



**419/2021. (VII. 15.) KORMÁNYRENDELET 68. §-A SZERINTI
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS**

MEGBÍZÓ:

ELŐSZÁLLÁS NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

2424 ELŐSZÁLLÁS, FŐ TÉR 3.

+3625-524080, hivatal@eloszallas.hu

KÉPVISELI:

KANIK PÉTER POLGÁRMESTER

FŐÉPÍTÉS: VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

VÁROSÉPÍTÉSI-VÁROSGAZDASÁGI SZAKMÉRNÖK

+3620 4272745, pvarosy@gmail.com

TERVEZŐ:

POMSÁR ANDRÁS OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK

VEZETŐ TERVEZŐ TT/1É 01-1734 - TEL: 36-203881931

2025.04.

TARTALOMJEGYZÉK

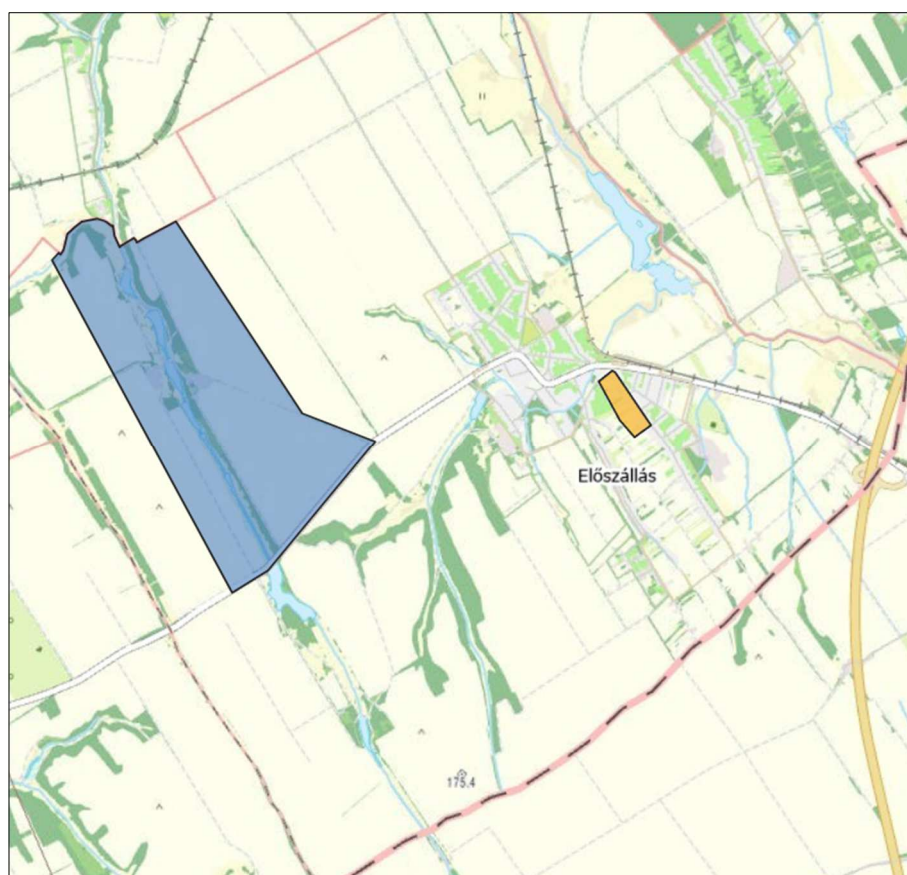
TARTALOMJEGYZÉK	1
ELŐZMÉNYEK.....	2
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET AZ ORTOFOTÓN.....	3
A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYÉNEK KIKÉRÉSE	5
A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA / MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	7
Az Árpád utcai telektömb – a módosítással érintett terület – részletes vizsgálata.	10
Kitekintés a változtatással érintett területen túlra	14
A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK / ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	18
A szabályozási terv javaslata	18
A helyi építési szabályzat javasolt változtatásai	19
A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	22
Térségi területfelhasználás	22
Térségi övezetek.....	23
Az ökológiai hálózat magterülete és a tájképvédelmi terület övezete.....	26
A kiváló termőhelyi és jó termőhelyi szántók övezetei.....	27
Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetei	28
A felzárkóztatandó belső periféria övezete	29
1. MELLÉKLET – ÖNKORMÁNYZAT HATÁROZATA A MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSÁRÓL	30
2. MELLÉKLET – ÖNKORMÁNYZAT HATÁROZATA A FŐÉPÍTÉS FELJEGYZÉSÉRŐL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRŐL	31

ELŐZMÉNYEK

Előszállás Nagyközség Önkormányzata településrendezési szerződés alapján módosítani szándékozik helyi építési szabályzatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban.

Az Önkormányzat 2023. december hónapban kezdeményezett egy módosítást általános eljárásban, mely a záró szakmai véleményezés szakaszban van. Ez a Róbert völgyi módosítás, E-Tér száma: 19940, az alábbi ábrán kék színnel jelölve.

2024. év folyamán egy másik módosítás egyszerűsített eljárásban lezajlott, mely a 11/2024 (VII.26.) önk. rendelettel és a 164/2024 (VII.15.) kt. határozattal került elfogadásra.



*A fenti E-tér áttekintő térkép
kék színnel jelzi a 2023-ban indított, még lezáratlan eljárás területi hatályát,
narancssárgával jelzi jelen eljárás területi hatályát*

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET AZ ORTOFOTÓN



A módosítással érintett telektömb Előszállás ortofotóján

A módosításra vonatkozik

- > 2023. évi C. törvény a magyar építészetről,
- > 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről – továbbiakban: Trtv,
- > 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről – továbbiakban: OTÉK,
- > 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről – továbbiakban: Eljr,
- > 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról – továbbiakban: MvM rendelet,
- > Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelete Fejér megye területrendezési tervéről (módosítva: 2023. október) – továbbiakban: FVmTrT,
- > Fejér Vármegye Önkormányzat Közgyűlésének 136/2023. (IX.28.) határozata Fejér Megye Területrendezési tervének módosításához kapcsolódó Területrendezési intézkedési javaslatok és Területrendezési ajánlások elfogadásáról,
- > az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: Kvr,
- > a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (VIII.14.) önkormányzati rendelet: Pr.

Előszállás hatályos településrendezési eszközei 2020-ban készültek:

- > 21/2020. (IV.6.) polgármesteri határozat a településszerkezeti tervről,
- > 8/2020. (IV.7.) számú önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzatról,

Ennek alapján a HÉSZ az OTÉK 2021. VII. 15-én hatályos állapotával együtt értelmezendők („középső OTÉK”).

A tervek elérhetők az alábbi honlapon:

<https://eloszallas.hu/hu/onkormanyzat/helyi-epitesi-szabalyzat-2020/>

Előszállás településképeinek védelméről rendelkezik a:

- > 15/2017. (XII.22.) önkormányzati rendelet

A településkép védelméről szóló dokumentumok elérhetők az alábbi honlapon:

<https://eloszallas.hu/hu/onkormanyzat/telepuleskep-vedelem/>

A vizsgálat kizárólag az érintett tömbre vonatkozik.

A tervdokumentációhoz szakági dokumentumok nem készülnek, mert a változtatások nincsenek hatással a zöldfelületi, közmű hálózatokra, környezetvédelmi szempontokra.

A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK VÉLEMÉNYÉNEK KIKÉRÉSE

A Kvr. 1. § (3) bekezdése szerint:

(3) Várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége

a) a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg;

A kidolgozó Önkormányzat a Kvr. 4. (2) bekezdése szerint kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A válaszadók – az alábbi táblázatban felsorolt válaszukban - a terv környezeti vizsgálatát nem tartották szükségesnek.

	véleményező szervezet	ügyiratszám	a környezeti vizsg. szükségessége
1.	FVmkH Állami Főépítési Iroda	FE/ÁF/00284-4/2025	nem szükséges
2.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	NNGYK/25235-2/2025	nem szükséges, csak a kémiai biztonságot érintő kérdésben vesz részt a további véleményezésben
3.	FVmkH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	FE/KTF/4629-2/2025	nem szükséges
4.	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/00266-2/2025	nem szükséges
5.	FVmkH Agrárügyi Főosztály	FE/NTO/00891-2/2025	nem szükséges
6.	FVmkH Népegészségügyi Főosztály	FE/NEF/00690-2/2025	nem szükséges
7.	FVmkH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.	14.048-2/2025	a termőföld védelmére vonatkozó hatásköre nem áll fenn
8.	SZTFH Bányászati és Gázipari Főosztály	SZTFH-BANYASZ/2770-2/2025	hatáskörrel nem rendelkezik
9.	BFKH Népegészségügyi Főosztály	BP/FNEF/01797-2/2025	természetes gyógytényező érintettsége híján nem véleményez
10.	Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	DINPI/2096-1/2025	nem szükséges
11.	Országos Környezetvédelmi Tanács	012/2025/OKT	nem illetékes

A beérkezett vélemények alapján az Önkormányzat alábbi 98/2025 (IV.7.) sz. határozatával döntött, hogy a terv környezeti értékelését nem készítteti el.

Előszállás Önkormányzata
2424. Előszállás, Fő tér 3.

K I V O N A T

Előszállás település Képviselőtestülete 2025. április 7-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
98/2025.(IV.7.) határozata
az 51/2025.(II.20.) önkormányzati határozat módosításáról

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati főépítész módosított feljegyzését megismerte, az 51/2025 (II.20.) határozatban kezdeményezett HÉSZ módosítást annak megfelelően folytatja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződést a telepítési tanulmánytervvel, mint melléklettel kiegészítve megkösse.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét az Önkormányzat kikérte, a HÉSZ módosítás várható környezeti hatását a véleményezők nem tartják jelentősnek. Ennek alapján a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a terv környezeti értékelését nem szükséges elkészíteni.

Felelős: Kanik Péter polgármester

Határidő: folyamatos

Előszállás, 2025. április 7.

Kanik Péter sk.
polgármester

Györiné Tar Edit sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Előszállás, 2025. április 22.



Ferenczi Erzsébet
jkv.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA / MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A tervezett módosítás a belterület egy – kialakult beépítésű - tömbjére vonatkozik.

A tömböt

- > meglévő utcák – keleten az Árpád, északon a Kerekes utca – és
- > kiszabályozott tömbfeltáró utcák (nyugaton és délen)

határolják.

A szabályozási terv két építési övezetre osztja a tömböt. Ennek oka az a korábbi fejlesztési cél miszerint tömbfeltáró úthálózattal a telekszám megduplázható, a hosszú telkek két telekre oszthatók. Ennek a fejlesztésnek jelentős mértékű, mennyiségű kisajátítás az előfeltétele, mert a tömbfeltáró utat a majdan megosztható telkekből kell kialakítani.

A szabályozási tervben vizionált fejlesztésre, telekszám növelésre belátható időtávon belül nincs szándék és nincs szükség.

A település lélekszáma nem növekszik jelentősen, illetve amennyire növekszik, annyira a meglévő beépítetlen telkek el tudják látni az igényeket.

A tömbfeltáró út megszüntetése jelen egyszerűsített eljárásban nem kezdeményezhető,

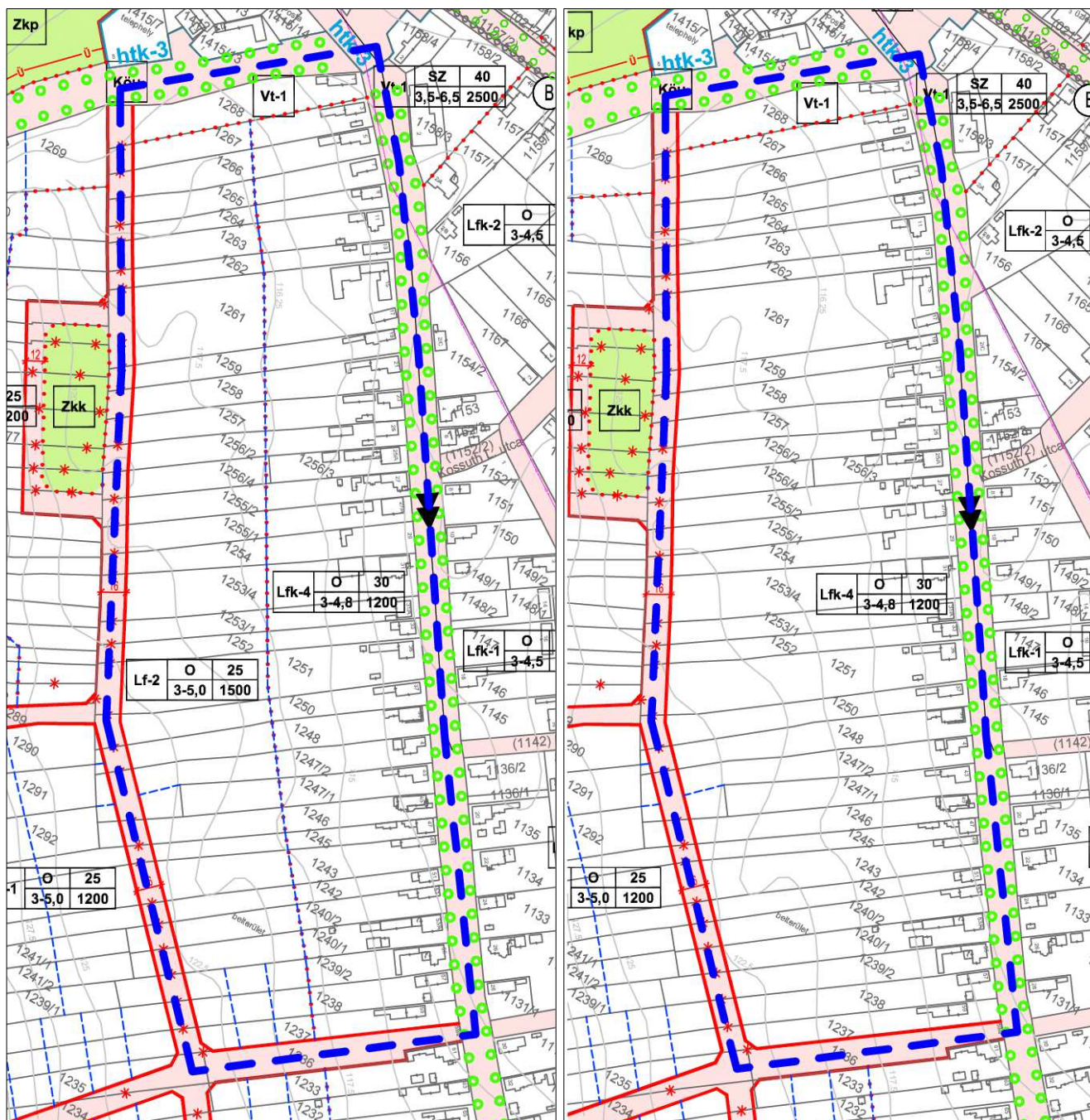
- > mert következményei nagyobb területre terjednek ki, mint az érintett tömb,
- > mert beépítésre szánt terület keletkezne,
- > mert csatlakozó tervezett zöldterületek megszüntetését is eredményezné.

A hatályos terv szerinti övezethatár azonban megszüntethető, amivel a meglévő Árpád utcai telkek építési korlátjai is megszüntethetők.

A tömböt két építési övezetre osztó övezethatár az Árpád utcai telkeken jelentkező építési szándékokat jelentős mértékben korlátozza,

- > mert az övezethatáron telekhatárt kéne kialakítani az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E § (6) bekezdése szerint,
- > valamint a tömbfeltáró utat is meg kéne valósítani, mert különben a telektömb nyugati építési övezetében úttal ellátatlan telkek alakulnának ki.

A probléma megszüntetése érdekében a tömböt kettéosztó övezethatárt a módosítással megszüntetjük és a teljes tömb az eredeti Árpád utcai Lfk-4 építési övezetbe fog tartozni. (30 %-os beépíthetőség, 4,8 méteres megengedett épületmagasság, 1200 m²-es legkisebb kialakítható telekméret)

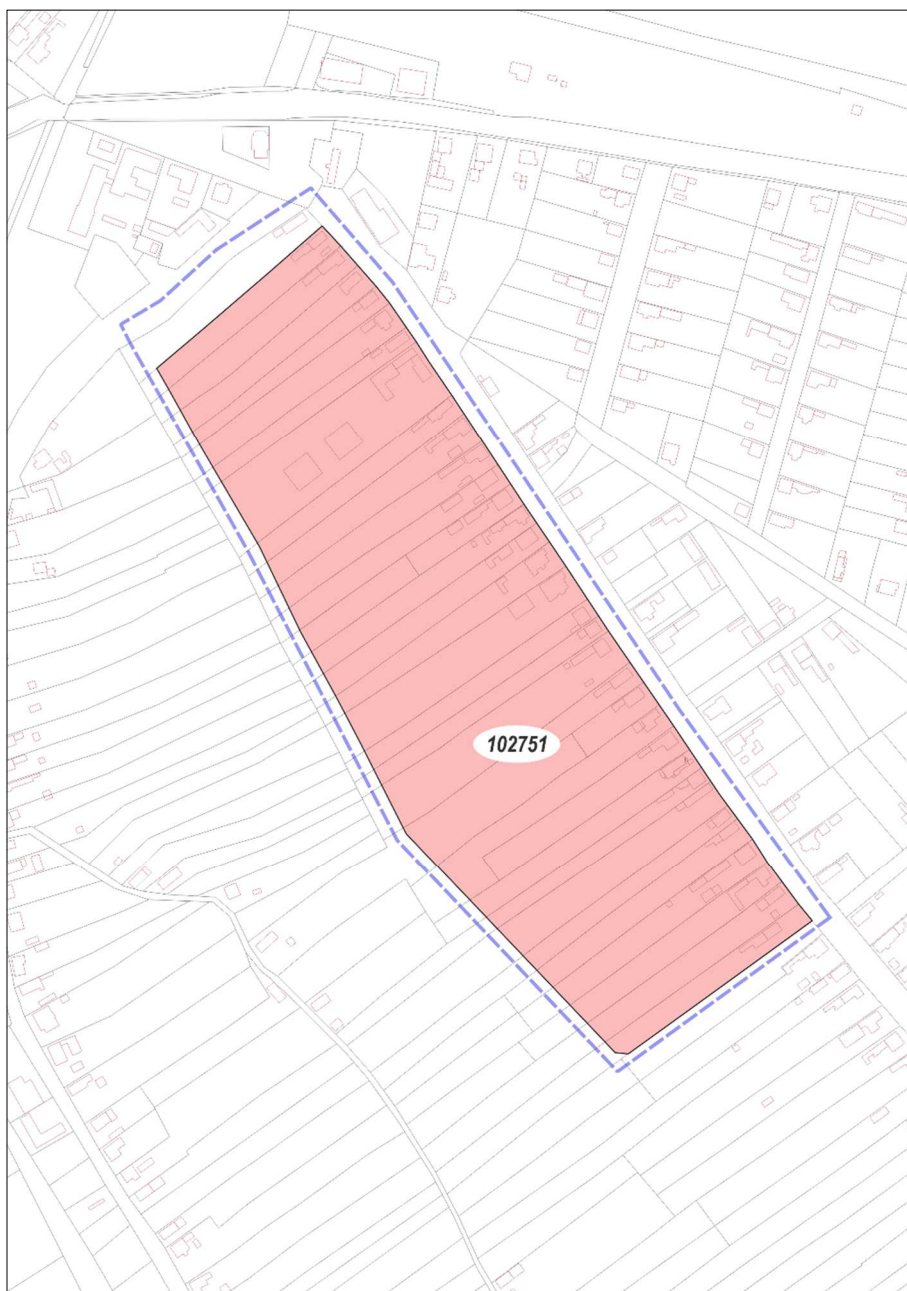


Az Árpád utcai tömb hatályos és javasolt szabályozása a szabályozási terv részletén.

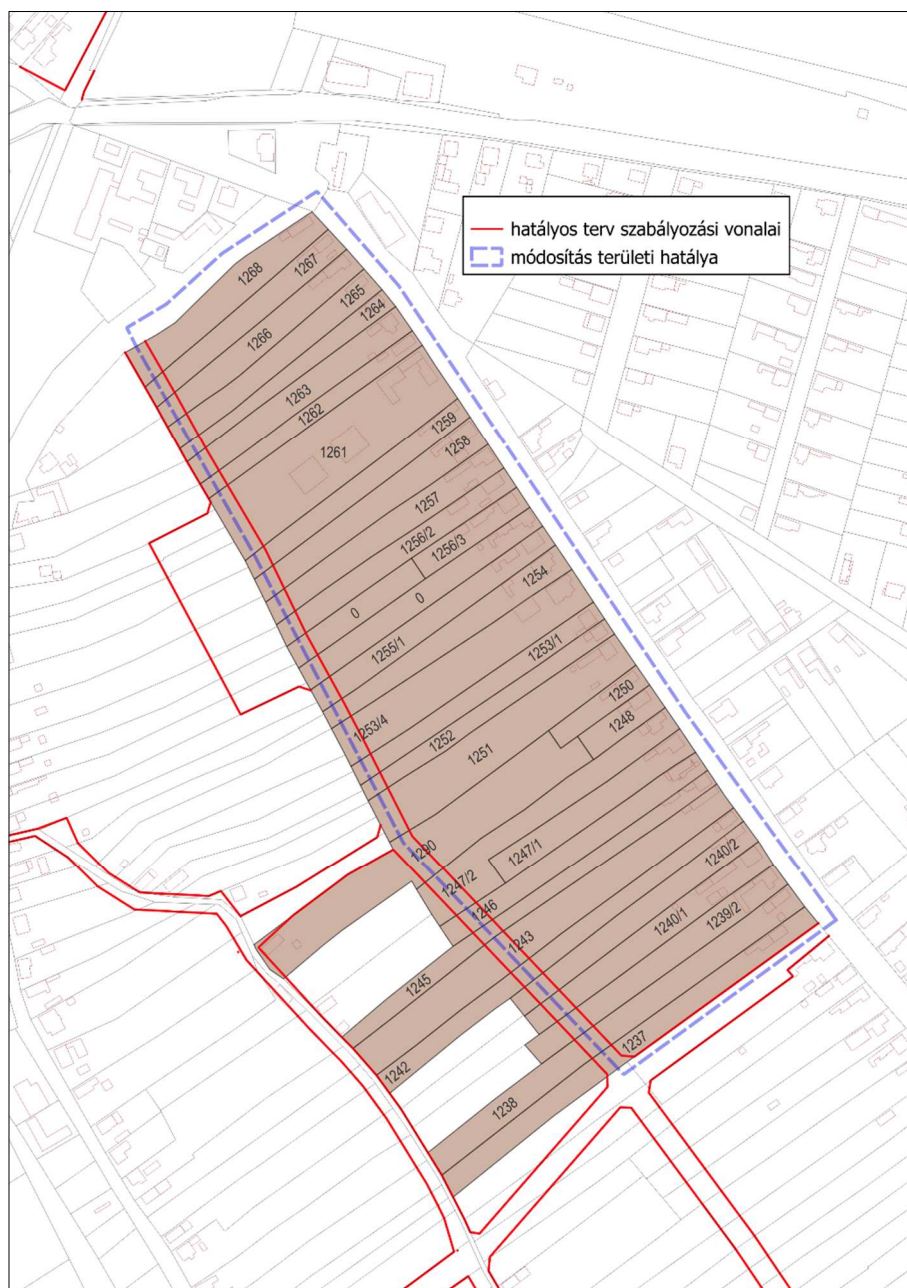
A fenti szabályozási tervi változtatáson túl a HÉSZ módosítása során egyértelműsítésre kerülnek előírások, melyek a hatósági eljárás során bizonytalan értelmezésre adnak lehetőséget: pl. melléképítmények elnevezése, magassága, rendeltetések, általában a gazdálkodási célú építmények elhelyezése a falusias lakóterületen belül. Módosításra kerül a legkisebb kialakítható telekméreten felüli telekterület-részt érintő korlátozás (50% helyett 80% lesz figyelembe vehető)

A tervezett módosítás a fent leírtakból következően egyszerűsített eljárásban történhet, mert megfelel az Eljr. 68. § (1) bb) pontnak:

*„1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”*

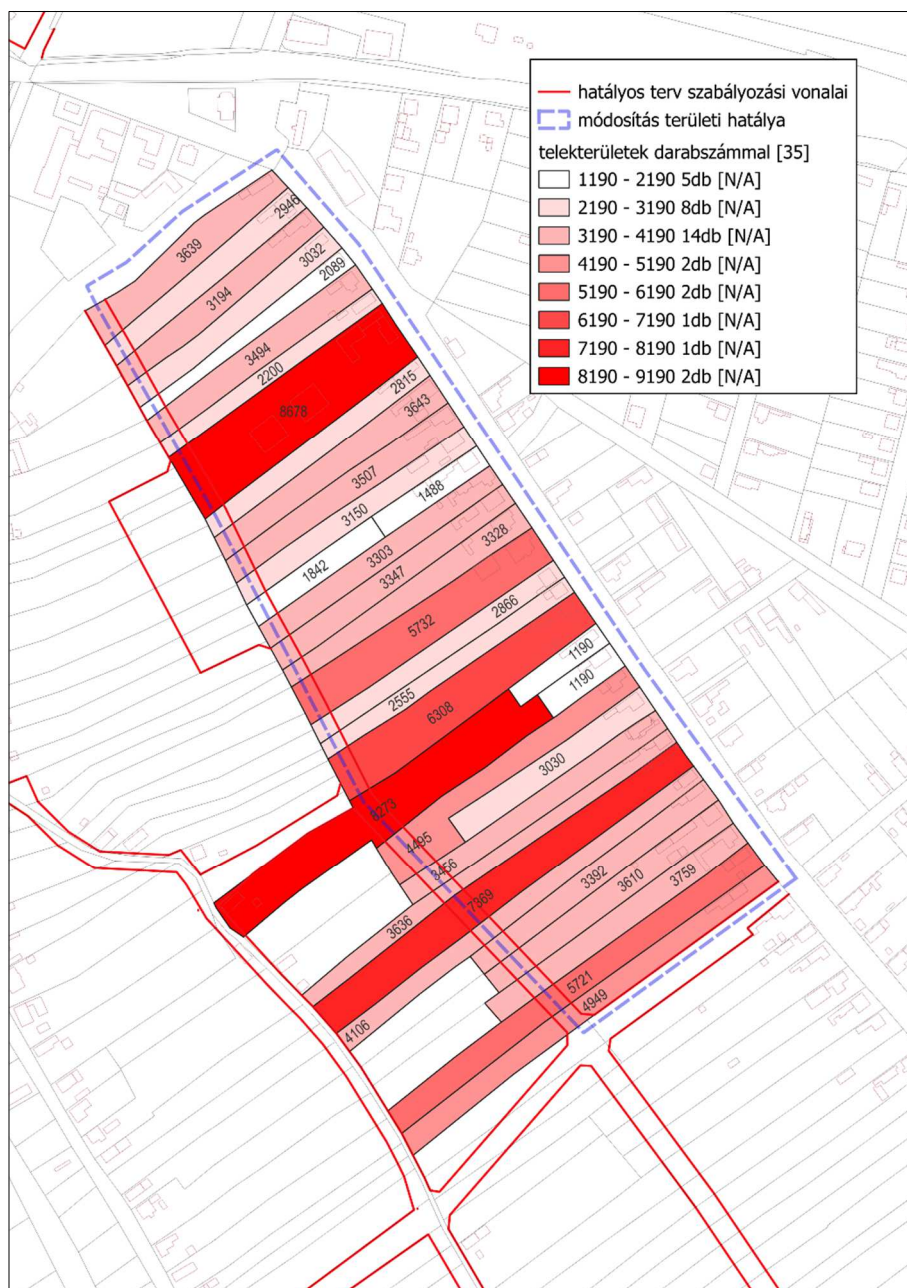
Az Árpád utcai telektömb – a módosítással érintett terület – részletes vizsgálata.

Az Árpád utcai telektömb falusias lakóterületbe sorolt részének összesített területe (m2)



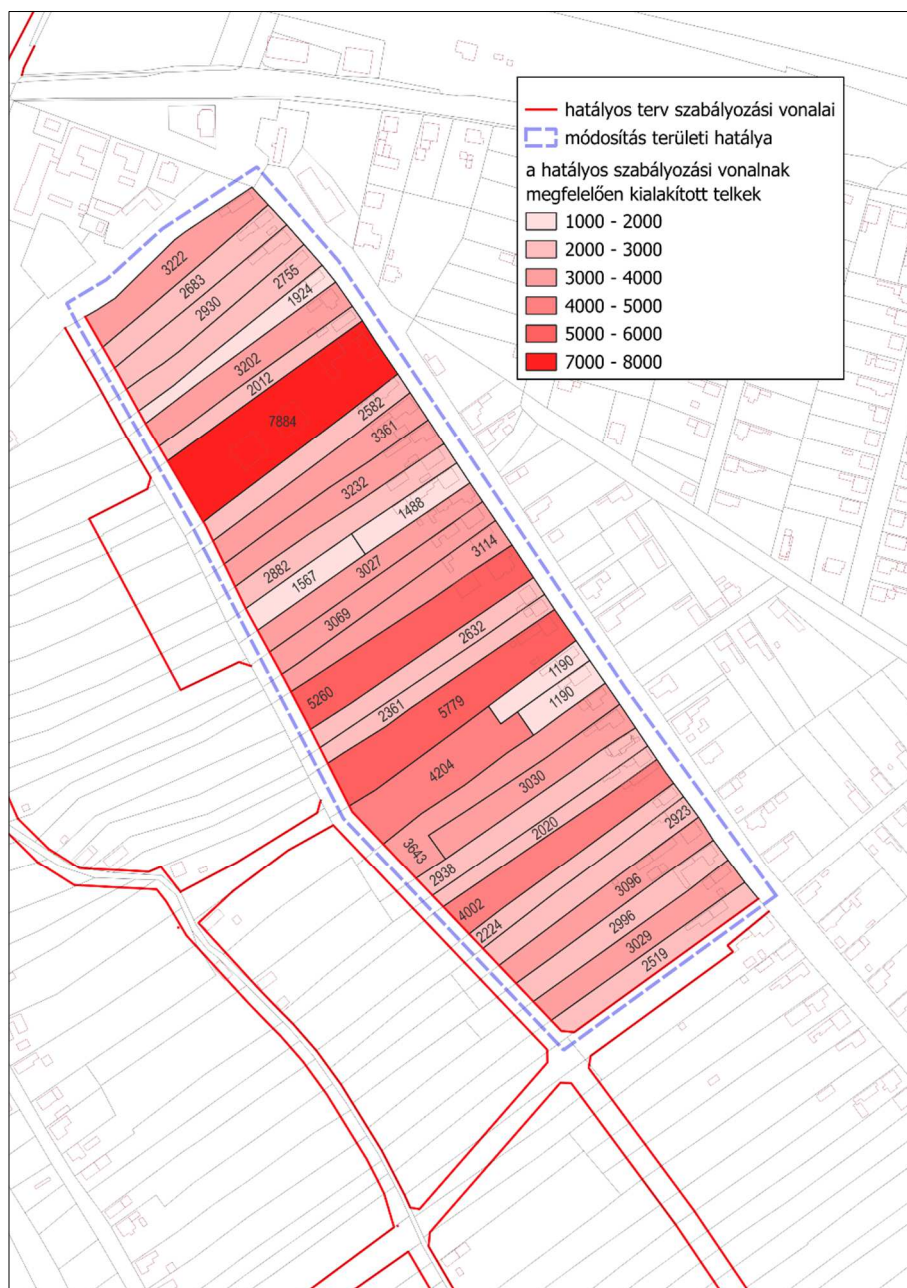
Az Árpád utcai telektömb a változtatással érintett terület határával, a helyrajzi számokkal.

A telektömb 35 telket tartalmaz, melyből az északi szélén egy telek vegyes településközponti terület a többi falusias lakóterület. Azonnal feltűnik, hogy 11 db telek túl nyúlik a telektömbön, ami abból következik, hogy az új utcák szabályozása nincs végrehajtva, a telekstruktúra őrzi a hatályos szabályozás előtti állapotot. Ez az a problémakör, melyre a bevezetőben már rámutattunk: a tömbfeltáró új utcák nem életszerűek.



Az Árpád utcai tömb struktúrája a meglévő telekméretek tükrében

A jellemző telekméret a tömbben valamivel 4000 m2 alatt van.

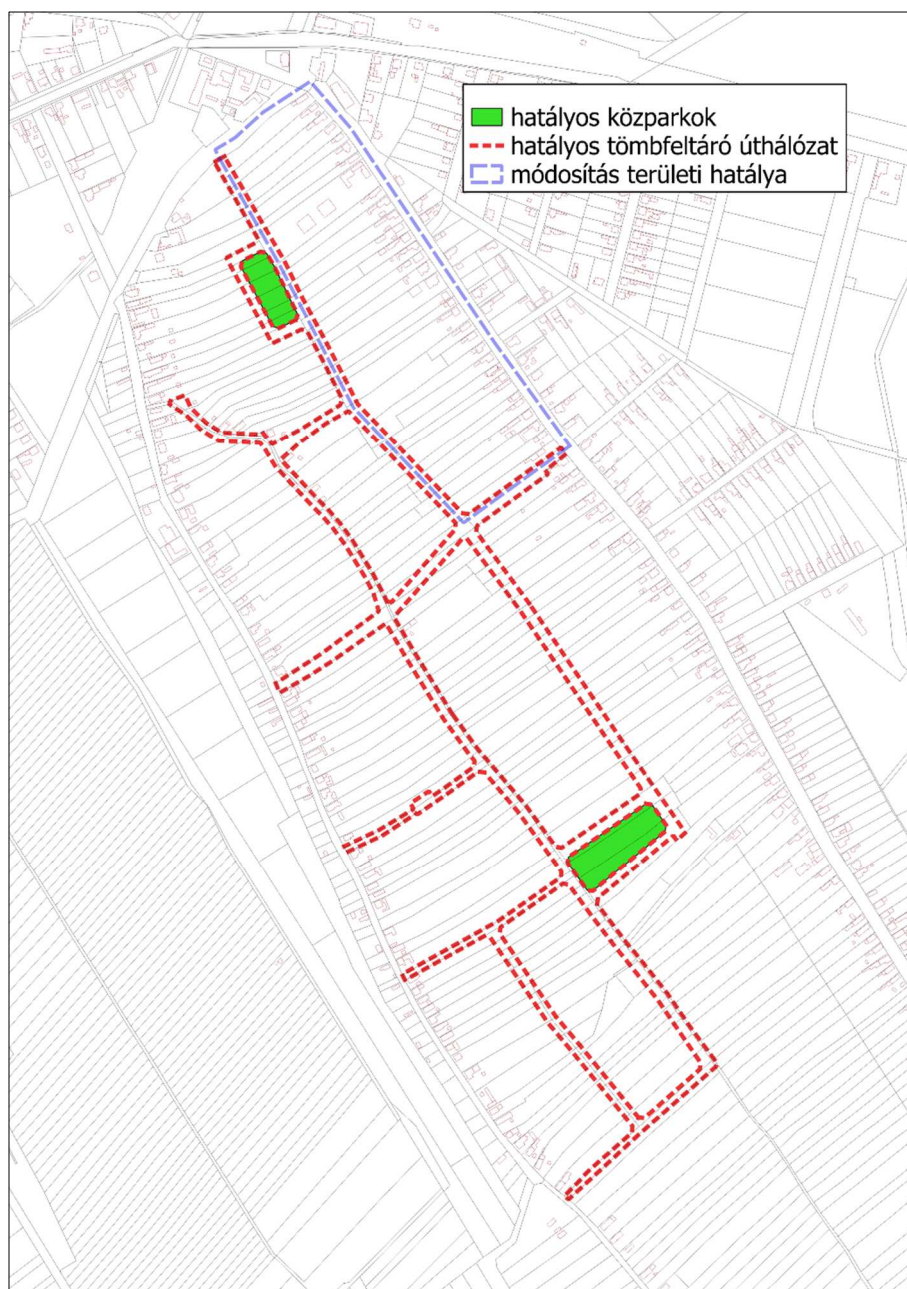


Az Árpád utcai telektömb szabályozási vonalak által meghatározott telekméretei

Építési szándék esetén a szabályozási tervnek megfelelő telkeket ki kell alakítani, azaz az utak területét le kell választani. Ennek következtében a telkek túlnyomó többsége kisebb lesz, a beépíthető terület kis mértékben csökken.

A tömböt kettéosztó övezeti határ fennmaradása esetében a telkeket az övezethatár mentén is meg kéne osztani.

Az övezethatár megszüntetése a jelen módosítás célja. A ma már feleslegesen kiszabályozott utcák – és zöldterületek! – megszüntetését, felülvizsgálatát azonban nem vállalhatja fel a módosítás a következő oldalakon bemutatott okokból.

Kitekintés a változtatással érintett területen túlra*A tervezési terület környezete*

A tervezési területtel a szomszédos területrészt a tervezett tömbfeltáró úthálózat miatt függ össze.

Ezek felülvizsgálata legalább a fent ábrázolt terület módosításával végezhető el, de a megoldás a terület kiterjesztésével sem garantálható.

Különösen az úthálózatba integrált tervezett zöldfelületek miatt nem látszik a megoldás, mert azokat a település más részén pótolni kell a magasabb rendű jogszabályi előírások miatt.

Másik kérdéskör a közlekedési területek és a zöldterületek lakóterületbe kerülése lenne, ami új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, melynek az eljárási következményein túl (általános eljárás a kötelező), a tartalmi következményei vezetnek legalább is nehezen megoldható, ha nem megoldhatatlan helyzethez.

A releváns szabályok a következők

A magyar építészetről szóló törvény

8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]

(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet,

A zöldterületek pótlására tehát feltétlenül megoldást kell keresni.

16. § [Fogalommeghatározások]

130. új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása;

Ennek alapján a tervezett utcák megszüntetése is az új beépítésre szánt területek kijelöléséből következő súlyos kötelezettségeket keletkeztetné.

Kiutat kínál a Méptv. következő elírása:

88. § [A telekalakítás]

(5) A helyi építési szabályzatban – szabályozási vonalként megjelenő – szabályozási elem a szabályozási elem megvalósulásáig, de legfeljebb hét évig érvényes. A települési önkormányzatnak legalább hétévente felül kell vizsgálnia a szabályozási elemet, és annak hétévenként történő meghosszabbítására csak a közérdekű elrendelési indok fennállása esetében van lehetőség. Amennyiben a közérdekűség már nem áll fenn, a települési önkormányzatnak gondoskodnia kell a szabályozási vonalnak a helyi építési szabályzathoz, valamint az azzal összefüggő korlátozás vagy tilalom ingatlan-nyilvántartásból való törléséről, valamint a szabályozási elemhez kapcsolódó építési jogok és követelmények módosításáról. Így szükséges eljárni abban az esetben is, ha a közút – ide nem értve a gyorsforgalmi utat és a főutat – szélesítéshez szükséges területsáv külön helyrajzi számú ingatlanként már megjelent, azonban a kártalanításra még nem került sor és a közérdekűség már nem áll fenn.

Ezen előírás érvényesítésével az utcák – de nem a zöldterületek! – megszüntethetők lesznek.

A fentieknek ellentmondó – igaz, csak rendelet szintű – alábbi szabály az Eljárási rendeletben figyelemre méltó.

78/D §

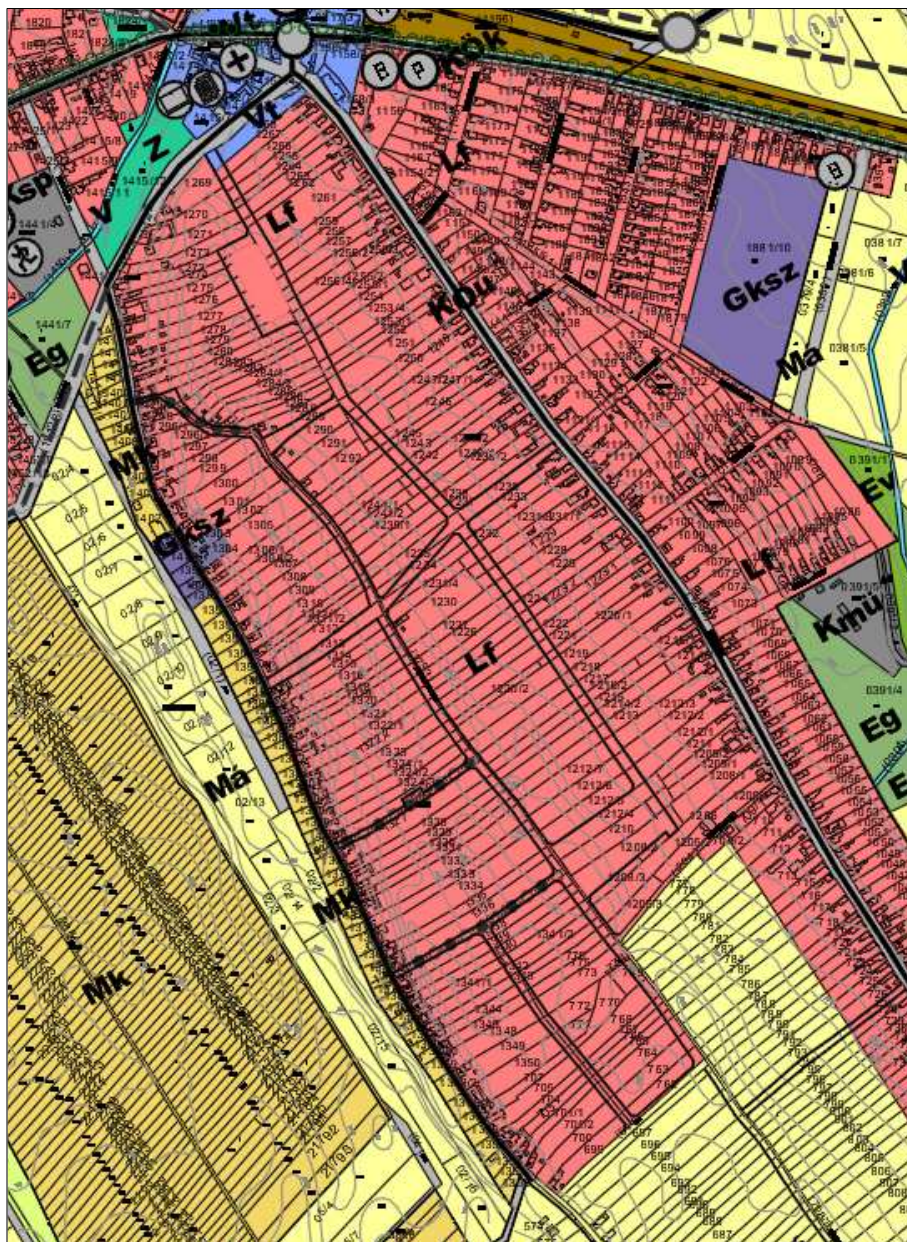
(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket – ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat –, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

A fenti a) pont alkalmazása a zöldterület megszüntetését teszi fájdalommentesen lehetővé. Lásd a mellékelt településszerkezeti tervet.

A fenti b) pont alkalmazása az utcák megszüntetését teszi lehetővé.



Előszállás hatályos településszerkezeti terve

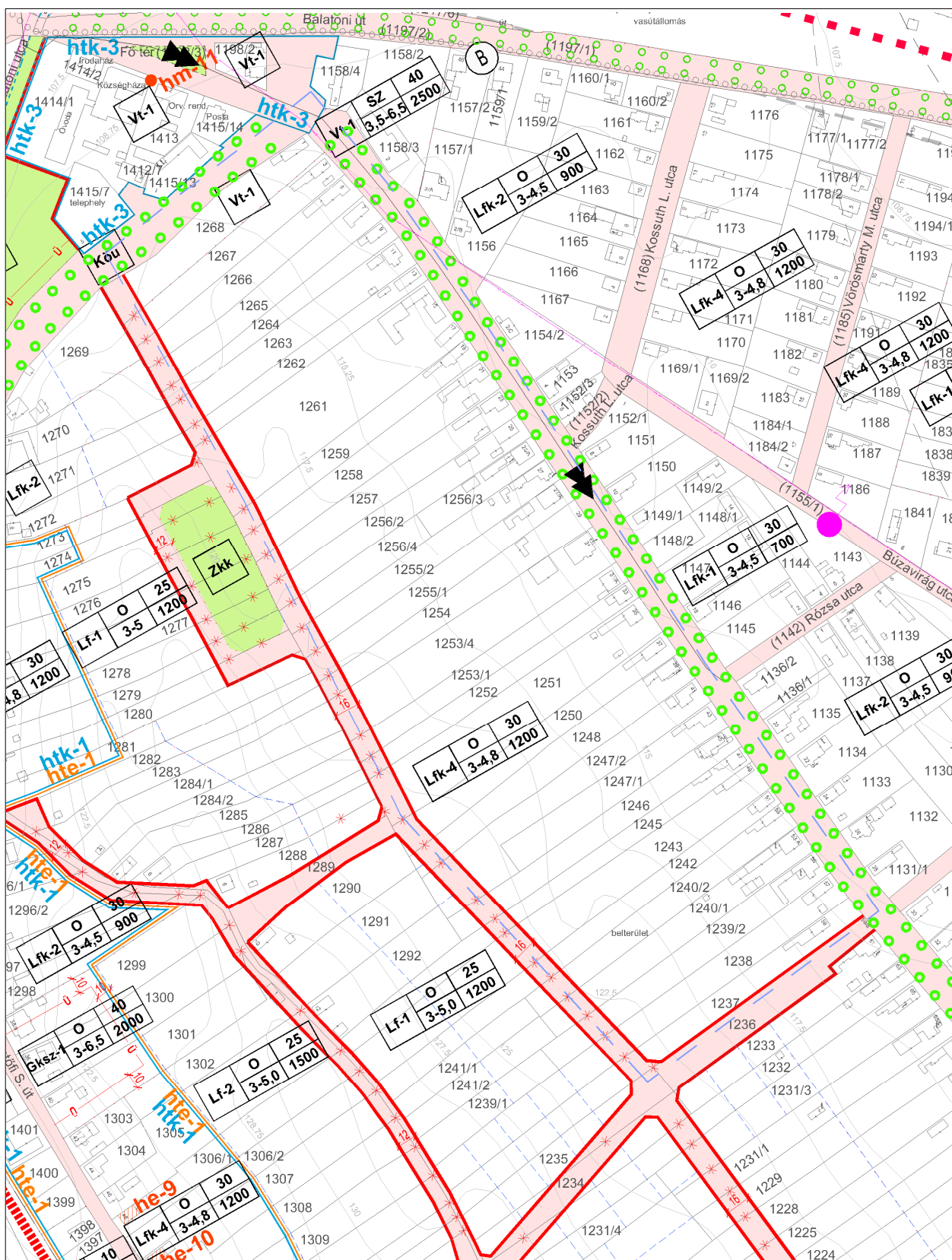
A településszerkezeti terv, mely 2020-ban, azaz 2021. július 1 előtt került jóváhagyásra a teljes területet falusias lakóterületbe sorolja.

A felsorolt egymásnak is és a település lehetőségeinek is ellentmondó szabályok miatt fel sem merülhet a vizsgált tömbfeltáró utcák problémájának napirendre vétele.

A tervmódosítás kizárólag a módosítás határával jelölt Árpád utcai tömbre vonatkozik.

A TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK / ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A szabályozási terv javaslata



A helyi építési szabályzat javasolt változtatásai

1.

Hatályos szabályozás:

*„41. § Melléképítmények elhelyezése:**....*

(10) Siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, és gáztároló az építési helyen belül elő- és oldalkertben telekhatártól egy méterre, előkertben terepszint alatt létesíthető
a) külterületen általános mezőgazdasági területen, gazdasági és mezőgazdasági üzemi területen
b) belterületen gazdasági és mezőgazdasági üzemi területen.”

Ezzel szemben az OTÉK (hatályos 2021. 07. 15-én) a következőképp szabályoz:

*„35. §**....*

(6)¹²⁷ Az elő- és oldalkert előírt legkisebb méretén belül nem lehet:
– növénytermesztés céljára szolgáló kerti növényház (üvegház), fóliasátor,
– tisztítómezővel ellátott oldómedencés műtárgy,
– árnyékszék,
– kemence, húsfüstölő,
– állatkifutó,
– trágyatároló, komposztáló, továbbá
– siló, nem terepszint alatti vagy terepszint alatti fedetlen kialakítású ömlesztett anyag-, folyadék- vagy gáztároló.”

A hatályos HÉSZ tehát az elő- és oldalkertben is megenged bizonyos melléképítményeket, ami az OTÉK-hoz képest megengedőbb, tehát csak állami főépítési jóváhagyással lehetne szabályos.

Ugyanakkor övezeti, építési övezeti kivételekkel szigorít.

A HÉSZ módosítás javaslata az aggályos 41. § (10) bekezdést hatályon kívül helyezi.

2.

Hatályos szabályozás:

„45. §

(1) Lakóterületeken az egyes építési övezetekben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét el nem érő telken legfeljebb egy lakóépület, annál nagyobb telken legfeljebb két lakóépület építhető.

(2) Falusias lakóterületek telkén a lakóépületeken kívül összesen egy tároló vagy gazdasági épület is építhető.

(3) Falusias lakóterületen:

a) az 1100 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el,

b) az 1100 m² és annál nagyobb területű telken legfeljebb két fő funkciójú épület és legfeljebb egy tárolóépület helyezhető el.”

A fenti (2) és (3) bekezdés gazdasági épületek számát korlátozó előírás a jelentős gazdálkodási tevékenységet folytató telektulajdonosok esetében jelent túlzott korlátozást.

A HÉSZ módosítás javaslata a (3) bekezdést hatályon kívül helyezi és a (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezést lépteti:

„(2) Falusias lakóterületen minden megkezdett 1100 m² telekterület után lehet egy gazdasági vagy tároló épületet elhelyezni.”

3.

Hatályos szabályozás:

*„1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai**1.1. Falusias lakóterület**48. §*

...

(4) A telken elhelyezhető rendeltetések száma kettő.”

A fent idézett 45. § (1) bekezdése és módosított (2) bekezdése szabályozza a lakóépületek és gazdasági épületek számát. Mivel gazdasági épületből nagy telken több is elhelyezhető, célszerűen az itt idézett (4) bekezdést kizárólag a lakás rendeltetésre helyes értelmezni.

A HÉSZ módosítás javaslata a fenti (4) bekezdést a következőre változtatja:

„(4) A telken legfeljebb két lakórendeltetés létesíthető.”

4.

Hatályos szabályozás:

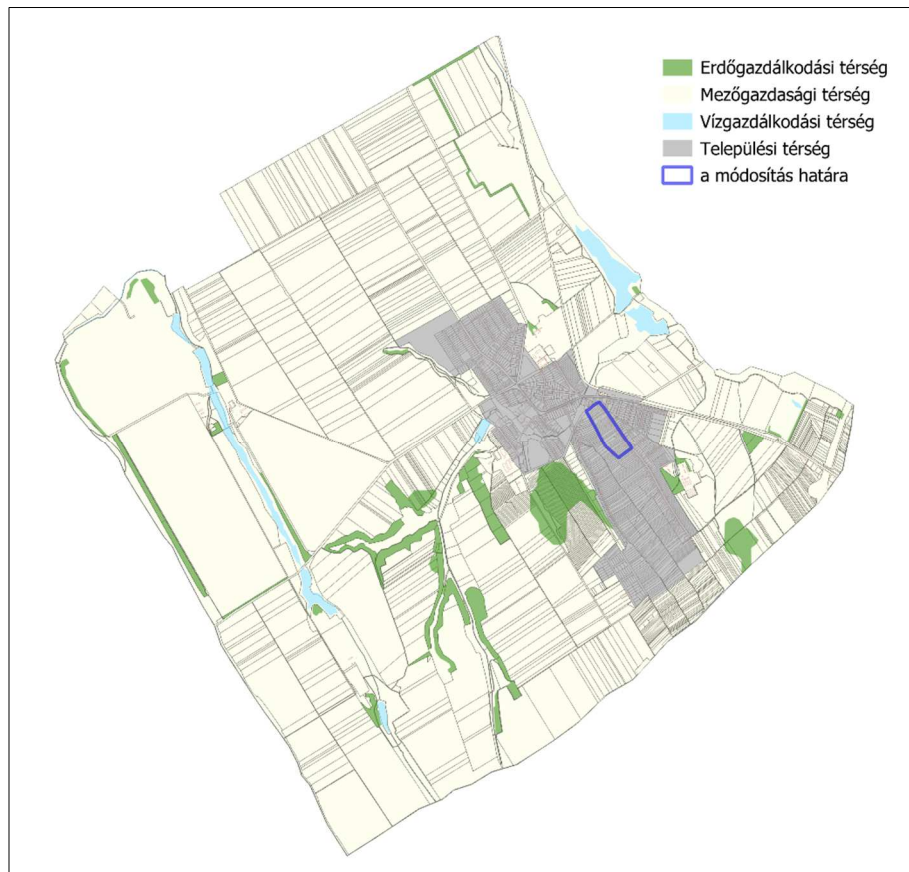
„48. §

...

(6) Egy épület beépített alapterülete 400m²-nél nem lehet nagyobb. Amennyiben az övezeti előírások ennél nagyobb beépítést tesznek lehetővé, több épület, vagy bontott tömegű épület építendő. A beépítettség számításánál az előírt minimális telekterület feletti telekterület 50%-a vehető figyelembe.”

A fenti (6) bekezdés 50%-os korlátozása teszi lehetetlenné a nagyobb telkeken a gazdálkodás fejlesztését, a pályázati források elérését.

A HÉSZ módosítás javaslata az 50%-os értéket 80%-ra emeli.

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**Térségi területfelhasználás**

Előszállás a FVmTrT Szerkezeti Tervén

A település

- > erdőgazdálkodási,
- > mezőgazdasági,
- > vízgazdálkodási és
- > települési térségben van.

A változtatásra tervezett terület

- > települési térségben van.

Trtv

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

...

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

...

(- utalás a Trtv életbe lépése előtt kijelölt beépítésre szánt területekre)*

A tervjavaslat a területfelhasználást nem változtatja meg, a termódosítás a területfelhasználásra vonatkozó előírásoknak **megfelel**.

Beépítésre szánt területek

A termódosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az ezt tiltó vagy korlátozó előírásoknak a termódosítás **megfelel**.

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok témaköre

Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalát a termódosítás **nem érinti**

Térségi övezetek

Az országos övezeteket meghatározza:

a Trtv

3/1 – 3/5 melléklete,

az MvM

1 – 6. melléklete

az FVmTrT

3 - 10. melléklete

A vármegyei övezeteket meghatározza:

az FVmTrT

11 - 13. melléklete

Az egyedileg meghatározott vármegyei övezeteket meghatározza:

az FVmTrT

14-20. melléklete

A Trtv. 5. melléklete
a térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét mutatja be:

	A	B	C	D	
1.	OTRT	Kiemelt térségi és vármegyei területrendezési terv	meghatározva	Előszállás érintett	terv. ter. érintett
2.	Ökológiai hálózat magterületének övezete		Trtv 25.§, 3/1 m. FVmTrT 3. m.	igen	nem
3.	Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete		Trtv 26.§, 3/1 m. FVmTrT 3. m.	nem	nem
4.	Ökológiai hálózat pufferterületének övezete		Trtv 27.§, 3/1 m. FVmTrT 3. m.	nem	nem
5.	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete		Trtv 28.§, 3/2 m. FVmTrT 4. m.	igen	nem
6.	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete		MvM 2.§, 1. m. FVmTrT 4. m.	igen	nem
7.	Erdők övezete		Trtv 29,30§, 3/3 m. FVmTrT 5. m.	igen	nem
8.	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete		MvM 3.§, 2. m. FVmTrT 5. m.	igen	nem
9.	Tájképvédelmi terület övezete		MvM 4.§, 3. m. FVmTrT 6. m.	igen	nem
10.	Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete		Trtv 31.§, 3/4 m. FVmTrT 7. m.	nem	nem
11.	Vízminőség-védelmi terület övezete		MvM 5.§, 4. m. FVmTrT 7.§, 8. m.	nem	nem
12.	Nagyvízi meder övezete		MvM 6.§, 5. m. FVmTrT 9. m.	nem	nem
13.	Honvédelmi és katonai célú terület övezete		Trtv 32.§, 3/5 m. FVmTrT 10. m.	nem	nem
14.		Ásványi nyersanyagvagyon övezete	FVmTrT 11. m.	nem	nem
15.		Rendszeresen belvízjárta terület övezete	FVmTrT 12. m.	?	?
16.		Földtani veszélyforrás területének övezete	FVmTrT 13. m.	nem	nem

17.		Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek	-	-	
18.		Felzárkóztatandó belső periféria övezet	FVmTrT 8.§, 14. melléklet	igen	igen*
19.		Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	FVmTrT 9.§, 15. melléklet	nem	nem
20.		Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	FVmTrT 10.§, 16. melléklet	nem	nem
21.		Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	FVmTrT 11.§, 17. melléklet	nem	nem
22.		Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	FVmTrT 12.§, 18. melléklet	nem	nem
23.		Majorsági térség övezete	FVmTrT 13.§, 19. melléklet	nem	nem
24.		Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete	FVmTrT 14.§, 20. melléklet	nem	nem

* érintettség az adott övezet közigazgatási határos lehatárolása miatt áll fenn

A fenti táblázatban jelzett érintettséget határozza meg az alábbi táblázat is:

FVmTrT

1. melléklet a 7/2020 (II. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Fejér vármegye területéhez tartozó települések felsorolásáról és övezeti érintettségéről

FEJÉR																			
VÁRMEGYE EGYES TELEPÜLÉSEIT ÉRINTŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK																			
TÉRSÉGI ÖVEZETEK																			
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T
TELEPÜLÉS	Az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, az ökológiai hálózat puffertületének övezete	A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Az erdők övezete, az erdőtelepítésre javasolt terület övezete	A tájképvédelmi terület övezete	A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	A vízminőség-védelmi terület övezete	A nagyvízi meder övezete	A honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	Az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	A rendszeresen belvízjárta terület övezete	A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	Felzárkóztatandó belső periféria övezete	Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Székesfehérvár Megyei jogú városok vonzáskörzete	Dunaújváros gazdaságfejlesztési övezete	Borvidék és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	Majorsági térség övezet	Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete
26. Előszállás	x	x	x	x						x		x							

A rendszeresen belvízjárta terület övezetét a fenti táblázat tartalmazza, ugyanakkor a FVmTrT 12. melléklet térképe azt nem tartalmazza!!!

A térségi övezetek a változtatásra tervezett területet nem érintik.

Az ökológiai hálózat magterülete és a tájképvédelmi terület övezete

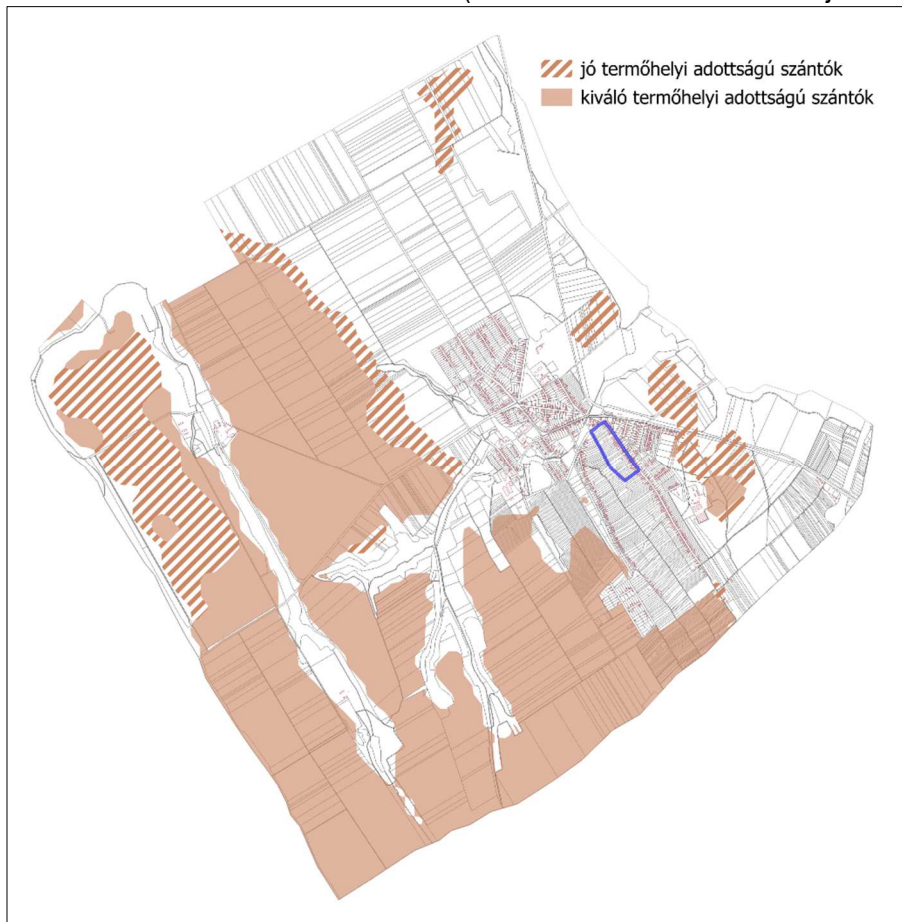
(a tervezési terület kék kerettel jelölve)



Az ökológiai hálózat magterületének övezete és a tájképvédelmi terület övezete nem érinti a változtatásra tervezett területet.

A kiváló termőhelyi és jó termőhelyi szántók övezetei

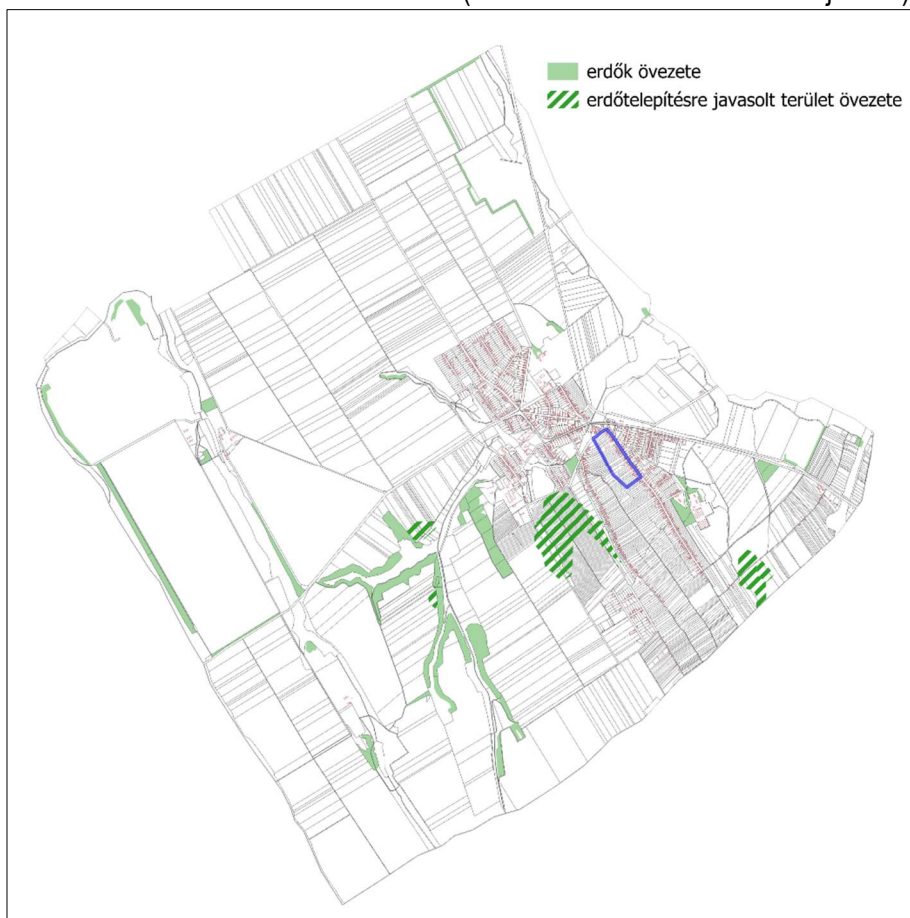
(a tervezési terület kék kerettel jelölve)



A kiváló és a jó termőhelyi adottságú szántók övezetei nem érintik a változtatásra tervezett területet.

Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt területek övezetei

(a tervezési terület kék kerettel jelölve)



Az erdők és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetei nem érintik a változtatásra tervezett területet.

A felzárkóztatandó belső periféria övezete

Az FVmTrT 2023. évi módosításával a felzárkóztatandó belső periféria övezete kiegészült Lepsénnyel, Mezőszentgyörggyel, valamint Előszállás, Nagykarácsony és Daruszentmiklós településekkel.

FVmTrT

2. § E rendelet alkalmazásában

1. Felzárkóztatandó belső periféria övezet: A társadalmi-gazdasági és infrastrukturális fejlettségük miatt jogszabály alapján fejlesztendő, illetve komplex programmal fejlesztendő járásokhoz tartozó, továbbá Fejér vármegye déli részén fekvő, periférikus elhelyezkedésükből fakadóan Daruszentmiklós, Előszállás és Nagykarácsony településeken, működő és oda betelepülni szándékozó vállalkozások településrendezési és fejlesztési eszközökkel való támogatása céljából megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

8. § A felzárkóztatandó belső periféria övezetbe tartozó települések településfejlesztési terveinek készítése, módosítása során azokat a vármegyei önkormányzattal és az övezethez tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell.

Jelen HÉSZ módosítást éppen a tervezési területen, az Árpád utcai tömbben tervezett vállalkozás fejlesztés - a 1261 hrsz-ú, Árpád utca 17. szám alatti beruházás – indukálta.

A tervezett gabonatároló bővítés, az ahhoz megnyitott pályázati forrás elnyerése akadályozva volt a tömb – a vizsgálati fejezetben bemutatott – hatályos szabályozásával.

A tervezett HÉSZ módosítás a Felzárkóztatandó belső periféria övezeti előírásával összhangban van.

1. MELLÉKLET – ÖNKORMÁNYZAT HATÁROZATA A MÓDOSÍTÁS INDÍTÁSÁRÓL

Előszállás Önkormányzata
2424. Előszállás, Fő tér 3.

K I V O N A T

Előszállás település Képviselőtestülete 2025. február 20-án megtartott rendes, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
51/2025.(II.20.) határozata

Simon László előszállási lakos gabonátároló építése ügyében Helvi Építési Szabályzat
módosításának kezdeményezéséről

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete Simon László telepítési tanulmánytervbe foglalt kérelmét és az önkormányzati főépítész feljegyzését megismerte, kezdeményezi annak megfelelően az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítását egyszerűsített eljárásban.

A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződést és a tervezési szerződést megkösse. Amennyiben a telepítési tanulmányterv véleményeztetése során észrevétel érkezik, a településrendezési szerződés megkötése előtt a véleményeket meg kívánja vizsgálni.

A képviselőtestület felhatalmazza a polgármestert, hogy az eljárás megindításához szükséges – az E-Tér felületen a Lechner Tudásközponttól kapott adatok felhasználására vonatkozó - nyilatkozatokat megtegye.

Felelős: Kanik Péter polgármester

Határidő: 2025. március 15. (a döntés továbbítására)

Előszállás, 2025. február 20.

Kanik Péter sk.
polgármester

Győriné Tar Edit sk.
jegyző

A kivonat hitelélül:

Előszállás, 2025. március 7.



F. Erzsébet
Ferenczi Erzsébet
j.kv.

2. MELLÉKLET – ÖNKORMÁNYZAT HATÁROZATA A FŐÉPÍTÉSZ FELJEGYZÉSÉRŐL ÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS MEGKÖTÉSÉRŐL

Előszállás Önkormányzata
2424. Előszállás, Fő tér 3.

K I V O N A T

Előszállás település Képviselőtestülete 2025. április 7-én megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből.

**Előszállás Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestületének
98/2025.(IV.7.) határozata
az 51/2025.(II.20.) önkormányzati határozat módosításáról**

Előszállás Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati főépítész módosított feljegyzését megismerte, az 51/2025 (II.20.) határozatban kezdeményezett HÉSZ módosítást annak megfelelően folytatja.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a településrendezési szerződést a telepítési tanulmánytervvel, mint melléklettel kiegészítve megkösse.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét az Önkormányzat kikérte, a HÉSZ módosítás várható környezeti hatását a véleményezők nem tartják jelentősnek. Ennek alapján a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a terv környezeti értékelését nem szükséges elkészíteni.

Felelős: Kanik Péter polgármester

Határidő: folyamatos

Előszállás, 2025. április 7.

Kanik Péter sk.
polgármester

Györiné Tar Edit sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Előszállás, 2025. április 22.



F. Szabó
Ferenczi Erzsébet
jkv.

„Az önkormányzati főépítész feljegyzése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Kr.) 7. § (7) bek. szerint.

Tárgy:

Az Előszállás Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 8/2020. (IV.7.) önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítása a Kr. szerinti egyszerűsített eljárásban

Simon László tulajdonos, fejlesztő 1261 hrsz ingatlanra vonatkozó telepítési tanulmányterve felhasználható a HÉSZ módosításához. A tervezet a területrendezési szabályokkal nem ellentétes, a zöldinfrastruktúrát nem befolyásolja.

A megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot az Árpád utca, Kerekes út, két kiszabályozott tömbfeltáró utca által határolt telektömbre kell elkészíteni, de be kell mutatni, hogy a HÉSZ előírásainak változtatása miben jelent változtatást a település további területein (pl. az Lfk övezetre vonatkozó előírások módosulása). A telektömbön kívüli területen a szabályozási terv nem változik.

Örökségvédelmi tanulmány, szakági munkarészek nem szükségesek (közlekedés, közművek, zöldfelületek, környezetvédelem)

A HÉSZ módosításra vonatkozik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet, mely szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét ki kell kérni a HÉSZ módosítás várható környezeti hatásáról. Válaszaik alapján hoz döntést a Képviselő-testület a terv környezeti értékelésének szükségességéről.

A telepítési tanulmánytervet a polgármesternek a Kr. 34/A cím 56/A § (3) bekezdése szerint véleményeztetnie kell a partnerekkel, azaz lakossági fórumot vagy - a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Korm. rendelet 2. §-nak megfelelően - elektronikus tájékoztatást, véleménykérést kell lefolytatnia 15 napos határidő biztosítása mellett.

A Fejlesztő és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződés a beérkező vélemények alapján készül (Kr. 56/A § (4) bek. szerint)”