

TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

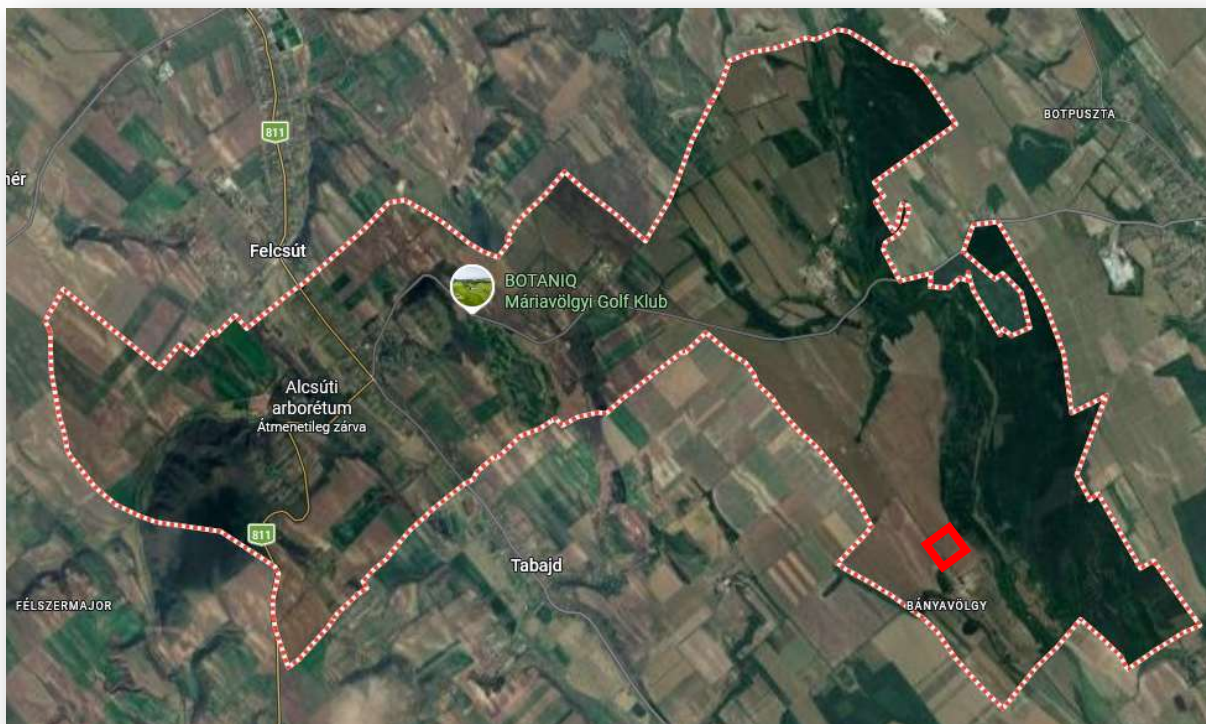
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

ALCSÚTDOBOZ

0161 HRSZ.-Ú INGATLANRA (MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT FEJLESZTÉSI TERÜLET) VONATKOZÓAN

ALCSÚTDOBOZ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



2026. szeptember

MEGBÍZÓ:

PÁK-TO Kft.

Székhely: 2053 Herceghalom, Akácós út 3.

TERVEZŐK:

Generáltervező

Településrendezés, tájrendezés, környezetvédelem, zöldfelület-rendezés

TÁJOLÓ-TERV Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán

TÁJOLÓ-TERV Kft.

ügyvezető, felelős településtervező

TT1, TK/1, TR 01-5003

Jaczenkó Judit

vezető településtervező

környezetvédelmi szakmérnök

TT1, TK/1 13-2124, TR 01-5156

'Sigmund Katalin

okl. tájépítésmérnök

Közlekedés:

Heckenast Judit

okl. közlekedésmérnök

Tkő 01-5295

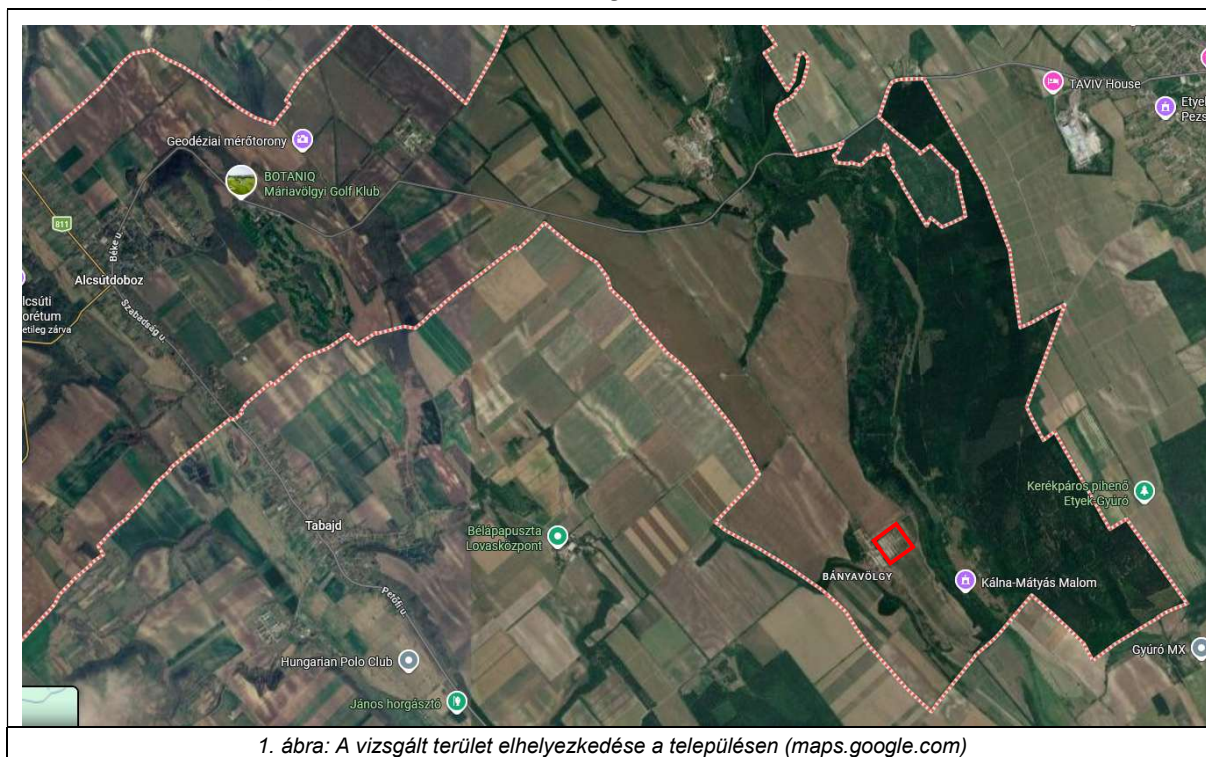
TARTALOMJEGYZÉK

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	4
1.1. A vizsgált terület elhelyezkedése, és környezetének bemutatása	4
1.2. A vizsgált területet érintő természetvédelmi és örökségvédelmi értékek, tájképi védelmek	7
1.3. Közúthálózati kapcsolatok, megközelíthetőség	8
1.4. Közművesítési adottságok	9
1.5. A terület használatát befolyásoló környezeti állapot, adottságok	10
2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK (AZ ORSZÁG TERÜLETRENDEZÉSI TERVE ÉS A FEJÉR VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE) VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	15
2.1. Az OTRT és FM TrT Szerkezeti tervének a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai	16
2.2. A területrendezési tervek térségi övezeteinek a vizsgált területre vonatkozó elhatározásai	17
3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI	20
3.1. Alcsútdoboz hatályos településrendezési eszközei	20
3.2. A településszerkezeti terv fejlesztési területre vonatkozó előírásai	20
3.3. A HÉSZ és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási terv vizsgált területet érintő elhatározásai	20
4. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK	22
4.1. Településképvédelmi rendelet (TkR.) vizsgált területre vonatkozó településképi követelményei	22
5. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK.....	23
5.1. A tervezett fejlesztési szándékok bemutatása	23
6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE.....	23
6.1. A tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében szükséges TRE módosítások, szabályozási koncepció	24
6.2. Területrendezési követelmények teljesülése	27
7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI.....	29
7.1. Termőföld és talaj	29
7.2. Felszíni és felszín alatti vizek	30
7.3. Levegőtisztaság és védelme	32
7.4. Zaj és rezgésterhelés.....	33
7.5. Hulladékkezelés.....	36
7.6. Élővilág védelme.....	37
8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI.....	37
8.1. Közlekedés	37
8.2. Közműellátás	38
9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	41

1. A FEJLESZTÉSI TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1. A VIZSGÁLT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, ÉS KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA

1.1.1. Településszerkezeti elhelyezkedés



A vizsgált terület Alcsútdoboz közigazgatási területének délkeleti részén, Bányavölgy nevezetű településrészén mezőgazdasági környezetben található. A telek egykori majorság területe, melyet 1836-ban alapítottak juhászat céljára József nádor birtokfejlesztéseinek keretében. A major épületei eredetileg csak a vizsgált telektől északra és nyugatra elhelyezkedő teleken voltak, továbbá az úttól délnyugatra a meglévő állattartó telep területén. A terület az államosításnál a Csákvári Állami Gazdaság tulajdonába került, akik később nagyüzemi állattartást folytattak a területen melynek során 12 állattartó épület létesült a telken, valamint egy kiszolgálóépület. A majort az 1990-es évek végén felhagyták. Az épületek 2009-ben már nem álltak. A tulajdonos megkezdte a telep területének megtisztítását, előkészítését. A kiszolgálóépület felújításra került és három raktár épület épülőfélben van.

A hatályos településrendezési tervek a korábbi major épületeket tartalmazó telkeit kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területbe sorolták. Így a 0161 hrsz.-ú telek nyugatról kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területhez csatlakozik, északról, keletről és délről mezőgazdasági területek, szántóföldek veszik körül.

A vizsgált terület egyben a módosítással érintett terület is.



2. ábra: A vizsgált és a módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (Ortofotó 2022)

1.1.2. Területnagyság, tulajdonviszonyok

A vizsgált és módosítással érintett terület nagysága 6 ha. A teljes vizsgált terület magántulajdonban van, tulajdonosa két magánszemély, akik egyben a PÁK-TO Kft. tulajdonosai és ügyvezetői.

1.1.3. Területhasználat

A vizsgált terület külterület, művelésből kivont telek. A telken egykori állattartó épületek alapjai találhatóak, valamint a felújított kiszolgálóépület. Három raktár épület a régi épületalapokon épülőfélben van. Az épület alapok között gyér növényzet található, gyepek, cserjék, néhány fa.

1.1.4. Beépítettség

A területen jelenleg egy épület található és egy fedett-nyitott tároló/szín, összesen 1000 m² alapterülettel. További három raktár épület épülőfélben van.



3. ábra: A fejlesztési terület Google légifelvételen az épületek megjelölésével

A telep látványa
a közút felől

Kiszolgálóépület és
az épülő csarnokok



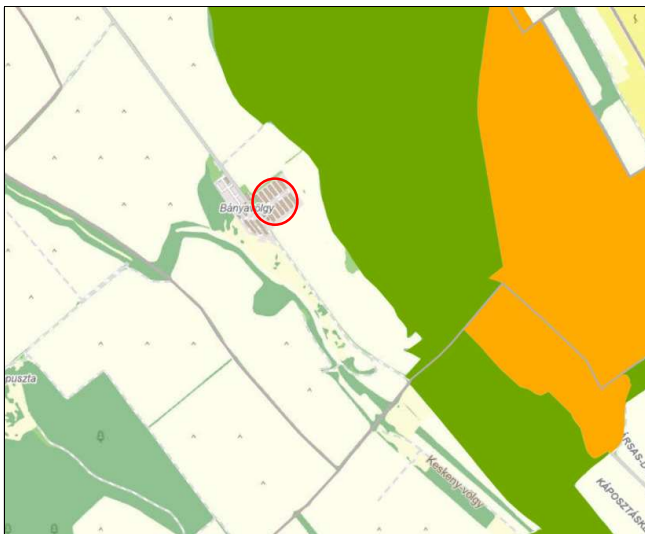
1.2. A VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ TERMÉSZETVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRTÉKEK, TÁJKÉPI VÉDELMEK

1.2.1. Természetvédelmi értékek

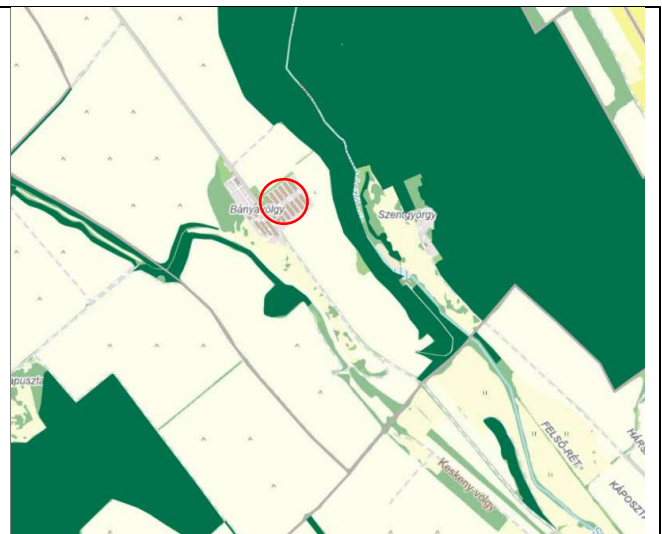
A vizsgált és módosítással érintett területet nem érinti:

- meglévő országosan védett vagy védelemre tervezett természeti terület,
- helyi védett, vagy védelemre tervezett természeti terület,
- ex lege védett természeti terület
- ökológiai hálózat területe
- Natura2000 terület

A vizsgált terület nem érint továbbá erdőterületet sem.

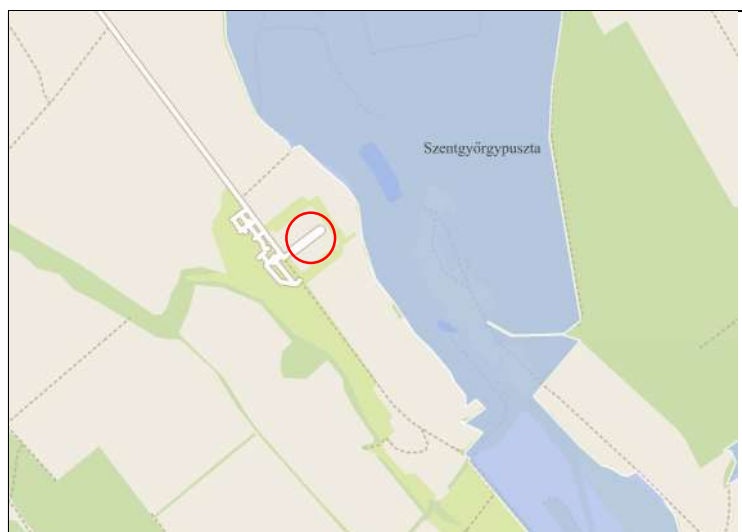


4. ábra: A vizsgált terület és az Ökológiai hálózat viszonya*



5. ábra: A vizsgált terület és az erdők viszonya*

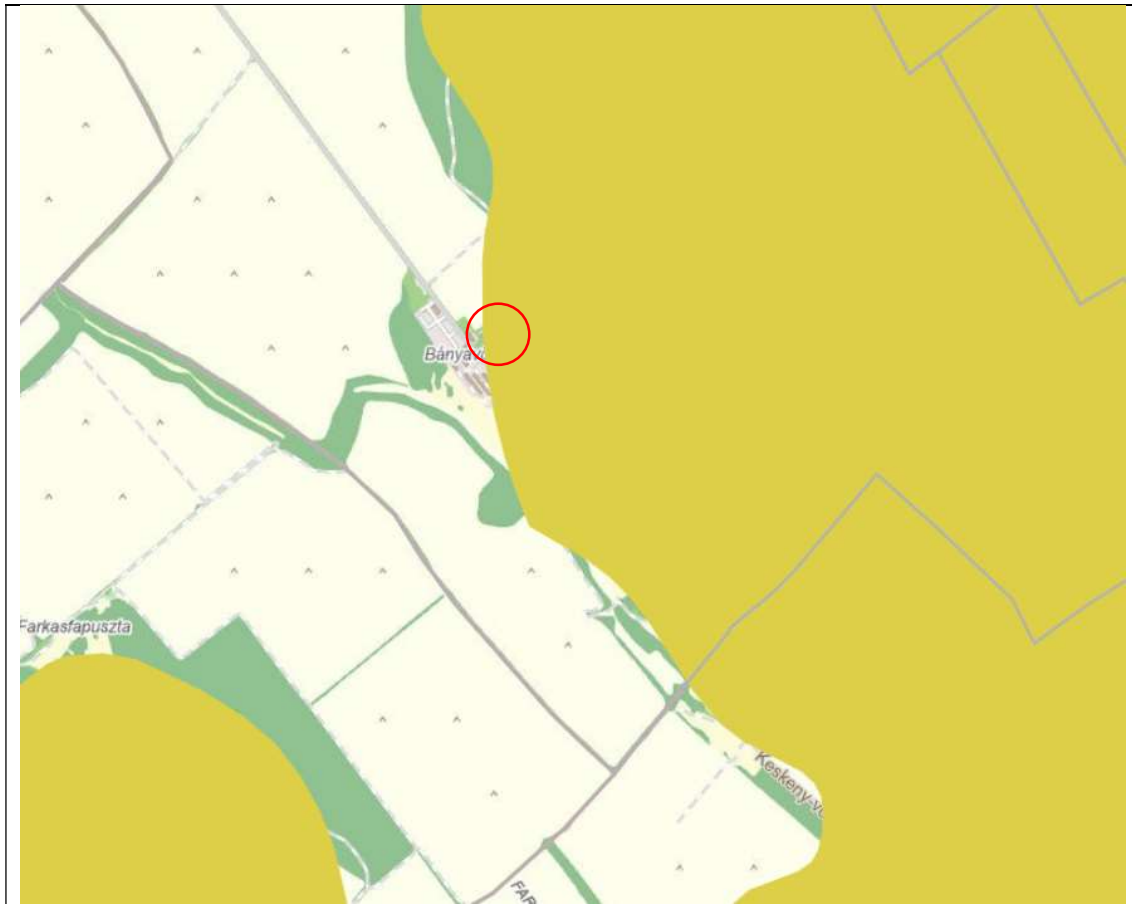
*képek forrása: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>



6. ábra: A vizsgált terület és a Natura 2000 hálózat viszonya
forrás: <https://web.okir.hu/map/?config=TIR&lang=hu>

1.2.2. Tájképvédelmi területek, tájképi értékek

A „tájképvédelmi területeket” a területrendezési tervek határolják le. Alcsútdoboz közigazgatási területének egy része – köztük a vizsgált terület is – a Fejér Vármegye Területrendezési Tervében (továbbiakban FMTrT) „tájképvédelmi terület” övezetébe tartozik.



7. ábra: A vizsgált terület és a tájképvédelmi terület viszonya*

*képek forrása: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>

1.2.3. Örökségvédelmi értékek

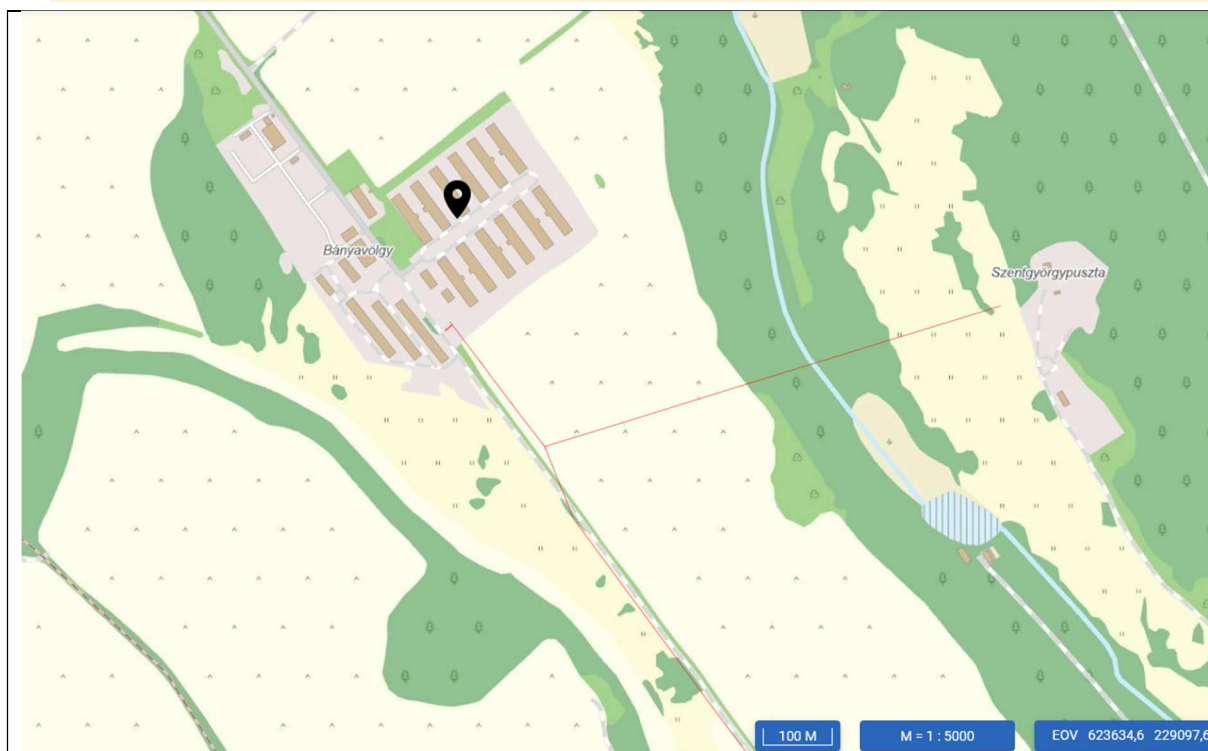
A kulturális örökség ingatlan elemeinek hatósági nyilvántartása, továbbá a hatályos településrendezési eszközök, valamint a településképi védelméről szóló 5/2025. (III. 26.) számú önkormányzati rendelet szerint a vizsgált területet **nem érinti**:

- műemléki védelem,
- régészeti védelem,
- helyi területi vagy egyedi védelem,
- világörökségi védelem.

1.3. KÖZÚTHÁLÓZATI KAPCSOLATOK, MEGKÖZELÍTHETŐSÉG

A vizsgált terület a 066 hrsz.-ú helyi burkolt úton, a Bányavölgyi úton közelíthető meg. A Bányavölgyi út észak felől, a 8106 j. Biatorbágy-Etyek-Alcsútdoboz összekötő útról ágazik le és halad dél felé, Gyúró irányába mezőgazdasági feltáróútként. Az út a majorig burkolt, attól délre Gyúró irányába stabilizált földút. A legközelebbi országos főút a 811. sz. másodrendű főút, mely Alcsútdoboz belterületén, mintegy 6 km-re található a tervezési területtől, nyugat felé haladva a 8106. j. úton.

1.4. KÖZMŰVESÍTÉSI ADOTTSÁGOK



8. ábra: A fejlesztési terület közműellátottsága forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep>

A közművek vizsgálata az E-közmű nyilvántartás és a településrendezési tervek közmű munkarészének a felhasználásával készült.

A vizsgált telek a vezetékes közműhálózatok közül az elektromos hálózathoz csatlakozik, dél felől Gyúró irányából. A telep villamosenergia ellátása jelenleg 3x100A teljesítményű.

A település és a térség villamosenergia ellátását az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt. által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál.

A vezetékes víz és csatornahálózat, valamint a gáz elérhetősége a telephez legközelebb dél-délkeletre 4 km-re Gyúró belterületén található, vagy délnyugatra 3,5 km-re Váli belterületén.

A településen a vízellátás közszolgáltatója az Észak-Dunántúli Vízmű Zrt. A területen és közelében vezetékes ivó- és tűzvíz hálózat nincs.

A telephelyen és közelében szennyvízcsatorna hálózat nincs, a telepen kommunális szennyvíztározó medence található.

A vizsgált területet az ingatlannyilvántartási térkép szerint árok veszi körbe, ami csapadékvízvezetési célt szolgál. Az árok a helyszínen fellelhető. A területre hulló csapadékvizek jelenleg részben a talajban elszikkadnak vagy a bányavölgyi-bekötőút menti árokba folynak. Az összegyűlt vizeket később a Szent László-patak fogadja be és szállítja a befogadó Váli-vízbe, majd a Dunába. A vizsgált terület térségében a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerrel történik.

A területen és elérhető közelségében a vezetékes földgázellátás nem áll rendelkezésre.

A település földgázellátását az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. biztosítja.

A vizsgált területen nincs elérhető vezetékes hírközlési hálózat.

A vizsgált területen valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Magyar Telekom, Yettel, One Magyarország) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani, a településen és a térségében üzemelő vezeték nélküli antennák segítségével.

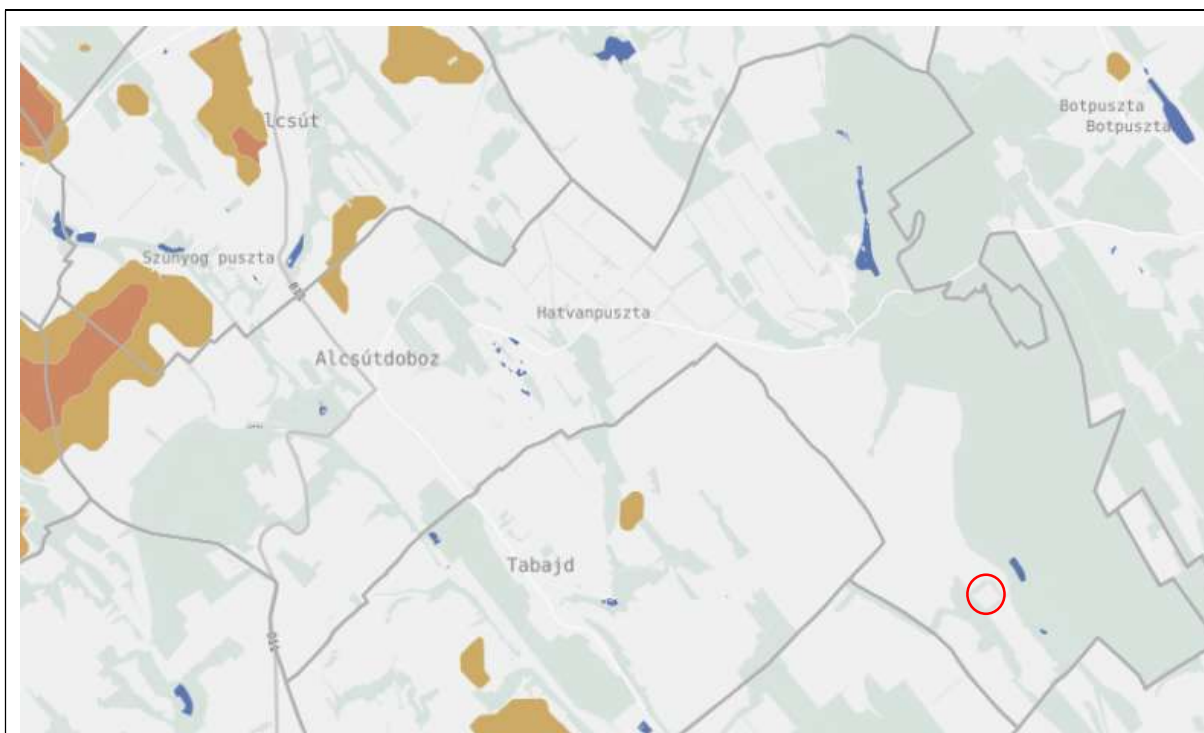
1.5. A TERÜLET HASZNÁLATÁT BEFOLYÁSOLÓ KÖRNYEZETI ÁLLAPOT, ADOTTSÁGOK

1.5.1. Termőföld és talaj adottságok

A vizsgált terület bolygatott, jelentős részét az egykori épületek alapjai borítják. Az épületalapok között másodlagos cserjés gyepek vegetáció található.

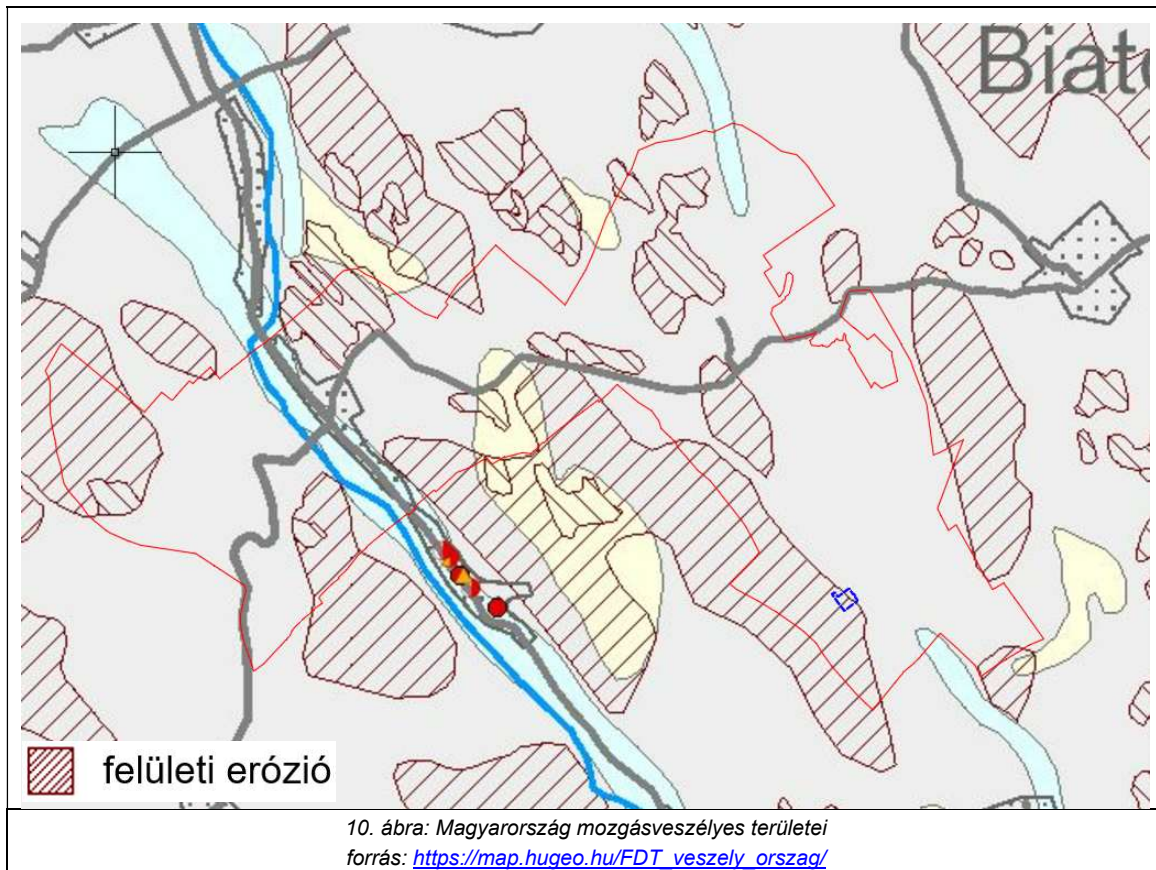
A területen az Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani Intézet által közzétett agrotopográfiai térképek szerint jó minőségű termőtalaj, mészlepedékes csernozjom talaj található.

Alcsútdoboz közigazgatási területét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Trtv.) lehatárolt „kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete”, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben (a továbbiakban: MvM rendelet) lehatárolt „jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete” érinti a település nyugati részén. Az övezetek a vizsgált területet nem érintik.



9. ábra: A vizsgált terület és a Kiváló és Jó termőhelyi adottságú szántóterületek viszonya
forrás: <https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep>

A vizsgált terület a FMTrT övezeti tervlapja és a rendelkezésre álló adatok alapján „földtani veszélyforrás terület övezete” által érintett település. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat több földtani káreseményt is nyilvántart a településen (partfalomlás, rétegcsúszás, suvadás), valamint erózióveszélyes területet. A káresemények helyszínei a tervezési területet nem érintik, a központi belterületen található, szélerezózióval azonban veszélyeztetett a tervezési terület.



A telephely tulajdonosa talaj- és talajvíz vizsgálat céljából 2 db fúrást létesített a területen. A mintákat 2, 4 és 6 m-es mélységben vették, majd azokat akkreditált laboratórium értékelte ki. A legtöbb komponens tekintetében határérték alatti eredmények születtek, azonban a talajvíz szulfát tartalma valamivel magasabb (a mért érték 262-268 mg/l) a jogszabályban megengedett értéknél (250 mg/l).

A rendelkezésre álló adatok alapján a vizsgált területen talajszennyezettség nem fordul elő.

A település területét és a vizsgált területet a hatályos településrendezési eszközök és a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Magyar Bányászati és Földtani Szolgálatának nyilvántartása szerint bányatelek vagy ásványi nyersanyag lelőhely nem érinti. A település alábányászottsággal nem érintett.

1.5.2. Felszíni és a felszín alatti vizek adottságai

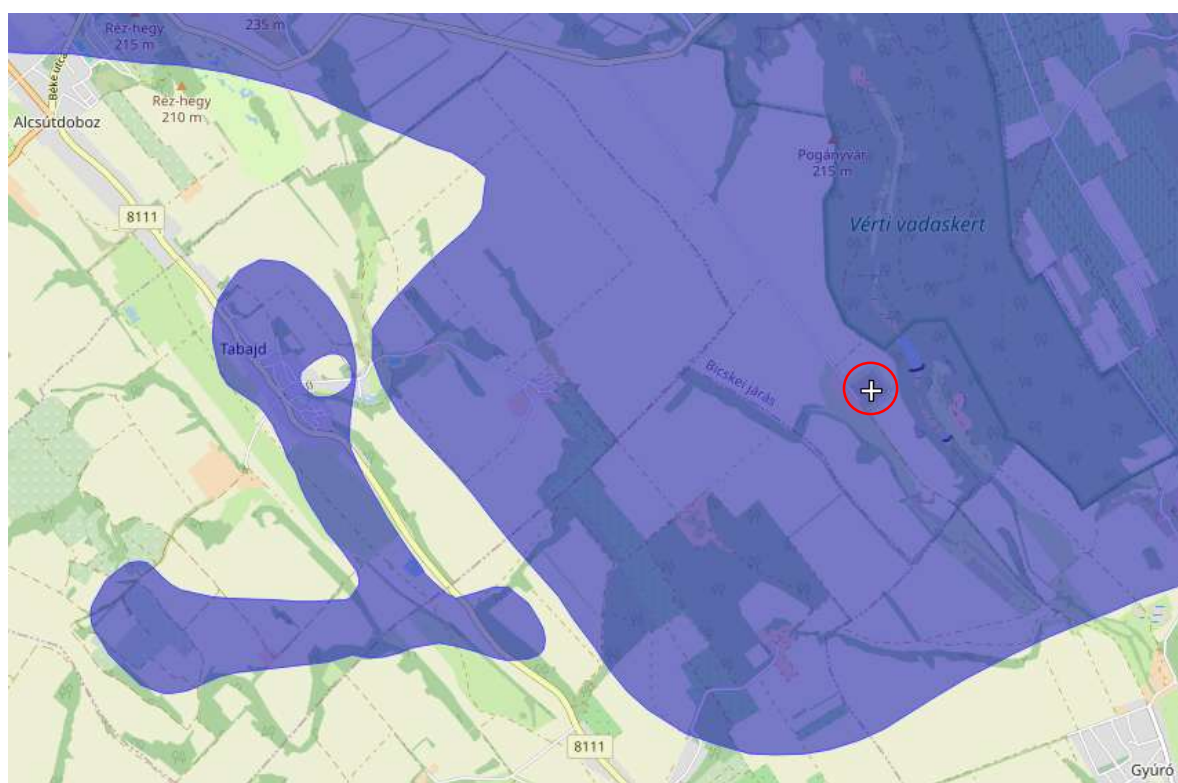
Vízrajz szempontjából Alcsútdoboz és környezete a Közép-Duna vízgyűjtő alegységhez tartozik. A település területén a Váli-víz és a Szent László-patak folyik keresztül. A vizsgált terület a Szent László-patak jobb parti oldalán, a patak völgy feletti magasabb térszínen, attól mintegy 350 m-re helyezkedik el.



11. ábra: A Szent László-patak és a vizsgált terület viszonya

<https://www.openstreetmap.hu/?zoom=15&lat=47.40358&lon=18.70997>

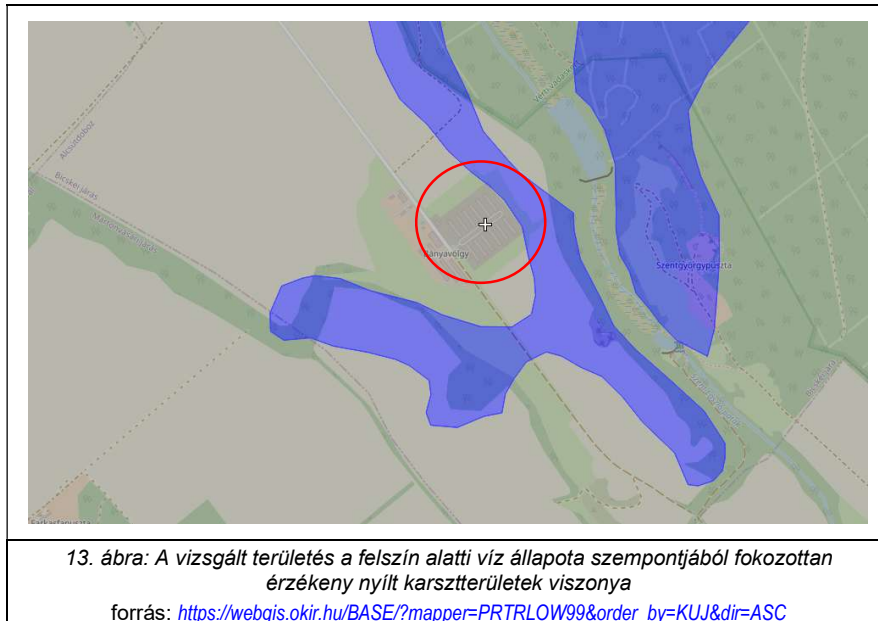
Alcsútdoboz közigazgatási területe a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (III.17.) Kormányrendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján *fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település*, illetve ugyanezen rendelet alapján a közigazgatási terület egyes részei *kiemelten érzékeny* kategóriába tartoznak.



12. ábra: A vizsgált területés a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területek viszonya

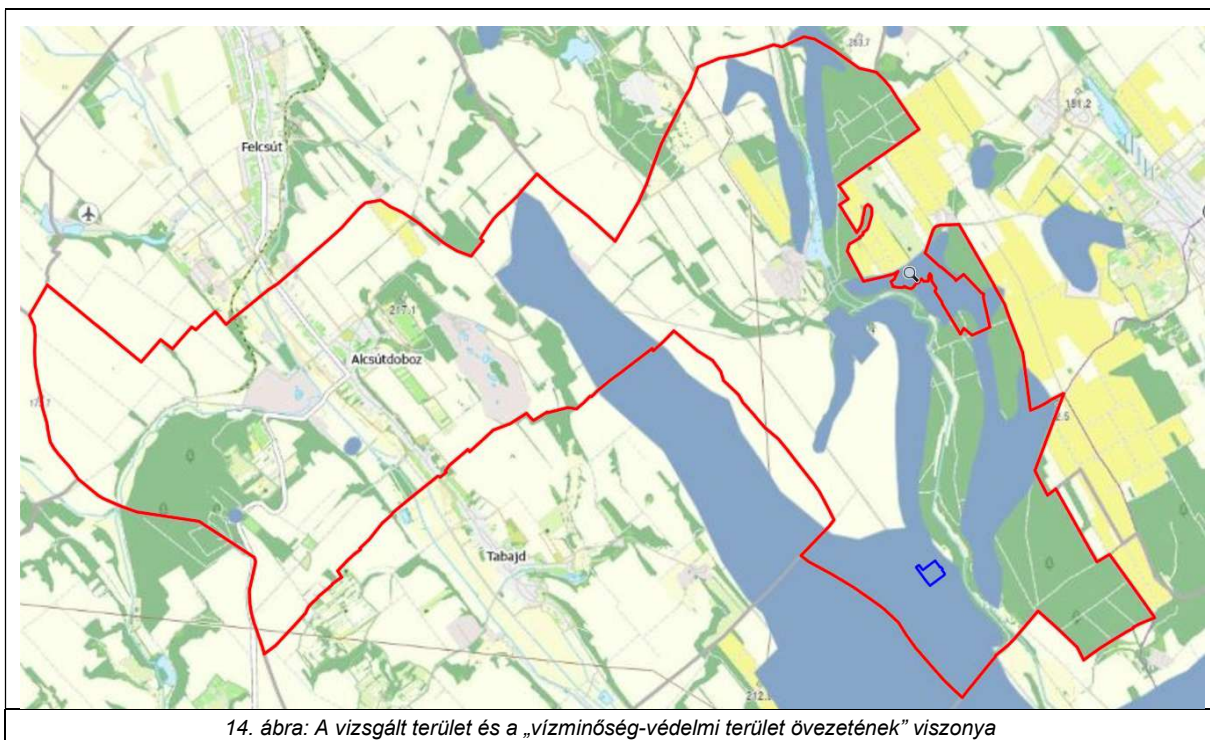
forrás: https://webgis.okir.hu/BASE/?mapper=PRTRLOW99&order_by=KUJ&dir=ASC

A vizsgált terület közvetlen közelében a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti „felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület” található, olyan karsztos terület, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.



A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 19. § (3) bekezdése alapján Nyílt (fedetlen) karsztos kőzetből álló felszínen tilos a karsztos kőzet, illetve a karsztvíz szennyezése vagy olyan tevékenység végzése, amely azt veszélyeztetné.

A vizsgált területet teljes területét érinti a Trtv-ben lehatárolt „vízminőség-védelmi terület övezete”.



Mindezek alapján a területre szigorú vízminőség-védelmi előírások vonatkoznak.

1.5.3. Levegő állapot adottságok

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet az ország területét légszennyezettség szerint zónákba sorolja. Alcsútdoboz a 10. számú légszennyezettségi zónába („Az ország többi területe, kivéve a kijelölt városokat”) tartozik. A települések területének szennyező anyagok szerinti típusát a KvVM rendelet 1. számú melléklete rögzíti, melyek besorolása Alcsútdoboz területén az A-tól F-ig (csökkenő sorrendben) terjedő skálán az alábbi:

Zónacsoportok légszennyező anyagok szerint

	Kén-dioxid	Nitrogén-dioxid	Szén-monoxid	PM ₁₀	Benzol	Talajközel-i ózon	PM ₁₀ Arzén (As)	PM ₁₀ Kadmium (Cd)	PM ₁₀ Nikkel (Ni)	PM ₁₀ Ólom (Pb)	PM ₁₀ benz(a)-pirén (BaP)
Alcsútdoboz	F	F	F	E	F	O-I	F	F	F	F	D

D csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső vizsgálati küszöb és a levegőterheltségi szintre vonatkozó határérték között van

E csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint egy vagy több légszennyező anyag tekintetében a felső és az alsó vizsgálati küszöb között van.

F csoport: azon terület, ahol a levegőterheltségi szint az alsó vizsgálati küszöböt nem haladja meg.

O-I csoport: azon terület, ahol a talaj közeli ózon koncentrációja meghaladja a célértéket.

A fenti adatokból látható, hogy a zóna-besorolás szerint a levegőterheltség Alcsútdobozon kedvező, egyedül a PM₁₀ benz(a)pirén (BaP) van a felső vizsgálati küszöb, illetve a célérték között, valamint a szálló por (PM₁₀) értéke lépi át az alsó vizsgálati küszöböt, de nem haladja meg a felsőt.

Alcsútdobozon sem automata, sem manuális légszennyezettségi mérőállomás nem üzemel. A legközelebbi automata mérőállomás Tatabánya, Szent Borbála út 5. sz. alatt található, mely a városi közlekedési eredetű légszennyezésről ad információkat. A legközelebbi manuális mérőállomás Sukoró, Óvoda u. 2/a. alatt található. A manuális mérőállomásokon csak nitrogéndioxid szennyezettséget mérnek. A mérőállomások a vizsgált helyszíntől való nagy távolságuk miatt a levegő háttérszennyezettségéről a területre vonatkoztathatóan nem szolgálnak adattal.

A vizsgált területen és környezetében bejelentésköteles, helyhez kötött légszennyező pontforrás nem üzemel, jelentősebb légszennyezettséget okozó tevékenység nem folyik. A szomszédos baromfinevelő telepen állattartó tevékenységhez kapcsolódóan bűzhatás van jelen, a telep körül 200 m sugarú védelmi övezet került kijelölésre, mely a vizsgált területet is érinti (a 0161 hrsz. telek telekhatárához legközelebb 16-20-mre található a szomszédos állattartó épületek). Mivel a 0161 hrsz.-ú telepen hasonló tevékenység végzése tervezett, a védelmi zónával való érintettség konfliktust nem okoz.

A vonatkozó jogszabályok szerint a védelmi övezet területén nem lehet lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület, kivéve a telepítésre kerülő, illetve a már működő légszennyező források működésével összefüggő építményt.

1.5.4. Zaj- és rezgésterhelés

A vizsgált 0161 hrsz.-ú terület külterületen, főbb közlekedési útvonalaktól távolabb található, közlekedési eredetű zajterhelés a területen csekély. A területet csak célforgalom érinti, jelentősebb forgalmat vonzó létesítmény nincs a területen.

Környezeti zajforrás a szomszédos csirkenevelő telep szellőztetéséhez és működéséhez kapcsolódó létesítmények, azonban a 2023-ban végzett akkreditált műszeres zajmérés szerint

határértéket meghaladó környezeti zajterhelés nincs a telephelyen, annak tevékenysége a vizsgált területre zajvédelmi szempontból nincsen hatással.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) meghatározza a környezeti zajtól védendő területhasználatokat. Ez alapján a vizsgált terület az alábbiak szerint értékelhető:

A vizsgált terület jelenlegi besorolása gazdasági (kereskedelmi-szolgáltató) terület, mely környezeti zajtól védendő területhasználat, vonatkozik rá zajterhelési határérték. Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határérték gazdasági terület esetében nappal (06–22 óra) 60 dB, éjjel (22–06 óra) 50 dB.

1.5.5. Hulladékkezelés

Alcsútdoboz településen a kommunális szilárd hulladék szervezett gyűjtése és elszállítása megoldott. A településen a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás ellátásáról a Depónia Nonprofit Kft. gondoskodik.

A tervezett állattartó telep külterületen helyezkedik el, a települési szervezett hulladékszállítási rendszerbe jelenleg nem kapcsolódik a terület.

2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK (AZ ORSZÁG TERÜLETRENDEZÉSI TERVE ÉS A FEJÉR VÁRMEGYE TERÜLETRENDEZÉSI TERVE) VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

Magyarországon a területi- és településrendezési tervezést a tervek hierarchikus rendszere határozza meg. A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban OTTrT) áll. Két ún. kiemelt térség van az országban: a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet. Az országra és a két kiemelt térségre vonatkozó területrendezési tervet az országgyűlés a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: Trtv.) fogadta el.

Ezt követő tervezési szint a vármegyei területrendezési tervek, amelyeket a vármegyei közgyűlés fogad el, majd az egyes településekre készülő településrendezési eszközök. Fejér Vármegye jelenleg hatályos területrendezési tervét (a továbbiakban: FMTrT) a Fejér Vármegyei Közgyűlés a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

Alcsútdoboz a Fejér Vármegye települése, ennél fogva a Trtv. második részében szereplő Magyarországra vonatkozó területrendezési terv az OTTrT és a Fejér vármegye területrendezési terve (a továbbiakban: FMTrT) előírásai együttesen tartandók be a település közigazgatási területén.

Betartandók továbbá a településen a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) előírásai.

A területrendezési tervek két fő részből állnak:

- a térszerkezeti terv és a
- térségi övezetek.

A területrendezési tervek térszerkezeti tervek és térségi övezetek révén fogalmazzák meg egy adott területre vonatkozó követelményeiket.

2.1. AZ OTRT ÉS FM TrT SZERKEZETI TERVÉNEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI

A OTrT Szerkezeti tervén

- a módosítási terület (hrsz.: 0161) „**települési térség**” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik

A FMTrT Szerkezeti tervén

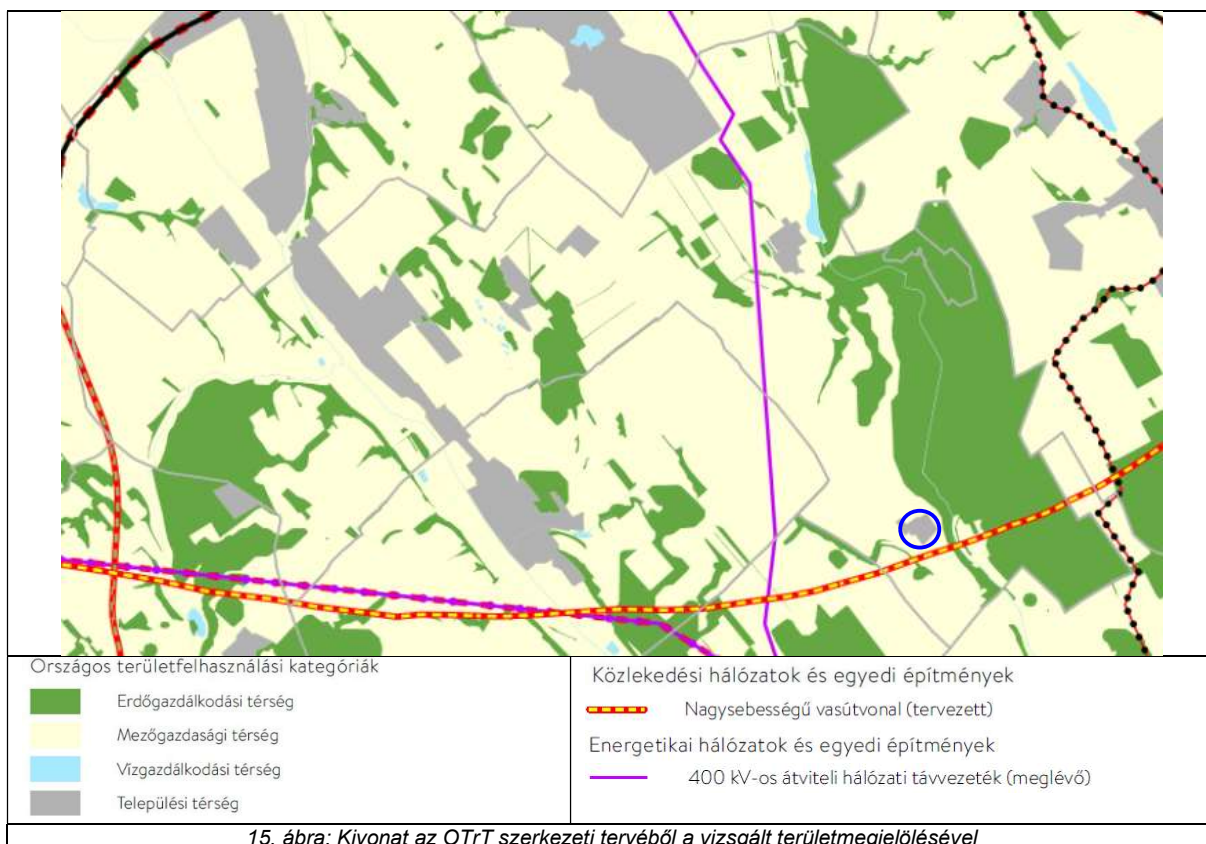
- a módosítási terület (hrsz.: 0161) „**mezőgazdasági térség**” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik

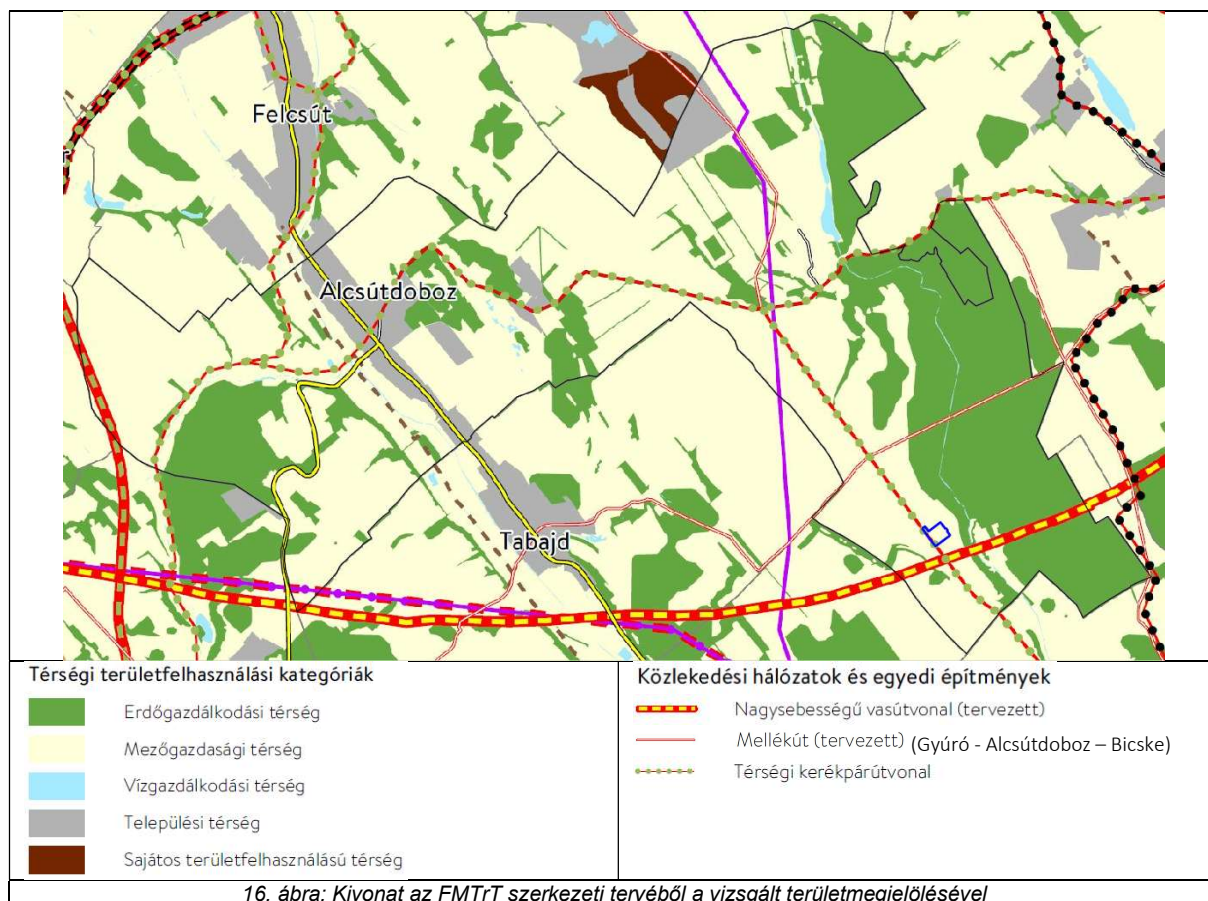
➤ ÉRVÉNYESÍTENDŐ KÖVETELMÉNYEK A TELEPÜLÉSRENDEZÉS SORÁN:

A mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki (Trtv. 11. §. b) pont).

Fenti követelménynek a Trtv. 90. § (2) bekezdése figyelembevételével kell teljesülnie, mely kimondja, hogy „az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik”.

A vizsgált területet a hatályos TRE beépítésre szánt terület – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja. Területével határosan az FMTrT térségi kerékpárutat és tervezett országos mellékutat jelöl.





2.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK A VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ ELHATÁROZÁSAI

A következő táblázatokban mutatjuk be, hogy a módosítási területet mely térségi övezetek érintik, jelölve, hogy az adott övezet a Trtv., FMTrT, ill. az MvM rendelet melyik melléklete. **A módosítási területet is érintő övezeteket alászínezéssel jelöltük.**

2.2.1. Országos- és megyei övezetek vizsgált területre vonatkozó elhatározásai

Alcsútdoboz közigazgatási területét, azon belül a módosítási területet érintő országos- és megyei övezeteket az alábbi táblázatban mutatjuk be:

1. táblázat: Országos- és kiemelt térségi övezetek

Trtv.	MvM r.	FMTrT	országos övezetek	Alcsútdoboz érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
melléklete					
3/1			Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
3/1			Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
3/1			Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	+	—

Trtv.	MvM r.	FMTrT	országos övezetek	Alcsútdoboz érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
melléklete					
3/2			Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	—
	1		Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	—
3/3			Erdők övezete	+	—
	2		Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	—
	3		Tájképvédelmi terület övezete	+	+
	4		Vízminőség-védelmi terület övezete	+	+
	5		Nagyvízi meder övezete	—	—
	6		VTT-tározók övezete	—	—
		7	Ásványi nyersanyagvagyon övezete	—	—
		8	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	—	—
		9	Földtani veszélyforrás terület övezete	+	—
3/4			Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	—	—
3/5			Honvédelmi és katonai célú terület övezete	—	—

Az alábbiakban ismertetjük a módosítási területet érintő övezetek területére vonatkozó követelményeket:

➤ **Tájképvédelmi terület övezete területén érvényesítendő követelmények**

- A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
 - a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
 - a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
- A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

➤ **Vízminőség-védelmi terület övezete területén érvényesítendő követelmények**

- A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

2.2.2. Egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetek vizsgált területre vonatkozó elhatározásai

Az alábbi táblázatban mutatjuk be, hogy az egyedileg meghatározott vármegyei térségi övezetek közül melyek érintik Alcsútdoboz közigazgatási területét, ill. ezek közül melyek érintik a tervezési területet:

1. táblázat: Egyedileg meghatározott vármegyei övezetekkel való érintettség

melléklet szám	FM TrT-ben megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet	Alcsútdoboz érintettsége	Vizsgált terület érintettsége
14.	Felzárkóztatandó belső perifériai övezet*	nem	nem
15.	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet*	igen	nem
16.	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete*	nem	nem
17.	Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet*	igen	nem
18.	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet*	igen	nem
19.	Majorsági térség övezete*	igen	igen
20.	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete*	nem	nem

*: teljes közigazgatási területekkel lehatárolt övezetek

➤ **Majorsági térség övezete által érintett település területén érvényesítendő követelmények**

- Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.
- A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevétele, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

3. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK FEJELESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

3.1. ALCSÚTDOBOZ HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Alcsútdoboz település hatályos településrendezési eszközei:

- 2002-ben Képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv, és
- 9/2002. (X.1.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervlapok (Belterületi szabályozási terv és Külterületi szabályozási terv).

A HÉSZ mellékletei:

- 1. melléklet: műemlékek jegyzéke
- 2. melléklet: fogalommeghatározások
(Az OTÉK-ban nem szereplő fogalmak meghatározása)
- 3. melléklet: Szabályozási terv (belterület)
- 4. melléklet: Szabályozási terv – külterület (1)
- 5. melléklet: Szabályozási terv – külterület (2)
- 6. melléklet: Szabályozási terv – külterület (3)
- 7. melléklet: Szabályozási terv – külterület (4)

Alcsútdoboz Község településrendezési eszközei elfogadásuk óta többször módosításra kerültek. A HÉSZ mellékletét képező Szabályozási tervlapok és módosításai elérhetők a Nemzeti Jogtár hivatalos felületén.

3.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI

A településszerkezeti terven a vizsgált terület **kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület**.

A terület nyugati határán vezető utat a Településszerkezeti terv az M1-M7 között tervezett gyúrói összeköttetés nyomvonalaként ábrázolja.

3.3. A HÉSZ ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLT TERÜLETET ÉRINTŐ ELHATÁROZÁSAI

A helyi építési szabályzatban és annak 7. mellékletét képező szabályozási tervlapján a vizsgált terület „KG” jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetbe tartozik.

A vizsgált területet északról keletről és délről mezőgazdasági rendeltetésű terület általános mezőgazdasági övezete (M-3) veszi körül, nyugatról közút határolja.

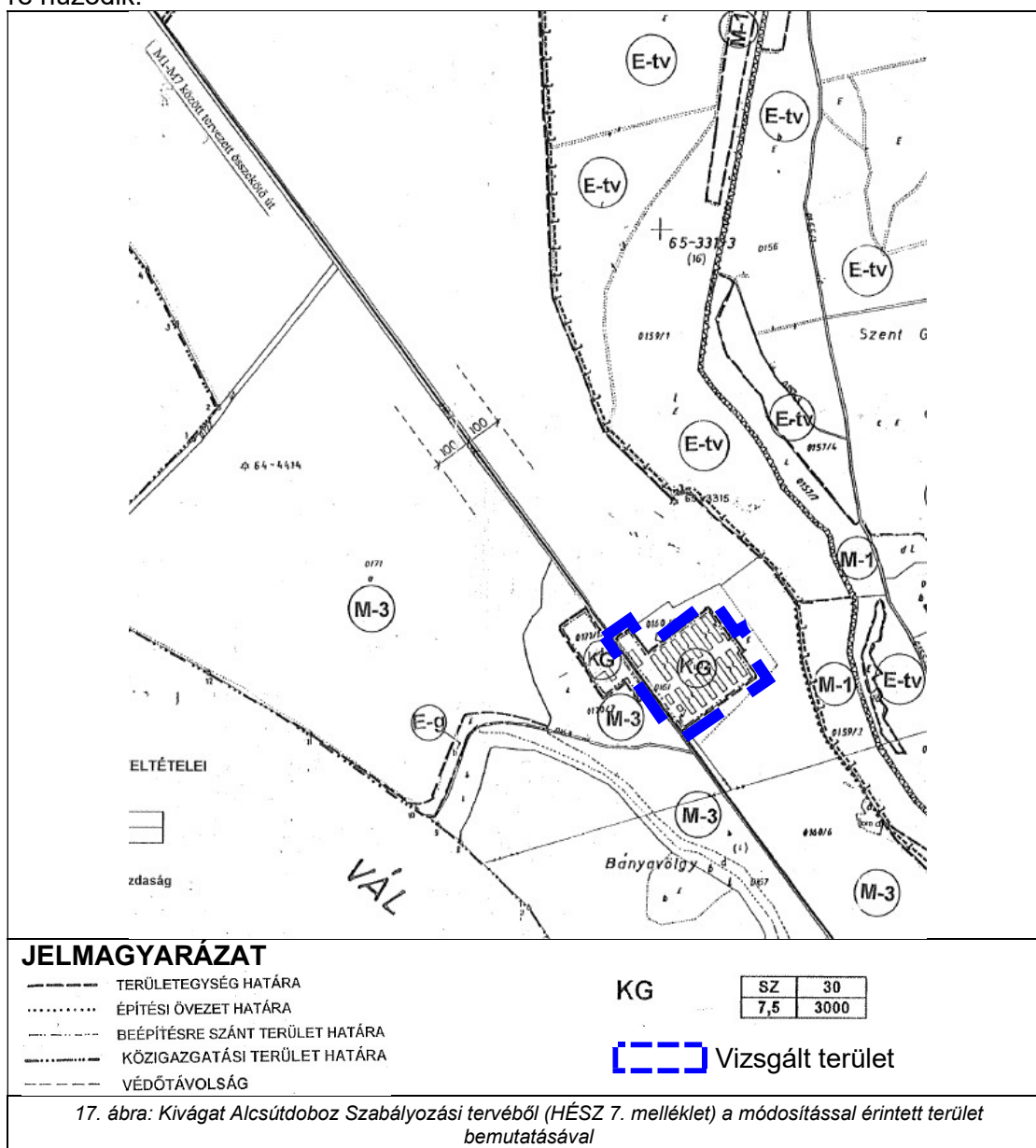
A HÉSZ 10. § (1)-(4) bekezdései a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (KG) övezetére az alábbi előírásokat tartalmazzák:

- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület elsősorban a kisüzemi termelő, szolgáltató, ill. raktározási tevékenységgel kapcsolatos épületek, létesítmények elhelyezésére szolgáló terület.

- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen belül a vonatkozó, hatályos¹ jogszabályban felsorolt épületek, építmények helyezhetők el.
- A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetének részletes előírásai:

Építési övezet jele	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb kialakíth. telekterület (m ²)	legkisebb kialakíth. telekszél. (m)	beépítési mód	megeng. legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	legnagyobb építm.mag. (m)
KG	1,0	3000	40	SZ	30	40	7,5

- A „KG” jelű építési övezetben az építési hely határvonala az előkertben a telek szélétől 10 m-re, az oldalkertben a telek szélétől 6 m-re, a hátsókertben a telek szélétől 10 m-re húzódik.



A vizsgált terület nyugat-délnyugati határán tervezett M1-M7 összekötő utat jelöl a tervlap (a főutakhoz tartozó) 100-100 m-es védőtávolsággal (a Közl. Trv. szerinti korlátozással).

¹ a vonatkozó jogszabályok szerint itt OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos 19. § (2) és (3) bekezdése értendő.

4. HELYI TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEK

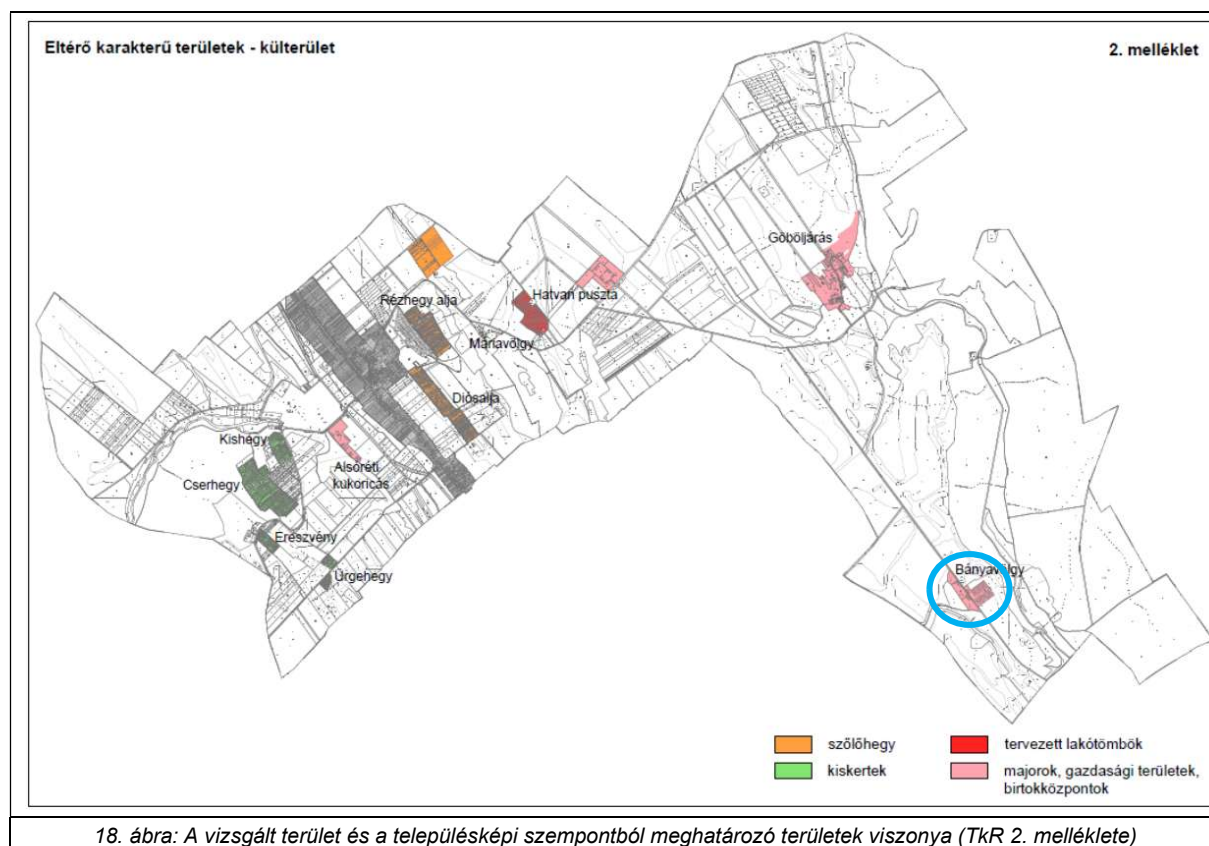
4.1. TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET (TKR.) VIZSGÁLT TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSKÉPI KÖVETELMÉNYEI

Alcsútdoboz településképi védelemről szóló előírásait Alcsútdoboz Település Önkormányzat Képviselő-testülete az 5/2025. (III. 26.) számú önkormányzati rendeletével fogadta el (a továbbiakban: Tkr.)

A Tkr a módosítással érintett területet a 2. mellékletében településképi szempontból meghatározó terület, **majorok, gazdasági területek, birtokközpontok** kategóriába sorolja.

A „**majorok, gazdasági területek, birtokközpontok**” településképi szempontból meghatározó területekre vonatkozóan a Tkr. 11-12.§-ában az alábbi előírásokat tartalmazza:

- A majorságok, gazdasági területek, birtokközpontok területén építendő **kerítés** anyaga lehet: huzalkerítés vagy tömör, vagy áttört fa-, tégl-, kő-, vagy vakolt betonkerítés.
- A község területén az építmények **tetőfedésének** színe égetett agyagcserép színű (téglavörös terrakotta, barnás, füstös vagy szürkés); természetes palaszínű; szürke, (világosszürkétől az antracitig); barna, sötétzöld vagy vörösréz és cink esetében természetes színű lehet.
- A község területén **mobilház, lakókonténer** elhelyezése csak ideiglenes jelleggel, egy adott építkezés időtartamára, felvonulási épületként helyezhető el.
- Majorságok, gazdasági területekre és birtokközpontokra vonatkozó egyedi építészeti követelmények: A területen létesítendő **lakó- és szállásjellegű épületek homlokzatain** a vakolt felület nem lehet kisebb az adott homlokzat, nyílászárókkal csökkentett felületének, 75%-nál.



5. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA, A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK

5.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSI SZÁNDÉKOK BEMUTATÁSA

Az ezredforduló tájékán (2002-ben), a hatályos településrendezési eszközök készítésekor, az Alcsútdoboz 0161 hrsz.-ú telek, terület használaton kívüli, felhagyott mezőgazdasági major terület volt. Az akkori tulajdonosoknak nem volt konkrét hasznosítási, illetve fejlesztési elképzelésük a terület vonatkozásában, ezért Képviselő-testület egyeztetve az akkori tulajdonosokkal kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolta a területet, segítve, hogy többféle típusú fejlesztési lehetőséget biztosítson. ez a besorolás.

A jelenlegi tulajdonosok az egykori mezőgazdasági major területen újra kívánja indítani az állattartó tevékenységet: nagylétszámú tojótyúk tartást tervez volier technológiával. A tervezett fejlesztés megvalósítását most már gátolja, hogy a hatályos településrendezési eszközök a területet kereskedelmi szolgáltató gazdasági területként tartalmazzák, amely terülfelhasználást a HÉSZ „elsősorban a kisüzemi termelő, szolgáltató, ill. raktározási tevékenységgel kapcsolatos épületek, létesítmények elhelyezésére szolgáló területként” határoz meg. A tervezett nagyüzemi állattartás megvalósíthatósága érdekében szükséges a területet a tervezett rendeltetést lehetővé tevő mezőgazdasági üzemi területbe átsorolni.

6. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA, SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, MÓDOSÍTANDÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK, TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

Alcsútdoboz hatályos településrendezési eszközei, a Településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv az évezred elején (2002-ben) készültek, azóta a településrendezésre vonatkozó szabályok többször módosultak.

Jelenleg a településrendezési tervek rendszere átalakulóban van, módosultak az országos szintű jogszabályok, folyamatosan alakul át a településrendezési tervek rendszere.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 229. § (3) bekezdése értelmében azon településeknek, amelyek nem készítették 314/2012.Kr. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük.

A 2021. július 15-ét megelőzően készült településrendezési eszközök 2027. június 30-ig módosíthatók és alkalmazhatók.

A vonatkozó jogszabályi előírások szerint tehát Alcsútdoboz község hatályos településrendezési eszközeinek (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási tervek) módosítására lehetőség van 2027. június 30-ig, módosításuk a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (a továbbiakban TÉKA) átmeneti rendelkezései szerint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával történhet.

6.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A Telepítési tanulmányterv jelen esetben egyféle **szabályozási koncepcióra** tesz javaslatot:

Alcsútdoboz 0161 hrsz.-ú telken tervezett fejlesztési szándékok —üzemi méretű állattartás— megvalósíthatósága érdekében a terület kereskedelmi szolgáltató gazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe való átsorolása szükséges, mivel a telekre vonatkozó jelenleg vonatkozó KG jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezetben ilyen tevékenységet végezni nem lehet.

Alcsútdoboz hatályos HÉSZ tartalmaz G-MÜ jelű mezőgazdasági üzemi terület övezetet, ahol a HÉSZ előírásai szerint „az állattenyésztéssel, a mezőgazdasági termékfeldolgozással kapcsolatos létesítmények elhelyezésére, továbbá a növénytermesztéssel és állattenyésztéssel kapcsolatos tárolás céljára szolgáló terület”, tehát az építési övezetben elhelyezhető rendeltetések a területen tervezett funkciónak megfelel.

Alcsútdoboz **hatályos HÉSZ 12.§-a tartalmazza a „mezőgazdasági üzemi terület (G-MÜ) övezetére” vonatkozó előírásokat.** E szerint:

- A G-MÜ jelű mezőgazdasági majorok övezet területén elhelyezhető épületek és építmények az alábbiak:
 - a mezőgazdasági termeléshez, továbbá az ott tartózkodók alapfokú ellátásához szükséges építmények,
 - állattartó épületek,
 - terménytárolók,
 - szerszám- és géptárolók,
 - vegyszertároló,
 - terményfeldolgozó,
 - mezőgazdasági gépjavító,
 - biztonsági okokból szükséges őrházak,
 - termékvezetékek és műtárgyaik,
 - komposztáló telepek építményei,
 - mezőgazdasági tevékenység során keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolására szolgáló építmények

- A G-MÜ jelű építési övezet beépítési határértékei az alábbiak:

Építési övezet jele	megeng. legnagyobb szintterület-sűrűség	legkisebb kialakítható/beépíthető telekterület (m ²)	legkisebb beépíthető telekszél. (m)	beépítési mód	megeng. legnagyobb beépítettség %	legkisebb zöldfelület %	legnagyobb építm.mag. (m)
G-MÜ	0,3	K	50 m	SZ	25 %	40 %	K*

K: kialakult állapot

*: A terményszárítók, silótornyok magassági korlátozás nélkül helyezhetők el a telkeken belül.

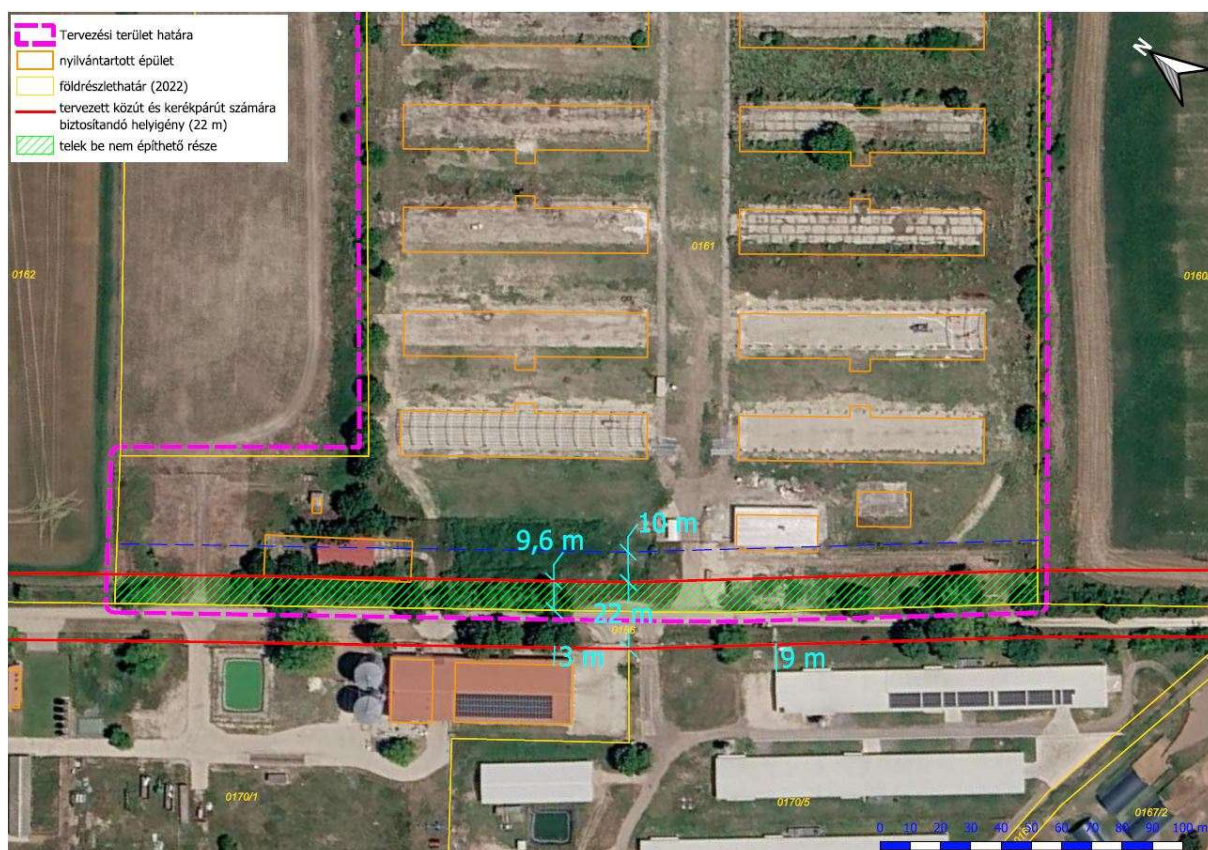
- Az építési övezetben az építési hely határvonala az elő-, oldal- és hátsókertben egyaránt a telek szélétől 10 m-re került meghatározásra.

Az elvégzett vizsgálatok és a tervezett beruházási program figyelembevételével a vizsgált telekre és térségére vonatkozóan a **HÉSZ G-MŰ jelű építési övezetre vonatkozó előírások, elhatározások alábbi elemekkel történő módosítása, kiegészítése javasolt (vagy a „G-MŰ” jelű építési övezet beépítési határértékeivel, de az alábbiak figyelembe vételével, új „G-MŰ/1” jelű építési övezet vezetendő be a HÉSZ-be):**

- A településtervezés során figyelembe veendő „magasabbrendű” **területrendezési tervek** (Ld. részletesen 2.1. fejezet), valamint a hatályos HÉSZ 7. melléklete is, **a 0166 hrsz-ú határoló útra vonatkozóan tervezett távlati útfejlesztéseket** tartalmaz.

Tekintettel a jelenleg már kialakult beépítésekre (0170/1, 0170/5 hrsz.-ú egykori major területén) a területrendezési tervekben elhatározott, tervezett útfejlesztés területigénye nagyrészt már csak a 0161 hrsz-ú telek területének igénybevételével lesz megvalósítható, mely közlekedési szakági értékelésünk szerint a 0166 hrsz-ú út felőli telekhatár mentén egy cca. 10 m-es területsávot éríthet. A tényleges területigény a tervezett út engedélyezési-kivitelei terveinek ismeretében lesz majd pontosítható/meghatározható, amely területigény a tapasztalatok szerint kevesebb, mint az országos szintű jogszabályokban (TÉKA) előírt területbiztosítási előírás. Mivel a tervezett út számára ténylegesen biztosítandó terület az útépitési tervek hiányában még nem ismert, a szabályozási vonal alkalmazása indokolatlan. Az útfejlesztés megvalósítása lehetőségének biztosításra az érintett területsávot „a telek be nem építhető része”-ként javasolt lehatárolni, amely szabályozási elemmel a HÉSZ és annak mellékletét képező szabályozási terv kiegészítése szükséges.

Az alábbi ábrán mutatjuk be, hogy javasolt „a telek be nem építhető része”, miként érinti a 0161 hrsz.-ú telket:



19. ábra: A 0161 hrsz.-ú telken a javasolt „a telek be nem építhető része” szabályozási elemmel érintett terület

Amennyiben a tervezett út kialakítását követően kialakuló G-MŰ építési övezetbe tartozó telek következtében meglévő épület az „újonnan kialakuló 10m szélességű előkertjébe kerül”, az az épület megmaradhat, de bővítésre nem kerülhet. Véleményünk szerint a telek

nagysága és jelenlegi beépítettsége lehetővé teszik, hogy a tervezett épületek a fentiek figyelembevételével kerüljenek elhelyezésre a telken.

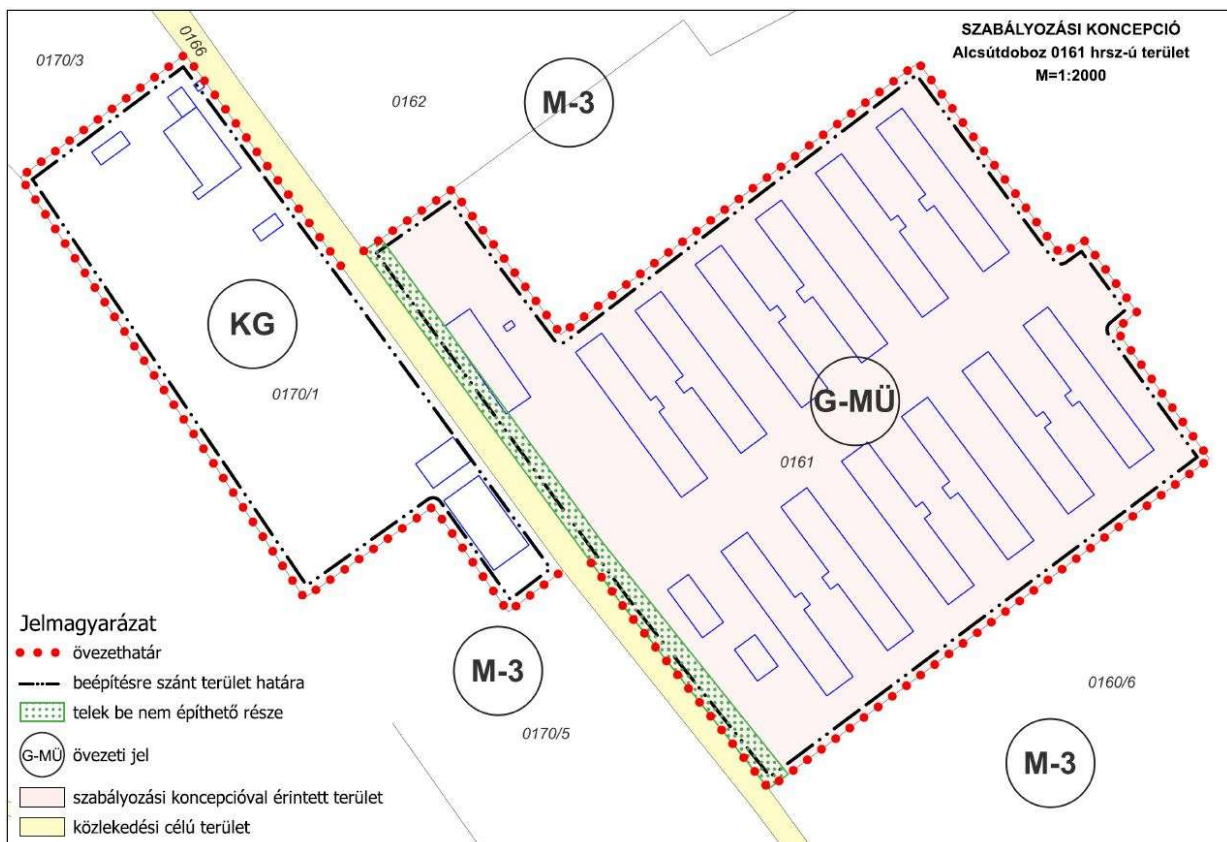
- A hatályos HÉSZ a G-MÜ jelű építési övezetben legnagyobb építmény magasságot a „kialakult állapot megtartása”-ként írja elő. Jelen esetben javasolt és indokolt lenne az építéshatósági munka könnyítése érdekében **„kialakult állapot megtartása” helyett konkrét legnagyobb építménymagasság értékének meghatározása.**

A fejlesztések megvalósítása során a HÉSZ alábbi előírásainak betartására is felhívjuk a figyelmet:

- A HÉSZ előírásokat tartalmaz a mezőgazdasági üzemi területen betartandó **környezeti feltételekre** vonatkozóan a 9.§ (3) bekezdésében, mely elsősorban a bűzhatás csökkentését és a felszín alatti vízkészlet védelmét célozza.
- A telken belüli **zöldfelületek kialakítására** a HÉSZ 9. §. (2) bekezdésének előírásai érvényesek. Legfontosabb előírásai, hogy a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét többszintű növényzet alkalmazásával kell kialakítani, valamint, hogy a kötelezően zöldfelületként kialakítandó terület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani.

A szabályozási koncepció megvalósítása Alcsútdoboz településrendezési eszközei közül az alábbi elemek módosítását teszi szükségessé:

- Településszerkezeti terv módosítása: **szükséges,**
- a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása: **szükséges,**
- a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv módosítása: **szükséges**



6.2. TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEK TELJESÜLÉSE

A vizsgált területre vonatkozó területrendezési követelményeket a 2. fejezetben bemutattuk. A javasolt területfelhasználás váltás nem ellentétes a területre vonatkozó területrendezési terv elhatározásaival.

A fejlesztési terület

- az **OTrT Szerkezeti tervén „települési térség”**
 - az **FMTTrT Szerkezeti tervén „mezőgazdasági térség”**
- térségi területfelhasználási kategóriába tartozik

A településrendezési terv megfeleltetését a vármegyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan kell majd igazolni a településrendezési eszközök módosításakor, melyre vonatkozó követelménynek a Trtv. 90. § (2) bekezdése figyelembevételével kell teljesülnie, ami kimondja, hogy „az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény kihirdetése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha ez a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 4/1–4/11. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik”.

A vizsgált területet a hatályos TRE beépítésre szánt terület – kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja, így a Trtv. 90. § (2) bekezdése értelmében a területet továbbra is beépítésre szánt területnek kell tekinteni.

A vizsgált területtel határosan az FMTTrT térségi kerékpárutat és tervezett országos mellékutat jelöl. **A területrendezési tervben tervezett országos mellékút még engedélyezési tervvel nem rendelkezik, ezért a szabályozási koncepció nem szabályozási vonal alkalmazásával tesz javaslatot a tervezett út helybiztosítására, hanem az érintett telken (0161 hrsz.) belül „a telek be nem építhető része”-ként lehatárolt terület lehatárolásával tesz javaslatot a távlati útkialakítás lehetőségére. Összesen (a mai útterülettel együtt) 22 m széles beépítetlen sáv tartható fenn a távlati út számára. Ennek a szabályozási koncepció javaslatnak előnye, hogy az út számára biztosítandó terület egyelőre a telek része marad (pl. az építési mutatók számításakor ez a területsáv a telek területének részeként veendő figyelembe.)**

A **térségi övezetekre vonatkozó előírások** nem tartalmaznak olyan követelményeket, amelyek korlátoznák a területen a tervezett területhasználat váltást.



Az övezethez tartozó települések területére a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében meg kell határozni a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

Alcsútdoboz 5/2025. (III. 26.) számú településképi védelméről szóló rendeletében meghatározta a tájképi szempontból védendő területekre vonatkozó sajátos építési szabályokat.

A térségi övezetre vonatkozó követelmény nem lehetetleníti el a módosítást.

Vízminőség-védelmi terület övezete

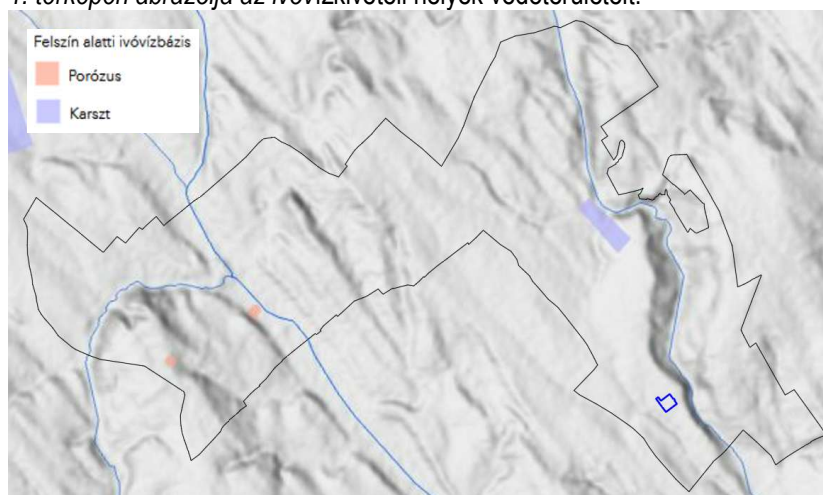
Területrendezési követelményei



A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

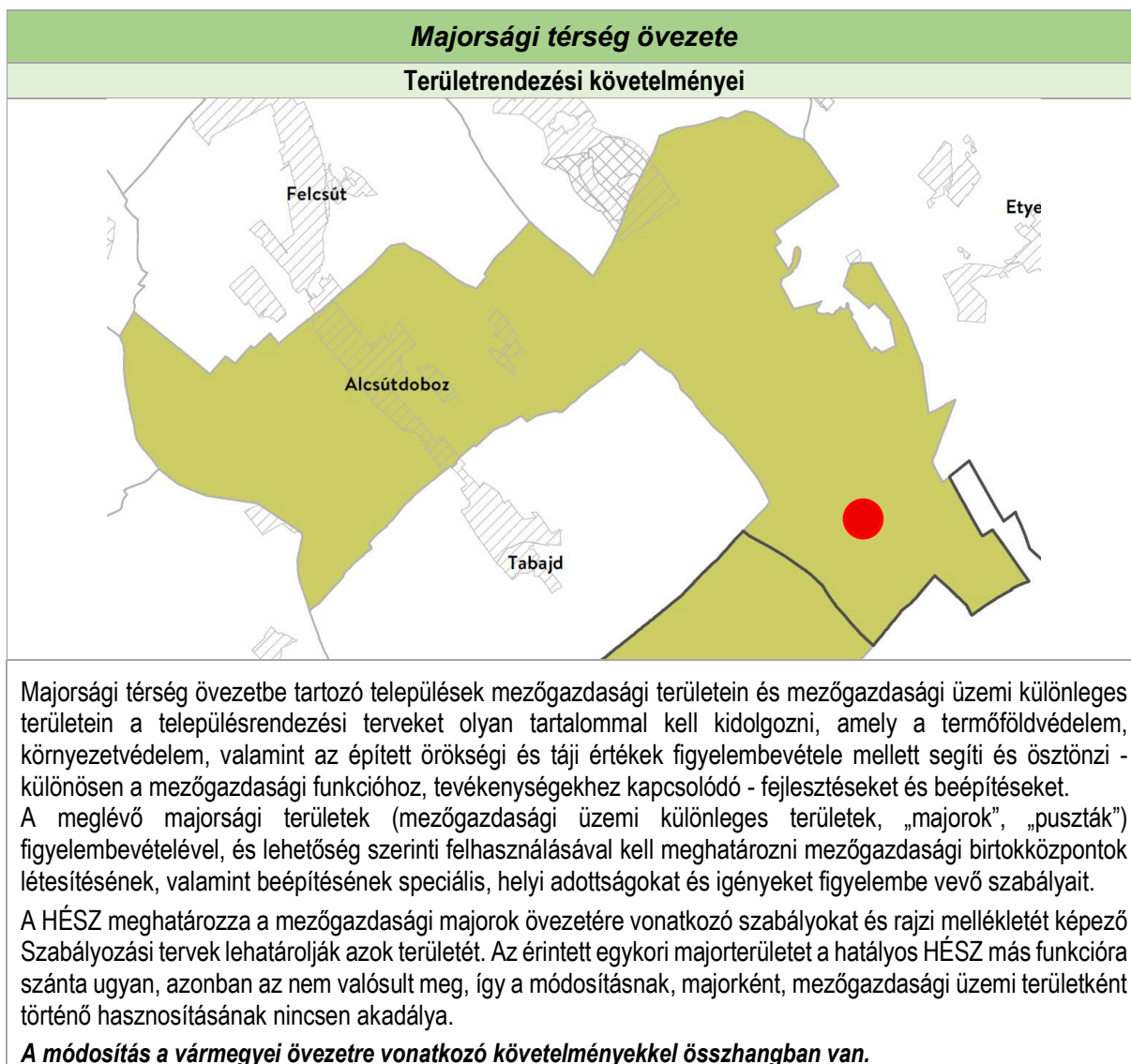
Alcsútdoboz 9/2002. (X. 1.) önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata rendelkezik a vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó szabályokról. Magyarország 2021. évi Vízügyi Gazdálkodási Terve (VGT3) 2-1. térképén ábrázolja az ivóvízkivételi helyek védőterületeit:



forrás: https://terkeptar.vizugy.hu/vgt3_app/?mapName=orsz_0201

A térkép alapján a vizsgált terület nem érintett vízbázis-védelmi területtel.

A térségi övezetre vonatkozó követelmények és a HÉSZ előírásai nem lehetetlenítik el a módosítást.



7. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, KÖRNYEZETI KORLÁTAI, KÖRNYEZETI FELTÉTELEI

A tervezett telepen tojóttyúk állomány tartást és nevelést terveznek végezni volier technológiával. Az állomány életkorban érkezik meg a telephelyre és egy 17. hetes nevelési periódust követően várhatóan 50-52 hétig kerül tojásra. A tojóállomány a tojtás befejeztével vágóhídra kerül.

A tojótelepen 12 db istállóban fognak majd állattartó tevékenységet folytatni.

7.1. TERMŐFÖLD ÉS TALAJ

A talajok mennyiségi védelme szempontjából a beruházásnak nem lesz jelentős hatása, mivel a vizsgált telek mezőgazdasági művelés alól már kivont terület, a beruházás nem teszi szükségessé mezőgazdasági terület művelés alól való kivonását.

A vizsgált telek nem érinti továbbá az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőterületeket, ennél fogva erdőművelés alól sem kell területet kivonni.

A vizsgált terület bolygatott, jelentős részét az egykori épületek alapjai borítják. A tervezett épületek többnyire korábbi épületek helyére épülnek, ami kedvező a zöldfelületekkel és a talajjal való gazdálkodás szempontjából.

Mindezek mellett a közlekedési felületek kialakítása, tereprendezés vagy a korábbi épületek helyén kívül elhelyezésre kerülő egyéb építmények kialakítása során a talaj bolygatásával kell számolni, melynek esetén a talaj védelme érdekében a humusz védelméről — összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról — gondoskodni kell. A humuszcélok letermelésére, szakszerű deponálására, valamint a feltöltésre használható anyagok minőségére vonatkozó előírásokat országos szintű jogszabályok határozzák meg. A humuszt a lehetséges mértékig a zöldfelületek kialakításánál helyben javasolt felhasználni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a talajvédelmi hatóság hozzájárulásával lehet.

A földtani közeg és a felszín alatti vizek szennyeződés-érzékenysége szükségessé teszi, hogy a területek beépítése, illetve bármilyen tevékenység folytatása a talaj és a felszín alatti vizek szennyezését kizáró módon történhessen. A **talaj védelme**, illetve a talajszennyeződések megakadályozása érdekében burkolatlan talajfelszínen nem folytathatók a talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek.

Az „1.5. A terület használatát befolyásoló környezeti állapot, adottságok” c. fejezetben ismertetésre került, hogy a telephelyen 2 db fúrást mélyített a tulajdonos, megvizsgálva a terület szennyezettségét, talaj- és talajvíz szempontjából. A mintákat 2, 4 és 6 m-es mélységben vették, majd azokat akkreditált laboratórium értékelte ki. A vizsgálat talajszennyezettséget nem tárt fel. Talajvíz vonatkozásában a talajvíz szulfát tartalma mutatott határértéket kis mértékben meghaladó értéket – a mért érték 262-268 mg/l, a határérték 250 mg/l. A többi vizsgált komponens tekintetében határérték alatti eredmények születtek.

A telephelyen zárt rendszerű baromfitartás lesz. A padozat, a trágyatároló az előírások szerint vízzáró és szulfát álló betonból fog készülni, mely biztosítja a szennyezés megakadályozását. A zárt technológiának köszönhetően a talaj- és talajvíz szennyeződése nem várható, a felszíni és felszín alatt vizek állapotát rontó, technológiából kifolyó szennyvíz, veszélyes anyag nem veszélyezteti a környezetet.

A hatályos HÉSZ már tartalmazza azon környezetvédelmi és közmű követelményeket, amelyek betartása esetén a talaj és a földtani közeg szennyezése elkerülhető.

7.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

A módosítással érintett terület vízminőség-védelmi szempontból érzékeny, sérülékeny területen fekszik, emiatt a keletkező szennyvizek kezelése, valamint a felszínről esetlegesen talajba bemosódó szennyezőanyagok kezelése fokozott odafigyelést igényel.

Felszíni víz a fejlesztéssel érintett területen nem található, a legközelebbi felszíni vízfolyás a Szent László-patak, mely a tervezési területtől légvonalban cca. 350 m-re húzódik. A vizsgált terület a Szent László-patak jobb parti oldalán, a patak völgy feletti magasabb térszínen helyezkedik el. A vizsgált terület térségében a csapadékvíz elvezetés nyílt árkos rendszerrel történik. A lehulló csapadékvizek részben a talajban elszikkadnak, részben a nyílt árkon keresztül jutnak a Szent László-patakba, majd onnan a Váli-vízbe, majd a Dunába.

A **felszín alatti vizek** védelméről szóló 219/2000. (III.17.) Korm. rendelet és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet szerint Alcsútdoboz *fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen levő település*, illetve egyes részei - így a vizsgált terület is - *kiemelten érzékeny* kategóriába tartoznak, mely szigorúbb követelményeket támaszt a területen folytatott tevékenységekkel szemben.

A talaj és a felszín alatti vizek szennyeződésének elkerülése érdekében betartandó feltételek között összefüggések vannak, a talajvédelmi feltételek egyben szolgálják a felszín alatti vizek védelmét is és fordítva. Így a 7.1. fejezetben leírtak érvényesek a felszín alatti vizek védelmének vonatkozásában is.

A vízminőség védelmére vonatkozó előírásokat a hatályos HÉSZ tartalmazza, melyeket jelen fejlesztés során is figyelembe kell venni.

A beépítésre szánt területeken a HÉSZ teljes közművesítettséget ír elő. A zárt szennyvízhálózatra való csatlakozástól eltérni csak akkor lehetséges, ha a városi hálózati csatlakozási lehetőség távolsága meghaladja az 500 m-t, ekkor a HÉSZ előírása szerint egyéb helyi megoldás is alkalmazható.

A vezetékes víz és a csatornahálózat elérhetősége a telephez legközelebb dél-délkeletre 4 km-re Gyúró belterületén található, vagy délnyugatra 3,5 km-re Vál belterületén. A nagy távolság miatt a terület közüzemi hálózathoz való csatlakozása nem gazdaságos, emiatt helyi egyedi megoldások alkalmazására van szükség.

A tervezett beruházás a **felszín alatti vizekre** több módon gyakorolhat hatást:

A telepnek várhatóan magas lesz a **vízfelhasználása** a nagy létszámú állatállomány ivóvízszükséglete miatt. Szakirodalmi adatok alapján a telep teljes kapacitással történő működése és maximális állatlétszám esetén az ivóvízigény elérheti a napi 35-36 m³-t is, de a nyári kánikulában ez az érték akár a duplájára is emelkedhet.

Ehhez a mennyiséghez jön hozzá a napi szociális és takarítási vízszükséglet, ami azonban a technológiából és a kis létszámú személyzetből adódóan csekély mennyiségű.

Az istállók takarítását száraz eljárással tervezik végezni, a tisztítási munkálatok további vízszükségletet nem keletkeztetnek.

Vízszükségletet keletkeztet továbbá a HÉSZ előírásai szerinti zöldfelületek megvalósítása, különösen az első 2-5 évben, amíg a növényzet beáll. A növényzet kialakítását extenzív módon tervezik, emiatt a továbbiakban csekély öntözésigénye várható.

A vízellátást a telephelyen fúrt rétegvízűtről tervezik ellátni, mely fogyasztás tehát a felszín alatti vízkészlet mennyiségére van terhelő hatással. A felszín alatti vízkészlet használata csak vízjogi engedély alapján történhet, az engedélyeztetés folyamatban van. A létesítendő kút tervezett kapacitása 60 m³/nap.

A vízellátás tervezése során tekintettel kell lenni az új irányelvekre, melyek a csapadékvizek helybentartását helyezik előtérbe. A természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás érdekében, a tetőfelületekről és a burkolt felületekről lefolyó vizeket telken belül javasoljuk tározni, az így összegyűjtött vizek locsolásra, tisztításra felhasználhatók.

A felszín alatti vizekre ható másik tényező a keletkező **szennyvizek** kezelése lehet. A keletkező szennyvizek aránya a vízfelhasználáshoz képest jóval kevesebb, az üzem **technológiai szennyvíz** kibocsátása folyamatos üzem közben minimális, mivel a keletkező trágyát száraz formában kezelik. Rendszeresen keletkező szennyvíz a **kommunális szennyvíz**, valamint a napi takarításánál keletkező szennyvizek.

A szennyvízkezelésre szigorú előírások vonatkoznak, megfelelő méretű zárt, szivárgásmentes szennyvíztárolóban történő elhelyezés és rendszeres elszállítás esetén azonban nem terheli a környezetet. A kommunális és technológiai szennyvizeket külön kell gyűjteni.

A kiszolgálóépület kommunális szennyvizeinek kezelése a telephelyen található zárt kommunális szennyvíztározó medence környezetvédelmi elvárásoknak megfelelő módon történő felújításával tervezett.

A beruházótól kapott adatszolgáltatás szerint a trágyatároló vonatkozó jogszabályi előírások szerint vízzáró és szulfát álló betonból fog készülni, mely biztosítja a szennyezés megakadályozását.

Amennyiben a vonatkozó országos szintű jogszabályok és a HÉSZ közművesítési és környezetvédelmi előírásai betartásra kerülnek, a tervezett fejlesztés nem lesz a felszíni-, felszín alatti vizekre jelentős hatással, a felszíni és felszín alatti vizek szennyeződésére nem kell számítani.

7.3. LEVEGŐTISZTASÁG ÉS VÉDELME

A volier tyúktartás során keletkező legfontosabb légszennyező anyagok, az ammónia és porszennyezés, mely kellemetlen szaghatással jár együtt.

A főbb légszennyezést okozó tevékenységek a szakirodalmi adatok alapján az alábbiak:

A legnagyobb mértékű és legszigorúbban szabályozott gáznemű szennyezés az **ammóniakibocsátás**. Az ammónia a trágyából származik, különösen sok szabadul fel, ha az magasabb nedvességtartalmú. A trágya istállón belüli tárolása a szalagokon, a mélyalom jelenléte, valamint a trágyaszalagok indításakor és a turnusváltáskori kitároláskor szabadulnak fel nagyobb mennyiségben ilyen gázok. Magas koncentrációban való jelenléte erősen irritál, rontja a madarak és a gondozók egészségét (légúti betegségek), a környezetbe jutva pedig hozzájárul a talaj és a vizek savasodásához.

A **porszennyezés** szintén jelentős a volier tartástechnológiás tyúktartás esetén, a hagyományos ketreces tartáshoz képest lényegesen több port termel, mivel az állatok szabadon mozognak, kaparnak és porfürdőznek. Az automata takarmánykiosztás, a száraz mélyalom keveredése, valamint a turnusváltáskori száraz tisztítás (portalanítás) és alomkihordás szintén porszennyezéssel jár. A por a szellőzőventilátorokon keresztül juthat a környezetbe nagy mennyiségben, ami hordozófelülete lehet a baktériumoknak és gombaspóráknak is.

A nedvesen maradó trágyatömegek bomlása, az istállóból kinyomott meleg levegő áramlása, valamint a külső, fedetlen vagy nem megfelelően szellőztetett trágyatárolókban zajló folyamatok jelentős **szaghatással** járhatnak.

A trágya anaerob (oxigénmentes) bomlási folyamatai során **üvegházhatású gázok** keletkeznek. Dinitrogén-oxid (N_2O) és Metán (CH_4) főként a mélyalomban vagy a nem megfelelően forgatott külső trágyatároló prizmákban keletkeznek. Jelentős a szén-dioxid (CO_2) termelés is, melyet elsősorban maguk az állatok termelnek a légzésükkel, illetve az istálló esetleges téli fűtési rendszere (gázégők) bocsáthat ki.

Az Európai Unió ipari kibocsátásokról szóló irányelve (IED) szabályozza, hogy ilyen volumenű állattartó tevékenység esetén a légszennyező gázok emissziójának mérése és csökkentése szigorú hatósági és engedélyezési kötelezettség.

A légszennyezés mértékét csökkentő, minimalizáló legfontosabb technológiai feladat a trágya szárítása, mely már az istállóban elkezdődik. A trágyaszállító szalagokon gyűjtött trágya az istállóban folyamatosan működtetett és automatikusan vezérelt ventilátorok segítségével mozgatott levegőnek köszönhetően folyamatosan veszít a nedvességtartalmából. A folyamatos légcserének és ventilációnak köszönhetően az istállóból kiszállított trágya szárazanyag tartalma elérheti a 80-85%-ot. Ennek köszönhetően lassulnak, vagy akár le is állhatnak a mikrobiális bomlási folyamatok, és az ammónia-, valamint a szagkibocsátás 60-80%-kal csökken.

Az istállóklima és levegőminőség javítása érdekében azonban vízcsapdás rendszer beépítését tervezik, mely a keletkező por megkötését szolgálja.

A tulajdonos előzetes vizsgálatokat végeztetett a várható bűzhatással kapcsolatban, melynek eredményeképpen a telep körül bűzhatással terhelt területként egy cca. 280 m-es övezetet lehet megjelölni. **Mivel a tervezett állattartó telep lakott területektől távol, 3-3,5 km-re helyezkedik el, a várhatóan keletkező bűzhatás nem terhelő a környezet számára.**

A tervezett beruházás megvalósulása kapcsán bejelentésköteles új légszennyező pontforrás megjelenésére nem kell számítani, a tevékenység nem igényli ilyen létesítmény építését.

A közlekedési eredetű légszennyezés a várható csekély forgalom miatt nem lesz jelentős.

A tervezett módosítások/fejlesztések megvalósulása a levegő minőségére várhatóan nem lesz jelentős hatással.

A település levegőminőségének javítása érdekében törekedni kell a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú alkalmazására, így a vizsgált terület esetén is érdemes a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét is megvizsgálni, mellyel jelentősen csökkenthető a levegőterhelés mértéke.

A levegőtisztaság védelmére vonatkozó országos szabályok betartása esetén a levegő szennyezése elkerülhető.

A hatályos HÉSZ tartalmazza a zöldfelületek kialakítására vonatkozó követelményeket, amelyek a megfelelő környezet kialakításán túl a kedvező levegőminőséget is szolgálja.

7.4. ZAJ ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tevékenység kapcsolódó gépjárműforgalma – telephelyi dolgozók napi közlekedése, a tojás elszállítás és csomagolóanyag beszállítás, tápbeszállítás, illetve trágya elszállítás, rakodás – a zajkibocsátás szempontjából nem meghatározó, azok alkalmoszerű volta miatt. A telepen belüli gépjárműforgalom sem jelent szignifikáns terhelést. Az állattartó telephez nem építenek nagy létszámú parkolót.

7.4.1. Üzemi eredetű zajterhelés

A **telephely domináns zajforrásai** az istállók ventilátorai és a trágyakihordó szalag lesznek. Istállónként a következő berendezések kerülnek elhelyezésre:

- **14 db** BD-VC140-3-2,00PS E15 típusú axiál ventilátor, melyek hangteljesítménye egyenként ~91 dB és folyamatosan üzemben vannak
- **1 db** trágyaszalag hangteljesítménye ~70 dB, mely átlagosan napi 4 órán át működik

További esetleges zajterhelést jelenthetnek a gépészeti berendezések, pl. az etetőrendszer és itatórendszer.

A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni, kivitelezni és üzemeltetni, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek.

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályaival a 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet (a továbbiakban: ZajR.) foglalkozik. A rendelet hatálya azokra a tevékenységekre, létesítményekre terjed ki, amelyek környezeti zajt, illetve rezgést okozhatnak. A betartandó környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékekről az egyes zajtől védendő területeken pedig a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZajhÉR.) rendelkezik.

A ZajR. értelmében a védendő környezet az a védendő terület, épület és helyiség, amely emberi tartózkodásra, tevékenység végzésére szolgál, és ahol az emberi tevékenység zavarásának megakadályozása vagy az emberi egészség védelme érdekében a környezeti zaj, rezgés mértékét korlátozni kell.

A védendő (védett) terület: a településrendezési terv szerinti

- lakó-, üdülő-, vegyes terület,
- különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, az egészségügyi területek és temetők területei,

- zöldterület (közkert, közpark),
- **gazdasági területnek az a része, amelyen zajtól védendő épület helyezkedik el.**

A védendő (védett) épület, helyiség

- kórtermek és betegszobák,
- tantermek és előadótermek oktatási intézményekben, foglalkoztató terek és hálók helyiségek bölcsődékben, óvodákban,
- lakószobák lakóépületekben,
- lakószobák szállodákban és szálló jellegű épületekben,
- étkezőkonyha, étkezőhelyiség lakóépületekben,
- szállodák, szálló jellegű épületek, közösségi lakóépületek közös helyiségei,
- éttermek, eszpresszók,
- kereskedelmi, vendéglátó épület eladóterei, illetve vendéglátó helyiségei, várótermek.

Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit (a megengedett egyenértékű A-hangnyomásszint értékeket) a zajtól védendő területeken, ZajhÉR. 1. számú melléklete tartalmazza.

Zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az LAM megítélési szintre	
	Nappal	Éjszaka
	06-22 óra	22-06 óra
Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű) különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55	45
Gazdasági terület	60	50

A vizsgált terület és a közvetlen térségében lévő beépített terület is gazdasági terület besorolású, ahol a vonatkozó jogszabályok szerinti zajtól védendő épület nem helyezkedik el, illetve ilyen kialakítása nem várható.

A fejlesztési területhez legközelebb elhelyezkedő zajtól védendő terület 3,5 km-re Vál belterület lakóterülete, besorolása a ZajhÉR. 1. számú melléklete szerint: Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű).

Tekintettel arra, hogy a tervezett tevékenység környezeti hatásvizsgálat köteles és egységes környezethasználati engedélyhez kötött tevékenység, a ZajR. 5. § (2) bekezdése értelmében a környezeti zajforrás hatásterületét a környezeti hatásvizsgálati eljárás, illetve az egységes környezethasználati eljárás során meg kell határozni.

A beruházótól kapott adatszolgáltatásban kapott előzetes számítás szerint, **a telephely tervezett környezeti zajforrásainak** adataiból számított **várható zajhatásterülete 215 m, mely nem érint környezeti zaj szempontjából védendő objektumokat.**



19 ábra: Várható zaj hatásterülete

A ZajR. 10. § (1) bekezdése előírása szerint környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt a környezeti zaj- és rezgésforrás üzemeltetője köteles a környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, és a határérték betartásának feltételeit megteremteni.

Ez alól kivételt jelent és nem kell környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, ha

- a) a tervezett környezeti zajforrás hatásterületén nincs védendő terület, épület vagy helyiség, vagy
- b) a tervezett környezeti zajforrás hatásterületének határvonala a számítások, illetve mérések alapján a környezeti zajforrást magába foglaló telekingatlan határvonalán belülre esik és a telekingatlant a zajforrás üzemeltetőjén kívül más személy nem használja.

7.4.2. Közlekedési eredetű zajterhelés

A tervezett telephely mellett jelenleg mezőgazdasági feltárási úttal húzódik, melyről két telephely kiszolgálása történik, így ebből eredő jelentősebb **közlekedési eredetű zajhatás** nem éri a tervezési területet.

A telephely elhelyezkedéséből és várható (számított) zajterheléséből adódóan a telephely üzemeltetéséből származó veszélyes mértékű környezeti zajhatással, zajtól védendő területet érintő, határértéket meghaladó zajterheléssel nem kell számolni.

7.5. HULLADÉKKEZELÉS

A településen mind a szilárd, mind a folyékony hulladékok begyűjtése és kezelése megoldott, a vizsgált terület a szervezett hulladékgazdálkodási rendszerbe azonban nem kapcsolható be.

A telephelyen keletkező termelési hulladékok gyűjtésére és kezelésére külön szabályok vonatkoznak.

A tervezett tevékenység során mezőgazdasági hulladékok és hulladéknak nem minősülő mezőgazdasági melléktermékek, szelektív hulladékok, kommunális hulladékok, részben szilárd, részben folyékony formában keletkezése várható.

A telephely normál működése során Veszélyes hulladékok nem keletkeznek.

Várhatóan keletkező hulladékok helyi kezelésével kapcsolatban a telepen az alábbi gyűjtőhelyeket kell kialakítani:

1. állati melléktermék gyűjtőhely – az istállóktól és a csomagolótól is elkülönítve kerül elhelyezésre, fertőtleníthető, zárható és folyadékbiztos konténerben vagy hulladékűtőben
2. veszélyes hulladék gyűjtőhely – zárt, fedett, folyadéknak ellenálló (kármertő tálcával ellátott) helyiséget vagy konténer
3. csomagolási és kommunális gyűjtőhely
4. trágyatároló – három oldalról fallal körülvett, szilárd burkolatú (betonozott), szivárgásmentes
5. szennyvízgyűjtő akna – zárt, szivárgásmentes, a technológiai szennyvizet gyűjti a szippantásig

A fent felsorolt gyűjtőhelyek kialakítása a telephelyen tervezett, az elhullott állatok átmeneti tárolására hulladékűtő üzemeltetése tervezett. Az elhullott állati tetemeket elszállítását az erre a célra kijelölt és engedéllyel rendelkező vállalkozó fogja végezni (ATEV) szerződés szerint egyedi megrendelések vagy körjáratokra alapozott időzítés alapján. A beruházó jelenleg is rendelkezik az ATEV-vel szerződéssel, a gyűjtést a meglévő telephelyükön folyamatosan végzi a vállalkozás.

A volieres technológiájú tojótyúktartás esetén a keletkező baromfitrágya nem hígtrágya, hanem almózis nélküli, félszáraz szilárd trágya. A keletkező trágya számára a vizek mezőgazdasági eredetű nitrátszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges cselekvési program részletes szabályairól, valamint az adatszolgáltatás és nyilvántartás rendjéről szóló 59/2008. (IV.29.) FVM rendelet és a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara ajánlás alapján egy 1000 m² alapterületű 3 méter falmagasságú trágyatároló kerül kialakításra. A keletkező trágya elszállítása két módon történik: egyrészt az elszállítást szerződött vállalkozó végzi majd egyedi megrendelések alapján rendszerességgel, másrészt biogáz üzembe. A beruházó biogáz üzemmel jelenleg is rendelkezik szerződéssel, a meglévő telephelyükről folyamatos az elszállítás, eddigi egyeztetések alapján további mennyiségek átvételére is hajlandóak. Több környékbeli növénytermesztést végző vállalkozás is jelezte, hogy a telep létesítését követően folyamatosan képesek a trágyát átvenni és elszállítani mert saját komposztáló kapacitással rendelkeznek.

A különböző hulladékfajták elszállításáról hulladékgazdálkodó szervezettel kötött egyedi szerződés keretében kell majd gondoskodnia a tulajdonosnak.

A tevékenység során keletkező veszélyes hulladékokat a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályairól szóló 225/2015. (VIII.7.) Kormányrendelet előírásai szerint kell nyilvántartani, gyűjteni, a telephelyen belül ideiglenesen tárolni. Veszélyes hulladékok kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

A telepen szennyvíz a szolgálati épülethez kapcsolódóan, kis mennyiségben keletkezik majd. A szennyvizek kezeléséről ld. még Közmű fejezetet.

Összességében elmondható, hogy a telep hulladékkezelése odafigyelést igényel, de amennyiben a vonatkozó szabályok betartásra kerülnek, szennyezés veszélye nem áll fenn.

A vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok betartása esetén hulladékkezelés szempontjából a beruházásnak nem várható jelentős hatása.

A HÉSZ tartalmazza azon környezetvédelmi előírásokat, amelyek biztosítják a terület tervezett használata esetén a környezetet nem károsító területhasználat feltételeit. A területre vonatkozó környezetvédelmi feltételek, előírások kiegészítést nem igényelnek.

7.6. ÉLŐVILÁG VÉDELME

A fejlesztéssel érintett terület művelésből kivett, mesterséges felszín, ahol korábban is nagyüzemi állattartás folyt. A telek felszíne erősen bolygatott, zöldfelülete szegényes, az egykori épületek alapjai még megtalálhatók, melyek közötti területet másodlagos gyepterület borítja, rajta cserjékkel, néhány fával.

A terület közvetlen környezetében egy másik major, továbbá szántóterületek és gyepterület található.

A vizsgálat során megállapítást nyert, hogy sem a fejlesztési terület, sem közvetlen térsége nem érintett természetvédelmi érdekű területtel - sem országos, sem helyi védett vagy védelemre tervezett terület, sem Natura2000 terület, sem ökológiai hálózat területe nem érinti. Védett növény vagy állatfaj előfordulása a területen nem ismert.

A fejlesztés nem veszélyeztet táji, természeti értéket.

8. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ INFRASTRUKTURÁLIS IGÉNYEI

8.1. KÖZLEKEDÉS

A telephely megközelítése a Biatorbágyot Alcsútdobozzal összekötő 8106-os országos mellékútról lehetséges, a 8106-os utat Gyúró településsel összekötő ún. Bányavölgyi úton. A Bányavölgyi út 8106 j. út felőli közel 3 km hosszú szakasza a telephelyig aszfaltozott.

Ezt az utat a magasabbrendű tervek Gyúró - Alcsútdoboz – Bicske egyéb tervezett mellékútként szerepeltetik, és ugyanezen az útvonalon jelölik az Alcsútdoboz – Gyúró tervezett térségi kerékpárutat is. Ezeknek a tervezett fejlesztéseknek a távlatáról nincs információ, és nincs olyan konkrét útterv, amit szabályozási szinten figyelembe lehetne venni. Annak érdekében, hogy a tervezett út megvalósítása ne lehetetlenüljön el, „a telek be nem építhető része”-ként lehatárolt területtel egy összesen (a mai útterülettel együtt) 22m széles beépítetlen sáv tartható fenn a távlati út számára.

A telep üzemelése során rendszeres gépjármű forgalom a telephelyi dolgozók napi közlekedéséből (3-4 fő), a tojás elszállításából és csomagolóanyag beszállításából, valamint a takarmány beszállításából és trágya elszállításából keletkezik. További eseti jellegű forgalmat keletkeztet a tojótúkok be és kiszállítása évi egy alkalommal.

Összességében az alábbi gépjárműforgalom várható a terület működéséhez kapcsolódóan:

gépjármű típusa	gyakoriság	tevékenység
személygépjármű	3-4 jármű/nap	telephelyi munkavégzés
kistehergépjármű (max 3,5 t)	2 jármű /nap	tojás elszállítása, csomagolóanyag behozatala
középnéhez tehergépjármű	1 jármű /hét	állati melléktermék szállítás
nehéz tehergépjármű (traktor kéttengelyes pótkocsival)	1 jármű /nap	takarmány beszállítása trágya elszállítása
nehéz tehergépjármű (kamion)	eseti (3 jármű /év)	tojótyúk be és kiszállítása

A fentiekből látható, hogy a telephely működése nem keletkeztet jelentős gépjárműforgalmat a területen és a településen. Összesítve napi 10 Egységjármű forgalomnál kisebb közúti terhelés várható, ami önmagában nem tesz szükségessé útfejlesztést.

8.2. KÖZMŰELLÁTÁS

Alcsútdoboz település külterületén az egykori Bányavölgyi major területén jelenleg kereskedelmi szolgáltató gazdasági területbe sorolt, évek óta felhagyott területen nagylétszámú tojótyúk tartást tervez a terület tulajdonosa.

A vizsgált terület jelenleg közműellátással részben rendelkezik, az elektromos közműhálózathoz csatlakozott.

Környezetében beépített terület a nyugat felől határoló közút átellenes oldalán található, ahol a közhálózati villamos energia szolgáltatáson túl egyedi közműmegoldások valósultak meg, tekintettel a vezetékes hálózatoktól való nagy távolságra.

A vezetékes víz és csatornahálózat, valamint a gáz és a hírközlés elérhetősége a telephez legközelebb dél-délkeletre 4 km-re Gyúró belterületén található, vagy délnyugatra 3,5 km-re Vál belterületén. A nagy távolság miatt a terület közüzemi hálózathoz való csatlakozása nem gazdaságos, emiatt helyi egyedi megoldások alkalmazására van szükség.

Közművekkel összefüggően figyelembe veendő természeti adottság, hogy Alcsútdoboz teljes közigazgatási területe a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan, azon belül kiemelten érzékeny területen fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, csak a felszín alatti vizek fokozottabb védelme érdekében a közművesítésre és a környezetvédelemre szigorúbb előírások vonatkoznak.

A területet és környezetét vízbázis-védelmi területek nem érintik.

8.2.1. KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A vizsgált területkereskedelmi szolgáltató gazdasági területből mezőgazdasági üzemi területbe kerül átsorolásra.

A termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval való kielégítésére csak a villamosenergia ellátás áll rendelkezésre. A kedvezőbb fenntartás és rendeleti előírás is a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonását igényli.

A tervezett beépítés számára a teljes közműellátás külterületei helyzete miatt nem megoldható. A hatályos helyi építési szabályzat – mivel a gazdasági terület a közcsatorna hálózathoz csatlakozni 100 m-en belül nem tud – lehetővé teszi közműpótló berendezés alkalmazását.

Meg kell említeni, hogy a klímaváltozás hatására ma már a nyári hűtési energiaszükséglet meghaladja a téli fűtési energiaszükségletet, és mivel a nyári hűtési energiaszükséglet kielégítésére a villamosenergia és a megújuló energiahordozó hasznosítása javasolható a leggazdaságosabban, és az arra létesítendő műszaki berendezés a téli fűtés ellátására is alkalmas, így az optimális energiaellátási struktúrában a villamosenergia, megújuló energiahordozó kiegészítésével javasolható. Ez esetben a földgázellátás kiépítése felesleges és ezt a döntési lehetőséget az országos előírások is megengedik.

Fel kell hívni a figyelmet továbbá arra is, hogy új beépítés közműellátásához, a termikus energiaigények meghatározásánál, az arra vonatkozó 9/2023 (V.25.) ÉKM rendelet előírásait figyelembe kell venni. Az új fejlesztésre tervezett területen alkalmazható energiamixben a megújuló energiahordozók hasznosításának részarányát növelni kell, erre a napenergia, talajhő, szennyvízhő hasznosítása kínál kedvező lehetőséget, illetve a levegős hőszivattyúk is alkalmazhatóak. A megújuló energiaforrásokból történő energiatermeléshez szükséges berendezések elhelyezési lehetőségét a tovább tervezés során meg kell oldani.

8.2.1.1. Vízellátás

Ivóvízellátás

A telephely vízellátását a tulajdonos rétegvízkútról kívánja ellátni, melynek engedélyeztetése folyamatban van.

A területen tervezett beépítések megvalósítása esetén jelentkező ivóvízigény a kis létszámú (max 4 fő) személyzet miatt minimális, melyet helyszínrre szállított kannás ivóvízzel tervezett megoldani. Az állatállomány ivóvízszükségletét a fűrt kút fogja biztosítani.

A tervezett állománysűrűség és egyéb telepi vízfelhasználás figyelembevételével a telep átlagos napi vízszükséglete szakirodalmi adatok alapján várhatóan 35-80 m³ évszaktól függően.

Biztonsági tartalék: Egy ekkora telepen elengedhetetlen egy olyan központi puffer víztartály (vagy istállónkénti külön tartályok) kiépítése, amely minimum 24–48 órára elegendő vészhelyzeti tartalékot képes tárolni áramszünet vagy kúthiba esetére.

Tűzivíz ellátás

A tűzivíz ellátásra a megfelelő műszaki megoldást a továbbtervezés során meghatározandó pontos tűzivíz igény ismeretében kell megoldani. A területen várható épületek jelentősebb tűzivíz igényét helybeni tűzivíz tárolással kell biztosítani.

Locsolóvíz ellátás

A módosítással érintett területen a kialakításra kerülő zöldfelületek fenntartása a telepítést követő első 2-5 évben időjárási viszonyoktól függően öntözést igényel, továbbá a burkolt felületek fokozottabb tisztítása is időközönként szükségessé válhat. Mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű.

8.2.1.2. Szennyvízelvezetés

A telephelyen és közelében szennyvízcsatorna hálózat nincs, a telepen kommunális szennyvíztároló medence található.

A keletkező szennyvizek mennyisége csekély, elsősorban a kiszolgálóépülethez kapcsolódóan jelentkezik, mely zárt szennyvíztárolóban kerül összegyűjtésre. A telephelyen található szennyvíztároló medence, a szennyvízkezelés megoldása ennek felújításával tervezett.

Technológiai szennyvíz a telepen csekély mennyiségben keletkezik, mivel az istállók takarítása és fertőtlenítése száraz eljárással fog történni.

8.2.1.3. Csapadékvízvezetés, felszíni vízrendezés

A tervezési területen a tervezett létesítmények megvalósulása esetén a burkolt felületek aránya jelentősen megnő, minek következtében a területről gyorsan elvezetendő csapadékvizek mennyisége is jelentősen mértékben nőhet.

A csapadékvizek elvezetésére szükséges csapadékvízvezetési tervet készíteni.

A tervezés során tekintettel kell lenni az új irányelvekre², melyek a csapadékvizek helybentartását helyezik előtérbe.

A telkek területein a tetőfelületekről és a burkolt felületekről lefolyó vizeket a saját telken belül javasoljuk tározni, belső vízszükségletekre pl. öntözés felhasználni és csak az ezen felül maradót fékezett, csökkentett kifolyással a nyílt árkokba bevezetni.

8.2.1.4. Energiaellátás

A beépítésre tervezett telken energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll rendelkezésre.

A terület gazdaságos fenntarthatósága érdekében az optimális energiaellátási struktúrában a földgázellátás kiépítése már nem követelmény, a komplex energiaellátás a villamosenergia és megújuló energiahordozó alkalmazásával kedvezően megoldható.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása, amelyre már előírások is kötelezik a beruházót.

8.2.1.5. Földgázellátás

A telephelyen földgázszükséglet a tojásosztályozó és -csomagoló csarnok, a szociális blokkok (irodák, öltözők, zuhanyzók) téli fűtésével és használati melegvizének előállításával kapcsolatban keletkezik, melyet a tulajdonos PB tartályok telepítésével kíván ellátni.

8.2.1.6. Villamosenergia ellátás

A telep villamosenergia ellátása jelenleg 3x100A teljesítményű. A tulajdonos a telep megfelelő ellátása érdekében ennek bővítését tervezi, 3x150A teljesítményre, melyet az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. 2028-ig vállalt.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló fotovoltaikus energiatermelés igényét is. A fotovoltaikus energiatermelés időjárás-függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. Alcsútdoboz területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. Alcsútdoboz térségében a 2000 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. Új hasznosítású, beépítésű területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége is biztosított.

Aktív hasznosításra a naperőmű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperőmű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

² 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 67.§

Az új beruházásoknál a napenergia passzív hasznosítására is van lehetőség, amely az épületek energiatudatos tervezésével, az épületek tájolásával, energiatakarékosságot szolgáló építészeti elemek alkalmazásával érhető el.

8.2.1.7. Elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés

Vezetékes elektronikus hírközlés kiépítése nem javasolható a területen a hálózattól való nagy távolsága miatt.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

Vezeték nélküli ellátásra kiépített és tágabb térségben elhelyezett antennák a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják. Új vezetékek nélküli létesítmény elhelyezési igényének felmerülése esetén a telepítés lehetőségét a település TKR-e szabályozza.

9. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS KÖVETKEZTÉBEN ÖRÖKSÉGI ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI

A Telepítési tanulmányterv 2.2. fejezetben bemutatásra kerültek a fejlesztési terület térségében előforduló természetvédelmi-, tájvédelmi-, örökségvédelmi értékek. Megállapítást nyert, hogy sem a fejlesztési terület, sem közvetlen térsége **nem érintett**

- sem természetvédelmi érdekű területtel,
- sem az örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő régészeti vagy műemléki értékkel.

A tervezett fejlesztés megvalósulása természetvédelmi-, tájvédelmi-, örökségvédelmi érdekeket nem sért.

A Telepítési tanulmányterv 1.5. fejezete bemutatta a fejlesztési terület környezeti adottságait, 7. fejezete a várható fejlesztés környezeti feltételeit.

Megállapítható, hogy az országos környezetvédelmi tárgyú jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása esetén a tervezett módosítás/fejlesztés jelentős környezeti hatást várhatóan nem fog a környezetre gyakorolni.

A környezeti tényezők közül a telep működése során a felszín alatti vizek védelmére szükséges figyelmet fordítani, nyílt karszterülettel és vízminőségvédelmi területtel való érintettség miatt.