Fehér VÁRtervező Kft.
-
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
tel.: +36 70/385 0132
email: feterv@feterv.hu

VELENCE

TELEPÜLÉSSZERKEZETI T ERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km.szelvények közötti szakasz fejlesztése érdekében

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

2025. január

Felelős tervező:
Bodó Beáta TT 07-0368
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása
HÉSZ rendelet módosítás

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők:	
Burián Péter építészmérnök, szerkesztő	
Kálmán Péter okl.építész, szerkesztő	
A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Közlekedési munkarészek, kisajátítási tervek:	Főmterv Zrt. (1024 Budapest Lövőház utca 37.) közlekedési engedélyezési dokumentáció
Környezeti Hatástanulmány(KHT):	UTIBER Közúti Beruházó Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13. VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. Postacím: 1519 Budapest, Pf.: 241.
Előzetes régészeti dokumentáció (ERD)	Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ
Építész tervek:	ketteS müterem Kft 1115 Budapest, Csóka u. 7-13.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

1. Határozati javaslat

(Tervezet)

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének ……. (……...) határozata
Velence teljes területére vonatkozó Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló
26/2022. (I.27.) határozat
módosításáról

Velence Város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete módosítja a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 26/2022. (I.27.) számú Képviselő-testületi határozatot (Továbbiakban Határozat). A Határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű M=1:10000 méretarányú tervlap a jelen módosítással érintett területrészen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű M=1:10000 méretarányú tervlap lép.

2. A Határozat 3. mellékletét képező „Változások” leírása módosul és kiegészül jelen határozat 2. melléklete szerinti megállapításokkal. A „változások kimutatása” tervlap helyébe jelen határozat 2. melléklete szerinti tervlap lép.

3. A Határozat 4. mellékletét képező „A település területi mérlege” leírása módosul jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapításokkal.

4. A Határozat 5. mellékletét képező „A területrendezési tervvel való összhang igazolása” kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.

5. A településszerkezeti terv és a hozzá tartozó leírás az elfogadást követően egységes szerkezetben dokumentálásra kerül.

6. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Határidő: 2025.
Felelős: Krausz György **polgármester**

1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT

2. melléklet:
A határozat 3. melléklete VÁLTOZTATÁSOK kiegészül az alábbiakkal:

2. módosítás településszerkezeti változásai

1. A Velence pihenőhelytől keletre történő változások

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.1	**Ev → Köu**	0,10	Ev	Köu	017/1	
1.2	**Ev → Köu**	0,08	Ev	Köu	013/1, 014/3	
1.3	**Lke → Köu**	0,04	Lke	Köu	673-678	

2. A Velence jobb oldali pihenőhely változásai

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
2.1	**Vt → Köu**	0,42	Vt	Köu	539/17	
2.2	**Vt → Köu**	0,26	Vt	Köu	537/15	
2.3	**Ev → Köu**	0,10	Ev	Köu	667, 668	
2.4	**Ev → Köu**	0,10	Ev	Köu	539/7	

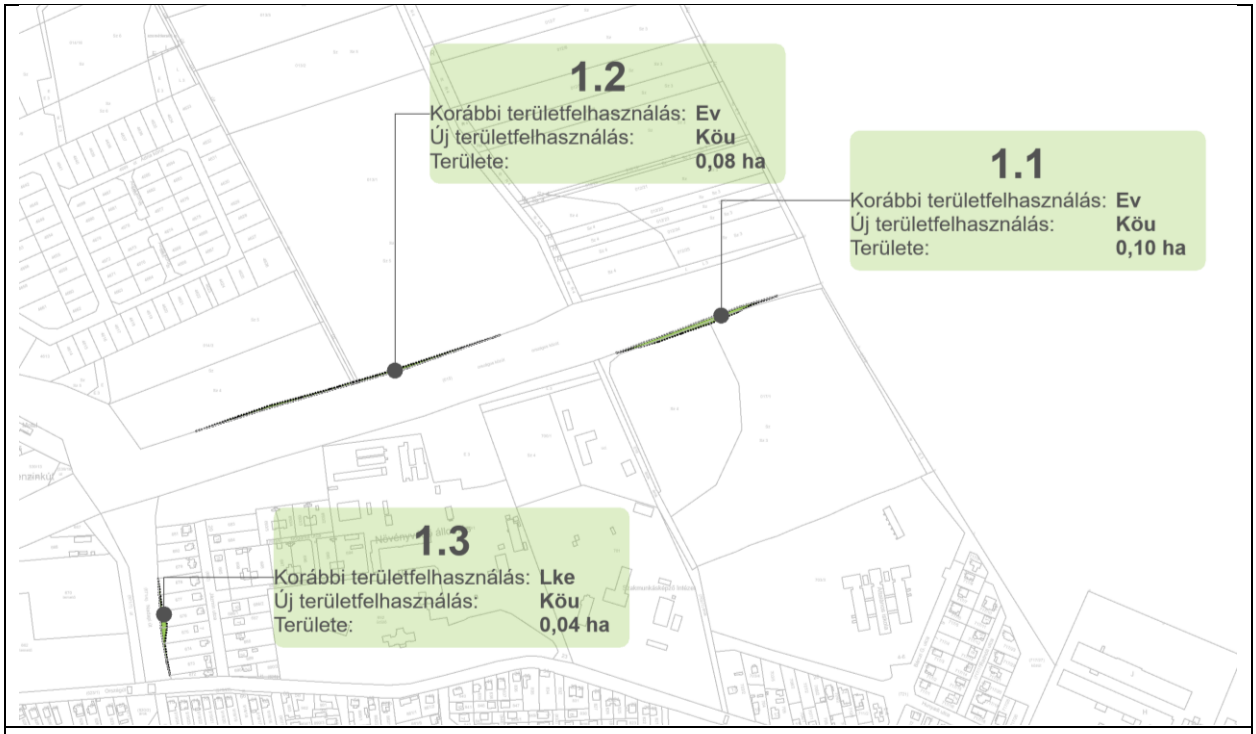
3. A Velence bal oldali pihenőhely változásai

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
3.1	**Vt → Köu**	0,19	Vt	Köu	624/1	
3.2	**K-Ps → Köu**	0,01	K-Ps	Köu	212/8	
3.3	**K-Ps → Ev**	0,01	K-Ps	Ev	212/8	

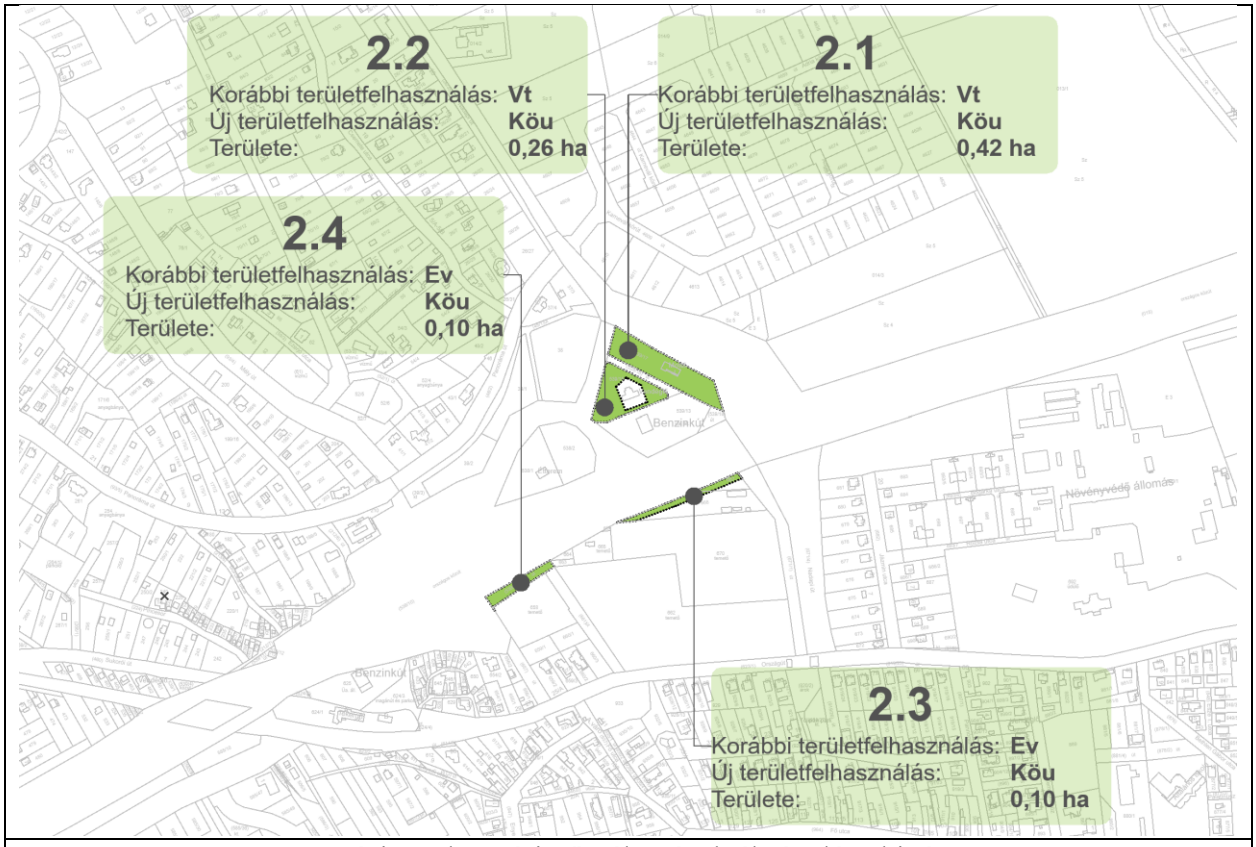
4. A Velence pihenőhelytől nyugatra történő változások

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
4.1	**Ev → Köu**	0,38	Ev	Köu	585/6, 585/7, 585/10	

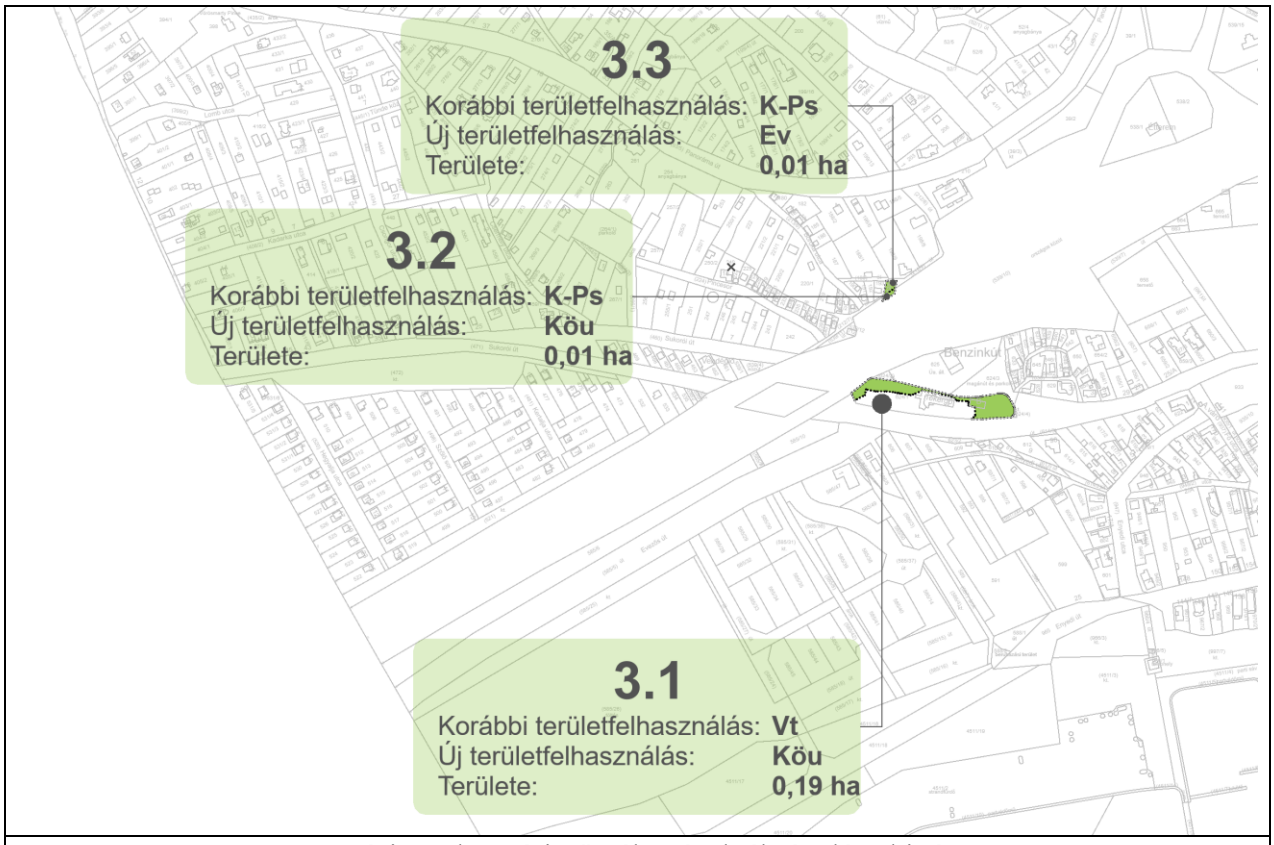
Az 2. módosítás változásainak ábrázolása



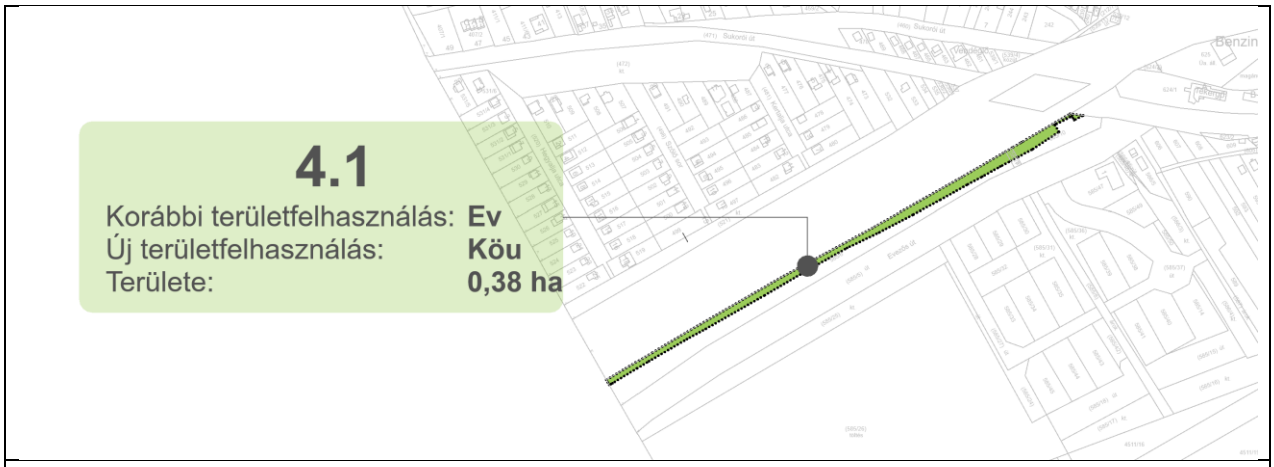
1.tervezési területet érintő változások ábrázolása kivágaton



2.tervezési területet érintő változások ábrázolása kivágaton



3.tervezési területet érintő változások ábrázolása kivágaton



4.tervezési területet érintő változások ábrázolása kivágaton

3. melléklet:

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

A fejezet táblázata helyébe jelen táblázat lép.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		**3336,937**
Kisvárosias lakóterület	Lk	**3,560**
Kertvárosias lakóterület	Lke	**387,63 - 0,04 = 387,59**
Falusias lakóterület	Lf	**26,097**
Településközpont terület	Vt	**30,554 - 0,87 = 29,684**
Intézményi terület	Vi	**27,875**
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	**23,314**
Ipari terület	**Gip**	**12,588**
Üdülőházas üdülőterület	Üü	**15,741**
Hétvégiházas üdülőterület	Üh	**12,77**
Különleges területe	K	**42,007 - 0,02 = 41,987**
Beépítésre szánt terület összesen:		**581,636 - 0,93 = 580,706ha**
Közlekedési és közmű területek	Köu	**207,2133 + 1,68 = 208,8933**
Kötöttpályás közlekedési területek	Kök	**5,469**
Zöldterület	Z	**30,647**
Erdőterület	E	**224,3717 - 0,76 + 0,01 = 223,622**
Mezőgazdasági terület	Má,Mk	**1923,222**
Vízgazdálkodási terület	V	**328,251**
Természetközeli terület	Tk	**12,096**
Különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	**24,107**
Beépítésre nem szánt összesen:		**2755,301 - 0,76 + 1,69 = 2756,231ha**

4. számú melléklet

„A 2. módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik

A településrendezési eszközök 2. módosítása összhangban van a területrendezési tervekkel.”

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2025. (……..) önkormányzati rendelete
A helyi építési szabályzatáról szóló 1/2022. (I.28.) önkormányzati rendelete módosításáról

Velence Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Velence Város Építési Szabályzatáról szóló **1/2022. (I.28.)** önkormányzati rendelet 15. §-a kiegészül a (9) bekezdéssel:
„(9) A Szabályozási terven jelölt szabályozási vonalnak, övezeti határnak, építési övezeti határnak megfelelő telekalakítást - az előírt építési telek, vagy telek mérettől, legnagyobb beépítettségtől, legkisebb zöldfelülettől, az építési helyre vonatkozó szabályoktól függetlenül - e rendelettel összhangban levőnek kell tekinteni.

2.§ A Velence Város Építési Szabályzatáról szóló **1/2022. (I.28.)** önkormányzati rendelet kiegészül az 53/A §-al:
„53/A § (1) Az M7 autópálya jobb és bal pálya melletti pihenőhely területén a megengedett legnagyobb beépítettség 10 %, a legnagyobb épületmagasság 7,0 m lehet. Az épületek, előtetők és a parkoló lefedésére szolgáló napenergia-hasznosító létesítmények az ingatlanok telekhatárára is építhetők.

3.§ A Velence Város Építési Szabályzatáról szóló **1/2022. (I.28.)** önkormányzati rendelet 1. melléklet helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

4.§ A Velence Város Építési Szabályzatáról szóló **1/2022. (I.28.)** önkormányzati rendelet 2. melléklet helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

5.§ A Velence Város Építési Szabályzatáról szóló **1/2022. (I.28.)** önkormányzati rendelet 4. melléklet helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.

6. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Krausz György
polgármester jegyző

1. melléklet az ……/2025.(……..) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépít és módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m2)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb ~~homlokzat~~ épület magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Kisvárosias lakóterületek						
4.	Lk-1	Sz	14	700	40	6,0	40
5.	Lk-2	Sz	K	K	50	10,0	40
6.	Lk-3	Sz	K	2000	20	4,5	40
7.	Kertvárosias lakóterületek						
8.	Lke-1	O	14	700	15	4,5	70
9.	Lke-2	SZ	18	5000	15	7,5	70
10	Lke-3	Sz	20	1000	20	4,5	50
11	Lke-4	Sz	20	1000	30	4,5	50
12	Lke-5	SZ	14	800	20	4,5	60
13	Lke-6	SZ	20	500	20	4,5	60
14	Lke-7	SZ	16	600	30	6,0	50
15	Lke-8	O	14	600	30	4,5	50
16	Lke-8*	O	14	600	30	4,5	50
17	Lke-8**	O	14	600	30	4,5	50
18	Lke-9	SZ	16	1200	15	4,5	60
19	Lke-10	SZ	16	K	15	4,5	60
20	Lke-11	O	16	K	20	4,5	60
21	Lke-12	SZ	14	550	15	4,0	70
22	Lke-13	O	14	550	30	6,0	50
23	Lke-14	Ikr	14	K	30	6,0	50
24	Lke-15	Sz	30	10000	30	4,5	50
25	Lke-16	O	18	K	20	7,5	60
26	Lke-17	O	14	500	20	4,5	60
27	Lke-18	SZ	16	900	30	6,0	50
28	Lke-19	Z	K	K	30	6,0	50
29	Lke-20	SZ	K	2000	15	4,5	50
30	Lke-21	SZ	14	K	30	6,0	50
31	Lke-22	O	14	900	30	6,0	50
32	Lke-23	SZ	K	K	20	4,5	45
33	Falusias lakóterületek						
34	Lf-1	O	14	600	30	4,0	40
35	Lf-2	O	14	600	30	4,5	40
36	Lf-3	K	K	K	K	K	40
37	Településközponti vegyes területek						
38	Vt-1	SZ	50	5000	60	6,0	30
39	Vt-2	SZ	K	2000	30	7,5	40
40	Vt-3	Z	K	K	80	4,0	10
41	Vt-4	SZ	30	2000	30	6,0	40
42	Vt-5	SZ	30	2000	20	10,0	40

43	Vt-6	SZ	30	2000	30	7,5	40
44	Vt-7	SZ	20	2000	30	4,5	40
45	Vt-8	SZ	20	1000	30	4,5	40
46	Vt-9	SZ	30	2000	45	6,0	30
47	Vt-10	SZ	20	1000	50	7,5	30
48	Vt-11	Z	30	K	30	15,0	40
49	Vt-12	SZ	20	2000	60	7,5	20
50	Vt-13	SZ	-	600	45	6,0	20
51	Vt-14	Z	K	2000	50	15,0	20
52	Vt-15	K	K	K	K	K	K
53	Vt-16	SZ	K	K	30	5,5	20
54	Vt-17	Z	800	K	80	K	10
55	Intézményi terület						
56	Vi-1	SZ	50	5000	20	9,5	40
57	Vi-2	K	-	900	30	7,5	20
58	Vi-3	SZ	20	2000	50	15,0	20
59	Vi-4	SZ	30	1000	40	6,0	50
60	Vi-5	SZ	-	K	20	10,	50
61	Vi-6	SZ	-	2000	30	7,5	20
62	Vi-7	SZ	-	2000	60	7,5	20
63	Vi-8	SZ	-	2000	30	6,0	20
64	Vi-9	SZ	20	900	60	10,5	20
65	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
66	Gksz-1	SZ	20	1000	40	7,5	30
67	Gksz-2	SZ	30	3000	20	7,5	40
68	Gksz-3	SZ	20	2000	20	7,5	40
69	Gksz-4	SZ	20	1000	60	7,5	30
70	Ipari terület						
71	Gip-1	SZ	30	5000	30	9,5	30
72	Gip-2	SZ	30	K	15	4,5	40
73	Üdülőházas terület						
74	Üü-1	Sz	20	5000	10	10,0	50
75	Üü-2	Sz	20	2000	10	6,0	50
76	Üü-3	Sz	20	K	20	10,0	40
77	Üü-4	Sz	20	2000	10	7,5	50
78	Üü-5	SZ	20	5000	25	10	50
79	Üü-6	Sz	-	2000	15	6,0	50
80	Üü-7	Sz	-	2000	15	10	50
81	Hétvégiházas terület						
82	Üh-1	Sz	15	360	15	4,5	50
83	Üh-2	Sz	15	500	15	4,5	50
84	Különleges területek						
85	K-Sp	SZ	-	K	10	10,0	50
86	K-Sp-1	SZ	-	5000	10	10,0	60
87	K-Mü	Sz	-	1000	40	7,5	40
88	K-Eü	Sz	-	K	40	7,5	50

89	K-re	Sz		K	15	10	60
90	K-C	Sz	-	K	10	4,5	60
91	K-Ps	K	-	K	K	K	40
92	K-Kk	Sz	-	500	10	6,0	50
93	K-Ki	Sz	-	K	20	6,0	50
94	K-Közmű	Sz	-	800	30	6,5	40
95	K-ker	Sz	-	K	10	7,5	40

2. melléklet az ……/2025.(……..) önkormányzati rendelethez
SZT-1 jelű belterületi szabályozási terv

VELENCE VÁROS
Belterületi szabályozási terve

É

Közművek korlátozásai

- SZA — Szennyvíz átemelő
- Villamosenergia fővezeték (20kV feszültségszintig, biztonsági övezettel)
- Villamosenergia transzformátor állomás
- Nagynyomású földgáz elosztó vezeték (>25 bar)
- Nagy-középnyomású földgáz elosztó vezeték (8 bar)
- Termékvezeték, biztonsági övezettel
- Gázfogadó állomás
- Ivóvíz-gerincvezeték, védőtávolsággal

Beépítésre nem szánt területek övezetei:

- Köu-1 — *Gyorsforgalmi út, országos főút, országos mellékút, helyi főút övezete* — Egyéni övezeti határ
- Köu-2 — *Egyéb közúti közlekedési terület övezete* — Egyéni övezeti határ
- Kök — Különböző közlekedési terület
- Zkk — Közkert — Egyéni övezeti határ
- Zkp — Közpark — Egyéni övezeti határ
- Ev — Védett
- Eg — Gazdasági erdő
- Ek — Közjóléti erdő
- Má-1,-2 — Általános mezőgazdasági terület
- Mk — Kertes mezőgazdasági terület
- V — Vízgazdálkodási terület
- Kb-H — Beépítésre nem szánt hulladéklerakó és kompozt-telep terület
- Kb-T — Beépítésre nem szánt temető terület
- Kb-S-1,-2 — Beépítésre nem szánt strand terület
- Kb-Sp — Beépítésre nem szánt sport terület
- Kb-Ök — Beépítésre nem szánt ökológiai gazdálkodási terület
- Kb-Kk — Beépítésre nem szánt kikötő terület

Építési övezetek beépítési határértékei:

Építési övezet jele	beépítés módja	legnagyobb építménymagasság (m)	legkisebb építési telekterület (m2)	legkisebb telekszélesség (m)	legnagyobb beépítési mértéke (%)
Lk-1	SZ	6,0 m	700		40 %
Lk-2	SZ	10,0 m	500		50 %
Lk-3	SZ	4,5 m	2000		20 %
Lke-1	O	4,5 m	700		15 %
Lke-2	SZ	7,5 m	5000		15 %
Lke-3	SZ	4,5 m	1000		20 %
Lke-4	SZ	4,5 m	1000		30 %
Lke-5	SZ	4,5 m	800		20 %
Lke-6	SZ	4,5 m	500		20 %
Lke-7	SZ	6,0 m	600		30 %
Lke-8	O	4,5 m	800		30 %
Lke-8*	O	4,5 m	800		30 %
Lke-8**	O	4,5 m	800		30 %
Lke-9	SZ	4,5 m	1200		15 %
Lke-10	SZ	4,5 m	K		15 %
Lke-11	O	4,5 m	K		20 %
Lke-12	SZ	4,0 m	550		15 %
Lke-13	O	6,0 m	500		30 %
Lke-14	Ikr	6,0 m	K		30 %
Lke-15	SZ	4,5 m	10000		30 %
Lke-16	O	7,5 m	K		20 %
Lke-17	O	4,5 m	500		20 %
Lke-18	SZ	6,0 m	900		30 %
Lke-19	Z	6,0 m	K		30 %
Lke-20	SZ	4,5 m	2000		15 %
Lke-21	SZ	6,0 m	K		30 %
Lke-22	O	6,0 m	900		20 %
Lke-23	SZ	4,5 m	K		20 %
Lf-1	O	4,0 m	600		30 %
Lf-2	O	4,5 m	600		30 %
Lf-3	K	K	K		K
Vt-1	SZ	6,0 m	5000		60 %
Vt-2	SZ	7,5 m	2000		30 %
Vt-3	Z	4,0 m	K		80 %
Vt-4	SZ	6,0 m	2000		30 %
Vt-5	SZ	10,0 m	2000		20 %
Vt-6	SZ	7,5 m	2000		30 %
Vt-7	SZ	4,5 m	2000		30 %
Vt-8	SZ	4,5 m	1000		30 %
Vt-9	SZ	6,0 m	1000		45 %
Vt-10	SZ	7,5 m	1000		50 %
Vt-11	Z	15,0 m	K		30 %
Vt-12	SZ	7,5 m	2000		60 %
Vt-13	SZ	6,0 m	600		45 %
Vt-14	Z	15,0 m	2000		50 %
Vt-15	K	K	K		K
Vt-16	SZ	6,0 m	K		30%
Vi-1	SZ	9,5 m	5000		20 %
Vi-2	K	7,5 m	900		30 %
Vi-3	SZ	15,0 m	2000		50 %
Vi-4	SZ	6,0 m	1000		40 %
Vi-5	SZ	10,0 m	K		20 %
Vi-6	SZ	7,5 m	2000		30 %
Vi-7	SZ	7,5 m	2000		60 %
Vi-8	SZ	6,0 m	2000		30 %
Vi-9	SZ	10,5 m	900		60%
Gksz-1	SZ	7,5 m	1000		40 %
Gksz-2	SZ	7,5 m	3000		20 %
Gksz-3	SZ	7,5 m	2000		20 %
Gksz-4	SZ	7,5 m	1000		60 %
Gip-1	K	K	K		K
Gip-2	SZ	6,5 m	K		15 %
Üü-1	SZ	10,0 m	5000		10 %
Üü-2	SZ	6,0 m	2000		10 %
Üü-3	SZ	10,0 m	K		20 %
Üü-4	SZ	7,5 m	2000		10 %
Üü-5	SZ	10,0 m	5000		25 %
Üü-6	SZ	6,0 m	2000		15 %
Üü-7	SZ	10,0 m	2000		15 %
Üh-1	SZ	4,5 m	360		15 %
Üh-2	SZ	4,5 m	500		15 %
K-Sp	SZ	10,0 m	K		10 %
K-Sp-1	SZ	10,0 m	5000		10 %
K-Mü	SZ	7,5 m	1000		40 %
K-Eü	SZ	7,5 m	K		40 %
K-Re	SZ	10,0 m	5000		15 %
K-C	SZ	4,5 m	K		10 %
K-Ps	K	K	K		K
K-Kk	SZ	6,0 m	500		10 %
K-Ki	SZ	6,0 m	K		20 %
K-Közmű	SZ	6,5 m	800		30 %
K-Ker	SZ	7,5 m	K		10 %

SZABÁLYOZÁSI TERV
JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- Közigazgatási határ

Szabályozási alapelemek

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Övezeti határ
- Építési hely
- Telek be nem építhető része

Egyéb szabályozási alapelemek

- Közút védőtávolsága
- P10 — Jelentős felszíni parkoló határa és férőhelyszáma
- Gyalogút
- Kerékpárút
- Tervezett kerékpárút

Művi értékvédelem

- Műemlék és területe
- MK — Műemlékei környezet határa/területe
- RL — Régészeti lelőhely határa / területe (ásatás)

Helyi értékvédelem

- HV — Helyi jelentőségű védett érték
- he — Helyi értékvédelmi terület határa/területe

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- T — Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa/területe
- Országos jelentőségű természeti emlék és védett természeti érték
- mag — Országos ökológiai hálózat területe ***magterület*** határa
- ök — Országos ökológiai hálózat területe ***ökológiai folyosó*** határa
- pf — Országos ökológiai hálózat területe ***puffer terület*** határa
- Tkv — Tájképvédelmi övezettel érintett terület határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa/ területe

Egyéb korlátozó tényezők

- HVK — Vízbázis külső védőövezet határa/területe
- HVA — Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa/területe
- HVB — Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa/területe
- Vízminőségvédelmi terület határa/területe
- Parti sáv

Az 1/2022 (I.28.) rendelet 2. melléklete
Hatályos 2022. február 28-tól.
Módosította a .../2025. (. ... .) önk. rendelet, hatályos 2025. ... ...-tól.

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

fehér VÁRtervező KFT.
8000 Székesfehérvár, Rákóczi utca 22.
Tel.: +36 70/385 0115
email: feherVARter@vnet.hu

Rajzszám: **SZT-1**

Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Ert.Azsd TT. 07-0075	Megrendelő: Velence Város Önkormányzata
Tervezési terület: Velence város igazgatási területe	
Feladat: Településrendezési eszközök felülvizsgálata	Rajz címe: Belterületi Szabályozási Terv
Tervfajta: Jóváhagyásra	Lépték: M=1:4000 (A0) — Kelt: 2022. január 28.

3. melléklet az ……/2025.(…….) önkormányzati rendelethez

SZT-3 jelű külterületi szabályozási terv

I. Előzmények

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

A kormány és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A Magyar Állam az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-vel (2040 Budaörs, Akron utca 2.) Koncessziós szerződést kötött az M7 autópálya üzemeltetési és fejlesztési feladatainak ellátására vonatkozóan. A Koncessziós szerződés alapján a tervezési munka megrendelője az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a tervezési feladatokkal a Főmterv – Roden Konzorciumot bízta meg. A tervező konzorcium vezetője a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest Lövőház utca 37), konzorciumi tag a Roden Mérnöki Iroda Kft. (1089 Budapest, Villám utca 13.). A konzorcium megbízásából a Kápolnásnyék – Székesfehérvár szakasz úttervezését az Út-Teszt Kft. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) végzi, a tervezési szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának előkészítését és finanszírozását is.

A képviselőtestület a **26/2022.(I.27.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömbök területén, a 3. és 4. melléklete változik, az 5. melléklet kiegészül a területrendezési tervi megfelelés rögzítésével. Az ***1/2022.(I.28.)*** számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjai módosulnak.

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 203/2024. (V.30.) határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról.

VELENCE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2024. V. 30. napján tartott rendes nyilvános ülésének jegyzőkönyvi
K I V O N A T A

Megállapítom, hogy a képviselő-testület az előterjesztés szerinti határozati javaslatot **7 igen, 0 nem szavazattal, 0 tartózkodás mellett** elfogadta.

Velencei Polgármesteri Hivatal
Központi Iktató
Iktatás dátuma: 2024 JÚN 20.
Iktatószám: V/2921-4/2024

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének
203/2024. (V.30.)
H A T Á R O Z A T A
Döntés a településrendezési eszközök módosítására (M7 autópálya fejlesztése) vonatkozó tervezési megállapodás megkötéséről

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. Egyetért azzal, hogy az településrendezési eszközök módosítása szükséges a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítésének megvalósítása érdekében.
2. Az 1. pontban foglaltak alapján a településrendezési eszközök módosítását elindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
3. Elfogadja a településtervezők által készített, a határozat 1. mellékletét képező feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
4. Felhatalmazza a polgármestert a határozat 2. mellékletét képező háromoldalú együttműködési megállapodás aláírására.

Felelős:	polgármester
Határidő:	2024. július 15.
Végrehajtást végzi:	Városüzemeltetési és Városfejlesztési Osztály

K.m.f.

VELENCE VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Gerhard Ákos sk.
polgármester

dr. Matus-Borók Dóra sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:
Vargáné Király Julianna

Velencei Polgármesteri Hivatal

2.A módosítással érintett területek ismertetése

Az érintett területek az alábbiak:

1. A Velence pihenőhelytől keletre történő változások
2. A Velence jobb oldali pihenőhely változásai
3. A Velence bal oldali pihenőhely változásai
4. A Velence pihenőhelytől nyugatra történő változások
5. HÉSZ módosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján

3. A terv módosításának egyeztetése

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet (OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
TERVEZÉSI TERÜLETEK

1.Tervezési terület: A Velence pihenőhelytől keletre történő változások

1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A tervezési terület Velence külterületének északkeleti részét és a belterület egy részét érinti.
Az autópálya bővítése a 017/1 hrsz-ú, illetve a 013/1 és 014/3 hrsz-ú ingatlanok egy részét érinti. Ezen kívül az autópálya feletti 8119. jelű, Nadapi utat átvezető híd és környezete átépítésre kerül, ennek következtében a 671/4 hrsz-ú útszakaszon buszöböl és megálló kialakítása tervezett, ezért a 673-678 hrsz-ú ingatlanok egy része változik a buszöböl és a megálló megfelelő kialakítása miatt.

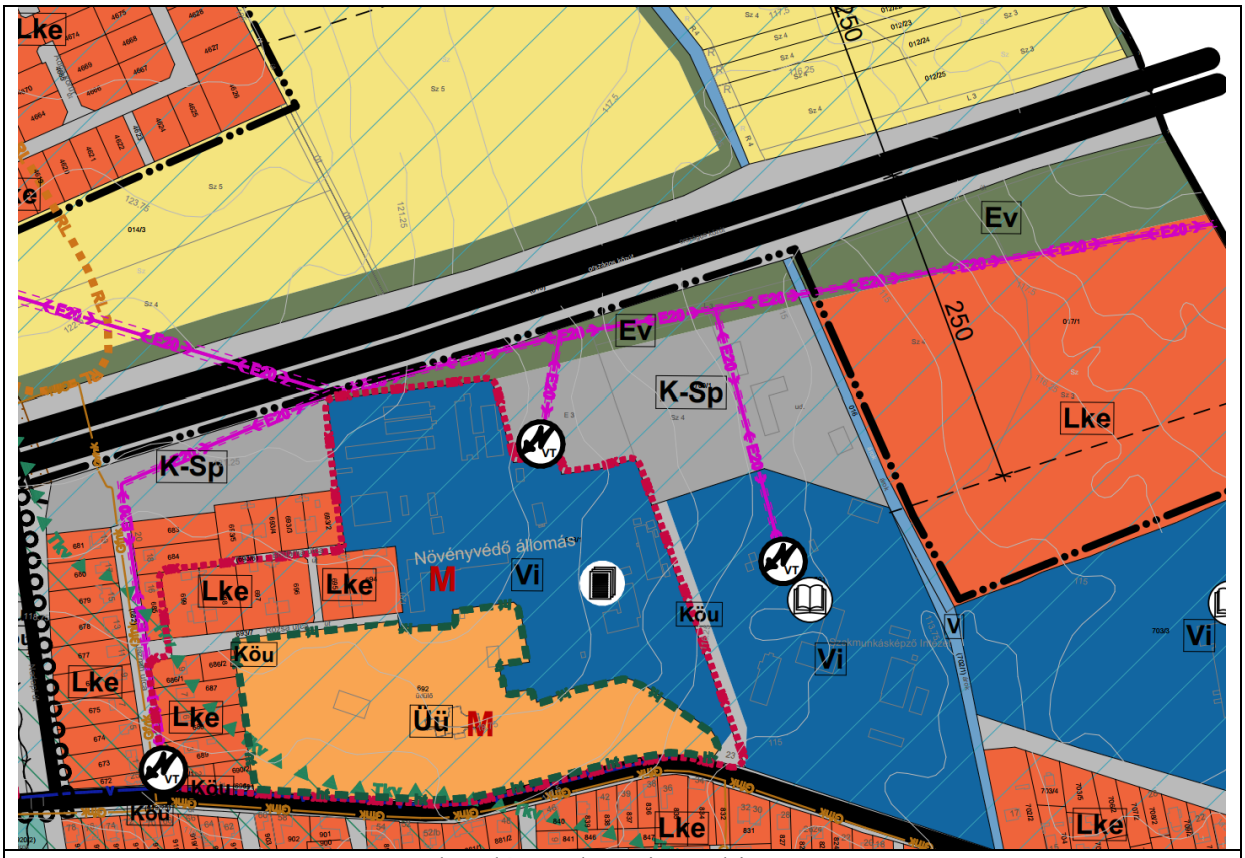
Tervezési terület légifotón

Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites.hu

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül a 017/1 hrsz-ú, illetve a 013/1 és 014/3 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint védelmi erdő területfelhasználásba sorolt.
A 673-678 hrsz-ú ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint pedig kertvárosias lakó területfelhasználásba soroltak.

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

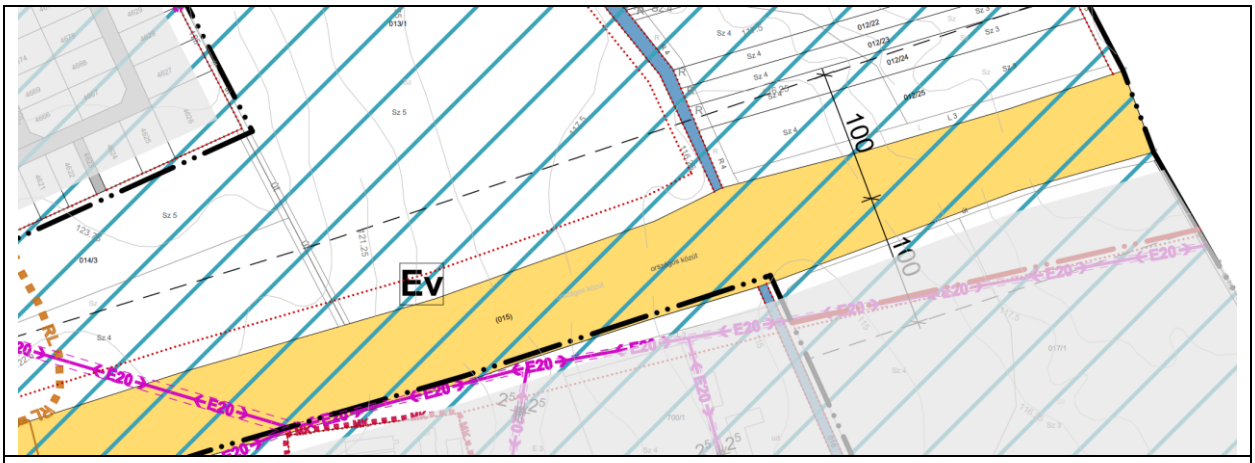


településszerkezeti terv kivonata

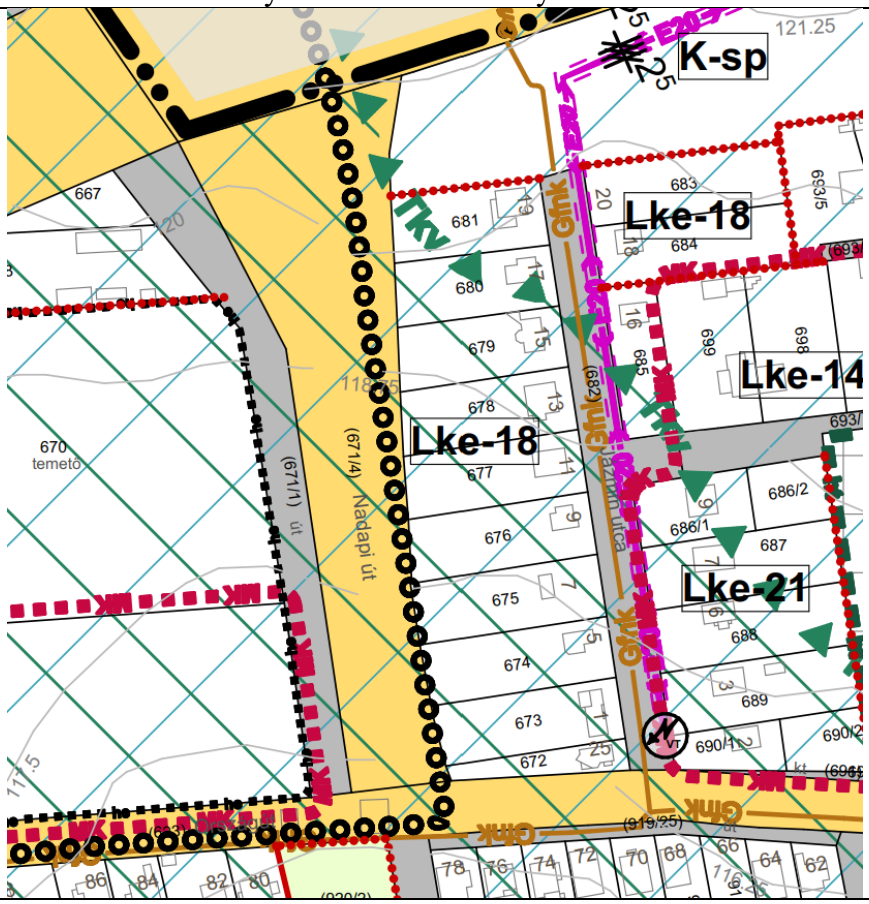
HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a 017/1 hrsz-ú, illetve a 013/1 és 014/3 hrsz-ú ingatlanok Ev övezetbe soroltak, ahol a HÉSZ Ev övezetre vonatkozó általános rendelkezései szerint az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

A hatályos szabályozási terv szerint a 673-678 hrsz-ú ingatlanok Lke-18 építési övezetbe soroltak, ahol a HÉSZ Lke építési övezetre vonatkozó általános rendelkezései és az 1. melléklete szerint az építési helyen belül egy főépület helyezhető el, amely legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat. Építhető továbbá a lakófunkciót kiegészítő funkció számára egy önálló melléképület. A megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,0 m, a legkisebb zöldfelület mértéke 50%.



Hatályos külterületi szabályozási terv



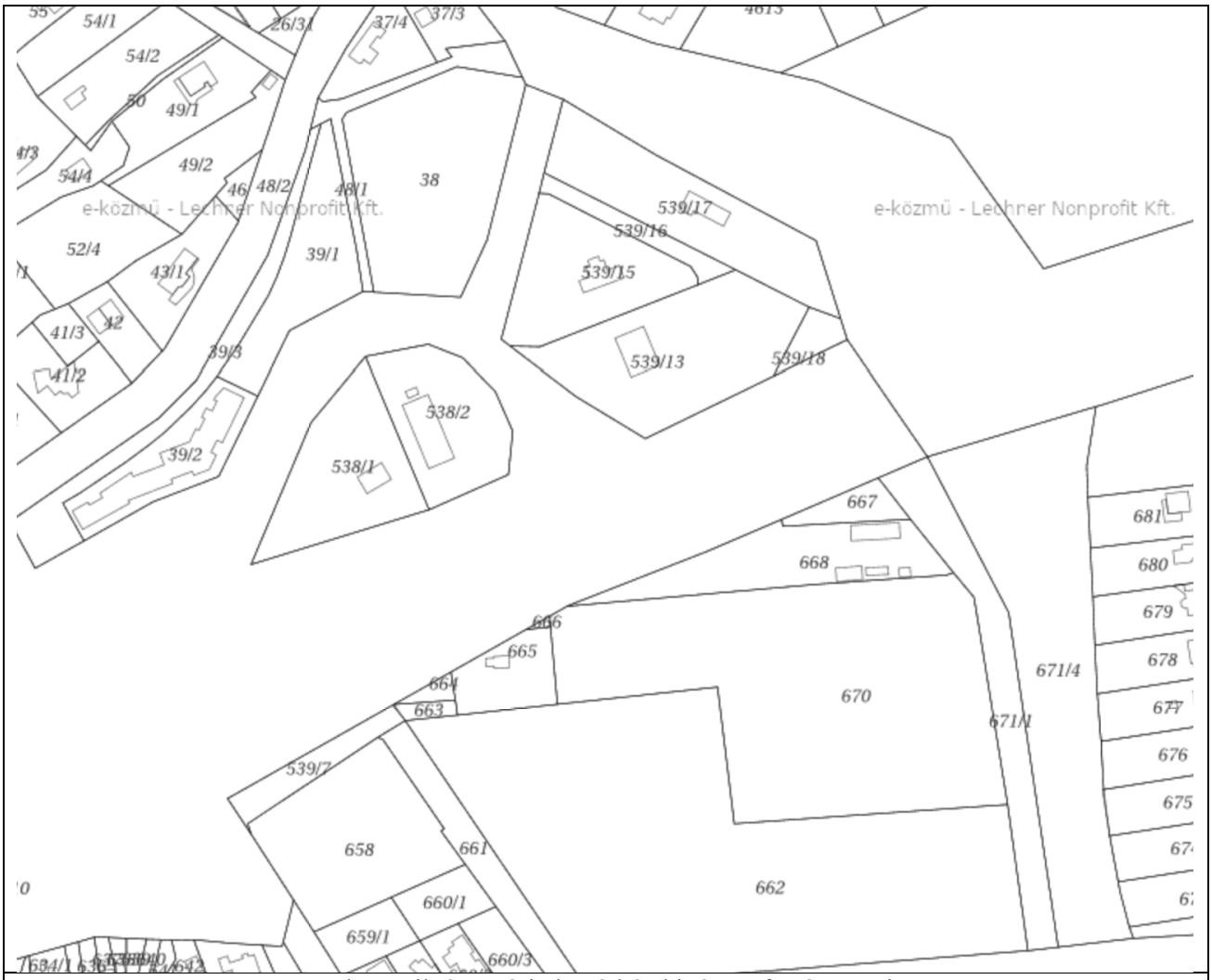
Hatályos belterületi szabályozási terv

2.Tervezési terület: Velence jobb oldali pihenőhely változásai

2.1 Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A Velence jobb oldali pihenő fejlesztése és bővítése következtében az 539/17 hrsz-ú ingatlan egésze és az 539/15 hrsz-ú ingatlan egy része településközponti vegyes területből közúti közlekedési területbe kerül. A pihenővel szemben lévő 667 és 668 hrsz-ú ingatlanokon lévő véderdő egy része szintén közúti közlekedési területbe kerül. Ezen kívül az 539/7 hrsz-ú ingatlan véderdő helyett közúti közlekedési besorolású lesz.

Tervezési terület légifotón

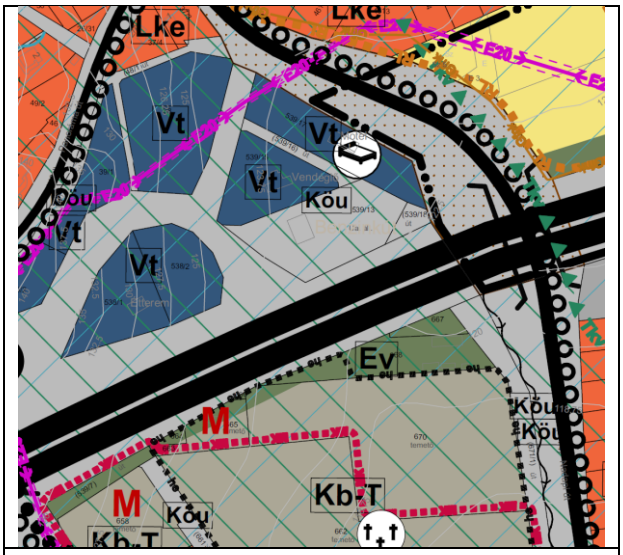


Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési terület településközponti területfelhasználásba sorolt.

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



településszerkezeti terv kivonata

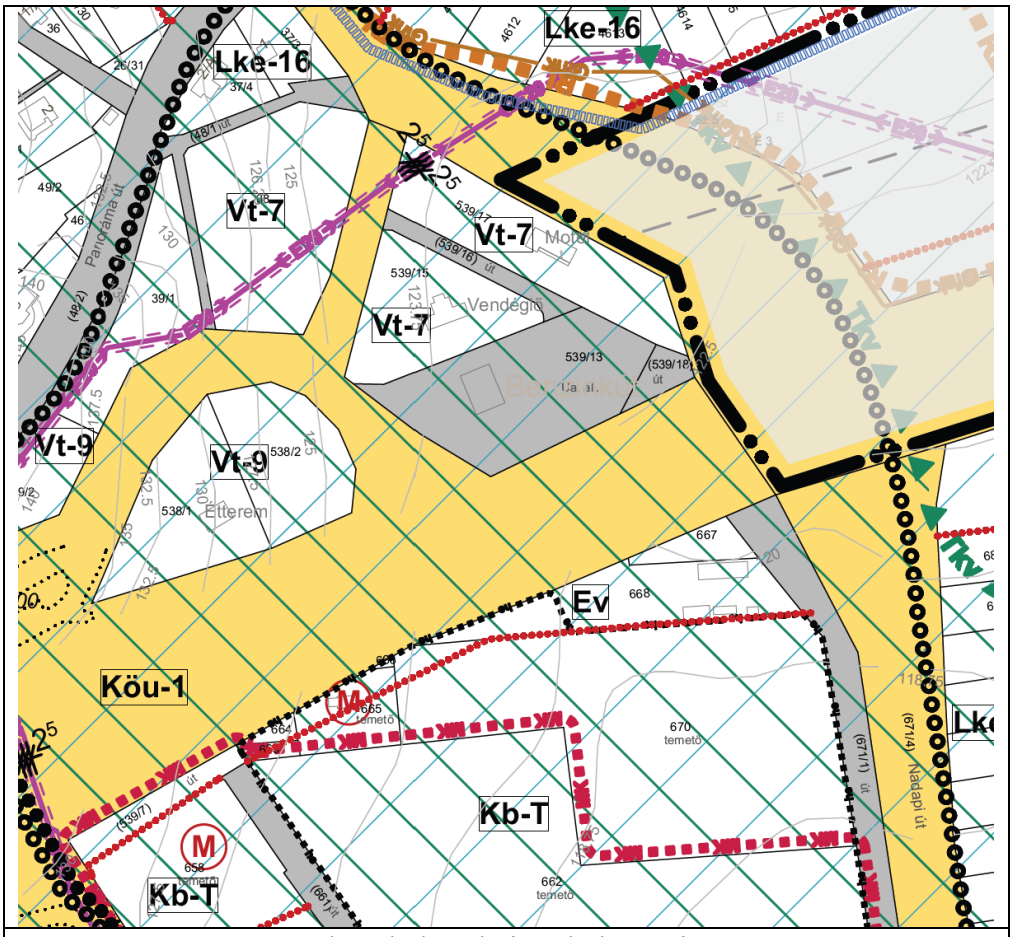
HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Vt-7 építési övezetbe sorolja.
A HÉSZ településközpont területre vonatkozó rendelkezései a következők:
35. § *(1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető több önálló rendeltetést magában foglaló épület:*

- *a) lakó;*
- *b) igazgatási, iroda;*
- *c) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;*
- *d) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
- *e) kulturális, közösségi szórakoztató;*
- *f) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.
(2) Új lakás a területen nem helyezhető el. Meglevő lakóépület bontása esetén az új épületben csak a meglevő lakásszámmal egyező számú új lakás építhető.
(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítetséggel kell ellátni.
(4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- *a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;*
- *b) állattartó építmény*
- *c) trágyatároló, komposztáló;*
- *d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;*
- *e) építménynek minősülő antennaszerkezet.*



Hatályos belterületi szabályozási terv

3. Tervezési terület: A Velence bal oldali pihenőhely változásai

3.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A Velence bal oldali pihenő fejlesztése és bővítése érinti a 624/1 hrsz-ú ingatlan egy részét. Ezen kívül a pihenővel szemben lévő, különleges beépítésre szánt pincesor besorolású 212/8 hrsz-ú ingatlanon keresztül halad egy önkormányzati tulajdonú közút, emiatt az érintett ingatlan területét a valós területhasználat szerint módosítani szükséges.

Tervezési terület légifotón

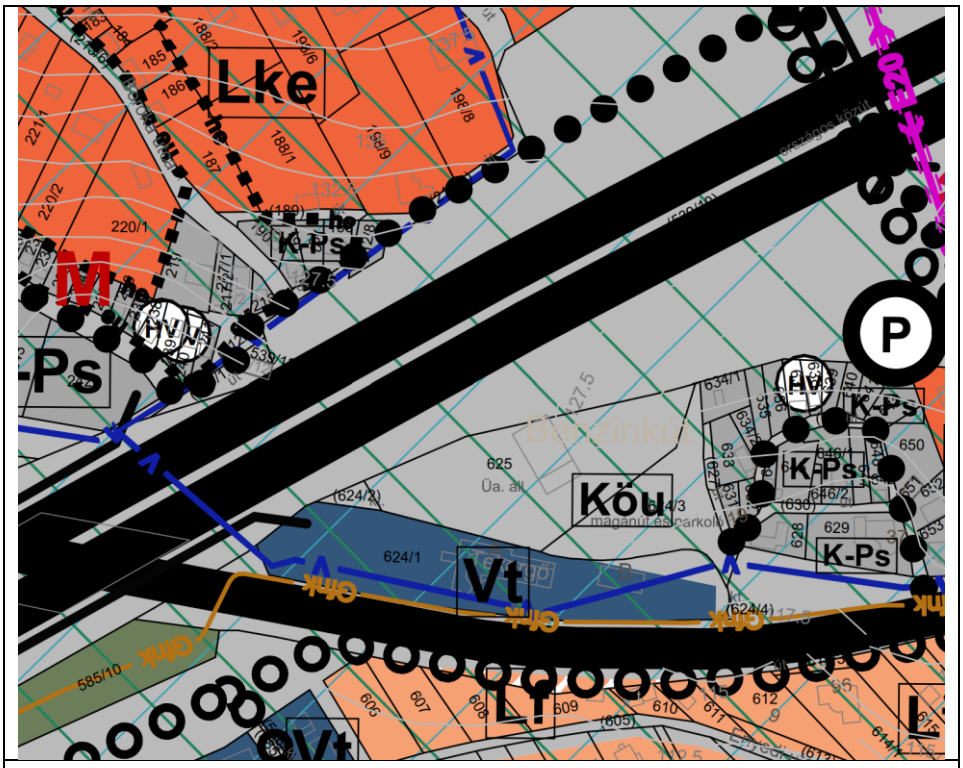
Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

Településrendezési előírások vizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belül a 624/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint településközponti területfelhasználásba sorolt.
A 212/8 hrsz-ú ingatlan a hatályos településszerkezeti terv szerint pedig különleges beépítésre szánt pincesor területfelhasználásba sorolt.

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



településszerkezeti terv kivonata

HÉSZ és szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint a 624/1 hrsz-ú ingatlan terület Vt-6 építési övezetbe sorolt.
A HÉSZ településközpont területre vonatkozó rendelkezései a következők:

***35. §** (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető több önálló rendeltetést magában foglaló épület:*

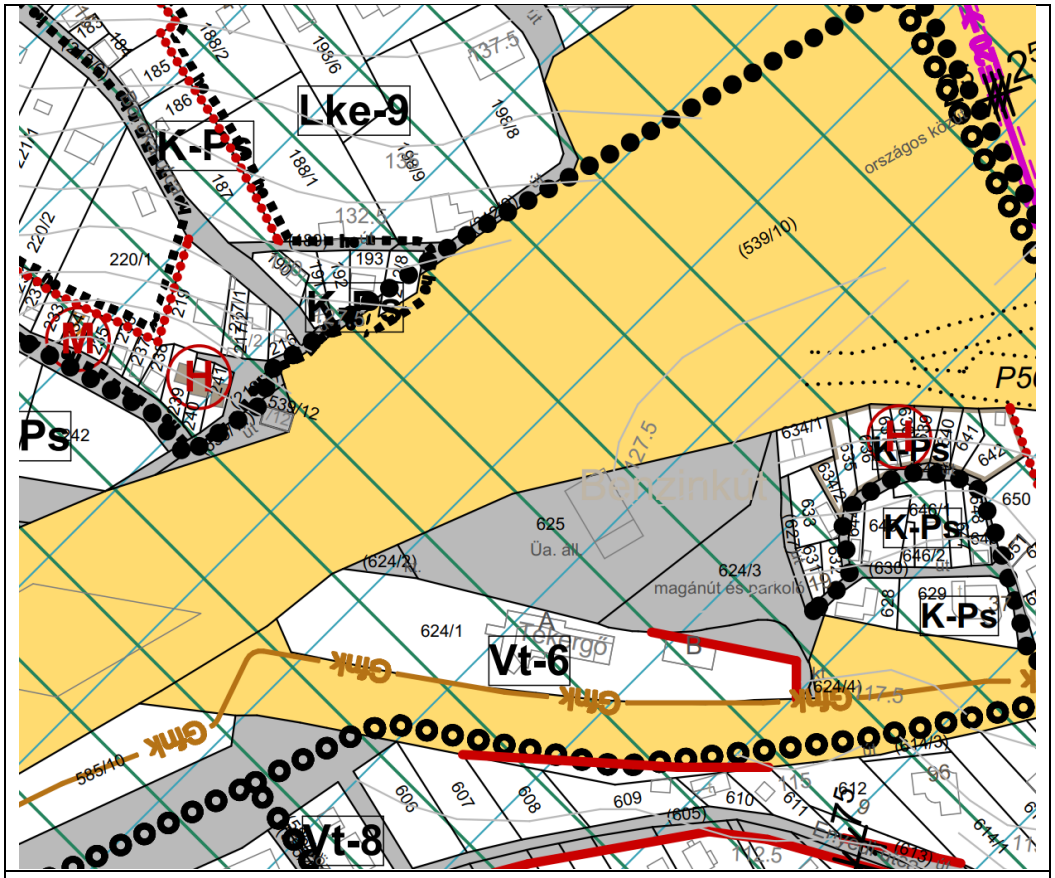
- *g) lakó;*
- *h) igazgatási, iroda;*
- *i) kereskedelmi, szolgáltató, szállás;*
- *j) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;*
- *k) kulturális, közösségi szórakoztató;*
- *l) sport*

rendeltetést is tartalmazhat.
(2) Új lakás a területen nem helyezhető el. Meglevő lakóépület bontása esetén az új épületben csak a meglevő lakásszámmal egyező számú új lakás építhető.
(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítetséggel kell ellátni.
(4) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- *f) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem;*
- *g) állattartó építmény*
- *h) trágyatároló, komposztáló;*
- *i) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;*
- *j) építménynek minősülő antennaszerkezet.*

A hatályos szabályozási terv szerint a 212/8 hrsz-ú ingatlan terület K-Ps építési övezetbe sorolt.
A HÉSZ különleges pincesor területre vonatkozó rendelkezései a következők:

***47. §** (1) Különleges pincesor K-Ps jellel jelölt terület a hagyományos szőlőgazdálkodással kapcsolatos építmények és ezzel összefüggő tevékenységek célját szolgáló építmények elhelyezésére szolgál.*
(2) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.
(3) Az építési övezet területén részleges közművesítés és kiépített közúti közlekedés esetén lehetséges az építés.
(4) A kialakult beépítési módnak és beépítettségnek megfelelően a meglevő épület bontását követően új épület is elhelyezhető. Meglevő épület egyszer 10 m^2-vel bővíthető. Az oldalkert legkisebb mérete az övezetben 0,5 m is lehet a kialakult állapot és a tűzvédelmi előírások figyelembevétele mellett.



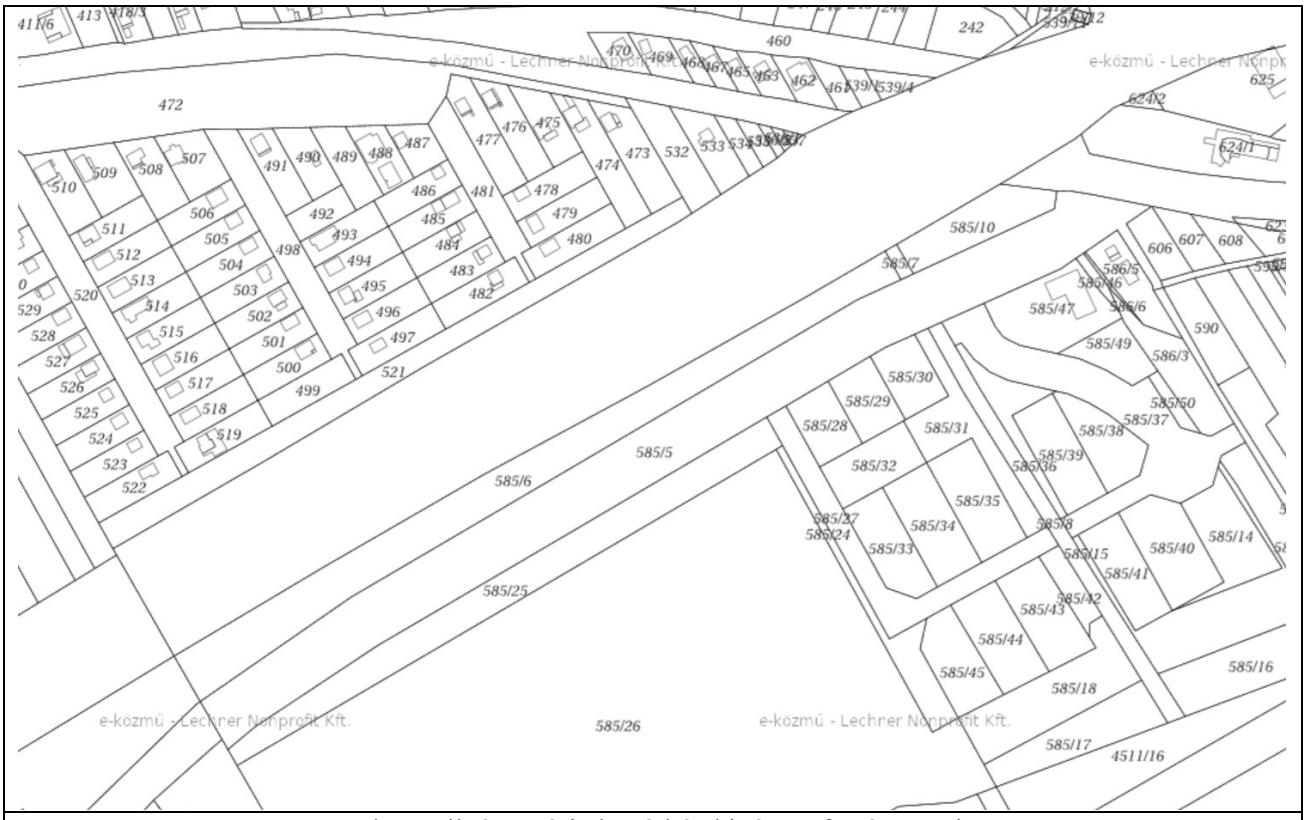
Hatályos belterületi szabályozási terv

4.Tervezési terület: a Velence pihenőhelytől nyugatra történő változások

4.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A tervezési terület Velence belterületén, a Velence pihenőhelytől nyugatra található.
Az autópálya bővítése az 585/6, 585/7, 585/10 hrsz-ú ingatlanok egy részét érinti, emiatt a településrendezési eszközök módosítása szükséges.

Tervezési terület légifotón

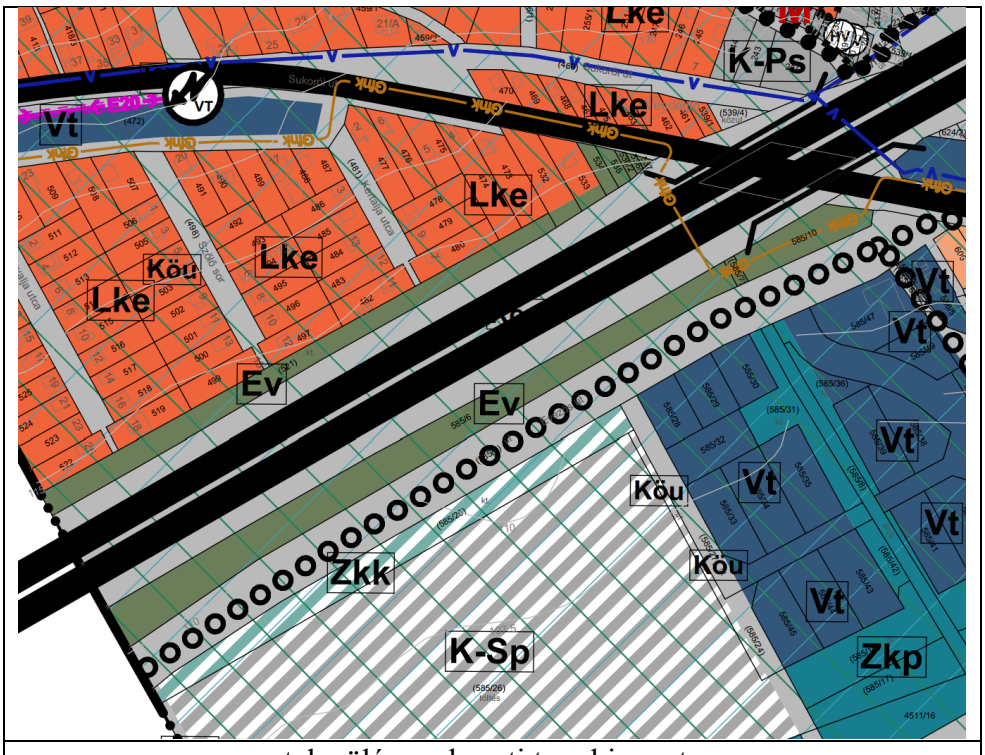


Ingatlan-nyilvántartási alaptérkép kivágata forrás: e-epites

4.2. Településrendezési előírások vizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

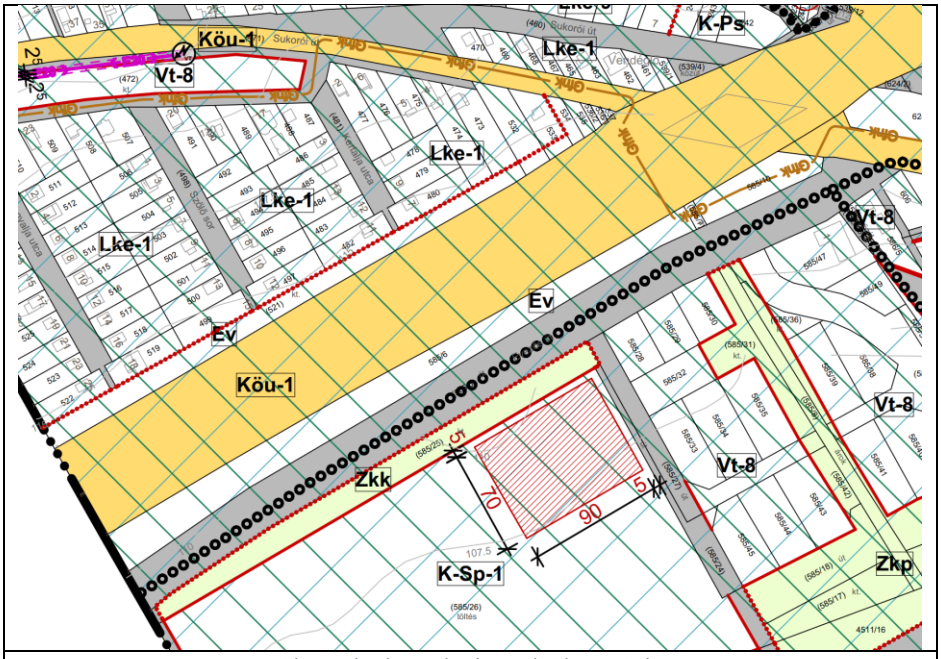
A tervezéssel érintett területek védelmi erdő területfelhasználásba tartoznak.
Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.



településszerkezeti terv kivonata

HÉSZ és szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint az érintett ingatlanok Ev övezetbe soroltak.
A HÉSZ védelmi rendeltetésű erdőterületre vonatkozó rendelkezései a következők:
***55. §** (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, amely elsősorban a természeti környezet és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.*
(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.



Hatályos belterületi szabályozási terv

Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A jobb pálya mellett Kápolnásnyék közigazgatási területtől a Nadapi útig tartó szakasz északi részén az autópálya külterületen, szántóföld mellett halad. A terület beépítetlen.
A bal pálya mellett a Csont-réti patakig szintén szántó terület található, mely a településszerkezeti terven lakó fejlesztési terület. A pataktól a Nadapi út irányában már beépítésre szánt különleges sport területek illetve intézményi területek találhatók.

A bal pálya mellett található az alábbi műemléki védelem alatt álló érték, melynek ingatlanát és a műemléki környezetét sem érinti az autópálya bővítés.

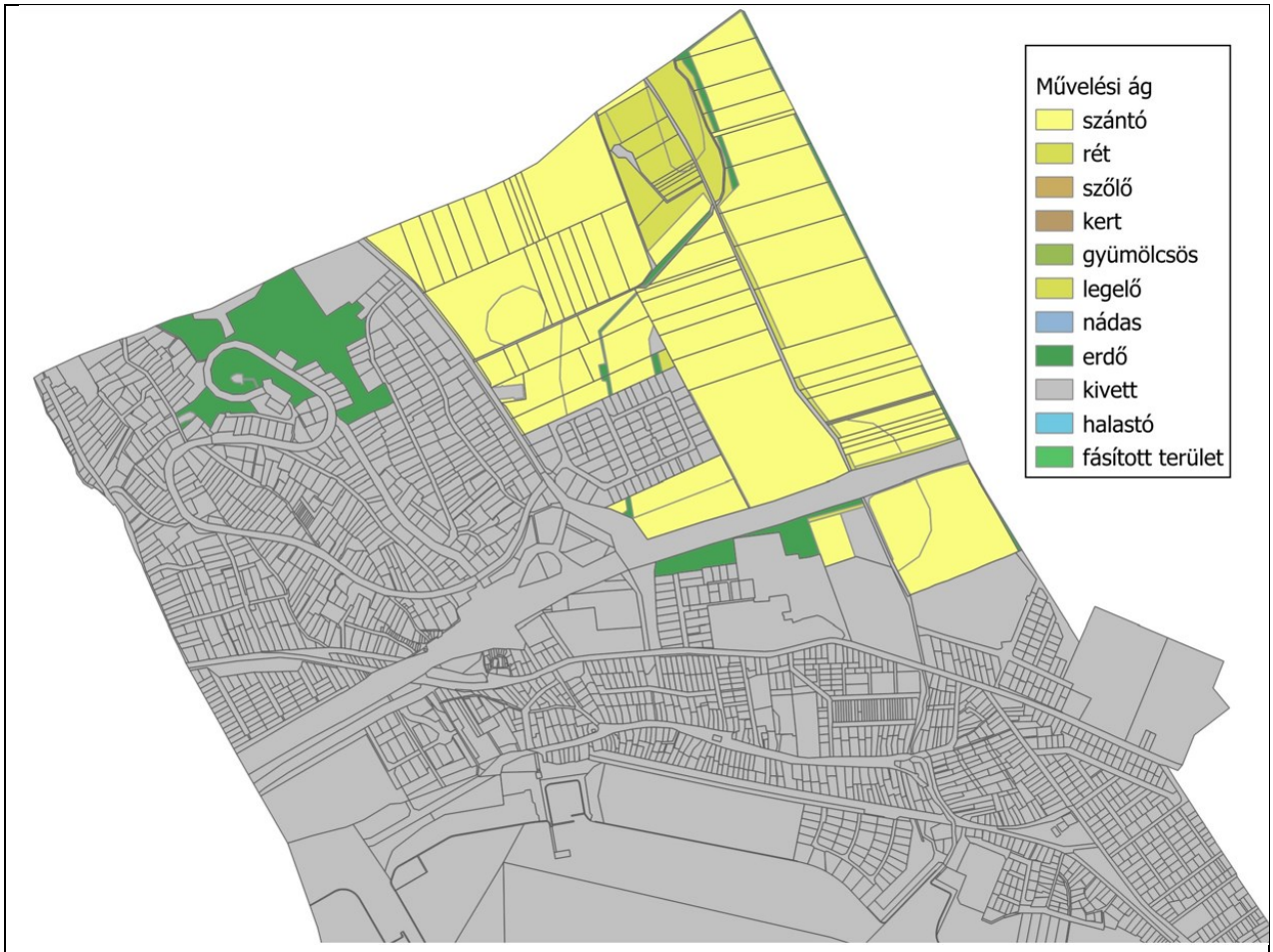
Sorszám	Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
M-4/1	11614	18887	Ország út 23.	kastély melléképületei (istálló víztoronnyal)	Műemlék	693/1

A jobb pálya mellett a Nadapi út térségében az alábbi nyilvántartott régészeti területet érinti a kiemelt beruházás:

Régészeti lelőhely neve	Nyilvántartási azonosítója	Azonosítás alapja	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Érintettség	Kockázati kategória
Velence – Bencehegy és a Csontréti patak között (Lakópark)	58496	régészeti megfigyelés	telep	őskor, középkor	érintett	4

Táji és természeti adottságok vizsgálata

A településrendezési eszközök módosításához az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás alapján a M7 autópálya környezetében az ingatlanok művelési ága a következő:



művelési ágak vizsgálata: forrás E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés

Az autópálya bővítéssel érintett terület a település keleti oldalán mezőgazdasági művelés alatti területeket, illetve kivett belterületi ingatlanokat érint.

A fejlesztés a tájhasználatban csekély változást okoz. A termőföld igénybevétele csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékre korlátozódik.

Az autópálya bővítésével érintett településrészeket az E-TÉR adatszolgáltatás szerint az alábbi tájrendezési szempontból releváns térségi övezetek érintik:

térségi övezetek vizsgálata: forrás E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés

Megállapítható, hogy a módosítással érintett területet a tájképvédelmi terület övezete érinti. A meglevő gyorsforgalmi út bővítése és a pihenőhelyek fejlesztése a tájképi megjelenésre kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az aztópálya bővítését nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti terület, emlék. A tervezéssel érintett terület nem része a Natura 2000 területnek.

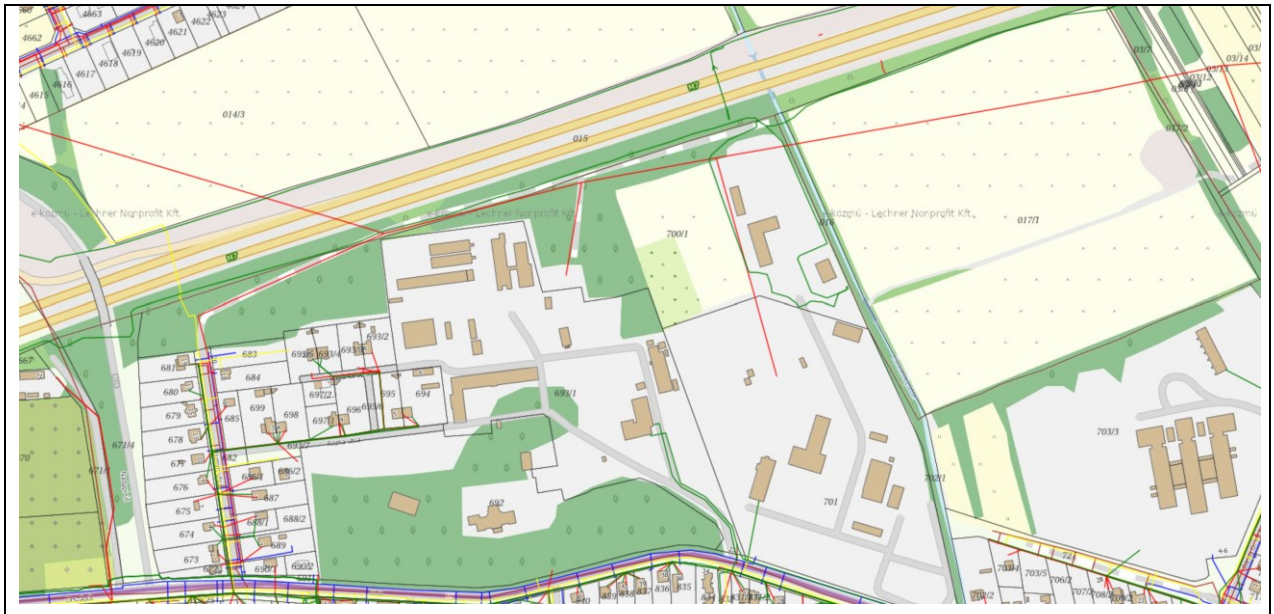
Közlekedési vizsgálat

Velence közigazgatási területén a pálya 2+3 sávos kialakítású, azaz a jobb pályaoldal két forgalmi sáv + üzemi sáv, míg a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv kialakítással üzemel.

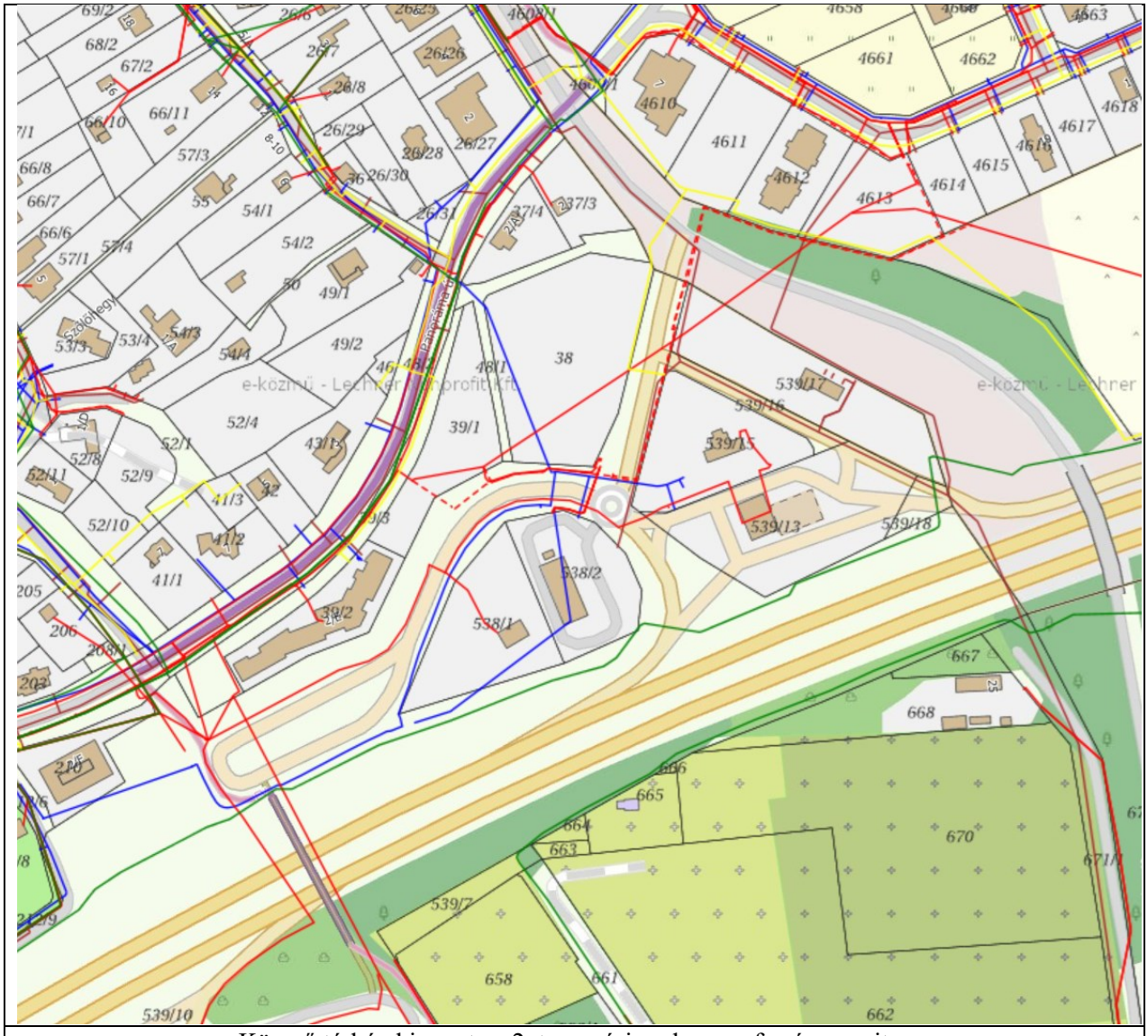
A meglévő pálya aszfalt burkolatú, a padka füves kialakítású. Kétoldalt töltés vagy bevágási rézsű határolja. A töltés rézsűláb mellett jellemzően (van olyan szakasz, ahol árok nem létesült) víztelenítő trapéz árok húzódik, annak külső oldalán füves, fás-bokros terület kíséri a pályát a meglévő védőkerítéséig.. A meglévő védőkerítés fa oszlopra rögzített védőháló (egyes szakaszokon fém oszlopos korszerűbb rendszerre cserélve). A belső elválasztó sáv oldalán acélszalag korlát fut, az elválasztó sáv füves kialakítás, illetve cserjesor létesült a vakításgátlás céljára.

Az ún. Nadapi út (8119 sz. út) a főpálya feletti átvezető hídon halad az M7 autópálya 44+573 km szelvényében.

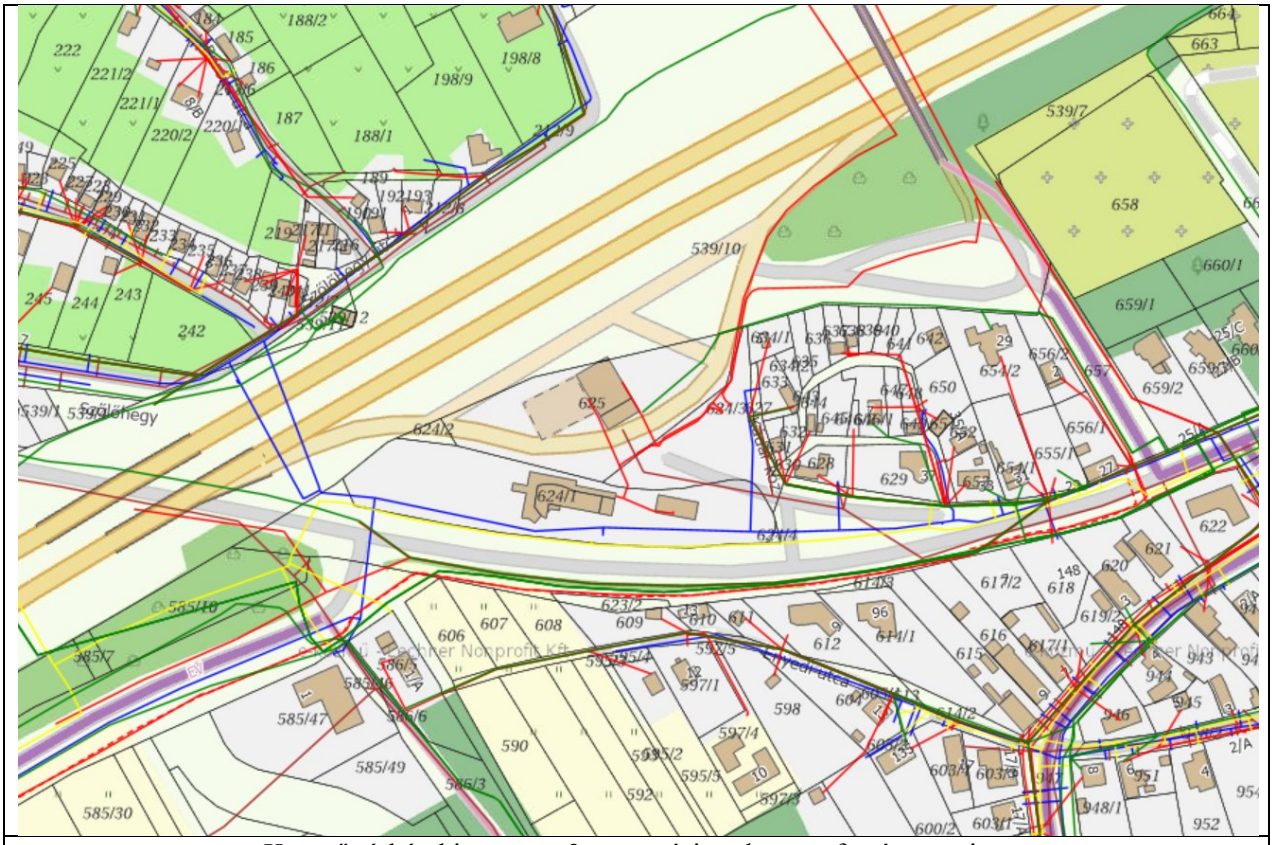
Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata



Közmű térkép kivonata az 1. tervezési szakaszon forrás: e-epites



Közmű térkép kivonata a 2. tervezési szakaszon forrás: e-epites



Közmű térkép kivonata a 3. tervezési szakaszon forrás: e-epites

Közmű térkép kivonata a 4. tervezési szakaszon forrás: e-epites

A nyomvonalat érintő egyéb közművek a következők:

- 44+335 km sz., 22 kV-os légvezeték, kiváltandó (oszlop kiváltás nyomvonalban)
- 44+491 km sz., DN160 PE középnyomású gázelosztó vezeték (<40 bar), kiváltandó (meglévő nyomvonalban)
- 44+617 km sz., Gravitációs szennyvízvezeték, megmaradó
- 44+978 km sz., 22 kV-os légvezeték, megmaradó
- 44+996 km sz., 0,4 kV-os földkábel, kiváltandó
- 45+001 km sz., Vízvezeték, kiváltandó
- 45+257 km sz., Vízvezeték, megmaradó
- 45+269 km sz., Vízvezeték, megmaradó
- 45+308 km sz., Távközlési alépítmény, megmaradó
- 45+326 km sz., Gravitációs szennyvízvezeték, megmaradó
- 45+387 km sz., DN160 PE középnyomású gázelosztó vezeték, megmaradó
- 45+393 km sz., Távközlési földkábel, kiváltandó
- 45+716 km sz., Távközlési alépítmény, megmaradó
- 45+716 km sz., Távközlési alépítmény, kiváltandó
- 45+822 km sz., 22 kV-os légvezeték, megmaradó

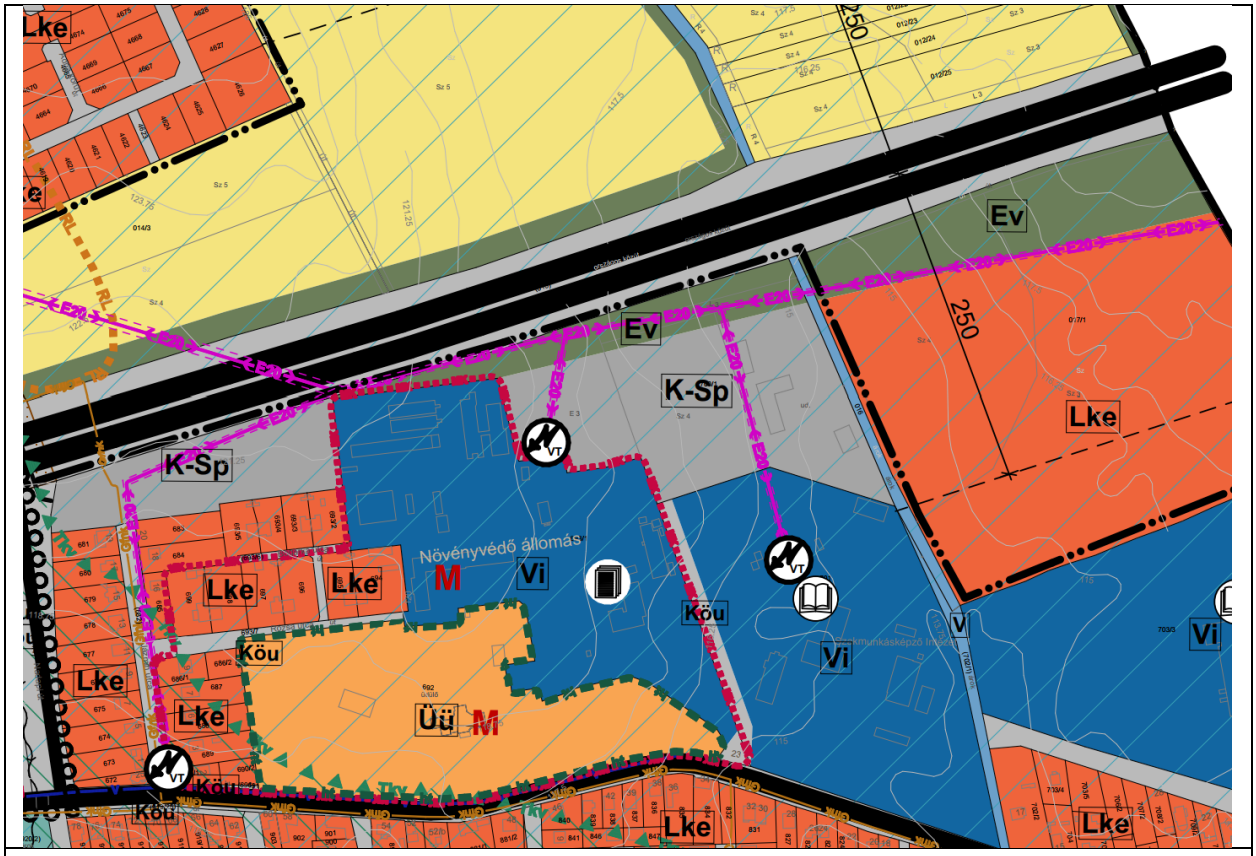
III. Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

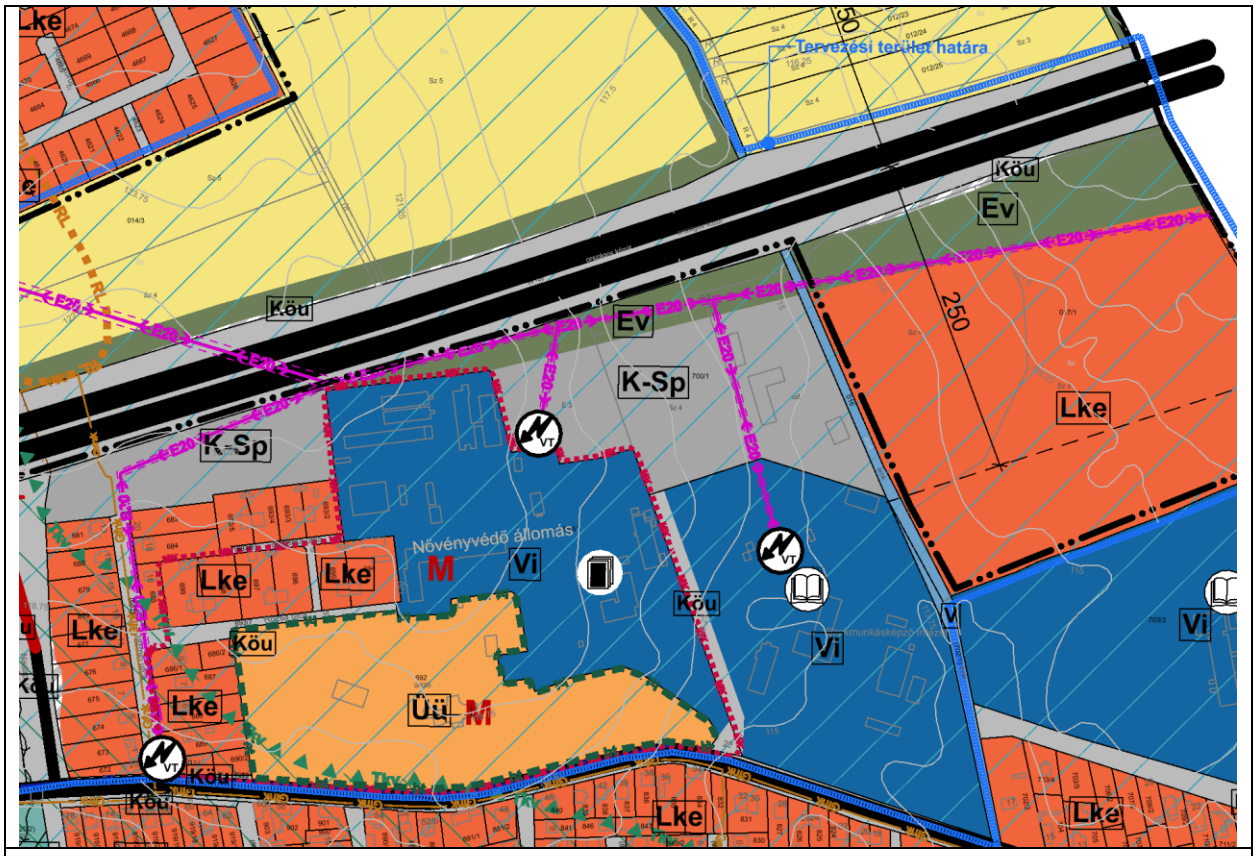
1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat

1. tervezési terület: a Velence pihenőhelytől keletre történő változások

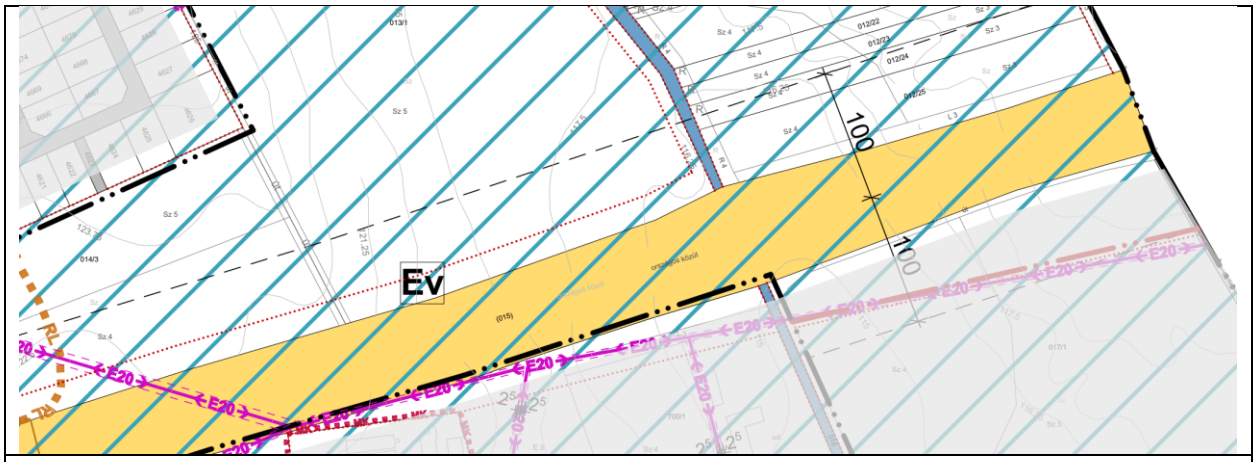
A Velence pihenőhelytől keletre a 017/1 hrsz-ú, illetve a 013/1 és 014/3 hrsz-ú ingatlanok egy részén az autópálya bővítése miatt véderdő területből közúti közlekedési terület kijelölés történik. Az autópálya feletti 8119. jelű, Nadapi utat átvezető híd és környezete átépítésre kerül, ennek következtében a 671/4 hrsz-ú útszakaszon buszöböl és megálló kialakítása tervezett, ezért a 673-678 hrsz-ú kertvárosias lakóterület besorolású ingatlanok egy része a buszöböl és a megálló megfelelő kialakítása miatt közúti közlekedési területbe kerül.



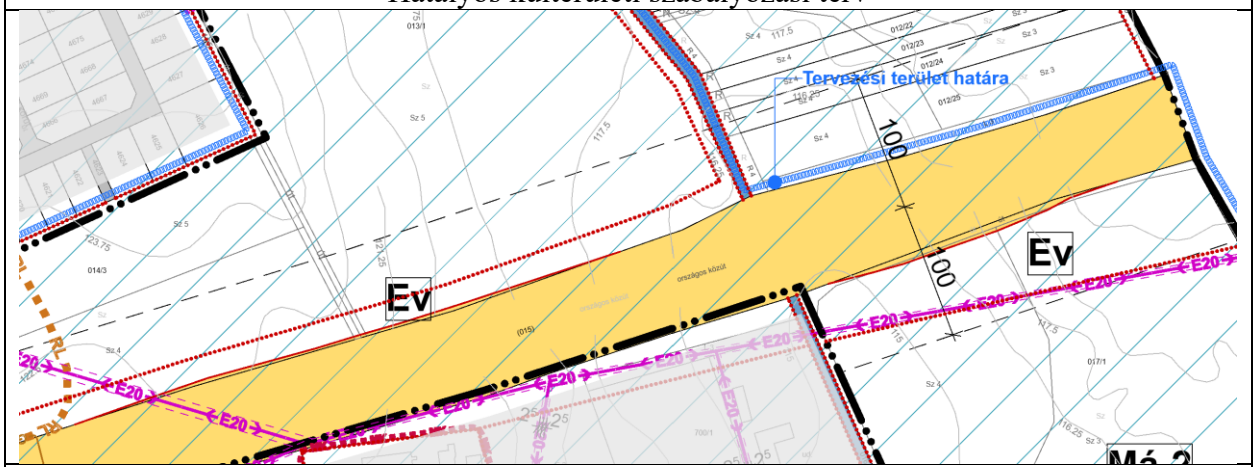
Hatályos településszerkezeti terv



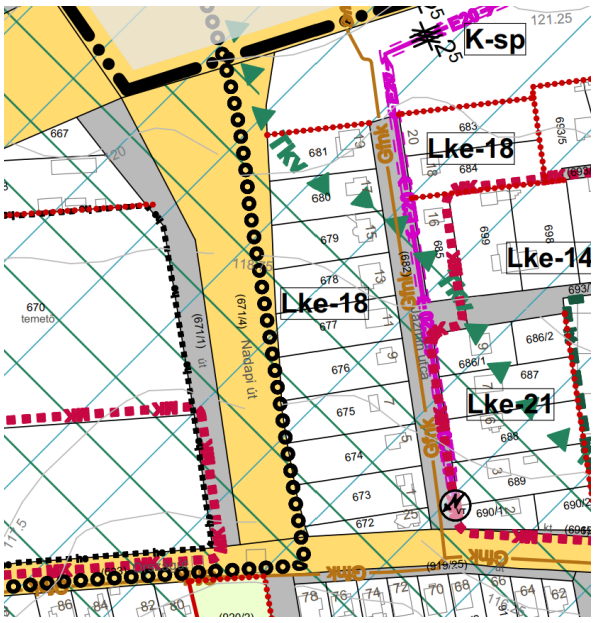
Módosított településszerkezeti terv



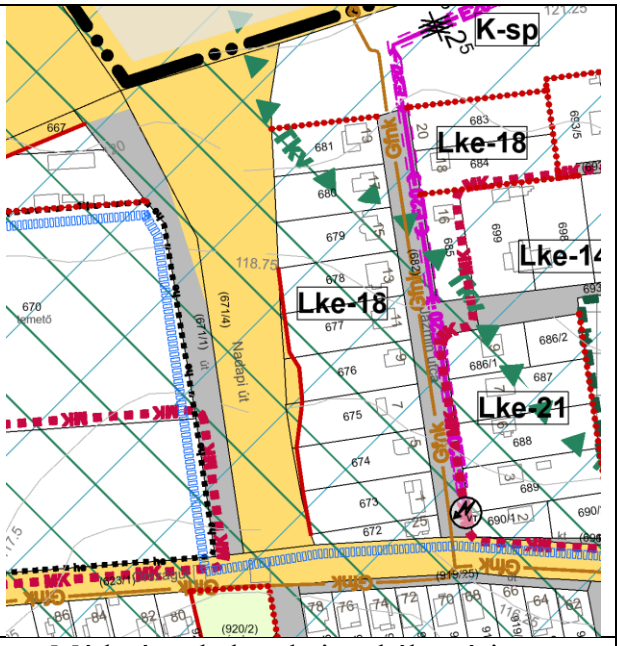
Hatályos külterületi szabályozási terv



Módosított külterületi szabályozási terv

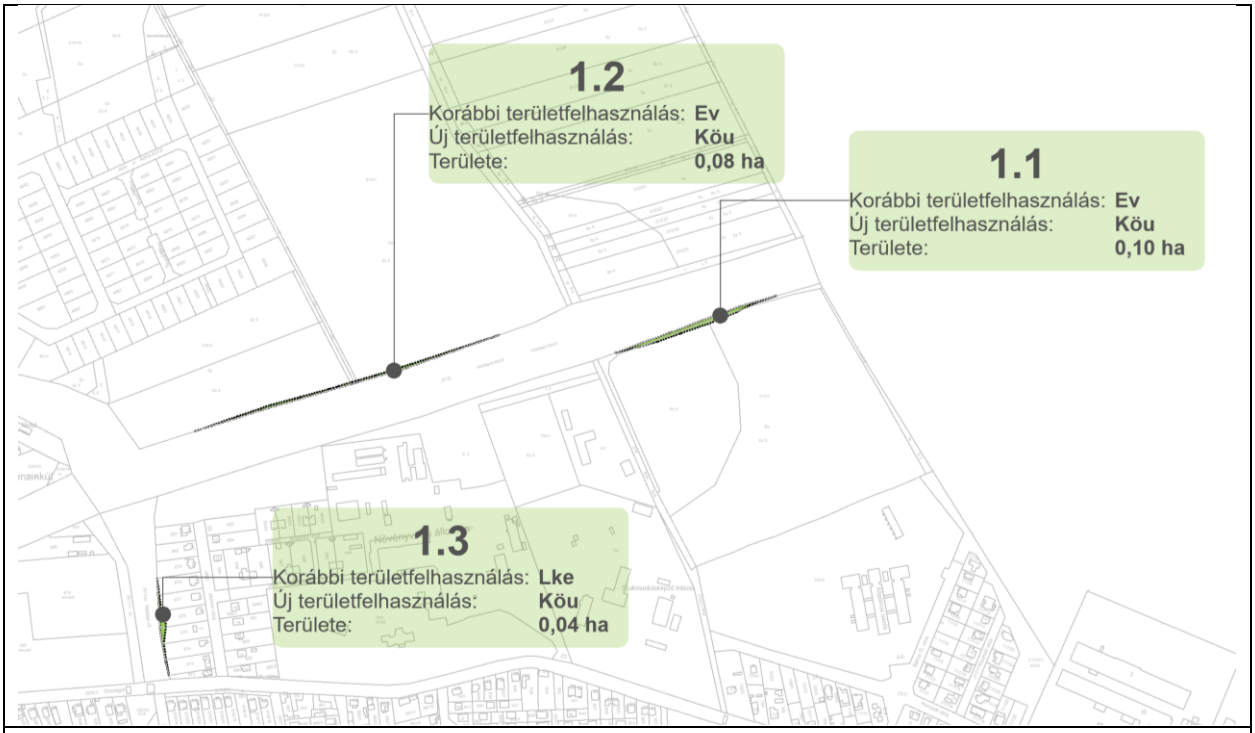


Hatályos belterületi szabályozási terv



Módosított belterületi szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



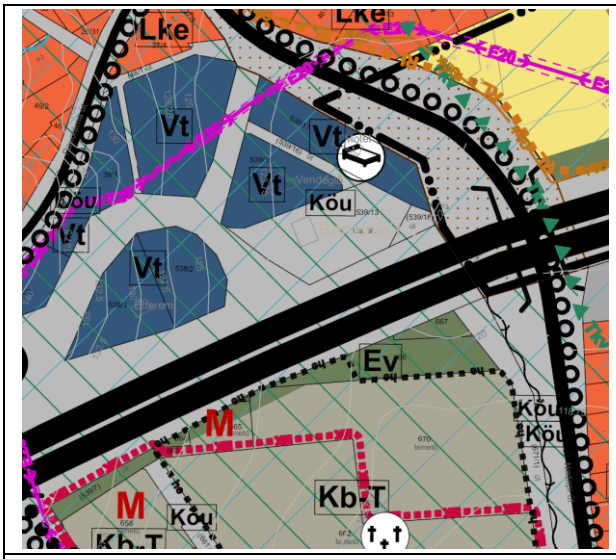
Változások ábrázolása kivágaton

Területhasználati változások:

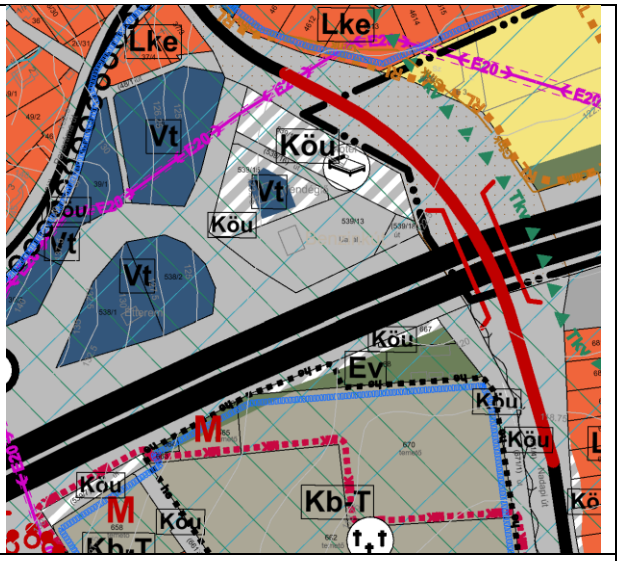
Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.1	**Ev → Köu**	0,10	Ev	Köu	017/1	
1.2	**Ev → Köu**	0,08	Ev	Köu	013/1, 014/3	
1.3	**Lke → Köu**	0,04	Lke	Köu	673-678	

2. A Velence jobb oldali pihenőhely változásai

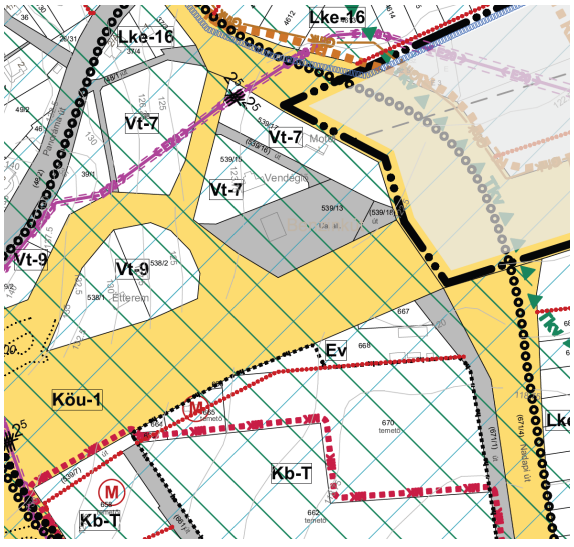
A Velence jobb oldali pihenő fejlesztése és bővítése következtében az 539/17 hrsz-ú ingatlan egésze és az 539/15 hrsz-ú ingatlan egy része településközponti vegyes területből közúti közlekedési területbe kerül. A pihenővel szemben lévő 667 és 668 hrsz-ú ingatlanokon lévő véderdő egy része szintén közúti közlekedési területbe kerül. Ezen kívül az 539/7 hrsz-ú ingatlan véderdő helyett közúti közlekedési besorolású lesz.



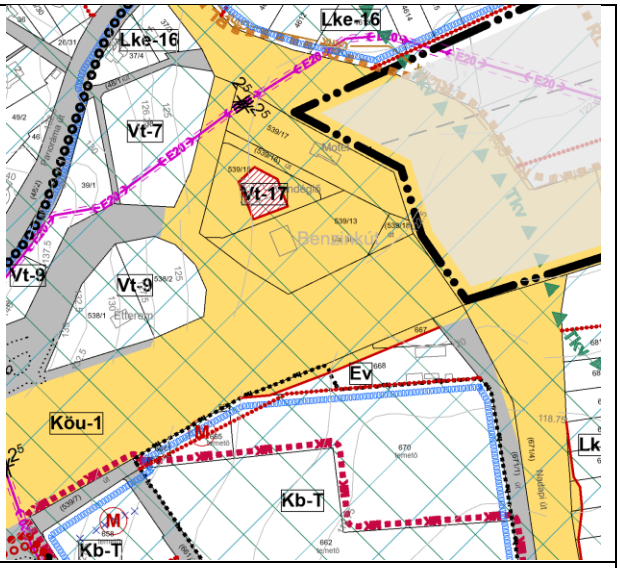
Hatályos településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv

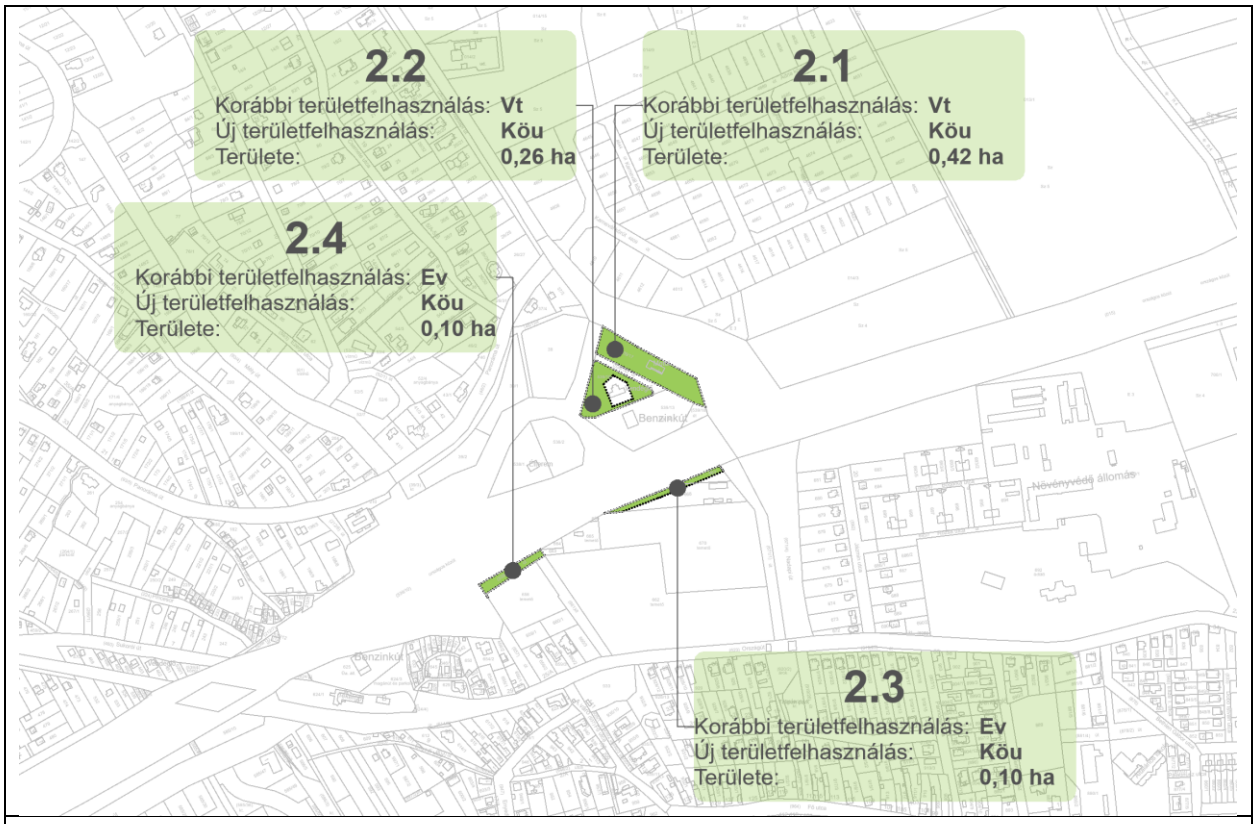


Hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



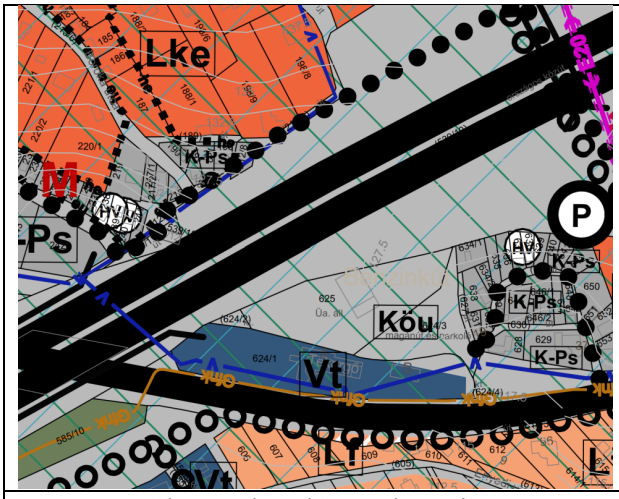
Változások ábrázolása kivágaton

Területhasználati változások:

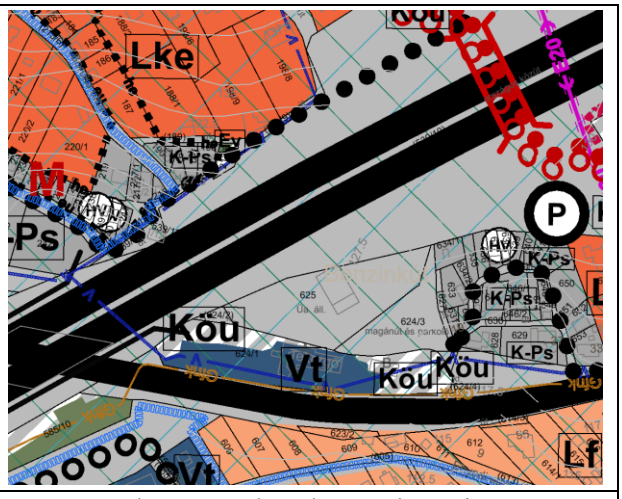
Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
2.1	**Vt → Köu**	0,42	Vt	Köu	539/17	
2.2	**Vt → Köu**	0,26	Vt	Köu	537/15	
2.3	**Ev → Köu**	0,10	Ev	Köu	667, 668	
2.4	**Ev → Köu**	0,10	Ev	Köu	539/7	

3. A Velence bal oldali pihenőhely változásai

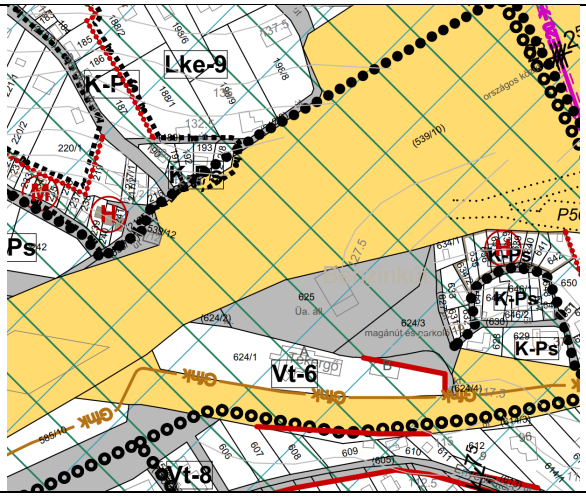
A Velence bal oldali pihenő fejlesztése és bővítése következtében a 624/1 hrsz-ú ingatlan egy része településközponti vegyes területből közúti közlekedési területbe kerül. A pihenővel szemben lévő, különleges beépítésre szánt pincesor besorolású 212/8 hrsz-ú ingatlanon keresztül halad egy önkormányzati tulajdonú közút. A telek közúttal érintett része közúti közlekedési területbe kerül, a fennmaradó telekrész pedig véderdő besorolású lesz.



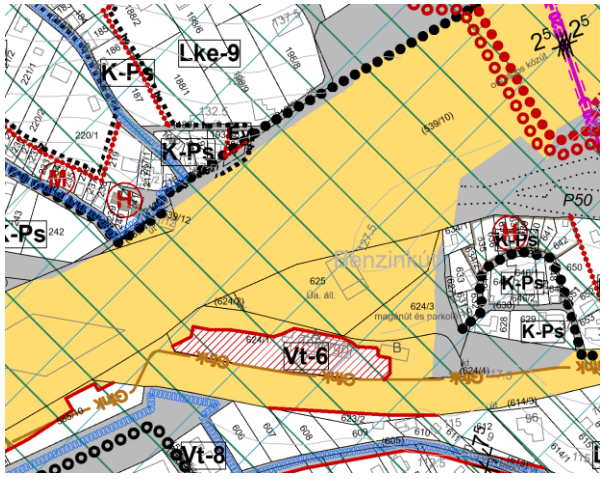
Hatályos településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv

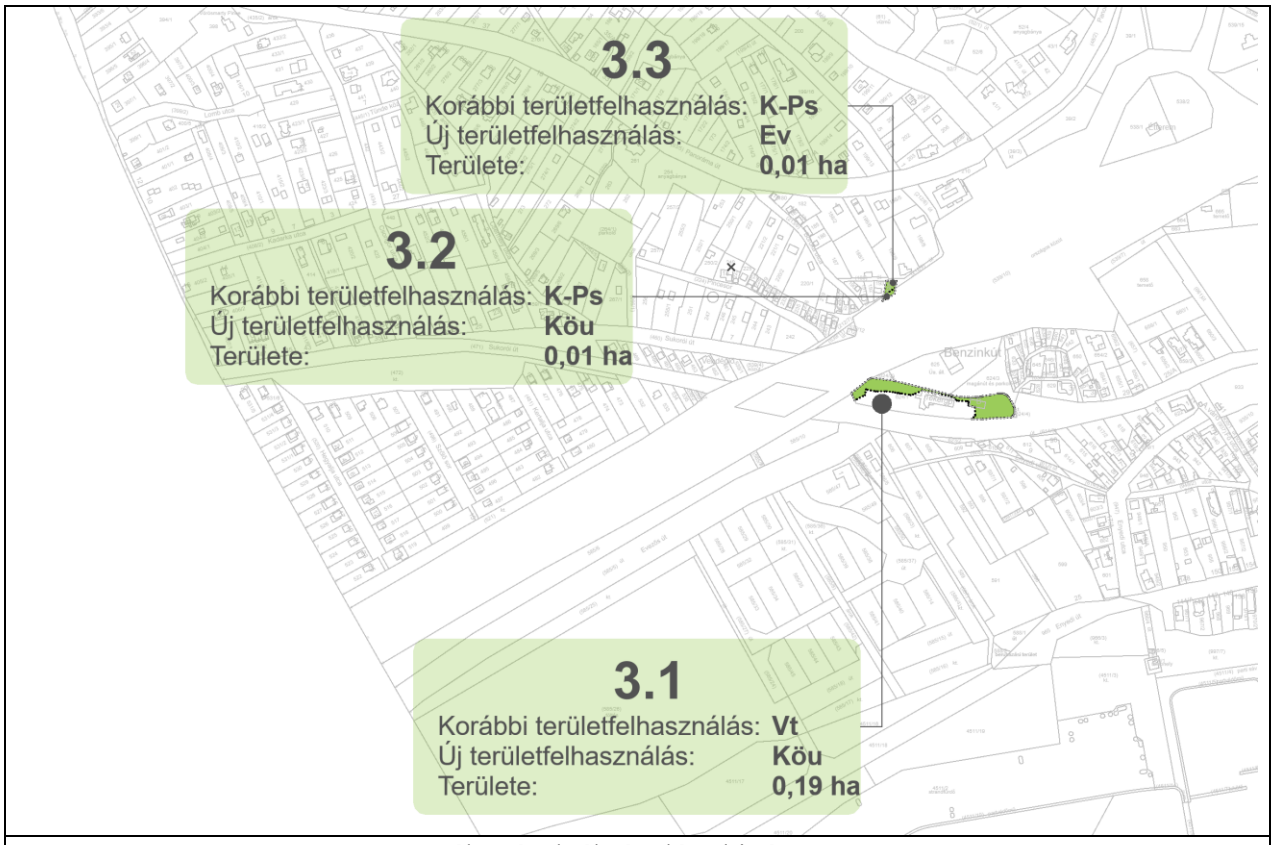


Hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



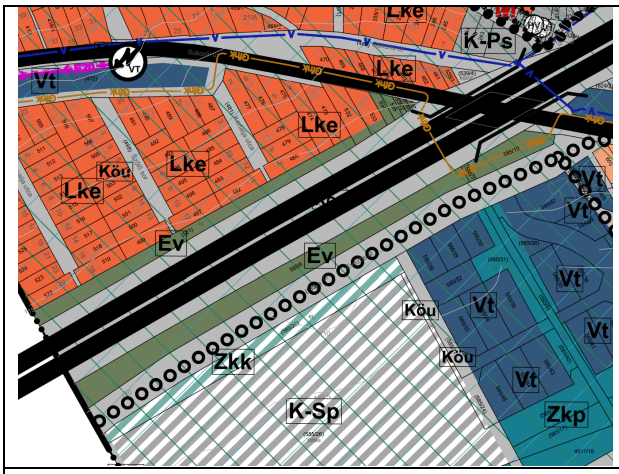
Változások ábrázolása kivágaton

Területhasználati változások:

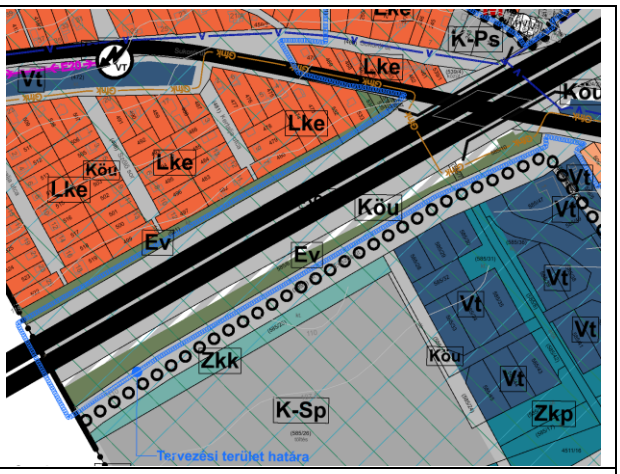
Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
3.1	**Vt → Köu**	0,19	Vt	Köu	624/1	
3.2	**K-Ps → Köu**	0,01	K-Ps	Köu	212/8	
3.3	**K-Ps → Ev**	0,01	K-Ps	Ev	212/8	

4. A Velence pihenőhelytől nyugatra történő változások

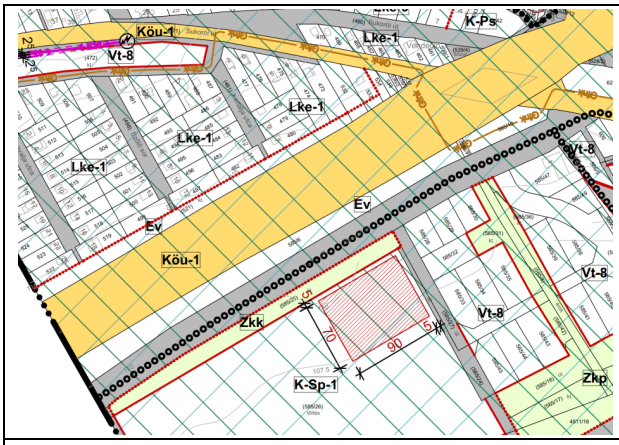
A Velence pihenőhelytől nyugatra az 585/6, 585/7, 585/10 hrsz-ú ingatlanok egy részén az autópálya bővítése miatt véderdő területből közúti közlekedési terület kijelölés történik.



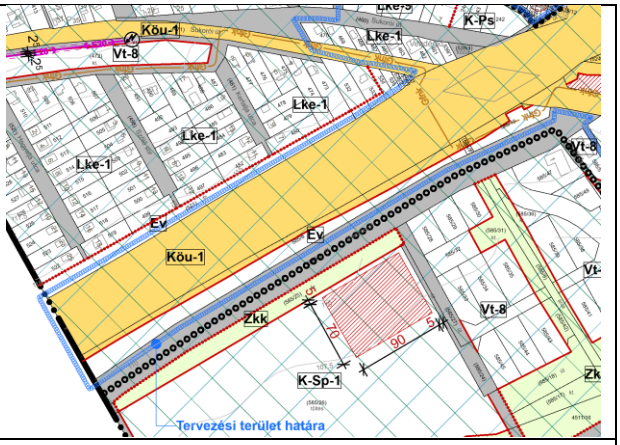
Hatályos településszerkezeti terv



Módosított településszerkezeti terv

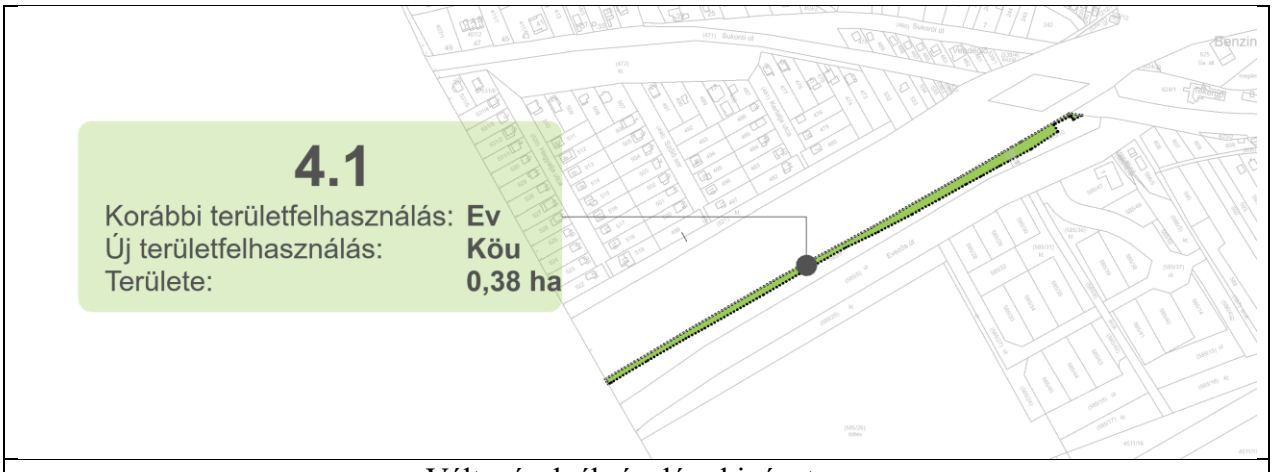


Hatályos szabályozási terv



Módosított szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.



Változások ábrázolása kivágaton

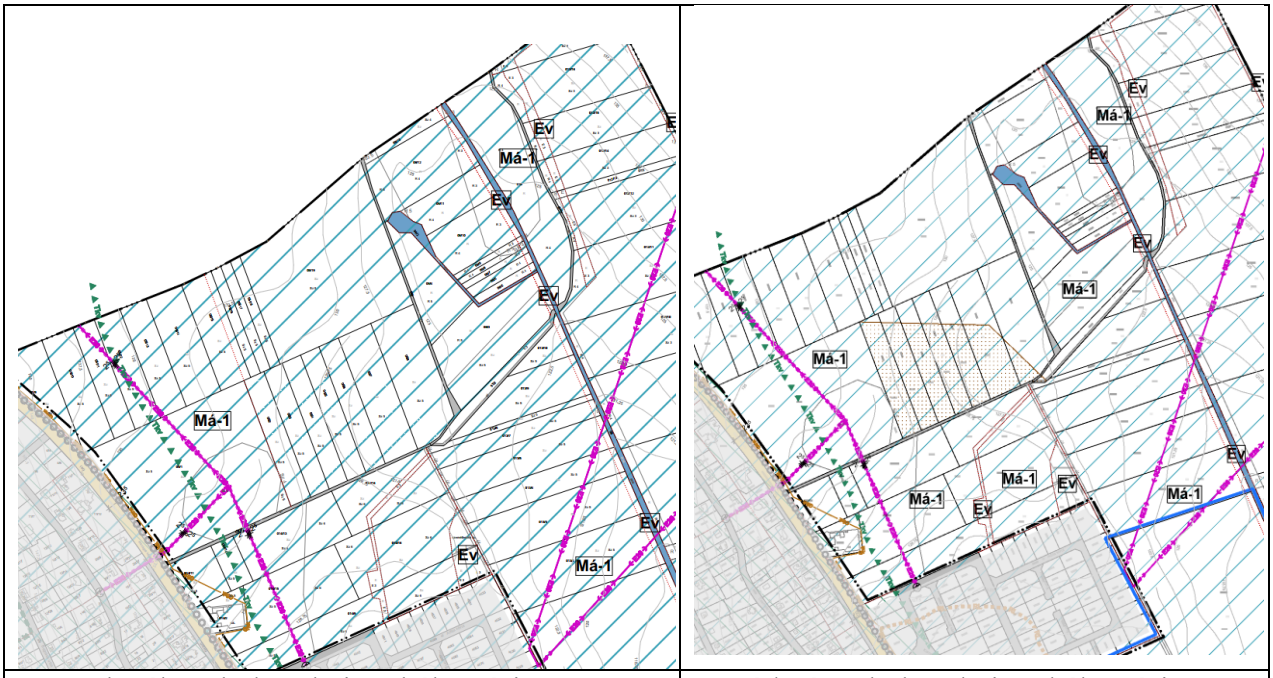
Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
4.1	**Ev → Köu**	0,38	Ev	Köu	585/6, 585/7, 585/10	

5. HÉSZ módosítása a jogalkalmazás során felmerültek alapján

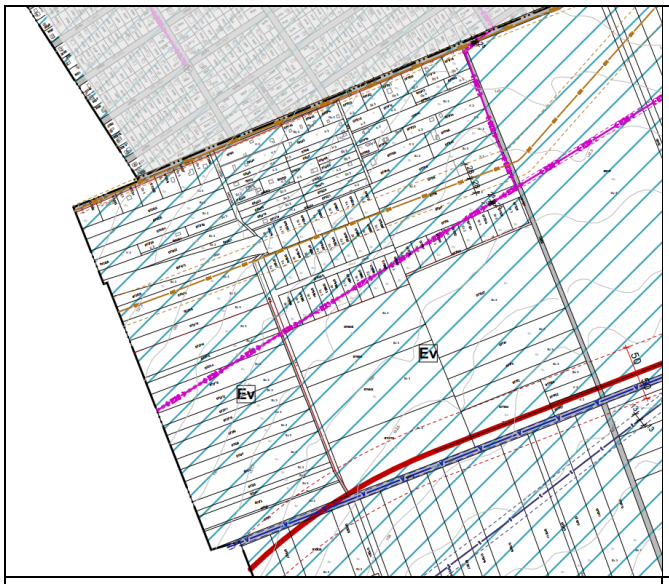
Építéshatósági és jegyzői jogalkalmazás során felmerültek alapján a HÉSZ pontosítása szükséges néhány pontban az egyértelmű jogszabályi értelmezés miatt.

5.1.A külterületi szabályozási terven hiányzó övezeti jel pótlása – a település északi részén az Má-1 jelű övezeti jel feltüntetése

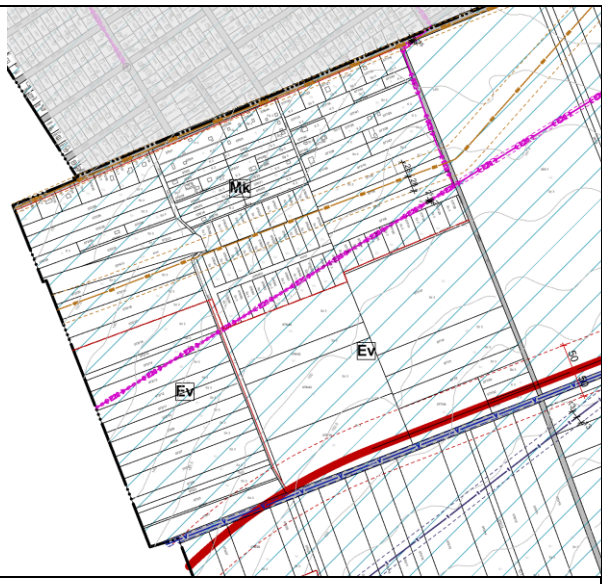


hatályos külterületi szabályozási terv | módosított külterületi szabályozási terv

5.2.A külterületi szabályozási terven hiányzó övezeti jel pótlása – a település déli részén az Mk jelű építési övezeti jel feltüntetése



hatályos külterületi szabályozási terv



módosított külterületi szabályozási terv

2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ERD ismertetése

Örökségvédelem

A VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ a teljes beruházásra vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

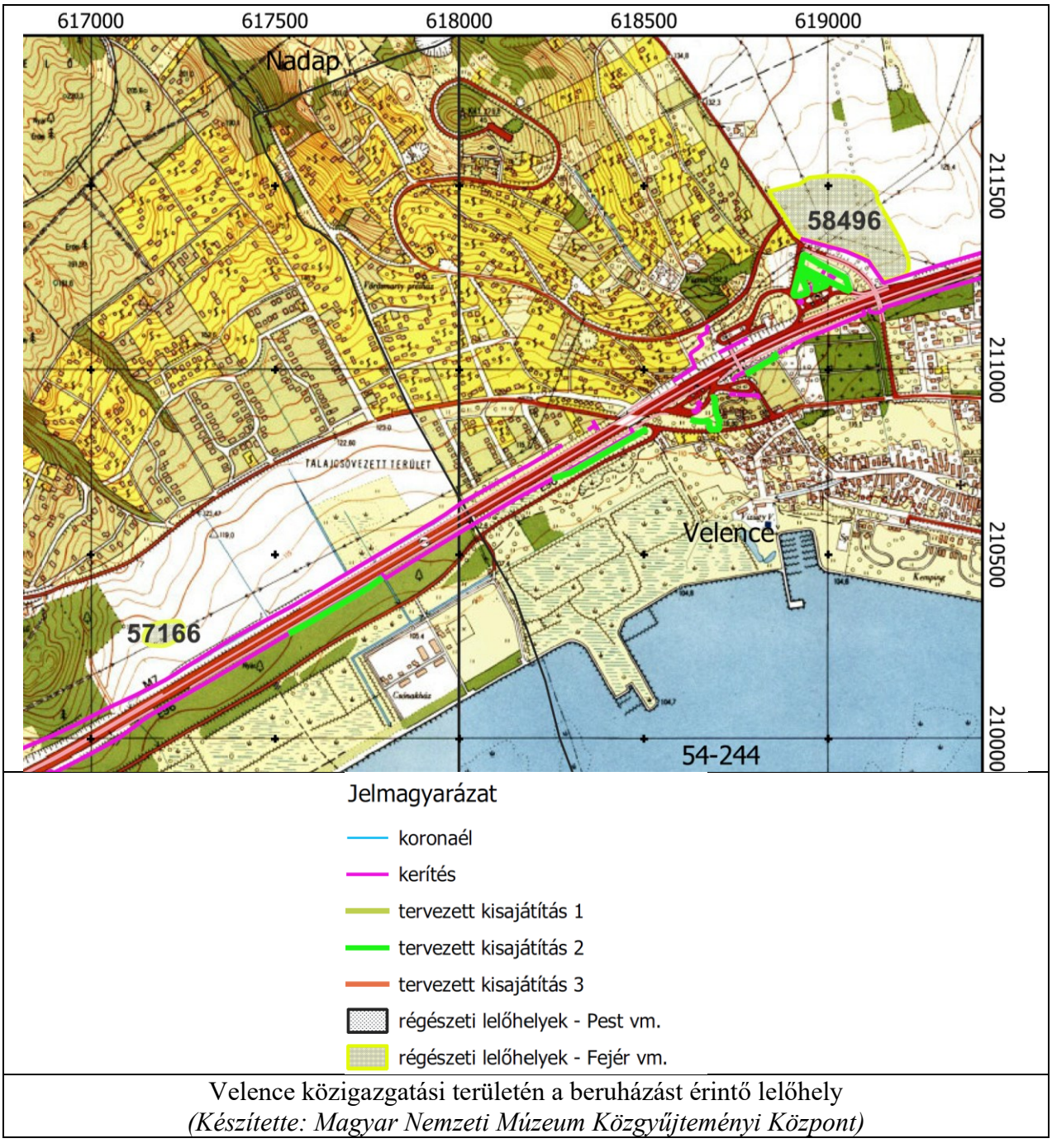
Az ERD készítés során Velence települést érintően a tervezett gyorsforgalmi út környezetében új lelőhelyet nem azonosítottak, nyilvántartott lelőhelyek közül az alábbit érinti a beruházás:

Régészeti lelőhely neve	**Nyilvántartási azonosítója**	**Azonosítás alapja**	**Lelőhely jellege**	**Lelőhely kora**	**Érintettség**	**Kockázati kategória**
Velence – Bencehegy és a Csontréti patak között (Lakópark)	58496	régészeti megfigyelés	telep	őskor, középkor	érintett	4

4. Alacsony régészeti kockázati kategória:
„Örökségvédelmi érték nincs, vagy nem okozhat számottevő fennakadást a projektben. Egyrétegű, alacsony intenzitású (szórványos) lelőhelyek, amelyek megelőző feltárásának módszere a Kötv. 22. § (3) bekezdés a) pontja alapján régészeti megfigyelés.

Hatáscsökkentő javaslat: megelőző feltárás, amelynek módszere régészeti megfigyelés”

Tehát az érintettségnek a beruházásra minimális költség- és időigénye van, megelőző feltárás és régészeti megfigyelés javasolt.



Velence közigazgatási területén a beruházást érintő lelőhely
(Készítette: Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ)

„Jelenlegi ismereteink alapján a legtöbb érintett nyilvántartott régészeti lelőhely a feltárható – 3-as és 4-es – kategóriába tartozik, azonban hangsúlyoznunk kell, hogy az autópálya egykori építése előtt csak kevés helyszínen történt leletmentés és nem megelőző feltárás, így fennáll a lehetősége, hogy a későbbiek folyamán a lelőhelyeknek olyan tulajdonságai válnak ismertté, melyek megváltoztatják kockázati besorolásukat.
Elmondható, hogy az érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyek többségét főként terepbejárás vagy helyszíni szemle során azonosították, csak kevés esetében történt ásatás, illetve egyéb lelőhelydiagnosztikai kutatás. Ebből kifolyólag kiterjedésükről, intenzitásukról kevésbé pontosak az információink. Emellett vannak lelőhelymentes szakaszok a viszonylag jól bejártnak nevezhető települések területén is.”

3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége

A tervezett módosítások közül a tájhasználatban nem jelentenek változást.

A tervezési területek közül a 3. és 4. tervezési szakasz érintett a Fejér megye Területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban FmTrT) szerinti tájképvédelmi terület övezettel.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:
„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:
„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

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

Velence településkép védelméről szóló 25/2017 (XII.22.) helyi rendeletének 16. §-a tartalmaz rendelkezéseket a tájképvédelmi területre vonatkozóan.

A tervezési területeken nincs a történetileg kialakult tájkarakter és védendő településkép, ezért a tervezett szabályozás nem sérti a tájképvédelmi érdekeket.

Velence Város Önkormányzat Képviselő-testületének a természeti értékek helyi védelméről szóló 26/2017 (XII.22.) önkormányzati rendelete szerint helyi védelem alatt álló természeti értéket a tervezett módosítások nem érintenek.

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a tájképvédelmi területet érintő módosítások nem befolyásolják kedvezőtlenül a tájképi egységet és a hagyományos tájhasználatot.

Környezetvédelem

A gyorsforgalmi úthoz a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. (2024. április) Környezeti hatástanulmányt (KHT) készített, mely alapján a környezeti hatásvizsgálati eljárás folyamatban van.

A KHT összefoglalója szerint környezetvédelmi létesítmények és védelmi intézkedések, valamint a monitoring javaslatok az alábbiak:

„A beruházáshoz kapcsolódóan felszíni és felszín alatti víz, élővilág és zajvédelem tekintetében volt szükséges környezetvédelmi létesítményeket betervezni.
A többi környezeti elem tekintetében csak a legfontosabb intézkedési javaslatokat mutatjuk be itt. A kivitelezésre vonatkozó általános jellegű előírásokat az adott szakági fejezetek tartalmazzák
1. Felszín alatti vízvédelem

Mind az út építése, mind a kapcsolódó létesítmények építése során felhasználásra kerülő, valamint a keletkező veszélyes, illetve szennyezőanyagok tárolását, kezelését szolgáló létesítményeket a felszín alatti víz szennyeződését kizáró módon kell kialakítani (üzemanyag tárolók, munkagépek karbantartásának körülményei, a védelemeszközei, hulladékok és veszélyes hulladékok tárolásának és szállításának módjai.)

2. Felszíni vízvédelem

A külön fejezetben ismertetett TPH szennyezőanyag számítás alapján burkolt árkos szakaszokon minden esetben szükséges a TPH szennyezés tisztításáról gondoskodni a vízfolyásba történő bekötés előtt. Földmedrű árkos szakaszokon a 4. Általános védettségű befogadók esetében nem, de az összes többi befogadó esetében szintén szükséges a tisztításról gondoskodni.
Pihenők területén a járműforgalmak nagysága, illetve a parkolóhelyek kialakítása, valamint a komplex pihenőben a benzinkutakat figyelembe véve szintén szükséges olajfogó műtárgyak beépítése.

3. Levegőtisztaság védelem

Építés alatti állapotra vonatkozó védelmi javaslatok

- *a kivitelezés ideje alatt tilos az olyan mértékű levegő- és bűzterhelés okozása, amely tartósan határértéktúllépéseket eredményez az építési terület és a szállítási útvonalak szűk, tengelytől mért 50 méteres környezetében;*
- *kizárólag korszerű, kis légszennyezőanyag-kibocsátású munkagépek alkalmazása;*
- *elérhető legjobb technológiai berendezések alkalmazása (B.A.T. = Best Available Technology);*
- *amennyiben a B.A.T. nem alkalmazható, úgy kizárólag minimum EURO2, EPA Tier II, EU Stage II besorolású, vagy ezekkel egyenértékű besorolású motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek alkalmazása, az ezeknél régebbi típusú motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek várhatóan magasabb károsanyag kibocsájtásúak, így alkalmazásuk nem megengedhető;*
- *amely munkagépek alkalmasak közúti közlekedésre is, úgy kizárólag érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező munkagépek alkalmazása, amely gépek nem alkalmasak közúti közlekedésre, úgy rendelkezzenek a megfelelő vonatkozó engedélyekkel, tanúsítványokkal, amelyek bizonyítják, hogy a károsanyag kibocsátásuk a megengedett szintet nem lépi túl;*
- *amennyiben lehetséges, úgy javasoljuk a vasúti szállítások választását a közúti helyett;*
- *a munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell;*
- *a kivitelezési munkálatok során – beleértve az anyagok, hulladékok tárolását is – a porterhelést a minimálisra kell csökkenteni;*
- *az anyagszállító tehergépjárművek platóit minden esetben fedni szükséges;*

Az organizációs terv és a kivitelezői géppark ismeretében javasoljuk továbbá, hogy

- *a leendő Kivitelező vállalkozó készítsen építés alatti környezetvédelmi tervet, amelynek legyen része egy minden munkafázisra kiterjedő levegőtisztaság-védelmi szakvélemény is.*

A levegőtisztaság-védelmi szakvéleményben a leendő Kivitelező vállalkozó a lehető legpontosabban határozza meg az építés munkafázisai során a munkaterületek és környezetük, valamint a végleges szállítási útvonalak mentén kialakuló levegőterheléseket. Az építés alatti környezetvédelmi tervet a területileg illetékes Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának/Osztályának kell benyújtani jóváhagyásra.

Továbbá, mivel kritikus esetekben adódhatnak magasabb levegőterhelések lakóingatlanok előtt, így javasoljuk, hogy az építés alatti környezetvédelmi tervben legyen megvizsgálva

- *levegőminőségi monitoring mérések végzésének lehetősége is (legterhelőbb munkafolyamatok alatt, építés alatti folyamatos mérések a munkaterületekhez, szállítási útvonalakhoz legközelebb eső ingatlanok előtt).*

A védelmi intézkedések a javasolt építés alatti környezetvédelmi terv leendő vizsgálatai alapján felülvizsgálandók. A pontos és végleges védelmi intézkedéseket az építés alatti környezetvédelmi tervben szükséges megadni.

4. Élővilág

Javasolt intézkedés	***Intézkedés helyszíne***
védőkerítés	*Teljes szakaszon 2,4 m magas védőkerítés*

5. Tájvédelem

Tájvédelmi szempontból az alábbiak foganatosítása szükséges. A részletes ismertetést külön fejezet tartalmazza.

- *Építés által igénybe vett, rombolt felszínek rehabilitása*
- *Rézsűfelületek tájbaillesztése*
- *Vadátjárók tájbaillesztése*
- *Zajárnyékoló falak tájbaillesztése*
- *Növénytelepítési formák, javasolt fajok*

6. Zajvédelem

Üzemelési állapotra vonatkozó védelmi javaslatok

A zajterhelés határérték alá csökkentésére zajárnyékoló falak telepítését javasoljuk az alábbiak szerint.

Jelölés	***Kezdő szelvény***	***Végszelvény***	***Hossz [m] (lefuttatás nélkül)***	***Magasság [m]***	***Oldal***
J440	*44+090*	*44+555*	*468*	*6*	*Jobb*
B442	*44+285*	*44+570*	*288*	*6*	*Bal*
B445	*44+590*	*45+060*	*257*	*6*	*Bal*
J448	*44+830*	*45+225*	*400*	*6*	*Jobb*
B451	*45+195*	*45+455*	*262*	*6*	*Bal*
J452	*45+230*	*47+460*	*2228*	*6*	*Jobb*

A szelvényszámok és a zajárnyékoló fal hosszak tájékoztató jellegűek. A lefuttatások hosszát az engedélyezési tervek kidolgozása során a vonatkozó UME-k figyelembe vételével kell meghatározni, ott ahol lehetséges.

A zajárnyékoló falak magassága tényleges, fizikai magasságként értendő.

A zajárnyékoló falakkal szemben támasztott akusztikai követelmények:

- *hangelnyelési kategória:*
- *e-UT 03.07.47:2021. sz. Útügyi Műszaki Előírás szerinti A4 kategória*
- *léghanggátlási kategória:*

e-UT 03.07.47:2021. sz. Útügyi Műszaki Előírás szerinti B3 kategória

Az építési munkálatok alatti időszakra javasolt védelmi intézkedések

1) Az éjszakai megítélési időben (22:00-6:00) környezeti zaj- és rezgéskeltéssel járó munkavégzést és szállítási tevékenységet végezni tilos, amennyiben 300 méteren belül védendő ingatlan található. Ez alól kivételt képezhet, amennyiben az adott éjszakai munkavégzés különösen indokolt, és az építkezést ellehetetlenítené annak kizárása. Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészében meg kell indokolni az adott éjszakai munkafolyamatok szükségességét, továbbá be kell mutatni ezen éjszakai munkafolyamatok pontos körét, helyét, időtartamát és környezeti hatásait.

2) A szombati és vasárnapi napokon a környezeti zaj- és rezgéskeltéssel járó munkavégzést és szállítási tevékenységet végezni tilos, amennyiben 300 méteren belül védendő ingatlan található. Ez alól kivételt képezhet, amennyiben az adott hétvégi munkavégzés különösen indokolt, és az építkezést ellehetetlenítené annak kizárása. Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészében meg kell indokolni az adott hétvégi munkafolyamatok szükségességét, továbbá be kell mutatni ezen hétvégi munkafolyamatok pontos körét, helyét, időtartamát és környezeti hatásait.

3) Kizárólag korszerű, alacsony zaj- és rezgéskibocsátású munkagépek és szállítójárművek kerülhetnek alkalmazásra az építés ideje alatt (elérhető legjobb technológiai berendezések alkalmazása (B.A.T. = Best Available Technology)). Amennyiben a B.A.T. nem alkalmazható, úgy kizárólag minimum EURO3, EPA Tier III, EU Stage III besorolású, vagy ezekkel egyenértékű besorolású motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek alkalmazása szükséges, mivel az ezeknél régebbi típusú motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek várhatóan magasabb zaj- és rezgéskibocsátásúak, így alkalmazásuk nem megengedhető.

4) A telepített munkagépeket (pl. kompresszor, aggregátor, stb.) mobil hanggátló létesítménnyel, falazással körbe kell keríteni, amennyiben ezen munkagépek
100 méteres környezetében zajtól, illetve rezgéstől védendő épület, vagy terület található.

5) A munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell.

6) Ahol lehetséges, ott a gépek és/vagy gépelemek zajvédelmi szigetelését (zajcsökkentő burkolatok alkalmazásával) ki kell alakítani, illetve a meglévő burkolatok eltávolítása tilos, amennyiben az adott munkavégzés 100 méteres környezetében zajtól, vagy rezgéstől védendő épület, vagy terület található.

7) A későbbi jogi viták elkerülése érdekében az építési területekhez közelebb eső
(50 méter), és a szállítási útvonalak mentén (25 méter) található összes épület alapállapoti szerkezeti felmérését el kell végezni.

8) A Kivitelezőnek az építés ütemezése és a kivitelezői géppark ismeretében szükséges elkészíteni az Organizációs terv egy minden munkafázisra kiterjedő zaj- és rezgésvédelmi fejezetét is.

9) Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarész zaj- és rezgésvédelmi fejezetében a szakértő/tervező

a) a lehető legpontosabban határozza meg az építés munkafázisai során a munkaterületek és környezetük, valamint a végleges szállítási útvonalak mentén kialakuló zaj- és rezgésterheléseket;

b) a szállítási útvonalak úgy legyenek kijelölve, hogy azok a meglévő fő és gyűjtő úthálózatot vegyék igénybe, és minél kisebb mértékben terheljék az eddig terheletlen környezetet;

c) vizsgálja meg a vasúti anyagbeszállítások lehetőségét is, és amennyiben az várhatóan csökkenti közúti terheléseket is, úgy kerüljön alkalmazásra vasúti beszállítás is a közúti mellett.

d) vizsgálja meg a monitoring mérések végzésének szükségességét is.

A fenti védelmi intézkedések az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészének leendő vizsgálatai alapján felülvizsgálhatók. A pontos és végleges védelmi intézkedéseket az Organizációs terv környezetvédelmi munkarészében szükséges megadni."

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

A tervezési folyamat indításakor az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) volt hatályban. Az Étv. 2. § 3a. szerint: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása."

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, ezért biológiai aktivitásérték számítás készítése nem vált szükségessé.

4. Közlekedési és közműfejlesztési javaslat

Az M7 autópálya közlekedési fejlesztésének bemutatása Velence várost érintően

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

A beruházást érintően a tervezési munka az alábbi szakasz bontásban készül:

- **1. tervezési szakasz: 16+249 – 40+650 km sz.**
  - szakasztervező: Roden Mérnöki Iroda Kft.
  - érintett települések: Törökbálint, Érd, Tárnok, Sóskút, Tordas, Martonvásár, Kajászó, Baracska, Kápolnásnyék, Pázmánd

- **2. tervezési szakasz: 40+650 – 63+000 km sz.**
  - szakasztervező: Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft.
  - érintett települések: Pázmánd, Kápolnásnyék, Velence, Sukoró, Pákozd, Székesfehérvár

- **3. tervezési szakasz: 63+000 – 90+603 km sz.**
  - szakasztervező: Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.
  - érintett települések: Székesfehérvár, Szabadbattyán, Kőszárhegy, Polgárdi. Füle, Balatonfőkajár, Lepsény, Balatonvilágos

A Velence közigazgatási területét az M7 autópálya 43+643 – 45+858 km. szelvények közötti szakasza érinti.

A településrendezési eszközök módosítása az Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft. útépítési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertetjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

A tervezési feladat fő eleme az M7 autópálya sáv bővítése. A 16+249 km sz. és a ~70+500 km sz. közötti szakaszon az autópálya 2x3+ITS sáv kialakítással, a ~70+500 és a 90+603 km sz. között pedig 2x2+ITS sáv kialakítással tervezett. *(ITS sáv: az üzemi sáv forgalomtechnikai eszközökkel történő időszakos megnyitásának lehetővé tételével kialakított speciális üzemű sáv.)*

Az M7 autópálya úgy kerül kialakításra, hogy a burkolt üzemi ITS sáv egy további sávként megnyitható legyen. Emiatt leálló öblök kialakítása szükséges annak érdekében, hogy a műszaki hibás járművek leállása az ITS sáv megnyitása esetében is biztosítható legyen. A leálló öblök teljes hossza 200 m, segélykérő telefonok minden második öbölben kerülnek kialakításra.

A sávbővítés következtében a beruházás keretében az alábbi elemek fejlesztése, bővítése, esetleges rekonstrukciója tervezett:

- útépítési elemek: csomópontok rendezése, pihenők fejlesztése

- pályaszerkezeti elemek: burkolatfelújítás
- forgalomtechnikai eszközök: burkolati jelek, ITS eszközök, táblázás
- környezetvédelem: védőkerítés, vadvédelem, zajvédelem
- vízépítési elemek: árkok, levezetők, felszíni és takart elemek
- meglévő híd műtárgyak: szélesítés, átépítés
- egyéb, a beruházással érintett közmű elemek: átépítés, kiváltás, védelembe helyezés

Az *„M7 gyorsforgalmi autóút”* az *e-UT 03.01.11:2008* „Közutak tervezése” Útügyi Műszaki Előírás szerint autópályaként külterületen K.I. tervezési osztályba tartozik, „A” síkvidéki környezeti körülmény mellett.
Autópálya esetében biztosítani kell az autópálya tervezési sebességéhez tartozó paramétereket a helyszínrajzi vonalvezetésnél, és a hossz-szelvény kialakításnál.
Az útszakasz autópályaként v_t=130 km/h tervezési sebességgel a meglévő 2x3 sávos (jobb pályaoldal kettő forgalmi sáv+üzemi sáv, a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv) kialakítás fejlesztésével 2x3+ITS sávos kialakítással tervezett. Ehhez igazodóan a tervezési paraméterek a következők:

A nagy forgalmú időszakokban megnyitott ITS sáv estében a normál 130 km/h értékről 100 km/h értékre változik.

Velence várost érintő szakasz általános keresztmetszeti kialakítása:

Koronaszélesség:	*37,50 m*
Forgalmi sávok száma:	*2x3 sáv +ITS sáv*
Forgalmi sávok szélessége:	*3,50 + 2x3,75 m*
Leállósáv forgalomtechnikai szélessége:	*3,50 m-3,75 m (ITS sáv)*
Padka szélessége burkolt leállósávnál:	*1,50 m*
Elválasztó sáv szélessége:	*változó 5,00 m*
A belső biztonsági sáv szélessége:	*2x0,50 m*
A külső biztonsági sáv szélessége:	*2x0,25 m*
A burkolat szélessége összesen:	*2x18,75 m*

Velencén a főpálya szakaszon túl a következő elemeket érinti a tervezett fejlesztés:

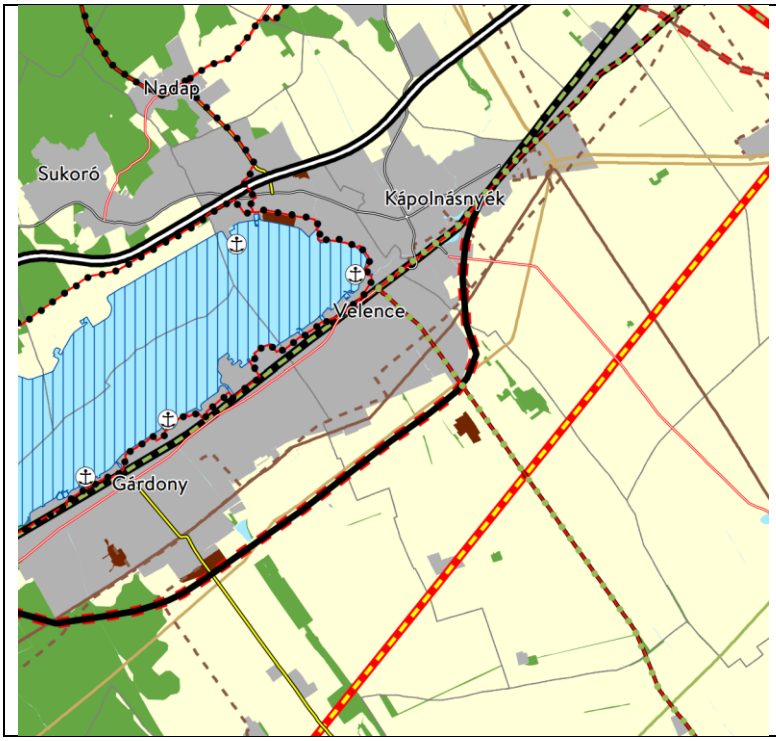
- B.439 j. híd a Csontréti-patak felett az M7 autópálya 43+958 km szelvényében
  (szerkezet megtartásra kerül)
- B.445 j. főpálya feletti, 8119 j. utat (Nadapi út) átvezető híd az M7 autópálya 44+592 km szelvényében
  (bontás – új építés)
- B.446 j. híd a Nadapi-árok felett az M7 autópálya 44+644 km szelvényében
  (szerkezet megtartásra kerül)
- B.450 j. főpálya feletti, gyalogos-kerékpáros híd az M7 autópálya 45+012 km szelvényében
  (bontás – új építés)
- B.453 j. híd a 8116 j. út felett az M7 autópálya 45+379 km szelvényében
  (szerkezet megtartásra kerül)
- Velencei pihenőhely, jobb és baloldal, (családbarát rejtett csp.) 45+000 km sz. környezete

A 45+000 km. szelvény környezetében található a Velence 764 törzsszámú gyalogos-kerékpáros híd (B.450 j. főpálya feletti híd), amely az autópálya két oldala közötti gyalogos átjárást, illetve a Budapest-Balaton Eurovelo 14 kerékpárút M7 autópálya feletti átvezetését biztosítja. A híd és a kapcsolódó létesítmények átépítését az MKIF Zrt. előrehozott ütemben tervezi megvalósítani. A

terveket a Főmterv Zrt. 2024. májusban elkészítette és az engedélyezési eljárás folyamatban van. A Velence pihenőhely kialakítása a gyalogos-kerékpáros híd terveinek figyelembevételével készül.

6. A területrendezési követelményekkel való összhangjának igazolása

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



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata
A megye szerkezeti terve szerint Velence települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett.
A meglevő gyorsforgalmi út fejlesztése mezőgazdasági és települési térséget érint.

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

MATrT 11.§ A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület,

rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.
A megfelelés igazolása:
A tervezett módosítások települési térséget és mezőgazdasági térséget érintenek. A mezőgazdasági térséget érintő változtatás területe a hatályos tervek szerint nem mezőgazdasági területbe sorolt, ezért jelen módosítás során nem csökkennek a mezőgazdasági területek.

A változtatások megfelelnek az előírásoknak.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Műszaki infrastruktúra hálózatok:
MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.
(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.
(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.
(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.
(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.
(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.
(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.
(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.
MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:
A településrendezési tervben
a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,
b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.
(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Meglévő gyorsforgalmi út:

- **M7 gyorsforgalmú út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)**

Meglévő térségi szerepű összekötő út

- **8119 Velence - Nadap - Lovasberény - Csákvár - Gánt - (Tata)**

Meglévő egyéb mellékút

- 8116 Kápolnásnyék - Velence - Sukoró - Pákozd - Székesfehérvár

Országos kerékpárútvonal

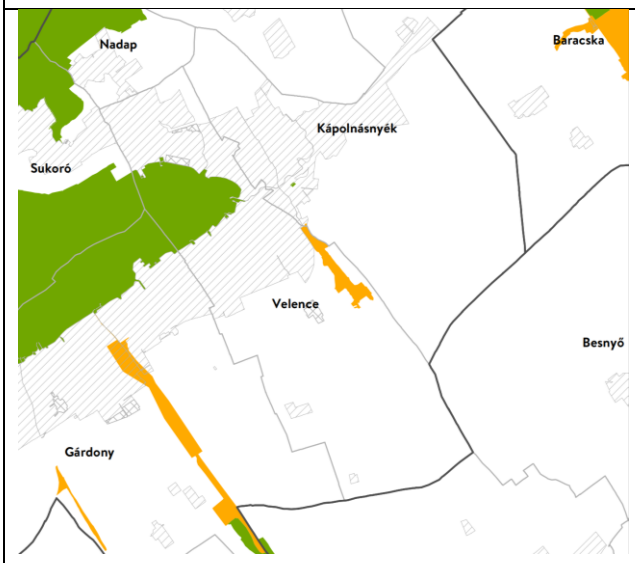
- 7.B: Nadap – Velence – Gárdony – Pákozd

Megfelelés igazolása:
Az M7 autópálya nyomvonala nem változik.

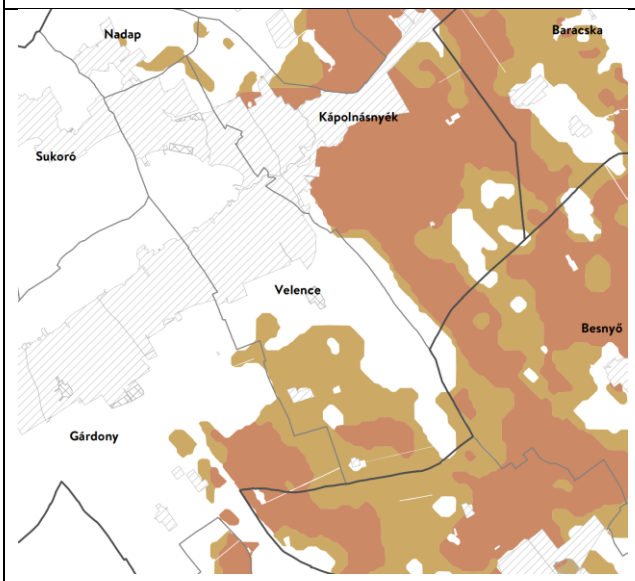
Az egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok közül a 8119 jelű összekötőút korrekcióját tartalmazza a terv. A korrekció megfelel az előírásoknak. A 8116 jelű mellékút és az országos kerékpárút nyomvonala nem változok.

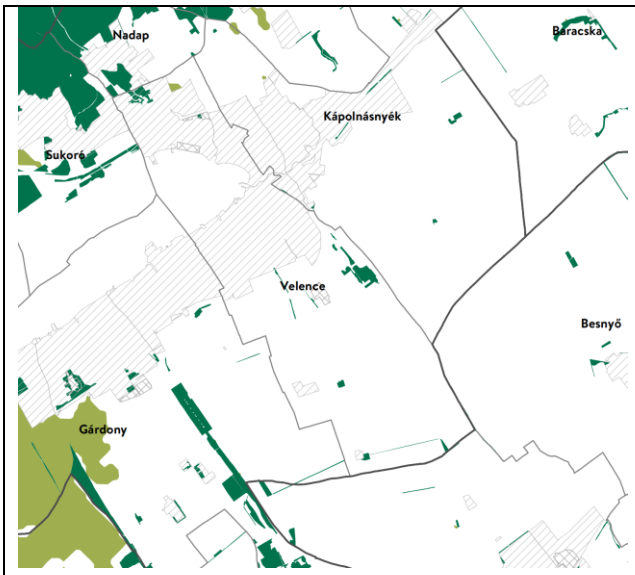
Országos övezetek lehatárolása

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

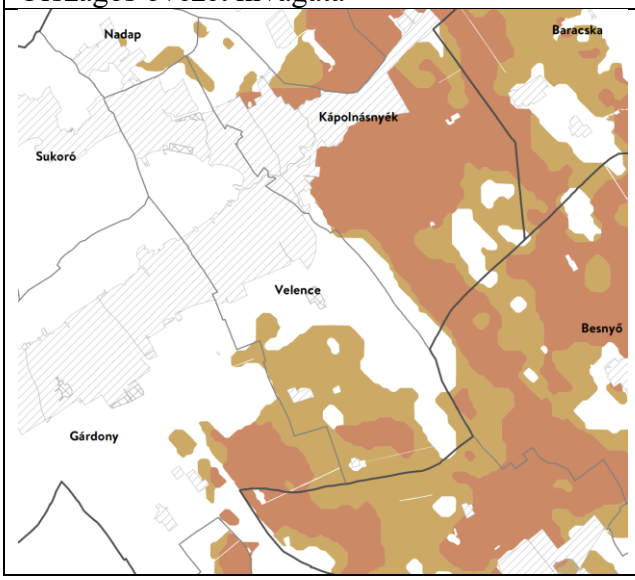
Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	**Ökológiai hálózat magterületének övezete MATRT 25. §-a szerint:** (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a

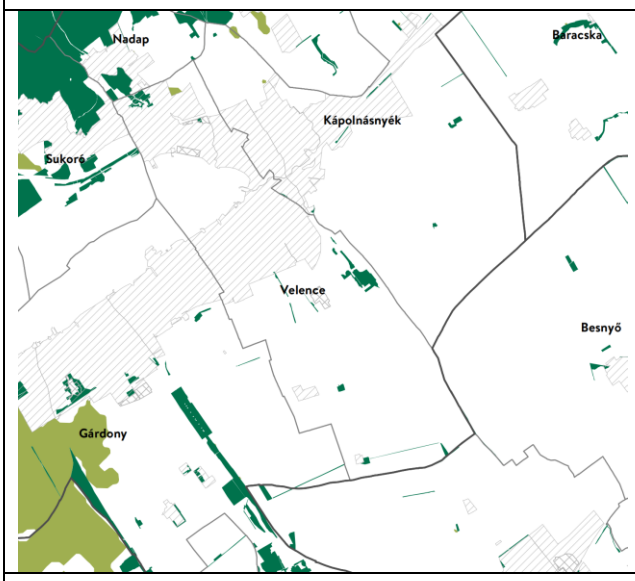
	magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok

	működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**
	**Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint** (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.

	**Erdők övezete MATRT 29-30/A. §-a szerint** **29.§** Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. **30.§** Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. **30/A.§** Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

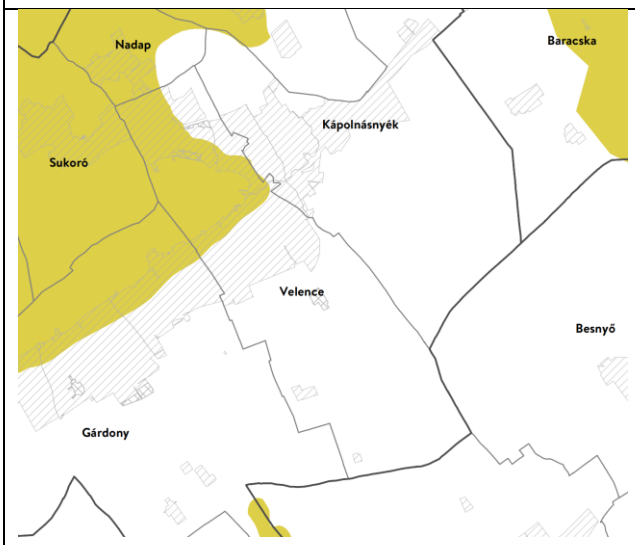
Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	**Jó termőhelyi adottságú szántók övezete** **2. §** (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete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



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

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

A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.



Tájképvédelmi terület övezete

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

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

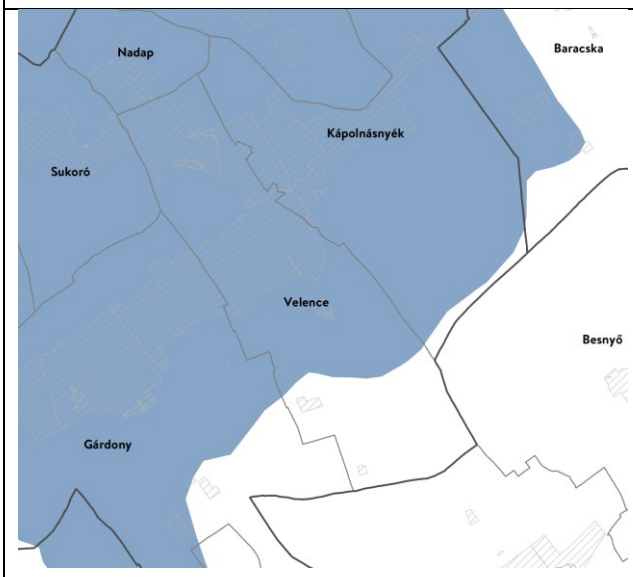
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

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

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

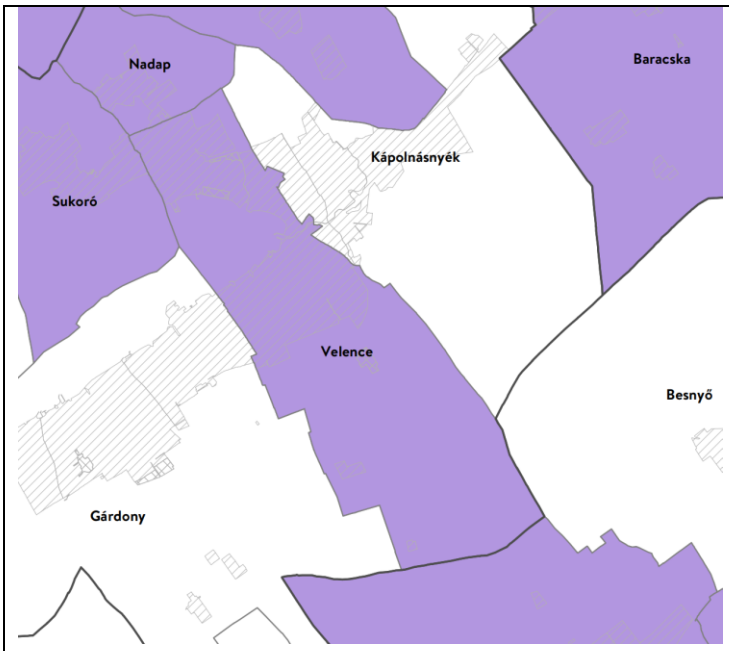
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A tervezési területek közül a 2., 3., 4., és 5. számú érinti az övezet területét.

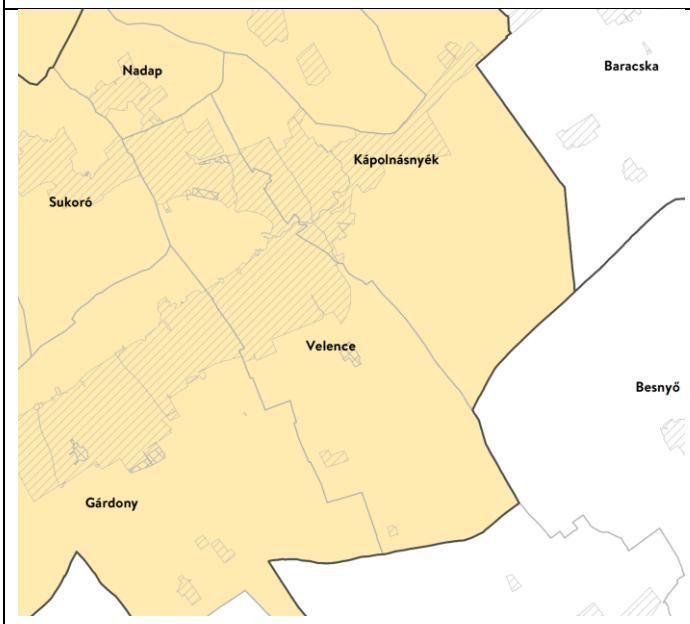
	A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	**Vízminőség-védelmi terület övezete** **5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz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

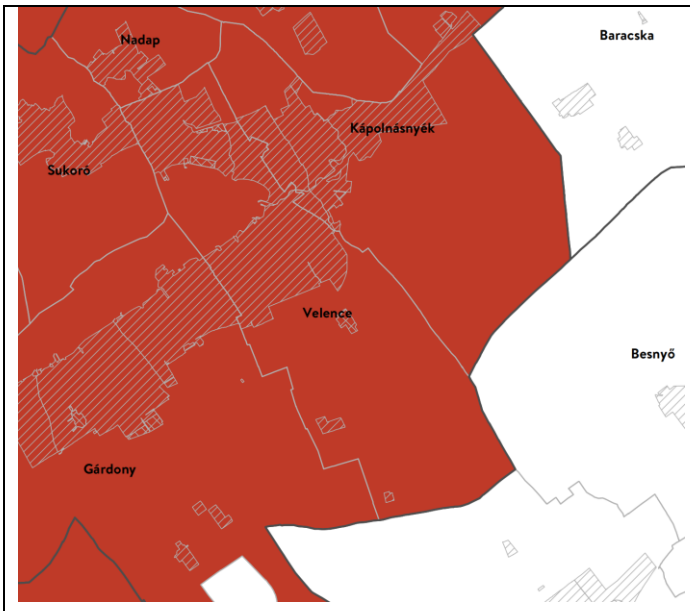
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerin az övezet lehatárolása	**MvM rendelet előírásai**
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**

	**Földtani veszélyforrás terület övezete** **11.§** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. Az övezet Velence közigazgatási területét érinti. Az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján az övezeti érintettség Velencén nincs.

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

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**
	**Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet** **9. §** (1) A Vértesi Natúrpark településein a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét. (2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni. (3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. Az övezet Velence közigazgatási területét érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**



Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

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

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

a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése,

b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,

d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

(3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.

Az övezet Velence közigazgatási területét érinti, a tervezett módosítások kertes

	mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**
Majorsági térség övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	**Az övezet Velence közigazgatási területét nem érinti.**

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

Székesfehérvár, 2025. január

településtervező