

BODMÉR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
FELÜLVIZSGÁLATA
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



Megbízó
Bodmér Község Önkormányzata
8080 Bodmér, Vasvári Pál utca 58.
Tel.: 06-22/354-095

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3223, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés: Ferik Tünde - okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező TT/1 13-1259 

Mihály Renáta - okl. településmérnök 

**Tájrendezés,
környezetvédelem:** Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök TK 01-5282 

Ronyecz Zsófia - okl. tájépítészmérnök 

Közlekedés: Macsinka Klára - okl. közlekedésképzőmérnök
13-1017 KÉ-K, Tkö (MobilCity Bt.) 

Bíró Attila - okl. építőmérnök MK 01-2456
(InfraPlan Kft.) 

**Energiaközművek,
távközlés:** Hanczár Zsoltné - okl. gépészmérnök MK 01-2418
okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök
(KÉSZ Tervező Kft.) 

Régészet: Belényesy Károly - régész, örökségvédelmi szakértő (15-016) 

2019. december
VZM 1382/17
bodmer_alatamaszto_191206.doc

TARTALOM

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK -----	5
1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT-----	5
1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE-----	5
1.2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET -----	5
1.2.2. TÁJSZERKEZET-----	6
1.2.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK-----	6
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER -----	6
1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	6
1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	7
1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK -----	7
1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK -----	7
1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK -----	7
1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM -----	8
1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM-----	8
1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK-----	9
1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA-----	11
2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA -----	14
2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK -----	14
2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	15
2.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE -----	19
3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ -----	20
3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	21
3.1.1. LAKÓTERÜLETEK-----	21
3.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK -----	21
3.1.3. GAZDASÁGI TERÜLETEK -----	21
3.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK -----	21
3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	21
3.2.1. ERDŐTERÜLETEK-----	21
3.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK-----	21
3.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK -----	21
3.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	21
3.2.5. ZÖLD TERÜLETEK -----	22
4. ÖVEZETI RENDSZER -----	22
4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK-----	22
4.1.1. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (LF) -----	22
4.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (VT) -----	22
4.1.3. KERESKEDELMII, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (GKSZ) -----	22
4.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLET -----	23
4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK-----	24
4.2.1. ERDŐTERÜLETEK-----	24
4.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK-----	24
4.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK -----	24
4.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK -----	25
4.2.5. EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN-----	25
4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA -----	25
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE -----	26
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK -----	26
6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT -----	26
6.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK -----	26
6.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT -----	26
6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS -----	27
6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS-----	27
6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS -----	28
6.5. PARKOLÁS -----	28
7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT -----	28

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

7.1.	VÍZELLÁTÁS -----	29
7.2.	SZENNYVÍZELVEZETÉS -----	29
7.3.	CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM -----	30
7.4.	ENERGIAELLÁTÁS -----	30
7.5.	VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS -----	31
7.6.	FÖLDGÁZELLÁTÁS -----	31
7.7.	MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG -----	32
7.8.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	32
7.8.1.	VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS -----	32
7.8.2.	VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK -----	33
8.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK -----	33
8.1.	A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM -----	33
8.2.	A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME -----	33
8.3.	HULLADÉKKEZELÉS -----	33
8.4.	ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM -----	34
9.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS -----	34
9.1.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA -----	34
9.1.1.	ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ -----	34
9.1.2.	JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE -----	34
9.1.3.	A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBE VÉTELE -----	34
9.1.4.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE -----	34
9.1.5.	ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK -----	34
9.2.	HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA -----	35
9.2.1.	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT -----	35
9.2.2.	TELEPÜLÉSSZERKEZET -----	38
9.2.3.	ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG -----	38
9.3.	A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLTOZÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA -----	38
9.4.	A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK 39	
9.5.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE -----	39
9.5.1.	A KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK -----	39
9.5.2.	ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÁLLAPOTÁRA GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK -----	40
9.5.3.	A VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK -----	40
9.5.4.	A NATURA2000 TERÜLETEK ÁLLAPOTÁRA, ÁLLAGÁRA ÉS JELLEGÉRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK -----	40
9.6.	INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK -----	40
9.7.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK -----	41
9.8.	ÖSSZEFOGLALÓ -----	41
	A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA -----	43
	B. MELLÉKLET: A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLLÁSFOGLALÁSA AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI LEHATÁROLÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRÓL -----	45

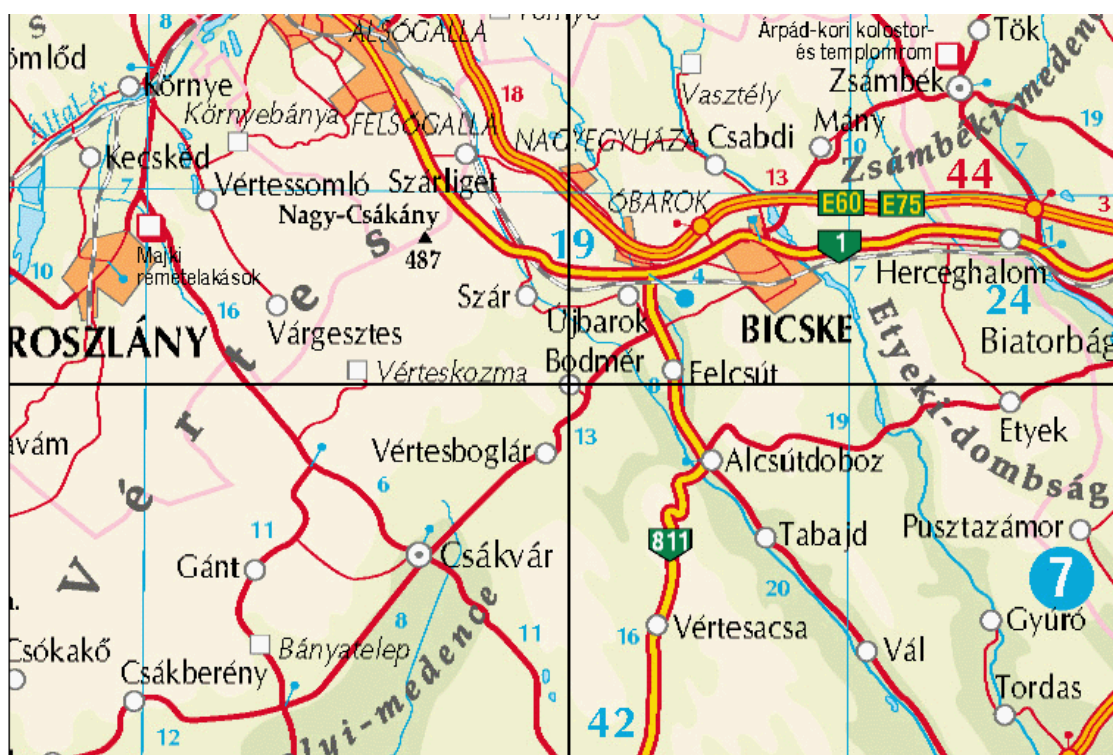
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK, SZEREPKÖR, TELEPÜLÉSHÁLÓZAT

Bodmér a Közép-dunántúli régióban, Fejér megye északi részén, Komárom-Esztergom megyéhez, valamint a Budapesti Agglomerációhoz közel, a Csákvár-Bicske közlekedési tengelyen helyezkedik el. A járási központ, Bicske 11 km-re, Székesfehérvár 36 km-re, Tatabánya 21 km-re, a főváros pedig 48 km-re található. A község az 1. sz. főút és az M1 autópálya viszonylagos közelsége miatt megfelelően megközelíthető. A település belterületét a 8126 j. Söréd-Bicske összekötő út érinti keletről, amelyen keresztül délnyugatra Vértesboglár, Csákvár, északkeletre Felcsút közelíthető meg.

A települést vasútvonal nem érinti. A Bodmért érintő autóbusszjáratok Bicske és Csákvár felé közlekednek. Országos illetve térségi kerékpárút nem halad át a település területén.

Bodméron alapfokú oktatási intézmények nem működnek, a tanulók Vértesboglárra, Felcsútra járnak általános iskolába, Bicskére, Tatabányára és Budapestre középiskolába.



Bodmér térségi elhelyezkedése

Forrás: www.terkepcentrum.hu

1.2. TELEPÜLÉS SZERKEZETE

1.2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A területhasználatok kialakulásában a domborzati- és vízrajzi adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Bodméri-víz két partjára települt. Bodmér belterülete mindössze négy utcából áll, a jellemző területhasználat a lakóterület. A településközpont a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál alakult ki. A településközpont területek a felülvizsgálat során kis mértékben növekedtek. A község kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területei elszórtan fekszenek egy-egy telken a településközpontban. A felülvizsgálat során a belterületen és közvetlen szomszédságában (Magyar Sándor utca, Vasvári Pál köz, Kinizsi utca nyugati vége) a felmerülő igényeknek megfelelően több kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület is kijelölésre került. A község belterületén két lovarda is működik, melyek a tényleges használatnak megfelelően az új rendezési eszközökben különleges beépítésre szánt lovassport terület besorolást kaptak.

A Vasvári Pál utca - Szári út találkozásánál fekszik a község egyetlen klasszikus zöldterülete, amelyen egy gyepes sportpálya és egy játszótér található, s ami különleges terület - sportterületként jelöl a szerkezeti terv. Emellett a 8126 j. út nyugati oldalán, a bekötő út mentén egy ligetes terület képi még fontos elemét a zöldfelületi rendszernek. A község temetője a belterülettől kissé távol, a település legmagasabb pontján attól északnyugatra található.

1.2.2. TÁJSZERKEZET

Bodmér a Lovasberényi-háton fekszik, a Bodméri-víz völgyébe települt. A területhasználatok kialakulásában a domborzati- és vízrajzi adottságok játszották a legnagyobb szerepet. A község lakott területe a Bodméri-víz két partjára települt, körülötte pedig jellemzően mező- és erdőgazdasági művelés alatt állnak a külterületi parcellák. A belterület nyugati oldalához csatlakozik egy nagyobb erdőfolt, valamint a közigazgatási terület északnyugati részén fekszenek cserjés-bozotos, művelés alatt nem álló területek. A bodméri tájban markáns tájszerkezeti elem a közigazgatási terület északnyugati, vértessboglási határán álló homokbánya, a belterülettől északra fekvő egykori TSZ-major (ma mezőgazdasági telephely), valamint a közigazgatási terület keleti, felcsúti határán fekvő, magán kézen lévő halastó.

A település tájszerkezetét a természetes és mesterséges vonalas elemek is meghatározzák. Természetes vonalas tájszerkezeti elem a Bodmér területén eredő és a belterületet nyugat-keleti irányban átszelő Bodméri-víz, mesterséges vonalas elemek pedig a közutak (a közigazgatási területet észak-déli irányban átszelő 8126 j. Söréd-Csákvár-Bicske összekötő út és az erről a falu belterületére leágazó 81111 j. Bodmér bekötőút).

A településrendezési eszközökben javasolt változások a tájszerkezetre is hatással lehetnek. A 8126 j. összekötő úttól délre kijelölt jelentős kiterjedésű gazdasági terület beépülésével mezőgazdasági művelés alatt álló területek szűnnének meg, valamint a településkép is átalakulna.

A településrendezési eszközökben javasolt további változások esetében nagyrészt a tényleges területhasználatokhoz igazodó területfelhasználási egységek kijelölése, a jelenlegi állapotok megőrzése a cél.

1.2.3. SZERKEZETET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEL

A település jelenlegi szerkezetének és további fejlődésének legmeghatározóbb vonalas elemei:

- 8126 j. összekötő út;
- a 81111 j. bekötő út;
- Bodméri-víz;
- 8126 j. összekötő út menti fasor.

Szerkezeti jelentőségű területhasználati jellemzők:

- belterületen lakóterületek túlsúlya;
- gazdasági területek a belterület határában;
- mezőgazdasági üzemi terület a belterülettől északra;
- mezőgazdasági művelés alatt álló területek a belterület környezetében;
- bányaterület a közigazgatási terület északnyugati részén;
- halastó a közigazgatási terület keleti, felcsúti határ menti részén.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

1.3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Bodmér lakóterületeinek egésze **falusias lakóterület** területfelhasználásba tartozik, amely a belterület közel egész területét kiteszi. A felülvizsgálat során a meglévő lakóterületek területfelhasználási rendszere közel változatlan maradt, új falusias lakóterületek nem kerültek kijelölésre. A lakóterületek kiterjedése a Magyar Sándor utcában, a Vasvári Pál köz mentén, a Vasvári Pál utca nyugati végén, illetve külterületen, a Kinizsi Pál utca folytatásában csökkent.

Bodmér területén kis számú **településközpont vegyes terület** található, a faluközpont területén a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál, amely egy része jelen felülvizsgálat során, az ott elhelyezkedő közösségi funkciók elhelyezkedése miatt került kijelölésre.

Bodmér gazdasági területei elsősorban külterületen, illetve a belterület határában helyezkednek el. Nagy kiterjedésű **kereskedelmi, szolgáltató terület** található a belterülettől keletre, a 8126 j. összekötő út mentén. A településen jelentősebb gazdaságfejlesztési területek kerültek kijelölésre a Magyar Sándor utca keleti végén, a Vasvári Pál köz mentén, valamint külterületen, a Kinizsi utca folytatásában.

A település területén a nagy kiterjedésű, egyedi rendeltetésű területek, célzottan, a területen lévő funkcióknak, rendeltetésének leginkább megfelelő **különleges beépítésre szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. **Különleges lovassport terület** területfelhasználási egységbe került a Magyar Sándor utcában, valamint a Vasvári Pál utca nyugati vége mentén elhelyezkedő területek, **különleges mezőgazdasági üzemi terület** területfelhasználási egységbe lett sorolva a belterülettől északra fekvő egykori TSZ területe, valamint **különleges sportterület**be került Vasvári Pál utcai sportpályának és játszótérnek helyet adó terület.

1.3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A településszerkezeti terven kijelölt közkertek **zöldterület - közkert** területfelhasználási egységbe tartoznak, ilyenek a 8126 j. út mentén, a belterületen kijelölt zöldterület; a Vasvári Pál utca középső részén kijelölt zöldterület és a Magyar Sándor utca középső részén kijelölt zöldterület.

Az **erdőterületek**nek alapvető jelentősége van az élővilág megóvása, a települési környezet minőségének javítása, valamint tájésztétikai, környezet- és talajvédelmi szempontból egyaránt. Bodmér közigazgatási területén erdőterületek csak kisebb foltokban, a belterülettől nyugatra, délnyugatra, valamint a 8126 j. összekötő úttól keletre egy-egy foltban fekszenek. A település összes erdőterülete védelmi elsődleges rendeltetésű, így védelmi erdőterület besorolást kaptak a településszerkezeti terven.

A település **mezőgazdasági területei** - amelyek a külterületet jellemzően borítják - általános mezőgazdasági területként kerültek kijelölésre a településszerkezeti terven.

A település területét kettészeli Bodméri-víz és a közigazgatási terület keleti, felcsúti határán fekvő halastó **vízgazdálkodási terület** területfelhasználási egységbe tartozik.

A település területén a jelenlegi vagy tervezett egyedi használatú, nagykiterjedésű, alacsony beépítettségű területek jellemzően **különleges beépítésre nem szánt terület** területfelhasználási egységbe kerültek. Ilyen területfelhasználási egység a **temető**, a halastótól nyugatra kijelölt **turisztikai terület**, valamint a külterületen fekvő **bánya**.

1.4. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMELK

1.4.1. KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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

- 8126. jelű Söréd-Csákvár-Bicske összekötő út - az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen.
- Budapestet délről kerülő vasútvonal (V0): Szárliget - Szár - Bodmér - Vértesacsa - Vereb - Baracska - Ercsi - Szigetszentmárton - Kiskunlacháza - Bugyi - Dabas - Újhartyán - Ceglédbercel - a vasút tengelyétől számított 50-50 m széles területen

1.4.2. KÖZMŰTERÜLETEK

VÍZELLÁTÁS

A források, a fűrt kutak, azoknak vízbázis védelmét nyújtó hidrogeológiai védőidoma.

SZENNYVÍZELVEZETÉS, KEZELÉS

A jelentősebb állóeszköz értékű gerincnyomó-vezetékek és a szennyvízáttemelő műtárgyak, azok kijelölhető védőtávolság igényével (hatósági döntés alapján kerül meghatározásra a technológiától függően, ennek hiányában 20 m).

FELSZÍNI VÍZELVEZETÉS ÉS CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS

A vízfolyások, patakok, tavak és a jelentősebb árkok, valamint azok karbantartó sávjai.

FÖLDGÁZELLÁTÁS

A nagy-középnomású gerincelosztó hálózat nyomvonala, biztonsági övezete (5-5 m) és létesítményei, továbbá a gázfogadó és nyomáscsökkentő állomás.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezeték nélküli szolgáltatás létesítményei, antennái.

1.4.3. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

ORSZÁGOS ÉS HELYI VÉDELEM

A település területén országos védelem alatt álló műemlék, helyi védelem alatt álló épület, műtárgy nem található.

A település épített értékei között tarthatjuk számon az 1827-ben épült református templomot, amely azóta több alkalommal is átesett átépítésen. A településközpontban számos emlékművet, szobrot találunk, amelyek szintén gazdagítják a község épített értékeinek táráát.

A község kiemelkedő értékei mindezek mellett a még jó állapotban megmaradt egykori parasztházak az Ady Endre utcában és a Vasvári Pál utcában.

RÉGÉSZET

Az országos nyilvántartás szerint Bodméron a következő régészeti lelőhelyek találhatóak:

Ssz.	Azonosító	Név
1.	92683	Sósi-dűlő

Az épített értékek és a régészeti területek részletes bemutatásával az örökségvédelmi hatástanulmány foglalkozik, a településrendezési eszközök az abban foglalt javaslatokat figyelembe vették, azokkal összhangban vannak.

1.4.4. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A szerkezeti tervlap és a szabályozási terv tartalmazzák a táj- és természetvédelmi értékek lehatárolását. A terv kiemelten kezeli, hogy a település területén található természetes és természetközeli élőhelyek, tájképi értékek megóvását biztosítani kell.

NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

A község közigazgatási területét érinti a Natura 2000 hálózat területe, amelynek célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az övezet területét a szabályozási terv Má2 jelű övezetbe sorolja, ahol épület elhelyezésére a helyi építési szabályzat nem biztosít lehetőséget, így az ökológiai értékek védelmét építéssel járó tevékenység nem befolyásolja.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK

- Országos ökológiai hálózat - magterület övezete, pufferterület övezete

Az országos ökológiai hálózat övezeteinek lehatárolásáról a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgáltatott adatot, amely - elsősorban telekhatárhoz való illesztés céljából - pontosításra került az igazgatósággal egyeztetve (az igazgatóság állásfoglalását lásd B. melléklet).

Az övezetek területére vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírja, hogy területükön a vonatkozó jogszabályok szerint kell eljárni. Az övezetbe tartozó területeket a szabályozási terv jellemzően olyan övezetekbe sorolja, ahol épületet nem lehet elhelyezni (Ev, Má2 jelű övezetek), így a területek beépítetlen állapota és az ökológiai értékek megőrzése biztosítható. Magterület övezetén mindössze egy helyen, a halastótól nyugatra kerül kijelölésre különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület, aminek a kijelölését a meglévő épület is indokolja.

- **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**

A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozóan a HÉSZ előírja, hogy külterületen „új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok és a település felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.”

- **Vértesi Tájvédelmi Körzet**

A község közigazgatási területének északnyugati részét a Vértesi Tájvédelmi Körzet területe is érinti. az övezet területét az ökológiai hálózat övezeteihez hasonlóan Ev és Má2 jelű övezetekbe sorolja a szabályozási terv, ahol épület nem helyezhető el.

1.5. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Hatályos területfelhasználás	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület			
A1	Zöldterület	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	A terület zöldterületként nem funkcionál, a területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
A2	Zöldterület	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	A területen jelenleg sportpálya és játszótér található. A telek igen kis mérete nem teszi lehetővé a meglévő funkciót kiszolgáló épületek elhelyezését, így különleges beépítésre szánt terület besorolást kap.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület			
B1	Különleges terület - bánya	Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya	A bányaterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.
B2	Különleges terület - temető	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	A temetőterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.
B3	Falusias lakóterület	Védelmi erdőterület	A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.
B4	Falusias lakóterület	Zöldterület - közkert	A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.
B5	Falusias lakóterület	Zöldterület - közkert	A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.
Beépítésre szánt területek átsorolása			
C1	Falusias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Az önkormányzat a belterület nyugati határában - a korábbi lakóterületi fejlesztési terület helyén - gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.
C2	Falusias lakóterület	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C3	Falusias lakóterület	Településközpont terület	A területen található a település temploma, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településeszközei tervben	Hatályos területfelhasználás	Indoklás
C4	Falusias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	A terület egy részén jelenleg autószerelő műhely található, másik részén szolgáltató funkciók elhelyezése tervezett, így a tervezett beruházásoknak megfelelően a terület gazdasági terület besorolást kap.
C5	Falusias lakóterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Az önkormányzat a belterület északkeleti határában gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.
C6	Ipari terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	A területet az önkormányzat nem kívánja ipari területként hasznosítani, a kisebb környezeti terhelést jelentő vállalkozások megjelenése támogatott, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.
C7	Ipari terület	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	A területen mezőgazdasági telephely működik, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C8	Falusias lakóterület	Különleges beépítésre szánt terület -Lovassport terület	A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
C9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	Különleges beépítésre szánt terület -Lovassport terület	A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.
Beépítésre nem szánt területek átsorolása			
D1	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.
D2	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	A temető területe a valóságban a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron kívülre is kiterjed, így a területfelhasználási egység határa ennek megfelelően került megállapításra.
D3	Kertes mezőgazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	A területen egy záportározó kialakítása tervezett.
D4	Gazdasági erdőterület	Védelmi erdőterület	A bodméri erdők az Országos Erdőállomány Adattár szerint védelmi elsődleges rendeltetésűek, ennek megfelelően e területfelhasználási egység kijelölése történt területükön.
D5	Általános mezőgazdasági terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.
D6	Védelmi erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.
D7	Általános mezőgazdasági terület	Zöldterület - közkert	A módosítás célja egy a patak és a forrás területének megközelítését szolgáló zöldsáv kialakítása.
D8	Védelmi erdőterület	Vízgazdálkodási terület	A módosítással érintett terület földhivatali nyilvántartás alapján a víztározó területéhez tartozik, így vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe került.

Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület sorszama	Érintett hrsz
A1	168, 159
A2	157/1

ÁTLAGOSNÁL JOBB MINŐSÉGŰ TERMŐFÖLDEK

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek nem érintenek termőföldet, mindkét terület kivett művelési ágú földrésztleteket érint.

1.6. A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A község településfejlesztési koncepciója a településrendezési eszközök felülvizsgálatával egy időben, azzal összhangban készül.

A településfejlesztési koncepció felülvizsgálatára a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8) Korm. rendeletben foglaltak alapján kerül sor.



A településfejlesztési koncepció célrendszere
(Forrás: Bodmér község településfejlesztési koncepció, VZM Kft.)

A TELEPÜLÉS FEJLESZTÉSÉT ÁTHATÓ HORIZONTÁLIS CÉL MEGHATÁROZÁSA

Minőségi élettér és fenntartható fejlesztések

Bodmér célrendszerének első horizontális célja a **minőségi és fenntartható fejlesztések** megvalósítása, amit a település életének minden színterén szem előtt kell tartani. Mind a gazdasági fejlesztések során, mind pedig a lakókörnyezet fejlesztése során törekedni kell arra,

hogy ez a szemlélet hassza át a fejlesztéseket. Ez azért szükséges, mivel csak a magas színvonalú szolgáltatások, alapellátás, minőségi élettér és lakókörnyezet biztosításával válhat a településen élők közül egy összetartó közösség, amely a kitűzött célok megvalósulásának alapja.

Népességmegtartó erő növelése

Bodmér népessége az utóbbi negyven évben kismértéken ugyan, de folyamatosan csökkent. Ez a folyamat ugyan az utóbbi években megfordulni látszik, azonban fontos, hogy a jövőben is nagy hangsúlyt kapjon a település népességmegtartó erejének növelése. Ennek megfelelően Bodmér célrendszerének második horizontális célja a **település népességmegtartó erejének növelése**. A település fejlődését szolgáló valamennyi átfogó és rész cél egy élehető, vonzó település kialakulását segíti elő, melynek elsődleges célja a fiatalok helybentartása, illetve új családok településre vonzása.

A TELEPÜLÉS ÁTFOGÓ FEJLESZTÉSÉT SZOLGÁLÓ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

Több lábon álló gazdaságfejlesztés

Bodmér fejlődése szempontjából - ahogy a jövőképpen is megfogalmazásra került - kiemelkedő fontosságú a gazdaság fejlesztése. Azon túl, hogy bevétel növekedést jelent az önkormányzat számára, a településen és a környéken lakók számára új munkahelyeket teremt. Ennek azért van jelentősége, mivel a megnövekedő bevételekből lehetősége van az önkormányzatnak olyan fejlesztéseket végrehajtani, amik élhetőbbé, kellemesebbé teszik a lakókörnyezetet, ezzel is hozzájárulva ahhoz a célhoz, hogy a Bodméri fiatalok a településen akarjanak maradni, illetve, hogy új családok települjenek a faluba. A munkahelyteremtésnek azért is nagy jelentősége van, mert így csökkenthető az ingázó munkavállalók száma és többen tudnak Bodméron dolgozni.

Mivel Bodmér kiváló adottságokkal rendelkezik, így lehetőség van több gazdasági ágazatra építeni a gazdasági fejlődést, aminek eredményeképpen nem csupán erős, hanem több lábon álló gazdaság alakulhat ki a településen, ami további stabilitást adhat Bodmérnek. Ezek között említhetjük az M1-es autópályához való közelségét, a jó minőségű termőföldjeit, a gazdasági fejlesztésre alkalmas, még szabad területeket és a turisztikai fejlesztési potenciált.

A gazdasági fejlesztése során különösen nagy jelentősége van, hogy szem előtt legyen tartva az a horizontális cél, ami szerint minőségi és fenntartható fejlesztéseknek kell történniük. Egyetlen olyan gazdasági fejlesztés megvalósulását sem szabad engedni, ami a Bodmér lakosainak az életkörülményeit rontja, vagy a természeti környezetet drasztikusan károsítja.

Az egyes gazdasági fejlesztések során törekedni kell arra, hogy ahol csak lehetőség van rá pályázati forrásokra kell építeni a fejlesztéseket. Ezek lehetőséget nyújtanak nagyobb léptékű fejlesztések megvalósítására kisebb mértékű anyagi ráfordításokkal.

Tematikus célok:

- Új vállalkozások betelepülésének ösztönzése
- Mezőgazdaság fejlesztése
- Új munkalehetőségek teremtése
- Turizmus fejlesztése
- Megújuló energiaforrások hasznosítása

Minőségi élettér, élhető település

Bodmér számára fontos szempont, hogy a lakosoknak jó minőségű és igényeiknek leginkább megfelelő lakókörnyezetet biztosítson. Ez közvetlenül hozzájárul a településen élők jó közérzetéhez és magas életminőségéhez. Az önkormányzat számára nem csak a lakosságot körülvevő környezet minőségének a fejlesztése, hanem a településen megtalálható szolgáltatások körének bővítése, valamint a népesség életkörülményeinek javítása is meghatározó jelentőségű. Ezek a fejlesztések teljes mértékben összhangban vannak a népességmegtartó erő növelésére irányuló horizontális céllal, hiszen többek közt ezekre van szükség ahhoz, hogy a település a lakosságát megőrizze, illetve újabb lakosokat vonzzon.

Tematikus célok:

- Településkép védelme
- Lakókörnyezet minőségi fejlesztése
- Szociális ellátás fejlesztése
- Kulturális és szabadidős programok fejlesztése
- Természeti környezet megóvása
- Demográfiai folyamatok pozitív irányba fordítása

Kapcsolatok kiépítése, erősítése

Egy település fejlesztése szempontjából meghatározó jelentősége van annak, hogy az adott falu milyen kapcsolatokkal rendelkezik. Gondolhatunk itt akár az önkormányzat és a lakosság kapcsolatára, akár az önkormányzat és a helyi vállalkozók, akár a település és a szomszédos települések kapcsolatára. Ezeken kívül is számos területen építhet kapcsolatot egy település, ami pozitívan befolyásolhatja annak fejlődését, elősegítheti a lakosság életminőségének javulását.

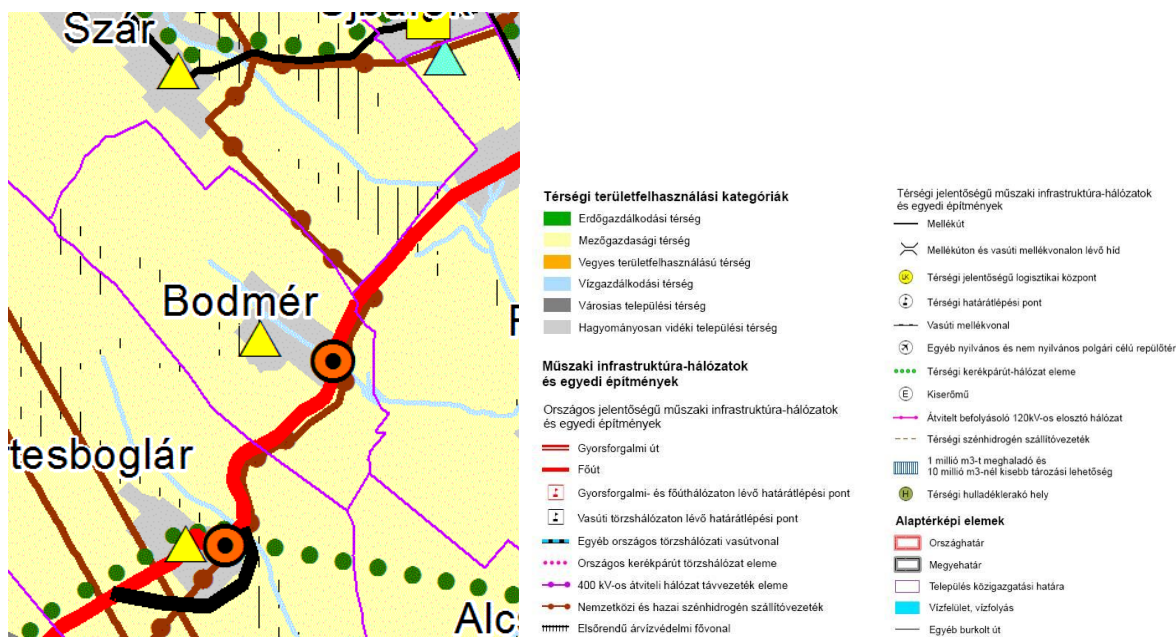
Bodmér esetében a következő kapcsolatokra kell kitérnünk, melyek ennek az átfogó célnak a tematikus céljait is képezik:

- Helyi közösségi összefogás
- Együttműködés más településekkel
- Helyi identitás erősítése
- Befogadó közösség és esélyegyenlőség

2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (továbbiakban: OTrT) legutóbb 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. Fejér megye Területrendezési Tervének (továbbiakban: FMTrT) OTrT-vel való összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell. A következőkben a területrendezési tervekben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és térségi övezetek, valamint az országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok Bodméra vonatkozó előírásait ismertetjük az OTrT átmeneti rendelkezéseit figyelembe véve.

2.1. A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



Az FMTrT térségi szerkezeti tervlapján Bodmér területe **mezőgazdasági, települési és vízgazdálkodási** térségbe van sorolva. A térségi területfelhasználási kategóriákon belül az OTrT 6.5 (2) bekezdése rendelkezik a települési területfelhasználási egységekre vonatkozó szabályokról, amely alapján:

- **mezőgazdasági térség**

„b) a mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térséget 89,66%-ban mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

- **települési térség**

„d) a települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható;”

- **vízgazdálkodási térség**

„e) a vízgazdálkodási térséget legalább 85%-ban vízgazdálkodási terület vagy természetközeli területfelhasználási egységbe kell sorolni;”

A vízgazdálkodási térséget 100%-ban vízgazdálkodási terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Az FMTrT térségi területfelhasználási kategóriáinak Bodmért érintő területe és azok megfelelése a FMTrT-ben kijelölt területnek a Településszerkezeti terv 4. mellékletében (Területrendezési tervvel való összhang igazolása) található.

Az OTrT 7-8.§-a rendelkezik a területfelhasználásra vonatkozó általános szabályokról az alábbiak szerint:

Országos Erdőállomány Adattár

„7.§ (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.”

Az Adattár szerint erdőterületnek minősülő területeket 100%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.

Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területei

„8.§ (2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - beépítésre szánt területté nem minősíthető.”

A kataszterhez tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Az OTrT Országos Erdőállomány Adattárra és Országos Gyümölcs Termőhely Kataszterre vonatkozó előírásnak való megfelelés térképi igazolása a Településszerkezeti terv 4. mellékletében (Területrendezési tervvel való összhang igazolása) található.

2.2. ORSZÁGOS ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

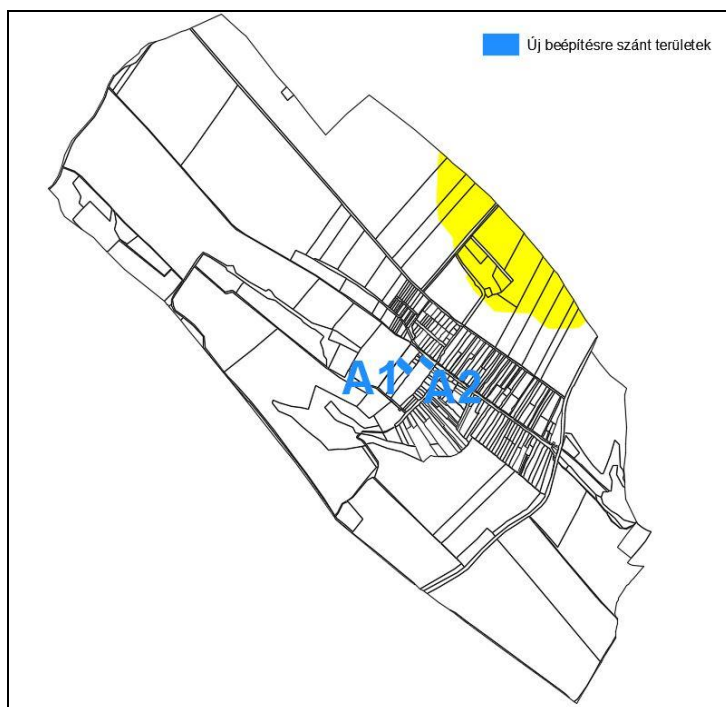
Országos övezetek	Lehatárolás
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján
Jó termőhelyi adottságú szántóterület	Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési, Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

OTrT 13/A.§ (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében beépítésre szánt terület csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

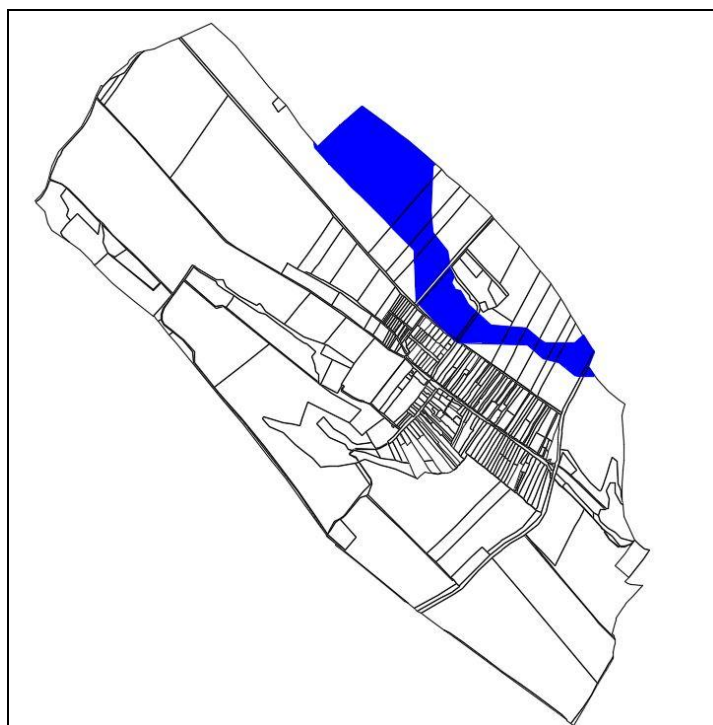


*Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolása
Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján*

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

OTrT 13/B.§ A településrendezési eszközökben a jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetét a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység kijelölésénél figyelembe kell venni.

Megfelelés igazolása: Az övezet területét jellemzően általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységbe sorolja a településszerkezeti terv.



*Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezetének lehatárolása
Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján*

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete

OTrT 14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, területét a településszerkezeti terv teljes egészében erdőterület területfelhasználási egységbe sorolja.



Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetének lehatárolása a Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

OTrT 14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi 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 természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatban meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.

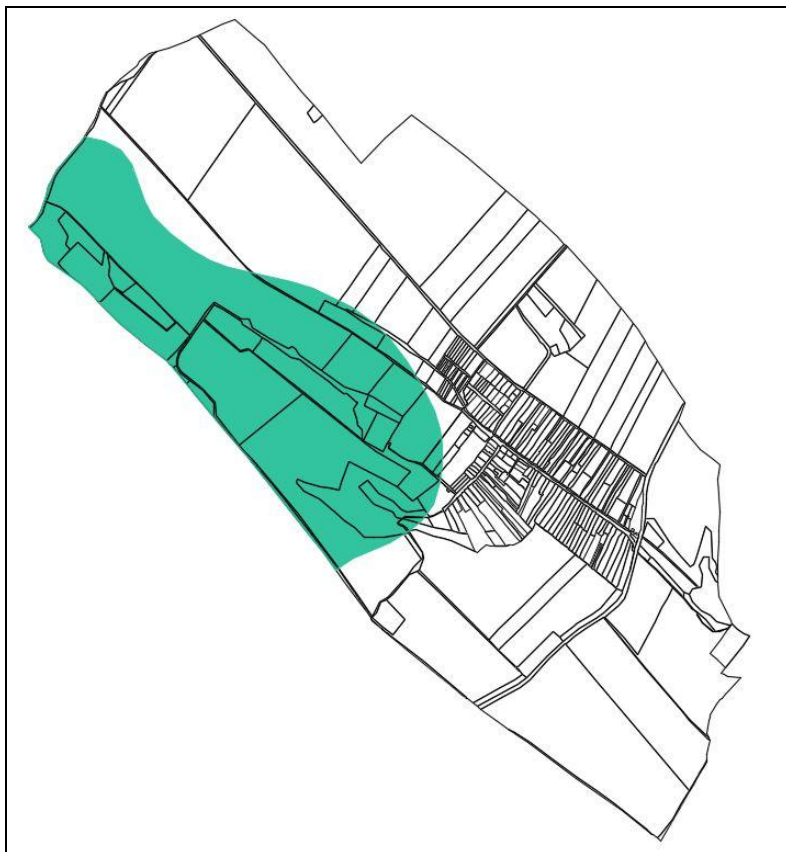
(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Megfelelés igazolása: A helyi építési szabályzat a tájképi egység és a tájjelleg elemeinek, elemegyütteseinek megőrzése érdekében az övezetre vonatkozóan az alábbi előírást fogalmazza meg:

„4.5 (4) A külterület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel érintett részén új épület elhelyezésénél a tájba illeszkedés látványtervvel igazolandó. A tájba illeszkedés érvényesítéséhez a látványtervnek a főbb megközelítési irányok és a település felőli látványkapcsolatokat, a meglévő területhasználathoz való illeszkedést kell bemutatnia.”



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

2.3. MEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Megyei övezetek	Lehatárolás
Magterület övezete	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján
Pufferterület övezete	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján

Magterület övezete

OTrT 17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

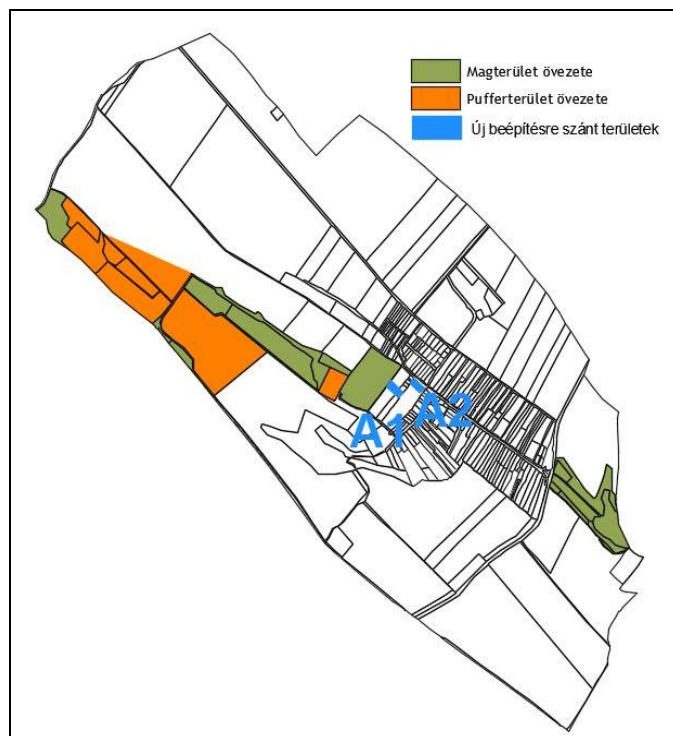
(5)

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

OTrT 19.§ Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Megfelelés igazolása: Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.



Magterület és pufferterület övezetének lehatárolása a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatásának pontosítása alapján

3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az új helyi építési szabályzat megalkotásakor alapvető cél, hogy - a településfejlesztési koncepció céljaival és a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban - a HÉSZ általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a települések fenntartható fejlődéséhez. Ennek részeként hangsúlyt kell fektetni a turisztikai és gazdasági területek fejlesztésére, a helyi lakosság ellátására, s az ehhez kapcsolódó műszaki infrastruktúra hálózat kapacitásának megfelelő biztosítására.

Jelen szabályozás célja tehát, hogy megfelelő kereteket teremtsen a község fejlődéséhez. Az ennek érdekében megfogalmazott **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. Új, a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő, differenciált övezeti rendszer megalkotása - a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerének figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél
 - a. hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti építési jogok ne csökkenjenek,
 - b. az azonos területfelhasználási egységen belül meghatározott övezetek számának racionalizálása,
 - c. az egyes építési övezetekben meghatározott legnagyobb beépítési magasság újragondolása - fontos, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke kiszolgálja a felmerülő fejlesztési igényeket, egyidejűleg azonban ne adjon lehetőséget a túlzott méretű, a településképből nem illeszkedő beruházások megvalósítására.
2. A HÉSZ szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között, egyszerűbb feltételekkel folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a HÉSZ - szakmailag indokolt mértékig -
 - a. egyszerűsítse a telekosztás szabályait, a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket, megosztási kérelmeket,
 - b. már kialakult telekstruktúrájú és beépítettségű tömbök telkeinél tegye lehetővé az engedélyes beépítést (a szomszédos telkek építési jogának korlátozása nélkül) az építési hely meghatározása vonatkozásában,
 - c. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről,
 - d. világosan fogalmazza meg az egyes telkek közművesítettségére vonatkozó szabályokat.
3. A település közlekedési hálózatának racionalizálása. Az indokolatlan útszabályozások átgondolása, a szükséges útszabályozások biztosítása.
4. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés.
 - a. OTÉK 2013. január 1-jei módosítása következtében történt változások kezelése (pl. építménymagasság helyett épületmagasság)
 - b. 2016 nyarán hatályba lépett a településképp védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhat meg új településképi követelményt. Éppen ezért a HÉSZ megalkotása során fontos szempont volt a hatályos HÉSZ vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településképp védelmére, a védett és védendő területekre, valamint a kerítések építésére vonatkozó szabályok esetében.

Fenti általános elvek mellett az egyes területfelhasználásokhoz kapcsolódóan is kerültek fel általános szabályozási szempontok, melyeket - területfelhasználási egységenként - a következőkben mutatunk be.

3.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

3.1.1. LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületeket a településszerkezeti terv falusias lakóterület területfelhasználási egységbe sorolja. A helyi építési szabályzat ezen belül egy építési övezetet határozott meg a helyi adottságoknak megfelelően. Az övezet kialakítása során fontos szempont volt a hagyományos tradicionális településszövet és építészeti megjelenés megőrzése, valamint a modern lakóterületek kialakításának megfelelő szabályozás biztosítása, a korábbi építési jogok csökkentése nélkül. Az övezet kialakítása során fontos szempont volt az esetleges tömbfeltárások során kialakuló telekrendszerhez igazodó kialakítás.

További fontos szempont volt a lakóterületek falusias jellegének megőrzése, amelynek érdekében az elhelyezhető lakó rendeltetési egységek száma korlátozásra került.

3.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEK

A településszerkezeti tervben a településközponti területek szabályozása során fontos szempont volt, hogy a központi funkcióknak megfelelő beépítési intenzitás kerüljön megállapításra, továbbá, hogy a meglévő épületállomány fennmaradása továbbra is biztosítható legyen.

3.1.3. GAZDASÁGI TERÜLETEK

A gazdasági területek szabályozása során olyan építési paraméterek meghatározása volt a cél, melyek az adott terület fejlődését, beépítését legoptimálisabban teszik lehetővé.

3.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területek szabályozása során új szabályozási elv nem merült fel. A szabályozás elsődleges feladata a telek tényleges használatát elősegítő szabályok megalkotása, s a hatályos HÉSZ-ben foglalt építési paraméterek figyelembe vétele volt.

A közigazgatási terület északkeleti részén fekvő gazdasági terület máig beépítetlen. A terület beépítése hosszú távon tervezett, így a szabályozás során nem kap a terület beépítési jogot, mezőgazdasági területként kerül szabályozásra.

3.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

3.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterületeket elsődleges rendeltetésük alapján védelmi erdőterület övezetbe sorolja a szabályozási terv. Szabályozásuk során elsődleges szempont volt, hogy beépítetlen állapotuk megmaradjon, és lehetőleg teljes mértékben növényzettel borítottak legyenek.

3.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

Az általános mezőgazdasági területek esetében a helyi építési szabályzat két övezetet különböztet meg. Az egyik övezetben épület elhelyezésére és birtokközpont kialakítására lehetőséget biztosít a szabályzat. Ebbe az övezetbe tartozik a külterületi szántóterületek jelentős része. A másik általános mezőgazdasági terület övezetben épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget a szabályzat, mivel e területek beépítetlen állapota, ökológiai értékeinek megőrzése a cél. Ebbe az övezetbe természetvédelmi oltalom alatt álló területek (a Natura 2000 hálózat elemei, az országos ökológiai hálózat részét képező területek, a tájvédelmi körzet részét képező területek) tartoznak.

3.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A vízgazdálkodási területek szabályozása során általános alapelv volt a vizek védelme, parti sávjuk beépítetlen állapotának megőrzése, illetve kizárólag vízgazdálkodáshoz kapcsolódó létesítmények elhelyezésére lehetőség biztosítása.

3.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt temető övezetben az alacsony intenzitású beépítés és a temetkezéshez kapcsolódó funkciók elhelyezésére lehetőség biztosítás volt az elsődleges szempont a szabályozás során.

Különleges beépítésre nem szánt bánya területen az ásványvagyon kitermelésére lehetőség biztosítása volt a cél, de épület elhelyezését nem teszi lehetővé a szabályzat.

Különleges beépítésre nem szánt turisztikai területen a turisztikai, rekreációs funkciók mellett a szállás jellegű, sport, valamint egyéb, ezekhez kapcsolódó funkciók elhelyezésére kíván lehetőséget biztosítani a helyi építési szabályzat.

3.2.5. ZÖLD TERÜLETEK

A zöldterületekkel részletesen az 5. *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezet foglalkozik.

4. ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településszerkezeti terv területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra. Az egyes területfelhasználásokhoz tartozó területek bemutatását az 1.3 fejezet tartalmazza, így az alábbi fejezet csak az építési övezetek és övezetek részletes szabályait és azok indoklását tartalmazza.

4.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

4.1.1. FALUSIAS LAKÓTERÜLET (Lf)

A szabályzat a település lakóterületeinek egészét kitevő falusias lakóterületeket 1 építési övezetbe sorolja. A falusias jelleg megőrzése érdekében falusias lakóterület építési övezeteiben legfeljebb 2 lakórendeltetési egység helyezhető el. Falusias lakóterületen az állattartás optimális kereteinek biztosítása érdekében az állattartó építmény mérete és telken belüli elhelyezése korlátozásra került. Állattartó építmény kizárólag fő rendeltetésű épület megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve melléképületként, legfeljebb 100 m² bruttó alapterülettel, építési helyen belül, vagy az építési telek hátsókertjében helyezhető el, a szomszédos telek építési határvonalától legalább 10,0 m távolságra, a telek közterületi határvonalától legalább 15,0 m-re helyezhető el. A falusias lakóterületen elhelyezhető erdő és mezőgazdasági létesítmények magassági igénye jellemzően meghaladja a lakóépületekét, ezért előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság földszintes gazdasági rendeltetésű épületek esetében 2,0 m-rel túlléphető, amennyiben az a főépület által a közterület irányából takart és nem rontja a településképet.

A település területén jelenleg is jellemzően földszintes lakóépületek találhatóak, és a továbbiakban is hasonló intenzitású beépítés a cél, ezért Lf1 övezetbe oldalhatáron álló beépítési mód került megállapításra, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,0 m, 30%-os megengedett legnagyobb beépítettség és 800 m² kialakítható legkisebb telekméret mellett.

4.1.2. TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLET (Vt)

A község területén egy településközpont terület övezet került kijelölésre, ahol a település kis közintézményei csoportosulnak. Vt1 építési övezet kialakítása során elsődleges szempont volt az intézmények esetleges bővítési lehetőségeinek biztosítása, így az övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 40%-ban került megállapításra, 7,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság, oldalhatáron álló beépítési mód és 500 m² kialakítható legkisebb telekméret mellett.

Az övezetben a nagyobb léptékű intézmények elhelyezésének, fenntartásának biztosítása érdekében előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság templom építése esetén 12,0 méter, sportcsarnok építése esetén 10,5 m. Az övezet által érintett kis területen az Önkormányzatnak hosszú távú célja a lakó funkció megszüntetése, ezért előírásra került, hogy az építési övezetben elhelyezett fő rendeltetésű épületben meglévő lakó rendeltetés megőrizhető, azonban új lakó rendeltetési egységgel nem bővíthető. A területen az önkormányzat elővásárlási jogot kíván bejegyeztetni.

4.1.3. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET (Gksz)

A gazdasági területek szabályozása során kiemelt szempont volt a terület rendeltetészerű használatának biztosítása, ezért előírásra került, hogy gazdasági területeken kizárólag lakó rendeltetést tartalmazó épület nem helyezhető el, azonban gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás elhelyezhető. Az övezetekben a meglévő lakóépület fenntartható, felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, de bővíteni csak a kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető egyéb - nem lakó - rendeltetéssel bővíthető.

Gksz1 építési övezetbe a lakóterületek közé ágyazódott, Vasvári Pál közben fekvő gazdasági terület került, ahol a lakóterületek közvetlen közelsége miatt kisebb intenzitású és léptékű beépítések

megjelenése a cél. Gksz1 építés övezetben 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség, 6,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság került megállapításra, 800 m² kialakítható legkisebb telekméret és oldalhatáron álló beépítési mód mellett.

Gksz2 építési övezetbe a belterületi, vagy annak határában fekvő, jellemzően a lakóterületek közelében elhelyezkedő gazdasági területek kerültek. A területeken a lakóterületek közvetlen közelsége miatt kisebb intenzitású és léptékű beépítések megjelenése a cél. Gksz3 építés övezetben 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség, 6,5 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság került megállapításra, 1500 m² kialakítható legkisebb telekméret és szabadonálló beépítési mód mellett.

Azokon a területeken ahol a gazdasági területek telkei közvetlen határosak lakó rendeltetésű területekkel, a lakóterületek védelme érdekében előírásra került, hogy a lakóterület építési övezetbe tartozó építési telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 5 m-re helyezhető el.

Kereskedelmi szolgáltató terület építési övezeteiben a nagyobb épületmagasságot igénylő gyártósorok, technológiai berendezések kialakításának biztosítása érdekében előírásra került, hogy amennyiben az alkalmazott technológia miatt szükséges, az övezetben előírt megengedett legnagyobb épületmagasság 1,5 m-rel túlléphető.

A gazdasági területek telkeinek optimális beépítésének, és teherforgalmi megközelítésének biztosítása érdekében Gksz2 övezetben előírásra került, hogy a telkek közterületi határvonalától számított 10,0 méteren belül - a legfeljebb 20 m² alapterületű egyszintes portaépület kivételével - építmény nem helyezhető el. Ez által a telephelyek megfelelő kialakítása, gazdasági működése biztosított, egyidejűleg az egyes övezetekben a nagy épülettömeggel rendelkező csarnokok nem helyezhetők el közvetlenül az utcahatáron.

4.1.4. KÜLÖNLEGES TERÜLET

A terv különleges területfelhasználásba sorolja az egyéb területfelhasználásokba be nem sorolható ingatlanok területét: a lovassport területeket, mezőgazdasági üzemi területet, valamint a sportterületet. (ld. 1.3.1 fejezet) A különleges területek mindegyike 1 önálló építési övezetet alkot.

K-Sp1 építési övezetben a szabályzat az elhelyezhető rendeltetésnek megfelelő beépítési intenzitást - 20% - tesz lehetővé, 5,0 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal. A terület telkének túlzott felosztása elkerülendő, ezért a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m². Az övezetben az épületek oldalhatáron álló módon helyezhetők el.

A terület eredeti rendeltetésének fennmaradása érdekében előírásra került, hogy az övezetben a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 20%-án helyezhető el, a területen önálló gépjárműtároló épület nem helyezhető el.

K-Mü1 építési övezetben a szabályzat az elhelyezhető rendeltetésnek megfelelő beépítési intenzitást - 40% - tesz lehetővé, 6,5 méteres megengedett legnagyobb épületmagassággal. A terület telkének túlzott felosztása elkerülendő, ezért a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m². Az övezetben az épületek szabadonálló módon helyezhetők el.

A mezőgazdasági üzemi területek szabályozása során fontos, hogy a területeket elsősorban a mezőgazdasági célokra használhassák, ezért az övezetekben lakó rendeltetés legfeljebb a beépített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el, továbbá előírásra került, hogy az övezetekben önálló épületként lakóépület kizárólag az egyéb, nem lakó rendeltetések megléte esetén, vagy azzal egyidejűleg építve csak a tulajdonos, a használó és a személyzet számára helyezhető el.

Különleges mezőgazdasági üzemi terület építési övezeteiben - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes gazdasági és állattartó épület esetén az építési övezetben előírt legnagyobb megengedhető épületmagasság 9,0 méter. Az építési övezetben pontszerű, önálló technológiai létesítmények (toronysiló, szárító) magassági korlátozás nélkül elhelyezhetők.

K-Lsp építési övezetben olyan építési és telekalakítási előírások kerültek megállapításra, melyek a meglévő lovardák működését, fennmaradását, valamint további fejlesztését leginkább szolgálják, ugyanakkor a szomszédos lakóterületek védelmét is biztosítják. K-Lsp1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 30%-ban került megállapításra, 5,0 m-es megengedett legnagyobb épületmagasság, szabadonálló beépítési mód és 3000 m² kialakítható legkisebb

telekméret mellett. A K-Lsp2 építési övezet kevésbé intenzív beépítést tesz lehetővé a belterület határában: a megengedett legnagyobb beépítettség 10%-ban kerül megállapításra, ami megfelel a beépítésre nem szánt területek szabályozhatóságának felső határával; a telekalakítás során 10000 m² a kialakítható legkisebb telekméret emellett. A terület rendeltetése mindkét építési övezetben magával vonhatja nagyobb épületmagasságot igénylő létesítmények elhelyezését is, ezért az övezetben előírásra került, hogy a megengedett legnagyobb épületmagasság istálló és lovassportcsarnok építése esetén 10,5 m.

A terület eredeti rendeltetésének fennmaradása érdekében előírásra került, hogy az övezetben lakó és szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a létesített bruttó szintterület 30%-án helyezhető el.

4.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

4.2.1. ERDŐTERÜLETEK

Ev jelű védelmi erdőterület övezetbe tartozó területeken a helyi építési szabályzat épület elhelyezését nem teszi lehetővé, mivel e területek beépítetlen állapotának megőrzése a cél.

4.2.2. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

A mezőgazdasági területek a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és tárolás építményei, valamint bizonyos feltételekkel lakóépület elhelyezésére szolgáló területek.

Általános mezőgazdasági terület területfelhasználási egységen belül a helyi építési szabályzat két övezetet különböztet meg, amelyek az alábbiakban kerülnek részletes ismertetésre.

Má1 jelű övezetbe tartozik a külterület jelentős része. Az övezetben legalább 1 ha nagyságú telken, legfeljebb 3%-os beépítettségi mérték esetén, legfeljebb 6,0 m magasságú épület elhelyezését teszi lehetővé a helyi építési szabályzat. A szabályzat az épületmagasság tekintetében földszintes épület esetében engedményt tesz abban az esetben, ha a technológia megköveteli: a megengedett legnagyobb épületmagasság 3 m-rel túlléphető. Az övezetben birtokközpont kialakítására is lehetőséget biztosít a szabályzat. Birtokközpont abban az esetben alakítható ki, ha a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó összes telek területe legalább 30 ha, a birtokközpont telke legalább 1 ha nagyságú. A HÉSZ lakóépület elhelyezésére kizárólag birtokközpont telkén biztosít lehetőséget és ahhoz a feltételhez köti, hogy csak növénytermesztéshez, legelő- és gyepgazdálkodáshoz, illetve állattartáshoz kapcsolódó épület megléte vagy azzal egyidejű építés esetén helyezhető el. Ezen előírással biztosítható, hogy a külterületen ne jelenjenek meg önálló lakóépületek, hanem mezőgazdasági tevékenység, gazdálkodás is kapcsolódjon az esetleges külterületi építkezésekhez.

Má2 jelű övezetbe tartoznak az ökológiailag értékes területek, amelyek beépítetlen állapotának megőrzése a cél, illetve azon gazdasági fejlesztési területek, ahol a hosszú távú fejlesztési igények és a földvédelem nem teszi szükségessé a területek kiszabályozását. A HÉSZ az övezetben új épület elhelyezését, birtokközpont kialakítását nem teszi lehetővé.

4.2.3. VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

A szabályozási terven V jellel jelölt övezet telkein kizárólag a vízgazdálkodással kapcsolatos létesítmények helyezhetők el legfeljebb 10%-os beépítettséggel. Az övezetre vonatkozóan a HÉSZ előírja, hogy a vízfolyások, állóvizek mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sávot biztosítani kell. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonaltól számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási művek partvonalától számított 3 méterig

terjed.

A parti sávot a szabályozási terv feltünteti.

A településrendezési eszközökben vízgazdálkodási terület besorolást kapott a tervezett záportározó területe a belterület északnyugati határában.

4.2.4. KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület

Kb-T jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt terület - temető terület övezetben a kialakítható telek legkisebb területe 5000 m², épület legfeljebb 5%-os beépítettséggel helyezhető el, legfeljebb 4,5 m-es épületmagassággal. A helyi építési szabályzat harangtorony, harangláb építése esetén engedélyt tesz a megengedett legnagyobb épületmagasság tekintetében és annak 3 m-es túllépésre biztosít lehetőséget.

Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya

Kb-B jellel szabályozott különleges beépítésre nem szánt bánya területen új épület elhelyezésére nem kíván lehetőséget biztosítani a helyi építési szabályzat.

Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület

A Kb-Tur jellel jelölt különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezetben változatos funkciók elhelyezésére biztosít lehetőséget a helyi építési szabályzat. Az övezetben legalább 5000 m²-es telken, legfeljebb 5%-os beépítettségi mérték esetén helyezhető el legfeljebb 4,5 m magasságú épület. Az övezetben szállás jellegű rendeltetés legfeljebb a beépített szintterület 30%-án helyezhető el. Az övezet területén a Bodméri-víz és a víztározó mentén 15 m széles sávban telek be nem építhető része kerül kijelölésre a felszíni vizek védelme érdekében.

4.2.5. EGYÉB TÁJHASZNÁLATOT MEGHATÁROZÓ ÖVEZETI LEHATÁROLÁSOK A TERVEN

A településrendezési eszközök tartalmazzák a táj- és természetvédelmi területek lehatárolását, amelyeknek bemutatását lásd az Alátámasztó munkarészek 1.4.4. *Táj- és természetvédelem* c. fejezetében.

E területeken kívül a közigazgatási terület északnyugati részén fekvő bányatelek lehatárolása képez egy külön övezeti lehatárolást, ám a tájhasználatot számottevően nem befolyásolja.

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet”.

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása. A táblázatból kiolvasható, hogy a tervben szereplő változások hatására a település területén a biológiai aktivitás nőtt, amit a *Településszerkezeti terv 2. melléklete (Változások (Beavatkozások és ütemezések))* mutat be táblázatos formában.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Bodmér területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a település központjában található játszótér és sportpálya telke
- közlekedési területek zöldfelületi részei
- belterületi magas zöldfelületi arányú lakóterületek
- a közigazgatási területen elszórt foltokban fekvő erdőterületek
- a Bodméri-víz és az azt szakaszonként kísérő természetközeli növényzet

A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:

- a településrendezési eszközökben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű növényállománnyal,
- a Bodméri-víz partja menti természetközeli növényzavak kiszélesítése, puffertérületek biztosítása a művelt területek, a belterületi területhasználatok és a patak partja között.

A helyi építési szabályzat a belterületi közkerteket zöldterület - közkert övezetbe sorolja, ahol pihenést és testedzést szolgáló, valamint a terület fenntartásához szükséges rendeltetésű tartalommal rendelkező épület elhelyezését teszi lehetővé.

Zkk1 jelű övezetbe tartozik a településrendezési eszközökben kijelölt mindhárom zöldterület, ahol legfeljebb 10%-os beépítettségű mérték esetén, legfeljebb 4,5 m magasságú épület helyezhető el. A területek magas zöldfelületi intenzitásának biztosítása érdekében a zöldfelület legkisebb mértékét 70%-ban határozza meg a HÉSZ.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utági műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése utági műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

A közlekedési terület az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű várakozóhely (parkoló) - a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivétellel -, a járda és gyalogút (sétány), köztér, mindezek csomópontja, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi építményei, a közúti, a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

6.1. KÖZÚTHÁLÓZAT

6.1.1. TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

- Országos mellékutak:

Meglévő:

- 8126. jelű Söréd- Csákvár-Bicske összekötő út (Útkategória: K.V.B.)
- 81111. jelű Bodmér bekötő út (Útkategória: B.IV.b.C.)

6.1.2. TELEPÜLÉSI ÚTHÁLÓZAT

- Helyi főút:

Meglévő, megmaradó

II. rendű belterületi főút (Útkategória: B.IV.b.C.):

- Vasvári Pál utca

A településen gyűjtőutak nem találhatók. A település további úthálózati elemei lakóutcák és mezőgazdasági feltáró utak.

- **Lakóutcák, kiszolgáló utak (Útkategória: B.VI.d.C.)**

Meglévő, megmaradó

- Vasvári Pál utca
- Ady Endre utca
- Szári út
- Kinizsi utca
- Béke utca
- Magyar Sándor utca

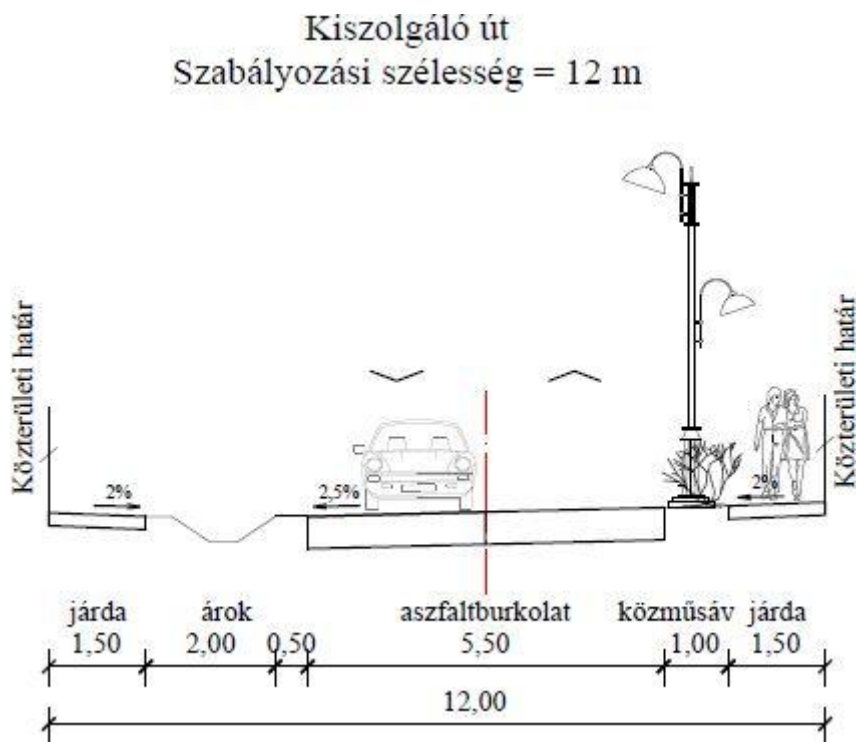
Tervezett

Három új kiszolgáló út tervezett a település belterületén:

Új kiszolgáló út az Ady Endre utcával párhuzamosan, a Szári út folytatásában, a tervezett nyugati lakóterület feltárása érdekében. Az útszakasz merőleges a Vasvári Pál utcára, ahhoz a Szári út csomópontjában csatlakozik.

Új, egymáshoz csatlakozó új kiszolgáló utak a délkeleti tervezett lakóterületek feltárásához. Az egyik útszakasz a Vasvári Pál utcából nyílik, a másik, arra merőleges, két zsákutcából álló útszakasz az elsőhöz kapcsolódik. Mindkét zsákutca végén 16 m x 16 m területű, a gépjárművek számára megfordulási lehetőséget biztosító közterületet szabályoztunk ki.

Az új útszakaszokat 12 m széles szabályozási szélességgel, belterületi kialakítással (járdával, 5,5 m széles útburkolattal, nyílt árokkal) tervezetük az alábbiak szerint:



Mintakeresztmetszvény, kiszolgáló út (útkategória: B.VI.d.C.)

6.2. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

- **Közúti közösségi közlekedés**

A szabályozási tervben az autóbusz-közlekedést érintő változásokat nem terveztünk.

6.3. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Kerékpáros infrastruktúra fejlesztését nem terveztük, mivel a kisméretű utcákban a kerékpárosok biztonságosan közlekedhetnek.

6.4. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A Szabályozási Terv szintjén kizárólag gyalogos forgalmat lebonyolító burkolatokat, útszakaszokat nem tervezünk. A gyalogosforgalom számára megfelelő paraméterekkel kiépített felületek helyét a szabályozási tervben biztosítottuk. Az autóbusz megálló biztonságos megközelítése érdekében gyalogos kapcsolatot kell biztosítani zöldterületen a Magyar Sándor utca irányából.

6.5. PARKOLÁS

A településen építendő út létesítményekhez az OTÉK-ban meghatározott parkolási igény telken belül biztosítandó. Új közterületi parkolók kialakítását nem tartalmazza a terv. Az autóbusz megálló környezetében parkolóterület alakítandó ki a zöldterületen belül.

7. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Bodmér kedvező földrajzi elhelyezkedése, jó közlekedési lehetőségének hatására, folyamatosan fejlődik. A népességszáma ugyan hullámzóan stagnálónak tekinthető döntően a negatív természetes szaporodása miatt, mert viszonylag többen érkeznek és várhatóan érkezni fognak letelepedési szándékkal. A település Önkormányzata ezért szükségesnek tartja, hogy a település fejlődését elősegítve, az érkezők számára úgy biztosítson helyet, hogy a településen élők igényei is kielégítettek legyenek.

A településnek, a lakónépességének helyben tartására, munkahely kínálattal is kell rendelkezni. Ezek érdekében az Önkormányzat a már beépített területeit is felülvizsgálva, az alulhasznosított területeinek, továbbá a korábbi mezőgazdasági hasznosítású területeinek funkcióváltásával a területének hatékonyabb hasznosítását szeretné.

A településrendező megvizsgálva a település településfejlesztésbe vonható területeit, azok intenzívebb hasznosításával, illetve javasolt funkcióváltásával a belterületén, illetve a beépítésre szánt területein új lakóterület kialakítását javasolja a be-, illetve letelepülők, vendégek számára. Lehetőséget biztosít továbbá intézmény ellátottság növelésére településközpont vegyes terület kijelölésével.

A megfelelő élet- és munkakörülmény biztosítására, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére a fejlesztési-területek megfelelő közműellátását kell biztosítani. Az elvárt közművesítés igénye a szabályozási tervben, a helyi építési szabályzatban kerül rögzítésre.

A közműfejlesztési feladatok között elsődleges feladatnak kellene tekinteni a település meglévő beépített területeinek (lakó-, intézményi, gazdasági hasznosítású területen egyaránt) a közműellátottság növelését, amely érdekében a közmű ellátottsági hiányokat kellene pótolni.

A hiányosság az utak igényesen meg nem oldott felszíni vízrendezése, az utcaképet alakító-rontó villamosvezetékek és hírközlési hálózat tartóoszlopai, az irányfény szintű közvilágítás, amely már a közművesítés esztétikailag igénytelen műszaki megoldásával összefüggő hiányosság. Ezek a hiányosságok ún. minőségi hiányosságok, amelyeknek megoldása az esztétikai igények kielégítésével vonható össze.

A közműfejlesztési feladatok között, mint második fejlesztési feladat a területfejlesztés során új beépítésre, hasznosításra, funkcióváltásra javasolt területek közműellátásának a megoldása. Az új beépítés, új területhasznosítás lehetőségének, különösen a funkcióváltásra jelölt területeken már feltételként kell meghatározni, hogy a beépítés, hasznosítás csak a megfelelő, környezetvédelmi követelményeket kielégítő, közműellátás biztosítása esetén engedélyezhető. Nagyon fontos, hogy nehogy közműhiányos terület alakuljon ki.

A fejlesztési területek, új közműigénylők közműellátása mellett a már beépített területeken jelentkező igénynövekedésből eredő többletigény kielégítésével is kell számolni.

A fejlesztési területek távlati új igénye összesítve és a meglévő beépítés várható igénynövekménye összesítve (kerekítve):

	új igények
Vízigény m ³ /nap:	40
Keletk. szennyv m ³ /nap:	40
Villamosenergia ig. kW:	400
Földgázigény Nm ³ /h:	80
Vezetékes távközl db:	20

Reálisan az üzemeltetők a település jelenlegi belterületén, a foghíjak és a már beépített területekhez közvetlen kapcsolódó telkek új beépítését különösebb külső hálózatfejlesztési igény nélkül ki tudják elégíteni, vagy a már meglévő elosztóhálózatokról építendő új bekötővezetékekkel, vagy az elosztóhálózatok továbbépítésével és arról létesítendő új bekötővezetékek segítségével.

A közműfejlesztési feladatok között harmadlagos feladatként kell említeni az esztétikai igények kielégítési szükségességét, amely a település vonzókéességének a növelését szolgálja. A komfortosabb környezet kialakítási igénye, az utak és közterületek állapotának, látványának javítását teszi szükségessé. Ennek keretében a XXI. századhoz illő, a jelenlegi és várható motorizáltságot figyelembe vevő közterületi használatot kell biztosítani, amelyhez a felszíni vízrendezésnek is komfortosabb, nagyobb rendezettségű megoldását kell előtérbe helyezni. Az útburkolat kiépítésével egyidejűleg kell a felszíni vízrendezést megoldani. A kiemelt járdaszegély, a kontúros útnyomvonal vezetés, a zárt csapadékvíz csatornahálózat rendezettebb megjelenést eredményez. A zárt csapadékvíz csatornás elvezetés jelentős karbantartási költségmegtakarítást, területgazdálkodási előnyöket jelent. A kisebb helyigényű zárt csapadékcsatorna által felszabaduló terület utcafásításra hasznosítható, amely a látványjavításon túl, a mikrokörnyezeti állapot javítását is szolgálja.

A település fejlődéséhez hozzátartozik a település arculatának a fejlődése is, amelyhez hozzá kell járulni a közművek megjelenésének a javításával is. E vonatkozásban különösen az energiaellátás és a vezetékes távközlés területén jelentkeznek feladatok, amelynek feltételrendszere a helyi építési szabályzatban kerülhet rögzítésre.

7.1. VÍZELLÁTÁS

Bodméron a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes ivóvíz ellátás megoldott, a vízellátó hálózat 100 %-os szintre kiépítettnek tekinthető, az ivóvíz vezeték minden utcában kiépült. A községen belüli hálózat a térség vízellátását biztosító Fejérvíz Kft üzemeltetésében van, a település hálózati rendszerébe a vizet a Bodmér területén lévő 1 számú mélyfúrású kútból termelik ki. A kútból kitermelt víz a kút mellett megépített 100 m³-es hidroforba kerül, amely a vízellátó hálózat ellennyomó tározója. A hálózatba a víznyomást a tározó vízszintje határozza meg, mivel a tározó a rendszer magaspontján épült meg, a hálózatban a víznyomás megfelelő.

A településen belüli vízellátó hálózatot a FEJÉRVÍZ kft üzemelteti, a közvetlen üzemeltető a Bicskei Kirendeltség.

Bodméron a településen belüli hálózat mérete dn 100 és dn 80.

A tervezett fejlesztések tervezés távlatában való megvalósítása esetén 40 m³/nap vízigény a meglévő vízbázisról kielégíthető. Az új vezetékek mérete a tüzivízellátás miatt dn 100.

7.2. SZENNYVÍZELVEZETÉS

Bodméron a szennyvizek korszerű elvezetésére és tisztítására az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózati rendszer kiépült. A településen a szennyvízcsatorna hálózat nyomott rendszerű, a hálózat végpontján üzemel a település végátemelője. A szennyvízcsatorna hálózattal által elvezetett szennyvizeket Vértesacsán üzemelő regionális szennyvíztisztító telepen tisztítják meg.

A regionális szennyvíztisztító telep Vértesacsá területén épült meg 2000-ben, a telepen a Bodmér, Vértesboglár és Vértesacsá területén keletkező szennyvizeket tisztítják meg.

A szennyvíztisztító telep mechanikai és biológiai fokozatú technológiával rendelkezik, a biológiai fokozat eleveniszapos, mélylevegőztetéses, anaerob anoxikus (OMS rendszerű) technológia. A telep tisztító kapacitása 300 m³/nap. A telepen megtisztított szennyvizek befogadója a Vértesacsai víz.

A telep tisztítókapaacitása felett az érintett Önkormányzatok koncessziós szerződésben rögzített módon rendelkeznek.

A közcsontra hálózatra nem csatlakozó ingatlanok a keletkező szennyvizeket házi medencékbe gyűjtik, amelyből szippantókocsikkal szállítják el a szennyvizeket a kijelölt leürítő helyekre. A tározó medencék több esetben szikkasztóként üzemelnek, ezek a település egyik szennyező forrásai.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén 40 m³/nap többlet szennyvíz fog keletkezni, amelyet a felújított szennyvíztisztító telep fogadni tud.

7.3. CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM

Bodmér a Vértes, azon belül az un. Lovasbetényi hát kistájának északi határán helyezkedik el. A terület körzetében az átlagos csapadékmennyiség 600-620 mm közötti. A tájegység környete száraz, gyenge lefolyású táj.

Bodmér egy vízválasztó domb nyugati lejtőjén fekszik. A területére eső csapadékok a Bodméri vízbe gravitálnak. A Bodméri víz befogadója a Sósi-ér, majd annak a befogadója a Váli víz.

A település topográfiai szempontból enyhén lejtős, a lefolyó csapadékvizek az utak menti nyílt árkokba érkeznek, amelyekben a vízsebesség kicsi.

Az utcák víztelenítése jelenleg egyféle módon történik, egy ill. kétoldali vízelvezető árkokkal. Az elvezető rendszer korrekten kiépítettnek tekinthető, csak kevés helyen nincs a vízelvezetés kiépítve.

A belterületi határ mentén az északi külterületi domboldalról lefutó vizek ellen az övárorendszer nem épült ki, emiatt nagyobb hóolvadásokkor és csapadékoknál a külterületekről a belterületre a víz ráfolyik.

A beépített területen fokozatosan, mindig az útépitéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan kell a felszíni vízrendezés átépítését megoldani. A beépítésre szánt területeken, az új fejlesztések megvalósításával azonban egyidejűleg már zárt csapadékvízgyűjtő hálózat kiépítése célszerű.

A zárt csapadékvíz elvezető hálózattal történő csapadékvíz elvezetés környezetvédelmi előnye, hogy az esetleges szennyeződött csapadékvíz élővízbe történő bevezetése előtt mód van a víz tisztítására. Ezért a csapadékvíz csatorna élővízbe történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárggyal védeni lehet az élővizet.

A csapadékvizek szénhidrogén szennyezése nagyon környezetszennyező, ezért nagyobb szénhidrogén szennyezésnek kitett felületeken kiemelt járdaszegéllyel kell biztosítani, hogy a csapadékvíz ne jusson a talajba, hanem a szennyeződést és a burkolatról összegyűlt csapadékvizet benzin- és olajfogó műtárggyon keresztül lehet a befogadóba vezetni.

7.4. ENERGIAELLÁTÁS

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes energiahordozók használata jelentős szerepet tölt be a település energiaellátásában.

A villamosenergia világítás és technológiai energiaigények kielégítését szolgálja. A földgáz komplex hasznosításával a termikus energiaigények teljes körű kielégítésére alkalmas. A termikus hőellátás jellemzően épületenkénti, ill. lakásonkénti, vagy lakóhelyiségenkénti ellátási móddal került kivitelezésre.

A nem vezetékes energiahordozók közül a szén, fa, olaj, PB használata egyaránt jellemző a vezetékes gázzal el nem látott területen, illetve a vezetékes gázt igénybe nem vevő telkeken.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 2000 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de helyszíni vizsgálatok alapján rögzíthető, hogy több napkollektor, napelem, illetve „ösi” berendezés, a festett hordó látható, amely jelzi a hasznosítás igényét.

7.5. VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Bodmér villamosenergia igényeit a Pécs központú E-ON Zrt. biztosítja.

A település ellátása a budaörsi és biatorbágyi 132/22 kV-os állomásról táplált 22 kV-os közepfeszültségű hálózati rendszerről történik. Jelenleg egy 22 kV-os hálózati vezeték (Páty-Bodmér vonal) érinti Bodmér területét.

A település ellátását szolgáló transzformátor állomások jellemzően oszlopállomások.

A fogyasztói transzformátor állomásokról táplált kiefeszültségű hálózatról történik közvetlen a fogyasztói igények kielégítése. A kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelten került kivitelezésre, jellemzően szabadvezetékes formában.

A település közvilágítása szinte az egész településen a kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejvel történik. A településre jellemző, hogy a kiépített közvilágítás csak a közlekedés biztonságát szolgálja.

A tervezett fejlesztések megvalósulása esetén fellépő igények a meglévő hálózati rendszerről kielégíthetőek.

A felesleges állóeszköz lekötés elkerülése érdekében, transzformátor gépet, gépcserét csak a ténylegesen konkrétan jelentkező igények kielégítésére kell elhelyezni.

A meglévő kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre, a település egységes hálózati rendszerének megőrzése érdekében az üzemeltető törekszik a szabadvezetékes elosztási rendszer további fenntartására.

Meg kell jegyezni, hogy település arculatformálásánál, esztétikai igényeknek megfelelően kedvezőbb lenne a közép- és kiefeszültségű hálózatot földkábelekkel kivitelezni, az oszloptranzformátorok helyett épített állomásokat telepíteni és közvilágítást is -a jelenleg kiefeszültségű hálózat tartóoszlopaira szerelt- lámpák helyett önálló közvilágítási lámpatestekkel megoldani. Ezek természetesen többletköltséget jelentenek, de az urbanus megjelenés a település vonzókéességét növeli. Első lépésként az új beépítésű területeken célszerű az új hálózatokat már földkábeles fektetési móddal kivitelezni és azt követheti a rekonstrukcióra érett szakaszok földkábeles átépítése. Ezzel a nagytávlatra elérhető lesz, hogy település szinten eltűnhessen a "dróthálózat" és tér nyíljon a kedvezőbb utcafásításra, utcabútorozásra.

A település közvilágításának fejlesztése is szükséges. A közlekedés biztonság szolgálatán kívül, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmére is ki kell elégíteni a közvilágításnak.

7.6. FÖLDGÁZELLÁTÁS

A település földgázellátásának szolgáltatója a NKM Földgázhálózati Földgázelosztó Kft. A földgázellátásának bázisa a Zsámbék észak-nyugati szélén elhelyezkedő gázátadó állomás, amelynek betáplálása az országos nagynyomású szállítóvezetékéről északi irányból épült ki. A gázátadó mellé telepített nagy/nagyközép-nyomású nyomás-szabályozó biztosítja a Zsámbéki-medence településeinek gázellátását. Az átadótól induló nagy-középnomású gerinchálózatról látják el a körzet településeit.

A településen belüli elosztás középnomású hálózattal épült ki, az egyes ingatlanok bekötése is középnomásról történik. A középnomású bekötés táplálja a telkenként elhelyezett nyomáscsökkentőket, amelyről induló kisnyomású hálózattal elégítik ki közvetlen a telken belüli fogyasztói igényeket.

A település korszerű termikus energiaellátása biztosítható a komplex földgázellátással. A földgáz alkalmas egyedi berendezésekkel, jól szabályozható, automatikus üzemvitelű, teljes komfortot nyújtó ellátás biztosítására. Fűtésre, használati melegvíz termelésre és főzésre egyaránt energiatakarékosan, gazdaságosan hasznosítható.

A település prognosztizált tervtávlatban várható többlet földgázigénye $80 \text{ Nm}^3/\text{h}$, amely többlet gázmennyiséget a település meglévő hálózati rendszere tudja biztosítani.

A tervezett fejlesztési területek ellátására a meglévő hálózat irányából kell a meglévő vezetékeket továbbépíteni. Ott, ahol csak kis átmérőjű vezetékek vannak kiépítve és azok az új fejlesztési igényeket már nem tudják kielégíteni, ott távolabbi, megfelelő méretű hálózati pontoktól kell a betápláló vezetékeket kiépíteni.

A telkeken belül egyedi nyomásszabályozókat kell telepíteni, amelyről a fogyasztói igények közvetlen kielégíthetőek.

Az egyedi nyomásszabályozók elhelyezésénél a településképi megjelenésre és az esztétikai igények növekedésére figyelemmel kell lenni. Ezeket lehetőleg növényzettel takartan az előkertekben, vagy az épületek alárendeltebb homokfalára telepítve kell elhelyezni.

7.7. MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Energiagazdálkodási szinten reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. Bodmér természeti adottsága, hogy 1960 körüli napos órák száma, ennek passzív és aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása.

Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-utó fűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a vezetékes, illetve a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

Az ország nemzetközi szerződésekben vállalt kötelezettségei is kötelezik a településeket, hogy energiaellátásukba jelentősebb mértékben vegyék igénybe a megújuló energiahordozókat.

7.8. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

7.8.1. VEZETÉKES ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A település vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A 17-es bicskei primer központ Bodmér vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A település a 22-es távhívó számon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A település távközlési hálózatának kiépítése a múlt század utolsó éveiben történt. A kiépítés eredményeként 2000-ben már 75 egyéni lakásfővonal üzemelt, azaz a lakásállomány 66,4 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A vezeték nélküli szolgáltatás terjedésével a vezetékes vonalas telefon iránti érdeklődés csökkent. 2014-ben 45 egyéni lakásfővonal üzemelt, az ellátottság ezzel 41,7 % volt, de ezzel is az ellátottság teljes körűnek tekinthető, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A településen belüli vezetékes távközlési hálózat föld feletti elhelyezésű, a település nagyobb területi hányadán jellemzően külön oszlopokra szerelten épült.

A településen a kábel TV szolgáltatás 2007-ben épült ki.

Az új fejlesztési területeken a távközlési hálózatot már földkábelekkel javasolunk kiépíteni.

7.8.2. VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉSI LÉTESÍTMÉNYEK

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák - részben településen belül, részben a környező településeken - elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 11 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat. Ezek szolgáltatásukat a meglévő antennákon keresztül biztosítják.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A településrendezési eszközök készítésekor elsődleges szempont Bodmér tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, a környezeti elemek megőrzése és lehetőség szerint állapotuk javítása. A helyi építési szabályzat a 4. §-ban foglalkozik a környezetvédelemmel, ahol általánosságban fogalmazza meg, hogy új építmény létesítése esetén a környezetvédelmi határértékeknek a telekhatáron kell teljesülniük, amennyiben a településrendezési eszközökben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra.

8.1. A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELLEM

Bodmér közigazgatási területét keresztülszeli a Bodméri-víz, a felcsúti határon pedig egy halastó fekszik. A település felszíni vizeinek minőségének védelme, ökológiai szerepük megőrzése kiemelkedően fontos feladat. A településen esetlegesen előforduló környezeti konfliktusok azonban sajnálatos módon a felszíni és a felszín alatti vizek minőségét is veszélyeztetik, amelyek településrendezési eszközökkel csupán részben befolyásolhatók.

A településen a szennyvízcsatorna hálózat kiépült. A nem megfelelően elvezetett szennyvizek szikkasztásra kerülnek, ami a felszíni és a felszín alatti vizek minőségét veszélyezteti. A helyi építési szabályzat e szikkasztások visszaszorítása érdekében szigorú előírást fogalmaz meg:

„13.§ (2) A helyi vízbázis, felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz, tisztított szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a település teljes közigazgatási területén tilos.”

A talaj védelmét a helyi építési szabályzat elsősorban az építési tevékenység során keletkező talajszennyezésekre vonatkozó előírásokkal tudja biztosítani, a földművelésre, a területek tényleges használatára vonatkozóan nem állapíthat meg szabályokat. A szabályzat az építési tevékenység során a talajok minőségi és mennyiségi védelmére vonatkozóan a következőket írja elő:

„4.§ (2) Új épület elhelyezése, meglévő átalakítása a fennálló talajszennyezettség megszüntetését követően történhet.”

„4.§ (4) Építés-előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő "termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodnia kell.”

8.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A településen légszennyező anyag kibocsátással járó ipari létesítmény nem üzemel, légszennyezés a településen áthaladó közlekedésből, a lakossági fűtésből és a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből származó porszennyezésből adódhat.

A légszennyezettség mértéke településrendezési eszközökkel kevésbé befolyásolható, a helyi építési szabályzatban mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban:

„4.§ (5) Tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.”

8.3. HULLADÉKKEZELÉS

Bodmér területén hulladéklerakó nem található, a hulladék elszállítása megoldott. Településrendezési eszközökkel a hulladékkezelés szintén kevésbé befolyásolható, eredményesebb eszközök például a lakosok szelektív hulladékgyűjtésre való ösztönzése, a veszélyes hulladékok, a zöldhulladék, a lomok számára gyűjtések rendezése.

8.4. ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Zajterhelés Bodmér estében elsősorban a közúti közlekedésből származhat. A kialakult adottságok miatt a településrendezési eszközök szintén kevésbé tudják befolyásolni a zaj- és rezgésterhelés, a helyi építési szabályzat mindössze az alábbi előírást fogalmazza meg:

„4.5 (6) Zajt, rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj, rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

9.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

9.1.1. ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Bodmér Község Önkormányzatának képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. Az egyes tervek ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelybe „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a felülvizsgálathoz kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükséges volt.

A Korm. rendelet 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2018. júniusában kapták meg a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapcsolódó környezeti értékelés tematikáját, amelyeket válaszleveleikben véleményeztek.

Ezt követően a Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök felülvizsgálatának véleményezési eljárási anyagát, amelyhez kapcsolódóan elkészült a jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével.

9.1.2. JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével készült. A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a tervbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Bodmér épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

9.1.3. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBE VÉTELE

A településrendezési eszközök felülvizsgálata az előzetes tájékoztatási szakasszal indult, melynek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek. A véleményt adó államigazgatási szervek között voltak a - Korm. rendelet 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

A javaslatok többségében a jogszabályi előírások betartására irányultak, tájékoztattak arról, ha szakterületüket érintően nem merült fel észrevétel, valamint a Korm. rendelet 4. mellékletében meghatározott tartalmi követelményeknek való megfelelésre hívták fel a figyelmet.

9.1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Bodmér környezeti értékelése során Fejér megye területfejlesztési program környezeti értékelésének fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők.

9.1.5. ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Korm. rendelet tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő.

A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett véleményeire, az azokban közölt adatokra, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

9.2. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

Bodmér település alapadatai:

Terület (ha)	716,78
- Belterület	69,74
- Egykori zártkert	0
- Külterület	647,04
Lakosság (fő)	235
- munkaképes korúak száma	169
- regisztrált munkanélküliek száma	6
Lakásállomány (db)	109

Forrás: Takarnet, KSH 2015-ös népszámlálás adatok, Fejér megye

9.2.1. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

Környezetvédelem

A felszíni és felszín alatti vizek védelme

Bodmér felszíni víztestjeit a Bodméri-víz és a halastó képzik. Az egykori TSZ területén egy vízműterület található egy hidroglóbuszal, a település vízellátását ez biztosítja. A vízbázis védőterülete telken belül biztosított.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet jelöl meg területén.

A nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2-4.§-a rendelkezik a vízfolyások menti parti sávról, amely Bodmér esetében az önkormányzati tulajdonú Bodméri-vízre érinti az alábbiak szerint:

2. § (1) A vizek és a közcélú vízellátási létesítmények kezelésére jogosult és köteles személyek a vizek és közcélú vízellátási létesítmények mentén az azokkal kapcsolatos vízgazdálkodási szakfeladataik ellátására, a meder megközelítésére az e rendeletben meghatározott szélességig terjedő parti sávot használhatnak.

(2) E § alkalmazásában szakfeladatok: mérések, vizsgálatok, szemlék, ellenőrzések, továbbá fenntartási és helyreállítási munkák esetenkénti vagy rendszeres ellátása.

(3) A parti sáv szélessége:

a) a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,

b) az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,

*c) az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási létesítmények partvonalától számított **3 méterig** terjed.*

Talajvédelem

A termőföld, a termőtalaj Magyarország igen fontos természeti erőforrása, mennyiségét és minőségét egyaránt óvni kell a jövő nemzedéke érdekében. A humuszos talaj a nemzeti vagyon része, elsődleges cél megőrzése, és termőföldként való használata.

Bodmérön a kedvező természeti adottságoknak köszönhetően a földek jelentős hányada szántóművelésre alkalmas. A nagy kiterjedésű, homogén táblákat a legtöbb esetben nem tagolják mezővédő erdősávok, fasorok sincsenek az utak mentén.

További veszélyt jelenthet a nagyüzemi művelési módszerek következtében a talaj termőrétegeinek lesodródása, földes kopár talajok kialakulása. Az erózió veszélyeztetett területek Bodmér területén jellemzően a Bodméri-víztől délre található területek. A talaj felső rétegeinek megőrzése, a víz- és szélerózió elleni védelem talajkímélő művelési módok megválasztásával, illetve mozaikos tájszerkezettel, fasorok, illetve mezővédő erdősávok telepítésével oldható meg. A talajokat az intenzív mezőgazdasági termelésből származó vegyszerek, valamint gazdasági területeken jelen lévő üzemanyagok, kenőolajok, vegyszerek szennyezhetik.

Levegőtisztaság-védelem

A településen légszennyező anyag kibocsátással járó ipari létesítmény nem üzemel, légszennyezés az autószerelv területéről, a településen áthaladó közlekedésből, a lakossági fűtésből és a száraz időben történő mezőgazdasági művelésből származó porszennyezésből adódhat.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) adatbázisa alapján a településen 2016-ban egyetlen légszennyező anyag kibocsátással járó telephely működött, mint pontforrás: a Vasvári Pál köz 7. szám alatt üzemelő autószerelv. A telephely működése során hosszú távon be kell tartani a mindenkori jogszabályi előírásokat, illetve a környezetvédelmi engedélyben meghatározott és ellenőrzött határértékeket.

Hulladékkezelés

A településen a kommunális hulladék elszállítása megoldott, hulladéklerakó a település közigazgatási területén nem található. A szelektív hulladékgyűjtés szintén megoldott, a Vasvári Pál utca és az Ady Endre utca találkozásánál található egy szelektív hulladékgyűjtő sziget.

Zaj- és rezgésvédelem

Zajterhelés Bodmér estében elsősorban a közúti közlekedésből származhat. Az üzemi és szabadidős létesítményektől és a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a települések területén a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei

Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	50 dB	40 dB
Vegyes terület	55 dB	45 dB
Gazdasági terület	60 dB	50 dB

A települést feltáró bekötő út forgalmi adatai alapján a környező lakóterületre nincsen nagy hatása a közlekedésnek.

Közlekedési zajtól származó határértékek

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zaj		Az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától		Az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonaltól és pályaudvarától	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület, Különleges terület - temető, Zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Gazdasági terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

Természetvédelem

Natura2000

A hálózat létrehozásának célja az európai jelentőségű élőhelyek és élőhely típusok, illetve ehhez kapcsolódóan a természeti, ökológiai értékek megőrzése. Az ezzel kapcsolatos szabályok az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra.

A Natura2000 területek két csoportba sorolhatók: különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SCI). Bodméron a 09/1a hrsz-on egy különleges madárvédelmi, és egyben különleges természetmegőrzési terület (HUDI30001) található, mely a Vértesi területéhez tartozik.

Vértési Tájvédelmi Körzet

Szár közigazgatási területének nyugati oldala - a homokbánya melletti gyepterület - a Vértési Tájvédelmi Körzet része. A védettség fenntartásáról a 146/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet rendelkezik. A rendelet 3.§-a határozza meg a védettség indokát az alábbiak szerint:

„3.§ A védettség indoka és célja a domborzat változatosságának köszönhetően a területen található dolomit sziklagyep, karsztbokorerdő, molyhostölgyes cseres, gyertyános tölgyes, bükkös, kiszáradó láprét növénytakaságok, az e társulásokban élő védett és fokozottan védett növényfajok, továbbá a növénytakaságokhoz kapcsolódó állatvilág megőrzése, valamint a terület földtani, felszínalaktani természeti értékeinek és kultúrtörténeti értékeinek megővése.”

A rendelet 1. sz. melléklete lapján Bodmér közigazgatási területén az alábbi hrsz-ú ingatlanok képezik részét a Tájvédelmi Körzetnek:

09/1, 09/3

Országos Ökológiai Hálózat

A természeti területeket a területrendezési tervekben az Országos Ökológiai Hálózat és annak övezetei foglalják magukba, amelyekkel kapcsolatban a területrendezési tervek szabályokat fogalmaznak meg. Az Országos Területrendezési Tervben meghatározott Országos Ökológiai Hálózat területét a térségi területrendezési tervekben - jelen esetben a Fejér Megyei Területrendezési tervben - három övezetbe kell besorolni:

- magterület
- ökológiai folyosó
- puffertérület

Az Országos Ökológiai Hálózathoz tartozó területek lehatárolását a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján végeztük el. **Magterület övezet**ébe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek biztosítják az élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. Magterület övezetébe tartozik a *Bodméri-víz belterület és Felcsút közötti része, a temetőhöz vezető úttól északra húzódó erdő, valamint a vértésboglári határnál lévő bánya melletti gyepterület.*

Ökológiai folyosó Bodmér közigazgatási területén nem található.

Puffertérület övezetébe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek és az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Bodmér közigazgatási területén lévő puffertérület a magterületek között húzódó szántóterületek, a bánya területe, valamint a község temetője.

Egyedi tájértékek

A tájak karakterének fontos összetevői az egyedi tájértékek. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 6. § (3) (4) és (5) bekezdése értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző olyan természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.¹

¹ A egyedi tájértékek típusait és fajtáit az MSZ 20381:2009 sz. Természetvédelem. Egyedi tájértékek kataszterezése c. szabvány határozza meg. E szabványt kell alkalmazni az egyedi tájértékek országos szintű egységes megállapítása és nyilvántartása során.

A tájértéktár nyilvántartása alapján Bodmér közigazgatási területén összességében 25 darab (kutak, templomok, I. és II. világháborús emlékmű, temetődomb - kilátópont, Vasvári P. utca utcaképe, stb.) érték található.

Vértesi Natúrpark

Bodmér a Vértesi Natúrpark területén fekszik. A szerveződés a helyi közösségek tájszintű összefogásán alapul, ahol a kulturális és természeti örökség megőrzése és bemutatása, valamint a vidék fejlődését elősegítő hasznosítása a cél. A Natúrpark a települések, a megyei önkormányzatok, a civil szervezetek, a Duna-Ipoly Nemzeti Park, a Vértesi Erdő Zrt. és a Pro Vértés Közalapítvány összefogásával jött létre. A Natúrpark a természetvédelem és az idegenforgalom összehangolását és a harmonikus térségfejlesztést is feladatának tekinti. A Natúrparkot működtető Pro Vértés Közalapítvány feladatának tekinti a természetkímélő gazdálkodást, a környezeti nevelést, a települések értéktárának gyarapítását, a turizmus fejlesztését, a természeti értékek és kultúrtörténeti értékek védelmét.

Tájképvédelmi területek

A tájképvédelmi területeket az OTRT tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetbe sorolja. Bodmér területén az övezetbe tartozik a település közigazgatási területének nyugati része.

A fentiek alapján általánosságban elmondható, hogy Bodmér természeti, táji értékei foltokban maradtak fenn, így különösen fontos ezek megőrzése, természetkímélő módon történő hasznosítása.

9.2.2. TELEPÜLÉSSZERKEZET

A településszerkezet bemutatását lásd az 1.2.1. Településszerkezet c. fejezetben.

9.2.3. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

Az épített örökség bemutatását lásd az 1.4.3. Örökségvédelem c. fejezetben.

9.3. A TERVI VÁLTOZATOK ÉS A VÁLTOZÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközökre egyetlen változat készült, ahogyan ez a településrendezési eszközök készítésének gyakorlatában többnyire megszokott. Ennek megfelelően a településrendezési eszközök szem előtt tartják az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit. A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is leírják. A településrendezési eszközökben a hatályos tervhez képest bevezetett változások indokait az 1.5. *A hatályos településszerkezeti tervhez képest történő változások c. fejezet* tartalmazza.

A tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

9.4. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK

A fennálló környezeti konfliktusok kezelését az Alátámasztó munkarészek 8. *Környezeti hatások és feltételek* c. fejezete ismerteti.

Ökológiailag értékes területek védelme

Bodmér természeti értékeinek védelmét a településrendezési eszközök igyekeznek oly módon biztosítani, hogy azokat olyan területfelhasználásba sorolják, amelyek területén épületet, építményt nem, vagy csak minimális mértékben lehet elhelyezni. A településszerkezeti terv ezen területeken beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

Épített környezet, régészeti örökség védelme

A településrendezési eszközök épített örökségre gyakorolt hatásai az Örökségvédelmi hatástanulmányban kerülnek tisztázásra.

Egyéb tájhasználati konfliktusok

A Megalapozó vizsgálatban és a korábbi fejezetekben feltárt egyéb tájhasználati konfliktusok nagy része szemléletformálással, településpolitikai döntésekkel oldható fel, amely nem a településrendezési eszközök kompetenciája.

9.5. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE

9.5.1. A KÖRNYEZETI ELEMRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

Felszíni és felszín alatti vizek, talaj

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talajok minősége szorosan összefügg egymással, így a településrendezési eszközökben kijelöltek megvalósulása esetén várható hatások e két környezeti elem esetében együttesen kerülnek vizsgálatra.

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a HÉSZ szigorú szabályokat fogalmaz meg. A szennyvízcsatorna hálózatra való 100%-os rácsatlakozási arány elérése és a szennyvizek szakszerű elvezetésének megvalósulása esetén várhatóan a felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége csökken, az ivóvíz minősége pedig javul.

A HÉSZ előírja, hogy a felszíni vizek külön jogszabályban meghatározott szélességű parti sávja nem építhető be. Amennyiben ezen előírás betartásra kerül és község patakjai menti mellékágai menti 3 méter széles parti sáv pufferzónaként tud funkcionálni. Ha e sáv növényzettel borított, vagy többszintes növényállomány kerül telepítésre, akár szűrő funkciót is képes lehet betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve.

A településrendezési eszközökben kijelölt gazdasági és turisztikai fejlesztési területeken a talaj és felszín alatti vizek védelme érdekében a tényleges beruházások megkezdése esetén a talajok felső termékeny, humuszban gazdag rétegének védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani. Egy építési tevékenység során elkerülhetetlen a talajok minimális mértékű szennyezése, építési törmelék keletkezése, ám ezek szakszerű tárolása, majd elszállítása esetén a beruházás környezetében fekvő termőföldek védelme elősegíthető.

Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

Levegő

A környezeti levegő szennyezésére vonatkozó HÉSZ-előírás betartásával várhatóan csökken a légszennyezettség mértéke.

9.5.2. ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG ÁLLAPOTÁRA GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

Ahogy az alátámasztó munkarészek 3. Szabályozási koncepció című fejezetében bemutatásra került, a településrendezési eszközök megalkotásakor alapvető cél egyrészt, hogy a településfejlesztési koncepció elhatározásaival összhangban legyen, másrészt hogy a lefektetett szabályok megfelelően kereteket teremtsenek a települések fenntartható fejlesztéséhez.

Új, a meglévő adottságoknak megfelelő differenciált övezeti rendszer született, ami alkalmas a meglévő értékek, építészeti hagyományok ápolására, illetve a fejlesztési területeken teret enged a beépítéseknek. Az építésügyi jogszabályok elvének megfelelően a hasonló adottságú és elhelyezkedésű ingatlanok azonos szabályozást kaptak. A HÉSZ készítésének célja volt, hogy a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között, egyszerűbb feltételekkel folytathatnak építési tevékenységet, ami megfelel a hatályos építésügyi jogszabályoknak.

A lakóterületek a helyi adottságoknak megfelelően kerülnek besorolásra falusias lakóterületbe, ahol az építési övezetek lehetőséget biztosítanak a jelen levő régi és új fejlesztői beruházói szándékoknak. A szabályozás nem kívánja jelentősen módosítani a korábbi telekalakítási és építési paramétereiket.

A településközponti területek szabályozása során fontos szempont volt, hogy a központi funkcióknak megfelelő beépítési intenzitás kerüljön megállapításra, továbbá, hogy a meglévő épületállomány fennmaradása továbbra is biztosítható legyen.

A település lakóterületeinek határán kijelölt gazdasági területek nagyobb beépítési intenzitást enged, mint a lakóterületek közé „ékelődött” Gksz1 jelű építési övezet. A gazdasági területek nagyságától, elhelyezkedésétől függően kerülnek megállapításra az építési övezetek beépítési és telekalakítási paramétereit.

9.5.3. A VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEKRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

A településrendezési eszközök felülvizsgálatában kijelölt, a védett természeti területeket érintő változások jellemzően a tényleges területhasználathoz igazodó területfelhasználási egységek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást. E területeken beépítésre szánt területet nem jelölnék ki a településrendezési eszközök, így a jelenlegi beépítetlen állapot, illetve az alacsony intenzitású beépítettség a továbbiakban is megőrizhető.

9.5.4. A NATURA2000 TERÜLETEK ÁLLAPOTÁRA, ÁLLAGÁRA ÉS JELLEGÉRE GYAKOROLT VÁRHATÓ HATÁSOK

A Natura2000 hálózathoz tartozó kis területet M2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja a szabályozási terv, ahol épület elhelyezésére nem biztosít lehetőséget. Ennek megfelelően a Natura2000 területeken fekvő ökológiailag kiemelkedően értékes területek, jelölő fajok károsodásával, veszélyeztetésével nem kell számolni.

9.6. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

Környezetvédelem

- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
- A szennyvíz-csatornahálózatra való teljes körű rácsatlakozás szorgalmazása, támogatása;
- Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassza stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
- Szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
- A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
- Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;

- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az ártérben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos önkormányzatokkal összehangoltan).

Táj- és természetvédelem

- Természeti értékek védelmének fenntartás, megóvásuk;
- Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
- Egyedi tájértékek bemutatása;
- Fasorok telepítése honos fafajokból, a meglévő fasorok megőrzése (kiemelt figyelemmel a 8126 j. út menti fasorra, melynek pótlása is javasolt);
- Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
- Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése.

Épített környezet

- A hagyományos építészeti stílusjegyek megőrzése;
- A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele.

9.7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A tervben a kijelölt fejlesztések hatására egyes területeken környezeti változások várhatók. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

9.8. ÖSSZEFOGLALÓ

Bodmér területén a településrendezési eszközök felülvizsgálata során mindössze két esetben történik új beépítésre szánt terület kijelölés, mindkét esetben belterületen egy-egy kis területen. A beépítésre szánt területekből szintén történik visszalépés, így e területeken a lehetséges beépítési intenzitás csökkentésre kerül.

A terv több helyen is kijelöl gazdasági fejlesztési területeket, illetve egy helyen turisztikai fejlesztési területet. E területeken a tényleges beruházások során törekedni kell a talajok minőségének védelmére, a felszíni és a felszín alatti vizek mennyiségi és minőségi megóvására, a keletkező szennyvizek szakszerű tárolására és elvezetésére, így a káros környezeti hatások mérsékelhetők.

Azáltal, hogy a terv a táji, természeti értékek szem előtt tartásával készült, és a tájhasználatok tervezése során is kiemelt figyelemmel kezelte a vízminőség-védelmet, a természeti adottságokat, a lakosság remélhetően magáévá teszi azt a környezettudatos szemléletmódot, ami minden fenntartható fejlődést követő település esetében elengedhetetlen. Csak ebben az esetben valósulhat meg a környezet jobbítására vonatkozó szándék, amely tervi szinten már megjelent.

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

	VÉLEMÉNYEZŐK	RÉSZT VESZ	NEM VESZ	RÉSZT NEM NYILATKOZOTT	ÉSZREVÉTEL
1.	Fejér Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész	X			<p>Felhívja a figyelmet, hogy ha az önkormányzat településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát dolgoz ki, vagy településrendezési eszközöket készít, illetve módosít, térségi vagy települési főépítész kell foglalkoztatnia.</p> <p>Tájékoztat a településrendezési eszközök felülvizsgálata során betartandó jogszabályok köréről, a véleményezési eljárás jogszabály szerinti menetéről, a területrendezési tervek Bodmér közigazgatási területét érintő térségi övezeteiről, illetve az ezekre vonatkozó előírásokról.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy partnerségi rendeletet kell alkotni az egyeztetési eljárást megelőzően, mert az abban foglalt lakossággal, érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, vallási közösségekkel történő véleményezést már az előzetes tájékoztatási szakaszban is el kell végezni. A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntésről nincs tudomása.</p> <p>A tervdokumentációt <u>papíron</u> és <u>digitálisan</u> is kéri.</p>
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	X			<p>Tájékoztat a Bodmér közigazgatási területét érintő természetvédelmi területekről, amelyeknek lehatárolásáról a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság szolgált adatot.</p> <p>Felhívja a figyelmet a tervezés során érvényesítendő táj- és természetvédelmi, valamint környezetvédelmi szempontokra.</p> <p>A területhasználat-módosításokat részletesen kéri bemutatni a véleményezési dokumentációban.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.</p>
3.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály	X			<p>Tájékoztat a településfejlesztési koncepcióra és településrendezési eszközökre vonatkozó közegészségügyi szempontokról.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.</p>
4.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság			X	
5.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság			X	
6.	Országos Vízügyi Főigazgatóság			X	
7.	Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Fejér Megyei Szakmérnöksége	X			<p>Tájékoztat arról, hogy nyilvántartásuk alapján a település nagyvízi mederrel nem érintett, vagyonkezelésükben lévő vízfolyás és közcélú vízellátási rendszerükben nincs a községben, belvízjárta területtel nem érintett. Tájékoztat továbbá, hogy a közigazgatási területet érinti közcélú ivóvízbázis védelmére lehatárolt hidrogeológiai védőzóna.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.</p>
8.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály			X	
9.	Miniszterelnökség			X	
10.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Ütügyi	X			<p>Felhívja a figyelmet a terv készítése során figyelembe veendő általános szakmai szempontokra, jogszabályokra.</p> <p>A tervdokumentációt <u>digitálisan</u>, a közlekedési <u>alátamasztó munkarészeket lehetőleg nyomtatott</u> formában kéri.</p>

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FELÜLVIZSGÁLATA

	VÉLEMÉNYEZŐK	RÉSZT VESZ	NEM VESZ	RÉSZT VESZ	NEM VESZ	NYILATKOZOTT	ÉSZREVÉTEL
	Osztály						
11.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal					X	
12.	Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi osztály	X					Tájékoztató, Bodmér közigazgatási területén 1 db nyilvántartott régészeti lelőhely található. Felhívja a figyelmet, hogy örökségvédelmi hatástanulmány készítése kötelező, amelyet előírt jogosultsággal rendelkező készíthet. A tervdokumentációt <u>digitálisan</u> kéri.
13.	Pest megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály	X					Kéri, hogy az erdő övezeti besorolások tervezésekor a nyilvántartásuk szerinti erdők határvonalait vegyék alapul.
14.	Fejér Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály	X					Tájékoztató Bodmér község átlagosnál jobb minőségű termőföldjeiről, emellett felhívja a figyelmet a településrendezési eszközök felülvizsgálata során betartandó, szakterületét érintő jogszabályok körére. A hatályos településrendezési eszközökben kijelölt, 02/9-02/43 hrsz-ú földrészleteket érintő belterületbe vonást nem támogatja, mivel e területek részben átlagosnál jobb minőségű termőföldek és a település belterületén bőségesen rendelkezésre állnak lakóház építésére területek. Új Gip, Gksz övezeti besorolású terület kijelölését nem támogatja, mivel a 026/2 hrsz-ú földrészleten jelentős nagyságú, még igénybe nem vett gazdasági övezet áll rendelkezésre a hatályos településrendezési eszközök szerint.
15.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály					X	
16.	Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság					X	
17.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály					X	
18.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	X					Felhívja a figyelmet a településrendezési eszközök felülvizsgálata során betartandó, szakterületét érintő jogszabályok körére. Kéri a tervet véleményezésre megküldeni, iktatószámuk válaszevélén történő feltüntetésével és a hírközlési szakági munkarészek csatolásával.
19.	Országos Atomenergia Hivatal					X	
20.	Országos Tisztifőorvosi Hivatal					X	
21.	Fejér megye Főépítésze					X	
SZOMSZÉDOS ÖNKORMÁNYZATOK							
22.	Vértesszőlős Község Önkormányzata					X	
23.	Felcsút Község Önkormányzata		X				Észrevételt nem tesz, a további eljárásban nem kíván részt venni.
24.	Szár Község Önkormányzata					X	
25.	Alcsútdoboz Község Önkormányzata					X	

B. MELLÉKLET: A DUNA-IPOLY NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG ÁLLÁSFOGLALÁSA AZ ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖVEZETEI LEHATÁROLÁSÁNAK PONTOSÍTÁSÁRÓL

Kérjük, válaszában hivatkozzon
ügyiratszámunkra és ügyintézőnkre!

Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

2509 Esztergom, Strázsa-hegy ☒ 1525 Budapest, Pf. 86.

Ügyfélfogadás: 1121 Budapest, Költő utca 21.

Tel.: 1/391-4610 Fax: 1/200-1168

E-mail: dinpi@dinpi.hu www.dinpi.hu

KÉR azonosító: DIP, KRID: 711100335

Üi.sz.: 428/3/2018.

Ü.int.: Vrabély Panni

Tárgy: Bodmér Község településrendezési
eszközeinek felülvizsgálata – országos ökológiai
hálózat övezetének pontosítása**Hiv.sz.:** -**Melléklet:** átnézeti térkép

Bíró Dénesné,
polgármester

Bodmér Község Önkormányzata
Polgármesteri Hivatal

B o d m é r

Vasvári Pál u. 58
8080


Tisztelt Polgármester Asszony!

Bodmér Község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata kapcsán a tervdokumentációt kidolgozó VZM Kft. munkatársától, Ronyecz Zsófiától 2018. március 14-én elektronikus levélben kapott fedvény (ld. a mellékelt átnézeti térkép) szerint az országos ökológiai hálózat övezetének ingatlanhatárokhoz igazított lehatárolását táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk.

Budapest, 2018. április 3.

Üdvözlettel:

Füri András
igazgató megbízásából


dr. Kézdy Pál
szakmai igazgatóhelyettes

Kapják: Címzett (8080 Bodmér, Vasvári Pál u. 58.)
Iráttár



