

### 1.3.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A hatályos Településszerkezeti terv 2010 óta kijelölt területfelhasználásának módosítását a hatályba lépést követően, a napjainkban aktuális fejlesztési szándékok megvalósíthatósága érdekében szükséges területhasználat váltás, illetve korrekciós igény indokolja.

Az **1. számú módosítás** esetén a 3,3 MW teljesítményű kiserőmű fejlesztésére kiválasztott Szabadbattyán 0134/26 hrsz-ú ingatlan 7,0 ha nagyságú területe a hatályos tervekben Má jelű művelt általános mezőgazdasági terület. A kiserőmű fejlesztésére szánt területnek, mint termőföldnek a művelés alóli kivétele a más célú hasznosítás érdekében már megtörtént. Az **5. számú módosítás** esetén az összesen 14,5 MW teljesítményű kiserőművek fejlesztése a **Szabadbattyán 013/25 és 013/103 hrsz-ú ingatlanok 29,2597 ha nagyságú területén tervezett**, ami természetben még mezőgazdasági művelésű. A fejlesztés a hatályos Településszerkezeti terv és a HÉSz szerint tervezett Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területet érint. A kiserőművek területeit Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt, Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területfelhasználásra szükséges módosítani.

A **2. számú módosítás** területén a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú mezőgazdasági művelésű és földhivatali ingatlan-nyilvántartású területen a hatályos településrendezési eszközökben, a Településszerkezeti terven (TSZT) Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt egyéb terület kijelölésnek megfelelő területhasználat váltás nem valósult meg, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartása érdekében a 0125/1 hrsz-ú terület tényleges területhasználatának megfelelő Má jelű általános mezőgazdasági területbe történő visszasorolása szükséges.

A **3. számú módosítás** esetén a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt, kialakult kertvárosias és falusias lakóterületi tömbben tervezett belső feltáró közút kijelölésének és szabályozásának törlése történik az érintett lakótelek használat korlátozásának megszüntetése érdekében. A Településszerkezeti terven jelölt és a Szabályozási terven szabályozott tömbfeltáró út közlekedési területének kialakítása a hatályba lépés óta nem valósult meg és ma már a szándék sincs meg erre.

A **4. számú módosítás** esetén az Inzsenér-dűlő 098/4, 098/6, hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 098/8 és a 0101/64 hrsz-ú ingatlanoknak egy részén kijelölt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület bővílni szeretne a tömb Lke jelű kertvárosias lakóterületfejlesztésre kijelölt és szabályozott, de ezidáig meg nem valósított egy kisebb részén, ahol a beépítésre szánt fejlesztési terület tényleges használata és ingatlan-nyilvántartása még a mezőgazdasági művelés.

Az **5. számú módosítási terület** Szabadbattyán székesfehérvári közigazgatási határában már 2010 óta kijelölt, un. **„Seuso ipari park”** 156,5 ha nagyságú területe, ahol a hatályos Településszerkezeti terven kijelölt és a Szabályozási terven szabályozott feltáró utak melletti Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek, a Vt jelű vegyes terület és zöldterület területfelhasználása módosul a jelen igényeknek és lehetőségeknek megfelelően.

6. A kiserőművek létesítéséhez szükséges fejlesztési területeket Kk-En jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – „megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló”) területre és övezetre kell módosítani.

A kiserőmű területének jelölése és szabályozása is szükséges a „Seuso ipari park” területén.

### 1.3.3. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv megállapításai, megvalósult elemek

Szabadbattyán Nagyközség 14/2010. (IX.28.) számú rendeletével elfogadott, és többször módosított Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve szerint a módosítási területek jelenleg az alábbi építési övezetekben / övezetekben szabályozottak.

1. számú terület – a Szabadbattyán 0134/26 hrsz-ú ingatlan, 7,0 ha nagyságú területén, a 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának érdekében, **a 0134/26 hrsz-ú területre vonatkozó Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetét Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – “megújuló energiaforrások hasznosításának céljáró szolgáló”) övezetre** kell módosítani;
2. számú terület – az 1. számú módosításhoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték-egyensúly biztosításának érdekében a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú területet **a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia terület** átsorolása is szükséges a tényleges területhasználatnak megfelelő **Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe**;  
**A Kőszárhegy I. mészke bányateleknek a Szabadbattyán közigazgatási területét érintő részén a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt (energia) terület övezetét Kk-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület övezetre** kell módosítani.
3. számú terület - a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt kertvárosias lakóterület tömbbenső feltáró út törlésével az út területét a **közlekedési terület övezetből Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterület építési övezetbe** kell sorolni;
4. számú terület - az Inzenér-dűlő 098/4, 098/6, 098/8, 098/9 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat érintő, munkahelyteremtést szolgáló beruházások, a gazdasági terület fejlesztése érdekében a kijelölt területre vonatkozóan a **Gksz-1 jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetet és az Lke jelű kertvárosias lakóterület építési övezet egy részét Gksz-2 jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató építési övezetre** kell módosítani;
5. számú terület - az ún. „Seuso ipari park” területén, munkahelyteremtést szolgáló gazdasági területi beruházások, a gazdasági terület fejlesztése érdekében a hatályos SZT-n jelölt útszabályozások megszüntetése és az összesen 14,5 MW teljesítményű kiserőművek fejlesztése érdekében a Szabadbattyán 013/25 és 013/103 hrsz-ú ingatlanok 29,2597 ha nagyságú területén **Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – “megújuló energiaforrások hasznosításának céljáró szolgáló”) övezetet** kell kijelölni.

A tervezett változtatások megvalósíthatósága érdekében a Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és a Szabályozási terv (SZT) módosítása több építési övezetre és övezetre vonatkozóan, több pontban és részterületen szükséges.

### 1.4. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása/előzetes tájékoztatása alapján, valamint a MTrT./OTrT által és az FmTrT térségi övezeti szabályozása szerint megállapított, az FmTrT 3.1. mellékletén lehatárolt Országos Ökológiai Hálózat Magterület övezetével és Ökológiai folyosójának övezetével a település területe érintett, de ezen belül a módosítás hatálya alá tartozó területek azonban nem érintettek.

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet által kihirdetett Natura 2000 hálózathoz tartozó terület nincs a település területén kijelölve.

Az Országos Ökológiai Hálózat Magterület övezetére, Ökológiai folyosójának és a Pufferterület övezetére vonatkozó előírásokat a Trtv. 25-27. § tartalmazza. Az ökológiai hálózat a természetvédelmi szempontból jelentősebb természetközeli állapotokat tükröző területeket köti össze és a területek között a fennmaradásukhoz szükséges ökológiai kapcsolatokat biztosítja. Ezeken a területeken általános természet- és tájvédelmi célkitűzés az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeinek és azok kapcsolatainak megőrzése, amely célok megvalósítását a tervezett módosítások nem akadályozzák.

A MTrT./OTrT által, valamint az FmTrT térségi övezeti szabályozása szerint megállapított, továbbá a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében és az FmTrT 3.4. mellékletén lehatárolt *Tájképvédelmi terület* övezete is érinti a település közigazgatási területét. Ezeken a területeken az MvM rendelet 4.§ (2) a) pontja szerint a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait.

A módosítás hatálya alá vont területek a Tájképvédelmi övezet területével nem érintettek, így az övezetre vonatkozó előírások nem relevánsak.

## **1.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA**

A módosítás hatálya alá vont területek közül az 5. számú módosítású területen tervezett változtatás érint a hatályos tervben kijelölt tervezett zöldterületet, aminek kialakítása a „Seuso ipari park” területén a gazdasági vállalkozások betelepülésének elmaradása okán a zöldterületi szükségletek elmaradása miatt a mai napig nem történt meg.

Az FmTrT település közigazgatási területén 150,4 ha erdőterületet tart nyilván az erdő övezetében A hatályos Településszerkezeti terven az erdők övezetébe tartozó, és erdő területfelhasználási egységbe sorolt területek nagysága 142,94 ha, ami az erdők övezetébe tartozó összes adattári erdő 95,03 %, azaz a hatályos településrendezési eszközök megfelelnek az MTrT 29.§ előírásainak.

**Az 5. számú módosítás területe kis részben érintett az erdők övezetével, mely a hatályos településrendezési eszközökben véderdő területfelhasználásba sorolt, a területfelhasználás nem módosul.**

## **1.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA**

### **1.6.1. Területfelhasználás vizsgálata**

A módosítás hatálya alá vont területek hatályos Településszerkezeti terv szerinti területfelhasználása a következő:

**Az 1. számú módosítás** kiserőművek fejlesztésére hasznosítani kívánt területe, a Szabadbattyán 0134/26 hrsz-ú ingatlan az Má jelű általános mezőgazdasági terület.

**A 2. számú módosítás** területén a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú mezőgazdasági művelésű és földhivatali ingatlan-nyilvántartású terület a hatályos településrendezési eszközökben, a Településszerkezeti terven (TSZT) Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt egyéb terület.

A 3. számú módosítás területe a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt tömbben, kialakult Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterület, illetve a tömbben tervezett belső feltáró közút közlekedési területe.

A 4. számú módosítás esetén az Inzsenér-dűlő 098/4, 098/6, hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 098/8 és a 0101/64 hrsz-ú ingatlanoknak egy része Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület a tömb másik része Lke jelű kertvárosias lakóterület a Településszerkezeti terv (TSZT) szerint.

Az 5. számú módosítási terület, az un. "Seuso ipari park" 156,5 ha nagyságú területe, ahol a hatályos Településszerkezeti terven kijelölt területfelhasználások a következők: a feltáró utak közlekedési területe, a Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek, a Vt jelű vegyes terület, az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület és a Z jelű zöldterület.

#### 1.6.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezési területen

Az 1. számú módosítás kiserőművek fejlesztésére hasznosítani kívánt területe, a Szabadbattyán 0134/26 hrsz-ú ingatlan, **beépítésre nem szánt** Má jelű általános mezőgazdasági terület, ami a módosítás eredményeként továbbra is Kk-en jelű különleges **beépítésre nem szánt** energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló") terület lesz.

A 2. számú módosítás területén a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú mezőgazdasági művelésű és földhivatali ingatlan-nyilvántartású terület a hatályos településrendezési eszközökben, a Településszerkezeti terven (TSZT) Kk-en jelű különleges **beépítésre nem szánt** Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló") terület, ami a módosítás eredményeként továbbra is **beépítésre nem szánt** Má jelű általános mezőgazdasági terület és Kk-b jelű különleges bányaterület lesz.

A 3. számú módosítás területe a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt tömbben, kialakult **beépítésre szánt** Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterület, illetve a tömbben tervezett **beépítésre nem szánt** belső feltáró közút közlekedési területe, ami a módosítás eredményeként **beépítésre szánt** Lke jelű kertvárosias és Lf jelű falusias lakóterület lesz.

A 4. számú módosítás esetén az Inzsenér-dűlő 098/4, 098/6, hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 098/8 és a 0101/64 hrsz-ú ingatlanoknak egy része **beépítésre szánt** Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület a tömb másik része **beépítésre szánt** Lke jelű kertvárosias lakóterület a Településszerkezeti terv (TSZT) szerint, ami a módosítás eredményeként továbbra is **beépítésre szánt** Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és **beépítésre szánt** Lke jelű kertvárosias lakóterület lesz.

Az 5. számú módosítási terület, az un. "Seuso ipari park" 156,5 ha nagyságú területe, ahol a hatályos Településszerkezeti terven kijelölt területfelhasználások a következők: a feltáró utak **beépítésre nem szánt** közlekedési területe, a **beépítésre szánt** Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területek, a **beépítésre szánt** Vt jelű vegyes terület, a **beépítésre nem szánt** Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület és a **beépítésre nem szánt** Z jelű zöldterület.

### 1.7. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A módosítás hatálya alá tartozó területeken helyi épített örökség nem ismert. A hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv a korábbi örökségvédelmi adatszolgáltatás alapján a 4. számú módosítási terület a déli szegélyén érinti az Inzsénér-dűlő területén nyilvántartott régészeti lelőhelyet. A módosítás hatálya alá vont 4. számú Inzsénér-dűlői módosítási terület a településrendezési eszközök felülvizsgálatához kapott újabb örökségvédelmi térképi adatszolgáltatás szerint is ennek megfelelően érintett a nyilvántartott régészeti lelőhellyel. Az 51624 azonosítójú Inzsénér-dűlő elnevezésű lelőhely és az 51625 azonosítójú Inzsénér-dűlő II. elnevezésű lelőhely esetében felsorolt helyrajzi számok között azonban a 4. számú módosítással érintett terület ingatlanainak helyrajziszámai nem szerepelnek.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 85/A. § (1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. **Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.**

A Településrendezési eszközök módosítása a 4. számú területen, a 0101/58 hrsz-ú teleknek a déli szegélyén az Inzsénér-dűlő területén nyilvántartott régészeti területet érint. A 098/4, 098/6, hrsz-ú ingatlanokon, valamint a 098/8 és a 0101/64 hrsz-ú ingatlanoknak egy részén fejleszteni kívánt Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület tervezett bővítése és szabályozása közvetve sem sért örökségvédelmi érdekeket.

### 1.8. KÖZLEKEDÉS

A módosítás hatálya alá vont területeket érintő, azok kiszolgálására, megközelítésére alkalmas meglévő és a hatályos tervek szerinti tervezett közlekedéshálózati elemek a következők:

Az 1. számú terület a 0134/26 hrsz-ú művelt mezőgazdasági ingatlan, aminek egyik megközelítési lehetősége a Petőfi utcából kiágazó, belterületről kivezető 0139 hrsz-ú földút. A Szabadbattyán 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területen egy 3,3 MW teljesítményű kiserőmű létesítése tervezett.

A 2. számú terület megközelítése jellemzően Kőszárhegy kertes területein keresztül, a kőszárhegyi bányákhoz vezető Táci úton és a Tilos pusztához vezető stabilizált földúton lehetséges. A területet érintő tervezett változások a közlekedési, területmegközelítési viszonyokat nem befolyásolják.

A 3. számú terület megközelítése a módosítással érintett kertvárosias lakóterületi tömböt határoló a Szabadbattyán-Sárszentmihály 7202 jelű ök. út, mint országos közút, azaz a Mártírok útja, valamint a Táncsics utca és a Vasvári Pál utca, mint lakóutca biztosítja. A tervezett módosítás a megközelítést szolgáló közúthálózat rendszerét, a jelenlegi közúti forgalom jellemzőit nem befolyásolja.

A 4. számú terület megközelítését a Szabadbattyán-Seregélyes 6307 jelű ök. út, mint országos közút, azaz a Széchenyi utca, illetve az arról nyíló Sport utca, mint lakóutca biztosítja. A tervezett módosítás következtében megvalósítható fejlesztés jellege és mértéke nem igényli a közúthálózati megközelítés útjainak kapacitásbővítését.

Az 5. számú terület az un. „Seuso ipari park”területének megközelítését jelenleg a 7-es számú főút, illetve az arról déli irányba nyíló, a mezőgazdasági üzemi területekhez, majorokhoz, lovardához, illetve

elsősorban a nem veszélyes hulladék kezelő és hasznosító telephez vezető stabilizált földút biztosítja. A „Seuso ipari park” területét a hatályos tervekben megengedett felhasználásig mezőgazdasági műveléssel hasznosítják.

A hatályos tervekben szabályozott utakat nem alakították ki és a jelenlegi fejlesztési szándékok alapján ezek kialakítására, közterületi szabályozására nem is lesz a továbbiakban igény. A területre vonatkozó módosítás egyik célja a telekalakítást korlátozó közút szabályozások megszüntetése, ami lehetőséget ad az építési övezeti szabályozás keretei között, az igényekhez igazodó telekalakításra és a megközelítést szolgáló közhasználat elől el nem zárt magánutak létesítésére, a meglévő és tervezett közműhálózat nyomvonalainak és azok védőtávolságainak figyelembe vételével.

A hatályos településrendezési eszközök a „Seuso ipari park” területének Székesfehérvár Megyei Jogú Várossal közös keleti határán Székefehérvár területén, tájékoztató jelleggel jelöli a Székesfehérvár-Sárbogárd útvonal fejlesztéseként tervezett új főút középvonalát és az attól mért védőtávolságokat, a tervezett főút és a 7-es számú főút közös csomópontját, valamint a tervezett főút és az M7 autópálya tervezett közös csomópontját.

## 1.9. KÖZMŰVESÍTÉS

Jelen módosítási feladatok - részben a hatályos tervekben kijelölt területfelhasználás jellegének és nagyságának, ezzel együtt a közművesítési és elektronikus hírközlési kapacitásigények kismértékű változása okán, valamint azért, mert a módosítások eredményeként a közműhálózat érintettsége nem jelentős - nem teszik szükségessé a közművesítési és elektronikus hírközlési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSZ és SZT közművesítési munkarészei nem változnak, jellemzően tájékoztató jelleggel kerülnek ismertetésre.

Szabadbattyán Nagyközség hatályos településrendezési eszközeinek felülvizsgálata folyamatban van. A Megalapozó vizsgálatok, ezen belül a közművek és az elektronikus hírközlés szakági vizsgálatai (Helyzetfeltáró, Helyzetelemző és Helyzetértékelő munkarészek) is elkészültek.

### Vízellátás

A település vízellátását a Fejérvíz Zrt. biztosítja kiépített hálózati rendszerén keresztül. A módosítási területek mindegyike, a „Seuso ipari park” zöldmezős beruházásként fejleszthető terület kivételével vezetékes ivóvízzel ellátott.

A vízellátás legfontosabb vízbázisa a Kőszárhegyi karsztvíz bázis és a körzetében lévő fúrt kutak. A Kőszárhegyi vízbázisból és a fúrt kutakból kitermelt ivóvizet a Kőszárhegyi 1000 m<sup>3</sup>-es tározómedencében keverik, és onnan juttatják a vizet az ellátott területek felé vezető regionális vezetékekbe és az azok által betáplált települési hálózatokba.

A Kőszárhegyi vízbázisból kitermelt ivóvízzel látják el Szabadbattyánt, Kőszárhegyet, Úrhidát, Sárszentmihályt, Sárkeszit, Nádasladányt, Jenőt és Polgárdit. A vízbázis kapacitása kiterhelt, jelentős szabad kapacitással nem rendelkezik.

Szabadbattyán délnyugati részén, a Balatoni út mellett 2 db fúrt kút üzemel, amelyekből kitermelt vizet express vezetéken keresztül nyomják a Kőszárhegyi 1000 m<sup>3</sup>-es tározómedencébe, ahol a Kőszárhegyi aknából kitermelt vízzel keverik. Szabadbattyán irányába a tározó felől egy NÁ 200-as vezetéken keresztül érkezik a víz az ellátó hálózatba.

A vizsgálatok szerint a települést ellátó vízbázis jelenlegi kiépítettségében korlátozott kapacitású. A szomszédos Székesfehérvár település vízellátásának meghatározó vízbázisa a Rákhegyi vízbázis, viszont rendelkezik igénybe vehető kapacitással. Mindkét vízellátó rendszert a Fejérvíz Zrt üzemelteti. Így várható a vízellátás stabil kielégítési lehetősége.

A település jelenlegi ellátását szolgáló vízellátó hálózati rendszer alapvetően körvezetékés módon épült ki, de a külterületek felé kifutó utcáknál található néhány ágvezeték is. Az ellátó hálózat mérete zömmel NÁ 80-as, NÁ 100-as, a központi belterületen csak a Kossuth Lajos, a Batthyány és a Széchenyi utcákban üzemel NÁ 150-es vízvezeték. A településen üzemelő hálózat döntően ac és acny anyagú vezetékekből épült, amely jelzi, hogy a hálózat régi építésű, anyagában már avultnak tekinthető.

A település kiépített vízelosztó hálózatára az előírások szerint a tűzcsapok felszerelésre kerültek, biztosítva ezzel a szükséges tűzivíz ellátást.

### **Szennyvízelvezetés**

Szabadbattyán a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján fokozottan és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekszik. A település közigazgatási területét a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2.számú melléklete szerinti besorolás alapján fokozottan érzékeny üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásványi- és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső-, külső-, és jogerős vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei -a Kőszárhegy kistérségi vízmű vízbázisának a 24.209/2003. számú határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterülete érinti. Továbbá területének jelentős hányada az országos vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amellyel érintett területen a 9/2019 (VI.14.) MvM rendeletet előírásait figyelembe kell venni. Ezek az adottságok a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldását a település kiemelt feladatává tette.

A vizsgálatok szerint a településen kiépítették a szennyvízcsatorna hálózatot és a szennyvizek megtisztítására a szennyvíztisztító telepet. A telep tisztítóképessége 1000 m<sup>3</sup>/d és + 100 m<sup>3</sup>/d szippantott szennyvíz fogadására is alkalmas. A telep eleveniszapos, totáloxidációs technológiájú (Purator), a tisztítás III. fokozata is kiépült az N és a P eltávolítására. A tisztított szennyvizek befogadója a Sárvíz (Nádor csatorna). A szennyvíztisztító telep kapacitása és technológiája 250 m-es védőtávolság biztosítását igényli.

Szabadbattyán már beépített, központi belterületének minden utcájában kiépült az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat. A 25,2 km-es gyűjtőcsatorna hálózat zömmel NÁ 200-as KGPVC csatornákból épült, csak a Rákóczi Ferenc utca-Kölcsey F. utca nyomvonalú fő gerinccsatorna mérete NÁ 300-as. A közcsatorna hálózatra jelenleg 1376 lakás, a település lakásállományának 81,7 %-a csatlakozik. A település topográfiai adottságai miatt a gravitációs hálózati rendszeren 7 átemelő berendezés üzemel, amelyekből nyomóvezetékeken keresztül nyomják tovább a szennyvizeket a befogadó gravitációs csatornába, illetve a szennyvíztisztító telepre. A szennyvízátemelő műtárgyak jellemzően búzzár és zajvédelem nélkül üzemelnek, azok hatásterülete 150 m. Búzzárral kivitelezett műtárgyak hatásterülete 20 m. A hatásterületen, védőtávolságon belül a területfelhasználás lehetősége a bűz és zajhatás miatt korlátozott.

A településen üzemelő hálózat és a tisztító telep üzemeltetője a Fejérvíz Zrt.

A közcsatornára nem csatlakozó ingatlanoknál keletkező szennyvizeket ma is saját egyedi, házi szennyvízgyűjtő medencékben gyűjtik, amelyek a hazai gyakorlatnak megfelelően legnagyobb részben szikkasztóként üzemelnek.

Ki kell emelni a település országos vízminőség védelmi területen fekvő területeit, amelyre vonatkozó 9/2019 (VI.14.) MvM rendelet a HÉSz-re vonatkozóan egyedi szabályozás alkotását írja elő. A kiemelt területre a felszín alatti vízkészletek védelme miatt szigorúbb szabályozást kell előírni a területen keletkező szennyvizek elvezetésére és kezelésére.

#### **Csapadékvíz-elvezetés, felszíni vízrendezés**

A település területe a Duna részgyűjtőn, a 1-13 Észak-Mezőföld és Keleti-Bakony vízgyűjtő gazdálkodási tervezési alegységén foglal helye. Szabadbattyán a Sárvíz völgyében helyezkedik el. A térség fő vízfolyása a Sárvíz (Nádor-csatorna), amely mellett csak egy mellékvize található, a vele párhuzamosan, a völgy nyugati oldalán ástott Nádor-Malom-csatorna. Mindkét vízfolyás a vízügyi igazgatóság kezelésében van és befogadója a Sió. A település bel- és külterületeire eső csapadékvizeknek ez a két vízfolyás a befogadója.

A település jelenlegi beépített környezetéből a csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű nyílt árkos vízelvezetési rendszert alakítottak ki. Erről a csapadékvíz elvezető hálózati rendszerről elmondható, hogy az nem egységesen épült ki, nem alkot egységes elvezető rendszert. Az utcák mentén kiépített nyílt árkok hidraulikailag nem összehangoltak, a rendszerben sok a lefolyástalan, feliszapolódott szakasz.

#### **Energiagazdálkodás és energiaellátás**

A település energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók használata is jelentős mértékű a település energiaellátásában.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a település gazdaságos, takarékos, korszerű, környezetbarát energiaellátását teszi lehetővé.

A villamosenergiát, mint vezetékes energiahordozót elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A földgáz a termikus energiaigények automatikus üzemviteli ellátását biztosítja. A nem vezetékes energiahordozók igénybevétele korábban a vezetékes energiahordozóval el nem látott területeken volt jellemző, ma már költségtakarékosság érdekében használata szétszórtna, a vezetékes ellátással rendelkező területeken is számottevő.

Meg kell említeni a megújuló energiaforrások használatát is. A település természeti adottsága a napenergia hasznosítás lehetősége, amely éves szinten körülbelül 1960 napos óra hasznosítás lehetőségét kínálja. A településen a nap energiájának hasznosítása nem széleskörű, de terjedőben van. A föld energiájának a hasznosítására is van példa.

#### **Villamosenergia ellátás**

A statisztikai adatokat elemezve megállapítható, hogy a teljes lakásállománynál magasabb a villamosenergia ellátásban részesülők száma. A statisztikai nyilvántartásban szereplő adat a fogyasztók számát jelöli, beleértve a külterületi, kiskertes és egyéb fogyasztókat is, így e vonatkozásban a szolgáltató tájékoztatása a mértékadó, mely szerint teljes körű az ellátottság.

Szabadbattyán villamosenergia ellátását az E.ON-Energiaszolgáltató Kft. biztosítja. A villamosenergia ellátás bázisa Szabadbattyán északkeleti részén, a volt TSZ mellett elhelyezett Szabadbattyáni 132/22 kV-os alállomás, amelynek betáplálása a Dunamenti Hőerőmű és Várpalota között üzemelő 132 kV-os nagyfeszültségű főelosztó hálózati rendszerről északi irányból kiépített kétrendszerű 132 kV-os

betáplálással biztosított.

Az alállomás betáplálására kiépített, oszlopokra fektetett 132 kV-os hálózati nyomvonalat, mint a területfelhasználás lehetőségét korlátozó adottságot kell kezelni a továbbtervezés során. Az alállomásról táplált 22 kV-os hálózatok csak részben szolgálják Szabadbattyán ellátását, tágabb térség ellátásának is a bázisa. Szabadbattyán ellátását szolgáló 22 kV-os hálózat fűzi fel a településen belül elhelyezett fogyasztói transzformátor állomásokat, amelyekről induló kiefeszültségű elosztóhálózatról történik közvetlen a fogyasztók kiszolgálása.

A közép- és kiefeszültségű hálózat is oszlopokra szerelve üzemel, a fogyasztói transzformátorok is többnyire oszlopállomások. A 22 kV-os hálózat oszlopokra fektetve, részben köz-, részben magánterületen haladnak keresztül. Ezek jelenlétével is számolni kell a tervezés során. A hálózatok az érintett telkek beépítési lehetőségét korlátozzák, azok közterületi kiváltása lenne indokolt.

Közvilágításra, a településen szinte kizárólag a villamosenergia elosztóhálózat tartóoszlopaire szerelt, lámpafejek szolgálnak.

Meg kell említeni, hogy az iparág déli irányból tervezi az alállomás új 132 kV-os bekötését. A tervek, engedélyek rendelkezésre állnak, csak a kivitelezés még nem történt meg. Sajnálatosan az iparág ennek a hálózatfejlesztésnek a megvalósítását föld feletti elhelyezéssel tervezi.

#### **Földgáz- és egyéb szénhidrogén ellátás**

A településen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátást építették ki. A település területén 33,8 km földgázelosztó hálózat üzemel. A gázhálózat kiépítettségének eredményeként 2018. január 1-én 1253 lakás, a lakásállomány 74,4 %-a csatlakozott közvetlen a földgázelosztó hálózatra.

Az ország egyetemes gázszolgáltatója a NKM Földgázszolgáltató Zrt., a kiépített hálózat üzemeltetője az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt.

Szabadbattyán jelenlegi fogyasztóinak gázellátási bázisa a Szabadbattyán déli részén üzemelő gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amelynek nagyközép-nyomású betáplálása a térséget kiszolgáló, Tác felől megépített 8 bar-os, nagyközép-nyomású gerincvezetéről épült ki. A nyomáscsökkentőtől indul egy DN 160-as méretű KPE középnyomású gerincvezeték a Széchényi utca nyomvonalán, amely később kisebb átmérőjű, DN 110-es méretű gerincvezetésekre ágazik el. A település gázellátó hálózata ezekre a vezetésekre van felfűzve. A gázellátó hálózat a település belterületén, minden utcában megépült, a vezeték mérete zömmel DN 63-as. A hálózat KPE anyagú csövekből épült meg.

A vizsgálatok szerint a gázelosztás középnyomáson épült ki, amelyről a házi nyomásszabályozókat táplálják. A fogyasztói igényeket az egyes telkeken belül elhelyezett házi nyomásszabályozótól induló kisnyomású hálózatról elégítik ki közvetlen.

Az adatszolgáltatás szerint a település közigazgatási területén áthalad a MOL Földgázszállító Zrt. nagynyomású, Balatonfűzfő-Kápolnásnyék közötti, DN 300-as szállítóvezetése. Erről a nagynyomású szállítóvezetetről kiépült egy leágazás, amelyre telepített gázátadó és nyomáscsökkentő állomás a szomszédos Székesfehérvár ellátását szolgálja. A nagynyomású szállítóvezeték, annak biztonsági övezete, a gázátadó állomás által érintett terület a továbbtervezés során, mint foglalt terület kezelhető.

A település déli részén át halad végig a DN 300-as Kápolnásnyék-Székesfehérvár-Dombóvár

termékvezeték nyomvonala, amelyről a település keleti szélénél ágazik le és halad Szabadbattyán keleti határánál északi irányba tovább a Székesfehérvár leágazó termékvezeték, DN 150-es mérettel. A termékvezetékkel párhuzamosan halad az un. Székesfehérvári leágazó bányászati hírközlési kábel is. A termékvezeték és bányászati kábel biztonsági övezetének helyfoglalását, hasonlóan a nagynyomású szállítóvezetékhez, a terület hasznosítását korlátozó adottságnak kell kezelni.

#### Távhőellátás

Szabadbattyán településen távhőszolgáltatás nem üzemel.

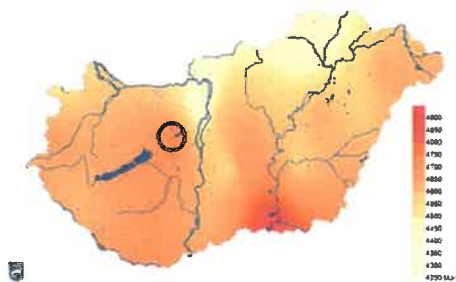
#### Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások az egyszeri beruházási költségeket követően szinte ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak a hasznosításra, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban, így Szabadbattyán területén is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, melynek használatát befolyásolják a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok. Szabadbattyán településen előzetesen, az energetikai szinten megtérülő beruházással érdemileg a nap- a szél- és a föld-energiájának a hasznosítása lehetne eredményes.

#### Napenergia

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ennek hasznosíthatósága változó az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.



A globálisugárzás (MJ/m<sup>2</sup>) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)



Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján

Forrás: [www.met.hu](http://www.met.hu)

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap

energiáját. Szabadbattyán területén körülbelül 1960-2000 óra a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. A hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással egyre növekszik. Nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, naperőmű panelokról.

Ez az a megújuló energiahordozó, amelynek szélesebb, energiagazdálkodást is érintő hasznosítása épül ki napjainkban Szabadbattyán településen is. Budapesti székhelyű energetikai társaság cégcsoportja naperőmű park létesítését tervezi Szabadbattyán településre. Az összesen kb. negyven, egyenként 499 kW kapacitású, mindösszesen 20 MW villamos teljesítményű fotovoltaikus naperőmű parkot, kiserőművet Szabadbattyán külterületén telepítik. A létesítéssel érintett ingatlanok összterülete 63,6 hektár, amely tíz helyrajzi számon található -szántó, erdő, legelő, országos közút, benzinkút, út művelési ágú- ingatlanból áll. A kivitelezés részben megvalósult, részben folyamatban van.

### ***Geotermikus energia***

A föld belső hőjéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével, részben a földhő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

Ez utóbbi hasznosítására Szabadbattyán területén is van lehetőség. A hőszivattyú használata telken belül realizálható, energiagazdálkodási szinten ma még nem érzékelhető hagyományos energiahordozó megtakarító hatása.

### **Vezetékes hírközlési létesítmények**

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

A vezetékes hírközlés országos hálózati rendszeréhez tartozó optikai gerinchálózat halad végig az autópálya északi oldalán, így áthalad Szabadbattyán területén is.

A településen belüli helyi ellátást szolgáló vezetékes hírközlési (távközlés és műsorelosztás) hálózat a településen jellemzően oszlopokra szerelten épült. A településen belüli vezetékes hálózat követve a kifesztültségű elosztóhálózat fektetési módját, részben önálló oszlopokra fektetve, részben a kifesztültségű elosztóhálózat tartó oszlopaire szerelten halad.

### **Vezeték nélküli hírközlés**

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

### **Vezetékes és vezetékek nélküli elektronikus hírközlés hálózata és létesítményei**

Szabadbattyán területén 67 vezetékes távközlési szolgáltató áll rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint, műsorelosztásra 10 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tartanak nyilván, mint szolgáltatásra jogosultat. Jelenleg az ágazat által vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 13 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy

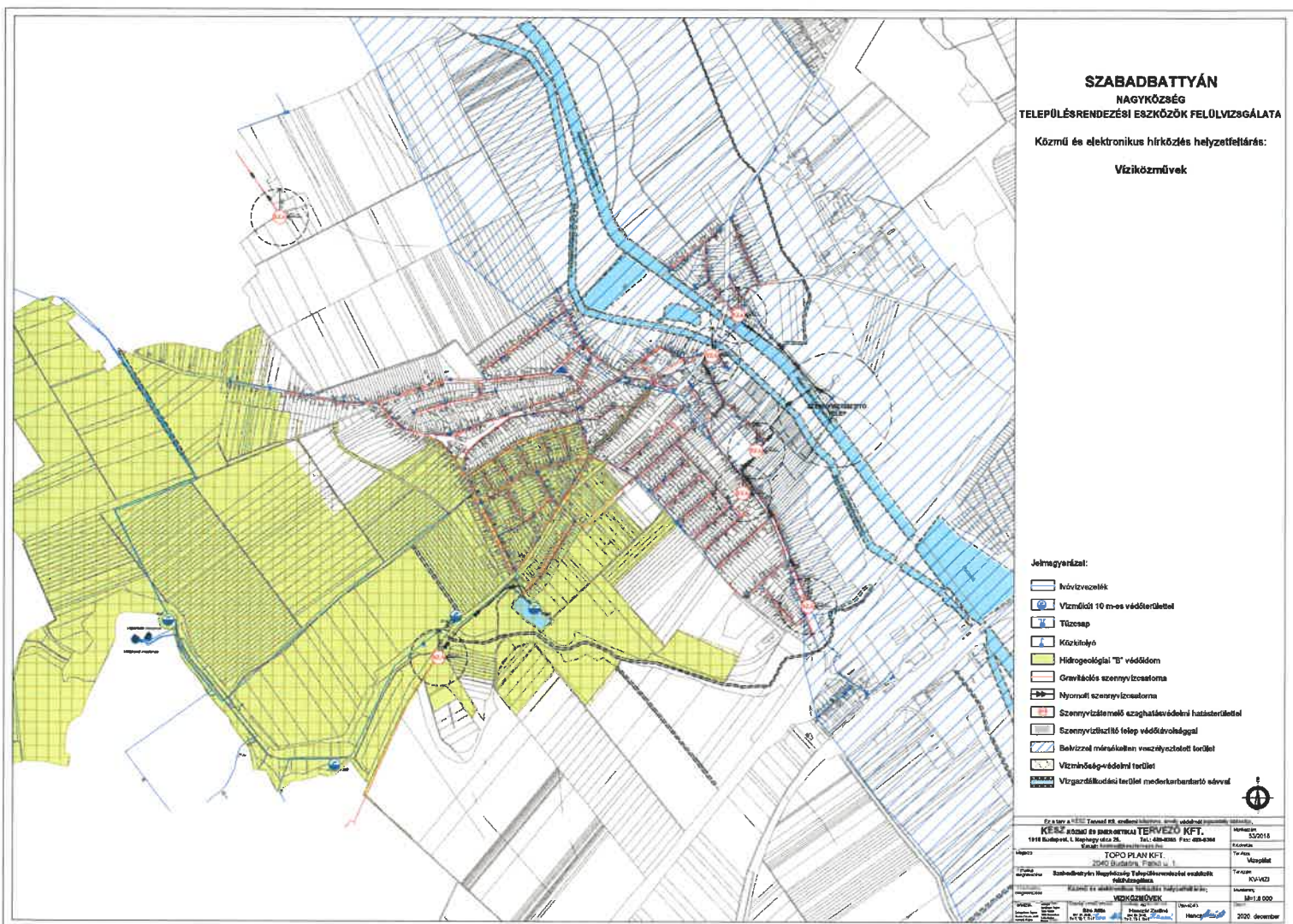
igénybe veszik szolgáltatásukat.

A közvetlen megyeszékhely mellett fekvő Szabadbattyán településen az otthonról biztosítható munkavégzési lehetőségnek nagyon fontos szerepe van. Ehhez a jól kiépített internethálózat rendelkezésre állása szükséges. Jelenleg is nagy az érdeklődés az internet használat iránt. A statisztikai nyilvántartás szerint internet-előfizetések száma 2018. január 1.-én 1256 db volt, ami a lakások 74,5 %-ának a kiépített internet csatlakozását jelenti.

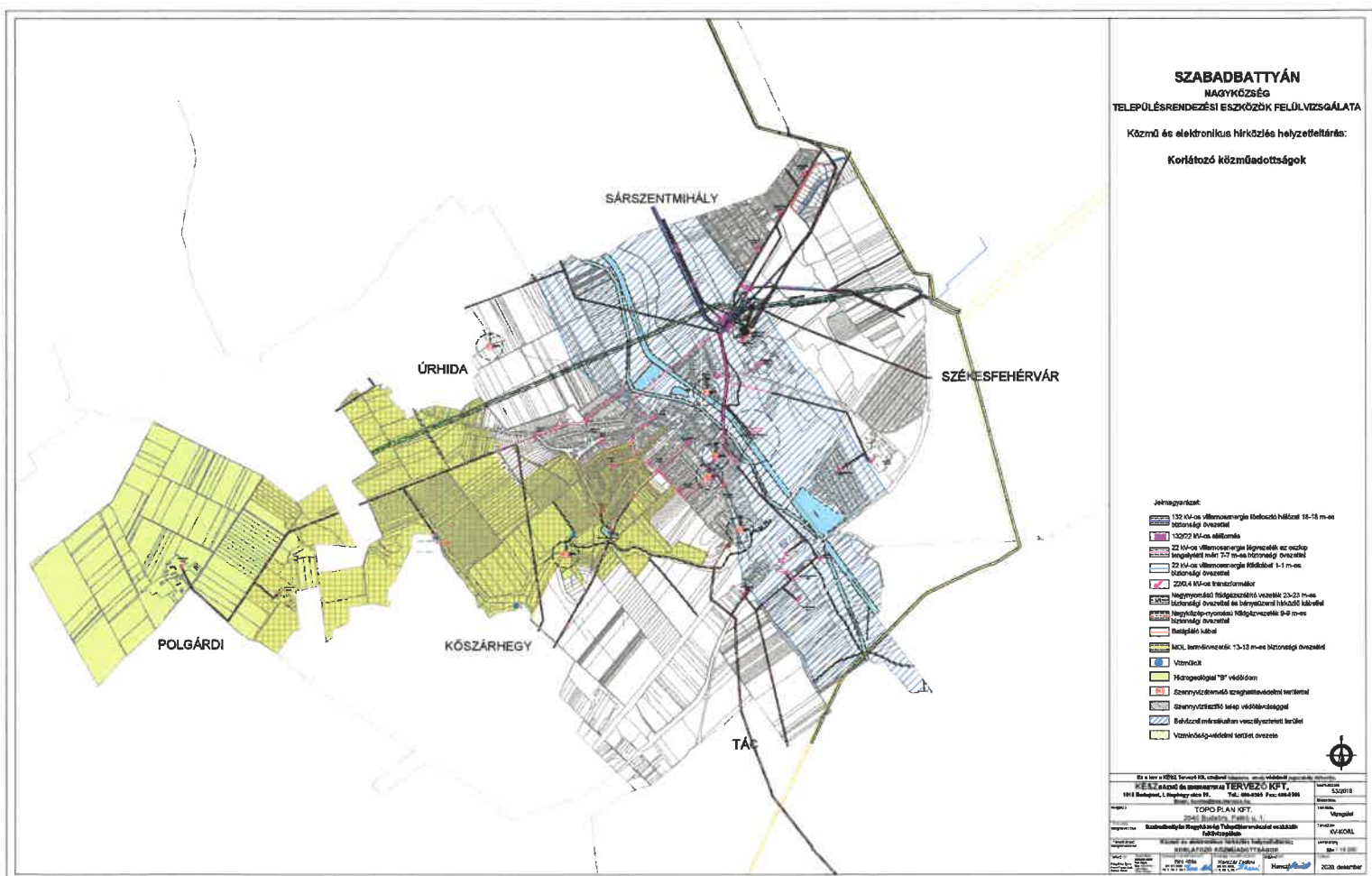
**A Közművesítésre vonatkozó területi adottságokat a közművek mellékelt térképi ábrái szemléltetik.**

#### **1.10. KÖRNYEZETVÉDELEM**

A módosítás hatálya alá vont területeken nincs a környezetvédelmi határértékeket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség, amely a módosítás tervi szakaszát és megvalósítását befolyásolná.







## II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

Szabadbattyán Nagyközség Településszerkezeti tervének (TSZT), Helyi Építési Szabályzatának (HÉSz), valamint a HÉSz mellékleteként a Szabályozási tervének módosítása a hatályos Településrendezési eszközeinek a tartalmával összhangban, a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (1) és (2) a) pontja értelmében, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos, településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével, valamint Szabadbattyán Nagyközség Főépítésze által meghatározott tartalmi követelmények szerint készül.

### 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

#### 2.1. A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

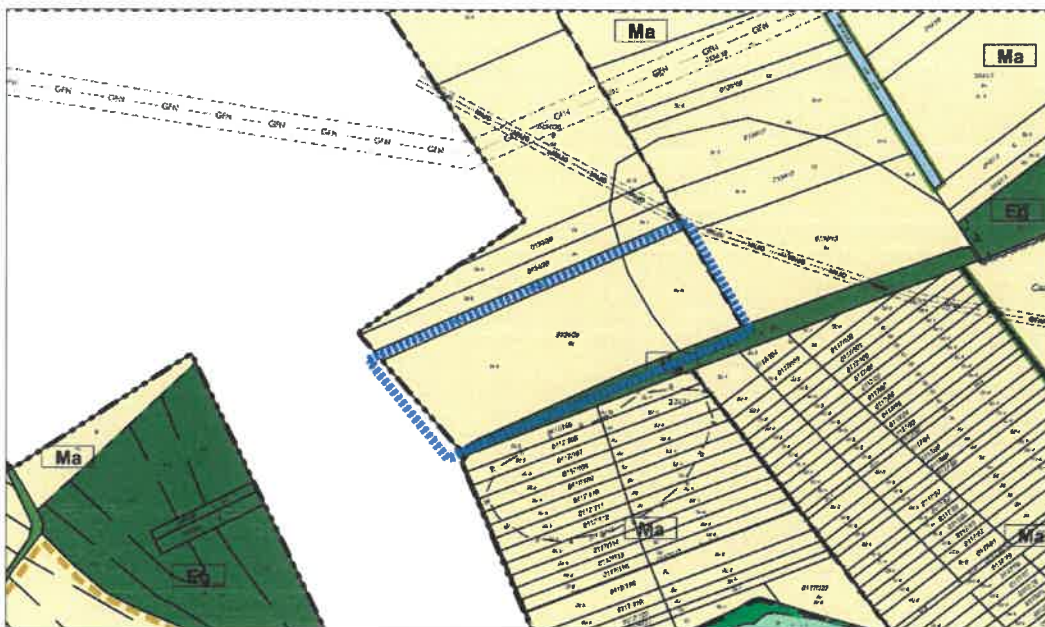
A hatályos településrendezési eszközök jelen módosításának területei az alábbiak:

1. számú terület - Szabadbattyán külterület 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területet, 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának érdekében,
2. számú terület – az 1. számú módosításhoz kapcsolódóan, a biológiai aktivitásérték-egyensúly biztosításának érdekében a Tilos pusztai 0125/1 hrsz-ú terület;
3. számú terület - a Táncsics utca-Mártírok útja-Vasvári Pál utca által határolt kertvárosias lakóterület tömbbenső feltáró út törlése az út szabályozása miatti korlátozás megszüntetése érdekében;
4. számú terület -munkahelyteremtést szolgáló beruházások megvalósítása érdekében az Inzenárdi 098/4, 098/6, 098/8, 098/9 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat érintő gazdasági terület fejlesztése érdekében; és
5. számú terület - munkahelyteremtést szolgáló gazdasági területi beruházások megvalósítása érdekében, az ún. „Seuso ipari park” területén.

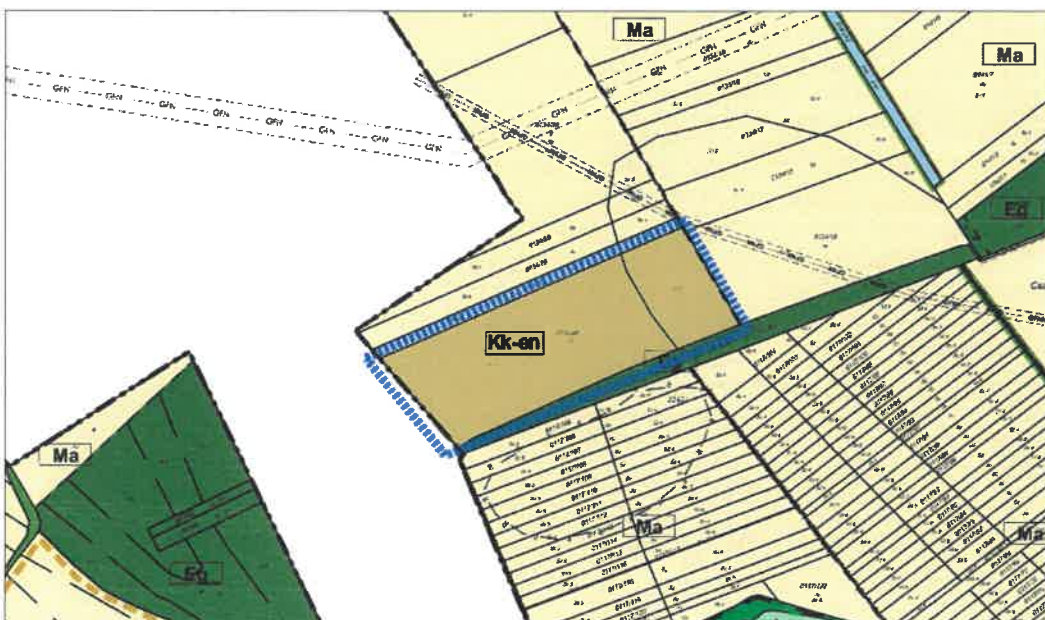
A településrendezési eszközök módosításának elfogadásához a megyei területrendezési tervekkel való összhang megteremtése, illetve a tervezett új 14,5 MW nagyságú kiserőmű megvalósíthatósága érdekében a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV.8.) Korm. rendelet (R.) értelmében térségi területfelhasználási engedély kérelmet kell benyújtani a tervezett 14,5 MW nagyságú kiserőmű területének a R. 1. § (1) c) pontja szerint a Fejér Megye Területrendezési Tervébe (FmTrT) való beillesztéséhez, az FmTrT térségi Szerkezeti tervén a tervezett naperőműnek (szimbólum) a Szabadbattyán tervezett Seuso Ipari park területén kijelölt sajátos területfelhasználású térségben való szerepeltetéséhez.

A térségi területfelhasználási engedélyt az állami főépítész a kérelem tartalma és az azt alátámasztó, a Korm. rendelet 1. számú melléklet szerint elkészített területi (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat alapján - a Korm. rendeletben előírtan bevonandó, érintett államigazgatási szervek, szakhatóságok véleményének figyelembe vételével – területrendezési hatósági eljárás lefolytatása után adhat meg.

### 1. számú módosítás



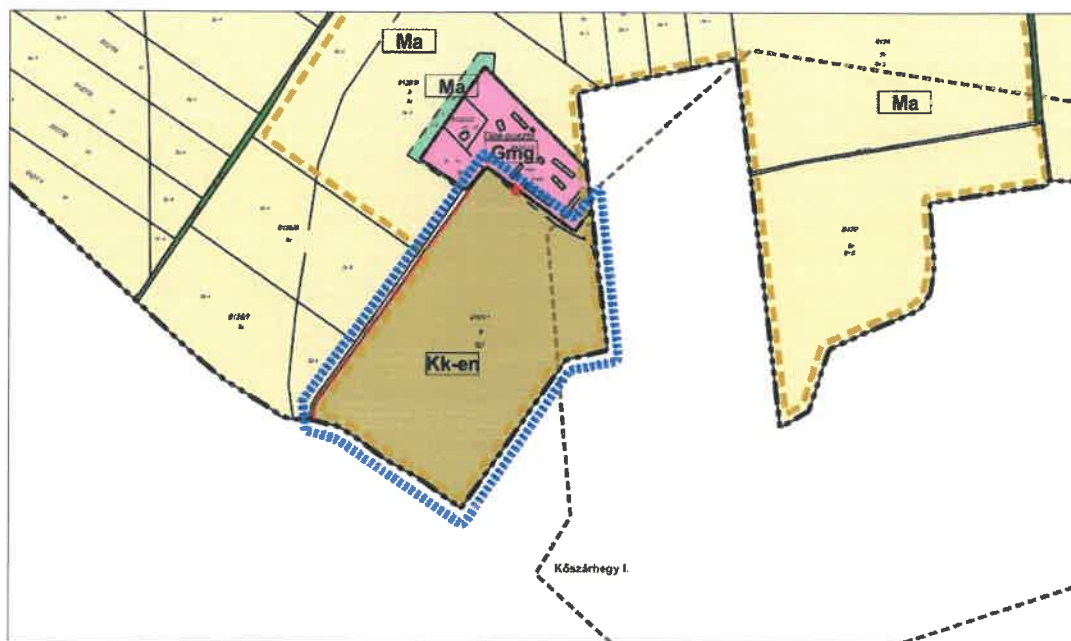
Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

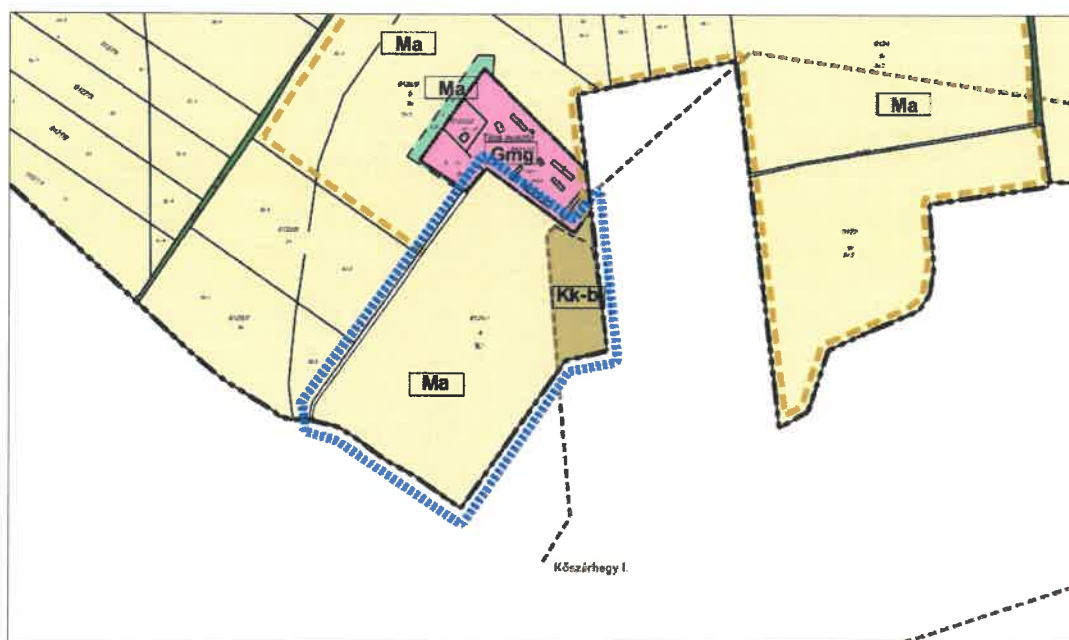
Az 1. számú módosítási területen, a Szabadbattyán külterület 0134/26 hrsz-ú, 7,0 ha nagyságú területen a TSZT módosul, az *Má* jelű általános mezőgazdasági terület helyett, egy 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának érdekében *Kk-en* jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló") terület kerül kijelölésre.

## 2. számú módosítás



Hatályos településszerkezeti terv

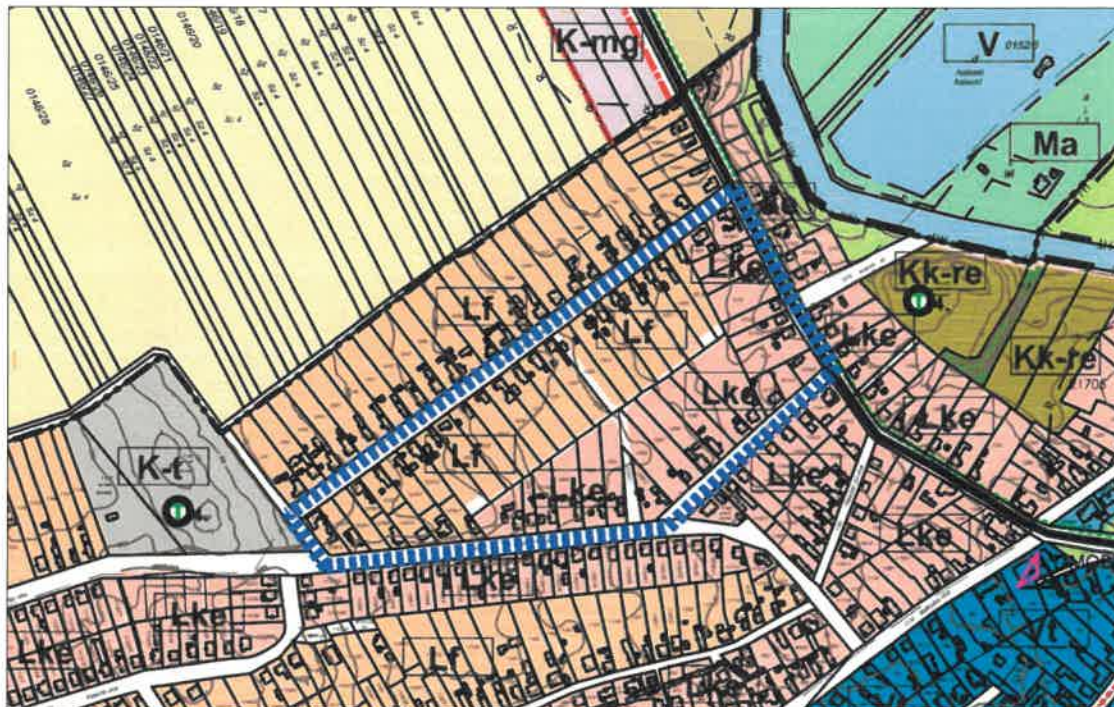
Településszerkezeti terv módosítás



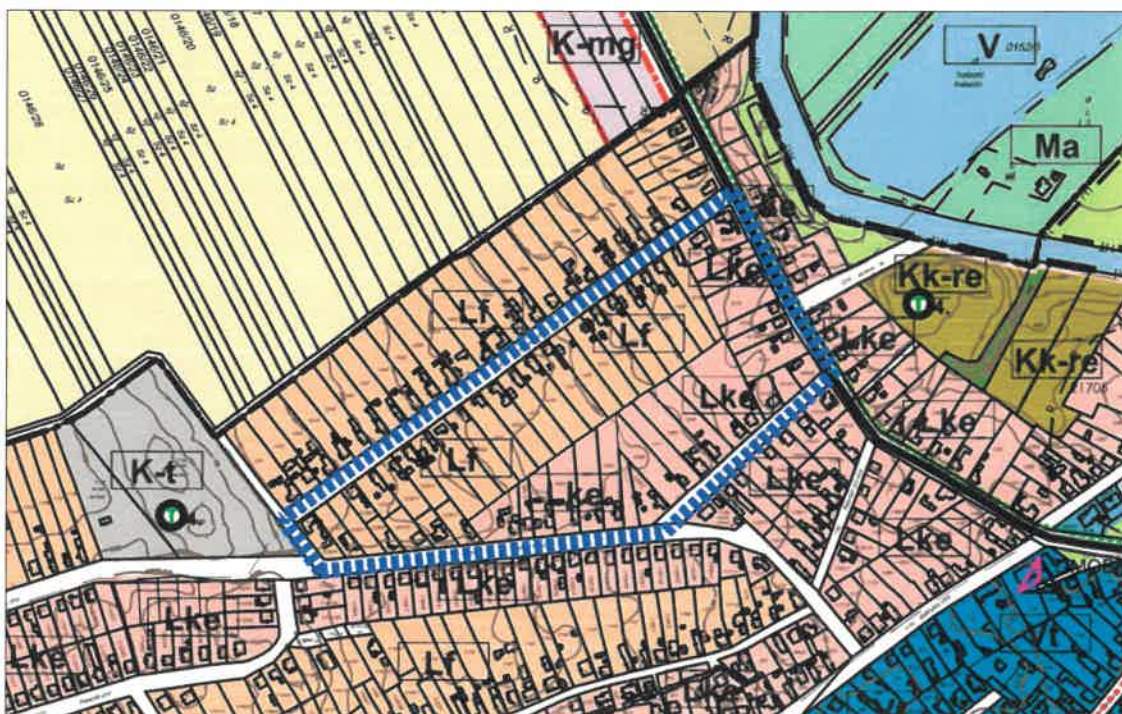
A 2. számú módosítási területen, a Szabadbattyán külterület Tilos puszta 0125/1 hrsz-ú területen a TSZT módosul. A 3,3 MW névleges teljesítményű kiserőmű megvalósításának és ehhez a biológiai aktivitásérték-szinten tartásának érdekében a Kk-en jelű különleges beépítésre nem szánt energia (a ma hatályos vonatkozó jogszabályok szerint – "megújuló energiaforrások hasznosításának céljáró szolgáló") terület helyett Má jelű általános mezőgazdasági terület és a Kőszárhegy I. mészkő bányateleknek a Szabadbattyán közigazgatási területét érintő részén Kk-b jelű különleges beépítésre nem szánt bányaterület kerül kijelölésre.

### 3. számú módosítás

Hatályos településszerkezeti terv



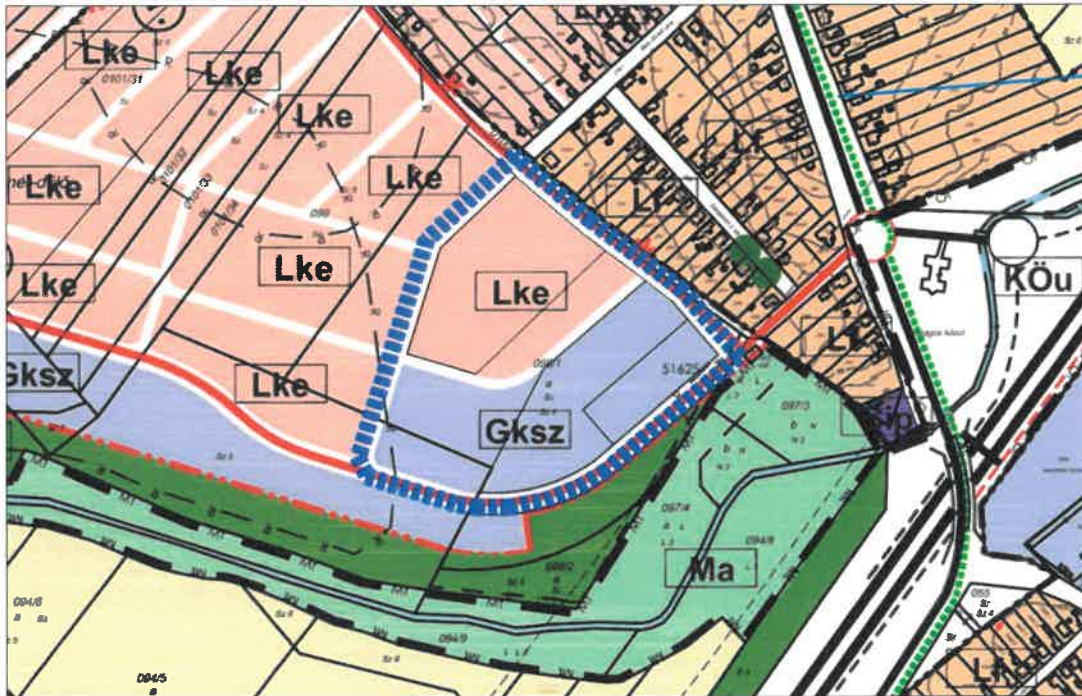
Településszerkezeti terv módosítás



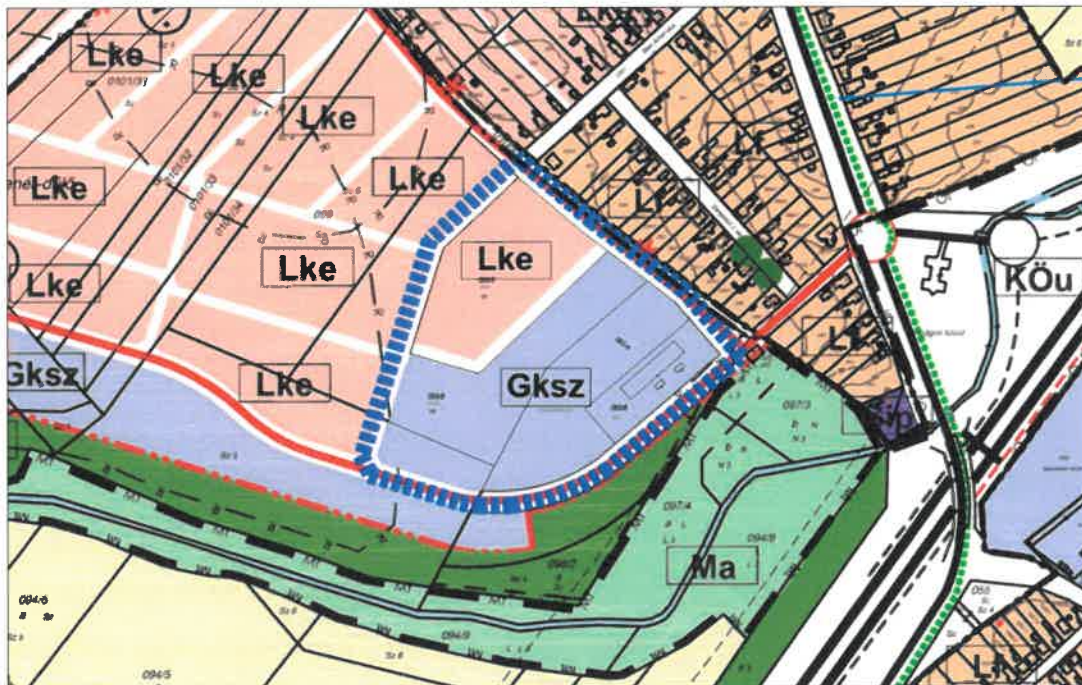
A 3. számú módosítási területen a TSZT módosul. A Táncsics utca - Mártírok útja - Vasvári Pál utca által határolt területen a tömbbelső feltáró út az építési telkek beépíthetőségét korlátozó szabályozása törlésre kerül. A közlekedési terület Lke és Lf jelű lakóterületi területfelhasználásra módosul.

#### 4. számú módosítás

Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás



A 4. számú módosítási területen, az Inzenér-dűlő 098/4, 098/6, 098/8 és 0101/64 hrsz-ú ingatlanokat magában foglaló tömböt érintő területen a TSZT módosul. A munkahelyteremtést szolgáló beruházások megvalósítása érdekében az Lke jelű kertvárosias lakóterület egy része, Gksz jelű gazdasági kereskedelmi szolgáltató területfelhasználásba kerül átsorolásra.

**5. számú módosítás**

Hatályos településszerkezeti terv

