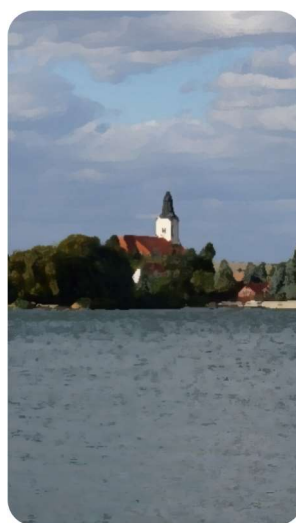


Környe

Településrendezési terv módosítása



Általános Eljárás

Véleményezési tervdokumentáció

**Jóváhagyva a .../2025. (...) önkormányzati határozattal
és a .../2025. (...) önkormányzati rendelettel!**

Munkaszám: 25042-Facankert_HESZ-TKR
2025. november



T A L E N T - P L A N Tervező, Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
9023 Győr, Richter János u. 11.; Tel: 96/418-373; E-mail: talent_plan@arrabonet.hu; www.talent-plan.hu

Környe

Településrendezési terv módosítása

Msz.: 25042-Facankert_HESZ-TKR

Felelős tervező

Németh Gyula
TTI 08-0066

Társtervező

Tóth Csaba
okl. településmérnök

Közlekedéstervező

Miklósi Attila
TKö 08-513

Önkormányzati főépítész Gyárfás Henriett

Tartalomjegyzék

Leírás

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS FÁZISAI	4
1.1 Környezeti értékelés előzetes egyeztetése	5
2. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA	6

Jóváhagyandó munkarészek

.../2025. (...) önkormányzati határozat a településszerkezeti terv módosításáról

TSZT	Településszerkezeti terv	M = 1: 10 000
------	--------------------------	---------------

.../2025. (...) önkormányzati rendelet a helyi építési szabályzat módosításáról

SZT-3	Szabályozási Terv 3 – Ipari Park, Szentgyörgypuszta	M = 1: 4 000
SZT-4-5	Szabályozási Terv 4-5 – Tagyospuszta, Patárpuszta	M = 1: 2 000
SZT-6-7	Szabályozási Terv 6-7 – Irtáspuszta, Környebánya	M = 1: 2 000
SZT-8	Szabályozási Terv 8 – Teljes közigazgatási terület	M = 1: 10 000

Környe Község egyedi védelem alatt álló helyi védett öröksége

Környe Község településképi szempontból meghatározó területeinek térképi lehatárolása

Növénytelepítésre javasolt fajok és tiltott fajok listája

Formanyomtatvány

Terviratok

Indító határozat (benne: főépítési feljegyzés)

Környezeti értékelés előzetes egyeztetésével kapcsolatos iratok (környezeti értékeléshez kapcsolódó önkorm. döntés)

1. ELŐZMÉNYEK, MÓDOSÍTÁSI ELJÁRÁS FÁZISAI

Környe Község Önkormányzata Képviselő-testületének 112/2019. (V.23.) önkormányzati határozatával került jóváhagyásra a község településfejlesztési koncepciója.

A koncepció jóváhagyása után indította el az önkormányzat a teljes közigazgatási területre a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (szabályozási terv) felülvizsgálatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásai szerint teljes eljárással.

A terv a következő határozattal és rendelettel került elfogadásra:

- a településszerkezeti terv és leírása: 51/2021. (VI. 04.) képviselő-testületi határozattal,
- a helyi építési szabályzat és szabályozási terv: 7/2021. (VI. 4.) önkormányzati rendelettel.

2021. év nyár végén, ősz elején-közepén lezajlott egy 3 pontból álló módosítás tárgyalásos eljárásban 21107 munkaszámon, a 112/2021. (X. 08.) önkormányzati határozattal és a 14/2021. (X.09.) számú önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2022. március-áprilisban lezajlott a 8156. sz. ök. út és 81128 sz. bk. út csomópontjának átépítése miatti módosítás tárgyalásos eljárásban 22016 munkaszámon, az 54/2022. (IV. 20.) önkormányzati határozattal és a 2/2022. (IV.21.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2022. májustól júliusig lezajlott a Temető köz - Alkotmány utca - Április utca által határolt településközpont vegyes (Vt-7) terület övezeti paramétereinek módosítása tárgyalásos eljárásban 22050/A munkaszámon, a 126/2022. (VII. 27.) önkormányzati határozattal és a 8/2022. (VII. 28.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2022. júniustól novemberig lezajlott az Április utcai különleges pinceterület (Kp) beépítési mód váltásához kapcsolódó módosítás egyszerűsített eljárásban 22050/B munkaszámon, a 11/2022. (XI. 5.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

Ezzel lezárultak a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti, hivatali kapun keresztül lefolytatott eljárások.

2022. októberben elindult egy három pontos módosítás Ipari Park, kerékpárút, Vértessőlőpark témában az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen 22133 munkaszámon, amely a 47/2023. (IV. 27.) önkormányzati határozattal és a 4/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2023. februárban elindult egy kettő pontos módosítás 2 napelempark (Ipari Parkkal szemben és Patárpusztán) témában az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen 22160 munkaszámon, amely a 77/2023. (VI. 16.) önkormányzati határozattal és a 8/2023. (VI. 17.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2024. februárban elindult egy módosítás Öreghegyen út törlése témában az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen 24012 munkaszámon, amely a 143/2024. (VIII. 02.) önkormányzati határozattal és a 7/2024. (VIII. 05.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

2024. júliusában elindult egy 3 pontos módosítás a napelemparkokkal kapcsolatban az E-TÉR elektronikus egyeztető felületen 24053 munkaszámon, amely a 216/2024. (XII. 19.)

önkormányzati határozattal és a 12/2024. (XII. 20.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra.

1.1 Környezeti értékelés előzetes egyeztetése

2025. május 23-án került kiküldésre hivatali kapun keresztül az előzetes megkeresés.

A hatóságok összességében nem kérték a környezeti értékelés elkészítését, ehhez kapcsolódóan az önkormányzat meghozta a döntését (93/2025. (VI. 26.) önkormányzati határozat), miszerint a módosítás környezeti hatása nem jelentős, ezért környezeti értékelés nem kerül kidolgozásra.

2. A MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A) Módosítással érintett terület:

Környe közigazgatási területének keleti, Tatabányával közös közigazgatási határánál elhelyezkedő Fácánkert nevű kertes mezőgazdasági terület ((szerkezeti terven Mk, szabályozási terven Mk-1) és közlekedési útterület (KÖu))

Módosítás oka, célja:

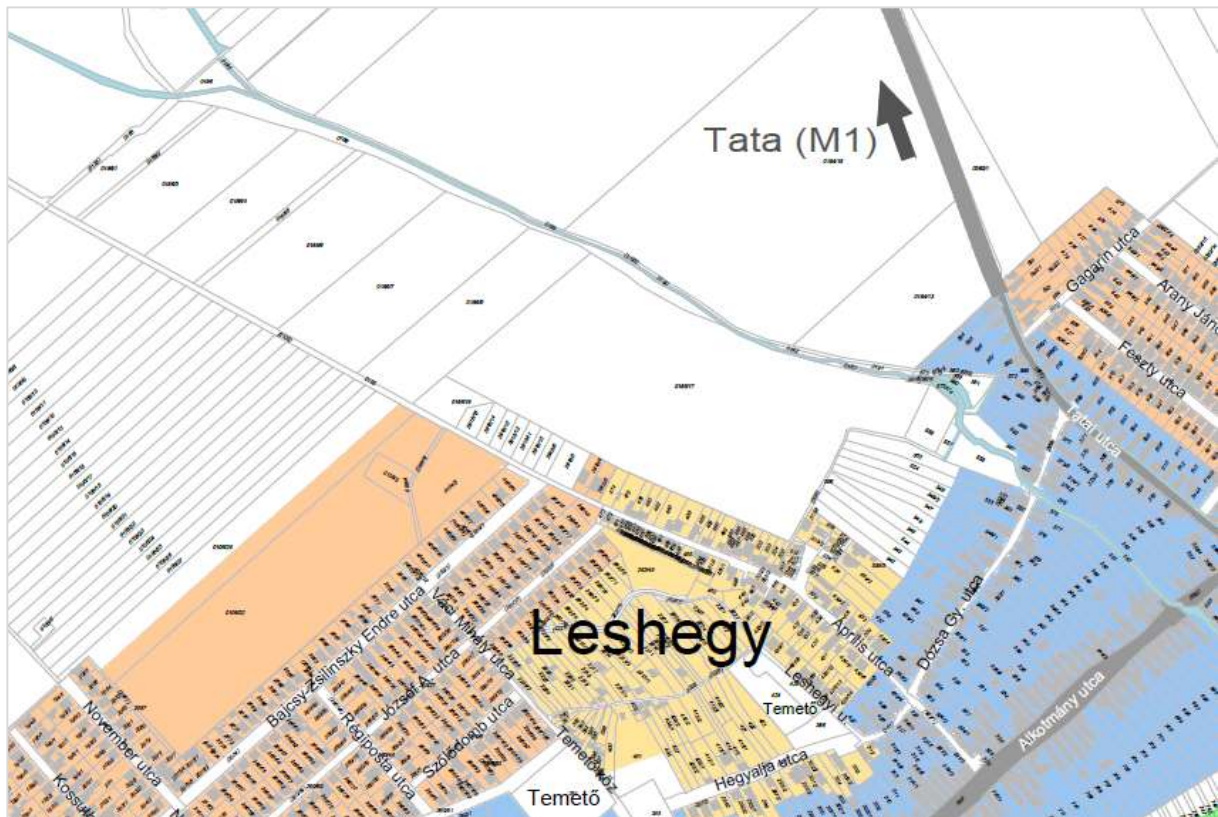
A Környe 0390 hrsz-ú területen áll egy épület, amelynek a tulajdonosa rendezni szeretné a telekállapotokat, tulajdonviszonyokat; az említett földrészlet a hatályos rendezési terv szerint közlekedési útterület (KÖu), a terület régen vélhetően egy iparvasút része volt, amely felszámolásra került (a földrészlet földhivatali besorolása „kivett, töltés”, az alaptérkép a közelben tartalmaz „kivett, iparvasút” besorolást is, a „töltés” semmiképpen sem árvízvédelemre utal). A cél az, hogy a szomszédos kertes mezőgazdasági terület (Mk) kibővüljön erre a földrészletre úgy, hogy 16 m-es szabályozási szélesség maradjon meg. A HÉSZ 28. § (6) bekezdése így szól: „Mk-1 és Mk-2 övezetben legfeljebb 70 m² összes szintterületű épület helyezhető el.” Ezt a meglévő épület meghaladja, ezért „Mk-3” övezetbe kerül az említett hrsz-ú telket tartalmazó tömb, így erre a tömbre nem vonatkozna a HÉSZ korlátozás. A nyugatabbra eső „KÖu” területek felé mintegy átmenetként a Környe 0387 hrsz-ú földrészlet „Mk” övezete is kibővül a „KÖu” terület rovására.

„Mk-3” övezet tervezett övezeti paraméterei:

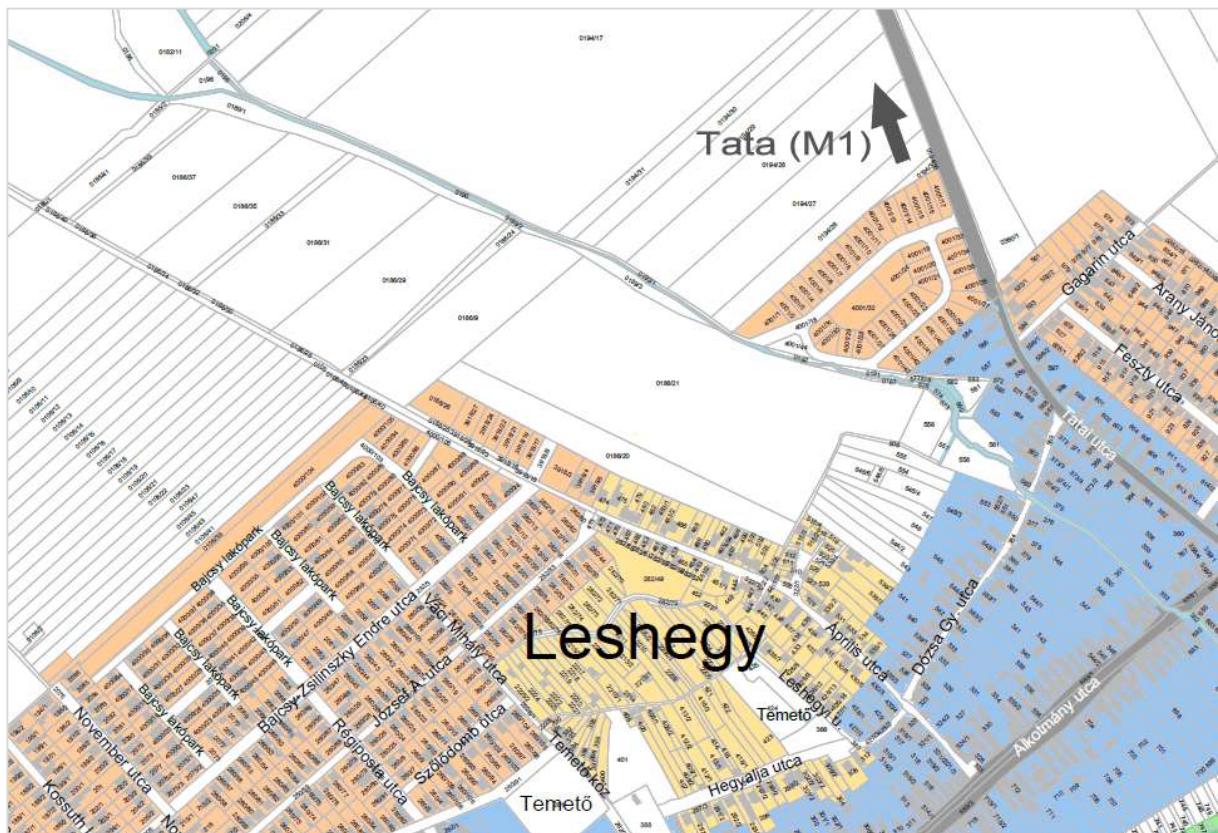
Kertes mezőgazdasági terület

Övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Megengedett legnagyobb épületmagasság (m)	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legnagyobb területe (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Mk-3	O	3	3,5	720	5 000	60

B) A településképi védelméről szóló rendelet (TKR) és a helyi építési szabályzat (HÉSZ) összedolgozásra kerül. A hatályos jogszabályoknak megfelelő módon kerül bedolgozásra. A településképi szempontból meghatározó területek térképe aktualizálásra került.



Településképi szempontból meghatározó területek térképe (részlet, hatályos TKR melléklete)



Településképi szempontból meghatározó területek térképe (részlet, tervezett HÉSZ melléklete, belekerült az Április utca vége, illetve a Tatai utcáról nyíló új terület)

C) Módosítással érintett terület:

Az Ipari Parkban a veszélyességi övezettel érintett területek

Módosítás oka, célja:

A Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály tájékoztatta az önkormányzatot, hogy az Ipari Parkot érintő veszélyességi övezetek lehatárolása 2024-ben, 2025-ben megváltozott, ezeknek a lehatárolásoknak a frissítése, feljelölése a módosítás célja.

Bridgestone Tatabánya Termelő Kft. 2851 Környe, Kőhíd út 1. szám alatti telephelye

1. számú melléklet

A veszélyességi övezet meghatározására



Veszélyességi övezetre tett javaslat

A belső zónában a sérülés valószínűsége $> 1 \times 10^{-5}/\text{év}$ (világoskék), a középső zónában a sérülés egyéni kockázata $< 1 \times 10^{-5}/\text{év}$ és $> \text{mint } 1 \times 10^{-6}/\text{év}$ (narancssárga). A külső zónában a sérülés egyéni kockázata $< 1 \times 10^{-6}/\text{év}$ és $> \text{mint } 3 \times 10^{-7}/\text{év}$ (sötétkék).

Becton Dickinson Hungary Kereskedelmi Kft. 2851 Környe, Üveggyár út 3. szám alatti telephelye

n:	Melléklet:	Ügyintéző:
----	------------	------------

1. számú melléklet

A veszélyességi övezet meghatározására



belső zóna 1E-5 (zöld)

középső zóna 1E-6 (piros)

külső zóna 3E-7 (lila)

TRANSINTERTOP Szállítmányozási és Fuvarozó Kft. 2851 Környe, Oroszlányi út 3. (hrsz. 0621/88) szám alatti telephelye

1. számú melléklet

A veszélyességi övezet meghatározására



belső zóna 1E-5 (kék)

középső zóna 1E-6 (piros)

külső zóna 3E-7 (zöld)

Telektömb kijelölés

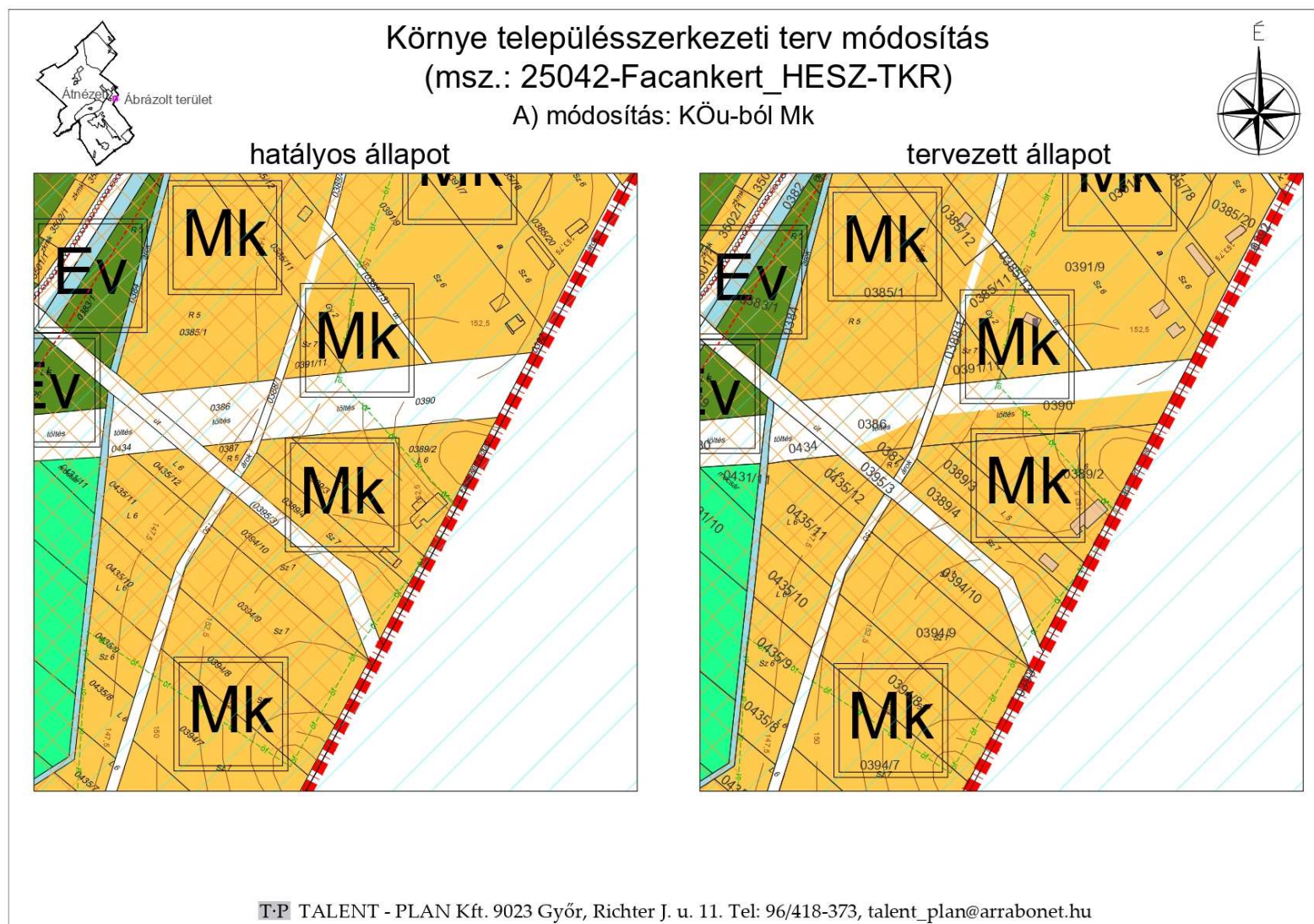
419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bek.: „Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni.”

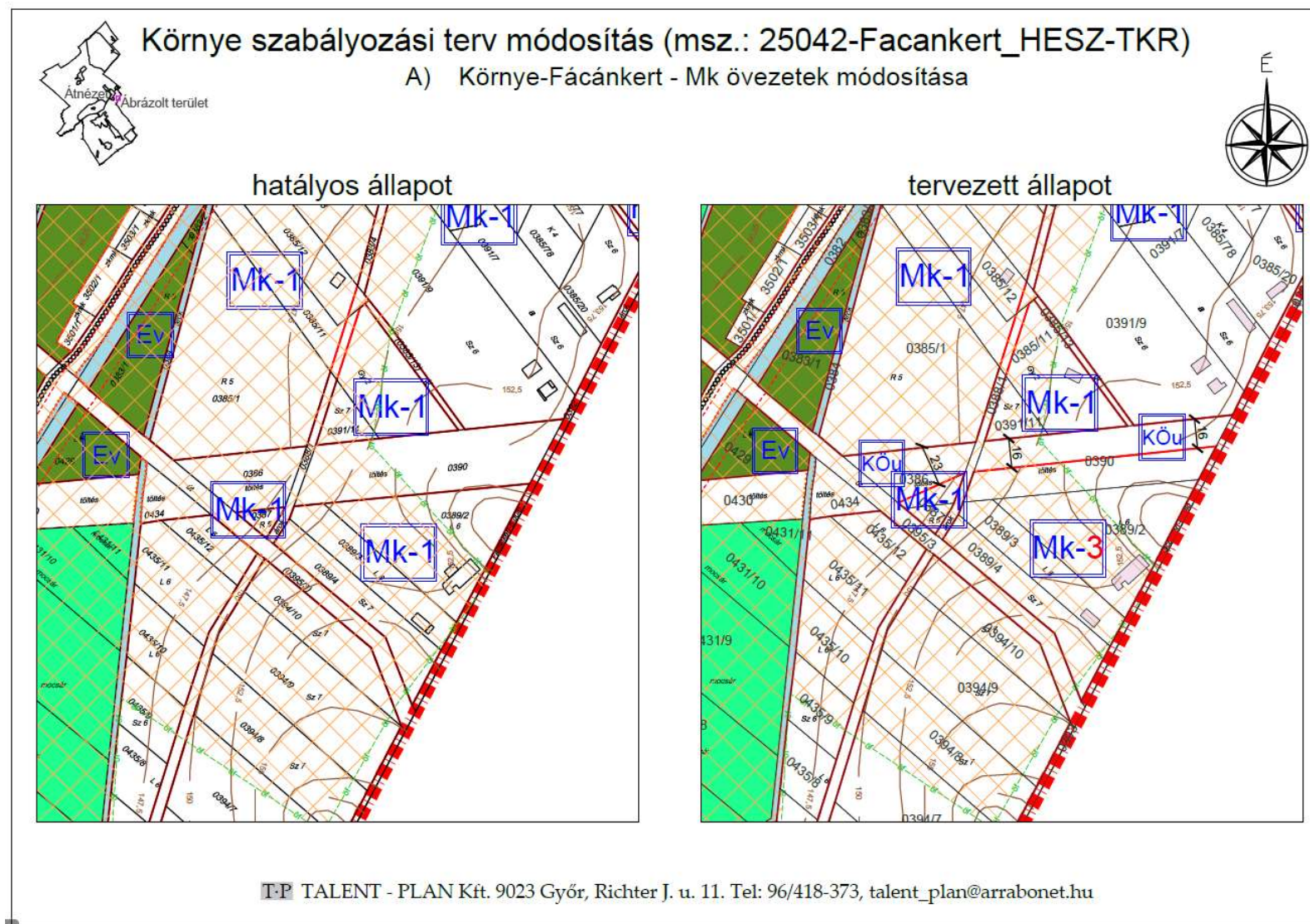
Méptv. 16. § 122. pontja:

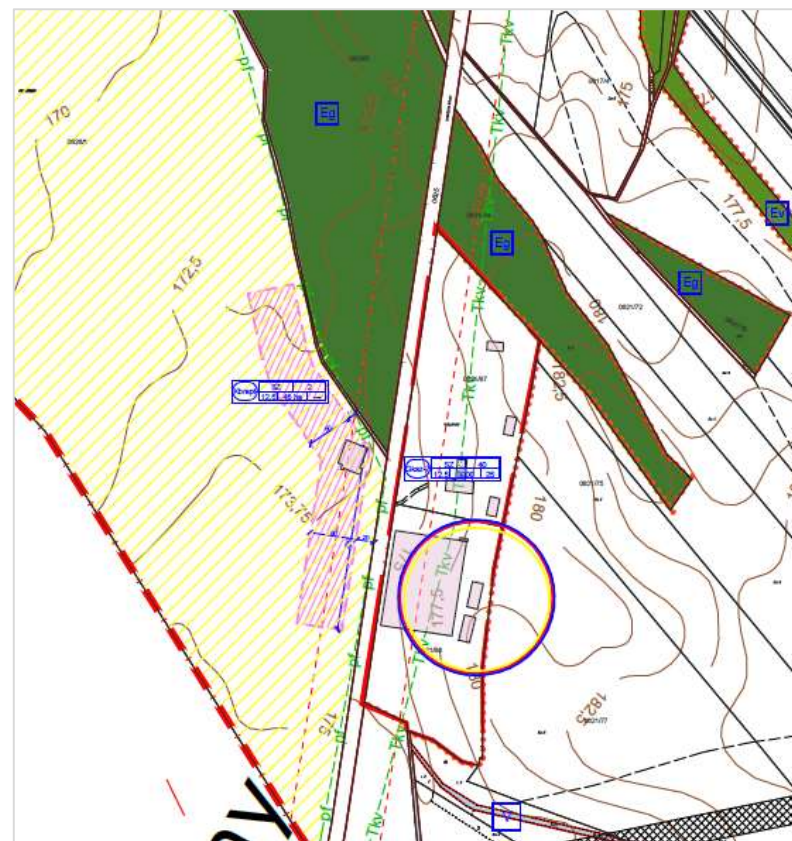
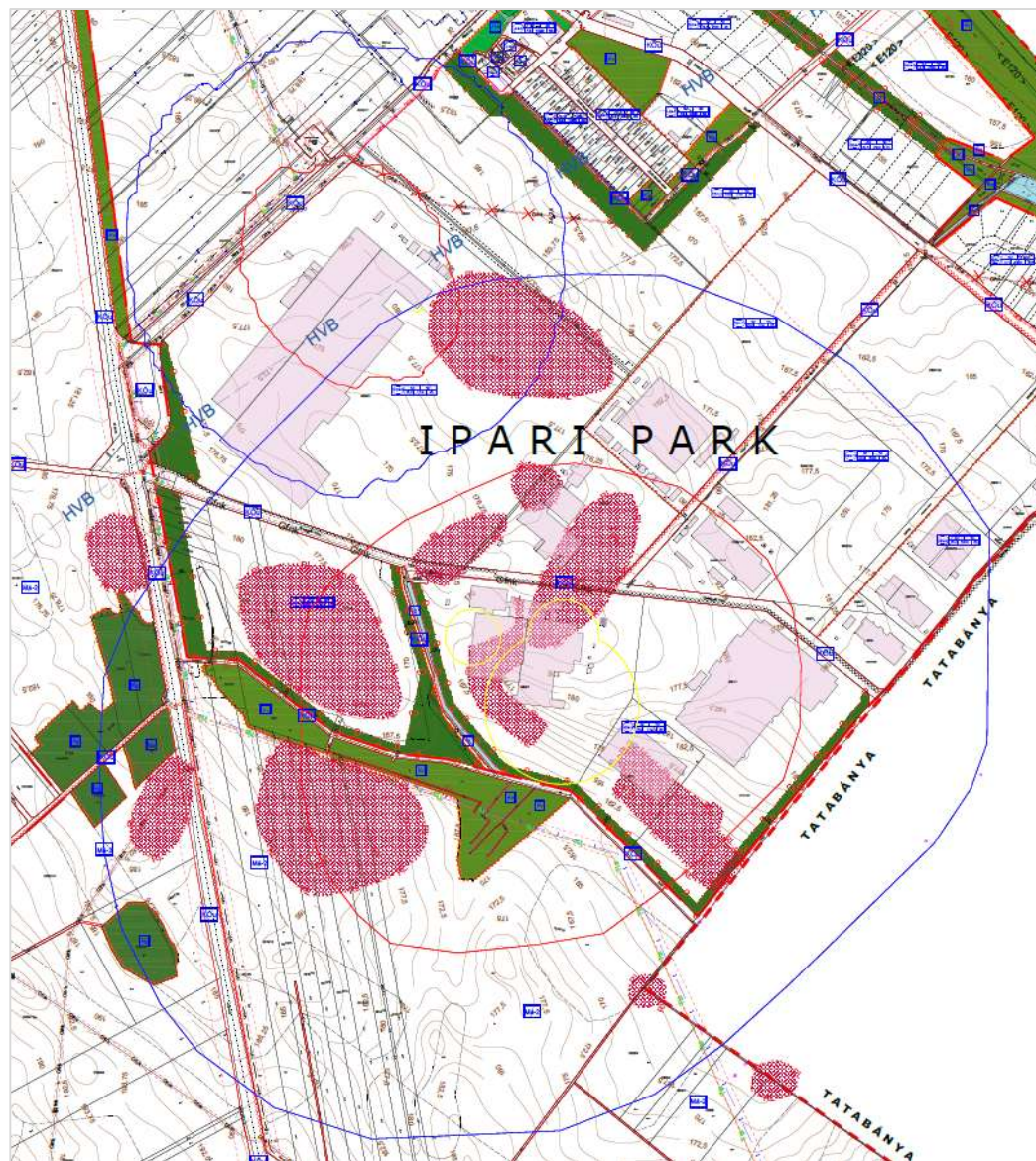
„telektömb: valamennyi oldalról közterület, közlekedési terület, közforgalom elől el nem zárt magánút, egyéb beépítésre nem szánt terület, közigazgatási határvonal, kivételesen belterületi határvonal által határolt telek, telekcsoport, tömbtelek, méretbeli és számbeli korlátozás nélkül;”

A településképi rendelet helyi építési szabályzatba való bedolgozása - B) jelű módosítás - miatt valójában a teljes közigazgatási terület módosul, tehát a tervezési terület a közigazgatási határvonalakkal lehatárolt. -> Megfelel!

Az A) és C) jelű módosítást emiatt felesleges tervezési terület határa vonallal körbehatárolni, mert a területük úgyis beleesik a B) jelű módosítás területébe.

Településszerkezeti terv változása:

Szabályozási terv változása:



Veszélyességi övezetek feljelölése (Ipari Parkban kettő telephely, Oroszlányi út mellett egy telephely)

A) módosítás

- Beépítési jellemzők (beépítési mód, beépítési mérték, sűrűség)



A beépítés nagyrészt oldalhatáron álló, a beépítés mértéke 10 % alatti, ezen a részen már nem sűrű a beépítés, a sűrűbb kertes területek ettől északra helyezkednek el.

- Magasság, szintszám, tetőidom

Földszintes, földszint+tetőteres, nyeregtetős épületek a jellemzők.



- Településkarakter, helyi sajátosságok: utcakép, térarány, jellegzetes épülettípusok

A domborzat miatt változatos az utcakép, illetve nem alakultak ki jellegzetes térfalak, kissé szórt jellegű a beépítés.