



Fehér VÁRtervező KFT.

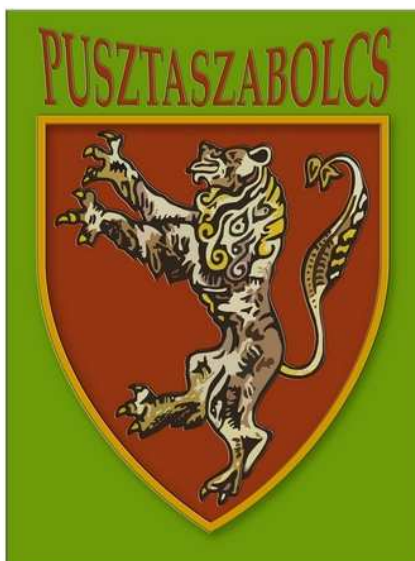
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.

tel.: +36 70/385 0133

email: feterv@feterv.hu

PUSZTASZABOLCS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK TELJES FELÜLVIZSGÁLATA TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSRE



MEGBÍZÓ:

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata
2490 Pusztaszabolcs, Velencei u. 2.

FELELŐS TERVEZŐ:

Fehér Vártervező Kft.
8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.
2021. november

I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

HATÁROZAT-TERVEZET

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

...../2022. (.....)

h a t á r o z a t a

**Pusztaszabolcs teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti Terv
elfogadásáról**

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontja, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. (Étv) 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján Pusztaszabolcs közigazgatási területére az alábbi határozatot hozza:

1. A Képviselő-testület az Étv 9/B § (2) bekezdés a) pontja alapján a település teljes közigazgatási területére vonatkozó Településszerkezeti tervet az alábbi melléleteként fogadja el:
 1. melléklet: Településszerkezeti tervet M=1:15000 léptékű tervlappal
 2. melléklet: Településszerkezeti terv leírása
 3. melléklet: Változások
 4. melléklet: A település területi mérlege
 5. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
 6. melléklet: A biológiai aktivitásérték számítás eredménye
2. A Településszerkezeti terv 2022.....-én lép hatályba
3. A Képviselő-testület Pusztaszabolcs településszerkezeti tervének megállapításáról szóló 356/2005.(XI.24.) kt. számú határozatot visszavonja.

Simonné Zsuffa Erzsébet
polgármester sk.

Vezér Ákos
jegyző sk.

1. melléklet : A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV M=1:10 000

2. melléklet:

A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Bevezetés

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata a településrendezési eszközök felülvizsgálatát határozta el. A felülvizsgálat előkészítéseként az önkormányzat új településfejlesztési koncepciót készít.

Tervi kidolgozása az alábbi elfogadott, vagy a kidolgozás és az elfogadás különböző fázisában lévő, a térségre vonatkozó, a terület-felhasználást megalapozó, illetve meghatározó tervek alapján történt:

- a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel elfogadott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (továbbiakban: MATrT),
- Fejér megye Területrendezési Terve, melyet Fejér megye Közgyűlése 7/2020.(II.28.) önkormányzati rendelettel fogadott el,
- Adonyi Kistérség fejlesztési programja
- Pusztaszabolcs Város Településfejlesztési Koncepciója (továbbiakban: Koncepció),
- Pusztaszabolcs Város hatályos településrendezési eszközei

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Pusztaszabolcs településszerkezeti terve a jelenlegi területhasznosításból és a hatályos településszerkezeti tervből kiindulva több területen javasol funkcionális változásokat. A belterületen a meglévő területfelhasználások a jelenlegi népesség növelése szempontjából megfelelőek. A korábbi terv túlzó lakóterületi fejlesztési területei és a külterület használata indokolt jelentősebb változtatásokat.

A beépítésre szánt területként döntően lakóterületi és településközponti vegyes, valamint gazdasági funkciókat jelöl ki és tart meg a terv:

- településközponti vegyes területek egy részét is falusias lakóterületbe sorolja a terv
- kereskedelmi szolgáltató és ipari gazdasági területeket
- és különleges területeket jelöl ki, illetve tart meg.

A beépítésre nem szánt területeken a jelenlegi használat pontosításra került, azt néhány elemében továbbfejlesztésre javasolja a terv. Néhány területen új területfelhasználás került meghatározásra, elsősorban sajátos használat szerinti különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási céllal.

Terület-felhasználási módok általános építési használat szerint beépítésre szánt (már beépített, illetve beépülő) és beépítésre nem szánt területekre osztja.

A beépítésre szánt területek terv szerinti megoszlása.

Lakóterületek:

Kertvárosias

Falusias

Vegyes területek,

településközponti

intézményi

Gazdasági területek,

Kereskedelmi szolgáltató

Ipari területek

Különleges területek.

sport

temető
mezőgazdasági üzemi
közmű
turisztikai-oktatási
horgász

A beépítésre nem szánt területek a következő besorolásúak:

közlekedési területek,
zöldterületek
 közkert
erdőterületek
 véderdő
 gazdasági erdő
 közjóléti erdő
mezőgazdasági területek,
vízgazdálkodási területek
természetközeli területek

Pusztaszabolcs területe az előbbieken meghatározottak alapján a következő beépítésre szánt területfelhasználási egységekre tagolódik:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK			
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség(m ² /m ²)	Közüzeti közművesítettség mértéke
LAKÓTERÜLETEK	L		
kertvárosias lakóterület	Lke	0,5	részleges
Falusias lakóterület	Lf	0,4	részleges
VEGYES TERÜLETEK	V		
Településközpont terület	Vt	2,4	teljes
Intézményi terület	Vi	3,0	
GAZDASÁGI TERÜLETEK	G		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	2,0	részleges
Ipari terület	Gip	1,5	részleges
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	K		
sport	K-sp	0,5	részleges
temető	K-tem	0,2	részleges
mezőgazdasági üzemi	K-mű	1,2	részleges
közmű	K-közmű	0,4	hiányos
turisztikai -oktatási	K-to	1,2	részleges
horgász	K-horg	0,4	hiányos

Lakóterületek (L):

Pusztaszabolcson a lakóterületek a falusias jellegnek felelnek meg, egyedi telkes egy-, ritkán kétlakásos önálló családi házas lakóterületek. A települési vidéki élet a falusias lakóterületek megtartását és előtérbe helyezését teszik szükségessé, mely törekvés a lakosság telekhasználatában és igényeiben is megjelent.

Ennek megfelelően a központi belterület lakóterületei döntő többségben falusias lakóterület területfelhasználásúak. A lakó fejlesztési területek jellegük miatt kertvárosias besorolásúak. A lakó fejlesztési területek nagysága csökken, mert a demográfiai adatok nem teszik szükségessé nagy területű lakó fejlesztési területek kijelölését és rendelkezik a település megfelelő tartalék lakó területtel.

Vegyes terület

Településközpont terület (Vt): a településen jellemzően a lakóterületi funkciótól eltérő, illetve a többlakásos lakóépületek tartoznak a Vt területfelhasználásba.

Intézményi terület (Vi):

A templom és hitéleti épületek telkét sorolja a terv ebbe a területfelhasználásba, ahol az egyházi és egyéb intézményi funkciójú építmények helyezhetők el. Intézményi terület továbbá az óvoda és környéke.

Gazdasági területek (G)

Gazdasági területfelhasználásúak, többnyire kereskedelmi szolgáltató (Gksz) területek a már ekként hasznosított területek. A gazdasági területek kapcsolódnak a belterülethez. Két nagyobb területen vannak a fejlesztési területek: a Besnyő, Iváncsai útnál a vasúttól északra, valamint az Adonyi út két oldalán a belterülethez kapcsolódó területen. A gazdasági területek az M6 gyorsforgalmi út csomópontjától a település belterületének érintése nélkül megközelíthetők.

Több területen gazdasági terület helyett a művelési ágnak megfelelően mezőgazdasági területfelhasználást jelöl ki a terv, ezzel csökkentve a túlzó méretű gazdasági terület nagyságát.

Különleges területek (K...)

Sport (K-sp) terület a település közösségi felhasználású sportterülete, mely új fejlesztési területként szerepel a településszerkezeti tervben

Különleges temető terület (K-tem): a település meglevő temetkezési célú területe az Adonyi út mellett

Mezőgazdasági üzemi területek (K-mü) a településen található meglevő majorok és mezőgazdasági üzemi területként hasznosítani kívánt területek.

Közmű terület (K-közmű) a szennyvíztisztító telep a vízmű telep, valamint a bővítésre szolgáló területek.

Turisztikai -oktatási terület (K-to): a felsőcikolai kastély és parkja. A kastély hasznosítása elsősorban turisztikai, oktatási, művelődési céllal történhet.

Horgászközpont területe (K-horg): a Cikolai tavak melletti beépítésre szánt terület, ahol a horgászturizmushoz kapcsolódó közösségi horgászhaus, kemping létesíthető.

Beépítésre nem szánt területek

Közelekedési és közműterületek (Kö):

Pusztaszabolcs meglevő és tervezett közlekedési és közüzemi fejlesztései területei. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közlekedési nyomvonalak a központi belterületen zömében kiépítettek. Új közlekedési terület létesül a település belterületét elkerülő út kijelölésével.

Zöldterületek (Z):

Jelenleg a település zöldterületei jellemzően az egyéb területfelhasználási kategóriákon belül jelennek meg. Önálló területfelhasználású közkert az Adonyi út déli oldalán található park és játszótér közterülete.

Közkertek létesítése tervezett az északi lakó fejlesztési terület mellett.

Erdőterületek (E):

Erdőterületnek jelöli a terv a földhivatal nyilvántartása szerinti erdő művelési ágú területeket, néhány területen a tervezett erdőket. Az erdők nagy része elsődleges rendeltetés szerint védelmi besorolású (mező- és talajvédelmi ill. településvédelmi), egy kisebb rész gazdasági célt szolgál. Utóbbiak közé azok tartoznak, melyeket az erdőterv gazdasági elsődleges rendeltetésbe sorol.

Közjóléti erdő a település déli részén a Cikolai tavaknál található.

Mezőgazdasági területek (M):

A mezőgazdasági területek a külterületi mezőgazdasági művelés alatt álló, árutermelésre alkalmas termőterületek.

Vízgazdálkodási területek (V):

Ebbe a kategóriába tartoznak a vízfolyások, árkok területei, halastavak területei.

Természetközeli területek (Tk)

Nádasok és mocsarak területeit sorolja a terv ide.

A TÁJRENDEZÉS ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Pusztaszabolcs döntő részén a táj jellege síkvidéki mezőgazdasági táj. Jellemzőes mezőföldi agrártelepülés, értékes termőföldekkel, magas aranykorona értékekkel. A tájat az ÉNy-DK irányú patakvölgy tagolja, illetve a vízfolyás mentén kialakult talajokon kialakult természetes növénytakarsulások, ökológiai folyosók.

Pusztaszabolcs igazgatási területén a tájhasználatot a mezőgazdasági termelés, azon belül a szántóföldi növénytermesztés határozza meg. Az összefüggő mezőgazdasági területeket néhány erdőfolt, a belterülettől sugarasan kiágazó közutak, dűlőutak, vasútvonalak szabdalják fel.

A *síkvidéki mezőgazdasági területek* jellemzően nagy táblákban művelt szántó művelési ágú területek. E területek a mezőgazdasági művelésre kiválóan alkalmasak, a szántóföldek egy részének minősége a megyei átlagot meghaladja. E területek zömét a FmTrT kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetibe sorolja.

Természetvédelmi szempontból megkülönböztetett figyelmet érintő mezőgazdasági területekhez az országos és nemzetközi természeti védettség alatt álló területek mezőgazdasági területei tartoznak. A területhasználat százalékos megoszlása mozaikos képet mutat, mely mindenütt jól követi a táj adta lehetőségeket.

Pusztaszabolcs területén nemzeti természeti védettség alá eső terület (Nemzeti Park, Tájvédelmi Körzet, Természetvédelmi Terület, természeti emlék, ex lege védett elem) és nemzetközi természeti védettség alá eső terület (Natura 2000) sem található.

Országos Ökológiai hálózat

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. Törvényben lehatárolt és azóta többször módosított **országos ökológiai hálózat övezete** érinti a települést. Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze és a területek közötti ökológiai kapcsolatokat biztosítja. Az országos ökológiai hálózat térségi övezetei közül Pusztaszabolcs területét a magterület és ökológiai hálózat övezete érinti. A lehatárolás a településszerkezeti tervlapon az nemzeti park adatszolgáltatása alapján történt.

Magterületbe soroltak a Cinkotai tavak környezetének egyes területei.

A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Pusztaszabolcs területén korszerű, több funkciós közkert (park) található a Velencei út mellett a településközpontban és az Adonyi út mellett. Jelentős zöldfelülettel rendelkeznek egyes zöldfelületi jellegű intézmények. Ilyen a Kastélykertek, a sportpálya, oktatási intézmények kertjei, templomkert, temető területe.

Központi elhelyezkedésük miatt az intézmények (iskola, óvoda, sportpálya, templomkert) nem önálló zöldterületei is a zöldfelületi rendszer meghatározó elemei.

AZ ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Műemlékek, helyi építészeti értékek

A településen a műemlékek az alábbiak:

azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
22296	Adonyi út	R.k. templom	nyilvántartásba vett műemlék	1077

A településképvédelmi rendelettel megállapított helyi védett építmények:

Ssz.	Cím	Hrsz	Funkció
H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség			
1.	Adonyi út	1077	Katolikus templom
2.	Szent Imre utca.	1183/2	Református templom
3.	Kastély utca	049	(Fould)-Springer kastély, később Wooster kastély
4.	Felső-Cikola	0229/27	Cikolai kastély

Régészeti területek

A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak

A régészeti területek a három típusba sorolandók be:

a) Régészeti lelőhely

- b) Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely
- c) Régészeti érdekű területek

Pusztaszabolcs település területén, az örökségvédelmi hatástanulmány szerint **15 nyilvántartott régészeti lelőhely található.**

A településen fokozottan végett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely és régészeti érdekű terület egy található.

A települési örökségvédelmi hatástanulmány készítésekor az illetékes múzeum terepbejárása során egy új lelőhelyet azonosított, melynek nyilvántartásba vétele megkezdődött.

3.5. A KÖZLEKEDÉS

Közúthálózat

Pusztaszabolcs Fejér megye keleti részén fekszik. A település közlekedés földrajzi helyzetét meghatározza, hogy nemzetközi közlekedési folyosók környezetében fekszik.

A település két autópálya - az M7-es és az M6-os - között fekszik, mindkettő a nemzetközi közúti folyosó része. Az M6-os autópálya két irányból közvetlenül érhető el a településről, a település központjától 6 km-en belül található mindkét autópálya felhajtó. Az M7 autópályát alsóbbrendű úton Kápolnásnyéknél lehet elérni Velence érintésével, a településtől mintegy 15 km távolságra.

Új elkerülő út létesül a 6207. jelű úttól észak-keleti irányban annak érdekében, hogy csökkentse Pusztaszabolcs belterületének forgalmi terhelését és a vasúton új külön szintű kereszteződés épüljön.

Kötőtpályás közlekedés

Pusztaszabolcs jelentős vasúti csomópont. A településen áthalad

- a 40 Budapest - Pécs;
- a 42 Pusztaszabolcs - Dunaújváros - Paks illetve
- a 44 Pusztaszabolcs - Börgönd - Székesfehérvár vasútvonal.

A vasúthálózat Pusztaszabolcsot érintően nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházásként átépítésre kerül.

Közösségi közlekedés

Vasúton Székesfehérvár (30 km), Sárbogárd (30 km), Dunaújváros (30 km) és Budapest (50 km) irányából egyaránt elérhető. Az említett településeken keresztül az ország (sőt a határon kívüli területek) bármely pontjáról elérhető, vasúti csomópont. Ennek köszönhetően a helyközi tömegközlekedés 70%-át a vasút biztosítja.

Naponta négy pár buszjárat közlekedik Pusztaszabolcs és Székesfehérvár viszonylatában; 6 buszmegálló biztosítja a szolgáltatást igénybe vevők igényeit a közszolgáltatási szerződésben foglalt feltételekkel. A helyközi buszjáratok üzemeltetője a Középnnyugat-magyarországi Közlekedési Központ Zrt. (KNYKK).

Kerékpáros közlekedés

Települések közötti kerékpárút hálózat nem érinti Pusztaszabolcsot. Fejér Megye Területrendezési Terve viszont számol a településen áthaladó tervezett kerékpárúttal. A térségi jelentőségű kerékpárutak között szerepel a települést érintő nyomvonal:

— Velence - Pusztaszabolcs - Adony.

Az Országos Területrendezési Tervben szereplő kialakítandó Országos Kerékpárút Törzshálózat Duna-menti kerékpárútja megközelíti a települést, ezzel is segítve a turisztikai célok megvalósítását, a kistérségi kapcsolatrendszer erősítését. Az EuroVelo hálózat 6. sz. útvonala (Rajka-Mosonmagyaróvár-Győr-Komárom-Esztergom-Szentendre-Budapest- Ráckeve-Solt-Baja-Mohács-Udvar) a nemzetközi kerékpárforgalomba történő bekapcsolódást is segíti, javítva az aktív turizmus helyi feltételrendszerét.

Gyalogos közlekedés

A gyalogos infrastruktúra kiépítettsége a településen belül vegyes képet mutat. A város központi területei - az utcák és a parkok - járdával, térburkolatokkal viszonylag jól ellátottak, a burkolatok minősége azonban folyamatos felújításra szorul.

A településen a gyalogosok számára ki kell jelölni a megfelelő közlekedési felületeket. Az országos közutak, települési főutak és gyűjtő utak mellett mindkét oldalon, a lakó utak esetében egyoldali gyalogjárda kialakítása javasolt. A gyalogjárda minimális szélessége 1,50 m.

Parkolás

Pusztaszabolcson közterületi parkolók találhatók a Szabolcs liget környékén, a Polgármesteri hivattal szemben, az Adonyi úton az üzletek és a művelődési ház előtt, a bölcsődék, óvodák, iskolák előtt egyaránt van kialakítva parkolóhely. A régi intézmények és szolgáltatások közelében a várakozóhelyek többsége burkolatlan, spontán alakult ki. A település intézményeinek többsége közterületen biztosít parkolóhelyet, viszont esetenként építési telken belül történt kialakítás.

A KÖZMŰELLÁTÁS

Vízellátás

Pusztaszabolcs város közütemi vízhálózatának kiépítése az 1970-es években kezdődött. Ekkor a vasúti vízműből származó víz jelent meg a településen, amely a település kb.20%-át látta el.

Jelenleg a település teljes közigazgatási területén 100% kiépítettséggel működik az ivóvízellátó rendszer (távvezeték, átemelő, elosztóhálózat, magas tároló).

Az Ercsi – Kulcs – Dunaújváros regionális DN 600 fővezetékéről Adony község határában történik a leágazás Pusztaszabolcs vízellátásra a regionális rendszerről, egy DN 200 bekötő távvezetékkel (5,5 km). A város határában a távvezeték végén átemelő telep létesült, amely szivattyúi részben a vízellátó hálózatba, részben a magas tárolóba emeli be az érkező vizet. A vízáradási ponton fertőtlenítésre klórozó berendezés is telepítésre került.

A rendszer a magas tároló vízszintjéről vezérelt, automatikus üzemben működik.

Az elosztóhálózat egyzónás vízellátó rendszerként került kialakításra (átemelő elosztóhálózat – víztorony).

A MÁV önálló vízbázissal rendelkezik az ún. „vasúti víz”, amelyet a MÁV üzemeltet. Ez a rendszer a MÁV használat miatt nem minősül közütemi víziközmű rendszernek. A vasút felújítása során az önálló vízbázis megszűnik.

Külterületek ivóvíz ellátása Felsőcikola helyi, a volt állami gazdaság által üzemeltett vízbázissal rendelkezik. A közmű rendszer vízvezeték rendszerének a felújítása szükséges. Szabolcspusztá az Agrár Zrt. által üzemeltetett vízbázissal rendelkezik. Kapacitásának felső határán üzemel.

Szennyvízelvezetés, szennyvíztisztítás

A szennyvíz közütemi elvezetése jelenleg 95%-ban (ipari és kommunális) megoldott a településen.

A szennyvízcsatorna hálózat kiépítése 1994-től 2002-ig folyamatosan zajlott.

A csatorna-hálózat elválasztott rendszerű, a kommunális jellegű szennyvizek kerülnek összegyűjtésre, majd átemelőkön és nyomóvezetéken át a szennyvíztisztító-telepre.

Jelenleg új építésű épületek esetén lehetőség a szennyvíz hálózatra való rákötés kötelező, amennyiben az adott utcában nincs kiépített csatornahálózat, úgy vízzáróan kialakított zárt rendszerű szennyvíztároló létesítése minden esetben kötelezően előírt

A vízbekötések a külterületi részeken megoldottak, azonban itt a szennyvízcsatorna hálózat nincs kiépítve. Telkenként tárolókban gyűjtik a szennyvizet.

Szennyvíztisztító telep 1993-1995 között épült és került beüzemelésre.

Az önkormányzat 2013-ban pályázatot nyújtott be „Pusztaszabolcs szennyvízkezelésének fejlesztése” tárgyában.

A projekt célja között szerepelt többek között, hogy kerüljön megvizsgálásra a Pusztaszabolcs város területén már meglévő szennyvíztelepnek a hosszú távú fejlesztésének lehetősége, abból a szempontból, hogy környező településekkel közösen vagy önállóan lenne-e célravezetőbb a hosszú távú fejlesztés. A dokumentáció az önálló telep fejlesztését, korszerűsítését javasolta. A javaslat alapján a kivitelezés 2018-ban megkezdődött.

A településen működik még egy MÁV tulajdonába tartozó kis szennyvíztelep, amely a vasútállomás és a környezetében lévő 13 db ingatlan szennyvizét kezeli, melyek a vízbekötéssel szintén érintettek. A vasút felújítása során az önálló kis szennyvíztelep megszűnik.

Csapadékvíz-elvezetés

Pusztaszabolcs belterületein 2004. novemberében kezdődött a belvízelvezető hálózat egységes koncepció szerinti kiépítése, a korábbi rendszer fokozatos korszerűsítése. A beruházás befejeztével, jelentősen javult a csapadékvíz elvezetés rendszere.

A csapadék- és belvíz elvezetés különös fontossággal bír, mert a település alatt húzódó vízzáró réteg miatt fokozottan veszélyeztetett.

Az Önkormányzat 2016-ban pályázott a csapadékvíz elvezető rendszer fejlesztésére.

A fejlesztéssel elérendő legfőbb cél nem csak az, hogy hirtelen nagy mennyiségű csapadék lehullása esetén a víz minél gyorsabb lefolyása biztosított legyen, hanem a szerkezeti megoldással azt is biztosítani kívánták, hogy a szivárgás és a szikkasztás is megfelelő egyensúlyban megtörténhessen az árkok területén.

Villamos energia ellátás

A településen az elektromos energiát az E-ON Dél-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. Szolgáltatja. Az energiaellátás jelenleg mindenütt megoldott, a helyileg jelentkező többlet energiaigények biztosítása megfelelő. A villamosenergia elosztóhálózat hossza a településen a KSH adatszolgáltatása szerint 2020-ban 41 km, a szolgáltatott összes villamosenergia mennyiség 11546 MWh. A villamosenergia lakossági fogyasztóinak száma 2020-ban 2310, a háztartások részére szolgáltatott villamosenergia mennyisége 7003 MWh. A hálózat állapota jó, a közvilágítási hálózat rekonstrukciójára folyamatos.

Gázellátás

Pusztaszabolcs középnomású gázhálózattal ellátott. A szállítóvezeték kiépítésére 1990-1992 között került sor. A gázvezeték hálózat hossza a településen a KSH adatszolgáltatása szerint 2020-ban 55,3 km. A háztartások 82,07%-a - összesen 1834 lakás - kapcsolódik a vezetékes gázhálózatra ebben az évben. A szolgáltatott összes energiamennyiség 3269,3 em3. A közmű szolgáltatója az E-ON Dél-dunántúli Gázszolgáltató ZRt. A társaság legfontosabb feladatai közé tartozik az üzemirányítás, a hálózat fejlesztése, karbantartása, a regionális ügyfélkapcsolatok ápolása, valamint a mérési feladatok, leolvasások, ellenőrzések elvégzése.

A KÖRNYEZETVÉDELEM

Talaj

A kistáj területének legnagyobb részét (64%) a Mezőföld jellemző talajtípusa, a mészlepedékes csernozjom alkotja. A löszös alapkőzeten képződött, vályog mechanikai összetételű, kedvező termékenységű (ext. 75-90; int. 85-120) talajok alakítják a táj arculatát mezőgazdasági kultúrtájjá. Szántó hasznosításuk a jellemző (70%), a szőlő 4%-ot, a gyümölcsös 3%-ot, az erdő pedig 16%-ot tehet ki.

A közvetett talajvízhatás alatti alföldi mészlepedékes csernozjom talajok (16%) a táj közepén, Pusztaszabolcs és Sárosd vonalában és attól D-re, mintegy 10 km széles sávban találhatók. Fő talajjellemzőik és mezőgazdasági hasznosításuk is megegyezik a mészlepedékes csernozjom talajokéval. A talajvíz közvetlen hatását is őrző réti csernozjomok kiterjedése 9%. Löszös üledéken képződtek. A többi talajtípus csak kis területi kiterjedésben, mozaikosan fordul elő. Székesfehérvár környékén a löszön kialakult barnaföldek 3%-ot, a csernozjom barna erdőtalajok 2%-ot, a Sárvíz völgyében a réti szolonyecsek 1%-ot, a réti talajok 3%-ot, a réti öntés talajok pedig 2%-ot tesznek ki.

Felszíni és a felszín alatti vizek

Felszíni vizek

A kistájnak csak kisebb vízfolyásai vannak. Ilyen az ÉNy-i részét keresztező Dinnyés–Kajtori-csatorna, amely a Velencei-tó levezetője. Legnagyobb mellékvize a Sárosvíz. K-i részéből az Adonyi-öblözlet É-i-övcatornája szedi össze és vezeti a Dunába a lefolyó vizeket.

Pusztaszabolcs száraz, vízhiányos területen fekszik.

Korábban az árvizek főleg a tavaszi hóolvadás idején, a kisvizek pedig ősszel voltak a leggyakoribbak. A vízminőség I. osztályú, de a mellékvízfolyásokon III. osztályú szakaszok is vannak.

A terület vízszegénységéhez képest meglehetősen sok az állóvíz. A 16 természetes tó együtt közel 100 ha felszínű. A 11 mesterséges tározó felszíne 420 ha. Ugyancsak 11 halastó van, együtt 975 ha területtel.

A település a Cikolai-víz és a Közép-Duna jobb parti vízgyűjtő területéhez tartozik.

A településen az alábbi 3 időszakos vízfolyás folyik keresztül:

Keserűvölgyi-árok,

Svábvölgyi-árok,

Dohányosvölgyi-patak.

Befogadjuk a Líviai-halastavak, végső befogadjuk a Duna-folyam 1600+970 fkm-e.

A Keserűvölgyi árok fogadja Pusztaszabolcs település tisztított szennyvizeit.

A település déli részét érinti a Cikolai-víz, amely állandó vízfolyás.

A Dohányosvölgyi-patakon található 2 kisebb tó.

A település déli részén található a Cikolai és Líviai halastavak. A Cikolai és Líviai halastavak vízbázisa a Cikolai-víz, a Dohányosvölgyi-patak, Svábvölgyi árok, Nyugati-völgyi árok, Keleti-völgyi árok.

Felszín alatti vizek

A „talajvíz” mélysége a löszhátak alatt átlagosan 4-6 m, az alacsonyabb felszíneken 2-4 m között, a völgytalpakon 2 m felett van. Mennyisége sehol sem számottevő

A rétegvíz mennyisége csekély. Az artézi kutak száma jelentős, mélységük 50–200 m között változik. Sok vízében nagy a vastartalom és magas a keménység.

Levegőtisztaság és védelme

A település környezeti levegőminősége jónak mondható, a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló rendelet alapján a település a 10. számú légszennyezettségi agglomerációba tartozik.

Ipari kibocsátások

Az ipari és szolgáltató tevékenységből származó légszennyezőanyag kibocsátások nem jelentősek. A településen nem végeznek olyan tevékenységet, amelynek a megengedettnél nagyobb mértékben terhelné a település környezetének a levegőjét.

Légszennyező forrás működési engedély kiadására 3 telephely (fűtés, gumigyártás, szemes termény tárolás és szárítás tevékenységhez tartozó helyhez kötött bejelentés köteles pont- és diffúz légszennyező forrás) esetében került sor.

Lakosság fűtése

Pusztaszabolcson a fűtés, jellemzően földgázzal történik. Az ingatlanok gázzal való ellátottsága majdnem 85 %. A nem gáz fűtésű lakások fűtését vegyes tüzeléssel (szén és fa) oldják meg.

Közlekedés légszennyezése

Pusztaszabolcs belterületén a 6207. számú út esetében kedvezőtlen időjárási és forgalmi viszonyok (pl. torlódás, közlekedési baleset, stb.) esetén rövidebb időszakokban kialakulhat egészségügyi határérték közeli légszennyezettség.

A többi út esetén a közúti járműforgalom nagysága nem jelentős, így a közúti közlekedés, mint légszennyező tevékenység hatása nem okoz számottevő légszennyezést.

A vizsgált útszakaszok környezetében a fenti forgalomterhelés mellett nem várható egészségügyi határértéket meghaladó légszennyezőanyag koncentráció kialakulása.

Bűzterhelés

Pusztaszabolcs területén az állattartó telepek működésével kapcsolatos levegőminőséget érintő lakossági bejelentésről nincs tudomásunk.

A szennyvíztisztító telep külterületen, Pusztaszabolcs keleti határában helyezkedik el. A telep Pusztaszabolcs belterületi határától számított távolsága kb. 1000 m.

A szennyvíztisztító telep bűz hatásterülete kb. 100 m. Az uralkodó szélirány É, ÉNy-i, mely nem a belterület irányába szállít.

A településen megfigyelhető még a kedvtelési célú hobbi állattartás. A belterületi állattartás nem haladja meg az önellátás szintjét. A bűzhatás a belterületen elhanyagolható. A belterületi állattartás Pusztaszabolcs Város Önkormányzat önkormányzati rendeletével szabályozott.

Zaj- és rezgésterhelés

Pusztaszabolcs területén zajterhelés részben az ún. ipari tevékenységekből, illetve a közlekedésből várható.

A településen nincs jelentős zajkibocsátást okozó telephely. Ipari jellegű (termelő tevékenység) zajforrások becsült száma a településen 15-20, a VM-OKIR WEB adatbázis szerint egy telephely (javító bázis) rendelkezik zajkibocsátási határértéket megállapító határozattal. Ennek alapján valószínűsíthető, hogy termelési, vagy szolgáltatási tevékenységekből zajtól védendő területeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendeletben meghatározott határérték feletti zajterhelés nem éri.

A 62112. számú út esetében a védendő létesítményeknél nem várható a határértékek túllépése.

A 6205. számú és 6209. számú út esetében falusias, kisvárosias beépítésű övezetek esetében az úttengelytől mért legalább 22 m-es távolság már biztosítja a lakóövezetek megfelelő mértékű zajterhelését már éjszakai időszakban is. A szükséges úttengelytől mért távolság több esetben nincs meg, így az útvonal mentén időszakosan előfordul határértéket meghaladó közlekedési zajterhelés.

A 6207. számú út esetében falusias, kisvárosias beépítésű övezetek esetében az úttengelytől mért legalább 20 m-es távolság már biztosítja a lakóövezetek megfelelő mértékű zajterhelését már éjszakai

időszakban is. A szükséges úttengelytől mért távolság több esetben nincs meg, így az útvonal mentén időszakosan előfordul határértéket meghaladó közlekedési zajterhelés.

A vasúti pálya Pusztaszabolcson kisvárosias és kertvárosias beépítésű lakóterületeken halad.

Fentiek alapján megállapítható, hogy a vasúti közlekedéstől származó zajterhelés az érintett területek mentén a védendő létesítményeknél határérték feletti.

A Százhalombatta és Pusztaszabolcs közötti vasútvonal korszerűsítése 2020-ban elkészült.

A fejlesztések megvalósítását követően a közvetlen hatásterület tágabb környezetében a jelenlegi állapothoz képest, zajcsökkentési intézkedések nélkül különböző mértékben csökkenni, illetőleg nőni fog a vasúti zajterhelés mértéke, ezért a vasúti létesítmények környezetében található területek és épületek zaj- és rezgés elleni védelméről gondoskodnak a beruházás során, zajcsökkentési intézkedéseket tesznek. Ahol lehetséges, zajárnyékoló falat építenek, azokon a helyeken, ahol belátás, útátvezetés, emeleti védendő szintek miatt zajárnyékoló fal nem építhető, ott passzív akusztikai módszereket alkalmaznak a zajcsökkentés megoldására.

A tervezett zajcsökkentési intézkedések hatására a főpálya környezetében lévő védendő létesítményeknél a zajterhelési határértékek teljesülése a hosszú távon várható forgalmi viszonyok alapján biztosított lesz.

Hulladékkezelés, hulladékgazdálkodás

A hulladékgazdálkodási közszolgáltatási tevékenységet a VERTIKÁL KSZ Nonprofit Zrt. (továbbiakban: közszolgáltató) végzi. A települési vegyes hulladékok elszállítása heti rendszerességgel történik, befogadó az Adony nem veszélyeshulladék-lerakó.

Az elkülönítetten gyűjtött (szelektív) hulladék (papír, fém, műanyag) szelektív gyűjtése házhoz menő gyűjtéssel történik, ennek rendszeressége havonkénti.

A VÉDŐTERÜLETEK ÉS VÉDŐSÁVOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉKET IS)

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK VÉDŐSÁVJA

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

A 6207. és a 6209. jelű országos összekötő út- az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

Kötőpályás közlekedési terület a sínek tengelyétől számított 50-50 m széles területen.

KÖZMŰTERÜLETEK VÉDŐTERÜLETE ÉS VÉDŐSÁVJA

Az alábbiakban a közmű infrastruktúra elemeiként kerülnek bemutatásra az azokhoz kapcsolódó védőterületek és védősávok.

- Csatornázás, vízelvezetés
a települési szennyvízátemelők körül 10 m sugarú körben

- Gáz- és hőenergia ellátás

Adria olajvezeték, biztonsági övezet 30-30 m

Kápolnásnyék – Adony nagynyomású gázvezeték, biztonsági övezet 32-32 m

nagy-középnomású gázvezeték 9-9 m-es biztonsági övezettel

közép-nyomású gázvezeték 4-4 m biztonsági övezettel

- Villamosenergia ellátás

400 kV-os nagyfeszültségű légvezeték nyugalomban levő áramvezetőktől 28-28 m,

220 kV-os távvezeték esetén 18-18 m.

132 kV-os távvezeték esetén 13-13 m

A KORLÁTOZÁSOK (MEGHATÁROZVA A MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEEKET IS)

EGYÉB VÉDŐTERÜLETEK, KORLÁTOZÁSOK

Az alábbiakban táji és természetvédelmi, örökségvédelmi jogszabályokból és egyéb magasabb rendű tervekben eredeztethető korlátozások kerültek összegyűjtésre.

Táji- és természeti védelem

- Tájképvédelmi Terület
- Országos Ökológiai Hálózat:
Magterület övezete,

Örökségvédelem

- Műemléki védelem
- Régészeti területek
- helyi értékvédelem
- helyi védett terület

Egyéb korlátozások (Fejér megyei Területrendezési Terv): Fejér Megye Közgyűlése 1/2009 (II. 13.) K.R.SZ. rendelete Fejér megye Területrendezési tervének rendelkezései:

- A megye térségi területfelhasználásának rendjére vonatkozó szabályok;
- Az országos és térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények elhelyezésére vonatkozó szabályok;

3. melléklet VÁLTOZÁSOK

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhasználás	Jelenlegi ter.felhasználás	Érintett hrsz	Megjegyzés
1	Pusztaszabolcs kastély utca végén lévő területek	1,42	V-Vízállás	Tk	065/4	
		2,29	V-Vízállás	Tk	020	
		10,72	Gm	K-Mü	018/3	
		5,209	Gm	K-Mü	014/1, 014/2	
		9,55	Gksz	K-Mü	06/3, 06/5, 06/6, 021/7	
		3,179	Gksz	K-Mü	050/3, 050/4	
		0,89	Gksz	Vt	049	
		0,33	Ev	Gksz	052/5,051/12	
2	Cikolai halastó melletti mezőgazdasági üzemi terület és környéke	10,293	Gm	K-Mü	0265/4, 0264/3, 0265/3	
		21,463	K-Tb	Má	0245/3	
		9,341	K-Tb	Má	0261/2	
		1,385	Má	Ev	0245/1	
		0,452	Má	Ev	0259/4	
		2,290	Má	Ev	0239/2	
3	Velencei út menti mezőgazdasági terület és erdőterület	6,19	Gm	K-Mü	0113	
		0,214	Ev	V	065/56	
		0,184	Má	V	065/54	
4	Árok utca végén található épület	0,1	Ev	Má	065/6	
5	Belterület északi részéhez csatlakozó fejlesztési terület	5,726	Gksz	Má	0137/44, 0137/43	
		1,468	Köu	Ev	0177/3, 0177/4, 0137/3	
6	Templom telkének területe	0,422	Z-Kk	Vi	1077	
		0,421	Vt	Vi	1183/2	
		0,178	Vt	Vi	988/7	
7	Óvoda környéki terület	0,679	Vt	Vi	446, 448	
8	Pusztaszabolcs Gárdony határán	0,578	Má	Tk	093	

	lévő természetközeli terület					
9	Cikolai -tavak környezete	1,267	Ev	Má	0273/3	
		9,008	V	Tk	0282/3, 0283, 0280/5	
		0,432	Ev	Má	0280/3	
		1,052	Ev	Má	0280/3	
		1,593	Ev	Má	0280/3	
10	Keserűvölgyi árok menti terület	0,91	Má	Tk	0180/16-0180/18	
		6,57	Ev	Má	0187/2	
11	Vasút menti erdőterület	0,417	Má	Tk	0320/1	
		0,227	Má	Ev	021/1	
12	Északi erdősáv	0,251	Má	Ev	0126/9	
13	Dohányos patak környéke	2,221	Ev	Má	0229/29,0313, 0311/1	
		1,735	Má	Eg	0309/1	
		2,049	Má	Tk	0309/2	
		1,807	Má	Tk	0309/7	
		0,395	Má	Tk	0320/1	
		0,629	Má	Tk	0320/1	
14	Keleti gazdasági terület	12,230	Gksz	Má	0199/16, 0199/19 - 0199/23	
		2,157	Ev	Má	0199/14	
15	Belterület déli részén lakó fejlesztési területe megszüntetése	4,217	Lf	Má	0211/3 - 0211/15,	
		0,618	Lf	Má	0201/6 - 0201/11	
		2,250	Lf	Má	0204/19-0204/27, 0204/16, 0204/17	

		0,614	Lf	Má	0201/17, 0201/41, 0201/42, 0201/24	
16	Régi elkerülő út nyomvonala	1,351	Köu	Gksz	774,2, 0191/1, 0191/3, 0191/4, 0191/7 - 0191/11, 0191/13 – 0191/17, 0191/20, 0191/25, 0191/27 – 0191/30, 0191/33 - 0191/34, 0191/36, 0191/39, 0191/40	
		1,274	Köu	Ev	784	
17	Településközpontban kialakítandó közkert	0,709	Vt	Z-Kk	702/53, 702/81, 702/87	
		0,024	Vt	Köu	112	

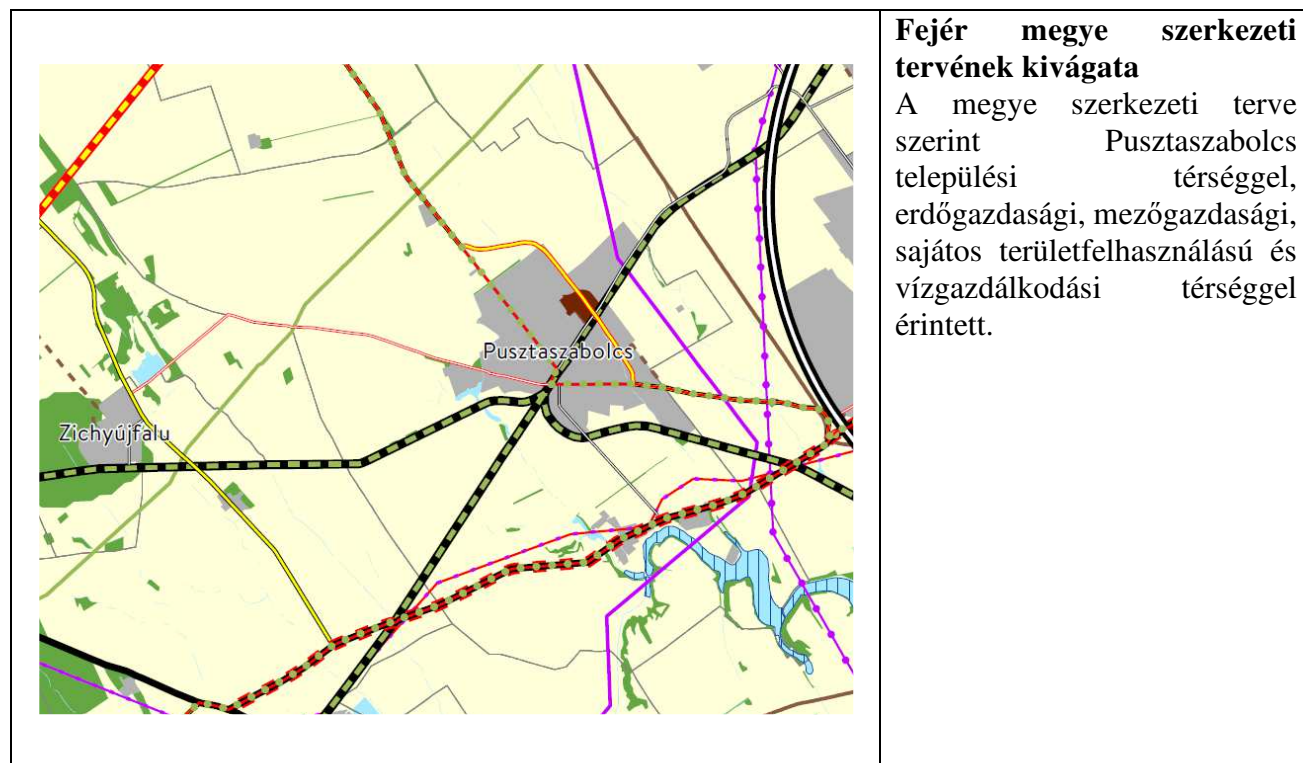
4. melléklet A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		5166,831 ha
Kertvárosias lakóterület	Lke	28,98
Falusias lakóterület	Lf	228,34
Településközpont terület	Vt	57,76
Intézményi terület	Vi	1,700
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	122,60
Ipari terület	Gip	2,31
Különleges területe	K	66,048
Beépítésre szánt terület összesen:		507,738 ha
Közlekedési és közmű területek	Köu	169,59
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök	43,696
Zöldterület	Z	4,28
Erdőterület	E	211,68
Mezőgazdasági terület	Má	4102,092
Vízgazdálkodási terület	V	108,245
Természetközeli terület	TK	19,51
Beépítésre nem szánt összesen:		4659,093 ha

5. melléklet

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

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



Térségi területfelhasználási kategóriák:

11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével,

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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 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 honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> 94,73 ha	MATrT 11. § a) pont szerint az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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	A TSZT felülvizsgálat során erdőterület ténylegesen 211,68 ha
Mezőgazdasági térség <i>Területe az FmTrT-ben:</i> 4328,55 ha	MATrT 11. § b) pont szerint 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.	A FmTrT-ben mezőgazdálkodási térség 75 %-a $4328,55 \times 0,75 = 3246,4125$ ha. A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 4102,092 ha, tehát a településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.
Sajátos területfelhasználású térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 19,57 ha	MATrT 11. § d) pont szerint a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület építési övezetbe egységbe kell sorolni.	A sajátos területfelhasználású térséggel érintett területek különleges területfelhasználásba soroltak.
Települési térség <i>Területe az FmTrT-ben:</i> 619,26 ha	MATrT 11. § d) pont szerint a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.	
Vízgazdálkodási térség <i>Területe az FmTrT-ben:</i> 103,81 ha	MATrT 11. § c) pont szerint e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú	A vízgazdálkodási térséggel érintett területek vízgazdálkodási és mezőgazdasági, valamint természetközeli területbe soroltak területfelhasználásba soroltak.

	mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani	
--	--	--

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A megfelelés igazolása:

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik 2,103 ha területtel.

A területnövekmény 5 %-a: 0,10515 ha. Az új beépítésre szánt területek több pontján helyezkednek el, ezért az újonnan beépítésre szánt területekkel kapcsolatban zöldterület vagy véderdő kijelölése ezektől független területeken történtek.

A felülvizsgálat során új véderdő kijelölés történik 7,096 ha területtel, továbbá zöldterület kijelölés történik 0,709 ha területtel, tehát a felülvizsgálat megfelel az előírásoknak.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

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 távvezetéseit, 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.

15. §

(2) A településrendezési tervekben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési eszközök 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 megyei 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 megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A Műszaki infrastruktúra hálózatok a településszerkezeti terven a tényleges nyomvonalnak, illetve a tervezett nyomvonalnak megfelelően ábrázolásra kerültek.

Térségi szerepű összekötő utak

6207. j. Adony - Iváncsa - Pusztaszabolcs - Velence

Térségi szerepű összekötő utak (tervezett)

6207. j. Pusztaszabolcs

Egyéb mellékutak

6205. j. Iváncsa - Beloiannis - Besnyő - Pusztaszabolcs mellékút

62112. j. – Pusztaszabolcs - Felsőcikola

Meglévő egyéb országos törzshálózati vasúti pályák

42. Pusztaszabolcs – Dunaújváros – Paks,

44. Székesfehérvár – Pusztaszabolcs,

Térségi kerékpárútvonalak

Velence – Pusztaszabolcs – Adony,

Lepsény - Mezőszentgyörgy - Kisláng - Káloz – Sárkeresztúr – Sárospatak – Szabadegyháza –

Pusztaszabolcs – Iváncsa - Adony

Meglévő földgázszállító vezetékek

Adony-Iváncsa-Pusztaszabolcs (Dunaújvárosi gázátadó)

Kőolaj szállító vezeték

1. Adria (Százhalombatta) – Káloz – (Kára) – (Kutas) – (Berezence) - (Horvátország)

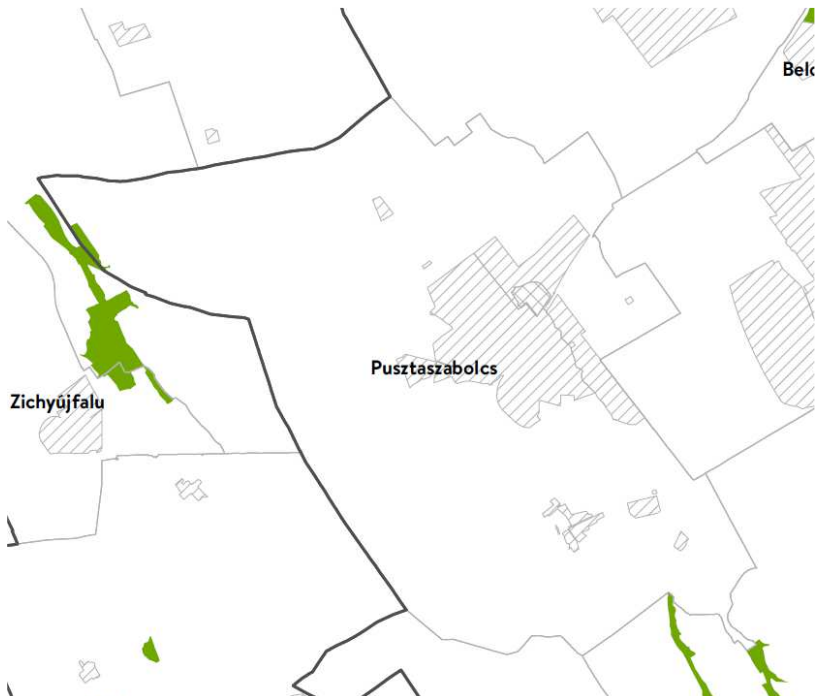
Meglevő 400 kV-os átviteli hálózat

Meglevő 220 kV-os átviteli hálózat

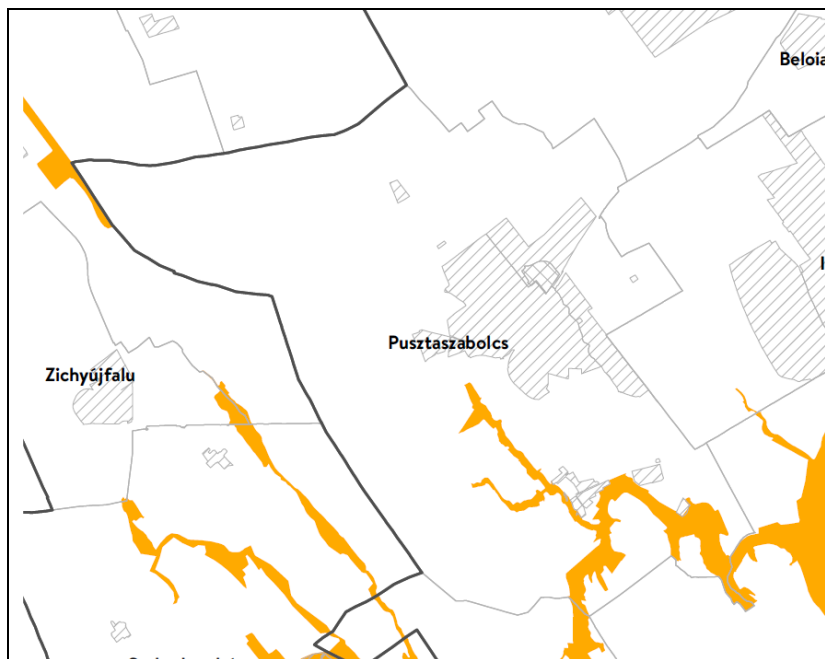
Tervezett térségi ellátást biztosító 132 kV-os hálózat vezeték

Országos övezetek lehatárolása

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

Országos övezet kivágata FmTrT-ben	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyósója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. (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 folyósója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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 változtatások közül a 8. érinti az övezet területét.
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATrT 26. §-a szerint Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei 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 veszélyezteti.

(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 főépítési

hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási

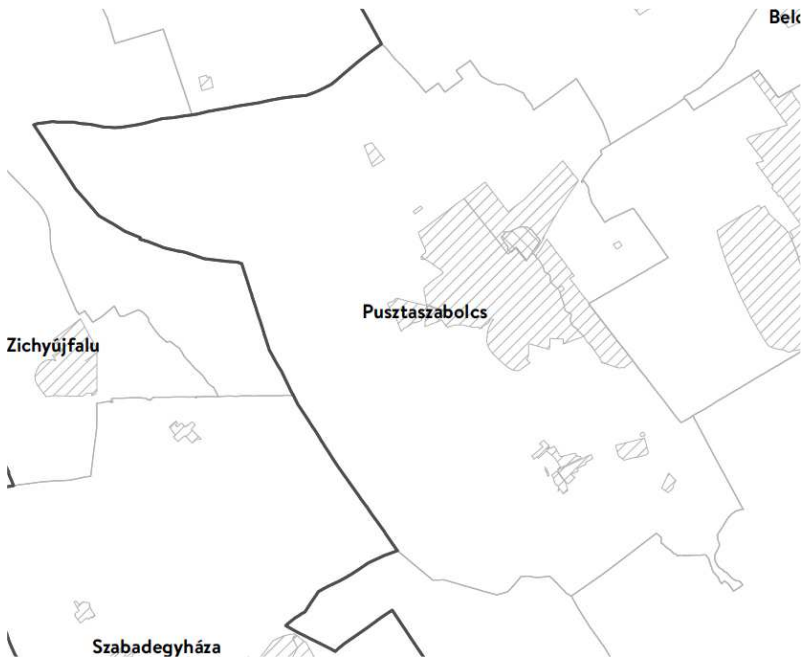
engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan

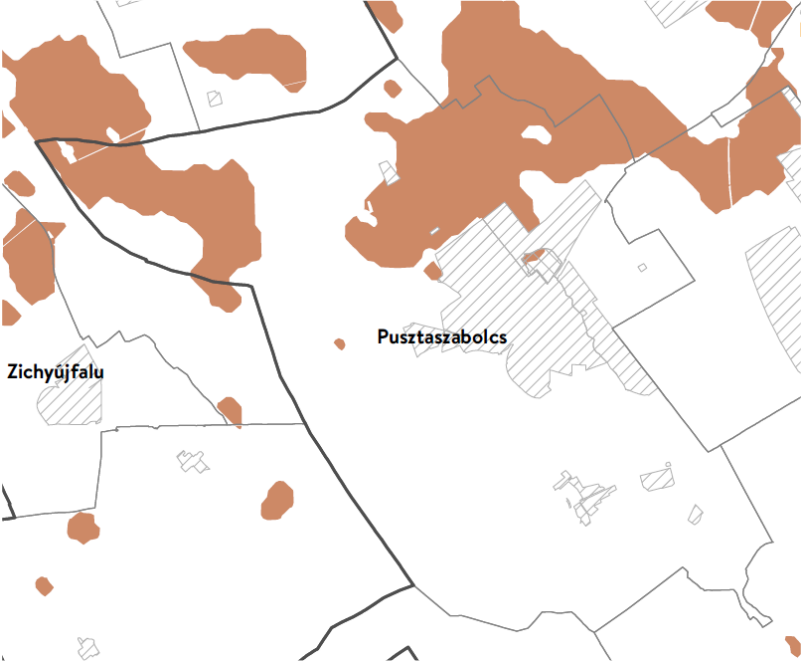
működése.

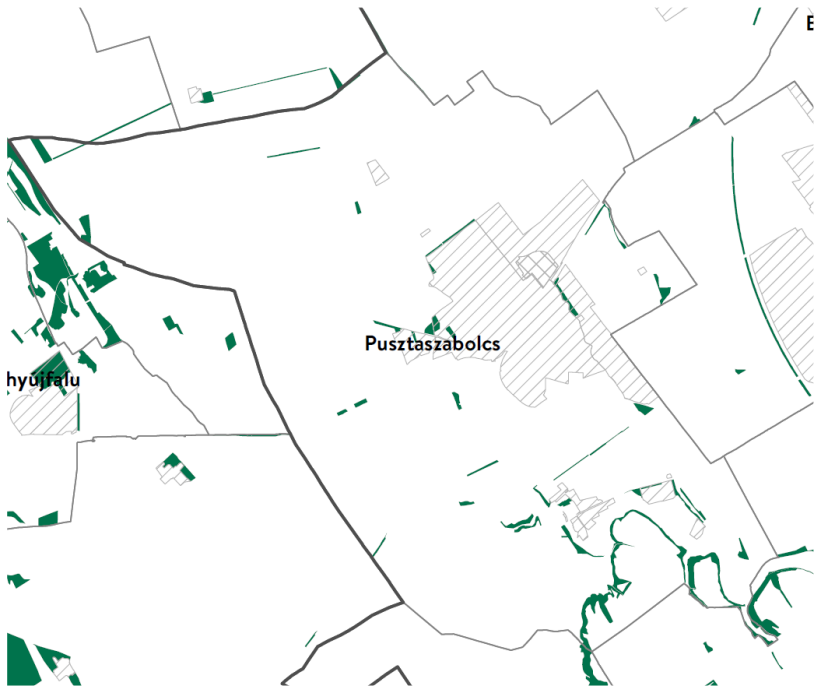
(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek

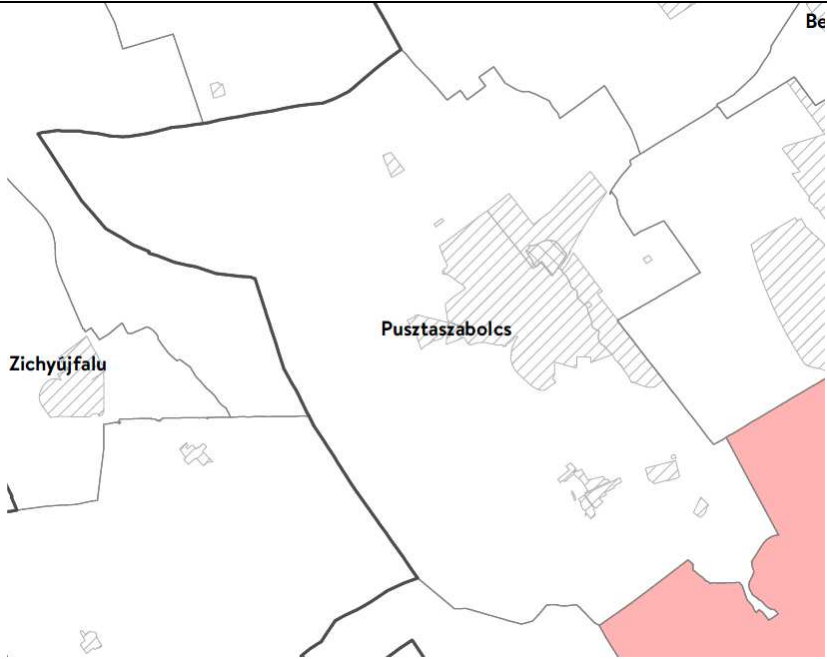
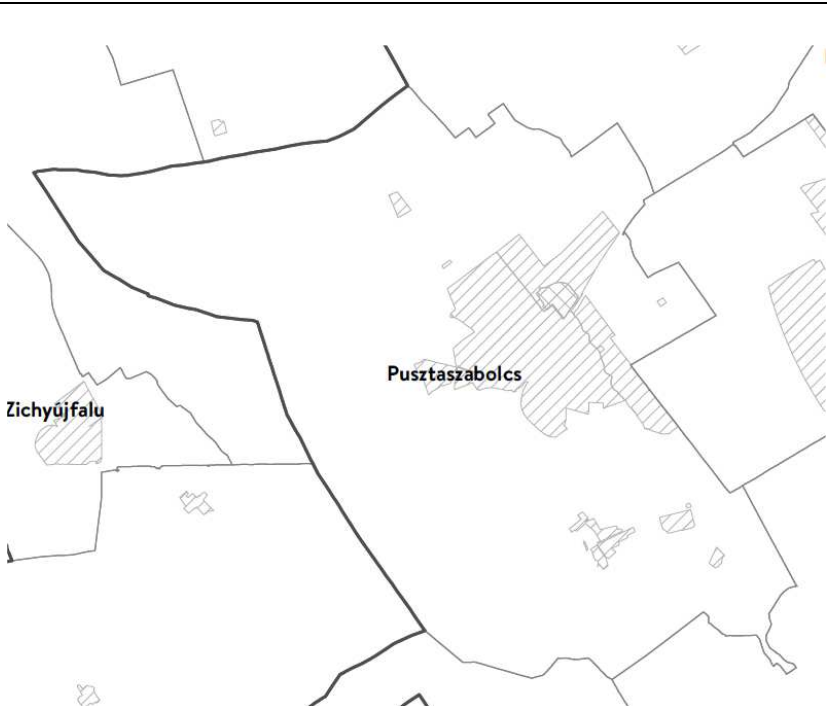
nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását

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. A változtatások közül a 2., 9., 11., 13., érintik az övezet területét.
	Ökológiai hálózat puffterületének övezete MATrT 27. §-a szerint Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti. (2)41 Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az

	a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. (3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető. (4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető. Az övezet nem érinti Pusztaszabolcs területét.
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATrT 28. §-a szerint 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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei 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

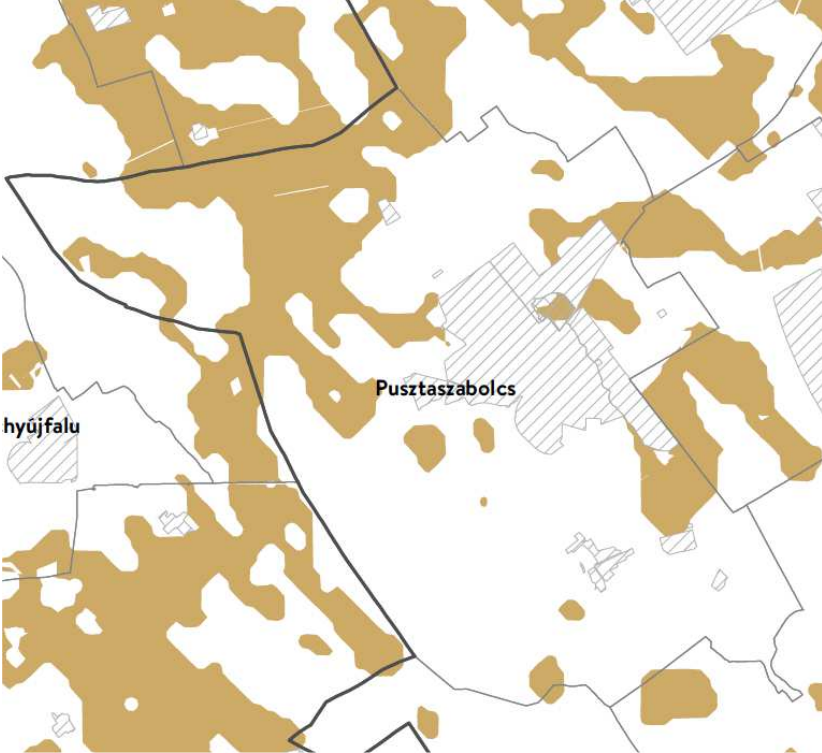
	vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A tervezett változtatások közül a 3. érinti az övezet területét.
	Erdők övezete MATrT 29-30. §-a szerint Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az 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. Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. A megfelelés igazolása: Pusztaszabolcs területét az erdők övezete 104,66 ha területtel érinti. Az erdők övezetébe tartozó területek 0,013 ha terület kivételével erdő területbe soroltak. Az egyezés 99,98 %, tehát megfelel. A településszerkezeti tervben erdő területfelhasználásba sorolt 211,68 ha terület.
	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete MATrT 31. §-a szerint A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

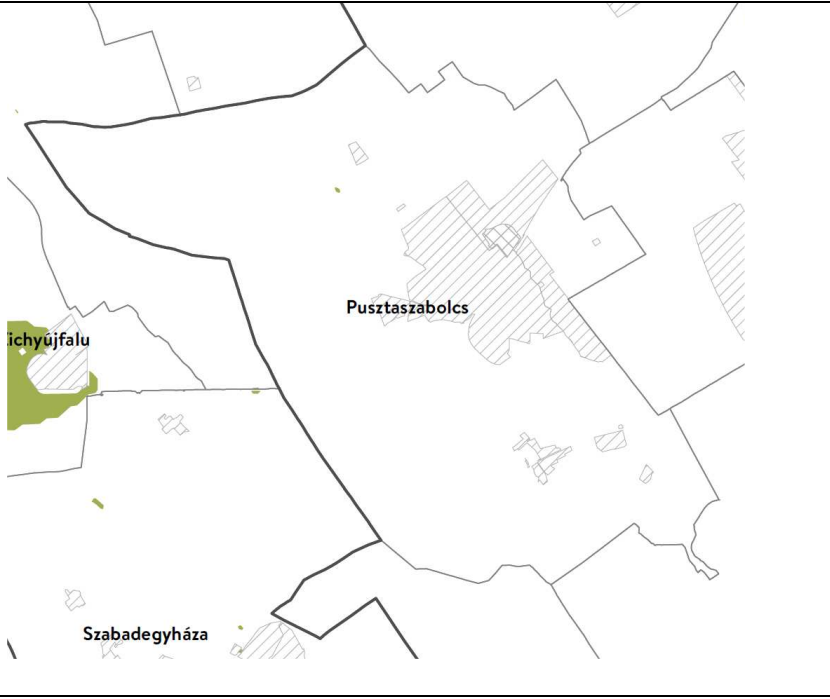
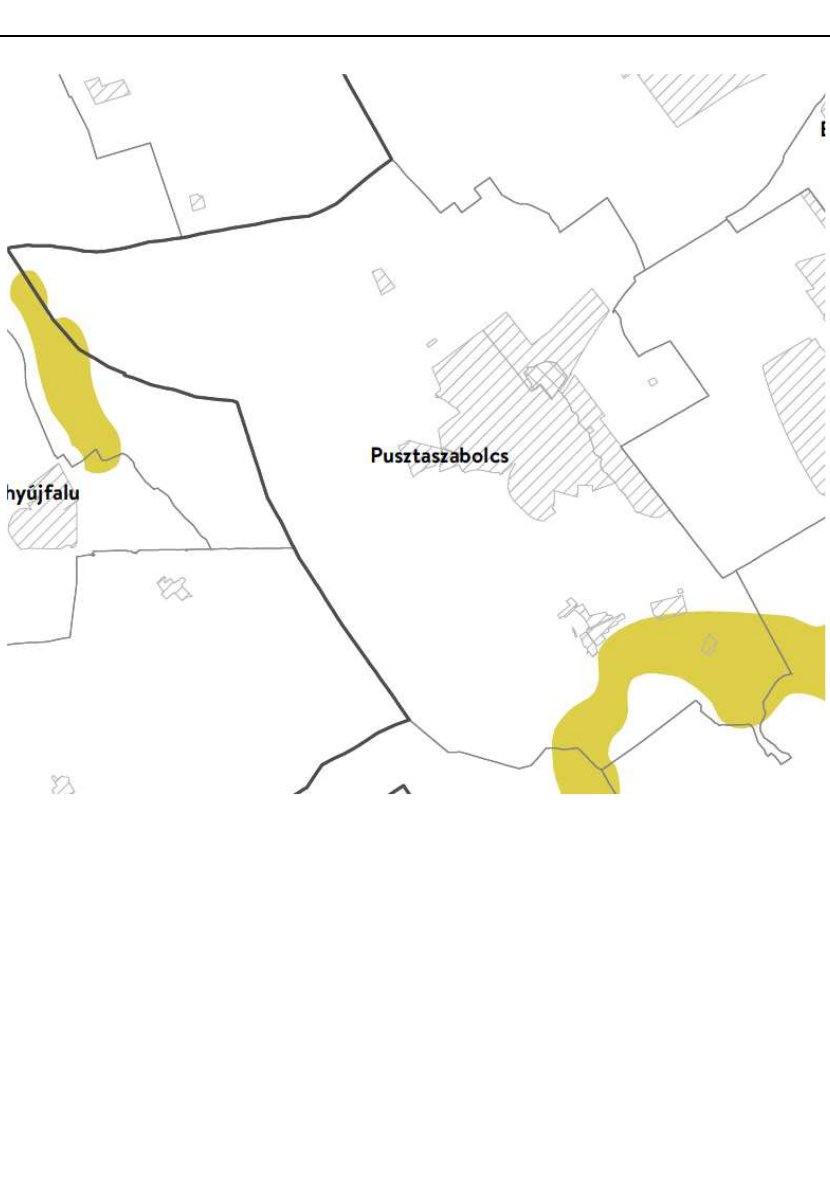
	(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén: a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal, b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell, c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATrT 32. §-a szerint A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása

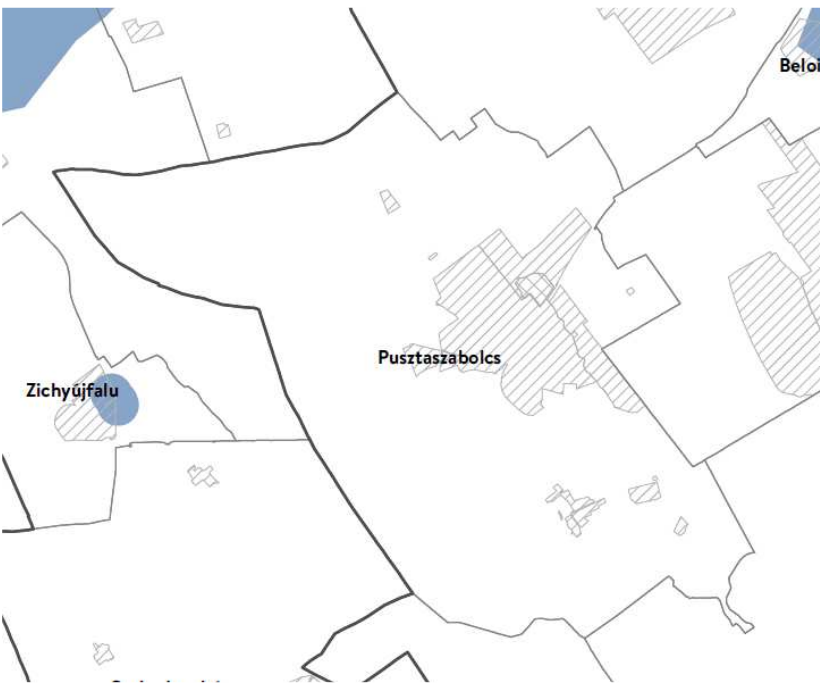
	csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.

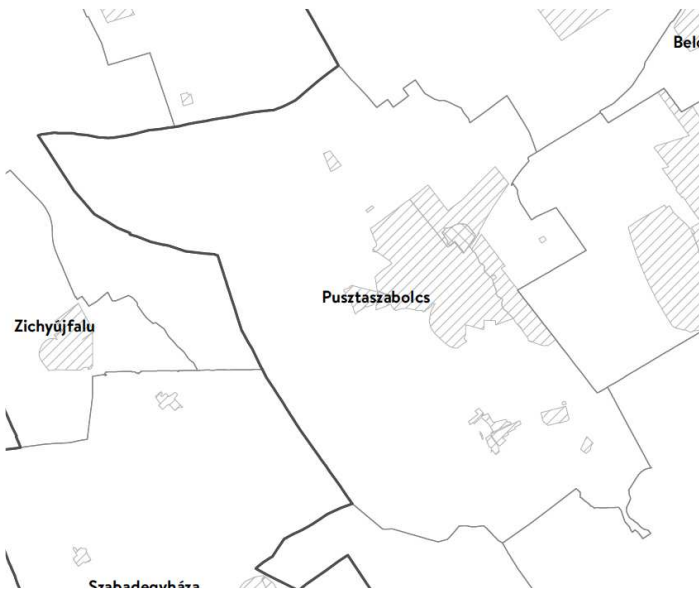
2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

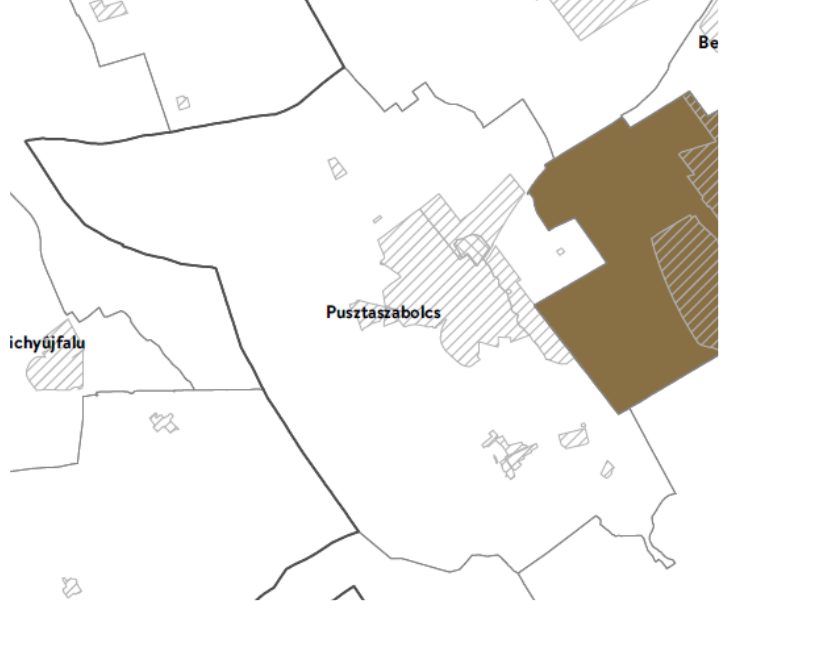
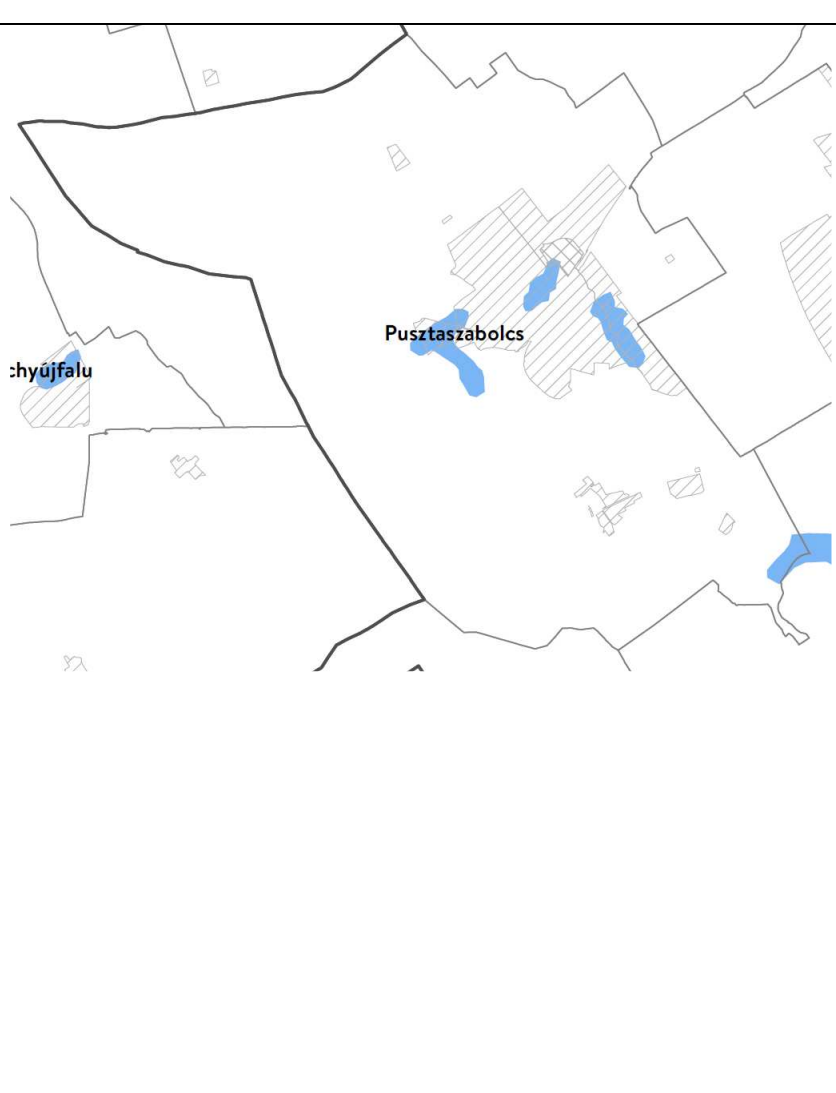
Országos övezet kivágata FmTrT szerint	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete az MvM rendelet szerint: 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló 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 közül az 1., 2., 3., érintik az övezet területét.
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete az MvM rendelet szerint: 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.

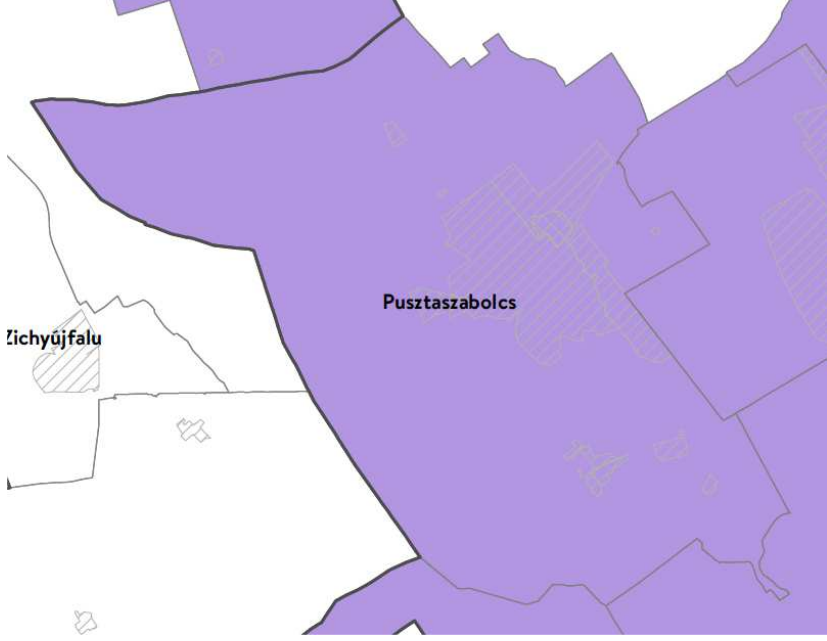
	A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.
	Tájképvédelmi terület övezete az MvM rendelet szerint: 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település 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 településképp védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni <i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, <i>b)</i> a településképp 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. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét érinti. A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.
	Vízminőség-védelmi terület övezete az MvM rendelet szerint: 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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 FmTrT vízminőség-védelmi területre vonatkozó megyei rendelkezések: 7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a

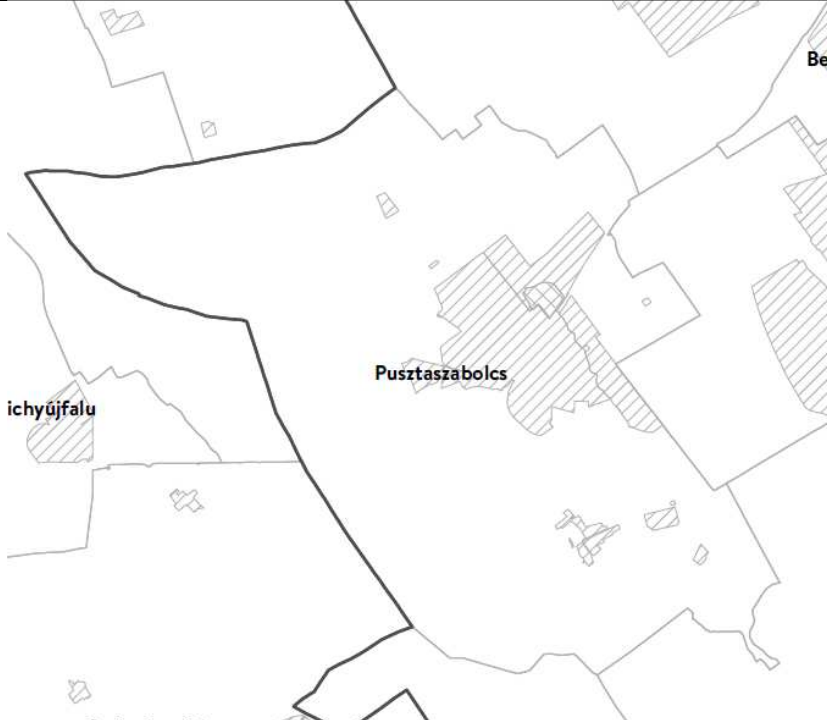
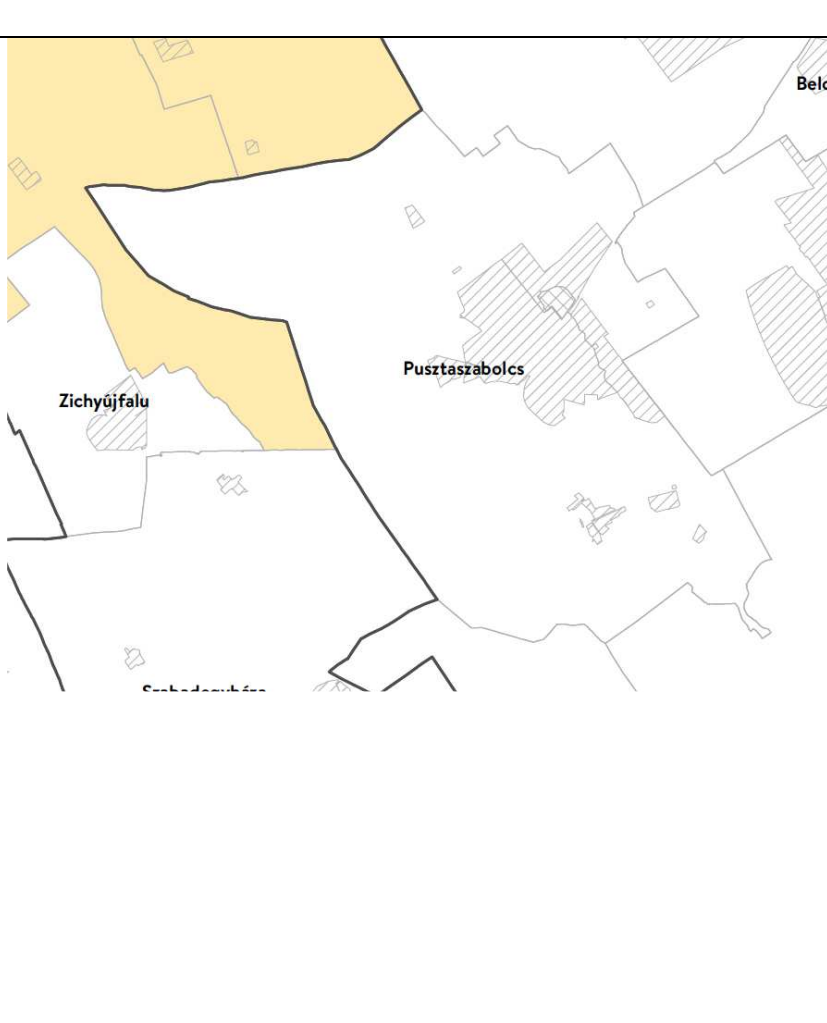
	településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére. (2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből. (3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos. A vízminőségvédelmi területek övezete a települést nem érintik.
 The map shows a central area labeled 'Pusztaszabolcs' with a hatched pattern. To its west is 'Zichyújfalu' (also hatched), to its south is 'Csabadarukés' (hatched), and to its northeast is 'Belk' (hatched). A thick black line outlines a specific region, likely the 'Nagyvízi meder övezete' mentioned in the text.	Nagyvízi meder övezete 6. § (1) A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. (2) A nagyvízi meder övezetében a településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni. (3) A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni. Az övezet Pusztaszabolcs területét nem érinti.
	VTT-tározók övezete 7. § A VTT-tározók övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezet Pusztaszabolcs területét nem érinti. Fejér megye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.

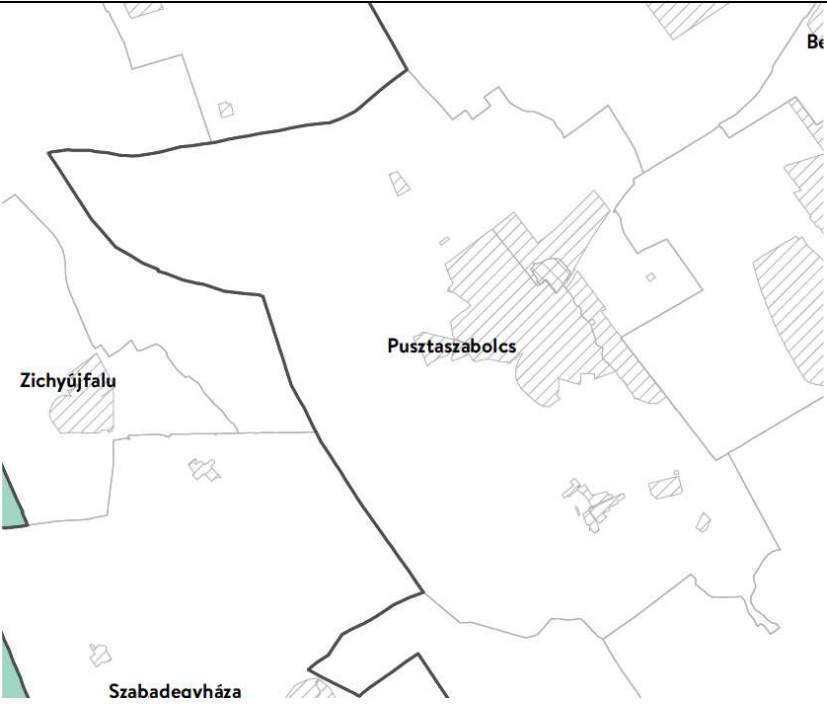
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

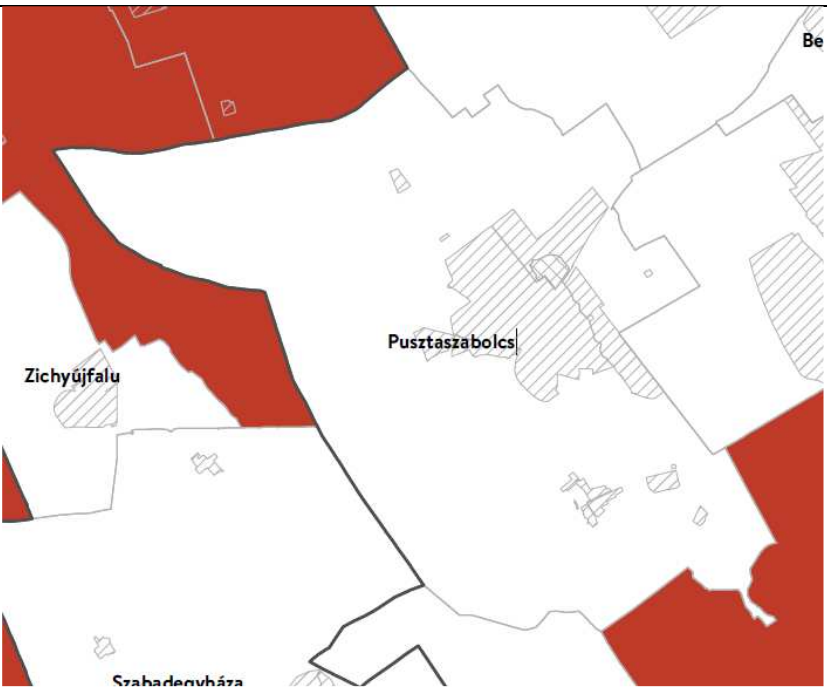
FmTrT szerint az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Velence területét az övezet nem érinti. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágyú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület,

	valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit, b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető; c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét 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 megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét érinti.

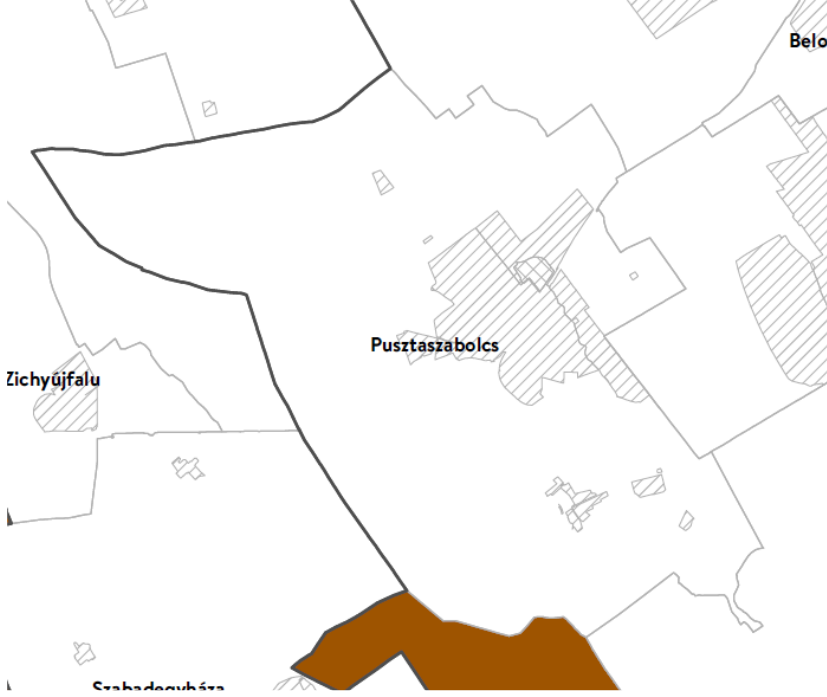
Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

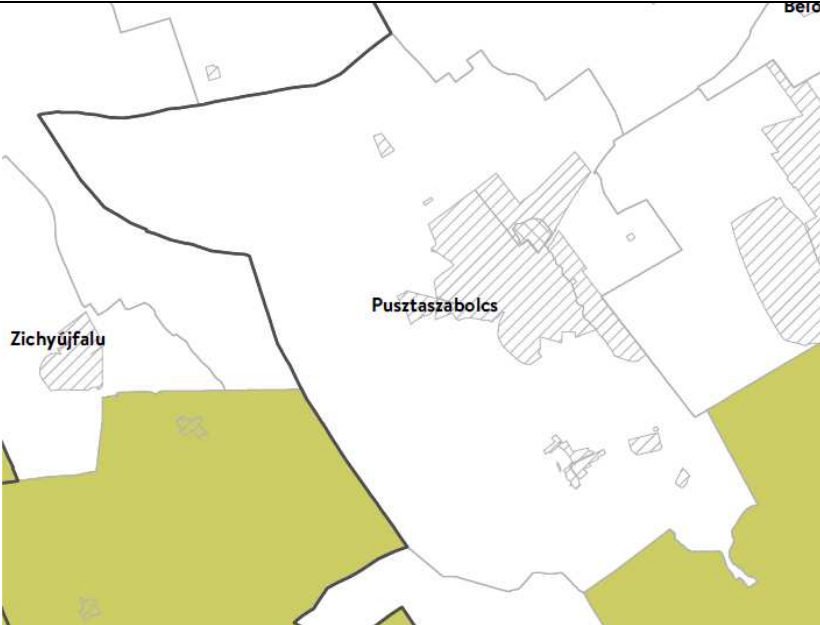
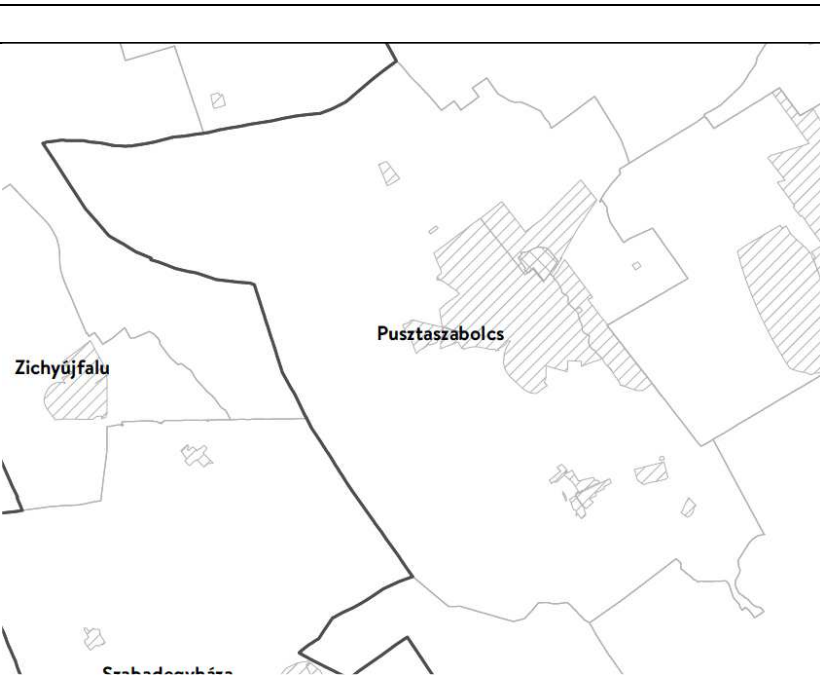
FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
	Felzárkóztatandó belső periferia övezet 8. § (1) A felzárkóztatandó belső periferia övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az övezetbe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.
	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet 9. § (1) A Vértesi Natúrparc településeinek a településfejlesztési koncepciókat, az integrált településfejlesztési stratégiákat és a településrendezési eszközöket a natúrparc létrehozási céljainak megfelelően kell kidolgozni. Az azokban megfogalmazott előírásoknak támogatnia kell a natúrparc alapító (felterjesztési) dokumentumában szereplő célkitűzéseket, továbbá biztosítania kell a natúrparc 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

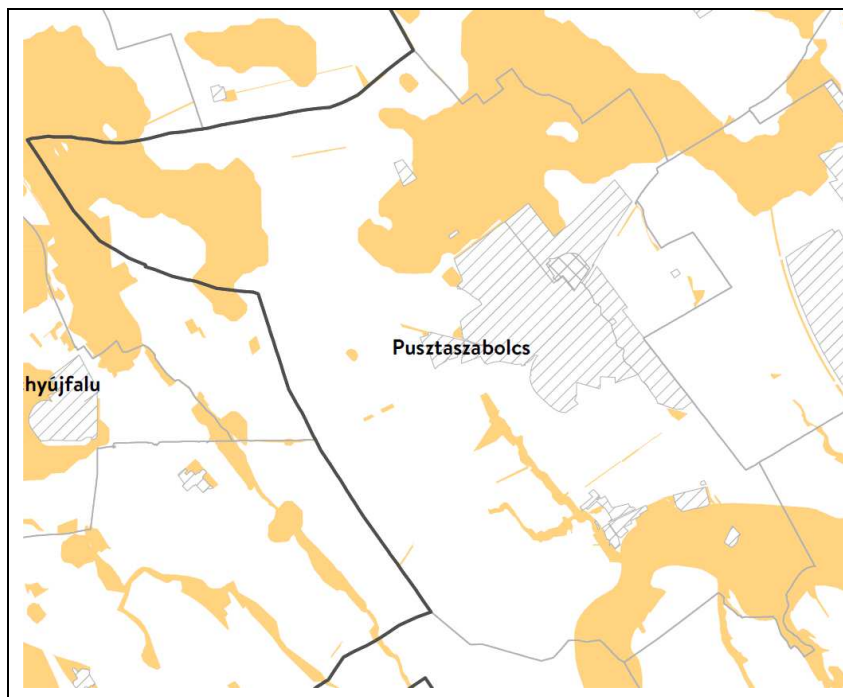
	kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan, számos települést magába foglaló térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem számos egyéb területen is össze kell hangolni. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.
	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet 10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. (2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt. (3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján: - a közlekedési hálózat elemeit, - a több település

	ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. Az övezet Pusztaszabolcs 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 eszközöket 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) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége

	maximum 5% lehet. (3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, 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.
--	---

	(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet 12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni. (2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.

	Majorsági térség övezete 13.§ (1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési eszközökben olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket. (2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevételével, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait. Az övezet Pusztaszabolcs területét nem érinti.
	Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete 14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait. (2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet. Az övezet Pusztaszabolcs közigazgatási területét nem érinti.

**Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete**

15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.

(2) A településképi arcúlati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.

A HÉSZ-ben a naperőmű létesítésére vonatkozó rendelkezések szerepelnek.

6. melléklet

A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

Sorszám	Terület	Meglévő ter.felh.	szorzó	BAÉ	tervezett ter.felh.	szorzó	BAÉ	
1	Belterület - Pusztaszabolcs kastély utca végén lévő területek							
1.1	1,42	V-Vízállás	6	8,520	Tk	8	11,360	
1.2	2,29	V-Vízállás	6	13,740	Tk	8	18,320	
1.3	10,72	Gm	0,7	7,504	K-Mü	0,7	7,504	
1.4	5,209	Gm	0,7	3,646	K-Mü	0,7	3,646	
1.5	9,55	Gksz	0,4	3,820	K-Mü	0,7	6,685	
1.6	3,179	Gksz	0,4	1,272	K-Mü	0,7	2,225	
1.7	0,89	Gksz	0,4	0,356	Vt	0,5	0,445	
1.8	0,33	Ev	9	2,970	Gksz	0,4	0,132	
2	Külterület - Cikolai halastó melletti mezőgazdasági üzemi terület és környéke							
2.1	10,293	Gm	0,7	7,205	K-Mü	0,7	7,205	
2.2	21,463	K-Tb	1,5	32,195	Má	3,7	79,413	
2.3	9,341	K-Tb	1,5	14,012	Má	3,7	34,563	
2.4	1,385	Má	3,7	5,125	Ev	9	12,465	
2.5	0,452	Má	3,7	1,672	Ev	9	4,068	
2.6	2,290	Má	3,7	8,473	Ev	9	20,610	
3	Külterület - Velencei út menti mezőgazdasági terület és erdőterület							
3.1	6,190	Gm	0,7	4,333	K-Mü	0,7	4,333	
3.2	0,214	Ev	9	1,926	V	6	1,284	
3.3	0,184	Má	3,7	0,681	V	6	1,104	
4	Külterület - Árok utca végén található épület							
4.1	0,102	Ev	9	0,914	Má	3,7	0,376	
5	Külterület- Belterület északi részéhez csatlakozó fejlesztési terület							
5.1	5,726	Gksz	0,4	2,290	Má	3,7	21,186	
5.2	1,468	Köu-B	0,6	0,881	Ev	9	13,212	
6	Belterület - Templom telkének területe							
6.1	0,422	Z-Kk	6	2,532	Vi	0,5	0,211	
6.2	0,421	Vt	0,5	0,211	Vi	0,5	0,211	
6.3	0,178	Vt	0,5	0,089	Vi	0,5	0,089	
7	Belterület - Óvoda környéki terület							
7.1	0,679	Vt	0,5	0,340	Vi	0,5	0,340	
8	Külterület - Pusztaszabolcs Gárdony határán lévő természetközeli terület							
8.1	0,578	Má	3,7	2,139	Tk	8	4,624	
9	Külterület - Cikolai-tavak környezete							
9.1	1,267	Ev	9	11,403	Má	3,7	4,688	
9.2	9,008	V	6	54,048	Tk	8	72,064	
9.3	0,432	Ev	9	3,888	Má	3,7	1,598	
9.4	1,052	Ev	9	9,468	Má	3,7	3,892	
9.5	1,593	Ev	9	14,337	Má	3,7	5,894	

10	Külterület - Keserűvölgyi árok menti terület							
10.1		0,91	Má	3,7	3,367	Tk	8	7,280
10.2		6,57	Ev	9	59,130	Má	3,7	24,309
11	Külterület - Vasút menti erdőterület							
11.1		0,417	Má	3,7	1,543	Tk	8	3,336
11.2		0,227	Má	3,7	0,840	Ev	9	2,043
12	Külterület - Északi erdősáv							
12.1		0,251	Má	3,7	0,929	Ev	9	2,259
13	Külterület - Dohányos patak környéke							
13.1		2,221	Ev	9	19,989	Má	3,7	8,218
13.2		1,735	Má	3,7	6,420	Eg	9	15,615
13.3		2,049	Má	3,7	7,581	Tk	8	16,392
13.4		1,807	Má	3,7	6,686	Tk	8	14,456
13.5		0,395	Má	3,7	1,462	Tk	8	3,162
13.6		0,629	Má	3,7	2,328	Tk	8	5,034
14	Külterület- Keleti gazdasági terület							
14.1		12,230	Gksz	0,4	4,892	Má	3,7	45,251
14.2		2,157	Ev	9	19,413	Má	3,7	7,981
15	Belterület- Belterület déli részén lakó fejlesztési területe megszüntetése							
15.1		4,217	Lf	2,4	10,121	Má	3,7	15,603
15.2		0,618	Lf	2,4	1,483	Má	3,7	2,287
15.3		2,250	Lf	2,4	5,400	Má	3,7	8,325
15.4		0,614	Lf	2,4	1,474	Má	3,7	2,272
16	Belterület - Régi elkerülő út nyomvonala							
16.1		1,351	Köu-B	0,6	0,811	Gksz	0,4	0,540
16.2		1,274	Köu-B	0,6	0,764	Ev	9	11,466
17	Külterület - Településközpontban kialakítandó közkert							
17.1		0,709	Vt	0,5	0,355	Z-Kk	6	4,254
17.2		0,024	Vt	0,5	0,012	Köu-b	0,6	0,014
			Régi BAÉ érték:		374,99	Új BAÉ érték:		543,84
					Nyeresség: +168,86			

II. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

Pusztaszabolcs Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

..../2021.(.....) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatról

Pusztaszabolcs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6.) 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet szerint a véleményezésben részt Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Fejér Megyei Kormányhivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár, Légügyi Szakszolgálati Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökség Védelméért Felelős Miniszter, Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály, Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, Pest Megyei Kormányhivatal Erdészeti Főosztály Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Fejér Megyei Önkormányzat, továbbá Pusztaszabolcs Város Önkormányzata Képviselő-testületének, a szervezeti és működési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet 1. melléklet, I. rész 1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. Általános rendelkezések

1. § E rendelet alkalmazásában:

- a) Fekvő telek: a közterülethez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.
- b) Kialakítható telek legkisebb szélessége: a telek két oldalhatára között merőleges vonalban mért legkisebb telekszélesség
- c) Főépület: olyan építmény, amely az adott építési övezetben vagy övezetben jelen rendelet szerint elhelyezhető funkciók céljára épül.
- d) Melléképület: Az építmények azon csoportja, amelyek a főépületek használatát kiegészítik, különállóan épülnek és nem minősülnek melléképítménynek. Melléképületek különösen: garázs, nyárikonyha, fáskamra, szerszámtároló, barkácműhely, állattartó épület, fedett úszómedence, szauna, sport-és fitnesz épület. A kettőnél több gépkocsi tárolására alkalmas sorgarázs nem minősül melléképületnek.

- e) Telek zöldfelületként megtartandó része: a szabályozási terveken lehatárolt telekrész, amelyen kötelező zöldfelületet kialakítani és épület nem helyezhető el.
- f) Kialakult: ahol a szabályozási terv építési övezeteinek, övezeteinek építési előírásai „K” kialakult jelet tartalmaznak, ott az építési övezetre, övezetre jellemző beépítési módot a telektömbben jellemző beépítés szerint kell meghatározni. A telek legnagyobb beépítettsége és az építménymagasság „K” jelölés esetén legfeljebb az övezetre jellemző mértékszámától + 10 %-al térhet el. A kialakítható legkisebb telekterület „K” jelölése esetén az építési övezetbe, övezetbe tartozó ingatlanon telekalakítás nem végezhető, kivéve a telekösszevonást, telekhatárrendezést. K-közmű építési övezet telkei esetében telekalakítás „K” jelölés esetén is lehetséges.

2. § A képviselő-testület:

- a) az építési övezetek beépítési határértékeit az 1. melléklet szerint állapítja meg,
- b) az SZT-1 jelű és M=1:5000 méretarányú Pusztaszabolcs belterületi szabályozási tervét a 2. melléklet szerint állapítja meg,
- c) az SZT-2 jelű és M=1:15000 méretarányú Pusztaszabolcs külterületi szabályozási tervét a 3. melléklet szerint állapítja meg,
- d) az SZT-3 jelű és M=1:5000 méretarányú Pusztaszabolcs Felsőcikola szabályozási tervét a 4. melléklet szerint állapítja meg,

3. § A helyi építési szabályzat:

- a) 1. függelékét képezi a műemlékek meghatározása;
- b) 2. függelékét képezi helyi egyedi védett épületek és a helyi védett területek meghatározása;
- c) 3. függelékét képezi a régészeti területek meghatározása;
- d) 4. függelékét képezi a mintakeresztszelvények meghatározása

2. A szabályozási terv elemeinek alkalmazása

4. § (1) Kötelező erejű szabályozási elemek, melyek módosítása csak a Szabályozási terv módosításával történhet:

- a) szabályozási vonal;
- b) szabályozási szélesség
- c) építési övezet, övezet határa és jele;
- d) erózió-, defláció érzékeny (felszínmozgásos) terület

(2) Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek, amelyek a vonatkozó jogszabályi előírások alapján kötelező érvényűek:

- a) védőtávolságok;
- b) műemlék és területe
- c) régészeti lelőhely határa/területe
- d) országos ökológiai hálózat magterület;
- e) országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe;
- f) tájképvédelmi terület határa;
- g) napelempark létesítésére korlátozottan igénybevehető terület határa/területe
- h) kerékpárút

(3) Tájékoztató szabályozási elemek, melyek nem kötelező érvényűek:

- a) közigazgatási határ;
- b) belterületi határ, meglevő és tervezett
- c) közművezetékek
- d) helyi jelentőségű védett érték
- e) helyijelentőségű természetvédelmi terület határa/területe
- f) tervezett kerékpárút

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

5. § (1) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) elhelyezhető

- a) közlekedéssel kapcsolatos építmények (autóbuszváró, kerékpártároló stb),
 - b) köztisztasággal, közművesítéssel kapcsolatos műtárgyak,
 - c) szobor, emlékmű, utcabútor
 - d) park és játszótér építményei
 - f) árusító pavilon
 - g) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára
- (2) Közterület (közlekedési és zöldterületi övezetben) ideiglenesen igénybevehető:
- a) vendéglátó létesítmények időszakos terasza
 - b) rendezvények céljára szolgáló sátor, pavilon stb
 - c) időszakos árusító pavilon
 - d) köztisztasági és közegészségügyi létesítmények céljára
- (3) A gyalogátkelőhelyeket akadálymentesen kell megépíteni.
- (4) A közterületi parkolókat minden esetben fásított, burkolt formában kell megépíteni, a meglévőket ennek megfelelően kell átalakítani.

III. FEJEZET

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Régészeti területek

6. § (1) A település régészeti területein a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A régészeti értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

4. Műemlék védelem

7. § (1) A település nyilvántartásba vett műemlékén és annak környezetben (a műemlékké nyilvánítást követően a műemléki környezetben) történő építés esetén, a vonatkozó örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (2) A műemléki értékek védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

5. Helyi értékvédelem

8. § (1) A településen a külön jogszabályban helyi védetté nyilvánított épületek és műtárgyak részesülnek helyi védelemben.
- (2) Helyi védelem alatt álló épület, műtárgy esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásait kell figyelembe venni.

IV. FEJEZET

A TÁJ ÉS A TERMÉSZETI KÖRNYEZET VÉDELMERE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

6. Táj- és Természetvédelem

9. § (1) A település területén az országos jelentőségű védett természeti területek, az Országos Ökológiai Hálózat Magterülete és az Országos Ökológiai Hálózat Ökológiai folyosó (továbbiakban: védett terület) lehatárolását a Szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Védett területen 800 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület nem építhető.

V. FEJEZET

KÖRNYEZETVÉDELMI ELŐÍRÁSOK

7. Környezetvédelem

10. § (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata úgy folytatható, ha a használat:
- a) a megengedett határértéken belüli mértékű környezetterhelést és igénybevételt okoz,
 - b) kizárja a környezetkárosítást,
 - c) következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.

(2) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek – amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra – a telekhatáron kell teljesülniük.

(3) Állattartó építmények elhelyezésével kapcsolatos követelmények:

- a) Beépítésre szánt területen állattartó épületet és trágyatárolót csak kertvárosias és falusias lakóterületen, valamint különleges beépítésre szánt mezőgazdasági üzemi területen lehet építeni.
- b) Állattartó épületet és trágyatárolót lakó rendeltetésű épülettől 10 m-nél távolabb kell elhelyezni.
- c) Haszonállattartó épület és trágyatároló, az élelmiszer tároló, feldolgozó és forgalmazó létesítményektől, továbbá óvoda, iskola, egészségügyi intézmények és gyógyszertár telekhatárától számított 50 méteren belül nem építhető.
- d) nagylétszámú állattartó telep létesíthető a településen, de az új telep nem lehet közelebb
ca) lakóterülethez, különleges rekreációs-idegenforgalmi területhez, turisztikai erdőterülethez, védett természeti területhez, másik állattartó telephez: 300 m-nél;
cb) vízfolyáshoz, vízfelülethez 100 m-nél.
- e) a nagylétszámú állattartó telep telkét legalább 10 m védőfásítással kell körülvenni.

(4) Gazdasági területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen a közterülettel határos telekhatár mentén 5 m széles, az építési övezettel, illetve övezettel határos telekhatár mentén 10 m széles többszintes zöldterületet kell létesíteni.

8. Felszín alatti vizek védelme

11. § (1) A földtani felépítésből és hidrológiai jellemzőkből következően, Pusztaszabolcs település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területeken a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azokat feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(3) A szennyvízközművek által nem ellátott területeken a közműhálózat kiépítéséig a közműpótló használata kötelező.

(4) Terepszint alatti építmények, építményrészek elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, illetve a kialakult természetes viszonyok károsan nem befolyásolhatók. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

9. A levegő védelme

12. § (1) Pusztaszabolcs Város az alacsony légszennyezésű településkategóriába tartozik.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó szennyezéssel járó

- a) tevékenységet folytatni,
- b) új építményt elhelyezni, illetve meg lévő rendeltetési módot megváltoztatni nem szabad.

(3) A belterületen zavaró környezeti hatású bűzzel járó területhasználat nem folytatható.

10. A termőföld védelme

13. § (1) Bármely építési munka során a termőföld védelméről, a talaj felső, humuszos termőrétegének összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni.

(2) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, és csak olyan új tevékenység működése engedélyezhető, amelynél szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt nem károsítja.

(3) A vízmeder feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, a vízmeder természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, építési tevékenység nem folytatható.

11. A zaj elleni védelem

14. § (1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, engedélyezhető, továbbá környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a jogszabályban megállapított zaj és rezgésterhelési határértéket nem haladja meg.

(2) A közlekedésből származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmény környezetében, az útkategória függvényében, a vonatkozó jogszabályban meghatározott zajterhelési határértéket nem haladhatja meg.

VI. FEJEZET

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

12. Védőterületek, védőtávolságok

15. § (1) A település területén a Szabályozási terv a következő védőtávolsággal rendelkező, illetve védőterületet igénylő létesítményeket, valamint lehatárolásokat jelöl:

- a) közlekedési területek,
- b) közművek, közműlétesítmények,
- c) szennyvízátemelő
- d) természet közeli folyó és állóvizek
- e) természeti területek

(2) A közüzemi szennyvízátemelő védőtávolsága 10 m.

VII. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

13. Telekalakítás

16. § (1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló építési telkek területe és legkisebb szélessége az építési övezetnek megfelelő, a telek alakja a beépíthetőséget nem korlátozza.

(2) A település közigazgatási területén nyeles telek nem alakítható ki.

(3) A település területén közmű- és közlekedési terület céljára telek az építési övezet, övezet előírásaitól eltérő nagyságban is kialakítható.

(4) Új közforgalom elől elzárt magánút szélességi mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél. A magánút szélességét úgy kell meghatározni, hogy azon a keletkező csapadékvizek befogadóig történő elvezetése biztosítható legyen.

(5) A tervezett szabályozási vonal és építési övezeti határvonal mentén a telkek akkor is megoszthatók, ha a megosztás után kialakuló telkek mérete nem éri el az 1. mellékletben az építési telek legkisebb kialakítható területére, vagy az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességként meghatározott értéket.

(6) Amennyiben a már kialakult építési telek méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak, akkor a telekméretek - a szabályozási terven jelölt közterületi határrendezést és elbirtoklást kivéve - tovább nem csökkenthetők.

(7) Fekvő telek esetében az építési övezetre előírt legkisebb telekszélességnek a telek rövidebb oldalán kell teljesülnie.

VIII. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

14. Általános előírások

17. § (1) A meglévő és a tervezett közcélú:

- a) vízellátás,
- b) szennyvíz és csapadékvíz elvezetés,

- c) villamos energia és földgázellátás,
- d) elektronikus hírközlés

hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti közmű-védőtávolságai (biztonsági övezetei) számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi, vezeték jogi bejegyzéssel kell fenntartani, az arra vonatkozó előírások betartásával.

(2) A közművesítésre kerülő területen telkenként kell a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel csatlakozni.

(3) Felhagyott, feleslegessé vált közművet fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

15. Vízellátás

18. § (1) A vízvezeték védőtávolság igénye a vonatkozó szabványban rögzített előírás szerint biztosítandó.

(2) A beépítésre szánt területen lakás céljából szolgáló, vagy kereskedelmi, vendéglátási célú, vagy szállásférőhelyet nyújtó új épület elhelyezése, vagy meglévő épület felsorolt célra történő funkció váltása csak akkor lehetséges, ha a közegészségügyi hatóság által is elfogadott egészséges ivóvízellátás biztosítható.

16. Szennyvízelvezetés

19. § (1) A településen elválasztott rendszerű szennyvízelvezetést kell kiépíteni.

(2) A talaj, talajvíz védelme érdekében a szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település beépítésre szánt területein tilos.

(3) Szennyvíz bevezetés:

- a) nyílt árokba,
- b) időszakos vagy állandó vízfolyásba
- c) felhagyott kutakba

szigorúan tilos, előfordulása esetén azt azonnal meg kell szüntetni.

20. § (1) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 3 m³-t és a rendelkezésre álló közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 100 m távolságon belül:

- a) a szennyvizet egyedi házi közműpótlóként vízzáróan kivitelezett, fedett, zárt medencébe kell összegyűjteni, az összegyűjtött szennyvizet a kijelölt leürítő helyre kell szállíttatni;
- b) a keletkező szennyvizet tisztítására egyedi, házi szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - ba) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadás megoldható
 - bb) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - bc) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.

(2) Külterületen elhelyezhető építményben keletkező szennyvizet ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége meghaladja az 3 m³-t, és a közcsontra hálózat nem közelíti meg a területet 200 m távolságon belül:

- a) a keletkező szennyvizet tisztítására helyben létesítendő szennyvíztisztító kisberendezés is alkalmazható:
 - aa) ha a tisztított vizek számára a megfelelő befogadó rendelkezésre áll,
 - ab) ha a kisberendezés védőterület igénye nem nyúlik túl a tárgyi telken,
 - ac) ha a tisztítóberendezéssel azt a tisztítási hatásfokot lehet elérni, amit a befogadóhoz igazítva az illetékes szakhatóság meghatároz.
- b) ha kisberendezés telepítésének bármelyik feltétele nem biztosítható építeni csak közcsontra csatlakozás kiépítésének megoldásával lehet.

(3) Közműpótló csak akkor alkalmazható, ha a telek állandó megközelíthetőségére a megfelelő (paraméterű és kiépítettségű) útkapcsolat biztosított.

17. Szennyvízkezelés, szennyvízelhelyezés

21. § (1) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy kizárólag bűzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy létesíthető. A műszaki beavatkozás tényleges megvalósítása után a védőtávolság a hatóság által megállapított mértékűre csökken.

(2) Közütemi szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül beépítésre szánt területen lakó-, üdülő-, vegyes, gazdasági (környezetre jelentős hatást gyakorló ipar kivételével) épület nem létesíthető.

18. Felszíni vízrendezés, csapadékvíz elvezetés

22. § (1) A földtani felépítésből és hidrogeológiai jellemzőkből következően Pusztaszabolcs település közigazgatási területe a felszín alatti víz szempontjából érzékeny.

(2) Meg kell akadályozni a felszíni és felszín alatti vízbe szennyezőanyag bejutását. A felszíni vizet közvetlenül élővízfolyásba vezetni csak a megfelelő mértékű, előzetes tisztítás után lehet.

23. § (1) A felszíni vízvezető rendszert a beépítésre szánt területen a közhasználatú terület kialakításának részeként, az azt feltáró úthálózat részeként, a talajvédelmi előírásoknak megfelelően kell megvalósítani.

(2) A vonatkozó jogszabályi előírások értelmében a befogadóba a csapadékvíz csak tisztán vagy a vízjogi engedélyben előírt minőségben kerülhet. A szennyeződésmentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a befogadóba vezethető.

(3) Terepszint alatti építmény, építményrész elhelyezésével a felszín alatti vizek mozgása nem akadályozható, és a kialakult természetes viszony károsan nem befolyásolható. A felszín alatti vizekkel érintkező térszín alatti építés környezetvédelmi érdekből kerülendő.

19. Villamosenergia ellátás

24. § (1) Belterületen és külterület beépítésre szánt területén új villamosenergia ellátási hálózatokat közlekedési és közműterületen vagy közforgalom céljára el nem zárt magánúton kell elhelyezni.

20. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

25. § (1) Vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei belterületen, beépítésre szánt területen:

- a) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek kivételével, antennát önálló tartószerkezetre telepíteni nem lehet, az csak meglevő építményre telepíthető a c) pont figyelembevételével,
- b) Kereskedelmi, szolgáltató terület és ipari terület építési övezeteinek építési telkein lakóépületektől 200 méter távolságra önálló tartószerkezettel is telepíthető antenna
- c) silók, tornyok, továbbá más, 20 méter magasságot meghaladó, meglevő építmény tetejére bármely területen elhelyezhető antenna – az építmény magasságától függetlenül.

IX. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

21. Az építés általános feltételei

26. § (1) Kialakult telkek esetében a beépíthető telek területe az övezetre előírt kialakítható legkisebb telekterülettől eltérhet.

(2) A meglevő, már kialakított telkek esetében - amennyiben a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók - a telek beépíthető.

(3) Új lakóépület utcai homlokzatmagassága min 3,0 m kell legyen.

(4) Pusztaszabolcs igazgatási területén munkásszállás rendeltetési egységet tartalmazó épület nem építhető.

27. § (1) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak az előírástól eltérő beépítési mód bővítésnél, átalakításnál megtartható, az országos és helyi építési előírások betartása mellett.

(2) A település építési övezeteiben a minimális zöldfelületi aránynak megfelelő nagyságú zöldfelületbe nem számítható be a gyephézagos térburkolat.

(3) Melléképület építési helyen belül építhető.

28. § (1) Terepszint alatti építmény az építési telek bármely részén építhető, amennyiben más építményt, régészeti értéket nem veszélyeztet.

(2) Beépítésre szánt területen a terepszint alatti beépítés mértéke nem korlátozott, azonban a telekre előírt

legkisebb zöldfelület mértékét minden esetben biztosítani kell.

(3) Beépítésre nem szánt területen a terepszint alatti beépítés legfeljebb 20 % lehet.

(4) Nem minősül terepszint alatti építménynek az épületek pinceszintje.

(5) Rendszeresen belvíz járta területen az épületek földszinti padlóvonalát a mértékadó belvízszint felett kell kialakítani. Az érintett területen pinceszint nem építhető.

(6) Naperőmű és napelempark - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - a naperőmű létesítésének korlátozásával érintett területen belül nem létesíthető.

22. Beépítési mód, beépítési hely

29.§ (1) Oldalhatáron álló beépítés esetén az egyik építési határvonal az északi irányhoz közelebb eső telekhatár, vagy a telektömbben kialakult telekhatár.

(2) Az előkert méretét beépített utcaszakasz esetén a kialakult állapothoz igazodóan kell meghatározni.

(3) Amennyiben az utcában jellemző előkert méret nem állapítható meg, úgy az előkert mélysége minimum: 5 m.

(4) Az építési övezetekben az előkert mérete az építési övezetre vonatkozó külön előírás szerinti, vagy a szabályozási terven jelölt, ennek hiányában:

a) vegyes és lakó építési övezetben kialakult, vagy minimum: 5 m, kivéve a Vt-7 építési övezet, ahol az előkert 0 m.

b) gazdasági építési övezetek esetében: 10 m, kivéve a már beépített telektömböt, ahol az előkert méretét a meglévő épületek homlokvonalának figyelembevételével kell meghatározni.

c) egyéb övezet esetében minimum: 5 m.

(5) Építési telken oldalhatáron álló beépítés esetén az oldalkert legkisebb mérete :

a) az építési övezet előírása szerinti, vagy

b) lakóterületen és vegyes területen a telektömbben kialakult vagy 4,0 m, vagy

c) az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben a telektömbben kialakult vagy 6 m.

(6) Szabadon álló beépítés esetében az építési telek oldalkertje

a) az építési övezet előírása szerinti, vagy

b) lakóterületen és vegyes területen 3,0 m,

c) az a)-b) pont hatálya alá nem eső építési övezetben az építési övezetre előírt épületmagasság fele, de legalább 3,0 m,

d) gazdasági területen a tényleges tűztávolság fele, de legalább 3 m

(7) Építési telken a hátsókert mérete 6,0 m, kivéve:

a) ahol az építési övezet előírásai másként rendelkeznek,

b) a 450 m²-nél kisebb telkek esetében 4 m, vagy a kialakult állapot szerinti,

c) fekvő telek esetében a hátsókert legkisebb mérete 3 m is lehet.

X. FEJEZET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

23. Beépítésre szánt területek tagozódása

30. § A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetek:

a) Lke - rövidítéssel jelölt kertvárosias lakóterület ;

b) Lf - rövidítéssel jelölt falusias lakóterület;

c) Vt - rövidítéssel jelölt településközpont terület;

d) Vi – intézményi terület

- e) Gksz - rövidítéssel jelölt kereskedelmi, szolgáltató terület,
- f) Gip - rövidítéssel jelölt ipari terület;
- g) K-sp - rövidítéssel jelölt különleges sport terület;
- h) K-temető - rövidítéssel jelölt különleges temető terület;
- i) K-mű - rövidítéssel jelölt különleges mezőgazdasági üzemi terület;
- j) K-közmű- rövidítéssel jelölt különleges közmű terület;
- k) K-to- rövidítéssel jelölt különleges turisztikai-oktatási terület;
- l) K-horg- rövidítéssel jelölt különleges horgászközpont terület;

24. Kertvárosias lakóterület

31. § (1) Kertvárosias lakóterület Lke jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület

- a) lakó;
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- d) kulturális;
- e) szállás jellegű;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az Lke jelű építési övezetben az építési helyen belül több önálló, többlakásos lakóépület is elhelyezhető. Több önálló lakóépület építése esetén nem építhető a lakófunkciót kiegészítő funkció számára önálló melléképület, azt a lakóépületekkel egy tömbben kell megépíteni. Önálló épületként elhelyezhető az építési övezetben megengedett nem lakóépület funkciójú főépület is.

(4) Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület nem helyezhető el.

(5) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

- a) önálló kirakatszekrény;
- b) trágyatároló;
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló;

(6) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

25. Falusias lakóterület

32. § (1) Falusias lakóterület Lf jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) a helyi ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szállás jellegű;
- e) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- f) kulturális, közösségi szórakoztató;

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek legfeljebb 1000 m² területű építési telkein egy lakó rendeltetésű főépület építhető, melyben legfeljebb 2 lakó rendeltetési egység helyezhető el. Elhelyezhető továbbá a lakó funkciótól eltérő rendeltetési egységek számára további egy főépület, mely egy rendeltetési egységet tartalmazhat.

- (4) Az 1000 m² területet meghaladó építési telkeken a főépületek száma nem korlátozott. A telken elhelyezhető lakó rendeltetési egységek számát úgy kell meghatározni, hogy 500 m² telekterületenként egy lakás építhető.
- (5) Földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető, amennyiben az építési hely közterület felé eső részén már épült önálló főépület.
- (6) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épülepótáló műtárgy nem helyezhető el.
- (7) Falusias lakóterület építési övezeteiben a 3,5 tonnát meghaladó járművek számára gépjárműtároló önálló építményként nem helyezhető el.
- (8) Falusias lakóterület építési övezeteiben kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az elő és oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 1,0 m-es teleksávban.
- (9) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

26. Településközpont terület

33. § (1) A településközpont terület Vt jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető 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) Önálló lakóépületek a területen elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával.

(3) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkeit teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4) Településközpont terület építési övezeteinek építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épülepótáló műtárgy nem helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

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

(5) Az építési övezetben új lakásonként 1 db parkolót kell biztosítani. A parkolókat saját telken belül kell elhelyezni.

34. § (1) Vt-1, Vt-6 és Vt-7 jelű építési övezetekben történő építés esetén az OTÉK szerinti gépjárművek elhelyezése 200 m-en belüli közterületen is biztosítható, amennyiben ehhez az önkormányzat egyedi kérelemre hozzájárult.

(2) Vt-6 jelű építési övezetben az úszótelken levő többlakásos lakóépületek bővítése csak abban az esetben lehetséges, amennyiben az úszótelek mérete és alakja a tervezett bővítést lehetővé teszi.

(3) A Vt-6 jelű építési övezetben úszótelken történő építés esetén a telek megengedett legnagyobb beépítettségének az épületet magában foglaló közterületre vonatkozóan kell teljesülnie.

(4) Vt-6 jelű építési övezetben az épület bővítése nem történhet emeletráépítéssel és tetőtérbeépítéssel.

27. Intézményi terület

35. § (1) A településközpont terület Vi jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) iroda;

- b) hitéleti
- c) közösségi tér
- d) szolgálati lakás

rendeltetést is tartalmazhat.

(2) Az intézményi terület építési övezetének építési telkeit teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az építési övezet építési telkein lakókocsi, lakókonténer, ideiglenes épület, egyéb épülepótáló műtárgy nem helyezhető el.

(4) Vi-1 jelű építési övezetben elhelyezett épület kizárólag hitéleti rendeltetést tartalmazhat, az építési telken melléképítmények nem helyezhetők el.

28. Kereskedelmi, szolgáltató terület

36. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület Gksz jellel jelölt építési övezetben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;
- d) gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás és munkásszállás

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(4) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális épületmagasság értékét meghaladhatja.

29. Ipari terület

37.§ (1) Az ipari terület Gip jellel jelölt építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős zavaró hatást gyakorló gazdasági tevékenység céljára szolgáló;
- b) ipari,
- c) az ipari tevékenységhez tartozó iroda,
- d) energiaszolgáltatási és településgazdálkodási

rendeltetést is tartalmazhat

(2) Az övezet építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítettséggel kell ellátni.

(3) Az ipari terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

30. Különleges sportterület

38. § (1) Különleges sport, K-sp jellel jelölt terület a sportolással, szabadidő eltöltéssel összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló sportolási célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a terület rendeltetését szolgáló lakó épület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete 10 m lehet.

(5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

31. Különleges temető terület

39. § (1) Különleges temető K-tem jellel jelölt építési övezet, mely kizárólag a temetkezés kegyeleti építményei és az azt kiszolgáló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges terület – temető építési övezeteiben elhelyezhető épület kegyeleti és ehhez kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkeit részleges közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges terület – temető építési övezeteinek építési telkein több önálló épület is elhelyezhető.

32. Különleges mezőgazdasági üzemi terület

40. § (1) Különleges mezőgazdasági üzemi K-mű jellel jelölt építési övezetben mezőgazdasági tevékenységhez szükséges építmények, állattartó épületek és az állattartáshoz szükséges egyéb építmények, mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület, műhely és tároló épület, és nem közforgalmú üzemanyagtöltő állomás, irodaépület helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető továbbá telkenként egy, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

(3) Mezőgazdasági üzemi területen

- a) az előkert mérete: portaépület esetén 0,0 m, egyéb épület esetén 5,0 m.
- b) az oldalkert legkisebb mérete: 5,0 m (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 30,0m)
- c) a hátsókert legkisebb mérete: 10,0 m (kivéve az ökológiai hálózat övezetével határos telekhatár mentén, ahol 20,0m)

(4) Az építési övezetben az alkalmazott technológia miatt szükséges építmények magassága az övezetre előírt épületmagasság értékénél magasabb lehet.

33. Különleges közmű terület

41. § (1) Különleges közmű K-közmű jellel jelölt építési övezet, melyben kizárólag a közműépítmények és azokat kiszolgáló épületek és műtárgyak elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges közmű építési övezet építési telkein több önálló épület, építmény is elhelyezhető.

34. Különleges turisztikai-oktatási terület

42. § (1) Különleges turisztikai-oktatási, K-to jellel jelölt terület az idegenforgalommal, oktatással összefüggő tevékenységek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen elhelyezhető több önálló turisztikai, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, szállás és a terület rendeltetését szolgáló lakóépület is.

(3) A kialakított telkek területén az építési helyen belül több önálló rendeltetésű épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert, oldalkert és hátsókert mérete a kialakult állapot figyelembe vételével az OTÉK rendelkezései szerint egyedileg.

(5) Az épületeket és a melléképítményeket is építési helyen belül kell elhelyezni.

35. Különleges horgászközpont terület

43. § (1) Különleges horgászközpont, K-horg jellel jelölt építési övezetben a horgászattal, vízisporttal kapcsolatos építmények helyezhető el.

(2) Az építési övezetben elhelyezhető épület szállás, lakó, szolgáltató és gazdasági rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési övezet építési telkeit hiányos közművesítéssel kell ellátni.

(4) Különleges rehabilitációs terület építési telkein több épület is elhelyezhető.

XI. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

36. Beépítésre nem szánt területek tagozódása

44. § A település területén a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetek:

- a) Közlekedési terület, ezen belül:

- aa) Köu - rövidítéssel jelölt közúti közlekedési terület;
- ab) Kök - rövidítéssel jelölt kötöttpályás közlekedési terület
- b) Zöldterület Z-kk - rövidítéssel jelölt zöldterület – közkert
- c) Erdőterület, ezen belül:
 - ca) Ev - rövidítéssel jelölt védelmi erdő terület;
 - cb) Eg - rövidítéssel jelölt gazdasági célú erdő terület;
 - cc) Ek - rövidítéssel jelölt közjóléti erdő terület
- d) Mezőgazdasági terület Má - rövidítéssel jelölt általános mezőgazdasági terület;
- e) V - rövidítéssel jelölt vízgazdálkodási terület;
- f) TK - rövidítéssel jelölt természetközeli terület;

37. Közlekedési területek általános előírásai

- 45.§ (1) Közlekedési terület a Szabályozási terven a Köu (közúti) és Kök (kötöttpályás) jellel jelölt övezet, mely a közlekedési létesítmények és közművek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények és az azt kiszolgáló építmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű- és hírközlési létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetők el, illetve utcafásítás végezhető.
- (3) A közlekedési területek és azok szabályozási szélességeit a Szabályozási Terv ábrázolja:
- (4) Új közforgalom elől el nem zárt magánút 6,0 m szabályozási szélesség alatt nem alakítható ki.
- (5) 8 méternél keskenyebb szabályozási szélességű út csak vegyes használatú útként építhető ki.

38. Zöldterületek általános előírásai

46. § (1) Zöldterület - közkert a Z-kk jellel jelölt övezet, mely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, a pihenést, testedzést szolgáló közterület.
- (2) Z-kk övezetben elhelyezhető
- a) a pihenést és testedzést szolgáló és vendéglátó rendeltetést tartalmazó építmény,
 - b) a terület fenntartásához, üzemeltetéséhez szükséges építmény.
- (3) Z-kk övezet telkein az épületek szabadon álló módon, legfeljebb 2%-os beépítettséggel, legfeljebb 4,0 m-es épületmagassággal helyezhetők el, legalább hiányos közművesítettség rendelkezésre állása esetén.

39. Erdőterület

47. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- (2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
48. § (1) A gazdasági rendeltetésű erdőterület az Eg jellel jelölt övezet, mely elsősorban a fa- vagy szaporítóanyag-termeléshez, vadgazdálkodáshoz erdészeti kutatáshoz, oktatáshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.
- a) Beépíthető legkisebb telekterület: 1 ha (10 000 m²),
 - b) Beépítési mód: szabadonálló,
 - c) Beépítettség legfeljebb 0,5 %,
 - d) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m.
49. § (1) A közjóléti rendeltetésű erdőterület az Ek jellel jelölt övezet, mely elsősorban a közjóléti erdőhasználattal összeegyeztethető épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) A gazdasági rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet.
- a) Beépítési mód: szabadonálló
 - b) Beépítettség legfeljebb 5 %,
 - c) Épületmagasság legfeljebb 6,0 m

40. Általános mezőgazdasági terület

50. § (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

- a) növénytermesztéshez kapcsolódó;
- b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
- c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
- d) lakó építmény.

(3) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 5 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- c) lakóépület legfeljebb 300 m² alapterületű lehet, mely csak gazdasági épület megléte esetén építhető
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 8,0 m,
- g) A technológiai berendezés, építmény (pl: kémény, torony, tároló tartály, stb.) magassága az övezetre előírt maximális építménymagasságot meghaladhatja.

(4) Az országos ökológiai hálózattal érintett földrészek esetében az épületeket az ökológiai hálózattal nem érintett területén kell elhelyezni.

(5) Az általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5%-os beépíthetőséggel a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telken a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

51. § (1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(4) Korlátozott használatú általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) 1 ha telekméretig épület nem építhető, az 1 ha-t (10 000 m²) meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 2% lehet.
- b) az önálló épület legfeljebb 200 m² alapterületű lehet
- c) a beépíthető telek szélessége legalább 40 m,
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 5,0 m,
- g) a területen birtokközpont központi telke nem létesíthető.

52. § (1) Az Má-3 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek településfejlesztési okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Má-3 jelű övezetben épületet építeni nem lehet.

41. Vízgazdálkodási terület

53. § (1) A vízgazdálkodással összefüggő övezetekbe a következő területek tartoznak:

- a) a patakok, tavak-tározók medrei
- b) a vízmedrek mentén a vízgazdálkodás szempontjából meghatározott szélességű parti sávok
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és partja a vízgazdálkodási területként szabályozott szélességben
- d) a felszíni vízfolyások hullámterei
- e) a vízbeszerzési területek (védett vízbázisok) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

(2) A vízgazdálkodási területek a V jelű vízmedrek övezete

(3) A területen építményeket elhelyezni csak a vízgazdálkodási szempontok figyelembevételével – külön jogszabályban foglaltak szerint – lehet.

(4) A vízgazdálkodási övezetekben a meder partja mentén a karbantartási munkálatok elvégzése érdekében az egyéb jogszabályban előírt szélességű biztonsági sávokat szabadon, kerítés és egyéb építménytől mentesen kell hagyni. A területen levő vízmedrek parti sávját a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően biztosítani kell.

(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni, művelési ágot változtatni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembe vételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

- a) a biztonságos felszíni vízelvezetést ne veszélyeztesse, illetve szolgálja,
- b) segítse elő a csapadékvizek tárolását, a vízhiányos időszakokra való visszatartását,
- c) biztosítsa a meglévő élőhelyek védelmét és újak kialakulását.

(6) Az övezet telkein legfeljebb 2%-os beépítettséggel, 5,0 m-es épületmagassággal elhelyezhetők a pihenést, kikapcsolódást szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges építmények – a vonatkozó jogszabályok betartása mellett.

42. Természetközeli terület

54. § (1) Természetközeli területek a TK jellel jelölt

- a) mocsár
- b) nádas
- c) sziklás területek területei

(2) Természetközeli területen csak a terület rendeltetésével összefüggő műtárgy (pl. madárles, legfeljebb 6,0 m magas kilátó, stég, esőbeálló stb.) helyezhető el.

XII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

55. § (1) E rendelet 2022..... napon lép hatályba

(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indult eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban levő ügyben e rendelet a kérelmező fél számára kedvezőbb feltételeket tartalmaz.

(3) Hatályát veszti Pusztaszabolcs Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének, Pusztaszabolcs Nagyközség Helyi építési szabályzatáról valamint Szabályozási Tervéről szóló 8/2001.(III.1.) önkormányzati rendelete.

Simonné Zsuffa Erzsébet
polgármester sk.

Vezér Ákos
jegyző sk.

A rendeletet kihirdettem: 2022.....

Vezér Ákos
jegyző sk.

1. melléklet az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

Az építési övezetek beépítési módja és határértékei

1.	A	B	C	D	E	F	G
2.	Az építési övezet jele	A beépítés módja	A kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	A kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	A megengedett legnagyobb épület-magasság (m)	A legkisebb zöldfelület mértéke (%)
3.	Falusias lakóterületek						
4.	Lf-1	O	24	800	30	5,0	40
5.	Lf-2	O	16	600	30	7,5	40
6.	Lf-3	K	12	K	30	5,0	40
7.	Lf-4	O	16	500	30	6,0	40
8.	Településközponti vegyes területek						
9.	Vt-1	SZ	-	600	40	8,0	30
10.	Vt-2	O	16	1000	40	7,5	30
11.	Vt-3	O	16	1000	40	8,0	30
12.	Vt-4	SZ	-	1000	30	12,0	30
13.	Vt-5	SZ	-	600	40	8,0	30
14.	Vt-6	SZ	-	600	40	K	K
15.	Vt-7	SZ	-	50	40	6,0	30
16.	Vt-8	SZ	-	600	40	7,5	10
17.	Intézményi terület						
18.	Vi-1	K	K	K	K	K	K
19.	Vi-2	SZ	-	K	40	8,0	30
20.	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek						
21.	Gksz-1-	SZ	-	800	40	8,0	20
22.	Gksz-2	SZ	-	800	40	12,0	20
23.	Gksz-3	SZ	-	3000	45	10,0	20
24.	Gksz-4	SZ	-	4000	40	7,5	20
25.	Ipari terület						

26	Gip-1	SZ	-	4000	40	12,0	25
27	Különleges területek						
28	K-Mü-1	SZ	20	3000	40	12,0	40
29	K-Mü-2	SZ	30	4000	40	10,0	40
30	K-Mü-3	SZ	-	1000	40	8,0	40
31	K-T	SZ	-	K	10	5,0	40
32	K-Sp	SZ	30	3000	20	8,0	40
33	K-To	SZ	-	1000	20	8,0	40
34	K-Közmű	SZ	-	K	10	K	40
35	K-Horg	SZ	20	2000	10	5,0	40

2. melléklet az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

Pusztaszabolcs belterület szabályozási terve

3. melléklet az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

Pusztaszabolcs külterület szabályozási terve

4. melléklet az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

Pusztaszabolcs Felsőcikola szabályozási terve

1. függelék az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

A település műemléki védelem körébe tartozó ingatlanai

azonosító	cím	név	védelem	helyrajzi szám
(30650)		R.k. templom	Nyilvántartásba vett műemlék	1077

2. függelék az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

A település helyi értékvédelem körébe tartozó ingatlanai

H1 (az építmény, vagy együttes egészére vonatkozó) védettség			
1.	Adonyi út	1077	Katolikus templom
2.	Szent Imre utca.	1183/2	Református templom
3.	Kastély utca	049	(Fould)-Springer kastély, később Wooster kastély
4.	Felső-Cikola	0229/27	Cikolai kastély

3. függelék az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

A település régészeti területtel érintett ingatlanai

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek

Lelőhely azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Helyrajzszámok
22118	Felsőcikola	temető	római kori kelta	0229/18, 0229/17, 0221/1, 0229/19
22121	Új sertéstelep	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni) temető temető temető	római kor középkor ismeretlen kor római kor bronzkor	0269/2
22123	Régi sertéstelep	település	középkor	0269/3, 0269/1, 0287
57126	Keserű-völgyi-dűlő, Falu-alatti-dűlő	telepnyom (felszíni)	római kor	0137/30
57127	Alsó-besnyői-dűlő	temető	őskor	0128/12
66941	Cserepes-dűlő	épület	ismeretlen kor	0280/2
66943	Üres tarisznya-dűlő	telepnyom (felszíni)	ismeretlen kor	0282/9, 0282/8, 0282/7
82537	Dohányos-völgy északi part	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	Árpád-kor középkor	0221/1, 0340/13, 0322, 0340/5, 0340/12, 0340/6, 0340/11
82539	Dohányos-völgy déli part	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	Árpád-kor vaskor	0336/3, 0336/6, 0336/13, 0336/8, 0336/7, 0336/21, 021/4, 0336/14, 0346/1, 0332
82541	Szűcs-tábla	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	középkor őskor	0221/1
93147	Sínek köze	telepnyom (felszíni) telepnyom (felszíni)	római kor középkor	0322, 0340/14, 0340/7, 0340/23, 0340/8, 0340/22
93149	Kullancsos	telepnyom (felszíni)	Árpád-kor	0340/20, 0340/21
93151	Kolomposi-csapás	telepnyom (felszíni)	római kor	0137/9, 0137/8, 0137/12, 0137/10, 0137/11, 0137/21, 0137/22
38035	Besnyő-Besnyőtől DNy-ra	telepnyom (felszíni)	ismeretlen kor	0128/26, 0128/27
66939	Gárdony-Bolyai-dűlő	telepnyom (felszíni)	ismeretlen kor	093

Új régészeti lelőhely

Lelőhely azonosító	Lelőhely neve	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Helyrajzszámok
-	Kolomposi-csapás II.	telepnyom (felszíni)	római kor	0137/43, 0137/44

4. függelék az/2022.(.....) önkormányzati rendelethez

Minta kereszt-szelvények