

# KÁPOLNÁSGYÉK

**Völgyzugoly Műhely Kft.**

**Településrendezési eszközök módosítása  
Partnerségi egyeztetés anyaga  
2021.március**



# KÁPOLNÁSNYÉK

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

### TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS

#### PARTNERSÉGI EGYEZTETÉS ANYAGA



Megbízó  
Kápolnásnyék Község Önkormányzata  
Podhorszki István polgármester  
2475 Kápolnásnyék, Fő u. 28.



Tervező  
**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3221, 20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)



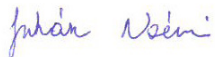


2021. március

VZM 1596/20

kapolnasnyek\_TRE\_mod\_210309.docx



## ALÁÍRÓLAP

Településrendezés:	Bérczi Szabolcs - okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Fóthi Annamária - okl. településmérnök Juhász Noémi - tájrendező- és kertépítőmérnök	  
Tájrendezés, környezetvédelem:	Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282	
Közlekedés	Tóth Attila, okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Kft.)	
Közmű	Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Fazekas Mihály - tájrendező- és kertépítőmérnök	



TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	5
<b>I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	7
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	8
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	11
<b>II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	12
<b>1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT</b> .....	13
1.1. A módosítással érintett terület bemutatása .....	13
1.2. Módosítás céljának ismertetése.....	13
1.3. <b>Hatályos településrendezési eszközök előírásai</b> .....	13
1.4. Javasolt településszerkezet, szabályozási koncepció .....	14
1.5. Védelmi és korlátozó elemek.....	15
<b>2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK</b> .....	17
2.1. <b>A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang</b> .....	17
2.1.1. Térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályok .....	17
2.1.2. Országos övezetek ismertetése .....	18
2.1.3. Megyei övezetek ismertetése.....	19
2.2. Biológiai aktivitásérték változása.....	20
<b>3. Tájrendezési javaslat</b> .....	20
3.1. Tájrendezés, tájképvédelem.....	20
3.2. Természetvédelem .....	21
<b>4. Közlekedési javaslat</b> .....	21
<b>5. Közművesítési javaslat</b> .....	21
<b>6. Környezeti értékelés</b> .....	21
<b>MELLÉKLET</b> .....	22

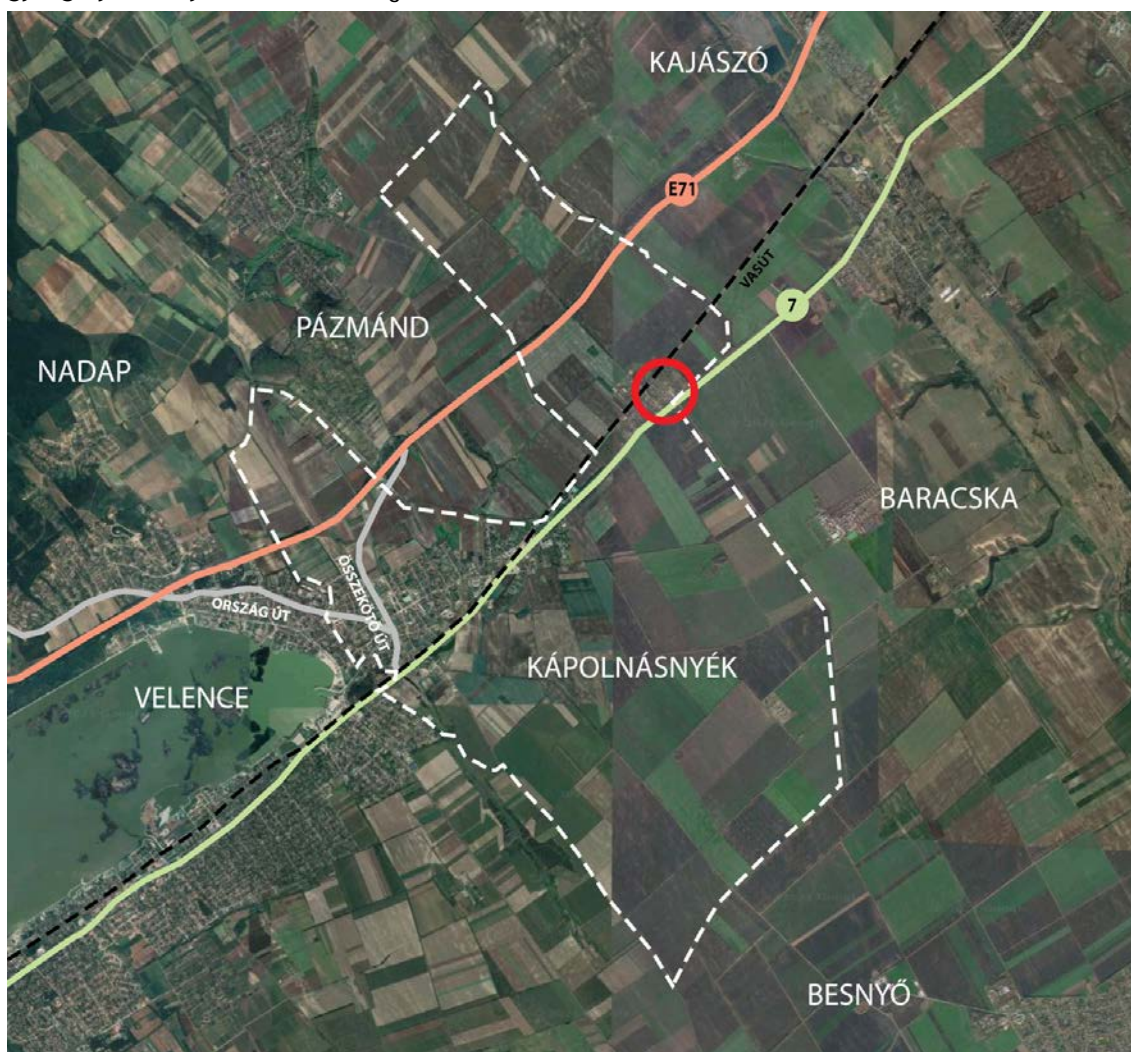
## BEVEZETŐ

### Előzmények, a tárgyalásos eljárás indokoltsága

Kápolnásnyék hatályos településrendezési eszközei 2018-ban kerültek jóváhagyásra, azóta ezek többször módosultak. A település hatályos településrendezési eszközei Kápolnásnyék Önkormányzat Képviselő-testületének 137/2018. (XI.19.) sz. határozata Kápolnásnyék község településszerkezeti tervéről és Kápolnásnyék község Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2018. (XI.20.) rendelete a helyi építési szabályzatról.

A módosítás elsődleges célja, hogy a település északkeleti részén, Pettend településrészen található 1101/36, 1101/10, 1101/39 hrsz-ú telkeket falusias lakóterület területfelhasználási egységbe, a helyi építési szabályzatban pedig két szomszédos Lf-2 jelűvel megegyező építési övezetbe sorolják. A tulajdonosnak szándékában áll lakófunkciót tervezni a telkére, azonban a hatályos településrendezési eszközök ezt nem teszik lehetővé.

Kápolnásnyék polgármestere a 1101/36, 1101/10, 1101/39 hrsz-ú ingatlanok településrendezési eszközök módosításáról döntött. Jelenleg intézmény területi övezetbe tartoznak, ám ez nem indokolt, intézményi fejlesztés nem várható. A 2018-ban jóváhagyott településrendezési eszközöket megelőzően a terület lakóterület volt és a cél, hogy ezt a három telket visszasorolják falusias lakóterületi övezetbe. A településrendezési eszközök módosításával a település önkormányzata a Völgzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.



A módosítással érintett terület Kápolnásnyéken (Pettenden) belüli elhelyezkedése

### A tervezési folyamat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítás kielégíti az Eljr. 32.§ (6)

bekezdés c) pontjában foglaltakat, így a településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történik.

A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza, mely alapján tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 9/2017. (V.30.) rendeletében. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján és közterületi hirdetőfelületen való közzétételével történik. Az elkészült tervezetet a lakossági fórum időpontját megelőzően legalább 8 nappal az önkormányzati honlapon meg kell jeleníteni, az észrevételeket és javaslatokat a lakossági fórumon szóban, továbbá a lakossági fórumtól számított 8 napon belül papír alapon vagy elektronikusan lehet megtenni.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

Ezt követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell:

- a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
- b) a településrendezési eszköz tervezetét,
- c) a megalapozó vizsgálatot és szakmai javaslatot,
- d) valamint ezek másolati példányát elektronikusan adathordozón.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök tervezetének megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon hatályba léptethető.

Jelen dokumentáció Kápolnásnyék község településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetésre előkészített anyaga.

## I. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Kápolnásnyék község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2021.(.....) számú határozata  
Kápolnásnyék község településszerkezeti tervéről szóló  
137/2018. (XI.19.) számú határozat módosításáról**

Kápolnásnyék Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Kápolnásnyék község Önkormányzat képviselő-testülete a 137/2018. (XI.19.) számú határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A Településszerkezeti Terv Leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti TSZT-M tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
  - falusias lakóterület kijelölése a Fehérvári út mentén a 1101/10, 1101/36, 1101/39 hrsz-ú telkeken
- 3) A Településszerkezeti Terv 6. melléklete szerinti szerkezeti tervlap hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. melléklete szerinti szerkezeti tervlap (TSZT) lép.
- 4) Jelen módosítás során Kápolnásnyék területfelhasználása az alábbiak szerint változik:

Területfelhasználás		Terület (ha)
meglévő	tervezett	
Vi intézményi vegyes terület	Lf falusias lakóterület	0,9

- 5) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint változik:

TERÜLETI MÉRLEG - A JELEN TSZT SZERINT				Kápolnásnyék közigazgatási területe	4150 ha
Területfelhasználási egység	ha	[%]			
<b>Beépítésre szánt terület</b>					
Kisvárosias lakóterület	Lk	5,83	0,14	0,73	
Kertvárosias lakóterület	Lke	147,39	3,66		
Falusias lakóterület	Lf	100,91	2,51		
Településköz-pont terület	Vt	32,39	0,81		
Intézményi terület	Vi	3,70	0,09		
Általános gazdasági terület	Gá	0,3	0,01		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	141,42	3,52		
Üdülőházas terület	Üü	1,00	0,02		
Különleges terület sportterület	K-Sp	0,92	0,02		
Különleges terület rekreációs terület	K-Rek	20,38	0,51		
Különleges terület temető területe	K-T	1,65	0,04		
Különleges terület mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	6,42	0,16		
<b>Beépítésre nem szánt terület</b>					
Közúti közlekedési terület	KöU	54,60	1,36		
Kötőpályás közlekedési terület	KöK	25,02	0,62		
Közműterület	KöM	0,93	0,02		
Zöldterület-közkert	Zkk	3,93	0,10		
Védelmi erdőterület	Ev	54,43	1,35		
Közjóléti erdőterület	Ek	1,82	0,05		

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Általános mezőgazdasági terület	Má	3238,40	80,51	
Kertés mezőgazdasági terület	Mk	114,88	2,86	
Vízgazdálkodási terület	V	11,64	0,29	
Különleges, beépítésre nem szánt terület - sportterület	Kb-Sp	4,96	0,12	
Különleges, beépítésre nem szánt terület - nagy zöldfelületi arányú közösségi célú terület	Kb-Z	0,99	0,02	
Különleges, beépítésre nem szánt terület - rekreációs terület	Kb-Rek	45,83	1,14	
Különleges, beépítésre nem szánt terület - temető	Kb-T	1,45	0,04	<p>53,23</p> <p>1,32</p>

6) A módosítás során a Településszerkezeti Terv 5. melléklete szerinti biológiai aktivitásérték a következő módon változik:

137/2018. (XI.19.) határozattal meghatározott területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
intézményi terület	0,5	falusias lakóterület	2,4	0,9	+1,71
Össz:					+1,71

7) A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték az alábbiak szerint változik:

többször módosított 137/2018. (XI.19.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+189,37
jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+1,71
Össz:	+191,08

8) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

9) Felkéri a jegyzőt, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

A határozat végrehajtásáért felelős: Podhorszki István polgármester, Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

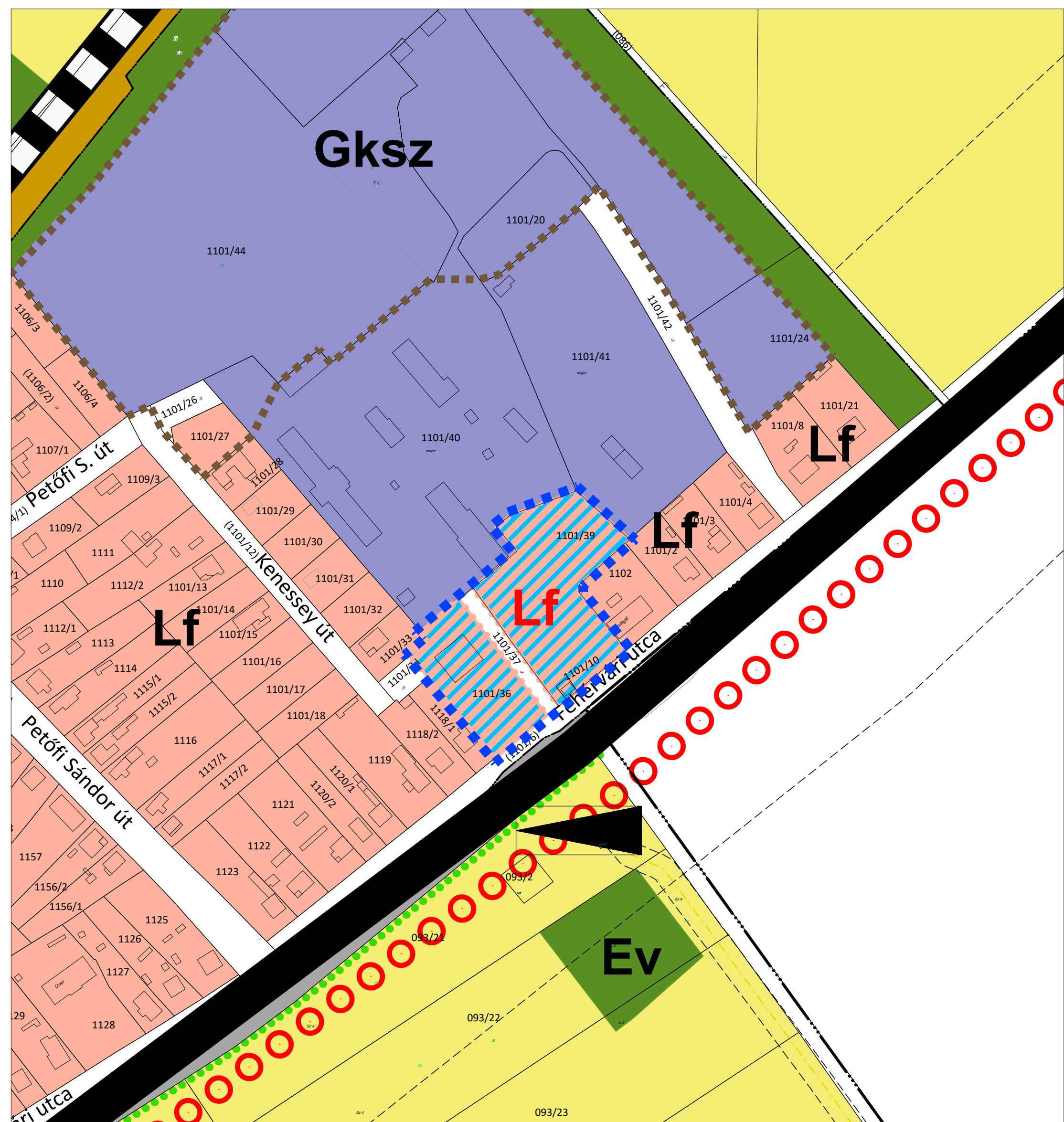
A határozat végrehajtásának határideje: azonnal

Kápolnásnyék, 2021.

Podhorszki István  
polgármester

Szabóné Ánosi Ildikó  
jegyző

1. melléklet: Szerkezeti tervlap módosítása

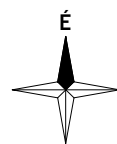


## JELMAGYARÁZAT

	Módosítás területi hatálya	
	Közigazgatási határ	
	Belterület határ	
<b>TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK</b>		
<b>Beépítésre szánt területek</b>		
<b>MEGLÉVŐ</b>	<b>TERVEZETT</b>	
		Falusias lakóterület
		Intézményi vegyes terület
		Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>		
		Közüti közlekedési terület
		Kötőpályás közlekedési terület
		Védelmi erdőterület
		Általános mezőgazdasági terület

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

<b>MEGLÉVŐ</b>	<b>TERVEZETT</b>	
		Tervezett fasor
		Védőtávolság
		Beépítésre szánt, nem beépített terület
<b>KÖZLEKEDÉS</b>		
		Országos mellékút
		Kerékpárút
		Vasút
<b>KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS</b>		
		Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték
		Gáznyomáscsökkentő



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411) okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Fóthi Annamária, okl. településmérnök Juhász Noémi, tájr rendező és kertépítőmérnök Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282)
Közlekedés	Tóth Attila, okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Kft.)
Közmű	Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési- városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)
Munkatárs	Fazekas Mihály, tájr rendező és kertépítőmérnök

**KÁPOLNÁSNYÉK**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
1. melléklet a .../2021. (...) számú határozathoz  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS**  
Partnerségi egyeztetés anyaga  
M = 1 : 2000



## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Kápolnásnyék község Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2021. (...) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Kápolnásnyék község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- 1.§ A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-7 számú tervlap helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti tervlap lép.
- 2.§ Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

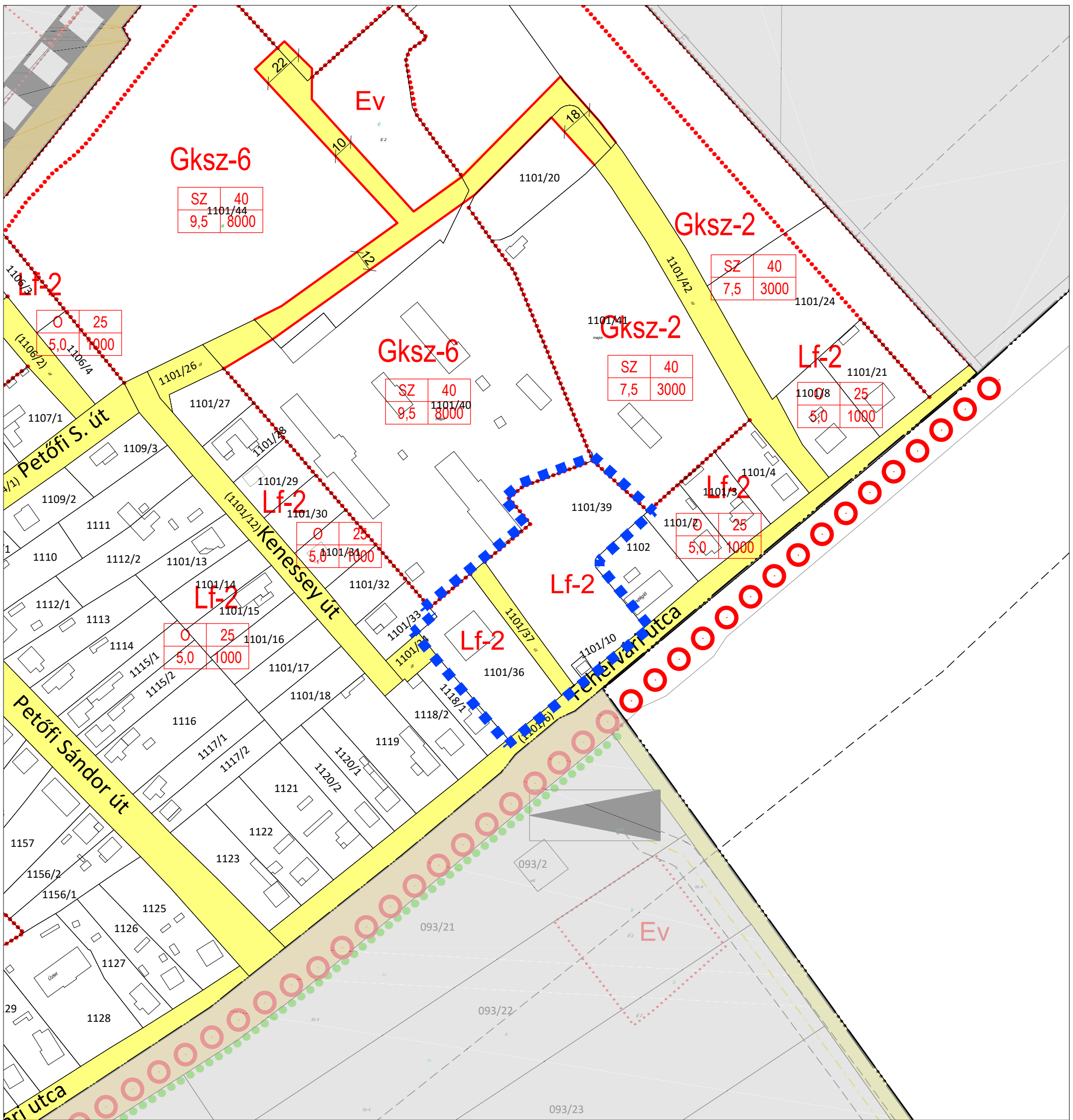
Podhorszki István  
polgármester

Szabóné Ánosi Ildikó  
jegyző

Kihirdetve:  
Kápolnásnyék, 2021. ...

Szabóné Ánosi Ildikó  
jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási Terv módosítása



**JELMAGYARÁZAT**

**KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

Módosítás területi hatálya

**VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

Belterület határ  
 Szabályozási vonal  
 Építési övezet/ Övezet határa

**TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

KÖu Közlekedési célú közterület - Országos út területe  
 KÖu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)  
 Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)  
 KÖk Kötőpályás közlekedési terület - vasút

**EGYÉB**

Méretezés

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

építési övezet	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)
	épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	szélárkíró tételek megengedett legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

Falusias lakóterület  
 Kereskedelmi, szolgáltató terület  
**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**  
 Közlekedési terület - közúti  
 Közlekedési terület - kötőpályás  
 Erdőterület - védelmi  
 Általános mezőgazdasági terület - szántó

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

Közigazgatási határ  
 Védőtávolság

**TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**

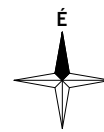
Tervezett fasor

**KÖZLEKEDÉS**

Kerékpárút  
 Vasút

**KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS**

Nagy-középnomású földgáz szállítóvezeték  
 Gáznyomáscsökkentő



Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
 A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.



**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

**Településtervezés**

Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök

**Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem**

Fóthi Annamária, okl. településmérnök

**Közlekedés**

Juhász Noémi, tájrendező és kertépítőmérnök

**Közmű**

Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282)  
 Tóth Attila, okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Kft.)  
 Hanczár Zsoltné, okl. gépészmérnök (MK: 01-241 okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.))

**Munkatárs**

Fazekas Mihály, tájrendező és kertépítőmérnök

**KÁPOLNÁSNYÉK**

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
 1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez  
**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS (SZT-M4)**  
 Partnerségi egyeztetés anyaga

M = 1 : 2 000

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

## 1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

A módosítással érintett terület (1101/10, 1101/36, 1101/39 hrsz.) Kápolnásnyék Pettend nevű településrészének keleti részén helyezkedik el, a Fehérvári út, a Kenessey utca és a Központi tanya által határolt területen. A terület össz. nagysága 9133 m<sup>2</sup>. A területen jelenleg nem található intézmény, minden telek beépített. Az 1101/36 hrsz-ú ingatlanon lakóépület áll, a 1101/39 hrsz-ú telken egy leromlott állapotú, elhagyott épület, valamint néhány egykori gazdasági épület található. A főút menti 1101/10 hrsz-ú telken egy fabódé áll, ami jelenleg étteremként funkcionál.

A módosítással érintett terület keletről és nyugatról lakóterülettel határos, északra gazdasági terület található a Budapest-Székesfehérvár- vasútvonalig, míg a déli-délkeleti határon a 7-es főút túloldalán mezőgazdasági területek, valamint egy gáznyomáscsökkentő állomás (véderdővel) helyezkednek el. A Fehérvári út a 7-es főút melletti szervizútként működik, ezáltal nem közvetlenül a lakóházak előtt halad el a nagy forgalmú országos főút.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: GoogleMap, saját szerkesztés)

### 1.2. MÓDOSÍTÁS CÉLJÁNAK ISMERTETÉSE

A módosítással érintett területen a 1101/36 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa falusias beépítésű lakófunkciójú épületet tervez építeni, melyet a hatályos településrendezési eszközök nem tesznek lehetővé. A 1101/39, 1101/10 hrsz-ú területen nem található intézmény funkció, a korábbi tervekben a terület lakóterületként szerepelt. A terület eredeti, lakó funkciójú területhasználatának visszaállításával összeköthető a Pettend keleti végén elvágott lakóterülettel. A 1101/39 hrsz-ú területen a szomszédos telkekhez igazodó beépítés várható, a megjelenő házaknak karakterében a szomszédos lakóterületekhez fognak illeszkedni. A fejlesztések megvalósulásához szükséges a településrendezési eszközök módosítása.

### 1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ELŐÍRÁSAI

A hatályos településszerkezeti terv a módosítással érintett területet intézményi terület területfelhasználási egységbe sorolja. A módosítással érintett területet védőterületek nem érintik, a környezetében térségi kerékpárút halad el.

A hatályos szabályozási terv a módosítással érintett területet Vi-1 jelű intézmény vegyes területi-övezetbe sorolja. A HÉSZ elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális



rendeltetést szolgáló épületek elhelyezését teszi lehetővé. Önálló lakóépület nem helyezhető el, az oktatási, nevelési funkcióhoz tartozó gondnoksági épület kivételével.



Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

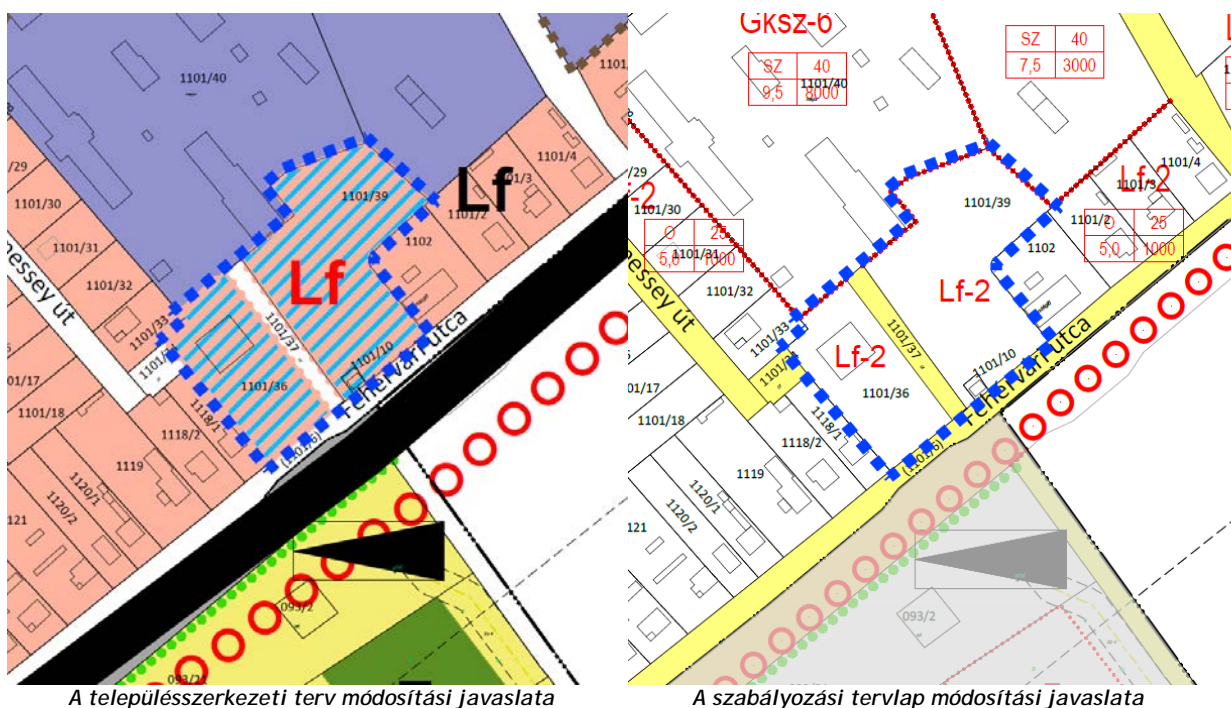
Kivágat a hatályos szabályozási tervből

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vi-1	SZ	2500	-	40	45	9,5	30

SZ szabadonálló

#### 1.4. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztés megvalósítása érdekében a településszerkezeti terv és a szabályzati terv módosítása is szükséges. A módosítás során az érintett terület falusias lakóterület területfelhasználási egységre kerül, a meglévő területfelhasználási rendszerhez igazodóan.



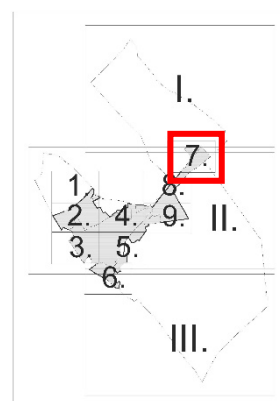
A módosítással érintett terület a helyi építési szabályzatban egy már meglévő, falusias lakóterületi, a Lf-2 jelű építési övezetbe kerül. Az Lf-2 jelű építési övezet telekalakítási és építési paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf-2	0	1000	12	25	30	5,0	50

A tervezett beruházás során a 1101/10, 1101/36, 1101/39 hrsz-ú módosítással érintett ingatlanokon a kialakítható telek megengedett legkisebb területét 1000 m<sup>2</sup>-ben határozza meg a HÉSZ. A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 30%, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m. A tervezett beruházás sok burkolt felülettel nem jár, így a zöldfelület legkisebb mértékét 50%-ban határozza meg a HÉSZ.

A szabályozási terv módosítása az átláthatóság és az értelmezhetőség kedvéért a véleményezési eljárás során egy tervlapon történik, ám a jóváhagyás után Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek módosítással érintett SZT-7 számú szelvényének cseréje meg fog történni.

*Kápolnásnyék szabályozási tervének jelen módosítással érintett szelvénye*



## 1.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEK

### Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, nem tartozik a Natura 2000 hálózathoz, nem képezi részét az országos, vagy helyi védettséget élvező természetvédelmi területeknek, és nem része az Országos Ökológiai Hálózatnak sem.

### Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen műemléki védelem alatt álló, illetve helyi épített érték, építmény nem található, régészeti lelőhely nem érinti.

Védőtávolságok

A tervezett fejlesztési területet nem érintik védőtávolságok.

## 2. VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

### 2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (továbbiakban: MATrT). További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat tehát a MATrT és az MvM rendelet együttesen tartalmazza.

Kápolnásnyék területén emellett Fejér Megye Területrendezési Terve (továbbiakban: FMTrT) is hatályos, amely a térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását, valamint a megyei övezetek lehatárolását és azokra vonatkozó előírásokat tartalmazza. Az FMTrT elfogadásáról Fejér Megye Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) rendelete rendelkezik.

Az alábbi fejezet a módosítási terület területrendezési tervekkel való összefüggéseit vizsgálja.

#### 2.1.1. Térségi területfelhasználásra vonatkozó szabályok

Kápolnásnyék térségi területfelhasználását az FMTrT térségi szerkezeti tervlapja határozza meg, amely alapján a módosítással érintett területek települési térség megyei területfelhasználási kategóriába tartoznak. A megyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásokat az MATrT 11.§ tartalmazza, amely a települési térségre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

*"11.§ d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;"*

Megfelelés igazolása: A fenti előírásnak a módosításnak megfelelően.



Az FMTrT térségi szerkezeti tervének kivágata, jelölve a módosítással érintett területeket



## 2.1.2. Országos övezetek ismertetése

A MATrT 19. § (1) bekezdése határozza meg az országos övezeteket, a terület érintettségét a következő táblázat mutatja be:

Országos övezet	Módosítási területek érintettsége	Előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	nem érinti	
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	MvM rendelet
6. erdők övezete	nem érinti	
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	nem érinti	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	
10. vízminőség-védelmi terület övezete	érinti	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	MvM rendelet
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	

**Vízminőség-védelmi terület övezete**

*MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

*(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a 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.*



**Megfelelés igazolása:** A vízminőség védelmével Kápolnásnyék hatályos helyi építési szabályzata több módon is foglalkozik: egyrészt szigorúan szabályozza a szennyvízelvezetést (14-15.§), másrészt a vízfolyások menti parti sáv megtartására, annak védelmére is hangsúlyt fektet (8.§, 54.§). A HÉSZ ezen előírásai jelen módosításra is vonatkoznak.

### 2.1.3. Megyei övezetek ismertetése

A MATrT 19. § (3) bekezdése határozza meg a megyei övezeteket, az FMTrT pedig az egyedileg meghatározott megyei övezeteket. A megyei övezetekre vonatkozó előírásokat az MvM rendelet, lehatárolásukat az FMTrT tartalmazza. Az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és lehatárolásukat is a FMTrT tartalmazza. A terület érintettségét a megyei és az egyedileg meghatározott megyei övezetek által a következő táblázat mutatja be:

Övezet megnevezése	Módosítási terület érintettsége az FMTrT felülvizsgálata alapján	Előírás
<b>Megyei övezetek</b>		
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	
3. tanyás területek övezete	lehatárolása nem történt meg	
4. földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	
<b>Egyedileg meghatározott megyei övezetek</b>		
1. Felzárkóztatandó belső periféria övezete által érintett települések	nem érinti	
2. Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések	érinti	FMTrT
3. Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete által érintett települések	nem érinti	
4. Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések	érinti	FMTrT
5. Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet által érintett települések	nem érinti	
6. Majorsági térség övezete által érintett települések	nem érinti	
7. Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete által érintett települések	nem érinti	
8. Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	nem érinti	

#### Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet által érintett települések

*FMTrT 9.§ (1) A Vértesi Natúrpark településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrpark létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrpark alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrpark természeti és kulturális, valamint táj- és településképi értékeinek védelmét.*

*(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési koncepcióit és az*



*integrált településfejlesztési stratégiáit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.*

**Megfelelés igazolása:** Az FMTrT fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak, a módosítás nem turisztikai fejlesztési célú.

### Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet által érintett települések

**FMTTrT 11. § (1)** A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést 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 szőlészetiborászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területtől 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:

- az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- 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,
- 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,
- 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.

**Megfelelés igazolása:** A rendelet fenti előírásai jelen módosítás során nem relevánsak, a módosítással érintett területet nem érinti borszőlő termőhelyi kataszteri, illetve az nem egykori zártkerti terület.

## 2.2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

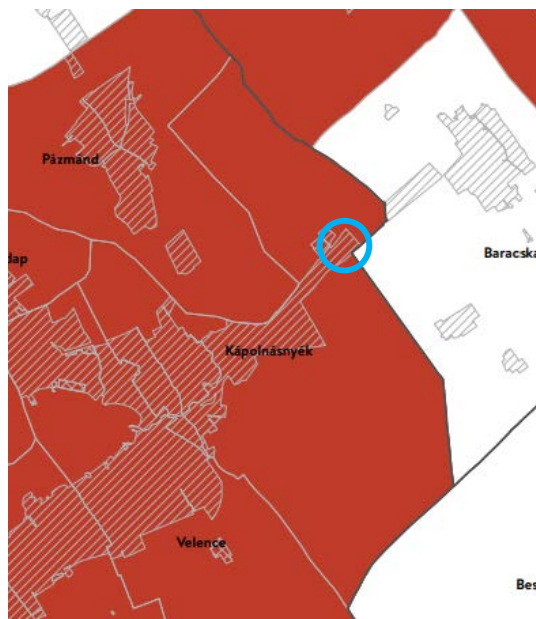
A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9.§ (9) bekezdésében rögzítettek alapján a biológiai aktivitásérték a településrendezési eszközök felülvizsgálatának értékeivel korrigálva az alábbiak szerint változik:

többször módosított 137/2018. (XI.19.) határozattal elfogadott településszerkezeti terv	+189,37
jelen módosítás szerinti biológiai aktivitásérték változás	+1,71
<b>Összesen:</b>	<b>+191,08</b>

## 3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 3.1. TÁJRENDEZÉS, TÁJKÉPVÉDELEM

A módosítással érintett területen tervezett beruházás Kápolnásnyék belterületén, Pettend településrész beépített területeinek északkeleti részén valósul meg, így a tájszerkezetben változás nem eredményez, kedvezőtlen tájképi megjelenésével nem kell számolni. A tervezett fejlesztés Kápolnásnyék keleti végéhez közel, a Fehérvári út mellett helyezkedik el, így településképi szempontból meghatározó karaktert nem képvisel.



### 3.2. TERMÉSZETVÉDELEM

A módosítással érintett terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt. A Fehérvári és a 7. sz. főút déli oldalán művelés alatt álló területek helyezkednek el, melyeket tervezett fasor választ el a főúttól.

### 4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása a közlekedési hálózatot közvetlenül nem érinti, annak fejlesztését nem igényli.

### 5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A módosítások során a település közműkapacitásának bővítése nem szükséges, tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, s a módosítás következtében a potenciálisan beépíthető szintterület sem fog növekedni.

### 6. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Kápolnásnyék község Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.



**MELLÉKLET**

## FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A.5-a alapján, valamint jelen nyilatkozat 1. mellékletében meghatározott tartalommal határozom meg Kápolnásnyék község településrendezési eszközök módosításához tartozó Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. és 3. melléklete szerinti tartalmi elemek részben elhagyásra, illetve összevonásra kerültek a módosítási feladat jellegére és nagyságára való tekintettel.

2021. február 24.



Ferik Tünde  
okl. építészmérnök  
települési főépítész

**1. melléklet:** Kápolnásnyék község településrendezési eszközök módosítása  
Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslatának tartalmi követelményei

1. Településrendezési javaslat
  - 1.1. Módosítással érintett terület bemutatása
  - 1.2. Módosítás céljának ismertetése
  - 1.3. Hatályos településrendezési eszközök előírásai
  - 1.4. Javasolt településszerkezet, szabályozási koncepció
  - 1.5. Védelmi és korlátozó elemek
2. A változással érintett területek
  - 2.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang
  - 2.2. Biológiai aktivitásérték változása
3. Tájrendezési javaslat
  - 3.1. Tájrendezés, tájképvédelem
  - 3.2. Természetvédelem
4. Közlekedési javaslat
5. Közművesítés javaslat
6. Környezeti értékelés