

BÁBOLNA

**Településrendezési tervmódosítás
előzetes tájékoztatás
2018. augusztus
TH-18-02-13**



Aláírólap

Felelős tervező:

Németh Géza
TT/1É 08/0065/08

Településtervező:

Gyárfás Henriett
TT 08-0442

Munkatárs:

Leitner Attila

Közlekedéstervező:

Bogár Zsolt
K1d-1/08-0014

Közműtervező:

Horváth Ervin
TE-T 18-0033
TV-T 18-0033

Tájrendezési tervező:

Szűcs Gábor
TK1 05-0480

Hírközlési tervező:

Rácz István
TK1 05-0480

Tartalomjegyzék

1. TERVEZÉSI FELADAT.....	4
1.1. Előzmények.....	4
1.1.1. A rendezési termódosítás eljárása.....	5
1.2. A tervezési feladat meghatározása.....	7
1.2.1. A rendezési termódosítás által érintett területek.....	7
1.2.2. A településrendezési termódosításának céljai, hatásai.....	7
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	22
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	22
3.1. A település területi mérlege.....	22
3.2. A területrendezési termvvel való összhang igazolása.....	22
3.2.1. Szerkezeti összefüggések.....	23
3.2.2. Országos és megyei övezetek.....	24
3.3. A biológiai aktivitásérték számítás.....	29
4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS.....	30
5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	30
5. MELLÉKLETEK.....	30

1. TERVEZÉSI FELADAT

1.1. Előzmények

Bábolna Város Önkormányzatának Képviselő testülete 2010-2013 évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 13. § (1) 1. pontja szerint, biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette a település közigazgatási területére vonatkozó településrendezési tervet.

Az 1997. évi LXXVIII törvény (a továbbiakban építési törvény), illetve az azt módosító 1999. évi CXV. törvény értelmében a rendezési tervet településfejlesztési koncepcióval (továbbiakban: koncepció) kell megalapozni. A rendezési terv felülvizsgálata előzményeként 2011. évben elkészült a város **településfejlesztési koncepciója**, melyet a képviselő testület a **136/2011. (IX. 29.)** számú képviselő testületi határozattal elfogadott.

Ezt követően Bábolna Város Önkormányzatának Képviselő testülete 2013-ban hagyta jóvá a település településszerkezeti és szabályozási tervét. A településszerkezeti tervet a **192/2013. (XII.19.)** számú önkormányzati határozattal, a szabályozási tervet és a HÉSZ-t a **32/2013. (XII. 19.)** számú önkormányzati rendelettel hagyták jóvá.

2014-15. év folyamán a város rendezési terve több alkalommal módosult. (Megjegyzés: Jelen módosítás során az **egységes szerkezetbe foglalt szerkezeti terven és szabályozási terven kerülnek feltüntetésre a tervezett módosítások** által érintett területek.)

2016. évben elkészült Bábolna **Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája**, amelyet az önkormányzat a 91/2016. (VI.30.) sz. képviselő testületi határozattal elfogadott. Az IVS a szintén 2016. évben elkészített részletes helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészekből álló **megalapozó vizsgálaton** alapult. Jelen termódosításhoz a változtatások jellegéből, nagyságrendjéből adódóan a megalapozó vizsgálatok aktualizálása nem szükséges, az abban foglaltak teljes mértékben alapul szolgálnak jelen termódosításhoz. (Koncepcionális jellegű, átfogó vagy jelentős szerkezeti és szabályozási változtatások nincsenek a módosítási elképzelések között.)

Jelen (képviselő-testületi határozatokon alapuló) termódosítást indukáló tervezett változtatások a korábban elfogadott településfejlesztési koncepcióban és integrált településfejlesztési stratégiában megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek megfelelnek, azokkal nem ellentétesek: így nem szükséges a településfejlesztési koncepció vagy az integrált településfejlesztési stratégia módosítása.

A tervezési feladat a településszerkezeti terv módosítása, a helyi építési szabályzat és szabályozási termódosítás elkészítése, a hozzá tartozó - szükséges mértékben kidolgozott - szakági munkarészekkel egyetemben. A helyi építési szabályzat módosítása során a tervezési területek által indukált változtatások mellett a HÉSZ-ben átvezetésre kerülnek a magasabb rendű jogszabályváltozások következtében szükségessé váló módosítások és kikerülnek az egyes már elavult rendelkezések. (A területekre vonatkozó településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és

szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.)

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi helyi előzményeket és a magasabb rendű tervek, koncepciók érdemben befolyásoló vonatkozásait:

- Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve 2012
- Komárom-Esztergom Megye Területfejlesztési Koncepciója 2014-2030
- Komárom-Esztergom Megye Területfejlesztési Program 2014-2020
- Komárom-Esztergom Megye Integrált Területi Program (ITP)
- Országos Területrendezési Terv (2003. Évi XXVI. törvény)
- Komárom-Esztergom Megye Mellékút hálózatfejlesztési Program 2001.
- Bábolna Város Rendezési Terve 2013.
- Bábolna Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2016
- Bábolna Város Településfejlesztési Koncepciója

A helyi építési szabályzat módosítását / felülvizsgálatát indukáló jelentősebb jogszabályok:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet
- a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló 155/2016. (VI. 13.) Korm. rendelet
- az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet
- a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény
- a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény
- a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet

1.1.1. A rendezési tervmódosítás eljárása

Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. §. (1) bek. a) pontja szerinti teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszának dokumentációja.

Az előzetes tájékoztatási szakasz eljárási szabályai:

„37. § (1) A teljes eljárás az előzetes tájékoztatási szakasz kezdeményezésével indul, a településrendezési eszköz kidolgozása előtt.

(2) Az előzetes tájékoztatási szakaszt a polgármester kezdeményezi, amelyben az előzetes tájékoztatót megküldi

a) a 29/A. § szerint az eljárásban érintett partnereknek,

- b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szerveknek, és
c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzatnak, továbbá
d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzatnak.

(3) Az előzetes tájékoztatóban **beazonosíthatóan meg kell határozni a rendezés alá vont területet, ismertetni kell a rendezés célját és várható hatását**, olyan módon és részletezettséggel, hogy a (2) bekezdés szerinti érintettek azzal kapcsolatban észrevételeket, javaslatokat tehessenek, véleményt nyilváníthassanak.

(4) A tájékoztatási szakaszban, az előzetes tájékoztató átvételétől számított 21 napon (a főváros esetében 30 napon) belül, az abban foglalt elhatározással, és a rendezés alá vont területtel kapcsolatban:

a) a **partner** a 29/A. § szerint **javaslatokat, észrevételeket tesz, véleményt nyilvánít;**

b) az **államigazgatási szerv:**

ba) **ismerteti a hatáskörébe tartozó kérdésekben a jogszabályon alapuló az adott területre vonatkozó követelményeit és a településrendezési eszköz tartalmi követelményeivel kapcsolatos elvárásait, az adott területet érintő ágazati elhatározásokat,**

bb) **nyilatkozik arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kíván-e venni,**

bc) **teljesíti a 9. melléklet szerinti előzetes adatszolgáltatási kötelezettségét, és**

bd) **felhasználásra biztosítja a rendezési feladat ellátásához szükséges adatokat;**

c) az érintett **területi, települési önkormányzat tájékoztatást ad a vonatkozó hatályos területrendezési tervekről, a települési önkormányzat a rendezést befolyásoló terveiről.**

(5) Amennyiben a (4) bekezdés b) pont ba) alpontja szerinti ágazati elhatározások és a (4) bekezdés b) pont bc) alpontja szerinti adatok nem az egyeztetési eljárásban részt vevő államigazgatási szervnél állnak rendelkezésre, úgy a megkeresést a 9. melléklet szerinti államigazgatási szerv egyezteteti az ágazati elhatározással és adatokkal rendelkező államigazgatási vagy kezelő szervvel, és szakmai álláspontját ezt követően adja meg.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti érintett nyilatkozik arról, hogy a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón vagy papír formátumban kéri. Annak az érintettnek, aki nem nyilatkozik arról, hogy papírdokumentációt kér, az eljárás további szakaszában a véleményeztetésre bocsátott dokumentáció elektronikus adathordozón megküldhető.

(7) Azt az eljárásban érintettet, aki az előzetes tájékoztatási szakaszban az (1)-(6) bekezdésnek megfelelően megküldött tájékoztatóhoz határidőn belül nem ad véleményt, nem tesz észrevételt, vagy nyilatkozik arról, hogy az eljárásban nem kíván részt venni, az eljárás további szakaszaiban nem kell értesíteni."

1.2. A tervezési feladat meghatározása

1.2.1. A rendezési tervmódosítás által érintett területek

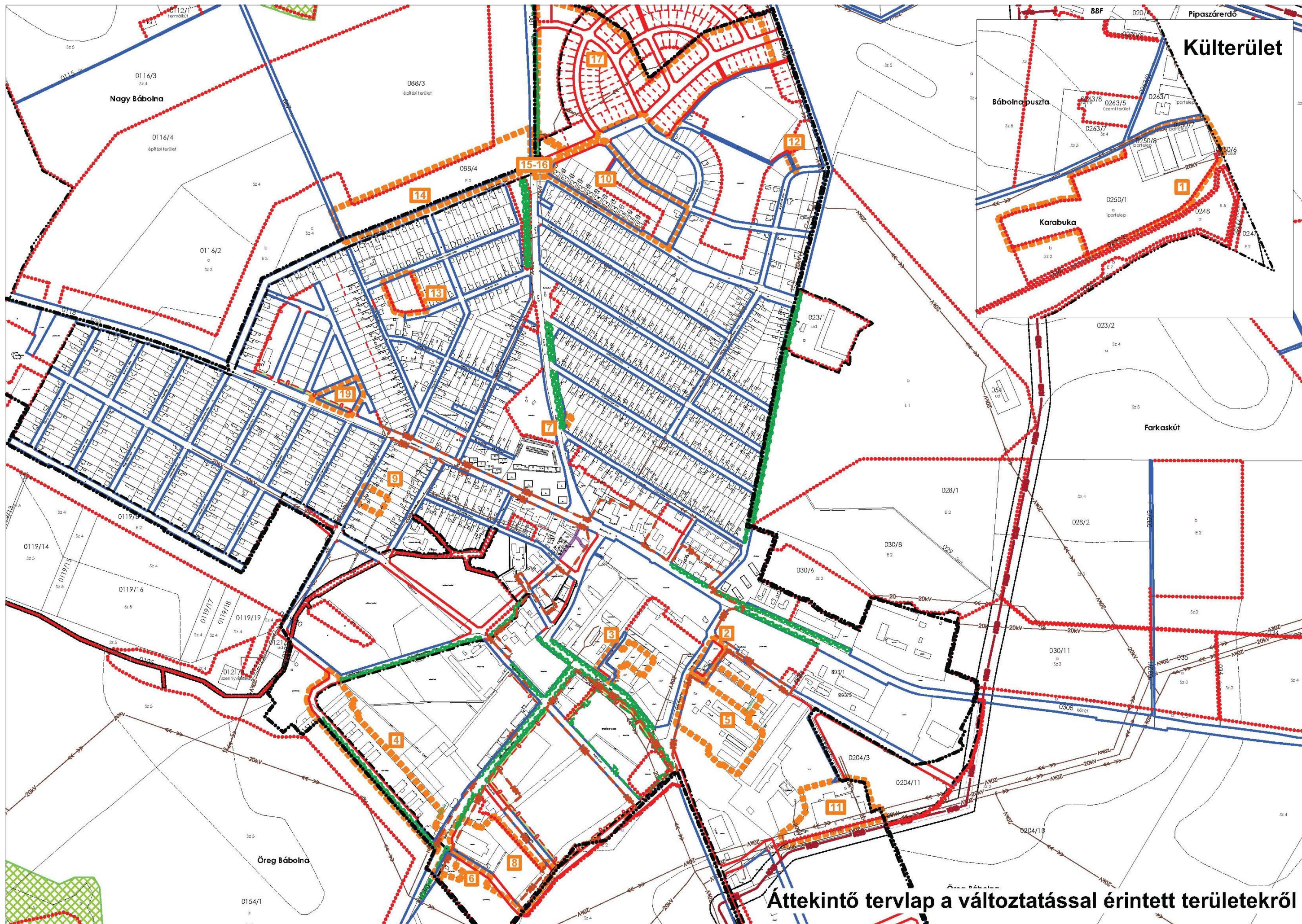
Jelen tervdokumentáció Bábolna közigazgatási területeinek következő részeire vonatkozik:

1. 0250/1 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet
2. 126/13 hrsz.-ú Gip-6 jelű övezet
3. 6/2, 6/3, 6/12, 6/16, 6/17, 6/18 hrsz.-ú Gip-5 jelű övezet
4. 91/2 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet, 93/2 hrsz.-ú Köu jelű övezet
5. 125/1 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet
6. 107/1 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet
7. 197/1 hrsz.-ú Lke-1 jelű övezet
8. 106/2, 108/2 és 108/3 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet
9. 75-76 hrsz.-ú Lke jelű övezet
10. Rózsaerdei utca északi oldala (911/15 -46 hrsz.-ú telkek) Lke-7 jelű övezet
11. 123/14 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet
12. 1344 hrsz.-ú Köu jelű övezet
13. 592/19 hrsz.-ú és 725-728 hrsz.-ú Zkp övezet
14. 088/4 hrsz.-ú Ev jelű övezet
15. 911/46 hrsz.-ú Köu jelű övezet
16. 911/1 hrsz.-ú Köu jelű övezet
17. 401/2 hrsz.-ú ingatlan (lakóterület fejlesztési terület)
18. 456, 401/5, 592/3, 973/17, 973/19, 973/25 hrsz.-ú Köu jelű övezet
19. 973/40 hrsz.-ú Lke-2 jelű övezet

1.2.2. A településrendezési terv módosításának céljai, hatásai

Megjegyzés: Az egyes területekhez mellékelt szabályozási tervi / szerkezeti tervi kivonatokon **jelenleg csak az érintett helyrajzi számok területét jelöltük.**

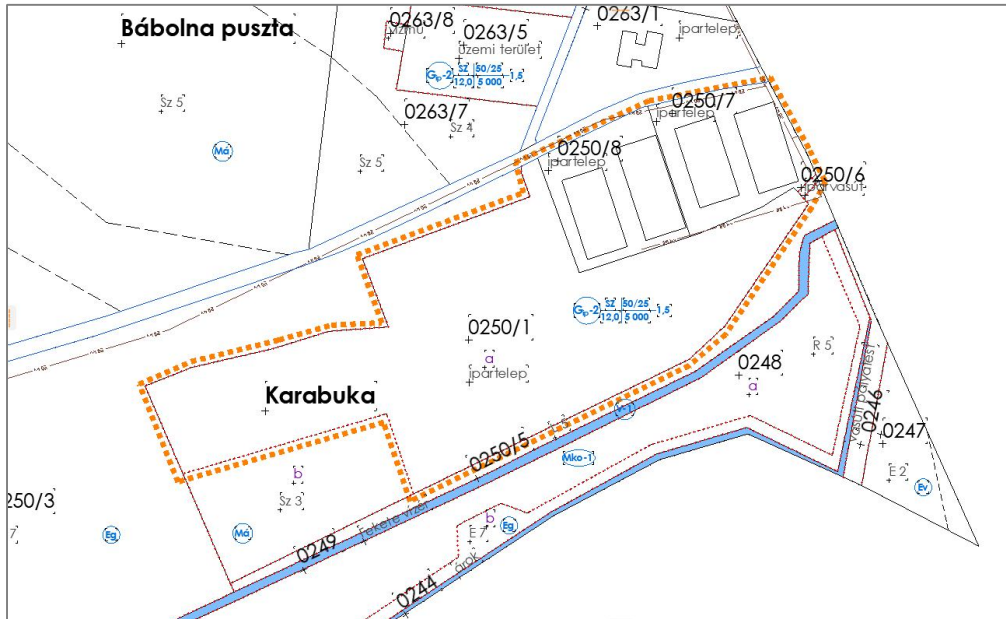
Szabályozási és szerkezeti tervmódosítás - az előzetes vélemények, javaslatok beérkezése után - értelemszerűen majd a változások hatásával érintett területre / tömbre / övezetre kiterjesztve készül.



Áttekintő tervlap a változtatással érintett területekről

1. 0250/1 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet

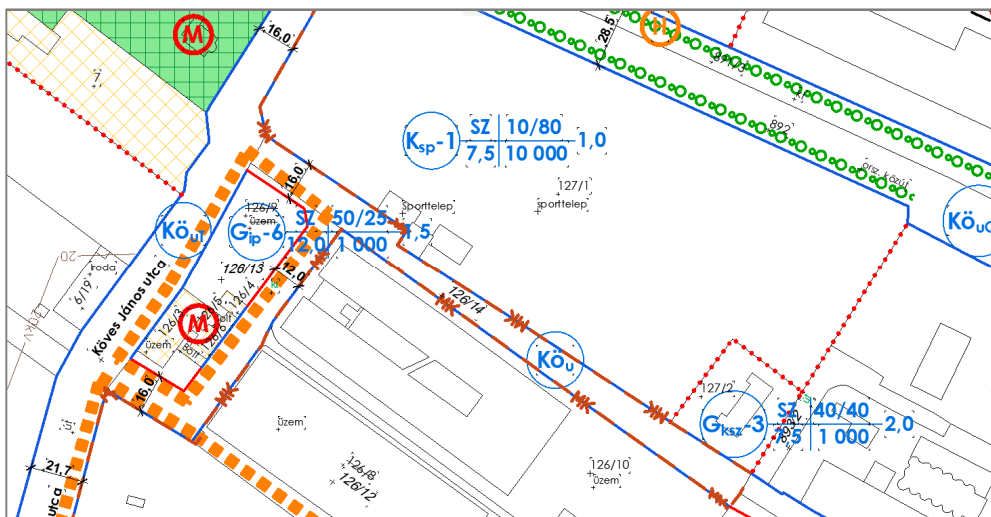
A tervezett későbbi fejlesztések megvalósítása érdekében a jelzett területen az beruházói fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges az épületek megengedett építmény magasságának 12,0 m-ről 15,0 m-re történő emelése.



Tervezett: a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

2. 126/13 hrsz.-ú Gip-6 jelű övezet

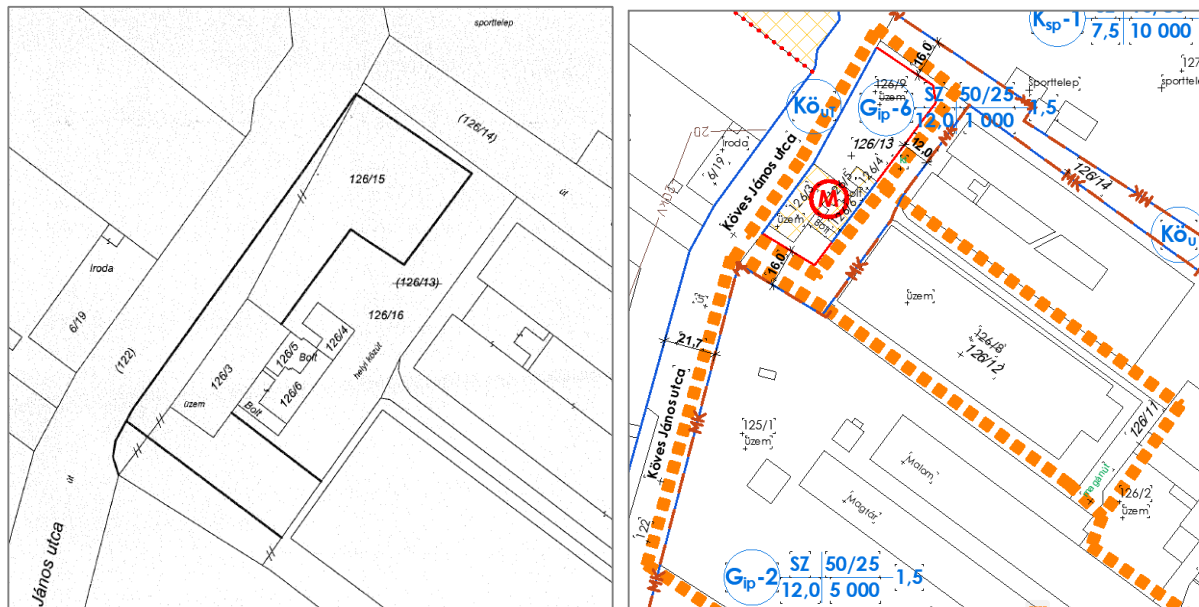
A 126/9 hrsz-ú (jelenleg bérelt parkoló) területre beruházói vásárlási szándék érkezett, amelynek következtében a Malom épülettel össze kívánják vonni a 126/13 hrsz.-ú területet. Későbbi beruházói fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges a megengedett maximális beépítés 50%-ról 65%-ra való növelése.



Tervezett: a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

126/12 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet

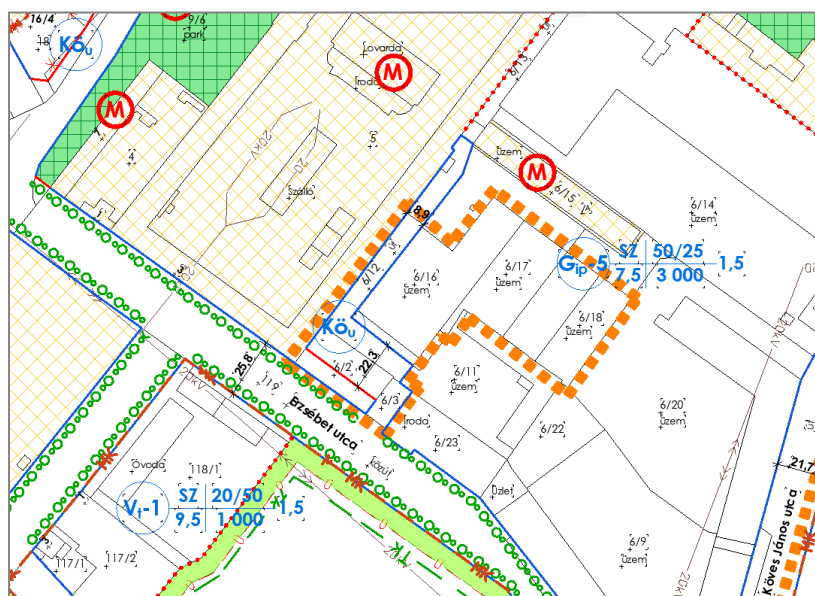
A 2. jelű módosítással összefüggésben a 126/13 hrsz-ú terület tulajdonosa kéri, hogy a 126/13 hrsz-ú ingatlan megosztását követően is biztosítva legyen a 126/13 hrsz-ú ingatlan megközelítése. A területre az alábbi módosított vázrajz készült.



Tervezett: a szabályozási terv módosítása és a településszerkezeti terv módosítása

3. 6/2, 6/3, 6/12, 6/16, 6/17, 6/18 hrsz.-ú Gip-5 jelű övezet

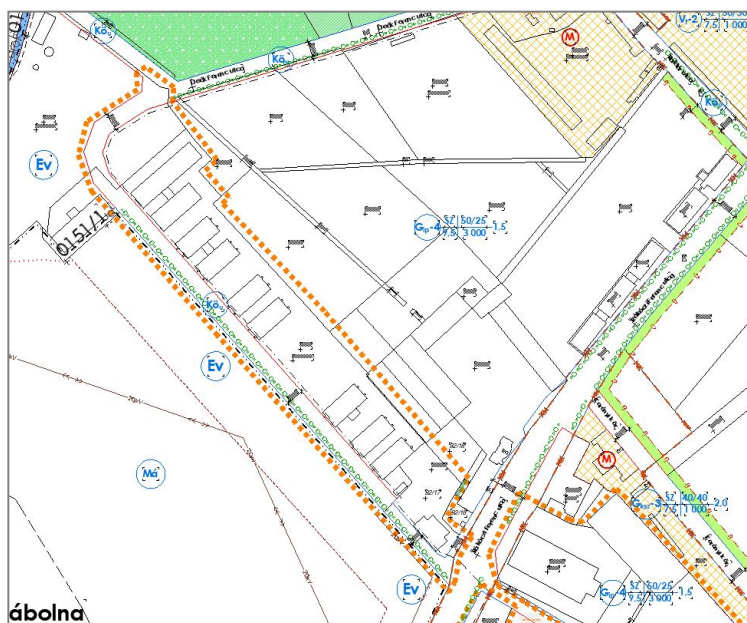
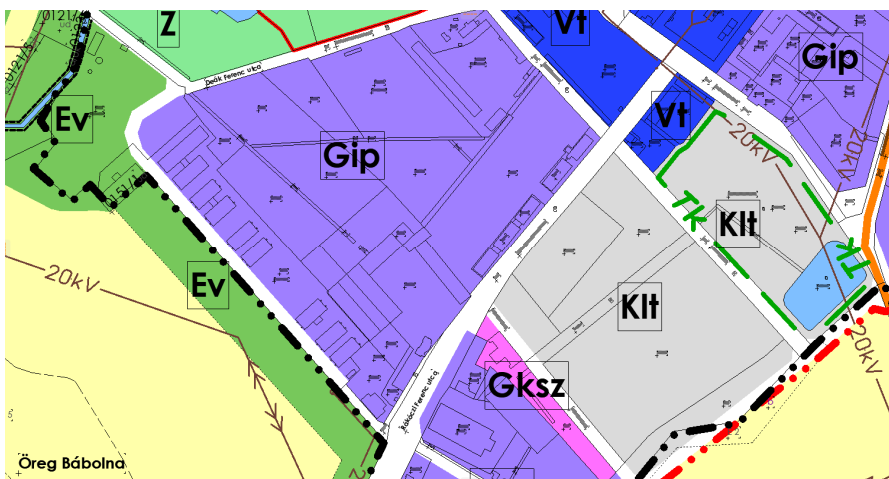
Fenti hrsz-ok összevonása, rendezése jelenleg folyamatban van. Erre a hatályos terv lehetőséget ad. Az összevonás után kialakuló egységes üzemi területen már okafogyottá válik a jelenlegi 6/2 hrsz-ot érintő közlekedési terület (szabályozási vonal) kialakítása, ezért ez lekerül a szabályozási tervről. A területen a beruházó fejlesztéseket tervez, ezért a beruházói fejlesztések megvalósíthatósága érdekében szükséges a megengedett maximális beépítés 50%-ról 60%-ra való növelése.



Tervezett: a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

4. 91/2 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet, 93/2 hrsz.-ú Köu jelű övezet

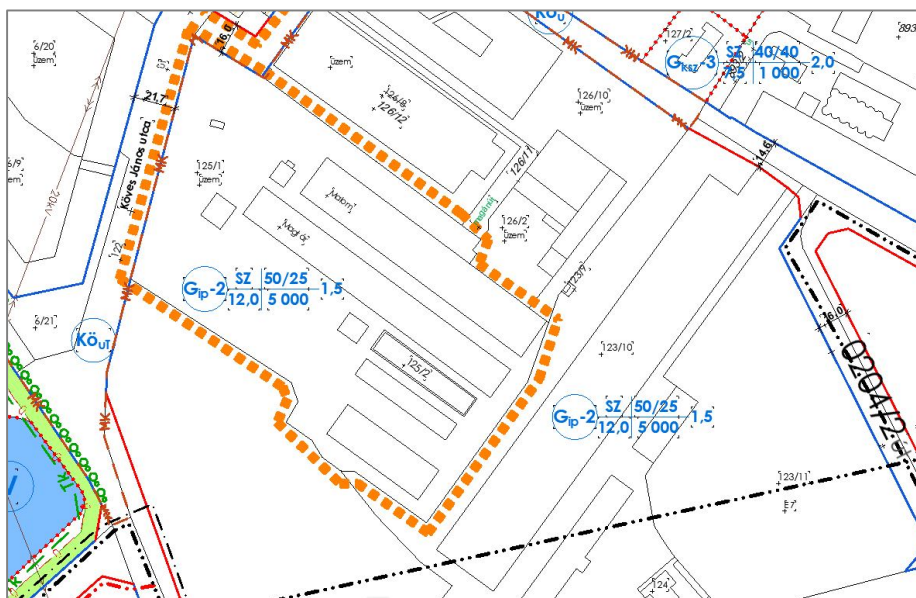
A 91/2 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet területén működő vállalkozás tervezett fejlesztései/területhasználati elképzelési megvalósíthatósága érdekében szükséges a területen kiszabályozott közlekedési terület megszüntetése. A tervek szerint az út területe a továbbiakban ipari gazdasági területként működik tovább. A terület közútról/közforgalmú útról történő feltárása a 93/2 hrsz.-ú közlekedési területről megoldott lesz. Ezzel egyidőben a terület feltáró útja az önkormányzat támogatását bírva a vállalkozás tulajdonába kerül és közforgalom számára megnyitott magánút lesz. Ezzel egyidejűleg megszűnik a Rákóczi F. utca és a Deák F. utca közötti tervezett átkötés.



Tervezett: a településszerkezeti terv módosítása, a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

5. 125/1 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet

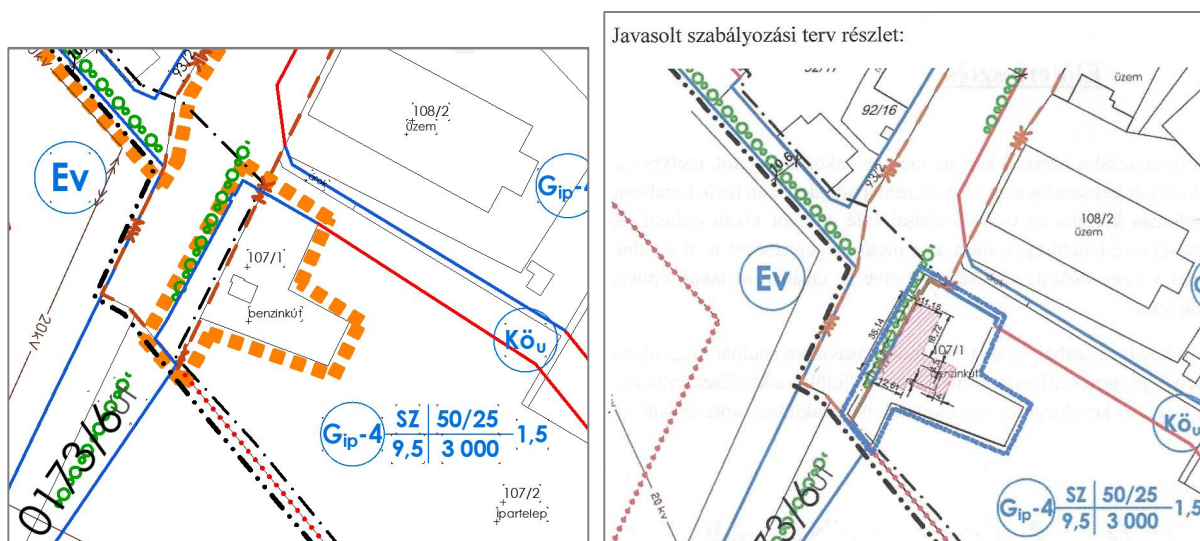
A tervezett későbbi fejlesztések megvalósítása érdekében a jelzett területen az beruházói fejlesztések megvalósíthatósága érdekében (a terményszárítók korszerűsítése) szükséges az épületek megengedett építmény magasságának 26,0 m-re történő emelése.



Tervezett: a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása

6. 107/1 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet

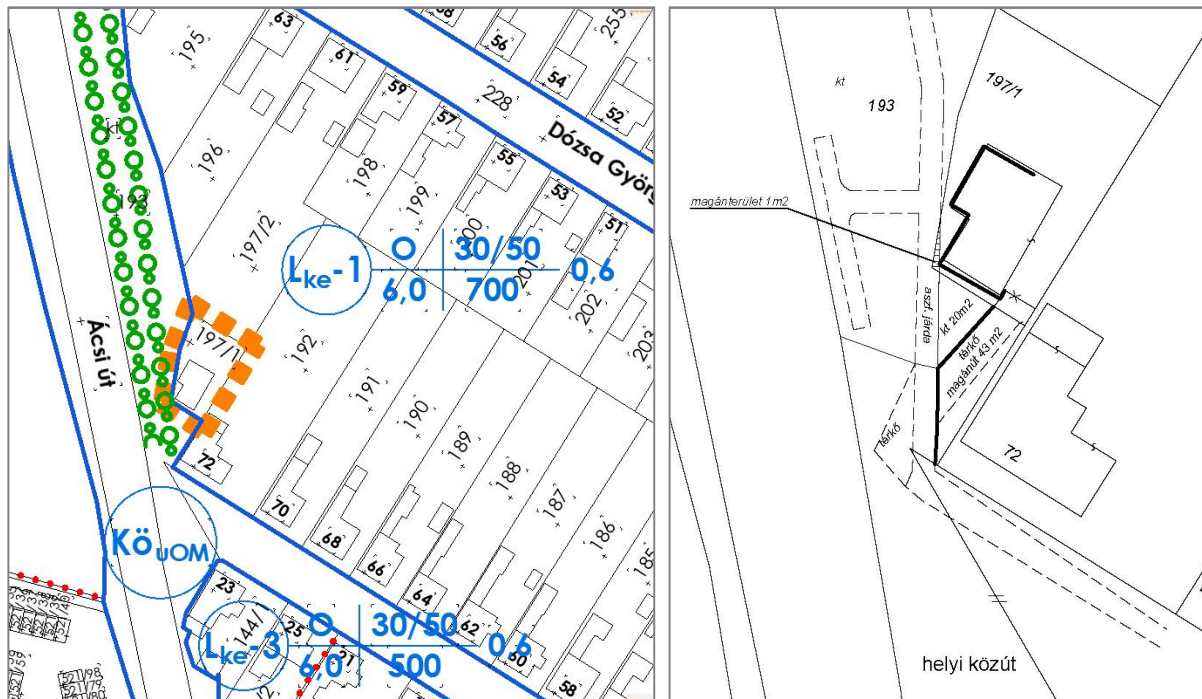
A benzinkút tervezett felújítása/megújítása (kút felújítása és a kiadó kútfejek fölé előtető építése) a hatályos helyi építési szabályzat szerint nem lehetséges a tulajdonos elképzelésének megfelelően. A tervezett felújításhoz szükséges a helyi építési szabályzatban az előkerti méretekre vonatkozó előírások módosítása. (A 4 méterben meghatározott előkerti méret eltörlése.)



Tervezett: a helyi építési szabályzat módosítása (és szükség esetén a szabályozási terv módosítása, építési hely feltüntetése)

7. 197/1 hrsz.-ú Lke-1 jelű övezet

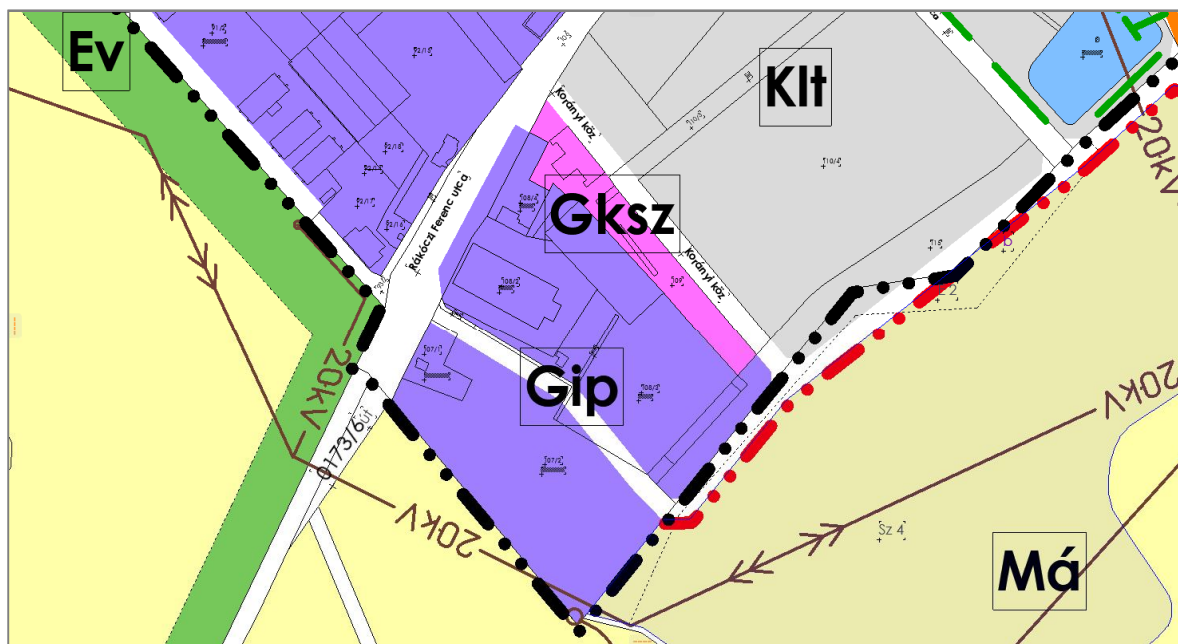
A 197/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa meg kívánja vásárolni a telke előtti közút területét. A közlekedési terület telek előtti háromszöge ezért a tervek szerint közforgalom elől elzárt magánút lesz vagy Lke-1 besorolással lakóterület. (A lakótelek nagyon kis méretű, a parkolás gyakorlatilag telken belül nem megoldott/nem megoldható.)



Tervezett: a szabályozási terv módosítása (KÖuOM közlekedési területből KÖu magánút) és szükség esetén a településszerkezeti terv módosítása (Köu közlekedési területből Lke lakó területfelhasználás)

8. 106/2, 108/2 és 108/3 hrsz.-ú Gip-4 jelű övezet

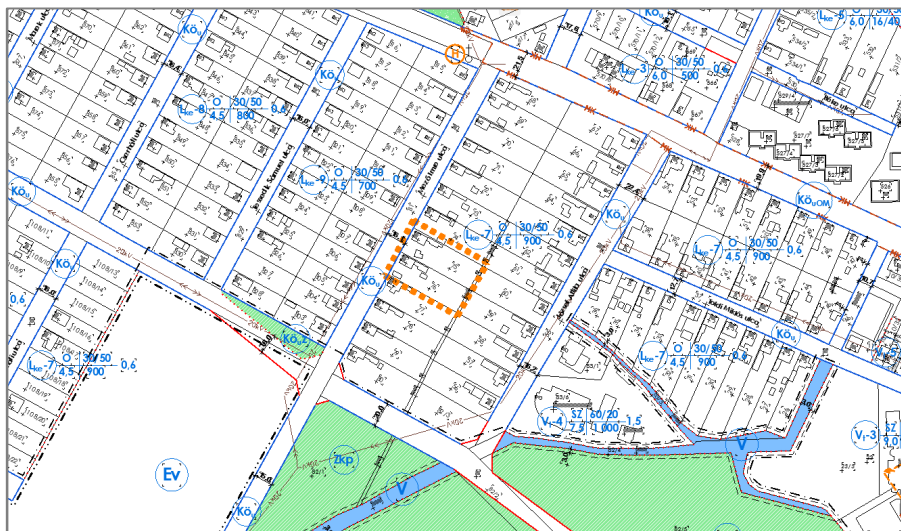
A 108/3 hrsz alatti ingatlan területén tervezett közút kialakítása akadályozza a területen működő vállalkozás jövőbeni fejlesztési elképzelései megvalósítását, ezért szükséges a tervezett út törlése a településrendezési tervből. A Korányi köz felől továbbra is biztosított lesz az átkötés a Rákóczi utcára.



Tervezett: a településszerkezeti terv módosítása és szabályozási terv módosítása

9. 75 (76) hrsz.-ú Lke-7 jelű övezet

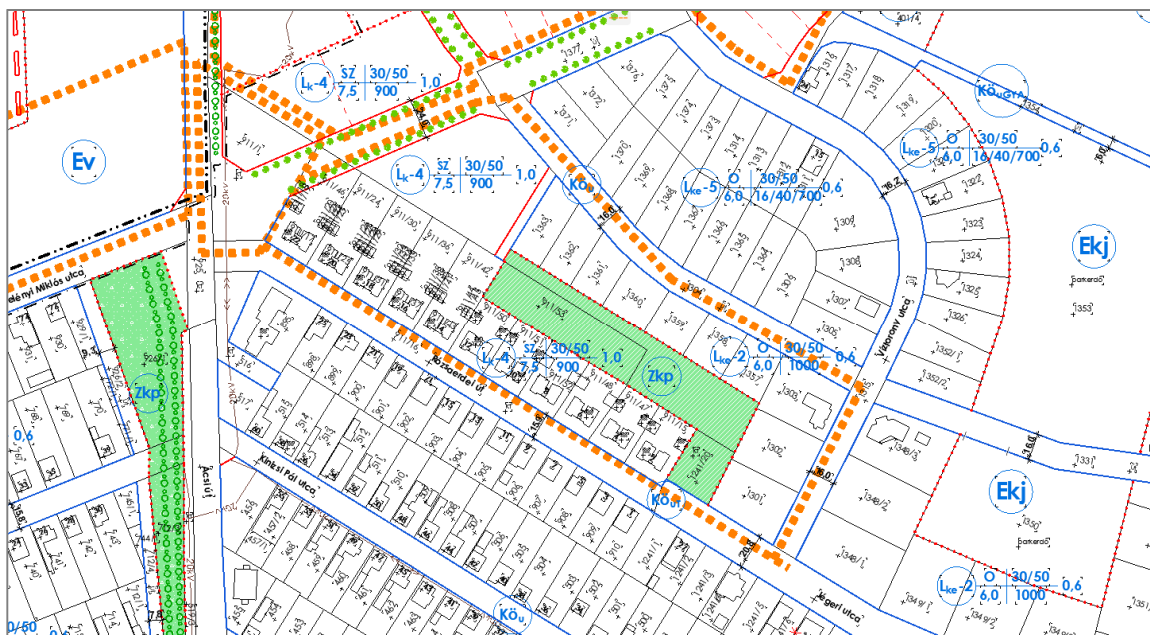
A strand fejlesztéséhez kapcsolódóan a terület tulajdonosa kettőnél több apartman, esetleg kerékpáros kemping, valamint vendéglátó üzemhez tartozó parkoló kialakítását tervezi a területen. A hatályos HÉSZ alapján akadályokba ütközik ennek megvalósítása. A vállalkozás jövőbeni fejlesztési elképzelései megvalósítása érdekében szükséges a HÉSZ módosítása.



Tervezett: a helyi építési szabályzat módosítása (és szükség esetén a szabályozási terv módosítása)

10. Rózsaerdei utca északi oldala Lke-4 jelű övezet

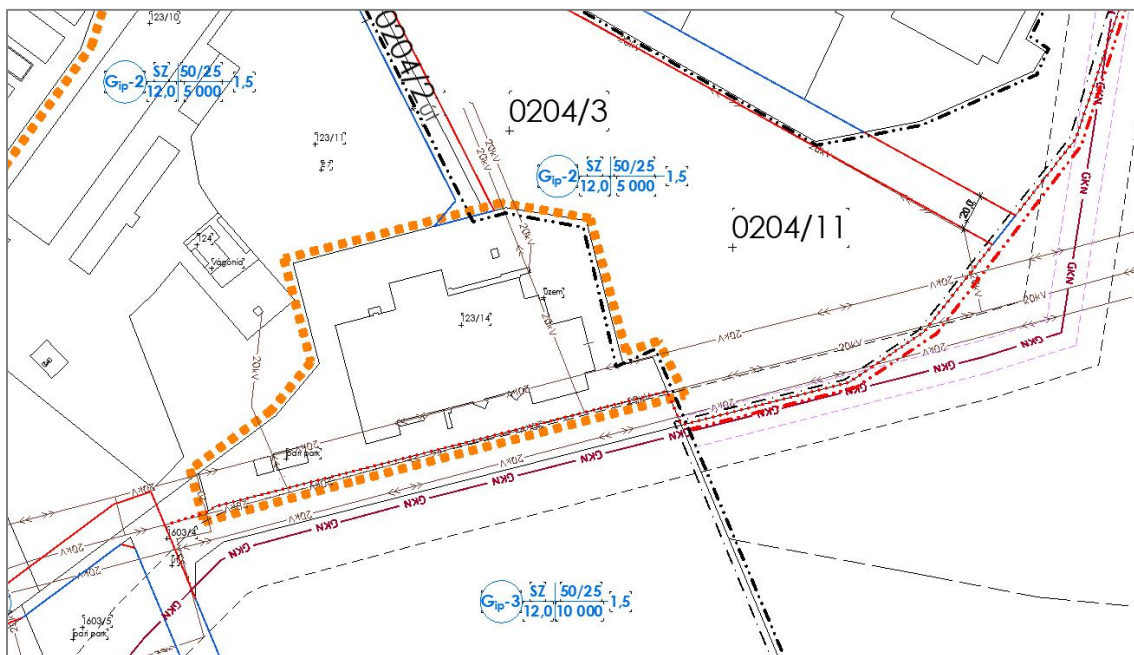
A Rózsaerdei úton található ingatlanokon (meglévő társasházak) igény van arra, hogy a tetőtér beépítés megvalósítása érdekében a szintszám (a területen két terepszint feletti szint a megengedett) megemelése kerüljön. Tervezett szintszám az övezetben (természetesen nem egy telken, hanem a teljes tömbben) kialakult+1 szint (K+1).



Tervezett: a helyi építési szabályzat módosítása

11. 123/14 hrsz.-ú Gip-2 jelű övezet

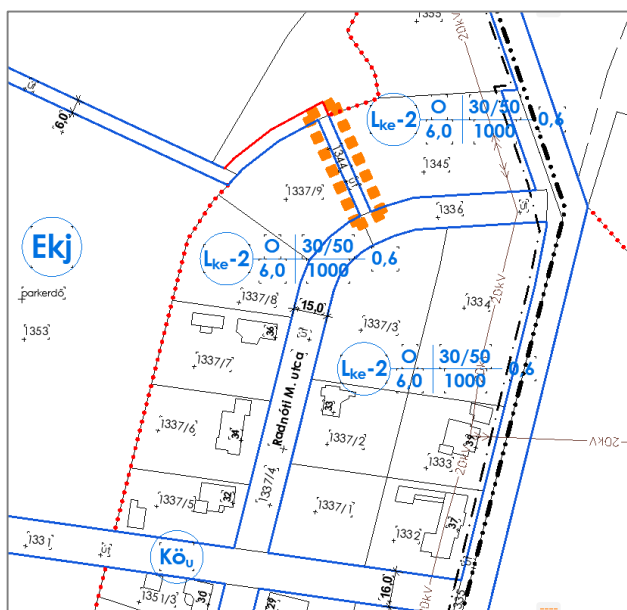
Az ipari park területén található 123/14 hrsz.-on működő vállalkozás (OSI Food Solutins Hungary Kft.) tervezett fejlesztései megvalósítása érdekében szükséges az eddig előírt 25 % zöldterületi arány 20 %-ra való csökkentése.



Tervezett: a helyi építési szabályzat módosítása

12. 1344 hrsz.-ú Köu jelű övezet

A Radnóti utcai 1337/9 és 1345 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa kertvárosi övezetként kívánja az út területét hasznosítani. Az út megszüntetésével értelem szerűen megszüntetésre kerül a parkerdőn keresztül tervezett gyalogos kikötés is. **Id. 18. pont.** (A valóságban ez az út csak a térképen létezik, gyakorlatban a területen nem megy keresztül út.)



13.A 592/19 és a 725-728 hrsz-ú Zkp jelű (közpark) övezet

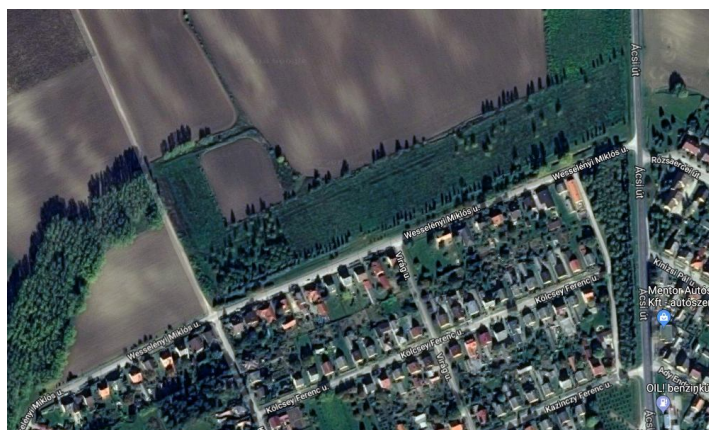
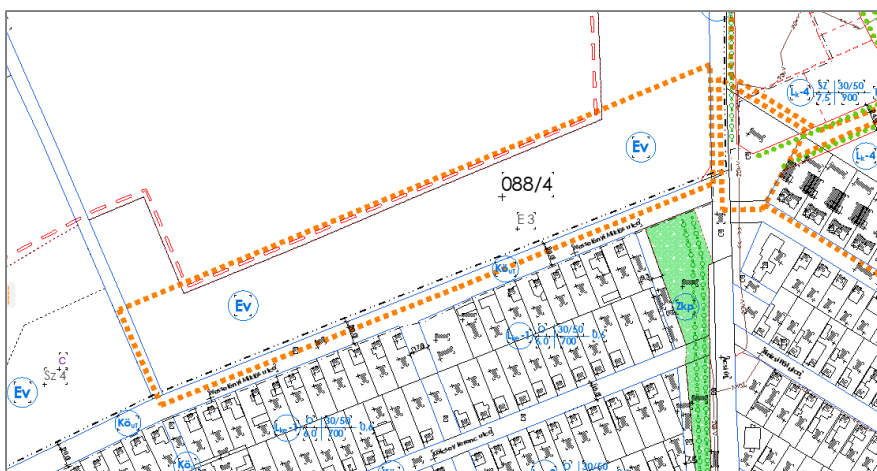
Az ingatlanokon található közpark területét az önkormányzat Lk-1 övezeti jelű lakóterületté kívánja átminősíteni.



Tervezett: a szabályozási terv módosítása és a településszerkezeti terv módosítása

14. 088/4 hrsz-ú Ev jelű véderdő övezet

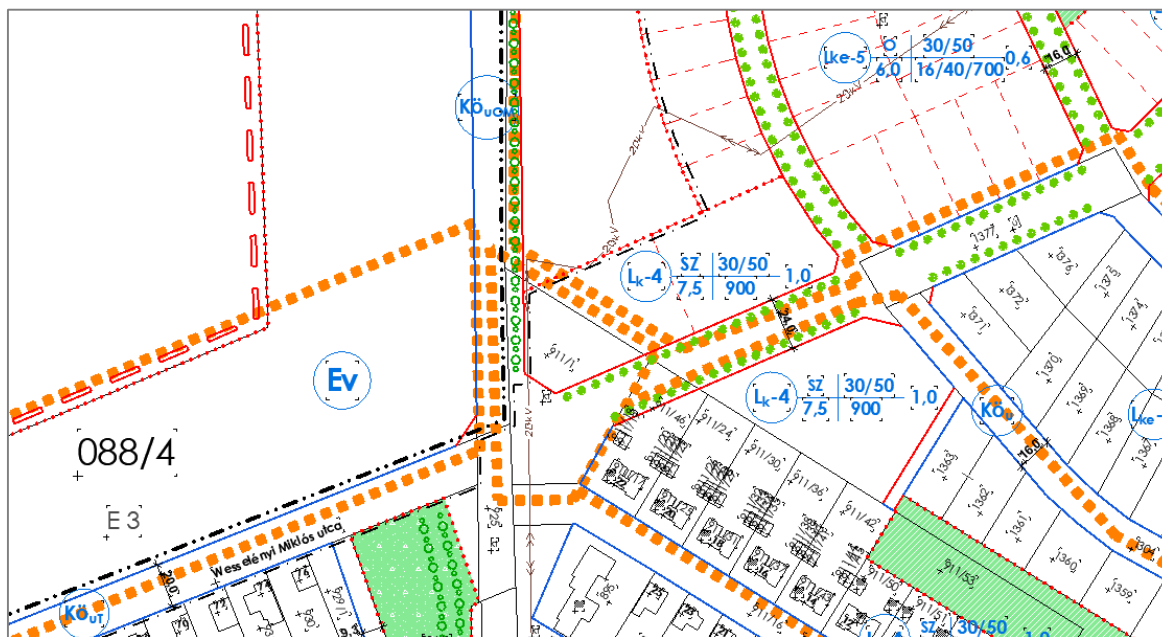
A 088/4 hrsz-ú területen található véderdő területét az önkormányzat lakóterületté kívánja átminősíteni, amely által a Wesselényi Miklós utca kétoldali beépítésű utcává válik.



Tervezett: a szabályozási terv módosítása és a településszerkezeti terv módosítása

15. – 16. A 911/1 hrsz-ú és 911/46 hrsz.-ú Köu jelű övezet

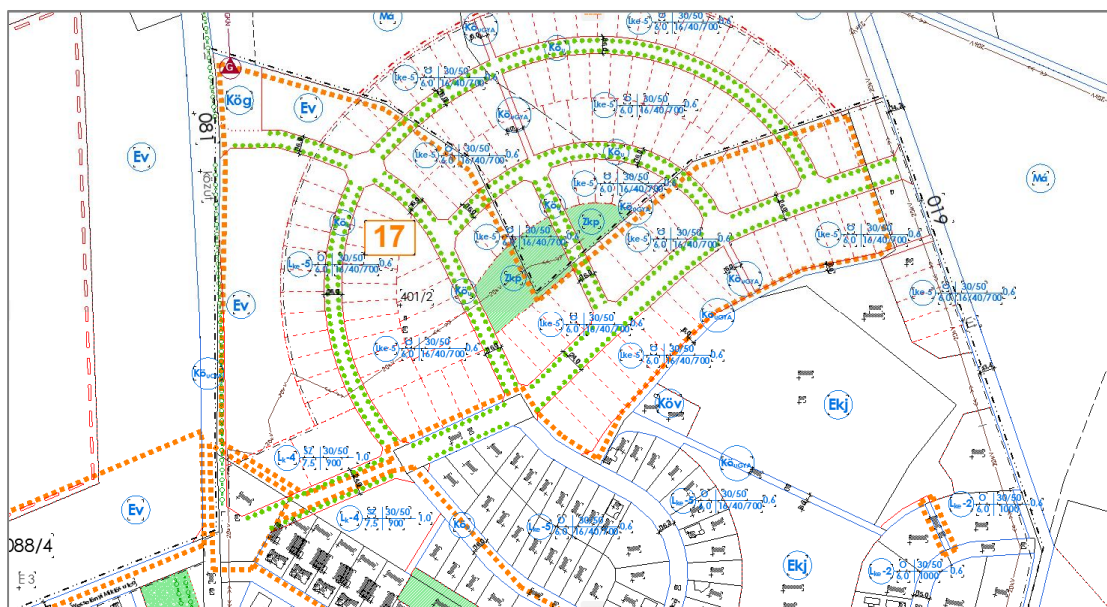
A terület tulajdonosa a 911/1 hrsz-on társasházat szeretne építeni (amely az Lk-4 övezetben egyébként megengedett) a tervezett, de ki nem alakított út azonban jelentős részét elveszi a területének. Az önkormányzat nem kívánja kisajátítani az út területét, ellenben támogatja a területen a társasházépítést és az út megszüntetését. Ezzel egyidőben a 911/46 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal (közút céljára levágja a telek sarkát) is törlésre kerül. (Az út megszüntetése természetesen magával vonja a tágabb térség közlekedési hálózatának felülvizsgálatát is.) Érintett ingatlanok a környező területekhez illeszkedően kisvárosi területfelhasználásba kerülnek.



Tervezett: a szabályozási terv módosítása és a településszerkezeti terv módosítása

17.401/2 hrsz-ú ingatlan (lakóterület fejlesztési terület)

A biológiai aktivitásérték pótlására (amely az újonnan beépítésre szánt területek kijelölése és zöldterületek, erdőterületek megszüntetése következtében szükségessé vált) az önkormányzat a jelenleg beépítetlen 401/2 hrsz-ú területen védőerdő telepítését határozta el. (Értelemszerűen ez a változás hatással van a mögöttes területekre is, amely hatásokat, indukált változtatásokat a településrendezési terv szintjén kezelni szükséges.)



Tervezett: a településszerkezeti terv módosítása és a szabályozási terv módosítása

18.A 456, 401/5, 592/3, 973/17, 973/19, 973/25 hrsz.-ú Köu jelű övezet

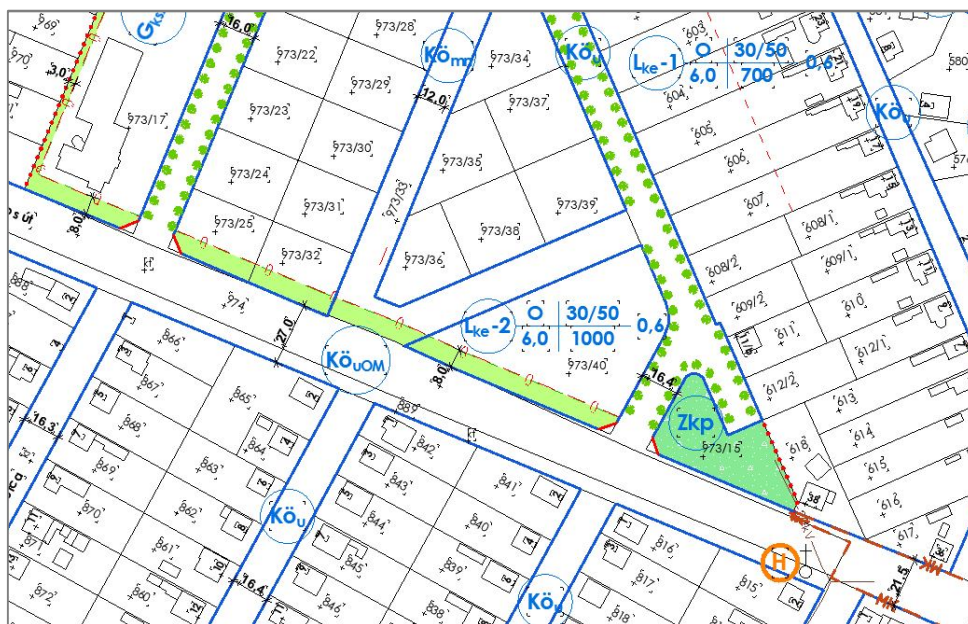
Fenti területeken felülvizsgálatra (megszüntetésre) kerülnek a szabályozási terven kijelölt tervezett szabályozási vonalak. (Lesarkítások, szabályozási szélesség kiegyenesítése és a parkerdei gyalogút)



Tervezett: a szabályozási terv módosítása

19.A 973/40 hrsz.-ú Lke-2 jelű övezet

Fenti területen a hatályos HÉSZ-ben szereplő egy ingatlanon megengedett rendeltetési egységek számát kívánja az önkormányzat megemelni.



Tervezett: a helyi építési szabályzat módosítása

2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Bábolna városképviselőtestülete a **136/2011. (IX. 29.)** számú közgyűlési határozattal fogadta el a város településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Komárom-Esztergom Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Ezt követően 2016. évben elkészült Bábolna Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája, amelyet az önkormányzat a 91/2016. (VI.30.) sz. képviselő testületi határozattal elfogadott.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott módosítások, illetve szabályozási elemek a településfejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégiája céljainak, megvalósítását, elősegítését szolgálják, a terv elhatározásai szervesen illeszkednek a dokumentumokban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekhez, elképzelésekhez.

A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására** (azaz a településfejlesztési koncepció módosítására) **nem volt szükség.**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A településszerkezeti terv és leírás az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények, állásfoglalások, információk, esetleges adatszolgáltatások alapján kerül kidolgozásra.

3.1. A település területi mérlege

Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények, állásfoglalások, információk, esetleges adatszolgáltatások alapján elkészített településszerkezeti terv tervezetével együtt kerül bemutatásra.

3.2. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve (MTrT) 2012-ben került legutoljára felülvizsgálatra. Az azóta eltelt időben az OTrT több alkalommal is módosult. A megyei terv és az OTrT összhangba hozataláig az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatokat és egyedi építményeket, valamint az OTrT által újonnan létrehozott, ill. módosított övezeteket az országos terv előírásai szerint kell figyelembe venni.

A településrendezési tervmódosítással egy időben készül Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervének felülvizsgálata. Az MTrT tervezett változásairól, módosításairól információk még nem állnak rendelkezésre, így jelen felülvizsgálat során nem tudjuk figyelembe venni a település érintő lehetséges változásokat, területrendezési elképzeléseket. Így a megyei területhasználat és megyei övezetek tekintetében a hatályos tervet vettük figyelembe.

Előjáróban kijelenthető, hogy a tervezési területeken tervezett módosításoknak az országos és megyei területrendezési terv övezetei által meghatározott előírások szempontjából hatásuk nincs.

A tervezési területeket az országos és térségi övezetek, területhasználatok közvetlenül nem érintik.

3.2.1. Szerkezeti összefüggések

Az OTrT területfelhasználási tervlapja Bábolna belterületét (beépítésre szánt területét) települési térségbe sorolja. A megye területrendezési terve pedig városias települési térségbe sorolja magának a városnak a területét ill. hagyományosan vidéki települési térségbe sorolja a külterületen található beépített területeket.

Jelen módosítás által érintett területek (az 1. jelű terület kivételével) a települési térség területén ill. a megyei terv szerinti városias települési térség területén találhatóak, **a tervezett változtatások e tekintetben nem ellentétesek az ország és a megye szerkezeti tervével.**

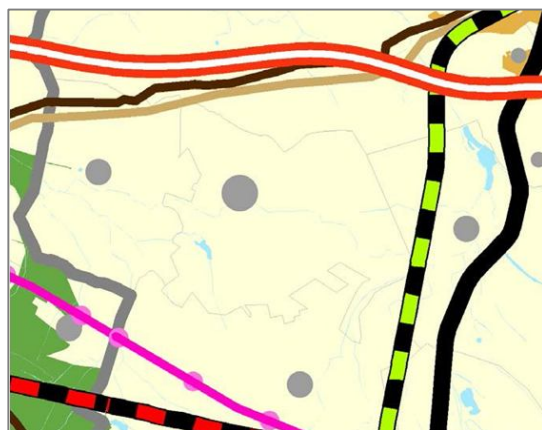
A törvény alapján a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

(Az 1. jelű terület az OTrT és a MTrT által is jelölt mezőgazdasági térség területére esik.

OTrT „6. § (2) (2) A kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:

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 területfelhasználás ezen a területen nem változik, a hatályos településszerkezeti terv készítése és jóváhagyása során pedig megtörtént az összhang igazolása.)



OTrT kivonat



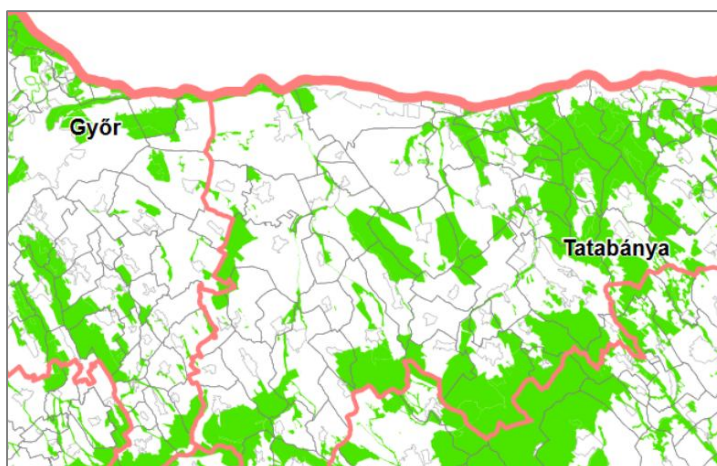
MTrT kivonat

Térségi terület-felhasználási kategóriák	Térségi terület-felhasználási kategória területe (hektár)	Település közigazgatási területéhez viszonyított
Városias települési térség	557,86	16,64
Hagyományosan vidéki települési térség	120,07	3,58
Vegyes területfelhasználású térség	0	0,00
Építmények által igénybevett térség	0	0,00
Erdőgazdálkodási térség	427,82	12,76
Mezőgazdasági térség	2247,5	67,02
Vízgazdálkodási térség	0,25	0,01
Összesen:	3353,51	100,00

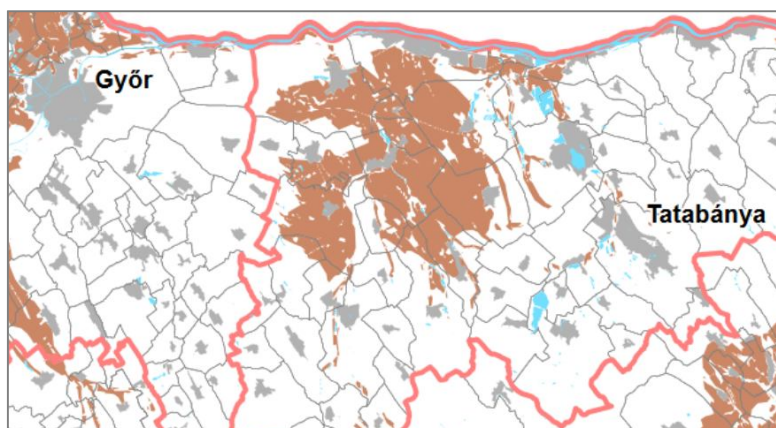
Országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózatok a tervezési területeket nem érintik, nem kersztezik. Az országos és térségi jelentőségű infrastruktúra hálózati elemek nincsenek hatással a tervezési területekre, ill. a tervezett változtatások lehetséges hatásai sem érintik az országos és térségi elemeket.

3.2.2. Országos és megyei övezetek

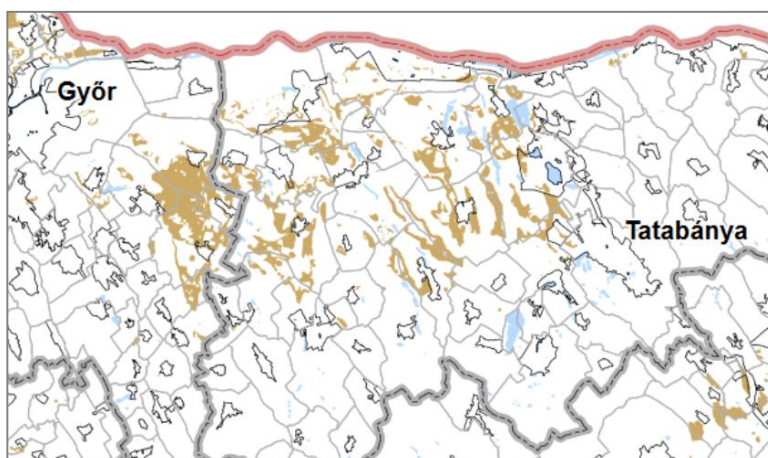
Országos ökológiai hálózat övezete – a tervezési területeket nem érinti



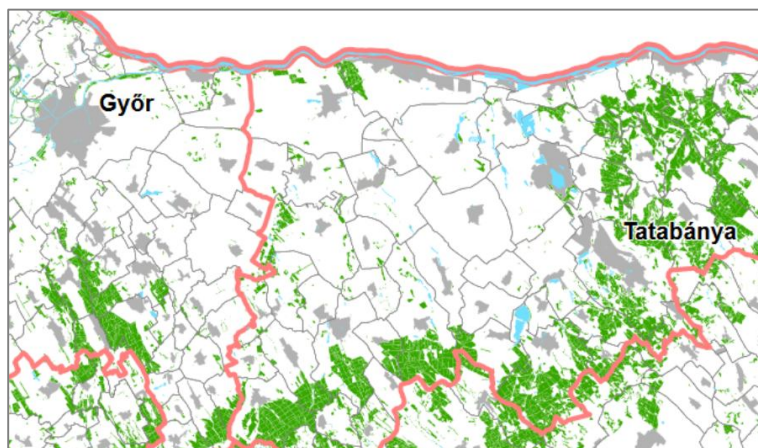
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – a tervezési területeket nem érinti



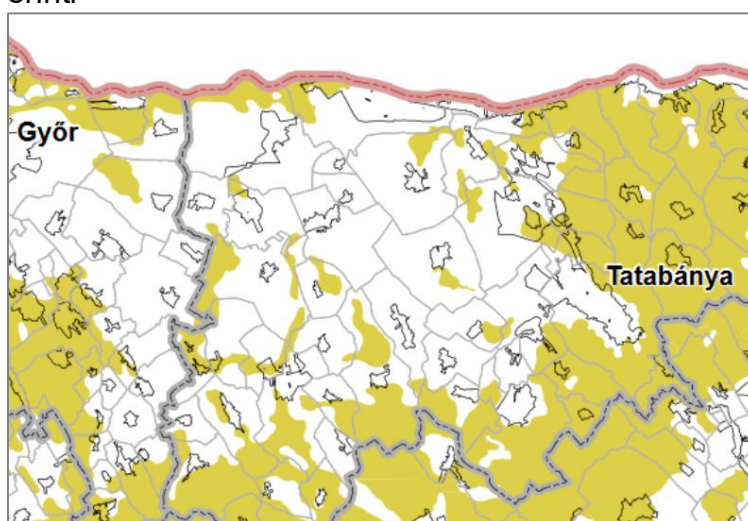
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete – tervezési területek egy részét ugyan érinti, de az övezet a tekintetben nem releváns, hogy az érintett tervezési területek mindegyike a hatályos településrendezési tervben már kialakult területhasználattal működő beépített terület.



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete – a tervezési területeket nem érinti



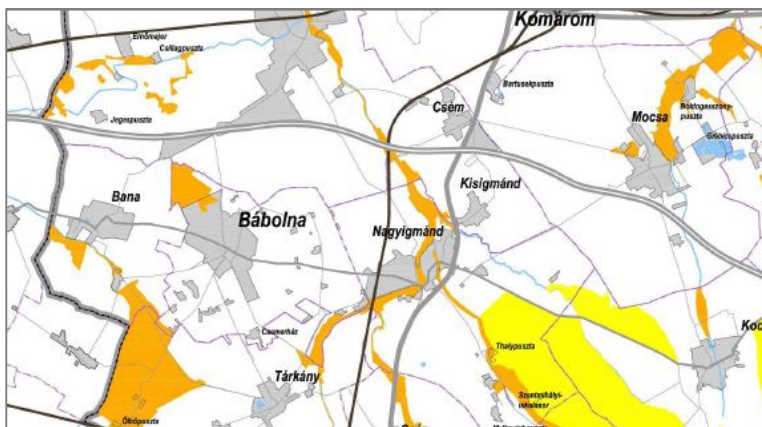
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – a tervezési területeket nem érinti



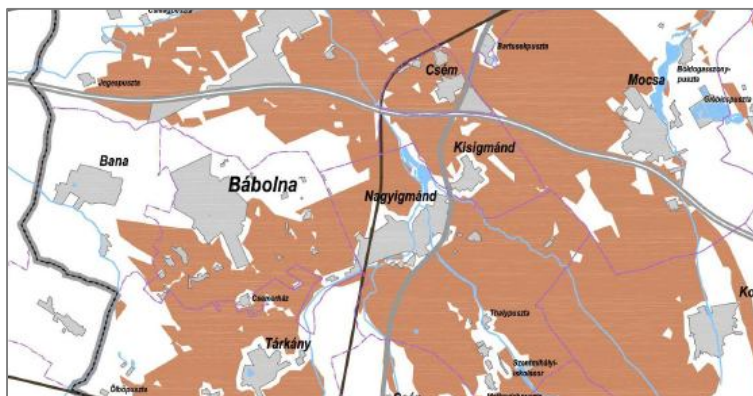
Világörökségi és világörökségi várományos terület, országos vízminőség-védelmi terület, nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe és kiemelt fontosságú honvédelmi terület Bábolna közigazgatási területét nem érinti.

MTrT

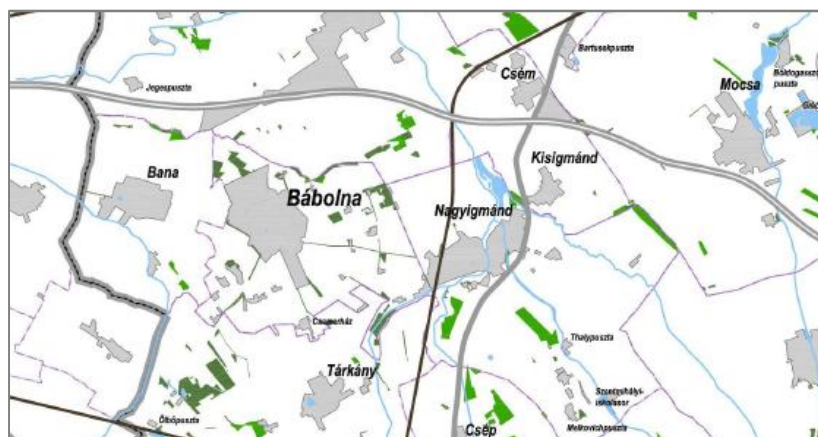
Ökológiai folyosó övezete – a tervezési területeket nem érinti

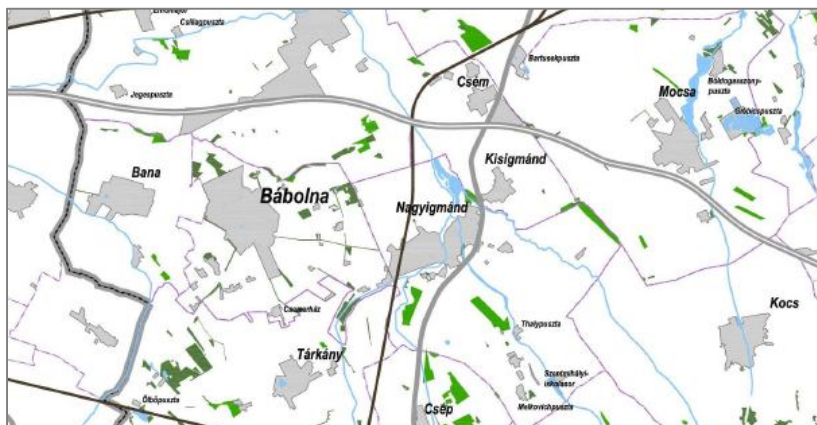


Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete – a tervezési területeket nem érinti, az érintett területek már művelési ágból kivont területek



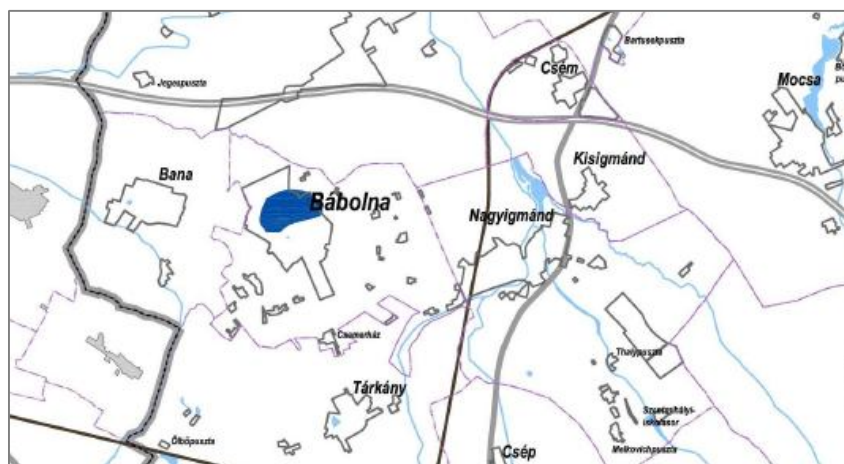
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete – a tervezési területeket nem érinti



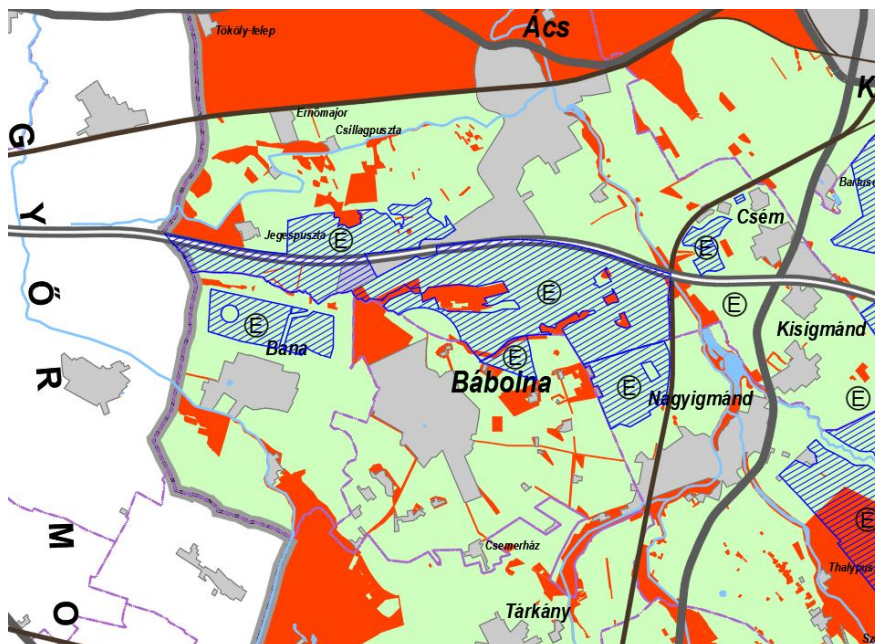
Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete – a tervezési területeket nem érinti

Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete – a szabályozási terven feltüntetésre kerül, az érintett területeken a HÉSZ vonatkozó előírásai az irányadók. (MTrT: „A településrendezési terveknek és helyi építési szabályzatnak a felszín alatti vizek, üzemelő és tartalék ivóvízbázisok, gyógyforrások védelme érdekében, a potenciálisan vízszennyező építmények kialakításának korlátozására vonatkozó szabályokat is tartalmaznia kell.

A vízbázisok hidrogeológiai védőterületein biztosítani kell a települések csatornázását és az állattartó telepek szennyvizeinek és trágyakezelésének szakszerű megoldását.”)



Szélerőmű szempontjából vizsgálat alá vonható terület – Bábolna teljes közigazgatási területét érintő övezet, de jelen módosítások tekintetében nem releváns övezet (A szélerőműpark létesítésére kijelölt terület pedig a meglévő szélerőműpark területe.)



Magterület, pufferterület, Natura 2000 terület, Natúrpark Bábolna közigazgatási területét nem érinti.

3.3. A biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. tv. és annak módosításáról szóló 2006. évi L. tv. előírja, hogy a rendezési terv módosításával egy adott település biológiai aktivitás értéke nem csökkenthet.

(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A biológiai aktivitásérték a területi mérleghez hasonlóan az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények, állásfoglalások, információk, esetleges adatszolgáltatások alapján elkészített településszerkezeti terv tervezetével együtt kerül bemutatásra. Csökkenés nem tervezett, a biológiai aktivitásérték pótlására az önkormányzat az elképzelések szerint a 401/2 hrsz.-ú területen jelöl erdőterületet / mezőgazdasági terület felhasználást. A területre a hatályos településrendezési terv egy nagy kiterjedésű lakóterület-fejlesztést jelölt, amely besorolás, most fentiekre tekintettel megváltozik.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A helyi építési szabályzat módosításának tervezete és a módosított szabályozási terv az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények, állásfoglalások, információk, esetleges adatszolgáltatások alapján kerül kidolgozásra.

5. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

Az alátámasztó javaslatok az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények, állásfoglalások, információk, esetleges adatszolgáltatások figyelembevételével a véleményezési dokumentációban kerülnek kidolgozásra.

5. MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok a településrendezési terv módosításáról

Beérkezett lakossági/beruházói igények/tervek

K I V O N A T

a Képviselő-testület 2018. május 30-án tartott üléséről

92/2018. (V.30.) sz. Képviselő-testületi határozat:

Bábolna Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. támogatja Bábolna város közigazgatási területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök (a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, szabályozási terv) felülvizsgálatának, módosításának megindítását.
2. jóváhagyja az alábbi területeket érintő módosításokat:
 1. A **0250/1 hrsz-ú** területen az övezetben előírt megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 méterről 15,0 méterre történő növelését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 2. A **126/13 hrsz-ú** területen a legnagyobb beépítettség 50%-ról 60%-a történő növelését, illetve a legkisebb zöldfelület mértékének 20%-ra történő csökkentését, továbbá az övezeti határok módosítását.
A feladat elvégzése igényli a TSZT, HÉSZ és SZT módosítását.
 3. A **6/2 hrsz-ú** ingatlanon feltüntetett kötelező szabályozási vonal törlését, valamint az övezetben a legnagyobb beépítettség 50%-ról 60%-a történő növelését, illetve a legkisebb zöldfelület mértékének 20%-ra történő csökkentését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 4. A **91/2 hrsz-ú** ingatlanon feltüntetett kötelező szabályozási vonal törlését.
A feladat igényli a TSZT, HÉSZ és SZT módosítását.
 5. A **125/1 hrsz-ú** ingatlanon az övezetben előírt megengedett legnagyobb építménymagasság 12,0 méterről 26,0 méterre történő növelését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 6. A **107/1 hrsz** alatti ingatlanon építési vonal feltüntetését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 7. A **197/1 hrsz** alatti ingatlanon közforgalom elől elzárt magánút feltüntetését.
A feladat igényli a TSZT, HÉSZ és SZT módosítását.
 8. A **108/2, 108/3, 106/2, 107/1 és 107/2** hrsz alatti ingatlanokat érintő tervezett útkialakítás szükségességének a felülvizsgálata.
A feladat igényli a TSZT, HÉSZ és SZT módosítását.
 9. A **75 és 76** hrsz alatti ingatlanon Lke – kertvárosi lakóövezetben a megengedett rendeltetési egységek számának növelését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 10. A **Rózsaerdei utca páros számozású** oldalán meglévő társasházak Lk-4 – kisvárosi lakóövezetében az építhető terepszint feletti szintek számát 2-ről K+1 –re növelését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 11. A **123/14 hrsz** alatti ingatlanon Gip-2 övezetben a legkisebb zöldfelület mértékének 25 %-ról 20 %-ra csökkentését.
A feladat igényli a HÉSZ és SZT módosítását.
 12. Az **1344 hrsz** alatti ingatlan (kivett út) övezeti besorolásának Kö_u általános közlekedési területről Lke – kertvárosi lakóövezetre történő módosítását.
A feladat igényli a TSZT, HÉSZ és SZT módosítását.
3. A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosítása várhatóan nem igényli a 136/2011. (IX.29.) számú határozattal elfogadott hatályos településfejlesztési koncepció módosítását.
4. a rendezési tervi eszközök módosítására benyújtott ajánlatok közül a Tér-Háló Kft. (9024 Győr, Babits M. u. 17/A., adószám: 12494196-2-08, Cgj.: 08-09-008936) bruttó 4.686.300,- Ft értékű ajánlatát elfogadja.
5. felhatalmazza a polgármestert a tervezési szerződés megkötésére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Kocsis Gábor s.k.
jegyző

dr. Horváth Klára s.k.
polgármester

Kiadmány hitelesül:

Farkas Helga
Farkas Helga
előadó



K I V O N A T

a Képviselő-testület 2018. július 31-én tartott rendkívüli üléséről

125/2018. (VII.31.) sz. Képviselő-testületi határozat:

Bábolna Város Önkormányzat Képviselő-testülete
a 92/2018. (V. 30.) határozatának 2. pontját az alábbi 13-17. ponttal
egészíti ki, egyébiránt a határozat változatlan tartalommal
hatályban marad:

13. Kazinczy F. utca és Kölcsey F. utca által lehatárolt zöld terület (Zkp,
hrsz.: 725-728, 592/19) kertvárosi lakóterületbe sorolásra,
14. 088/4 hrsz. alatti véderdő Wesselényi utcával párhuzamos területén
kertvárosi lakóterület kialakítása,
15. a 911/1 és 911/46 hrsz. alatti ingatlanokról a közlekedési terület
törlése,
16. a 911/1 hrsz alatti ingatlan kisvárosi lakóterületbe sorolása,
17. az előző pontokban megszüntetett erdő és zöld felületek helyett a
401/2 hrsz-ú területen erdő telepítése a biológiai aktivitások biztosítása
érdekében

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

dr. Bacsárdi József s.k.
aljegyző

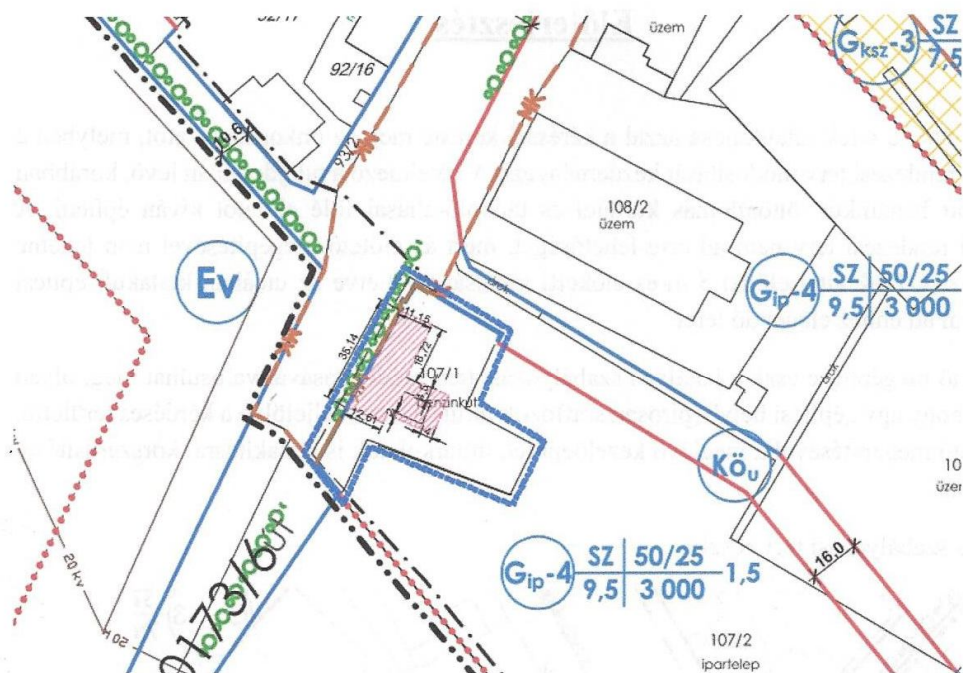
dr. Horváth Klára s.k.
polgármester

Kiadmány hitelesítés

Farkas Helga
Farkas Helga
előadó



Javasolt szabályozási terv részlet:



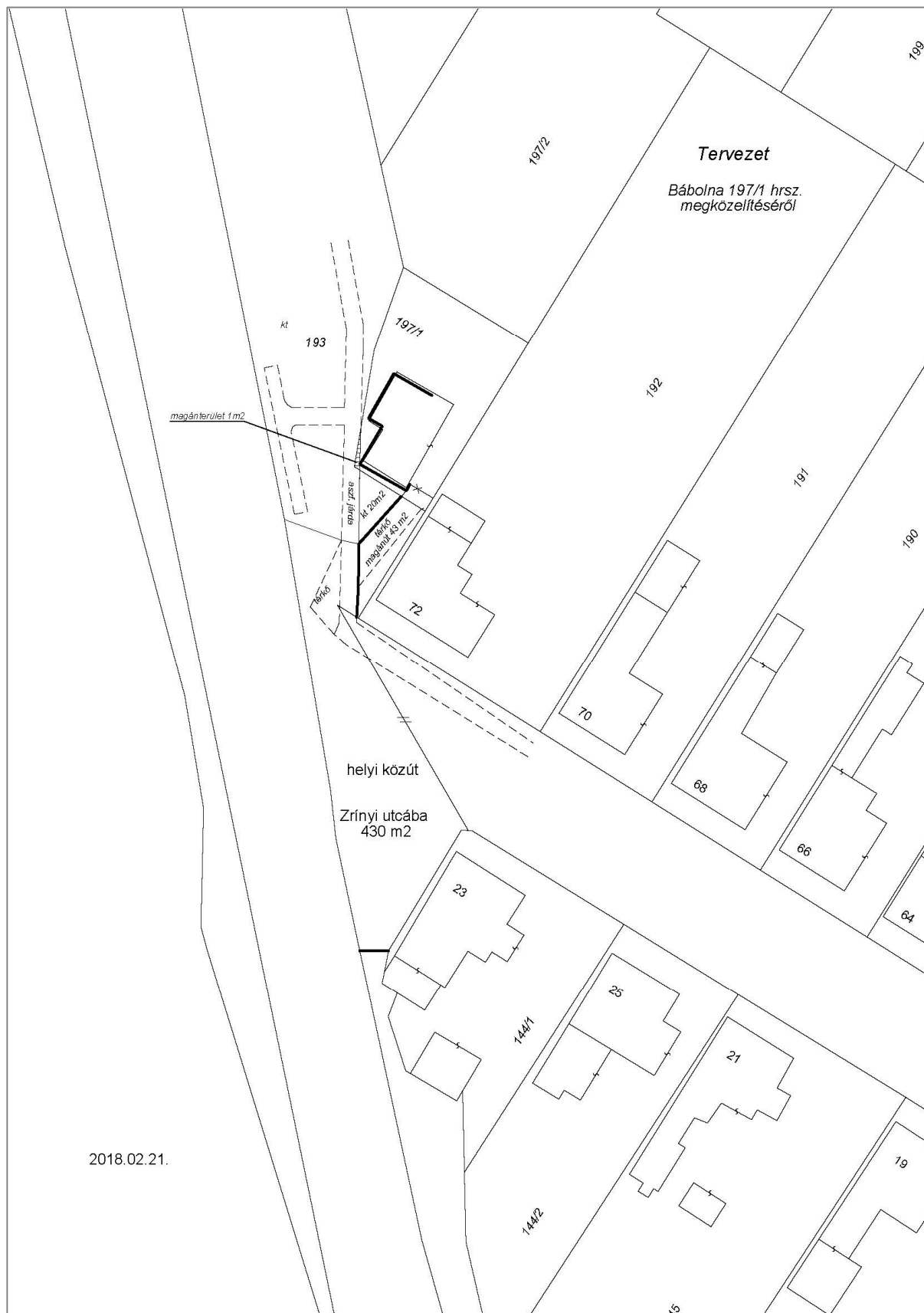
Bábolna Város Önkormányzata módosítani kívánja a szabályozási tervét, a 107/1 hrsz-ú telken építési hely feljelölésével. A módosítás hatására lehetővé válik a kialakult töltőállomás előtetővel való bővítése.

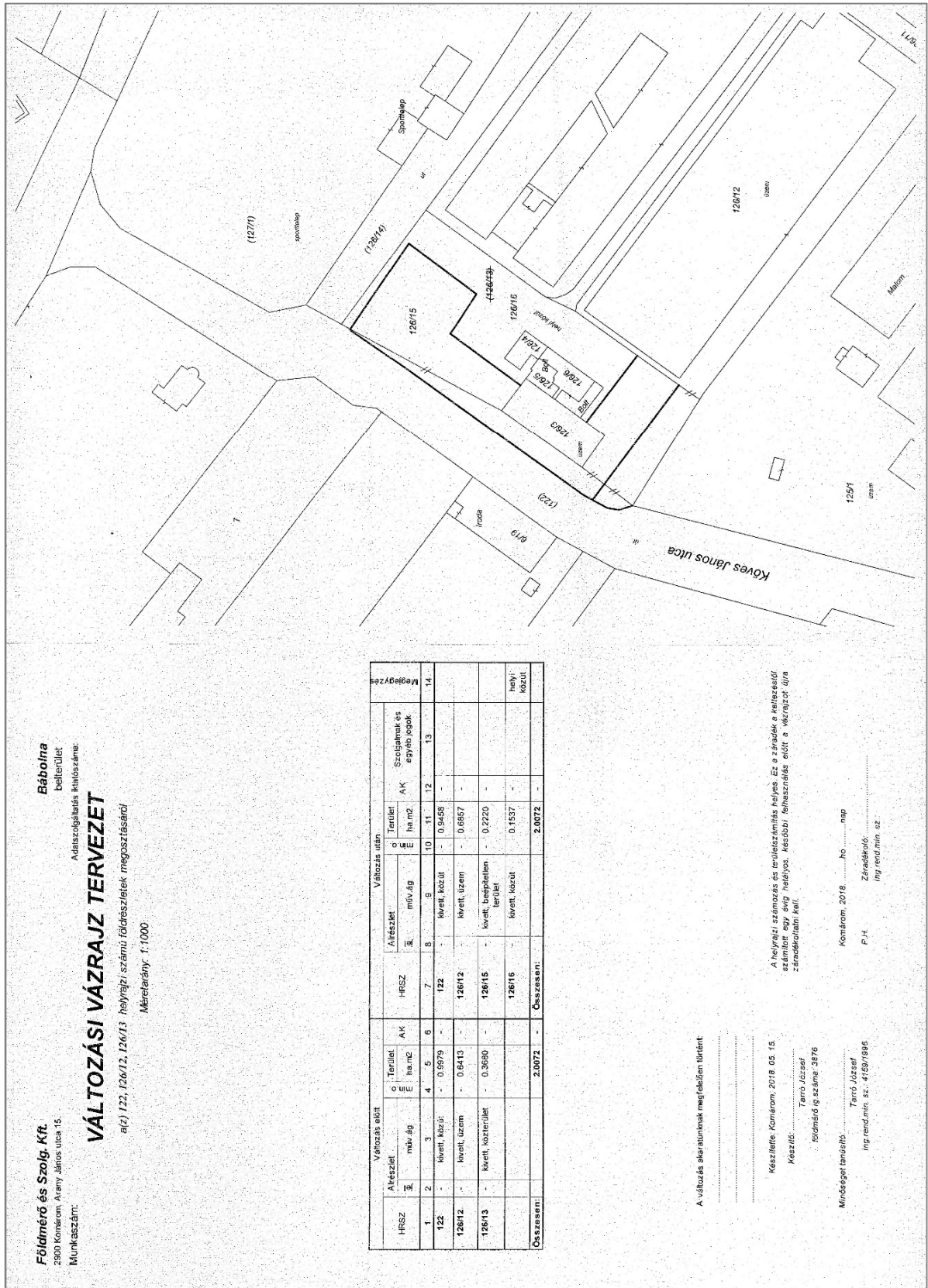
A módosítás célja:

A már kialakult töltőállomás feletti előtető megépítése, a jogszabályoknak megfelelő módosítással.

A módosítás hatása:

A módosítás a szabályozási terv elősegíti az előtető megépítését, ezzel javítva a településen lévő szolgáltatások színvonalát.





Földmérő és Szolg. Kft.
 2600 Komárom, Arany János utca 15.
 Munkaszám: **Bábolna**
 Adatszolgáltatás kitöltésnév: **Bábolna**
 belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET
 a(z) 122, 126/12, 126/13 helyrajzi számú földterületek megosztásáról
 Méretarány: 1:1000

Változás előtt			Változás után					Szolgáltatás egyéb jogok	
HRSZ	Afészlet sz.	Terület E ha.m2	HRSZ	Afészlet sz.	Terület E ha.m2	AK	AK	AK	AK
122	2	0,5979	122	8	0,9458	-	12	13	14
126/12	-	0,6413	126/12	9	0,6957	-	-	-	-
126/13	-	0,3680	126/15	10	0,2220	-	-	-	-
Összesen:		2,0072	Összesen:		2,0072				

A változás elterjedésének megjelenését...

Készítette: Komárom, 2018. 05. 15.
 Készült: Térrajzi vázrajz
 Földmérő és Szolg. Kft.
 Munkaszám: Bábolna

Mintóságot tanúsít: Ferró József
 Ing. rend. min. sz.: 4159/1986

Komárom, 2018. hó nap
 P.H. Zsárfalvi
 Ing. rend. min. sz.

A helyrajzi számok és területmértékek megmaradnak. Ez a terv a területi
 számítások és a területmértékek megmaradását célozza. A területmértékek
 a területmértékek megmaradását célozza.