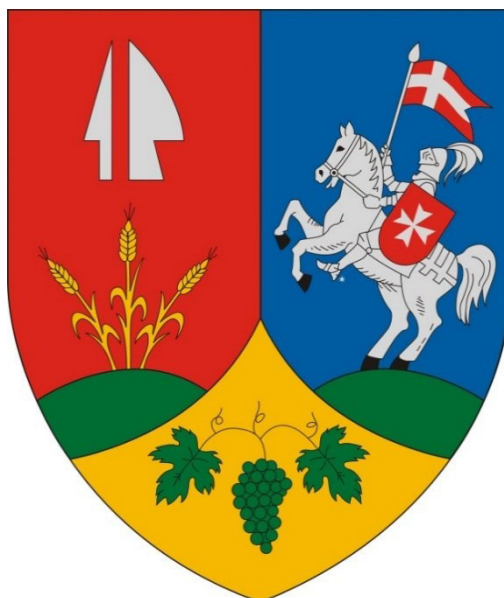




ISZKASZENTGYÖRGY

TELEPÜLÉSSZEKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV 4. MÓDOSÍTÁSA

az M200 gyorsforgalmi út (korábban M81) M1 autópálya (Komárom térsége) – és M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége) közötti szakasz területét érintően

Egyszerűsített eljárásra összeállított tervdokumentáció
2025. október

Felelős tervező:
Ertl Antal TT 07-0075
településtervező

Tartalomjegyzék

Határozati javaslat	4
HÉSZ módosító rendelet-tervezet	10
1. <i>Előzmények</i>	13
1.1 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések	13
1.2. A módosítással érintett területek ismertetése	15
1.3. A terv módosításának egyeztetése.....	15
2. <i>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</i>	15
TERVEZÉSI TERÜLETEK	15
1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	15
1.2. Településrendezési előírások vizsgálata	17
3. <i>Alátámasztó szakági munkarészek</i>	24
3.1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat.....	24
3.2. Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ERD ismertetése	28
3.3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége.....	29
3.4. Környezetvédelem.....	30
3.4.1 Talaj és felszín alatti víz védelme	30
3.4.2 Felszíni víz védelme.....	31
3.4.3 Levegőminőség-védelem.....	31
3.4.4 Élővilág-védelem	32
3.4.5 Tájvédelem	32
3.4.6 Épített környezet védelme	33
3.4.7 Zaj- és rezgésvédelem.....	33
3.4.8 Hulladékgazdálkodás	33
3.4.9 A klímakockázati elemzés következtetései	34
3.5. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT	34
4. <i>A területrendezési tervvel való összhang igazolása</i>	37

ALÁÍRÓLAP:

Tervezők:	
Ertl Antal településtervező TT 07-0075	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Közreműködők	
Burián Péter okl.építész, szerkesztő	
Kálmán Péter okl.építész, szerkesztő	
A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Közlekedési munkarészek, kisajátítási tervek:	UVATERV Zrt. (1146 Budapest, Hermina út 17.) közlekedési engedélyezési dokumentáció
Környezeti Hatástanulmány (KHT):	UVATERV Zrt. 1146 Budapest, Hermina út 17.
Előzetes régészeti dokumentáció (ERD)	Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ
Építész tervek:	UVATERV Zrt. 1146 Budapest, Hermina út 17.
Közreműködők az önkormányzat részéről	
Gáll Attila	polgármester
Kovács Edit	jegyző
Akúcs Levente	települési főépítész

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Határozati javaslat

(Tervezet)

**Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének2025. (.....)
határozata**

**Iszkaszentgyörgy teljes területére vonatkozó Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló
92/2019. (V.23.) határozat
módosításáról**

Iszkaszentgyörgy Község hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. Iszkaszentgyörgy Község hatályos 92/2019. (V.23.) számú Képviselő-testületi határozat (Továbbiakban Határozat) 1. melléklete: Településszerkezeti terv M=1:15000 léptékű tervlap a jelen módosítással érintett területrészekén hatályát veszti, helyébe jelen határozat 1. mellékletét képező tervlapok tervezési területre vonatkozó megállapításai lépnek.
2. A Határozat 3. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 2. melléklete szerinti 27. sorral.
3. A Határozat 4. melléklete: A település területi mérlege hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapítások lépnek.
4. A Határozat 5. melléklete kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
5. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.
6. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
7. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Határidő: 2025.

Felelős: Gáll Attila polgármester

1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati határozathoz

SZERKEZETI TERV

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

Közigazgatási határ

Területfelhasználási módok

Beépítésre szánt területek

- meglevő
- Lke

Kertvárosias lakóterület
- Lf

Falusias lakóterület
- Vt

Településközponti terület
- Gksz

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- K-mű

Különleges mezőgazdasági üzemi terület
- K-re

Különleges rekreációs terület
- K-mre

Különleges műemléki rehabilitációs terület
- K-B

Különleges bánya terület
- K-vízmű

Különleges vízmű terület
- K-En

Különleges beépítésre szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület

Beépítésre nem szánt területek

- meglevő
- Köü

Közüti közlekedési terület
- Zkp

Közpark
- Zkk

Közkert
- Ev

Véderdő
- Eg

Gazdasági erdő
- Ek

Közlőléti erdő
- Má

Általános mezőgazdasági terület
- Mk

Kertes mezőgazdasági terület
- V

Vízgazdálkodási terület
- Tk

Természetközeli terület
- Kb-T

Temető terület
- Kb-hv

Honvédelmi terület
- Kb-B

Bánya terület

Örökségvédelem

- M

Műemlék (műemléki objektum és telke)
- ME

Műemléki környezet
- RE

Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító

A 92/2019. (V.23.) határozat 1. melléklete
Módosítva a .../2025. (...) határozattal. Hatályos 2025.-tól.

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

Fehér VÁRtervező KFT.		Rajzszám:	TSZT
8000 Székesfehérvár, Rákos utca 23. tel.: +36 70/385 0133 email: feher@feher-var.hu			
Bódi Beáta TT 07-0388 Eri Anikó TT 07-0075		Megrendelő:	Iszka-szentgyörgyi Község Önkormányzata
terület: Iszka-szentgyörgyi község igazgatási területe			
Településszerkezeti terv, HÉSZ és Szabályozási terv felülvizsgálat		Rajz cím:	Településszerkezeti terv
Egyeztetési anyag	Lépték: M=1:15000 (A1)	Kelt:	2019. május 23.

Helyi védelem

- HV

Helyi védelemre javasolt érték
- HV

Helyi területi védelemre javasolt terület határa

Honvédelem

- HV

Honvédelmi terület
- HV

Honvédelmi terület védőtávolsága

Táj és természetvédelem

- HV

Tájképvédelemmel érintett terület határa
- HV

Natura2000 területek határa
- HV

Országos ökológiai hálózat területe, magterület határa
- HV

Országos ökológiai hálózat területe, ökológiai folyosó határa

Talaj- és vízvédelem

- HV

Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa

Villamos energia közművek

- meglevő
- tervezett
- HV

Villamosenergia átviteli hálózat (400kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- HV

Villamosenergia fűelosztó hálózat (120kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- HV

Villamosenergia fűelosztó hálózat (20kV feszültség szinttel, védőtávolsággal)
- HV

Villamosenergia transzformátor állomás

Gázközművek

- HV

Villamosenergia transzformátor állomás
- HV

Nagy-középnomású földgáz elosztó vezeték
- HV

Kisnyomású földgáz elosztó vezeték

Víziközművek

- HV

Vízmű
- HV

Ivóvíz-gerincevezeték

Szennyvízközművek

- HV

Szennyvízátelő
- HV

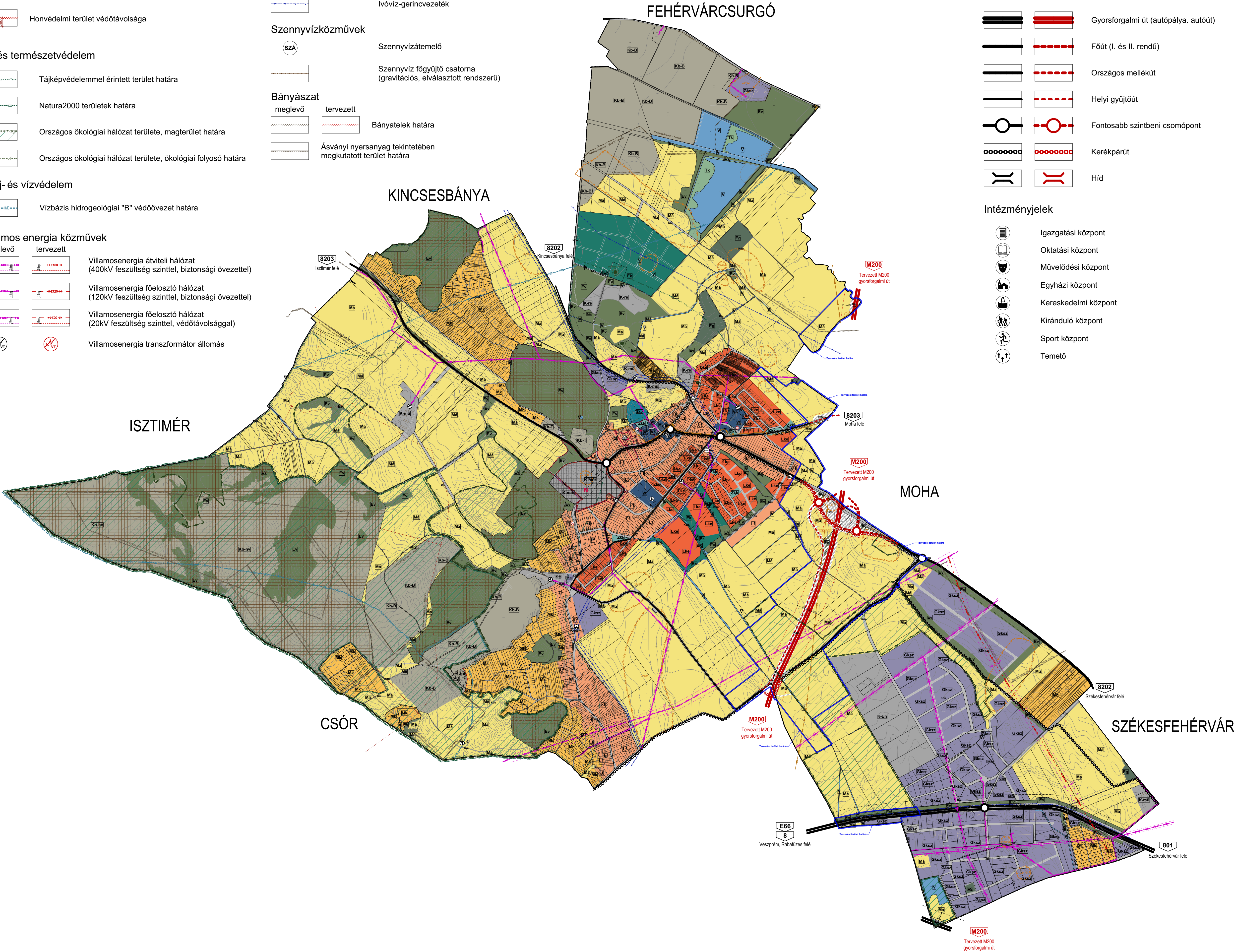
Szennyvíz főgyűjtő csatorna (gravitációs, elválasztott rendszerű)

Bányászat

- meglevő
- tervezett
- HV

Bányatelek határa
- HV

Ásványi nyersanyag tekintetében megkutató terület határa



ISZKASZENTGYÖRGY KÖZSÉG

Településszerkezeti Terve

Hírközlés

- HV

Antenna torony

Közüti közlekedés

- HV

Gyorsforgalmi út (autópálya, autótűt)
- HV

Fűtű (I. és II. rendű)
- HV

Országos mellékűt
- HV

Helyi gyűjtűt
- HV

Fontosabb szintbeni csomópont
- HV

Kerékűpűt
- HV

Híd

Intézményjelek

- HV

Igazgatási központ
- HV

Oktatási központ
- HV

Művelűdési központ
- HV

Egyházi központ
- HV

Kereskedelmi központ
- HV

Kirándulű központ
- HV

Sport központ
- HV

Temetű

2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati határozathoz

VÁLTOZÁSOK táblázata kiegészül a 27. változással:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Hatályos ter. felh.	Új ter.felh	Érintett HRSZ	Megjegyzés
27	M200 gyorsforgalmi út nyomvonala	0,014	Gksz	Köu	0216/2	Beruházói igény szerint
		0,099	Má	Köu	0218	
		0,002	Ev	Köu	220	
		0,638	Má	Köu	0226/1, 0226/3	
		0,004	V	Köu	0222/2	
		0,003	Má	Köu	0226/3	
		0,111	Má	Köu	0157/2	
		0,149	Má	Köu	0228	
		0,056	Má	Köu	0234/1	
		0,005	V	Köu	0233	
		0,124	Má	Köu	0230/1	
		0,161	V	Köu	0222/2, 0229	
		6,669	Má	Köu	0151/1, 0151/3, 0154	
		0,003	Má	Köu	0151/3	
		10,291	Má	Köu	0149/1, 0149/3-0149/6, 0149/8	
		0,628	Má	Ev	0149/4, 0149/5, 0149/6	
		0,239	Má	Ev	0149/6	
		0,225	Má	Ev	0149/1	
		0,014	Má	Köu	0111/2	
		0,188	Má	Köu	0109/2, 0109/4	
		0,483	Má	Köu	0107/5	
		0,630	Má	Köu	092/13	

3. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati határozathoz

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

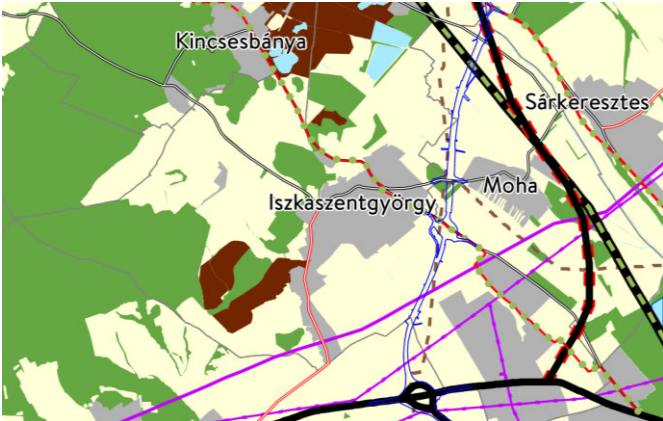
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		2627
Kertvárosias lakóterület	Lke	79,62
Falusias lakóterület	Lf	124,08
Településközpont terület	Vt	13,79
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	208,021-0,014=208,007
Különleges területe	K	81,809
Beépítésre szánt terület összesen:		506,996
Zöldterület	Z	3,46
Közlekedési és közmű területek	Köu, KöK	54,344+19,644=73,988
Erdőterület	E	370,456+1,09=371,546
Mezőgazdasági terület	Má, Mk	1242,56-20,55=1222,01
Vízgazdálkodási terület	V	49,62-0,17=49,45
Természetközeli terület	TK	6,17
Különleges területek	Kb	393,47
Beépítésre nem szánt összesen:		2120,324

4. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati határozathoz

TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

A megfelelés igazolása:

	Fejér megye szerkezeti tervének kivágata A megye szerkezeti terve szerint Iszkaszentgyörgy települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett. Az új gyorsforgalmi út létesítése mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térséget érint.
---	--

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák változása

A tervezett módosítások mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térséget érintenek. Az M200 gyorsforgalmi út miatti változások megfelelnek az erdőgazdálkodási és a települési térségre vonatkozó előírásoknak.

A mezőgazdasági térségnek való megfelelés igazolása:

Erdőgazdálkodási térség Területe a FMTrT-ben: 523,53 ha	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 tervezett módosítási pontok közül a 3., 20. és 21. számú érinti az erdőgazdálkodási térséget. A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,04 ha. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.
Mezőgazdasági térség Területe a FM TrT-ben: 1290,74 ha	a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.	A FmTrT-ben mezőgazdasági térség 75 %-a $1290,74 \times 0,75 = 968,055$ ha. A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 1242,56-20,55=1222,01 ha. A mezőgazdasági térségtől való eltérés: 134,62 ha $1290,74 - 134,62\text{ha} = 1156,12\text{ha}$ (89,57%) A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.

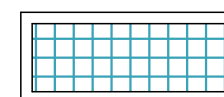
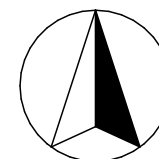
A mezőgazdasági térségnek való megfelelés külön tervlapon kerül bemutatásra:

ISZKASZENTGYÖRGY

Mezőgazdasági térségnek való megfelelés

M = 1:30000

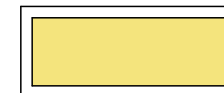
É



Mezőgazdasági térség az FMTRT szerint:
1290,74 ha



Mezőgazdasági térségtől való eltérés:
134,62 ha

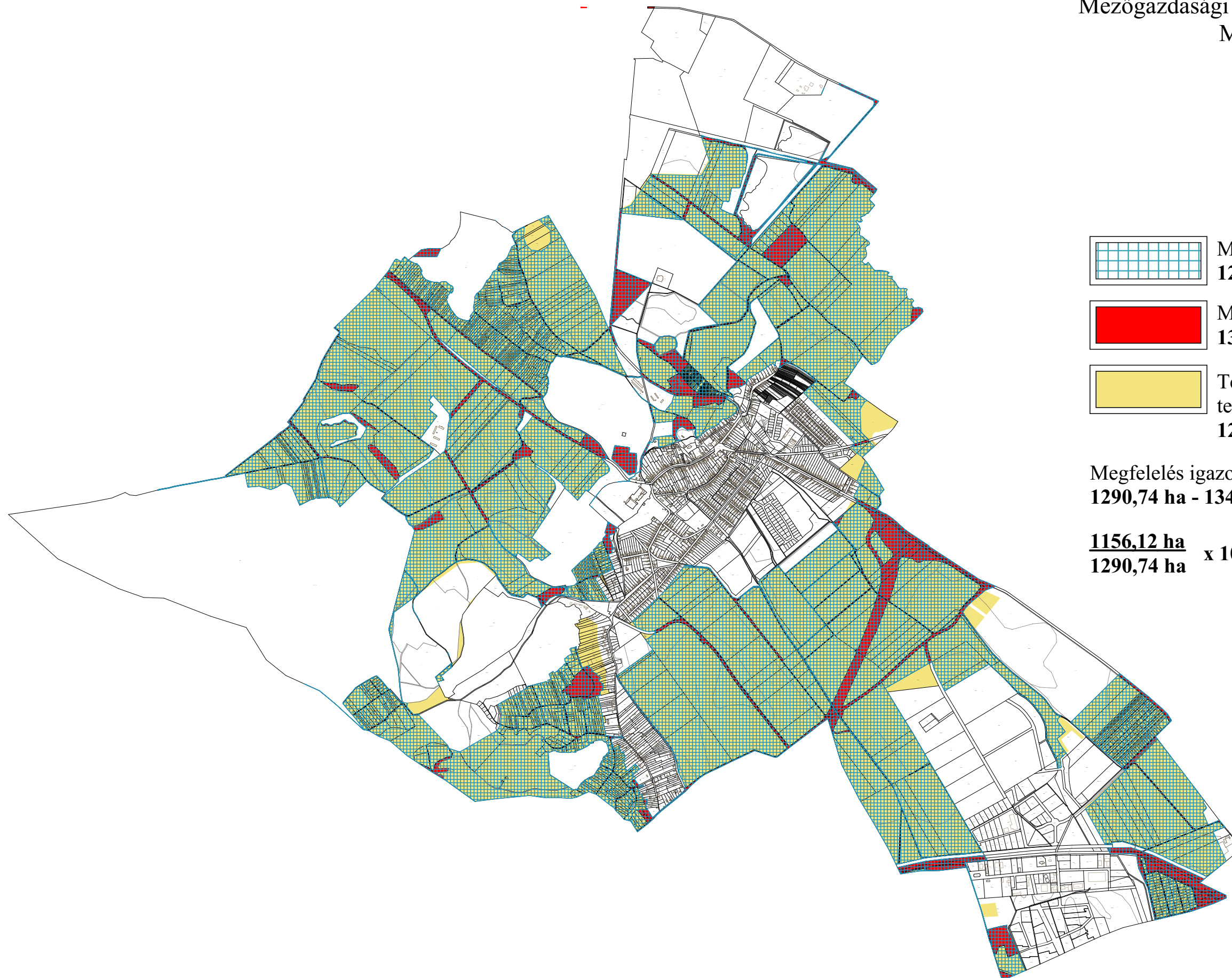


Települési tervben mezőgazdasági
területfelhasználásba sorolt:
1222,01 ha

Megfelelés igazolása:

1290,74 ha - 134,62 ha = 1156,12 ha

1156,12 ha
1290,74 ha x 100 = **89,57%**



HÉSZ módosító rendelet-tervezet

Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének

..../2025. (.....) önkormányzati rendelete

A helyi építési szabályzatáról szóló 10/2019. (V.28.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] A rendelet célja Iszkaszentgyörgy helyi településrendezési és építési követelmények módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon.

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

1. § Az Iszkaszentgyörgy Község Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (V.23.) önkormányzati rendelet 16. §-a kiegészül az (8) bekezdéssel:

„(8) Amennyiben a telekalakításra, kisajátítási terv építésügyi záradékolására kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azonban az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál.”

2.§ Az Iszkaszentgyörgy Község Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (V.28.) önkormányzati rendelet 3. melléklet helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

3.§ Az Iszkaszentgyörgy Község Építési Szabályzatáról szóló 10/2019. (V.28.) önkormányzati rendelet 4. melléklet helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

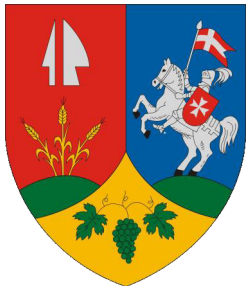
4.§ Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Gáll Attila
polgármester

jegyző

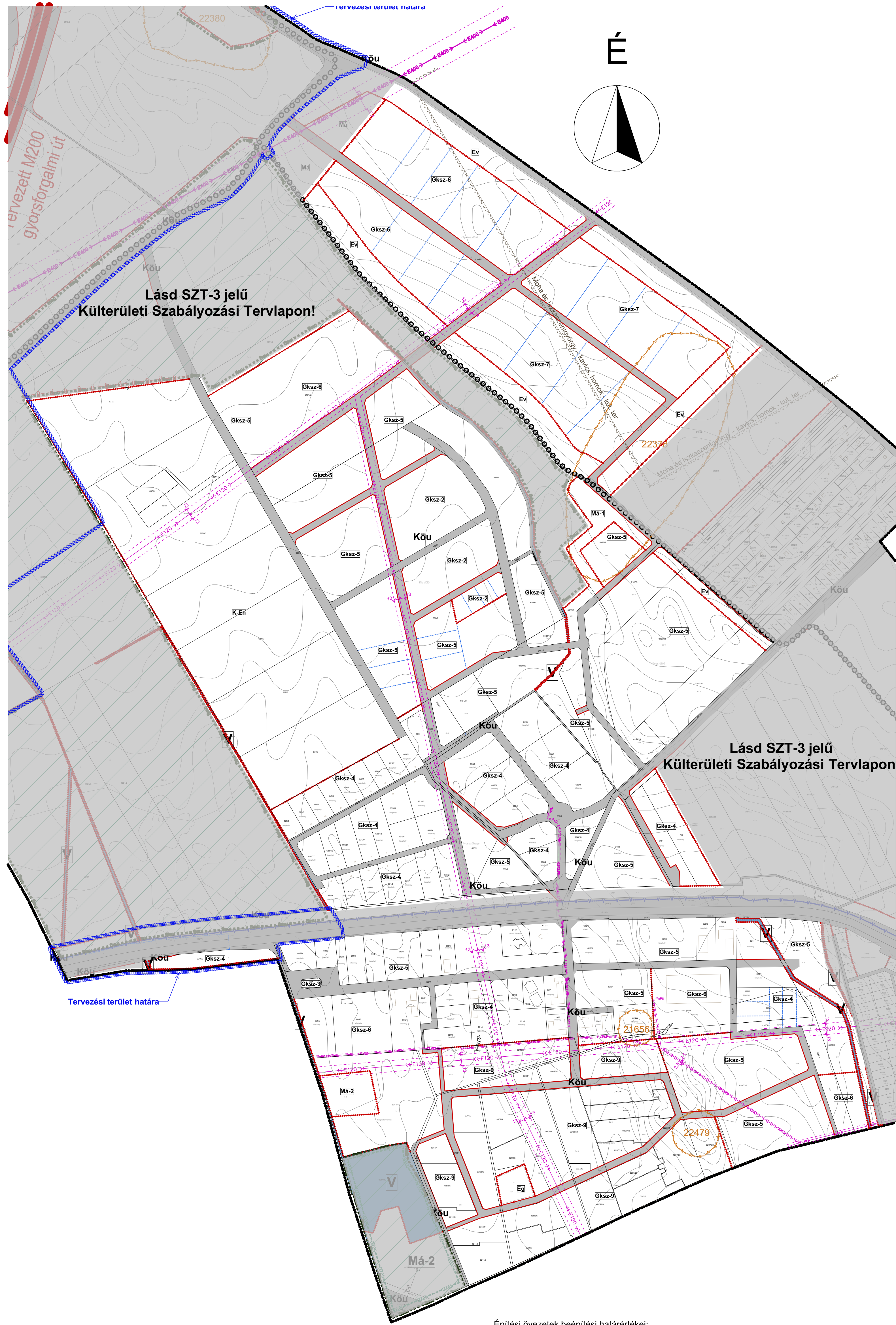
1. melléklet az/2025.(.....) önkormányzati rendelethez

2. melléklet az/2025.(.....) önkormányzati rendelethez



ISZKASZENTGYÖRGY KÖZSÉG

Belterületi Szabályozási Terve



Építési övezetek beépítési határértékei:			
Építési övezet jele	beépítés módja	telek legnagyobb beépíttessége (%)	
		megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	
Építési övezet jele	beépítés módja	telek legnagyobb beépíttessége (%)	
		megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	

Vt-1	O	30 %	7,0 m	1000	Lf-3	SZ	30 %	7,0 m	K	Lke-3	O	30 %	6,0 m	900	Gksz-3	SZ	40 %	7,0 m	1000	Gksz-8	SZ	25 %	7,5 m	1000	K-mű-2	SZ	35 %	7,0 m	3000
Vt-2	SZ	30 %	8,0 m	2000	Lf-4	O	30 %	7,0 m	800	Lke-4	SZ	25 %	7,0 m	1600	Gksz-4	SZ	50 %	8,0 m	2500	Gksz-9	SZ	40 %	7,5 m	1000	K-B	SZ	10 %	5,5 m	5000
Vt-3	K	30 %	8,0 m	2000	Lf-5	O	25 %	5,5 m	800	Lke-5	SZ	25 %	4,5 m	800	Gksz-5	SZ	40 %	8,0 m	5000	Gksz-10	SZ	40 %	8,0 m	2500	K-mre	K	K	K	K
Lf-1	O	25 %	5,5 m	800	Lke-1	O	25 %	5,5 m	800	Gksz-1	SZ	30 %	7,0 m	600	Gksz-6	SZ	40 %	8,0 m	10000	K-re	SZ	25 %	6,5 m	3000	K-vízmű	SZ	10 %	K	K
Lf-2	O	20 %	5,5 m	1100	Lke-2	SZ	25 %	4,5 m	1600	Gksz-2	SZ	40 %	7,0 m	1500	Gksz-7	SZ	40 %	9,5 m	18000	K-mű-1	SZ	25 %	7,0 m	5000	K-En	SZ	15 %	6,0 m	3000

SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek	tervezett
meglevő	Közigazgatási határ

Szabályozási alapelemek	
Szabályozási vonal	
Szabályozási szélesség	
Építési övezet, övezet határa	

Építési telekre vonatkozó szabályok	
Javasolt telekhatár	
Telek be nem építhető része	
Építési hely	

Egyéb szabályozási elemek

Kerékpárút	
Közüti közlekedési terület egyben övezeti határ	
Vízgazdálkodási terület	

Művi értékvédelem

Műemlék (műemléki objektum és telke)	
Műemléki környezet	
Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító	

Helyi művi értékvédelem

Helyi védelemre javasolt érték	
Helyi területi védelemre javasolt terület határa	

Honvédelem

Honvédelmi terület	
Honvédelmi terület védőtávolsága	

Táj és természetvédelem

Tájképvédelemmel érintett terület határa	
Natura2000 területek határa	
Országos ökológiai hálózat területe, magterület határa	
Országos ökológiai hálózat területe, ökológiai folyosó határa	
Országos jelentőségű természeti emlék (Ex-lege)	

Talaj- és vízvédelem

Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa	
---	--

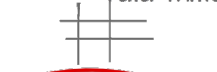
Bányászat

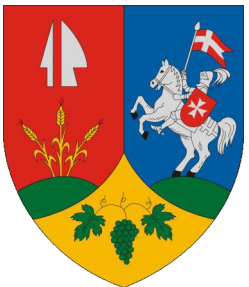
tervezett	
Bányatelek határa	
Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa	

Közművek korlátozásai

SZA	Szennyvíz áttemelő
	Szennyvíz főgyűjtő csatorna (gravitációs)
	Villamosenergia átviteli hálózat (400kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
	Villamosenergia főelosztó hálózat (120kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
	Villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
	Középfeszültségű földgáz elosztó vezeték
	Kisnyomású földgáz elosztó vezeték
	Ivóvíz-gerincvezeték

A 10/2019. (V.23.) rendelet 2. melléklete
Módosítva a .../2025. (...) rendelettel. Hatályos 2025. ...-tól.
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT. 		Rajzszám: SZT-2	
8000 Székesfehérvár, Rákóczi utca 22. tel.: +36 70/285 0133 email: fehar@fehar.hu			
Tervező: Bodó Beáta TT 07-0368 Értel. Ártól TT 07-0075		Megrendelő: Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata	
Tervezési terület: Iszkaszentgyörgy község igazgatási területe			
Feladat: Településszerkezeti terv, HÉSZ és Szabályozási terv felülvizsgálat		Rajz cím: Belterületi Szabályozási Terv	
Tervfajta: Egyeztetési anyag	Lépték: M=1:5000 (A1)	Kelt:	2019. július 27.



ISZKASZENTGYÖRGY KÖZSÉG

Külterületi Szabályozási Terve

SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek
meglevő
tervezett
Közigazgatási határ

Szabályozási alapelemek
Szabályozási vonal
Szabályozási szélesség
Építési övezet, övezet határa
Építési telekre vonatkozó szabályok
Javasolt telekhatár
Telek be nem építhető része
Építési hely
Egyéb szabályozási elemek
Kerékpárút
Közüti közlekedési terület egyben övezeti határ
Vízgazdálkodási terület
Művi értékvédelem
Műemlék (műemléki objektum és telke)
Műemléki környezet
Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító
Helyi művi értékvédelem
Helyi védelemre javasolt érték
Honvédelem
Honvédelmi terület
Honvédelmi terület védőtávolsága
Táj és természetvédelem
Tájékpévédelemmel érintett terület határa
Natura2000 területek határa
Országos ökológiai hálózat területe, magterület határa
Országos ökológiai hálózat területe, ökológiai folyosó határa
Országos jelentőségű természeti emlék (Ex-lega)
Talaj- és vízvédelem
Vízbázis hidrogeológiai "B" védőöveze határa

Bányászat
tervezett
Bányatelek határa
Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa

Közművek korlátozásai
Szennyvíz átemelő
Szennyvíz főgyűjtő csatorna (gravitációs)
Villamosenergia átviteli hálózat (400kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
Villamosenergia főelosztó hálózat (120kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
Villamosenergia főelosztó hálózat (20kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
Középnymású földgáz elosztó vezeték
Kisnyomású földgáz elosztó vezeték
Ivóvíz-gerincezeték



Építési övezetek beépítési határértékei:

Építési övezet jele	beépítés módja		telek legnagyobb beépítettség (‰)	
	megengedett legnagyobb épületmagasság (m)		kialakítható legkisebb telek-terület (m ²)	

Vt-1	O	30 %	Lf-3	SZ	30 %	Lke-3	O	30 %	Gksz-3	SZ	40 %	Gksz-8	SZ	25 %	K-mű-2	SZ	35 %
	7,0 m	1000		7,0 m	K		6,0 m	900		7,0 m	1000		7,5 m	1000		7,0 m	3000
Vt-2	SZ	30 %	Lf-4	O	30 %	Lke-4	SZ	25 %	Gksz-4	SZ	50 %	Gksz-9	SZ	40 %	K-B	SZ	10 %
	8,0 m	2000		7,0 m	800		7,0 m	1600		8,0 m	2500		7,5 m	1000		5,5 m	5000
Vt-3	K	30 %	Lf-5	O	25 %	Lke-5	SZ	25 %	Gksz-5	SZ	40 %	Gksz-10	SZ	40 %	K-mre	K	K
	8,0 m	2000		5,5 m	800		4,5 m	800		8,0 m	5000		8,0 m	2500		K	K
Lf-1	O	25 %	Lke-1	O	25 %	Gksz-1	SZ	30 %	Gksz-6	SZ	40 %	K-re	SZ	25 %	K-vízmű	SZ	10 %
	5,5 m	800		5,5 m	800		7,0 m	600		8,0 m	10000		6,5 m	3000		K	K
Lf-2	O	20 %	Lke-2	SZ	25 %	Gksz-2	SZ	40 %	Gksz-7	SZ	40 %	K-mű-1	SZ	25 %	K-En	SZ	15 %
	5,5 m	1100		4,5 m	1600		7,0 m	1500		9,5 m	18000		7,0 m	5000		6,0 m	3000

A 10/2019. (V.23.) rendelet 2. melléklete
Módosítva a .../2025 (...) rendelettel. Hatályos 2025. ...-től.
Az alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerzett hiteles ingatlan-nyilvántartási térkép alapján készült.

Fehér VÁRtervező KFT.		Rajzszám:	SZT-3
8000 Székesfehérvár, Rósa utca 23. tel.: +36 70/385 0133 email: feher@feher-var.hu			
Tervező: Bódi Beáta TT 07-4388 Erdi Anikó TT 07-4075	Megrendelő: Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzata		
Tervezési terület: Iszkaszentgyörgy község igazgatási területe			
Feladat: Településszerkezeti terv, HÉSZ és Szabályozási terv felülvizsgálat	Rajz címe: Külterületi Szabályozási Terv		
Tervfajla: Egyeztetési anyag	Lépték: M=1:15000 (A1)	Kelt: 2019. július 27.	

1. Előzmények

1.1 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.70. pontjában az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) között gyorsforgalmi út (autóút) megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A kiemelt beruházás tervezésére vonatkozó Tervezési szerződés tárgya az „M200 autóút (korábban M81) tervezése az M1 autópálya (Komárom térsége) – és M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége) között döntéselőkészítő tanulmány (DET), KHT és engedélyezési tervezési feladata, ajánlat szerinti BIM modell felépítése”.

Az M200 autóút 5 tervezési szakaszból áll az alábbiak szerint:

- M200 I. szakasz:

M200 autóút 0+000 km sz. (M1 autópálya csomópontot beleértve) - 63+100 km sz. (8-801 úti csomópontot beleértve)

Szakasztervező: UVATERV Zrt.

- M200 II. szakasz:

M200 autóút 63+100 km sz. (8-801 úti csomópontot nem beleértve) – 7-es út 76+500 km sz. (7201-es számú Úrhida felé vezető úti csomópontot nem beleértve)

Szakasztervező: FŐMTERV Zrt.

- M200 III. szakasz:

M200 autóút 7-es út 70+340 km sz. (7201-es számú Úrhida felé vezető úti csomópontot beleértve) – M7-es autópálya – 63. sz. főút (csomópontot beleértve)

Szakasztervező: SPECIÁLTERV Kft.

- M200 IV. szakasz:

M200 autóút 63. sz. főút (csomópontot nem beleértve) – M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége)

Szakasztervező: SPECIÁLTERV Kft.

- M200 V. szakasz:

M200 autóúton Székesfehérvár térségében megvalósítandó mérnökségi telephely tervezési feladatai
Szakasztervező: KREATÍV MAGYAR MÉRNÖK Kft.

Iszkaszentgyörgy települést a tervezett M200 gyorsforgalmi út I. tervezési szakasz érinti, melynek szakasztervezője a UVATERV Zrt.

A képviselőtestület a **92/2019. (V.23.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap módosul a tervezési területtel érintett telektömbök területén. Ezen kívül a Határozat 3., 4. és 5. melléklete változik. Az **10/2019. (V.28.)** számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat szabályozási tervlapjai módosulnak a tervezési területtel érintett telektömbök területén.

Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 8/2025. (II.4.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint háromoldalú tervezési szerződés készült a módosításra és a finanszírozásra vonatkozóan.

Határozat kivonat

*Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. február 4-i ülésnek jegyzőkönyvéből*

**Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testületének
8/2025. (II.4.) határozata
a településrendezési eszközök módosításáról**

- 1.) Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az településrendezési eszközök módosítása szükséges a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) közötti új gyorsforgalmi út megvalósítása érdekében. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását elindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
- 2.) Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a megbízott önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
- 3.) Iszkaszentgyörgy Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú településtervezési szerződés aláírására, amelyben az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának megrendelője, a finanszírozó az UVATERV Zrt. (1146 Budapest, Hermina út 17.) a tervező a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.) az alábbi feltételekkel:
 - a) Az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) közötti új gyorsforgalmi út Iszkaszentgyörgy közigazgatási területén a falu felé eső részein zóldsáv létesül.
 - b) A Mohai út körforgalomig terjedő szakasza felújításra kerül.
 - c) A bánya út a Kisiszkai csatlakozásig szélesítésre, felújításra kerül.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Gáll Attila sk.
polgármester



Kovács Edit sk.
jegyző

A kiadmány hitelélül:



1.2. A módosítással érintett területek ismertetése

Az M200 gyorsforgalmi út létesítése Iszkaszentgyörgy közigazgatási területének délkeleti szélét, a 801. számú Székesfehérvár nyugati másodrendű főút és a belterület közötti szakaszon érinti.

1.3. A terv módosításának egyeztetése

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

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

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

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

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

TERVEZÉSI TERÜLETEK

1.1. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat

A tervezett módosítások Iszkaszentgyörgy külterületének délkeleti részén lévő, döntően beépítetlen, mezőgazdasági művelés alatti területeket érintenek. Az M200 gyorsforgalmi út építésével érintett területek közlekedési területbe kerülnek. A 8202. jelű összekötő úti (Iszkaszentgyörgyi) csomópontnál az összekötő út nyomvonalkorrektciója miatt felhagyott területek, és a bányabekötő út és M200 közötti zárvány egy része védelmi erdő besorolást kapnak.



Tervezési terület légifotón, forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés



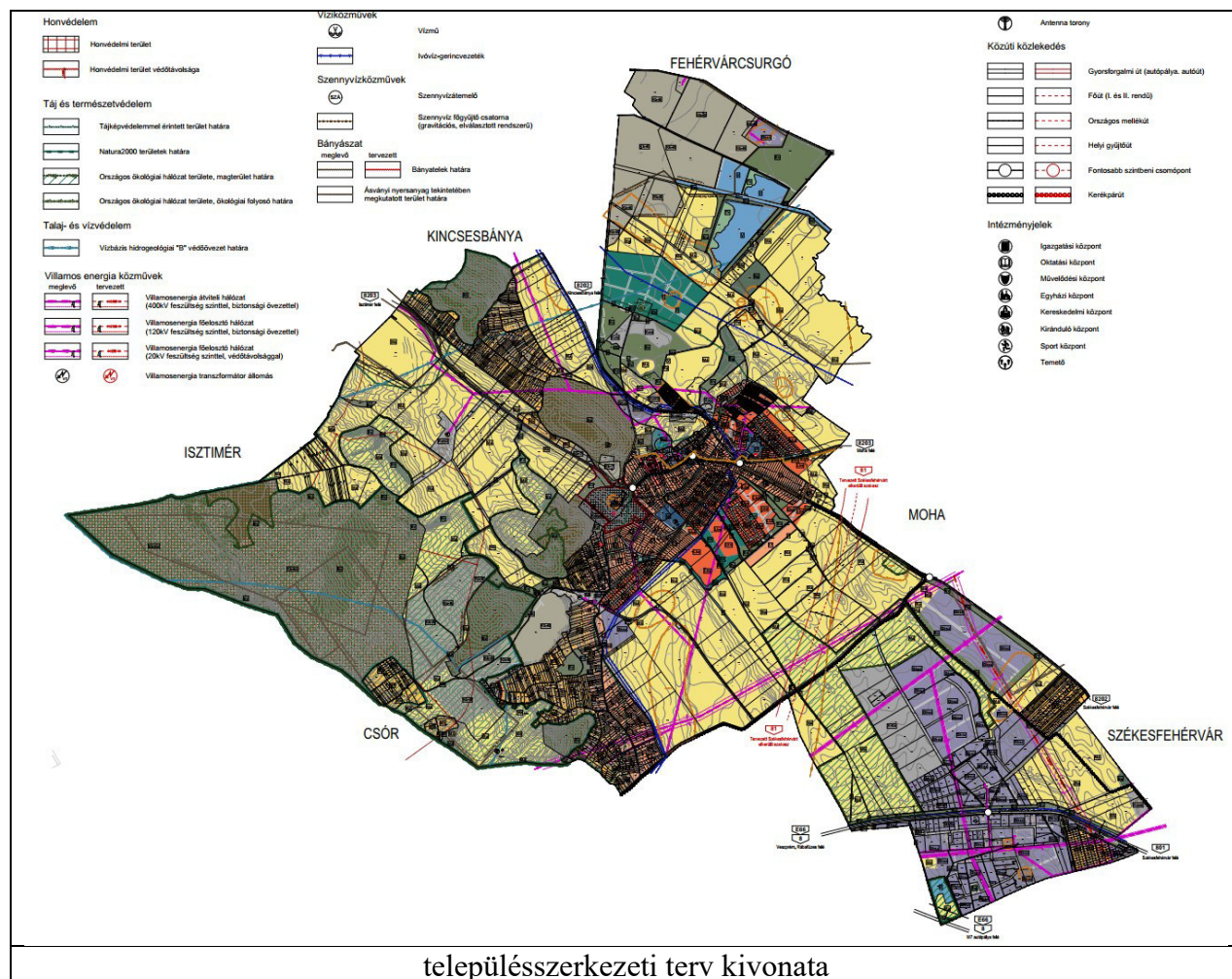
Alaptérkép kivágata, forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés

1.2. Településrendezési előírások vizsgálata

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezett változtatások a hatályos településszerkezeti terv szerint kereskedelmi és szolgáltató gazdasági, általános mezőgazdasági, védelmi erdő és vízgazdálkodási területfelhasználásba soroltak.

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



HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos HÉSZ a következő előírásokat tartalmazza az érintett területekre:

27. Kereskedelmi, szolgáltató terület

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

- a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági;
- kereskedelmi, szolgáltató;
- a kereskedelmi, szolgáltató tevékenységhez tartozó iroda;
- gazdasági célú épületen belül szolgálati lakás;

rendeltetést is tartalmazhat

Fehér Vártervező Kft

(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 berendezések, építmények (pl: kémények, tornyok, tároló tartályok, stb), magassága az övezetre előírt maximális épületmagasságot meghaladhatják.

36. Erdőterületek

44.§ (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.

37. Általános mezőgazdasági terület

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

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(3) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

a) növénytermesztéshez kapcsolódó;

b) állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;

c) az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;

d) lakóépület.

(4) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos jelentőségű védett természeti terület határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(5) 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) a kialakítható új telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett

d) a beépítés módja szabadon álló,

e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,

f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.

g) lakóépület 6000 m² telekterület felett, gazdasági épület megléte esetén építhető. A lakóépület a telek területének legfeljebb 2 %-át foglalhatja el.

(6) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőség 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 telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

39. Vízgazdálkodási terület

51. § (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 elvégezhetősége 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.

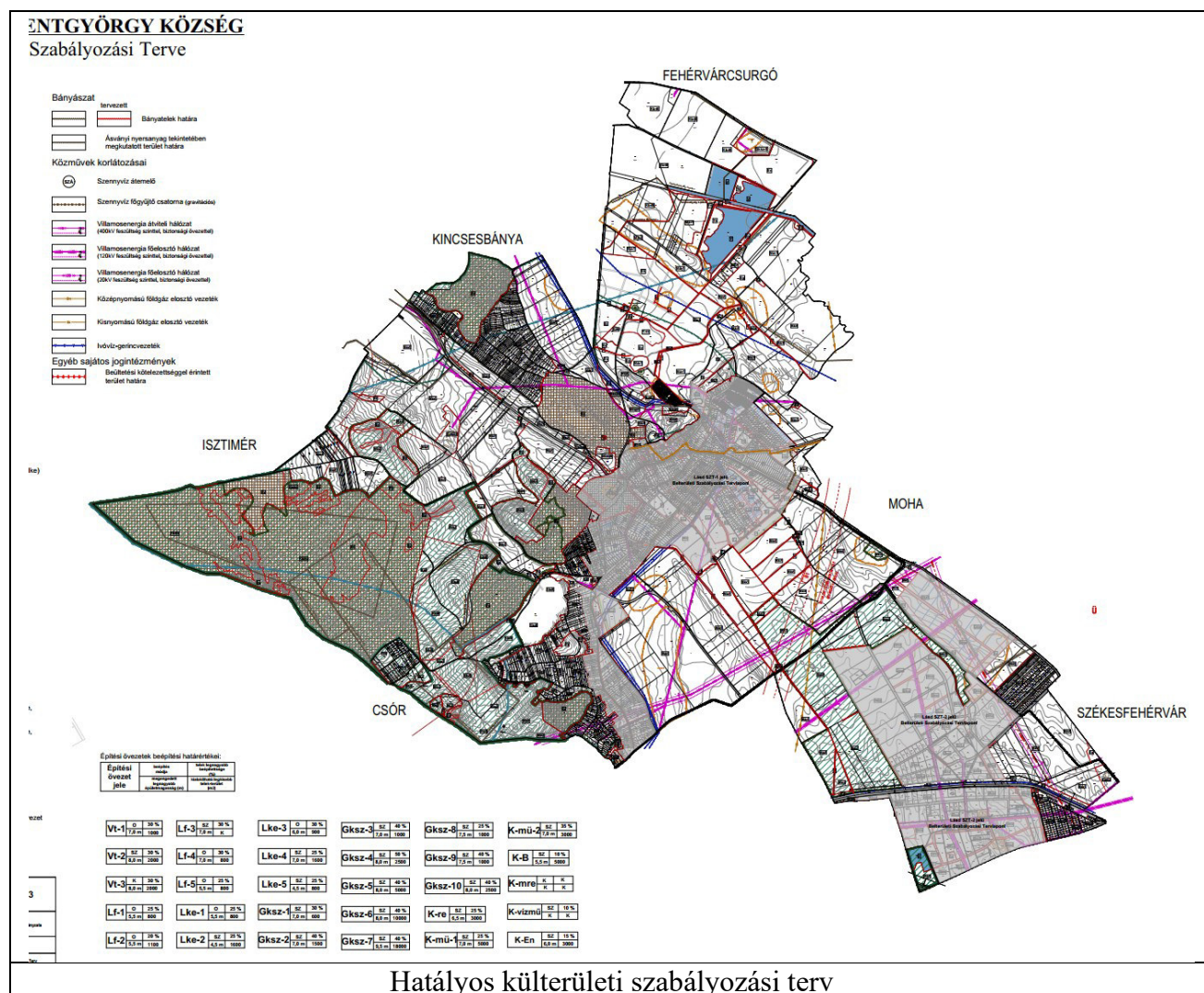
(5) A területen építményt elhelyezni, jelentős földmunkát végezni a vonatkozó rendelkezések előírásainak megfelelően, valamint az alábbiak figyelembevételével csak úgy szabad, hogy a beavatkozás:

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



Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata

A tervezett gyorsforgalmi út Iszkaszentgyörgy közigazgatási területének délkeleti részén lévő jellemzően általános mezőgazdasági művelés alatti területeket érinti.

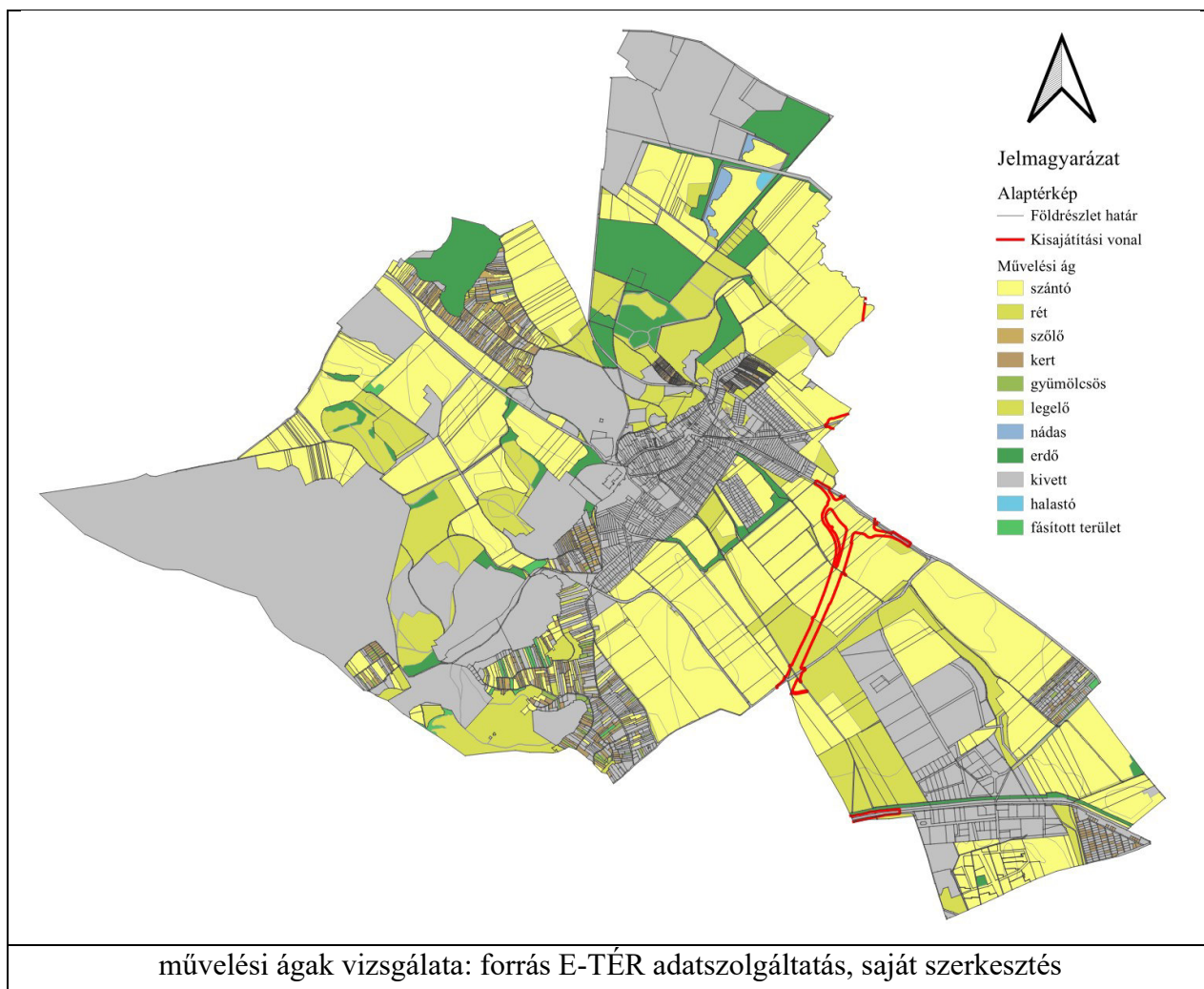
A tervezett beruházás műemléki védelem alatt álló értéket és műemléki környezetet sem érint.

A kiemelt beruházás a következő nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érinti:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
<i>Moha – 2000/3.</i>	<i>22379</i>	<i>terepbejárás</i>	<i>telep szórvány</i>	<i>középkor, őskor, népvándorlás kor</i>	<i>érintett</i>
<i>Iszkaszentgyörgy – Zsellér-legelő</i>	<i>Új lelőhely</i>	<i>terepbejárás,</i>	<i>telep szórvány</i>	<i>népvándorlás, kor, Árpád-kor, római kor</i>	<i>érintett</i>

Táji és természeti adottságok vizsgálata

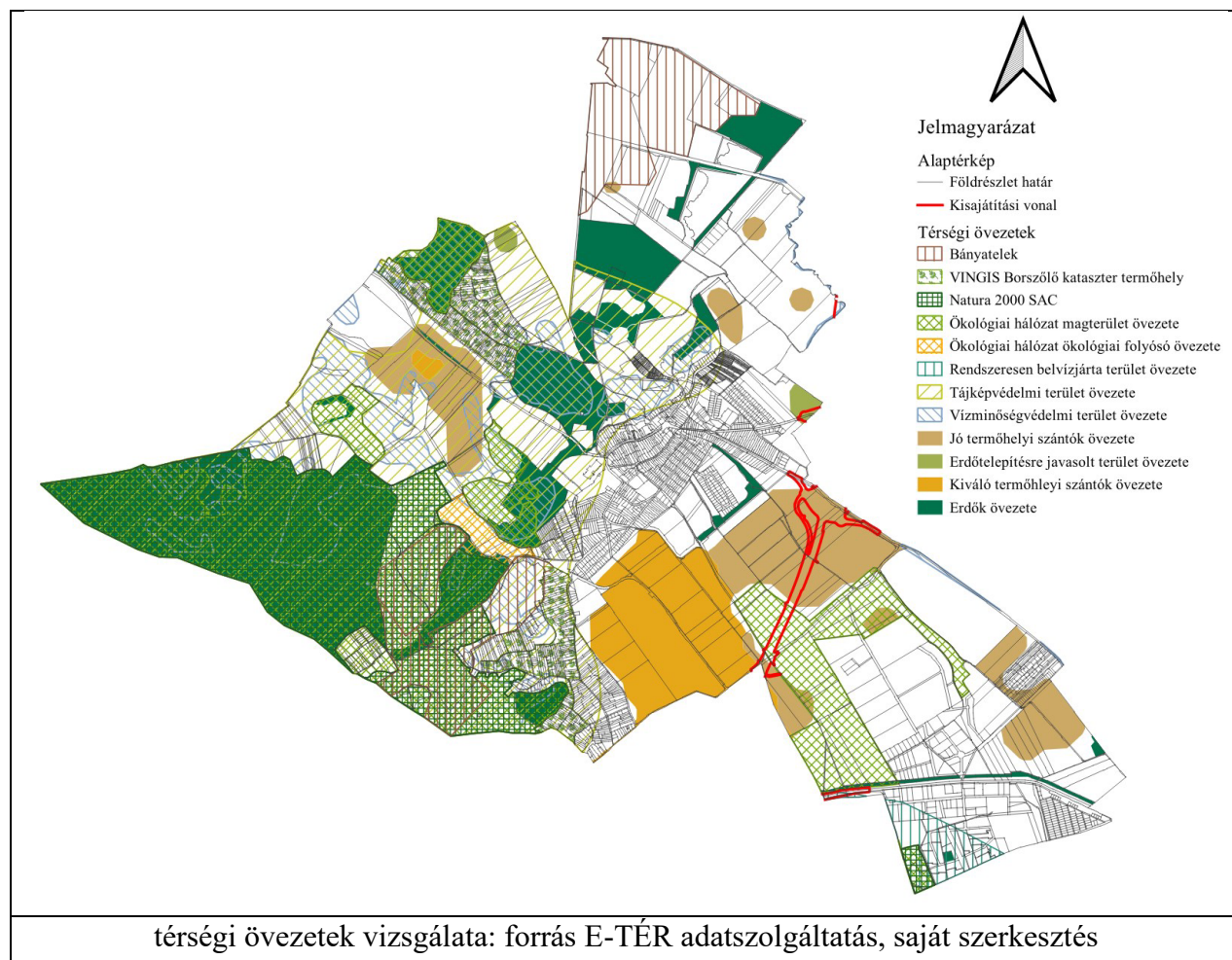
A településrendezési eszközök módosításához az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás alapján az M200 gyorsforgalmi út környezetében az ingatlanok művelési ága a következő:



Az új gyorsforgalmi út építésével a település délkeleti része érintett. Ezen a területen döntően

mezőgazdasági művelés alatti területek találhatók. A fejlesztés a tájhasználatban csekély változást okoz. A termőföld igénybevétele csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékre korlátozódik.

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



Megállapítható, hogy a módosítással érintett területet a kiváló és jó termőhelyi szántók övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete, az ökológiai hálózat magterületének övezete, északon a vízminőségvédelmi terület övezete, míg délen a rendszeresen belvízjárta terület övezete érinti. Az M200 gyorsforgalmi út építése a termőföldeket csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékben érinti, a tájképi megjelenésre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorol.

Az M200 gyorsforgalmi út építése nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett-, vagy ex lege védett természeti területet, emléket. A tervezéssel érintett terület nem része a Natura 2000 területnek.

Közlekedési vizsgálat

Iszkaszentgyörgy Fejér megyében Székesfehérvár megyeszékhelytől északnyugatra fekszik. A város Székesfehérvár belvárosától mintegy 10km-re, Budapesttől kb. 75km-re, valamint Magyarország egyik legjelentősebb közlekedési tengelyétől, az M7 gyorsforgalmi úttól 17 km-re található. A földrajzi fekvésből adódóan a település gazdaságilag Székesfehérvárhoz kötődik. Agglomerációs szempontból kiemelt jelentőségű Székesfehérvár közelsége a település számára.

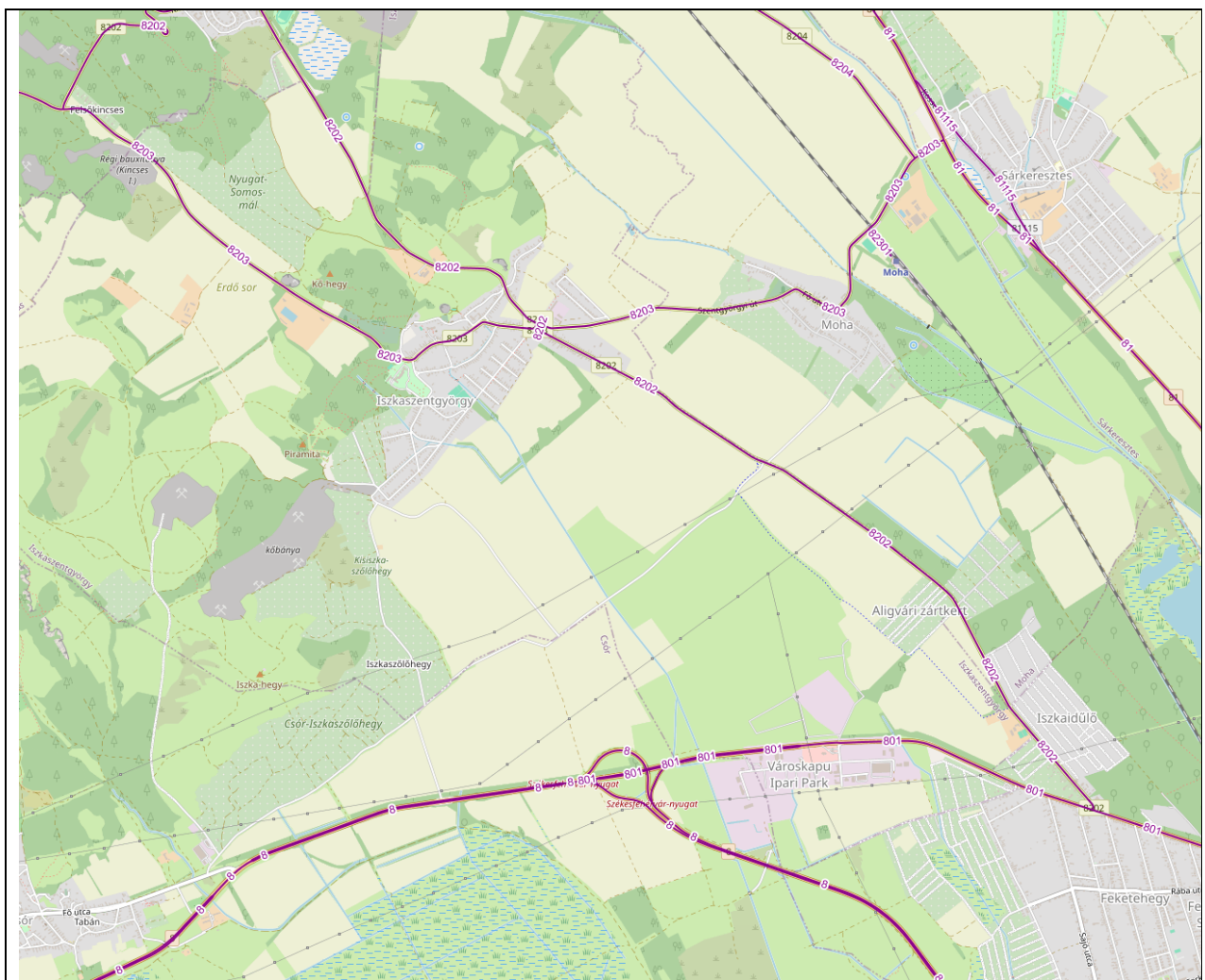
A települést az alábbi, állami kezelésben lévő utak érintik:

- 801. számú Székesfehérvár nyugati II. rendű főút
- 8202. jelű Székesfehérvár - Kincsesbánya összekötő út
- 8203. jelű Sárkeresztes - Guttamási összekötő út

Iszkaszentgyörgy közigazgatási területén a tervezett M200 gyorsforgalmi út érinti a 8202. jelű összekötő utat, ahol a tervek szerint egy külön szintű csomópont biztosítja a két út közötti kapcsolatot. Emellett az Iszkaszentgyörgy teherfogalmát lebonyolító bányabekötő utat is a csomópontba vezetik. A 8203. jelű összekötő út nyomvonal korrekciója kis szakaszon érinti Iszkaszentgyörgyöt, de a főpálya szakasz az Moha közigazgatási területén halad.

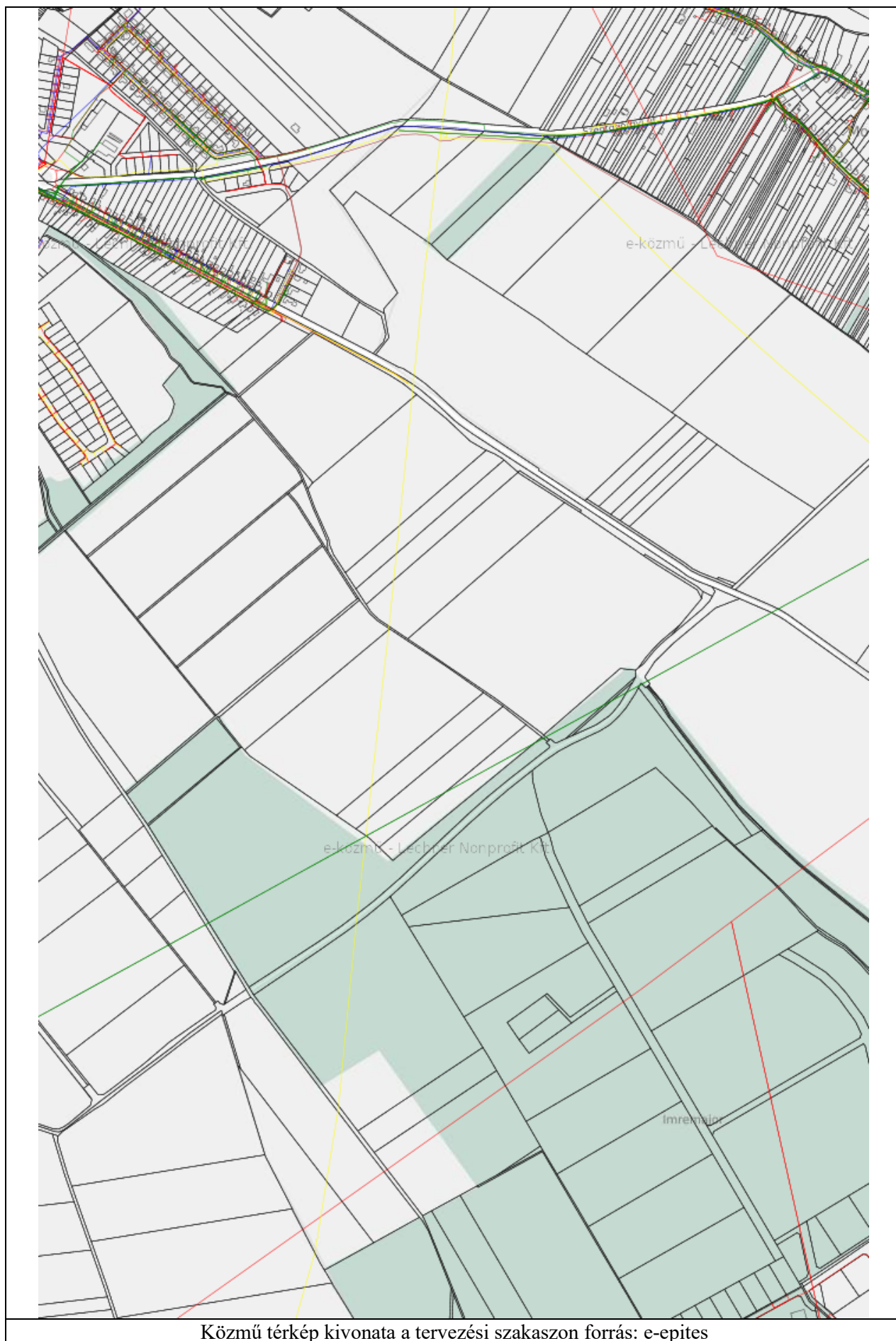
A főpálya két szakasza érinti Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét:

- Moha térségében egy rövid szakaszon (56+900-57+000 km szelvény között)
- A belterülettől keletre (58+560-60+140 km szelvény között)



Iszkaszentgyörgy közúti közlekedés-hálózata (forrás: Közlekedés Információs Rendszer és Adatbázis)

Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata



Közmű térkép kivonata a tervezési szakaszon forrás: e-epites

Iszkaszentgyörgy területén az alábbi közmű kiváltások, keresztezések, átvezetések találhatók:

Vezeték típusa	Km. szelvény	Beavatkozás	Üzemeltető
Nagyfeszültségű légvezeték (400kV)	59+727	Vizsgálat	MAVIR Zrt.
Távközlési légvezeték	59+728	Kiváltás	MVM NET Zrt.
Szénhidrogén vezeték NA250/a	59+225	Kiváltás	E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.

Iszkaszentgyörgy területén az alábbi vízfolyás keresztezések, mederkorrekciók és mederrendezések történnek:

Vízfolyás (korrekció) megnevezése	Vízfolyás korrekció hossza (m)	Mederrendezés hossza (m)	Út szelvénye (km)
Iszkaszentgyörgyi-árok áteresztési építése		200	59+990

Tervezett levezetőmedrek Iszkaszentgyörgy területén:

Levezetőmeder neve	Levezetőmeder hossza (m)	Befogadó vízfolyás	Út szelvénye (km)
LM602 j. Levezető meder	180	Iszkaszentgyörgyi-árokba	59+990

3. Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

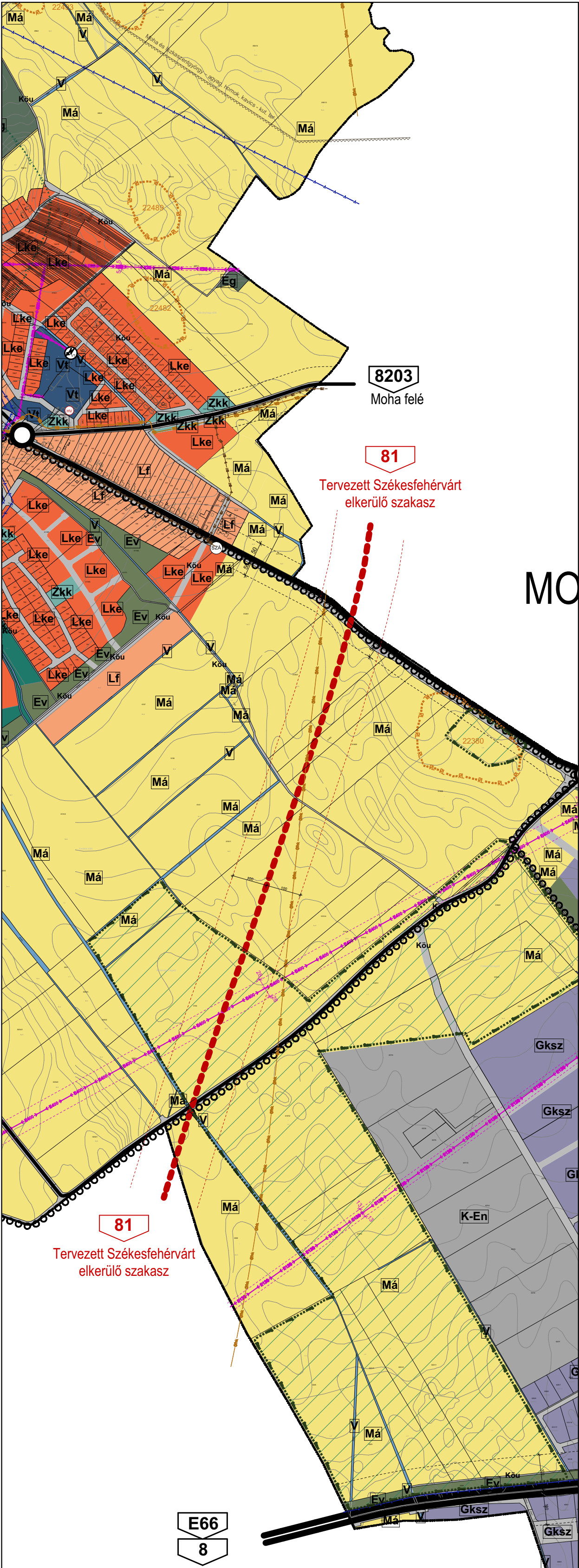
3.1. Változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása és településrendezési javaslat

Iszkaszentgyörgy közigazgatási területén új közlekedési terület kijelölése történik a tervezett M200 gyorsforgalmi út nyomvonala mentén. A változás során mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek, védelmi erdőterületek, valamint kereskedelmi és szolgáltató gazdasági területek kerülnek átsorolásra közúti közlekedési területbe. A tervezett levezető árok, valamint nyomvonalkorrekciók további közlekedési, vagy vízgazdálkodási területek kijelölését igénylik. Az iszkaszentgyörgyi csomópontban történő kialakítás során új védelmi erdő területfelhasználás kerül kijelölésre.

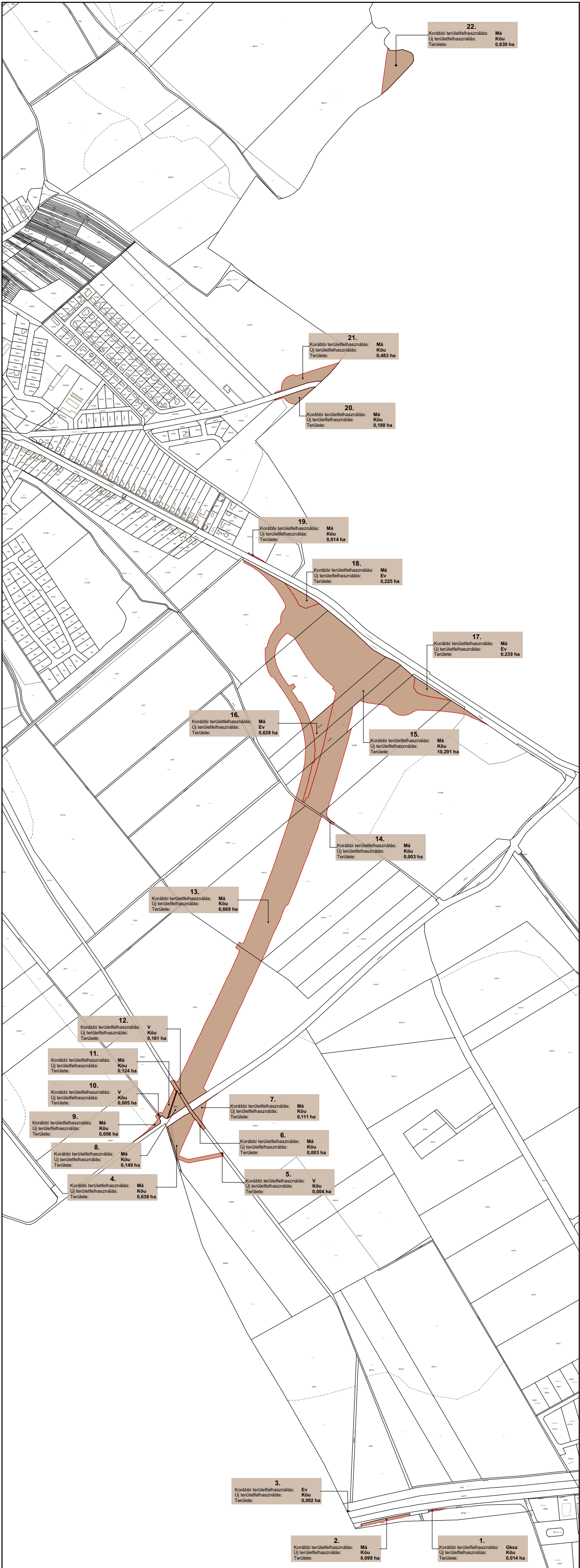
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A területfelhasználási változások az alábbi tervlapon láthatók:

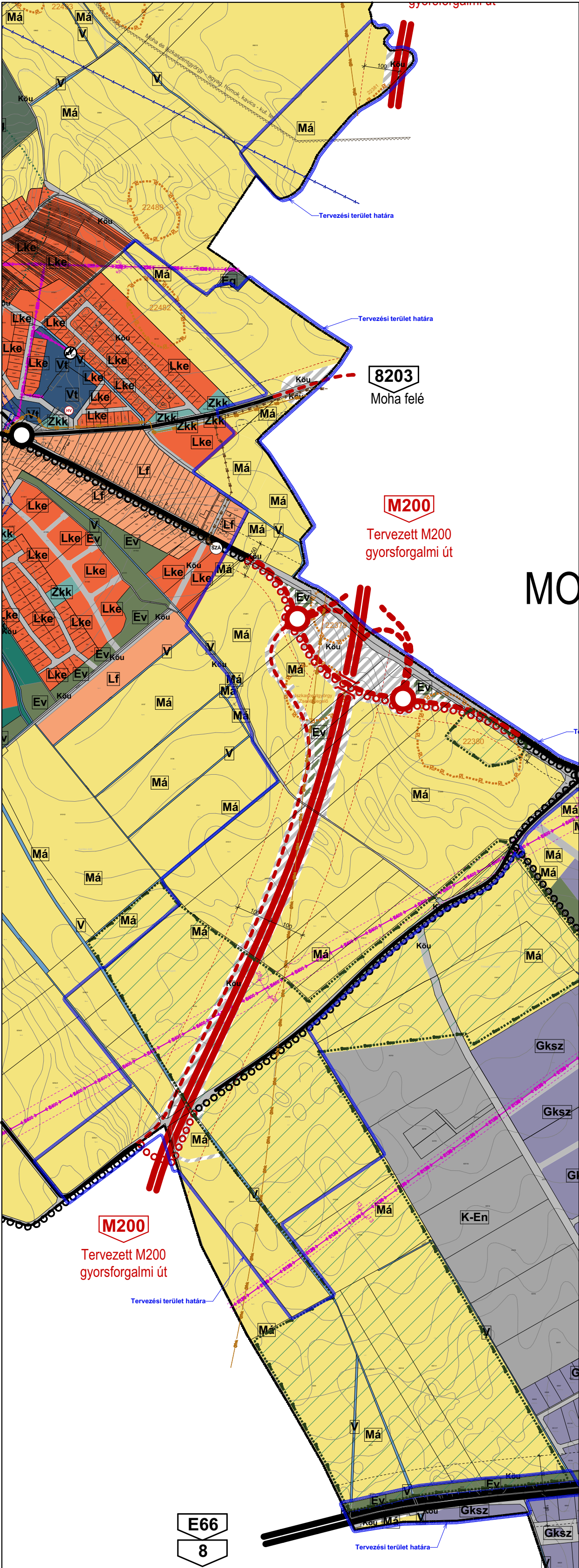
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



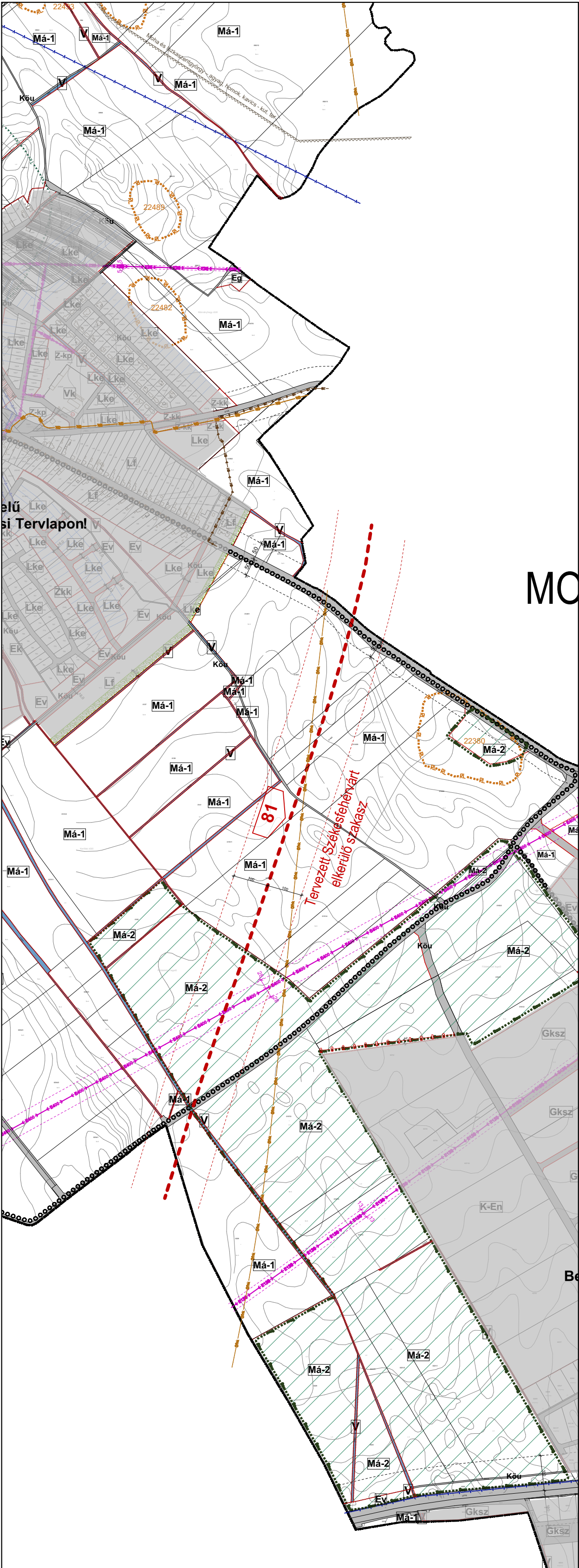
TEVEZETT VÁLTOZÁSOK



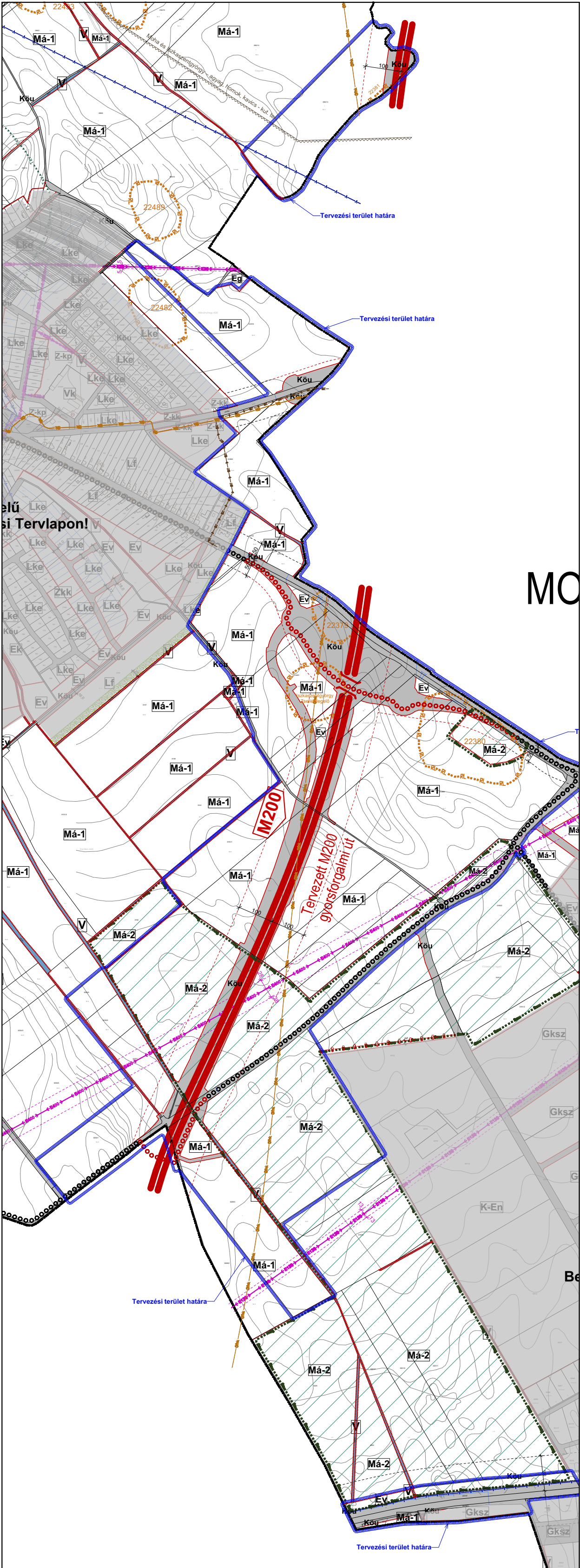
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



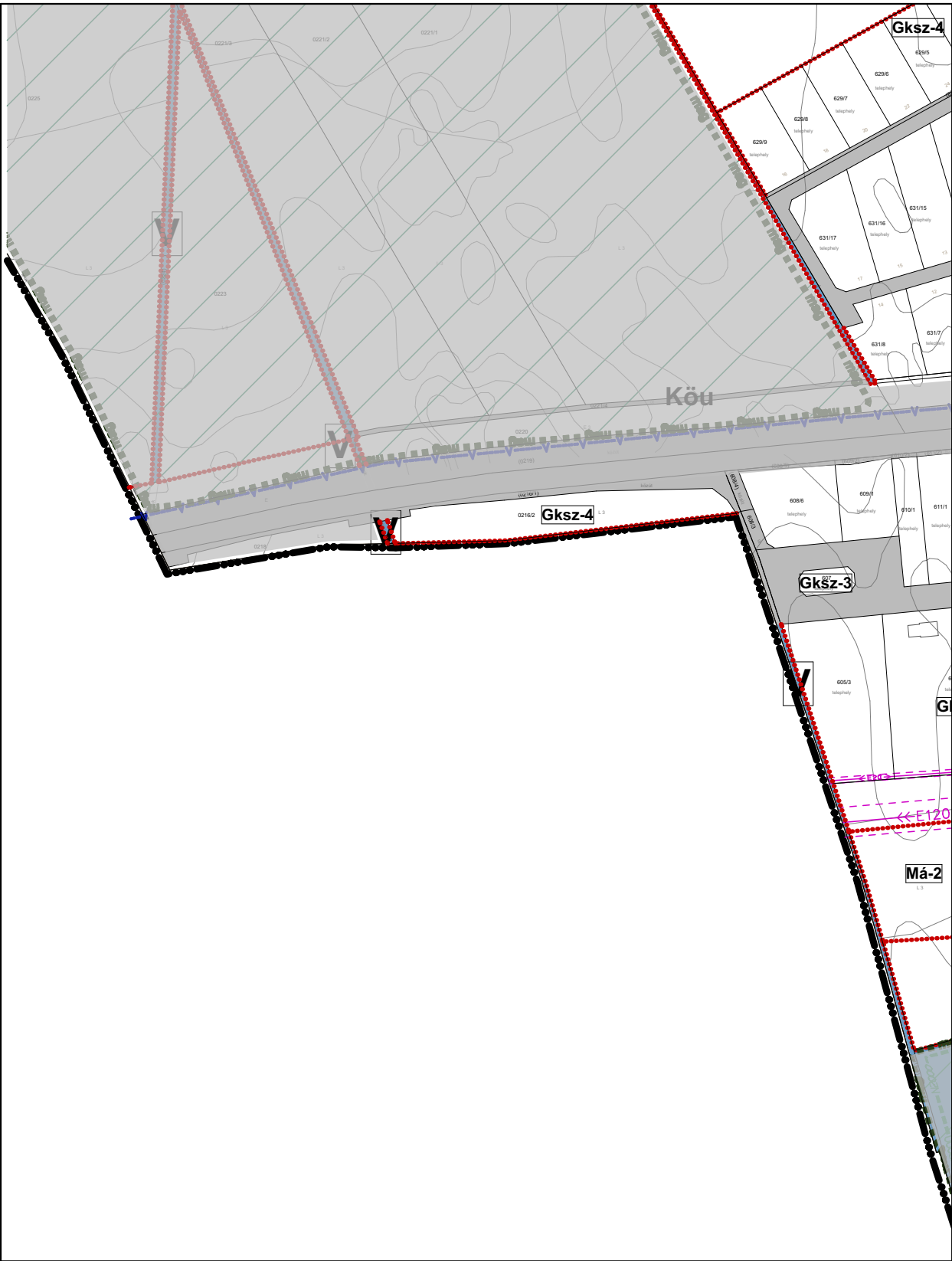
HATÁLYOS KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV



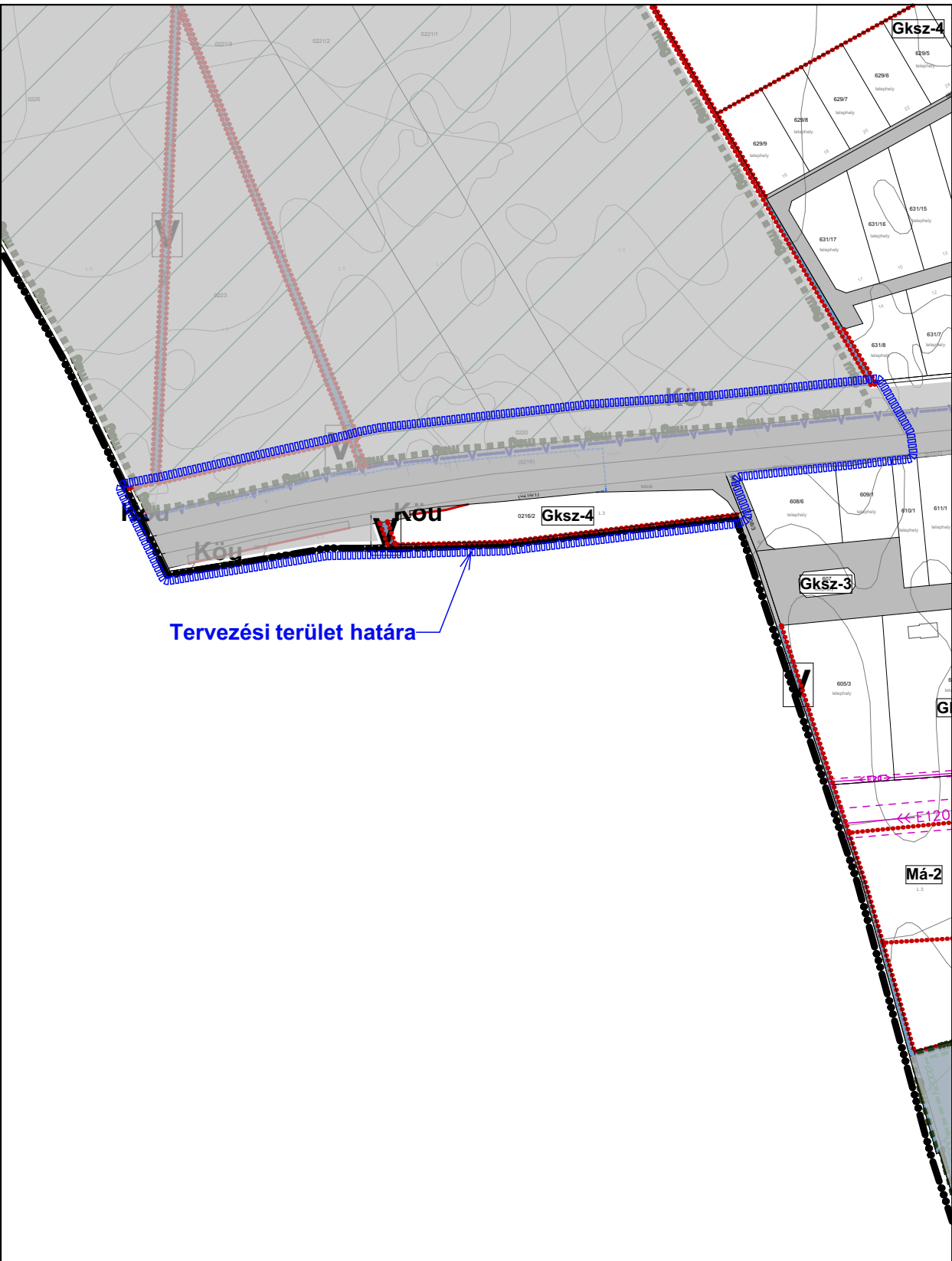
MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV



HATÁLYOS BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV



MÓDOSÍTOTT BELTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV



Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Hatályos ter. felh.	Új ter.felh	Érintett HRSZ	Megjegyzés
27	M200 gyorsforgalmi út nyomvonala	0,014	Gksz	Köu	0216/2	Beruházói igény szerint
		0,099	Má	Köu	0218	
		0,002	Ev	Köu	220	
		0,638	Má	Köu	0226/1, 0226/3	
		0,004	V	Köu	0222/2	
		0,003	Má	Köu	0226/3	
		0,111	Má	Köu	0157/2	
		0,149	Má	Köu	0228	
		0,056	Má	Köu	0234/1	
		0,005	V	Köu	0233	
		0,124	Má	Köu	0230/1	
		0,161	V	Köu	0222/2, 0229	
		6,669	Má	Köu	0151/1, 0151/3, 0154	
		0,003	Má	Köu	0151/3	
		10,291	Má	Köu	0149/1, 0149/3- 0149/6, 0149/8	
		0,628	Má	Ev	0149/4, 0149/5, 0149/6	
		0,239	Má	Ev	0149/6	
		0,225	Má	Ev	0149/1	
		0,014	Má	Köu	0111/2	
		0,188	Má	Köu	0109/2, 0109/4	
		0,483	Má	Köu	0107/5	
		0,630	Má	Köu	092/13	

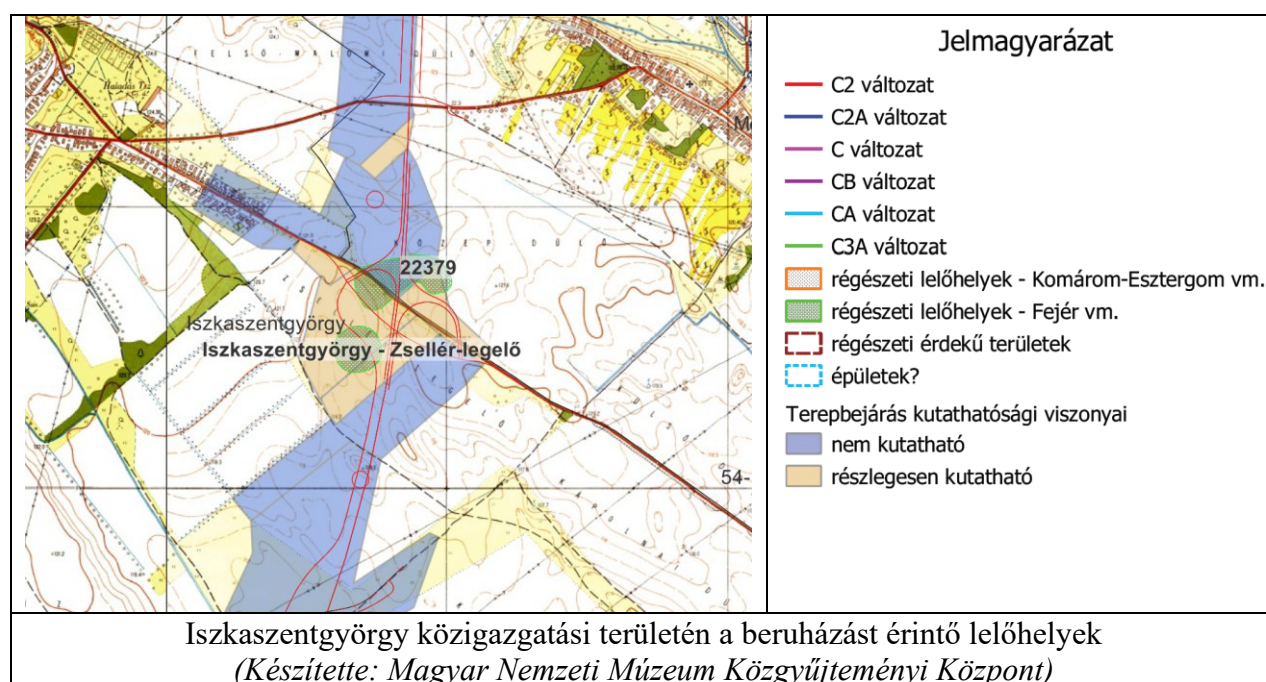
3.2. *Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére, ERD ismertetése*

Örökségvédelem

Az UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ az M200 autópályán 0+000 – 62+411,87 km. szelvények közötti, I. szakaszára vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

„A régészeti értékvizsgálat során – az adatgyűjtés és terepbejárás összesített eredményei alapján – az alábbi régészeti lelőhelyeket azonosítottuk a vizsgált nyomvonalak 250 m-es környezetében a tervezett változatok alapján felsorolva:”

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelelőhely jellege:	Lelelőhely kora:	Pozíciója:
<i>Moha – 2000/3.</i>	<i>22379</i>	<i>terepbejárás</i>	<i>telep szórván y</i>	<i>középkor, őskor, népvándorlás kor</i>	<i>érintett</i>
<i>Iszkaszentgyörgy – Zsellér-legelő</i>	<i>Új lelőhely</i>	<i>terepbejárás,</i>	<i>telep szórván y</i>	<i>népvándorlás, kor, Árpád-kor, római kor</i>	<i>érintett</i>



„A teljes vizsgálati területen összesen 96 régészeti lelőhelyet azonosítottunk. A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

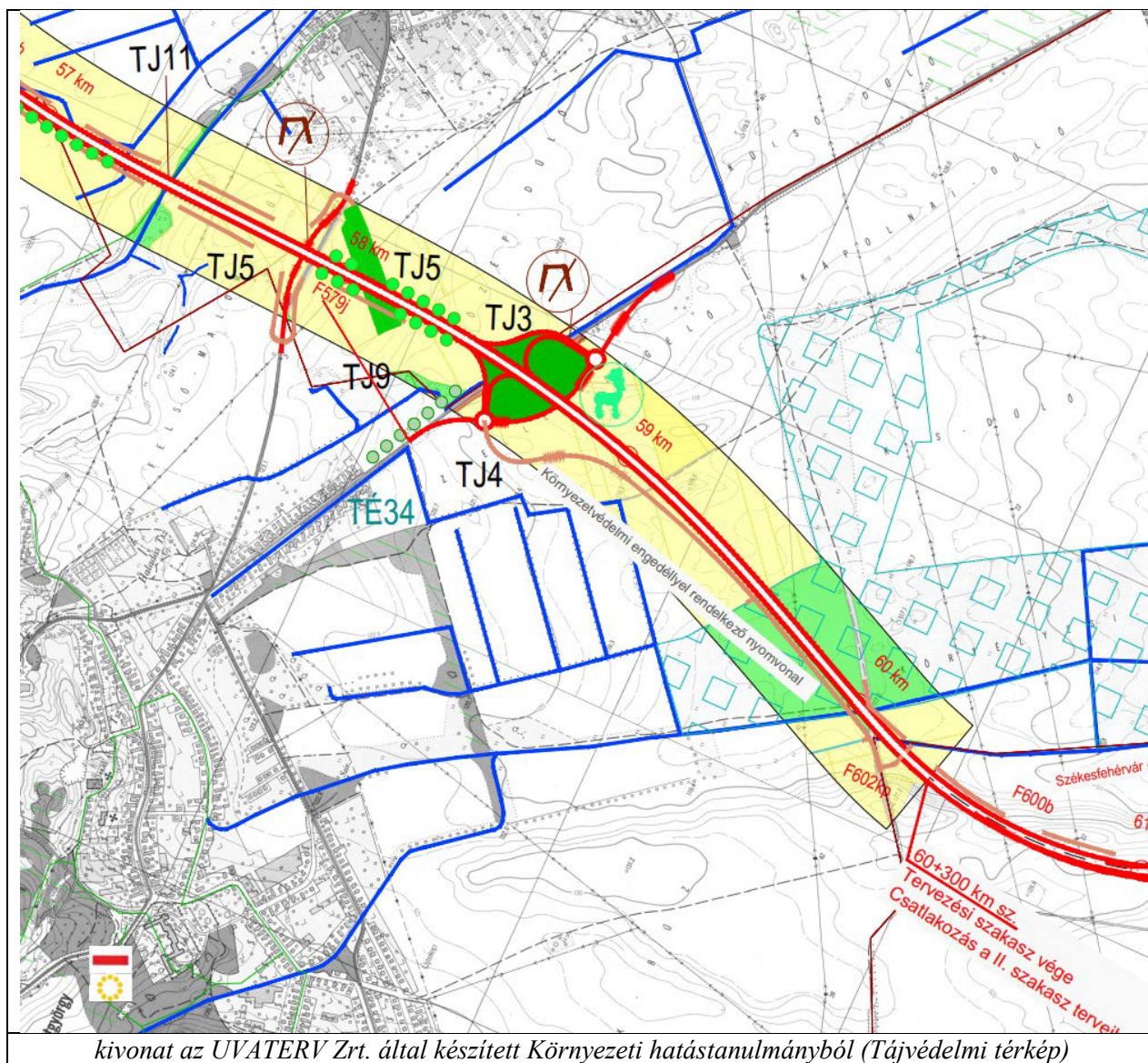
Az időszakos és tartós fedettségéből adódóan a terepbejárást nem lehetett mindenhol elvégezni a nyomvonalon, valamint a megfigyelési körülmények sem voltak mindig ideálisak, így még számítani

lehet további, eddig ismeretlen lelőhelyek előkerülésére, ahogy azt az előkerült szórvány leletanyagok is mutatják.”

3.3. Tájrendezési javaslat, a biológiai aktivitásérték számítás szükségessége

A tervezett módosítások a tájhasználatban nem jelentenek nagymértékű változást.

A tervezett módosítások nem érintik a Fejér megye Területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet szerinti (továbbiakban FMTrT) tájképvédelmi terület övezetét.



Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43. tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:
Fehér Vártervező Kft

„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 településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

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

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

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

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

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

Iszkaszentgyörgy településképi védelméről szóló 14/2017 (XII.21.) helyi rendelete tartalmazza a településképi szempontjából meghatározó területeket.

A tervezési területek a településképi szempontból meghatározó területek közül a településképi védelme szempontjából kiemelt területet (Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete) érintik. A tervezett változások megfelelnek a településképi védelméről szóló rendelet előírásainak.

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

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

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

3.4. Környezetvédelem

Az M200-as gyorsforgalmi út két előzményes tanulmánytervvel rendelkezik, melyek a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megbízásából készültek. Az 1. rész „Komárom-Székesfehérvár útvonal fejlesztés tervezése” vizsgálati területe fedi le az útvonal I. tervezési szakaszát. Ezért az 5+500 – 60+300 km sz. közötti szakasz rendelkezik hatályos környezetvédelmi engedéllyel, melynek ügyiratszám: PE/KTFO/3921-89/2022.

Az UVATERV Kft. 2025 áprilisban környezeti hatástanulmányt (továbbiakban KHT) készített, mely alapján a Pest Vármegyei Kormányhivatal a PE/KTFO/3212-125/2025. számú határozatával a környezetvédelmi engedélyt módosította.

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

3.4.1 Talaj és felszín alatti víz védelme

A kivitelezési időszak negatív hatásait a létesítmény és a felvonulási terület **területfoglalása**, a földmunkák nagyságrendje, az érzékeny területek érintettsége és az anyagnyerőhelyek felhasználása jelentik. Az építés hatása a talajra és a talajvízre elsősorban a munkagépek mozgásával, a szállítással, a veszélyes anyagok tárolásával és a hulladék elhelyezéssel, valamint az esetleges haváriával függ össze. Az útépités során a talaj tömörödik, a termőréteg letermelésre kerül, termőterületek kerülnek művelésből kivonásra.

Üzemelés során a talajt és a felszín alatti vizet elsősorban a légszennyező anyagok bemosódásából érheti szennyezés. A légszennyező anyagok diffúz jelleggel csapódnak ki, a koncentrációjuk felhígul és ezért az út melletti területeken nem fejtenek ki jelentős hatást. Az üzemelés során a talajszennyezés (pl. olajszennyezés) nagysága elsősorban a haváriák, pl. üzemanyag-szállító kamionok, tehergépkocsik balesetével kapcsolatban lehet számottevő. Ebben az esetben elsősorban a padka és az árok környezetének talaját szennyezheti.

Az üzemeltetés során a téli síkosság-mentesítés szintén szennyezheti beszivárgás útján a talajt, illetve a felszín alatti vizeket. A téli síkosság-mentesítés közvetlen hatása az útpadka környezetében érvényesülhet. A csak a kellő mennyiségben kiszórt jégmentesítő anyag esetében a szennyezés, mérési tapasztalatokkal is alátámasztott módon nem ér el veszélyes mértéket.

Megfelelő műszaki állapotú géppark és korszerű építési technológia, valamint a termőföld-, környezet-és természetvédelemre vonatkozó jogszabályok és előírások betartása mellett a tervezett létesítmény kivitelezése és üzem/üzemeltetése az előírt műszaki megoldásokkal nem veszélyezteti a talajok minőségi állapotát és talajszennyezést vélhetően nem okoz.

3.4.2 Felszíni víz védelme

A felszíni vizek állapotát befolyásoló hatásokat az építési és üzemelési időszakban egyaránt elsősorban az új útszakasz vízelvezetésének módja és hatékonysága szabja meg.

A beruházás során összegezve 55 vízfolyás-keresztelés kiépítése történik. A keresztezett vízfolyásokon kialakítandó műtárgyak megfelelő paramétereinek, valamint a biztonságos átvezetés feltételeinek megteremtése érdekében több vízfolyás esetében mederkorrekciót tervezünk kiépíteni. Az új út létesítése miatt esetenként mederrendezés válik szükségessé, amely elősegíti, hogy a víz akadálymentesen lefolyhasson a műtárgy alatt és ne veszélyeztesse az új létesítményt.

Az üzem/üzemeltetés hatása a vízminőség változásában jelentkezhet, kifejezetten igaz ez a havária esetekre. Szennyezést okozhatnak a gépjárművek üzeméből származó légszennyező anyagok, valamint azútburkolatra lerakódó, a gépjármű üzeméből származó egyéb szennyezések:

- a gépkocsi abroncs morzsaléka,
- a gépkocsihoz használatos folyadékok cseppvesztései,
- a fékbetétek és egyéb alkatrészek porladéka,
- az útburkolat porladéka.

A légszennyező anyagok burkolatra történő kiülepedése és lemosódása az időjárási viszonyoktól, a csapadék intenzitásától, valamint a forgalom nagyságától függ. A légszennyező anyagok kiülepedése nem közvetlenül az út melletti területre koncentrálódik, időjárási viszonyoktól függően nagyobb és kevésbé lehatárolható területeket vesz igénybe. Ezért a vízfolyásokat sem fogja koncentráltan terhelni.

Koncentrált terhelést a csapadék által lemosott szennyezés okozhat, amely a vízfolyásba történő bevezetés esetén a bekötés alatti vízfolyásszakaszt terheli.

Az üzemeltetés során télen síkosság-mentesítés válhat szükségessé, mely esetében ügyelni kell arra, hogy csak a ténylegesen szükséges mennyiség kerüljön felhasználásra.

A tervezett autópályát a befogadó vízfolyásokra nézve normál üzemmenet esetén várhatóan nem lesz jelentős hatással. Az építés ideje alatt ügyelni kell arra, hogy a vízfolyások vízminőségének tekintetében ne történjen negatív változás.

Az útépítéssel összhangban biztosítani kell az útról lefolyó, valamint a terepről az út felé gravitáló csapadékvizek összegyűjtését és elvezetését, valamint a keresztzett vízfolyások és árkok út alatt való átvezetését. A tervezett utakról lefolyó, ill. a környező területekről ide gyűlő csapadékvizeket az utak oldalán kialakított talpárkok gyűjtik össze. A terepadottságok figyelembevétele mellett élővízi bevezetést, valamint tározó árkok kialakítását tervezzük.

A vízelvezetés tervezése során elsődleges cél az, hogy a csapadékvizeket lehetőség szerint helyben tartsuk, tározzuk. A tározás mellett élővízi bevezetést is tervezünk. A síkosság-mentesítés okszerű végzésével a hóolvadás idején a vízfolyásokat érő terhelések minimalizálhatóak.

3.4.3 Levegőminőség-védelem

A vizsgálat során a tervezett létesítményre előrebecsült forgalmi adatok alapján végeztünk emisszió és immisszió számításokat. A 2039-re vonatkozó forgalmi adatok két esetet különböztetnek meg:

- ún. "Nélküle" eset: a tervezett beruházás nem épül meg - referenciaállapot,

• ún. „Vele” eset: az autót megépül az M1 autópálya új csomópontja és a 8-801. sz. főutak csomópontja között.

A vizsgált NO_x (nitrogén-oxidok) számított értékét a jogszabályban rögzített NO₂ (nitrogén-dioxid) határértékhez viszonyítottuk, így a biztonság javára tettünk közelítést. A levegőminőségi számításokat a mértékadó óraforgalom alapján a legjellemzőbb komponensekre, azaz a szénmonoxidra (CO), nitrogén-oxidokra (NO_x), és a szálló porra (PM₁₀) végeztük el.

A közúti forgalom kibocsátásait a KTI 2000-ben készített adatbázisának felhasználásával számítottuk ki, az adott útszakaszok forgalmának és összetételének, ill. a kifejthető sebességnek a függvényében.

A referenciaállapothoz képest jelentős, azaz 25%-ot meghaladó forgalomnövekedés a ráhordó úthálózati szakaszokon várható (pl. a 8209. j. út M200 – 81. sz. főút közötti szakaszán a forgalom megduplázódik), de a forgalom nagyságrendje miatt a nagyarányú növekedés ellenére a határértékek referenciátávolságon, azaz 10 m-en belül teljesülnek.

Az építés során várható légszennyezési hatások előzetesen csak becsülhetők, mert ebben a tervfázisban nem áll rendelkezésre az organizációs terv, nem ismertek a kivitelezés munkagépei, az anyagnyerő helyek, keverőtelepek.

A kivitelezés okozta légszennyezés a tapasztalatok alapján megfelelő munkautemezéssel és munkafegyelemmel határérték alatt tartható, a hatás átmeneti és az üzembehelyezés után megszűnik.

Az elvégzett vizsgálatok alapján az autót üzeme, üzemeltetése - a levegőminőség szempontjából releváns épületektől való távolsága (100 m) miatt - nem jelent a lakosság számára határérték feletti terhelést, a forgalomelvonó hatás a belterületek levegőminőségére kedvező hatást gyakorol, az építés kedvezőtlen hatásai pedig ideiglenesek.

3.4.4 Élővilág-védelem

A tervezett autót nyomvonala nem érint védett országos jelentőségű védett természeti területet, egyedi határozattal kihirdetett „ex lege” védett lápterületet, szikes tavat, kunhalmot.

A tervezett beruházás a helyi jelentőségű védett természeti területek közül Fejér megyében Mór külterületén a „Móri-víz és környéke” 118,6 ha-os helyi jelentőségű védett területet a 41+820 – 42+620 km szelvények között érinti **46.800 m²**-en (4,8 ha).

A tervezett út és a csatlakozó létesítményei az ökológiai hálózat elemeit több helyen is érintik. Az érintettség összesített mértéke a magterületeknél **70.000 m²** (7,0 ha), míg az ökológiai folyosóknál **112.300 m²** (11,2 ha). Komárom-Esztergom vármegyében az ökológiai folyosó érintettsége **36.400 m²** (3,6 ha). Fejér vármegyében a magterület érintettség **70.000 m²** (7,0 ha), az ökológiai folyosó érintettség pedig **75.800 m²** (7,6 ha).

A tervezett beruházás a HUDI20033 „Móri-árok” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet két helyen érinti, a 41+820 – 42+260 és az 55+380– 55+510 km szelvények között. A tervezett autót igénybevételeének a nagysága **25.600 m²** (2,6 ha).

Az út a természetmegőrzési területet több ponton is érinti. Az út által okozott fragmentáció miatt a több részterületből álló közösségi terület integritása tovább romlik és az út által levágott részek ökológiai kapcsolatai sérülnek. Ennek a hatásnak a mérséklésére a területen élő állatfajok szabad mozgását biztosító átjárók kiépítése valósul meg (ökológiai átjárók).

Védett, vagy fokozottan védett állatfajok kolóniáit, populációit, élőhelyét a beruházás nem veszélyezteti. Általánosan elterjedt védett állatfajok egyedeit érintheti a kivitelezés (pl. énekesmadarak), azonban a javasolt védelmi intézkedések betartásával az érintettség mértéke nem jelent releváns negatív hatást, populációs szintű veszélyeztető tényezőt.

3.4.5 Tájvédelem

Tájvédelmi értelemben hatásterületnek azok az érintett területek számítanak, ahol a beruházás jelentős és állandósuló változást okoz a táj életében és látványában egyaránt. Táji szinten az út és a csatlakozó műtárgyak hatásterülete a területhasználati, területfejlesztési és vizuális szempontból érintett régió. A beruházás hatásterülete elsősorban külterületi tájhasználatokon található, ahol a tájkarakter típusra jellemző az enyhe domborzat, túlnyomórészt sík, vagy kissé lejtős területekkel. A környező vidéken

jellegzetesen tarka színű szántók váltakoznak ligetes, patakos erdő területekkel, időnként előfordulók tanya területekkel.

A beruházás által kisajátításra kerülő területeken, valamint további 10-15 m-en belül a korábbi művelési ágak, valamint a természetközeli területek, tájértékek területeinek csökkenésével kell számolni. A fejlesztés által érintett területek túlnyomó részben – közel 85,4%-ban – szántóterületek. Kisebb mértékben közlekedési területeket, erdőt, illetve rét, legelőt is érint a beruházás.

Előzetes becslés alapján a biológiai aktivitás értékben 66% csökkenés várható a beruházás megvalósulása esetén. A hatás mérséklése érdekében tájvédelmi javaslatok szükségesek.

3.4.6 Épített környezet védelme

Mór és Bodajk városok, valamint Fehérvárcsurgó, Sárkeresztes, Moha, Iszkaszentgyörgy és Csór községek területe Fejér megye észak-nyugati sarkától a középső részig elfekvő területeket foglalja magában. A legnagyobb település, Mór lélekszáma 13 904 fő, a legkisebb lélekszámú község, Mohaé 599 fő. A beruházás Mór és Moha területén keresztezi az 5. Székesfehérvár – Komárom vasútvonalat.

A beruházás főként kis települések közigazgatási területét érinti, azonban a beépített területeket elkerüli a tervezett változat, tehát a beépített területekre közvetlenül nincs hatással a beruházás. A nyomvonal keresztül halad a Székesfehérvárt Iszkaszentgyörggyel összekötő kerékpárút nyomvonalán. Fejér megye **Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetéből** beruházással érintett települések Mór, Bodajk, Fehérvárcsurgó és Iszkaszentgyörgy. A tervezett beruházás a történelmi magterületet, továbbá a település belterületét nem érinti.

A tervezés során az érintett települések belterületeinek elkerülése, valamint a belterületek megközelíthetőségének minőségi biztosítása volt az egyik kiemelt szempont. Ennek megfelelően a települési belterületekre a beruházás megtervezése és a megvalósítása során törekszik a lehető legcsekélyebb hatásokat gyakorolni a települési környezetre, annak védett elemeinek elkerülésére. Az érintett és a szomszédos telkek megközelíthetőségének biztosítása miatt a földűthálózat fejlesztésére is szükség van. A tervezett út leginkább érzékelhető hatását az érintett települések egyes részeinek karakterbeli változása, és a telkek értékének változása adja, valamint a zaj-, rezgés és legszennyezettségi mutatók esetében várható elmozdulások jelenthetik. Ezek a változások kihathatnak a jövőben kialakuló területfelhasználási módokra.

Az épített környezet védelme és az értékcsökkenéssel járó hatások megfékezése céljából, a helyreállítási munkálatok elvégzését szigorú feltételek mentén végre kell hajtani. A zavartalan kerékpáros és turista közlekedés biztosítása érdekében a keresztezett kerékpáros és turista utaknál az átvezetéseket meg kell oldani. Be kell tartani a környezetvédelmi előírásokat a beruházás tervezése és megvalósítása során.

3.4.7 Zaj- és rezgésvédelem

A zajterhelés jellemzésére zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendeletben foglalt terjedésszámítási eljárás alapján meghatároztuk a tervezett út tengelyétől mért azon távolságot, ahol a vonatkozó 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendeletben (ZHR) foglalt határértékek várhatóan teljesülni fognak.

Az új főút üzembehelyezésének hatására a jelenlegi 13. és 81. sz. főutak egyes szakaszainak forgalma jelentős mértékben csökkenni fog. A zajszámítási eredmények ismeretében általánosságban megállapítható, hogy a létesítmény üzemelése, üzemeltetése során a környező védendő területeket érő zajterhelés csökkenése várható.

A számítások alapján várhatóan határértéket meghaladó zajterhelés a kivitelezési munkálatok ideje alatt sehol nem lesz tapasztalható. Az építés alatti zaj- és rezgésvédelem kérdésével a kivitelezés előtt ismét kell foglalkozni. Amennyiben a pontosított számítások szerint erre szükség lesz, úgy a kivitelezőnek meg kell majd kérnie az érintett védendő ingatlanokra az építés alatti zajhatárérték túllépési kérelmeket.

3.4.8 Hulladékgazdálkodás

A tervezett autópályát, valamint a kapcsolódó létesítmények nyomvonala, területe nem érint üzemelő hulladéklerakót. Az infrastrukturális létesítmények, valamint az azokhoz kapcsolódó létesítmények környezetében a kommunális hulladék megjelenését nem lehet műszaki eszközökkel megakadályozni.

A terület szennyezését, a hulladék elhagyását a megfelelő helyeken elhelyezett és rendszeresen ürített gyűjtő edényzetek kihelyezésével, és a növénytelepítés védelmi jellegű megválasztásával lehet csökkenteni.

Az építés ideje alatt a hulladékok gyűjtése, megfelelő tárolása a Kivitelező feladata. Az építésvezetőségeken, felvonulási területeken keletkező hulladékokat a jogszabályi előírásoknak megfelelően kell gyűjteni, és elhelyezésükről gondoskodni.

A keletkező hulladékok tartós befolyással nem bírnak a környezetre a vonatkozó jogszabályok betartása mellett. A hulladékok keletkezésének hatása rövid idejű és egyszerre kis területre korlátozódik. A közvetett hatásterületen, megfelelő engedéllyel rendelkező lerakóra vagy átvevőhelyre történő szállítást követően sem lehet jelentősebb hatással számolni.

Összességében elmondható, hogy normál üzemmenet mellett, a hatályos jogszabályokban foglaltak betartásával, a megfelelő munkahelyi fegyelem megtartása mellett történő kivitelezés és üzemeltetés esetén hulladékkezelési szempontból a környezetre jelentős hatást gyakorló tényezőre számítani nem kell.

3.4.9 A klímakockázati elemzés következtetései

A sérülés, kár, veszteség, funkciók ellátásában bekövetkezett negatív változások és a negatív környezeti hatások lehetősége kockázatnak minősül. A részletes klímaalkalmazkodási elemzés célja, hogy meghatározzuk a projektet érintő éghajlati kockázatok mértékét a jelenlegi és jövőbeli éghajlati viszonyok között. A kockázat meghatározásához fel kell mérni a lehetséges következményt, a potenciális kár nagyságát és a kár bekövetkezési valószínűségét. Mindezeket az érzékenységi-kitettségi vizsgálat alapján 'magas' és 'közepes' besorolású potenciális hatások esetében vizsgáljuk.

A vizsgálat alapján a beruházás esetében az egyre gyakoribb szélsőséges hőmérsékleti értékek (hőhullámok) megjelenése, valamint a villámárvizek jelentenek magas kockázatot. Közepes kockázatot az intenzív csapadék események jelentenek.

Kiemelkedő (extrém) kockázattal a beruházás esetében nem kell számolnunk.

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az M200 autót közlekedési fejlesztésének bemutatása Iszkaszentgyörgy községet érintően

A kiemelt beruházás az M200 autót 0+000 (M1) – 104+938 (M8 Sárbogárd) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

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

- **1. tervezési szakasz: 0+000 – 60+300 km sz.**
 - szakasztervező: UVATERV Zrt.
 - érintett települések: Csém, Moca, Kisigmánd, Nagyigmánd, Császár, Ete, Vérteskethely, Kisbér, Bakonysárkány, Mór, Bodajk, Csókakő, Fehérvárcsurgó, Magyaralmás, Sárkeresztes, Moha, Iszkaszentgyörgy, Csór
- **2. tervezési szakasz: 60+300 – 70+340 km sz.**
 - szakasztervező: Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.
 - érintett települések: Csór, Székesfehérvár, Sárszentmihály
- **3. tervezési szakasz: 70+340 – 81+000 km sz.**
 - szakasztervező: SPECIÁLTERV Zrt.
 - érintett települések: Sárszentmihály, Székesfehérvár, Szabadsbattyán, Aba
- **4. tervezési szakasz: 81+000 – 104+938 km sz.**
 - szakasztervező: SPECIÁLTERV Zrt.
 - érintett települések: Aba, Sárkeresztúr, Sárszentágota, Nagylók, Sárbogárd
- **5. tervezési szakasz: M200 autót Székesfehérvár térségében megvalósítandó mérnökségi telephely tervezési feladatai**
 - Szakasztervező: KREATÍV MAGYAR MÉRNÖK Kft

Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét az M200 autót út két helyen is érinti. Az első „rövidebb” szakasz Moha térségében a 56+900 – 57+000 km. szelvényben érinti a települést. A hosszabb nyomvonalszám a 58+560 – 60+140 km. szelvények közötti szakasz, mely a belterület és a 81. számú főút között halad.

A településrendezési eszközök módosítása az UVATERV Zft. utépítési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

Iszkaszentgyörgy közigazgatási területén a gyorsforgalmi út (autót út) 2x2 sávós kétoldali burkolt üzemi sáv kialakítással tervezett. Az autót út nyomvonalát vízfolyások, földutak és összekötő utak keresztezik. Iszkaszentgyörgyön az alábbi közlekedési elemek átvezetése vagy korrekciója, történik műtárgy létesítésével:

B578	57+860,09	B578 j. pálya felett híd az M200 autót út 57+860,09 km sz-ben a 8203 j. út korrekciója átvezetésére
B587	58+743,90	B587 j. pálya felett híd az M200 autót út 58+743,90 km sz-ben a 8202 j. út (Iszkaszentgyörgy) és meglévő kerékpárút átvezetésére
B602	60+200,00	B602 j. pályahíd az M200 autót út 60+200,00 km sz-ben az F602 j. burkolt út (kerékpárút) felett

A beruházás keretében az alábbi elemek építési tervezett:

- utépítési elemek: csomópontok, pihenők építése
- forgalomtechnikai eszközök: burkolati jelek, táblázás
- környezetvédelem: védőkerítés, vadvédelem, zajvédelem
- vízpépítési elemek: árkok, levezetők, felszíni és takart elemek
- híd műtárgyak építése
- egyéb, a beruházással érintett közmű elemek: átépítés, kiváltás, védelembe helyezés

Az „M200 autót út” az e-UT 03.01.11:2008 „Közutak tervezése” Utügyi Műszaki Előírás szerint autót útként külterületen K.II.A tervezési osztályba tartozik „A” síkvidéki környezeti körülmény mellett.

Autót út esetében biztosítani kell az autót út tervezési sebességéhez tartozó paramétereket a helyszínrajzi vonalvezetésnél, és a hossz-szelvény kialakításnál.

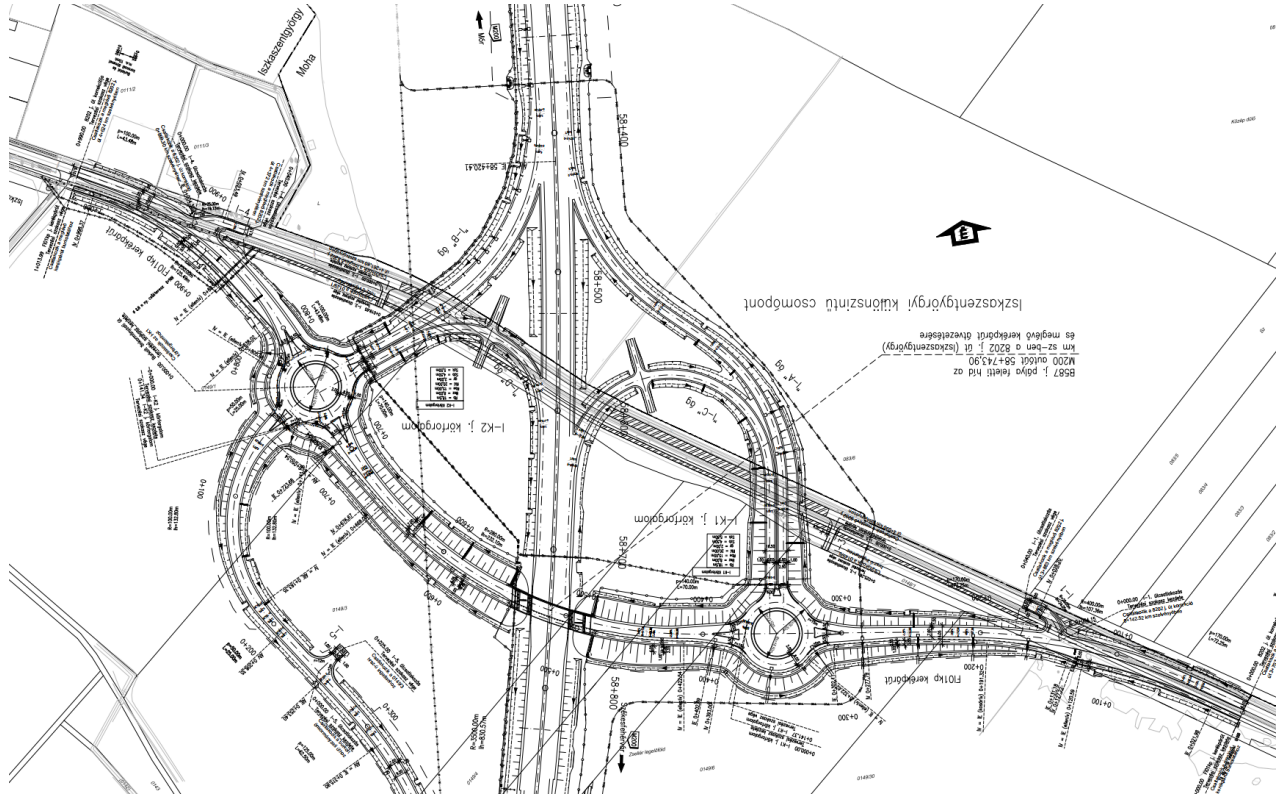
Az útszakasz 2x2 sávós kétoldali burkolt üzemi sávval tervezett $v_t=110$ km/h tervezési sebességű autót út lesz. Ehhez igazodóan a tervezési paraméterek a következők:

Az M200 gyorsforgalmi út Iszkaszentgyörgy községet érintő szakaszának általános keresztmetszeti kialakítása:

<i>Forgalmi sávok száma:</i>	<i>2x2 sáv + 2x1 üzemi sáv</i>
<i>Forgalmi sáv szélessége:</i>	<i>3,50 m</i>
<i>Középső elválasztó sáv szélessége</i>	<i>3,00 m</i>
<i>Üzemi sáv szélessége</i>	<i>2,75 m</i>
<i>Épített padka szélessége üzemi sáv mellett</i>	<i>1,05 m</i>
<i>Épített padka szélessége gyorsító-lassító sáv mellett</i>	<i>2,00 m</i>
<i>Koronaszélesség</i>	<i>24,60 m</i>
<i>Koronaszélesség gyorsító-lassító sáv mellett</i>	<i>28,00 m</i>

A 8202 és 8203 j. összekötő utak korrekciójának keresztmetszeti adatai a következők:

Forgalmi sáv szélesség:	3,25 m
Száma:	2x1
Burkolatszélesség:	7,00 m
Padkaszélesség:	1,75 m
Koronaszélesség:	10,00 m



A csomópont átnézeti helyszínrajza

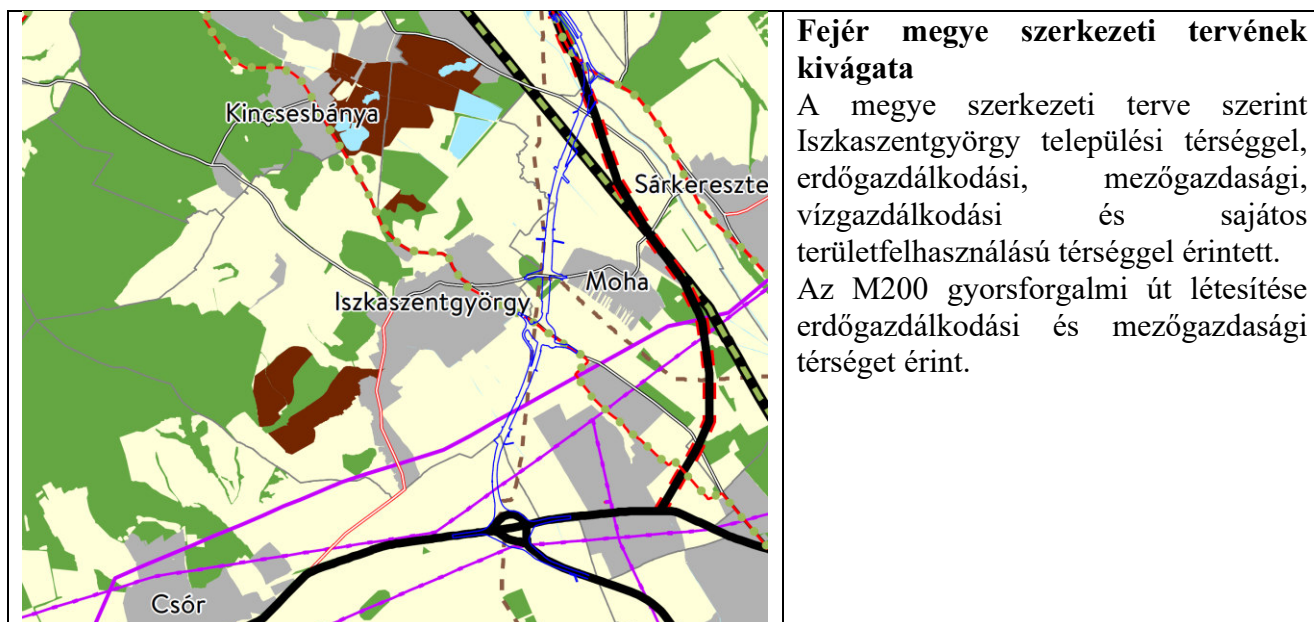
Forrás: 24_A2_04.11.01_E_B03 jelű tervlap, engedélyezési dokumentáció

Iszkaszentgyörgy és Moha közigazgatási területén a belterületekhez közel eső szakaszon a főpályát lekerítő kétoldali zajvédő fal létesül.

Iszkaszentgyörgy felőli jobb pályán az 57+425 és 57+375km szelvény szakaszon készül zajvédő fal, amit a 8203 jelű út nyomvonalára épített műtárgy szakít meg 20m szakaszon.

4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

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

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

- 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 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 vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A megfelelés igazolása:

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 523,53 ha	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	A tervezett módosítási pontok közül a 3., 20. és 21. számú érinti az erdőgazdálkodási térséget. A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,04 ha. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FMTrT-ben:</i> 1290,74 ha	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 mezőgazdasági térség 75 %-a $1290,74 \times 0,75 = 968,055$ ha. A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt 1242,56-20,55=1222,01 ha. A mezőgazdasági térségtől való eltérés: 134,62 ha $1290,74 - 134,62 \text{ ha} = 1156,12 \text{ ha} (89,57\%)$ A településszerkezeti terv összhangban van a FmTrT-vel.

A változtatások megfelelnek az előírásoknak.

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

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

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:

A településrendezési tervben

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

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Meglévő főút:

- 801. sz. főút: – Székesfehérvár (7.sz. főút) – Csór (8. sz. főút)

Meglévő egyéb mellékút, összekötő út:

- 8202 - Székesfehérvár - Iszkaszentgyörgy - Kincsesbánya
- 8203 - Sárkeresztes - Moha - Iszkaszentgyörgy - Kincsesbánya – Isztimér [Gúttamási]

400 kV-os átviteli hálózati távvezeték meglévő elemei:

- 25 (Litér) – Martonvásár

Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati távvezeték meglévő elemei:

Baracska – (Várpalota Inota)

Baracska – (Várpalota Inota) felhasítva – Székesfehérvár Nyugat – Szabadbattyán

Földgázelosztó vezetékek (meglévő elemek):

Nádasdladányi gázátadó felől: Nádasdladány-Sárkeszi-Sárszentmihály-Csór - Iszkaszentgyörgy-Moha-Fehérvárcsurgó-Bodajk-Mór

Megfelelés igazolása:

Az M200 gyorsforgalmi utat az FMTrT nem tartalmazza, a 2. melléklet szerinti Fejér megye szerkezeti terve nem ábrázolja.

A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.70. pontjában az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) között gyorsforgalmi út megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

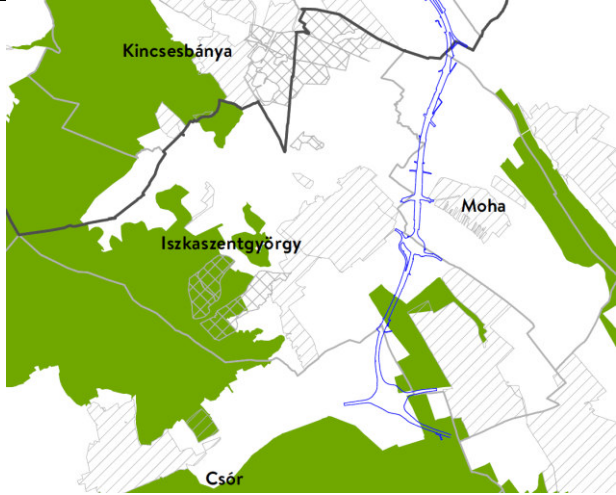
A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5. §-a alapján az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.

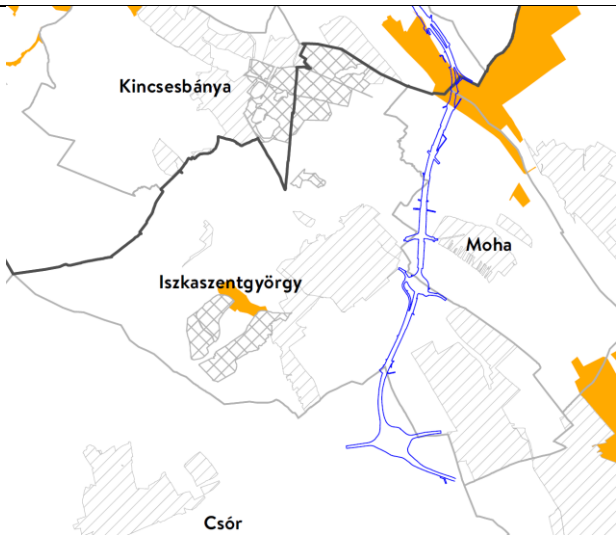
Az egyéb műszaki infrastruktúra hálózatok közül a 8202 jelű és a 8203. jelű út nyomvonal korrekcióját, valamint földgázelosztó vezeték kiváltását tartalmazza a terv. A korrekció megfelel az előírásoknak.

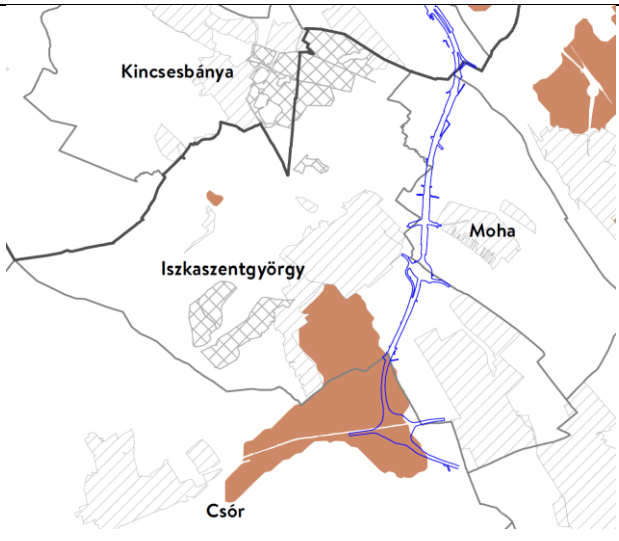
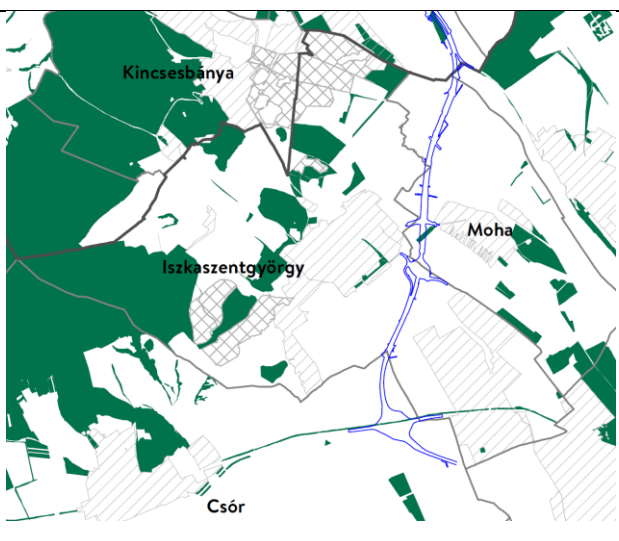
A fentiek alapján az M200 gyorsforgalmi út létesítését a településrendezési tervek módosítása során a területrendezési tervekkel összhangban lévőnek kell tekinteni.

Országos övezetek lehatárolása

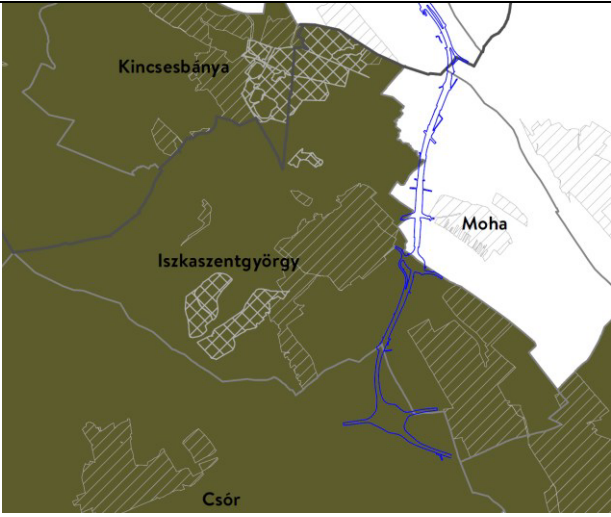
1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata az új FMTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a

	bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A módosítási pontok közül az 3., 4., 5., 7., 12. és 13. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATRT 26. §-a szerint (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja. (2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el. (5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses

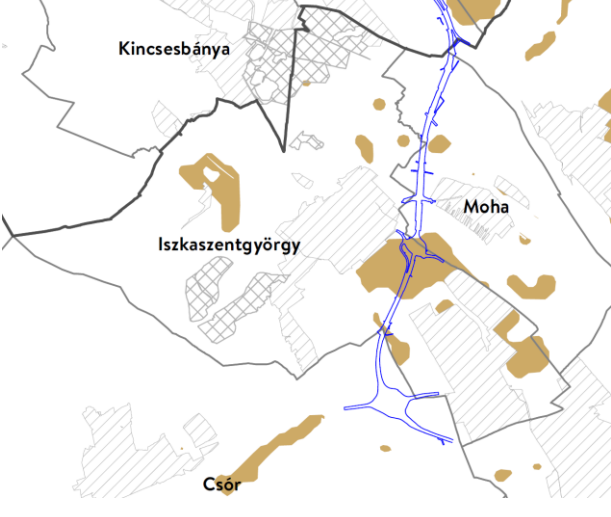
	művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Az övezet Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét nem érinti.
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A módosítási pontok közül a 4. és a 9. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Erdők övezete MATRT 29-30/A. §-a szerint 29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. 30.§ Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányateleket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

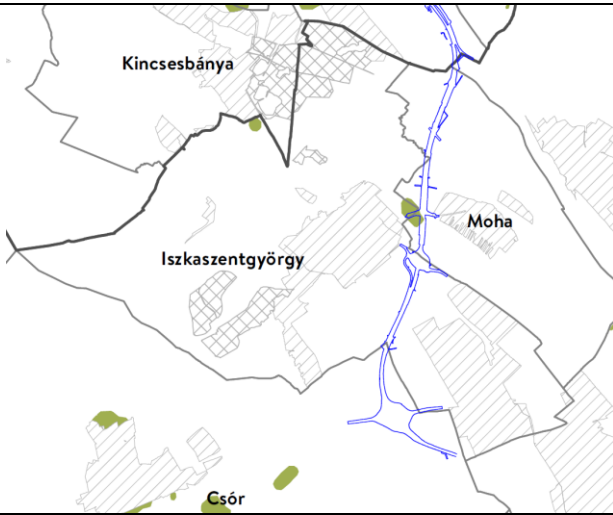
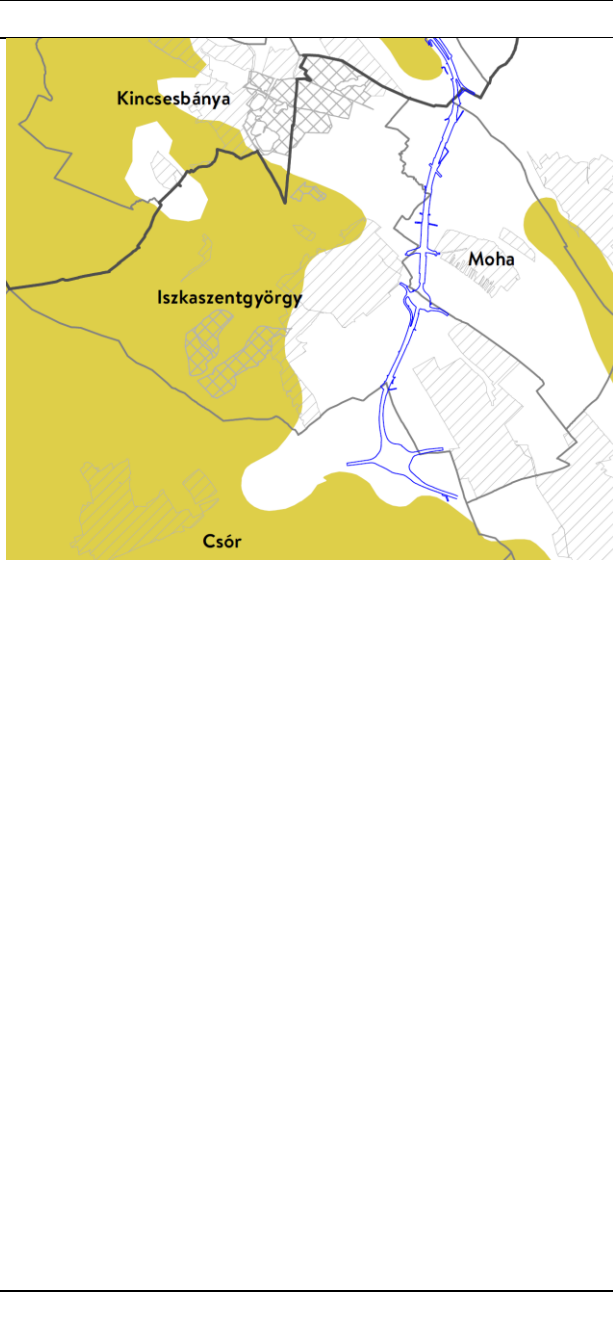
	30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A módosítási pontok közül a 3. számú érinti az övezet területét. Megfelelés igazolása: Iszkaszentgyörgy hatályos településszerkezeti terve a FmTrT 2020. évi hatályba lépése előtt készült. Az erdők övezetének való megfelelés új településtervezési készítése, vagy a terv egészének a területrendezési tervvel való összhangba hozás esetén vizsgálható.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét nem érinti.

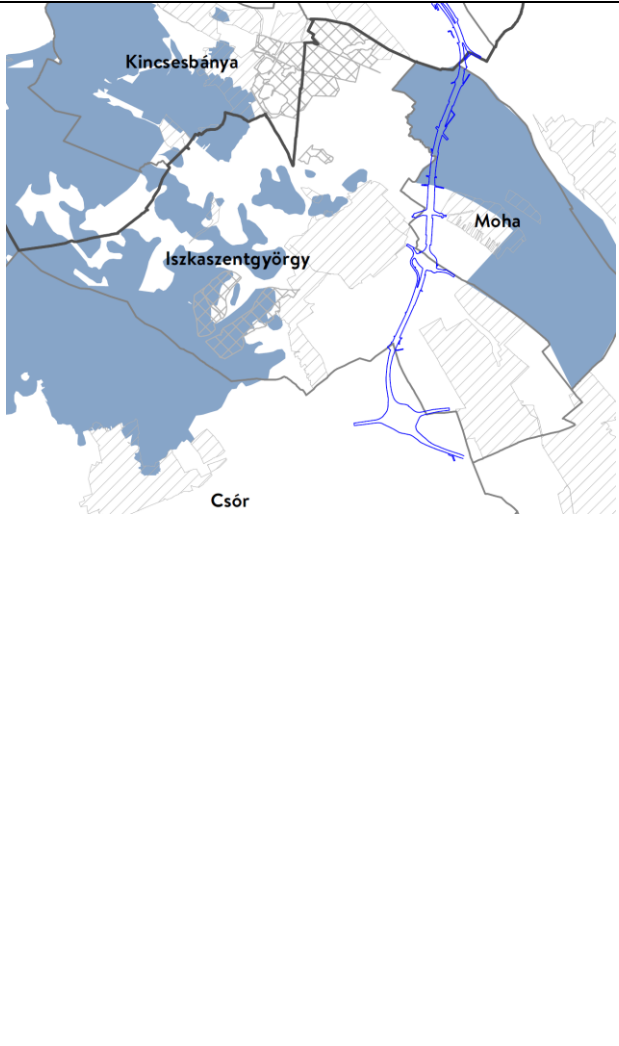
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete 32.§ (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – 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 Iszkaszentgyörgyöt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változások honvédelmi területet nem érintenek.
---	---

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

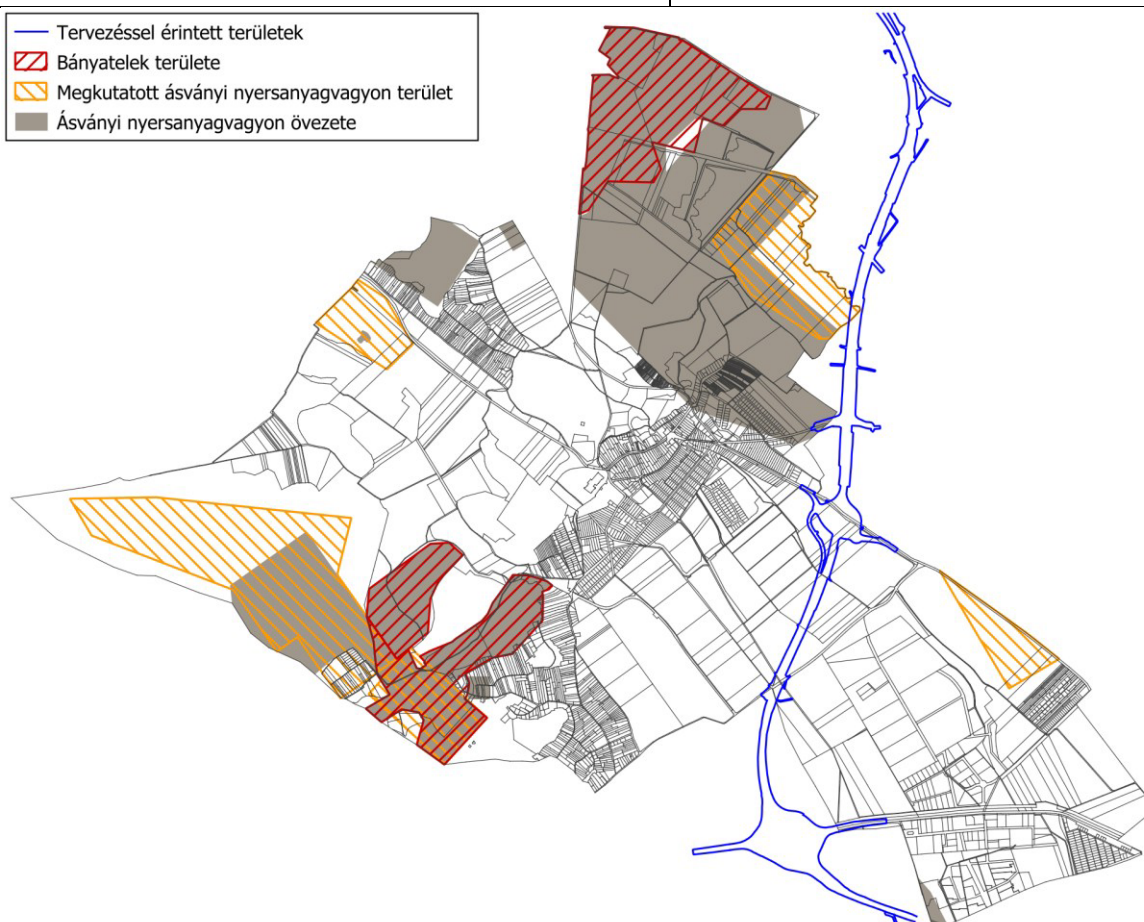
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

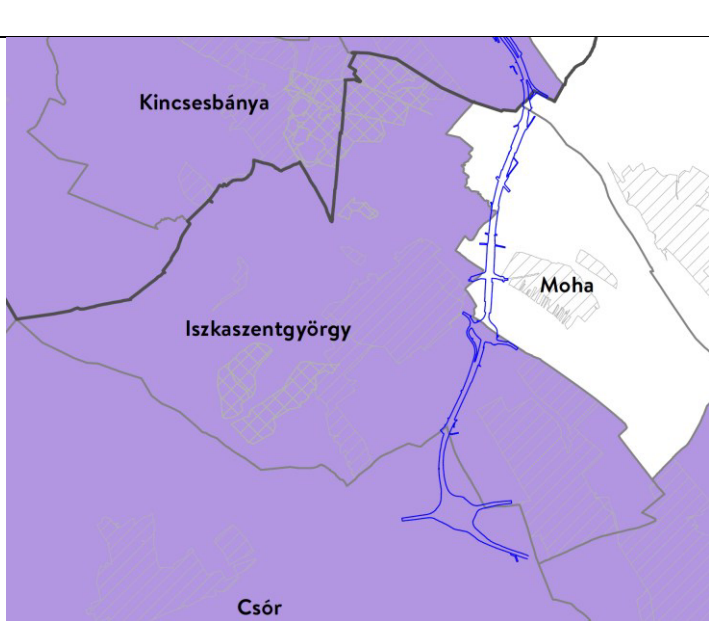
Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A módosítási pontok közül az 4., 8., 9., 10., 11. 12., 13., 14., 15., 16., 17. és 18. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

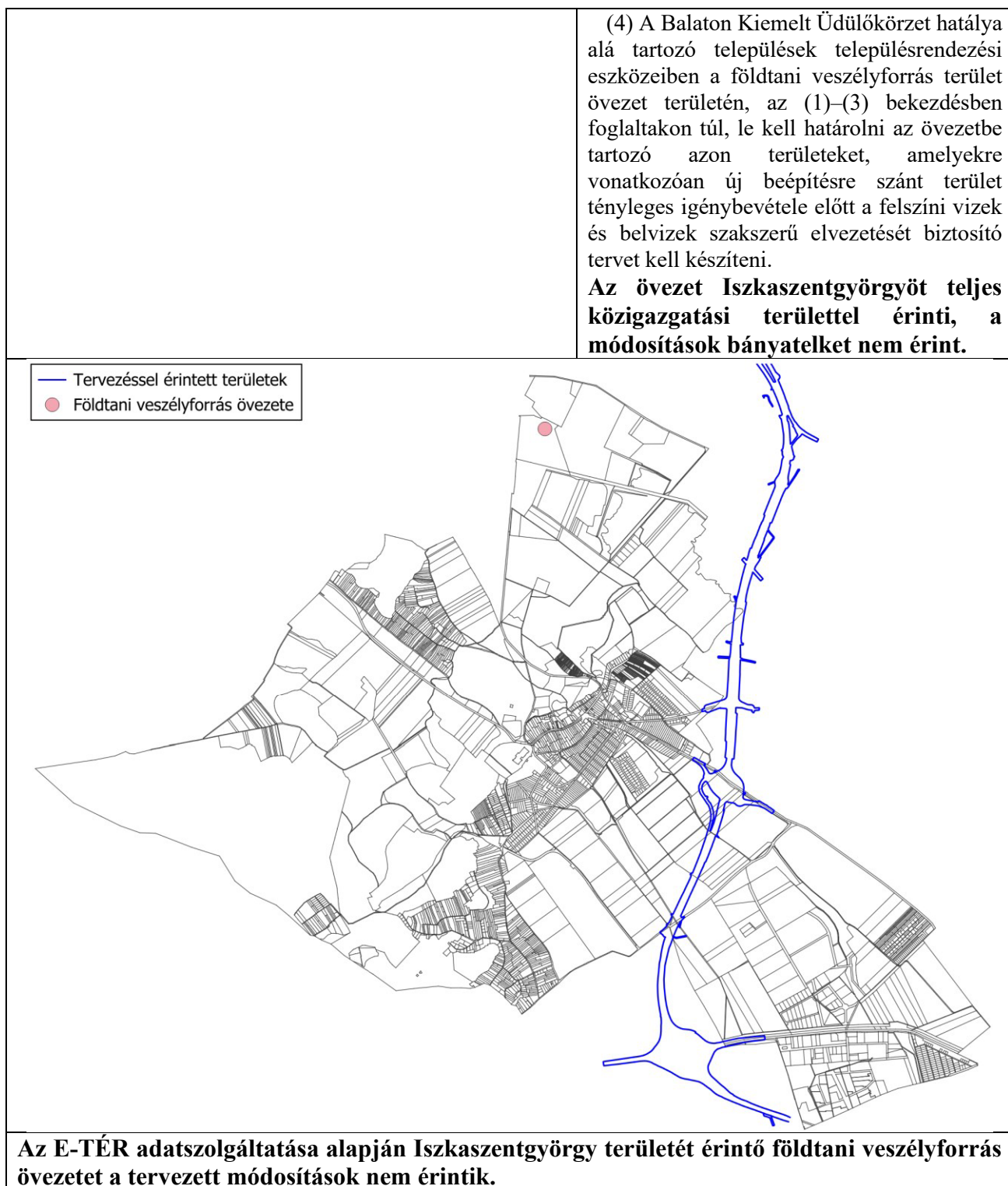
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni. A módosítási pontok közül az 20. és 21. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Tájképvédelmi terület övezete 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit. (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket. (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani. A tervezett változtatások nem érintik az övezet területét.

	Vízminőség-védelmi terület övezete 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell. (2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a 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. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető. A módosítási pontok közül a 22. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	Fejér vármegye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.

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

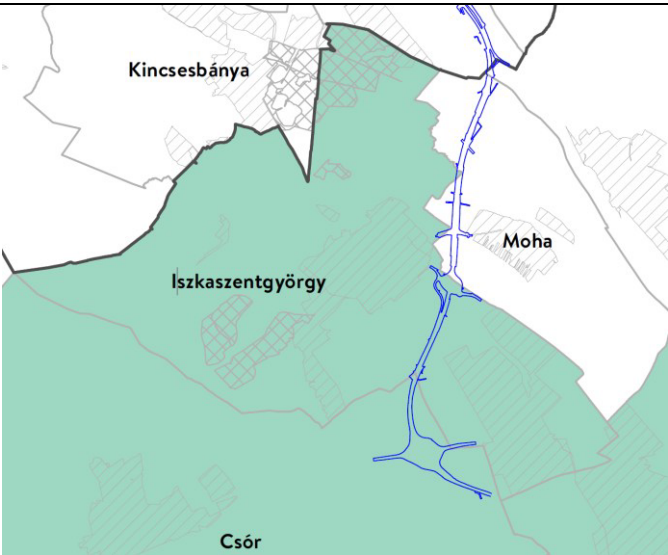
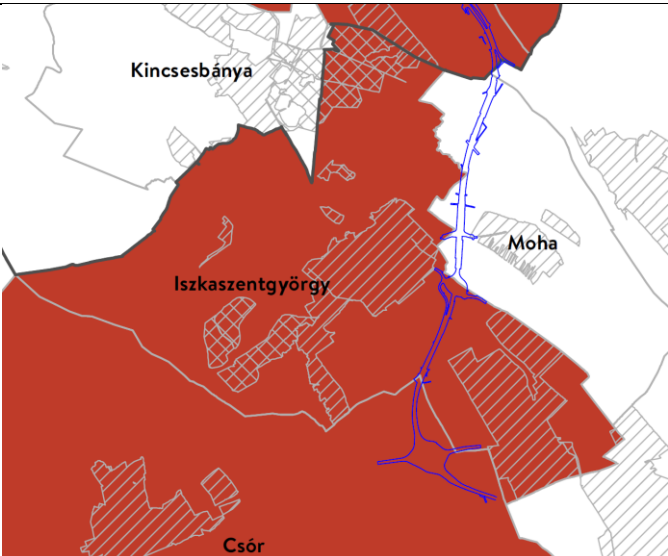
FMTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
	Ásványi nyersanyagvagyon övezete 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. Az övezet Iszkaszentgyörgyöt teljes közigazgatási területtel érinti, a módosítás bányatelket nem érint.
	
Az E-TÉR adatszolgáltatása alapján a tervezett módosítások az Iszkaszentgyörgy területén lévő ásványi nyersanyagvagyon övezetét érintik. Ezen kívül a megkutatott ásványi nyersanyagvagyon területét is érintik a módosítások. A tervezett módosítások nem ellentétesek nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.	

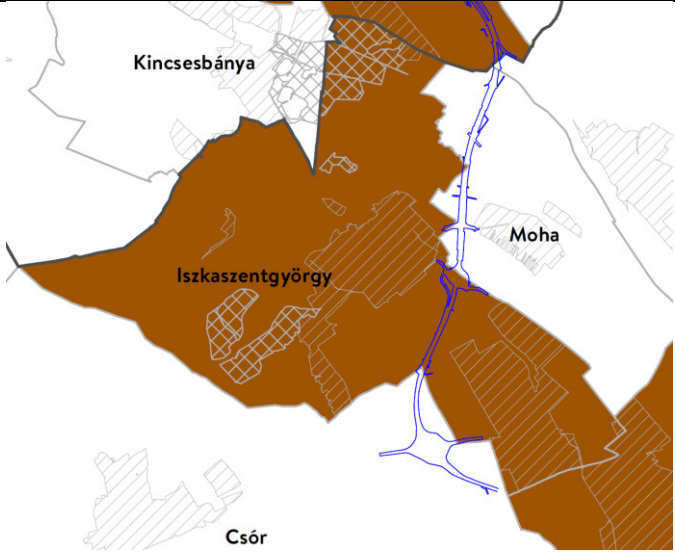
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete 9.§ (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (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 ágú 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. A módosítási pontok közül az 1., 2. és a 3. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Földtani veszélyforrás terület övezete 11.§ (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.



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

FMTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	Az övezet Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét nem érinti.
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Az övezet Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét nem érinti.

	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet 10.§ (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településterveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei 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 településterv 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) a közlekedési hálózat elemeit, b) 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 Iszkaszentgyörgyöt teljes közigazgatási területtel érinti, a módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet 11.§ (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál. (2) A volt zártkertek (kertes mezőgazdasági területek) területe a település településtervében beépítésre szánt területtől csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri

	I. és II. osztályú területéhez, és az átminősítés egyéb jogszabállyal nem ellentétes, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek: a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos, kivéve, ha az átminősítés célja különleges mezőgazdasági üzemi terület kijelölése, b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges – a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő – közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte, d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról. (3) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Iszkaszentgyörgyöt teljes közigazgatási területtel érinti, a tervezett módosítások kertes mezőgazdasági területet, szőlőhegyet nem érintenek.
	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet 12.§ (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településterveit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutathatóságát 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 Iszkaszentgyörgyöt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek

	az övezeti előírásokkal.
Majorsági térség övezete	Az övezet Iszkaszentgyörgy közigazgatási területét nem érinti.
	Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete 14.§ (1) Az érintett települések településrendezési terveiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területszerveket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait. (2) A fentiek figyelembevételével a településrendezési tervek alátámasztó javaslat munkarészének keretében el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitékintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási javaslatot. Az övezet Iszkaszentgyörgyöt teljes közigazgatási területtel érinti. A tervezett változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

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

Székesfehérvár, 2025. október

Bódis Zsolt
településtervező