

BODMÉR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
FŐÉPÍTÉSZI ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSRE



Megbízó
Bodmér Község Önkormányzata
8080 Bodmér, Vasvári Pál utca 58.
Tel.: 06-22/354-095

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3223, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259

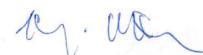


Mihály Renáta - okl. településmérnök



**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282

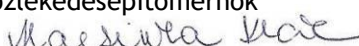


Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök



Közlekedés:

Macsinka Klára - okl. közlekedéscsopótómérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö
(MobilCity Bt.)



Vízi közművek:

Bíró Attila - okl. építómérnök MK 01-2456
(InfraPlan Kft.)

**Energiaközművek,
távközlés:**

Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök MK 01-2418
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.)



Régészet:

Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016)



2019. szeptember
VZM 1382/17
bodmer_szab_190917.doc

TARTALOM

BEVEZETŐ	7
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	10
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV	11
.../2018. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA	14
1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET	15
2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS	16
2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK	16
2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	17
2.2.1. Lakóterület	17
2.2.2. Vegyes terület	17
2.2.3. Gazdasági terület	17
2.2.4. Különleges területek	17
2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	18
2.3.1. Közlekedési és közműterület	18
2.3.2. Zöldterület - közkert	18
2.3.3. Erdőterületek	18
2.3.4. Mezőgazdasági területek	18
2.3.5. Vízgazdálkodási terület	19
2.3.6. Különleges beépítésre nem szánt terület	19
3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER	19
4. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	20
4.1. TÁJRENDEZÉS	20
4.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM	20
4.2.1. Nemzetközi jelentőségű táji és természeti értékek	20
4.2.2. Országos jelentőségű táji és természeti értékek	20
5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM	21
5.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM	21
5.2. HELYI VÉDELEM	21
5.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK	21
6. KÖZLEKEDÉS	21
6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT	21
6.1.1. Térségi kapcsolatok	21
6.1.2. Települési úthálózat	22
6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	22
6.2.1. Közúti közösségi közlekedés	22
6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	22
6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	22
6.5. PARKOLÁS	22
7. KÖZMŰELLÁTÁS	22
7.1. VÍZELLÁTÁS	22
7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS	22
7.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS	23
7.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	23
7.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS	23
7.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG	24
7.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	24
7.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	24
8. KÖRNYEZETVÉDELEM	24
8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	24
8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	24
8.3. HULLADÉKKEZELÉS	24
8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	25
9. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK	25

9.1.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE	25
9.2.	KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA	25
9.3.	EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK	26
.../2018. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)---		27
1.	FEJLESZTÉSI TERÜLETEK	27
2.	VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	27
.../2018. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG		31
.../2018. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA		32
1.	TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS	32
2.	TÉRSÉGI ÖVEZETEK	32
2.1.	ORSZÁGOS ÖVEZETEK	32
2.2.	MEGYEI ÖVEZETEK	33
.../2018. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE		34
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT		35
I.	FEJEZET	36
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK		36
1.	Értelmező rendelkezések	36
2.	A szabályozási terv elemeinek alkalmazása	36
3.	A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások	37
4.	A környezet védelmére vonatkozó előírások	37
5.	A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások	37
6.	Az elővásárlási jog	37
7.	A telekalakítás	37
II.	FEJEZET	38
KÖZLEKEDÉS, KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS		38
8.	Közlekedés, parkolás	38
9.	A közműellátás általános előírásai	38
10.	A közművesítés mértékének előírása	38
11.	Vízellátás	38
12.	A szennyvízelvezetés	38
13.	A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés	39
14.	A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés	39
15.	A földgázellátás	39
III.	FEJEZET	40
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI		40
16.	Az építés általános feltételei	40
17.	A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások	40
18.	A beépítési mód és az építési hely	40
19.	Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése	41
IV.	FEJEZET	41
A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK		41
20.	A beépítésre szánt területek	41
21.	Falusias lakóterület	42
22.	Településközpont terület	42
23.	Kereskedelmi, szolgáltató terület	43
24.	Különleges területek	43
25.	Különleges terület - sportterület	44
26.	Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület	44
27.	Különleges terület - lovassport terület	44
V.	FEJEZET	45
A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK		45
28.	A beépítésre nem szánt területek	45
29.	Zöldterület	45
30.	Védelmi erdőterület	45
31.	Általános mezőgazdasági terület	45

32.	Vízgazdálkodási terület -----	46
33.	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető -----	46
34.	Különleges beépítésre nem szánt terület - bányá -----	46
35.	Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület -----	46
36.	Közlekedési terület -----	47
37.	Záró rendelkezések -----	47
	MELLÉKLETEK -----	48
	FÜGGELÉKEK -----	51
	ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK -----	52
1.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK -----	53
1.1.	TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT -----	53
1.2.	TELEPÜLÉS SZERKEZETE -----	53
1.2.1.	TELEPÜLÉSSZERKEZET -----	53
1.2.2.	TÁJSZERKEZET -----	54
1.2.3.	SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK -----	54
1.3.	TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER -----	54
1.3.1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	54
1.3.2.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	55
1.4.	VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK -----	55
1.4.1.	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK -----	55
1.4.2.	KÖZMŰTERÜLETEK -----	55
1.4.3.	ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	56
1.4.4.	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM -----	56
1.5.	A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK -----	57
1.6.	A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA -----	59
2.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	62
2.1.	A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	62
2.2.	ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	63
2.3.	MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	67
3.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	68
3.1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	69
3.1.1.	LAKÓTERÜLETEK -----	69
3.1.2.	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK -----	69
3.1.3.	GAZDASÁGI TERÜLETEK -----	69
3.1.4.	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK -----	69
3.2.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	69
3.2.1.	ERDŐTERÜLETEK -----	69
3.2.2.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK -----	69
3.2.3.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK -----	69
3.2.4.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	69
3.2.5.	ZÖLD TERÜLETEK -----	70
4.	ÖVEZETI RENDSZER -----	70
4.1.	BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK -----	70
4.1.1.	FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf) -----	70
4.1.2.	TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt) -----	70
4.1.3.	KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GksZ) -----	70
4.1.4.	KÜLÖNLEGES TERÜLET -----	71
4.2.	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	72
4.2.1.	ERDŐTERÜLETEK -----	72
4.2.2.	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK -----	72
4.2.3.	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK -----	72
4.2.4.	KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	73
4.2.5.	EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN -----	73
4.3.	BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	73
5.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE -----	74
6.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK -----	74
6.1.	KÖZÚTHÁLÓZAT -----	74

6.1.1.	TÉRSÉGI KAPCSOLATOK	74
6.1.2.	TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT	74
6.2.	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	75
6.3.	KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	75
6.4.	GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	76
6.5.	PARKOLÁS	76
7.	KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT	76
7.1.	VÍZELLÁTÁS	77
7.2.	SZENNYVÍZELVEZETÉS	77
7.3.	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM	78
7.4.	ENERGIAELLÁTÁS	78
7.5.	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS	79
7.6.	FÖLDGÁZELLÁTÁS	79
7.7.	MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG	80
7.8.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	80
7.8.1.	VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	80
7.8.2.	VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK	81
8.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	81
8.1.	A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	81
8.2.	A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	81
8.3.	HULLADÉKKEZELÉS	81
8.4.	ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM	82
9.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	82
9.1.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA	82
9.1.1.	ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ	82
9.1.2.	JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE	82
9.1.3.	A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBE VÉTELE	82
9.1.4.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE	82
9.1.5.	ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK	82
9.2.	HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA	83
9.2.1.	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT	83
9.2.2.	TELEPÜLÉSSZERKEZET	86
9.2.3.	ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG	86
9.3.	A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLTOZÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA	86
9.4.	A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK	87
9.5.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE	87
9.5.1.	A KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK	87
9.5.2.	ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÁLLAPOTÁRA GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK	88
9.5.3.	A VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK	88
9.5.4.	A NATURA2000 TERÜLETEK ÁLLAPOTÁRA, ÁLLAGÁRA ÉS JELLEGÉRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK	88
9.6.	INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK	88
9.7.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK	89
9.8.	ÖSSZEFOGLALÓ	89
A.	MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	91
B.	MELLÉKLET: A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLLÁSFOGLALÁSA AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI LEHATÁROLÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRÓL	93

BEVEZETŐ

ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Bodmér hatályos településrendezési eszközei 2007-ben kerültek jóváhagyásra. A hatályos településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletet (OTÉK), illetve hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.) és ugyancsak hatályba lépett a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény.

A megváltozott jogszabályi környezet okán a településnek 2018. december 31-ig jóvá kell hagyni az új, megváltozott jogszabályi környezetnek megfelelő településrendezési eszközeit. Amennyiben ez nem történik meg, úgy a helyi építési szabályzat hatályát veszti, s 2019. január 1-jétől - az új településrendezési eszközök elkészültéig - a településnek nem lesz helyi építési szabályzata (HÉSZ), így az építésügyi engedélyek illeszkedés alapján kerülnek elbírálásra.

Fenti előzményeket követően Bodmér Község önkormányzatának képviselő-testülete a településfejlesztési koncepció (TFK) és a településrendezési eszközök (TRE) felülvizsgálatáról döntött, amelyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök felülvizsgálata egy eljárásban történik.

A KÉSZÜLŐ TERVEK

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

A **településfejlesztési koncepció** a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A településfejlesztési koncepció elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihasználva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A készülő TFK feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni a település számára.

Ezt követően készül a **településszerkezeti terv (TSZT)**, amely a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosítja, a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése mentén. A településszerkezeti terv meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait, ennek megfelelően az egyes területrészek felhasználási módját, a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését, az országos és térségi érdek, a szomszédos vagy a más módon érdekelt többi település alapvető jogainak és településrendezési eszközeinek figyelembevételével, a környezeti állapot javítása vagy legalább szinten tartása mellett.

A településszerkezeti tervet követően, azzal összhangban készül a **helyi építési szabályzat (HÉSZ)**. A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv.

A készülő településrendezési eszközök feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a hatályos tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosítja a település területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területfelhasználás, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az Eljr.-ben foglaltaknak megfelelően készülnek.

A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településfejlesztési koncepciót és a településrendezési eszközöket (TSZT-t, HÉSZ-t) a polgármester egyezteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). Az önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításával – a tervezés előtt döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól.

A polgármester a készülő dokumentumokról **előzetes tájékoztatót küldött** az Eljr. 9. mellékletében meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi, települési önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel, adatszolgáltatási kérelmet küldött a Központi Statisztikai Hivatalnak (KSH).

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett adatok felhasználásával készül. Ezt követően készül el a településfejlesztési koncepció tervezete, ám a koncepció tervezetének teljes kidolgozása előtt az önkormányzat **dönt** arról, hogy a megalapozó vizsgálat megfelel a tervezés alapjának, és arról, hogy **melyek lesznek a koncepció kiválasztott fejlesztési irányai**.

A településrendezési eszközök a koncepció tervezetének megfelelő tartalommal kerülnek kidolgozásra. A **koncepció véleményezése a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy eljárásban zajlik**. A hosszútávra szóló, a vélemények alapján véglegesített koncepciót az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el. Az elfogadott koncepciót az önkormányzat honlapján teszi majd közzé.

A településrendezési eszközök egyeztetése **teljes eljárás** szerint zajlik. A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével megindult.

A településrendezési eszközök elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

A megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszközök elfogadásához.

A hosszútávra szóló településszerkezeti tervet az önkormányzat a megállapításról szóló döntés mellékleteként fogadja el, amely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.

Jelen dokumentáció a főépítési záró véleményezésre megküldött dokumentáció, melyet Bodmér község Önkormányzata a véleményezési szakasz lezárását követően megküld a Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, mint az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal részére. A partnerségi egyeztetés lezajlott. Az államigazgatási észrevételeknek és a partnerségi egyeztetés során érkezett véleményeknek megfelelően a szükséges módosítások beépítésre kerültek a dokumentációba.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZAT TERVEZET

Bodmér község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (...) Kt. számú határozata
Bodmér község Településszerkezeti Tervének megállapításáról

Bodmér község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Bodmér község Településszerkezeti Tervét jelen határozat 1-6. melléklete szerint állapítja meg.

A Településszerkezeti Terv

1. melléklete a szerkezeti terv leírása,
2. melléklete a változások,
3. melléklete a település területi mérlege,
4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolása,
5. melléklete a biológiai aktivitásérték számítás eredménye,
6. melléklete a szerkezeti tervlap

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv nyilvánosságáról, az elfogadott településrendezési eszközt küldje meg az állami főépítész hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek, valamint a partnerségi egyeztetés szabályai szerint tájékoztassa a partnereket.

A Településszerkezeti Terv hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Bodmér község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2005. (IV.27.) Kt. sz. határozatával elfogadott Településszerkezeti terve.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Katona László polgármester

Bodmér, 2018.....

Katona László
polgármester

.../2018. (...) HATÁROZAT 1. MELLÉKLETE: SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ALKALMAZÁSÁNAK SZABÁLYAI

A szerkezeti tervlapon az egyes területrészek felhasználási módja, továbbá a vonalas szerkezeti elemek kerültek feltüntetésre. A gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak nem kaptak önálló jelölést, azonban a környező területfelhasználások folyamatosága ezen közlekedési célú közterületek területénél megszakad.

A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterületet (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig kell az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez hozzászámítani.

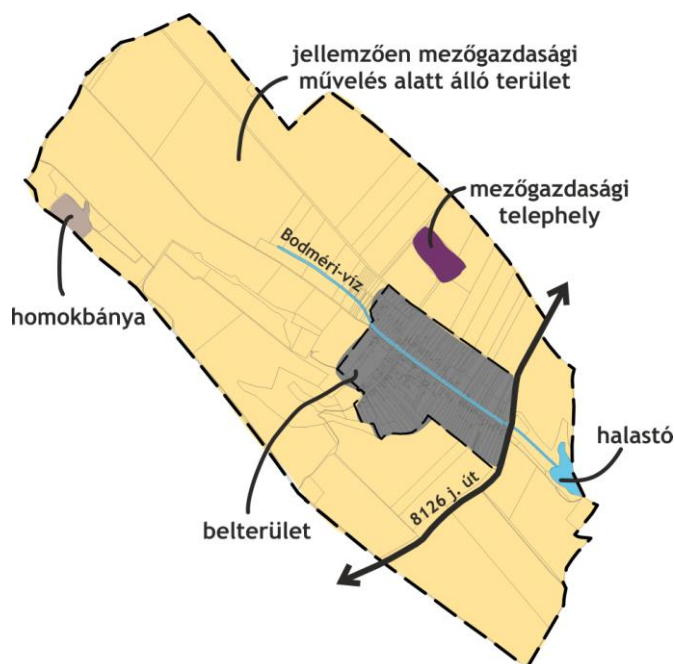
Az önálló kategóriába nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) megszüntetése, valamint új utak kialakítása esetén a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.

A településszerkezeti terv a fejlesztési lehetőségek változásával járó, szerkezeti jelentőségű területeket általánosan **fejlesztési területeknek** nevezi. A fejlesztési területek az alábbi kategóriákba sorolhatók:

1. Az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még jellemzően nem épültek be, de a településszerkezeti terv beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolja őket, a **beépítésre szánt, nem beépített területek**. Ezek a területek képezik a település területi fejlesztési tartalékát, amely a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeket jelenti.
2. Azok az átalakulás, változás előtt álló területek, melyek a korábban hatályos településszerkezeti tervhez képest új területfelhasználási egységbe kerülnek, a **változással érintett területek**. Ezek a területek mutatják a település fejlesztési irányainak változását. A területfelhasználási egységek változása történhet beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolásként, beépítésre szánt területeken vagy beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolásként.

Bodmér község településszerkezeti tervének alapját a 13/2005. (IV.27.) Kt. sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terv jelenti, s a változások e tervhez képest jelennek meg jelen településszerkezeti tervben.

1. TELEPÜLÉSSZERKEZET-TÁJSZERKEZET



Bodmér a Lovasberényi-háton fekvő, a Bodméri-víz völgyébe települt falu. A területhasználatok kialakulásában a domborzati- és vízrajzi adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Bodméri-víz két partjára települt, körülötte a külterületi parcellák jellemzően mező- és erdőgazdasági művelés alatt állnak. A belterület nyugati oldalához csatlakozik egy nagyobb erdőfolt, valamint a közigazgatási terület északnyugati részén fekszenek cserjés-bozótos, művelés alatt nem álló területek. A bodméri tájban markáns tájszerkezeti elem a közigazgatási terület északnyugati, vértesszőlő határán álló homokbánya, a belterülettől északra fekvő egykori TSZ-major (ma mezőgazdasági telephely), valamint a közigazgatási terület keleti, felcsúti határán fekvő, magán kézben lévő halastó.

A település tájszerkezetét a természetes és mesterséges vonalas elemek is meghatározzák. Természetes vonalas tájszerkezeti elem a Bodmér területén eredő és a belterületet nyugat-keleti irányban átszelő Bodméri-víz, mesterséges vonalas elemek pedig a közutak (a közigazgatási területet észak-déli irányban átszelő 8126 j. Söréd- Csákvár-Bicske összekötő út és az erről a falu belterületére leágazó 81111 j. Bodmér bekötőút).

Bodmér belterülete mindössze négy utcából áll, a jellemző területhasználat a lakóterület. A településközpont a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál alakult ki. A község kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területei elszórtan fekszenek egy-egy telken a településközpontban. A község belterületén két lovarda is működik. Az egyik a belterület nyugati határán fekszik, a másik a belterület keleti részén a Magyar Sándor utcában található.

A Vasvári Pál utca - Szári út találkozásánál fekszik a község egyetlen klasszikus zöldterülete, amelyen egy gyepes sportpálya és egy játszótér található. Emellett a 8126 j. út nyugati oldalán, a bekötő út mentén egy ligetes terület képezi még fontos elemét a zöldfelületi rendszernek. A község temetője a belterülettől kissé távol, a település legmagasabb pontján attól északnyugatra található.

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 8126 j. összekötő út
- a 81111 j. bekötő út
- Bodméri-víz
- 8126 j. összekötő út menti fasor

Szerkezeti jelentőségű funkcionális és területhasználati egységek:

- belterületen lakóterületek túlsúlya;
- gazdasági területek a belterület határában;
- mezőgazdasági üzemi terület a belterülettől északra;
- mezőgazdasági művelés alatt álló területek a belterület környezetében;
- bányaterület a közigazgatási terület északnyugati részén;
- halastó a közigazgatási terület keleti, felcsúti határ menti részén.

2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

2.1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Vegyes terület			
Vt	Településközpont terület	1,0	részleges
Gazdasági terület			
Gks	Kereskedelmi szolgáltató terület	1,5	teljes
Különleges terület			
K-Sp	Sportterület	0,4	hiányos
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	0,6	részleges
K-Lsp	Lovassport terület	0,6	részleges

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
Közlekedési és közműterület	
KÖu	Közúti közlekedési terület
Zöldterület	
Zkk	Közkert
Erdőterület	
Ev	Védelmi erdőterület
Mezőgazdasági terület	
Má	Általános mezőgazdasági terület
Vízgazdálkodási terület	
V	Vízgazdálkodási terület
Különleges beépítésre nem szánt terület	
Kb-T	Temető
Kb-B	Bánya
Kb-Tur	Turisztikai

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Azok a beépített és további beépítésre kijelölt területek, amelyen belüli építési övezetekben az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%.

2.2.1. LAKÓTERÜLET

2.2.1.1. Falusias lakóterület (Lf)

A terület lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén falusias lakóterület:

- a belterület lakóterületeinek közel egésze.

2.2.2. VEGYES TERÜLET

2.2.2.1. Településközpont terület (Vt)

A terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Bodmér területén településközpont terület:

- a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál fekvő terület;
- a Béke utca keleti oldala menti terület.

2.2.3. GAZDASÁGI TERÜLET

2.2.3.1. Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén kereskedelmi, szolgáltató terület:

- a Kinizsi Pál utcától nyugatra fekvő terület;
- a Vasvári Pál köztől keletre fekvő terület;
- a belterület északkeleti részén fekvő terület;
- a közigazgatási terület északkeleti részén lévő terület.

2.2.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti terv határozza meg. Az egyes különleges területek beépítési előírásait a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

2.2.4.1. Különleges sportterület (K-Sp)

A terület elsősorban a sportolás, rekreáció céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén különleges sportterület:

- a Vasvári Pál utca nyugati végén fekvő terület.

2.2.4.2. Különleges mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)

A terület elsősorban mezőgazdasági növénytermesztés, -tárolás, -feldolgozás, nagyüzemi állattartás, állattenyésztés céljára alkalmas építmények elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén különleges mezőgazdasági üzemi terület:

- a belterülettől északra fekvő terület.

2.2.4.3. Különleges lovassport terület (K-Lsp)

A terület főként lovassporttal kapcsolatos sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére, valamint a területet használók számára szálláshely-szolgáltató és vendéglátó épületek és egyéb turisztikai célú épületek, továbbá állattartó épület (istálló) elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén különleges beépítésre nem szánt terület -lovassport terület:

- a Vasvári Pál utca nyugati végében található terület;
- a Vasvári Pál utcától északra fekvő tömb középő részén fekvő terület.

2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Beépítésre nem szánt területek azok, amelyeken belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 10 %.

2.3.1. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A közlekedési infrastruktúra elemek ismertetését a 7. fejezet tartalmazza.

2.3.1.1. Közúti közlekedési terület (Köu)

Bodmér területén közúti közlekedési terület:

- a 8126 j. összekötő út,
- a 81111 j. bekötő út.

2.3.2. ZÖLDTERÜLET - KÖZKERT

Olyan állandóan növényzettel fedett közterület, mely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét pihenést, kikapcsolódást szolgálja. A zöldterületek a település lakosságának pihenési, játék és mozgás igényét szolgáló, továbbá a környezet minőségét javító, településesztétikai értékű, növényzettel fedett közhasználatú területek, és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.

2.3.2.1. Közkert (Zkk)

Közkert: 1 hektárnál kisebb, legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület.

Bodmér közigazgatási területén zöldterület - közkert:

- a 8126 j. út mentén, a belterületen kijelölt zöldterület;
- a Vasvári Pál utca középső részén kijelölt zöldterület;
- a Magyar Sándor utca középső részén kijelölt zöldterület.

2.3.3. ERDŐTERÜLETEK

2.3.3.1. Védelmi erdőterületek (Ev)

Védelmi erdőterület elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

Bodmér területén védelmi erdőterület:

- a közigazgatási terület északnyugati területén, a homokbánya környékén fekvő erdőfoltok,
- a vértessboglári határban fekvő erdősáv,
- a 8126 j. mellékút és a Bodméri-víz találkozásánál fekvő erdőrésztlet,
- a belterület délnyugati oldalához csatlakozó erdő,
- a temetőtől északra fekvő erdőfolt,
- a felcsúti közigazgatási határon fekvő erdő.

2.3.4. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés és az állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozás, tárolás és árusítás építményei elhelyezésére szolgáló területek, ahol a terület rendeltetésével összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

2.3.4.1. Általános mezőgazdasági terület (Má)

Bodmér területén általános mezőgazdasági területek:

- a külterület mezőgazdasági művelés alatt álló területei.

2.3.5. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Vízgazdálkodási terület a folyó- és állóvíz medrek és parti sávjuk, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávjuk, a vízbázisok területe, a hullámtér és az árvédelmi töltések területe. A terület a vízgazdálkodással összefüggő építmények elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén vízgazdálkodási terület:

- a Bodméri-víz,
- a közigazgatási terület délkeleti határán fekvő halastó,
- a mezőgazdasági üzemi terület határában fekvő terület,
- a belterület északnyugati határában kijelölt záportározó területe.

2.3.6. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

Olyan beépítésre nem szánt területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

2.3.6.1. Különleges beépítésre nem szánt terület - temetőterület (Kb-T)

A terület a temetkezés épületei, a temetkezés kegyeleti épületei, s az azt kiszolgáló és kiegészítő épületek elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület:

- a belterülettől nyugatra fekvő temető.

2.3.6.2. Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya (Kb-B)

A területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek az ásványanyag kitermelésre és az ehhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgálnak.

Bodmér területén különleges beépítésre nem szánt terület - bánya:

- a közigazgatási terület északnyugati részén fekvő homokbánya területe.

2.3.6.3. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület (Kb-Tur)

A terület elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

Bodmér területén különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület:

- a halastótól nyugatra és délre fekvő terület.

3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Bodmér területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a település központjában található játszótér és sportpálya telke
- közlekedési területek zöldfelületi részei
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakókerterek
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő erdőterületek
- a Bodméri-víz és az azt szakaszonként kísérő természetközeli növényzet

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

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal,
- a Bodméri-víz partja menti természetközeli növényzav kiszélesítése, puffertérület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok és a patak partja között.

4. TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

4.1. TÁJRENDEZÉS

A településszerkezeti terv felülvizsgálata során cél a tényleges területhasználathoz leginkább illeszkedő területfelhasználási egységek kijelölése a bodméri tájban, biztosítva a tájszerkezet kialakult állapotának fennmaradását és a jellegzetes tájelemek megőrzését. A településszerkezeti terv felülvizsgálata során a területfelhasználási rendszerben jelentős változások nem történtek.

A településszerkezeti terv a bodméri tájra jellemző nagy kiterjedésű mezőgazdasági területek megőrzésére és a tájszerkezet mozaikosságát adó elszórt erdőfoltok fennmaradására kiemelt figyelmet fordít. Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőnek minősülő területeket 100%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a terv, elsődleges rendeltetésüknek megfelelően védelmi erdőterület kategóriába.

A közigazgatási terület északnyugati részén fekvő homokbánya területe a rendeltetésének megfelelő különleges beépítésre nem szánt terület területfelhasználási egység besorolást kapott, így a tényleges használatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egység került kijelölésre területén.

A belterülettől északkeletre fekvő egykori TSZ-major területe különleges mezőgazdasági üzemi terület besorolást kapott, ezáltal a későbbiekben is csupán a jelenlegi használatához hasonlóan a növénytermesztéshez és az állattartáshoz kapcsolódó funkciók megjelenése várható területén.

A közigazgatási terület keleti, 8126 j. út menti részén a településszerkezeti terv jelentős kiterjedésű ipari fejlesztési területet jelöl ki, amelynek jövőbeli beépülése a bodméri tájra jelentős hatással lehet.

A tájrendezési fejezethez tartozó, tájhasználatokat leíró munkarészeket ld. 2. Területfelhasználás c. fejezet.

4.2. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

4.2.1. NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Natura2000 területek

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. A hálózat területével érintett területeken a kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése, fenntartása, valamint a fenntartható gazdálkodás feltételeinek biztosítása elsődleges szempont. A hálózathoz mindössze a közigazgatási terület északnyugati csücskében fekvő gyepterület tartozik, amelynek területét a településszerkezeti terv általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja. A hálózat által érintett területek védelmét a helyi építési szabályzat azáltal tudja biztosítani, hogy beépítésüket nem teszi lehetővé, így a jelenlegi beépítetlen állapot megőrizhető, a terület ökológiai értékeinek védelme biztosítható.

4.2.2. ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Országos Ökológiai Hálózat övezetei - Magterület övezete, Pufferterület övezete

Az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Az övezet által érintett területeken az elsődleges szempont az ökológiailag értékes élőhelyek védelmének biztosítása, azok megőrzése és károsodásuk megakadályozása, amit a településszerkezeti terv azáltal biztosít, hogy új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki az övezet területén, és a tényleges területhasználatnak leginkább megfelelő - általános mezőgazdasági terület, védelmi erdőterület - területfelhasználási egységet jelölik ki a területükön.

Az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetéhez olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Az övezetbe tartozó területeken új beépítésre szánt területet nem jelöl ki a településszerkezeti terv, területüket pedig a tényleges területhasználatnak megfelelő - általános mezőgazdasági terület és különleges beépítésre nem szánt temető - területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének területén cél a tájképi egység megőrzése, épület-elhelyezés esetén a tájegységre jellemző stílusú épületek megjelenése, amelyhez a településszerkezeti terv az által tud hozzájárulni, hogy a területhasználatához leginkább illeszkedő területfelhasználási egységet jelöl ki.

Tájvédelmi körzetek

A község közigazgatási területének északnyugati részét a Vértesi Tájvédelmi Körzet területe is érinti. A tájvédelmi körzet területén általános cél a területen található dolomit sziklagyep, karsztbokorerdő, molyhostölgyes cseres, gyertyános tölgyes, bükkös, kiszáradó láprét növénytársulások, az e társulásokban élő védett és fokozottan védett növényfajok, továbbá a növénytársulásokhoz kapcsolódó állatvilág megőrzése, valamint a terület földtani, felszínalaktani természeti értékeinek és kultúrtörténeti értékeinek megóvása. Bodmér területén gyepek és erdők tartoznak a tájvédelmi körzet területéhez, amelyeknek területét a tényleges területhasználatnak megfelelő általános mezőgazdasági terület, illetve védelmi erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatását az örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazza.

5.1. ORSZÁGOS MŰEMLÉKVÉDELEM

A településen országos védelem alatt álló műemlék építmény nem található.

5.2. HELYI VÉDELEM

A településen helyi védelem alatt álló érték nem található.

5.3. RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Az országos nyilvántartás szerint Bodméron a következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	92683	Sósi-dűlő

6. KÖZLEKEDÉS

6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

6.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

6.1.1.1. 7.1.1.2. Országos mellékutak

Meglévő, megmaradó:

Összekötő út:

- 8126. jelű Söréd- Csákvár-Bicske összekötő út (Útkategória: K.V.B.)

Bekötő út:

- 81111. jelű Bodmér bekötő út (Útkategória: K.V.B.)

6.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

6.1.2.1. Helyi főutak

Meglévő, megmaradó:

II. rendű belterületi főút (Útkategória: B.IV.b.C.):

- Vasvári Pál utca

6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

6.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén az autóbusz-közlekedést érintő változásokat nem terveztünk.

6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A településen sem helyi, sem térségi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nem tervezett, és Fejér Megye Szerkezeti Terve sem jelöl új, vagy meglévő nyomvonalat. További kerékpáros nyom kialakítható a szomszédos települések irányában.

6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben fogjuk biztosítani. Az autóbusz megálló biztonságos megközelítése érdekében gyalogos kapcsolatot kell biztosítani zöldterületen a Magyar Sándor utca irányából.

6.5. PARKOLÁS

A településen építendő út létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó. Az autóbusz megálló környezetében parkolóterület alakítandó ki a zöldterületen belül.

7. KÖZMŰELLÁTÁS

7.1. VÍZELLÁTÁS

Bodmér vízellátását a székefehérvári székhelyű Fejérvíz Zrt. szolgáltatja. A település közműves vízellátása megoldott, a belterületén a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépített. A vízellátás bázisa a település területén belül, a külterületen, a 03/18 hrsz-ú telken üzemelő vízmű kút. A kút vízkivételi kapacitása 173 m³/nap, az engedélyezett éves vízkivétel 16425 m³ a ténylegesen kitermelt víz 13057 m³. Az adatok alapján van tartalék a vízbázisban, amelynek védőterülete telken belül biztosított.

A kitermelt vizet a vízmű területén üzemelő glóbuszba nyomják fel, innen indul a Szári úton az NÁ 110-es KMPVC vezeték, amely a település kiépített elosztóhálózatának a gerince a Szári út-Vasvári Pál utca.

Az NÁ 110-es gerincvezetékéről ágaznak le az egyes utcákban kiépített NÁ 90-es, 80-as és 75-ös KMPVC elosztóvezetékek.

Az elosztóhálózat vezeték anyaga KMPVC, ami korszerűségét és jó műszaki állapotát jelzi.

7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

A település szennyvízelvezetését és kezelését is jelenleg a Fejérvíz Zrt. biztosítja. Bodmérben a szennyvizek korszerű elvezetésére és tisztítására elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózati rendszer épült ki.

A kiépített csatornahálózattal összegyűjtött szennyvizet a Vasvári Pál utca - 8126 j. út kereszteződésének délnyugati oldalán épített végátemelőbe szállítják, ahonnan NÁ 90-es KMPVC nyomóvezeték szállítja tovább a Vértesboglári regionális nyomócsatornába. A nyomócsatornával elvezetett szennyvíz befogadója a Vértesacsa szennyvíztisztító telep. A befogadó 330 m³/nap kapacitású, OMS technológiájú eleven iszapos szennyvíztisztító telep Vértesacsa, Vértesboglár és Bodmér szennyvizeit fogadja és kezeli.

7.3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

Bodméron a csapadékvizek elvezetésére nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszert alakítottak ki, de annak kiállítottsága nagyon hiányos. A nyílt árkok az utcák mentén zömmel egy oldalon, kisebb mértékben mindkét oldalon épültek ki, de található olyan utcák is, amelyekben egyáltalán nem található csapadékvíz elvezető rendszer. A nyílt árkokra általánosan jellemző, hogy hidraulikailag rendezetlenek és karbantartásuk az érintett ingatlantulajdonosok aktivitásának függvénye.

A nyílt árkokkal elvezetett vizek befogadója a településen áthaladó Bodméri-vízfolyás, amely a település területén ered, majd végighalad a Vasvári Pál utca mentén és a település keleti szélén, a halastónál hagyja el a település területét. A Bodméri-vízfolyás a Sósi-éren keresztül a Váli-vízbe torkollik, amely a vizeket a Dunáig szállítja.

A település beépített területén a csapadékvíz elvezetés hiányos, és nem megfelelő méretű kialakítása miatt a nagyobb záporok zavarmentes elvezetése nem biztosított. A település önkormányzata ezért a település csapadékvíz elvezetésének igényesebb kiépítését szeretné már évek óta megoldani, de gazdasági fedezet hiányában eddig erre nem volt lehetősége. A kérdés megoldására pályázati támogatás szükséges.

7.4. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

A település villamosenergia ellátása a szolgáltató Bicskei 132/22 kV-os bázisáról indított 22 kV-os közepesfeszültségű gerincelosztó hálózatról történik. Az alállomásról táplált 22 kV-os hálózat fűzi fel a településen belül elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásokat, az erről induló kisfeszültségű elosztóhálózatról történik közvetlenül a fogyasztók kiszolgálása. A közép- és kisfeszültségű hálózat is oszlopokra fektetve üzemel, a fogyasztói transzformátorok is oszlopállomások.

A 22 kV-os hálózat jellemzően közterületen halad, de több helyen magántelkek fölött ível át, korlátozva egyes telek beépítésének lehetőségét. Azoknak a telkeknek, amelyeken a fejlesztési szándékot akadályozza a területen áthaladó 22 kV-os hálózat, ott a hálózat nyomvonalának kiváltását meg kell oldani. A kiváltás finanszírozása mindig annak a köteleme, akinek érdekében a kiváltást meg kell oldani.

A villamosenergia ellátás település szintű kiépítettségű és nem csak a lakások, az üdülők, de a kiskertek ellátását is biztosítja, ahol igényelték, kiépítették.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejjel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja, amelynek fejlesztése szükséges.

7.5. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának kijelölt egyetemes szolgáltatója a FŐGÁZ Zrt, a településen üzemelő hálózat karbantartója, üzemeltetője a TIGÁZ-DSO Kft. Bodmér gázellátásának bázisa a zsámbéki gázátadó állomás, ahonnan induló nagyközép-nyomású gerincelosztó földgázvezeték Szár-Felcsút felől DN 160-as paraméterrel érkezik Bodmér településre, majd áthaladva a településen továbbhalad Vértesboglár ellátására.

A településen áthaladó nagyközép-nyomású vezetékről leágazó bekötéssel táplálják a település Vasvári Pál utca keleti végénél üzemelő gázfogadó állomását. A gázfogadó nyomáscsökkentőtől Bodmér fogyasztóinak ellátására DN 63-as KPE középnyomású elosztóhálózat indul.

Bodmér fogyasztóinak ellátására a gerincelosztó hálózatról táplált elosztóhálózatot szinte valamennyi belterületi utcában kiépítették.

A kiépített gázelosztó hálózat középnyomású, így a fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő kisnyomású gáz előállítás telkenként elhelyezett egyedi nyomásszabályozókkal megoldott. Az egyedi nyomásszabályozók általában az előkertben nyertek elhelyezést, de található ház falsíkjára szerelt nyomásszabályozó is. A helyi, egyedi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról lehet közvetlen az igényeket kielégíteni.

7.6. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A város természeti adottsága az 1960 óra körüli napos órák száma, ennek aktív hasznosításával jelentős hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

7.7. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es bicskei primer központ Bodmér vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

7.8. VEZETÉK NÉLKÜI ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák - részben településen belül, részben a környező településeken - elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

8. KÖRNYEZETVÉDELME

A településszerkezeti terv készítésekor elsődleges szempont Bodmér tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása.

8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELME

Bodmér felszíni víztestjeit a Bodméri-víz és a halastó képzik. Az egykori TSZ területén egy vízműterület található egy hidroglóbuszal, a település vízellátását ez biztosítja. A vízbázis védőterülete telken belül biztosított.

A szennyvíz-csatorna hálózatra való rácsatlakozások aránya a településen körülbelül 95 %-os, a fennmaradó lakások vagy elszikkasztják, vagy egyedi közműpótló berendezéssel oldják meg annak gyűjtését. Utóbbi esetekben a talaj minősége is veszélyeztetett, a hálózatra való rácsatlakozások ösztönzése ebből adódóan fontos jövőbeli feladat.

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

Bodméron a nagy kiterjedésű, homogén szántó művelés alatt álló táblákat a legtöbb esetben nem tagolják mezővédő erdősávok, fasorok sincsenek az utak mentén, így az utakról jelentős mennyiségű szennyezőanyag mosódhat be a szántóföldek talajába, veszélyeztetve annak minőségét. A talajokat az intenzív mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek, valamint gazdasági területeken jelen lévő üzemanyagok, kenőolajok, vegyszerek szennyezhetik. További veszélyt jelenthet a nagyüzemi művelési módszerek következtében a talaj termőrétegeinek lesodródása, földes kopár talajok kialakulása. A talaj felső rétegeinek megőrzése, a víz- és szélrózsió elleni védelem talajkímélő művelési módok megválasztásával, illetve mozaikos tájszerkezettel, fasorok, illetve mezővédő erdősávok telepítésével oldható meg.

8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A településen légszennyező anyag kibocsátással járó ipari létesítmény nem üzemel, légszennyezés a településen áthaladó közlekedésből, a lakossági fűtésből és a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből származó porszennyezésből adódhat.

8.3. HULLADÉKKEZELÉS

A településen a kommunális hulladék elszállítása, szelektív hulladékgyűjtés megoldott, hulladéklerakó a település közigazgatási területén nem található.

8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Bodmér estében elsősorban a közúti közlekedésből származhat. Az üzemi és szabadidős létesítményektől és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a települések területén a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

A települést feltáró bekötő út forgalmi adatai alapján a környező lakóterületre nincsen nagy hatása a közlekedésnek.

Közlekedési zajtól származó határértékek

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól származó zaj	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

9. VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK, KORLÁTOZÁSOK

9.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 8126. jelű Söréd-Csákvár-Bicske összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen

9.2. KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek és a szennyvízátemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei, továbbá a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

9.3. EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb szintű tervekből eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Natura 2000 terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
 - o Magterület övezete,
 - o Pufferterület övezete,
- Vértesi Tájvédelmi Körzet
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Örökségvédelem

- Régészeti lelőhelyek

.../2018. (...) HATÁROZAT 2. MELLÉKLETE: VÁLTOZÁSOK (BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK)¹

1. FEJLESZTÉSI TERÜLETEK

Az átalakuló, változás előtt álló területeknek több irányú értelmezése lehetséges. Egyrészt, az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még nem épültek be, de a településszerkezeti terv már korábban is olyan területfelhasználási egységbe sorolta őket, ahol a beépülés lehetősége biztosított. Ennek megfelelően **fejlesztési területekként** kerültek jelölésre a szerkezeti tervlapon azok a területek, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeit jelentik.

Lakóterületek:

- Az Ady Endre utcától nyugatra több, mint 2,5 ha-os beépítetlen, felparcellázatlan falusias lakóterület található.
- A Magyar Sándor utca nyugati felén az igen mély lakótelkek megosztásával több, mint 1,9 ha beépítetlen falusias lakóterület keletkezik.
- A Vasvári Pál utca délkeleti végén közel 2,5 ha-os falusias lakó tartalékterület található.

Gazdasági területek:

- A belterület északnyugati határában több, mint 3 ha beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.
- A belterület északkeleti részén közel 4,2 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési terület található.
- A közigazgatási terület északkeleti részén fekvő gazdasági terület máig beépítetlen, így a területen közel 18 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési terület található. A terület beépítése hosszú távon tervezett, így a szabályozás során nem kap a terület beépítési jogot.

2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új területfelhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így **a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt.** A területfelhasználási egységek változása lehet:

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

¹ A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 3. melléklet 10. és 4. melléklet 1.1.2. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a változással érintett területek. A változással érintett területek sraffozott jelöléssel kerültek ábrázolásra.

A 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklet 1.1.1. pontjának megfelelően a szerkezeti tervlapon jelölésre kerültek a már kialakult beépített és nem beépített területek. A beépítésre szánt, nem beépített területek kék szaggatott körvonalú jelöléssel kerültek ábrázolásra.

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	Zöldterület	6	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	0,42	-1,89
Indoklás: A terület zöldterületként nem funkcionál, a területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
A2	Zöldterület	6	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	3	0,29	-0,87
Indoklás: A területen jelenleg sportpálya és játszótér található. A telek igen kis mérete nem teszi lehetővé a meglévő funkciót kiszolgáló épületek elhelyezését, így különleges beépítésre szánt terület besorolást kap.						
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Különleges terület - bánya	0,1	Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya	0,2	4,26	0,43
Indoklás: A bányaterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.						
B2	Különleges terület - temető	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	1,9	5,70
Indoklás: A temetőterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.						
B3	Falusias lakóterület	2,4	Védelmi erdőterület	9	3,14	20,72
Indoklás: A tényleges területhasználatához illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.						
B4	Ipari terület	0,4	Vízgazdálkodási terület	6	0,18	1,01
Indoklás: A területen vízművek találhatóak, így a tényleges területhasználatához illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.						
B5	Falusias lakóterület	2,4	Zöldterület - közkert	6	0,11	0,40
Indoklás: A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.						
B6	Falusias lakóterület	2,4	Zöldterület - közkert	6	0,1	0,36
Indoklás: A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.						

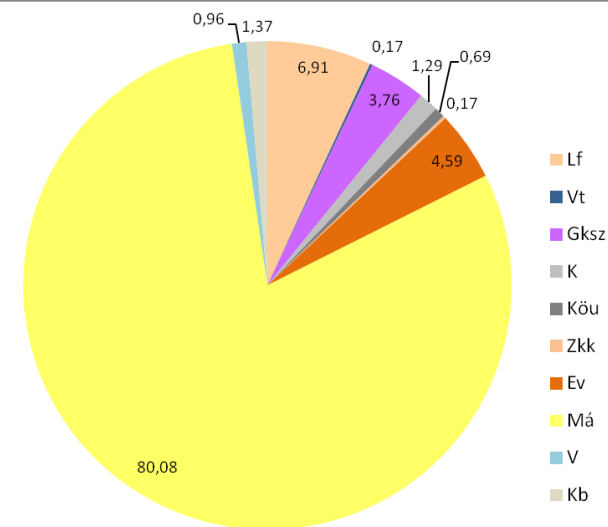
Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott település-szerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,33	-6,66
Indoklás: Az önkormányzat a belterület nyugati határában - a korábbi lakóterületi fejlesztési terület helyén - gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.						
C2	Falusias lakóterület	2,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	0,85	-0,77
Indoklás: A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C3	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,95	-1,81
Indoklás: A területen található a település temploma, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C4	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,47	-2,94
Indoklás: A terület egy részén jelenleg autószerelő műhely található, másik részén szolgáltató funkciók elhelyezése tervezett, így a tervezett beruházásoknak megfelelően a terület gazdasági terület besorolást kap.						
C5	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	4,18	-8,36
Indoklás: Az önkormányzat a belterület északkeleti határában gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.						
C6	Ipari terület	0,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	17,91	0,00
Indoklás: A területet az önkormányzat nem kívánja ipari területként hasznosítani, a kisebb környezeti terhelést jelentő vállalkozások megjelenése támogatott, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.						
C7	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	1,5	4,95	5,45
Indoklás: A területen mezőgazdasági telephely működik, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C8	Falusias lakóterület	2,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	0,79	-0,71
Indoklás: A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	1,84	2,02
Indoklás: A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott település-szerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	1	5,30
Indoklás: A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.						
D2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	0,15	0,35
Indoklás: A temető területe a valóságban a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron kívülre is kiterjed, így a területfelhasználási egység határa ennek megfelelően került megállapításra.						
D3	Kertes mezőgazdasági terület	5	Vízgazdálkodási terület	6	1,55	1,55
Indoklás: A területen egy záportározó kialakítása tervezett.						
D4	Gazdasági erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	27,65	0,00
Indoklás: A bodméri erdők az Országos Erdőállomány Adattár szerint védelmi elsődleges rendeltetésűek, ennek megfelelően e területfelhasználási egység kijelölése történt területükön.						
D5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	2,43	-1,22
Indoklás: Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.						
D6	Védelmi erdőterület	9	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	1	-5,8
Indoklás: Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.						
D7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület - közkert	6	0,18	0,41
Indoklás: A módosítás célja egy a patak és a forrás területének megközelítését szolgáló zöldsáv kialakítása.						
D8	Védelmi erdőterület	9	Vízgazdálkodási terület	6	0,2	-0,6
Indoklás: A módosítással érintett terület földhivatali nyilvántartás alapján a víztározó területéhez tartozik, így vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe került.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						23,27

.../2018. (...) HATÁROZAT 3. MELLÉKLETE: TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG				
Területfelhasználási kategória		ha		%
Beépítésre szánt terület				
Lf	Falusias lakóterület	49,52		6,91
Vt	Településközpont terület	1,23		0,17
Gkszt	Kereskedelmi, szolgáltató terület	26,97		3,76
K-Sp	Különleges terület - Sportterület	0,29	9,25	1,29
K-Mü	Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület	4,95		
K-Lsp	Különleges terület - Lovassport	3,94		
Közigazgatási területe				
Zkk	Zöldterület - közkert	1,25		0,17
Ev	Védelmi erdőterület	32,92		4,59
Má	Általános mezőgazdasági terület	574		80,08
V	Vízgazdálkodási terület	6,78		0,96
KÖu	Közüti közlekedési terület	4,94		0,69
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület - Temető	2,07	9,85	1,37
Kb-B	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	4,31		
Kb-Tur	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,47		
Közigazgatási területe		716,79 ha		

Category	Value
Lf	6,91
Vt	0,17
Gkszt	3,76
K	0,17
Köu	0,17
Zkk	0,69
Ev	4,59
Má	80,08
V	0,96
Kb	1,37



.../2018. (...) HATÁROZAT 4. MELLÉKLETE: TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az OTrT-ben meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését pedig Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) tartalmazza. Bodmér településszerkezeti tervének területfelhasználási rendszere a magasabb szintű jogszabályok előírásainak megfelel, amelyet a következő táblázat igazol.

Térségi területfelhasználás	FMTrT-ben meghatározott terület (ha)	OTrT által előírt megfelelés (ha)	TSZT-ben kijelölt terület (ha)	További felhasználható terület (ha)	Megfelelés
Települési térség	73,87	-	-	-	✓
Megjegyzés: -					
Mezőgazdasági térség	640,19	544,16 (85%)	574 (89,66 %)	29,84	✓
Megjegyzés: -					
Vízgazdálkodási térség	2,77	2,35 (85%)	2,77 (100 %)	0,42	✓
Megjegyzés: -					

Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő terület (ha)	Az OTrT 7.§ (1) bekezdésében előírt megfelelés (ha)	Ebből a TSZT-ben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt terület (ha)	Megfelelés
22,33	21,21 (95%)	22,33 (100 %)	✓

Az Országos Gyümölcstermőhely Kataszterhez tartozó I. és II. osztályú területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

2. TÉRSÉGI ÖVEZETEK**2.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK**

- Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

Az övezet területe figyelembe vételre került az általános mezőgazdasági területek kijelölése során.

- Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképi egység megőrzése érdekében az építmények tájba illeszkedésére, építmények elhelyezésére vonatkozóan a helyi építési szabályzat fogalmaz meg előírásokat.

2.2. MEGYEI ÖVEZETEK

Megyei övezet megnevezése	Adatszolgáltatás alapján lehatárolt területe (ha)	TSZT-ben kijelölt területe (ha)	Megfelelés ²
Magterület övezete	38,07	38,79	101,89%³
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			
Pufferterület övezete	41,48	42,27	101,90%³
Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.			

Az egyes övezetek lehatárolását a következő térképek mutatják be, amelyek a 282/2009. (XII.11.) Kormányrendelet alapján küldött adatszolgáltatás szerinti lehatárolást ábrázolják.

² Az OTvT 12/A.§ (4) bekezdésének való megfelelés igazolása:

„(4) A településrendezési eszközök készítésénél a hatályos kiemelt térségi és megyei területrendezési terv térségi övezeteinek lehatárolásához képest a térségi övezetek területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb ±5%-kal változhat.”

³ Az országos ökológiai hálózat övezeteinek pontosítása megtörtént, a táblázatban szereplő értékek a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által jóváhagyott, pontosított adatok.

.../2018. (...) HATÁROZAT 5. MELLÉKLETE: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A tervben szereplő változások hatására a település területén biológiai aktivitás nőtt.

A biológiai aktivitásérték változását bemutató táblázatot ld. a 2. *mellékletben: Változások (beavatkozások és ütemezések)*

.

BODMÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
...../2018. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

Bodmér község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. Értelmező rendelkezések

1.§ E rendelet alkalmazásában:

- a) **Fekvő telek:** a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) **Lábon álló kerti tető:** pihenés vagy tárolás célját szolgáló oldalt nyitott, oszloppal, pillérrel alátámasztott, fedett kerti építmény.
- c) **Meglévő épület:** az ingatlanon álló, szabályosan létesült, az épület jogszabály szerinti fogalmának megfelelő épület.
- d) **Melléképület:** a fő rendeltetésű épület használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű épület, amely az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó előírásokban meghatározott fő rendeltetési egységet nem tartalmaz.
- e) **Telekszélesség:** az előkerti építési határvonalon mért telekszélesség
- f) **Természetes terepszint:** az a talajszint, amelyen a humuszos felső réteg szintjét nem változtatták meg - amennyiben ez nem állapítható meg, akkor a földhivatali alaptérkép rétegvonalai az irányadók.
- g) **Üvegház:** növénytermesztés céljára szolgáló kerti vagy szántóföldi növényház

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

2.§ (1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal;
- b) belterület határ, mely egyben övezethatár is;
- c) építési övezet, övezet határa és jele a 7. § (8) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével;
- d) a kötelező megszüntető jel;
- e) méretezés;
- f) **telek be nem építhető része;**
- g) elővásárlási jog.

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek:

- a) közigazgatási határ;
- b) védőtávolságok;
- c) művi értékvédelem - nyilvántartott régészeti lelőhely határa;
- d) táj- és természetvédelem
 - da) Natura2000 terület határa;
 - db) Országos ökológiai hálózat - magterület övezet határa és területe;
 - dc) Országos ökológiai hálózat - pufferterület övezet határa és területe;
 - dd) Vértesi Tájvédelmi Körzet határa;
 - de) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa;
- e) egyéb korlátozó tényezők - bányatelek határa.

(3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt, a Szabályozási Terven ábrázolt szabályozási elemek tájékoztató elemek, melyek a helyi építési szabályzat módosítása nélkül változtathatók.

3. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

- 3.5** (1) A település területén a Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek, a tájvédelmi körzet lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza, ezen területeken a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A külterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett részén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok és a település felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést, valamint a szomszédos ingatlanokat is be kell mutatnia.

4. A környezet védelmére vonatkozó előírások

- 4.5** (1) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.
- (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.
- (3) A település területén csak olyan építési tevékenység végezhető, amelynek hatására a talajerózió veszélye nem növekszik.
- (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építtetőnek gondoskodnia kell.

5. A védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó előírások

- 5.5** (1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet, védősávot igénylő létesítményeket jelöli:
- a) közlekedési területek,
b) közművek, közműlétesítmények.
- (2) A közlekedési területek és közműlétesítmények esetében szükséges védőterületet a Szabályozási terv tartalmazza, míg a közművek védősávjait a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell biztosítani.
- (3) Az egyes védőterületeken, védősávokon a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.

6. Az elővásárlási jog

- 6.5** Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot a 3. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, a megjelölt településrendezési célok érdekében.

7. A telekalakítás

- 7.5** (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja egyszerű, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.
- (2) A település építési övezeteiben nyúlványos telek kialakítható.
- (3) Közműterület céljára - bármely építési övezetben, övezetben - az építési övezet/ övezet előírásainál kisebb telek is kialakítható.
- (4) Amennyiben a telekalakítás kizárólag egy telek keresztirányú megosztására vonatkozik, a telekosztás akkor is végrehajtható, ha a kialakuló telek szélessége nem éri el az övezetben kialakítható minimális telekszélességet, de nem kevesebb, mint 12,0 méter.
- (5) Amennyiben a telekalakításra kizárólag a tervezett szabályozási vonal végrehajtása, közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek akkor is kialakítható, ha az építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásait nem elégíti ki.
- (6) Telekalakítás eredményeként nem jöhet létre több építési övezetbe vagy övezetbe sorolt telek.
- (7) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekméretnél kisebb is lehet.
- (8) A telekhatárrendezéssel az építési övezet illetve övezet határa együtt mozoghat.
- (9) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, amennyiben az eltérés mértéke nem nagyobb 5%-nál. 1000 m²-nél kisebb építési telek esetében az eltérés mértéke - a telek méretétől függetlenül - legfeljebb 50 m² lehet.
- (10) Magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

II. Fejezet

Közlekedés, közműellátás és hírközlés

8. Közlekedés, parkolás

- 8.5** (1) Új épület létesítése esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani.
(2) 8 méternél keskenyebb út csak vegyes használatú útként építhető ki.

9. A közműellátás általános előírásai

- 9.5** (1) A meglévő és a tervezett közcélú közműhálózatok és létesítményeik, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérni csak az ágazati előírások betartásával lehet.
- (2) A közművesítésre kerülő területen
- a) telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni,
 - b) a közművek műtárgyainak és építményeinek elhelyezésekor a közműhálózatokhoz való hozzáférhetőségre figyelemmel kell lenni
- (3) Új út építésénél, útrekonstrukciónál
- a) a tervezett közművek egyidejű megépítéséről,
 - b) a meglévő közművek szükséges felújításáról,
 - c) a csapadékvizek elvezetéséről,
 - d) beépítésre szánt területen közforgalmú út esetén a közvilágítás megépítéséről gondoskodni kell.
- (4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor
- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
 - b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
- (5) A közművezetékek átépítésekor és új vezeték fektetésekor a racionális területgazdálkodás érdekében az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezésére kell helyet biztosítani.

10. A közművesítés mértékének előírása

- 10.5** A településen építés vagy rendeltetés megváltoztatása akkor lehetséges, ha:
- a) az építési övezeti vagy övezeti előírások szerinti közműellátás biztosított
 - b) övezeti, építési övezeti előírások hiányában a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás és a közüzemű villamosenergia-ellátás biztosított
 - c) jelen szabályozás szennyvízre és csapadékvízre vonatkozó előírásai teljesülnek,
 - d) az építési hely vízelöntéssel, tartós vízállással nem veszélyeztetett.

11. Vízellátás

- 11.5** (1) Beépítésre szánt területen új közüzemi vízhálózat csak a közüzemi szennyvízcsatorna hálózattal együtt építhető.
- (2) Kijelölt hidrogeológiai védőterülettel nem rendelkező kút körül 10 m-es sugarú körterületet belső védőidomként kell kezelni.

12. A szennyvízelvezetés

- 12.5** (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.
- (2) A helyi vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.
- 13.5** (1) Közműpótlóként zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) közhálózati útkapcsolat biztosított. Egyedi szennyvíztisztító kisberendezés nem alkalmazható.

- (2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizeket ha:
- a) a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 5 m^3 -t és a közcsontra hálózat még nem került kiépítésre, a település közcsontraázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül
 - aa) a szennyvizeket víz-zárósági próbával igazoltan, vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni és
 - ab) az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni.
 - b) a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 5 m^3 -t, és a közcsontra hálózat még nem került kiépítésre, vagy a település közcsontraázásának kiépítését követően pedig nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül akkor a keletkező szennyvizek tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - bb) ha az egyéb előírások, korlátok nem tiltják,
 - bc) a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlhat túl a tárgyi telken,
 - bd) a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot kell teljesíteni, amit a befogadóhoz igazítva meghatározásra kerül.

13. A szennyvízkezelés és szennyvízelhelyezés

- 14.§ (1) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságát egyedileg kell meghatározni, egyedi meghatározás hiányában:
- a) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,
 - b) búzzár, zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m védőtávolság biztosítása szükséges.
- (2) Szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül kizárólag a környezet védelmi előírások által megengedett építmény helyezhető el.

14. A felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés

- 15.§ (1) Vízgazdálkodási területként lejegyzett terület (árkok, vízfolyások, stb.) közlekedési, vagy egyéb célú hasznosítása csak az ágazati előírásoknak megfelelően változtatható meg még akkor is, ha korábbi, vízgazdálkodási célú hasznosítás fenntartása már nem indokolt.
- (2) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni. A földhivatali nyilvántartás csak vízjogi engedély alapján módosítható.
- (3) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (4) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű vízelvezetést kell kiépíteni.
- (5) Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni. A záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy minden megkezdett 50 m^2 burkolt felület után min. 1 m^3 helyi záportározó térfogatot kell kialakítani (ha ennek növelését a felszíni vízelvezető hálózat üzemeltetője nem kéri) és a záportározó túlfolyójából a csapadékvizet csak késleltetve lehet, a felszíni vízelvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízelvezető-rendszerbe vezetni.
- (6) A záportározót egyéb vízgazdálkodási célra (locsolóvíz tárolóként) hasznosítani nem lehet. Vízgazdálkodási célú víztárolóként külön tároló létesítendő.
- (7) A nyílt árkos vízelvezető hálózat feletti kocsi behajtók az árok vízszállító és szikkasztó képességét nem korlátozhatják, ezért az átereszt úgy kell kialakítani, hogy
- a) a kocsi behajtó 3,5 m-nél szélesebb nem lehet,
 - b) telkenként csak egy kocsi behajtó létesíthető (saroktelek kivételével),
 - c) a vízszállítás akadálymentes legyen.
- (8) A telekhatárra épített épületek ereszcsontróit, valamint a telekről a csapadékvíz kivezetést csak terepszint alatt szabad az utcai vízelvezető hálózatba vezetni.

15. A földgázellátás

- 16.§ Földgázvezeték közterületen és telken belül is csak földben építhető.

III. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

16. Az építés általános feltételei

- 17.5** (1) A III. fejezetben foglalt általános jellegű előírások a település teljes területére vonatkoznak, amennyiben a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások másként nem rendelkeznek.
- (2) Meglévő épület átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.
- (3) Az építési helyen kívül eső meglévő épület, épületrész átalakítható, felújítható, korszerűsíthető, de csak építési helyen belül bővíthető.
- (4) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet telekalakítási és beépítési előírásai szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.
- (5) A Bodméri-víz mentén elhelyezkedő, meglévő közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek közterületi kapcsolata a patak felett létesített, legfeljebb 3,5 m széles - közterülethez kapcsolódó - hídon keresztül is biztosítható.
- 18.5** (1) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületnek nem minősülő építmények magassága nem haladhatja meg az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékét, kivéve:
- a) különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület (K-Mű) építési övezeteiben és általános mezőgazdasági terület övezeteiben toronysíló, szárító, valamint a kapcsolódó kiszolgáló építmények elhelyezése esetén,
- b) a (3) bekezdésben foglaltak esetén.
- (3) Technológiai létesítmények, energiatermelő berendezések közül a háztartási méretű kiserőműnek számító szél erőmű telepítésének feltétele, hogy
- a) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített épületmagasságot max. 3 m-rel haladhatja meg,
- b) dőlés távolsága minden irányban saját telken belülre essen.

17. A tereprendezésre, rézsű, támfal kerítés építésére vonatkozó előírások

- 19.5** (1) Amennyiben a tereprendezésre épület-elhelyezés érdekében kerül sor, úgy - a természetes terepszinthez viszonyított - feltöltés, vagy bevágás mértéke nem haladhatja meg a 1,5 m-t, de együttesen legfeljebb a 2,0 m-t.
- (2) Tereprendezés során az oldal- és hátsókertben a terep természetes terepszintje legfeljebb 0,5 méterrel változtatható meg - a szomszédos telek terepszintjéhez csatlakozóan.
- (3) A telkeken rézsű oly módon alakítható ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén biztosítható legyen.
- 20.5** (1) Az utcafronti kerítés magassága legfeljebb 1,80 m lehet.
- (2) Az oldal és hátsó telekhatáron építendő kerítés magassága nem haladhatja meg az 2,0 m-t.
- (3) Sportpályát határoló labdafogó háló, kerítés valamennyi övezetben 6,0 m magasságig építhető.

18. A beépítési mód és az építési hely

- 21.5** (1) Újonnan beépítésre kerülő területen oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár.
- (2) Beépített telektömbben, oldalhatáron álló beépítési mód esetén az építési hely egyik határvonala az északi irányhoz közelebb eső telekhatár. A déli irányhoz közelebb eső telekhatár kizárólag abban az esetben lehet az építési hely határvonala, amennyiben a szomszédos telek beépítési lehetőségét nem korlátozza, a beépítést nem nehezíti. Ebben az esetben ikres épületcsatlakozás is kialakítható.
- 22.5** (1) Saroktelek előkert építési vonala igazodjon a csatlakozó utcák telkeinek építési vonalához.
- (2) Új épület előkert építési vonala igazodjon a kialakult állapothoz.
- (3) Amennyiben lakóterületek építési övezeteiben az utcában jellemző előkertméret nem állapítható meg, úgy az előkert 5 m.
- (4) Újonnan beépítésre, vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteiben az előkert építési határvonal:
- a) kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben: 0 m;
- b) egyéb építési övezet esetében: 5 m.

- (5) Oldalhatáron álló beépítési mód esetében az építési telek oldalkertje:
- 14 méter szélességet elérő építési telek esetében 5,0 méter;
 - 14 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 4,0 méter;
 - 12 méter szélességet el nem érő építési telek esetében 3,0 méter.
- (6) Oldalhatáron álló beépítési mód esetén épület
- az oldalsó telekhatártól számított legalább 1,0 m távolságra helyezhető el,
 - szabadon álló módon is elhelyezhető, ha az építési telek szélessége legalább 18,0 m.
- (7) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje a telepítési távolság fele, de legalább 3,0 m.
- 23.§** (1) Az építési telek hátsókertje a megengedett legnagyobb épületmagasság értéke, de legalább 6,0 m.
- (2) Legfeljebb 25 m telekmélységű fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mélysége legalább 1,0 méter, de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát.

19. Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezése

- 24.§** (1) Melléképület kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (2) Oldalhatáros beépítési módú lakóterület építési övezeteiben a melléképületet a fő rendeltetésű épület által meghatározott kialakult határvonalon kell elhelyezni.
- (3) Az előkertben
- az oldalkerttől legalább 3,0 méterre, legfeljebb 6 m² alapterületű kukatároló,
 - közmű becsatlakozási műtárgy,
 - lábon álló kerti tető
- helyezhető el.
- (4) Az építési telek oldalkertjében kizárólag tárolási célt nem szolgáló kerti építmény helyezhető el.
- (5) Építési helyen kívül melléképület a hátsókerti telekhatártól legalább 1,0 m-re helyezhető el.
- (6) A hátsókertben
- egyéb tárolóépület,
 - mosókonyha,
 - nyárikonyha,
 - f)
- helyezhető el, a telekhatártól legalább 1,0 m-re.
- (7) Üvegház, fóliasátor építési helyen kívül kizárólag az építési telek hátsókertjében helyezhető el.
- (8) Lakóterület és településközpont terület építési övezeteiben zárt szennyvíztároló medence és csapadékvíz szikkasztó medence csak építési helyen belül helyezhető el.

IV. FEJEZET

A beépítésre szánt területekre vonatkozó előírások

20. A beépítésre szánt területek

- 25.§** (1) A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:
- | | |
|--------------------------------------|---------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Településközpont terület | (Vt) |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| d) Különleges területek | |
| da) sportterület | (K-Sp) |
| db) mezőgazdasági üzemi terület | (K-Mü) |
| dc) lovassport terület | (K-Lsp) |
- (2) A beépítésre szánt területek építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

21. Falusias lakóterület

- 26.§** (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) lakó;
 - b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
 - c) kereskedelmi, szolgáltató;
 - d) szálláshely jellegű;
 - e) igazgatási, iroda;
 - f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - g) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - h) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein legfeljebb két lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (5) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein állattartó építmény kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként:
- a) legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel;
 - b) építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra,
 - c) a telek közterületi határvonalától legalább 15 m-re helyezhető el.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény;
 - b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 2,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő- és oldalkertben, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.

22. Településközpont terület

- 27.§** (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) igazgatási, iroda;
 - b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató;
 - d) sport
 - e) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- (3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein több épület helyezhető el, amennyiben legalább az egyik közhasználatú rendeltetést is tartalmaz.
- (5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- a) állatól, állatkifutó;
 - b) trágyatároló;
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

- 28.5** (1) Vt1 építési övezet építési telkein a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter, sportcsarnok építése esetén 10,5 m.
(2) Vt1 építési övezetben elhelyezett fő rendeltetésű épületben meglévő lakó rendeltetés megőrizhető, azonban új lakó rendeltetési egységgel nem bővíthető.

23. Kereskedelmi, szolgáltató terület

- 29.5** (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
b) kereskedelmi, szolgáltató;
c) vendéglátó;
d) igazgatási, iroda;
e) szállás jellegű;
f) sport;
g) gazdasági tevékenységi célú épületen belül tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.
(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető a naperőmű műtárgyai, s az ehhez kapcsolódó kiszolgáló épületek.
(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein épület csak teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein kizárólag lakó rendeltetés tartalmazó épület nem helyezhető el.
(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben meglévő lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de csak a (2) bekezdés a)-f) pont szerinti rendeltetésekkel bővíthető.
- 30.5** (1) Gksz1 építési övezetben a falusias lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékeket kell betartani.
(2) Gksz1 építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
(3) Gksz2 építési övezet építési telkein a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.
(4) Gksz2 építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 1,5 méterrel túlléphető.
(5) Gksz2 építési övezeteinek építési telkein a telek közterületi határvonalától számított 5,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el.
(6) Gksz2 építési övezetben az eltérő területfelhasználású szomszédos telekkel közös határvonalon a telekhatártól számított 10 m-es területsávon belül a falusias lakóterületekre vonatkozó környezeti határértékeket kell betartani.

24. Különleges területek

- 31.5** Különleges területek a használatuk és rajtuk elhelyezhető építmények különlegessége, a környezetre gyakorolt jelentős hatásuk, a környezettel szembeni védelmi igényük miatt a következők:
a) sportterület (K-Sp)
b) mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)
c) lovassport terület (K-Lsp)

25. Különleges terület - sportterület

- 32.5** (1) Különleges terület - sportterület a Szabályozási terven K-Sp jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban sportlétesítmények, sportpályák és azok kiszolgáló építményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) sport;
 - b) sportépítményeket kiszolgáló;
 - c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - sportterület építési övezeteinek építési telkein épület hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - sportterület építési övezeteiben a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 20 %-án helyezhető el.
- (5) A különleges terület - sportterület építési övezeteiben önálló gépjárműtároló épület elhelyezése nem megengedett.

26. Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület

- 33.5** (1) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület a Szabályozási terven K-Mű jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a mezőgazdasági növénytermesztést, -tárolást, -feldolgozást, a nagyüzemi állattartást szolgáló épületek és az ezekkel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:
- a) növénytermesztéshez, -tároláshoz, -feldolgozáshoz kapcsolódó;
 - b) nagyüzemi állattartó, állattenyésztő;
 - c) egyéb mezőgazdasági;
 - d) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó;
 - e) a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteinek építési telkein a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló önálló lakóépület kizárólag a (2) bekezdés a)-d) pontja szerinti valamely rendeltetés valamelyikének megléte esetén vagy azzal egyidejűleg építhető.
- (6) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (7) Különleges terület - mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 9,0 m. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

27. Különleges terület - lovassport terület

- 34.5** (1) Különleges terület - lovassport terület a Szabályozási terven K-Lsp jellel jelölt építési övezet, amely elsősorban a lótarthoz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület
- a) lovassport;
 - b) állattartó;
 - c) szálláshely szolgáltató;
 - d) vendéglátóhely szolgáltató;
 - e) idegenforgalmi;
 - f) oktatási;
 - g) lakó
- rendeltetést tartalmazhat.

- (3) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteiben szállás jellegű és lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.
- (5) Különleges terület - lovassport terület építési övezet építési telkein legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el.
- (6) Különleges terület - lovassport terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.
- (7) Különleges terület - lovassport terület építési övezetben istálló, lovassportcsarnok építése esetén a legnagyobb épületmagasság 10,5 m.

V. Fejezet

A beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírások

28. A beépítésre nem szánt területek

- 35.§** (1) A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek közé sorolandók:
- a) Zöldterület
 - aa) Közkert (Zkk)
 - b) Erdőterületek
 - ba) Védelmi (Ev)
 - c) Mezőgazdasági területek
 - ca) Általános mezőgazdasági terület (Má)
 - d) Vízgazdálkodási terület: (V)
 - e) Különleges beépítésre nem szánt terület
 - ea) Temető (Kb-T)
 - eb) Bánya (Kb-B)
 - ec) Turisztikai terület (Kb-Tur)
 - ed)
 - f) Közlekedési terület
 - fa) Közúti (KÖu)
- (2) Az övezeteket, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.

29. Zöldterület

- 36.§** (1) Zöldterület a Szabályozási terven Zkk jellel jelölt közkert övezet, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.
- (2) Zöldterület övezetben elhelyezhető épület
- a) pihenést és testedzést szolgáló,
 - b) a terület fenntartásához szükséges rendeltetési egységet tartalmazhat.

30. Védelmi erdőterület

- 37.§** (1) A védelmi erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Védelmi erdőterület övezetében épület nem helyezhető el.

31. Általános mezőgazdasági terület

- 38.§** (1) Az általános mezőgazdasági terület a szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

- (2) Általános mezőgazdasági terület övezetben elhelyezhető épület
- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
 - b) legelő- és gyepgazdálkodáshoz kapcsolódó;
 - c) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
 - d) az a-c) pontokban foglaltakhoz kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító;
 - e) lakó
- rendeltetési egységet tartalmazhat.
- 39.5** (1) Má1 övezetben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 3,0 méterrel túlléphető.
- (2) Má1 övezetben birtokközpont az alábbi feltételekkel alakítható ki:
- a) a birtoktest esetében a 3%-os beépíthetőség a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak a birtokközpont telkén is kihasználható;
 - b) a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha (300.000m²);
 - c) a birtokközpont telkének területe legalább 1 ha (10.000 m²);
 - d) a birtokközpont telkén a beépítettség legfeljebb 20% lehet.
- (3) Má1 övezetben lakóépület kizárólag birtokközpont telkén helyezhető el a (2) bekezdés a-d) pontja szerinti rendeltetési egységet tartalmazó épület megléte, vagy azzal egyidejű építés esetén.
- (4) Má2 övezetben épület nem helyezhető el, mezőgazdasági birtokközpont nem alakítható ki.

32. Vízgazdálkodási terület

- 40.5** (1) A vízgazdálkodási terület a szabályozási terven V jellel jelölt övezet, amely az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, valamint a vízbeszerzési területek tartoznak.
- (2) Vízgazdálkodási terület övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el.
- (3) A vízfolyások, állóvizek mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sávot kell biztosítani.

33. Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

- 41.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető a Szabályozási terven Kb-T jellel jelölt övezet, amely a temetkezés, a temetkezés kegyeleti építményei, és kiszolgáló épületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület övezeteinek telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület övezetben harangtorony, harangláb építése esetén az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

34. Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya

- 42.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya a Szabályozási terven Kb-B jellel jelölt övezet, amely elsősorban az ásványvagyon kitermelésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya terület övezetben épület nem helyezhető el.

35. Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

- 43.5** (1) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület a Szabályozási terven Kb-Tur jellel szabályozott övezet, mely elsősorban a turizmus létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) turisztikai;
 - b) kereskedelmi, szolgáltató;
 - c) szállás jellegű;
 - d) közösségi szórakoztató, kulturális;
 - e) oktatási, egészségügyi, szociális;
 - f) sport
- rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (3) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteinek telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.
- (4) Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület övezeteiben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30 %-án helyezhető el.

36. Közlekedési terület

- 44.§** (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a KÖu (közúti) jellel jelölt övezet, vagy a szabályozási terven közlekedési célú közterület jellel jelölt terület, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményeinek, valamint utcabútorok, helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.

37. Záró rendelkezések

- 45.§** (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Bodmér Község helyi építési szabályzatáról szóló 8/2007. (IX.13.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.
- 46.§** (1) Jelen építési szabályzat mellékletei:
1. melléklet: Szabályozási Terv és jelmagyarázata (SZT-1, SZT-2)
 2. melléklet: Telekalakítási és beépítési előírások
 3. melléklet: Elővásárlási joggal érintett területek

(3)

Bodmér, 2018.

Katona László
Polgármester

Tóth Jánosné
Jegyző

Kihirdetve:
Bodmér, 2018.

Tóth Jánosné
Jegyző

MELLÉKLETEK

1. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Szabályozási terv

2. MELLÉKL ET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ

Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

Falusias lakóterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf1	O	800	16	30	30	5,0	40

O oldalhatáron álló

Településközpont terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt1	O	500	16	40	40	7,5	20

O oldalhatáron álló

Kereskedelmi, szolgáltató terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz1	O	800	16	40	40	6,0	20
Gksz2	SZ	1500	20	40	40	6,5	30

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló

Különleges terület - Sportterület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Sp1	O	1000	16	20	20	5,0	50

SZ szabadon álló

Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Mü1	SZ	5000	40	30	30	6,5	40

SZ szabadon álló

Különleges terület - Lovassport terület

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
K-Lsp1	SZ	3000	20	30	30	5,0	40
K-Lsp2	SZ	10000	20	10	10	5,0	60

SZ szabadon álló

Beépítésre nem szánt területek

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Övezet jele	Beépítési mód	A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)
2	Zkk1	-	-	-	10	70	-	4,5
3	Ev	-	-	-	-	-	-	-
4	Má1	-	-	10.000	3	-	3	6,0
5	Má2	-	-	-	-	-	-	-
6	V	-	-	-	10	-	-	-
7	Kb-T	-	5000	-	5	-	-	4,5
8	Kb-B	-	-	-	-	-	-	-
9	Kb-Tur	-	5000	-	5	-	5	4,5
11	Köu	SZ	-	-	5	-	5	5,0

SZ szabadon álló

3. MELLÉKLET A .../2018. ÖNKORMÁNYZATI RENDELETHEZ**Elővásárlási joggal érintett területek**

Ssz	Helyrajzi szám	Fekvés	Településrendezési cél
1.	109	Vasvári Pál utca 56.	településüzemeltetési feladatok ellátása
2.	110/2	Vasvári Pál utca 60.	településüzemeltetési feladatok ellátása
3.	020/3	külterület	temetőbővítés

FÜGGELÉKEK

1. függelék

Régészeti lelőhelyek

Ssz.	Azonosító	Név
1.	92683	Sósi-dűlő

3. függelék

Természetvédelem

3.1. Natura 2000 területek

Vértes

09/1a hrsz

3.2. Tájvédelmi Körzet

Vértesi Tájvédelmi Körzet

09/1, 09/3 hrsz

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

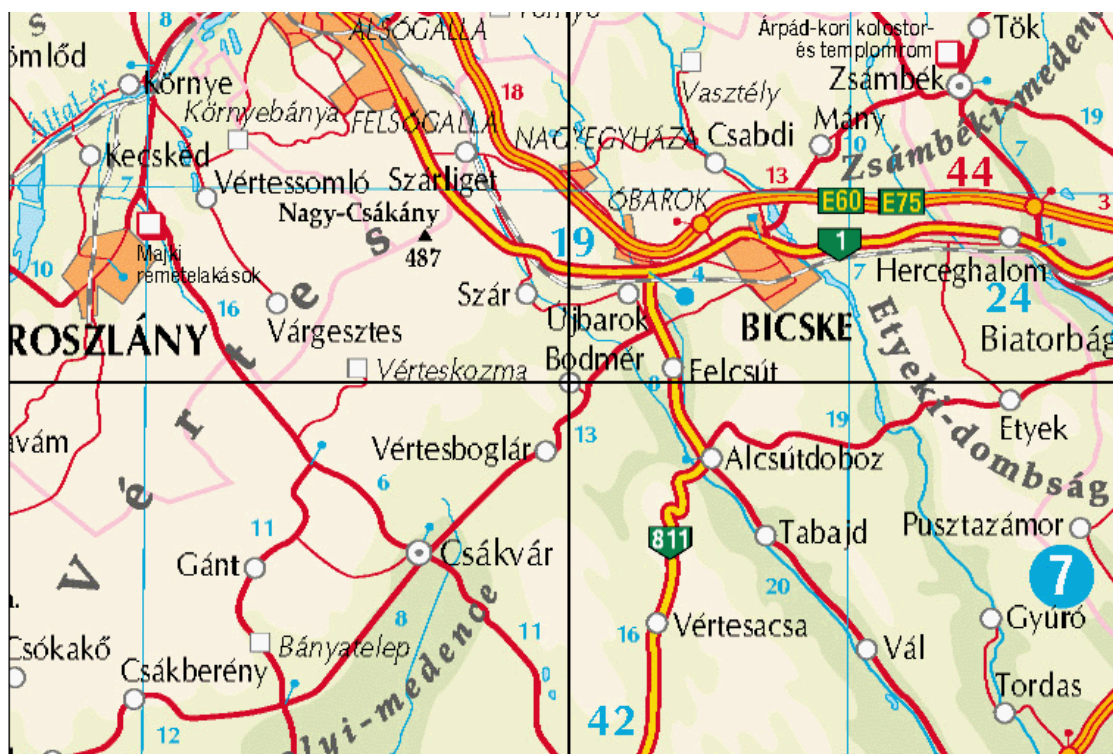
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

Bodmér a Közép-dunántúli régióban, Fejér megye északi részén, Komárom-Esztergom megyéhez, valamint a Budapesti Agglomerációhoz közel, a Csákvár-Bicske közlekedési tengelyen helyezkedik el. A járási központ, Bicske 11 km-re, Székesfehérvár 36 km-re, Tatabánya 21 km-re, a főváros pedig 48 km-re található. A község az 1. sz. főút és az M1 autópálya viszonylagos közelsége miatt megfelelően megközelíthető. A település belterületét a 8126 j. Söréd-Bicske összekötő út érinti keletről, amelyen keresztül délnyugatra Vértesboglár, Csákvár, északkeletre Felcsút közelíthető meg.

A települést vasútvonal nem érinti. A Bodmért érintő autóbusszjáratok Bicske és Csákvár felé közlekednek. Országos illetve térségi kerékpárút nem halad át a település területén.

Bodméron alapfokú oktatási intézmények nem működnek, a tanulók Vértesboglárra, Felcsútra járnak általános iskolába, Bicskére, Tatabányára és Budapestre középiskolába.



Bodmér térségi elhelyezkedése

Forrás: www.terkepcentrum.hu

1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

1.2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A területhasználatok kialakulásában a domborzati- és vízrajzi adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Bodméri-víz két partjára települt. Bodmér belterülete mindössze négy utcából áll, a jellemző területhasználat a lakóterület. A településközpont a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál alakult ki. A településközpont területek a felülvizsgálat során kis mértékben növekedtek. A község kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területei elszórtan fekszenek egy-egy telken a településközpontban. A felülvizsgálat során a belterületen és közvetlen szomszédságában (Magyar Sándor utca, Vasvári Pál köz, Kinizsi utca nyugati vége) a felmerülő igényeknek megfelelően több kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület is kijelölésre került. A község belterületén két lovarda is működik, melyek a tényleges használatnak megfelelően az új rendezési eszközökben különleges beépítésre szánt lovassport terület besorolást kaptak.

A Vasvári Pál utca - Szári út találkozásánál fekszik a község egyetlen klasszikus zöldterülete, amelyen egy gyepes sportpálya és egy játszótér található, s ami különleges terület - sportterületként jelöl a szerkezeti terv. Emellett a 8126 j. út nyugati oldalán, a bekötő út mentén egy ligetes terület képi még fontos elemét a zöldfelületi rendszernek. A község temetője a belterülettől kissé távol, a település legmagasabb pontján attól északnyugatra található.

1.2.2. TÁJSZERKEZET

Bodmér a Lovasberényi-háton fekszik, a Bodméri-víz völgyébe települt. A területhasználatok kialakulásában a domborzati- és vízrajzi adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Bodméri-víz két partjára települt, körülötte pedig jellemzően mező- és erdőgazdasági művelés alatt állnak a külterületi parcellák. A belterület nyugati oldalához csatlakozik egy nagyobb erdőfolt, valamint a közigazgatási terület északnyugati részén fekszenek cserjés-bozotos, művelés alatt nem álló területek. A bodméri tájban markáns tájszerkezeti elem a közigazgatási terület északnyugati, vértesszőlési határán álló homokbánya, a belterülettől északra fekvő egykori TSZ-major (ma mezőgazdasági telephely), valamint a közigazgatási terület keleti, felcsúti határán fekvő, magán kézben lévő halastó.

A település tájszerkezetét a természetes és mesterséges vonalas elemek is meghatározzák. Természetes vonalas tájszerkezeti elem a Bodmér területén eredő és a belterületet nyugat-keleti irányban átszelő Bodméri-víz, mesterséges vonalas elemek pedig a közutak (a közigazgatási területet észak-déli irányban átszelő 8126 j. Söréd-Csákvár-Bicske összekötő út és az erről a falu belterületére leágazó 81111 j. Bodmér bekötőút).

A településrendezési eszközökben javasolt változások a tájszerkezetre is hatással lehetnek. A 8126 j. összekötő úttól délre kijelölt jelentős kiterjedésű gazdasági terület beépülésével mezőgazdasági művelés alatt álló területek szűnnének meg, valamint a településképe is átalakulna.

A településrendezési eszközökben javasolt további változások esetében nagyrészt a tényleges területhasználatokhoz igazodó területfelhasználási egységek kijelölése, a jelenlegi állapotok megőrzése a cél.

1.2.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 8126 j. összekötő út;
- a 81111 j. bekötő út;
- Bodméri-víz;
- 8126 j. összekötő út menti fasor.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- belterületen lakóterületek túlsúlya;
- gazdasági területek a belterület határában;
- mezőgazdasági üzemi terület a belterülettől északra;
- mezőgazdasági művelés alatt álló területek a belterület környezetében;
- bányaterület a közigazgatási terület északnyugati részén;
- halastó a közigazgatási terület keleti, felcsúti határ menti részén.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Bodmér lakóterületeinek egésze **falusias lakóterület** területfelhasználásba tartozik, amely a belterület közel egész területét kiteszi. A felülvizsgálat során a meglévő lakóterületek területfelhasználási rendszere közel változatlan maradt, új falusias lakóterületek nem kerültek kijelölésre. A lakóterületek kiterjedése a Magyar Sándor utcában, a Vasvári Pál köz mentén, a Vasvári Pál utca nyugati végén, illetve külterületen, a Kinizsi Pál utca folytatásában csökkent.

Bodmér területén kis számú **településközpont vegyes terület** található, a faluközpont területén a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál, amely egy része jelen felülvizsgálat során, az ott elhelyezkedő közösségi funkciók elhelyezkedése miatt került kijelölésre.

Bodmér gazdasági területei elsősorban külterületen, illetve a belterület határában helyezkednek el. Nagy kiterjedésű **kereskedelmi, szolgáltató terület** található a belterülettől keletre, a 8126 j. összekötő út mentén. A településen jelentősebb gazdaságfejlesztési területek kerültek kijelölésre a Magyar Sándor utca keleti végén, a Vasvári Pál köz mentén, valamint külterületen, a Kinizsi utca folytatásában.

A település területén a nagy kiterjedésű, egyedi rendeltetésű területek, célzottan, a területen lévő funkcióknak, rendeltetésének leginkább megfelelő **különleges beépítésre szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. **Különleges lovassport terület** területfelhasználási egységbe került a Magyar Sándor utcában, valamint a Vasvári Pál utca nyugati vége mentén elhelyezkedő területek, **különleges mezőgazdasági üzemi terület** területfelhasználási egységbe lett sorolva a belterülettől északra fekvő egykori TSZ területe, valamint **különleges sportterület**be került Vasvári Pál utcai sportpályának és játszótérnek helyet adó terület.

1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A településszerkezeti terven kijelölt közkertek **zöldterület - közkert** területfelhasználási egységbe tartoznak, ilyenek a 8126 j. út mentén, a belterületen kijelölt zöldterület; a Vasvári Pál utca középső részén kijelölt zöldterület és a Magyar Sándor utca középső részén kijelölt zöldterület.

Az **erdőterületek**nek alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájésképítikai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt. Bodmér közigazgatási területén erdőterületek csak kisebb foltokban, a belterülettől nyugatra, délnyugatra, valamint a 8126 j. összekötő úttól keletre egy-egy foltban fekszenek. A település összes erdőterülete védelmi elsődleges rendeltetésű, így védelmi erdőterület besorolást kaptak a településszerkezeti terven.

A település **mezőgazdasági területei** - amelyek a külterületet jellemzően borítják - általános mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre a településszerkezeti terven.

A település területét kettészeli Bodméri-víz és a közigazgatási terület keleti, felcsúti határán fekvő halastó **vízgazdálkodási terület** területfelhasználási egységbe tartozik.

A település területén a jelenlegi vagy tervezett egyedi használatú, nagyterjedésű, alacsony beépítettségű területek jellemzően **különleges beépítésre nem szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egység a **temető**, a halastótól nyugatra kijelölt **turisztikai terület**, valamint a külterületen fekvő **bánya**.

1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEL

1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

A településszerkezeti terv védősávot jelöl ki a település külterületi szakaszain az alábbi országos közutak esetében:

- 8126. jelű Söréd-Csákvár-Bicske összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK

VÍZELLÁTÁS

A források, a fúrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek és a szennyvízátemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnymomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei, továbbá a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ORSZÁGOS ÉS HELYI VÉDELEM

A település területén országos védelem alatt álló műemlék, helyi védelem alatt álló épület, műtárgy nem található.

A település épített értékei között tarthatjuk számon az 1827-ben épült református templomot, amely azóta több alkalommal is átesett átépítésen. A településközpontban számos emlékművet, szobrot találunk, amelyek szintén gazdagítják a község épített értékeinek táráát.

A község kiemelkedő értékei mindezek mellett a még jó állapotban megmaradt egykori parasztházak az Ady Endre utcában és a Vasvári Pál utcában.

RÉGÉSZET

Az országos nyilvántartás szerint Bodméron a következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	92683	Sósi-dűlő

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatásával az örökségvédelmi hatástanulmány foglalkozik, a településrendezési eszközök az abban foglalt javaslatokat figyelembe vették, azokkal összhangban vannak.

1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti tervlap és a szabályozási terv tartalmazzák a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A terv kiemelten kezeli, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megővését biztosítani kell.

NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az övezet területét a szabályozási terv Má2 jelű övezetbe sorolja, ahol épület elhelyezésére a helyi építési szabályzat nem biztosít lehetőséget, így az ökológiai értékek védelmét építéssel járó tevékenység nem befolyásolja.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

- Országos ökológiai hálózat - magterület övezete, puffterület övezete

Az országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolásáról a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgáltatott adatot, amely - elsősorban telekhatárhoz való illesztés céljából - pontosításra került az Igazgatósággal egyeztetve (az Igazgatóság állásfoglalását lásd B. melléklet).

Az övezetek területére vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírja, hogy területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni. Az övezetbe tartozó területeket a szabályozási terv jellemzően olyan övezetekbe sorolja, ahol épületet nem lehet elhelyezni (Ev, Má2 jelű övezetek), így a területek beépítetlen állapota és az ökológiai értékek megőrzése biztosítható. Magterület övezetén mindössze egy helyen, a halastótól nyugatra kerül kijelölésre különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület, aminek a kijelölését a meglévő épület is indokolja.

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozóan a HÉSZ előírja, hogy külterületen „új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok és a település felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználatához való illeszkedést kell bemutatnia.”

- Vértesi Tájvédelmi Körzet

A község közigazgatási területének északnyugati részét a Vértesi Tájvédelmi Körzet területe is érinti. az övezet területét az ökológiai hálózat övezeteihez hasonlóan Ev és Má2 jelű övezetekbe sorolja a szabályozási terv, ahol épület nem helyezhető el.

1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Hatályos területfelhasználás	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület			
A1	Zöldterület	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	A terület zöldterületként nem funkcionál, a területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
A2	Zöldterület	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	A területen jelenleg sportpálya és játszótér található. A telek igen kis mérete nem teszi lehetővé a meglévő funkciót kiszolgáló épületek elhelyezését, így különleges beépítésre szánt terület besorolást kap.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület			
B1	Különleges terület - bánya	Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya	A bányaterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.
B2	Különleges terület - temető	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	A temetőterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.
B3	Falusias lakóterület	Védelmi erdőterület	A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.
B4	Ipari terület	Vízgazdálkodási terület	A területen vízművek találhatóak, így a tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése történik.
B5	Falusias lakóterület	Zöldterület - közkert	A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.
B6	Falusias lakóterület	Zöldterület - közkert	A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.
Beépítésre szánt területek átsorolása			
C1	Falusias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Az önkormányzat a belterület nyugati határában - a korábbi lakóterületi fejlesztési terület helyén - gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.
C2	Falusias lakóterület	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C3	Falusias lakóterület	Településközpont terület	A területen található a település temploma, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C4	Falusias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	A terület egy részén jelenleg autószerelő műhely található, másik részén szolgáltató funkciók elhelyezése tervezett, így a tervezett beruházásoknak megfelelően a terület gazdasági

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településrendezési tervben	Hatályos területfelhasználás	Indoklás
			terület besorolást kap.
C5	Falusias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Az önkormányzat a belterület északkeleti határában gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.
C6	Ipari terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	A területet az önkormányzat nem kívánja ipari területként hasznosítani, a kisebb környezeti terhelést jelentő vállalkozások megjelenése támogatott, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.
C7	Ipari terület	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	A területen mezőgazdasági telephely működik, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C8	Falusias lakóterület	Különleges beépítésre szánt terület -Lovassport terület	A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Különleges beépítésre szánt terület -Lovassport terület	A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása			
D1	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.
D2	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	A temető területe a valóságban a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron kívülre is kiterjed, így a területfelhasználási egység határa ennek megfelelően került megállapításra.
D3	Kertes mezőgazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	A területen egy záportározó kialakítása tervezett.
D4	Gazdasági erdőterület	Védelmi erdőterület	A bodméri erdők az Országos Erdőállomány Adattár szerint védelmi elsődleges rendeltetésűek, ennek megfelelően e területfelhasználási egység kijelölése történt területükön.
D5	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.
D6	Védelmi erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.
D7	Általános mezőgazdasági terület	Zöldterület - közkert	A módosítás célja egy a patak és a forrás területének megközelítését szolgáló zöldsáv kialakítása.
D8	Védelmi erdőterület	Vízgazdálkodási terület	A módosítással érintett terület földhivatali nyilvántartás alapján a víztározó területéhez tartozik, így vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe került.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület sorszáma	Érintett hrsz
A1	168, 159
A2	157/1

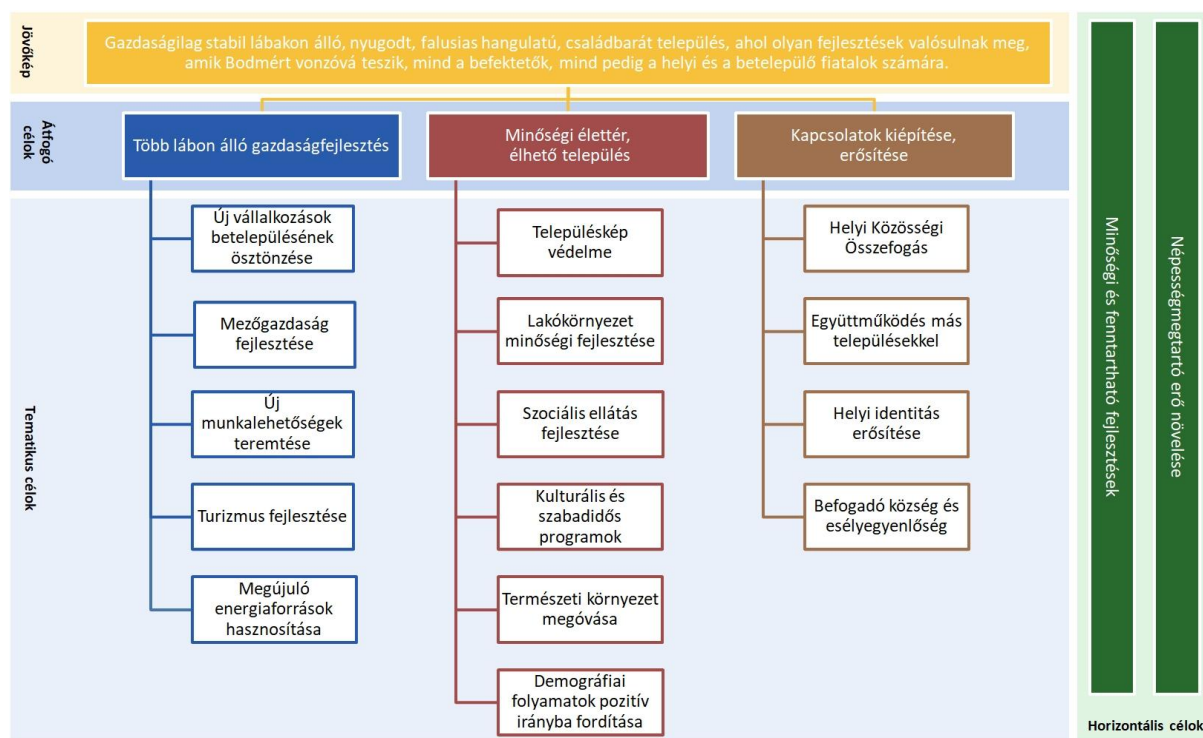
ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLDEK

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek nem érintenek termőföldet, mindkét terület kivett művelési ágú földrészleteket érint.

1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A község településfejlesztési koncepciója a településrendezési eszközök felülvizsgálatával egy időben, azzal összhangban készül.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8) Korm. rendeletben foglaltak alapján kerül sor.



A településfejlesztési koncepció célrendszere
(Forrás: Bodmér község településfejlesztési koncepció, VZM Kft.)

A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT ÁTHATÓ HORIZONTÁLIS CÉL MEGHATÁROZÁSA

Minőségi élettér és fenntartható fejlesztések

Bodmér célrendszerének első horizontális célja a **minőségi és fenntartható fejlesztések** megvalósítása, amit a település életének minden színterén szem előtt kell tartani. Mind a gazdasági fejlesztések során, mind pedig a lakókörnyezet fejlesztése során törekedni kell arra, hogy ez a szemlélet hassa át a fejlesztéseket. Ez azért szükséges, mivel csak a magas színvonalú szolgáltatások, alapellátás, minőségi élettér és lakókörnyezet biztosításával válhat a településen élők közül egy összetartó közösség, amely a kitűzött célok megvalósulásának alapja.

Népességmegtartó erő növelése

Bodmér népessége az utóbbi negyven évben kismértéken ugyan, de folyamatosan csökkent. Ez a folyamat ugyan az utóbbi években megfordulni látszik, azonban fontos, hogy a jövőben is nagy hangsúlyt kapjon a település népességmegtartó erejének növelése. Ennek megfelelően Bodmér célrendszerének második horizontális célja a **település népességmegtartó erejének növelése**. A település fejlődését szolgáló valamennyi átfogó és rész cél egy élhető, vonzó település kialakulását segíti elő, melynek elsődleges célja a fiatalok helybentartása, illetve új családok településre vonzása.

A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

Több lábon álló gazdaságfejlesztés

Bodmér fejlődése szempontjából - ahogy a jövőképpen is megfogalmazásra került - kiemelkedő fontosságú a gazdaság fejlesztése. Azon túl, hogy bevétel növekedést jelent az önkormányzat számára, a településen és a környéken lakók számára új munkahelyeket teremt. Ennek azért van jelentősége, mivel a megnövekedő bevételekből lehetősége van az önkormányzatnak olyan fejlesztéseket végrehajtani, amik élhetőbbé, kellemesebbé teszik a lakókörnyezetet, ezzel is hozzájárulva ahhoz a célhoz, hogy a Bodméri fiatalok a településen akarjanak maradni, illetve, hogy új családok települjenek a faluba. A munkahelyteremtésnek azért is nagy jelentősége van, mert így csökkenthető az ingázó munkavállalók száma és többen tudnak Bodméren dolgozni.

Mivel Bodmér kiváló adottságokkal rendelkezik, így lehetőség van több gazdasági ágazatra építeni a gazdasági fejlődést, aminek eredményeképpen nem csupán erős, hanem több lábon álló gazdaság alakulhat ki a településen, ami további stabilitást adhat Bodmérnek. Ezek között említhetjük az M1-es autópályához való közelségét, a jó minőségű termőföldjeit, a gazdasági fejlesztésre alkalmas, még szabad területeket és a turisztikai fejlesztési potenciált.

A gazdasági fejlesztése során különösen nagy jelentősége van, hogy szem előtt legyen tartva az a horizontális cél, ami szerint minőségi és fenntartható fejlesztéseknek kell történniük. Egyetlen olyan gazdasági fejlesztés megvalósulását sem szabad engedni, ami a Bodmér lakosainak az életkörülményeit rontja, vagy a természeti környezetet drasztikusan károsítja.

Az egyes gazdasági fejlesztések során törekedni kell arra, hogy ahol csak lehetőség van rá pályázati forrásokra kell építeni a fejlesztéseket. Ezek lehetőséget nyújtanak nagyobb léptékű fejlesztések megvalósítására kisebb mértékű anyagi ráfordításokkal.

Tematikus célok:

- Új vállalkozások betelepülésének ösztönzése
- Mezőgazdaság fejlesztése
- Új munkalehetőségek teremtése
- Turizmus fejlesztése
- Megújuló energiaforrások hasznosítása

Minőségi élettér, élhető település

Bodmér számára fontos szempont, hogy a lakosságnak jó minőségű és igényeiknek leginkább megfelelő lakókörnyezetet biztosítson. Ez közvetlenül hozzájárul a településen élők jó közérzetéhez és magas életminőségéhez. Az önkormányzat számára nem csak a lakosságot körülvevő környezet minőségének a fejlesztése, hanem a településen megtalálható szolgáltatások körének bővítése, valamint a népesség életkörülményeinek javítása is meghatározó jelentőségű. Ezek a fejlesztések teljes mértékben összhangban vannak a népességmegtartó erő növelésére irányuló horizontális céllal, hiszen többek közt ezekre van szükség ahhoz, hogy a település a lakosságát megőrizze, illetve újabb lakosokat vonzzon.

Tematikus célok:

- Településkép védelme
- Lakókörnyezet minőségi fejlesztése
- Szociális ellátás fejlesztése
- Kulturális és szabadidős programok fejlesztése
- Természeti környezet megóvása
- Demográfiai folyamatok pozitív irányba fordítása

Kapcsolatok kiépítése, erősítése

Egy település fejlesztése szempontjából meghatározó jelentősége van annak, hogy az adott falu milyen kapcsolatokkal rendelkezik. Gondolhatunk itt akár az önkormányzat és a lakosság kapcsolatára, akár az önkormányzat és a helyi vállalkozók, akár a település és a szomszédos települések kapcsolatára. Ezeken kívül is számos területen építhet kapcsolatot egy település, ami pozitívan befolyásolhatja annak fejlődését, elősegítheti a lakosság életminőségének javulását.

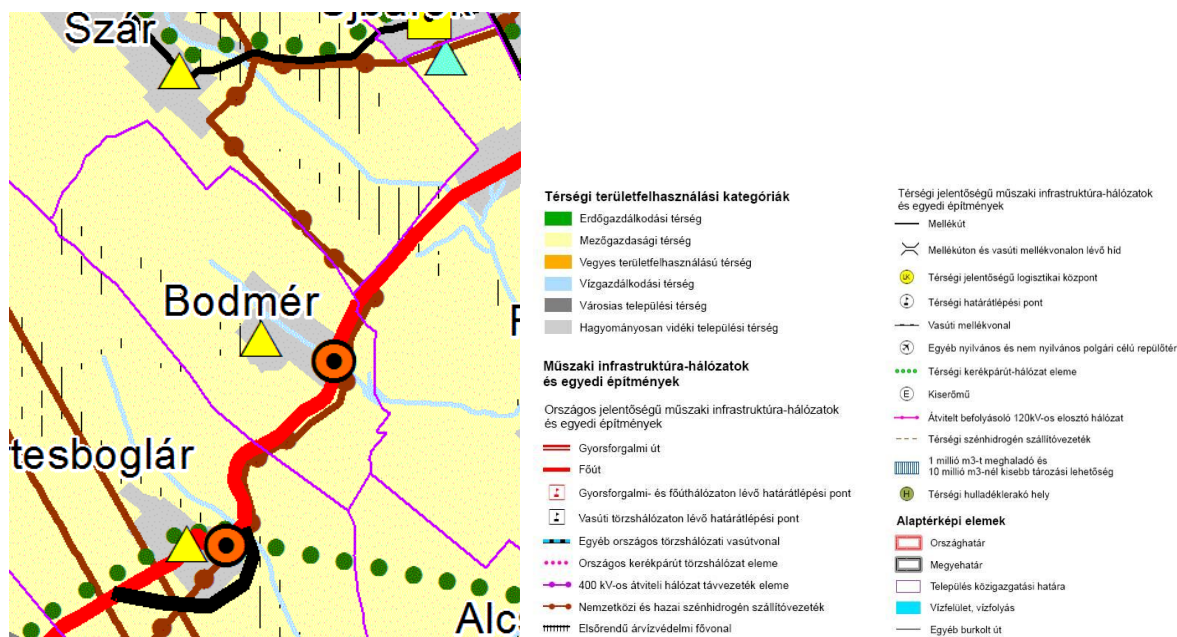
Bodmér esetében a következő kapcsolatokra kell kitérnünk, melyek ennek az átfogó célnak a tematikus céljait is képezik:

- Helyi közösségi összefogás
- Együttműködés más településekkel
- Helyi identitás erősítése
- Befogadó közösség és esélyegyenlőség

2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. Fejér megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: FMTrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Bodméra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



Az FMTrT térségi szerkezeti tervlapján Bodmér területe **mezőgazdasági, települési és vízgazdálkodási** térségbe van sorolva. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6.9 (2) bekezdése rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- mezőgazdasági térség

„b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térséget 89,66%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- települési térség

„d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”

- vízgazdálkodási térség

„e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;”

A vízgazdálkodási térséget 100%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Az FMTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak Bodmért érintő területe és azok megfelelése a FMTrT-ben kijelölt területnek a Településszerkezeti terv 4. mellékletében (Területrendezési tervvel való összhang igazolása) található.

Az OTrT 7-8.§-a rendelkezik a területfelhasználásra vonatkozó általános szabályokról az alábbiak szerint:

Országos Erdőállomány Adattár

„7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az Adattár szerint erdőterületnek minősülő területeket 100%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei

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

A kataszterhez tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Az OTrT Országos Erdőállomány Adattárra és Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterre vonatkozó előírásnak való megfelelés térképi igazolása a Településszerkezeti terv 4. mellékletében (Területrendezési tervvel való összhang igazolása) található.

2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

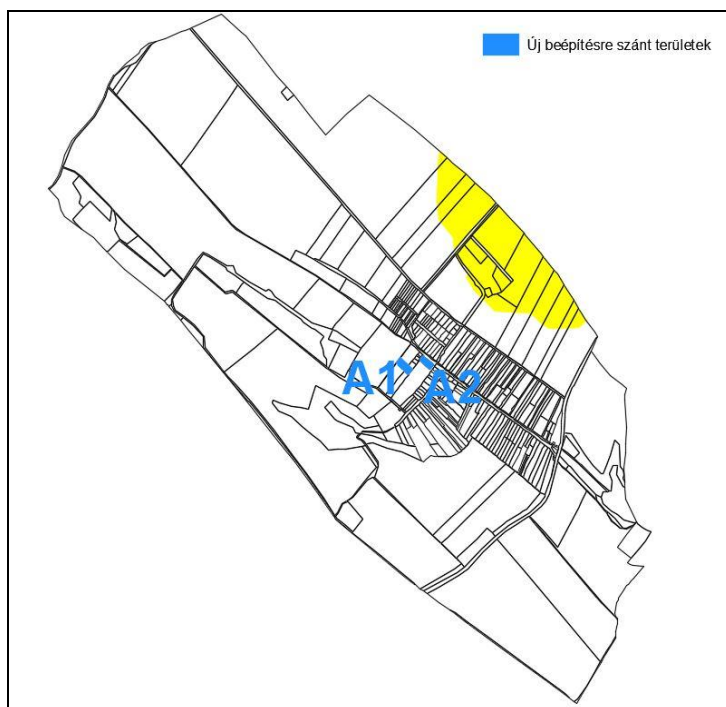
Országos övezetek	Lehatárolás
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

OTrT 13/A.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



*Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolása
Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján*

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

OTrT 13/B.§ A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Megfelelés igazolása: Az övezet területét jellemzően általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.



*Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolása
Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján*

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

OTrT 14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, területét a településszerkezeti terv teljes egészében erdőterület területfelhasználási egységre sorolja.



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének lehatárolása a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

OTrT 14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

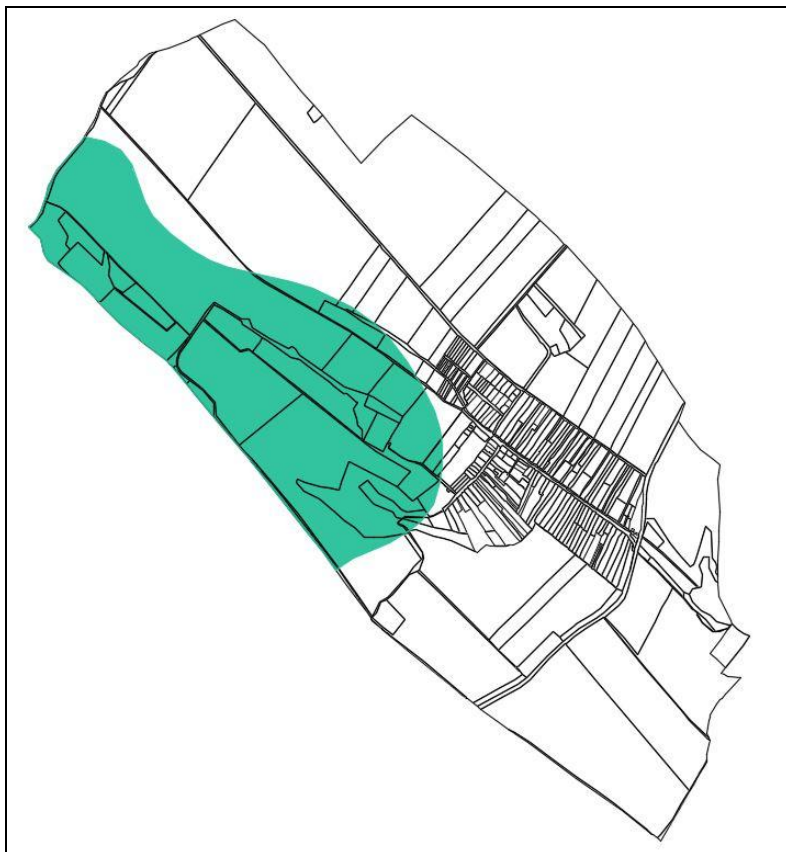
(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Megfelelés igazolása: A helyi építési szabályzat a tájképi egység és a tájjelleg elemeinek, elemegyütteseinek megőrzése érdekében az övezetre vonatkozóan az alábbi előírást fogalmazza meg:

„4.5 (4) A külterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett részén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok és a település felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.”



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

2.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Megyei övezetek	Lehatárolás
Magterület övezete	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
Pufferterület övezete	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

Magterület övezete

OTrT 17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

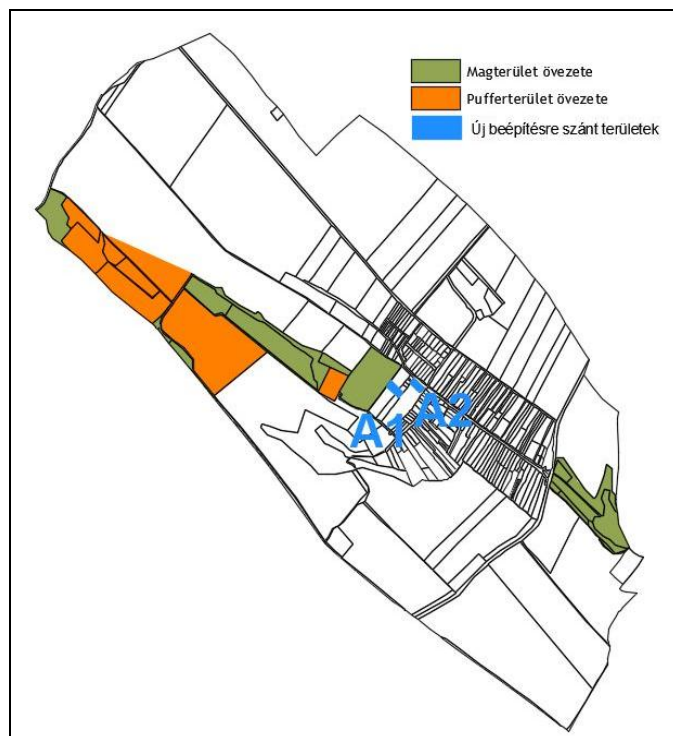
(5)

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthetők, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthetők.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

OTrT 19.5 Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



Magterület és pufferterület övezetének lehatárolása a
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának pontosítása alapján

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az új helyi építési szabályzat megalkotásakor alapvető cél, hogy - a településfejlesztési koncepció céljaival és a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban - a HÉSZ általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a települések fenntartható fejlődéséhez. Ennek részeként hangsúlyt kell fektetni a turisztikai és gazdasági területek fejlesztésére, a helyi lakosság ellátására, s az ehhez kapcsolódó műszaki infrastruktúra hálózat kapacitásának megfelelő biztosítására.

Jelen szabályozás célja tehát, hogy megfelelő kereteket teremtsen a község fejlődéséhez. Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. Új, a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása - a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél
 - a. hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési jogok ne csökkenjenek,
 - b. az azonos területfelhasználási egységen belül meghatározott övezetek számának racionalizálása,
 - c. az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítési magasság újragondolása - fontos, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke kiszolgálja a felmerülő fejlesztési igényeket, egyidejűleg azonban ne adjon lehetőséget a túlzott méretű, a településképbbe nem illeszkedő beruházások megvalósítására.
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építtetők átláthatóbb keretek között, egyszerűbb feltételekkel folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ - szakmailag indokolt mértékig -
 - a. egyszerűsítse a telekosztás szabályait, a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket, megosztási kérelmeket,
 - b. már kialakult telekstruktúrájú és beépítettségű tömbök telkeinél tegye lehetővé az engedélyes beépítést (a szomszédos telkek építési jogának korlátozása nélkül) az építési hely meghatározása vonatkozásában,
 - c. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről,
 - d. világosan fogalmazza meg az egyes telkek közművesítettségére vonatkozó szabályokat.
3. A település közlekedési hálózatának racionalizálása. Az indokolatlan útszabályozások átgondolása, a szükséges útszabályozások biztosítása.
4. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés.
 - a. OTÉK 2013. január 1-jei módosítása következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság)
 - b. 2016 nyarán hatályba lépett a településkép védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg új településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településkép védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések építésére vonatkozó szabályok esetében.

Fenti általános elvek mellett az egyes területfelhasználásokhoz kapcsolódóan is merültek fel általános szabályozási szempontok, melyeket - területfelhasználási egységenként - a következőkben mutatunk be.

3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

3.1.1. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületeket a településszerkezeti terv falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. A helyi építési szabályzat ezen belül egy építési övezetet határozott meg a helyi adottságoknak megfelelően. Az övezet kialakítása során fontos szempont volt a hagyományos tradicionális településszövet és építészeti megjelenés megőrzése, valamint a modern lakóterületek kialakításának megfelelő szabályozás biztosítása, a korábbi építési jogok csökkentése nélkül. Az övezet kialakítása során fontos szempont volt az esetleges tömbfeltárások során kialakuló telekrendszerhez igazodó kialakítás.

További fontos szempont volt a lakóterületek falusias jellegének megőrzése, amelynek érdekében az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma korlátozásra került.

3.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK

A településszerkezeti tervben a településközponti területek szabályozása során fontos szempont volt, hogy a központi funkcióknak megfelelő beépítési intenzitás kerüljön megállapításra, továbbá, hogy a meglévő épületállomány fennmaradása továbbra is biztosítható legyen.

3.1.3. GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területek szabályozása során olyan építési paraméterek meghatározása volt a cél, melyek az adott terület fejlődését, beépítését legoptimálisabban teszik lehetővé.

3.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek szabályozása során új szabályozási elv nem merült fel. A szabályozás elsődleges feladata a telek tényleges használatát elősegítő szabályok megalkotása, s a hatályos HÉSZ-ben foglalt építési paraméterek figyelembe vétele volt.

A közigazgatási terület északkeleti részén fekvő gazdasági terület máig beépítetlen. A terület beépítése hosszú távon tervezett, így a szabályozás során nem kap a terület beépítési jogot, mezőgazdasági területként kerül szabályozásra.

3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

3.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük alapján védelmi erdőterület övezetbe sorolja a szabályozási terv. Szabályozásuk során elsődleges szempont volt, hogy beépítetlen állapotuk megmaradjon, és lehetőleg teljes mértékben növényzettel borítottak legyenek.

3.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az általános mezőgazdasági területek esetében a helyi építési szabályzat két övezetet különböztet meg. Az egyik övezetben épület elhelyezésére és birtokközpont kialakítására lehetőséget biztosít a szabályzat. Ebbe az övezetbe tartozik a külterületi szántóterületek jelentős része. A másik általános mezőgazdasági terület övezetben épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget a szabályzat, mivel e területek beépítetlen állapota, ökológiai értékeinek megőrzése a cél. Ebbe az övezetbe természetvédelmi oltalom alatt álló területek (a Natura 2000 hálózat elemei, az országos ökológiai hálózat részét képező területek, a tájvédelmi körzet részét képező területek) tartoznak.

3.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése, illetve kizárólag vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása.

3.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az alacsony intenzitású beépítés és a temetkezéshez kapcsolódó funkciók elhelyezésére lehetőség biztosítás volt az elsődleges szempont a szabályozás során.

Különleges beépítésre nem szánt bánya területen az ásványvagyron kitermelésére lehetőség biztosítása volt a cél, de épület elhelyezését nem teszi lehetővé a szabályzat.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai területen a turisztikai, rekreációs funkciók mellett a szállás jellegű, sport, valamint egyéb, ezekhez kapcsolódó funkciók elhelyezésére kíván lehetőséget biztosítani a helyi építési szabályzat.

3.2.5. ZÖLD TERÜLETEK

A zöldterületekkel részletesen az 5. *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezet foglalkozik.

4. ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó területek bemutatását az 1.3 fejezet tartalmazza, így az alábbi fejezet csak az építési övezetek és övezetek részletes szabályait és azok indoklását tartalmazza.

4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.1.1. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

A szabályzat a település lakóterületeinek egészét kitevő falusias lakóterületeket 1 építési övezetbe sorolja. A falusias jelleg megőrzése érdekében falusias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb 2 lakórendeltetési egység helyezhető el. Falusias lakóterületen az állattartás optimális kereteinek biztosítása érdekében az állattartó építmény mérete és telken belüli elhelyezése korlátozásra került. Állattartó építmény kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként, legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra, a telek közterületi határvonalától legalább 15,0 m-re helyezhető el. A falusias lakóterületen elhelyezhető erdő és mezőgazdasági létesítmények magassági igénye jellemzően meghaladja a lakóépületekét, ezért előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 2,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

A település területén jelenleg is jellemzően földszintes lakóépületek találhatók, és a továbbiakban is hasonló intenzitású beépítés a cél, ezért Lf1 övezetbe oldalhatáron álló beépítési mód került megállapításra, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m, 30%-os megengedett legnagyobb beépítettség és 800 m² kialakítható legkisebb telekméret mellett.

4.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

A község területén egy településközpont terület övezet került kijelölésre, ahol a település kis közintézményei csoportosulnak. Vt1 építési övezet kialakítása során elsődleges szempont volt az intézmények esetleges bővítési lehetőségeinek biztosítása, így az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ban került megállapításra, 7,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság, oldalhatáron álló beépítési mód és 500 m² kialakítható legkisebb telekméret mellett.

Az övezetben a nagyobb léptékű intézmények elhelyezésének, fenntartásának biztosítása érdekében előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter, sportcsarnok építése esetén 10,5 m. Az övezet által érintett kis területen az Önkormányzatnak hosszú távú célja a lakó funkció megszüntetése, ezért előírásra került, hogy az építési övezetben elhelyezett fő rendeltetésű épületben meglévő lakó rendeltetés megőrizhető, azonban új lakó rendeltetési egységgel nem bővíthető. A területen az önkormányzat elővásárlási jogot kíván bejegyeztetni.

4.1.3. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

A gazdasági területek szabályozása során kiemelt szempont volt a terület rendeltetésszerű használatának biztosítása, ezért előírásra került, hogy gazdasági területeken kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el, azonban gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Az övezetekben a meglévő lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővíteni csak a kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető egyéb - nem lakó - rendeltetéssel bővíthető.

Gksz1 építési övezetbe a lakóterületek közé ágyazódott, Vasvári Pál közben fekvő gazdasági terület került, ahol a lakóterületek közvetlen közelsége miatt kisebb intenzitású és léptékű beépítések

megjelenése a cél. Gksz1 építés övezetben 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség, 6,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság került megállapításra, 800 m² kialakítható legkisebb telekméret és oldalhatáron álló beépítési mód mellett.

Gksz2 építési övezetbe a belterületi, vagy annak határában fekvő, jellemzően a lakóterületek közelében elhelyezkedő gazdasági területek kerültek. A területeken a lakóterületek közvetlen közelsége miatt kisebb intenzitású és léptékű beépítések megjelenése a cél. Gksz3 építés övezetben 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség, 6,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság került megállapításra, 1500 m² kialakítható legkisebb telekméret és szabadonálló beépítési mód mellett.

Azokon a területeken ahol a gazdasági területek telkei közvetlen határosak lakó rendeltetésű területekkel, a lakóterületek védelme érdekében előírásra került, hogy a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 5 m-re helyezhető el.

Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben a nagyobb épületmagasságot igénylő gyártósorok, technológiai berendezések kialakításának biztosítása érdekében előírásra került, hogy amennyiben az alkalmazott technológia miatt szükséges, az övezetben előírt megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető.

A gazdasági területek telkeinek optimális beépítésének, és teherforgalmi megközelítésének biztosítása érdekében Gksz2 övezetben előírásra került, hogy a telkek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el. Ez által a telephelyek megfelelő kialakítása, gazdasági működése biztosított, egyidejűleg az egyes övezetekben a nagy épülettömeggel rendelkező csarnokok nem helyezhetők el közvetlenül az utcahatáron.

4.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLET

A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét: a lovassport területeket, mezőgazdasági üzemi területet, valamint a sportterületet. (ld. 1.3.1 fejezet) A különleges területek mindegyike 1 önálló építési övezetet alkot.

K-Sp1 építési övezetben a szabályzat az elhelyezhető rendeltetésnek megfelelő beépítési intenzitást - 20% - tesz lehetővé, 5,0 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal. A terület telkének túlzott felosztása elkerülendő, ezért a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m². Az övezetben az épületek oldalhatáron álló módon helyezhetők el.

A terület eredeti rendeltetésének fennmaradása érdekében előírásra került, hogy az övezetben a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el, a területen önálló gépjárműtároló épület nem helyezhető el.

K-Mü1 építési övezetben a szabályzat az elhelyezhető rendeltetésnek megfelelő beépítési intenzitást - 40% - tesz lehetővé, 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal. A terület telkének túlzott felosztása elkerülendő, ezért a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m². Az övezetben az épületek szabadonálló módon helyezhetők el.

A mezőgazdasági üzemi területek szabályozása során fontos, hogy a területeket elsősorban a mezőgazdasági célokra használhassák, ezért az övezetekben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el, továbbá előírásra került, hogy az övezetekben önálló épületként lakóépület kizárólag az egyéb, nem lakó rendeltetések megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 9,0 méter. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysíló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

K-Lsp építési övezetben olyan építési és telekalakítási előírások kerültek megállapításra, melyek a meglévő lovardák működését, fennmaradását, valamint további fejlesztését leginkább szolgálják, ugyanakkor a szomszédos lakóterületek védelmét is biztosítják. K-Lsp1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ban került megállapításra, 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság, szabadonálló beépítési mód és 3000 m² kialakítható legkisebb

telekméret mellett. A K-Lsp2 építési övezet kevésbé intenzív beépítést tesz lehetővé a belterület határában: a megengedett legnagyobb beépítettség 10%-ban kerül megállapításra, ami megfelel a beépítésre nem szánt területek szabályozhatóságának felső határával; a telekalakítás során 10000 m² a kialakítható legkisebb telekméret emellett. A terület rendeltetése mindkét építési övezetben magával vonhatja nagyobb épületmagasságot igénylő létesítmények elhelyezését is, ezért az övezetben előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság istálló és lovassportcsarnok építése esetén 10,5 m.

A terület eredeti rendeltetésének fennmaradása érdekében előírásra került, hogy az övezetben lakó és szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a létesített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi lehetővé, mivel e területek beépítetlen állapotának megőrzése a cél.

4.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint bizonyos feltételekkel lakóépület elhelyezésére szolgáló területek.

Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységen belül a helyi építési szabályzat két övezetet különböztet meg, amelyek az alábbiakban kerülnek részletes ismertetésre.

Má1 jelű övezetbe tartozik a külterület jelentős része. Az övezetben legalább 1 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettségi mérték esetén, legfeljebb 6,0 m magasságú épület elhelyezését teszi lehetővé a helyi építési szabályzat. A szabályzat az épületmagasság tekintetében földszintes épület esetében engedményt tesz abban az esetben, ha a technológia megköveteli: a megengedett legnagyobb épületmagasság 3 m-rel túlléphető. Az övezetben birtokközpont kialakítására is lehetőséget biztosít a szabályzat. Birtokközpont abban az esetben alakítható ki, ha a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha, a birtokközpont telke legalább 1 ha nagyságú. A HÉSZ lakóépület elhelyezésére kizárólag birtokközpont telkén biztosít lehetőséget és ahhoz a feltételhez köti, hogy csak növénytermesztéshez, legelő- és gyepgazdálkodáshoz, illetve állattartáshoz kapcsolódó épület megléte vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el. Ezen előírással biztosítható, hogy a külterületen ne jelenjenek meg önálló lakóépületek, hanem mezőgazdasági tevékenység, gazdálkodás is kapcsolódjon az esetleges külterületi építkezésekhez.

Má2 jelű övezetbe tartoznak az ökológiai értékű területek, amelyek beépítetlen állapotának megőrzése a cél, illetve azon gazdasági fejlesztési területek, ahol a hosszú távú fejlesztési igények és a földvédelem nem teszi szükségessé a területek kiszabályozását. A HÉSZ az övezetben új épület elhelyezését, birtokközpont kialakítását nem teszi lehetővé.

4.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A szabályozási terven V jellel jelölt övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítettséggel. Az övezetre vonatkozóan a HÉSZ előírja, hogy a vízfolyások, állóvizek mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sávot biztosítani kell. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási művek partvonalától számított 3 méterig

terjed.

A parti sávot a szabályozási terv feltünteti.

A településrendezési eszközökben vízgazdálkodási terület besorolást kapott a tervezett záportározó területe a belterület északnyugati határában.

4.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület

Kb-T jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m², épület legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal. A helyi építési szabályzat harangtorony, harangláb építése esetén engedélyt tesz a megengedett legnagyobb épületmagasság tekintetében és annak 3 m-es túllépésre biztosít lehetőséget.

Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya

Kb-B jellel szabályozott különleges beépítésre nem szánt bánya területen új épület elhelyezésére nem kíván lehetőséget biztosítani a helyi építési szabályzat.

Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

A Kb-Tur jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetben változatos funkciók elhelyezésére biztosít lehetőséget a helyi építési szabályzat. Az övezetben legalább 5000 m²-es telken, legfeljebb 5%-os beépítettségi mérték esetén helyezhető el legfeljebb 4,5 m magasságú épület. Az övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án helyezhető el. Az övezet területén a Bodméri-víz és a víztározó mentén 15 m széles sávban telek be nem építhető része kerül kijelölésre a felszíni vizek védelme érdekében.

4.2.5. EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN

A településrendezési eszközök tartalmazzák a táj- és természetvédelmi területek lehatárolását, amelyeknek bemutatását lásd az Alátámasztó munkarészek 1.4.4. *Táj- és természetvédelem* c. fejezetében.

E területeken kívül a közigazgatási terület északnyugati részén fekvő bányatelek lehatárolása képez egy külön övezeti lehatárolást, ám a tájhasználatot számottevően nem befolyásolja.

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSERTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása. A táblázatból kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt, amit a *Településszerkezeti terv 2. melléklete (Változások (Beavatkozások és ütemezések))* mutat be táblázatos formában.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Bodmér területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a település központjában található játszótér és sportpálya telke
- közlekedési területek zöldfelületi részei
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakókertek
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő erdőterületek
- a Bodméri-víz és az azt szakaszonként kísérő természetközeli növényzet

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

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal,
- a Bodméri-víz partja menti természetközeli növényzav kisélesítése, puffertérület biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok és a patak partja között.

A helyi építési szabályzat a belterületi közterületeket zöldterület - közkert övezetbe sorolja, ahol pihenést és testedzést szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges rendeltetést tartalmazó épület elhelyezését teszi lehetővé.

Zkk1 jelű övezetbe tartozik a településrendezési eszközökben kijelölt mindhárom zöldterület, ahol legfeljebb 10%-os beépítettség mérték esetén, legfeljebb 4,5 m magasságú épület helyezhető el. A területek magas zöldfelületi intenzitásának biztosítása érdekében a zöldfelület legkisebb mértékét 70%-ban határozza meg a HÉSZ.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utági műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése utági műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötőtpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

6.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

- Országos mellékutak:

Meglévő:

- 8126. jelű Söréd- Csákvár-Bicske összekötő út (Útkategória: K.V.B.)
- 81111. jelű Bodmér bekötő út (Útkategória: B.IV.b.C.)

6.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

- Helyi főút:

Meglévő, megmaradó

II. rendű belterületi főút (Útkategória: B.IV.b.C.):

- Vasvári Pál utca

A településen gyűjtőutak nem találhatók. A település további úthálózati elemei lakóutcák és mezőgazdasági feltárási utak.

- **Lakóutcák, kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.C.)**

Meglévő, megmaradó

- Vasvári Pál utca
- Ady Endre utca
- Szári út
- Kinizsi utca
- Béke utca
- Magyar Sándor utca

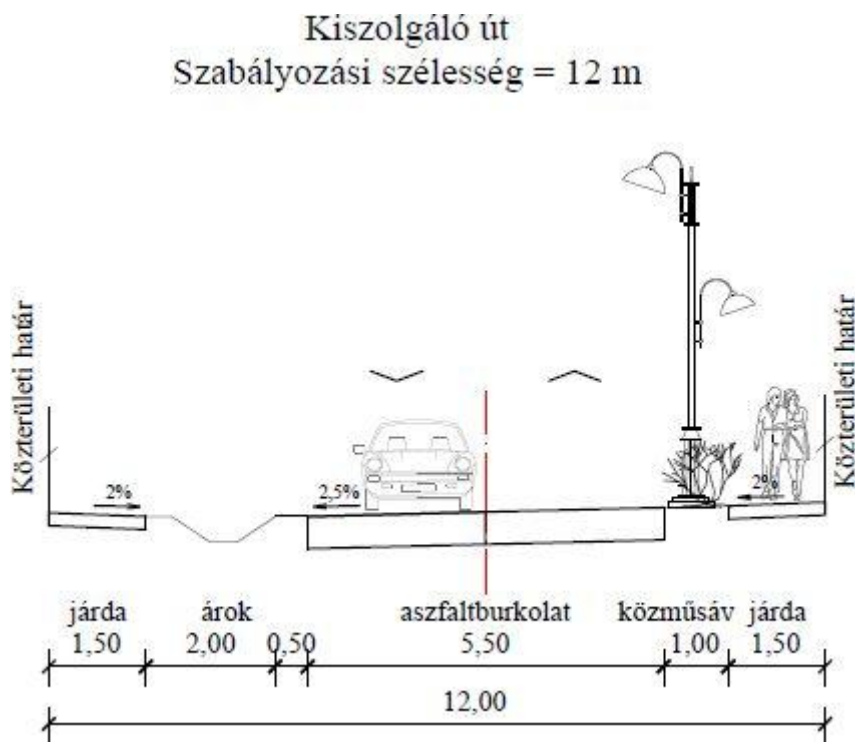
Tervezett

Három új kiszolgáló út tervezett a település belterületén:

Új kiszolgáló út az Ady Endre utcával párhuzamosan, a Szári út folytatásában, a tervezett nyugati lakóterület feltárása érdekében. Az útszakasz merőleges a Vasvári Pál utcára, ahhoz a Szári út csomópontjában csatlakozik.

Új, egymáshoz csatlakozó új kiszolgáló utak a délkeleti tervezett lakóterületek feltárásához. Az egyik útszakasz a Vasvári Pál utcából nyílik, a másik, arra merőleges, két zsákutcából álló útszakasz az elsőhöz kapcsolódik. Mindkét zsákutca végén 16 m x 16 m területű, a gépjárművek számára megfordulási lehetőséget biztosító közterületet szabályoztunk ki.

Az új útszakaszokat 12 m széles szabályozási szélességgel, belterületi kialakítással (járdával, 5,5 m széles útburkolattal, nyílt árokkal) terveztük az alábbiak szerint:



Mintakeresztmetszvény, kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.C.)

6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

- **Közüti közösségi közlekedés**

A szabályozási tervben az autóbusz-közlekedést érintő változásokat nem terveztünk.

6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Kerékpáros infrastruktúra fejlesztését nem terveztük, mivel a kisforgalmú utcákban a kerékpárosok biztonságosan közlekedhetnek.

6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szabályozási Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben biztosítottuk. Az autóbusz megálló biztonságos megközelítése érdekében gyalogos kapcsolatot kell biztosítani zöldterületen a Magyar Sándor utca irányából.

6.5. PARKOLÁS

A településen építendő út létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó. Új közterületi parkolók kialakítását nem tartalmazza a terv. Az autóbusz megálló környezetében parkolóterület alakítandó ki a zöldterületen belül.

7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Bodmér kedvező földrajzi elhelyezkedése, jó közlekedési lehetőségének hatására, folyamatosan fejlődik. A népességszáma ugyan hullámzóan stagnálónak tekinthető döntően a negatív természetes szaporodása miatt, mert viszonylag többen érkeznek és várhatóan érkezni fognak letelepedési szándékkal. A település Önkormányzata ezért szükségesnek tartja, hogy a település fejlődését elősegítve, az érkezők számára úgy biztosítson helyet, hogy a településen élők igényei is kielégítettek legyenek.

A településnek, a lakónépességének helyben tartására, munkahely kínálattal is kell rendelkezni. Ezek érdekében az Önkormányzat a már beépített területeit is felülvizsgálva, az alulhasznosított területeinek, továbbá a korábbi mezőgazdasági hasznosítású területeinek funkcióváltásával a területének hatékonyabb hasznosítását szeretné.

A településrendező megvizsgálva a település településfejlesztésbe vonható területeit, azok intenzívebb hasznosításával, illetve javasolt funkcióváltásával a belterületén, illetve a beépítésre szánt területein új lakóterület kialakítását javasolja a be-, illetve letelepülők, vendégek számára. Lehetőséget biztosít továbbá intézmény ellátottság növelésére településközpont vegyes terület kijelölésével.

A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési-területek megfelelő közműellátását kell biztosítani. Az elvárt közművesítés igénye a szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kerül rögzítésre.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladatnak kellene tekinteni a település meglévő beépített területeinek (lakó-, intézményi, gazdasági hasznosítású területen egyaránt) a közműellátottság növelését, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kellene pótolni.

A hiányosság az utak igényesen meg nem oldott felszíni vízrendezése, az utcaképet alakító-rontó villamosvezetékek és hírközlési hálózat tartóoszlopai, az irányfény szintű közvilágítás, amely már a közművesítés esztétikailag igénytelen műszaki megoldásával összefüggő hiányosság. Ezek a hiányosságok un. minőségi hiányosságok, amelyeknek megoldása az esztétikai igények kielégítésével vonható össze.

A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy nehogy közműhiányos terület alakuljon ki.

A fejlesztési területek, új közműigénylők közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

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

	új igények
Vízigény m ³ /nap:	40
Keletk. szennyv m ³ /nap:	40
Villamosenergia ig. kW:	400
Földgázigény Nm ³ /h:	80
Vezetékes távközl db:	20

Reálisan az üzemeltetők a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglevő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével.

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzóképségeinek a növelését szolgálja. A komfortosabb környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. Ennek keretében a XXI. századhoz illő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettségű megoldását kell előtérbe helyezni. Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsatorna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

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 a vezetékes távközlés területén jelentkeznek feladatok, amelynek feltételrendszere a helyi építési szabályzatban kerülhet rögzítésre.

7.1. VÍZELLÁTÁS

Bodméron a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezetékek minden utcában kiépült. A községen belüli hálózat a térség vízellátását biztosító Fejérvíz Kft üzemeltetésében van, a település hálózati rendszerébe a vizet a Bodmér területén lévő 1 számú mélyfúrású kútból termelik ki. A kútból kitermelt víz a kút mellett megépített 100 m³-es hidroforba kerül, amely a vízellátó hálózat ellennyomó tározója. A hálózatba a víznyomást a tározó vízszintje határozza meg, mivel a tározó a rendszer magaspontján épült meg, a hálózatban a víznyomás megfelelő.

A településen belüli vízellátó hálózatot a FEJÉRVÍZ kft üzemelteti, a közvetlen üzemeltető a Bicskei Kirendeltség.

Bodméron a településen belüli hálózat mérete dn 100 és dn 80.

A tervezett fejlesztések tervezés távlatában való megvalósítása esetén 40 m³/nap vízigény a meglevő vízbázisról kielégíthető. Az új vezetékek mérete a tűzvízellátás miatt dn 100.

7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Bodméron a szennyvizek korszerű elvezetésére és tisztítására az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózati rendszer kiépült. A településen a szennyvízcsatorna hálózat nyomott rendszerű, a hálózat végpontján üzemel a település végátemelője. A szennyvízcsatorna hálózattal által elvezetett szennyvizeket Vértesacsán üzemelő regionális szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A regionális szennyvíztisztító telep Vértesacsá területén épült meg 2000-ben, a telepen a Bodmér, Vértesboglár és Vértesacsá területén keletkező szennyvizeket tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep mechanikai és biológiai fokozatú technológiával rendelkezik, a biológiai fokozat eleveniszapos, mélylevegőztetéses, anaerob anoxikus (OMS rendszerű) technológia. A telep tisztító kapacitása 300 m³/nap. A telepen megtisztított szennyvizek befogadja a Vértesaccai víz.

A telep tisztítókapaacitása felett az érintett Önkormányzatok koncessziós szerződésben rögzített módon rendelkeznek.

A közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanok a keletkező szennyvizeket házi medencékbe gyűjtik, amelyből szippantókocsikkal szállítják el a szennyvizeket a kijelölt leürítő helyekre. A tározó medencék több esetben szikkasztóként üzemelnek, ezek a település egyik szennyező forrásai.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén 40 m³/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, amelyet a felújított szennyvíztisztító telep fogadni tud.

7.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Bodmér a Vértes, azon belül az un. Lovasbeteányi hát kistájának északi határán helyezkedik el. A terület körzetében az átlagos csapadékmennyiség 600-620 mm közötti. A tájegység környezete száraz, gyenge lefolyású táj.

Bodmér egy vízválasztó domb nyugati lejtőjén fekszik. A területére eső csapadékok a Bodméri vízbe gravitálnak. A Bodméri víz befogadja a Sósi-ér, majd annak a befogadja a Váli víz.

A település topográfiai szempontból enyhén lejtős, a lefolyó csapadékvizek az utak menti nyílt árkokba érkeznek, amelyekben a vízsebesség kicsi.

Az utcák víztelenítése jelenleg egyféle módon történik, egy ill. kétoldali vízelvezető árkokkal. Az elvezető rendszer korrekten kiépítettnek tekinthető, csak kevés helyen nincs a vízelvezetés kiépítve.

A belterületi határ mentén az északi külterületi domboldalról lefutó vizek ellen az övárorendszer nem épült ki, emiatt nagyobb hóolvadásokkor és csapadékoknál a külterületekről a belterületre a víz ráfolyik.

A beépített területen fokozatosan, mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvízgyűjtő hálózat kiépítése célszerű.

A zárt csapadékvíz elvezető hálózattal 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 élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne hogy a talajba mossa a szennyeződést és a burkolatról összegyűlt csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárggyon keresztül lehet a befogadóba vezetni.

7.4. ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas. A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ösi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

7.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Bodmér villamosenergia igényeit a Pécs központú E-ON Zrt. biztosítja.

A település ellátása a budaörsi és biatorbágyi 132/22 kV-os állomásról táplált 22 kV-os középvezetési hálózati rendszerről történik. Jelenleg egy 22 kV-os hálózati vezeték (Páty-Bodmér vonal) érinti Bodmér területét.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kisfeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kisfeszültségű hálózat is oszlopokra szereltn került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaiba szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fellépő igények a meglévő hálózati rendszerről kielégíthetőek.

A felesleges állóeszköz leköltés elkerülése érdekében, transzformátor gépet, gépcserét csak a ténylegesen konkrétan jelentkező igények kielégítésére kell elhelyezni.

A meglévő kisfeszültségű hálózat oszlopokra szereltn került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kisfeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kisfeszültségű hálózat tartóoszlopaiba szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbanus megjelenés a település vonzóképeségét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmére is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

7.6. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a NKM Földgázhálózati Földgázelosztó Kft. A földgázellátásának bázisa a Zsámbék észak-nyugati szélén elhelyezkedő gázátadó állomás, amelynek betáplálása az országos nagynyomású szállítóvezetetről északi irányból épült ki. A gázátadó mellé telepített nagy/nagyközép-nyomású nyomás-szabályozó biztosítja a Zsámbéki-medence településeinek gázellátását. Az átadótól induló nagy-középnomású gerinchálózatról látják el a körzet településeit.

A településen belüli elosztás középnomású hálózattal épült ki, az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal elégítik ki közvetlen a telken belüli fogyasztói igényeket.

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település prognosztizált tervtávlatban várható többlet földgázigénye $80 \text{ Nm}^3/\text{h}$, amely többlet gázmennyiséget a település meglévő hálózati rendszere tudja biztosítani.

A tervezett fejlesztési területek ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket továbbépíteni. Ott, ahol csak kis átmérőjű vezetékek vannak kiépítve és azok az új fejlesztési igényeket már nem tudják kielégíteni, ott távolabbi, megfelelő méretű hálózati pontoktól kell a betápláló vezetékeket kiépíteni.

A telkeken belül egyedi nyomásszabályozókat kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetőek.

Az egyedi nyomásszabályozók elhelyezésénél a településképi megjelenésre és az esztétikai igények növekedésére figyelemmel kell lenni. Ezeket lehetőleg növényzettel takartan az előkertekben, vagy az épületek alárendeltebb homokfalára telepítve kell elhelyezni.

7.7. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten realisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Bodmér természeti adottsága, hogy 1960 körüli napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

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

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

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

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

Az ország nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségei is kötelezik a településeket, hogy energiaellátásukba jelentősebb mértékben vegyék igénybe a megújuló energiahordozókat.

7.8. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

7.8.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es bicskei primer központ Bodmér vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 75 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 66,4 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. 2014-ben 45 egyéni lakásfővonal üzemelt, az ellátottság ezzel 41,7 % volt, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A településen a kábel TV szolgáltatás 2007-ben épült ki.

Az új fejlesztési területeken a távközlési hálózatot már földkábelekkel javasolunk kiépíteni.

7.8.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák - részben településen belül, részben a környező településeken - elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 11 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat. Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Bodmér tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A helyi építési szabályzat a 4. §-ban foglalkozik a környezetvédelemmel, ahol általánosságban fogalmazza meg, hogy új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük, amennyiben a településrendezési eszközökben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra.

8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELME

Bodmér közigazgatási területét keresztülszeli a Bodméri-víz, a felcsúti határon pedig egy halastó fekszik. A település felszíni vizeinek minőségének védelme, ökológiai szerepük megőrzése kiemelkedően fontos feladat. A településen esetlegesen előforduló környezeti konfliktusok azonban sajnálatos módon a felszíni és a felszín alatti vizek minőségét is veszélyeztetik, amelyek településrendezési eszközökkel csupán részben befolyásolhatók.

A településen a szennyvízcsatorna hálózat kiépült. A nem megfelelően elvezetett szennyvizek szikkasztásra kerülnek, ami a felszíni és a felszín alatti vizek minőségét veszélyezteti. A helyi építési szabályzat e szikkasztások visszaszorítása érdekében szigorú előírást fogalmaz meg:

„13.5 (2) A helyi vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.”

A talaj védelmét a helyi építési szabályzat elsősorban az építési tevékenység során keletkező talajszennyezésekre vonatkozó előírásokkal tudja biztosítani, a földművelésre, a területek tényleges használatára vonatkozóan nem állapíthat meg szabályokat. A szabályzat az építési tevékenység során a talajok minőségi és mennyiségi védelmére vonatkozóan a következőket írja elő:

„4.5 (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.”

„4.5 (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő "termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.”

8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A településen légszennyező anyag kibocsátással járó ipari létesítmény nem üzemel, légszennyezés a településen áthaladó közlekedésből, a lakossági fűtésből és a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből származó porszennyezésből adódhat.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

„4.5 (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.”

8.3. HULLADÉKKEZELÉS

Bodmér területén hulladéklerakó nem található, a hulladék elszállítása megoldott. Településrendezési eszközökkel a hulladékkezelés szintén kevésbé befolyásolható, eredményesebb eszközök például a lakosok szelektív hulladékgyűjtésre való ösztönzése, a veszélyes hulladékok, a zöldhulladék, a lomok számára gyűjtések rendezése.

8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Bodmér estében elsősorban a közúti közlekedésből származhat. A kialakult adottságok miatt a településrendezési eszközök szintén kevésbé tudják befolyásolni a zaj- és rezgésterhelés, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

„4.5 (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

9.1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Bodmér Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükséges volt.

A Korm. rendelet 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2018. júniusában kapták meg a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáját, amelyeket válaszleveleikben véleményeztek.

Ezt követően a Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárási anyagát, amelyhez kapcsolódóan elkészült a jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

9.1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével készült. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a tervbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Bodmér épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

9.1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBE VÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melynek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak a - Korm. rendelet 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, tájékoztattak arról, ha szakterületüket érintően nem merült fel észrevétel, valamint a Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

9.1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Bodmér környezeti értékelése során Fejér megye területfejlesztési program környezeti értékelésének fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők.

9.1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Korm. rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárásokon szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

9.2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

Bodmér település alapadatai:

Terület (ha)	716,78
- Belterület	69,74
- Egykori zártkert	0
- Kültérület	647,04
Lakosság (fő)	235
- munkaképes korúak száma	169
- regisztrált munkanélküliek száma	6
Lakásállomány (db)	109

Forrás: Takarnet, KSH 2015-ös népszámlálás adatok, Fejér megye

9.2.1. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

Környezetvédelem

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

Bodmér felszíni víztestjeit a Bodméri-víz és a halastó képzik. Az egykori TSZ területén egy vízműterület található egy hidroglóbuszal, a település vízellátását ez biztosítja. A vízbázis védőterülete telken belül biztosított.

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

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2-4.§-a rendelkezik a vízfolyások menti parti sávról, amely Bodmér esetében az önkormányzati tulajdonú Bodméri-víz érinti az alábbiak szerint:

2. § (1) A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási létesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.

(2) E § alkalmazásában szakfeladatok: mérések, vizsgálatok, szemlék, ellenőrzések, továbbá fenntartási és helyreállítási munkák esetenkénti vagy rendszeres ellátása.

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított **3 méterig** terjed.

Talajvédelem

A termőföld, a termőtalaj Magyarország igen fontos természeti erőforrása, mennyiségét és minőségét egyaránt óvni kell a jövő nemzedéke érdekében. A humuszos talaj a nemzeti vagyon része, elsődleges cél megőrzése, és termőföldként való használata.

Bodmérön a kedvező természeti adottságoknak köszönhetően a földek jelentős hányada szántóművelésre alkalmas. A nagy kiterjedésű, homogén táblákat a legtöbb esetben nem tagolják mezővédő erdősávok, fasorok sincsenek az utak mentén.

További veszélyt jelenthet a nagyüzemi művelési módszerek következtében a talaj termőrétegeinek lesodródása, földes kopár talajok kialakulása. Az erózió veszélyeztetett területek Bodmér területén jellemzően a Bodméri-víztől délre található területek. A talaj felső rétegeinek megőrzése, a víz- és szélerózió elleni védelem talajkímélő művelési módok megválasztásával, illetve mozaikos tájszerkezettel, fasorok, illetve mezővédő erdősávok telepítésével oldható meg. A talajokat az intenzív mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek, valamint gazdasági területeken jelen lévő üzemanyagok, kenőolajok, vegyszerek szennyezhetik.

Levegőtisztaság-védelem

A településen légszennyező anyag kibocsátással járó ipari létesítmény nem üzemel, légszennyezés az autószerelv területéről, a településen áthaladó közlekedésből, a lakossági fűtésből és a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből származó porszennyezésből adódhat.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatbázisa alapján a településen 2016-ban egyetlen légszennyező anyag kibocsátással járó telephely működött, mint pontforrás: a Vasvári Pál köz 7. szám alatt üzemelő autószerelv. A telephely működése során hosszú távon be kell tartani a mindenkori jogszabályi előírásokat, illetve a környezetvédelmi engedélyben meghatározott és ellenőrzött határértékeket.

Hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladék elszállítása megoldott, hulladéklerakó a település közigazgatási területén nem található. A szelektív hulladékgyűjtés szintén megoldott, a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál található egy szelektív hulladékgyűjtő sziget.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajterhelés Bodmér estében elsősorban a közúti közlekedésből származhat. Az üzemi és szabadidős létesítményektől és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a települések területén a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

A települést feltáró bekötő út forgalmi adatai alapján a környező lakóterületre nincsen nagy hatása a közlekedésnek.

Közlekedési zajtól származó határértékek

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		Az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

Természetvédelem

Natura2000

A hálózat létrehozásának célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az ezzel kapcsolatos szabályok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra.

A Natura2000 területek két csoportba sorolhatók: különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SCI). Bodméron a 09/1a hrsz-on egy különleges madárvédelmi, és egyben különleges természetmegőrzési terület (HUDI30001) található, mely a Vértesi területéhez tartozik.

Vértesi Tájvédelmi Körzet

Szár közigazgatási területének nyugati oldala - a homokbánya melletti gyepterület - a Vértesi Tájvédelmi Körzet része. A védettség fenntartásáról a 146/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet rendelkezik. A rendelet 3.§-a határozza meg a védettség indokát az alábbiak szerint:

„3.§ A védettség indoka és célja a domborzat változatosságának köszönhetően a területen található dolomit sziklagyep, karsztbokorerdő, molyhostölgyes cseres, gyertyános tölgyes, bükkös, kiszáradó láprét növénytakaságok, az e takaságokban élő védett és fokozottan védett növényfajok, továbbá a növénytakaságokhoz kapcsolódó állatvilág megőrzése, valamint a terület földtani, felszínalaktani természeti értékeinek és kultúrtörténeti értékeinek megővése.”

A rendelet 1. sz. melléklete lapján Bodmér közigazgatási területén az alábbi hrsz-ú ingatlanok képezik részét a Tájvédelmi Körzetnek:

09/1, 09/3

Országos Ökológiai Hálózat

A természeti területeket a területrendezési tervekben az Országos Ökológiai Hálózat és annak övezetei foglalják magukba, amelyekkel kapcsolatban a területrendezési tervek szabályokat fogalmaznak meg. Az Országos Területrendezési Tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat területét a térségi területrendezési tervekben - jelen esetben a Fejér Megyei Területrendezési tervben - három övezetbe kell besorolni:

- magterület
- ökológiai folyosó
- puffertérület

Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján végeztük el. **Magterület övezetében** olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek biztosítják az élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Magterület övezetében tartozik a Bodméri-víz belterület és Felcsút közötti része, a temetőhöz vezető úttól északra húzódó erdő, valamint a vértisboglári határnál lévő bánya melletti gyepterület.

Ökológiai folyosó Bodmér közigazgatási területén nem található.

Puffertérület övezetében olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Bodmér közigazgatási területén lévő puffertérület a magterületek között húzódó szántóterületek, a bánya területe, valamint a község temetője.

Egyedi tájértékek

A tájak karakterének fontos összetevői az egyedi tájértékek. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 6. § (3) (4) és (5) bekezdése értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző olyan természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.⁴

⁴ A egyedi tájértékek típusait és fajtáit az MSZ 20381:2009 sz. Természetvédelem. Egyedi tájértékek kataszterezése c. szabvány határozza meg. E szabványt kell alkalmazni az egyedi tájértékek országos szintű egységes megállapítása és nyilvántartása során.

A tájértéktár nyilvántartása alapján Bodmér közigazgatási területén összességében 25 darab (kutak, templomok, I. és II. világháborús emlékmű, temetődomb - kilátópont, Vasvári P. utca utcaképe, stb.) érték található.

Vértesi Natúrpark

Bodmér a Vértesi Natúrpark területén fekszik. A szerveződés a helyi közösségek tájszintű összefogásán alapul, ahol a kulturális és természeti örökség megőrzése és bemutatása, valamint a vidék fejlődését elősegítő hasznosítása a cél. A Natúrpark a települések, a megyei önkormányzatok, a civil szervezetek, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, a Vértesi Erdő Zrt. és a Pro Vértés Közalapítvány összefogásával jött létre. A Natúrpark a természetvédelem és az idegenforgalom összehangolását és a harmonikus térségfejlesztést is feladatának tekinti. A Natúrparkot működtető Pro Vértés Közalapítvány feladatának tekinti a természetkímélő gazdálkodást, a környezeti nevelést, a települések értéktárának gyarapítását, a turizmus fejlesztését, a természeti értékek és kultúrtörténeti értékek védelmét.

Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területeket az OTRT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetbe sorolja. Bodmér területén az övezetbe tartozik a település közigazgatási területének nyugati része.

A fentiek alapján általánosságban elmondható, hogy Bodmér természeti, táji értékei foltokban maradtak fenn, így különösen fontos ezek megőrzése, természetkímélő módon történő hasznosítása.

9.2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A településszerkezet bemutatását lásd az 1.2.1. Településszerkezet c. fejezetben.

9.2.3. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Az épített örökség bemutatását lásd az 1.4.3. Örökségvédelem c. fejezetben.

9.3. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLTOZÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközökre egyetlen változat készült, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök szem előtt tartják az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is leírják. A településrendezési eszközökben a hatályos tervhez képest bevezetett változások indokait az 1.5. A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások c. fejezet tartalmazza.

A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

9.4. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK

A fennálló környezeti konfliktusok kezelését az Alátámasztó munkarészek 8. *Környezeti hatások és feltételek* c. fejezete ismerteti.

Ökológiailag értékes területek védelme

Bodmér természeti értékeinek védelmét a településrendezési eszközök igyekeznek oly módon biztosítani, hogy azokat olyan területfelhasználásba sorolják, amelyek területén épületet, építményt nem, vagy csak minimális mértékben lehet elhelyezni. A településszerkezeti terv ezen területeken beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Épített környezet, régészeti örökség védelme

A településrendezési eszközök épített örökségre gyakorolt hatásai az Örökségvédelmi hatástanulmányban kerülnek tisztázásra.

Egyéb tájhasználati konfliktusok

A Megalapozó vizsgálatban és a korábbi fejezetekben feltárt egyéb tájhasználati konfliktusok nagy része szemléletformálással, településpolitikai döntésekkel oldható fel, amely nem a településrendezési eszközök kompetenciája.

9.5. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

9.5.1. A KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

Felszíni és felszín alatti vizek, talaj

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talajok minősége szorosan összefügg egymással, így a településrendezési eszközökben kijelöltek megvalósulása esetén várható hatások e két környezeti elem esetében együttesen kerülnek vizsgálatra.

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a HÉSZ szigorú szabályokat fogalmaz meg. A szennyvízcsatorna hálózatra való 100%-os rácsatlakozási arány elérése és a szennyvizek szakszerű elvezetésének megvalósulása esetén várhatóan a felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége csökken, az ivóvíz minősége pedig javul.

A HÉSZ előírja, hogy a felszíni vizek külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sávja nem építhető be. Amennyiben ezen előírás betartásra kerül és község patakjai menti mellékágai menti 3 méter széles parti sáv pufferzónaként tud funkcionálni. Ha e sáv növényzettel borított, vagy többszintes növényállomány kerül telepítésre, akár szűrő funkciót is képes lehet betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve.

A településrendezési eszközökben kijelölt gazdasági és turisztikai fejlesztési területeken a talaj és felszín alatti vizek védelme érdekében a tényleges beruházások megkezdése esetén a talajok felső termékeny, humuszban gazdag rétegének védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani. Egy építési tevékenység során elkerülhetetlen a talajok minimális mértékű szennyezése, építési törmelék keletkezése, ám ezek szakszerű tárolása, majd elszállítása esetén a beruházás környezetében fekvő termőföldek védelme elősegíthető.

Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

Levegő

A környezeti levegő szennyezésére vonatkozó HÉSZ-előírás betartásával várhatóan csökken a légszennyezettség mértéke.

9.5.2. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÁLLAPOTÁRA GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

Ahogy az alátmasztó munkarészek 3. Szabályozási koncepció című fejezetében bemutatásra került, a településrendezési eszközök megalkotásakor alapvető cél egyrészt, hogy a településfejlesztési koncepció elhatározásaival összhangban legyen, másrészt hogy a lefektetett szabályok megfelelően kereteket teremtsenek a települések fenntartható fejlesztéséhez.

Új, a meglévő adottságoknak megfelelő differenciált övezeti rendszer született, ami alkalmas a meglévő értékek, építészeti hagyományok ápolására, illetve a fejlesztési területeken teret enged a beépítéseknek. Az építésügyi jogszabályok elvének megfelelően a hasonló adottságú és elhelyezkedésű ingatlanok azonos szabályozást kaptak. A HÉSZ készítésének célja volt, hogy a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között, egyszerűbb feltételekkel folytathatnak építési tevékenységet, ami megfelel a hatályos építésügyi jogszabályoknak.

A lakóterületek a helyi adottságoknak megfelelően kerülnek besorolásra falusias lakóterületbe, ahol az építési övezetek lehetőséget biztosítanak a jelen levő régi és új fejlesztői beruházói szándékoknak. A szabályozás nem kívánja jelentősen módosítani a korábbi telekalakítási és építési paramétereket.

A településközponti területek szabályozása során fontos szempont volt, hogy a központi funkcióknak megfelelő beépítési intenzitás kerüljön megállapításra, továbbá, hogy a meglévő épületállomány fennmaradása továbbra is biztosítható legyen.

A település lakóterületeinek határán kijelölt gazdasági területek nagyobb beépítési intenzitást enged, mint a lakóterületek közé „ékelődött” Gks1 jelű építési övezet. A gazdasági területek nagyságától, elhelyezkedésétől függően kerülnek megállapításra az építési övezetek beépítési és telekalakítási paraméterei.

9.5.3. A VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

A településrendezési eszközök felülvizsgálatában kijelölt, a védett természeti területeket érintő változások jellemzően a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egységek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást. E területeken beépítésre szánt területet nem jelölnek ki a településrendezési eszközök, így a jelenlegi beépítetlen állapot, illetve az alacsony intenzitású beépítettség a továbbiakban is megőrizhető.

9.5.4. A NATURA2000 TERÜLETEK ÁLLAPOTÁRA, ÁLLAGÁRA ÉS JELLEGÉRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

A Natura2000 hálózathoz tartozó kis területet Má2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja a szabályozási terv, ahol épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget. Ennek megfelelően a Natura2000 területeken fekvő ökológiailag kiemelkedően értékes területek, jelölő fajok károsodásával, veszélyeztetésével nem kell számolni.

9.6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Környezetvédelem

- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- A szennyvíz-csatarnahálózatra való teljes körű rácsatlakozás szorgalmazása, támogatása;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, megvalósítása;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;

- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos önkormányzatokkal összehangoltan).

Táj- és természetvédelem

- Természeti értékek védelmének fenntartás, megóvásuk;
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek bemutatása;
- Fasorok telepítése honos fafajokból, a meglévő fasorok megőrzése (kiemelt figyelemmel a 8126 j. út menti fasorra, melynek pótlása is javasolt);
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
- Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.

Épített környezet

- A hagyományos építészeti stílusjegyek megőrzése;
- A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele.

9.7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A tervben a kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken környezeti változások várhatók. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

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

9.8. ÖSSZEFOGLALÓ

Bodmér területén a településrendezési eszközök felülvizsgálata során mindössze két esetben történik új beépítésre szánt terület kijelölés, mindkét esetben belterületen egy-egy kis területen. A beépítésre szánt területekből szintén történik visszalépés, így e területeken a lehetséges beépítési intenzitás csökkentésre kerül.

A terv több helyen is kijelöl gazdasági fejlesztési területeket, illetve egy helyen turisztikai fejlesztési területet. E területeken a tényleges beruházások során törekedni kell a talajok minőségének védelmére, a felszíni és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi megóvására, a keletkező szennyvizek szakszerű tárolására és elvezetésére, így a káros környezeti hatások mérsékelhetők.

Azáltal, hogy a terv a táji, természeti értékek szem előtt tartásával készült, és a tájhasználatok tervezése során is kiemelt figyelemmel kezelte a vízminőség-védelmet, a természeti adottságokat, a lakosság remélhetően magáévá teszi azt a környezettudatos szemléletmódot, ami minden fenntartható fejlődést követő település esetében elengedhetetlen. Csak ebben az esetben valósulhat meg a környezet jobbítására vonatkozó szándék, amely tervi szinten már megjelent.

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

	VÉLEMÉNYEZŐK	RÉSZT VESZ	NE VESZ	RÉSZT VESZ	NYILATKOZOTT	ÉSZREVÉTEL
1.	Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész	X				<p>Felhívja a figyelmet, hogy ha az önkormányzat településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát dolgoz ki, vagy településrendezési eszközöket készít, illetve módosít, térségi vagy települési főépítész kell foglalkoztatnia.</p> <p>Tájékoztat a településrendezési eszközök felülvizsgálata során betartandó jogszabályok köréről, a véleményezési eljárás jogszabály szerinti menetéről, a területrendezési tervek Bodmér közigazgatási területét érintő térségi övezeteiről, illetve az ezekre vonatkozó előírásokról.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy partnerségi rendeletet kell alkotni az egyeztetési eljárást megelőzően, mert az abban foglalt lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményezést már az előzetes tájékoztatási szakaszban is el kell végezni. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntésről nincs tudomása.</p> <p>A tervdokumentációt <u>papíron</u> és <u>digitálisan</u> is kéri.</p>
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	X				<p>Tájékoztat a Bodmér közigazgatási területét érintő természetvédelmi területekről, amelyeknek lehatárolásáról a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgált adatot.</p> <p>Felhívja a figyelmet a tervezés során érvényesítendő táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontokra.</p> <p>A területhasználat-módosításokat részletesen kéri bemutatni a véleményezési dokumentációban.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.</p>
3.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járányügyi Osztály	X				<p>Tájékoztat a településfejlesztési koncepcióra és településrendezési eszközökre vonatkozó közegészségügyi szempontokról.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.</p>
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság				X	
5.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság				X	
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság				X	
7.	Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakmérnöksége	X				<p>Tájékoztat arról, hogy nyilvántartásuk alapján a település nagyvízi mederrel nem érintett, vagyonkezelésükben lévő vízfolyás és közcélú vízellátási hálózat nincs a községben, belvízjárta területtel nem érintett. Tájékoztat továbbá, hogy a közigazgatási területet érinti közcélú ivóvízbázis védelmére lehatárolt hidrogeológiai védőzóna.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.</p>
8.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály				X	
9.	Miniszterelnökség				X	
10.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Ütügyi	X				<p>Felhívja a figyelmet a terv készítése során figyelembe veendő általános szakmai szempontokra, jogszabályokra.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u>, a közlekedési <u>alátamasztó munkarészeket lehetőleg nyomtatott</u> formában kéri.</p>

	VÉLEMÉNYEZŐK	RÉSZT VESZ NEM VESZ	RÉSZT NEM	NYILATKOZOTT	ÉSZREVÉTEL
	Osztály				
11.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal			X	
12.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi osztály	X			Tájékoztató, Bodmér közigazgatási területén 1 db nyilvántartott régészeti lelőhely található. Felhívja a figyelmet, hogy örökségvédelmi hatástanulmány készítése kötelező, amelyet előírt jogosultsággal rendelkező készíthet. A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.
13.	Pest megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	X			Kéri, hogy az erdő övezeti besorolások tervezésekor a nyilvántartásuk szerinti erdők határvonalait vegyék alapul.
14.	Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály	X			Tájékoztató Bodmér község átlagosnál jobb minőségű termőföldjeiről, emellett felhívja a figyelmet a településrendezési eszközök felülvizsgálata során betartandó, szakterületét érintő jogszabályok körére. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt, 02/9-02/43 hrsz-ú földrészleteket érintő belterületbe vonást nem támogatja, mivel e területek részben átlagosnál jobb minőségű termőföldek és a település belterületén bőségesen rendelkezésre állnak lakóház építésére területek. Új Gip, Gksz övezeti besorolású terület kijelölését nem támogatja, mivel a 026/2 hrsz-ú földrészleten jelentős nagyságú, még igénybe nem vett gazdasági övezet áll rendelkezésre a hatályos településrendezési eszközök szerint.
15.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály			X	
16.	Fejér Megyei Rendőr- főkapitányság Rendészeti Igazgatóság			X	
17.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály			X	
18.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	X			Felhívja a figyelmet a településrendezési eszközök felülvizsgálata során betartandó, szakterületét érintő jogszabályok körére. Kéri a tervet véleményezésre megküldeni, iktatószámuk válaszlevélen történő feltüntetésével és a hírközlési szakági munkarészek csatolásával.
19.	Országos Atomenergia Hivatal			X	
20.	Országos Tisztifőorvosi Hivatal			X	
21.	Fejér megye Főépítésze			X	
SZOMSZÉDOS ÖNKORMÁNYZATOK					
22.	Vértesszőlő Község Önkormányzata			X	
23.	Felcsút Község Önkormányzata		X		Észrevételt nem tesz, a további eljárásban nem kíván részt venni.
24.	Szár Község Önkormányzata			X	
25.	Alcsútdoboz Község Önkormányzata			X	

B. MELLÉKLET: A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLLÁSFOGLALÁSA AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI LEHATÁROLÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRÓL



Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Üi.sz.: 428/3/2018.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Bodmér Község településrendezési
eszközeinek felülvizsgálata – országos ökológiai
hálózat övezetének pontosítása

Hiv.sz.: -

Melléklet: átnézeti térkép

Bíró Dénesné,
polgármester

Bodmér Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

B o d m é r

Vasvári Pál u. 58
8080


Tisztelt Polgármester Asszony!

Bodmér Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata kapcsán a tervdokumentációt kidolgozó VZM Kft. munkatársától, Ronyecz Zsófiától 2018. március 14-én elektronikus levélben kapott fedvény (ld. a mellékelt átnézeti térkép) szerint az országos ökológiai hálózat övezetének ingatlanhatárokhoz igazított lehatárolását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk.

Budapest, 2018. április 3.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: Címzett (8080 Bodmér, Vasvári Pál u. 58.)
Irattár

