



ELŐTERJESZTÉS
IVÁNCSA KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2024. NOVEMBER 6-I RENDKÍVÜLI NYÍLT ÜLÉSÉRE

1.napirend

Tárgy: a településterv egyeztetése véleményezési szakaszának lezárása

Az előterjesztés tárgyalása Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!

Ivánca Község Önkormányzata Képviselő-testülete a határozatával, döntött arról, hogy Ivánca Község Önkormányzata Településtervet (Településfejlesztési tervet és Településrendezési tervet, azaz új Helyi Építési Szabályzatot) készít.

Az eljárási rendnek megfelelően, a véleményezési szakasz, azon belüli egyeztető tárgyalások lefolytatásra kerültek, az államigazgatási szervek észrevételei a tervanyagban átvezetésre kerültek, az előterjesztés 1. melléklete szerint.

A partnerségi véleményezés során 2024. október 14. napján lakossági fórum került megtartásra. A partnerségi véleményezés során észrevétel, javaslat nem érkezett.

Fentiek alapján Ivánca Községi Önkormányzat az új településterv véleményezési szakaszát lezárja és az átdolgozott településterv tervezetét megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal részére.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

*A képviselő-testület a javaslat elfogadásáról az Möt. alapján **egyszerű többséggel** dönt.*

*A határozathozatal az Möt. 48. §. (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 45.§ alapján **nyílt szavazással** történik.*

Ivánca Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (XI.6.) határozata
a településterv egyeztetése véleményezési szakaszának lezárásáról

Ivánca Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1. megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a településrendezési terv alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészült,**
- 2. úgy dönt, hogy az államigazgatási szervek észrevételeit az azokra adott válaszokban foglaltaknak megfelelően, elfogadja, azt a tervanyagban átvezeti az 1. melléklet szerint,**
- 3. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során, illetve a 2024. október 14-én tartott lakossági fórumon a tervezettel kapcsolatban a Partnerektől érkezett észrevétel, javaslat nem érkezett,**

4. úgy dönt, hogy a településterv véleményezési szakaszát lezárja,
5. felkéri a Polgármestert, hogy a jelen döntéssel összhangban átdolgozott településterv tervezetét küldje meg végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Kormányhivatal részére.

Határidő: folyamatos

Felelős: Molnár Tibor polgármester

Iváncsa, 2024. november 4.



1. MELLÉKLET –VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉS ÖNKORMÁNYZATOK BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS AZ AZOKRA ADOTT VÁLASZOK

Intézmény	Eljrz. szerinti megnevezés	Nem válaszolt, nem kíván részt venni az eljárásban	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Észrevételt tesz, választ nem igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek					
1.	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda				X
2.	Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,				X
3.	Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály,			X	
4.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	Budapest Főváros Kormányhivatala, természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme		X	
5.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter		X	
6.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály			X	
7.	Ercsi Város Önkormányzata			X	
8.	Fejér Vármegye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály			X	

Intézmény	Eljr. szerinti megnevezés	Nem válaszolt, nem kíván részt venni az eljárásban	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Észrevételt tesz, választ nem igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek					
9. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.					X
10. Fejér Vármegyei Rendőr-Főkapitányság Rendészeti Igazgatóság			X		
11. Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály			X		
12. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály			X		
13. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság			X		
14. Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály				X	
15. Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály				X	
16. Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal		X		
17. Országos Atomenergia Hivatal		X			
18. Országos Vízügyi Főigazgatóság		X			

Intézmény	Eljrz. szerinti megnevezés	Nem válaszolt, nem kíván részt venni az eljárásban	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Észrevételt tesz, választ nem igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek					
19. Fejér Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		X			
20. Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság		X			
21. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság			X		
22. Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály		X			
23. Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság				X	
24. Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály		X			
25. Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósági Területi Vízvédelmi Hatóság		X			
26. Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatósági Területi Vízügyi Hatóság		X			
27. Nemzeti Földügyi Központ		X			
28. Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály		X			
29. Fejér Vármegyei Önkormányzat		X			
30. Adony Város Önkormányzata		X			

Intézmény	Eljr. szerinti megnevezés	Nem válaszolt, nem kíván részt venni az eljárásban	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Észrevételt tesz, választ nem igényel	Kifogást emel, választ igényel
Államigazgatási szervek					
31. Beloiannisz Község Önkormányzata		X			
32. Besnyő Község Önkormányzata		X			
33. Pusztaszabolcs Önkormányzata	Város	X			

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményezésre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda		
1.	2. Felhívom figyelmét, hogy a Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlése 13/2023. (IX.29) önkormányzati rendeletével módosította az FmTrT-t. Kérem javítani a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat érintett részeit.	Köszönjük az észrevételt. A Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó javaslat érintett fejezetei javításra kerültek.
2.	3. Az alátámasztó munkarész 10. fejezete tartalmazza a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását. A településtervezés több helyen jelöl ki új beépítésre szánt területet. A Trtv. 12. § (4) bekezdése szerint az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie. Fenti előírás igazolását a dokumentáció nem tartalmazza.	Az új beépítésre szánt terület pótlására a továbbiakban erdő terület kerül kijelölésre.
3.	Fejlesztési tervvel kapcsolatos észrevételek: 6. Az Étv. 9/A. § (4) bekezdése szerint a településfejlesztési tervet a települési önkormányzat képviselő-testülete normatív határozattal állapítja meg azzal, hogy egy településre és egy fővárosi kerületre csak egy településfejlesztési terv készülhet. A dokumentáció nem tartalmazza a határozattervezetet, kérem annak pótlását.	A határozat tervezet pótlásra került.
4.	7. A Kr. 3. melléklete szerint „reális fejlesztési célokat” kell megfogalmazni. A középtávú fejlesztési célokat 4-10 éves intervallumra, a rövid távú fejlesztési célokat 4 éves időtávra kell megállapítani. A fejlesztési tervben megállapított fejlesztési célokat javaslom áttekinteni a realitás és a konkrét megvalósítás szempontjából.	A fejlesztés terv kiegészítésre került, azonban, a dokumentum az eddig megkezdett fejlesztési elképzelésekre, stratégiai és fejlesztési dokumentumokra alapul, s nem egy statikus dokumentációnak tekinthető, a későbbiekben az Önkormányzat a források megjelenésével módosíthatja. Az Önkormányzat a döntéseinek figyelembe veszi a fejlesztési célokat. A fejlesztési célok és beavatkozások kismértékben a jövőben módosulhatnak az új képviselő-testület felállásával, új gazdasági program meghatározásával.
5.	8. A Kr. 3. melléklete alapján a fejlesztési tervnek tartalmaznia kell pénzügyi- és ütemtervet. A dokumentációban szereplő táblázat hiányos, adatokat nem tartalmaz. Kérem pótolni.	A fejlesztési tervek táblázata kiegészítésre került pénzügyi- és ütemtervvel.
6.	9. A településfejlesztési tervlap „cselekvési programban szereplő projekt”-ként azonosítja a tömbfeltárás felülvizsgálatát, melyet a településfejlesztési tervben lévő cselekvési program nem tartalmaz. Megítélésem szerint a tömbfeltárások felülvizsgálata jelen tervkészítés feladata.	A kérdéses cselekvési program a tervlapon törlésre került.
7.	10. A településfejlesztési tervlapon szereplő utak jelölése hiányos (pl. 6. sz. főút, Pusztaszabolcsi elkerülőút, vasútvonalak). Kérem a tervlap átvizsgálását, és az FmTrT-vel való összhang megteremtését.	Az utak jelölése módosításra került.
8.	11. Az FmTrT szerint Iváncsa területét érinti térségi kerékpárút is, melyet a fejlesztési tervlap nem ábrázol.	A térségi kerékpárút ábrázolásra került a fejlesztési tervlapon.

9.	12. Az FmTrT szerint Ivánca területét érinti tervezett földgázszállító vezeték és földgázelosztó vezeték melyet a fejlesztési tervlap nem ábrázol.	A tervezett földgázszállító és földgázelosztó vezetékek felhelyezésre kerültek a fejlesztési tervlapon.
10.	13. Az FmTrT szerkezeti tervlapja az ökológiai folyosóban és tájképvédelmi terület övezetében lévő bányatavat vízgazdálkodási térségbe sorolja. A Trtv. 11. § c) pontja szerint: „a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani”. Jelen terv az említett területet különleges beépítésre nem szánt bánya övezetbe sorolja, ami ellentmond a fenti előírásnak. Javasolom vízgazdálkodási terület övezetbe sorolni.	A továbbiakban a bányató területe Vg-3 övezeti besorolásban szerepel az észrevételüknek megfelelően, amire a HÉSZ az alábbi szabállyal egészül k: (6) Vg-3 övezet a működő kavicsbánya bányatavának területe.
11.	A Helyi Építési Szabályzat tervezetével (továbbiakban: HÉSZ) kapcsolatos észrevételek: 14. A településterv Ivánca nyugati részén, a Csiba völgyi dűlőben új lakóterületet jelöl ki a meglévő gazdasági területek mellett. Tekintettel a szomszédos gazdasági területre, valamint a közelben lévő különleges gazdasági övezetre, nem javaslom a terület lakóterületbe sorolását.	Az Önkormányzat a továbbiakban nem kívánja a 082/3 hrsz-ú ingatlan Lakóterületi kijelölését támogatni.
12.	15. A településterv Ivánca keleti részén, a lakóterületbe ékelve új különleges beépítésre nem szánt lőtartó területet jelöl ki. Tekintettel a tervezett rendeltetés lakóterületekre gyakorolt zavaró hatására, nem javaslom a terület különleges beépítésre nem szánt lőtartó területbe sorolását.	A terület a hatályos településrendezési eszközökben kertés mezőgazdasági területként ékelődik be a lakóterületek közé, mely területfelhasználás jelenleg sincs összhangban a terület hasznosításával. Az érintett területhez kapcsolódóan található a tulajdonos lakóépülete is a 981/2 hrsz.-ú ingatlanon. A kijelölt övezet előírásai az alábbiak szerint korlátozzák a beépítést, annak érdekében, hogy a környező lakó, illetve intézményi funkciókat minél kevésbé zavarja a terület használata. A telek környezetében lévő ingatlanok védelme érdekében, a továbbiakban a Különleges beépítésre nem szánt terület- Lőtartó terület övezetben állattartó épület és trágyatároló nem helyezhető el. HÉSZ előírásai (véleményezési anyag szerinti 44. §.): 42. §: (2) Különleges beépítésre nem szánt terület – lőtartó terület övezet telkein az épületeket a telekhatártól legalább 5,0 m-re kell elhelyezni.
13.	16. A Rákóczi utca menti Zkk-2 jelű övezetben a terv szennyvízáttemelőt jelöl. Javasolom átgondolni a terület rendeltetését.	Az ingatlan a hatályos szabályozás alapján Zöldterület, közpark övezet terület (Zkk-2), a továbbiakban Zkk-1 övezetbe kerül átsorolásra, az Önkormányzat nem tervezi más övezetbe sorolni az ingatlant.

14.	17. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK) 24. § (2) bekezdés a) – o) pontjaiban felsorolt különleges területek alkalmazhatók. Az OTÉK 24. § (2) bekezdés o) pontja alapján különleges terület lehet az egyéb, a 10-23. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület. Tájékoztatom, hogy az OTÉK 26/B. §-a közműellátás építményeinek elhelyezésére külön övezetet határoz meg. Fentiek alapján kérem törölni a különleges beépítésre szánt - szennyvíztisztító övezetet, helyette a közműelhelyezési terület övezetét alkalmazni. A javítást a fejlesztési tervlapon is kérem átvezetni.	A továbbiakban az érintett ingatlan Közműelhelyezési terület övezetként (Közm-2) kerül szabályozásra.
15.	18. A településtervezési szabályzat szerint a különleges nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület jelölése „K-Log”, kérem ennek megfelelően javítani a különleges beépítésre szánt raktározási terület jelölését.	A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. véleményének megfelelően nem kerül kiszabályozásra a továbbiakban a területen beépítésre szánt terület. A hatályos szabályozásnak megfelelően általános mezőgazdasági terület övezet kerül kijelölésre.
16.	19. A településtervezési szabályzatban alkalmazott, közlekedési területre vonatkozó jelölések nem egyeznek meg a tervezési szabályzatban szereplővel, kérem javítani.	A közlekedési területekre vonatkozó jelölések javításra kerültek a tervezési szabályzatban előírtak alapján.
17.	20. A HÉSZ 1. § e) pontjában meghatározott fogalom, nem csak a jogszerűen épült vagy épülő épületeket tekinti meglévőnek. Kérem a fogalommagyarázat módosítását.	Az előírás a következőképpen került javításra: 1. §.e) Meglévő épület: az ingatlanon álló, szabályosan létesült épület.
18.	21. A HÉSZ alkalmazza a telekmélység meghatározást. Javaslom a telekmélység fogalmát definiálni.	A továbbiakban a HÉSZ nem kívánja szabályozni a telekmélységet, ennek megfelelően a HÉSZ több pontja pontosításra került.
19.	22. A rendelettervezet 2. § (1) bekezdés g) pontja szerinti szabályozási elem „közlekedési célú közterület véderdőként fenntartandó része” megnevezését kérem módosítani, mert önmagában ellentmondásos (a közlekedési terület közterület, a véderdő az OTÉK szerint nem).	A szabályozási elem korrigálása megtörtént. A továbbiakban „közlekedési terület- zöldfelületként fenntartandó része” szabályozási elem kerül használatra.
20.	23. A belterületbe vonás nem sajátos jogintézmény, arra vonatkozó előírásokat HÉSZ nem tartalmazhat, kérem törölni a 3. §-t.	A 3. §. Törlése megtörtént az észrevételüknek megfelelően. A továbbiakban nem tartalmazza a HÉSZ tervezete.
21.	24. A Trtv. 4.§ 30. pontja szerint: „nagyvízi meder övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe olyan a vízfolyást vagy állóvizet magában foglaló területek tartoznak, amelyeket az árvíz levonulása során a víz rendszeresen elborít, és amelyeket a mértékadó árvízszint vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb jelöl ki;” Kérem, hogy a Nagyvízi meder övezetében semmilyen épület építésére, bővítésére ne adjon lehetőséget a szabályozás.	Az észrevételeik alapján a következő javítások lettek átvezetve a HÉSZ szabályozásaiban: A 6. §. (a Véleményezési anyag szerinti 7. §.) kiegészítésre került a (8) bekezdéssel: (8) A nagyvízi meder területbe tartozó területen építményt úgy kell elhelyezni, hogy a víz mozgását, levonulását ne akadályozza.

		<p>A Különleges beépítésre nem szánt terület- bánya előírásai közül törlésre kerül a 40. §. (a Véleményezési anyag szerinti 43. §.) (3) bekezdése:</p> <p>(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya terület övezet telkein az épületeket a telekhatártól legalább 5,0 m-re kell elhelyezni.</p> <p>(3) Továbbá, módosításra kerül a (2) az alábbiak alapján:</p> <p>(2) Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya övezetének telkein új épület nem létesíthető, műtárgy a hullámtérben csak a 6. § figyelembe vételével helyezhető el.</p> <p>(4) —</p> <p>A HÉSZ 3. mellékletében a Kb-B-1 övezet esetében az 1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység felsorolásban csak (M) „amennyiben indokolt, a kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető” jelölés került használatra.</p> <p>A Különleges beépítésre nem szánt terület- rekreációs terület előírásai a 39. §. (a Véleményezési anyag szerinti 42. §.) (2) bekezdéssel kerül kiegészítésre:</p> <p>(2) Különleges beépítésre nem szánt terület – rekreációs terület övezetének telkein kizárólag műtárgy helyezhető el, a 6. § figyelembevételével</p>
22.	25. A HÉSZ 7. § (2) és (8) bekezdésével kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy önkormányzati rendelet más hatóságnak feladatot nem adhat Amennyiben egyéb jogszabályban meghatározott feladatról van szó, kérem a jogszabályra való utalással pontosítani az előírást.	A HÉSZ kérdéses pontjai törlésre kerültek, a továbbiakban nem szerepelnek az előírások között.
23.	26. A rendelettervezet 11. § (3) bekezdésével kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy az Étv. 25. § (1) bekezdése alapján: „A települési önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg a helyi építési szabályzatban meghatározott településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanok esetében.” Kérem a HÉSZ-ben meghatározni az elővásárlási joghoz kapcsolódó településrendezési célokat.	A 10. §. (a Véleményezési anyag szerinti 11. §.) kérdéses pontja a következőképp módosult: (5) <i>Elővásárlási jog illeti meg az Önkormányzatot az 5. melléklet szerinti ingatlanok vonatkozásában, intézményfejlesztési és rekreációs célból.</i>

24.	27. A HÉSZ 12. § (1) bekezdésének utolsó mondata „A telekalakítás során előnyben kell részesíteni az egyenes vonalú telekhatárok kialakítását és az indokolatlanul bonyolult telekformák elkerülését.” nem normatív szabályozás, kérem törölni.	A kérésnek megfelelően, a kérdéses mondat törlésre került. A továbbiakban a következő előírás szerepel a HÉSZ előírásai között: <i>(1) Telekalakítás csak akkor végezhető, ha a kialakuló telek alakja a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas, az építési övezetnek, övezetnek megfelelő beépíthetőséget nem korlátozza.</i>
25.	28. A rendelettervezet 12. § (4) bekezdésében szereplő előírást tartalmazza az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet, kérem törölni.	A kérésnek megfelelően, a kérdéses bekezdés törlésre került.
26.	29. A HÉSZ 12. § (7) bekezdésében szereplő előírás jelen formájában nem értelmezhető, kérem átgondolni.	A (6) (a Véleményezési anyag szerinti (7)) bekezdés a továbbiakban a következő megfogalmazásban szerepel a HÉSZ előírásai között: <i>(6) Több építési övezetbe, övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek nagysága az építési övezetre vagy övezetre meghatározott telek kialakítható legkisebb területénél és szélességénél kisebb is lehet.</i>
27.	30. A rendelettervezet 12. § (8) bekezdés utolsó mondata nem értelmezhető, kérem törölni.	A 11. §. (7) (a Véleményezési anyag szerinti 12. §. (8)) a következőképpen került módosításra: <i>(7) A már jellemzően beépült, kialakult telektömbben az építési övezeti telekalakításra vonatkozó előírásaiban meghatározottaknál kisebb szélességű vagy területű építési telek is kialakítható, az eltérés mértéke nem nagyobb</i> a) 5%-nál. b) 1000 m ² -nél kisebb építési telek esetében – a telek méretétől függetlenül –50 m ² -nél.
28.	31. Nem egyértelmű, hogy a HÉSZ 17. § (5) bekezdésében szereplő meghatározás, „új területhasznosítás, területhasznosítás módosítás” mit takar.	A kérdéses bekezdés javítása az alábbiak szerint történt meg: <i>(5)A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 300 m, a szennyvízáttemelő műtárgy hatásterülete:</i> a) védelem nélkül 150 m, b) búzzárral ellátva 20 m, c) hatásvizsgálat alapján megállapított méterrel. <i>(6)A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterületén és a szennyvízáttemelő műtárgy hatásterületén belül</i> a) lakó, b) üdülő, c) oktatási, d) nevelési, e) egészségügyi, f) szociális,

		g) igazgatási rendeltetés létesítése nem megengedett.
29.	32. A rendelettervezet 21. § (1) bekezdés a) pontjában lévő előírás ellentétes az OTÉK 9/B.§-ával.	A 21. §. (1) bekezdés a HÉSZ normaszövegéből törölve lett.
30.	33. Kérem a HÉSZ 24. § (2) és (3) bekezdésében szereplő előírás pontosítását, mert nem egyértelmű, hogy, „az épület közterület felőli homlokvonala” építési vonalnak vagy építési határvonalnak tekintendő.	Az előírások a kérésnek megfelelően pontosítva lettek. A továbbiakban a HÉSZ normaszövege a következő: 23. §.(a Véleményezési anyag szerinti 24. §.) (2) Új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése esetén az épület közterület felőli homlokvonala a) igazodjon a kialakult állapothoz legalább 70%-ban; b) saroktelek esetén igazodjon legalább az egyik csatlakozó utca épületeinek kialakult homlokvonalaéhoz legalább 70%-ban; c) amennyiben az SZT építési vonalat, építési helyet jelöl, úgy az épületek elhelyezése során azt kell figyelembe venni. (3) Amennyiben a (2) bekezdés szerinti, az épület közterület felőli homlokvonala nem határozható meg, a telek előkertje a) kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezeteiben: 10,0 m; b) egyéb építési övezetben: 5,0 m.
31.	34. Kérem a tervezet 24. § (8) bekezdés „de legalább olyan mérték, amely nem csökkenti a szomszédos telek beépítési jogát” mondatrészének törlését, az előírás nem normatív.	Az előírás a kérésnek megfelelően pontosításra került. A továbbiakban a HÉSZ normaszövege a következő: 23. §.(a Véleményezési anyag szerinti 24. §.) (8) Legfeljebb 25,0 m mély fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méterre, a hátsókert 3,0 méterre csökkenthető.
32.	35. A HÉSZ 36. § (4) bekezdése a kilátót épületként nevesíti, kérem pontosítását.	A 33. §. (4) bekezdése a továbbiakban törlésre kerül a HÉSZ normaszövegében.
33.	36. Az OTÉK 30. § (1) bekezdése szerint vízgazdálkodási terület a folyóvizek medre, az állóvizek medre, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbázis terület belső vagy belső és külső védőterülete és a nagyvízi meder területe. A településtervezésben szereplő Vg-3 övezet szerinti vízműterület, vízgazdálkodási terület műtárgya nem tartozik az OTÉK szerinti vízgazdálkodási területbe. Kérem megfelelő övezetbe sorolását.	A továbbiakban az érintett ingatlan Közműelhelyezési terület övezet besorolásban szerepel (Közm-1).
34.	37. A HÉSZ 2. melléklete alapján az Lf-1 jelű falusias lakó építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 700 m ² , míg a kialakítható legnagyobb telekméret 2000 m ² . Felhívom a figyelmet, hogy a település szinte teljes lakóterülete ebbe az építési övezetbe tartozik, ahol sok esetben a jelenlegi telekméret nagyobb, mint 2000 m ² , így a telekalakítás (pl. telekhatár rendezés) ezen telkek esetében nem lehetséges.	Az észrevétel alapján javításra került a HÉSZ 2. mellékletének Lf-1 építési övezetre vonatkozó sora, a továbbiakban: Minimális telekterület 700 m ² Maximális telepterület nem kerül korlátozásra

35.	<p>38. Az OTÉK meghatározza az egyes építési övezetekben/övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket. A 3. mellékletben szereplő alábbi rendeletek nem felelnek meg az OTÉK előírásainak, kérem törölni az alábbiakat:</p> <p>iroda rendeltetést az Lke-1, K-sp-1, K-sp-2, K-Szt-1, K-R-1 és Kb-B-1 övezetből, szolgálati lakást az Lke-1, Lf-1, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 és Má-1 övezetből, tulajdonosi lakást az Lke-1, Lf-1, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4, Má-1 és Má-2 övezetből, szociálist a Kb-R-1 övezetből, igazgatásit az Lke-1 és Gksz-1 építési övezetből, kulturálist a Vg-1 övezetből, közösségi szórakoztatót az Lke-1 és Vg-1 övezetből, kereskedelmit a K-R-1 építési övezetből szolgáltatóit a K-Sp-1, K-Sp-2 K-R-1 és Kb-R-1 övezetből, vendéglátót a K-R-1 építési övezetből, mező- és erdőgazdasági üzemet a Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetekből, állattartási és állattenyésztési a z Lke-1, Gksz-1, Gksz-2, Gksz-3 és Gksz-4 építési övezetekből, közösségi közlekedést kiszolgálót az Lke-1, Lf-1, Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4 építési övezetekből.</p>	Az észrevételek alapján javításra került a HÉSZ 3. melléklete.
36.	<p>39. Az OTÉK szerint alábbi rendeltetések csak feltétellel helyezhetők el, Má-2 övezetben lakás, Lke-1 építési övezetben kereskedelmi és szolgáltatói, kérem az előírás és a 3. melléklet megfelelő módosítását. A feltételt a HÉSZ-ben kell meghatározni.</p>	<p>A kérés alapján javításra került a HÉSZ 3. melléklete, illetve a HÉSZ normaszövegének kiegészítése, a feltételek meghatározásával.</p> <p>A továbbiakban: 26. §.(a Véleményezési anyag szerinti 27. §.) (4)Kertvárosias lakóterület építési övezeteinek telkein a)kereskedelmi, b)szolgáltató rendeltetés elhelyezésének feltétele, hogy kizárólag a helyi lakosság ellátását szolgáló rendeltetés helyezhető el.</p> <p>35. §.(a Véleményezési anyag szerinti 37. §.) (12)Má-2 övezet telkein lakó rendeltetés csak gazdaságiépület megléte, vagy azzal egyidejű létesítése esetén helyezhető el.</p>
37.	<p>40. A 3. melléklet szerint településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés minden építési övezetben elhelyezhető. Nem érthető, hogy miért van szükség fenti rendeltetés elhelyezhetőségének megengedésére a település összes beépítésre szánt területén.</p>	A továbbiakban a 3. mellékletben csak a Vt-1, Vt-2 építési övezetek esetében lesz megengedett a településgazdálkodási, településüzemeltetési rendeltetés.

38.	41. A biológiai aktivitásérték növekmény beszámíthatóságával kapcsolatban tájékoztatom, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdését figyelembe véve, új településterv készítésekor a keletkező növekmény értéke 0, és csak a településterv elfogadását követő módosítások során keletkezett növekmény érvényesíthető. Mivel a biológiai aktivitásérték számítását az új beépítésre szánt területek kijelölésére vonatkozóan a településterveknél készítendő dokumentumok közül kivezetésre került településszerkezeti terv alapján kellett elvégezni, így az ehhez kapcsolódó növekmény folyamatos továbbgörgögetése már nem megalapozott. A fentiek alapján a 4. mellékletben rögzített pozitív érték nem használható fel a későbbi módosítások során, az értéke 0, kérjük ennek feltüntetését az említett helyen.	A továbbiakban a BIA számolás eredménye az alátámasztó munkarészben kerül bemutatásra, a HÉSZ 4. melléklete a Településterv jóváhagyása után történő biológiai aktivitásérték változását fogja megjeleníteni, s ennek megfelelően a településterv készítésekor az érték '0'.
39.	<u>A szabályozási tervlapokkal kapcsolatos észrevételek:</u> 42. A szabályozási terv jelmagyarázata szerint szürke felülettel jelölik a szabályozás területi hatályát. A jelölés nem értelmezhető a szabályozási tervlapokon feltüntetettek figyelembe véve.	Az észrevétel alapján, a továbbiakban a lehatárolása „Szabályozási tervlap hatályán kívüli terület” megnevezést kapja
40.	43. A Z-kp jelű közpark és Köu jelű közlekedési célú közterület között övezet határ vonal alkalmazandó, kérem javítani.	A Szabályozási tervlapon rosszul jelölt területeken pótlásra került az övezet határ.
41.	44. A településtervezési szabályzat külön jelölést tartalmaz az építési határvonalra, kérem a szabályozási tervet és jelmagyarázatot ennek megfelelően javítani.	A Szabályozási terven rosszul jelölt építési hely határvonala javításra került.
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		
1.	<p><u>A megalapozó munkarésszel kapcsolatosan:</u></p> <p>Ivácsa területének egy részére kiterjed a tájképvédelmi terület övezete. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (1) bekezdése szerint a tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze mellett a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében is meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>A megalapozó vizsgálat ugyan tartalmaz ilyen című fejezetet (12.3.3.), de releváns információt a tájjelleg megőrzendő elemekre, elemegyüttesekre, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőire vonatkozóan nem ismertet.</p>	<p>A megalapozó vizsgálat 12.3.3. Megőrzendő tájjelleg, táji elemek és elemegyüttesek, tájképi egység, hagyományos tájhasználat jellemzői fejezet kiegészítésre került. A továbbiakban a megalapozó vizsgálat ezen fejezete a következőket tartalmazza:</p> <p>„Ivácsa területén tájképvédelmi szempontból a Duna, az Adonyi-Duna-holtág és környezete bír kiemelkedő értékkel. A település ezen részén jellemző a természetközeli vízparti növényzet, de itt halad a 6. sz. főút, valamint itt helyezkedik el a jelenleg működő kavicsbánya is.</p> <p>A Duna partja kedvelt rekreációs terület, horgászatra, csónakázásra, pihenésre használják a helyiek és az ide látogatók. A település több pihenőhelyet is kialakított a víz mentén, melyek alkalmasak sütögetésre, étkezésre is. A tájképi egységet jellemzi a Duna természetközeli környezete, ligetes növényzete, valamint a hagyományosan kialakított csónakkikötők, horgászok számára kialakított területek, melyeket a helyiek a mai napig szívesen használnak. Az új</p>

		<p>rekreációs funkciók megjelenésével, mint a sütögető, pihenők, az Önkormányzat ezt a vízparti területfelhasználást szeretné fenntartani.</p> <p>A természetközeli Duna-part és a 6. sz. főút között, hagyományos tájhasználat a szántóföldi művelés. Ezen területeket a Duna áradása is befolyásolja, melyhez a gazdák alkalmazkodtak. A területek kismértékben védettek a Duna partján elhelyezkedő ligeterdő jóvoltából, a nagyobb áradásokat viszont a 6. sz. főút és az ehhez kiépített gát (elsőrendű védvonal) fogja vissza, ellepve a mezőgazdasági területeket. Ezen a területen érdemes fenntartani a hagyományos mezőgazdasági tevékenységet.</p> <p>A természetes környezet megóvása érdekében érdemes mellőzni a további, nagyléptékű beruházásokat, a bánya területének növelését. Emellett fontos elkerülni a terület beépítését, új épületek megjelenését.</p> <p>A terület természeti értékei, növénytársulásai, élőhelyei fenntartandóak, hosszú távon megőrzendők. Ez a rész a tájképi egységet is nagyban meghatározza, hozzátartozik Ivánca identitásához, kialakításának köszönhetően rengeteg látogató és a településen lakó fordul meg itt rendszeresen.”</p>
2.	A megalapozó vizsgálat Környezetiállapot - jellemzők fejezete számba veszi a településen jelentkező környezeti hatásokat, ugyanakkor a környezeti értékelés jelenlegi környezeti állapotra vonatkozó része ezen hatásokkal alapvetően nem számol.	Az alátámasztó munkarész Környezeti értékelésének 12.3.1. Környezeti állapot fejezete kiegészítésre került.
3.	<p><u>Helyi Építési Szabályzattal, szabályozási tervvel kapcsolatosan:</u></p> <p>– A Natura 2000 területek és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területek összefoglaló elnevezéseként használt (4. §) 'védett terület' megnevezést és nem egyértelmű [az (5) bekezdésben már 'védett természeti terület' elnevezés szerepel], arra figyelemmel, hogy a településen jelenleg nincs kijelölt országos jelentőségű védett természeti terület és a rendelkezésre álló adatok alapján helyi jelentőségű védett természeti terület sem. Javasolt az eredeti elnevezések ('Natura 2000 terület' és az 'országos ökológiai hálózathoz tartozó terület') használata.</p>	<p>A javaslat alapján, a továbbiakban a „Natura 2000 terület” és „országos ökológiai hálózathoz tartozó terület” megnevezés kerül használatra a HÉSZ tervezet 3. §-ban (a Véleményezési anyag szerinti 4. §.):</p> <p>(4) Natura 2000 területen és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken szélerőmű, szélerőmű park, naperőmű nem helyezhető el.</p> <p>(5) Natura 2000 területen és az országos ökológiai hálózathoz tartozó területen</p> <p>a) új épület elhelyezése ahol az övezeti előírások lehetővé teszik, ott a természeti terület megőrzése és az ehhez kapcsolódóan oktatási, kutatási, ismeretterjesztési és ökoturisztikai céllal létesíthető</p>

		<p>b) új épület elhelyezésénél a tájba illesztés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó;</p> <p>c) a természetvédelmi kezelési terv előírásait be kell tartani;</p> <p>d) csak extenzív gazdálkodás folytatható;</p> <p>e) vizes élőhelyek mentén feltöltést, burkolást végezni nem szabad.</p>
4.	<p>A Helyi Építési Szabályzat védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó fejezetében (10. §) foglaltakkal kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 29. § (1) bekezdésében foglaltakra is (vonalforrásokra vonatkozó szabályok), amely szerint: autópálya, autótűt vonalforrás létesítése esetén - az autótűt és autópálya működésével összefüggő építmény kivételével - a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 50 méteren belül, az egy- és kétszámjegyű országos közút, valamint vasút vonalforrás létesítése esetén a közlekedési létesítmény tengelyétől számított 25 méteren belül <u>nem lehet és nem helyezhető el</u> lakóépület, üdülőépület, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épület.</p>	<p>A javaslat alapján a HÉSZ védőterületekre és védőtávolságokra vonatkozó fejezete a következőképpen került javításra a HÉSZ 9. §-ban (a Véleményezési anyag szerinti 10. §.):</p> <p>(1) A település területén a Szabályozási terv az alábbi védőtávolsággal rendelkező, védőterületet igénylő létesítményeket jelöli:</p> <p>a) közlekedési területek, b) közművek, közműlétesítmények, c) szennyvíztisztító, szennyvízáttemelő, d) természetközeli folyó és állóvizek.</p> <p>(2) Az egyes védőterületeken a vonatkozó jogszabályokban foglaltak betartandók.</p> <p>(3) Új építmény létesítése esetén, a környezetvédelmi határértékeknek - amennyiben a terület védőtávolsága nem került meghatározásra - a telekhatáron kell teljesülniük.</p> <p>(4) A kisvízfolyások partvonalától számított 50-50 méteren belül</p> <p>a) külterületen épület létesítése csak teljes közművesítés esetén engedélyezhető. b) a vizekre és a vízben élő szervezetre veszélyes vegyi anyagok kijuttatása, elhelyezése tilos – a vízkárelhárításhoz szükséges vegyi anyagok kivételével.</p> <p>(5) Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete:</p> <p>a) vasútvonal esetén: vágány szélső vágányától számított 100-100 m, b) országos főút, gyorsút, autótűt esetén: út tengelyétől mért 100-100 m, c) országos mellékutak külterületi szakasza esetén: út tengelyétől mért 50-50 m.</p> <p>(6) Közlekedési létesítmények védőtávolságán, védőterületén belül</p> <p>a) minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges, b) vonatkozó jogszabály szerinti rendeltetések helyezhetők el.</p> <p>(7) A külterületi feltáró utak számára a jelenlegi területüket, valamint az úttengelytől számított 10-10 m-t szabadon kell hagyni, A temető védőterülete:</p>

		<p>a) temetőn kívül a telekhatártól számított 50 m széles területsáv. A védőterületen belül kegyelet-sértő, a temető működését zavaró létesítmény (pl. vendéglátóhely) nem helyezhető el;</p> <p>b) a temetőn belül 30 m széles területsáv, melyet zöldfelületként kell fenntartani.</p>
6)	<p>A beültetési kötelezettséggel kapcsolatban javasoljuk, hogy a rendelkezés (11. § (2) bekezdés) ne csak az 'épület' használatbavételére, hanem 'épület' és 'építmény' használatbavételére is terjedjen ki. Az Iváncsa 1114/6-8 hrsz.-ú ingatlanokon már megépült naperőműpark miatt az érintett ingatlanokon a beültetési kötelezettség teljesíthetősége jelenleg megkérdőjelezhető (de tényleges megvalósítása természetesen kedvező lenne).</p>	<p>A kérést figyelembe véve, a HÉSZ normaszövege az alábbiak szerint módosul:</p> <p>10. §.(a Véleményezési anyag szerinti 11. §.)</p> <p>(2) <i>Beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A beültetési kötelezettséget legkésőbb az építmény használatbavételi engedélyének megkéréséig teljesíteni kell. A 3 szintű növényállomány részeként legalább 1 sor, előnevelt, többször iskolázott, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közönként.</i></p>
7)	<p>A szennyvíztisztító, szennyvízátelőző műtárgy hatásterületével kapcsolatosan (17. § (5) bekezdés): környezeti hatásvizsgálati eljárást – melynek dokumentációs háttérét a környezeti hatástanulmány biztosítja – csak a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendeletben meghatározott tevékenység, fejlesztések esetén kell, illetve lehet lefolytatni. A vonatkozó jogszabályi előírások alapján szennyvíztisztító telep létesítése csak 50.000 lakosegyenérték-kapacitástól környezeti hatásvizsgálat-köteles tevékenység, 10.000 lakosegyenérték-kapacitástól, továbbá 15 ha-tól természetközeli szűrőmezős elszikkasztó rendszer, 50 ha-tól öntözőes szennyvízelhelyezés esetén vagy felszín alatti vízbázis védőövezetén, védett természeti területen, Natura 2000 területen, barlang védőövezetén méretmegkötés nélkül előzetes vizsgálat köteles tevékenység (azaz előzetes vizsgálatban hozott döntéstől függően környezeti hatásvizsgálatra kötelezett tevékenység). Erre figyelemmel a szennyvíztisztító telep létesítésére vonatkozóan csak egyes esetekben kerül sor környezetvédelmi hatásvizsgálati eljárásra, így helyi építési szabályzat előírását környezetvédelmi hatástanulmány tartalmához kötni nem célszerű. Javasoljuk a jelzett hatásterületeken belül a lakóépületek, üdülőépületek, oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és igazgatási épületek létesítésének tilalmát.</p>	<p>A kérdéses bekezdés a HÉSZ normaszövegében, a továbbiakban az alábbi módosítással szerepel a 16. § alatt (a Véleményezési anyag szerinti 17. §.):</p> <p>(5) <i>A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterülete 300 m, a szennyvízátelőző műtárgy hatásterülete:</i></p> <p>a) <i>védelem nélkül 150 m,</i> b) <i>búzárral ellátva 20 m,</i> c) <i>hatásvizsgálat alapján megállapított méterrel.</i></p> <p>(6) <i>A szennyvíztisztító telep környezetterhelő hatásterületén és a szennyvízátelőző műtárgy hatásterületén belül</i></p> <p>a) <i>lakó,</i> b) <i>üdülő,</i> c) <i>oktatási,</i> d) <i>nevelési,</i> e) <i>egészségügyi,</i> f) <i>szociális,</i> g) <i>igazgatási</i></p> <p><i>rendeltetés létesítése nem megengedett.</i></p>
8)	<p>Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait rögzítő táblázatban (2. melléklet) nem egyértelműek az Ev övezetre vonatkozó paraméterek, amely övezet esetében a 0%-os beépíthetőség ellenére az épületmagasság szabályozásra került.</p>	<p>Az észrevétel alapján javításra került a 2. melléklet, Ev övezetre vonatkozó sora, melyben törölve lett az épületmagasság szabályozása.</p>

9)	Az építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályait rögzítő táblázatban (2. melléklet) a kialakítható/beépíthető teleknagyságok egyes övezetekben nem a matematikailag helyes jelzés szerint kerültek meghatározásra (az ezresek csoportosításra használatos '.' jelzés helyett ','), amely az egyértelmű értelmezést megkérdőjelezheti.	Az észrevétel alapján javításra kerültek a 2. melléklet értékei.
10)	Az elhelyezhető és a tiltott rendeltetéseket szabályozó táblázatban (3. melléklet) javasoljuk a komposztáló létesítésének lehetőségét a kertvárosi lakóövezet esetében is megteremteni a hulladék mennyiségének csökkentése, továbbá az égetésre kerülő avar és kerti hulladékok mennyiségének csökkentése érdekében.	A kérésnek megfelelően, a 3. mellékletben a komposztáló létesíthetőségének lehetősége a továbbiakban megengedett a kertvárosias lakóterület övezetben.
11)	<p><u>A tervezett övezetmódosításokkal és a környezeti értékelésre vonatkozóan:</u></p> <p>– Az Ivánca 070/2, 072/3, 072/8 hrsz.-ú (telekösszevonás előtt: 070/2, 072/2-4, 072/6 hrsz.-ú) ingatlanokon kijelölni tervezett Gksz övezet, illetve különleges beépítésre szánt raktározási terület övezetével kapcsolatosan (A55, A108 jelű módosítások):</p> <p>Ezen – eddig beépítésre nem szánt – ingatlanok övezeti átsorolása már egy korábbi termódosításnak is tárgya volt, amely kapcsán kifogásait a Környezetvédelmi Hatóság már akkor jelezte (a módosításhoz kapcsolódó környezeti vizsgálatra vonatkozó FE/KTF/3125-4/2021. számú véleményében, a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda által a településrendezési terv módosítása tárgyában tartott egyeztető tárgyaláson, amelyen elhangzottak az FE/ÁF/00191-16/2021. számú jegyzőkönyvben kerültek rögzítésre). A Környezetvédelmi Hatóság ezen korábbi véleményében szereplőket, illetve a véleményben jelzett javaslatokat tárgyi településterv nem veszi figyelembe.</p>	<p>A 2021-ben indított TRE módosítás során Ivánca Önkormányzata 2 módosítási pontot határozott meg, melyek közül a 2. pont érinti a hatóság által felsorolt ingatlanokat. Ebben a módosításban a 070/2; 072/2-4; 070/6 hrsz.-ú ingatlanokat Gksz beépítési övezetbe szándékozta sorolni az Önkormányzat, a 044 hrsz.-ú ingatlant felajánlva csereterületként, ahol Védelmi erdő övezet kijelölését kezdeményezték.</p> <p>A 070/2; 072/2-4; 070/6 hrsz.-ú ingatlanok Gksz építési övezetben sorolásával kapcsolatban aggályait fejezték ki az egyeztetésen részt vevő államigazgatási szervek, az épülő Akkumulátor gyár és a tervezett esetleges új Gksz területeken kialakuló zajterhelés miatt.</p> <p>Az Ivánca területén épülő és működő Akkumulátor gyár keleti oldalára egy zöldvédelmi zónát terveznek, mely a gyár területén képződő zaj csökkentésére szolgál.</p> <p>Ezzel a fejlesztéssel nagyban csökkenni fog az Akkumulátor gyár zajcsökkentése és így az esetlegesen újonnan kijelölt Gksz terület kijelölését, a 072/3 hrsz.-ú ingatlanon. Itt csak kereskedelmi, illetve iroda rendeltetés helyezhető el. Az Önkormányzat továbbiakban is támogatja a 072/3 hrsz.-ú területen a kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölését, s annak keleti oldalán beültetési kötelezettség jelölését, 20 méter szélességben.</p>

	<p>A környezeti értékelés az Iváncsa 070/2, 072/3, 072/8 hrsz.-ú ingatlanok jelenlegi környezeti állapotát nem az elvárható részletezettséggel mutatja be (ugyanakkor a megalapozó vizsgálat Környezetiállapot - jellemzők fejezete az érintett területen is jelentkező környezeti hatásokat megemlíti). Az érintett ingatlanok az Iváncsa külterületén kijelölt különleges gazdasági övezetben (a 362/2021. (VI. 28.) Korm. rendelet által kijelölt Duna-mente – Fejér vármegye különleges gazdasági övezetben) – továbbiakban: különleges gazdasági övezet – működő akkumulátorgyár és a település lakóterülete között helyezkednek el. Az akkumulátorgyár működésére vonatkozóan több környezethasználati engedély került kiadásra: tüzelőanyagok égetése legalább 50 MWth teljes névleges bemenő hőteljesítménnyel rendelkező létesítményekben megnevezésű tevékenységre vonatkozó FE/KTF/8597-33/2022. iktatószámú egységes környezethasználati engedély, a szerves oldószerek felhasználására vonatkozó FE/KTF/7389-40/2023. iktatószámú egységes környezethasználati engedély.</p> <p>Ezen engedélyek, illetve az egységes környezethasználati engedélyezési eljáráshoz benyújtott dokumentációk alapján az akkumulátorgyár környezeti hatásaiból (kiemelten levegő- és zajterhelés) eredő hatásterület kiterjed a módosítással érintett ingatlanokra és a lakóterületekre is.</p> <p>Továbbá tervben van a különleges gazdasági övezet lakóterület felőli szegélyén az iváncsai ipari-innovációs fejlesztési terület kialakításával összefüggő vasúti infrastruktúra fejlesztése is, amelyre vonatkozóan a Környezetvédelmi Hatóságnál FE/KTF/8719/2024. ügyszámon van folyamatban előzetes vizsgálati eljárás. Ezen beruházás kapcsán további levegő- és zajterheléssel is számolni kell.</p> <p>Az újonnan kijelölendő Gksz övezetében és a beépítésre szánt raktározási terület övezetében olyan jellegű tevékenység folytatására is lehetőség lesz, amely a közeli (illetve az Iváncsa 070/2 hrsz.-ú ingatlannal közvetlenül szomszédos) lakóterület környezeti terhelését még tovább növeli.</p> <p><u>Fentiek miatt az Iváncsa 070/2, 072/3, 072/8 hrsz.-ú ingatlanok tárgyi terv szerinti övezeti átsorolását továbbra sem támogatjuk, nem javasoljuk.</u></p> <p>Érthető az Önkormányzat azon szándéka, hogy a helyi vállalkozások számára a településen belül kíván fejlesztési területet kijelölni, de előbbiektől ez az Iváncsa 070/2, 072/3, 072/8 hrsz.-ú ingatlanokon környezetvédelmi szempontból nem támogatható, az Iváncsa 070/2 hrsz.-ú ingatlanon a lakóterület felé kijelölt beültetési kötelezettséggel érintett terület ellenére sem. Az Iváncsa 072/3, 072/8 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületek felőli határán jelzett relatíve keskeny Ev övezet kijelölése önmagában nem garantálja az erdőállomány tényleges megvalósítását, amely szívesét tekintve sem alkalmas a környezeti hatások jelentős csökkentéséhez.</p>	
12)	<p>A különleges gazdasági övezet lakóterület felőli szegélyén az iváncsai ipari-innovációs fejlesztési terület kialakításával összefüggő vasúti infrastruktúra fejlesztésére vonatkozó előzetes vizsgálati eljárás FE/KTF/8719/2024. ügyszámon jelenleg is folyamatban van, az eljárást lezáró határozatban dönt a Környezetvédelmi Hatóság az esetleges kizáró ok fennállásáról vagy jelentős környezeti hatás fennállásáról (D37, D97a, B79a, B79b jelű módosítások).</p>	<p>A környezetvédelmi hatósági eljárás független a TRT tervezési folyamatától. A tervezőktől kapott adatszolgáltatás alapján került a kisajátítási vonal feltüntetésre, ami az engedély birtokában, vagy annak hiányában a településterv módosítását eredményezheti.</p> <p>A tervezett nyomvonalat a továbbiakban is fel kívánjuk tüntetni.</p>

13)	<p>Az A100 és C70 jelű módosítás (Ivácsa 082/3 és 092/4 hrsz.) keretében további új lakóövezet kijelölésére kerülne sor a különleges gazdasági övezet, illetve meglévő és beépített Gksz övezet (az övezetben többek között levegő- és zajterheléssel járó jelenleg is üzemelő terményszárító és -tisztító) és a meglévő lakóterület között. A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 27.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdése szerint <u>a védendő területeket</u> (a jogszabály értelmezésében pl. a településrendezési terv szerinti lakó-, vegyes terület) <u>úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek teljesüljenek</u>. A jelzett területek vonatkozásában a zajvédelmi határértékek teljesülésének vizsgálata nem történt meg, a környezeti értékelés az érintett ingatlanok jelenlegi környezeti állapotát nem az elvárható részletezettséggel mutatja be (ugyanakkor a megalapozó vizsgálat Környezetiállapot - jellemzők fejezete az érintett területen is jelentkező környezeti hatásokat megemlíti). Az érintett területek lakóövezeti átsorolása csak a zajvédelmi (illetve levegőtisztaság-védelmi) követelmények vizsgálata után, a határértékek teljesülése esetén javasolható a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 27.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdésére is figyelemmel. A környezeti értékelést ezen vizsgálattal ki kell egészíteni.</p>	<p>A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. véleményének megfelelően nem kerül kiszabályozásra az A100 jelű módosítás. A továbbiakban a területen beépítésre szánt terület, a hatályos szabályozásnak megfelelően általános mezőgazdasági terület övezet kerül kijelölésre.</p> <p>C70 jelű módosítással érintett területen (092/4 hrsz-ú ingatlan) az Önkormányzat a továbbiakban is fenntartja a szándékát új Falusias lakóterület kijelölésére, mivel a jelenlegi Kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület övezet, egy esetleges fejlesztést követően, zavaróbb hatással lehet hosszú távon a közvetlen környezetében lévő lakóterületekre. .</p>
14)	<p>A D96 számú, Ivácsa 981/1 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy a lakóövezet által körülvevett belterületi területen már a kisüzemi állattartás is okozhat a lakosságot zavaró mértékű bűzhatást.</p>	<p>Lásd: Állami Főépítésznek adott 12. sor válasza.</p>
15)	<p>Ivácsa a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a 13. számú légszennyezettségi zónába (az ország többi területe) tartozik. Ennek megfelelően nem helyes a környezeti értékelés azon megállapítása, amely szerint a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a település nem része egyik légszennyezettségi zónának, illetve agglomerációnak sem (Alátámasztó javaslat – Környezeti értékelés 87. oldal).</p>	<p>Az észrevételnek megfelelően javításra került a Környezeti értékelés 87. oldala.</p>
16)	<p>A környezeti értékelés környezeti hatások megelőzésére vonatkozó fejezete több általános jellegű javaslatot tartalmaz.</p>	<p>A konkrét javaslatokat abban az esetben lehet megadni, amikor látszik milyen tevékenység megvalósítására kerül sor és annak milyen hatásai lehetnek a környezeti állapotra. Jelen fázisban, a környezeti értékelés jogszabályi kereteit figyelembe véve általánosabb javaslatokat tud tartalmazni a vizsgálati dokumentáció.</p>
Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.		
1.	<p>Tájékoztatom, hogy Ivácsa településen átlagosnál jobb minőségű a 2-3. minőségi osztályú szántó és a 3. minőségi osztályú legelő. Mind a Tftv., mind a 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdése szerint a fenti minőségi osztályú földeknél rosszabb minőségű termőföldeket kell elsősorban beépítésre szánt célra kijelölni.</p>	<p>Köszönjük a tájékoztatást.</p>

2.	<p>A 070/2 hrsz.-ú, szántó művelési ágú, 3-4-5 minőségi osztályú, 2,17 ha nagyságú termőföld raktározási-kereskedelmi funkció céljából történő beépítésre szánt övezeti átsorolása ellen kifogást emelek, mivel az átsorolás törvénytörő az alábbiak miatt:</p> <p>Az átsorolás jórészt 3. minőségű, azaz átlagosnál jobb minőségű termőföldet érint. A földrészletnek a 071 árok felé eső fele 4-5. minőségi osztályú, azaz átlagosnál gyengébb minőségű termőföld, azaz az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet.</p> <p>A fent említett 072/3-072/8 hrsz.-ú, Gksz övezeti besorolású terület is alkalmas a fenti funkció ellátására, tehát van az övezeti besorolásának megfelelő területfelhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség a település még fel nem használt területén is.</p> <p>Az átlagosnál jobb minőségű termőföldet végleges más célra hasznosítani csak helyhez kötött beruházás céljából lehet, azaz az átsorolás megtévesztő lehet, mivel a végleges más célú hasznosítás engedélyezésének is törvényi akadálya van, a Tfv. 11. § (3a) bekezdése külön rögzíti, hogy az igénybevétel helyhez kötöttségét nem alapozza meg a településrendezési eszközök által szabályozott területfelhasználási mód.</p>	<p>Az Önkormányzat támogatja a 072/3hrsz.-ú ingatlanon a kereskedelmi, szolgáltató terület kijelölését, ahol csak iroda és kereskedelmi rendeltetés létesíthetőségét irányozza elő. Iváncsa a különleges gazdasági övezet kijelölésével elvesztette gazdasági területeinek jelentős részét, ezért az Önkormányzat fontosnak tartja a település fejlődése szempontjából, hogy ha kis mértékben is, de kijelölhető legyen új kereskedelmi szolgáltató, gazdasági terület.</p>
3.	<p>A 082/3 hrsz.-ú ingatlan Lf övezetbe sorolását csak azon jogszabályi feltétel esetén támogatom, amennyiben újabb beépítés a település belterületén beépítésre kijelölt területén már nem megvalósítható.</p>	<p>Az Önkormányzat a továbbiakban eltekint a terület övezeti átsorolásáról.</p>