



KECSKÉD KÖZSÉG

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV

MÓDOSÍTÁS

Véleményezési dokumentáció

Műszaki leírás

1.	Előzmények	10
1.1.	Megbízási előzmények	10
1.2.	A tervezési eljárás folyamata	12
2.	Helyzetfeltárás.....	12
2.1.	Hatályos terület- és településfejlesztési döntések.....	12
2.2.	A területek bemutatása	24
2.3.1.	Mezőgazdasági területek.....	24
2.3.2.	A belterületi, 282/17-es hrsz.-ú telek.....	30
2.3.	Az épített környezet vizsgálata	32
2.4.	Környezet- és természetvédelem, tájrendezés	32
2.5.	Közlekedés és közműellátás	33
2.5.1.	Előzmények	33
2.5.2.	Külső közlekedési kapcsolatok.....	34
2.5.3.	Belső, feltáró közlekedési hálózat	34
2.5.4.	Forgalmi vizsgálat és forgalmi értékelés	34
2.5.5.	Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések	35
2.5.6.	Közforgalmú közlekedés.....	36
2.5.7.	Járműtárolás.....	37
2.5.8.	Kerékpáros közlekedés	37
2.5.9.	Gyalogos közlekedés.....	38
2.6.	Közműellátás	38
2.6.1.	Előzmények	38
2.6.2.	Vízi közművek	41
2.6.3.	Energiaellátás	43

2.6.4.	Elektronikus hírközlés	44
2.6.5.	Kommunális hulladék	45
3.	Helyzetelemző- és értékelő munkarész	45
3.1.	Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása	45
4.	Változtatások bemutatása	46
4.1.	A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása	46
5.	A módosítás hatásai	47
5.1.	Örökségvédelem	47
5.2.	Környezet- és természetvédelem, tájrendezés	47
5.3.	Közlekedés és közműellátás	47
6.	Mellékletek	47
7.	Terviratok	51

1. Előzmények

1.1. Megbízási előzmények

Kecskéd Község Önkormányzata 2021. év április hónapban, a 11/201. (IV.7.) számú határozatával döntött arról, hogy lakossági kérelmeket befogadva, a teljes felülvizsgálattal párhuzamosan módosíttatja településrendezési tervét.

A meghatározott tervezési feladatok a következők:

1. a helyi építési szabályzatnak az általános mezőgazdasági terület, gazdálkodási, valamint kertes mezőgazdasági övezeti besorolású területekre kiterjedő módosítása annak érdekében, hogy az érintett területek telkein a hatályos tervben előírtnál (3%) nagyobb, a magasabb rendű jogszabályban ma már maximálisan megengedhető 10%-os beépítettségre legyen lehetőség.

A módosítás célja az általános mezőgazdasági, gazdálkodási területeken újabb gazdasági épületek elhelyezhetőségének, a kertgazdasági területek kisebb telekterületű telkein pedig a tárolásra és a pihenésre alkalmasabb alapterületű épületek építésének elősegítése.

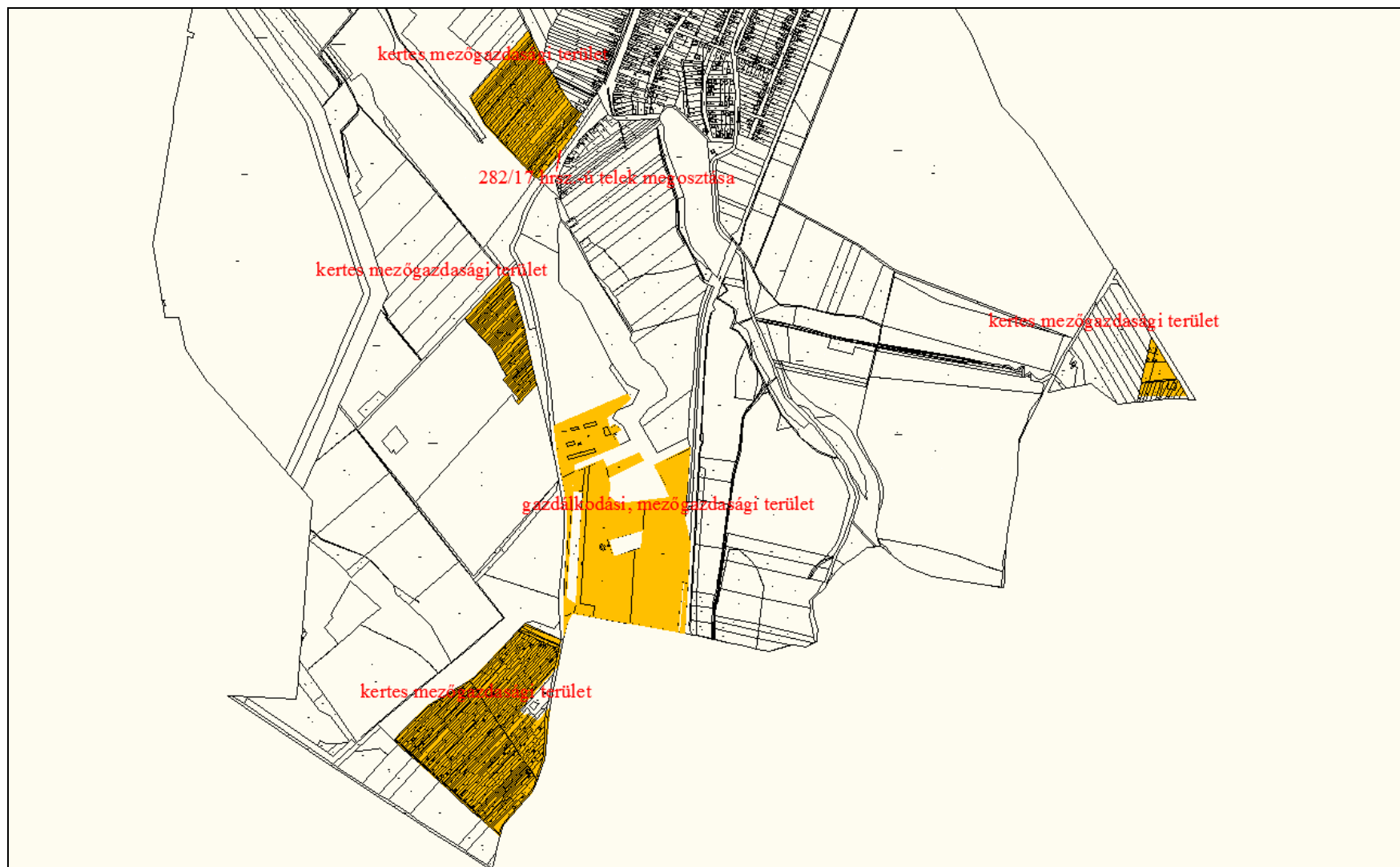
2. a helyi építési szabályzatnak és a szabályozási tervnek a belterületi, 282/17 hrsz.-ú telekre kiterjedő módosítása annak érdekében, hogy az érintett telek megosztására legyen lehetőség.

A módosítás célja az érintett telek megoszthatóságának, ezáltal a külön választott részek eltérő hasznosításának lehetővé tétele.

A tervezési feladat elvégzésére a Regioplan Kft. kapott megbízást.

A módosítások a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását igénylik.

A településszerkezeti terv módosítására nincs szükség.



A módosítással érintett területek

1.2. A tervezési eljárás folyamata

A településrendezési terv módosítása ún. egyszerűsített eljárásban kerül rendezésre, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet előírása szerint.

A partnerségi egyeztetési szabályairól a Képviselő-testület a 6/2017. (V.31.) önkormányzati rendeletet alkotta.

2. Helyzetfeltárás

2.1. Hatályos terület- és településfejlesztési döntések

Településfejlesztési koncepció, arculati kézikönyv, településkép védelméről szóló rendelet

Jelen módosítás a község 100/2000. (XII.20.) K.T. számú határozatával jóváhagyott településfejlesztési koncepciójában rögzítettekkel nem ellentétes.

Jelen változtatás a 187/2017. (XII. 13.) számú önkormányzati határozattal jóváhagyott településképi arculati kézikönyvvel nem ellentétes, a 12/2017. (XII.13.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott, a településkép védelméről szóló rendelet előírásaiba nem ütközik.

Esélyegyenlőségi program

Kecskéd község 2018-2023 közötti helyi esélyegyenlőségi programja szerint:

3.5 Telepek, szegregátumok helyzete

Kifejezetten telepi jellegű településrész nincs Kecskéd községben.

A külterületi részen valahai szőlők, zártkertek helyén alakult ki szegregátum, bár a település településszerkezeti tervében nincs nevesítve. Hivatalosan nem szegregátum, de állandó lakosságát, az ott élők lakhatási körülményeit, az ellátásokhoz való hozzáférését tekintve az. Probléma az út minősége, aminek a burkolata zúzott kő. Probléma a közvilágítás hiánya, a kommunális hulladék szervezett elszállításának a hiánya.

A lakosság betelepülése megállt, kb. 200 fő él itt életvitelszerűen.

Az itt élő gyermekek lakhatási körülményei rosszabbak a belterületen élő gyerekek lakhatási körülményeinél. Óvodába, iskolába nem Kecskédre járnak, hanem a szomszédos Oroszlányba, mivel a város földrajzilag helyben van. A halmozottan hátrányos helyzetű gyermekek erről a településrészről kerülnek ki. A rosszabb lakhatási körülmények mellett a szülők alacsonyabb iskolai végzettsége is oka a hátrányok kialakulásának.

Az óvodáskorúak fejlesztését a település helyben biztosítja. A rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesítettek száma 5 év alatt a felére csökkent.

Település- és területrendezési tervek

Kecskéd Község Önkormányzat Képviselő-testülete hatályos településszerkezeti tervét a 134/2001.(XII.10.) határozattal állapította meg, a helyi építési szabályzatról a 11/2001.(XII.10.) rendeletet alkotta

A jóváhagyás óta eltelt időszakban önkormányzati, valamint beruházói, vagy tulajdonosi igények miatt a rendezési terv 2011-ben, 2016-ban, majd legutóbb 2018-ban, Rp.I.189-4/1 munkaszámon került módosításra.

A 2011. évi tervmódosítás érintette az általános mezőgazdasági terület gazdálkodási övezetét, valamint építménymagasság tekintetében a kertes mezőgazdasági övezeteket.

A módosítás alá vont területekre vonatkozó részletes előírások a területek bemutatásakor, a 2.2. pontban kerülnek elemzésre.

Az Országos Területrendezési Terv

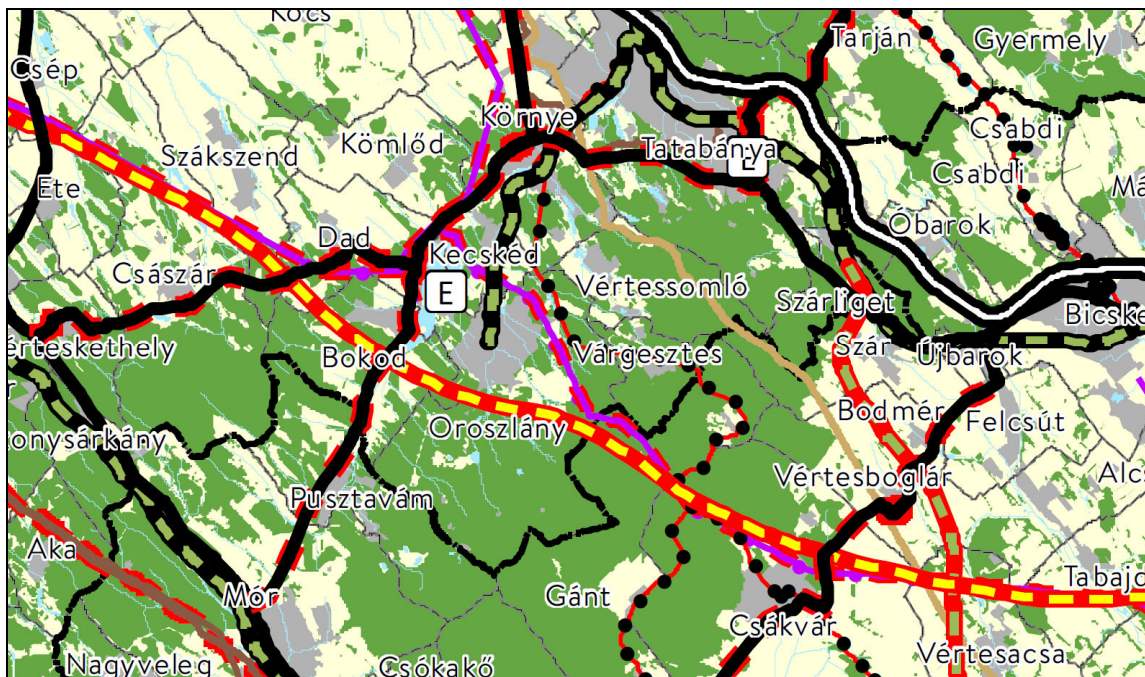
Az Országgyűlés 2018. december 12-én fogadta el Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. Törvényt (továbbiakban: OTrT, vagy törvény). A 2019. március 15-étől hatályos törvény az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. tv. helyébe lépett. A törvény alapján megalkotásra került és hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a fejezetben a továbbiakban MvM rendelet).

A település közigazgatási területét érintő országos területfelhasználási kategóriák:

- települési térség (●)
- mezőgazdasági térség (■)
- vízgazdálkodási térség (■)
- erdőgazdálkodási térség (■)

A település közigazgatási területét és térségét érintő vonalas elemek:

- gyorsforgalmi út (meglévő) (———)
- főút (tervezett) (———)
- főút (meglévő) (———)
- nagysebességű vasútvonal (tervezett) (———)
- egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (———)
- országos kerékpárút (tervezett) (———)
- egyéb 50 MW vagy annál nagyobb
- névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő) (E)
- 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték (tervezett) (———)
- termékvezeték (meglévő) (———)

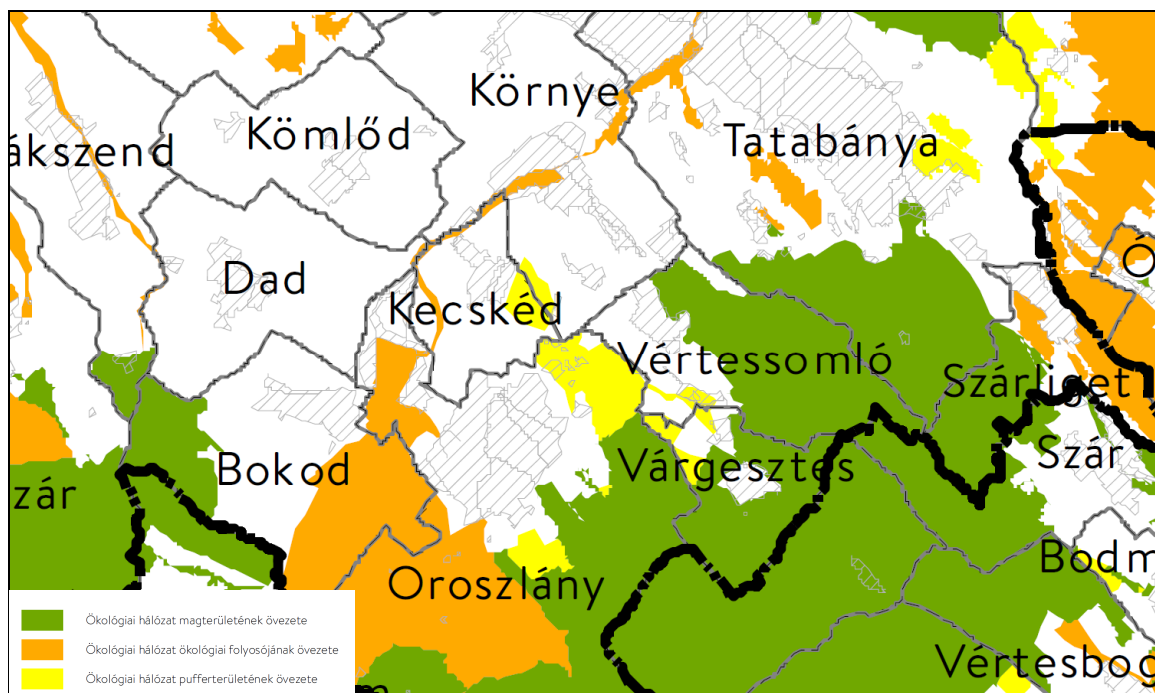


Országos Területrendezési Terv
Kivonat „Az Ország Szerkezeti Terve” című tervlaphból

A tv. 3/1-3/5. számú mellékletei, valamint az MvM rendelet 1-6. melléklete alapján az országos övezetek a fejlesztési területeket az alábbiak szerint érintik:

1. Az ökológiai hálózat
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: nem érinti
 - az ökológiai hálózat puffterületének övezete: érinti, de nem fedi
2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
3. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
4. Erdők övezete: érinti, de nem fedi
5. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: egy részét **fedi**
6. Tájképvédelmi terület övezete: egy részét **fedi**
7. Világörökségi terület övezete: nem érinti
Világörökségi várományos területek övezete által érintett települések: nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete: egy részét **fedi**
9. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
10. VTT-tározók övezete: nem érinti
11. Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések: nem érinti

Az érintettséget, vagy a kérdéses esetekben az érintettséget a következő kivonatok mutatják.

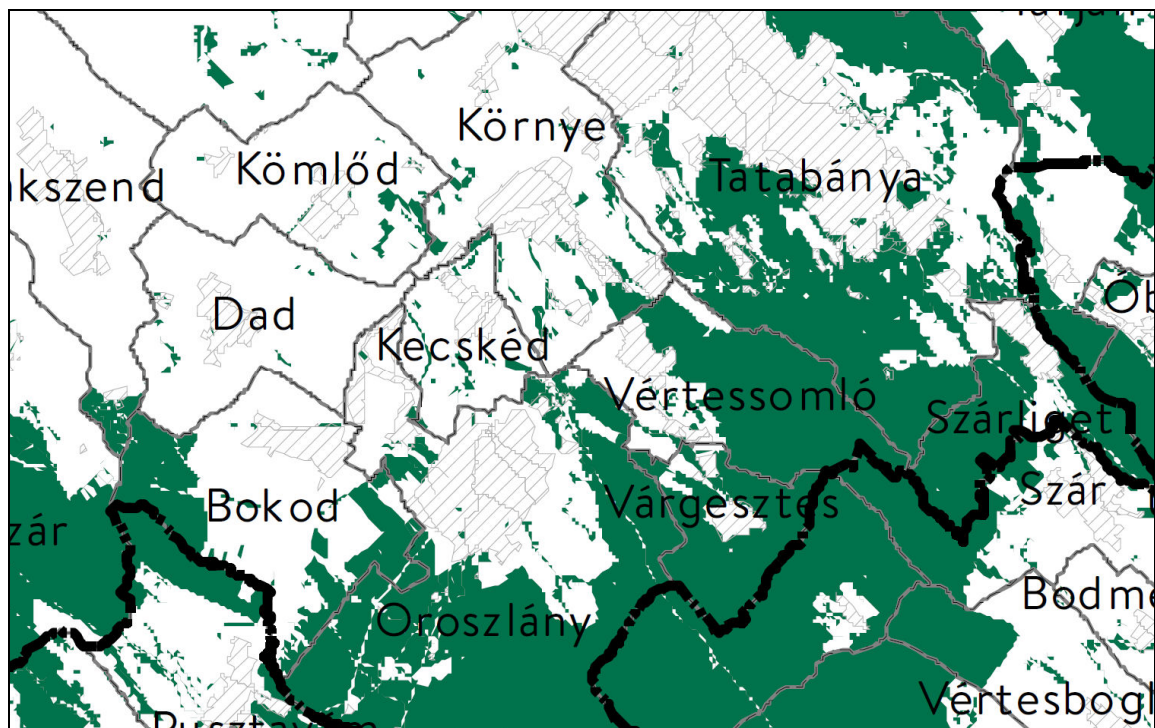


Országos Területrendezési Terv

Kivonat az Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai folyosó övezete, az ökológiai hálózat puffterületének övezete című tervlapból

Az ökológiai hálózat puffterületének övezete érinti, de nem fedi a repülőtértől délkeletre eső kertes mezőgazdasági területet.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.

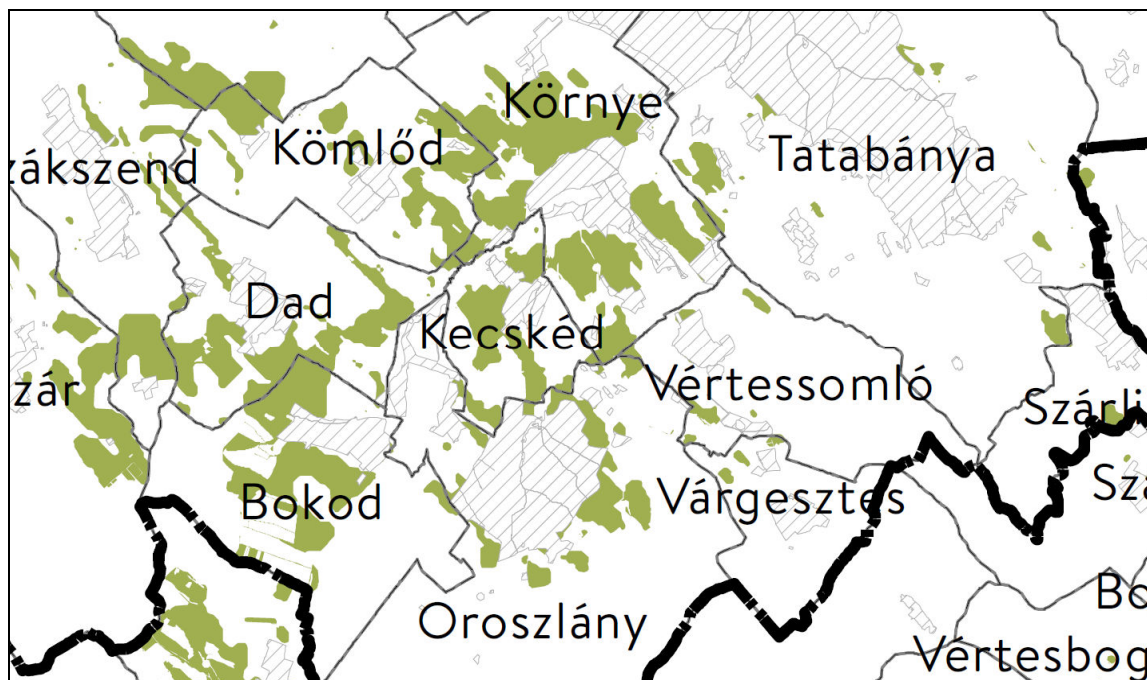


Országos Területrendezési Terv

Kivonat az Erdők övezete című tervlapból

Az övezet a gazdálkodási, mezőgazdasági területet érinti (a hatályos tervben is erdőterületként jelölt területeken), de nem fedi azt.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.



Országos Területrendezési Terv

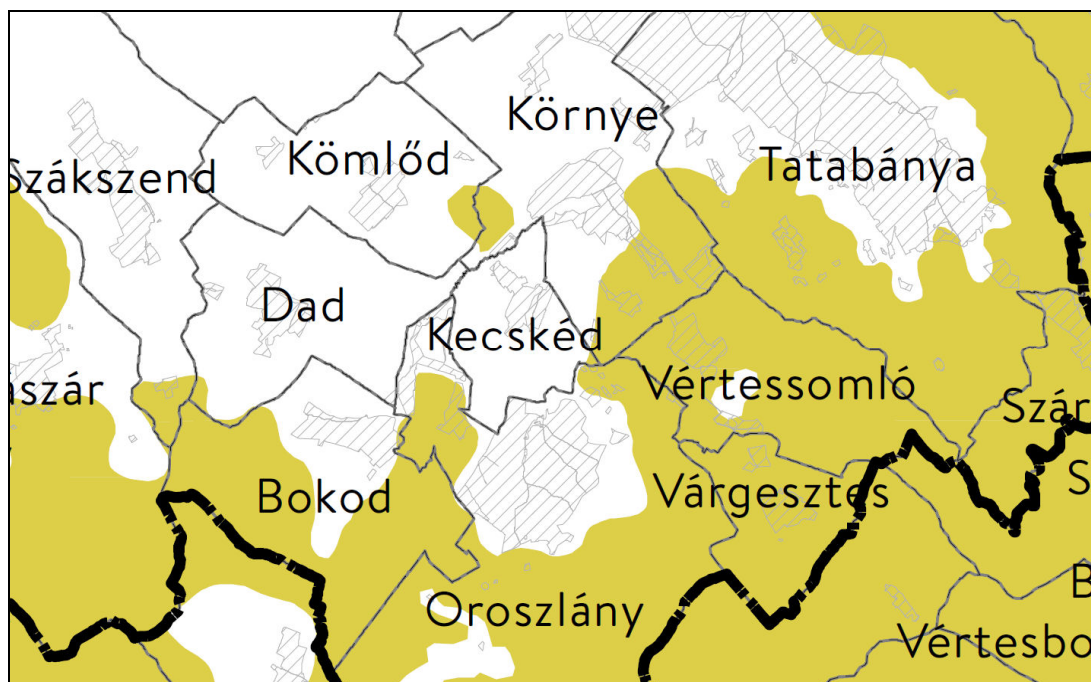
Kivonat az Erdőtelepítésre javasolt terület című tervlapból

Az övezet fedi a kertes mezőgazdasági területeket.

Az MVM rendelet 3. §-a szerint:

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.



Országos Területrendezési Terv

Kivonat a Tájképvédelmi terület övezete című tervlapból

Az övezet a repülőtértől délkeletre eső kertes mezőgazdasági területet fedi.

Az MvM rendelet 4. §-a szerint:

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a **megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében** meg kell határozni a **tájjelleg térségi jellemzőit**, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő **településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében** meg kell határozni a **tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit**, valamint a **tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit**.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképp védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

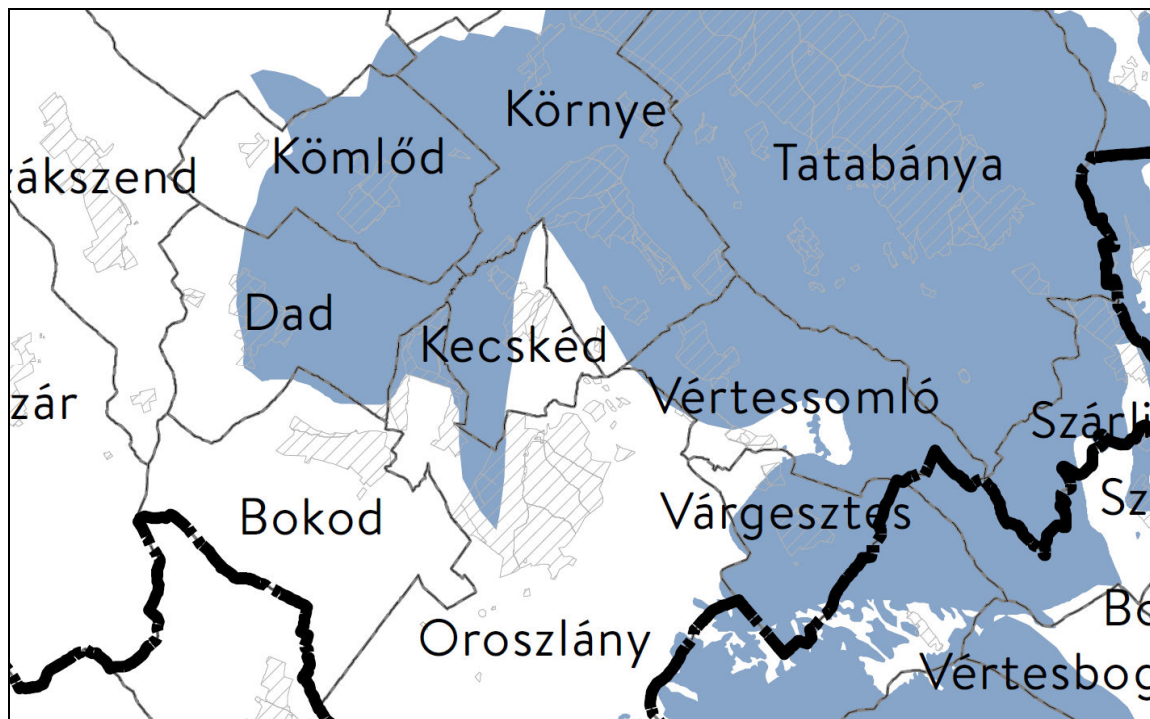
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A megyei terv szerint a kijelölt tájképvédelmi terület a Pilis, a Gerecse, a Vértes, a Bársonyos és a Bakonyalja összefüggő erdős térségét és a dombvidéki rétekekkel, legelőkkel, erdőkkel, bokorerdőkkel, bokros legelőkkel, fás legelőkkel, patak menti füzesekkel, bokorfüzesekkel, tavakkal szabdalts változatos történeti tájhasználatot,

tájkarakterét őrző térségeket foglalja magába. Az övezet része továbbá a Duna menti galériaerdőkben gazdag térség és egyes kisalföldi patakok közvetlen térsége is.

Kecskéd község érintett területe nem tartozik fenti területekbe. Javasolt a kijelölés pontosítása.

Az érintettség befolyásolhatja a terület rendezését.



Országos Területrendezési Terv

Kivonat a Vízinőség-védelmi terület övezete című tervlapból

Az övezet érinti a 8155 j. országos mellékút menti kertes mezőgazdasági területeket.

Az MVM rendelet 5. §-a szerint:

5.§ (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

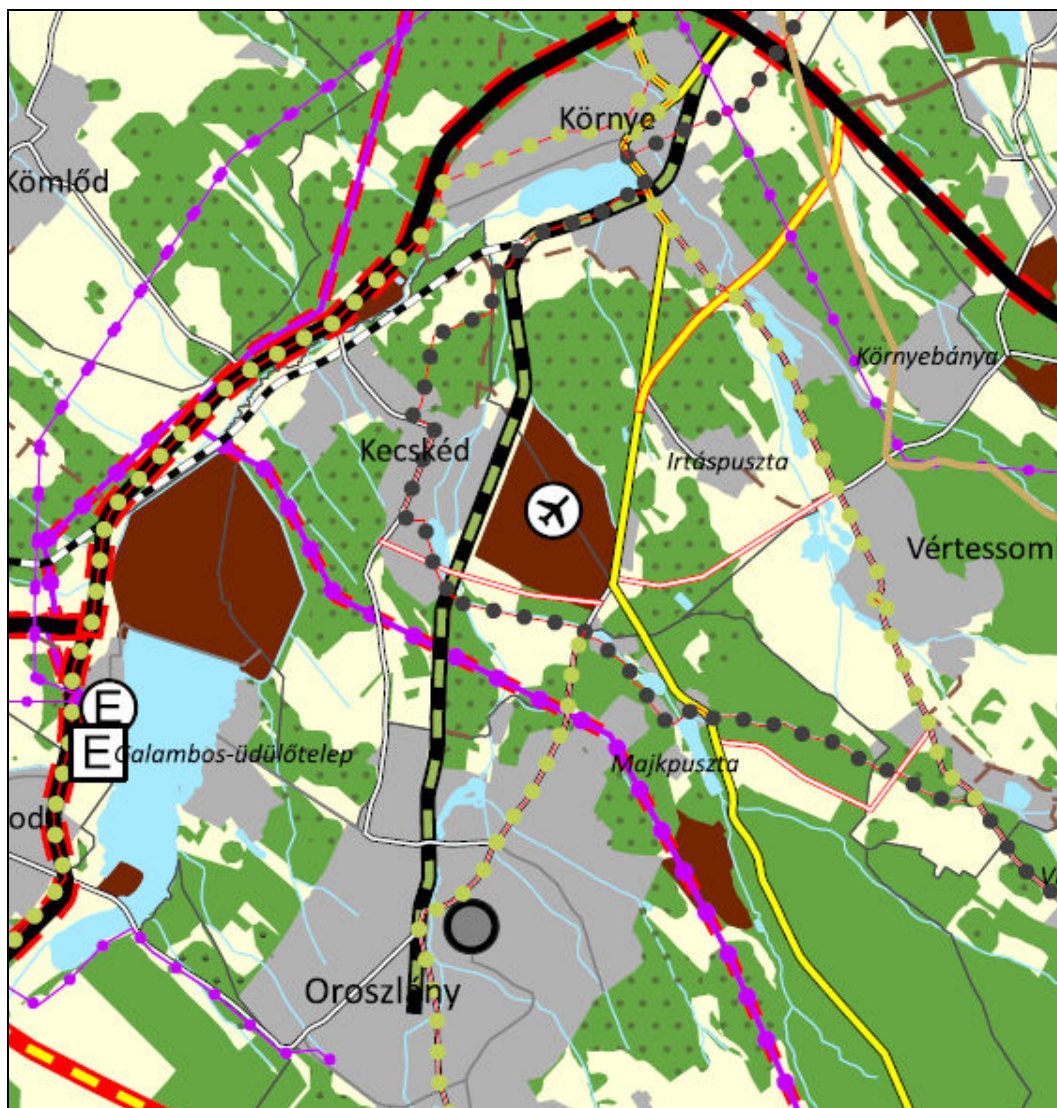
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során **ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket**. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

Az érintettség befolyásolhatja a terület rendezését.

Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve

Komárom-Esztergom Megye Közgyűlése 6/2020.(VI.25.) önkormányzati rendeletével elfogadta Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Tervét.



Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve

Kivonat Komárom-Esztergom megye Térségi Szerkezeti Terv című tervlapból

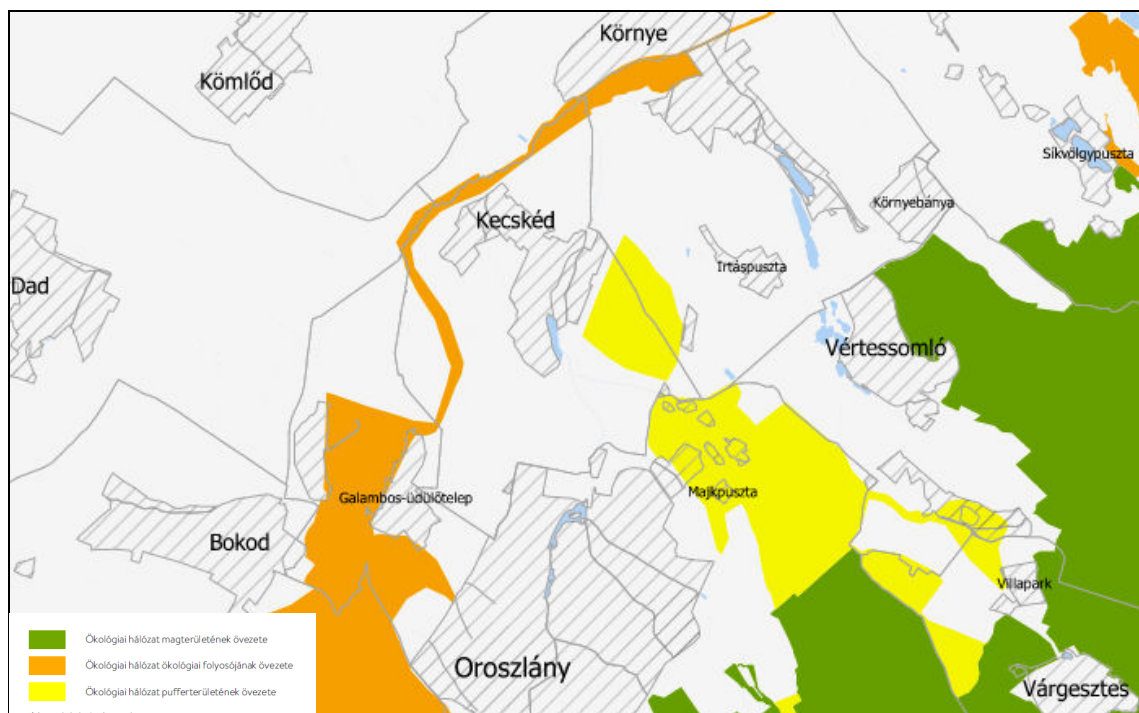
A megyei terv a fejlesztéssel érintett területeket mezőgazdasági, valamint erdőgazdálkodási térségbe sorolja. Az érintett erdőgazdálkodási térségbe sorolt területeket erdőtelepítésre javasolt területként ábrázolja.

A megyei terv mellékletei alapján a megyei övezetek a fejlesztési területeket az alábbiak szerint érintik:

1. Ökológiai hálózat övezetei
 - magterületének övezete: nem érinti
 - az ökológiai folyosó övezete: érinti, de nem fedi
 - az ökológiai hálózat puffterületének övezete: nem érinti
2. Kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete: nem érinti
3. Erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete: érinti, illetve **fedi**

4. Tájképvédelmi terület övezete: egy részét **fedi**
5. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések: nem érinti
6. Vízminőség-védelmi terület övezete: egy részét **fedi**
7. Nagyvízi meder övezete: nem érinti
8. Honvédelmi és katonai célú terület övezete: nem érinti
9. Ásványi nyersanyagvagyon övezete: nem érinti
10. Földtani veszélyforrás terület övezete: **teljes település érintett**
11. Térszervező települések övezete: nem érinti
12. Térségi együttműködések övezete: érinti
13. Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei: a teljes település érintett
14. Majorsági táj övezete: nem érinti
15. Natúrpark – szelíd turizmusfejlesztés egyedi övezetei: nem érinti
16. Szőlőkataszteri területtel érintett települések övezete: nem érinti
17. Zsugorodó kertes területek övezete: nem érinti

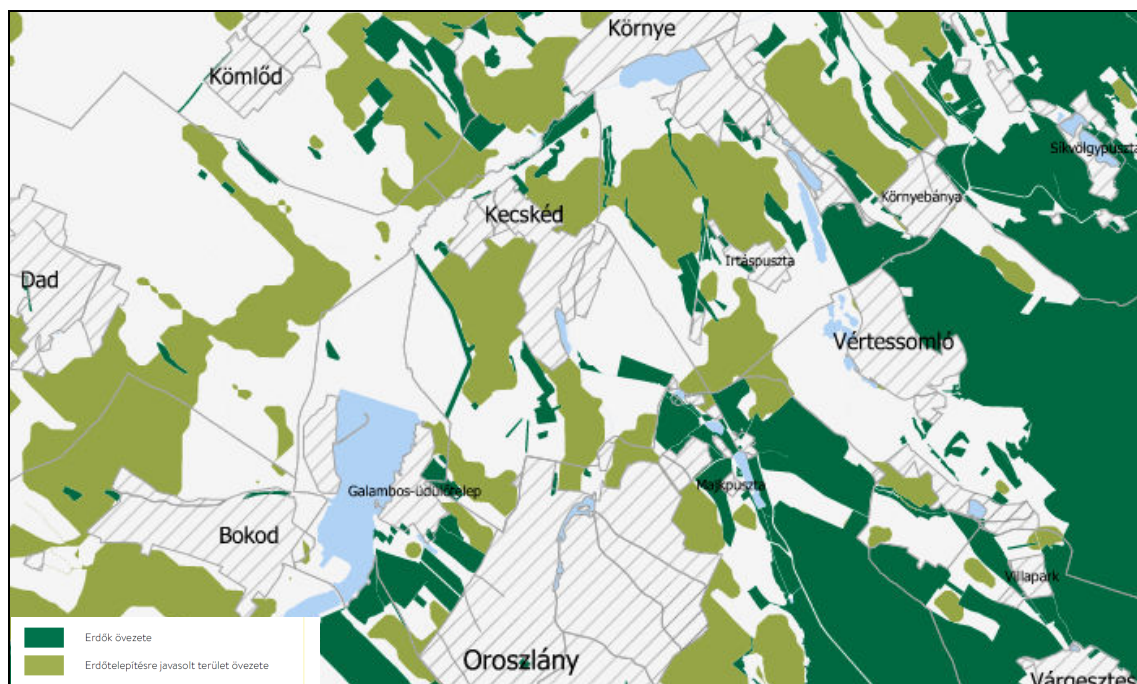
Az érintettséget, vagy a kérdéses esetekben az érintettséget a következő kivonatok mutatják.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Ökológiai hálózat című tervlapból

Az övezetek nem fedik a módosítással érintett területeket. A pufferterület övezet a repülőtértől délkeletre eső kertes mezőgazdasági területet a már Oroszlányhoz tartozó területek vonatkozásában érinti.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.

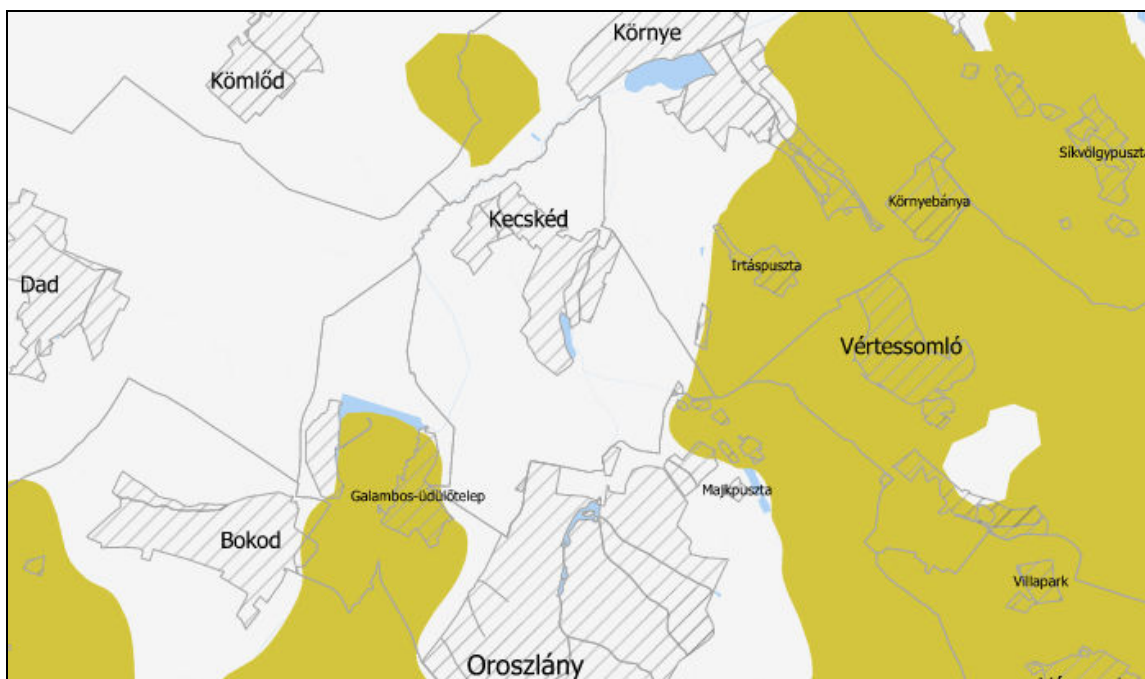


Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Kivonat az Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete című tervlapból

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete fedi a kertés mezőgazdasági területeket, az erdők övezete pedig érinti a mezőgazdasági, gazdálkodási területet.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.

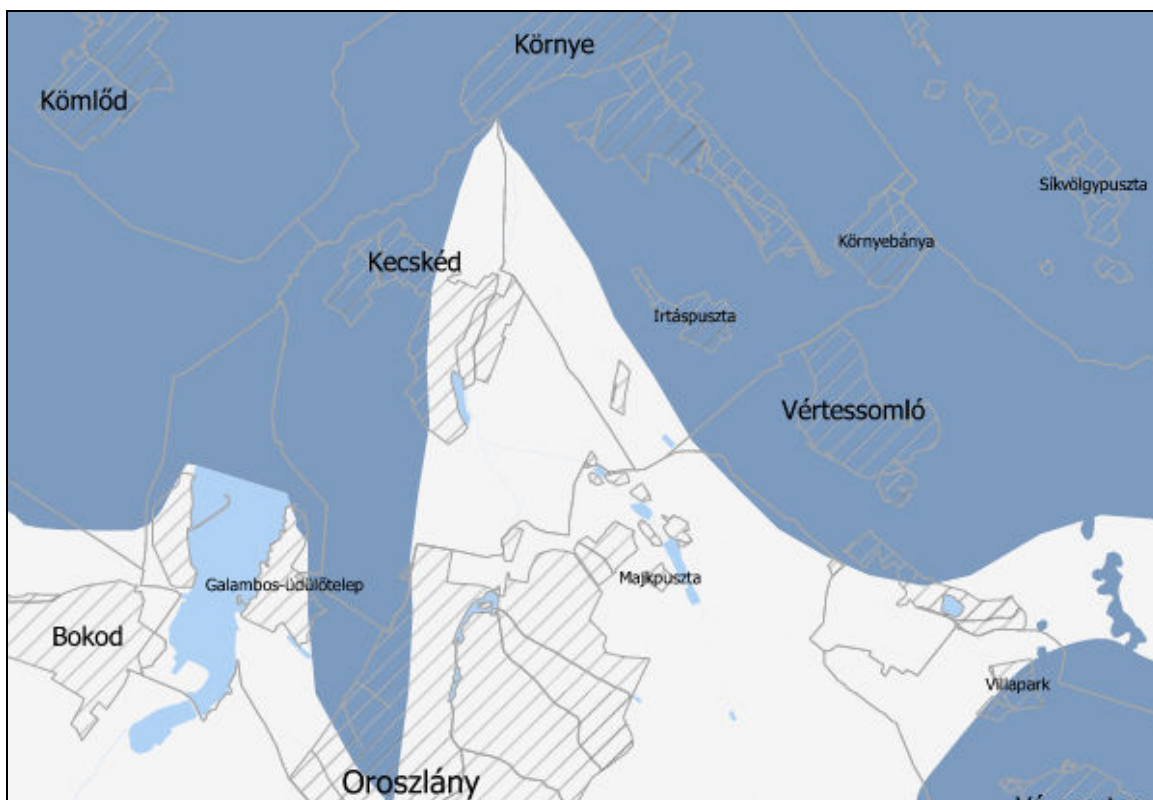


Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve

Kivonat a Tájképvédelmi terület övezete című tervlapból

Az övezet a repülőtértől délkeletre eső kertés mezőgazdasági területet fedi.

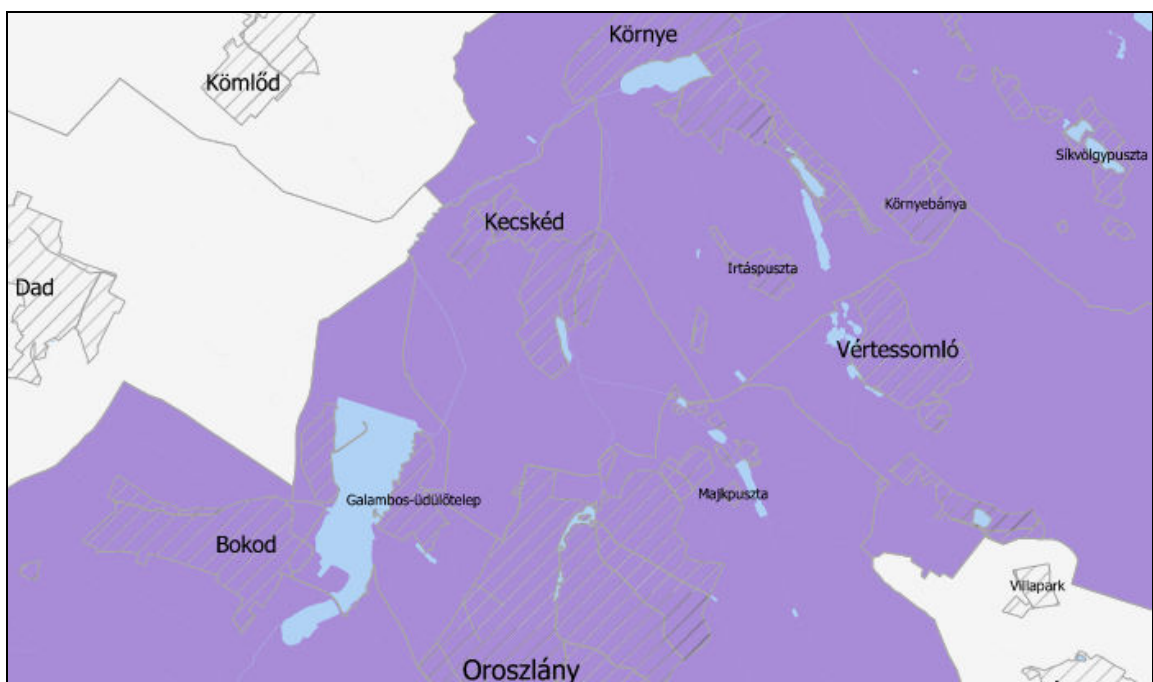
Az érintettség befolyásolhatja a terület rendezését.



Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve
Kivonat az Vízminőség-védelmi terület övezete című tervlapból

Az övezet a kertes mezőgazdasági területek nagy részét fedi.

Az érintettség befolyásolhatja a terület rendezését.



Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Földtani veszélyforrás terület övezete című tervlapból

Az övezet a település teljes területét fedi.

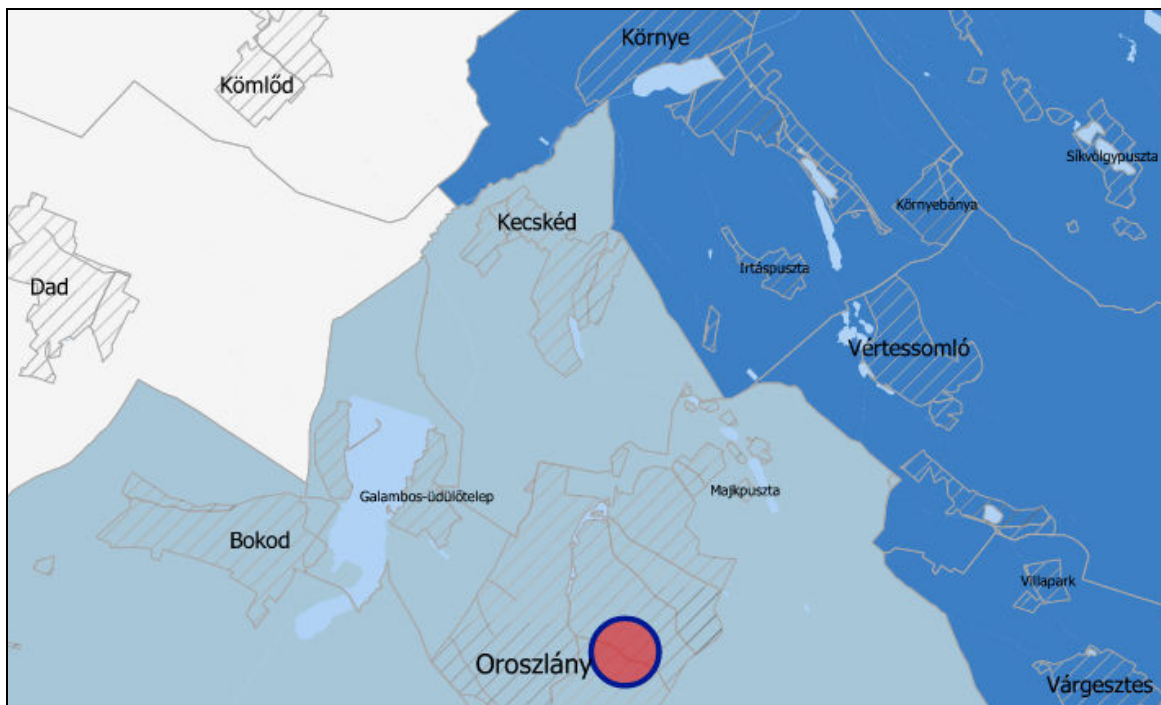
Az Mvm rendelet 11. §-a szerint:

11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.

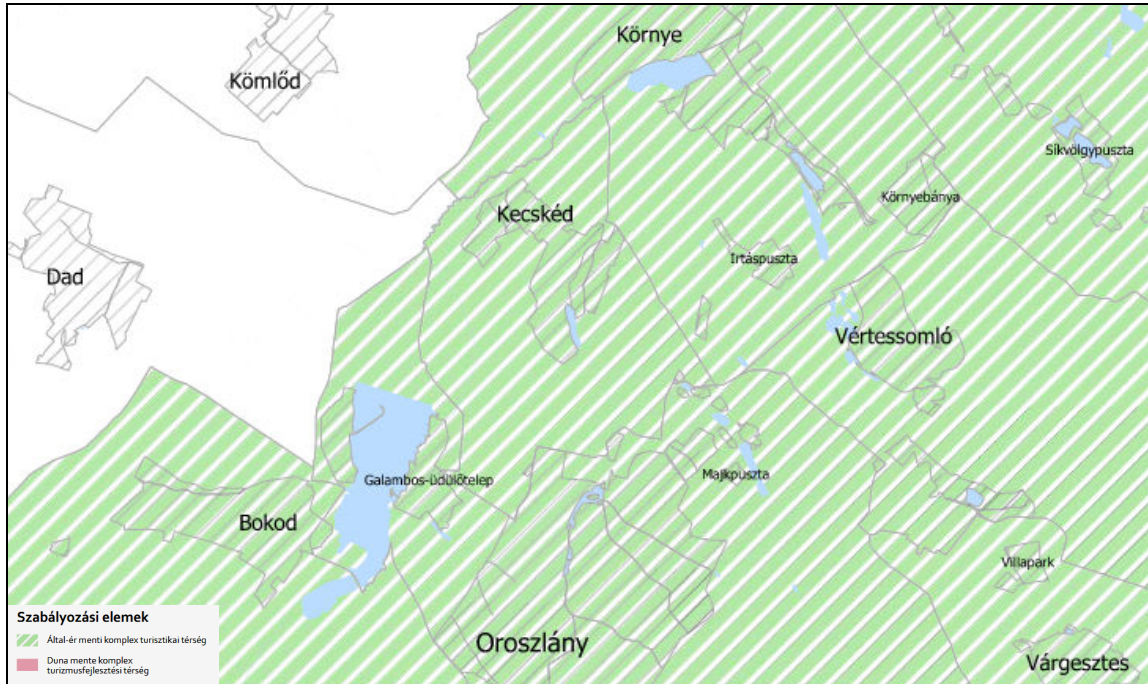


Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve
Kivonat a Térségi együttműködések övezete című tervlapból

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete szerint:

8. § (1) A térségi együttműködések településcsoportjain belül össze kell hangolni a tervezett lakó, gazdasági és rekreációs célú területkínálatokat a túlkínálat elkerülése és az ésszerű ráfordítások érdekében. Új beépítésre szánt terület kijelölésének szükségessége az adott településcsoporton belüli összes kínálat figyelembevételével indokolandó a településrendezési eszközök alátámasztó javaslatában. A területkínálat bemutatására a Komárom-Esztergom Megye Területi Kataszter is felhasználható.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.



Komárom-Esztergom Megye Területrendezési Terve

Kivonat a Komplex turizmusfejlesztési térségek egyedi övezetei című tervlapból

A település teljes területe az Által-ér menti komplex turisztikai térségbe tartozik.

Komárom-Esztergom Megyei Közgyűlés Komárom-Esztergom Megyei Területrendezési Tervéről szóló 6/2020. (VI. 25.) Önkormányzati Rendelete szerint:

9. § (2) Az övezettel érintett településeknek a településrendezési eszközeinek készítése és módosítása során biztosítani kell a 1550/2017. (VIII. 18.) kormányhatározatban és a megyei fejlesztési dokumentumokban szereplő célkitűzések megvalósítását szolgáló turisztikai fejlesztések elhelyezését.

(3) Turisztikai célú fejlesztési területek kijelölésekor, területfelhasználásuk meghatározásakor figyelembe kell venni a megyei fejlesztési dokumentumokban meghatározott turisztikai célokat, fejlesztési igényeket.

(4) Az Által-ér menti komplex turisztikai térség övezetével érintett települések területén az Által-ér menti 150-150 méter széles területen a településrendezési eszközökben új, környezetére jelentős hatást gyakorló gazdasági terület nem jelölhető ki.

Az érintettség nem akadályozza a tervezett módosítást.

2.2. A területek bemutatása

2.3.1. Mezőgazdasági területek

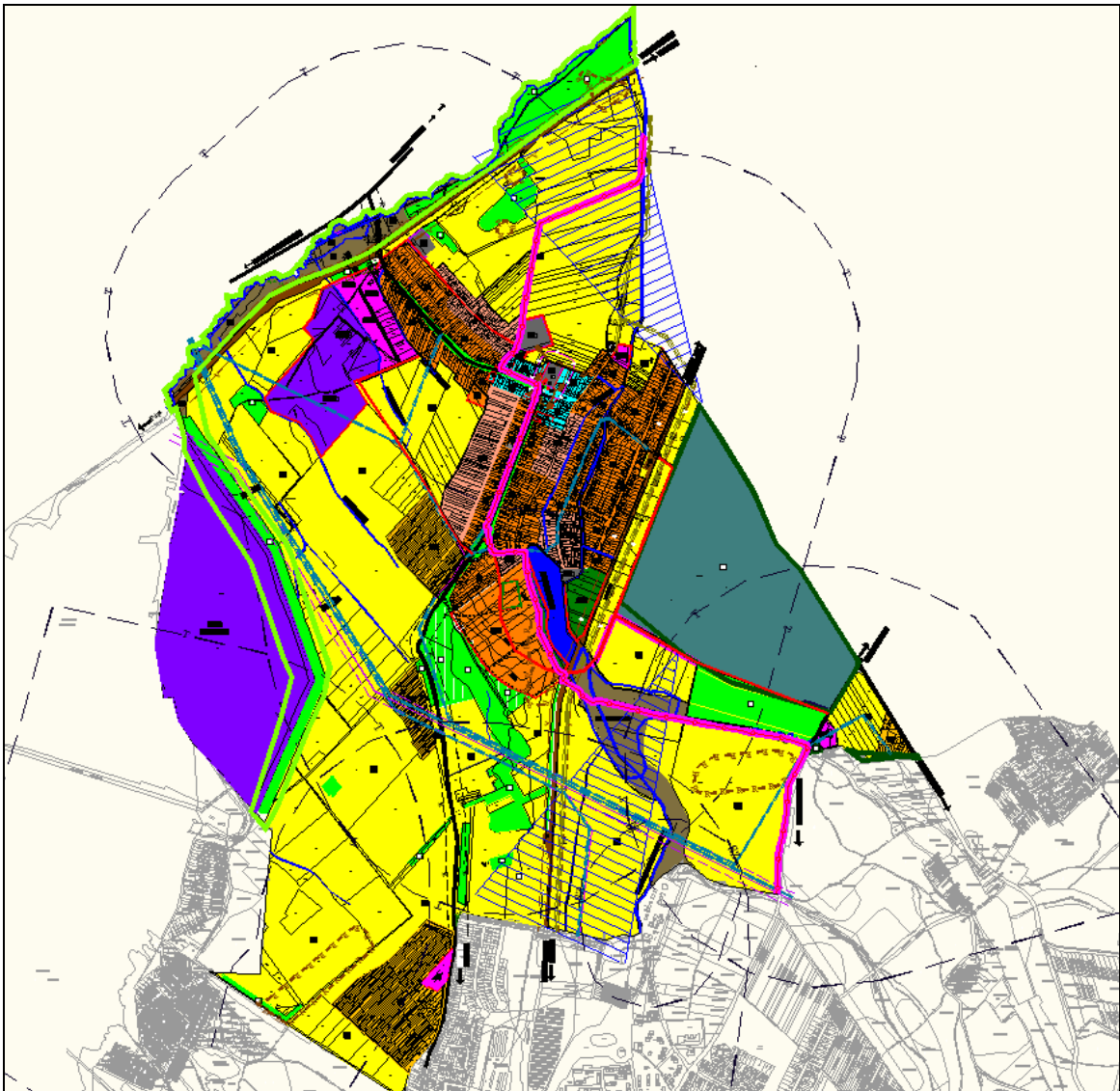
A módosítás célja az általános mezőgazdasági, gazdálkodási területeken újabb gazdasági épületek elhelyezhetőségének, a kertgazdasági területek kisebb telekterületű telkein pedig a tárolásra és a pihenésre alkalmasabb alapterületű épületek építésének elősegítése.

A 2016. évi tervmódosítás (Msz.: Rp.I.189-3) során a következők kerültek rögzítésre, megismételve, megerősítve a 2011. évi terv (Msz.: Rp.I.189-2) megállapításait:

Az általános mezőgazdasági övezetben épület nem építhető.

A kertes mezőgazdasági övezet a jellemzően kis kiterjedésű, szőlő-, zöldség-, gyümölcsstermesztésre szolgáló telkek csoportja, ahol saját használatra, vagy őstermelői mennyiségben és formában állítanak elő termékeket, s a gazdálkodás mellett a területet aktív pihenésre is használják. A területen telkenként az egy telek műveléséhez, az ott termelt termés tárolásához szükséges egy gazdasági épület építhető.

A gazdálkodási övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés gazdasági épületei és lakóépület helyezhetők el.



Kivonat a hatályos területfelhasználási tervből (Msz.: Rp.I.189-3)

Kecskéd község igazgatási területén belül a hatályos tervek 4, egymástól különálló területet sorolnak kertes mezőgazdasági területbe. Ezek közül három a 8155 j. út mentén, egy pedig a 8119 j. út mentén helyezkedik el. Ez utóbbi, valamint az ún. ürgehegyi terület már orszlányi beépítések által határolt, infrastrukturális, valamint településképi szempontból is a városhoz jobban kapcsolódik.

Beépítettségüket tekintve a légi felvételek alapján megállapítható, hogy a Fő út lakóépületeinek folytatásában lévő terület telkeinek mintegy 15-20%-án található épület, az ettől délre, a 400 kV-os elektromos légvezeték alatt húzódó területen ez az érték meghaladja az 50%-ot. A két, oroszlányi beépítések mellett található területek beépítettsége pedig ennél is magasabb, ami a több mint 100 telekből álló ún. ürgehegyi településrész esetében jelentős hatású.

Az ingatlannyilvántartási alaptérképen megjelenő épületek területe 20-40 m² körüli jellemzően, a további, valamint a kérelemben szereplő épületeké ezt meghaladó területű. Az oldalkert általában 4,0 m alatti.

A 8155 j. út menti területek telekszerkezete szalagtelkes, a telekméretet a 8,5 m-es szélesség és a 150 m-es mélység, ezzel az 1200-1500 m²-es nagyság jellemzi. Ahol a telkek nem kerültek megosztásra, ott a mélység eléri a 300 m-t.

Több esetben, ahol a telekmélység 100 m, vagy annál kisebb, a telekterület 1000 m² alatti. Kisebb számban a 4 m-nél keskenyebb parcellák is jelen vannak. A területek zártkertek.

A 8119 j. út menti területek szántó 5-ös művelési ágúak és minőségi osztályúak. A telekméret már jobban alkalmas beépítésre és művelésre, a szélesség meghaladja a 10 m-t, a mélység pedig 70-80 m közötti.

A területek infrastrukturális jellemzőit külön fejezet mutatja be. Jelen fejezetben annyit állapítunk meg, hogy a terület közművesítése hiányos, ahogy azt a következő közműtérképek is mutatják.



A Fő utca közvetlen folytatásában elhelyezkedő terület 2018-ban

forrás: <https://www.ekozmu.e-epites.hu>

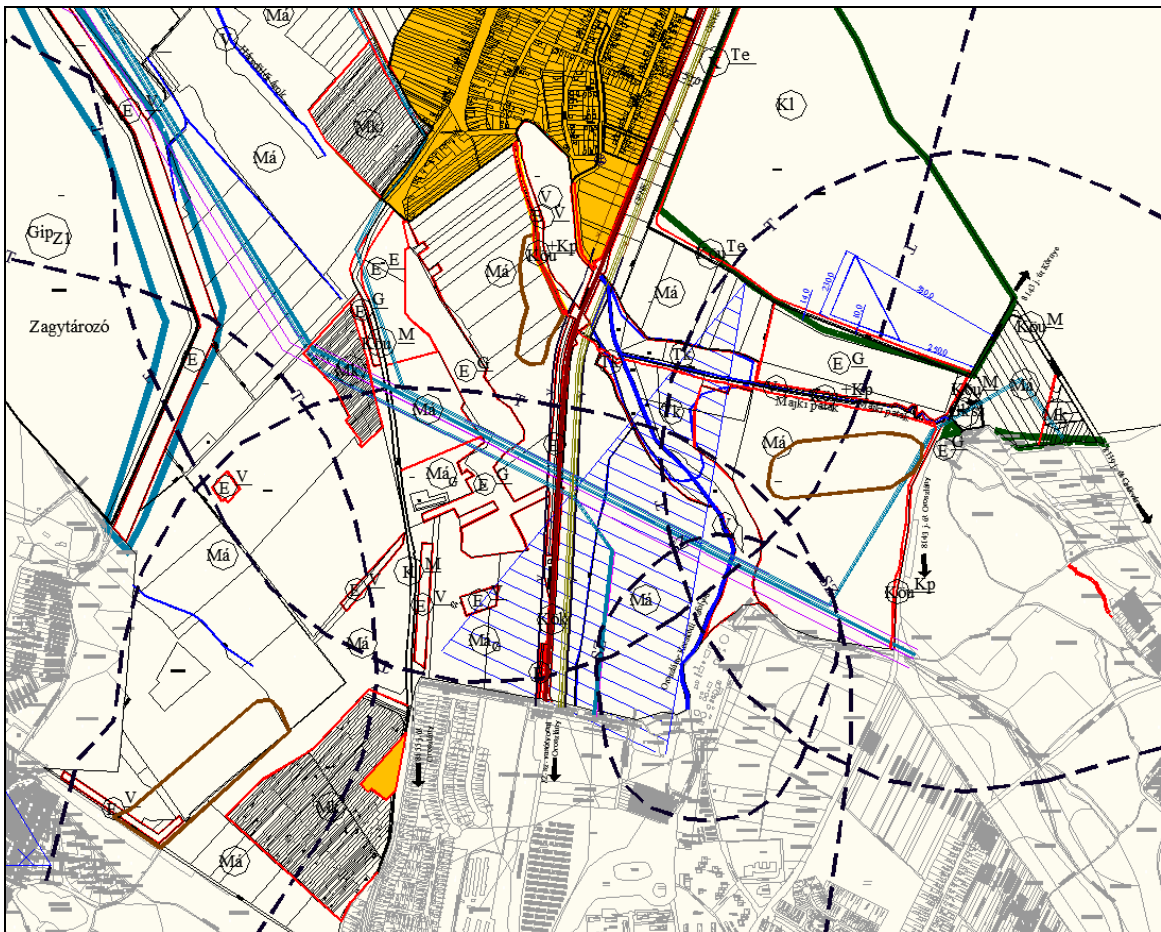


A Fő utca folytatásában elhelyezkedő, 400 kV-os légvezeték által érintett terület
2018-ban forrás: <https://www.ekozmu.e-epites.hu>



A Fő utca folytatásában elhelyezkedő, Ürgehegy területe, keletről már oroszlányi
beépítés 2018-ban forrás: <https://www.ekozmu.e-epites.hu>

forrás: <https://www.ekozmu.e-epites.hu>



Kivonat a hatályos szabályozási és övezeti terv II.-ből (Msz.: Rp.I.189-3)

A hatályos helyi építési szabályzatnak a kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó előírásai:

20. § (2) Kertes mezőgazdasági övezet az SZ-J2 terven Mk jellel jelölt terület.

a) Az övezetben telkenként az egy telek műveléséhez, az ott termelt termény tárolásához szükséges egy gazdasági épület építhető.

b) A beépítés szabályai:

beépítési mód: oldalhatáron álló

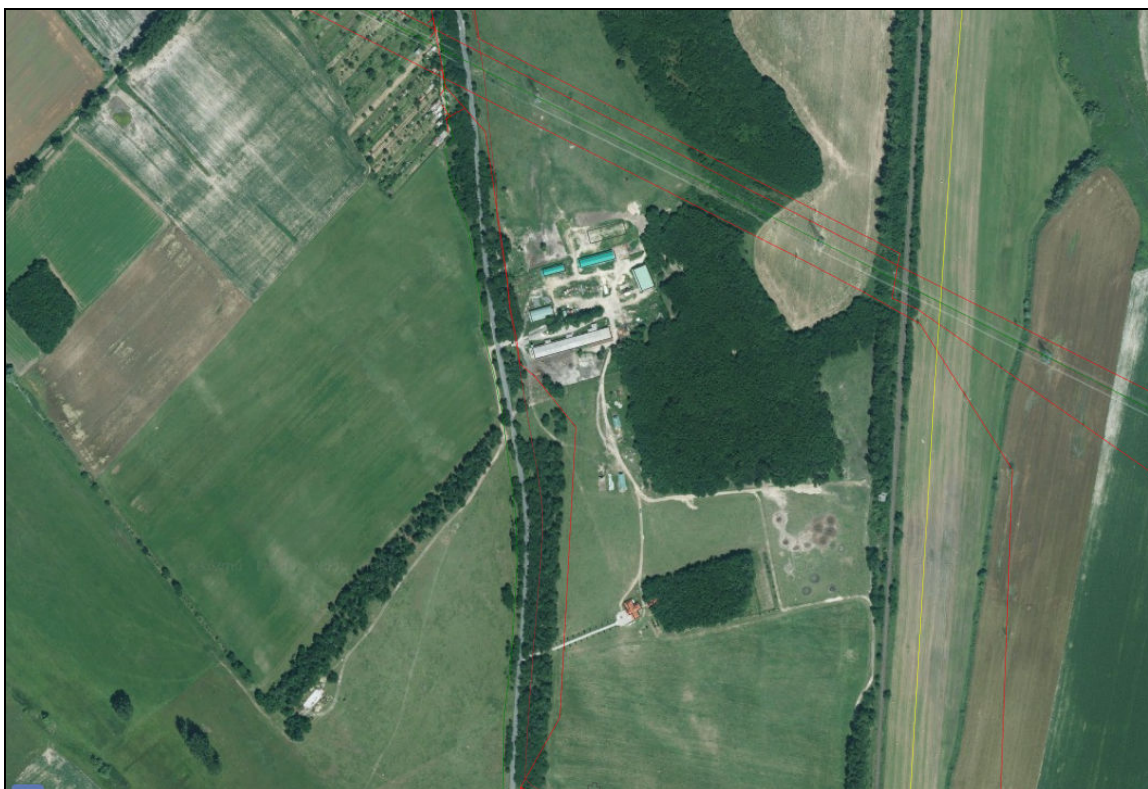
megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,0 m

az építési hely határai: előkert: 6,0 m

oldalkert: 4,0 m

hátsókert: 6,0 m

A 8155 j. út mentén elhelyezkedő, általános mezőgazdasági terület, gazdálkodási övezet területének északi része érintett beépítés által. A módosítással elsődlegesen érintett, 041/22 hrsz.-ú telek területén ma gépszínek, magtár és állattartó épületek találhatók. Közelmúltban történt telekalakítást követően a telek területe mintegy 5,3 ha.



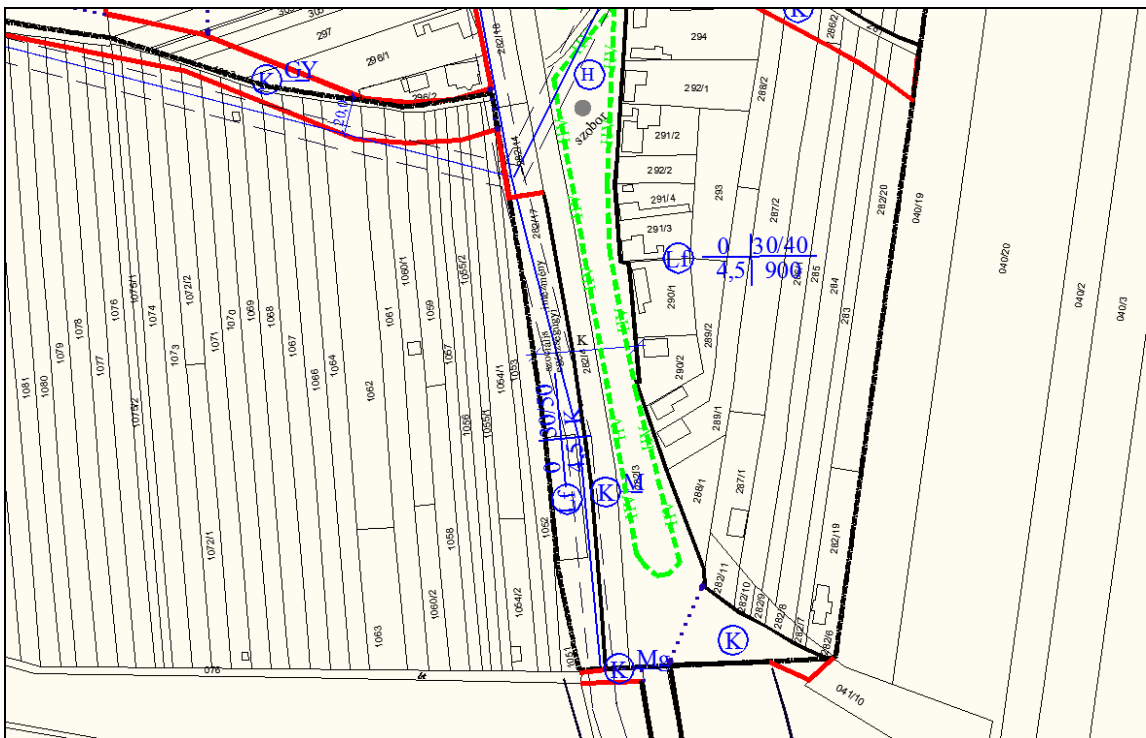
A Fő utca folytatásában elhelyezkedő, gazdálkodási övezet területe
2018-ban forrás: <https://www.ekozmu.e-epites.hu>

A hatályos helyi építési szabályzatnak az általános mezőgazdasági, gazdálkodási övezetre vonatkozó előírásai:

20. § (3) MáC jelű gazdálkodási övezet

Az övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés gazdasági épületei és lakóépület helyezhetők el.

A beépítés szabályai:

forrás: www.kecskedinapfeny.hu

A hatályos helyi építési szabályzat az intézménynek helyt adó területre vonatkozóan a telekalakítást kialakultként rögzítette. A rendelet előírása szerint:

REGIOPLAN KFT

A telken az előkert kialakult, a hátsókert mérete 4,0 m az előírás szerint. Ma az épület a hátsókeri telekhatártól mintegy 1 méterre található. A hatályos helyi építési szabályzat 7. § (2) bekezdése a következő szerint rendelkezik: „Ha az építési hely határvonala meglévő épületet vág ketté, az épület felújítható, jó karban tartható, de bővítése, toldalékolása csak az építési helyen belül lehetséges.”

Tekintettel arra, hogy az érintett telek fekvőtelek, mely nagy mélységű kertes területtel találkozunk, lehetségesnek tartjuk, hogy a telekre a hátsókert is kialakultként kerüljön rögzítésre.

Az érintett telek tulajdonosa szeretné telkét a benyújtott vázlat szerint megosztani. A telek területe meghaladja az 5000 m²-t, ebből kerülne egy közel 1500 m² nagyságú terület leválasztásra. A leválasztandó rész gondozott zöldfelületként fenntartott.

A jelenlegi beépítettség 14,7%, mely 19,9%-ra növekszik a változás következtében, mely alatta marad a hatályos tervben a falusias lakóterületre előírt 30%-os értéknek. A zöldfelület esetében az 50%-os értéknek mind a maradék, mind az alakuló telek esetében teljesülnie kell.

2.3. Az épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás

A módosítással érintett területek beépítésre nem szánt, mezőgazdasági területek, a 282/17 hrsz.-ú telek területe falusias lakóterületi besorolású. A módosítások nem igénylik a területfelhasználás, így a településszerkezeti terv módosítását.

Örökségi értékek

A változtatással érintett területeken országos, vagy helyi védett művi érték nem található. Az idős háza közelében található helyi védett értékeket a módosítás nem veszélyezteti.

A jelen eljárással párhuzamosan zajló teljes felülvizsgálat kapcsán, a kulturális örökségvédelmi hatástanulmány részeként elkészített régészeti vizsgálat a területek régészeti érintettségét nem állapította meg.

Régészeti lelet előkerülése esetén a vonatkozó, kulturális örökség védelméről szóló jogszabály szerint kell eljárni.

2.4. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés

A repülőtértől délkeletre található kertes mezőgazdasági terület a védett oroszlányi területek mintegy pufferterületeként tájképvédelmi terület övezetbe tartozik. Az érintett terület felaprózott telkei beépítettek, mely beépítés a megközelítést biztosító országos mellékútról csak kis mértékben táru fel.

Egyéb védett, vagy védendő természeti érték nincs a módosítással érintett területeken.

A tatabányai XIV/A vízakna vízbázisa védőidomát kijelölő 35800/1737-14/2016. ált. számú határozata szerint a hidrogeológiai védőövezet B zónája nem alkot összefüggő területet, több karsztos kibúvásból áll. Kecskéd területe így nem érintett.

A település területe a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik.

A települési szennyvíztisztítás szempontjából nem érzékeny terület.

A felszín alatti vizek védelme érdekében tisztítatlan szennyvíz a befogadókba nem kerülhet.

A vizek védelmét szolgáló intézkedések az állattartó telepek működését és a mezőgazdasági területek művelését érintik, az előírások betartását a vízvédelmi hatóság ellenőrzi.

A környezetvédelemmel kapcsolatos előírásokat a hatályos terv a következőként tartalmazza:

9. § (6)-(7)

(6) *A közigazgatási területen keletkező kommunális és egyéb szilárd és folyékony hulladékot rendszeres gyűjtés keretében lerakó, illetve ártalmatlanító telepre kell szállítani.*

(7) *A kommunális és egyéb szennyvizeket a szükséges mértékű előtisztítás után a csatornahálózatba kell vezetni.*

2.5. Közlekedés és közműellátás

2.5.1. Előzmények

Jelen módosítás közlekedési munkarészének alapját a ma hatályos Kecskéd településrendezési terv közlekedési munkarésze képezi. Kecskéd község képviselő-testülete befogadta és támogatja a kertes művelésű mezőgazdasági területek módosítására irányuló, valamint a lakótelek megosztására vonatkozó kezdeményezést. Ennek érdekében módosítja településrendezési tervét. A módosítás célja: a kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások oly mérvű módosítása, hogy ott a beépíthetőség növelhető legyen, illetve a lehető legjobban igazodjon a mai telekállapotokhoz.

További cél a lakótelek megoszthatóságának lehetővé tétele, melynek közlekedési és közművesítési szempontból nincs hatása, a meglévő hálózatról elérhető, feltárható, közműellátása biztosítható, ezért külön vizsgálata nem indokolt.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése:

Kecskéd község igazgatási területén belül a hatályos tervek 4 db, egymástól különálló területet sorolnak kertes mezőgazdasági területbe. Ezek közül három a 8155 jelű Kecskéd-Oroszlány összekötő út mentén, egy pedig a 8119 jelű Velence-Csákvár-Tata összekötő út mentén helyezkedik el. Ez utóbbi, valamint az ún. ürgehegyi terület már Oroszlány városához szervesen kapcsolódik.

Rendezési tervi állapot:

A hatályos helyi építési szabályzat kertes mezőgazdasági területként jelöli az érintett területrészeket. Az ide vonatkozó övezeti előírások meghatározzák az itt lévő telkek használatát, és a telkek beépíthetőségének módját. A vonatkozó előírások szerint az övezetben telkenként az egy telek műveléséhez, az ott termelt termény tárolásához szükséges egy gazdasági épület építhető.

2.5.2. Külső közlekedési kapcsolatok

Jelen településrendezési terv készítése során a hatályos településrendezési tervben szereplő külső közlekedési kapcsolatokon, a közlekedés-hálózati illeszkedésen nem szükséges változtatni és nem is változtattunk. A tervezett módosítás révén nem változik olyan mértékben a területre irányuló, illetve ott keletkező forgalom nagysága, hogy az mérhető módon befolyásolná a módosítással érintett területek külső közlekedési kapcsolatát biztosító 8155 jelű Kecskéd-Oroszlány összekötő út, illetve a 8119 jelű Velence-Csákvár-Tata összekötő út forgalmát.

2.5.3. Belső, feltáró közlekedési hálózat

A jelen módosítással érintett kertes mezőgazdasági területeknek már kialakult telekszerkezete van. A jelen megbízásnak nem tárgya, de megvizsgálásra került a kertes mezőgazdasági területek közötti feltárását biztosító utcahálózati rendszer. A módosítással érintett területnek a hatályos településrendezési terv szerint ma nincs kijelölt kiszolgáló úti hálózata, és ennek a kertes mezőgazdasági területeknek ma nincs az e-UT 03.01.13 számú, „Mezőgazdasági utak tervezési előírásai” -nak megfelelő kialakítású mezőgazdasági útja.

A módosítással érintett terület egységei Kecskéd település beépített, lakott részétől távol eső, kertes mezőgazdasági területek, melyek szigetszerűen alakultak ki és nem kapcsolódnak szervesen a település utcahálózati rendszeréhez, attól független, terület egységként eltérő, ám jellemzően ágas utcahálózati rendszert alkotnak.

Az érintett terület egységeken az egyes kerteket közút elnevezésű, út használatú, közterületként lejegyzett földrészletek tájékoztatják. Ezeknek a földrészleteknek a szélessége 2,6 és 3,2 méter között változik. Ezeken a földrészleteken kerültek elhelyezésre a villanyoszlopok és az Ürgehegy esetében ez a vezetékes ivóvíz nyomvonala is. Jelen módosításnak nem tárgya a kertes mezőgazdasági területek feltárására alkalmas úthálózat tervezése. A helyszín bejárása során megállapítást nyert, hogy például az Ürgehegy esetében a kerteket feltáró 852 hrsz-ú, közterületként lejegyzett, közút elnevezésű földrészlet a 448,7 méteres, egy egyenesből álló hosszúságú, 2,1-2,9, többnyire 2,4 méteres átlagos szélessége nem felel meg a vonatkozó előírásoknak, egyszerű beavatkozással nem tehető alkalmassá közforgalmú közúti közlekedésre. Jelen állapotában havária esetén sem teszi lehetővé a terület szükséges megközelíthetőségét.

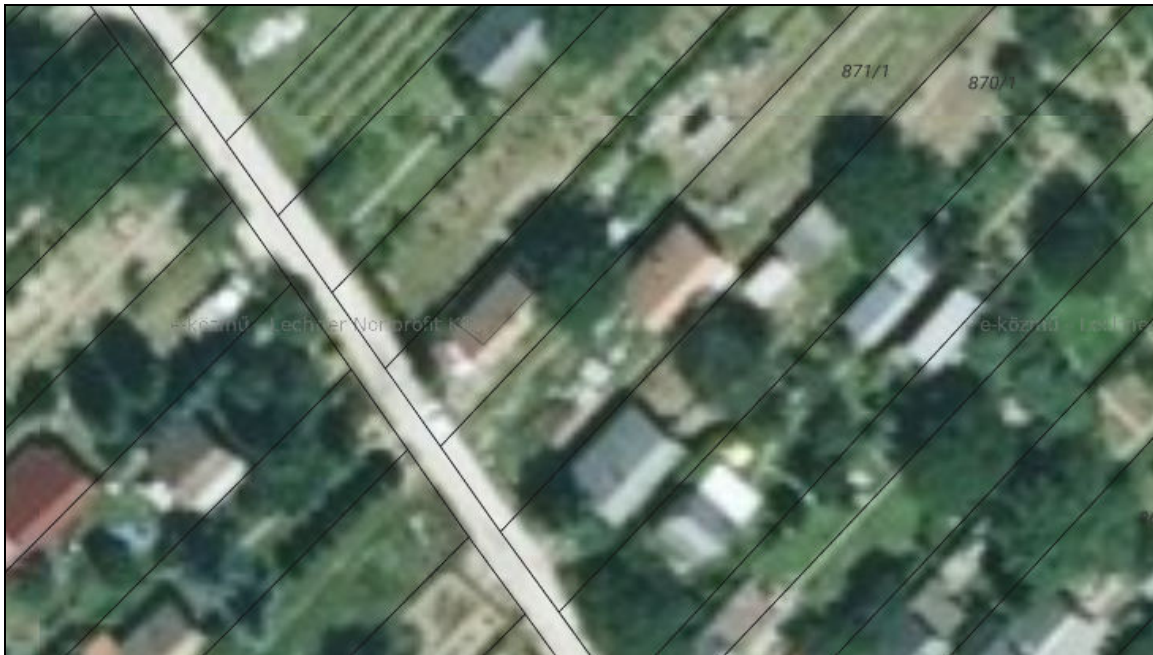
2.5.4. Forgalmi vizsgálat és forgalmi értékelés

Jelen módosítás során a terület övezeti besorolása nem változott, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A telkek beépítési százalékának növelése a meglévő beépítések ismeretében minimális újonnan beépíthető szint-területet eredményez, melynek következtében minimális lesz a területre irányuló, illetve itt keletkező forgalom nagysága. A kertes mezőgazdasági területek külső közúti közlekedési kapcsolatát biztosító utak közül a 8155 jelű Kecskéd-Oroszlány összekötő út átlagos napi forgalma az érintett szakaszon 2020-ban $\text{ÁNF}_{2020}=1921$ j/nap volt, ami 14%-os kapacitás kihasználtságot jelent, a 8119 jelű Velence-Csákvár-Tata összekötő út érintett szakaszának átlagos napi forgalma 2020-ban $\text{ÁNF}_{2020}=3971$ j/nap volt, ami 20%-os kapacitás kihasználtságot jelent. Ezeknél az érintett útszakaszoknál a telkek megnövelt

beépíthetőségéből adódó esetleges többlet forgalom nem eredményezi az kapacitás kihasználtságának mérhető növekedését.

2.5.5. Szabályozási szélességek, keresztmetszeti elrendezések

Egy-egy településrendezési terv módosítása során a hatályos rendezési tervben, általában, az érintett területekre vonatkozó, már meghatározott, kialakult, és alkalmazott szabályozási szélességeket vesszük figyelembe, és a közutak területén az útépitési elemek már kialakult elrendezését alkalmazzuk. Jelen módosítás esetében a módosítással érintett mezőgazdasági területen a kertek, a kert használatú telkek megközelítését szolgáló mezőgazdasági utak szabályozási szélessége nem felel meg a vonatkozó előírásoknak, ám ennek felülvizsgálata nem képezi jelen megbízás tárgyát. Ennek ellenére a jelen módosítás során megvizsgáltuk az érintett telkek megközelítését biztosító közterületeket, és összességében azt tapasztaltuk, hogy ez egyes területegységeken 2,1-3,2 méter, illetve 2,8-3,4 méter közötti a közterületként lejegyzett a megközelítést biztosító területsávok szélessége, viszont sok esetben ezt meghaladja a tényleges szélesség.



Kecskéd, Ürgehegy, 852 hrsz-ú, közterületként lejegyzett, közút elnevezésű földrészlet
Forrás: e-közművek

Példaképpen: a Kecskéd, Ürgehegy, 852 hrsz-ú, közterületként lejegyzett, közút elnevezésű földrészlet lejegyzett közterületi szélessége az utcarészletet mutató képen szereplő épületnél 2,81 méter, a lábazatos kerítések között mért távolság 5,72 méter. Látható, hogy a meglévő beépítések, a zömében lábazatos kerítések miatt a közterület szélesítés itt például komoly nehézségekbe ütközik.



Kecskéd, Ürgehegy, 852 hrsz-ú, közterületként lejegyzett, közút elnevezésű földrészlet
/Forrás: KIRA/

A fent szereplő mezőgazdasági út esetében a tényleges, kerítések közötti területen, a terület tengelyében egy megközelítőleg 3 méter széles, murvázott, egynyomú, kétirányú forgalmú burkolat húzódik, 1-1,5 méteres füves padkával. A villanyoszlopok a burkolat szélénél kerültek elhelyezésre. Ezen a 450 méter hosszúságú „úton” nincs megoldva a csapadékvíz elvezetése, nincs hely télen az eltolt hónak, nincs járda, nincs közvilágítás. Amennyiben ezt az utat belterületi, telepi mezőgazdasági úttá, vagy lakóterületi kiszolgáló úttá kívánják fejleszteni a hiányzó funkciók számára, illetve a kétirányú forgalmú útburkolat számára helyet kell biztosítani. Látható, hogy az út területének szűkösége miatt nincs elég hely a kapubehajtókra való ráforduláshoz, így a telekre történő személygépkocsi behajtáshoz a megszokottnál szélesebb kapukat kell alkalmazni, vagy a kapukat a kerítésvonaltól hátrább kell húzni.

2.5.6. Közforgalmú közlekedés

Jelen módosítás kapcsán a hatályos településrendezési tervben rögzített és elfogadott közforgalmú közlekedési (tömegközlekedési) ellátási rendszeren nem változtattunk. A módosítás tárgyát képező, többlet beépíthetőségi lehetőség várhatóan nem emeli meg meghatározóan az utasok számát. A jelen szabályozási tervi módosítás a hatályos településrendezési terv ide vonatkozó elhatározásait, előírásait nem módosítja. A közforgalmi közlekedés vonala továbbra is a módosítással érintett területek külső közlekedési kapcsolatát biztosító országos mellékúton maradnak.



Ilyen például az Ürgehegyet ellátó 8155. jelű összekötőúti buszmegálló

Az érintett területek mindegyike rendelkezik a feltárásukat biztosító összekötőúton buszmegállópárral, bár ezek az érintett területek távolabb eső részeitől már rágyaloglási távolságon kívül esnek. A buszmegállók biztonságos gyalogos megközelítése a módosítással érintett területeken nem biztosított.

2.5.7. Járműtárolás

A jelen módosítással érintett területen, járműellátottság, járműtárolás tekintetében a hatályos településrendezési tervhez képest nem módosítottunk. Az egyes telkek esetében a járműtárolás nem csak a vonatkozó előírások miatt, hanem a közlekedési feltárást biztosító közterületek szűkös mérete miatt is, csak telken belül biztosítható. A jelen módosítás során újabb beépítésre szánt területek nem kerültek kijelölésre. A jelen módosítás eredményeképpen a mainál több telek nem tud kialakulni, így a hatályos településrendezési tervben e területekre rögzített elhatározások, előírások továbbra is változatlan formában megtartásra kerültek.

2.5.8. Kerékpáros közlekedés

A módosítással érintett területek ma nem rendelkezik kerékpáros létesítményekkel, ilyenek kijelölését, megvalósítását a hatályos településrendezési terv nem tartalmazza. Jelen módosítás során az érintett terület egységeken önálló kerékpáros közlekedés hálózati elemet nem jelöltünk ki. A módosítással érintett terület térségében sem az országos, sem a megyei területrendezési tervek, sem pedig a település hatályos településrendezési terve nem tartalmaz kerékpárutat, így illet jelen terv sem jelöl. A hatályos településrendezési tervhez képest a jelen módosítás az érintett területekre vonatkozóan változtatást nem tartalmaz.

2.5.9. Gyalogos közlekedés

A jelen módosítás tárgyát képező területegységeken gyalogos közlekedési létesítmény nincs. A módosítással érintett területegységek Kecskéd település beépített, lakott részétől távol eső, kertes mezőgazdasági területek, melyek szigetszerűen alakultak ki, és nem kapcsolódnak szervesen a település utcahálózati rendszeréhez, így a gyalogos hálózati rendszerhez sem. Bár egyes területrészekben már állandó ott lakásra utaló jeleket is fel lehet fedezni, gyalogos hálózati elemek nem készültek, és a területen a gyalogos közlekedés sem jellemző. Az érintett területegységek Kecskéd településtől „rágyaloglási” távolságon kívül esnek, bár az ürgehegyi rész összekötőút felőli területsávja Kapcsolódik Oroszlány város belső, közlekedés hálózatához.



A 8155. jelű összekötőút /Oroszlány, Kecskédi utca/ ahol az ürgehegyi kertes mezőgazdasági terület közvetlenül kapcsolódik Oroszlány belterületéhez, a kertvárosias beépítésű, Kecskédi utcai lakóterülethez.

A hatályos településrendezési terv a módosítással érintett területegységekre gyalogos feltárási rendszert nem jelölt, ilyen a területeken nem alakult ki. A jelen szabályozási előírások módosítása kapcsán, mivel ez nem volt a megbízás tárgya a gyalogos közlekedési rendszeren nem változtattunk.

2.6. Közműellátás

2.6.1. Előzmények

Jelen településrendezési tervi módosítás közműves munkarészének alapját a ma hatályos településrendezési terv közműves munkarésze képezi.

A hatályos településrendezési terv szerint a módosítással érintett területegységek mezőgazdasági területbe tartoznak, övezeti besorolásuk: kertes mezőgazdasági. Ebben az övezetben jellemezően kis kiterjedésű, szőlő-, zöldség-, gyümölcsstermesztésre szolgáló telkek csoportja, ahol saját használatra, vagy östermelői mennyiségben és formában állítanak elő termékeket, s a gazdálkodás mellett a területet aktív pihenésre is használják. A területen telkenként az egy telek műveléséhez, az ott termelt termés tárolásához szükséges egy gazdasági épület építhető.

A gazdálkodási övezetben a növénytermesztés, állattenyésztés gazdasági épületei és lakóépület helyezhetők el.

A módosítással érintett területek az infrastrukturális elemek elérhetősége szempontjából hiányosak. A területegységek villamos energiával ellátottak, az Oroszlányi

közműhálózathoz csatlakozó Ürgehegy, illetve a 8119 jelű Velence-Csákvár-Tata összekötő út menti terület vezetékes ivóvíz ellátással is rendelkezik.

Maga Kecskéd település az infrastrukturális elemek elérhetősége szempontjából az országos átlaghoz képest kedvező adottságú. A településen az alábbi közművezetésekre lehet rácsatlakozni: ivóvíz, szennyvíz, földgáz, elektromos energia, hírközlés, műsorszórás. A forrás oldali kapacitások a hatályos rendezési tervi fejlesztésekhez, így a kertes mezőgazdasági területek beépíthetőségének közművi ellátásához a forrásoldali kapacitások rendelkezésre állnak.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése:

Kecskéd község igazgatási területén belül a hatályos tervek 4 db, egymástól különálló területet sorolnak kertes mezőgazdasági területbe. Ezek közül három a 8155 jelű Kecskéd-Oroszlány összekötő út mentén, egy pedig a 8119 jelű Velence-Csákvár-Tata összekötő út mentén helyezkedik el. Ez utóbbi, valamint az ún. ürgehegyi terület infrastrukturálisan inkább már Oroszlány városához kapcsolódik.

A módosítással érintett négy területegység:



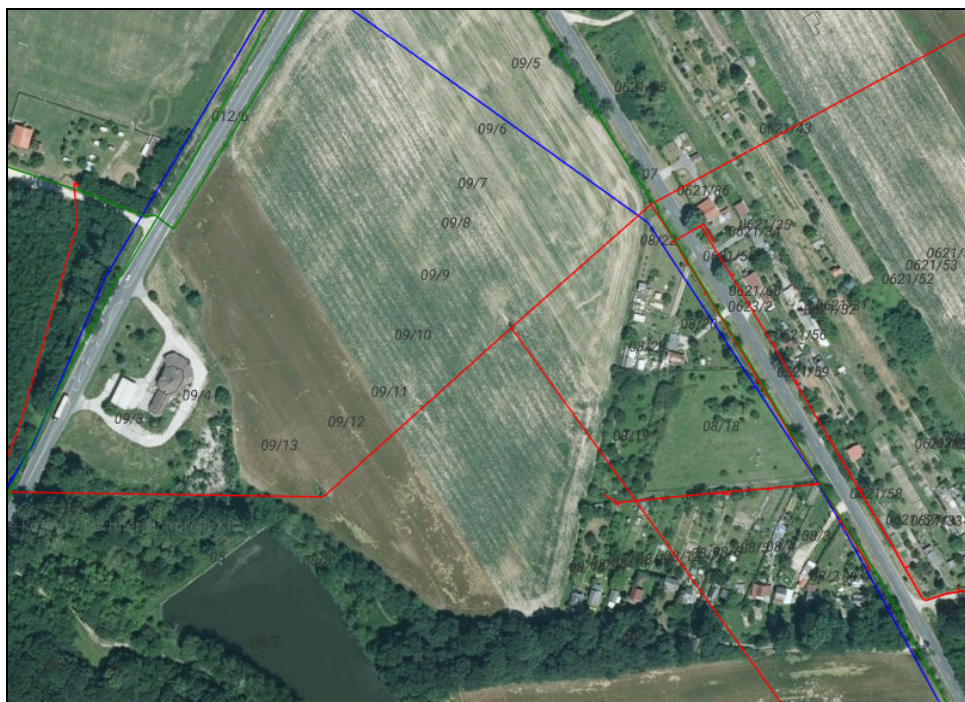
A Fő utca közvetlen folytatásában elhelyezkedő terület
/Forrás: e-közmű/

A területen csak villamos energia ellátás van.

A területen csak villamos energia ellátás van.



A területen csak villamos energia és vezetékes ivóvíz ellátás van.



A 8119. jelű út menti terület

/Forrás: e-közmű/

A területen csak villamos energia és vezetékes ivóvíz ellátás van.

A jelen módosítás célja:

A kertes mezőgazdasági területekre vonatkozó előírások oly mérvű módosítása, hogy ott a beépíthetőség kertenként 10%-ra növelhető legyen, illetve a lehető legjobban igazodjon a mai telekállapotokhoz.

2.6.2. Vízi közművek

A település saját ivóvíz bázissal nem rendelkezik, a tatabányai vízbázisról indul és a regionális vezetéken érkezik Környe irányából az ivóvíz vezeték a Vasút utcába. A szennyvizet az Oroszlányban található szennyvíztisztítóba kormányozzák. Kecskédén és térségében a vízi-közmű szolgáltatást, az ivóvíz ellátási, szennyvízelvezetési és tisztítási feladatok az Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság, /székhelye: 2800 Tatabánya, Sárberek 100./ látja el. A tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. és Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata gyakorolja. Működési területén Komárom-Esztergom, Fejér és Pest megyékben 84 településen 310 ezer fő részére biztosítja az ivóvízellátást és 72 településen mintegy 285 ezer ember veszi igénybe a szennyvízszolgáltatást.

2.6.2.1 Vízellátás

A településen több mint 50 éve vezetékes ivóvíz hálózat üzemel. A nyolcvanas években megépített, nagy területeket átfogó, regionális víziközmű-rendszert korábban az ÉD

Vízmű Rt. üzemeltetett. Az ivóvizet döntően a tatabányai széntermeléssel együtt járó vízszintsüllyesztésből származó kiváló minőségű karsztvízből biztosították.

1980. január 1-től az Országos Vízügyi Hivatal a Megyei Vízműből regionális vállalatot alapított. A regionális vízmű 1993. április 1-től részvénytársasági formában működik, és a tatabányai vízaknak 1998. évi integrálásával a vízbázistól a fogyasztóig teljes körű víziközmű-szolgáltatást végez.

2006. június 6-tól kezdődően Északdunántúli Vízmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság nevet viseli.

A vízmű a hozzá tartozó településeket, így Kecskéd községet is regionális vízellátó rendszeren keresztül szolgálja ki kiváló minőségű ivóvízzel. A Tatabánya Regionális Vízellátó Rendszer karsztvízzel látja el Tatabánya, Vértesszőlős, továbbá Tata, Kisbér, Oroszlány és a körzetükbe eső településeket, településrészeket, így az Oroszlány városához infrastrukturálisan kapcsolódó területeket: a 8119 jelű Velence-Csákvár-Tata összekötő út mentén el helyezkedő területet, és az ürgehegyi területet.

A terven jelölt fejlesztések forrásoldalról, a vízmű és a gerinchálózati kapacitás szempontjából elláthatók ivóvízzel. A módosítással érintett területek közüzemi ivóvíz ellátása a meglévő közhálózatról történő vételezéssel lehetséges. Az érintett területek számára új ivóvíz vezetékekre lesz szükség. A meglévő közműhálózathoz csatlakozó, kiépítendő elosztó vezetékének átmérője nem lehet NÁ100-asnál kisebb átmérőjű a tűzivíz biztosíthatósága miatt.

Erre a vezetékekre legalább 200 m-ként talajfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

2.6.2.2. Szennyvízelvezetés

A módosítással érintett területek ma nem rendelkeznek közművi szennyvíz elvezető hálózattal. Az érintett területek felszíne sík, a szennyvizek összegyűjtésére gravitációs hálózatot lehet kiépíteni. A tervezett kiszolgáló utcák közterületén kiépítendő szennyvíz vezetékeket a már meglévő, üzemelő gravitációs, illetve kényszeráramoltatású hálózathoz lehet csatlakoztatni.

A tervezett új gerinc vezetékek – a ma meglévők hálózatok kialakításának és anyaghasználatának figyelembevételével – NA 200/KG PVC méretben építhetők ki, a helyi magassági viszonyoknak pontos meghatározásával.

2.6.2.3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

Kecskéd község közigazgatási területén az alábbi vízfolyások találhatók: Által ér, Oroszlány-Kecskédi vízfolyás (mindkettő állami tulajdonú és ÉDUVIZIG kezelésű) Rétaljai vízfolyás, Hársdülői árok, Majki patak (részben állami tulajdonúak) és a Malom ág (önkormányzati tulajdonban van).

A felszíni adottságok, terepviszonyok és vízrajzi elhelyezkedéséből adódóan a csapadékvíz elvezetés a település közigazgatási területén változatos. A felszínre jutó csapadékvizek fontosabb befogadója területen lévő fent felsorolt természetes és mesterséges vízfolyások és tavak. A csapadékvíz elvezető rendszer többnyire a meglévő közterületen halad, illetve haladhat, de vannak tömbbelsőkön átvezető árkok és csatornák

is. A módosítással érintett területegységek nem rendelkeznek csapadékvíz elvezető rendszerrel, de még a rendszer elemei sem találhatók itt.

A térség, így Kecskéd település közigazgatási területének felszíni vizeit összegyűjtő természetes vízfolyások és árkok vizeit az Által ér fogadója be.

A hatályos településrendezési terv értelemszerűen a jelen módosítással érintett területeken is vizsgálta a felszíni vízrendezéssel összefüggő adottságokat és teendőket, a csapadékvíz elvezetés szempontjából.

A jelen módosítással érintett terület teljesen sík felszínű, egy része már beépített. A módosítással érintett területeken, a felszínre jutó csapadékvizeket, a terület közlekedési gerincét biztosító feltáró út burkolatát kísérő földmedrű árokkal kell majd összegyűjteni, és ezek tudják majd az összekötő utak csapadékvíz elvezető árcai felé elvezetni, illetve ezek tudják majd elszikkasztani.

A jelen módosítással érintett területeken a mai állapothoz képest csak minimálisan fogja megnövelni a burkolt területek arányát. Az eddig a felszínre jutó csapadékvíz egyszerűen elszikkadt, vélhetőleg a beépíthetőségi lehetőség növekedése ebben nem okoz változást.

A módosítással érintett terület további beépítése esetén megfontolásra javasoljuk az úgynevezett szürkevíz hasznosítást. Az épületek tetőzetéről levezetett vizet össze kell gyűjteni színtszabályozásos gépészeti berendezéssel felszerelt tartályba és ez a víz egyszerű mechanikus szűrést követően felhasználható: takarításra, mosásra, WC öblítésre, öntözésre stb. Ezzel a módszerrel komoly megtakarítás érhető el a vízfogyasztás terén, lassulhat a csapadékvíz összegyűlekezési ideje, és így némiképpen tehermentesülhet az elvezető hálózat is.

2.6.3. Energiaellátás

A módosítással érintett területeken ma csak villamosenergia ellátás van. Az érintett területek energiaellátása teljeskörűen lehetséges a két, belterülethez közvetlenül csatlakozó területrészen az esetben, ha a közművezetékek elhelyezésére alkalmas közterületeket alakítanak ki, hiszen azok határában, illetve közvetlen szomszédságában rendelkezésre állnak a vezetékes energiahálózatok.

A módosítással érintett területek közhálózati energia ellátása a szolgáltatókkal történt előzetes egyeztetések alapján a térségében biztosítható, a forrás oldali kapacitások rendelkezésre állnak.

2.6.3.1. Villamosenergia ellátás

A módosítással érintett területek elektromos energia ellátását, az itt elhelyezhető épületek elektromos energia igényét a hatályos terv készítése során felmérték és a fejlesztések ellátására megoldást javasoltak. A rendezési terv készítése óta eltelt időszak alatt az elektromos energia ellátás rendszerében jelentős változások nem történtek, illetőleg a fejlesztések, a hálózat bővítése a rendezési tervben meghatározottak szerint valósult meg. Jelen módosítás során továbbra is mértékadónak tekintjük a hatályos rendezési terv megállapításait és javaslatait.

A módosítással érintett területeken, a kisfeszültségű hálózatot kiépítették ez egy légvezetékes hálózat. Az érintett területeken, azok közösségi használata okán is, ki kell

építeni a közvilágítást. A tervezett létesítmények közvilágításának kiépítése során a denevérfaunára gyakorolt negatív hatások, illetve a fényszennyezés alacsonyabb szintjének érdekében, alacsony magasságú, és koncentráltan szétterülő fényt adó, lehetőleg nem túl magas: 5-8 m-es lámpatesteket kell alkalmazni. A közvilágításnak a közlekedés biztonságon túl vagyonvédelmi funkciója is lesz.

Itt hívnánk fel a figyelmet arra, hogy a 2007. évi LXXXVI. villamos energiáról szóló törvény értelmében a 132 kV-nál kisebb feszültségű elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat belterületen kizárólag földkábelrel létesíthető. A földkábelrel létesített elosztó hálózat és közvilágítási elosztó hálózat létesítésének költségét az elosztó viseli.

2.6.3.2. Gázenergia ellátás

Kecskéd település ma már rendelkezik vezetékes gázellátással. A település kommunális gázfogyasztóit a Dorog-Győr közötti nagynyomású földgázvezetékre telepített gázátadó állomás lehetővé tette a település bekapcsolását a földgázellátásba. A nagyközépnomású vezeték Környe felől érkezik Kecskédre, és Oroszlány irányába távozik a községi gázfogyadó állomás leágazása után. A módosítással érintett terület nem rendelkezik vezetékes gázellátással.

Ennek biztosításához a közművezetékek elhelyezésére alkalmas közutakra, közterületekre lenne szükség. A hálózat esetleges kiépítése esetén a többlet gáz energia igény kielégítésére – hasonlóan a villamosenergia ellátáshoz – a forrásoldali kapacitások rendelkezésre állnak.

2.6.3.3. Megújuló energiák

A jelen módosítással érintett terület egységei térségében ma már elkezdődött a megújuló energiaforrások, például a napenergia felhasználása. Egyre szélesebb körben terjed a napkollektorok, napelemek használata, melyek telepítésére kedvezőek a településrész adottságai. Itt elsősorban a használati melegvíz készítéshez napkollektoros rendszereket használnak, melyek működtetéséhez a napelemes energia nyelés alkalmazása már ismert, és már alkalmazott.

2.6.4. Elektronikus hírközlés

2.6.4.1. Vezetékes hírközlési létesítmények

Kecskéden a távbeszélő hálózatot mára már teljesen kiépítették. Kecskéd távbeszélő rendszere Környe településen lévő telefonközpontból kapja az ellátást. A településen és térségén valamennyi mobiltelefon és hírközlési szolgáltató 100 százalékos lefedettséggel rendelkezik, így jó minőségű szolgáltatást képesek nyújtani. A különböző mobil technológiákon és vezetékes hálózati rendszereken alapuló hírközlési szolgáltatások jelentős részét a Magyar Telekom Nyrt. végzi. A település a 34-es körzetszám révén csatlakozik az országos és nemzetközi távhívó hálózatba. A jelen módosítással érintett területek ma nem rendelkeznek vezetékes távközlési ellátással. A vezetékes hírközlési ellátást indokolt lenne kiépíteni, hiszen egyre többen élnek az egyes terület egységeken

éltvitel szerűen is. A vezetékes hírközlési hálózatot lehetséges lesz a közterületi, légvezetékes villamos energia hálózat oszlopai is vezetni, de a biztonságos működés érdekében, illetve tájesztétikai szempontok figyelembevételével célszerű földkábeles hálózatot létesíteni.

2.6.4.2. Vezeték nélküli hírközlési létesítmények

A módosítással érintett területen belül is a távközlési ellátásra megoldást adhat a vezetékek nélküli mobiltelefonok használata. Az előzetes vizsgálatok szerint a területen a vezetékek nélküli hírközlési szolgáltatók megfelelő lefedettséggel biztosítanak vételi lehetőséget.

2.6.5. Kommunális hulladék

Kecskéden a szilárd háztartási hulladékot rendszeresen gyűjtik, és a kommunális hulladék elszállítása a településen megoldott. Kecskéd község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2013.(XII.18.) sz. rendelete rendelkezik a települési szilárd hulladék összegyűjtésére, elszállítására és ártalmatlanítására szervezett kötelező helyi közszolgáltatásról.

A közszolgáltatási feladatot a Vertikál Kft végzi. A VERTIKÁL Nonprofit Zrt. fő tevékenységi köre térségi hulladékgazdálkodási közszolgáltatóként, a nem veszélyes hulladék gyűjtése, hulladéklerakók, udvarok, átrakóállomások üzemeltetése. A település hulladéka az oroszlányi lerakóra kerül. A kihelyezett ügyfélszolgálat az Oroszlányi ügyfélszolgálat /2840 Oroszlány, Táncsics M.u.59./

A módosítással érintett terület egységeken nem áll rendelkezésre olyan kiszolgáló úti közlekedési hálózat, mely a rendszeres kommunális hulladékgyűjtést lehetővé tenné, vagyis a rendszeres kommunális hulladékgyűjtés feltétele a gyűjtési útvonalnak is megfelelő közúthálózat kialakítása.

3. Helyzetelemző- és értékelő munkarész

3.1. Vizsgálati megállapítások összegzése, fejlesztést befolyásoló hatása

A módosítás területrendezési tervek elhatárolásaival és településfejlesztési célokkal nem ellentétes. Magasabb rendű jogszabályi előírásokba nem ütközik, az azokban szereplő, ott megengedettek (10%-os beépíthetőség) rendezési tervben történő szerepeltetését jelenti.

A módosításnak földrajzi, természetvédelmi, örökségvédelmi szempontból akadálya nincs, de a közlekedési és közművi hálózat a kertes területeken hiányos, vagy hiányzó elem.

A kertes mezőgazdasági területek beépíthetőségének növelése:

- lehetővé teszi a relatíve kisebb, 1000 m²-t el nem érő telkeken olyan gazdasági épület építését, mely tárolási és pihenési célra is komfortosabban igénybe vehető lesz
- elősegítheti az épületek alapterületi bővítését a tetőterek beépítése helyett
- járhat a ma még alacsonyabb beépítési intenzitású területeken az építési kedv növekedésével azzal, hogy a lakó funkció nem megengedett

- Ürgehegy területén, mivel a beépítésre alkalmas telkeinek döntő többsége beépített, új, nagyobb alapterületű épületek megjelenését valószínű, hogy nem fogja eredményezni
- Ürgehegy területén eredményezheti a már meglévő épületek bővítését, ezáltal járhat a laksűrűség növekedésével, melynek infrastrukturális kiszolgáló elemei ma még hiányoznak.

Összességében a változtatás célja a kisebb telkek beépíthetőségének lehetővé tétele, tekintettel az országos előírásokban megengedetthez azzal, hogy azt, különösen a lakó rendeltetés meg nem engedésével jelentősen szigorítja.

Ürgehegy területén, a település esélyegyenlőségi programjában foglaltakra is tekintettel a cél a komfortosabb épületek elhelyezhetősége. Az oldalkerti előírás megtartása a terület túlépítését korlátozza.

A gazdálkodási célú mezőgazdasági területen a beépíthetőség növelése lehetővé teszi az intenzívebb beépítést, ezáltal az optimálisabb és biztonságosabb (gépjárművek elhelyezhetősége) telekhasználatot.

Az intézményi terület telkének megosztása nem jár telekhasználati korlátozással. A megoszthatóság mellett az építési hely határa vonatkozó előírásokat is javasolt módosítani, mert a főépület egy része jelenleg a hátsókertben található, vagyis az építési helyen kívül áll. A telek megosztási kérelme miatt, a beépíthetőség és a zöldfelület vonatkozásában javasolt a falusias lakóterületre vonatkozó értékeknek, a 30/40%-nak a megengedése.

4. Változtatások bemutatása

4.1. A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása

A kertes mezőgazdasági területeken az önkormányzat által támogatott lakossági kérelmek alapján a beépíthetőség mértéke 10%-ra változik az országos jogszabályban megengedetthez hasonlóan azzal, hogy minden más övezeti előírás változatlanul marad, így a lakó rendeltetés továbbra sem lesz megengedett.

Az általános mezőgazdálkodási, gazdálkodási területen a beépíthetőség mértéke 10%-ra növekszik.

A falusias lakóterület 282/17 hrsz.-ú telkére vonatkozóan az alakítható telekterület a Fő utcában jellemző 800 m²-ben kerül meghatározásra. Azáltal, hogy nem kialakult telekállapot kerül rögzítésre, a telekre érvényes lesz a saroktelkekre vonatkozó előírás, mivel déli irányból szintén út határolja. Saroktelkek esetében az alakuló és a maradó telek területének el kell érnie a 400 m²-t.

A helyi építési szabályzat szerint ugyanis:

„(4) a.) A lakó és vegyes területek saroktelkeire, illetve a saroktelkekkel szomszédos telekre, ha az a saroktelkekkel együtt érintett a telekalakításban, az övezetre meghatározott telekalakítási paraméterek nem vonatkoznak.

b) Az a) pontbani esetben az alakuló telek (telkek) és a visszamaradó telek (telkek) legkisebb területe 400 m² lehet.”

A hátsókertre vonatkozóan a kialakult állapot kerül rögzítésre.

A beépíthetőség és a zöldfelület vonatkozásában a falusias lakóterületre vonatkozó értékek, a 30/40% kerül megállapításra.

5. A módosítás hatásai

5.1. Örökségvédelem

A módosítások ismert régészeti lelőhelyek területét nem érintik, védett művi érték a területeken nem található.

A kertes területek beépítése a fő közlekedési utakról nem, vagy csak kis mértékben lesz érzékelhető, tekintettel arra, hogy a feltáró utak a fő közlekedési területekből ágaznak ki. Összességében a módosítások az örökségi értékekre nem lesznek hatással.

5.2. Környezet- és természetvédelem, tájrendezés

A módosítás alá vont területek védett természeti értéket nem érintenek. A beépíthetőség kertes mezőgazdasági területen történő növelése - tekintettel a jelen lévő pihenő funkcióra -, közvetve okozhatja a területek szennyvízzel történő terhelésének növekedését.

5.3. Közlekedés és közműellátás

Mivel jelen megbízásnak nem tárgya az érintett területek közúthálózatának megtervezése, ezért a módosítással érintett területen, a mai telekalakulatok kiszolgálására kialakult hálózat változatlan formában került megtartásra. Jelen módosítás nem oldja fel azt az ellentmondást, hogy a ma már nem csak kizárólagosan mezőgazdasági használatú területnek nincs kiszolgáló utakból álló, közforgalmú, közúti feltáró közlekedési hálózata.

6. Mellékletek

1. melléklet: A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

Kecskéd község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló – 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§, valamint 5. §, 9.§ és 11.§-ában előírtaknak megfelelően a tartalmi elemek tekintetében az alábbi javaslatot teszem:

A módosítás összefoglalása:

A módosítás célja, hogy

1. az általános mezőgazdasági, gazdálkodási, valamint kertes mezőgazdasági övezeti besorolású területek telkein a hatályos tervben előírtnál (3%) nagyobb, a maximálisan megengedhető 10%-os beépítettségre legyen lehetőség.
2. a belterületi, 282/17 hrsz.-ú telek megosztására legyen lehetőség

A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ		
1.1.	Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.2.	A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.3.	A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	Elkészítendő.
1.4.	A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.5.	Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	Elkészítendő.
1.6.	A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	Elkészítendő.
1.7.	A település társadalma	Elkészítendő az esélyegyenlőséget érintően.
1.8.	A település humán infrastruktúrája	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.9.	A település gazdasága	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.10.	Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.11.	Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.12.	A táji és természeti adottságok vizsgálata	Elkészítendő.
1.13.	Zöldfelületi rendszer vizsgálata	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.14.	Az épített környezet vizsgálata	Elkészítendő.
1.15.	Közlekedés	Elkészítendő.
1.16.	Közművesítés	Elkészítendő.
1.17.	Környezetvédelem (és településüzemeltetés)	Elkészítendő.
1.18.	Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
1.19.	Ásványi nyersanyag lelőhely	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.

1.20.	Városi klíma	Elhagyható, a település nem érintett ezen kérdésben.
-------	--------------	------------------------------------------------------

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ		
2.1.	A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	Elkészítendő.
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ		
3.1.	A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	Elkészítendő.
3.2.	Problématérkép/értéktérkép	Elhagyható, a tervezett módosítás nem érinti.
3.3.	Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	Elkészítendő az esélyegyenlőséget érintően.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 1. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a módosítás jellegéből adódóan nem érinti a településhálózati összefüggéseket, a település humán- és gazdasági rendszerét, az önkormányzat gazdálkodását, a zöldfelületi rendszert, nem vet fel katasztrófavédelmi kérdéseket, nem érint ásványi nyersanyag lelőhelyet. A település méretéből és községi státuszából adódóan elhagyható az okos város települési szolgáltatások, valamint a városi klíma elemzésének bemutatása.

Az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei

	Munkarész	Elkészítendő, vagy elhagyható-e a tartalmi elem?
3.	<i>1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE</i>	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
4.	<i>1.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>	Elkészítendő.
10.	<i>1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI</i>	Elkészítendő.
14.	<i>2. SZAKÁGI JAVASLATOK</i>	
15.	<i>2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK</i>	
16.	2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
17.	2.1.2. Természetvédelmi javaslatok	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
18.	2.1.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok	Elkészítendő.
19.	2.1.4. Biológiai aktivitásérték változása	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.

20.	2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
24.	3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	Elkészítendő.
32.	4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	Elkészítendő.
37.	5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	Elkészítendő.
38.	6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
39.	7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	Elkészítendő.
40.	8. BEÉPÍTÉSI TERV	Elhagyható, a módosítás a javaslati pontot nem érinti.
41.	9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	Elhagyható, környezeti vizsgálatra nem kötelezett.

Az elhagyott tartalmi elemek indoklása:

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 3. mellékletében felsorolt tartalmi elemek közül a környezetalakítás terve, a szakági javaslatok közül a tájrendezési javaslat elkészítése – a tájképvédelem vizsgálatának kivételével -, továbbá a zöldfelületi rendszer fejlesztése, valamint beépítési terv elkészítése elhagyható, mivel a módosítás ezen területeket nem érinti. A módosítás környezeti értékelésre nem kötelezett.

Kecskéd, 2021. április

önkormányzati főépítész