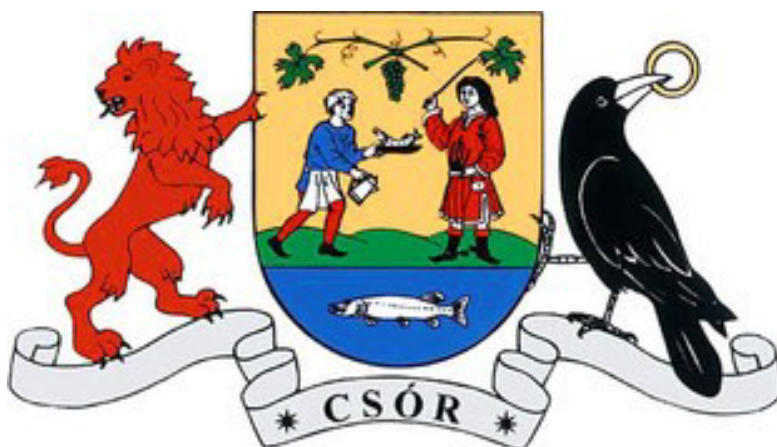




TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 6. MÓDOSÍTÁSA

**az M200 autóút (korábban M81) M1 autópálya (Komárom térsége) – és
M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége) közötti szakasz területét
érintően**

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁSRA ÖSSZEÁLLÍTOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

Tervező:
Fehér Vártervező Kft
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2025. október

Tervezők:	
Bodó Beáta településtervező TT 07-368	
Ertl Antal építész É 07-0075 településtervező TT 07-0075	
Közreműködők:	
Burián Péter okl.építész, szerkesztő	
Kálmán Péter okl.építész, szerkesztő	
A tervdokumentáció az alábbi adatszolgáltatások alapján készült:	
Közlekedési munkarészek, kisajátítási tervek:	UVATERV Kft. (1146 Budapest Hermina út 17.) közlekedési engedélyezési dokumentáció
Környezeti Hatástanulmány(KHT):	KONTÚR CSOPORT Kft. 1146 Budapest, Hungária körút 162-168. UVATERV Kft. (1146 Budapest Hermina út 17.)
Előzetes régészeti dokumentáció (ERD)	Nemzeti Régészeti Intézet Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ
Építész tervek (pihenőhely):	UVATERV Kft. (1146 Budapest Hermina út 17.)

1. Határozati javaslat

(Tervezet)

**Csór Község Képviselő-testületének (.....) határozata
Csór teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló
84/2019. (III.19.) önkormányzati határozat
módosításáról**

Csór Község hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. A Csór Község Önkormányzata hatályos, 84/2019. (III.19.) számú Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Határozat) 1. melléklete: Településszerkezeti terv M=1:10000 léptékű tervlap a jelen módosítással érintett területreszen hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező tervlap szerinti megállapítások lépnek.
2. A Határozat 2. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 2. melléklete szerinti 7. sorral.
3. A Határozat 3. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 3. melléklete szerinti 8. sorral.
4. A Határozat 4. melléklete: A település területi mérlege hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapítások lépnek.
5. A Határozat 5. melléklete: A területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészül jelen határozat 5. melléklete szerinti megállapítással.
6. A településszerkezeti terv és a hozzá tartozó leírás az elfogadást követően egységes szerkezetben dokumentálásra kerül.

Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Határidő: 2024.

Felelős: Borics Mihály polgármester

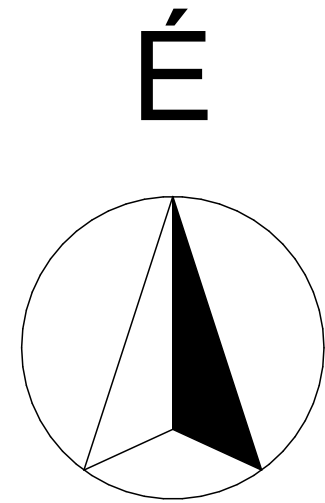
1. melléklet: településszerkezeti terv TSZT

A módosító rendelet jóváhagyáskor a településszerkezeti terv egységes szerkezetben módosul. A terv véleményezése során csak a tervezési területtel érintett terv részletét szerepeltetjük a dokumentációban.)



CSÓR KÖZSÉG

Településszerkezeti terve



SZERKEZETI TERV JELMAGYARÁZAT

Alaptérképi elemek

- meglévő Kőzigazgatási határ
- tervezett Belterület határa

Beépítésre szánt területek

- Lf** Falusias lakóterület
- Vt** Településközponti terület
- Gksz** Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
- K-sp** Különleges sport terület
- K-tem** Különleges temető terület
- K-i** Különleges idegenforgalmi terület
- K-vizmú** Különleges vízmű terület

Művi értékvédelem

- Műemlék (műemléki objektum és telke)
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító

Honvédelem

- Honvédelmi terület megyei övezete
- Honvédelmi terület védőávolsága

Beépítésre nem szánt területek

- Köü** Közuti közlekedési terület
- Kök** Kötőpályás közlekedési terület
- Zkk** Közkeret
- Ev** Védendő
- Eg** Gazdasági erdő
- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertész mezőgazdasági terület
- V** Vizgazdálkodási terület
- TK** Természeti terület
- Kb-Hv** Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
- Kb-B** Bánya terület

Táj és természetvédelem

- Natura2000 területek határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos jelentőségű természeti emlékek (Ex-lege védett barlang)
- Országos ökológiai hálózati területe, magterület határa
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület határa

Közúti közlekedés

- Főút (autóút)
- Helyi gyűjtőút
- Fontosabb szintbeni csomópont
- Fontosabb különbszintű csomópont
- Kerékpárút
- Út védőávolsága

Kötőpályás közlekedés

- Vasút

Talaj- és vízvédelem

- Belvízzel veszélyeztetett terület határa
- Vízbazis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Vízbazis külső védőövezet határa

Bányászat

- Bányatelek határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkulatott terület határa
- Potenciális felszínmozgásos terület határa (Bányászati tevékenység miatt)

Víziközművek

- Vízmű
- Víztorony
- Ivóvíz-gerincek
- Vízmű

Villamos energia közművek

- Villamosenergia átviteli hálózat (400kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- Villamosenergia fűelőszelő hálózat (120kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- Villamosenergia fűelőszelő hálózat (20kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)

Gázközművek

- Középnomású földgáz elosztó vezeték
- Nagy-középnomású földgáz gerincelvező vezeték (4-25bar)
- Gázfogadó állomás

Szennyvízközművek

- Szennyvíz átemelő
- Szennyvíz gyűjtő csatorna (nyomás, vákuum)

Intézményjelek

- Igazgatási központ
- Kereskedelmi központ
- Oktatási központ
- Temető
- Művelődési központ
- Sport központ
- Egyházi központ
- Egészségügyi központ, szakorvosi rendelő

A 84/2015. (IV. 15.) határozat 1. melléklete
Módosította a 10/2022. (I. 13.) határozat,
határozat 2022. ...-ig.

Az alapfőképző az állami alapfőképző feladataival, a földművelésből beszerzett tehetséges
regiónális-nyelvtanulási területek alapján készült.

Feladat: Városrendezés KFT.

Tervező: Bócsa Balázs
TT 01-03/04
Ert Ácsai
TT 01-03/05

Megrendelő: Csór Községi Önkormányzata

Tervezési terület: Csór Község igazgatási területe

Feladat: Szerkezeti terv és HÉSZ, Szabályozási terv Rajz cím: Településszerkezeti terv

Tervező: Jónás György | Látvány: M-1:1000 (A0) | Kelt: 2022. július

Rajzszám: TSZT-1

2. melléklet

A településszerkezeti terv 2. mellékletét képező „A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA” a **Közlekedési és közműterületek (Kö)** vonatkozásában az alábbiak szerint módosul:

“Csór közigazgatási területét érinti a tervezett M200 gyorsforgalmi út. Az új gyorsforgalmi út a meglévő 8. főút – 801. jelű úti csomópontba köt bele északi irányból, a csomópont átépítése szükséges.

Csór közlekedési és közüzemi fejlesztései számára a területek megfelelőek. A település szerkezetének jellegéből adódóan a közúti közlekedési nyomvonalak a központi belterületen zömében kiépítettek. A települést az országos (nemzetközi) közforgalmú vasúthálózat a közigazgatási területen érinti, azonban vasútállomás a település területén nem található.”

3. melléklet:**VÁLTOZÁSOK**

A táblázat kiegészül az alábbi 9. sorral:

sorszám	terület	terület (ha)	megelevő ter.felhasználás	tervezett ter.felhasználás	érintett hrsz	megjegyzés
9.	M200	9,519	Má	Köu	0121/9, 0121/10, 0121/14- 0121/16, 0121/19	M200 autótút (korábban M81) M1 autópálya (Komárom térsege) – és M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsege) közötti szakasz építése
		0,517	Má	Ev	0121/19	
		0,003	Köu	Ev	0121/26	
		0,167	Má	Köu	0116/28	
		0,232	Ev	Köu	0116/28	
		1,429	Má	Köu	0149/13- 0149/23, 0149/25- 0149/29	
		3,440	Má	Köu	0152/11, 0152/14, 0152/19, 0152/22	
		0,211	Ev	Köu	0121/27	
		0,151	Ev	Köu	0121/27	
		0,155	Má	Köu	0152/17, 0152/21, 0152/24	
		0,311	Ev	Köu	0121/27	
		0,013	Má	Köu	0155/25	
		0,285	V	Köu	0121/36	
		0,006	Má	Köu	0158/3	
		0,521	Ev	Köu	0121/27, 0121/37	
		0,776	Ev	Köu	0121/27, 0121/37	
		0,484	Má	Köu	0121/27, 0121/39, 0121/40, 0156/3	

4. melléklet**A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE**

A táblázat helyébe az alábbiak lépnek:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK		
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Rövidítés	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen		4148,76
Falusias lakóterület	Lf	132,89
Településközpont terület	Vt	6,99
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	71,37
Különleges területe	K	95,2
Beépítésre szánt terület összesen:		306,45
Zöldterület	Z	1,91
Közlekedési és közmű területek	Köu	145,02+17,70=162,72
Kötőtpályás közlekedési területek	Kök	7,00
Erdőterület	E	532,21-2,20+0,52=530,53
Mezőgazdasági terület	Má, Mk	2648,44-15,73=2632,71
Vízgazdálkodási terület	V	85,27-0,29=84,99
Természetközeli terület	TK	72,25
Különleges területek	Kb	264,01+86,2
Beépítésre nem szánt összesen:		3842,31

5. melléklet**A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA**

Fejér Megye Területrendezési Tervével való megfelelés igazolása a területre vonatkozóan

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.

**Fejér megye szerkezeti tervének kivágata**

A megye szerkezeti terve szerint Csór települési térséggel, vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett.

A tervezési területeket a FMTrT erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségbe sorolja.

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Országos övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ökológiai hálózat magterületének övezete	módosítással érintett
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	módosítással érintett
Erdők övezete	módosítással érintett
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	a tervezett fejlesztések nem érintenek honvédelmi területet
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	módosítással érintett
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	a tervezett fejlesztések nem érintik az övezet területét
Tájképvédelmi terület övezete	módosítással érintett
Vízminőség-védelmi terület övezete	a tervezett fejlesztések nem érintik az övezet területét
Nagyvízi meder övezete	az övezet nem érinti Csór területét
VTT-tározók övezete	az övezet nem érinti Csór területét

Megyei övezetek:	Érintettség és megfelelés igazolása
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	módosítással érintett
Földtani veszélyforrás terület övezete	a módosítások érintik az övezet területét, de nem ellentétesek az övezeti előírásokkal

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek	Érintettség és megfelelés igazolása
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	az övezet nem érinti Csór területét
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	az övezet nem érinti Csór területét
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	a módosítások érintik az övezet területét, de nem ellentétesek az övezeti előírásokkal
Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet	a módosítások érintik az övezet területét, de nem ellentétesek az övezeti előírásokkal
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	az övezet nem érinti Csór területét
Majorsági térség övezete	az övezet nem érinti Csór területét
Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete	a módosítások érintik az övezet területét, de nem ellentétesek az övezeti előírásokkal

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ***Csór Község Önkormányzata Képviselő-testületének/2025. (.....)
önkormányzati rendelete******a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019.(III.26.) önkormányzati rendelet
módosításáról***

[1] A rendelet célja a város helyi településrendezési és építési követelmények módosítása annak érdekében, hogy a településen áthaladó közcélú nyomvonalas építmény, mint kiemelt beruházás megvalósíthatóvá váljon.

[2] Csór Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Csór Község Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 2/2019.(III.26.) önkormányzati rendelete 16. §-a kiegészül a (9) bekezdéssel:

„(9) Amennyiben a telekalakításra, kisajátítási terv építésügyi záradékolására kizárólag a közterület lejegyzése céljából kerül sor, úgy a visszamaradó telek, építési telek akkor is kialakítható, ha a kialakuló telek, építési telek – minimális telekméretre, maximális beépítettségre és minimális zöldfelületre vonatkozó – paraméterei az e rendeletben előírt építési övezet, övezet előírásaitól eltérnek, azonban az eltérés nem lehet megengedőbb az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet előírásainál.”

2.§ A helyi építési szabályzatról szóló 2/2019.(III.26.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Borics Mihály
Polgármester

jegyző

1. melléklet:

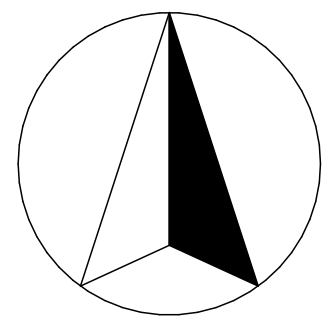
„SZT-2 Külterületi szabályozási terve M=1:10000” tervlap



CSÓR KÖZSÉG

Külterületi Szabályozási terve

É



SZABÁLYOZÁSI TERV

JELMAGYARÁZAT

- Alaptérképi elemek
meglévő
- Közigazgatási határ
 - Belterület határa
 - Szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Övezeti határ
 - Építési telekre vonatkozó szabályok
 - Javasolt telekhatár
 - Építési hely
 - Egyéb szabályozási elemek
 - Kerékpárút
 - Közüti közlekedési terület egyben övezeti határ
 - Vizgazdálkodási terület
 - Út védőtávolsága
 - Művi értékvédelem
 - Műemlék (műemléki objektum és telke)
 - Műemléki környezet
 - Régészeti lelőhely határa és lelőhely azonosító

Honvédelem

- Honvédelmi terület megyei övezete
- Honvédelmi terület védőtávolsága

Táj és természetvédelem

- Natura2000 területek határa
- Országos jelentőségű természetvédelmi terület
- Országos jelentőségű természeti emlék (Ex-legye védett barlang)
- Országos ökológiai hálózati területe, magterület határa
- Barlangok felszíni védőövezete

Talaj- és vízvédelem

- Belvízzel veszélyeztetett terület határa
- Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet határa
- Vízbázis külső védőövezet határa

Bányászat

- Bányatelek határa
- Ásványi nyersanyag tekintetében megkutatott terület határa
- Potenciális felszínmozgásos terület határa (Bányászati tevékenység miatt)

Egyéb sajátos jogintézmények

- Beületési kötelezettséggel érintett terület határa

Közművek korlátozásai

- Szennyvíz áttemelő
- Szennyvíz gyűjtő csatorna (nyomó, vákuumos)
- Villamosenergia átviteli hálózat (400kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- Villamosenergia fűtőszó hálózat (120kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- Villamosenergia fűtőszó hálózat (20kV feszültség szinttel, biztonsági övezettel)
- Középfnyomású földgáz elosztó vezeték
- Gázfogadó állomás
- Ivóvíz-gerincvezeték

Építési övezetek beépítési határértékei:

Építési övezet jele	beépítési mód	telkek legmagasabb beépítménye	telkek legmagasabb építménye
	megengedett legmagasabb építménymagasság (m)		telkek legmagasabb építménye (m)

Vt-1 SZ 40 %
6,0 m 600

Vt-2 SZ 30 %
6,5 m 600

Vt-3 O 30 %
6,5 m 900

Lf-1 O 30 %
5,0 m 600

Lf-2 O 30 %
5,0 m 800

Lf-3 O 30 %
5,0 m 900

Lf-4 O 30 %
6,0 m 900

Lf-5 O 30 %
6,5 m 800

Gkszk-1 SZ 45 %
6,0 m 3000

Gkszk-2 SZ 35 %
6,0 m 3000

Gkszk-3 SZ 45 %
5,0 m 3000

Gkszk-4 SZ 50 %
14,0 m 3000

Gkszk-5 SZ 60 %
8,0 m 1500

Gkszk-6 SZ 50 %
8,0 m 1500

Gkszk-7 SZ 50 %
6,5 m 2000

K-tem SZ 10 %
5,0 m K

K-sp SZ 40 %
8,0 m 2000

K-i SZ 40 %
7,5 m 800

K-vizmű SZ 10 %
K K

BAKONYKÚT

VÁRPALOTA

ISKASZENTGYÖRGY

SZT-1 belterületi szabályozási terv területe

SZÉKESFEHÉRVÁR

SÁRSZENTMIHÁLY

SÁRKESZI

NÁDASDLADÁNY

A 2020. (II.26.) rendelet 5. melléklete

Modosította a 2025. (...) önkormányzati rendelet, hatályos 2025. ...-01.

Az alapfelmérés az alábbi alapadatok felhasználásával, a földhivatalból beszerezett térképek, légfotófelvételek alapján készült.

	Feladatok: 8000 Székesfehérvár, 8000 Székesfehérvár, 8000 Székesfehérvár	Rajzszám: SZT-2
Tervező: Bódi Balázs Tervező: TTI 01/01/01 Tervező: TTI 01/01/01	Megrendelő: Csór Községi Önkormányzat	
Tervezői terület: Csór Község igazgatási területe		
Feladat: Szabályozási terv és HÉSZ, Szabályozási terv módosítás	Rajz címe: Külterületi szabályozási terv	
Tervező: Jóváhagyott	Lépték: M=1:10000 (A0)	Kelt: 2019. március

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**1. ELŐZMÉNYEK****1.1. TERVI ELŐZMÉNYEK, ÉRVÉNYES TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK**

A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.70. pontjában az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) között gyorsforgalmi út megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A kiemelt beruházás tervezésére vonatkozó Tervezési szerződés tárgya az:

„M200 autópályát (korábban M81) tervezése az M1 autópálya (Komárom térsége) – és M8 gyorsforgalmi út (Sárbogárd térsége) között döntéshozatali tanulmány (DET), KHT és engedélyezési tervezési feladata, ajánlat szerinti BIM modell felépítése”.

A kiemelt beruházás az M200 autópályát 0+000 (M1) – 104+938 (M8 Sárbogárd) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

A beruházás generáltervezésével a Kontúr Csoport Kft.-t bízták meg.

A beruházást érintően a tervezési munka az alábbi szakasz bontásban készül:

- **1. tervezési szakasz: 0+000 – 60+300 km sz.**
 - szakasztervező: UVATERV Zrt.
 - érintett települések: Csém, Mocsa, Kisigmánd, Nagyigmánd, Császárszeg, Ete, Vértesszék, Kisbér, Bakonyvár, Mór, Bodajk, Csókakő, Fehérvárcsurgó, Magyaralmás, Sárkereszt, Moha, Iszka, Szentgyörgy, Csór
- **2. tervezési szakasz: 60+300 – 70+340 km sz.**
 - szakasztervező: Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.
 - érintett települések: Csór, Székesfehérvár, Sárszentmihály
- **3. tervezési szakasz: 70+340 – 81+000 km sz.**
 - szakasztervező: SPECIÁLTERV Zrt.
 - érintett települések: Sárszentmihály, Székesfehérvár, Szabadbattyán, Aba
- **4. tervezési szakasz: 81+000 – 104+938 km sz.**
 - szakasztervező: SPECIÁLTERV Zrt.
 - érintett települések: Aba, Sárkereszt, Sárszentágota, Nagylók, Sárbogárd
- **5. tervezési szakasz: M200 autópályán Székesfehérvár térségében megvalósítandó mérnökségi telephely tervezési feladatai**
 - Szakasztervező: KREATÍV MAGYAR MÉRNÖK Kft

Csór község területét a tervezett M200 gyorsforgalmi út 2. tervezési szakasz érinti, melynek szakasztervezője az Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.

A képviselőtestület a 84/2019.(III.19.) határozattal fogadta el a településszerkezeti tervet. A határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti tervlap fedvénytervvel módosul, a 2. 3. és 4. melléklete változik, az 5. melléklet kiegészül a területrendezési tervi megfelelés rögzítésével.

A 2/2019.(III.26.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzatot és annak 3. mellékletét képező „SZT-2 Külterület szabályozási terve M=1:10000” megnevezésű szabályozási tervet módosítani kell a testületi döntés alapján.

A HÉSZ 3. mellékletét képező Külterületi szabályozási terv a jóváhagyáshoz egységes szerkezetben dokumentálásra kerül.

Csór Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 37/2025. (III.11.) határozataival döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint háromoldalú tervezési szerződés készült a módosításra és a finanszírozásra vonatkozóan.



Iszkaszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője
Csóri Kirendeltség
8041 Csór, Fő tér 10.

HATÁROZATI KIVONAT

Csór Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március 11-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből:

A képviselő-testület 6 igen szavazattal – egyhangúlag – elfogadta a javaslatot és a következő határozatot hozta

**Csór Község Önkormányzat Képviselő-testületének
37/2025. (III.11.) határozata
a településrendezési eszközök módosításáról az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) közötti új gyorsforgalmi út megvalósítása ügyében**

1. Csór Község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért azzal, hogy az településrendezési eszközök módosítása szükséges a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánított M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) közötti új gyorsforgalmi út megvalósítása érdekében. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását elindítja, a terv egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással lefolytatja.
2. Csór Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a megbízott önkormányzati főépítész által készített feljegyzést a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról.
3. Csór Község Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú településtervezési szerződés aláírására, amelyben az önkormányzat a településrendezési eszközök módosításának megrendelője, a finanszírozó az UVATERV Zrt. (1146 Budapest, Hermína út 17.) a tervező a Fehér Vártervező Kft. (8000 Székesfehérvár, Rába utca 22.).

Felelős: Borics Mihály polgármester

Határidő: folyamatos

K.m.f.

Borics Mihály s.k.
polgármester

Kivonat hiteles:
Kiállítva: 2025. március 12.



Kovács Edit s.k.
jegyző

Bedőcs Andrea
Bedőcs Andrea
aljegyző

1.2. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ISMERTETÉSE

Az érintett terület az alábbi:

1. M200 Csór község közigazgatási területét érintő változások

1.3. A TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK EGYEZTETÉSE

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) rendelete.

A terv módosítása az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) korm rendelet (OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos állapotának II. és III. fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. melléklete figyelembevételével készül.

2. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI, TELEPÜLÉSSZERKEZETI VIZSGÁLAT

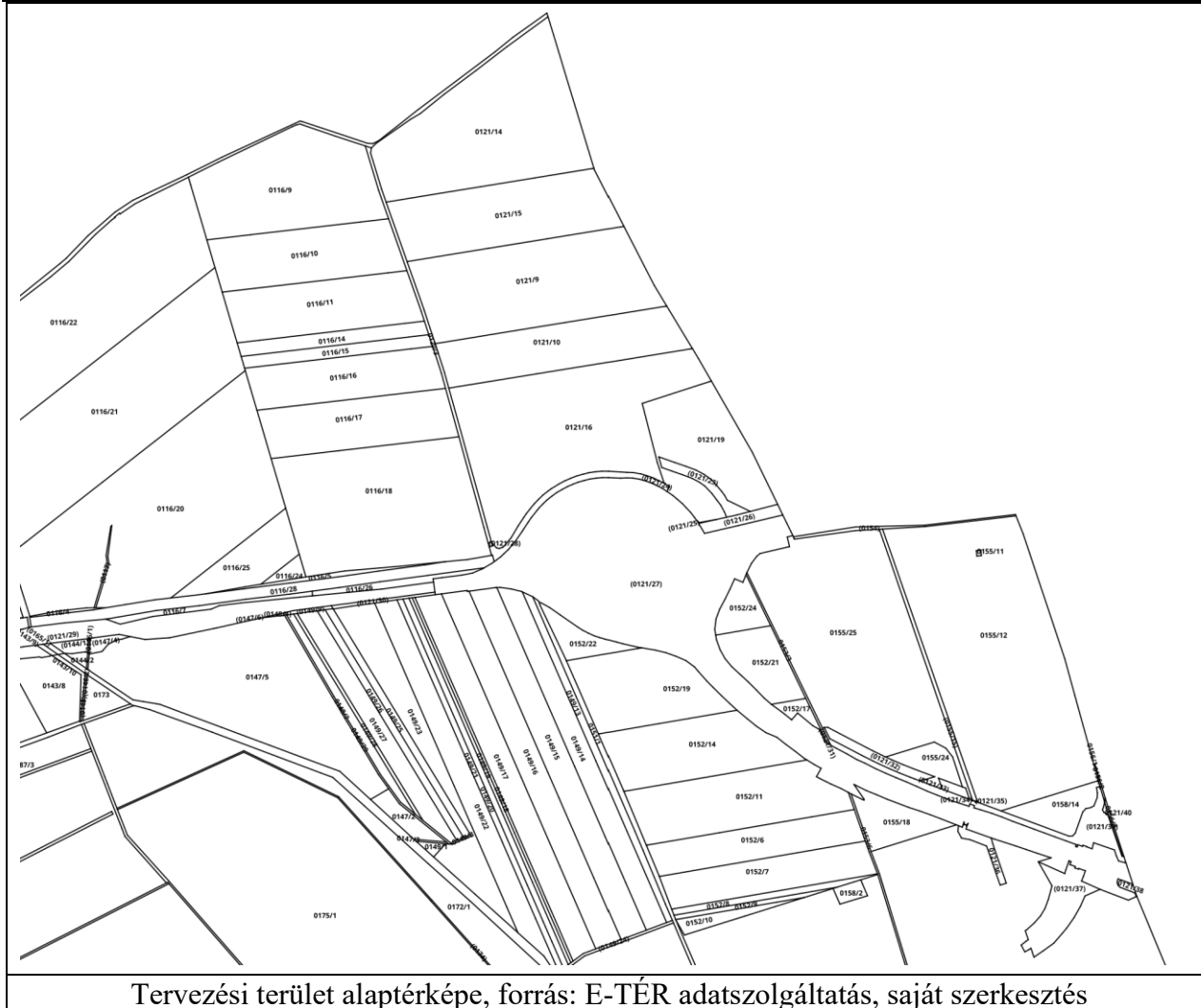
A tervezett gyorsforgalmi út Csór községet a 8. főúti csomópont átépítésével érinti.

A tervezett M200 nyomvonala Iszkaszentgyörgy felől a meglévő 8-801. sz. utak külön szintű csomópontjába köt bele a csomópont átalakításával (Csóri csomópont).

A tervezett változtatások során mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek és véderdő területek kerülnek átsorolásra közúti közlekedési területbe. A módosítások következtében a Csóri-csomópont és a 0121/23 hrsz-ú kijelölt erdőterület között visszamaradt, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan területen véderdő kijelölés történik. Ezen kívül a tervezési területen belül megvalósult földrészlethatár változások következtében egyes tervezett erdőterületek közlekedési területbe kerülnek.



Tervezési terület ortofotón, forrás: ekozmu.e-epites.hu

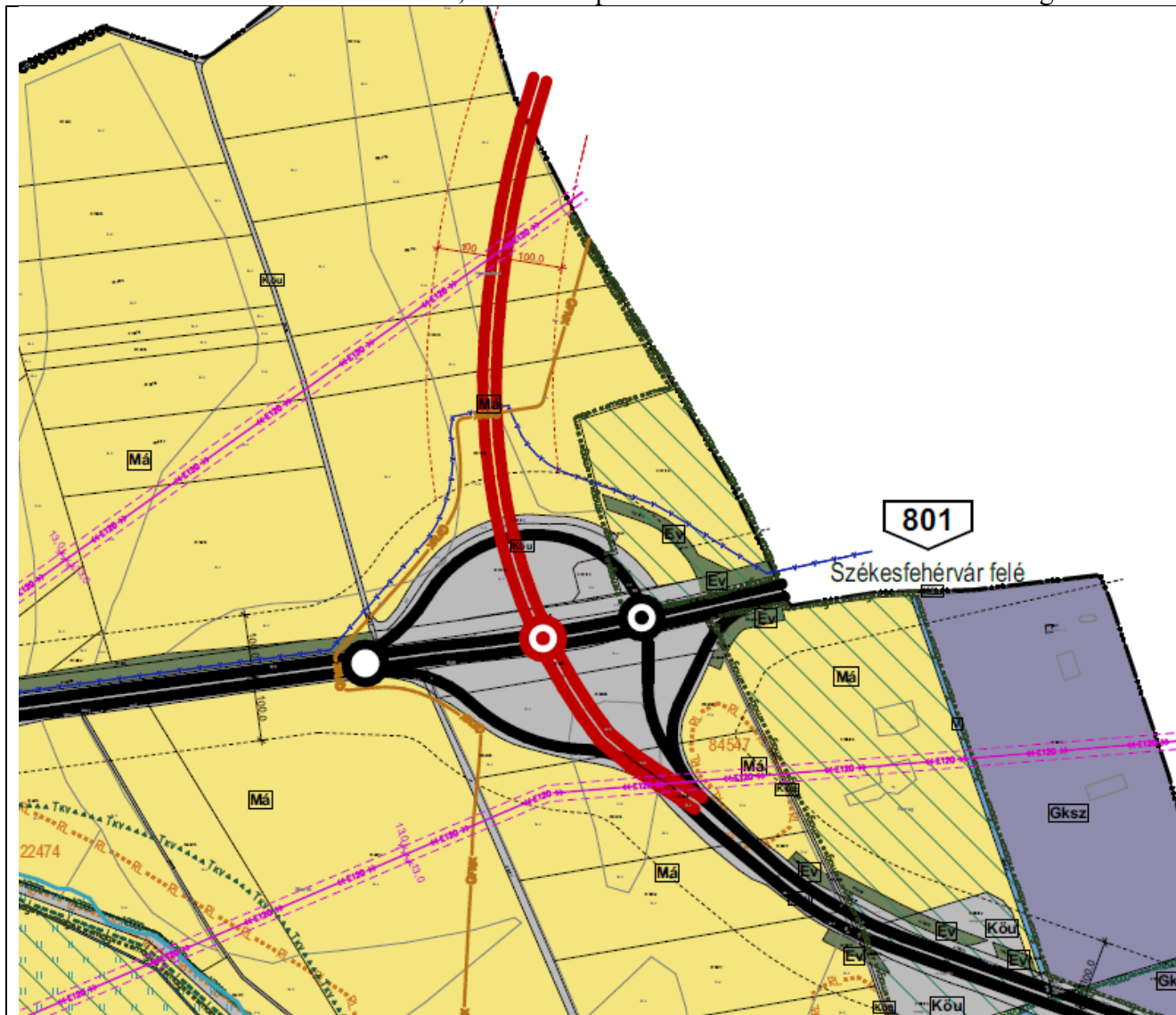


2.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ELŐÍRÁSOK VIZSGÁLATA

A hatályos településszerkezeti terv ismertetése

A tervezési területen belüli ingatlanok a hatályos településszerkezeti terv szerint általános mezőgazdasági és véderdő területfelhasználásba soroltak.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása szükséges.



A hatályos településszerkezeti terv kivonata

HÉSZ és Szabályozási terv ismertetése

A hatályos szabályozási terv szerint az M200 gyorsforgalmi út területét érintően az ingatlanok általános mezőgazdasági (Má-1, Má-2) és véderdő (Ev) övezetbe soroltak. A műszaki infrastruktúra hálózat Csór települést érintő fejlesztése miatt a helyi építési szabályzatot, és annak szabályozási terv mellékletét módosítani kell.

A HÉSZ általánosvéderdő (Ev) övezetekre vonatkozó előírásai:

44. § (1) A védelmi rendeltetésű erdőterület az Ev jellel jelölt övezet, mely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.

(2) Ev övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

A HÉSZ általános mezőgazdasági övezetekre (Má) vonatkozó előírásai:

47. § (1) Az Má-1 jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

(2) Általános mezőgazdasági terület övezeteinek telkein lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.

(3) Má-1 jelű övezetben elhelyezhető:

1. növénytermesztéshez kapcsolódó;
2. állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
3. az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;
4. lakóépület.

(4) Nagy létszámú állattartó telep nem létesíthető. Állattartó telep, belterülettől, továbbá belterületen kívüli beépítésre szánt területtől és országos jelentőségű védett természeti terület határától, vízfolyástól, vízfelülettől legkevesebb 100 m védőtávolság biztosításával alakítható ki.

(5) Általános mezőgazdasági területen az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK.) mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

- a) a beépítettség mértéke legfeljebb 10 % lehet,
- b) a beépíthető telek szélessége legalább 30 m,
- c) a kialakítható új telek területe legalább 1,0 ha (10 000 m²), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett
- d) a beépítés módja szabadon álló,
- e) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,
- f) az épületmagasság legfeljebb 7,0 m.
- g) lakóépület 6000 m² telekterület felett építhető, az önálló lakóépület a telek területének legfeljebb 3 %-át foglalhatja el.

(6) Az Má-1 jelű általános mezőgazdasági övezetben, több önálló telekből az OTÉK rendelkezései szerinti birtoktest alakítható ki. A birtoktest esetében 5 %-os beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telek területe legalább a 10 000 m²-t eléri, és a beépítés a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatára nincs korlátozó hatással, illetőleg azt nem veszélyezteti. A birtokközpont telkén a beépítettség a 45%-ot nem haladhatja meg.

(7) (5) Hidrogeológiai védőövezettel érintett ingatlanon lakóépületet építeni csak a vonatkozó jogszabályi előírások figyelembe vételével lehet.

48. § (1) Az Má-2 jelű övezetbe a mezőgazdasági területek ökológiai, természetvédelmi, illetve vízvédelmi (környezetvédelmi) okokból sajátos helyzetű és használatú részei tartoznak.

(2) Az övezetben az egyéb, vízügyi, környezetvédelmi, vagy természetvédelmi jogszabályokban foglaltak betartása mellett a mezőgazdasági művelés, használat folytatható.

(3) Az övezetben elhelyezhető:

1. növénytermesztéshez kapcsolódó;
2. állattartáshoz, állattenyésztéshez kapcsolódó;
3. az ezekhez kapcsolódó saját termék feldolgozás, tárolás, árusítás építményei;

(4) Az övezetben a (3) bekezdés szerinti építmények akkor helyezhetők el, ha azok a természeti, táji értékeket nem károsítják, a környezetet nem veszélyeztetik. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz való közelítés érdekében szabad.

(5) Má-2 jelű általános mezőgazdasági területen az OTÉK mezőgazdasági területre vonatkozó előírásainak betartása mellett:

a) 1500 m² telekméretig épület nem építhető, a 1500 m²-t meghaladó telkeken a beépítettség mértéke legfeljebb 3% lehet

b) a területen önálló lakóépület nem építhető

c) a beépíthető telek szélessége legalább 50 m,

d) a kialakítható telek területe legalább 2,0 ha (20 000 m²), a telekhatárrendezés kisebb telkek esetén is megengedett

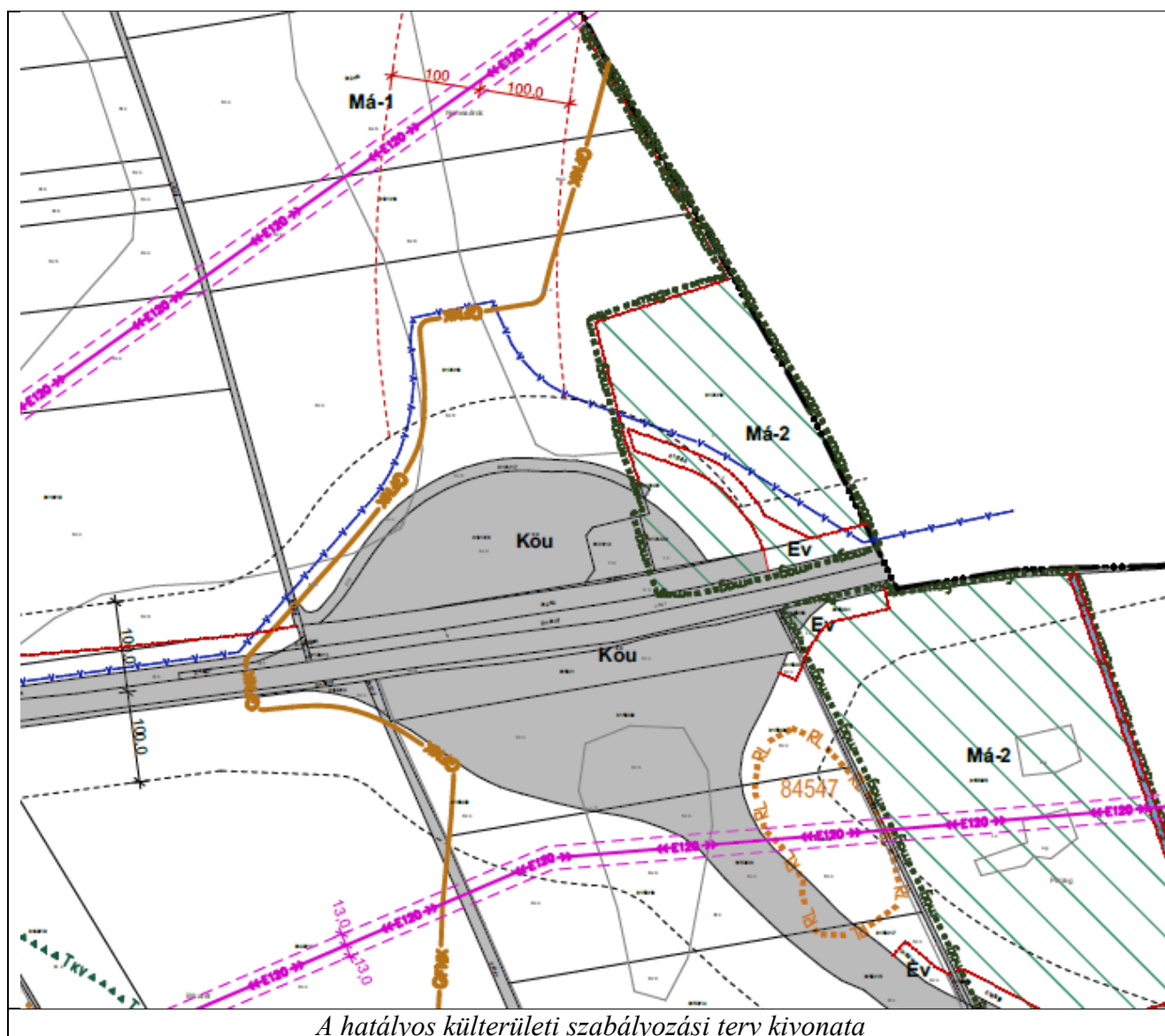
e) a beépítés módja szabadon álló,

f) az előkert és az oldalkert szélessége legalább 10 m,

g) az épületmagasság legfeljebb 6,0 m.

(6) Az Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetben birtokközpont nem alakítható ki.

(7) Má-2 jelű övezet belvízjárta területtel érintett ingatlanain épület nem építhető.



2.3 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG VIZSGÁLATA

A gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala művelés alatt álló mezőgazdasági területet és erdőterületet, valamint művelés alól kivett területeket érint. Az infrastrukturális beruházás érint régészeti lelőhelyet a terepbejárás és előzetes vizsgálatok során megállapítottak alapján. Az előzetes régészeti dokumentáció a nyilvántartott lelőhelyek mellett Csór területén egy nyilvántartásba vétel alatt lévő lelőhelyet állapított meg.

A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A tervezett beruházás műemléki védelem alatt álló értéket és műemléki környezetet sem érint.

A kiemelt beruházás a következő nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érinti:

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Csór – Csárda fölötti dűlő	Nyilvántartásba vétel alatt	terepbejárás	telep faluhely	római kor Árpád-kor, késő középkor (14-15. sz.) neolitikum	érintett
Csór – Csárda alatti-dűlő I.	84547	próbafeltárás, régészeti megfigyelés, ásatás	telep	kelta	érintett

2.4 TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

A településrendezési eszközök módosításához az E-TÉR felületéről letöltött adatszolgáltatás alapján az M200 autópályát környezetében az ingatlanok művelési ága a következő:

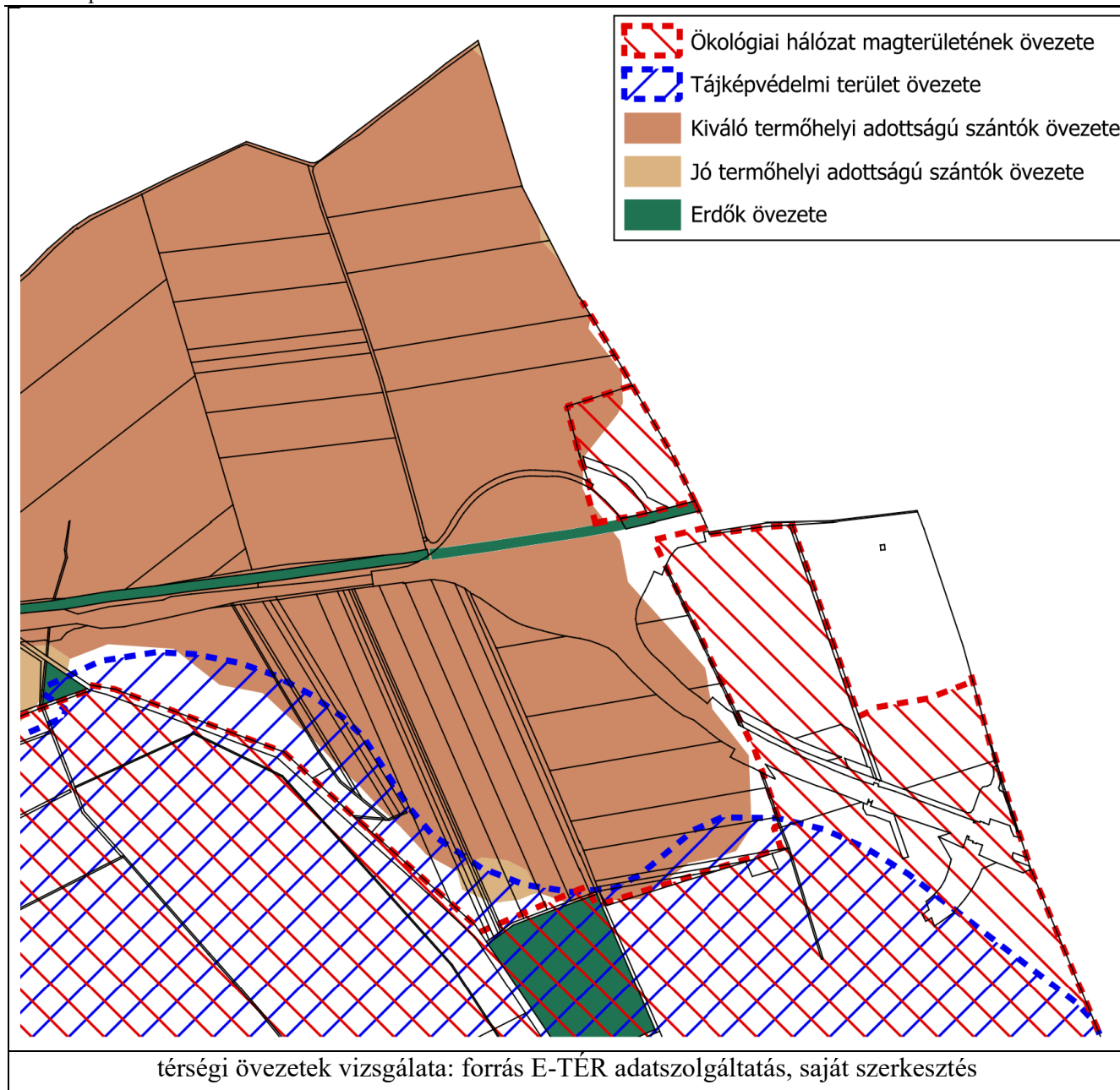


A tervezett M200 nyomvonala Iszkaszentgyörgy felől a meglévő 8-801. sz. utak különbszintű csomópontjába köt bele a Csóri csomópont átalakításával.

A fejlesztés mezőgazdasági művelés alatti területeket, erdőgazdálkodási területeket és művelés alól kivett területeket érint.

A nyomvonalkijelölés során a Beruházó és a tervezők törekedtek a jelenlegi tájhasználat megtartására. A fejlesztés a tájhasználatban mérsékelt változást okoz. A termőföld igénybevétele csak a műszakilag feltétlenül indokolt mértékre korlátozódik.

Az autópálya bővítésével érintett településrészeket az E-TÉR adatszolgáltatás szerint az alábbi tájrendezési szempontból releváns országos és térségi övezetek érintik:



Megállapítható, hogy a módosítással érintett területet az ökológiai hálózat magterületének övezete, kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, a jó termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete és a tájképvédelmi terület övezete érinti.

A gyorsforgalmi út tervezett nyomvonala érinti a HUDI20044 „Sárrét” kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területet, ezért ezekre a területekre Natura 2000 hatásbecslési dokumentáció készült a KHT kiegészítéseként. A hatásbecslés kivonatát jelen dokumentum 3.4. KÖRNYEZETVÉDELEM fejezete tartalmazza.



2.5 KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

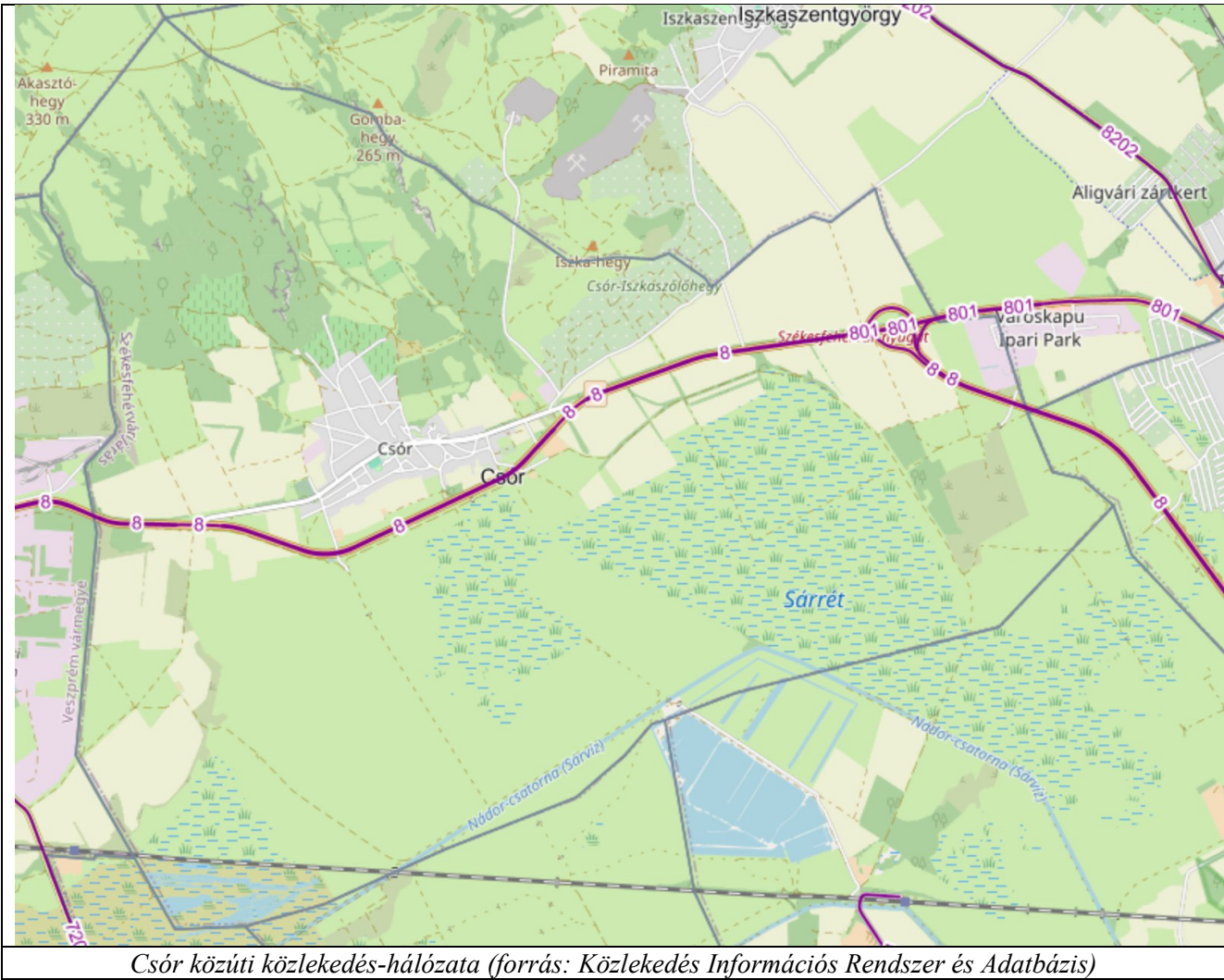
Közúthálózat

Csór Fejér megyében Székesfehérvár megyeszékhelytől nyugatra fekszik. A község Székesfehérvár belvárosától 14,5 km-re, Budapesttől kb. 82,5 km-re, valamint Magyarország egyik legjelentősebb közlekedési tengelyétől, az M7 gyorsforgalmi úttól 20 km-re található. A földrajzi fekvésből adódóan a település gazdaságilag két irányba, Székesfehérvár és Várpalota városokhoz kötődik.

A települést az alábbi, állami kezelésben lévő utak érintik:

- 8. számú Székesfehérvár-Jánosháza-Rábafüzes elsőrendű főút
- 801. számú - Székesfehérvár nyugati másodrendű főút
- 80682 - 8-801 csp. lehajtó ág Szfv. felé

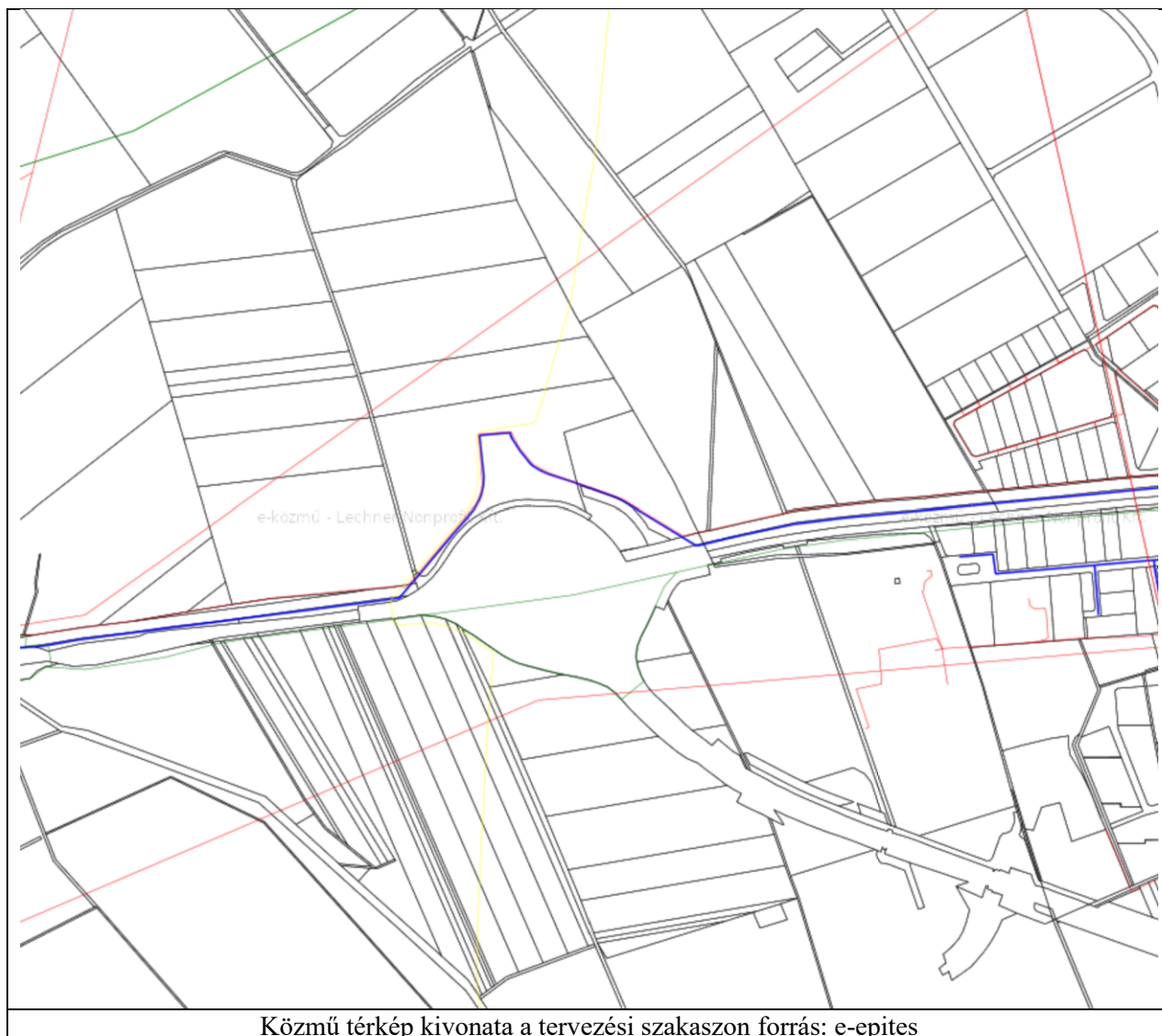
A tervezett gyorsforgalmi út Csór községet a 8. főúti csomópont átépítésével érinti.
A tervezett M200 nyomvonala Iszka-szentgyörgy felől a meglévő 8-801. sz. utak különbszintű csomópontjába köt bele a csomópont átalakításával (Csóri csomópont).



Csór területén a nyomvonalat érintő közművek a következők:

Érintett út	Km. szelvény	Közmű jellege	Beavatkozás
M200 autópút	60+797	Nagyfeszültségű légvezeték	Védelem kiváltás – 132 kV
M200 autópút	60+980	Nagyközépnomású gázvezeték	Védelem ellenőrzés
M200 autópút	61+030	Vízvezeték	Védelem ellenőrzés
M200 autópút	61+695	Nagyfeszültségű légvezeték	Védelem, magasság ell.
M200 autópút	61+688	Távközlés	Védelem ellenőrzés

Közművesítési, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás vizsgálata



Közmű térkép kivonata a tervezési szakaszon forrás: e-epites

3. ALÁTÁMASZTÓ SZAKÁGI MUNKARÉSZEK

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

3.1. VÁLTOZÁSOK, A RENDEZÉST ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA, ÖSSZEFÜGGÉSEIK FELTÁRÁSA, SZAKÁGI JAVASLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1. tervezési terület: M200 gyorsforgalmi út Csór települést érintő változásai

A tervezett gyorsforgalmi út Csór községet a 8. főúti csomópont átépítésével érinti.

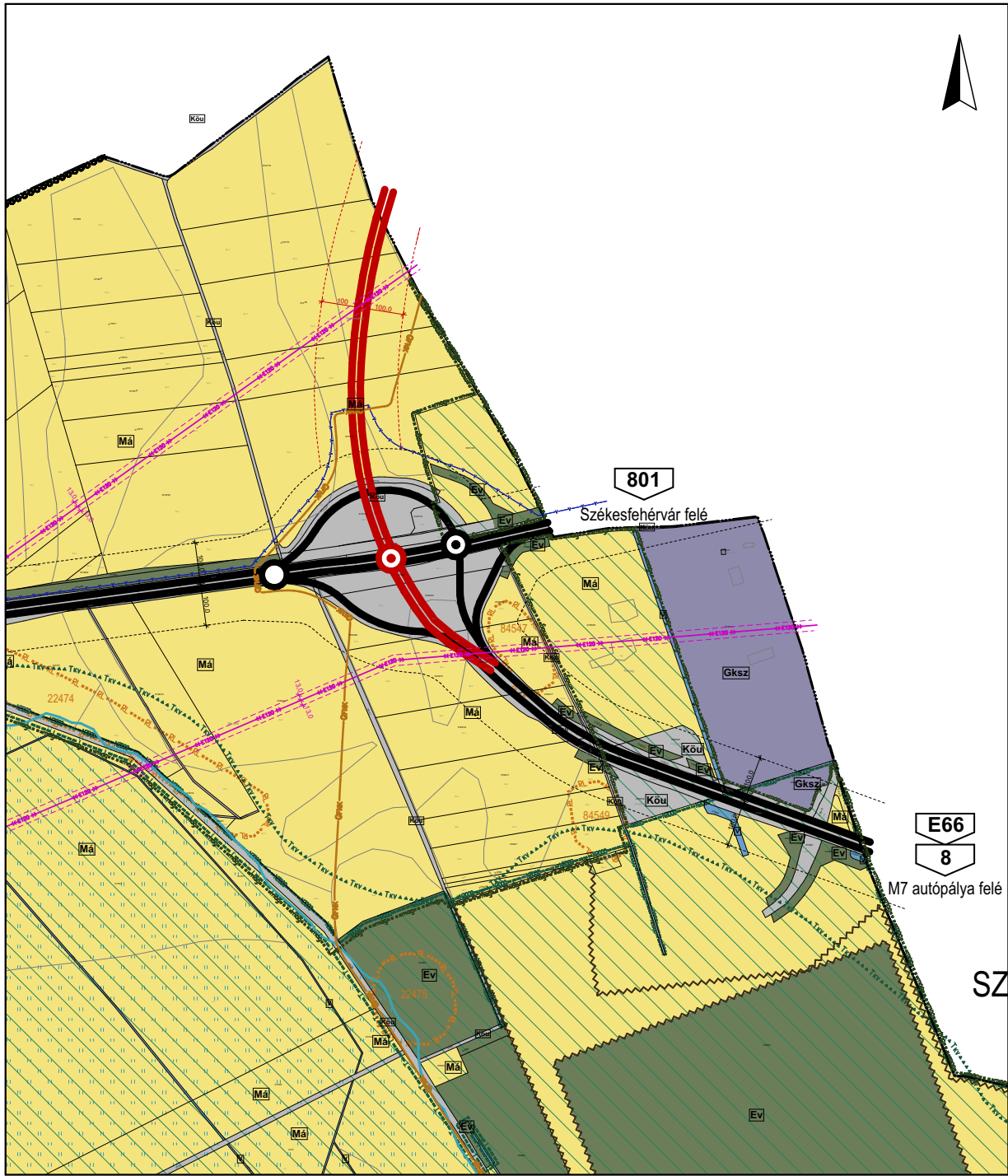
A tervezett M200 nyomvonala Iszkaszentgyörgy felől a meglévő 8-801. sz. utak külön szintű csomópontjába köt bele a csomópont átalakításával (Csóri csomópont).

A tervezett változtatások során mezőgazdasági területek, vízgazdálkodási területek és véderdő területek kerülnek átsorolásra közúti közlekedési területbe. A módosítások következtében a Csóri-csomópont és a 0121/23 hrsz-ú kijelölt erdőterület között visszamaradt, mezőgazdasági művelésre alkalmatlan területen véderdő kijelölés történik. Ezen kívül a tervezési területen belül megvalósult földrészlethatár változások következtében egyes tervezett erdőterületek közlekedési területbe kerülnek.

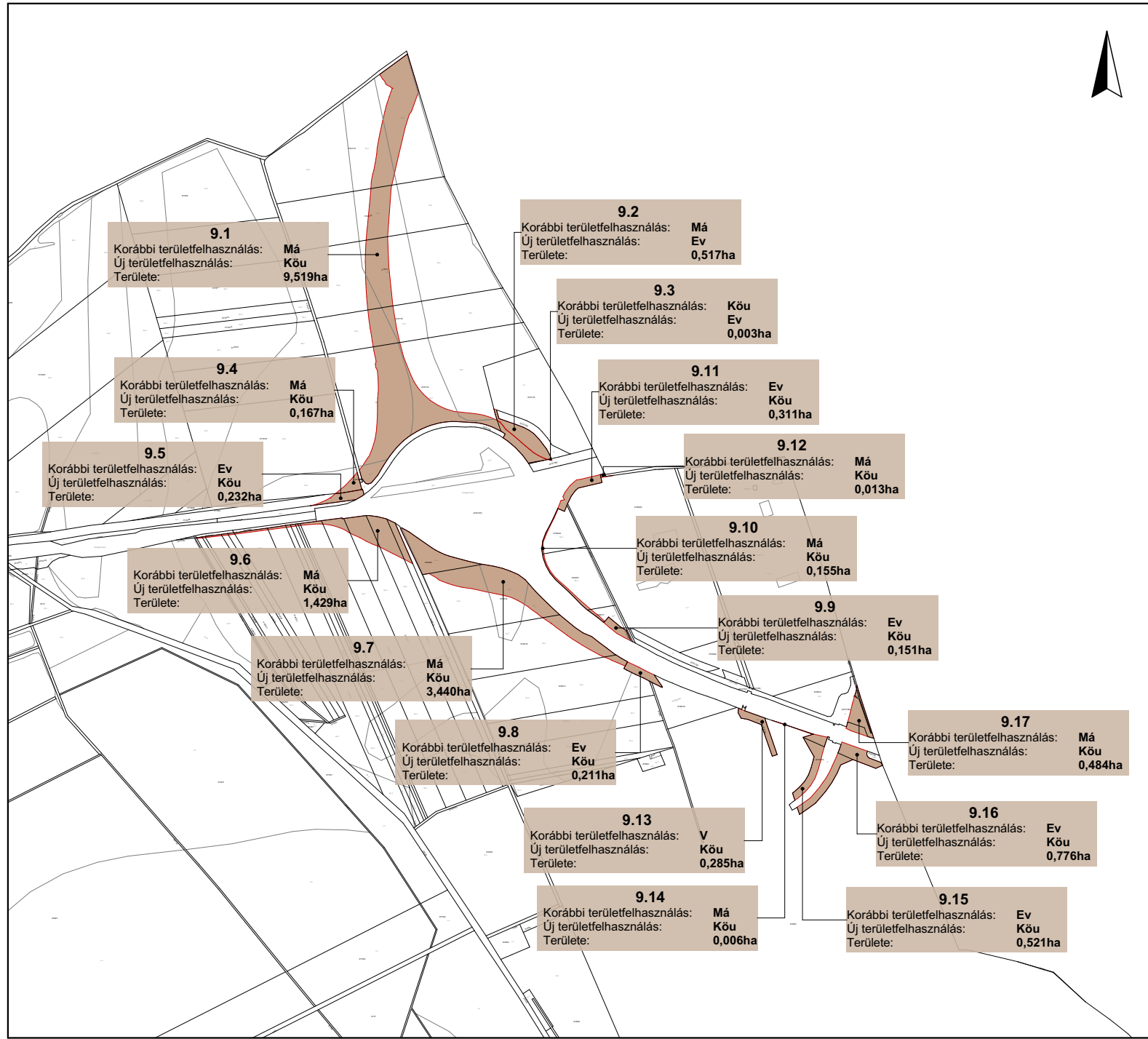
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A változások ábrázolását lásd az alábbi tervlapon:

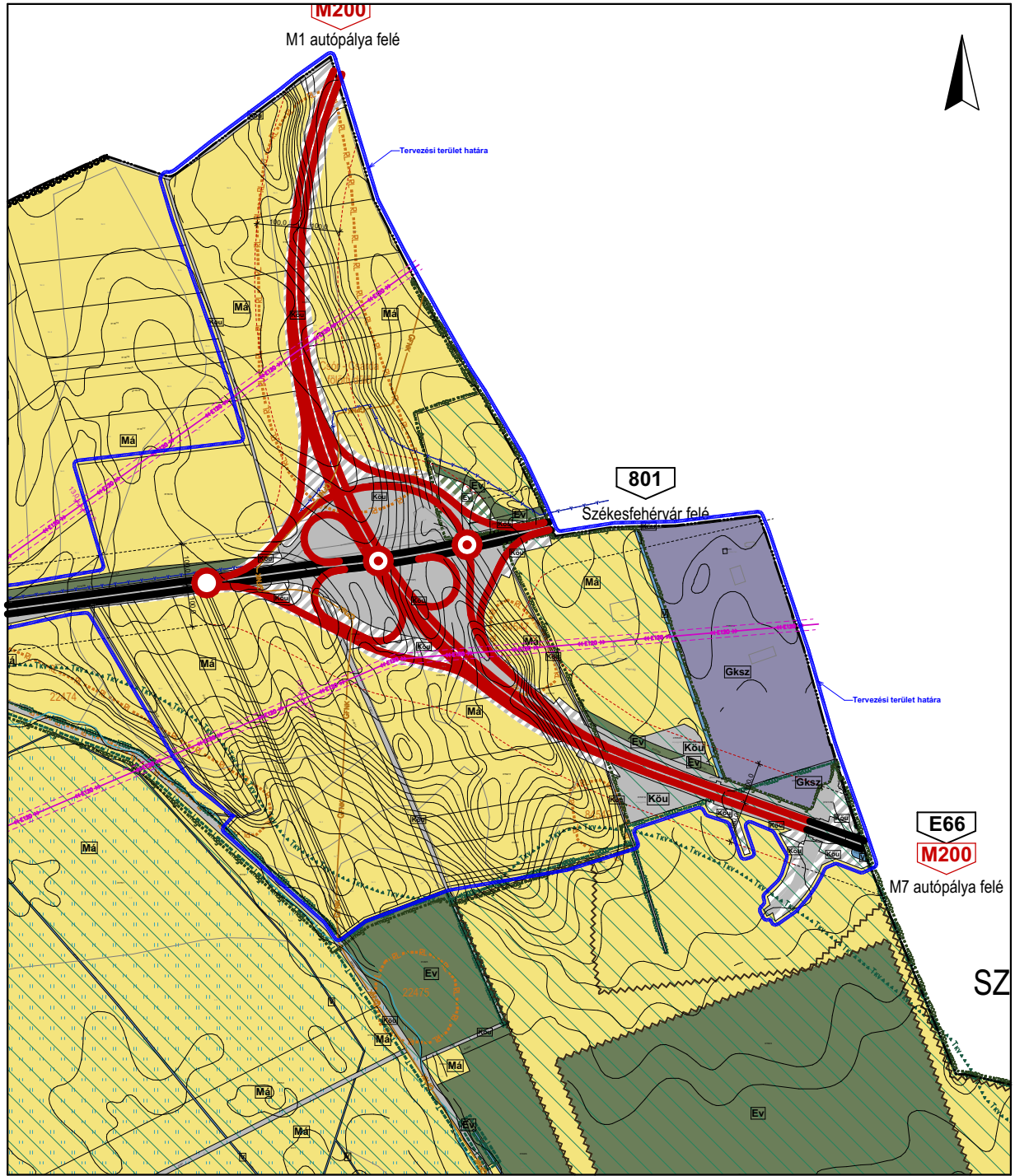
HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



TERVEZETT VÁLTOZÁSOK



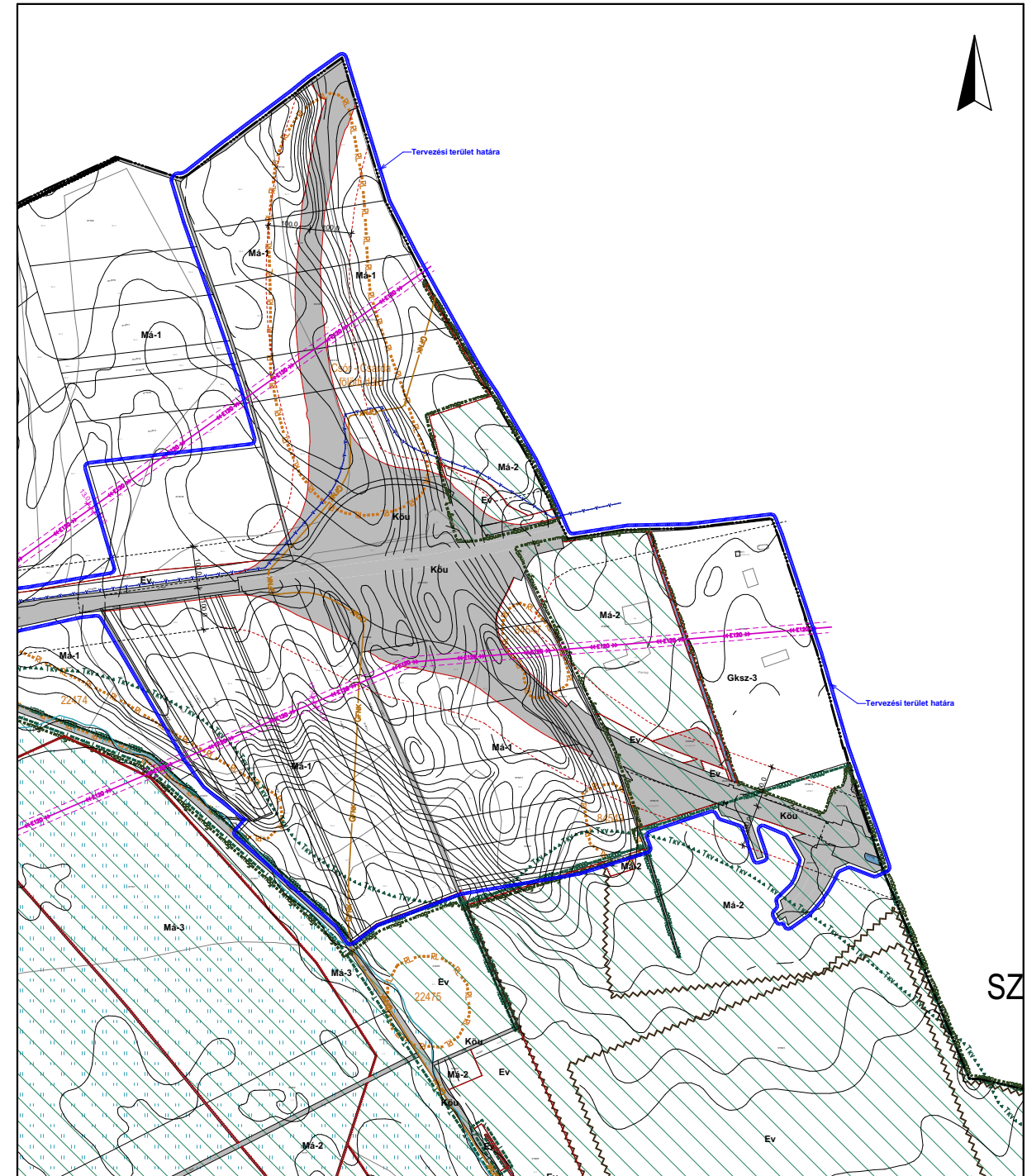
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Területhasználati változások:

Sorszám	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz
9.1	<i>M200 területe</i>	9,519	Má	Köu	0121/9, 0121/10, 0121/14-0121/16, 0121/19
9.2		0,517	Má	Ev	0121/19
9.3		0,003	Köu	Ev	0121/26
9.4		0,167	Má	Köu	0116/28
9.5		0,232	Ev	Köu	0116/28
9.6		1,429	Má	Köu	0149/13-0149/23, 0149/25-0149/29
9.7		3,440	Má	Köu	0152/11, 0152/14, 0152/19, 0152/22
9.8		0,211	Ev	Köu	0121/27
9.9		0,151	Ev	Köu	0121/27
9.10		0,155	Má	Köu	0152/17, 0152/21, 0152/24
9.11		0,311	Ev	Köu	0121/27
9.12		0,013	Má	Köu	0155/25
9.13		0,285	V	Köu	0121/36
9.14		0,006	Má	Köu	0158/3
9.15		0,521	Ev	Köu	0121/27, 0121/37
9.16		0,776	Ev	Köu	0121/27, 0121/37
9.17		0,484	Má	Köu	0121/27, 0121/39, 0121/40, 0156/3

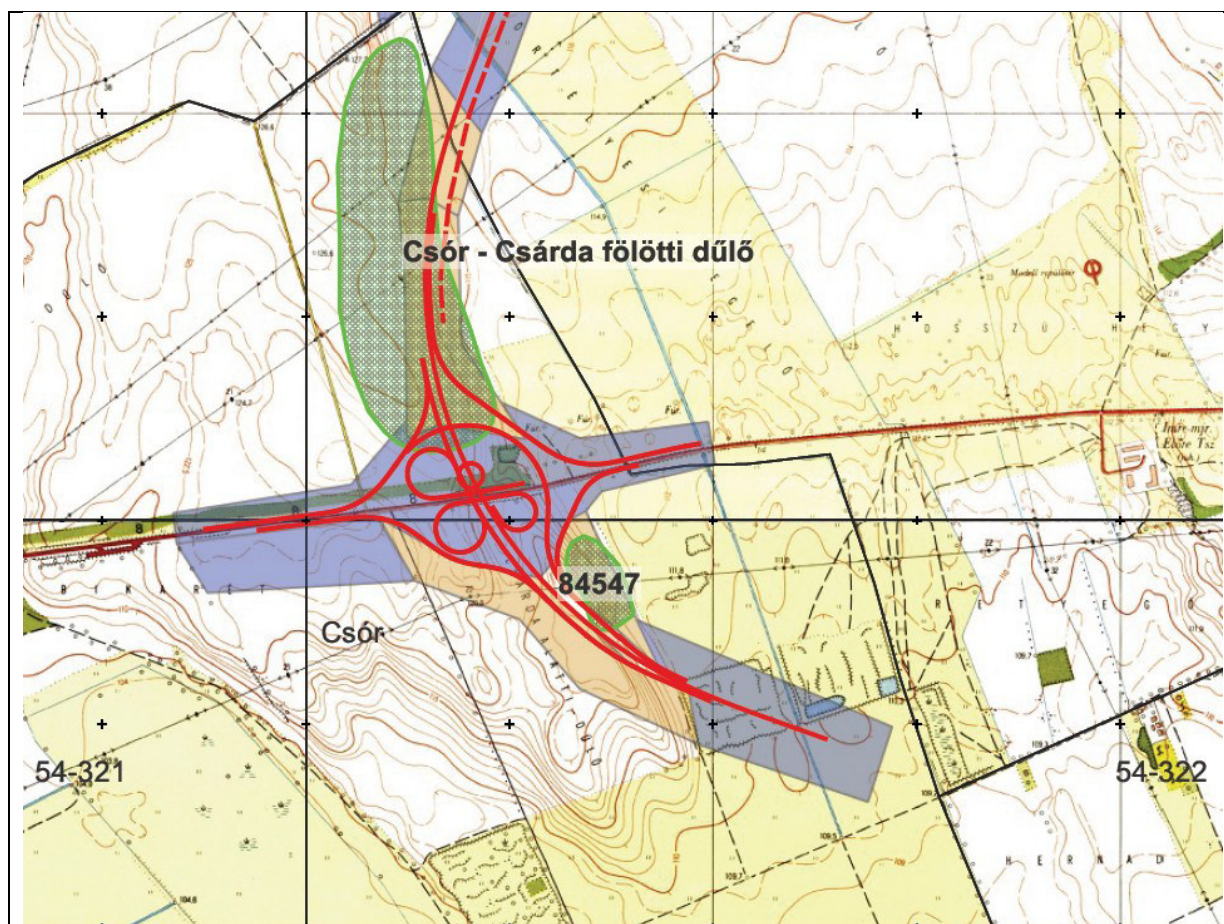
3.2. JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSÉRE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE, ERD ISMERTETÉSE

Örökségvédelem

Az UVATERV Út-, Vasúttervező Zrt. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ az M200 autótú M1 autópálya – 8-801. sz. főutak közötti szakaszára, (tervezés tekintetében I. és II. szakasz) vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

„A régészeti értékvizsgálat során – az adatgyűjtés és terepbejárás összesített eredményei alapján – az alábbi régészeti lelőhelyeket azonosítottuk a vizsgált nyomvonal 250 m-es környezetében:”

Név:	Nyilvántartási szám:	Információ forrása:	Lelőhely jellege:	Lelőhely kora:	Pozíciója:
Csór – Csárda fölötti dűlő	Nyilvántartásba vétel alatt	terepbejárás	telep faluhely	római kor Árpád-kor, késő középkor (14-15. sz.) neolitikum	érintett
Csór – Csárda alatti dűlő I.	84547	próbafejtés, régészeti megfigyelés, ásatás	telep	kelta	érintett



Csór közigazgatási területén a beruházást érintő lelőhelyek
(Készítette: Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ)

„A teljes vizsgálati területen összesen 96 régészeti lelőhelyet azonosítottunk.

A régészeti lelőhelyek a Kötv. alapján általános védelem alatt állnak. A Kötv. 19. § (2) szerint a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.

A beruházás tervezése során feltétlenül figyelembe kell venni a szükséges régészeti feltárások idő- és költségigényét.

A régészeti értékvizsgálat során, a tervezett nyomvonalon egy helyszínen lehetnek olyan helyben megtartandó örökségi elemek, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni.

Mivel a tervezés jelenlegi fázisában még nem ismertek a műszaki paraméterek, valamint a földmunkák pontos szélessége és mélysége, így a további örökségvédelmi javaslatok a kivitelezési tervek ismeretében a későbbiek folyamán még változhatnak.

Az időszakos és tartós fedettségéből adódóan a terepbejárást nem lehetett mindenhol elvégezni a nyomvonalon, valamint a megfigyelési körülmények sem voltak mindig ideálisak, így még számítani lehet további, eddig ismeretlen lelőhelyek előkerülésére, ahogy azt az előkerült szórvány leletanyagok is mutatják.

A fentiek mellett a felszíni kutatás korlátozottsága miatt figyelembe kell venni, hogy az azonosított lelőhelyek feltehetően nagyobb kiterjedésűek, mint ahogy azt fel tudtuk mérni. Ezeken túl jelentős kockázati tényezőt jelentenek a régészeti korú temetők is, mivel felszíni vizsgálattal csak nehezen lehet azonosítani őket, viszont feltárásuk idő és költségigényes.

Az ERD következő fázisában geofizikai felméréssel és próbafeltárással az ismert régészeti lelőhelyeken kívüli, terepbejárással nem kutatható, de régészeti szempontból kedvező területeket is vizsgálni szükséges.”

3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT, A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS SZÜKSÉGESSÉGE

A tervezett módosítások a tájhasználatban változást jelentenek.

A tervezett módosítások a Fejér megye Területrendezési tervéről szóló 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetet érintenek Csór közigazgatási területén.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) 2. § 43 pontja a tájképvédelmi terület övezet fogalmát az alábbiak szerint határozza meg:

„43.tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak”

9/2019. (VI.14.) MvM rendelet a tájképvédelmi terület övezetét alábbiak szerint szabályozza:

„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 településkép 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 településkép 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 településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai meghatározásra kerültek.

Csór község településkép védelméről szóló 1/2018 (III.8.) helyi rendeletének tartalmazza a településkép szempontjából meghatározó területeket.

A tervezési területek a településkép szempontjából meghatározó területek közül a mezőgazdasági területet és a közlekedési terület érinti. A tervezett változások megfelelnek a településkép védelméről szóló rendelet előírásainak.

Fentiek alapján kijelenthető, hogy a módosítások nem befolyásolják kedvezőtlenül a tájképi egységet és a hagyományos tájhasználatot.

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, így a biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.

3.4. KÖRNYEZETVÉDELME

Az M200-as gyorsforgalmi út két előzményes tanulmánytervvel rendelkezik, melyek a NIF Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megbízásából készültek. A 2. rész „Székesfehérvár (M7) – Sárbogárd (M8) útvonal fejlesztés tervezése” vizsgálati területe fedi le az útterv II. tervezési szakaszát. Ezért a 60+300 – 70+340 km sz. közötti szakasz rendelkezik hatályos környezetvédelmi engedéllyel, melynek ügyiratszám: PE/KTFO/1491-85/2022. Ezen engedélyt a PE/KTFO/5352-50/2022. ügyiratszámú határozat módosított.

A Vibrocomp Kft. Környezeti hatástanulmányt (2025. április, továbbiakban KHT) készített, melynek összefoglalója szerint környezetvédelmi létesítmények és védelmi intézkedések, valamint a monitoring javaslatok az alábbiak:

3.4.1 Talaj és felszín alatti víz védelme

A kivitelezési időszak negatív hatásait a beruházás területfoglalása, a földmunkák nagyságrendje, a fokozottan, illetve kiemelten érzékeny területek és vízbázisok érintettsége jelentik.

Jelen beruházás esetén nem új nyomvonalon épülő út megvalósítása tervezett, hanem a meglévő nyomvonalat szélesítik. A 8. sz. főút, valamint 7. sz. főút (7201 j. országos közút keresztezéséig) két oldalán leállósáv építésével a koronaszélesség 20 m-ről 24,6 m-re változik. Az út két oldalán viszonylag keskeny sávban történő szélesítés a területfoglalás mértékének növekedése szempontjából nem tekinthető jelentősnek. Bár a nyomvonal elsősorban mezőgazdasági művelésű területek mentén halad, magas talajértékszámú talajok nem érintettek, a nyomvonal első fele kifejezetten alacsony értékszámú talajokat, a második fele közepes talajértékszámú barnaföldeket érint. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterületek nem érintettek.

A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján a nyomvonal legnagyobb része Székesfehérvár és Sárszentmihály közigazgatási területén érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területen halad. A nyomvonal leteleje érint rövid szakaszon Csór település közigazgatási területén fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területet.

Magyarország második felülvizsgált, 2021. évi Vízügyi-gazdálkodási Tervének 2.1. melléklete, valamint az Országos Vízügyi Főigazgatóság térképes adatbázisa alapján a vizsgált nyomvonal nem érinti felszín alatti ivóvízkivétel védőterületét.

A tervezett út üzemelése során a szennyezés nagysága elsősorban a haváriák, tehergépkocsik balesetével kapcsolatban lehet számottevő.

Mindezeket figyelembe véve talaj és felszín alatti vízvédelmi szempontból az előírt környezetvédelmi javaslatok betartása mellett a tervezett beruházás megvalósítható.

3.4.2 Felszíni víz védelme

A felszíni vizek állapotát befolyásoló hatásokat az építési és üzemelési időszakban egyaránt elsősorban az új útszakasz vízelvezetésének módja és hatékonysága szabja meg.

A KDTVIZIG adatszolgáltatása alapján 6 vízfolyáskeresztezés található a tervezett M200 főút vizsgált szakaszának nyomvonalán.

Közvetlen szennyezés havária esetekben érheti a vízfolyásokat, melyet elsősorban kárelhárítás keretében lehet lokalizálni és megszüntetni. A hatás nagysága függ a vízfolyás vízhozamától, a meder állapotától és nem utolsósorban a vízfolyás medrének esésviszonyaitól. Az út üzemelése során előfordulható haváriás szennyezések közül legkedvezőtlenebb hatása a vízfolyások vízminőségére és nem utolsósorban élővilágára a szénhidrogén származékoknak lehet. A haváriák bekövetkezésének valószínűsége, és az hogy pont vízfolyások környezetében történik, azonban kicsi.

A forgalom hatására diffúz jelleggel kicsapódó légszennyező anyagok koncentrációja felhígul és ezért az út melletti területeken nem fejtenek ki jelentős hatást. Az út üzemelése során nem várható olyan szennyező hatás, mely a beszivárgó vizekkel a felszín alatti ezeken keresztül pedig a felszíni vizek mennyiségi, illetve minőségi változását okozná.

Mindezek alapján a tervezett beruházás vízvédelmi szempontból az előírt környezetvédelmi javaslatok betartása mellett megvalósítható.

3.4.3 Levegőminőség-védelem

A tervezési területhez legközelebb elhelyezkedő automata mérőállomáson (Székesfehérvár) az elmúlt 5 évet tekintve éves határérték túllépés nem történt egyik vizsgált komponens esetében sem, így a vizsgált terület levegőminősége jónak tekinthető.

A kivitelezés során átlagos meteorológiai körülmények között a durva földmunkák idején az építéshez legközelebbi védendő épület távolságban (180 m) szálló por (PM10) 24 órás egészségügyi határérték túllépés nem várható.

Az 5.3.11 Javasolt védelmi intézkedések fejezetben bemutatott, építés idejére vonatkozó levegővédelmi előírások betartásával az ideiglenes fellépő porterhelés jelentős mértékben csökkenthető.

A legközelebbi védendő épület az M200 autópályát tengelyétől 196 m-re található. Üzemelés alatt ebben a távolságban a modellezéssel végzett immisszió számolás alapján megállapítható, hogy az órák (CO és NO₂) és 24 órás (PM10) egészségügyi határértékek nagy biztonsággal teljesülnek, határérték túllépés nem várható.

Összességében levegőtisztaság-védelmi szempontból a fejlesztés várhatóan nem okoz konfliktust.

3.4.4 Élővilág-védelem

A tervezési terület országos jelentőségű védett vagy védelemre tervezett természeti területet és a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 23 § (2) bekezdés alapján ex lege védett természeti területet, illetve természeti értéket közvetlenül nem érint.

Helyi jelentőségű védett természeti területet a tervezett beruházás nem érint.

A tervezett út és a csatlakozó létesítményei az ökológiai hálózat elemei közül Magterületet és Ökológiai folyosót érintenek.

Natura 2000 területek közül Sárrét különleges természetmegőrzési terület (SAC) közvetlen érintettsége összesen három helyszínen merül fel, a 62+300 – 62+800, a 63+950 – 64+351, illetve a 65+000 – 65+550 szelvények közötti szakaszon, a közvetlen területi igénybevétel mértéke hozzávetőleg **70.000 m²** (70 ha).

Saját felméréseink tapasztalatai és a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatszolgáltatása alapján elmondhatjuk, hogy a projektterületen rendkívül nagy egyed- és fajszámban vannak jelen védelem alatt álló taxonok (40 különböző védett élőlény előfordulása bizonyított), melyek részletesen a dokumentáció Élővilágvédelem c. fejezetében és az Élővilág-védelmi mellékletben kerülnek feltüntetésre.

A közvetlen hatásterületen belül természetközeli élőhelyek is vannak, a közvetlen igénybevételnek kitett természetszerű élőhelyek kiterjedése összesen **51.645 m²** (5,65 ha).

A megfogalmazott élővilág-védelmi javaslatok betartásával a kedvezőtlen hatások csökkenthetők.

3.4.5 Tájvédelem

Tájvédelmi szempontból a tervezési területen napjainkban a mezőgazdasági és települési tájhasználat egyaránt jelen van, emellett a természetvédelmi potenciál is megjelenik. A tervezett tehermentesítő út szántó, legelő és kivett művelési ágú területeket vesz igénybe. Üzemtervezett erdőterületeket nem érint.

A tervezett út megvalósítása során előforduló fontosabb konfliktushelyzetek: a tervezett út Natura 2000 területet érint; áthalad a tájképvédelmi terület övezetén; valamint kedvezőtlen a tervezett út tájlesztettkai hatása.

Tájhasználati módokban bekövetkező változás alapvetően a területfoglalással érintett területeken jelentkezhet: a korábbi művelési ágak (szántó, erdő, legelő), természetközeli területek megszűnésével és a helyükön közlekedési terület kialakulásával jár. A tervezett tehermentesítő út és kapcsolódó létesítményei (pl. csomópontok) a táj szerkezetében új, művi eredetű, vonalas tájalkotó elemként jelennek meg. Hosszabb távon a tájszerkezet így várhatóan kisebb mértékben módosul.

A beruházás következtében a tervezési területen a biológiailag aktív felületek csökkenése várható.

A javasolt intézkedések betartásával, az út és létesítményeinek megfelelő tájba illesztése esetén a beruházás tájvédelmi szempontból elfogadhatónak tekinthető.

3.4.6 Épített környezet védelme

Az Országos Területrendezési Terv 3/4 melléklete alapján a tervezett beruházás nem érinti a világörökségi és világörökség-várományos terület övezetét.

A tervezett beruházás és 250 m-es környezetében védett építészeti érték (műemlék vagy helyi védettséggel ellátott építmény) nem található. A tervezett beruházás építészeti értékeket közvetlenül nem közelít meg és nem veszélyeztet.

A teljes vizsgálati területen azonosított 11 régészeti lelőhely közül 8 lelőhely érintett a tervezett beruházás nyomvonala által, valamint további 1 lelőhely található az 50 m-es pufferzónájában. A 28583 nyilvántartási számú, Székesfehérvár – Feketehegy lelőhelyen egy Árpád-kori földvár található, mely helyben megtartandó örökségi elem, amelyeket a Korm. R. 21. § (3) bekezdés alapján a földmunkával el kell kerülni. További örökségvédelmi vizsgálatok 4 régészeti lelőhely esetében: geofizikai kutatás és próbafeltárás.

A javasolt védelmi intézkedések betartása mellett elmondható, hogy épített környezet védelme szempontjából a tervezett beruházás megvalósítható.

3.4.7 Zaj- és rezgésvédelem

Zajvédelmi szempontból a közvetlen hatásterületen az elvégzett számítások alapján megállapítható, hogy a tervezett M200 autót megépülése esetén üzemelés során annak környezetében éjjel várható határérték feletti zajterhelés.

A tervezett M200 autót megépülése esetén a közvetett hatásterületén csökken a zajterhelés.

A tervezett M200 autópálya építése védendő létesítmények nagy távolsága miatt nem okoz határérték feletti zajterhelést.

Összefoglalva megállapítható, hogy a zajvédelmi intézkedések megvalósulása esetén a tervezett beruházás zajvédelmi szempontból megfelel a vonatkozó követelményeknek.

3.4.8 Hulladékgazdálkodás

Hulladékgazdálkodási szempontból a kivitelezési munkálatok során a felsorolt hulladékgazdálkodási elvek, vonatkozó jogszabályi előírások betartásával a hulladékok mennyisége minimalizálható. Az építés és üzemelés során keletkező hulladékok minimalizálásával, megfelelő gyűjtésével, elszállításával, hasznosítással történő elhelyezésével, a felsorolt megelőző intézkedések megtétele mellett, a felelős hulladékgazdálkodás megvalósítható.

3.4.9 A klímakockázati elemzés következtetései

Az érzékenységelemzés során a beruházás érzékenysége került meghatározásra az elsődleges éghajlatvédelmi tényezőkre és a másodlagos hatásokra vonatkozóan. A tervezett beruházás érzékenysége a hőmérsékleti szélsőségek gyakoriságának növekedése, a csapadék intenzitásának növekedése, a viharos időjárási események számának és intenzitásának növekedése, az árvíz előfordulási gyakoriságának és intenzitásának növekedése, a belvíz kialakulásának gyakoriságának növekedése, illetve a tömegmozgás gyakoribb előfordulása szempontjából magas.

A kitettség értékelésekor annak felmérése és osztályozása történt, hogy az érzékenységi vizsgálatban beazonosított, érzékenynek minősített létesítmények, használók és a közlekedési kapcsolatok mennyire vannak, illetve lesznek kitéve a káros éghajlati tényezőknek, a tényezők változásából eredő várható hatásoknak a földrajzi elhelyezkedés szempontjából. A tervezett beruházás által érintett útnak elsősorban a hőmérsékleti szélsőértékek kialakulása szempontjából magas a kitettsége.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett beruházás a hőségnapok és a hóhullámos napok számának növekedésével, a csapadék intenzitásának változásával, a viharos időjárási események kialakulásával szemben sérülékeny az éghajlatváltozás kapcsán várható hatások tekintetében.

A kockázatértékelés alapján kiemelten kezelendő kockázatok a következők: az útburkolat élettartamának rövidülése, öregedésének felgyorsulása, illetve az alacsonyan fekvő útszakaszok elöntése.

A klímaváltozás hatásainak csökkentését szolgáló javaslatok, megfelelő adaptációs intézkedések alkalmazása jelentős mértékben enyhítheti a várható negatív hatásokat a tervezett beruházásra vonatkozóan.

A tervezett beruházás hatása a klímaváltozásra – volumenéből adódóan – kismértékű. A beruházás területfoglalásával csökken a biológiailag aktív kiegyenlítő felületek nagysága, ami közvetve, kismértékben kedvezőtlenül hat az éghajlatváltozásra és a hatásterület éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képességére. A beruházás megvalósulása esetén a többlet éves CO₂-kibocsátás a referencia állapothoz képest: ~1327,9 t.

3.4.10 Natura 2000 érintettség

A Vibrocomp Kft. 2025 áprilisban környezeti hatástanulmányt készített, melynek része a NATURA 2000 hatásbecslési dokumentáció Sárrét kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUDI20044) című munkarész. A hatásbecslés megállapításai az alábbiak:

Tervezett beruházás élővilágvédelmi jellemzése

A fejlesztés tágabb környezetének jellemzőit meghatározza az a tény, hogy ez az ember által már régóta intenzíven használt terület, a természetközeli élőhelyek túlnyomó többségét már évtizedekkel ezelőtt felszámolta az iparszerű mezőgazdasági művelésbe vonás, a közvetlen hatásterület túlnyomó többségét napjainkban is a közlekedési infrastruktúra épített elemei borítják.

A tervezési szakasz természetes növénytakaróját (Zólyomi Bálint potenciális vegetációtérképe alapján) a Rétlápok láperdővel, valamint az Ártéri ligeterdők adják.

Ezzel szemben napjainkban a közvetlen hatásterületet főleg a közlekedési infrastruktúra elemei, vagy azok környezetében lévő jellegtelen szárazgyepek borítják, a beruházás tágabb környezetében azonban a természetközeli gyepek élőhelyek is nagy arányban vannak jelen

60+000 – 66+500 km szelvény: Közvetlen hatásterületen belül előforduló élőhelyek: H4(4), OC(2), RDb (2), S6(2), P3(2), U11(1).

A tervezett út nyomvonala mentén ez a szakasz tekinthető élővilágvédelmi szempontból a leginkább kiemelkedőnek. A közvetett hatásterületen, a tervezett nyomvonal mindkét oldalán természetközeli szárazgyepek dominálnak (H4), melyek számos védett növényfaj élőhelyét jelentik.

A szárazgyepek kiemelkedő ökológiai értékét nagyban köszönhetik annak, hogy a mezőgazdaság évtizedek óta jellemző intenzifikációja ellenére többé-kevésbé elkerülték az intenzív szántóföldi művelésbe vonást, így gyakorlatilag „Ősgyepként” értelmezhetjük őket.



2. ábra A szárazgyepek jellemző állományképe

Az élőhelyi és mikrodomborzati heterogenitást az egykori anyaggyerőgödrök és azok növényvilága is emeli, bennük nagy egyedszámban van jelen a kormos csáté (*Schoenus nigricans*).



3. ábra Kormos csáté állományok a közvetett hatásterületen

A 64-es szelvényt követően az élőhelyek természetessége némileg kisebb, ezt elsősorban az idegenhonos fajok térhódítása (keskenylevelű ezüstfa) tájhasználat okozza, a szelvényezés szerinti jobb oldalon némi túllegeltetés (ugyanakkor az okszerű tájhasználat az élőhelyek fenntartásának fontos eszköze), ez a terület ugyanakkor a fokozottan védett közönséges ürge élőhelye, bal oldalon pedig a természetes élőhelyek elszigeteltsége okoz némileg alacsonyabb fajszámot.

A közvetlen hatásterületen a meglévő úthálózati elemek töltésrészűjét jellegtelen szárazgyepek borítják, melyet mindkét oldalon az úttal párhuzamos fiatal fásítás kísér, melyben aljnövényzete vélhetően a fásítás előtti talajelőkészítés okán meglehetősen fajszegény és többségében zavarástűrő fajokból áll.

A védett növényfajok jelenléte számottevő ezen a szakaszon, felméréseink során rendkívül magas egyed és fajszámot tapasztaltunk, hasonló következtetést vonhatunk le a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság biotikai adatszolgáltatása alapján.

A homoki árvalányhaj gyakorlatilag állományalkotóként van jelen, a szárazgyepekben potenciálisan mindenhol számítani lehet a jelenlétére.

Az orchideafélék közül a poloskaszagú kosbort észleltük a legnagyobb egyedszámmal, de a hússzínű ujjaskosbor, a mocsári kosbor, a vitézkosbor egyedeit is megtaláltuk.



4. ábra A szárazgyepek védett növényfajai

A mélyebb fekvésű jó vízellátottságú területeken kialakult mocsárét (D34) jellegű élőhelyein a közösségi jelentőségű kiskékű aszat előfordulása érdemel említést, melyet viszonylag nagy egyedszámban sikerült feljegyeznünk.

A védett állatfajok közül -a DINPI adatbázisa alapján- két közösségi jelentőségűnek is nyilvántartott faj előfordulása ismert: közönséges ürge (fokozottan védett), vérfű-hangyaboglárka.

Az élőhelyek jellemző fajkészlete:

H4 - Erdősztyeprétek, félszáraz irtásrétek, száraz magaskórósok:

Egyszikűek: sudár rosznok (*Bromus erectus*), élesmosófű (*Chrysopogon gryllus*), rezgőfű (*Briza media*), siskanád tippán (*Calamagrostis epigeios*), mocsári sás (*Carex acutiformis*), csomós ebír (*Dactylis glomerata*), homoki árvalányhaj (*Stipa borysthena*)

Kétszikűek: üstökös pacsirtafű (*Polygala comosa*), mezei varfű (*Knautia arvensis*), bársonykeré (Lotus corniculatus), közönséges cickafark (*Achillea millefolium*), mezei iringó (*Eryngium campestre*), őszi vérfű (*Sanguisorba officinalis*), pipacs (*Papaver rhoeas*), koloncos legyezőfű (*Filipendula vulgaris*), mezei zsálya (*Salvia pratensis*), oroszlánfű (*Leontodon hispidus*), közönséges orbáncfű (*Hieracium perforatum*), közönséges méreggyilok (*Vincetoxicum hirsutum*), nyári hérics (*Adonis aestivalis*), közönséges szarkaláb (*Consolida regalis*), bókoló bogáncs (*Carduus nutans*), betyárkóró (*Conyza canadensis*), bolondító beléndék (*Hyoscyamus niger*) sarlófű (*Falcaria vulgaris*), párlófű (*Agrimonia eupatoria*), sarlós gamandor (*Teucrium chamaedrys*), héjakút mácsonya (*Dipsacus fullonum*), homoki szürkekák (*Scirpoides holoschoenus*), poloskaszagú kosbor (*Orchis militaris*), vitézkosbor (*Orchis coryphora*)

Élőhelyekben várható állapotváltozás

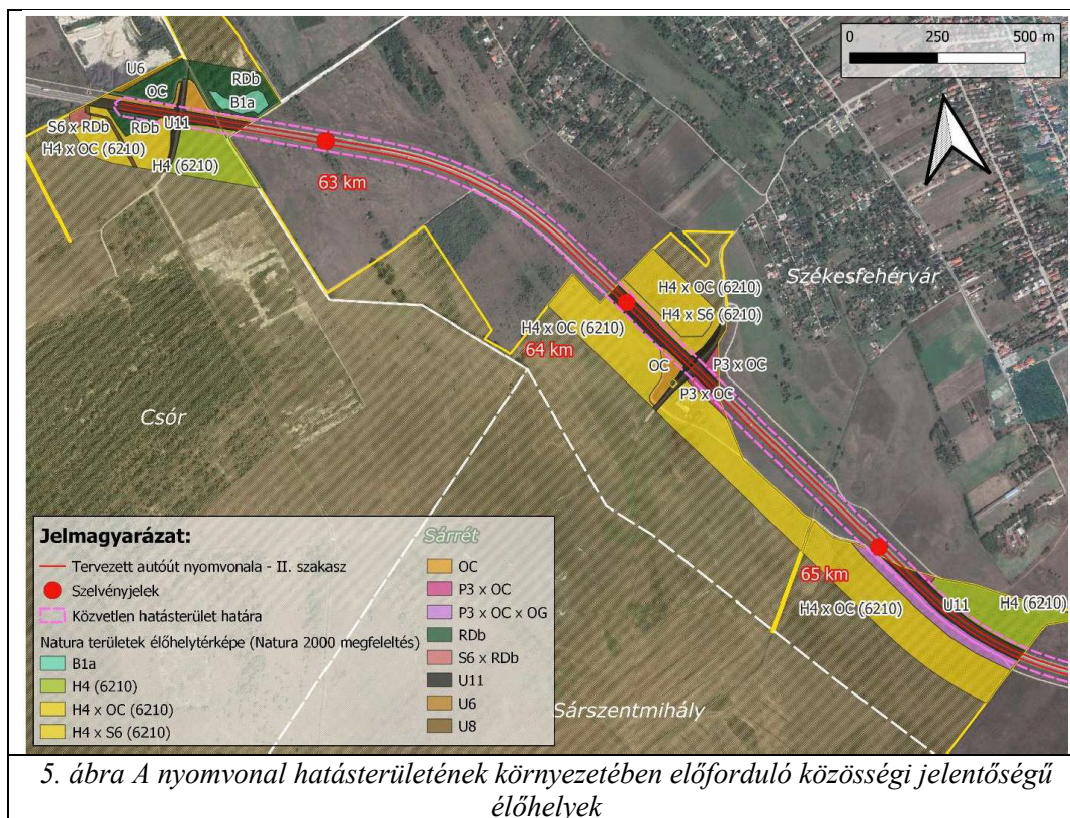
A tervezett beruházás megvalósulása során a közösségi jelentőségű terület közvetlen igénybevételével kell számolni, így a természetes növény- és talajtakaró roncsolása, élőhelyvesztés következik be.

Kiemelt közösségi jelentőségű élőhelyek közül a 6210 – szálkaperjés-rozsnokos félszáraz gyepek fordulnak elő a hatásterületen, az élőhely közvetlen érintettsége is felmerül öt különböző helyen, összesen hozzávetőleg 7148 m²-en.

Közvetett hatásként jelentkezik a munkálatok során megbolygatásra kerülő talajfelszíneken megjelenő özőnnövények, gyomok elszaporodásából adódó propagulumterhelés is.

Jelölő élőhelyekre gyakorolt hatások térképi ábrázolása

Jelölő élőhelyek közül a 6210 – Szálkaperjés-rozsnokos xero-mezofil gyepek igénybevétele várható, összesen hozzávetőleg 7.148 m² kiterjedésben.

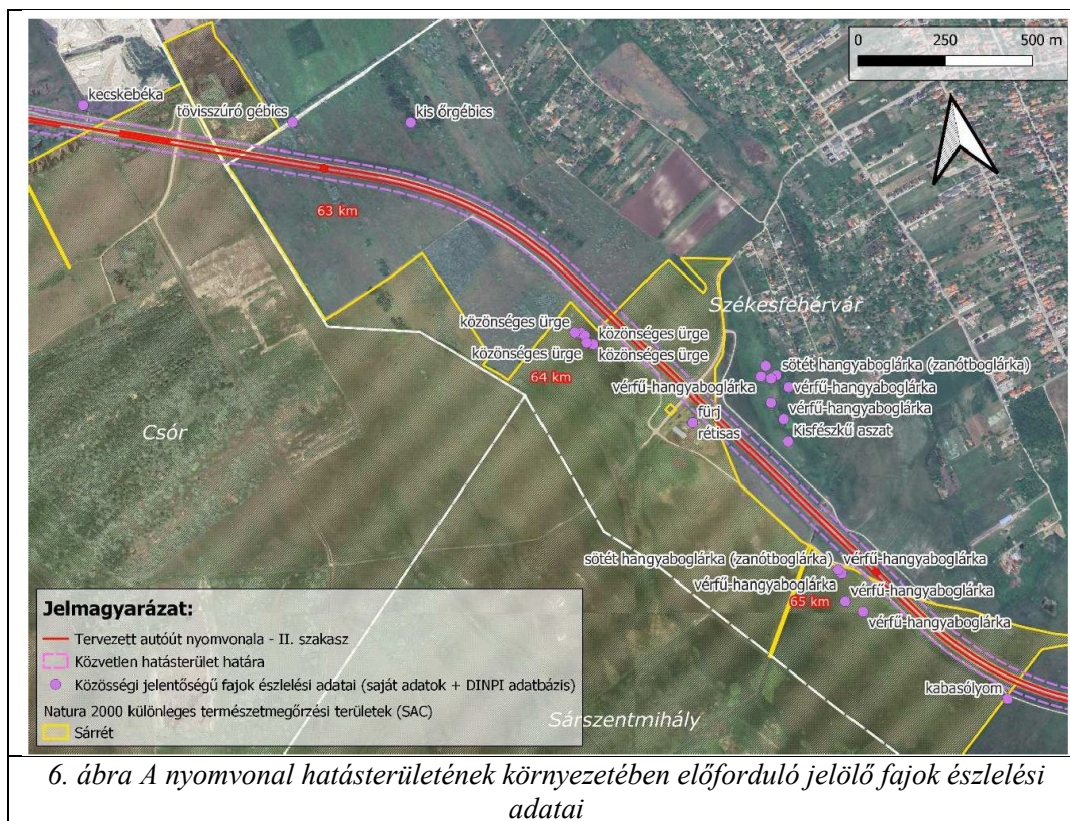


Közvetett hatásként jelentkezik a munkálatok során megbolygatásra kerülő talajfelszíneken megjelenő özönnövények, gyomok elszaporodásából adódó propagulumterhelés is.

Jelölő fajokra gyakorolt hatások:

A projektterület tágabb környezetében számos közösségi jelentőségű faj egyedinek sikerült már igazolni a jelenlétét, ugyanakkor a beruházás közvetlen hatásterületén ezek egyike sem fordul elő helyhez kötött módon.

A közvetett hatásterületen két faj (közönséges ürge és vérfű hangyaboglárka) előfordulása igazolt, élőhelyük védelmére és az egyedek pusztulásának megelőzésére védelmi intézkedéseket foglalmaztunk meg.



A jelölő élőhelyekkel és fajokkal kapcsolatosan várható hatások becsült mértéke

Jelölő élőhelyek közül a **6210 – Szálkaperjés-rozsnokos xero-mezofil gyepek** igénybevétele várható, összesen hozzávetőleg **7.148 m²** kiterjedésben, a Natura site teljes területén a 6210 kódú élőhelytípust 23,22 hektáros kiterjedésben tartják nyilván, így a tárgyi beruházáshoz kapcsolódó igénybevétel az élőhely hozzávetőleg 0,3%-át érinti.

A tartósan beépítésre nem kerülő felszíneken (töltésrézsű, vadvédelmi kerítésen belül eső terület) a vegetáció hosszú távon regenerálódhat, így a Natura területeken szükséges területfoglalás nagyrészt reverzibilis élőhelyfoglalásnak tekinthető. Természetesen a regenerációhoz szükséges idő nagyban függ a vegetáció jellegétől és természetességétől, az inváziós fajok esetleges megjelenésétől, illetve az egyes élőhelyfoltokat alkotó fajok diszperziós képességétől.

A jelölő fajok esetében a várható hatásokat minden esetben legfeljebb elviselhetőnek ítéljük, mivel a teljes Natura 2000 terület nagyságához képest a tervezett munkálatok annak csak egy rövid szakaszát érintik, a folyómederben pedig kizárólag ideiglenesen várhatók beavatkozások.

A jelölő fajok teljes állományára nézve a hatások nem, esetlegesen csak lokálisan, legfeljebb néhány egyedet érintve jelentkezhetnek, ami semmiképp sem jelent olyan mértékű negatív hatást, ami egyes fajok fennmaradását veszélyeztetné.

3.5. KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

Az M200 autóút közlekedési fejlesztésének bemutatása Csór települést érintően

A kiemelt beruházás az M200 autóút 0+000 (M1) – 104+938 (M8 Sárbogárd) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

A beruházást érintően a tervezési munka az alábbi szakasz bontásban készül:

- **1. tervezési szakasz: 0+000 – 60+300 km sz.**
 - szakasztervező: UVATERV Zrt.
 - érintett települések: Csém, Mocsa, Kisigmánd, Nagyigmánd, Császár, Ete, Vérteskethely, Kisbér, Bakonysárákány, Mór, Bodajk, Csókakő, Fehérvárcsurgó, Magyaralmás, Sárkeresztés, Moha, Iszkaszentgyörgy, Csór
- **2. tervezési szakasz: 60+300 – 70+340 km sz.**
 - szakasztervező: Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.
 - érintett települések: Csór, Székesfehérvár, Sárszentmihály
- **3. tervezési szakasz: 70+340 – 81+000 km sz.**
 - szakasztervező: SPECIÁLTERV Zrt.
 - érintett települések: Sárszentmihály, Székesfehérvár, Szabadbattyán, Aba
- **4. tervezési szakasz: 81+000 – 104+938 km sz.**
 - szakasztervező: SPECIÁLTERV Zrt.
 - érintett települések: Aba, Sárkeresztúr, Sárszentágota, Nagylók, Sárbogárd
- **5. tervezési szakasz: M200 autóúton Székesfehérvár térségében megvalósítandó mérnökségi telephely tervezési feladatai**
 - Szakasztervező: KREATÍV MAGYAR MÉRNÖK Kft

A településrendezési eszközök módosítása az Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. útépitési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertetjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

A beruházás keretében az alábbi elemek építési tervezett:

- útépitési elemek: csomópontok, pihenők építése
- forgalomtechnikai eszközök: burkolati jelek, táblázás
- környezetvédelem: védőkerítés, vadvédelem, zajvédelem
- vízépitési elemek: árkok, levezetők, felszíni és takart elemek
- híd műtárgyak építése
- egyéb, a beruházással érintett közmű elemek: átépítés, kiváltás, védelembe helyezés

Az „M200 autóút” az *e-UT 03.01.11:2008* „Közutak tervezése” Ütügyi Műszaki Előírás szerint autóútként külterületen K.II.A tervezési osztályba tartozik „A” síkvidéki környezeti körülmény mellett. Autóút esetében biztosítani kell az autóút tervezési sebességéhez tartozó paramétereket a helyszínrajzi vonalvezetésnél, és a hossz-szelvény kialakításnál.

Az útszakasz 2x2 sávós kétoldali burkolt üzemi sávval tervezett $v_t=110$ km/h tervezési sebességű autóút lesz. Ehhez igazodóan a tervezési paraméterek a következők:

Az M200 gyorsforgalmi út CSÓR települést érintő szakaszának általános keresztmetszeti kialakítása:

<i>Forgalmi sávok száma:</i>	<i>2x2 sáv</i>
<i>Koronaszélesség</i>	<i>24,60 m</i>
<i>Forgalmi sáv szélessége:</i>	<i>3,50 m</i>
<i>Leállósáv szélessége:</i>	<i>2,75 m</i>
<i>Középső elválasztó sáv szélessége felfestések között:</i>	<i>3,0 m</i>
<i>Padkaszélesség:</i>	<i>1,05 m</i>
<i>Burkolatszélesség:</i>	<i>2x7,50 m</i>

Csóri csomópont:

A Csóri csomópont jelenleg is üzemel, de az M200 kialakítása miatt jelentősen át kell alakítani, ki kell bővíteni.

A csomópont megtervezése során egy teljesértékű külön szintű csomópont kialakítása volt a feladat. Az M200 esetében a jobb oldalon egy gyűjtő-elosztó pályát is kell alakítani. A csomóponton az M200 és a 8 sz. főút – 801 sz. főút is 2x2 sávval kerül átvezetésre. A csomópont területén az M200 tervezési sebesség továbbra is $v_t=110$ km/h. A 8 sz. főút és 801 sz. főút esetében a csomópont előtt után a tervezési sebesség $v_t=110$ km/h, de a csomópont területén a tervezési sebességet $v_t=90$ km/h-ra csökkentettük. A 8 sz. főút mellett nem alakítunk ki gyűjtő-elosztó pályát, így a G-F ág között a lassító-gyorsító sávok hosszában kell a fonódásnak lezajlania. A fonódási szakaszt 160 m-re alakítottuk ki, ami a G ág várható kis forgalmát figyelembe vesszük elegendő hosszúságú lesz. Az M7 – Veszprém irányt egy féldirekt ág (E ág) kialakításával oldottuk meg. Az M200 tengelyében egy $R=1240$ m sugarú ív található a csomópont területén.

Tervezett főpálya hidak:

Szelvénytípus	Híd neve	Híd típusa	Beavatkozás
61+171,40	B611 j. híd felüljáró az M200 autópályán 61+171,40 km sz-ben a Csóri csp. féldirekt ága felett	főpálya híd új építés	főpálya híd új építés
61+361,89	B613 j. híd felüljáró az M200 autópályán 61+361,89 km sz-ben a 8. sz. főút 14+725,94 km sz-e felett	főpálya híd új építés	főpálya híd új építés

Felújítással érintett hidak:

Szelvénytípus	Híd neve	Híd típusa	Beavatkozás
0+628,80	B613K Székesfehérvári 801. sz. út feletti híd	csomóponti ág híd	felújítás
61+361,89	B613 j. híd felüljáró az M200 autópályán 61+361,89 km sz-ben a 8. sz. főút 14+725,94 km sz-e felett	főpálya híd új építés	főpálya híd új építés

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Csór települési térséggel, vízgazdálkodási térséggel, mezőgazdasági és erdőgazdasági térséggel érintett.

A tervezett módosítások erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térséget érintenek.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

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

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- 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;
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A tervezett módosítások mezőgazdasági és erdőgazdálkodási térséget érintenek. Az M200 gyorsforgalmi út miatti változások megfelelnek az erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térségre vonatkozó előírásokkal.

Erdőgazdálkodási térség Területe a FMTrT-ben: 941,60 ha	az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;	A tervezett módosítási pontok közül a 3. és 5. számú érinti az erdőgazdálkodási térséget. A módosítás során erdőgazdálkodási térségben megszűnő erdőterület: 0,23 ha. A tervezett módosítások megfelelnek a térségi előírásoknak.
Mezőgazdasági térség Területe a FM TrT-ben: 2981,52 ha	a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és egyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.	A FmTrT-ben mezőgazdasági térség 75 %-a $2981,52 \times 0,75 = 2236,14$ ha. A településszerkezeti tervben mezőgazdasági területfelhasználásba sorolt <u>2681,58 ha</u>, vagyis <u>89,94%</u>. Tehát a településszerkezeti terv összhangban van a FMTrT-vel. Az összhang igazolása az alábbi tervlapon történik:

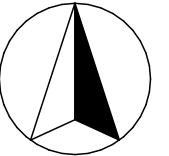
CSÓR

Településrendezési eszközök módosítása

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG KIMUTATÁSA

M = 1:30000

É



Mezőgazdasági területek:



Mezőgazdasági térség az FMTrT szerint:
2981,52 ha



Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek a
mezőgazdasági térségben:
2681,58 ha



Településrendezési terv szerinti mezőgazdasági területek,
melyek nem a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
224,87 ha



Településrendezési terv szerint nem mezőgazdasági területek,
melyek a mezőgazdasági térségbe tartoznak:
299,94 ha

Mezőgazdasági térségtől való eltérés
kimutatása:

$$\frac{2681,58}{2981,52} \times 100 = 89,94\% \quad \mathbf{89,94\% > 75\%}$$

Tehát megfelel!

Összes mezőgazdasági terület Csór közigazgatási
területén a településrendezési terv szerint:
2681,58 ha + 224,87 ha = **2906,45 ha**

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékait, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezeték térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:

A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Tervezett főút:

- 8. sz. főút: Székesfehérvár (63. sz. főút) – (Veszprém (R8); Alsóújlak (M9) – Vasvár – Kőrmend – Szentgotthárd) – (Ausztria)
- 801. sz. főút: Székesfehérvár (7. sz. főút) – Csór (8. sz. főút)

Meglévő térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózati vezeték:

- Baracska – (Várpalota Inota)
- (Várpalota Inota) – Székesfehérvár Észak

Meglévő földgázelosztó vezeték:

- Nádasdladány-Sárkeszi-Sárszentmihály-Csór-Iskaszentgyörgy-Moha-Fehérvárcsurgó-Bodajk-Mór

Megfelelés igazolása:

Az M200 gyorsforgalmi utat az FMTrT nem tartalmazza, a 2. melléklet szerinti Fejér megye szerkezeti terve nem ábrázolja.

A kormány az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.70. pontjában az M200 Komárom – Kisigmánd (M1 autópálya) – Kisbér – Székesfehérvár (M7 autópálya) – Sárbogárd (M8 gyorsforgalmi út) között gyorsforgalmi út megvalósítását nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 5. §-a alapján az 1. mellékletben meghatározott beruházások esetében az országos és vármegyei területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata során – az országos vagy a vármegyei területrendezési eszközzel való egyezőség hiányában – az 1. mellékletet kell figyelembe venni.

A fentiek alapján az M200 gyorsforgalmi út létesítését a településrendezési tervek módosítása során a területrendezési tervekkel összhangban lévőnek kell tekinteni.

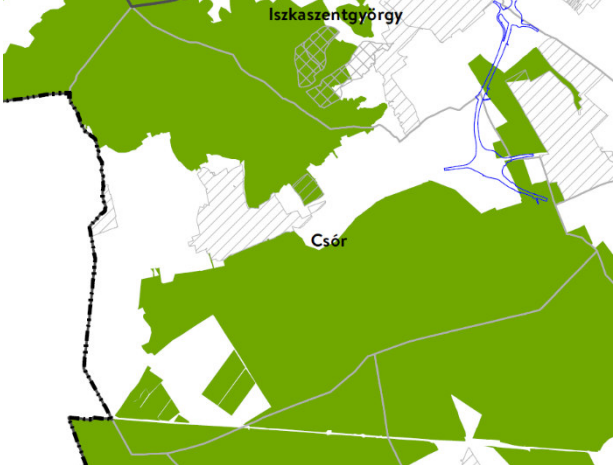
A tervezési területtel összefüggően az országos övezetek lehatárolása:

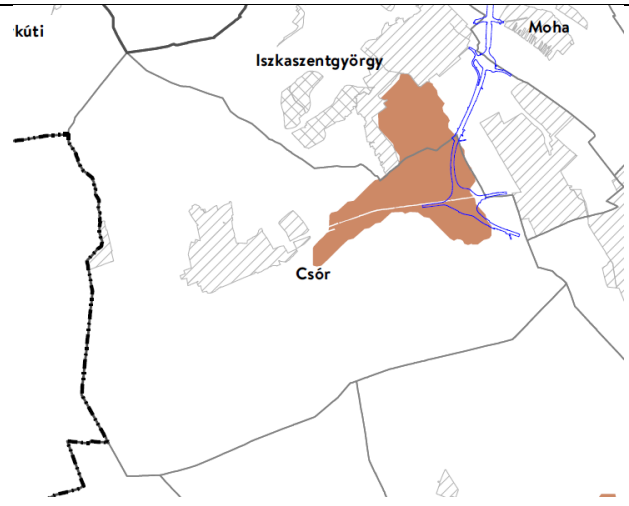
Az országos és térségi övezetek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXIII. törvény és a területrendezésért felelős miniszter által megállapított területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) alapján a következők:

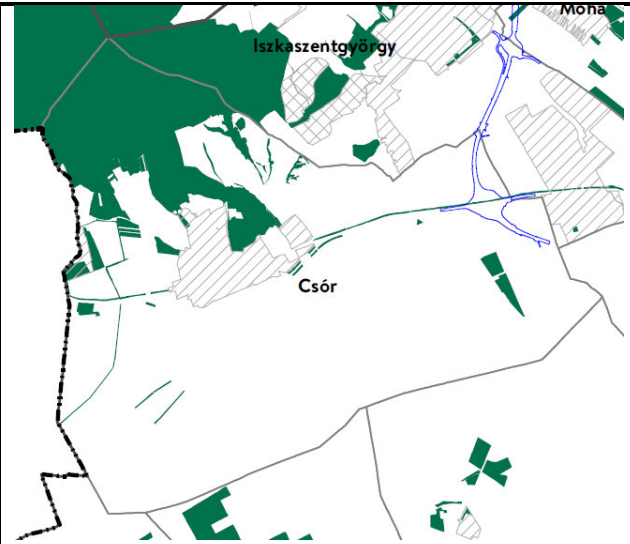
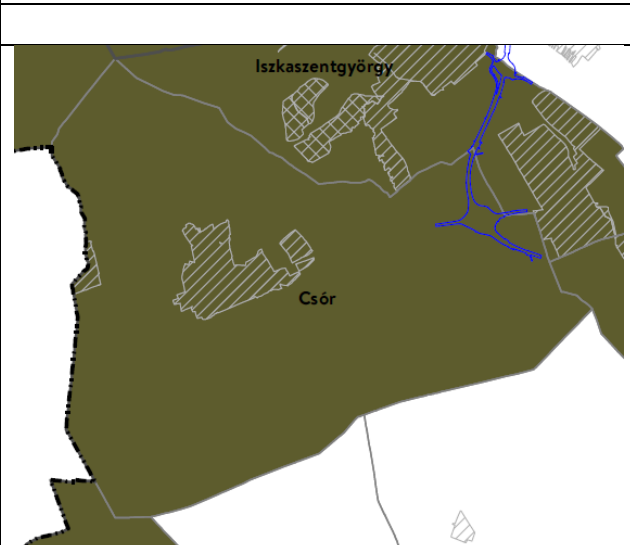
Országos övezetek	Település érintettsége	Tervezési terület érintettsége	Fejlesztési terület érintettsége
Ökológiai hálózat magterületének övezete (MATrT 3/1. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Ökológiai hálózat folyosójának övezete (MATrT 3/1. melléklet)	NEM	-	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (MATrT 3/1. melléklet)	NEM	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (MATrT 3/2. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Erdők övezete (MATrT 3/3. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (MATrT 3/4. melléklet)	NEM	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések (MATrT 3/5. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (MvM rendelet 1. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MvM rendelet 2. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet)	IGEN	IGEN	IGEN
Vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet)	IGEN	NEM	NEM
Nagyvízi meder övezete (MvM rendelet 5. melléklet)	NEM	-	-
VTT-tározók övezete (MvM rendelet 6. melléklet)	NEM	-	-

Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata az új FmTrT szerint	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	Ökológiai hálózat magterületének övezete MATrT 25. §-a szerint: (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja (2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. (3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése. (4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el. (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve. A módosítási pontok közül az 1., 2., 8. és 11.-17. számú érinti az övezet területét.

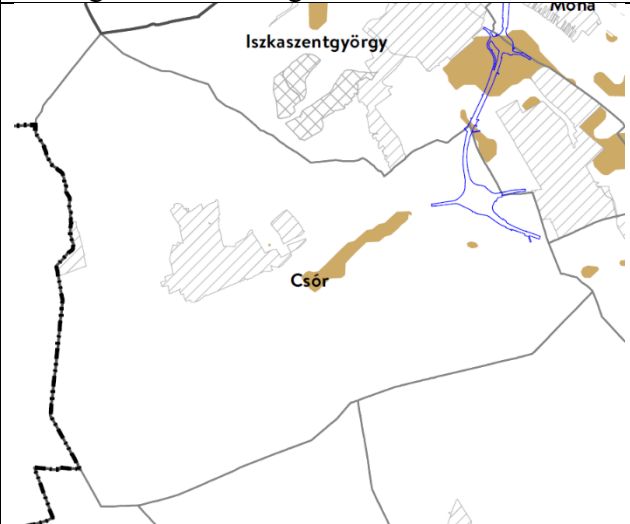
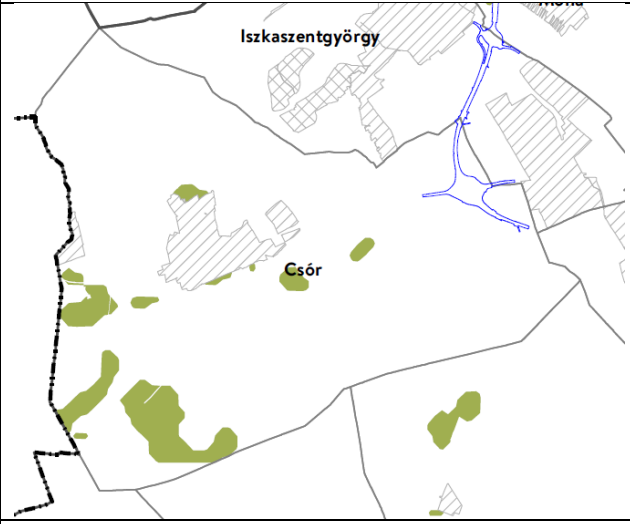
	A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának	Az övezettel a település közigazgatási területe nem érintett.
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Az övezettel a település közigazgatási területe nem érintett.
	Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete MATRT 28. §-a szerint (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. (2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. (3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A módosítási pontok közül az 1., 2. és 4.-10. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.

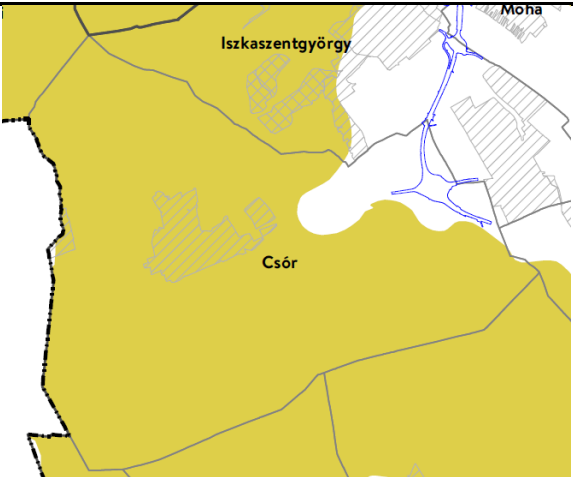
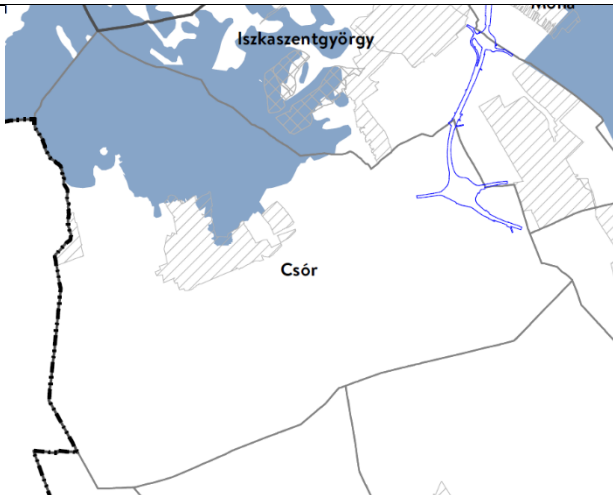
	Erdők övezete MATRT 29-30. §-a szerint 29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni. 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet. 30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve. A módosítási pontok közül a 3. és 5. számú érinti az övezet területét. Csór hatályos településszerkezeti terve a FMTrT 2020. évi hatályba lépése előtt készült. Az erdők övezetének való megfelelés új településterv készítése, vagy a terv egészének a területrendezési tervvel való összhangba hozás esetén vizsgálható.
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti
	Honvédelmi és katonai célú terület övezete MATRT 32. §-a szerint ((1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni; b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett. (3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges. Az övezet Csór közigazgatási területét érinti.

	A hatályos tervben a honvédelmi területek lehatárolása megtörtént, a módosítás honvédelmi területet nem érint.
--	---

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

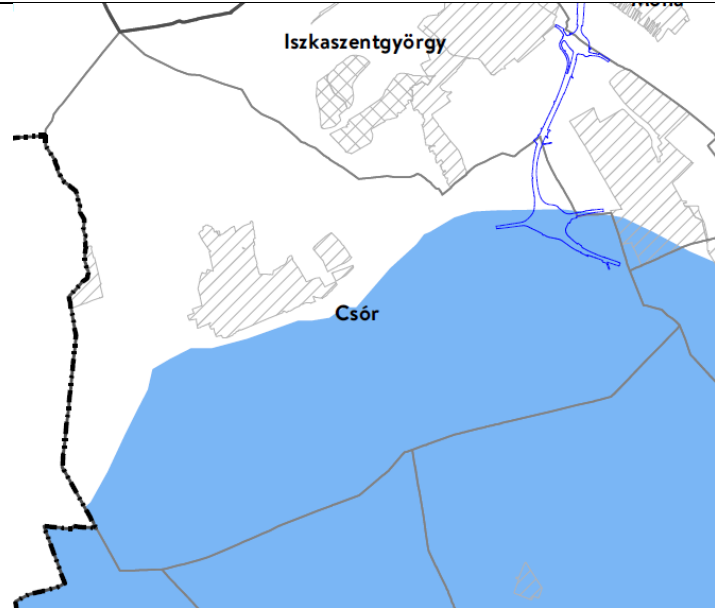
A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

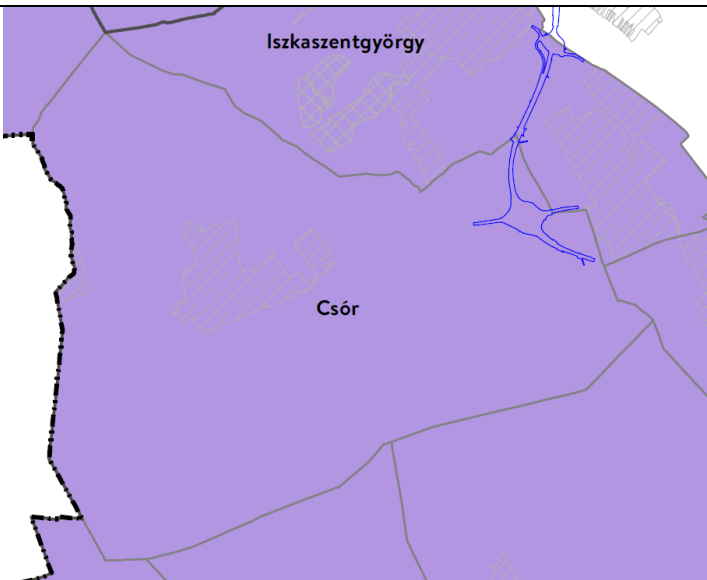
Országos övezet kivágata	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
	Jó termőhelyi adottságú szántók övezete 2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni. (2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. A módosítási pontok közül az 1. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete 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. A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.

	Tájképvédelmi terület övezete 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 településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni <i>a)</i> a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, <i>b)</i> a településképi 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 módosítási pontok közül az 15. és 16. számú érinti az övezet területét. A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.
	Vízminőség-védelmi terület övezete 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 övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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. A tervezett változtatás nem érinti az övezet területét.
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Csór területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	Az övezet a FMTrT-ben nem került lehatárolásra

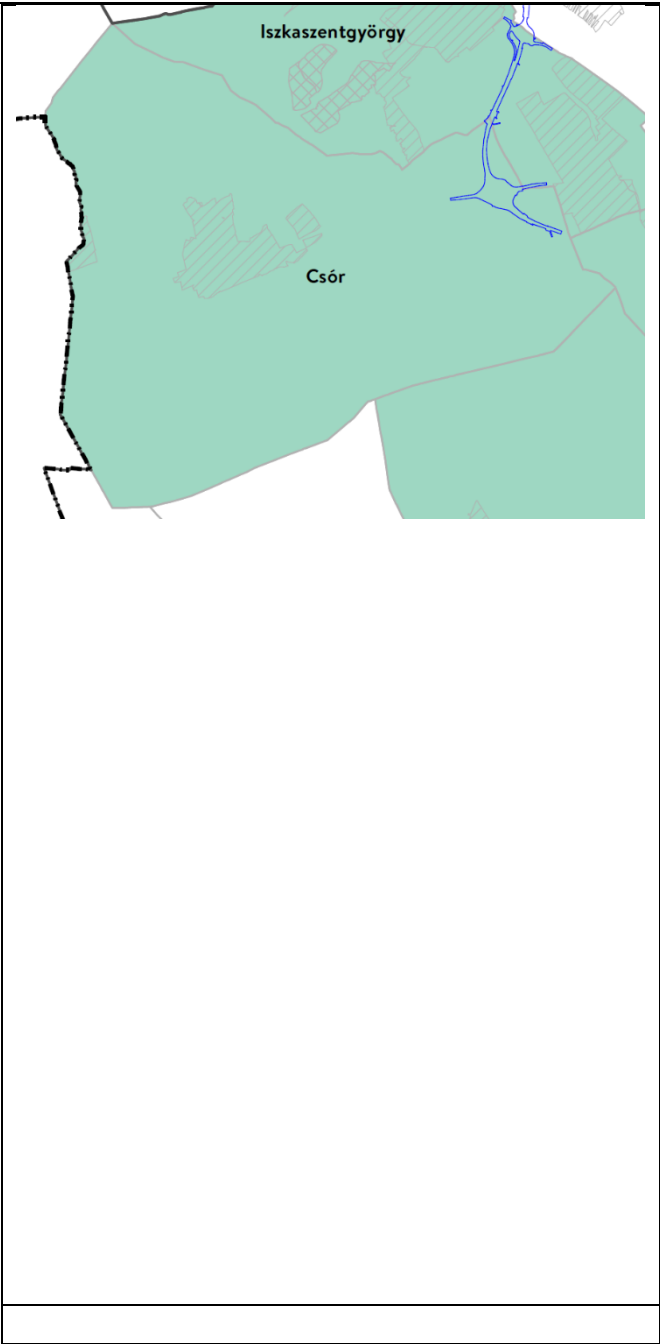
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

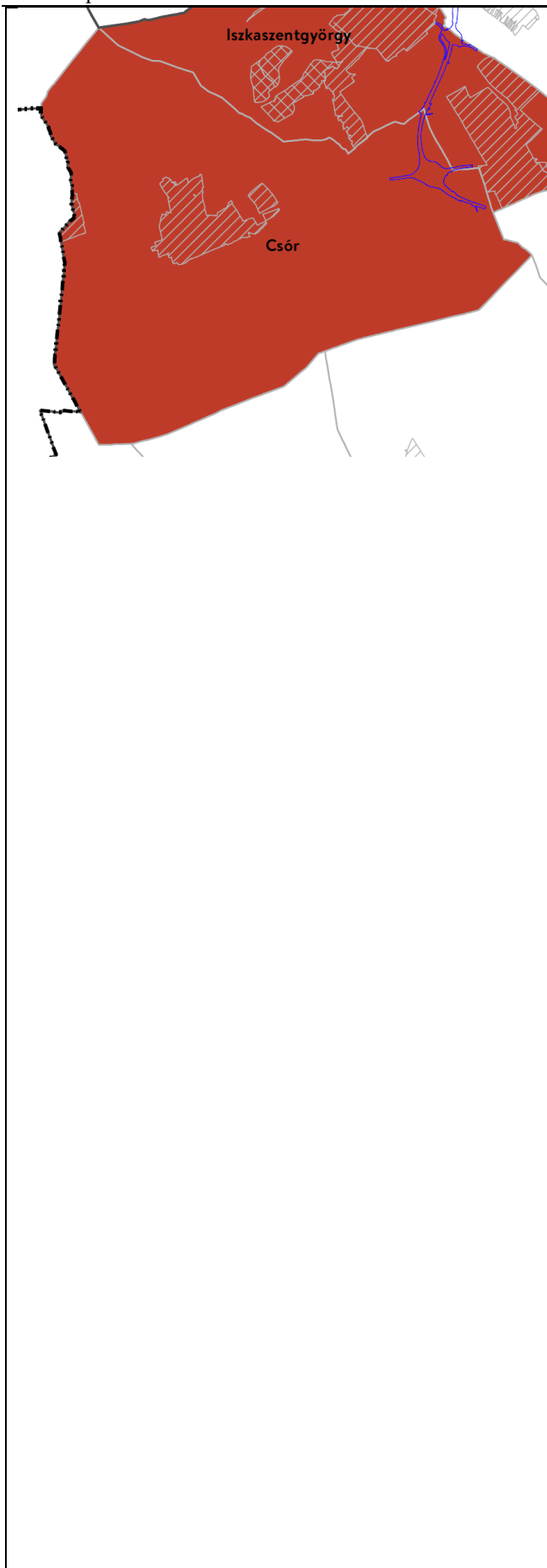
FmTrT szerin az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti.
	Rendszeresen belvízjárta terület övezete 9. § (1) A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: <i>a)</i> a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit, <i>b)</i> az <i>a)</i> pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető; <i>c)</i> új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető. A tervezett változtatások érintik az övezet területét.

	A változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal. Földtani veszélyforrás terület övezete 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. (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni. Az övezet Csór közigazgatási területét érinti, a módosítás megfelel az övezeti előírásoknak.
---	--

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	Az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti.
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti.

	Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet 10. § (1) A megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióinak, integrált településfejlesztési stratégiáinak, valamint településszerkezeti terveinek készítése, módosítása során azokat a megyei önkormányzattal és az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó valamennyi településsel is egyeztetni kell. (2) Az érintett megyei jogú város vonzáskörzetébe tartozó települések esetében közös, társulásban elkészített településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, valamint településszerkezeti terv kidolgozása javasolt. (3) A tervdokumentumokban különösen az alábbi térségi jelentőségű tartalmi elemeket kell összehangolni, a térségi szinten rendelkezésre álló humán, gazdasági és természeti erőforrások együttes vizsgálata alapján: a) a közlekedési hálózat elemeit, b) a több település ellátását szolgáló közműhálózati elemek helyét, nyomvonalát, c) a kereskedelmi gazdasági területek, ipari gazdasági területek, ipari parkok, innovációs, logisztikai területek helyét és méretét, d) az érintett térségben rendelkezésre álló munkaerőhelyzet igényeit, e) a rendelkezésre álló szabad „barnamezős” területeket, figyelemmel a kialakult hagyományos, értékes településszerkezetekre, és a táj terhelhetőségére. Az övezet Csór közigazgatási területét érinti. A módosítás közlekedési hálózati fejlesztése érdekében történik, a módosítás megfelel az övezeti előírásoknak.



Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

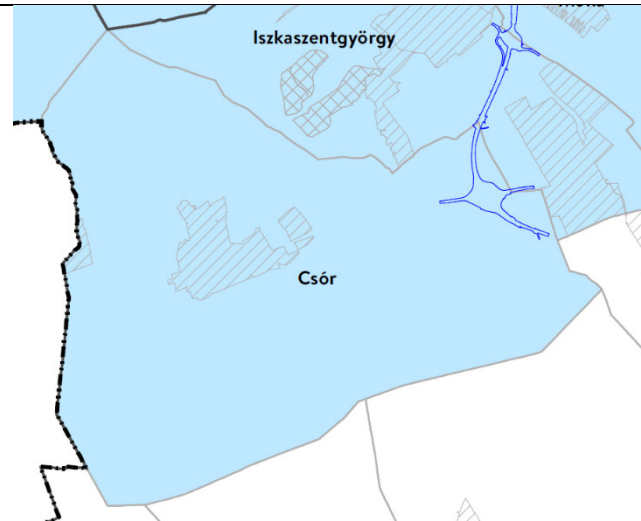
11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.

(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.

(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:

- a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,
- b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,
- d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.

(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a

	településképi rendeletekben figyelembe kell venni. Az övezet Csór közigazgatási területét érinti. A módosítás a volt zártkerti területet, a szőlőhegyet nem érinti, ezért nem ellentétes az övezeti előírásokkal.
Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet	Az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti.
Majorsági térség övezete	Az övezet Csór közigazgatási területét nem érinti.
	Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete 14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait. (2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitekintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet. Az övezet Csór közigazgatási területét érinti. Az övezet lehatárolásáról az érintett államigazgatási szerv adatot szolgáltatni nem tudott. Az önkormányzat tájékoztatása szerint a települési térségen belül karsztvíz kibúvás nem jelentkezett, a jelenség a külterület északi részén figyelhető meg.

Megállapítható, hogy a tervezett módosítások megfelelnek az országos és térségi szintű területrendezési tervek előírásainak.

Székesfehérvár, 2025. október



Bodó Beáta
településtervező