

Kijelölésre : 2025.09.16. – 2025.09.21.
Lezárta : 2025.09.21.



**CSABDI KÖZSÉGTELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA,
RÉSZTERÜLETEKRE**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS



2025. szeptember hó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-20-397-0610

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Z.É. Műhely Kft. Czene Éva 	ügyvezető
Településtervezés	Czene Éva 	vezető településtervező TT/1 12-0160 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Zöldterületek, táj- és környezetvédelem	Tóthné Pocsok Katalin	táj- és kertépítész mérnök TK 13-2115 és TT1 13-2115
Közlekedés	Heckenast Judit 	közlekedésmérnök MMK 01-5295 és K1d-1
Műszaki grafika	Farkas Szilvia 	településtervező

Z. É. MŰHELY KFT.

E-mail: ze.muhely@gmail.com

Tel.: 06-20-397-0610

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet egyszerűsített egyeztetési eljárás

TARTALOMJEGYZÉK

I. ELŐZMÉNYEK	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT.....	5
III: ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	31

ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MUNKARÉSZEK.....

Rajzszám	Rajz megnevezése
FA	Földhivatali alaptérkép kivonat részterület
TSZT, SZT	Csabdi Község Településszerkezeti terv, Szabályozási terv –kivonat részterület

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES MUNKARÉSZEK

Csabdi Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet.....

Csabdi Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet.....

JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MUNKARÉSZEK

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
TSZT-M/3	Csabdi Község Településszerkezeti Tervének módosítása – a 042/67 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 500
TSZT-M/4	Csabdi Község Településszerkezeti Tervének módosítása – a 291/1hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 500

Rajzszám	Rajz megnevezése	Méretarány
SZT-M/3	Csabdi Község Szabályozási tervének módosítása – a 058/6 a hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 500
SZT-M/4	Csabdi Község Szabályozási tervének módosítása – a 042/67 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 500
SZT-M/5	Csabdi Község Szabályozási tervének módosítása - a hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 500
SZT-M/6	Csabdi Község Szabályozási terv módosítása – a 291/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan	M=1: 2 500

I. TERVI ELŐZMÉNYEK, TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Csabdi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 26/2025. (II. 20.), valamint a 39/2025. (IV. 3.) számú határozataival (lásd 1. melléklet) döntött Csabdi Község Településrendezési Eszközeinek (továbbiakban: TRE) több részterületre vonatkozó módosításáról, továbbá a módosítást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint arról, hogy egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm.rendelet) 68.§ (1) bek. ba) pontja szerinti egyszerűsített eljárás szabályai szerint megindítja.

Jelen TRE-módosítás a Képviselő-testület 26/2005. (II.20.), valamint 39/2025. (IV. 3.) határozatait (továbbiakban: Határozatok, lásd 1. melléklet) alapján történik. A TRE-módosítás háromrészterületen magánkezdeményezésű projektelemek, míg egy területre önkormányzati elképzelés megvalósításához szükséges módosítást tartalmaz.

Csabdi Község Településszerkezeti tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének a részterületekre vonatkozó termódosítását és pontosítását Csabdi Község Önkormányzatának megbízásából a Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft. készíti.

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés a 419/2021. (VII. 15.) Korm.rendelet szerint történik. **A TRE-módosítás fentiek szerinti munkaközi egyeztetési tervdokumentációja elkészült, amelynek partnerségi egyeztetése céljából a terveket a mellékelt dokumentumokban megtekinthetik.**

MÓDOSÍTANDÓ RÉSZTERÜLETEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK BEMUTATÁSA

1. részterület

A 058/6 hrsz-ú ingatlanon tulajdonosi szándék a mezőgazdasági területfelhasználás és övezet megtartása mellett, a jelenlegi beépítési paraméterek növelése, valamint az övezetben elhelyezhető funkciók pontosítása. Mindezzel egy olyan fejlesztési környezet kialakítása, amelyben lovarda kialakítására van mód.

2. részterület

A 042/67 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának fejlesztési szándéka a terület átminősítése: a jelenleg gazdasági és mezőgazdasági övezetek által is érinett ingatlan teljes területének mezőgazdasági területfelhasználásba és mezőgazdasági övezetbe sorolása.

3. részterület

Csabdi község hatályos szabályozási tervlapján szereplő, alábbiakban felsorolt tervezett tömbfeltáró utak szabályozási vonalainak megszüntetése tervezett, azok hosszas idő alatti meg nem valósulása végett okafogyottá váltak. A szabályozási vonal megszüntetése az alábbi utak esetében tervezett:

- a 772 hrsz-ú út tervezett folytatása, az LF-3 övezetben, Bicske közigazgatási határáig,
- a 429 hrsz-ú vízmosás telkének és a 19/7 hrsz-ú út, a 36 hrsz-ú út összekötésének tervezett kiszabályozása, az LF-2 falusias lakóterületen,
- valamint a Béke utca és a 091/4 hrsz-ú út között tervezett út törlése az LF-2 falusias lakóterületen.

4. részterület

Csabdi 291/1 hrsz-ú telek üdülőházas üdülőterület övezetű ingatlan. Az ingatlan tulajdonosának szándéka a szomszédos lakóterülethez kapcsolódva a telek falusias lakóterületbe történő átsorolása, az Új utca északi oldala mentén.

II. MEGALAPOZÓVIZSGÁLAT

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1. A tervezési területek elhelyezkedése, a tervezési területek városi és térségi kapcsolatai

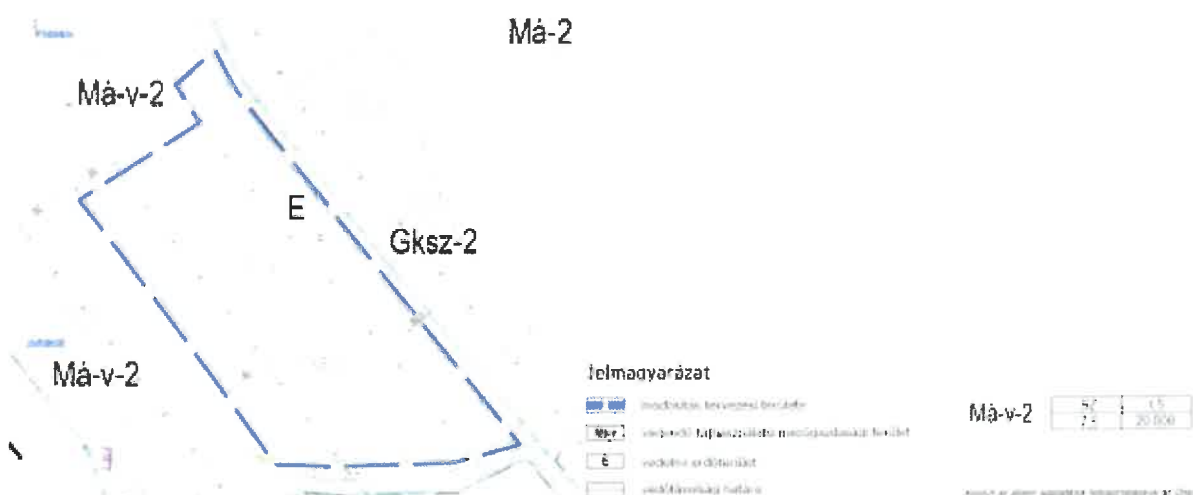
Térségi kapcsolatok

Csabdi Község Bicske irányából, az M1-es autópályáról, valamint az 1. sz. főútról közelíthető meg. A település alsóbbrendű – részben burkolatlan – utakon Nagyegyháza és Gyermely felől is elérhető. Vasútállomása nincs, legközelebb az 1-es vasútvonal bicskei állomása található.

Tervezési területek és tervezési feladatok

1. részterület

Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlan



A 058/6 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználás besorolásban van, művelési ága szerint: kivett lakóház, udvar (1 ha 511 m²); erdő (2 ha 215 m²), legelő (5 ha 15 m²) területe 8 ha 8928 m². Az ingatlan Csabdi délnyugati részén a Csordakút-puszta út, Vasztélyi út és a Csordáskúti árok által szegélyezett területen található. A területen jelenleg lakó – és szálláshely épületei, valamint lótarás építményei: istálló, szénatárolók találhatóak. A terület tulajdonosának fejlesztési szándéka a lótarás és a lovas sport fejlesztése, amelyhez lovarda létesítését tervezi. Az ingatlan jelenlegi övezete szerinti maximális beépíthetőséggel a tervezett fejlesztés mindössze egy harmada lenne csak megvalósítható.

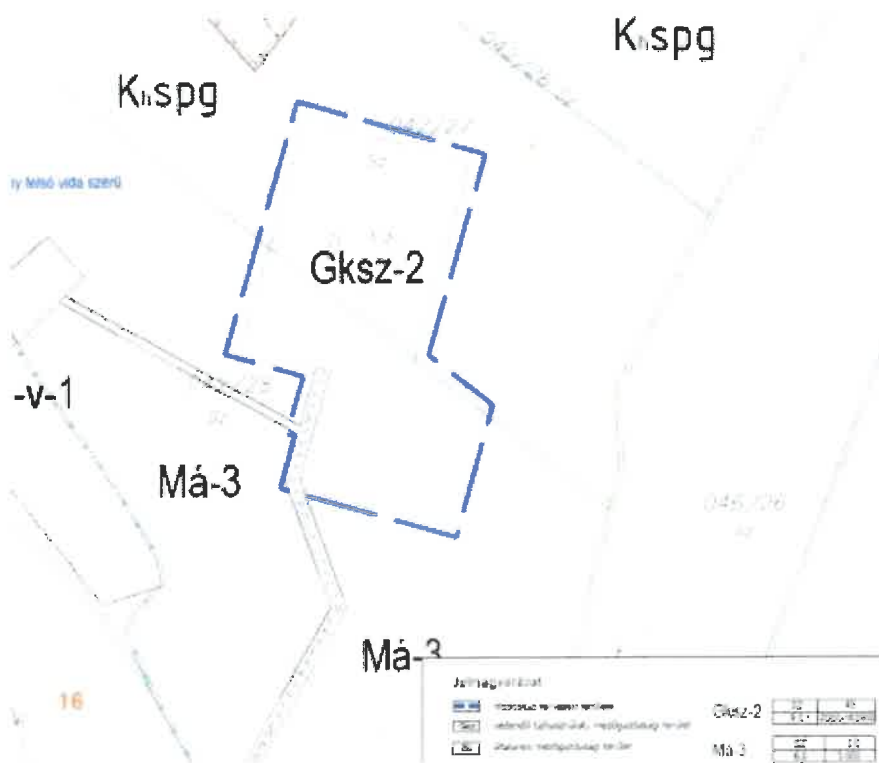
Fentiek alapján a tervezési feladat a tervezett fejlesztéshez szükséges paraméterek és funkciók rögzítése (a jelenlegi 1,5% beépíthetőség növelés 2,5 % -al, azaz maximum 4%-ra, valamint az övezetben lovassport épületeinek, lovarda létesítésének lehetőségét) Csabdi Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási Tervén.



Tervezett lovarda területe

2. részterület

Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlana a Község északi részén található, művelési ága szerint: szőlő és rét, területe 1 ha 6471 m². Az ingatlan jelenleg gazdasági és mezőgazdasági övezeti besorolással bír. A tulajdonos szándéka az ingatlan gazdasági övezet besorolásának megszüntetése, az ingatlan teljes területének mezőgazdasági övezetű besorolása.

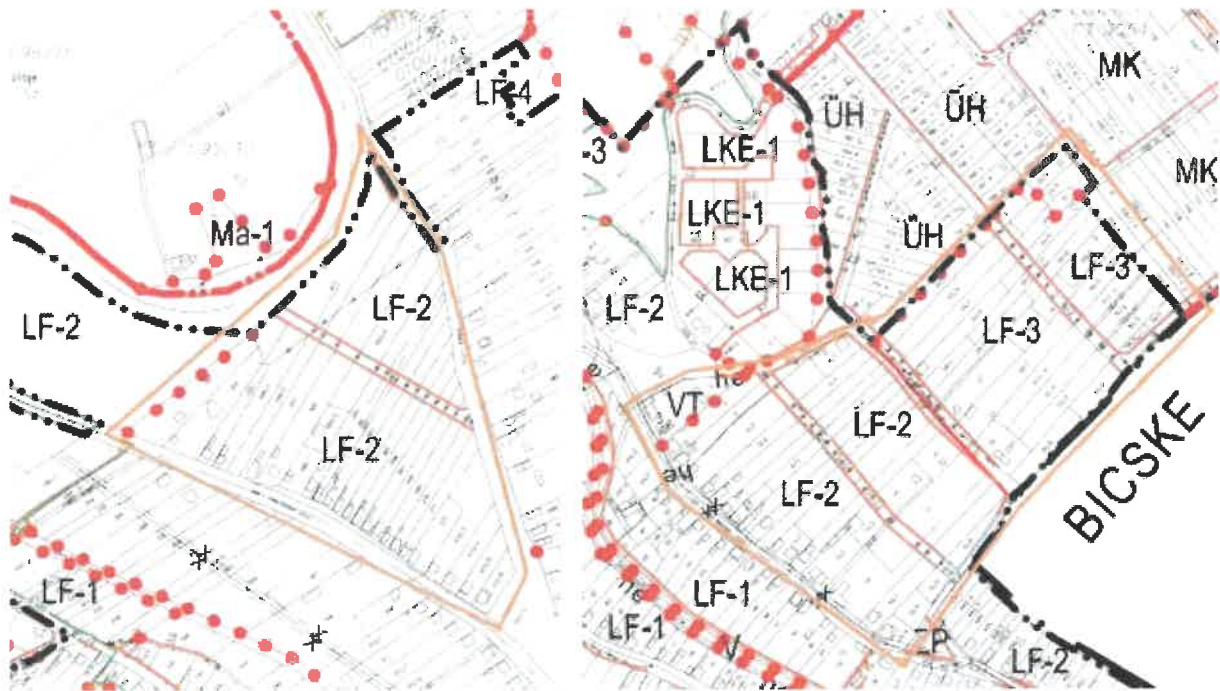


A tervezési feladat a 042/67 hrsz-ú ingatlan északi, Gksz-2 övezeti besorolású telekrészének Má-3 övezetűvé történő átsorolása.

3. részterületek

Csabdi déli részein a Szőlő-sor mentén, valamint az Ady utca – Béke utca – 015 hrsz út által határolt terület falusias lakóterületi területfelhasználású részein található tervezett területfeltáró utak szabályozásának megszüntetése. A tervezett közterületek kialakítására 2005 óta nem került sor, az itt található ingatlanok tulajdonosainak a terület feltárása nem célja, így a szabályozási elemek okafogyottá váltak.

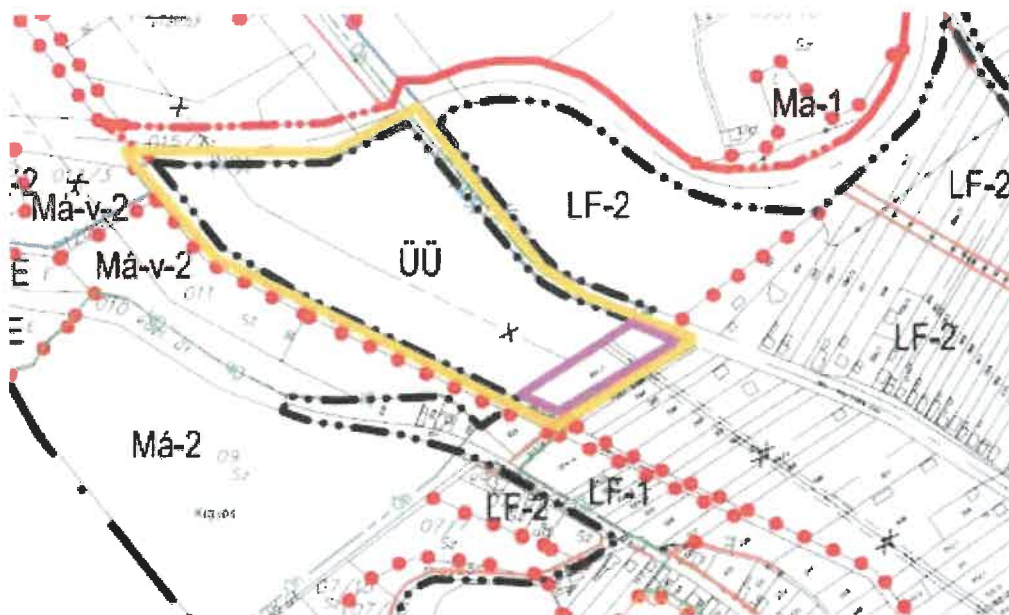
A tervezési feladat a felsorolt útsabályozások szabályozási terven való megszüntetése.



4. részterület

Csabdi, Ady Endre utca és a Szent László patak között helyezkedik el a 291/1 hrsz-ú ingatlan, művelési ága: kivett beépített terület, méret: 5058 m². Az üdülőházas üdülőterület övezetű 291/1 hrsz-ú telek falusias lakóterület övezetű területtel szomszédos. A telek tulajdonosának szándéka az ingatlan falusias lakóterületi övezetbe való átsoroltatás.

A tervezési feladat a 291/1 hrsz-ú ingatlannak falusias lakóterületi övezetbe történő átsorolása.



JELMAGYARÁZAT



A magyar építészeti szöveg 2023. évi C. törvény 16.§ 122. sor szerinti telektípus terület



módosítás tervezési terület

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

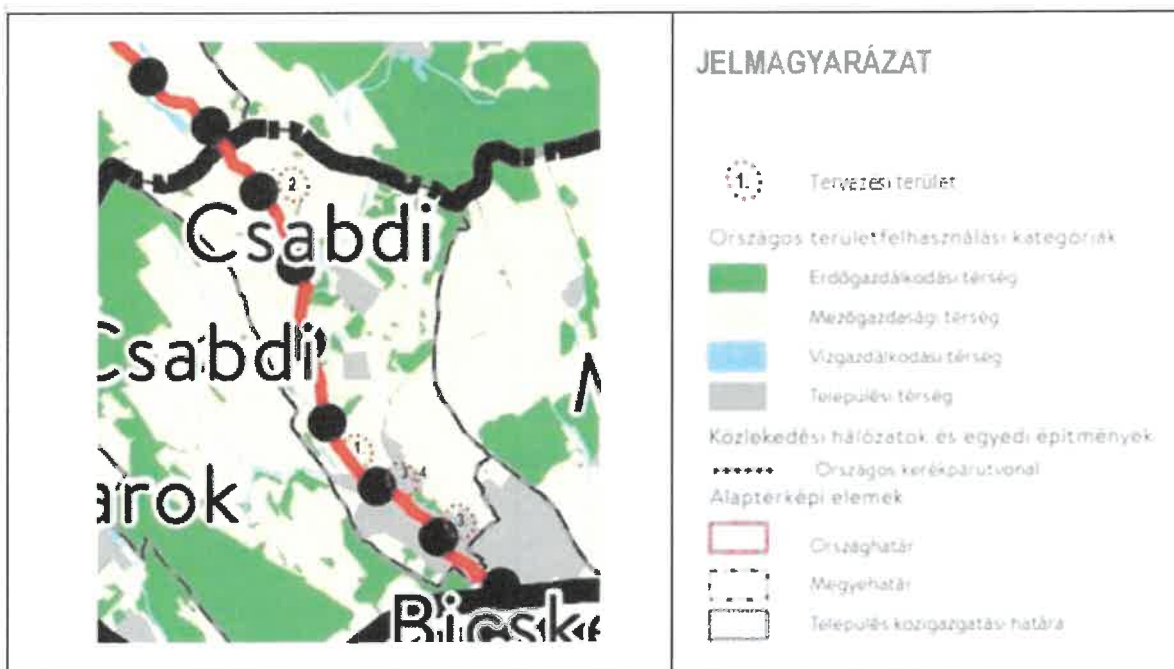
MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY (A TOVÁBBIAKBAN: Trtv.) II. FEJEZETE AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (A TOVÁBBIAKBAN: OTrT)

A 2019. március 16-án hatályba lépett, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) II. fejezete tartalmazza az Országos Területrendezési Tervet (a továbbiakban: OTrT), amely magában foglalja az Ország Szerkezeti Tervét, valamint az Országos Övezeti Tervet és az ezekre vonatkozó szabályokat.

Az összhang igazolása a Trtv. és a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019.(VI.14) MvM rendelet rendelkezései, valamint Fejér Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének a Fejér vármegye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020. (II.28.) rendeletének (FvmTrT) figyelembevételével készül.

OTrT ORSZÁG SZERKEZETI TERVÉNEK VONATKOZÓ RÉSZLETEI

OTrT 2. melléklet: Ország Szerkezeti Terve



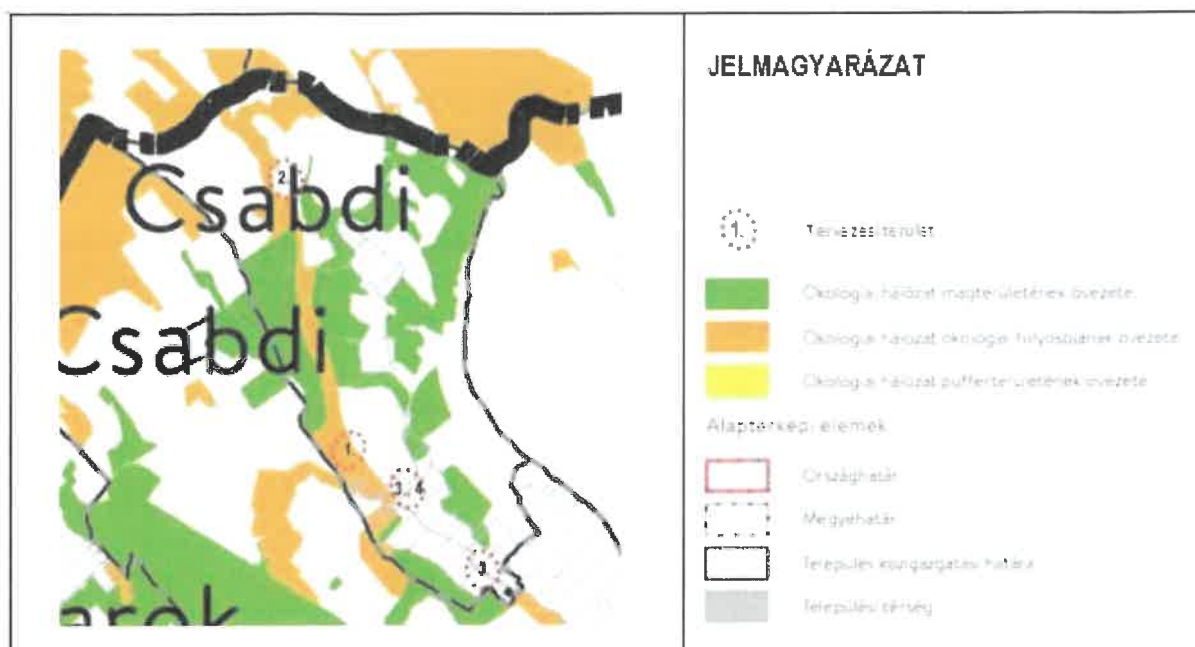
Az OTTr szerkezeti tervlapja szerint Csabdi Község területe erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági-, vízgazdálkodási-, valamint települési térség besorolású területrészekből áll. A településen északnyugat-délkelet irányban országos kerékpárút nyomvonala halad át, amely a tervezési részterületeket nem érinti.

Az 1. és 2. tervezési részterületek mezőgazdasági, a 3. és 4. tervezési részterületek települési térség övezetekbe tartoznak.

OTrT 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének

A települést az Ökológiai hálózat magterületének övezete, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffer területének övezete érinti. A tervezési területek közül az 1. és a 4. tervezési részterületek

az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével érintett területek.

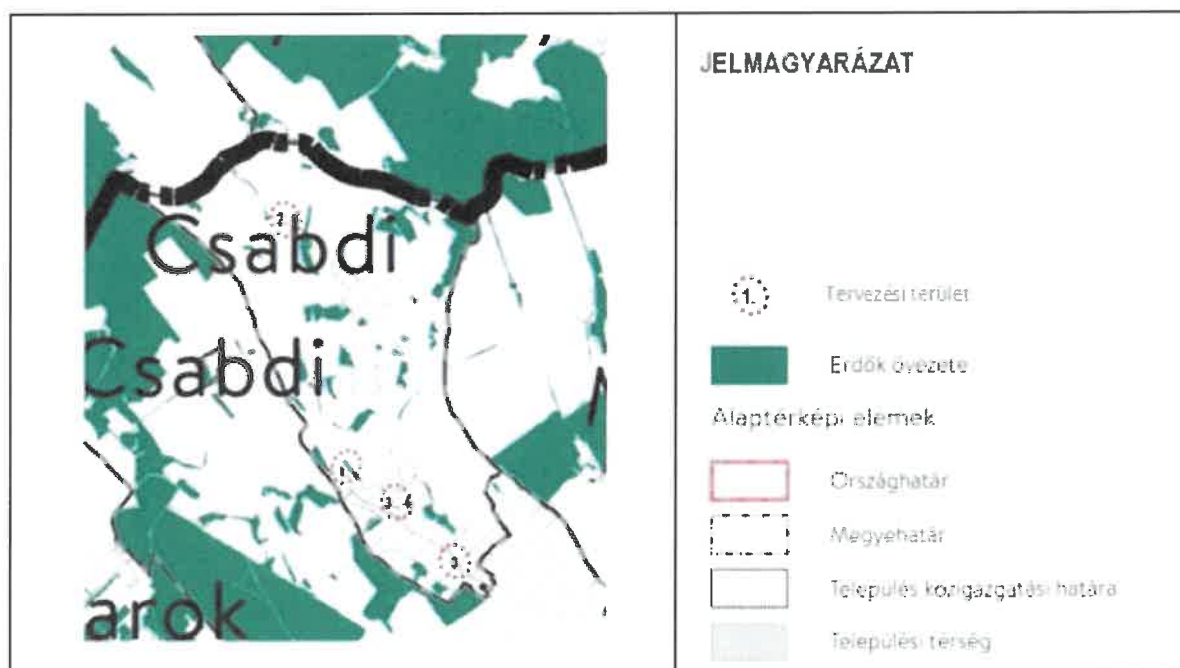


OTrT 3/2. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A települést a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti.

OTrT 3/3. melléklet: Erdők övezete

A települést az erdők övezete érinti, de a tervezési területeket nem.



OTrT 3/4. melléklet: Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések
A települést a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete nem érinti

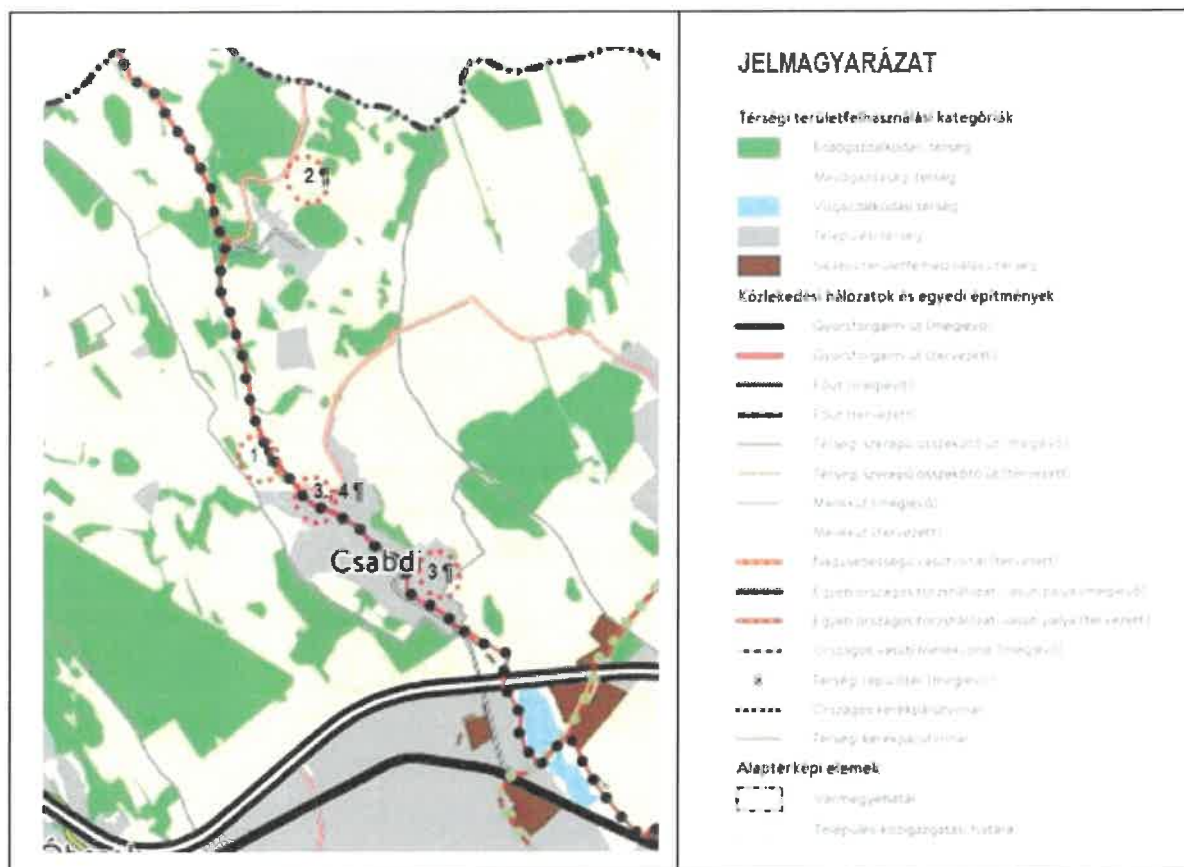
OTrT 3/5. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A települést a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezet nem érinti.

Fejér Vármegye Területrendezési Terve

Fejér vármegye Területrendezési Tervét (továbbiakban: FvMT) Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el. Az alábbiakban a Vármegye területrendezési tervének térségi övezetei kerülnek bemutatásra Csabdi Községre vonatkozóan.

2. melléklet: Fejér vármegye térségi szerkezeti terve



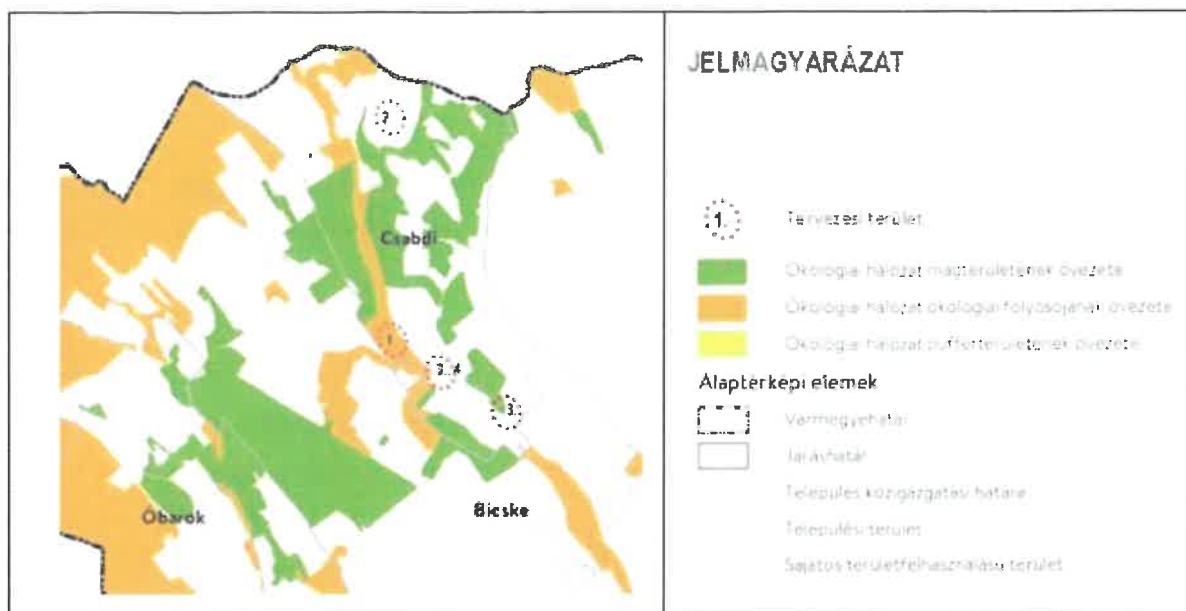
Fejér vármegye térségi szerkezeti terve alapján Csabdi Község erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági -, vízgazdálkodási -, települési-, valamint sajátos területfelhasználású térség besorolású területrészekből áll. A települést északnyugat-délkelet irányban országos kerékpárút nyomvonala halad át, amely a tervezési részterületeket nem érinti.

Az 1. és 2. tervezési részterületek mezőgazdasági, a 3. és 4. tervezési részterületek települési térség övezetekbe tartoznak.

3. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete

A települést az ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat puffterületének övezete érinti. A tervezési területek közül az 1. és 4. tervezési részterület található az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

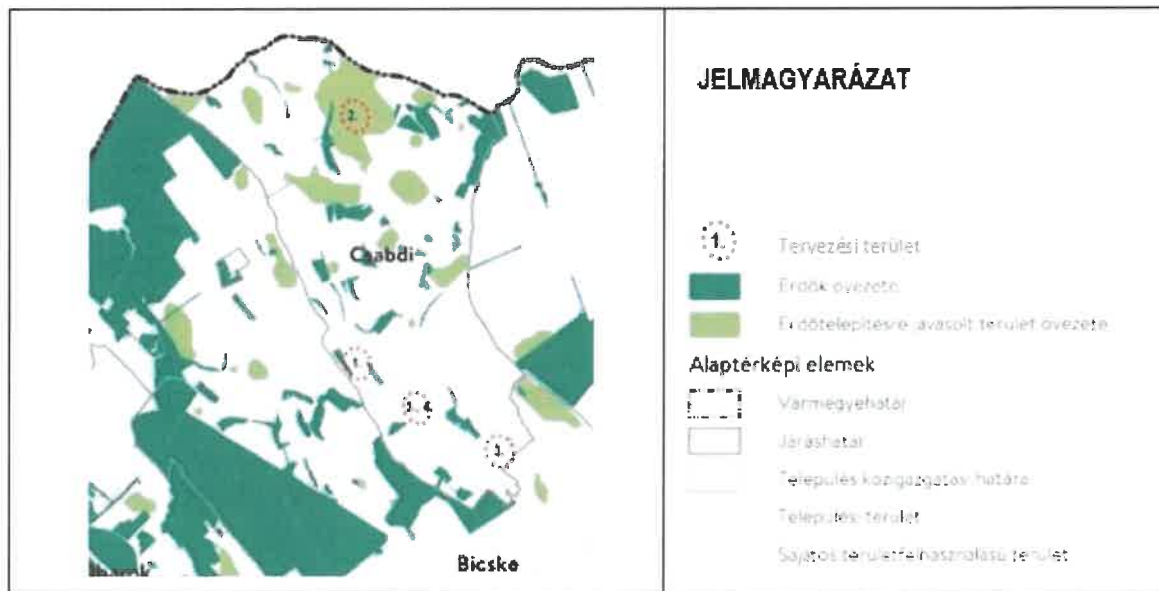


4. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete

A települést a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete és a jó termőhelyi adottságú szántók övezete **nem érinti**.

5. melléklet - Erdők övezete, és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete

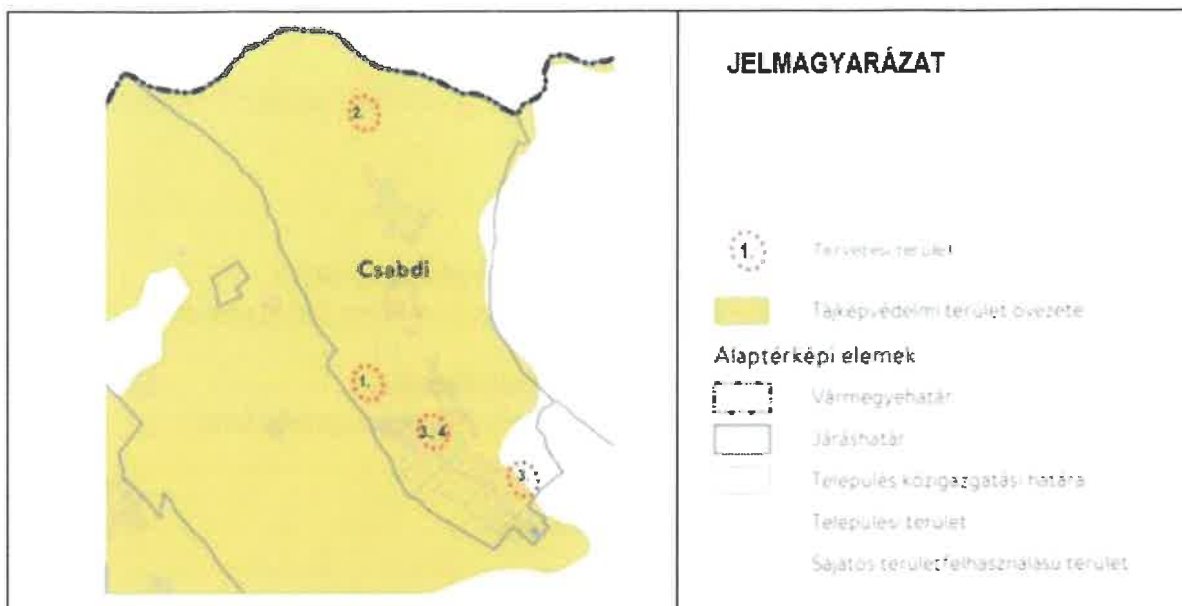
A települést az erdők övezete, és az erdőtelepítésre javasolt terület övezete **érinti**. A tervezési részterületek közül az 1. tervezési részterületet érinti az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.



6. melléklet – Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezete a település szinte teljes területét, közöttük mind a négy tervezési részterületet – részben vagy egészben - **érinti**.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

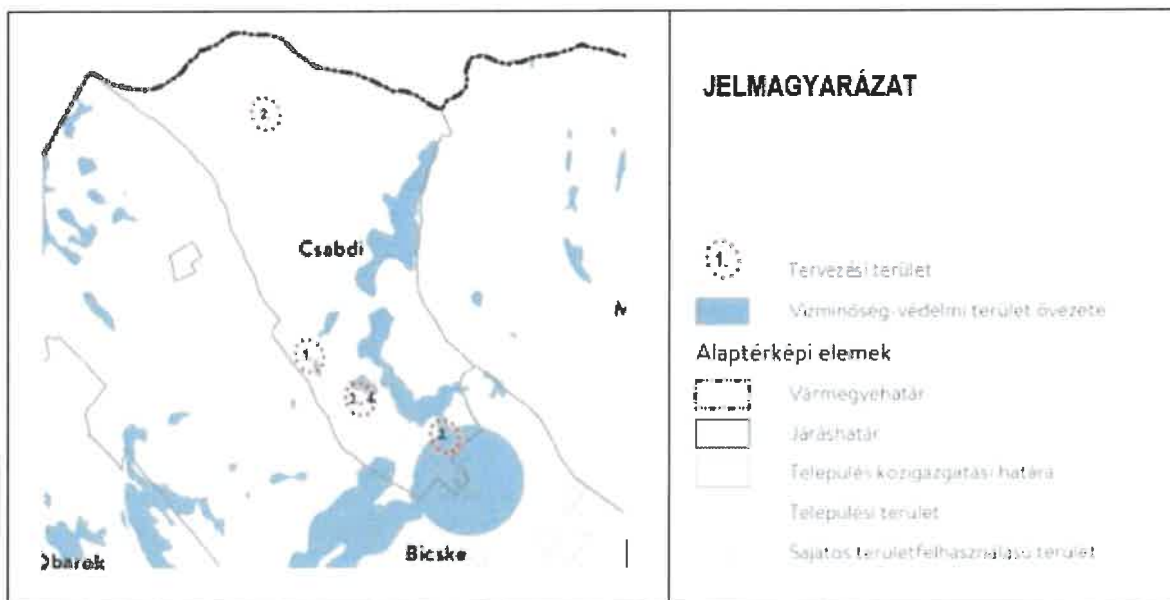


7. melléklet – Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete

A települést a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete **nem** érinti.

8. melléklet: Vízminőség-védelmi terület övezete

A települést az vízminőség-védelmi terület övezete **érinti**. A tervezési részterületek közül **az 3. tervezési részterületet érinti** a vízminőség-védelmi terület övezete.



FvmTrT 7. §

(1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési tervek készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.

(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.

(3) Az övezet területére kívülről – regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével – a szennyvíz bevezetése tilos.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

9. melléklet: Nagyvízi meder övezete

A települést a Nagyvízi meder övezete nem érinti.

10. melléklet: Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések

A települést a honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések övezet nem érinti.

11. melléklet: Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

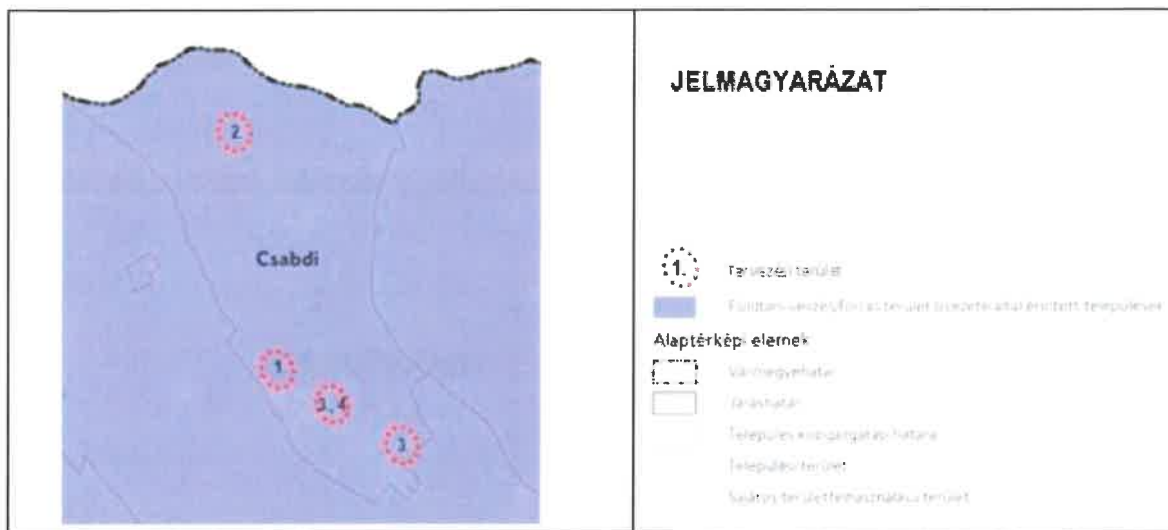
A települést az ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések övezet nem érinti.

12. melléklet: Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A települést a rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti.

13. melléklet: Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések

A földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések övezet a település teljes területét, így mind a négy tervezési részterületet érinti.



A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

14. melléklet: Felzárkóztatandó belső periféria övezete

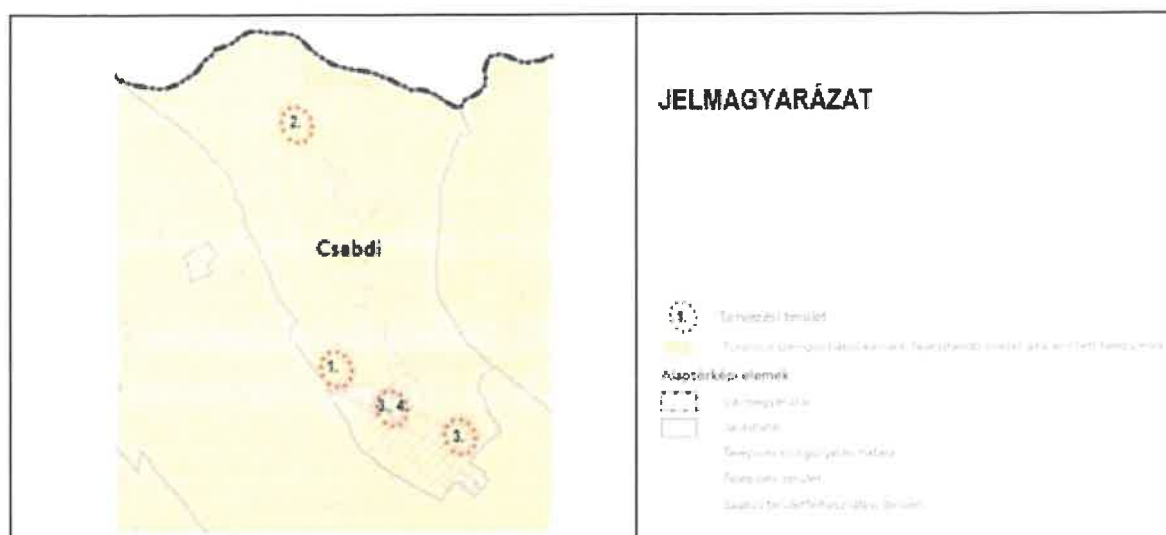
A települést a felzárkóztatandó belső periféria övezete nem érinti.

15. melléklet: Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet

A turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet a település teljes területét, így mind a négy tervezési részterületet érinti.

Az országos turisztikai fejlesztési célok megvalósulásának segítése és a kapcsolódó vármegyei fejlesztések előmozdítása, a turisztikai célú különleges területek kialakítása, turisztikai vállalkozások támogatása, turisztikai potenciál növelése céljából megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.



FvmTrT 9. §

(1) A Vértesi Natúrpark településeiben a településtervek kidolgozásakor szükséges figyelembe venni a natúrpark természeti, kulturális, táj- és településképi értékeinek védelmét.

(2) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló Pannónia Szíve turizmusfejlesztési koncepció program által érintett települések településfejlesztési terveit a turisztikai régió turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni. A Pannónia Szíve program desztinációs elvben gondolkodva alkot egy olyan térséget, ahol a fejlesztési elképzeléseket nemcsak a turizmus, hanem gazdasági, örökség- és tájvédelmi, településrendezési területen is össze kell hangolni.

(3) A turisztikai térségek fejlesztésének állami feladatairól szóló 2016. évi CLVI. törvény rendelkezéseivel összhangban álló, jogszabályban meghatározott Budapest környéke turisztikai térség Fejér vármegyei településeinek településterveit a Nemzeti Turizmusfejlesztési Stratégia 2030 című dokumentumban, illetve a turisztikai térség vonatkozásában kidolgozásra kerülő turisztikai stratégiában és turizmusfejlesztési koncepcióban megfogalmazott céloknak megfelelően kell kidolgozni.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

16. melléklet: Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezete

A települést nem érinti.

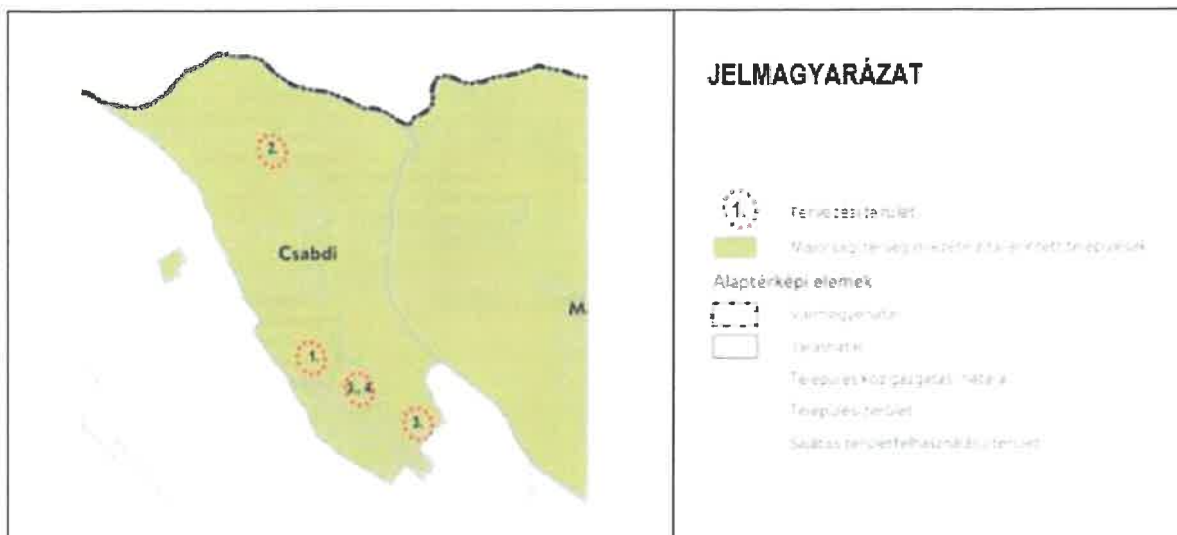
17. melléklet: Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet

A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezete a település teljes területét, így mind a négy tervezési részterületet érinti.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

A szőlő-, és borkertgazdálkodás, valamint a gyümölcs-, és zöldségtermesztés innovatív fejlesztésének támogatása céljából megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet.

sajátosságait figyelembe vevő fejlesztések előmozdítása és összehangolása céljából megállapított egyedileg meghatározott vármegyei övezet.



FmTT 13.§

(1) Majorsági térség övezetbe tartozó települések mezőgazdasági területein és mezőgazdasági üzemi különleges területein a településrendezési terveket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a termőföldvédelem, környezetvédelem, valamint az épített örökségi és táji értékek figyelembevétele mellett segíti és ösztönzi - különösen a mezőgazdasági funkcióhoz, tevékenységekhez kapcsolódó - fejlesztéseket és beépítéseket.

(2) A meglévő majorsági területek (mezőgazdasági üzemi különleges területek, „majorok”, „puszták”) figyelembevétele, és lehetőség szerinti felhasználásával kell meghatározni mezőgazdasági birtokközpontok létesítésének, valamint beépítésének speciális, helyi adottságokat és igényeket figyelembe vevő szabályait.

A tervezett fejlesztések, illetve tervi módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

20. melléklet – Karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete

A települést a karsztvízszint emelkedésével érintett terület övezete nem érinti.

1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA

1.3.1. A hatályos településfejlesztési koncepció, és integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

Fejér Vármegye Integrált Területi Program 2021-2027

A Fejér Vármegye Integrált Területi Program (ITP) 2021-2027 a "Terület- és Településfejlesztési Operatív Program Plusz keretében megvalósuló integrált területi programok elfogadásáról szóló 1196/2023. (V. 15.) Korm. határozat módosításáról" szóló 1044/2025. (III. 5.) Korm. határozattal került elfogadásra.

Az ITP jövőképeben meghatározott célok a tervezett településrendezési eszközmódosítás pontjaival nem ellentétesek. Az 1. és 2. tervezési részterületeken tervezett fejlesztések illeszkednek az I. 2.: Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése pontban, valamint a III. 2. foglaltakhoz Gazdasági környezet fejlesztése pontban rögzítettekhez.

A 4. tervezési részterület fejlesztés eredményeként szintén az I. 2. pontban foglaltak - Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése – kerülnének megerősítésre.

Jövőkép 2013-2030	FEJÉR MEGYE Fejér vármegye tradicionális társadalmi, kulturális, gazdasági-logisztikai szerepköreinek fenntartható és innovatív fejlesztése						
Átfogó célok (2013-2030)	I. Gyarapodó, egészséges és összetartó népesség			II. Élhető megye és települések		III. Innovatív és fejlődő gazdaság	
Stratégiai célok 2021-2027	I.1 Helyi identitás és közösségek megerősítése	I.2 Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése	I.3 Területi különbségek mérséklése, jobban összetartó, szociálisan érzékenyebb megye	II.1 Épített környezet, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése	II.2 Természetes környezet megőrzése és klímaváltozás hatásaival szembeni ellenállóság fejlesztése, zöldebb Fejér megye	III.1 Innováció és kutatás lehetőségeinek megteremtése, elősegítése, intelligens megye	III.2 Gazdasági környezet fejlesztése
Területi célok 2021-2027	T.1 Fenntartható városok			T.2 Mezőföld Program (Dél-Fejér)		T.3 Székesfehérvár; Velencei-tó, Váli-völgy (Pannónia Szíve); Vértess és az előbbi térségekhez nem besorolható, a Budapest környéke turisztikai térséghez tartozó Fejér megyei települések	
Horizontális elvek és célok	1) Város – vidék együttműködésének erősítése 2) A fejlesztési programok hatékonyságának növelése 3) Fenntarthatóság 4) Esélyegyenlőség 5) Foglalkoztatás növelése 6) A klímaváltozás és a váratlan események, egészségügyi járványok kedvezőtlen hatásainak mérséklése, ellenállóság fejlesztése						

Fejér Megye Területfejlesztési Konceptió 2030 (TFK)

Fejér vármegye TFK-ját a Fejér Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 45/2021. (III.31.), és 46/2021. (III.31.) önkormányzati határozataival fogadta el.

A TFK 2030-ig az alábbi jövőképet és fő célkitűzést jelöli meg: Fejér vármegye tradicionális társadalmi, kulturális, gazdasági, logisztikai szerepköreinek fenntartható és innovatív fejlesztése, egyenrangú nagytérségi együttműködések aktív tagjaként, kiváló termőhelyi adottságainak fenntartásával, a természeti és kulturális örökségének jövőtudatos kezelésével.

Átfogó célok	Stratégiai célok
I. Gyarapodó, egészséges és összetartó népesség	1. Helyi identitás és közösségek megerősítése (helyi közösségi programok (program)turizmus tömeg és versenysport, társadalmi befogadás erősítése, közszolgáltatások)
	2. Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése (oktatás: bölcsőde, óvoda, iskola, szakképzés, egészségügy, lakhatási programok)
	3. Területi különbségek mérséklése, összetartó, szociálisan érzékeny megye (a déli területek komplex fejlesztése, valamint a budapesti szuburban városövezet növekedéséből származó kihívások, mint közlekedés, közszolgáltatási kapacitások identitás)
II. Élhető megye és települések	4. Épített környezet, kulturális értékek megőrzése és fejlesztése (települési infrastruktúra, települési szolgáltatások, közelművek)
	5. Természetes környezet megőrzése és a klímaváltozás hatásaival szembeni ellenállóság fejlesztése, zöldebb Fejér megye (környezetvédelem, energiatartósság, mezőgazdaság - biztonságos, magas minőségű termékek, fenntartható működés)
III. Innovatív és fejlődő gazdaság	6. Innováció és kutatás lehetőségeinek megteremtése, elősegítése, intelligens megye (K+F, Digitalizáció, magas hozzáadott értékű ipari tevékenységek - gépipar, hardver, a felsőoktatás és a gazdasági tevékenységek összekapcsolása)
	7. Gazdasági környezet fejlesztése (ipari park, turizmus, közszolgáltatások elérhetősége és gazdasági fokozott közlekedésfejlesztés, a nagyvállalatokkal való együttműködés erősítése, a nagy vállalati igényekhez alkalmazkodó települési és közszolgáltatás-fejlesztés (pl. szakképzés))

A fejlesztési területeken megvalósítani tervezett fejlesztések összhangban állnak a Fejér vármegye TFK-ban foglalt, közép- és hosszútávú célkitűzésekkel, azok megvalósulását az I. 2. pontban foglaltak: Népesség megtartása és munkaerő minőségi fejlesztése, valamint a III.7. pontban foglaltak: Gazdasági környezet fejlesztése pontokat az **1., 2. és 4. tervezési részterületeken** tervezett fejlesztések erősítik.

Szent István Fejlesztési Program Fejér Megye Területfejlesztési Program 2021-2027

A Szent István Fejlesztési Program Fejér Megye Területfejlesztési Program 2021-2027 a Fejér Vármegyei Önkormányzat megbízásából a HÉTFA Elemző Központ - Város- és Területfejlesztési Iroda, a TOP-1.5.1-20-2020-00010 azonosítószámú, „A 2021-2027 tervezési időszak stratégiai szintű előkészítése Fejér megyében” c. projekt keretében készült.

A Fejér Vármegye Területfejlesztési Konceptió felülvizsgálatához kapcsolódóan elkészült a koncepció területi hatásvizsgálata és felülvizsgált környezeti értékelése. Tekintettel, arra, hogy a területfejlesztési program a koncepció célrendszerének középtávú megvalósításának kereteit rögzíti, ezért a területfejlesztési program a területfejlesztési koncepció folytatásának tekinthető.

Mindezek alapján Területfejlesztési Program kapcsán a tervezett részterületi módosításokra a TFK-hoz leírtak állapíthatók meg.

1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

1.4.1. A HATÁLYBAN LÉVŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

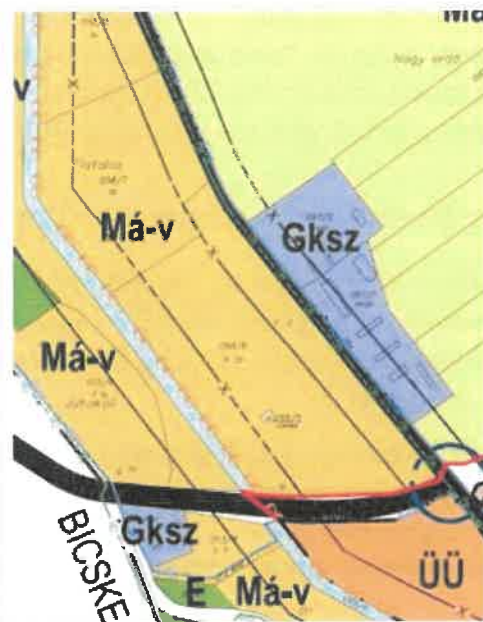
Csabdi Község hatályos településrendezési eszközei

- 99/2008. (XII.15.) számú határozattal elfogadott Településfejlesztési Konceptió került jóváhagyásra,
- 100/2008 (XII.15.) Kt. sz. határozattal elfogadott, módosított Településszerkezeti terv (TSZT),
- 28/2005. (XII. 20.) Kt. sz. rendelettel jóváhagyott és többször módosított Helyi Építési Szabályzat (HÉSz) és Szabályozási terv (SZT).

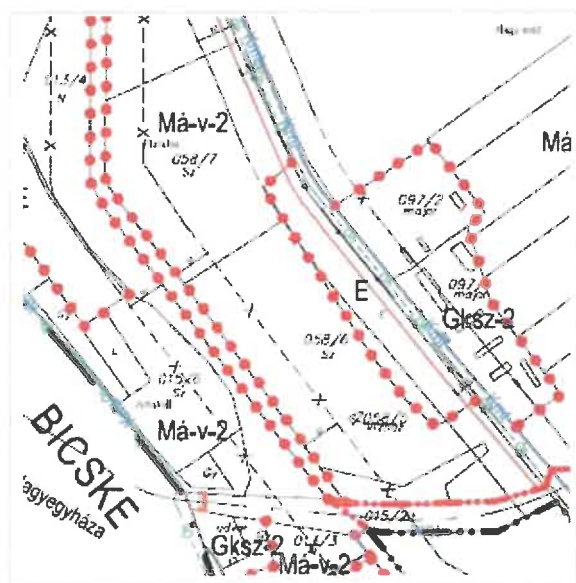
1.4.2. Településrendezési vizsgálatok, Csabdi Község hatályos településrendezési eszközeinek tartalma a részterületekre és környezetükre vonatkozóan

1. részterület - Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlan

A TSZT vonatkozó része szerint a 058/6 hrsz-ú ingatlan védett mezőgazdasági terület (Má-v). Az ingatlant északkeletről kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági (Gksz) terület, egyéb oldalakról védendő tájhasználatú mezőgazdasági terület (Má-v) területfelhasználású területek határolják.



A HÉSz és SZT vonatkozó része szerint az ingatlan védett mezőgazdasági övezetbe (Má-v-2) tartozik.



A 058/6 hrsz-ú ingatlan a hatályos HÉSz szerint védett mezőgazdasági terület (Máv-2) besorolással bír. A hatályos övezeti előírások:

36/F.§ Védett mezőgazdasági terület Máv-2

(1). Máv-2 jelű övezet előírásai az alábbiak:

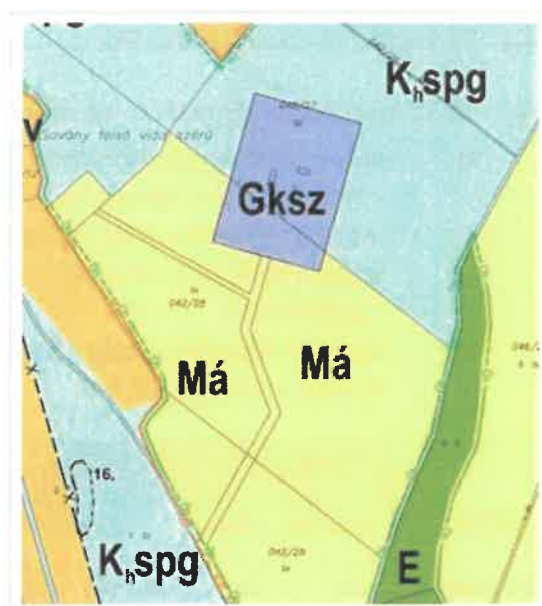
- Az övezetbe a Natura2000 területek tartoznak
- Az övezetben építési engedély csak elvi építési engedély alapján adható. Az elhelyezendő épület pontos helyét botanikai felmérés alapján, az illetékes természetvédelmi hatósággal és a természetvédelmi kezelővel egyeztetve szükséges meghatározni.
- Az övezetben halastó kialakítható.
- Az övezet részletes előírásai:

Máv-2	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	alakítható	beépíthető	beépítés mértéke	színtterületi mutató	építmény-magasság
Védett mezőgazdasági	m ²	m ²	%	m ² /m ²	m
SZ terület szabadonálló övezet	20 000	50 000	1,5	0,03	7,5

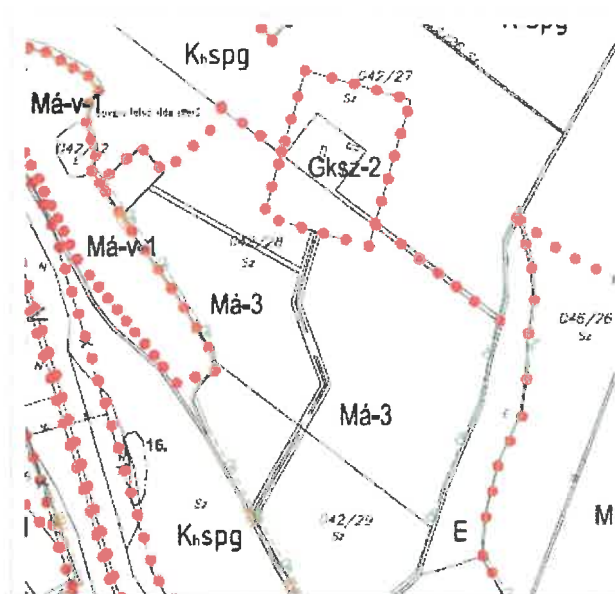
2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A TSZT vonatkozó része szerint a 042/67 hrsz-ú ingatlan településszerkezeti terv szerinti besorolása nagyrészt hagyományos árutermelő gazdasági terület (Má), valamint kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek (Gksz) besorolásúak.

Az ingatlant északról kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területek (Gksz) és különleges terület – sport-golf (K_hspg); keletről védelmi erdő; délről és nyugatról hagyományos árutermelő gazdasági terület (Má) területfelhasználás besorolású területek szegélyezik.



A HÉSZ és SZT vonatkozó része szerint ingatlan jelenleg kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági terület és általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik.



A hatályos övezeti előírások:

25/A.§ Kereskedelmi –szolgáltató terület Gks-2

(1) Gks-2 jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) az övezetben elhelyezhető épület:
 - mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, (telkenként legfeljebb 1 db lakás),
 - sportépítmény
- a) Közüzeti közművesítettség mértéke: részleges
- b) Az övezet részletes előírásai:

Gks-2	Az építési telek általános határértékei								Az épület
	alakítható területe		legnagyobb		legkisebb				építmény- magasság
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Leg- kisebb	Leg- nagyobb	beépítés mértéke	szintterü- leti mutató	zöldfelület mértéke	oldal- kert	hátsó- kert	előkert	legnagyobb Legnagyobb
SZ övezet szabadonálló	m ²	m ²	%	m ² /m ²	%	m	m	m	m
	2000	163900	45	1,0	30	10,0	10,0	10,0	9,0*

*amennyiben a környezetvédelmi engedéllyel rendelkező gazdasági tevékenység technológiája megkívánja, akkor a technológiához szükséges egyes építmények max. magasságát elvi építési engedély határozza meg.

(2) A 25.§ (4) – (7) bekezdéseit figyelembe kell venni.

36/C.§ Általános mezőgazdasági terület Má-3

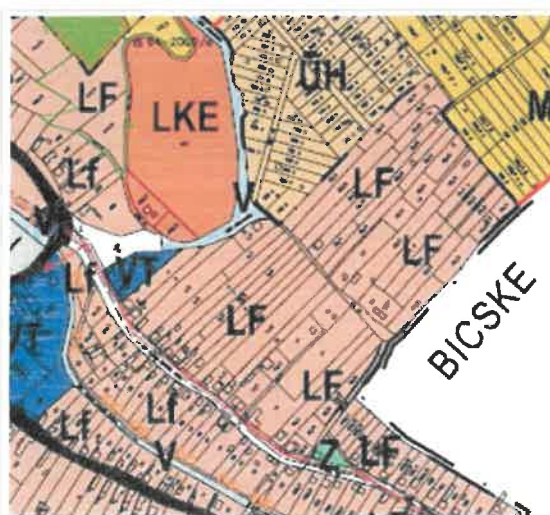
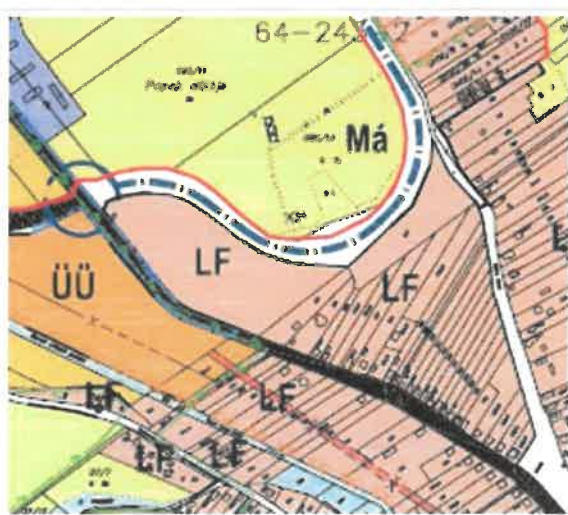
(1). Má-3 jelű övezet előírásai az alábbiak:

- Az övezetbe jellemzően és tervezetten szőlő művelési ágú területek tartoznak.
- Az övezet részletes előírásai:

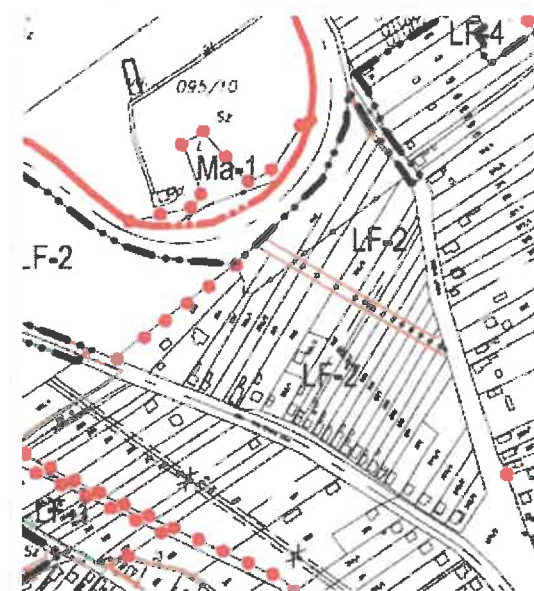
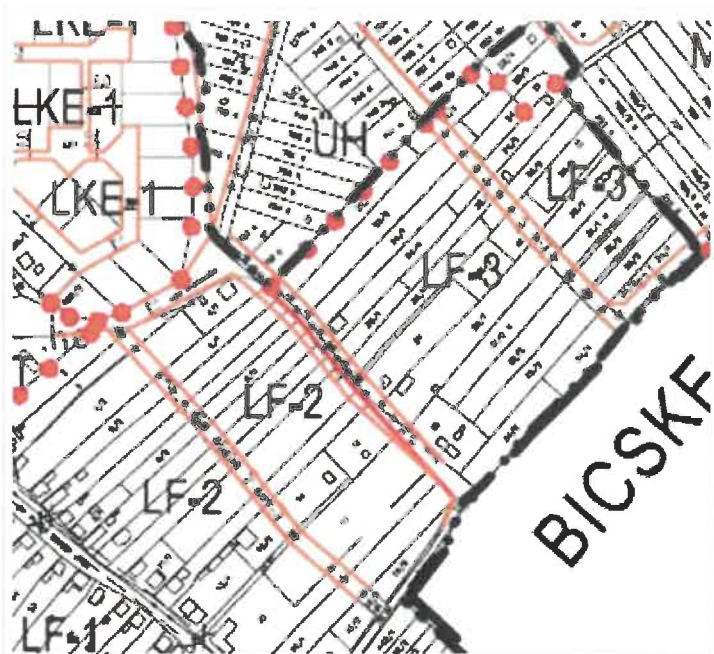
Má-3	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	Alakítható	Beépíthető	beépítés mértéke	sztintterületi mutató	építmény-magasság
Általános mezőgazdasági terület szabaddonálló övezet	m ²	m ²	%	m ² /m ²	m
	5 000	5 000	3,0	0,07	6,0

3. részterületek - Csabdi déli részein a található tervezett területfeltáró utak

A TSZT vonatkozó részei szerint a tervezett feltáró utak falusias lakóterület területfelhasználásba tartoznak.



A
he

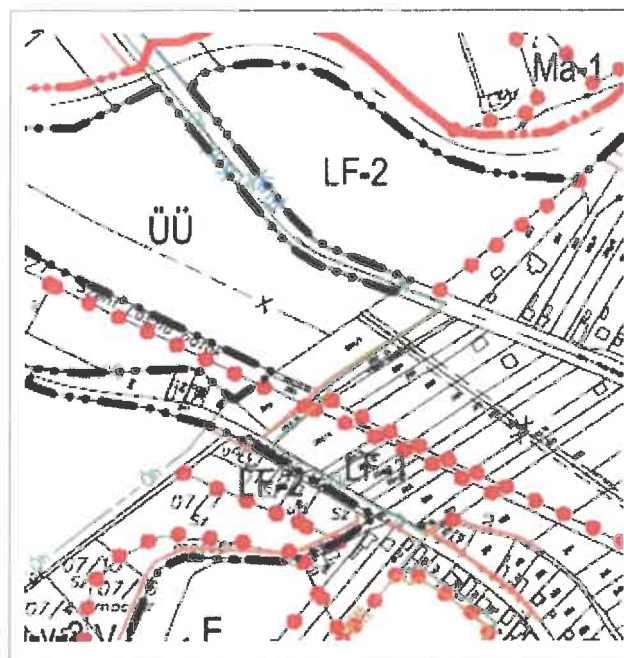


4. részterület – Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

A TSZT vonatkozó része szerint a 291/1 hrsz-ú ingatlan üdülöházás területfelhasználásba tartozik.



A HÉSz és SZT vonatkozó része szerint az ingatlan üdülöházás üdülőtérlet övezetbe tartozik.



27. § Üdülőházas terület ÜÜ

(1) Az építési övezet területét a SZT ábrázolja.

(2) Az építési övezetek előírásai:

Telekterület: minimum 40 000 m²

maximum 80 000 m²

1 db tömbtelek

- Beépítési mód: szabadonálló

- Beépítés: maximum 10 %

- Szintterületi mutató: maximum 0,27 (0,20+0,07 tetőtérben)

- Építménymagasság: 6,0 m

- Gerincmagasság: 12,00 m

- Előkert: maximum 5,00 m

- Oldalkert: minimum 10,00 m

- Hátsókert: minimum 20,00 m

- Zöldfelület: minimum 70%

- Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület,

mező-és erdőgazdasági (üzemi) üdülőépítmények, sportlétesítmények, üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló épületek, szolgálati lakás,

-Gk. elhelyezés: OTÉK szerint, telken belül biztosítandó.

- Közüemi közművesítettség mértéke: teljes.

(3) Az építési övezet területén csak magastetős épület építhető 35-45 fok közötti hajlásszögű tetővel. A tetőfelületen fémlemez és pala fedés nem alkalmazható. A homlokzati felületek döntően falazott, vakolt megjelenésűek legyenek. Az övezetben fa rönkház is építhető.

(4) Az építési övezet területén óriásplakát, fényreklám nem helyezhető el. A cégtábla, reklámtábla az épület jellegéhez illeszkedő legyen.

(5) Az építési övezet területén a telekhatártól számított 3,00 m-en belül a 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 9. § (f) bekezdés szerint kell eljárni. A telek egyéb részein a 0,50 m-nél nagyobb mértékű tereprendezés csak jóváhagyott tereprendezési terv alapján végezhető.

(6) Az építési övezet területén tömör kerítés nem építhető, az áttört szakaszok felülete minimum 70 % legyen.

A tömör szakaszok terméskő vagy fa anyagúak lehetnek.

A kerítés maximális magassága 1,70 m lehet.

(7) Az építési övezetben az állattartás csak az üdülő funkcióval összhangban, a település Állattartási rendeletének előírásai szerint lehetséges.

(8) Az építési övezet területén gazdasági célú üzemi tevékenység nem megengedett.

(9) Az építési övezetben építés csak jóváhagyott elvi építési engedélyben előzetesen meghatározott követelmények alapján, azzal összhangban engedélyezhető.

(10) A Hrsz. 614 telek csak a terepszintek, a Vízügyi hatóság által meghatározott 156,00 Bf. elöntési vízszint fölé történt feltöltése után építhető be. Ezen a telken pince nem létesíthető.

1.5. A TERVEZÉSI TERÜLET TÁRSADALMI ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS VISZONYAI

1. részterület – Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlanok

A Csabdi Község célja a komplex turizmusfejlesztés. Ennek elemei lehetnek szállásjellegű funkciók, a szőlőgazdálkodás, a borászat –mint az etyeki borvidék új színtestje-, a golf-turizmus, a vadgazdálkodás és vadászat, a speciális mezőgazdasági termékek előállítása gasztronómiai turizmus, kulturális programok. Ezekhez kiválóan tud a lovassport is kapcsolódni, amely a részterület módosítás motiválója.

2. részterületre - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan övezeti módosítása - az adott pont nem releváns.

3. részterületekre - Csabdi déli részein található tervezett területfeltáró utak megszüntetése – az adott pont nem releváns

4. részterületre - Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan üdülő övezetből falusias lakóövezetbe sorolása - az adott pont nem releváns.

1.6. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

1. részterület - Csabdi, 058/6 hrsz- ingatlan

A terület a Gerecse (HUDI10003) különleges madárvédelmi Natura 2000 hálózathoz tartozik, az 1. országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezet része. A tervezett fejlesztés, illetve tervi módosítás környezeti hatásai az övezetre vonatkozó természetvédelmi és építési előírások betartása esetén nem jelentősek. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A terület a Gerecse (HUDI10003) különleges madárvédelmi Natura 2000 hálózathoz tartozik. A tervezett fejlesztés, illetve tervi módosítás környezeti hatásai az övezetre vonatkozó természetvédelmi és építési előírások betartása esetén nem jelentősek. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

3. részterületek - Csabdi déli részein a található tervezett területfeltáró utak megszüntetése

A részterületek nem rendelkeznek kiemelkedő táji -és természeti adottságokkal. A tervezett fejlesztés, illetve tervi módosítás környezeti hatásai az övezetre vonatkozó természetvédelmi és építési előírások betartása esetén nem jelentősek. Új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor.

4. részterület – Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

A terület országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezettel érintett. A Szent László patak mellett kiemelten fontos a vízfolyás ökológiai védelme, biztosítani kell a védett növények és állatok élőhelyeit, az élőhelyek kapcsolatát, az ökológiai folyosók megmaradását. Mindezek érdekében a már beépítésre szánt területként szabályozott belterületi ingatlan és a Szent László patak közös telekhatára mentén véget a vízfolyás telekhatárától

mért 20m széles teleksáv az építési helyen kívüli pufferterületként funkcionáló, zöldfelület **melyről a módosítás során a HÉSz és az SZT javaslata rendelkezik.**

A tervezett módosítások nem akadályozzák az OTrT és az FvmTrT Tájképvédelmi terület övezetében lévő területekre vonatkozó előírások (MvM rendelet 4. §, FvmTrT) érvényesülését, betartását.

1.7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A módosítások nincsenek hatással a település kialakult meglévő és a tervezett zöldfelületi elemeire, azok rendszerére, nem okoznak kedvezőtlen változásokat a táji, környezeti adottságokban.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmények teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTkr.) 18.§ előírásainak megfelelően, a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni. Jelen részterület módosítások során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, így a biológiai aktivitásérték egyenlege nem változik.

1.8. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.8.1. Területfelhasználás vizsgálata

1. részterület – Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlan

Csabdi 058/6 hrsz-ú ingatlanán jelenleg szállás funkciójú épületek és lótarás építmények találhatóak. Az ingatlanon álló felépítmények épületek állagukat tekintve jó állapotúak.

2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A részterületen jelenleg szőlő termesztés folyik, épületek nem találhatóak rajta.

3. részterületek - Csabdi beleterületének északi és délkeleti részein található tervezett területfeltáró utak.

A tervezett utak a feltárandó terület telkeiből került volna kialakításra. Ezek a telkek falusias lakóterületi besorolásúak így azokon a lakófunkcióhoz tartozó területfelhasználások találhatóak.

4. részterület - Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

Az ingatlanon jelenleg felépítmény nem található. Parlagon álló, üres terület.

2.8.2. Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek a tervezésiterületeken

1. részterület - Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlan

A módosítással érintett ingatlan beépítésre nem szánt terület és az is marad.

2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A 2. részterület megközelítőleg 95 %-ban beépítésre nem szánt (Má), míg maradék részében beépítésre szánt (Gksz) terület.

3. részterületek - Csabdi beleterületének északi és délkeleti részein található tervezett területfeltáró utak.

A tervezett utak beépítésre szánt területeken találhatóak.

4. részterület - Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

A 291/1 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület.

1.9. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

A tervmódosítással érintett tervezési részterületeken műemlék, helyi épített örökség, régészeti lelőhely nem található.

A tervezett módosítások a településképi megjelenést, természeti-és építettkörnyezet látványát negatívan nem befolyásolják.

1.10. KÖZLEKEDÉS

1. részterület – Csabdi, 058/6 hrsz-ú -ú ingatlan

A módosításból fakadó változások Csabdi közlekedés rendszerére nem lesznek hatással. A településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A módosításból fakadó változások Csabdi közlekedés rendszerére nem lesznek hatással. A településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

3. részterületek - Csabdi beleterületének északi és délkeleti részein található tervezett területfeltáró utak.

A módosításból fakadó változások Csabdi közlekedés rendszerére nem lesznek hatással. A tervezett feltáró utak szabályozásának törlése a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatokra többletterhelést nem fog jelenteni, mindössze az érintett ingatlanok oszthatósága fog megszűnni. A területek beállt területként működnek, a kialakult úthálózat a keskenysége ellenére is eltűrhető szinten működik. Az egy-két jelenleg is meglévő zárványtelek a kapott adatszolgáltatás szerint nem okoz problémát.

4. részterület - Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

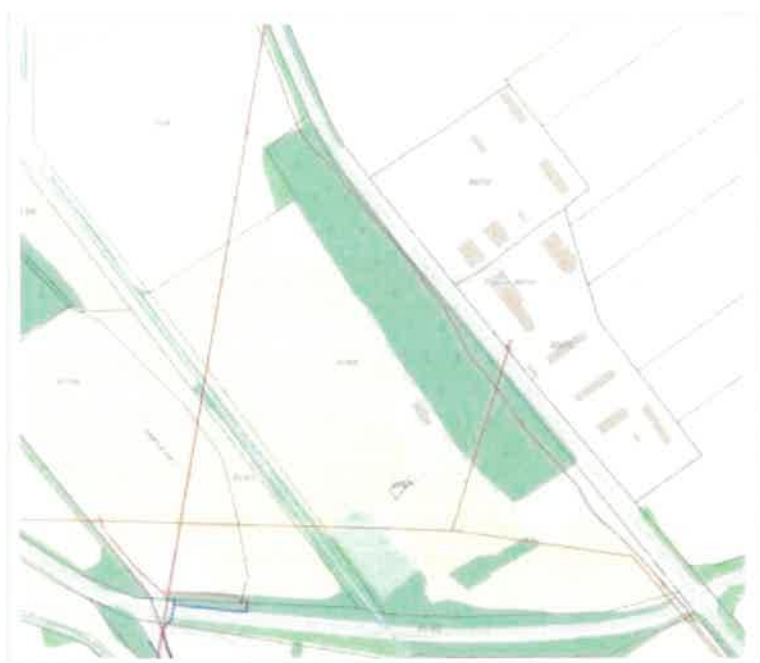
A módosításból fakadó változások Csabdi közlekedés rendszerére nem lesznek hatással. A településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatokat nem érintik.

1.11. KÖZMŰVESÍTÉS

Jelenlegi közműellátás helyzetértékelése

1. részterület - Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlan

Az 1. részterület csak a villamos energia hálózat található meg.



JELMAGYARÁZAT

	Hírközlés			
	Magyar Telekom Nyrt.			
	Szénhidrogén			
	OPUS GÁZ Zrt.			
	Távhő			
	A Magyarországi Fűtőipari Társaság			
	Villamosság			
	E.ON Észak-dunántúli Áram			
	Vízellátás			
	FEJERVIZ Zrt.			
	Vízvezetés			
	FEJERVIZ Zrt.			

2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A 2. részterületen szintén csak a villamos energia hálózat található meg.



JELMAGYARÁZAT

	Hírközlés	
	Magyar Telekom Nyrt.	
	Szénhidrogén	
	OPUS TIGAZ Zrt.	
	Távhő	
	A kivágásban nincs (keresett) hálózat!	
	Villamos energia	
	E.ON Észak-dunántúli Áram...	
	Vízellátás	
	FEJERVIZ ZRT	
	Vízvezetés	
	FEJERVIZ ZRT	

3. részterületek - Csabdi beleterületének északi és délkeleti részein található tervezett területfeltáró utak. Az utak közműbekötéssel nem rendelkeznek.

4. részterület - Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

A 291/1 hrsz-ú ingatlan víz, villany, vezetékes földgáz, csatorna (vízelvezetés) és az elektronikus hírközlés vezetékes hálózat bekötéssel ellátott.



JELMAGYARÁZAT

	Hírközlés	
	Magyar Telekom Nyrt.	
	Szénhidrogén	
	OPUS TIGAZ Zrt.	
	Távhő	
	A kivágásban nincs (keresett) hálózat!	
	Villamos energia	
	E.ON Észak-dunántúli Áram...	
	Vízellátás	
	FEJERVIZ ZRT	
	Vízvezetés	
	FEJERVIZ ZRT	

1.12. KÖRNYEZETVÉDELEM

A módosítás kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A tervezett módosítások kapcsán jelentős mértékű forgalomnövekedés, egyéb a környezetre, zöldterületi hálózatra negatív hatást gyakorló módosulás nem várható.

A csapadékvizek rendezett gyűjtését, szükség szerinti késleltetett és a vízminőség-védelmi előírásoknak megfelelő minőségben történő, rendezett elvezetését meg kell oldani.

III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT MUNKARÉSZEI

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

1. részterület - Csabdi, 058/6 hrsz-ú ingatlan

Az 1. részterület tervezett módosításához TSZT módosításra nincs szükség. A jelenleg hatályos TSZT-ben a 058/6 hrsz-ú ingatlan hagyományos árutermelő mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) van sorolva. A tervezett módosítás a területfelhasználást és az övezetet megtartva csak a telek beépítési százalékát kívánja növelni és az elhelyezhető építmények funkcióját pontosítani.

2. részterület - Csabdi, 042/67 hrsz-ú ingatlan

A 2. részterület tervezett módosításához TSZT módosítása szükséges. Az adott ingatlan jelenleg 95 %-ban beépítésre nem szánt (Má), míg maradék részében beépítésre szánt (Gksz) terület. Cél az ingatlant egy típusú területfelhasználási egységbe sorolni: hagyományos árutermelő mezőgazdasági területfelhasználásba (Má) tartozzon.

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
042/67 hrsz	Gksz gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató	→	Má mezőgazdasági – általános mezőgazdasági terület



TSZT módosítási javaslat

Javaslat szerinti módosított TSZT

3. részterületek - Csabdi beleterületének északi és délkeleti részein található tervezett területfeltáró utak.

A 3. részterülethez tartozó tervezett módosításokhoz TSZT módosítása nem szükséges. A tervezett feltáró utak TSZT szinten nem jelölendők külön területfelhasználásként, így nincs módosítandó rész az utak szabályozási vonalainak levétele során.

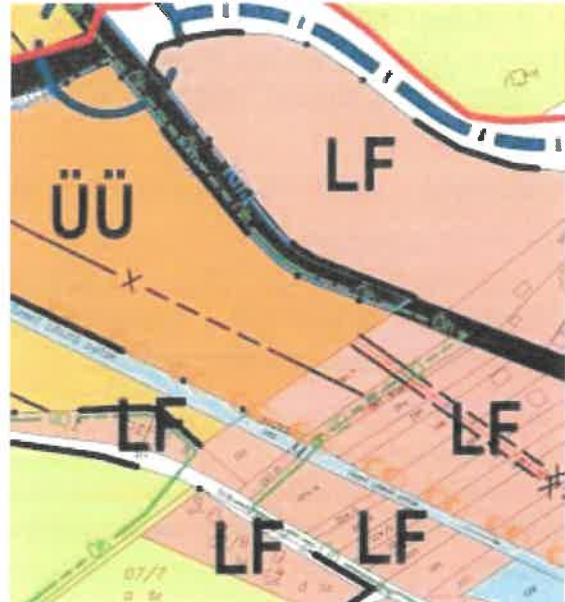
4. részterület - Csabdi, 291/1 hrsz-ú ingatlan

A 4. részterület tervezett módosításához TSZT módosítása szükség. A 291/1 hrsz-ú ingatlanak üdülőházas területfelhasználásból falusias lakóterület területfelhasználásba történő átsorolása tervezett.

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
291/1 hrsz	ÜÜ üdülőházas	→	Lf falusias lakóterület



TSZT módosítási javaslat

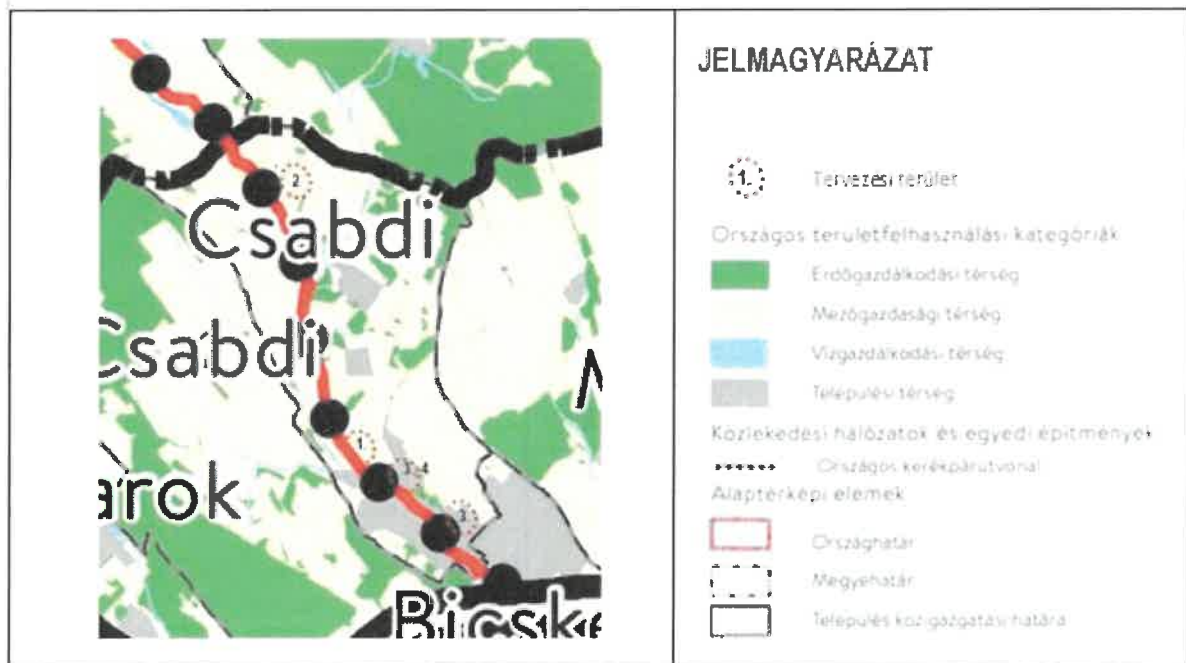


Javaslat szerinti módosított TSZT

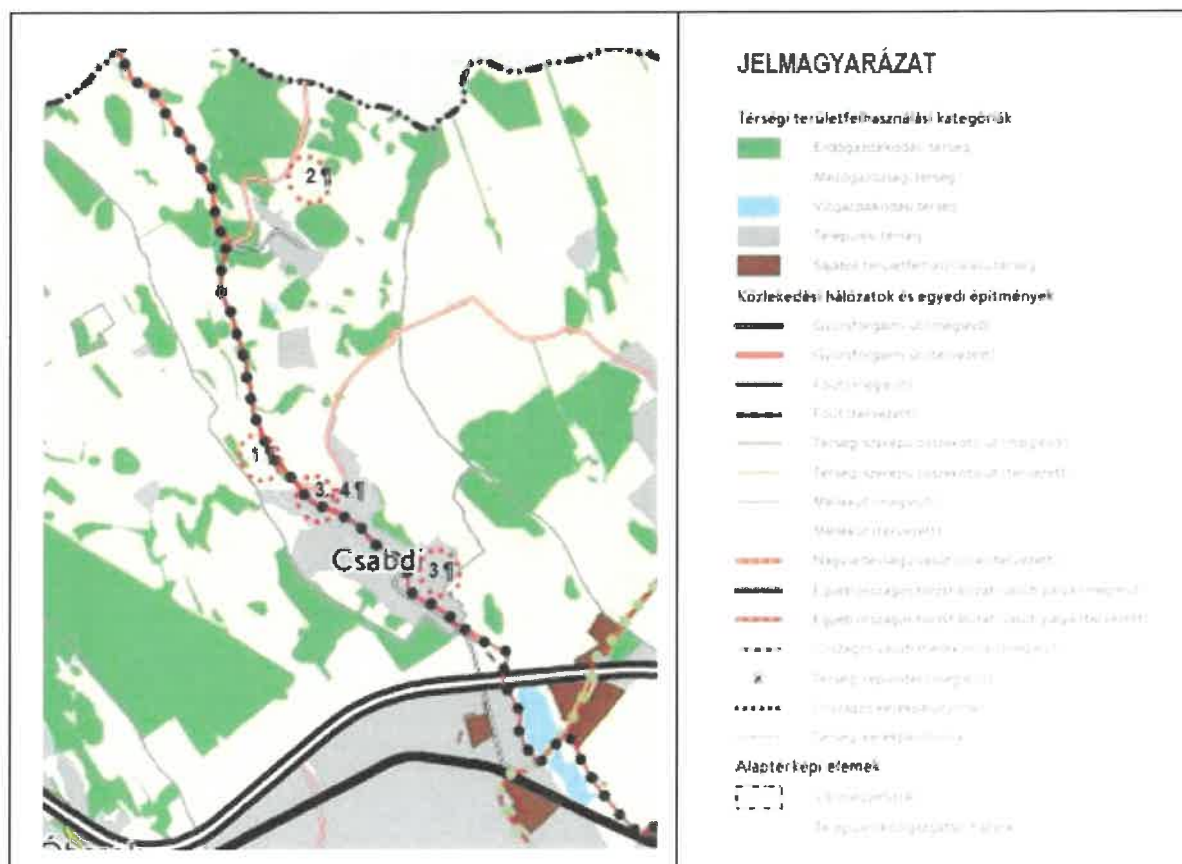
3.3. A területi terveknek való megfelelések igazolása

3.3.1. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁT IGAZOLÓ TÉRKÉP ÉS LEÍRÁS

MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL SZÓLÓ 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY (A TOVÁBBIAKBAN: TRTV.) II. FEJEZETE AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV (A TOVÁBBIAKBAN: OTRT)



A Trtv. 11. § b. pontja szerint:



Fejér vármegye térségi szerkezeti terve alapján Csabdi Község erdőgazdálkodási-, mezőgazdasági -, vízgazdálkodási -, települési-, valamint sajátos területfelhasználású térség besorolású területrészekből áll. A településen északnyugat-délkelet irányban országos kerékpárút nyomvonala halad át, amely a tervezési részterületeket nem érinti.

Az 1. és 2. tervezési részterületek mezőgazdasági, a 3. és 4. tervezési részterületek települési térség térségbe tartoznak Fejér vármegye térségi szerkezeti terve szerint. **A részterületeken tervezett módosítások – lásd előző pontban leírtakat – a besorolásokat nem változtatják, területi arányokat nem módosítanak.**

3.4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.4.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások kapcsán, új beépítésre szánt terület kijelölésére nem kerül sor. A módosítás a táji, környezeti adottságban, a kialakult tájhasználatban nem okoz kedvezőtlen változásokat.

3.4.2. Biológiai aktivitás érték

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmények teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTkr.) 18.§ előírásainak megfelelően, a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni. Jelen termódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a biológiai aktivitásérték egyenlege nem változik.

3.4.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A tervezett módosítások, jellegük és nagyságrendjük figyelembevételével sem tájképvédelmi szempontból, sem településképvédelme szempontjából nem kifogásolható.

3.5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

3.5.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatai

3.5.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A részterületi módosítások, a település lakosságának zöldfelületi ellátottságára nincsenek kihatással.

3.6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Az 1., 2. és 4. tervezési részterületekre javasolt módosítások a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatát nem érintik.

A 3. tervezési részterületre javasolt három tervezett lakóutcanyitás szabályozási elemeinek megszüntetése szintén nincs hatással a településszerkezetet meghatározó, fő műszaki, infrastruktúra hálózatra. Ugyanakkor egy területfeltáró közúthálózat megvalósíthatósága a szabályozási vonalak megszüntetésével megszűnik. A kialakult keskeny úthálózaton javít a meglévő Szőlő sor hatályos szabályozás szerinti szélesítése. A tervezett feltáróutak törlése a terület jövőbeni besűrűsödését akadályozza, amit a módosítási igény alapján a helyiek nem is szeretnének. A meglévő/megmaradó, kevés telket kiszolgáló keskeny úton az esetleges közműfejlesztések csak drágább megoldással oldhatóak meg. Esetleges új telkek, illetve a megmaradó zárványtelkek megközelítése magánutakkal biztosítható.

3.7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) közművesítési munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a közművesítési javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, HÉSz és SZT közművesítési munkarészei nem változnak.

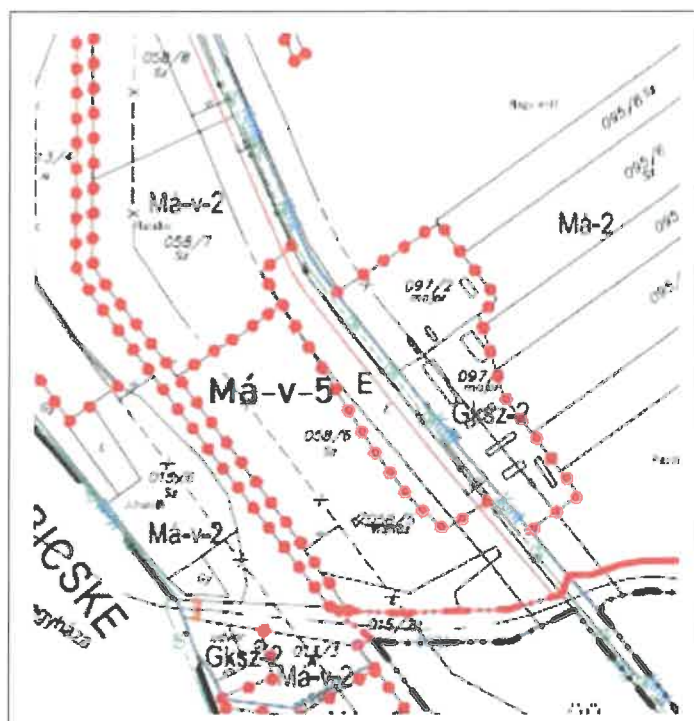
4. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A SZABÁLYOZÁS CÉLJAINAK ÉS ESZKÖZEINEK ISMERTETÉSE, AZOK ÖSSZEFÜGGÉSEI, A SZABÁLYOZÁS ALAPELVE, A VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK JAVASLATA, A SZABÁLYOZÁS ESZKÖZEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az előző fejezetekben bemutatott részterületi módosítások megvalósulásához a 28/2005. (XII. 20.) Kt. sz. rendelettel jóváhagyott, többször módosított Helyi Építési Szabályzatban (HÉSz) és az annak mellékletét képező Szabályozási terven (SZT) az alábbi módosítások szükségesek:

Az 1. tervezési részterület tervezett HÉSz és SZT módosítása:

Csabdi Község a 058/6 hrsz-ú ingatlanára tervezett fejlesztés miatt az ingatlan Máv-2 övezetből Máv-5 övezetbe történő átsorolása szükséges.



Módosított SZT részlet

A HÉSz-et az alábbi 36/l. §-sal kell kiegészíteni:

36/l. § Védett mezőgazdasági terület Máv-5

(1) **Máv-5** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- c) Az övezetbe a Natura 2000 területek tartoznak
- d) Az elhelyezendő épület helyét a természetvédelmi hatóság szükséges meghatározni, illetve pontosítani.
- e) Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, szolgálati lakás, nagyhaszonállat tartására is alkalmas állattartó épület (pl: lovarda, istálló)
- f) Az övezet részletes előírásai:

Máv-5 Védett mezőgazdasági terület övezet	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	alakítható	beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
SZ szabadonálló	m ²	m ²	%	m ² /m ²	m
	20 000	50 000	4	0,03	7,5

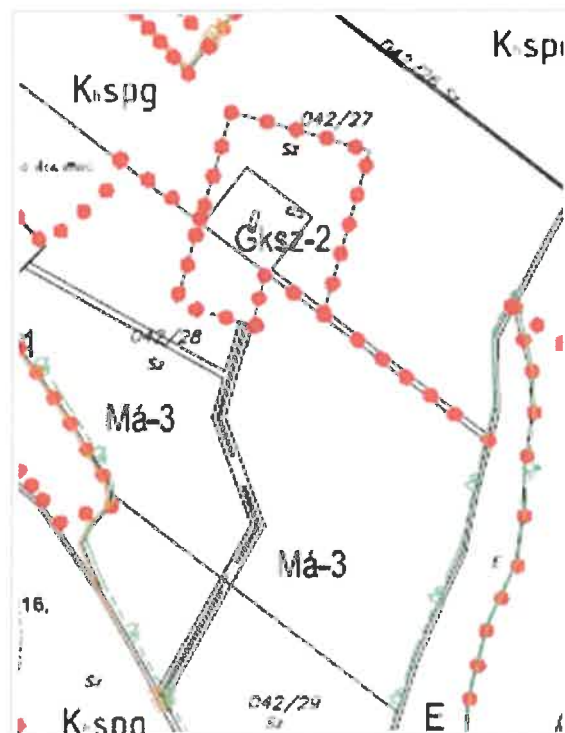
A 2. tervezési részterület tervezett SZT módosítása:

A 2. tervezési részterülethez tartozó fejlesztés részeként az Má-3 övezetben lakóépület elhelyezése is megengedetté válik, ezért szükséges a HÉSZ módosítása.

A HÉSZ 36. C.§-a az alábbi szöveggel egészül ki:

- c) Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, szolgálati lakás, szőlőművelés, borturizmus épületei

Az ingatlan egy övezetűvé tétele miatt pedig az SZT módosítása szükséges az alábbiak szerint:



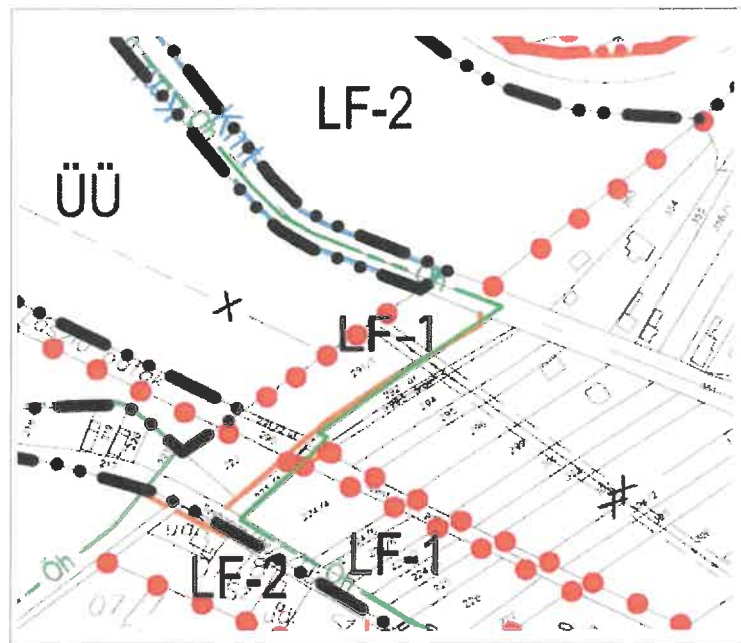
A 3. tervezési részterület tervezett SZT módosítása:

A 3. tervezési részterülethez tartozó módosítások a HÉSZ módosítását nem igénylik, ez esetben is csak SZT módosítás szükséges az alábbiak szerint:

Rajz

A 4. tervezési részterület tervezett SZT módosítása:

A 4. tervezési részterülethez tartozó módosítás a HÉSZ módosítását nem igényli, ez esetben is csak SZT módosítása szükséges az alábbiak szerint:



Módosított SZT részlet

5. Környezeti hatások és feltételek, környezeti értékelés

A termódosítás az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KV. rendelet) hatálya alá tartozik. A KV. rendelet 1. § (3) bekezdés szerint, a terv megvalósításának várható környezeti hatása jelentőségének alapján dönthető el, a környezeti vizsgálat szükségessége. A terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét, a környezeti vizsgálat készítésének szükségességét KV. rendelet 4. § (1) bekezdése szerint, a rendelet 2. számú mellékletében foglalt szempontok figyelembevételével kell vizsgálni.

A KV. rendelet 4.§ (3) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a 2. sz. mellékletben foglalt szempontok alapján értékelve a változtatásokat, **a terv kidolgozója a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló, 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 1. § (3) a), 4. § (2) bekezdése, valamint 3. számú melléklet II. pontja alapján, a vélemény kérés megtörtént, hogy a tárgyi területre, előzetes tájékoztatásban foglalt változtatási szándékok ismeretében, a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a megítélésük szerint, a tervezett változtatások következtében várható-e jelentős környezeti hatás, valamint arra vonatkozóan nyilatkozat kérés, hogy szükségesnek tartják-e, a 2/2005. (I.11.) kormányrendelet szerinti, környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti

értékelés készítését. **A válaszadók nem tartották szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.**

A településrendezési eszközök részterületekre kiterjedő módosításának megvalósulása következtében, nem várható jelentős, kedvezőtlen környezeti hatás. A módosítások nem érintenek környezeti problémákkal terhelt területeket.

A változás nem érinti a településszerkezetét meghatározó fő műszaki infrastruktúra hálózatot, a területfelhasználási elemek alapvető rendszerét.

A várható környezeti hatások

A terv, a tervezett változtatások megvalósítása egyszeri. A meglévő környezeti hatások jellege, nagyságrendje nem változik a módosítás következtében.

A változtatások más tevékenységeket, a szomszédos és távolabbi területek használatát várhatóan nem korlátozzák, nem szabnak keretet más tevékenységek későbbi megvalósítása lehetőségeinek. A tervezett módosítások megvalósítása nem idéz elő olyan környezeti változásokat, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A hatályos településrendezési eszközök elfogadása idején, aktuális adatszolgáltatás alapján, nyilvántartott régészeti lelőhely a módosítási területet nem érinti.

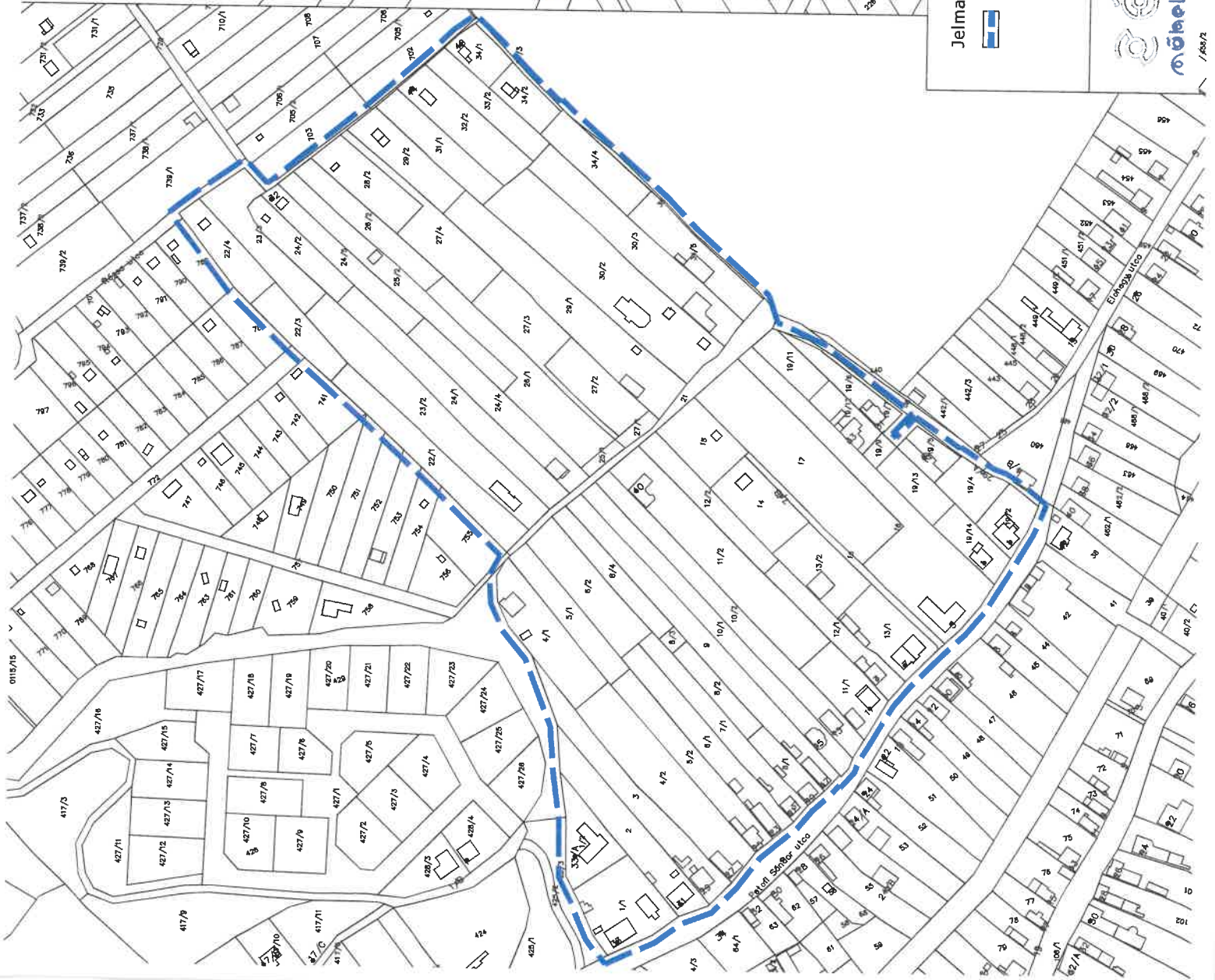
Az ismertett környezeti következmények alapján a következők állapíthatók meg:

A terv módosítása megfeleltethető a vonatkozó környezetvédelmi, értékvédelmi jogszabályokban foglalt előírásoknak. A terv megvalósulásának várható környezeti hatása, a megfelelő intézkedések érvényesítésével várhatóan nem jelentős és nem kedvezőtlen.

A tervezett változtatás várható környezeti hatásai jelentéktelenek, a környezeti hatások hatásterülete, a tervmódosítással érintett lehatárolt területen belül határozható meg.

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA, BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK EGYENSÚLY

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontjában meghatározott követelmények teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (TTkr.) 18.§ előírásainak megfelelően, a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni. **Jelen tervmódosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik, a biológiai aktivitásérték egyenlege nem változik.**



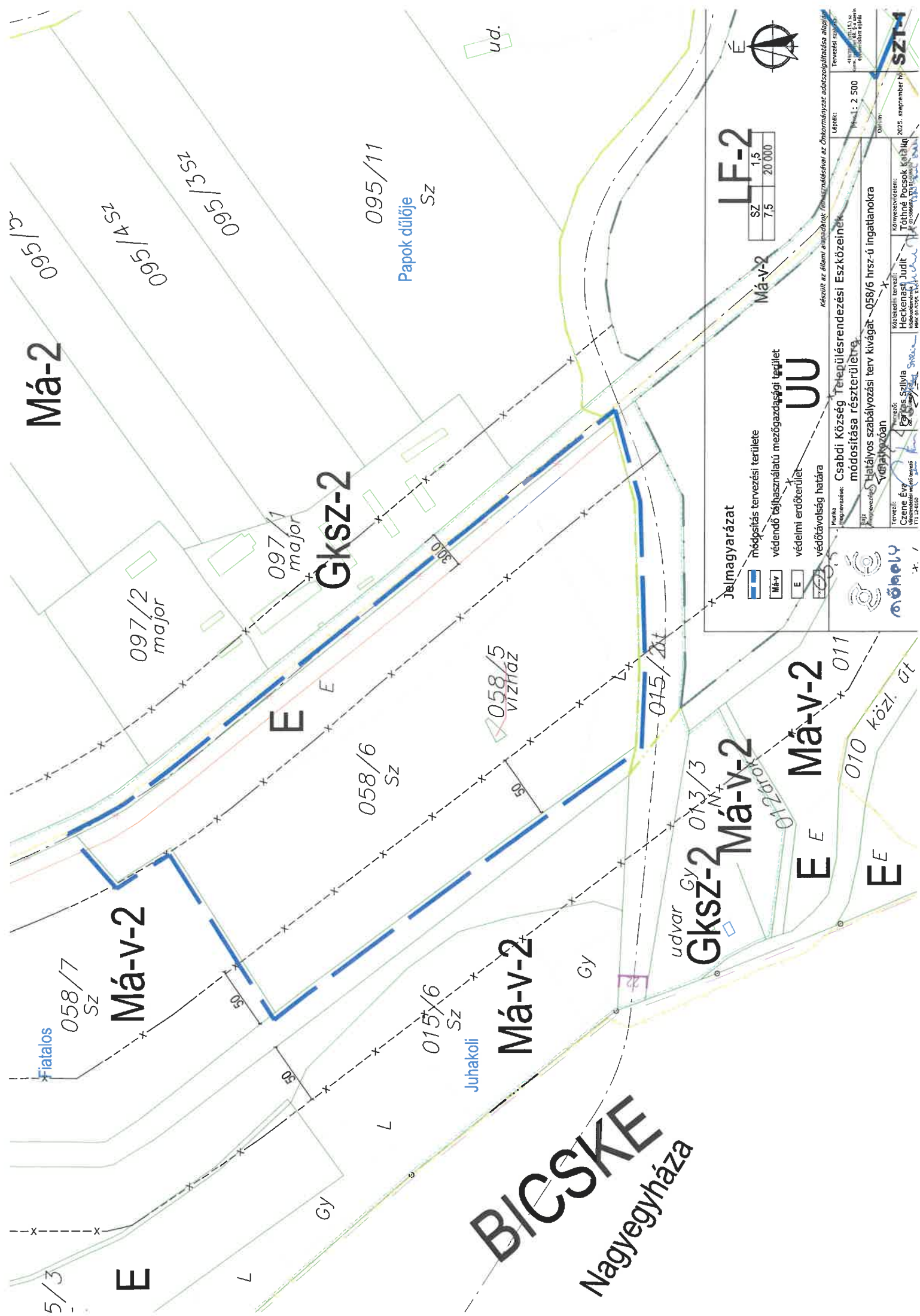
Jelmagyarázat
módosítás tervezési területe

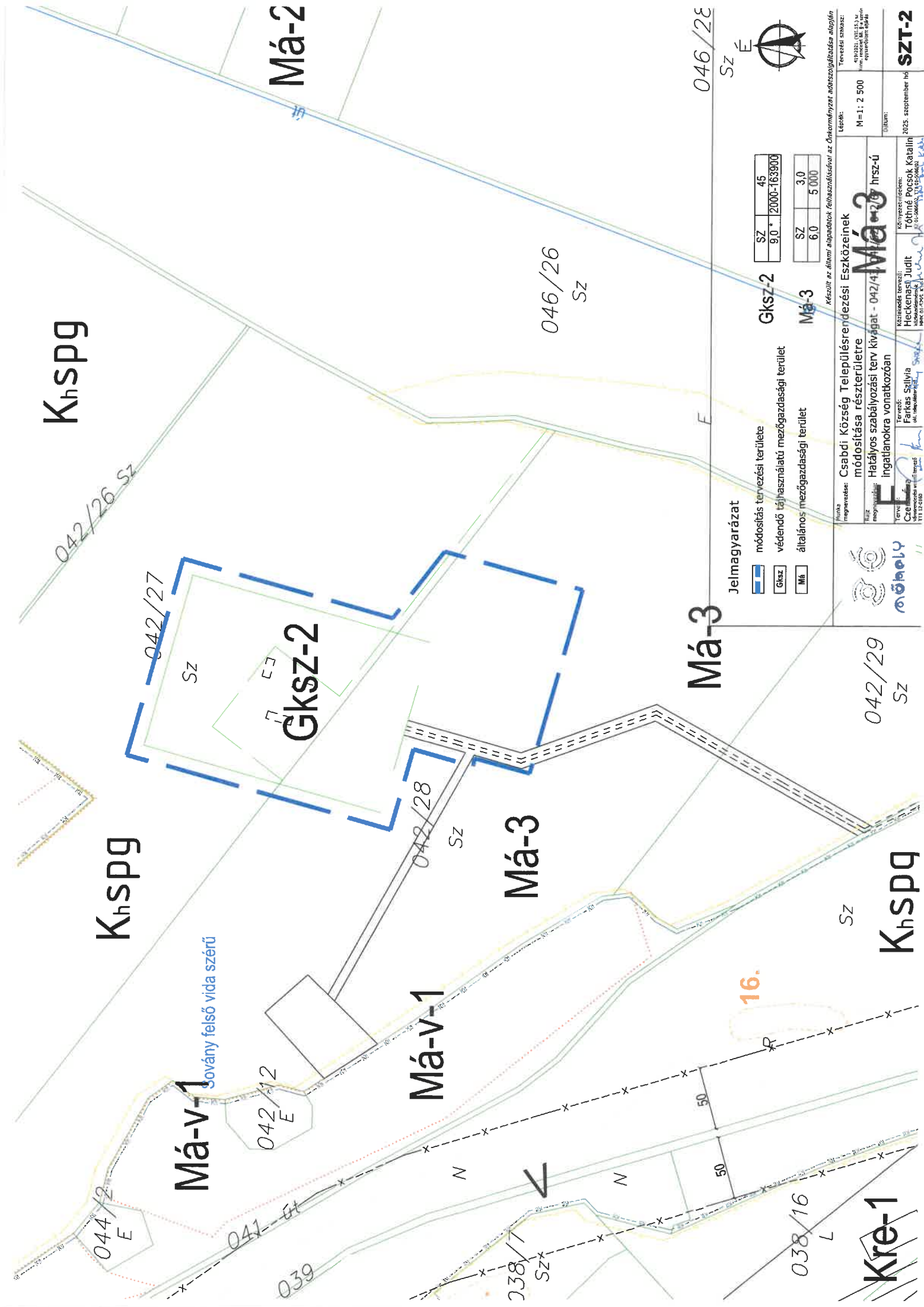


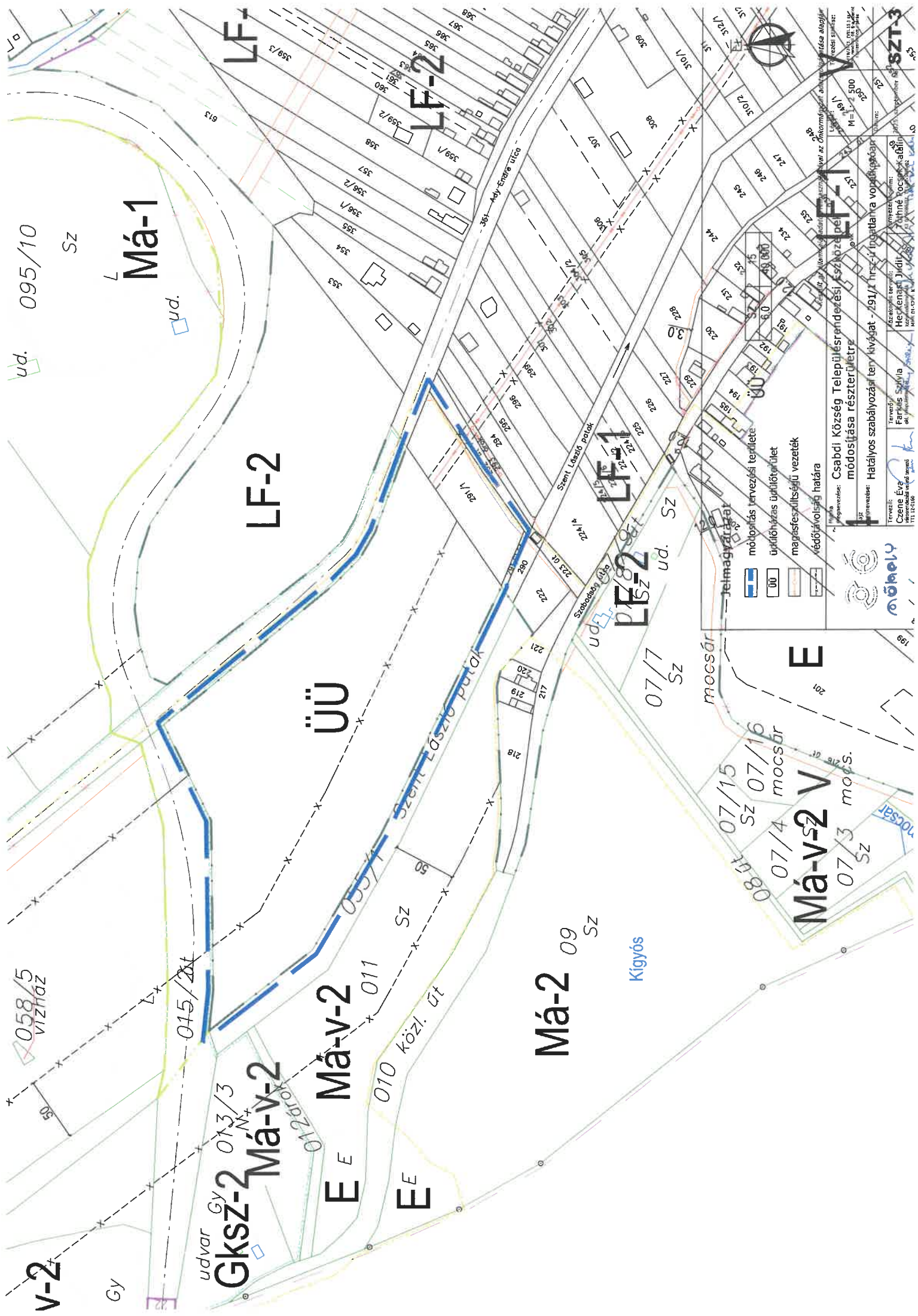
Készült az állami adatok felhasználásával az önkormányzat adatszolgáltatása alapján

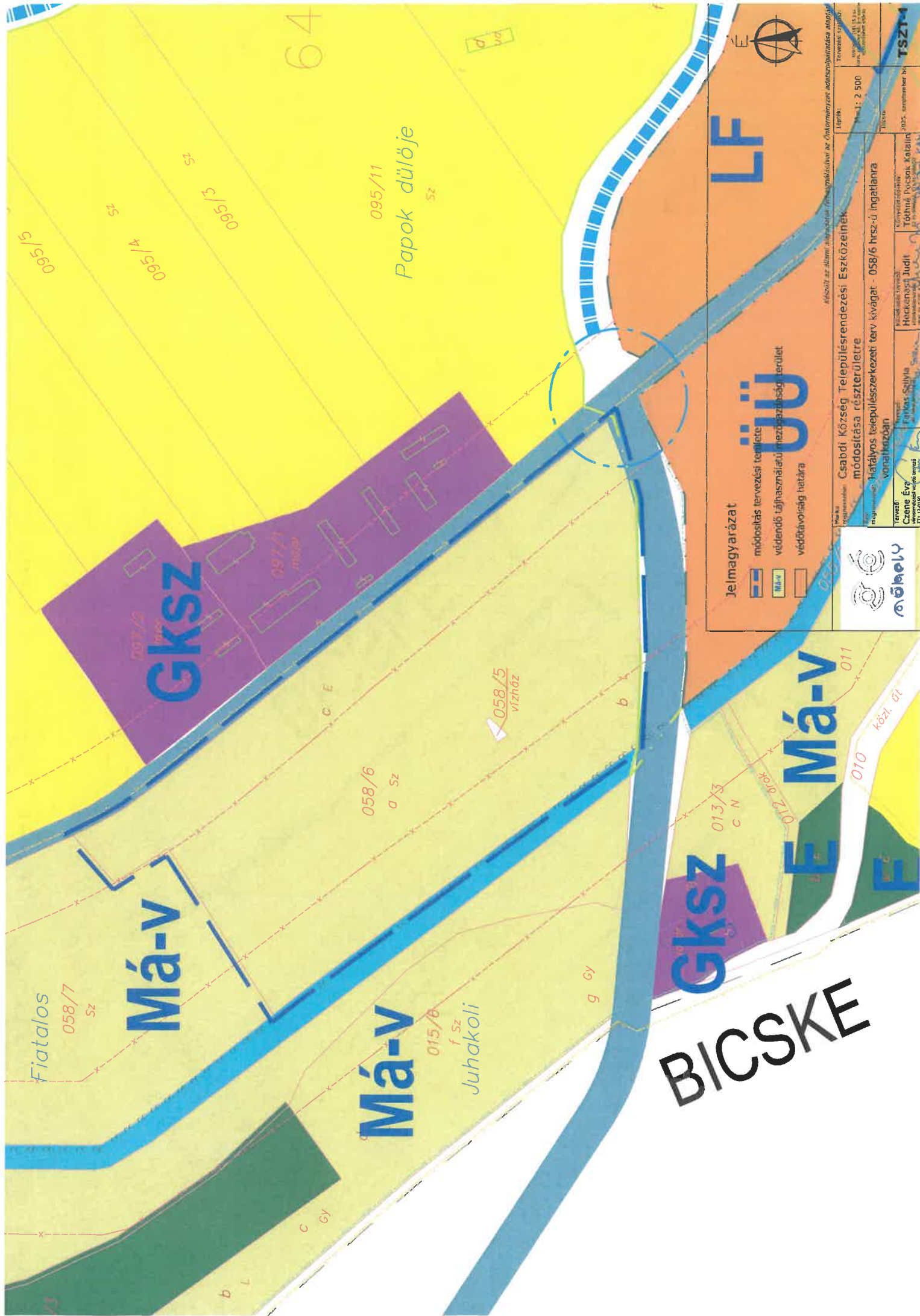
Munka megnevezése:	Csabdi Község Településrendezési Eszközének módosítása részterületre
Lépték:	M=1: 2 500
Tervező:	Földhivatali alapterületi kivágat
Terület:	429-hez. sz. katasztr. a 187-hez. sz. és a 24-hez. sz. földterület.
Közzététel:	Béla és a 187-hez. sz. földterület közötti terület.
Közzététel:	2025. szeptember 10.
Közzététel:	Tóthné Pocsok Katalin
Közzététel:	Heckenast Judit
Közzététel:	Parkas Szilvia
Közzététel:	Czono Éva
Közzététel:	TT: 12020

FA-4



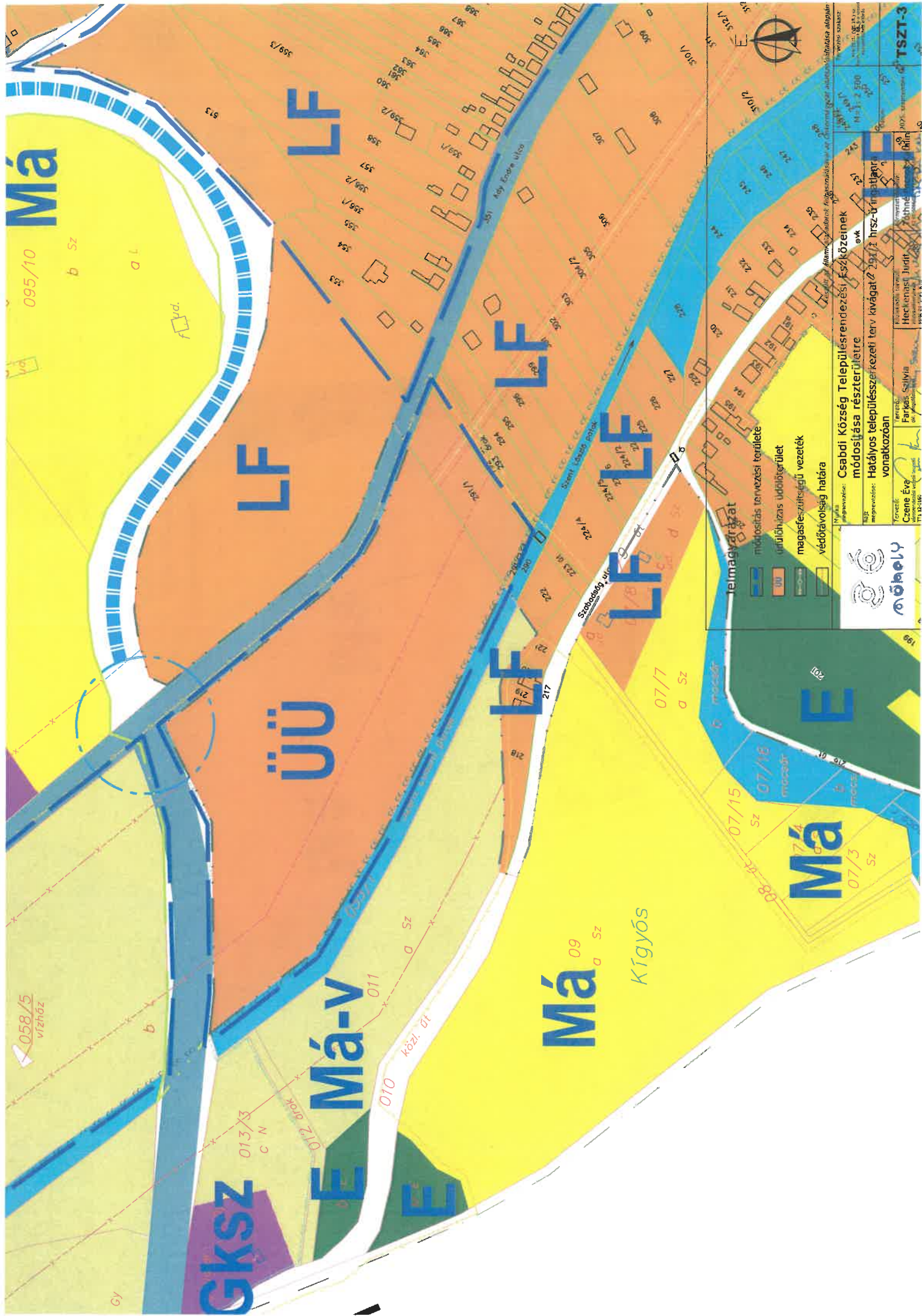


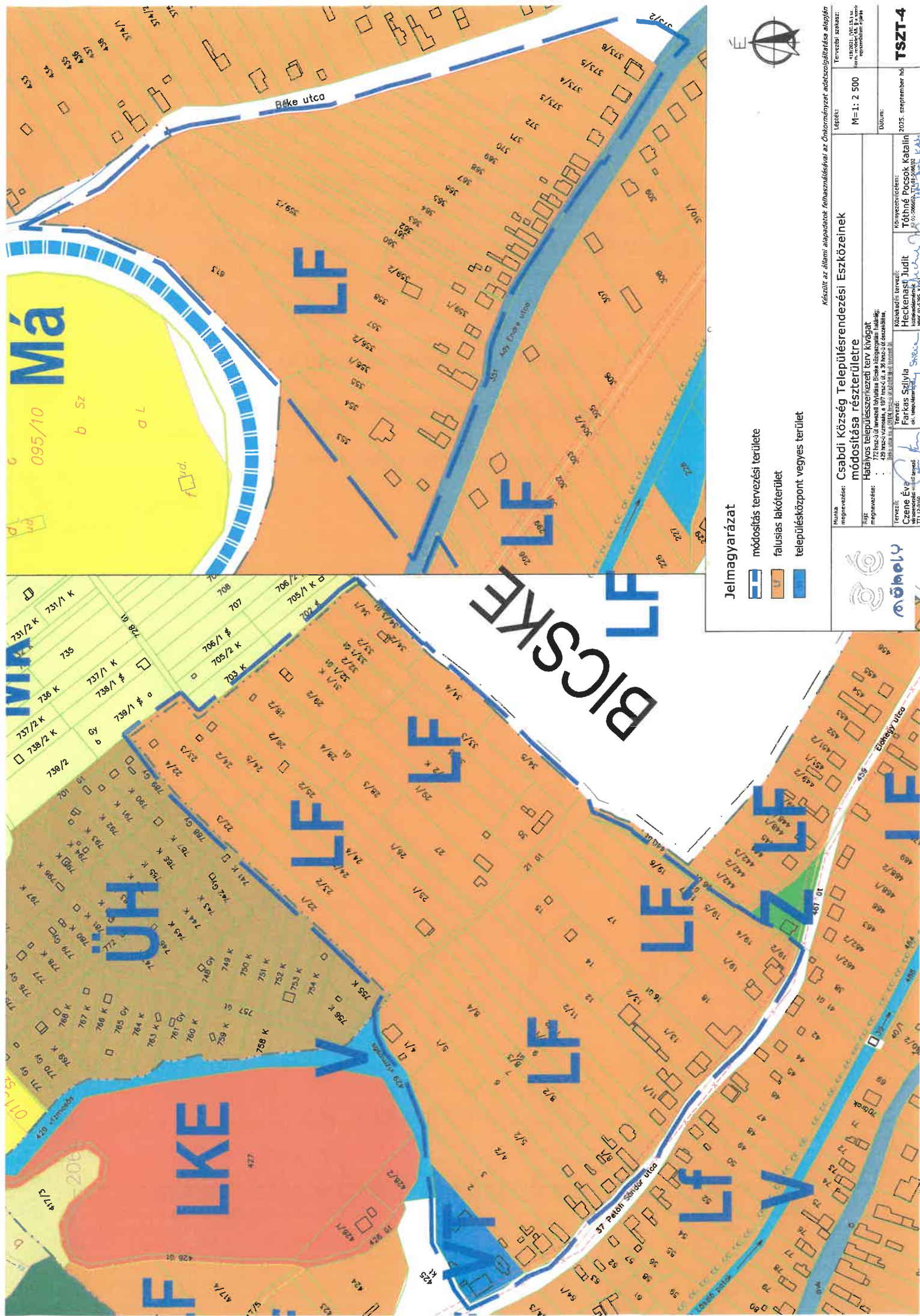






ସମସ୍ତଙ୍କୁ ସ୍ୱାଗତ





**CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
RÉSZTERÜLETEKRE**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2 0 2 5 . S Z E P T E M B E R H Ó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-20-397-0610

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

HATÁROZATI JAVASLAT:

Csabdi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2025. (.....) Kt. számú határozata

Csabdi Község Településszerkezeti Tervének módosításáról

Csabdi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 100/2008. (XII. 15.) Kt. sz. határozattal elfogadott Csabdi Község Településszerkezeti Tervét (továbbiakban: TSZT) az alábbiak szerint módosítja:

1.) A TSZT szerkezeti tervi leírása a tervezett területfelhasználás tekintetében az 1. mellékletben foglaltaknak megfelelően módosításra kerül.

2.) **A Településszerkezeti Terv tervlapja az alábbiak szerint módosul**

2. a.)

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
042/67 hrsz egy része	Gksz gazdasági terület – kereskedelmi, szolgáltató	➔	Má mezőgazdasági – általános mezőgazdasági terület

2. b.)

terület	TSZT jelenlegi területhasználat		TSZT tervezett területhasználat
291/1 hrsz egy része	ÜÜ üdülőházas	➔	Lf falusias lakóterület

Fentieknek megfelelően Csabdi Község közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon a részterületekre vonatkozó módosítások átvezetésre kerülnek.

Csabdi Község 100/2008 (XII.15.) Kt. sz. határozat mellékletét képező Településszerkezeti tervlap a 042/67 hrsz-ú és a 291/1 hrsz-ú ingatlanok területére hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező TSZT-M/ 3 jelű és TSZT-M/ 4 jelű Településszerkezeti tervmódosítás elnevezésű tervlapok lépnek.

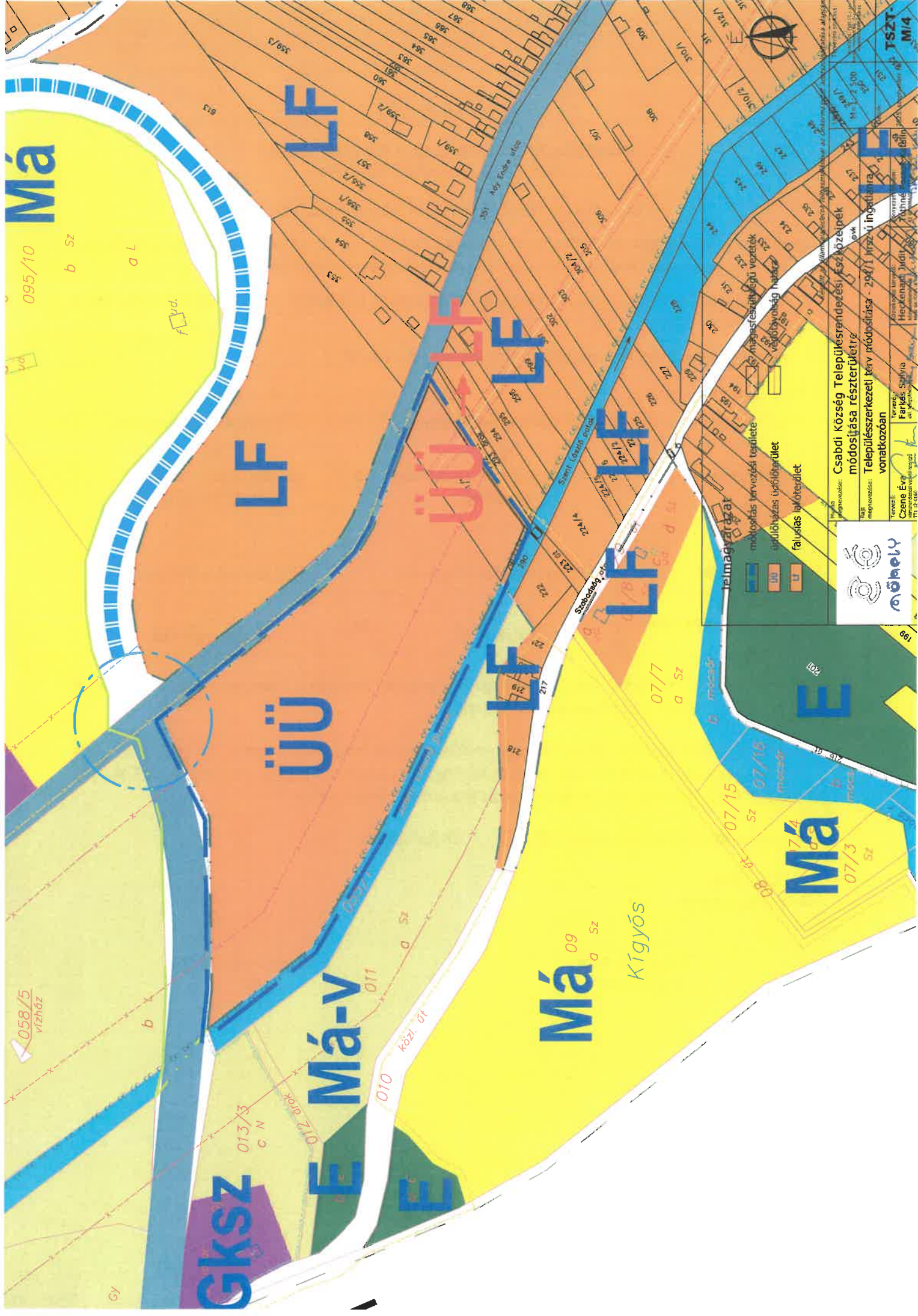
E határozat a kihirdetését követő napon 2025.-én lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

.....
Huszárovics Antal
polgármester

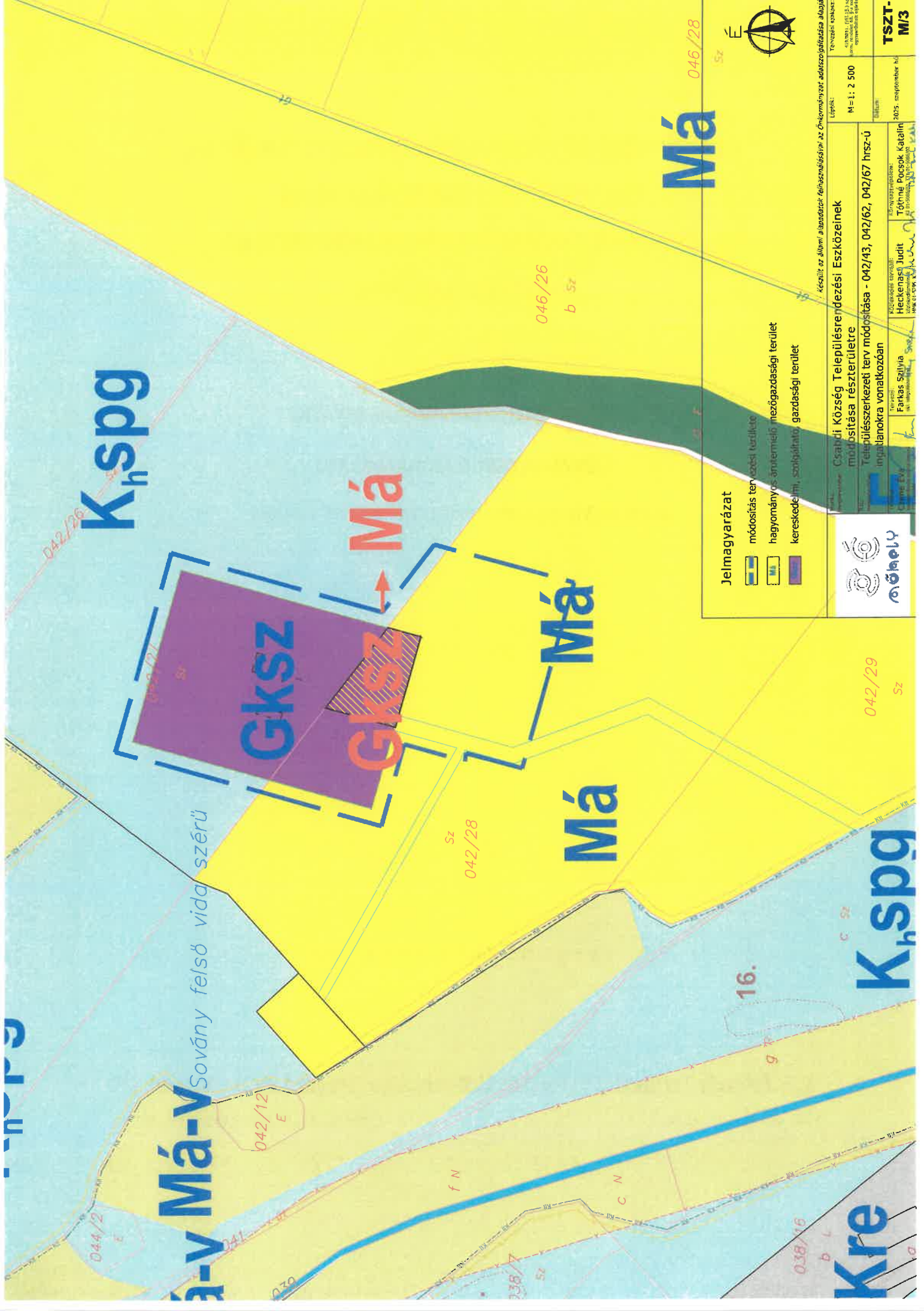
.....
Dr. Sisa András
jegyző



Csabdi Község
 Településrendezési és közterületek
 módosítása részterületre
 Településszerkezeti terv módosítása - 2011. évi ingatlanra
 vonatkozóan

Tervező: Csabdi Községi Hivatal
 Tervező: Csabdi Községi Hivatal
 Tervező: Csabdi Községi Hivatal

Tervező: Csabdi Községi Hivatal
 Tervező: Csabdi Községi Hivatal
 Tervező: Csabdi Községi Hivatal



Jelmagyarázat

- módosítás tervezési terület
- hagyományos ártérrel mezőgazdasági terület
- kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület





Csabdi Község Településrendezési Eszközeinek
módosítása részterületre
Településrendezési terv módosítása - 042/43, 042/62, 042/67 hrsz-ú
területre
Farkas Szilvia
Törvényalkotó
Heckemai Judit
Törvényalkotó
Készült az állam által megadott finanszírozásból az Önkormányzat adatszolgáltatása alapján

Lépték:
M=1: 2 500

Érték:
2025. szeptember 30.

TSZT-
M/3

**CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK,
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA
RÉSZTERÜLETEKRE**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

2 0 2 5 . S Z E P T E M B E R H Ó

Z. É. Műhely Területfejlesztési és Urbanisztikai Tervező és Tanácsadó Kft.

TEL: 06-20-397-0610

E-MAIL: ZE.MUHELY@GMAIL.COM

Csabdi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

.../2025. (.....) Önkormányzati rendelete

a Helyi Építési Szabályzatról és Szabályozási Tervről szóló 28/2005. (XII. 20.)

Önkormányzati rendelet módosításáról

1] Kiemelt jogalkotói cél a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvénynek történő megfelelés.

[2] Csabdi Község Önkormányzat 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, illetve a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított véleményezési jogkörben eljáró államigazgatási véleményező szervek véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Csabdi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 28/2005. (XII. 20.) Önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) **36/C. §-a** az alábbi c) ponttal egészül ki:

"36/C.§

....

- c) Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, szolgálati lakás, szőlőművelés, borturizmus épületei."

2. § A Rendelet az alábbi 36/I § -sal egészül ki:

"36/I.§ Védett mezőgazdasági terület Máv-5

(1) **Máv-5** jelű övezet előírásai az alábbiak:

- a) Az övezetbe a Natura 2000 területek tartoznak
- b) Az elhelyezendő épület helyét a természetvédelmi hatóság egyetértésével szükséges meghatározni, illetve pontosítani.
- c) Elhelyezhető épület rendeltetése: lakóépület, szolgálati lakás, nagyhaszonállat tartására is alkalmas állattartó épület (pl: lovarda, istálló)
- d) Az övezet részletes előírásai:

Máv-5 Védett mezőgazdasági terület övezet	Az építési telek általános határértékei				Az épület
	legkisebb		legnagyobb		legnagyobb
	alakítható	beépíthető	beépítés mértéke	szintterületi mutató	építmény- magasság
SZ szabadonálló	m ²	m ²	%	m ² /m ²	m
	20 000	50 000	4	0,03	7,5

""

3. § A Rendelet a Környezet- és természet védelmére vonatkozó 10. § -sa az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki egészül ki:

"10.§

...

(5) A természetközeli állapotú vízfolyások mellett új építmény – kivéve a vízgazdálkodást, a környezet- és a természet védelmét szolgáló építményeket –

a) a vízfolyás külterületi szakaszán a vízfolyás telekhatárától mért 50 méteren belül;

b) a vízfolyás belterületi szakaszán a vízfolyás telekhatárától mért 20 méteren belül

nem helyezhető el."

4. § A HÉSZ. 1. melléklete a jelen rendelet 1. melléklet szerint módosul.

5. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

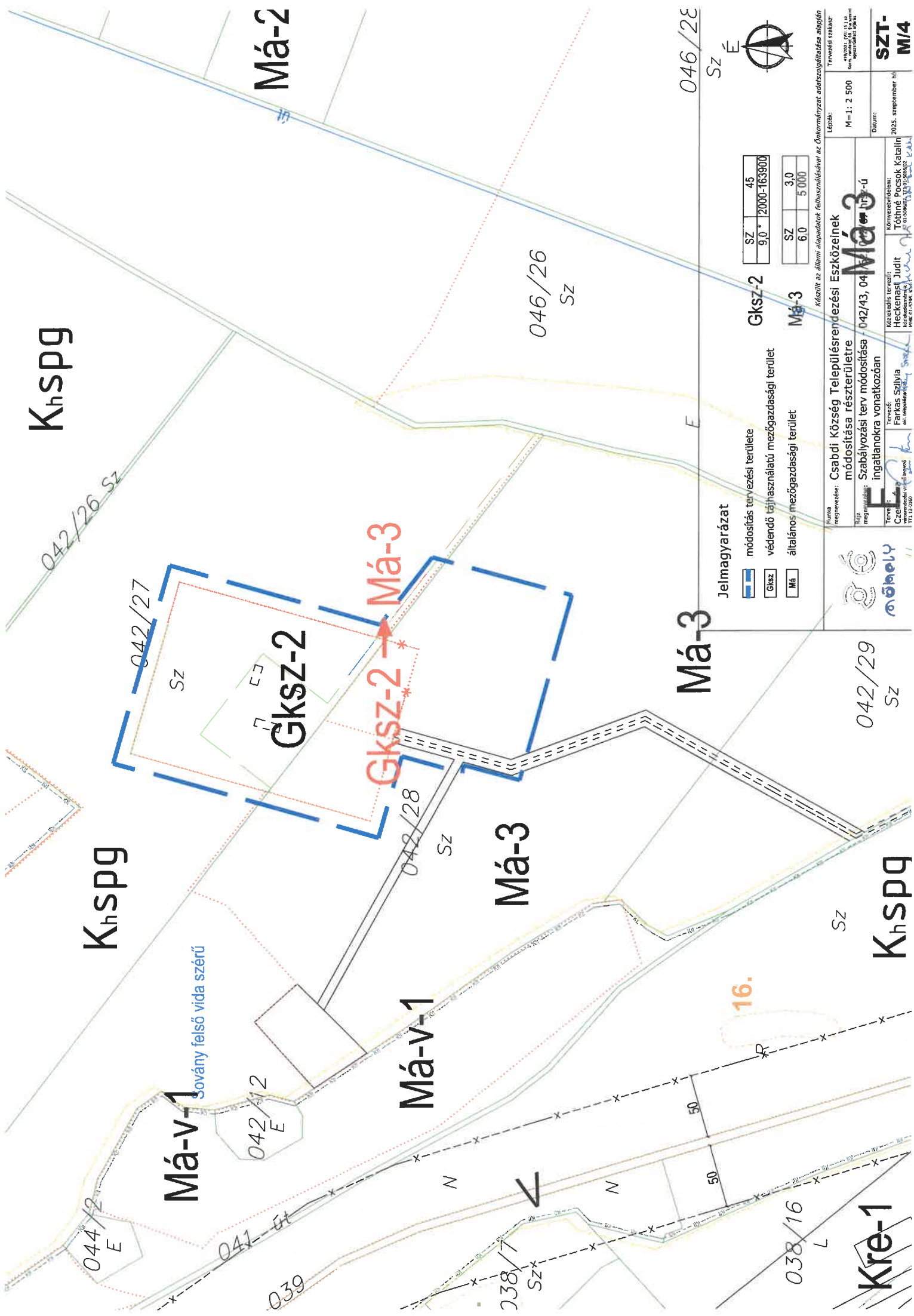
Csabdi, 2025.

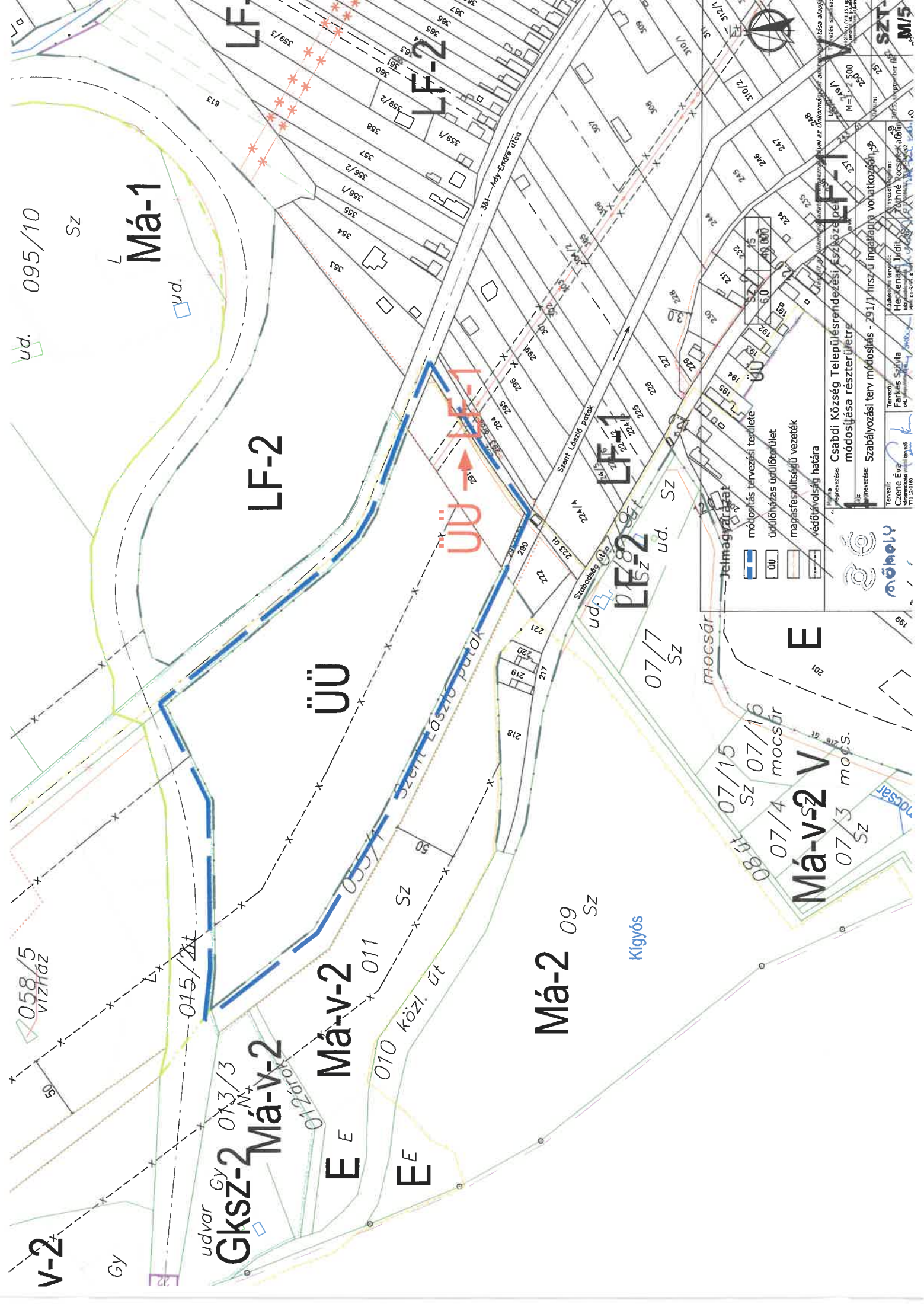
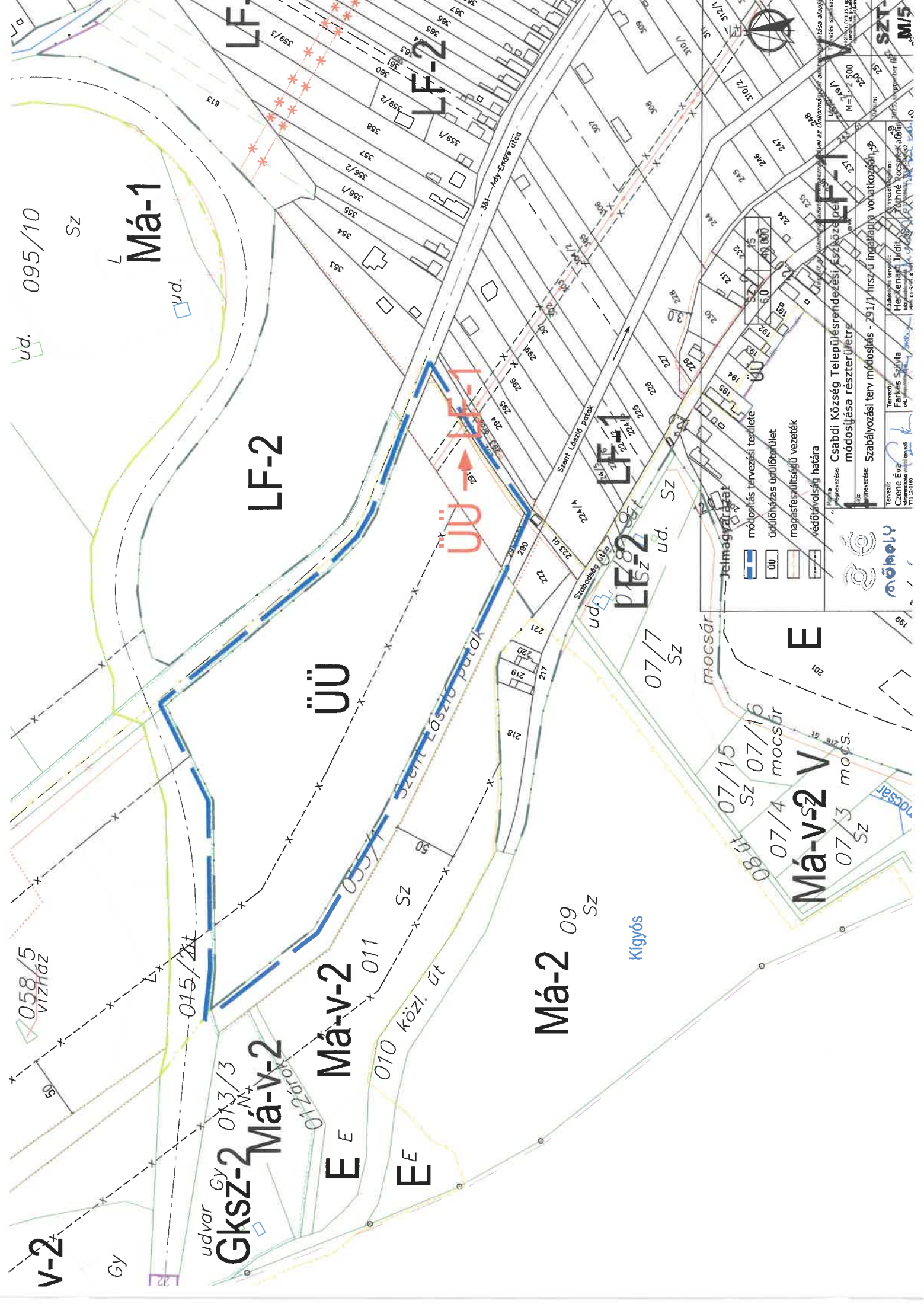
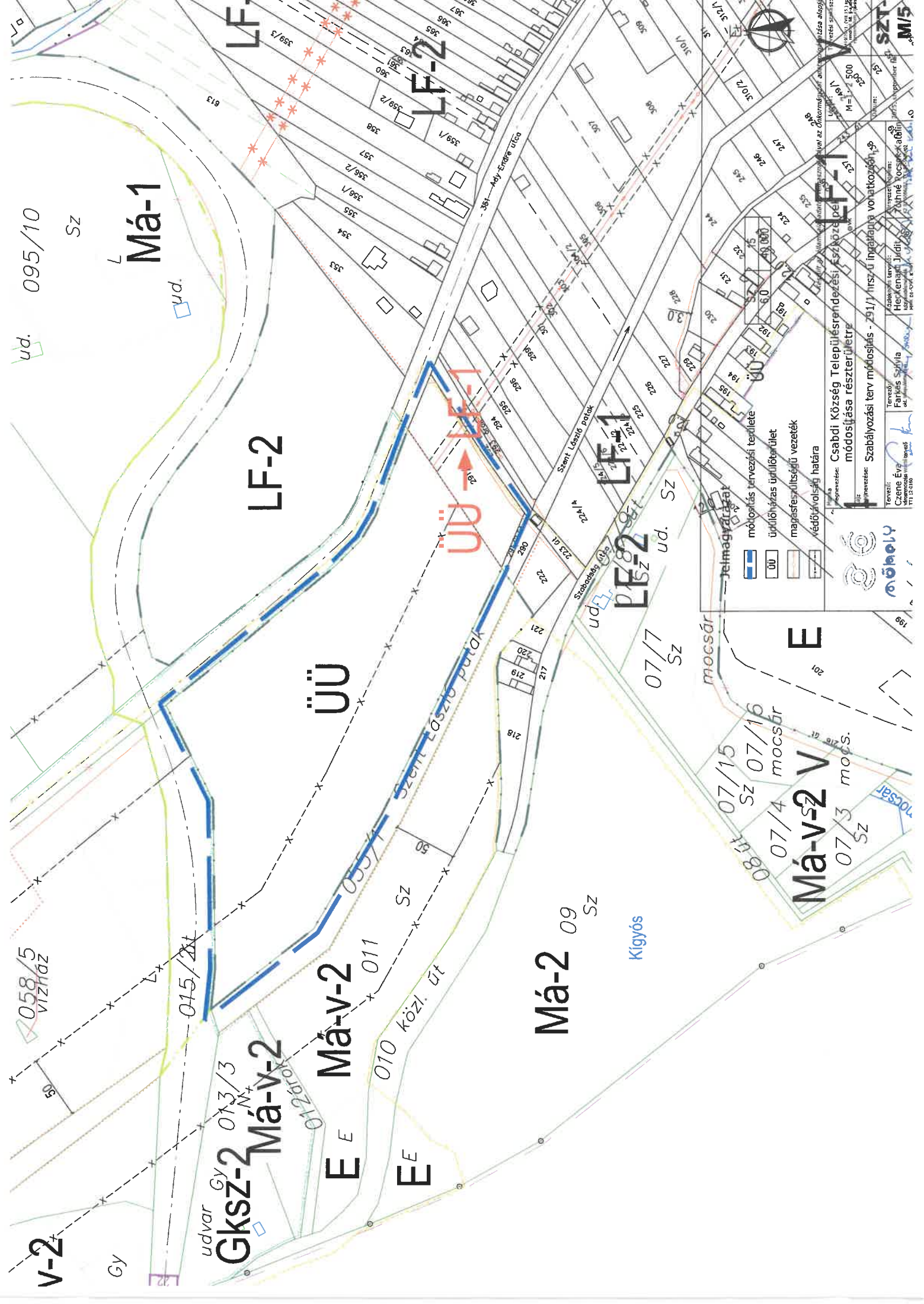
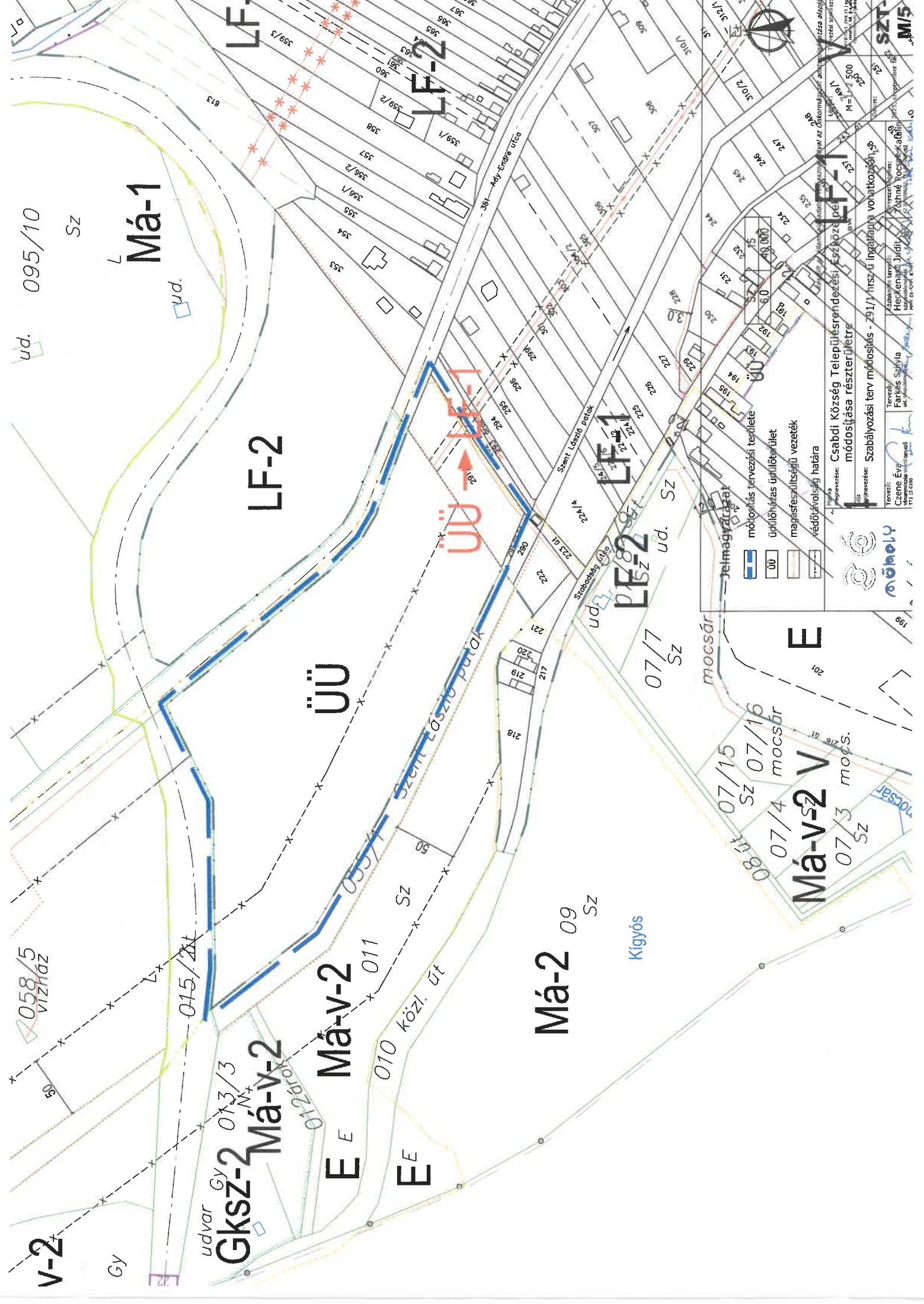
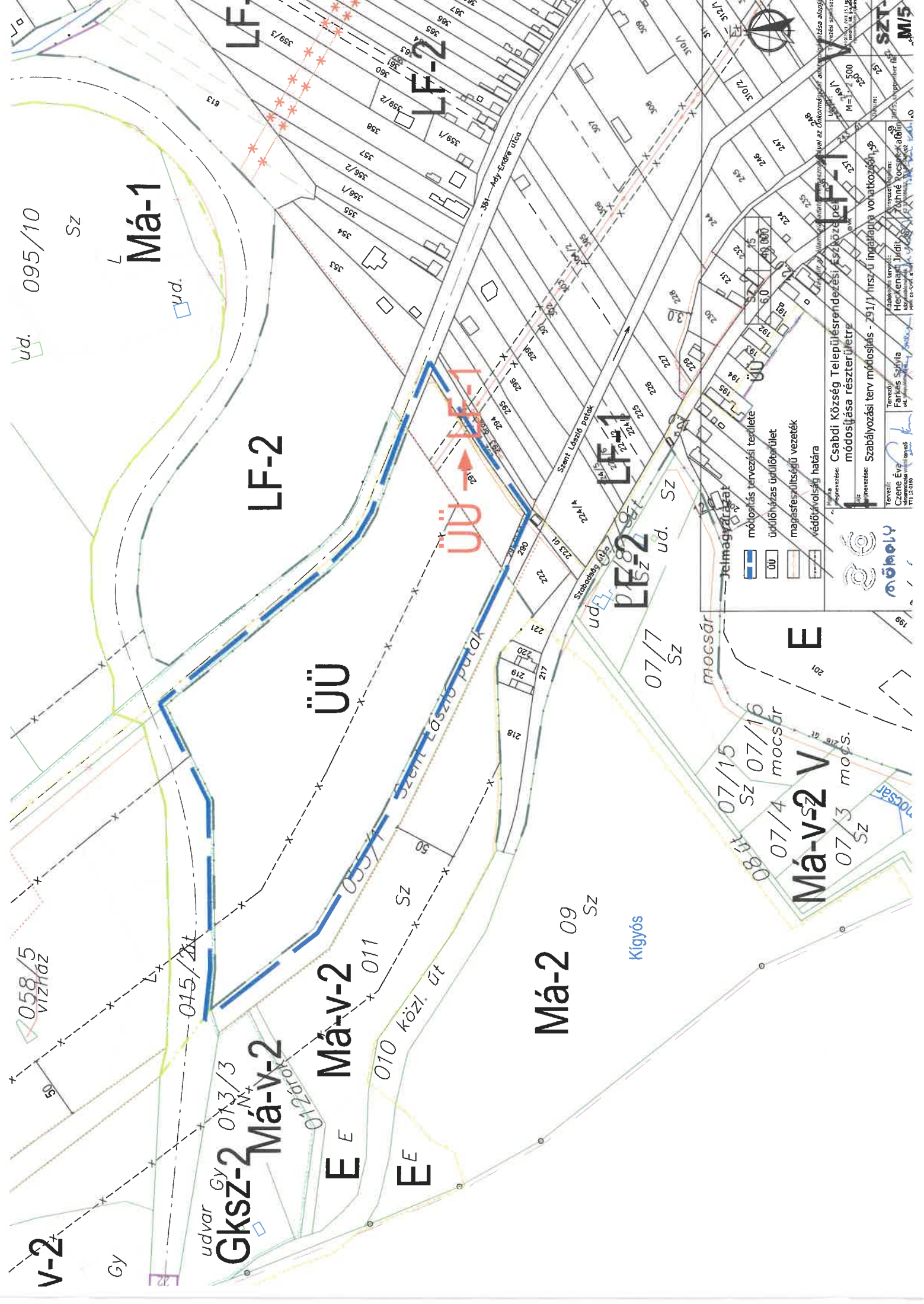
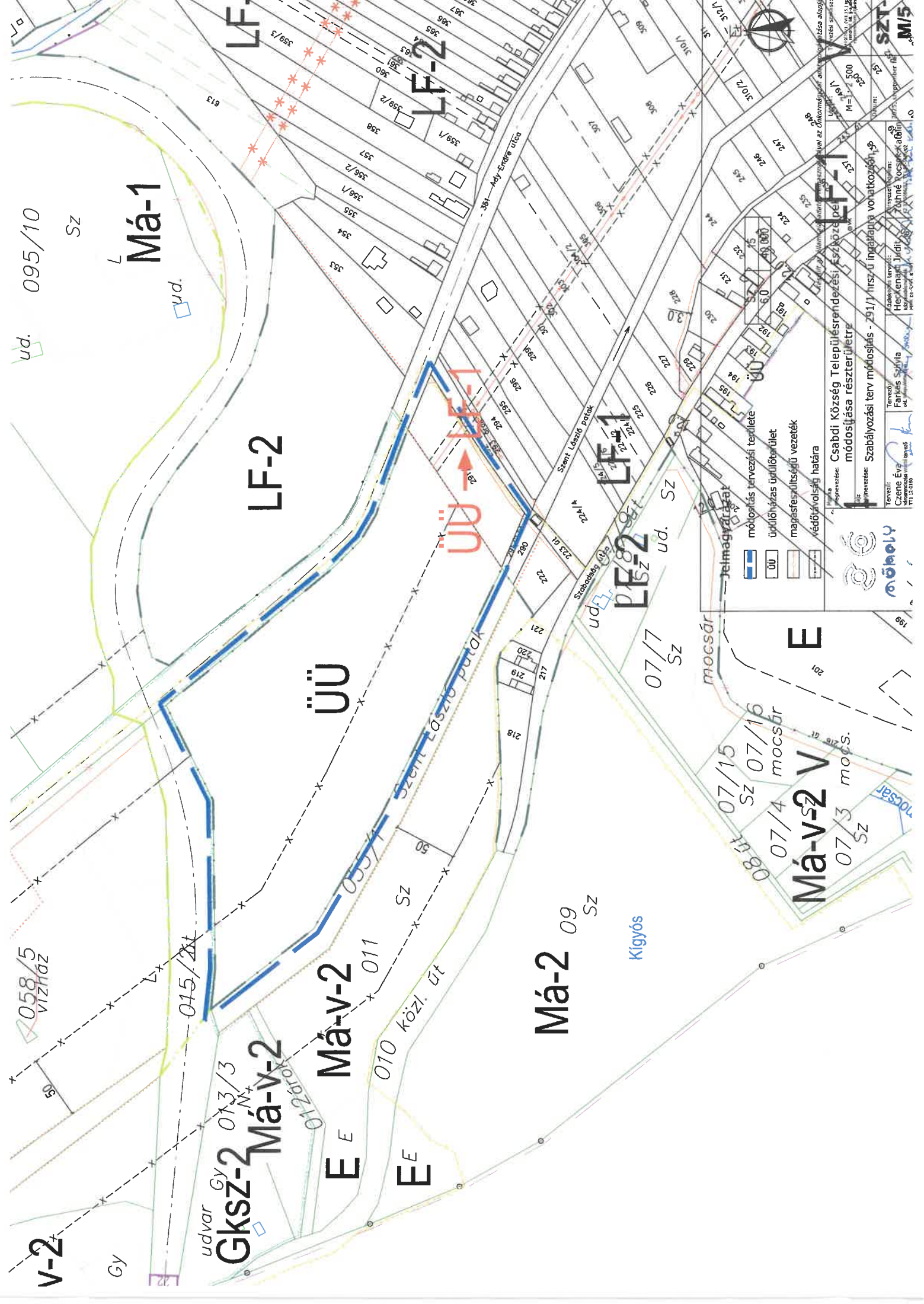
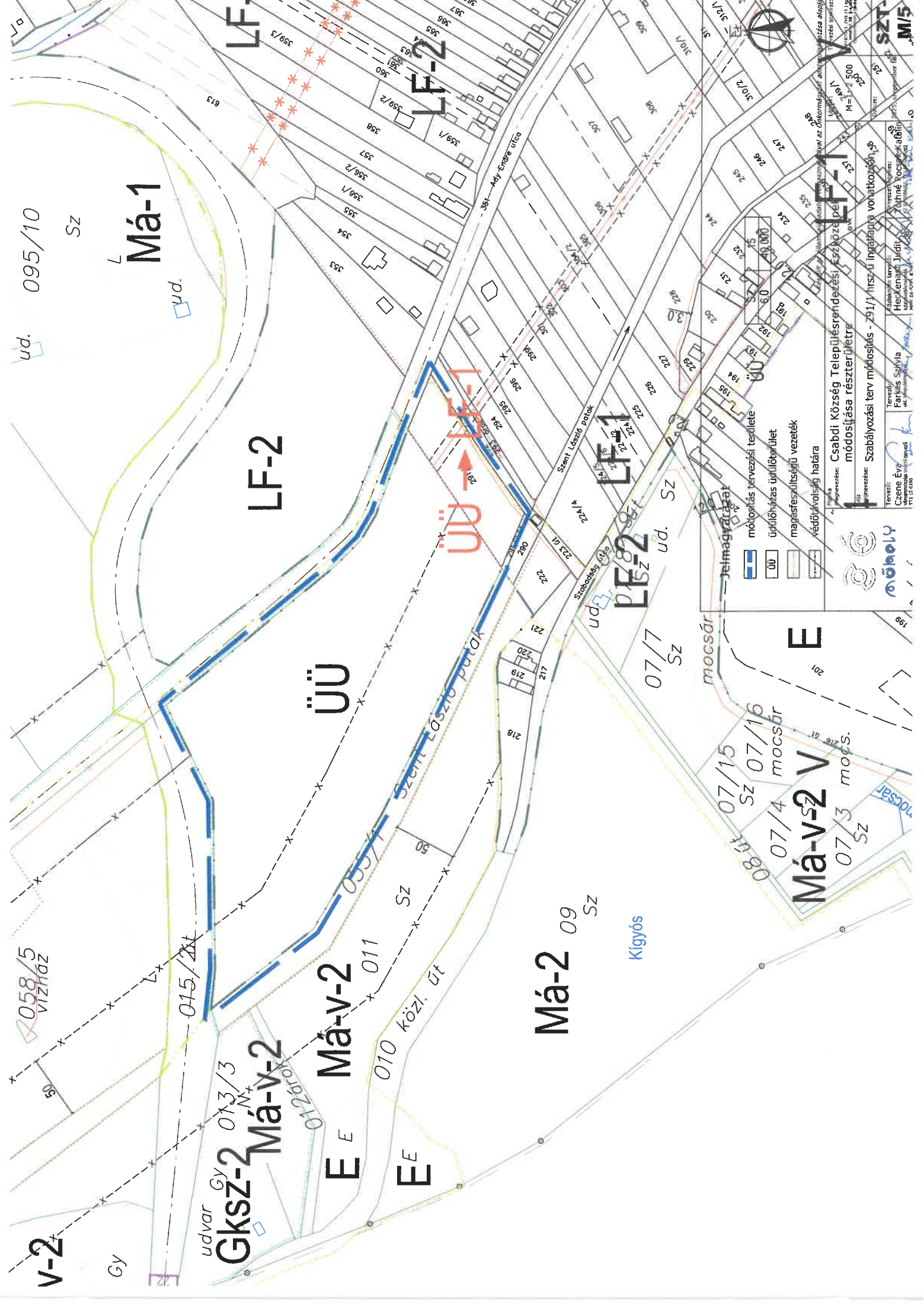
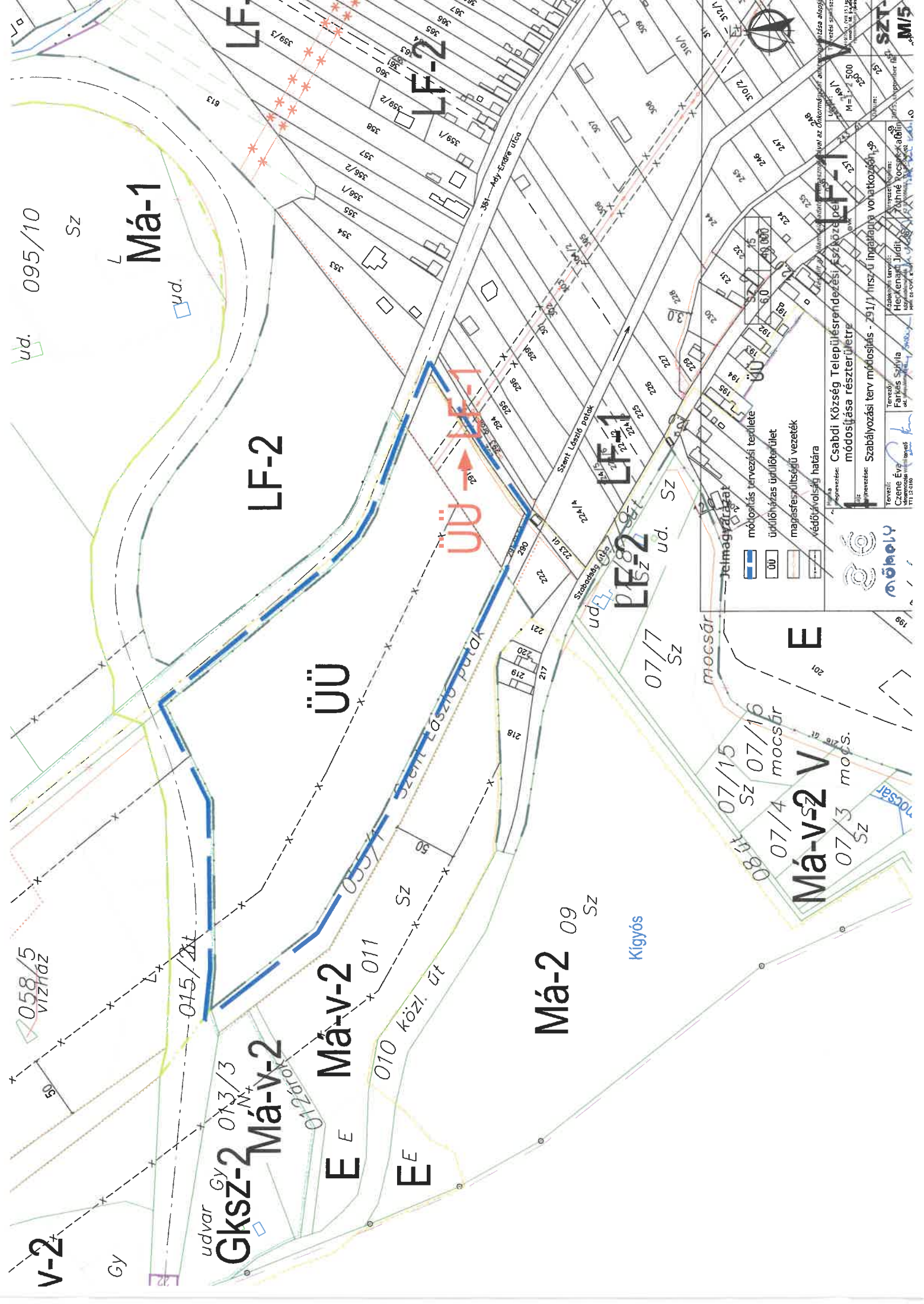
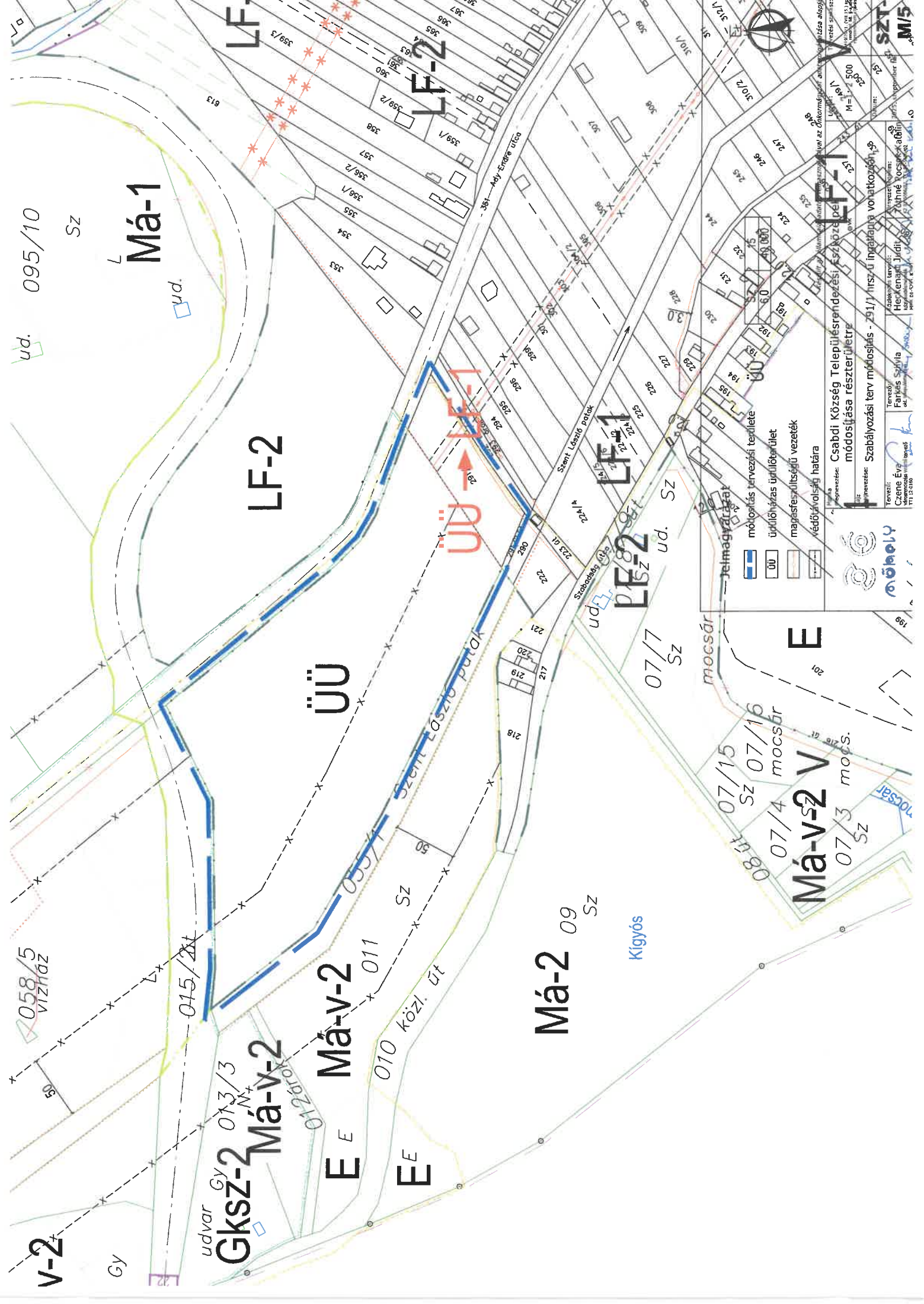
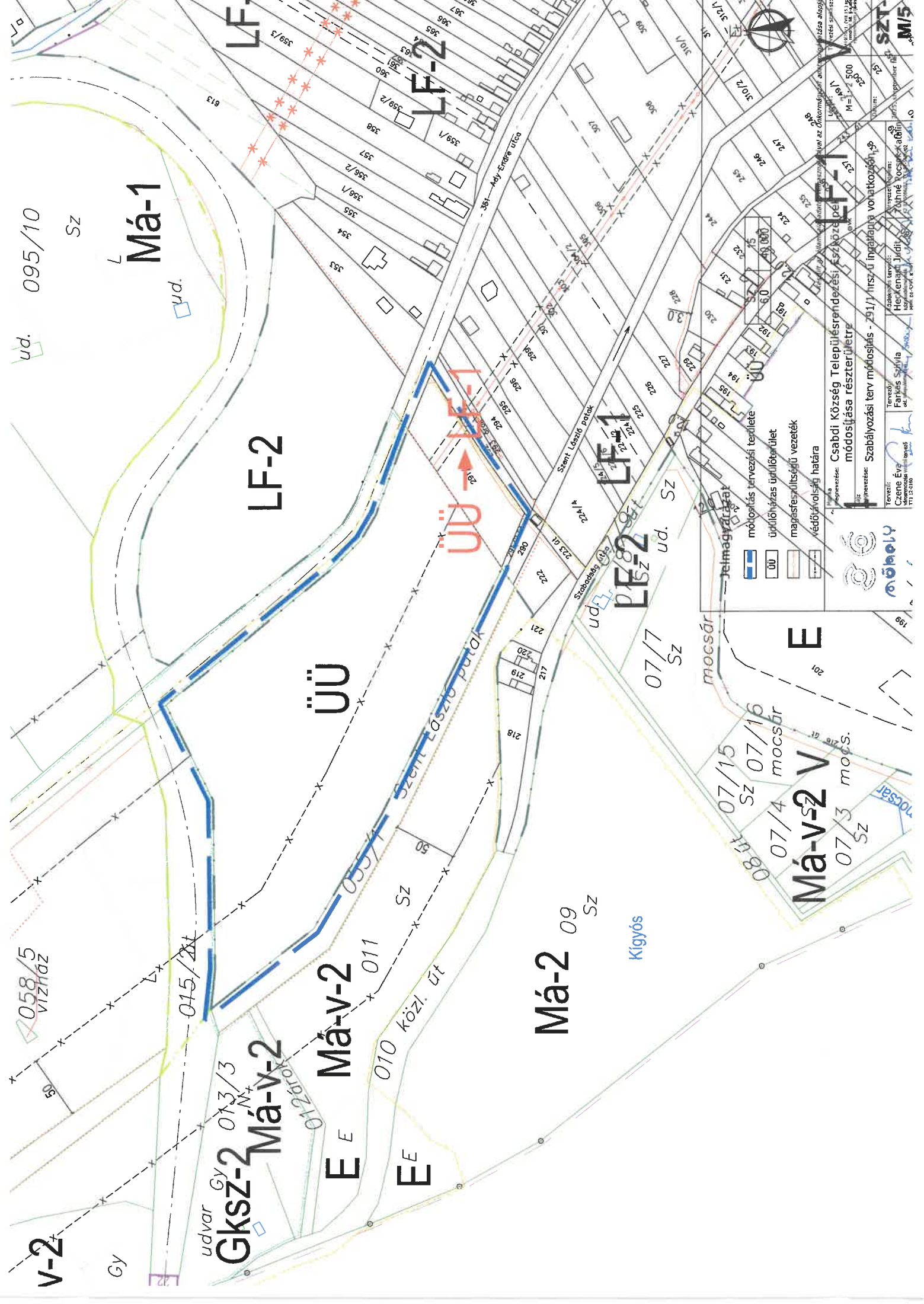
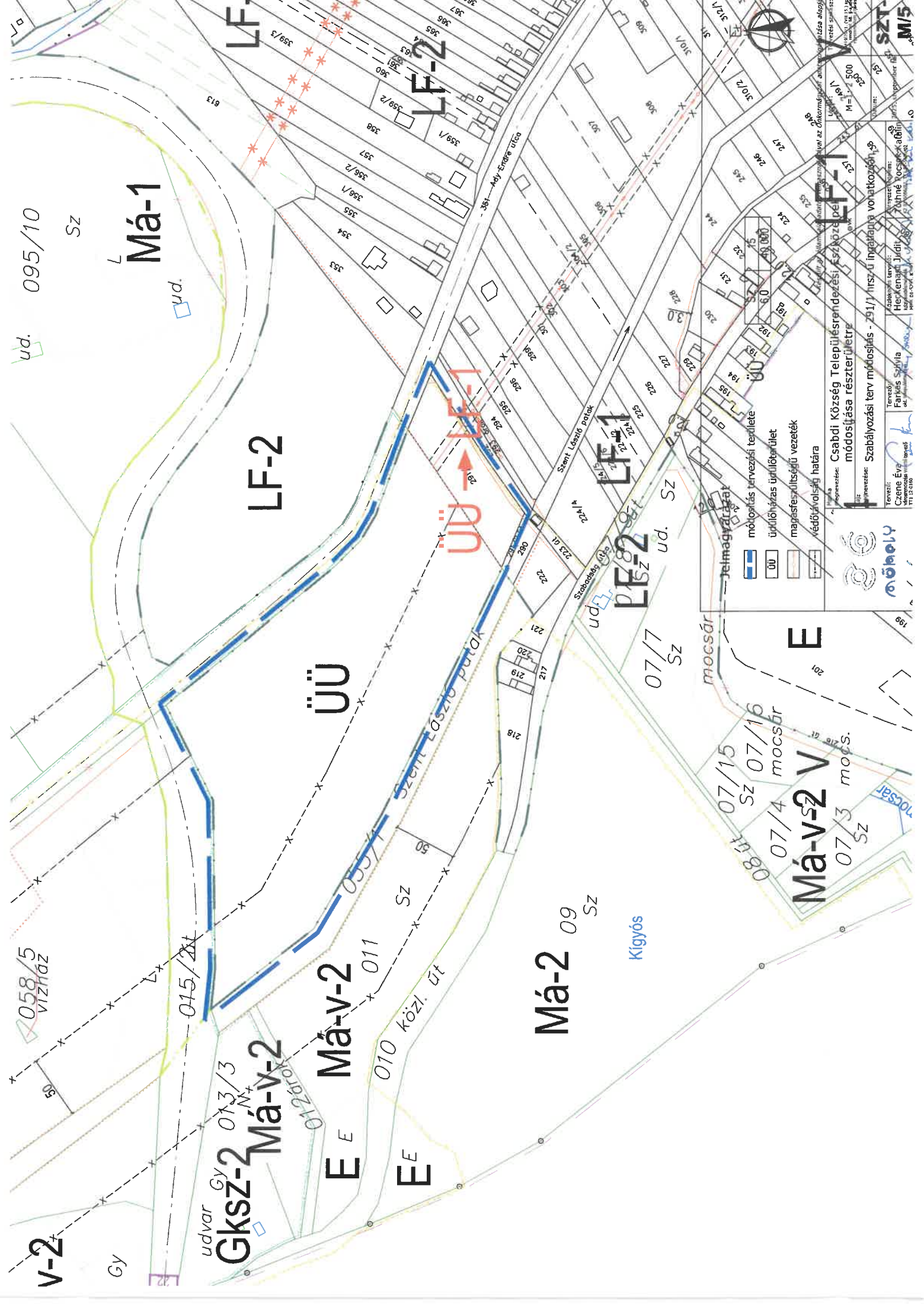
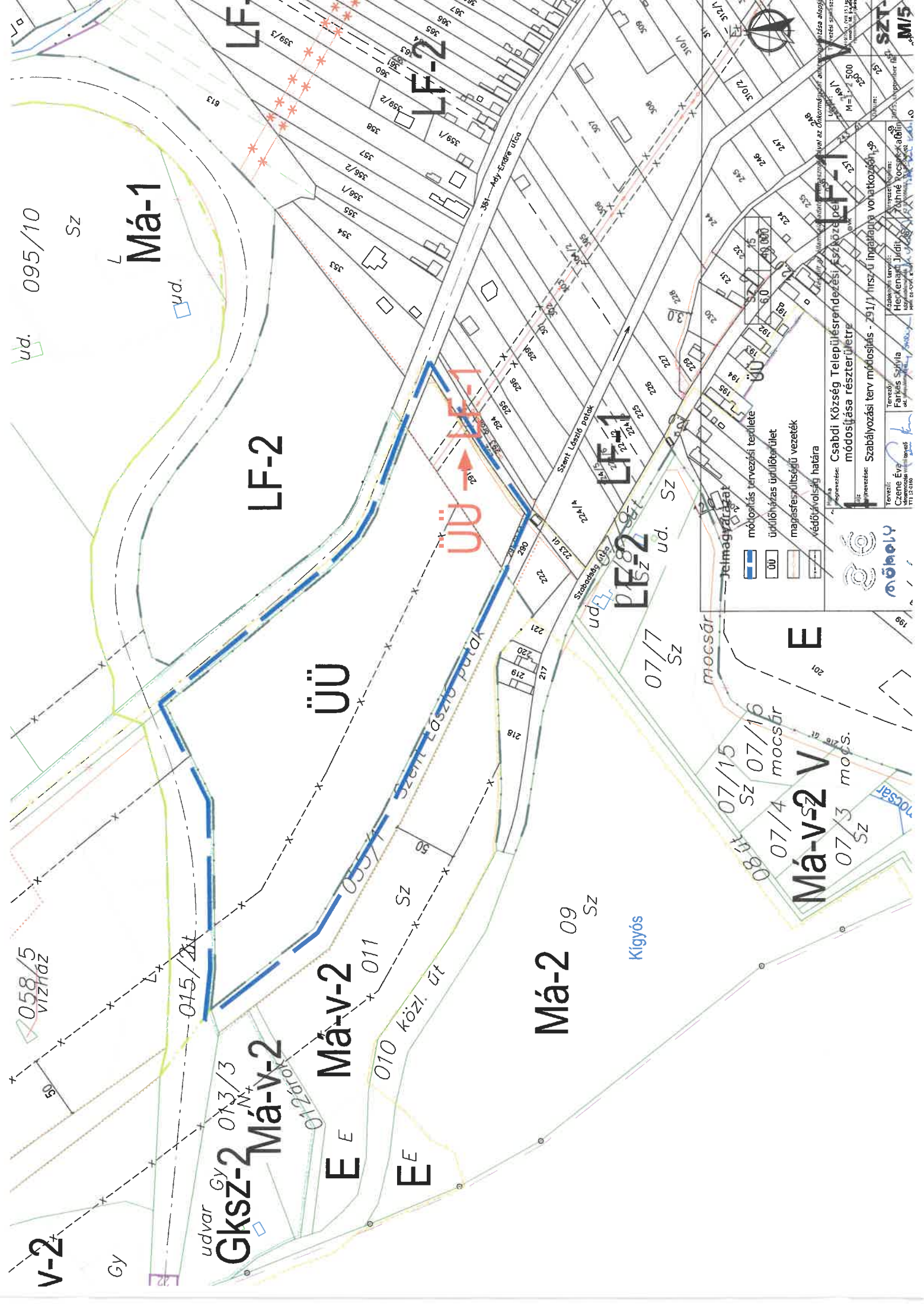
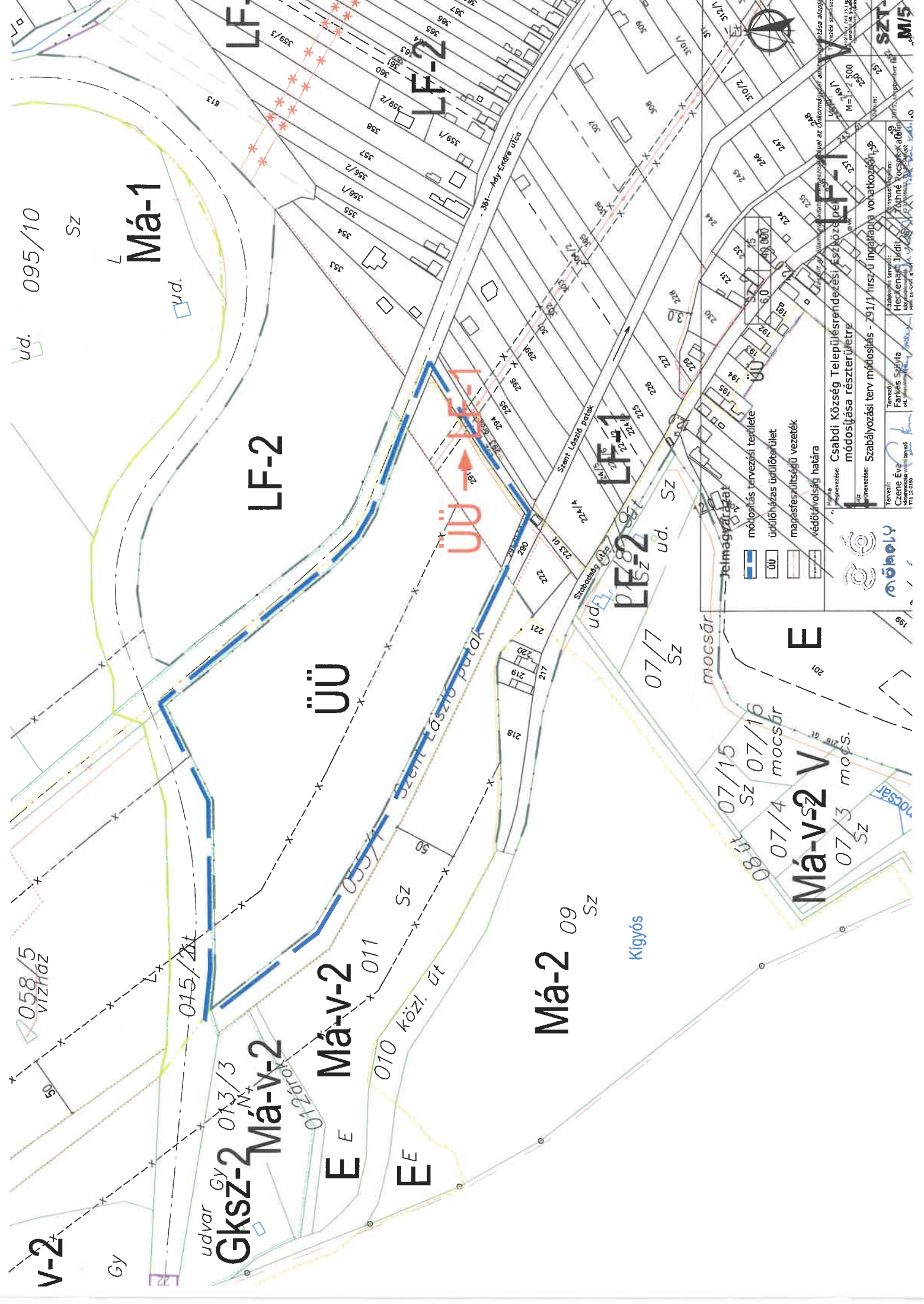
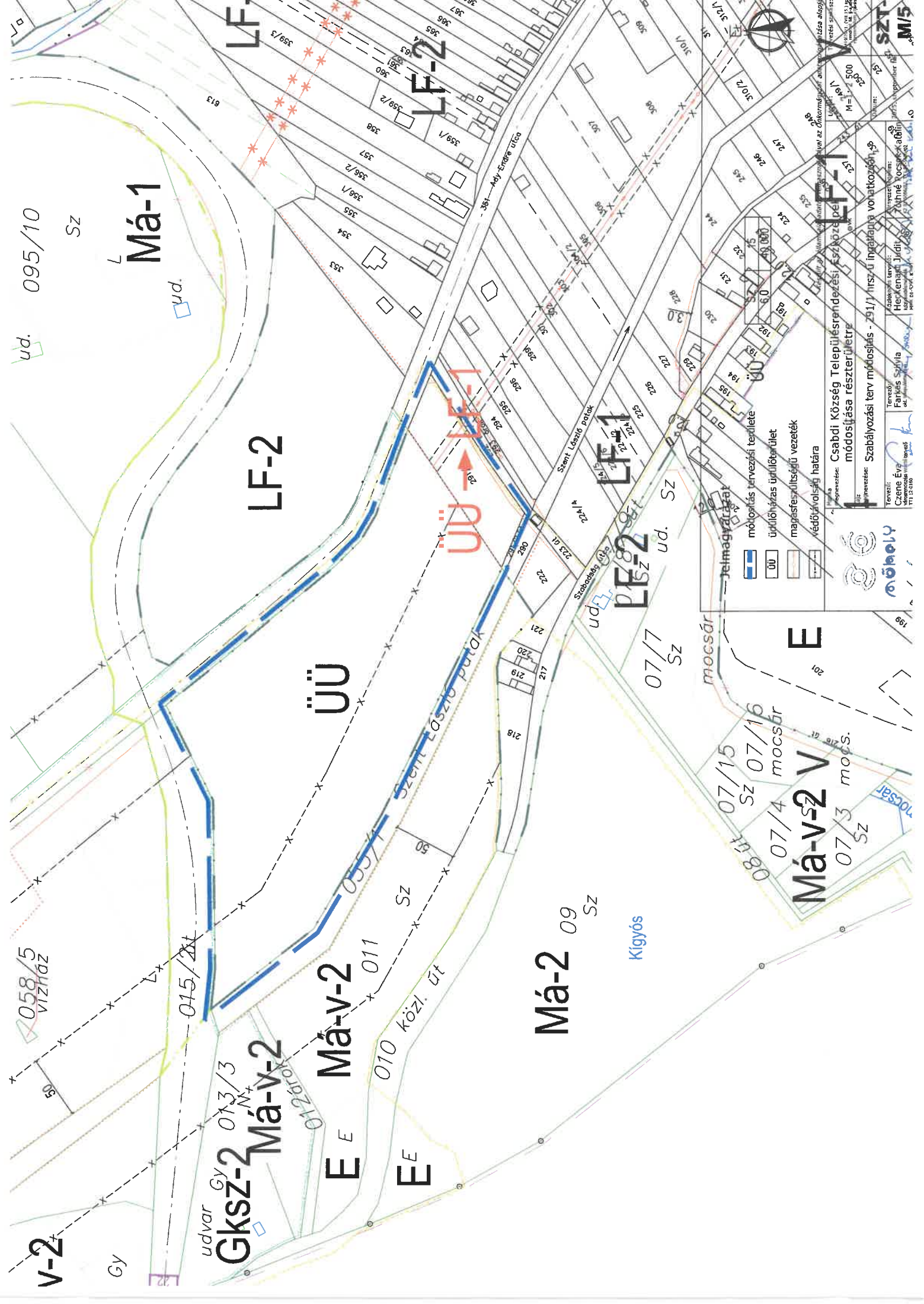
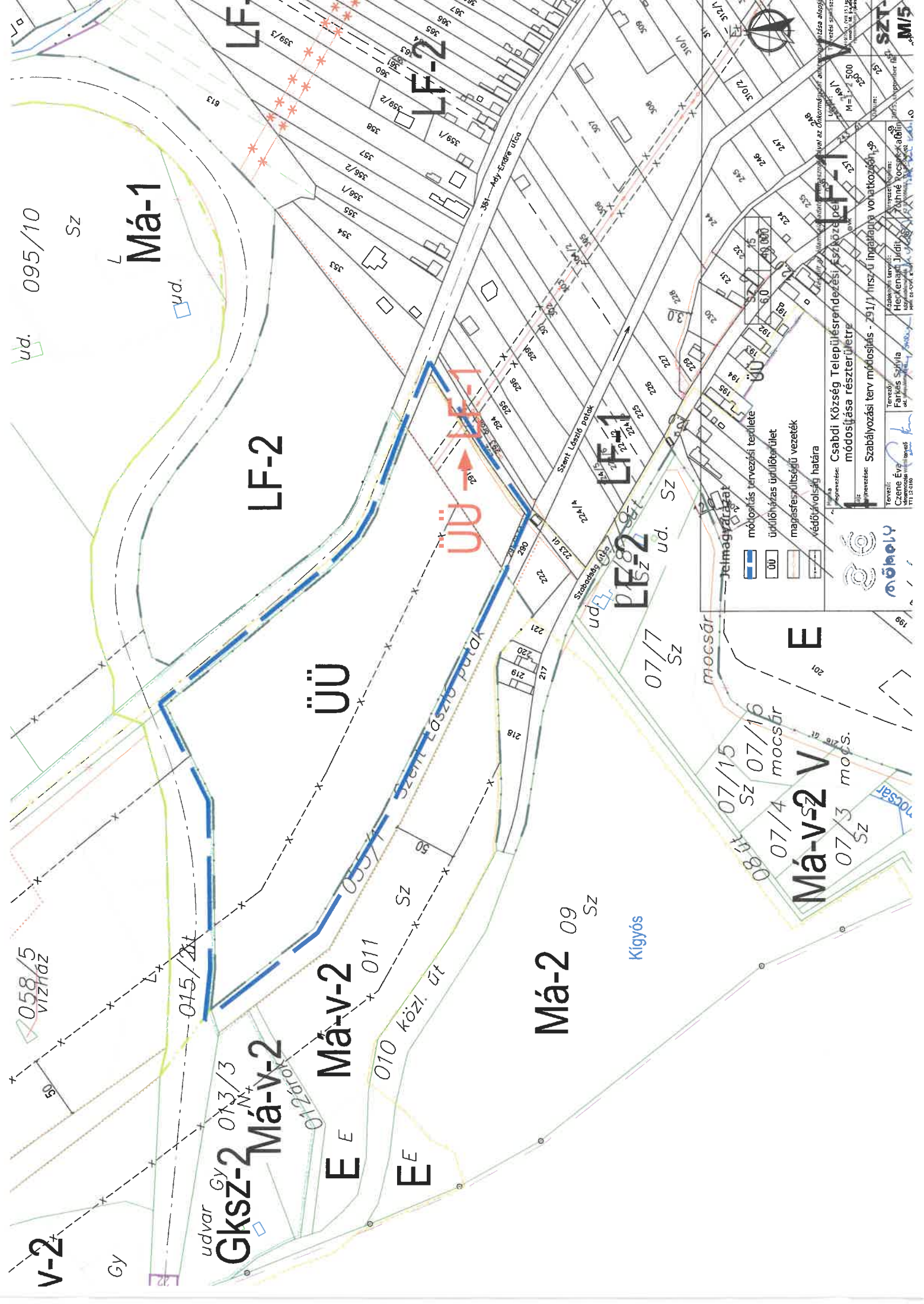
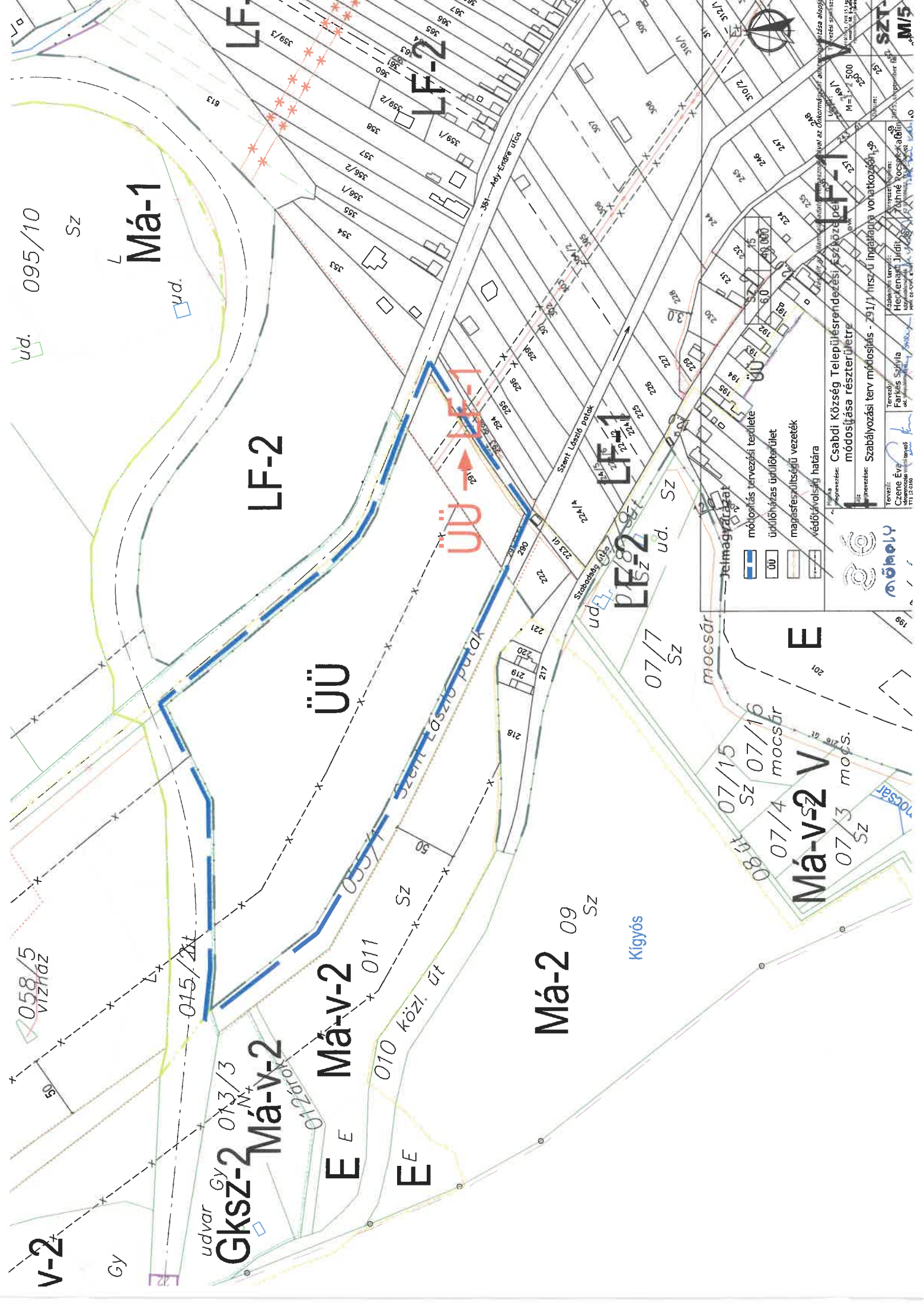
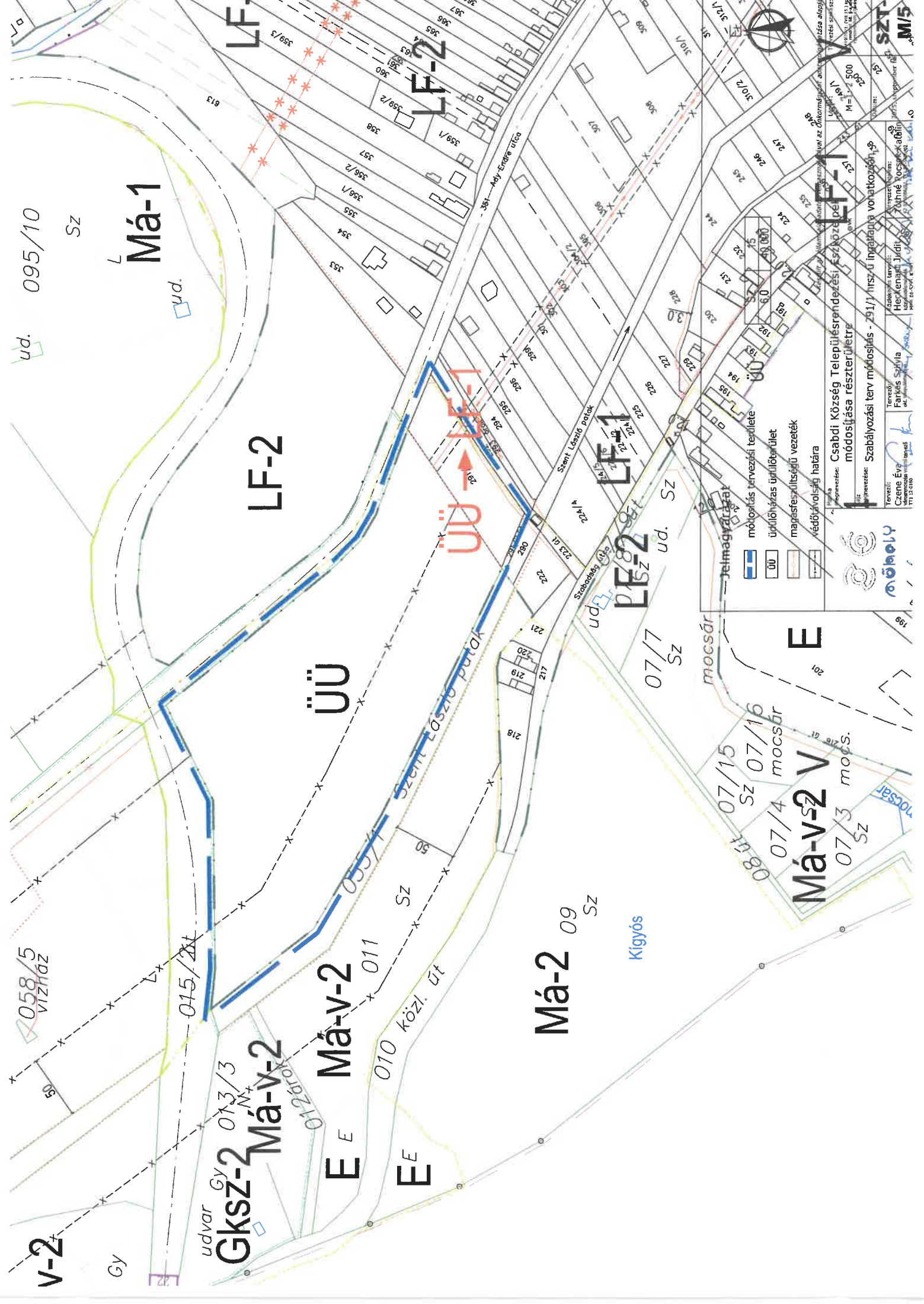
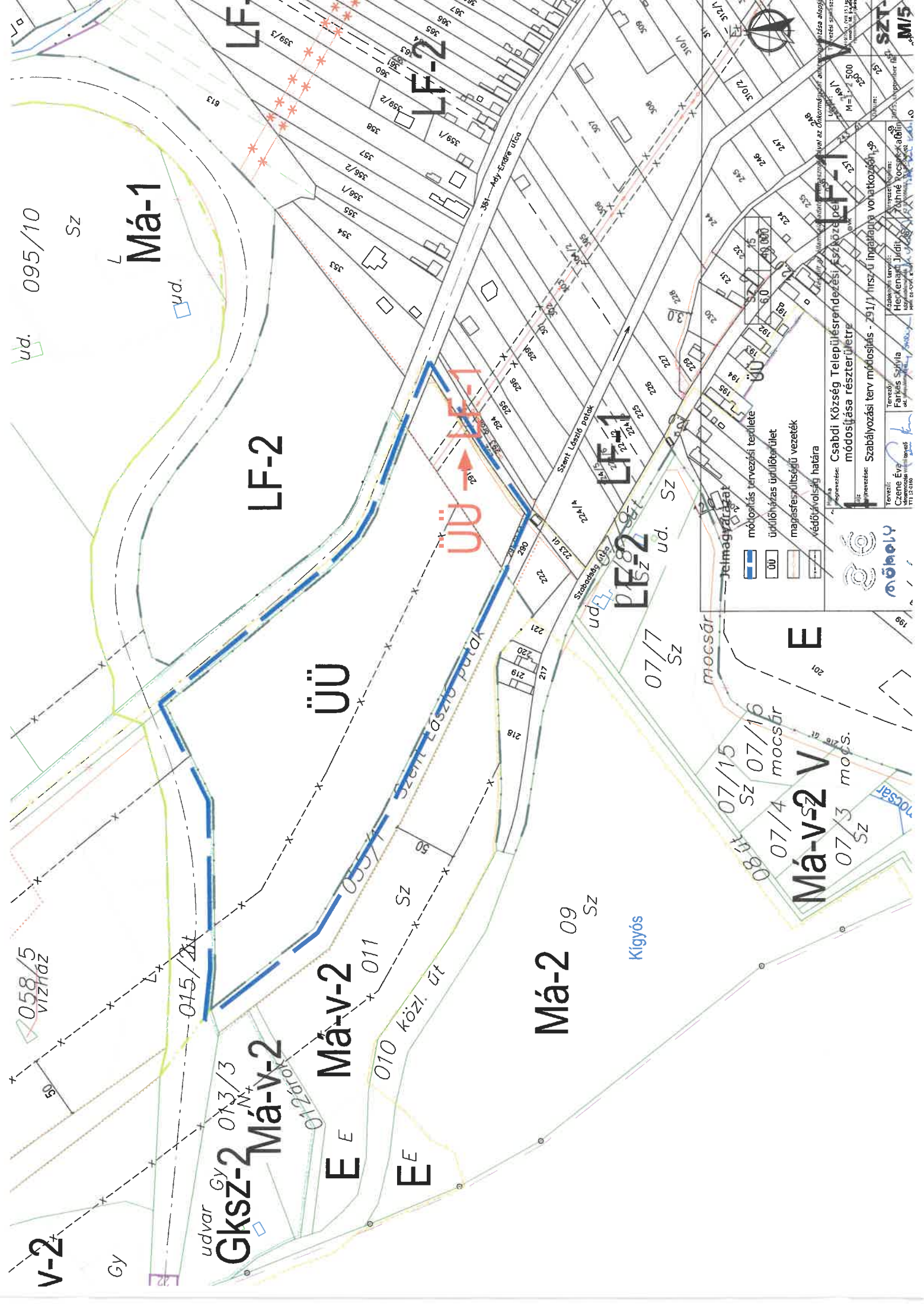
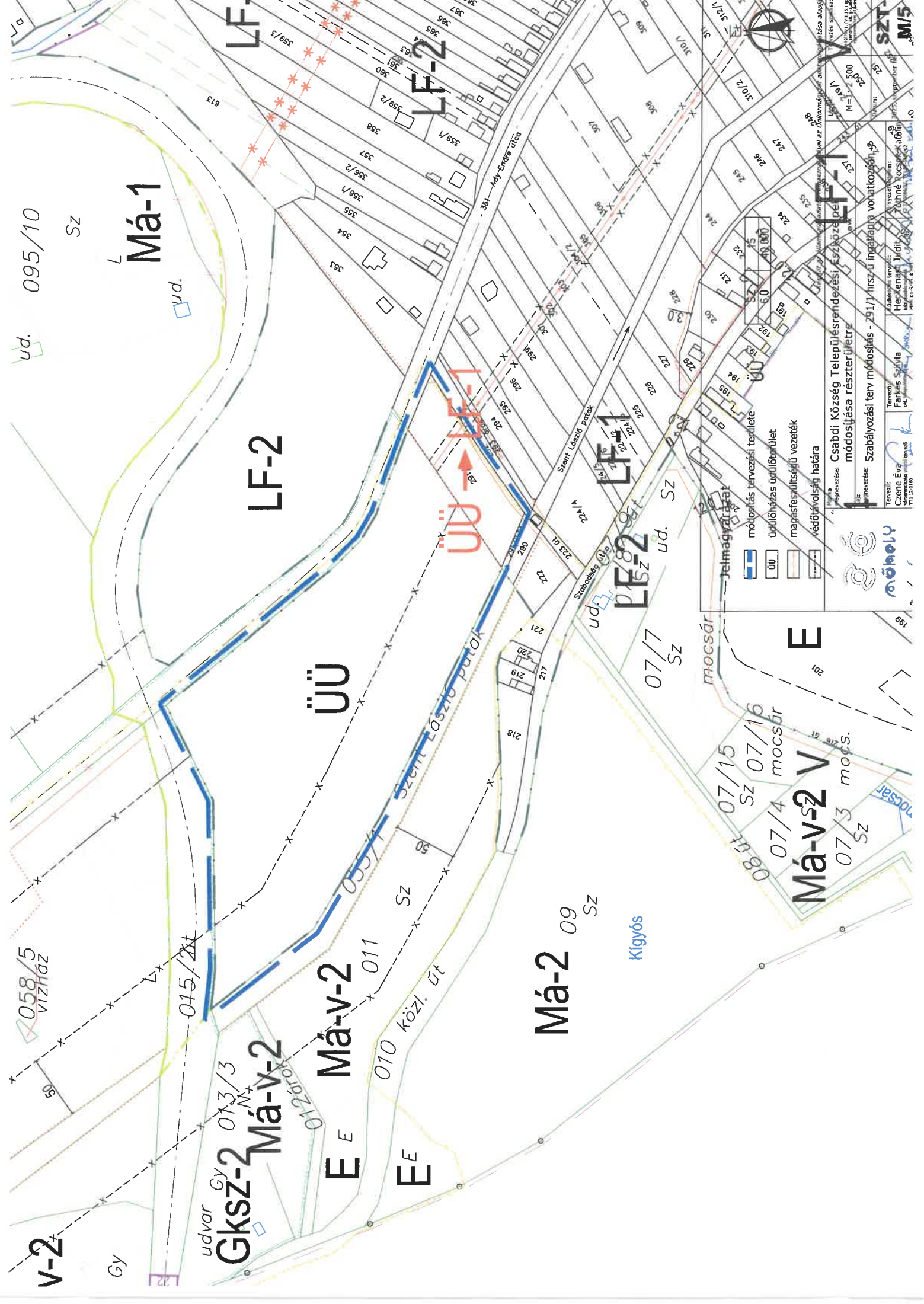
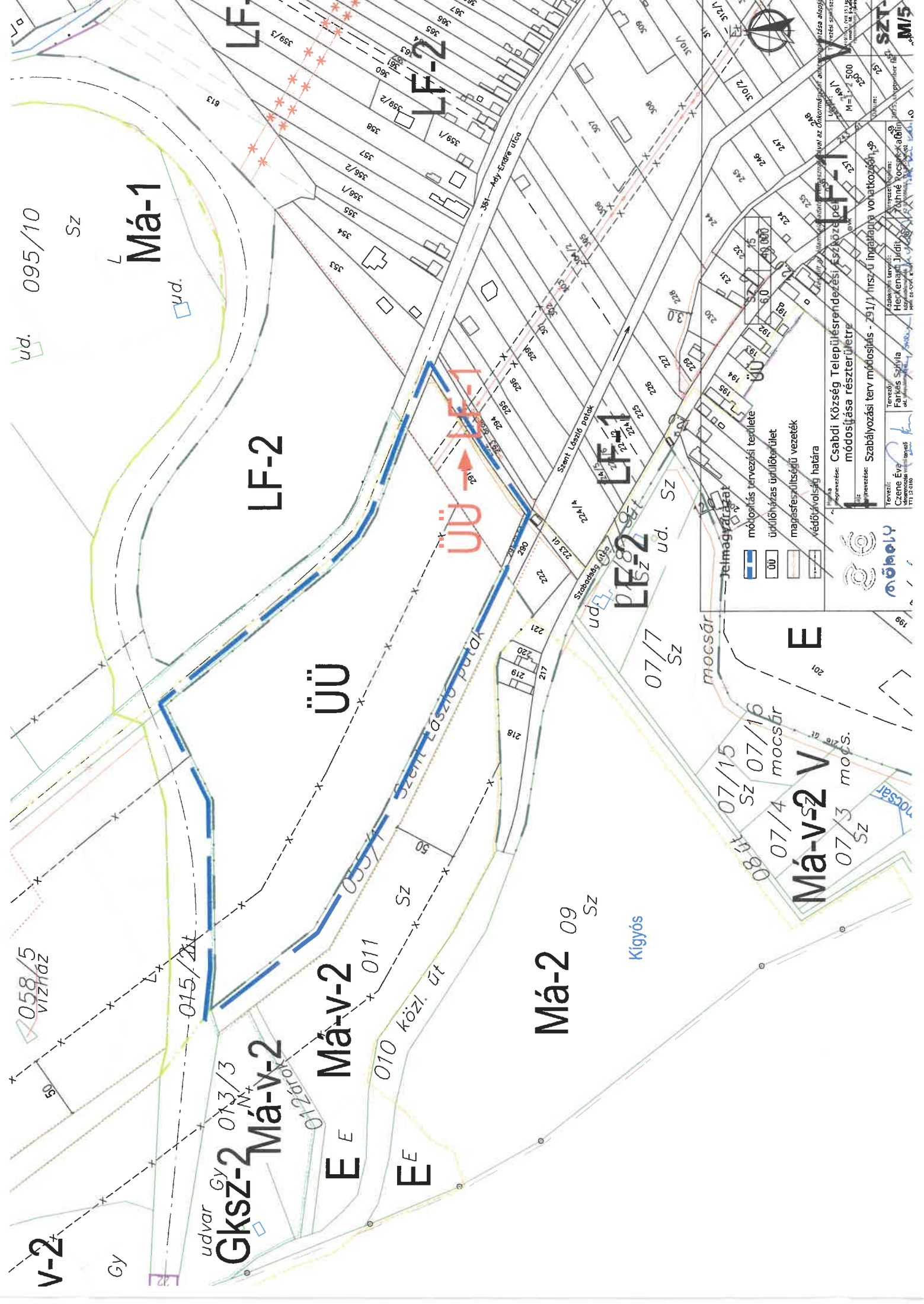
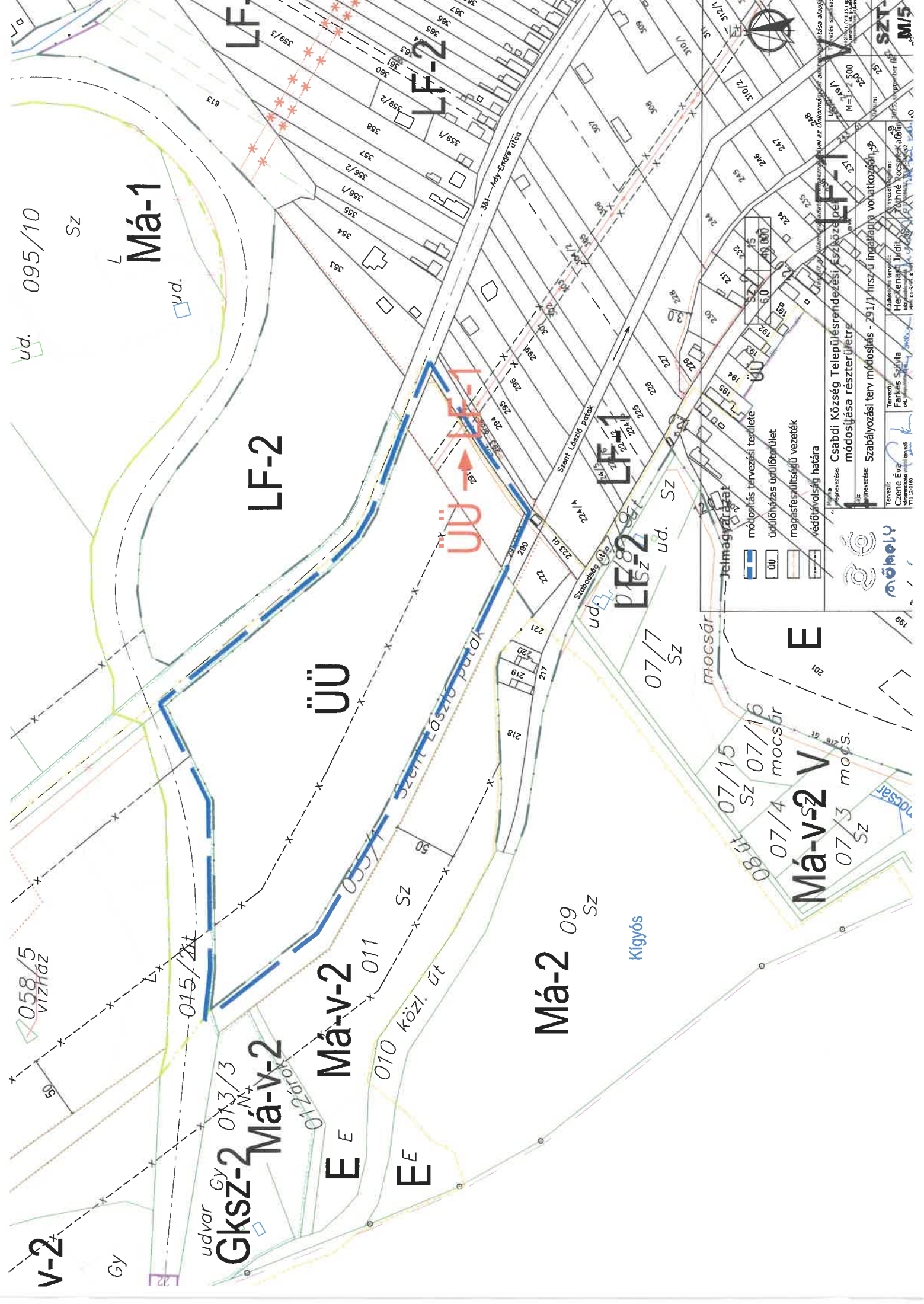
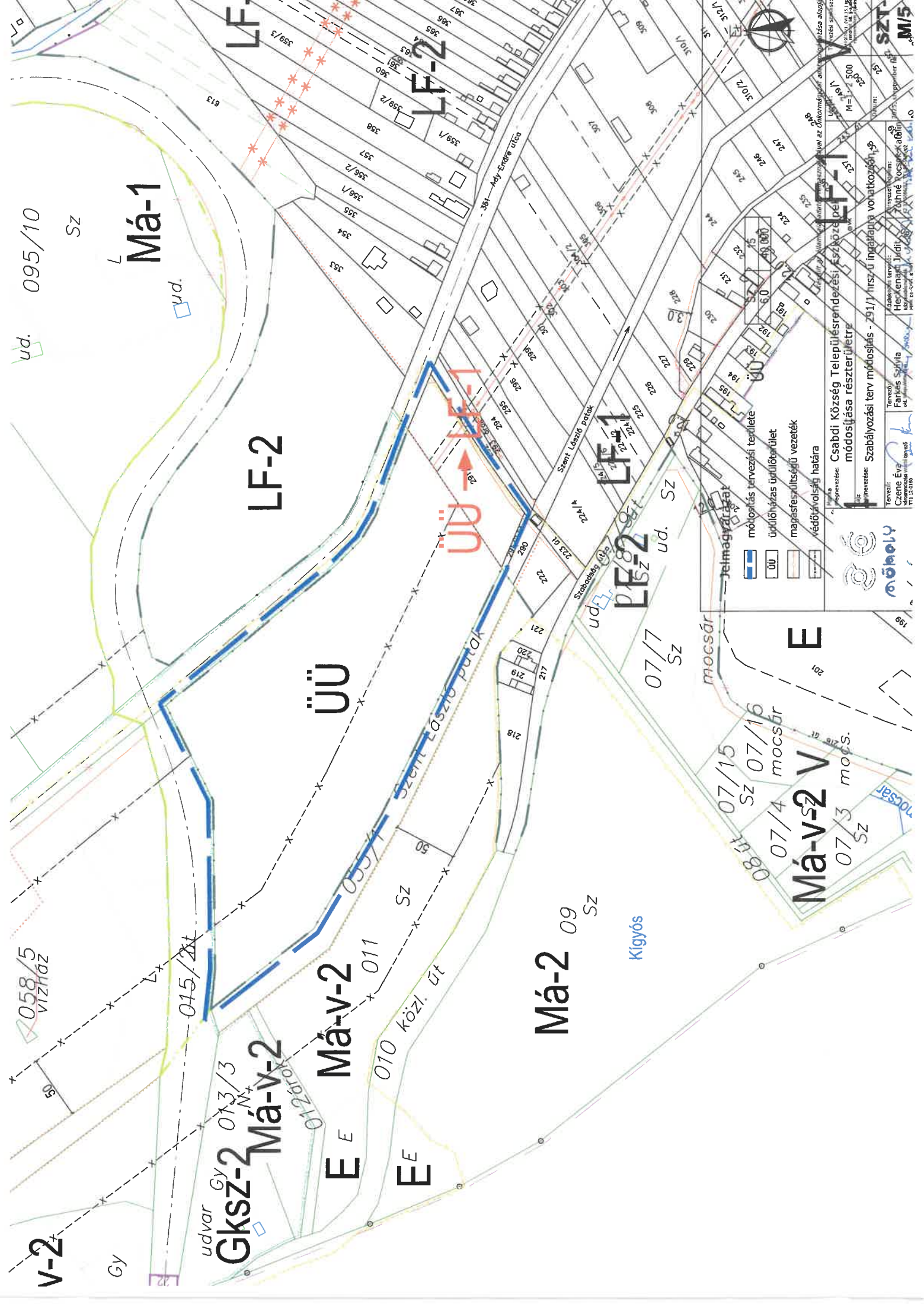
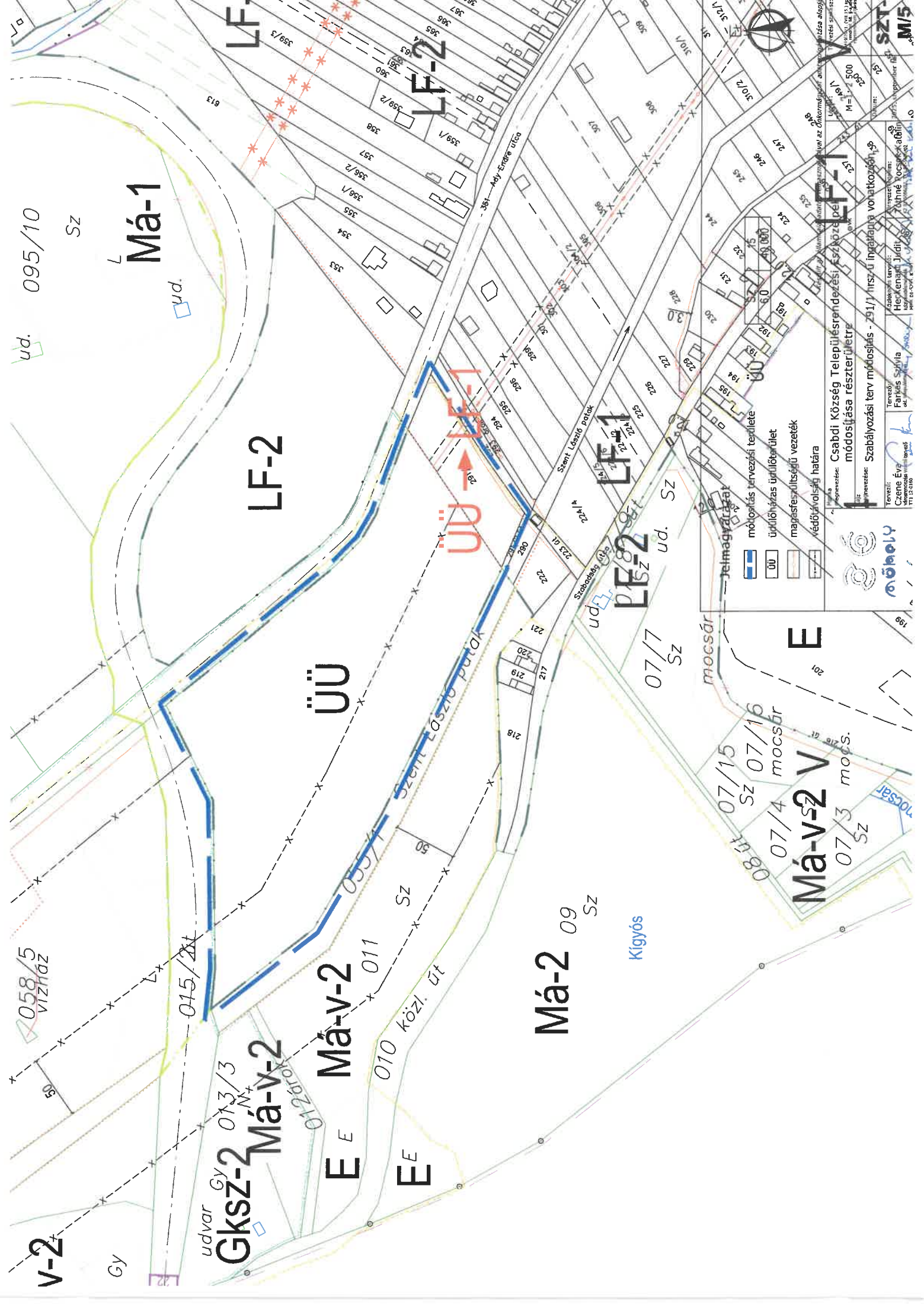
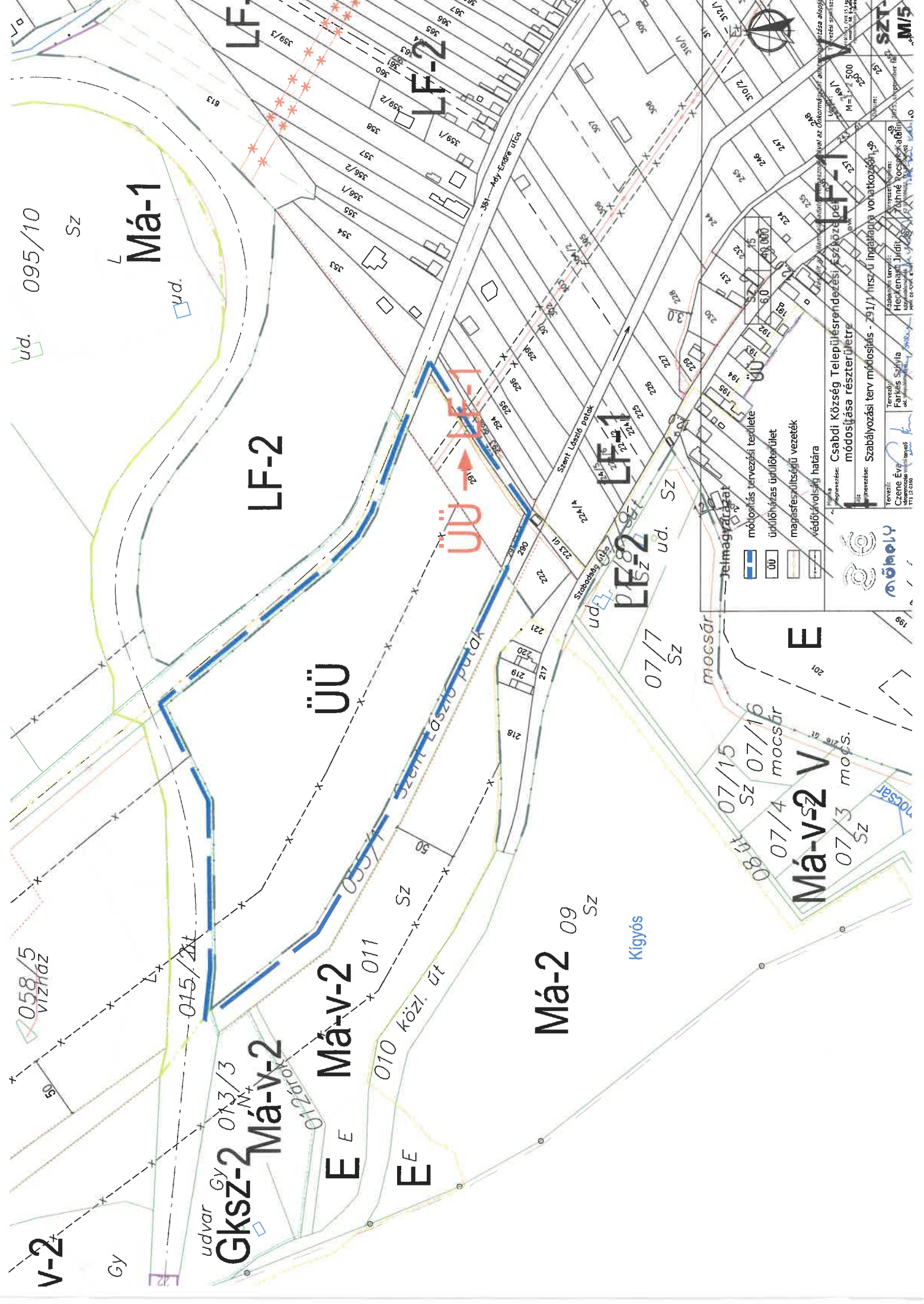
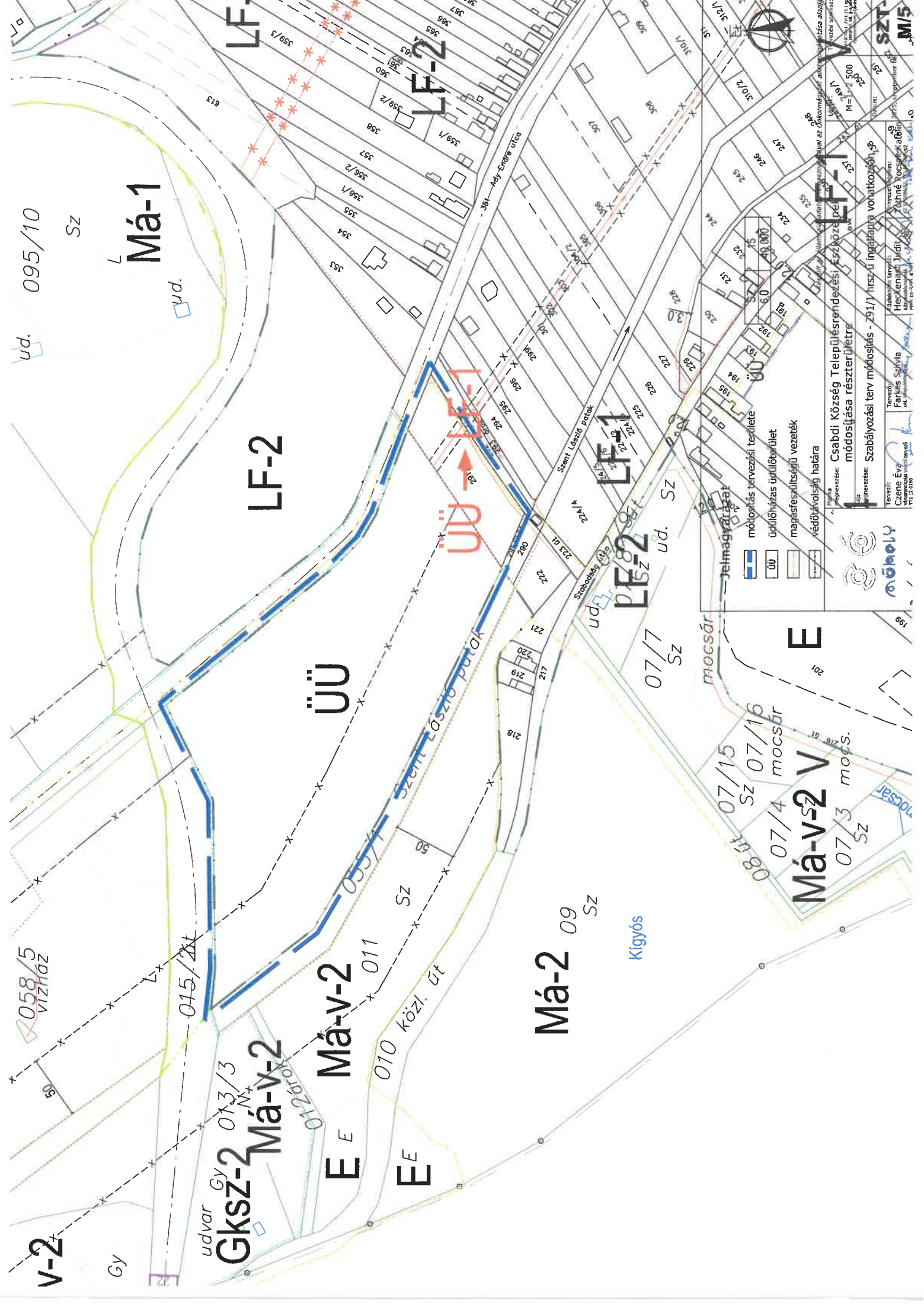
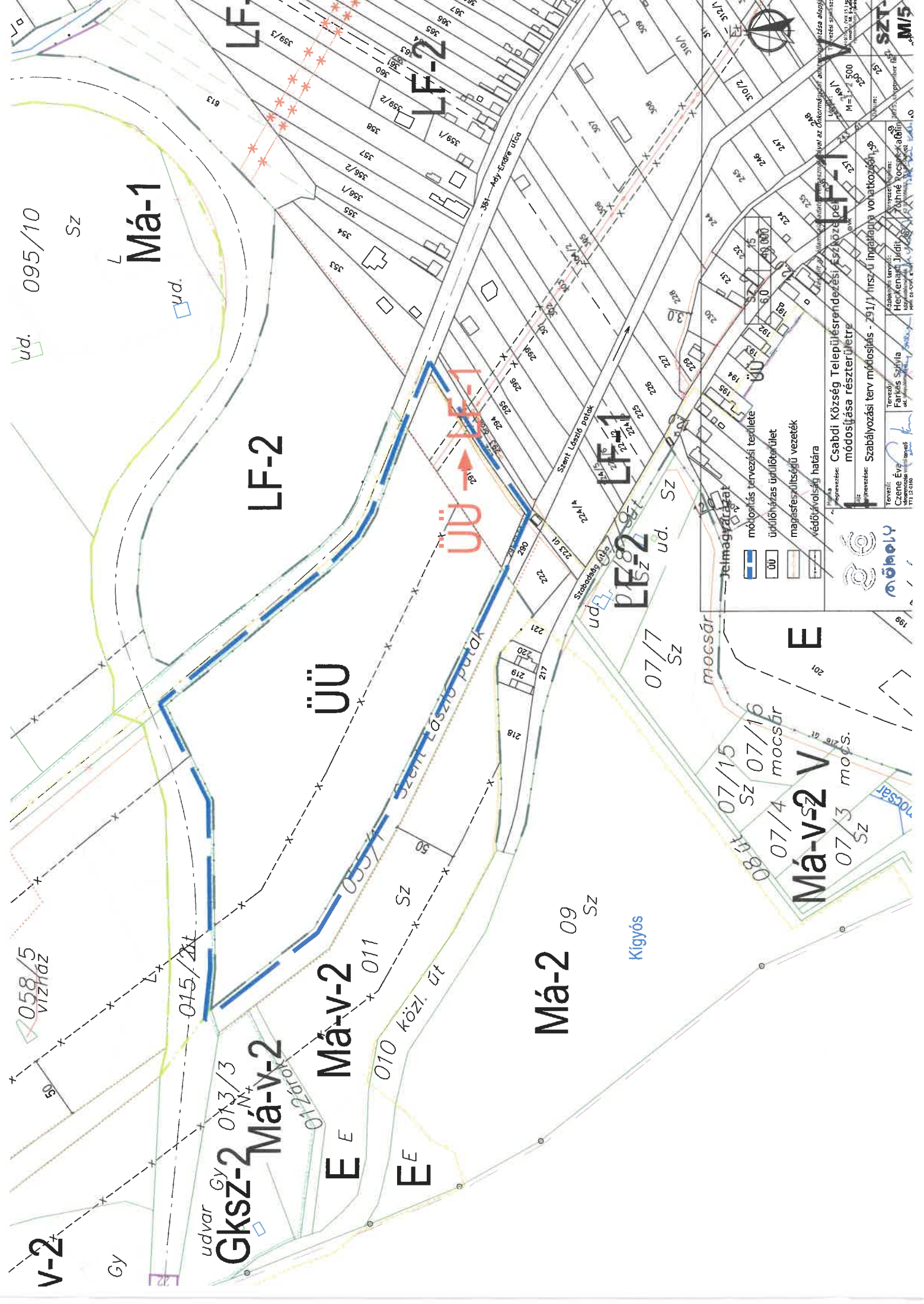
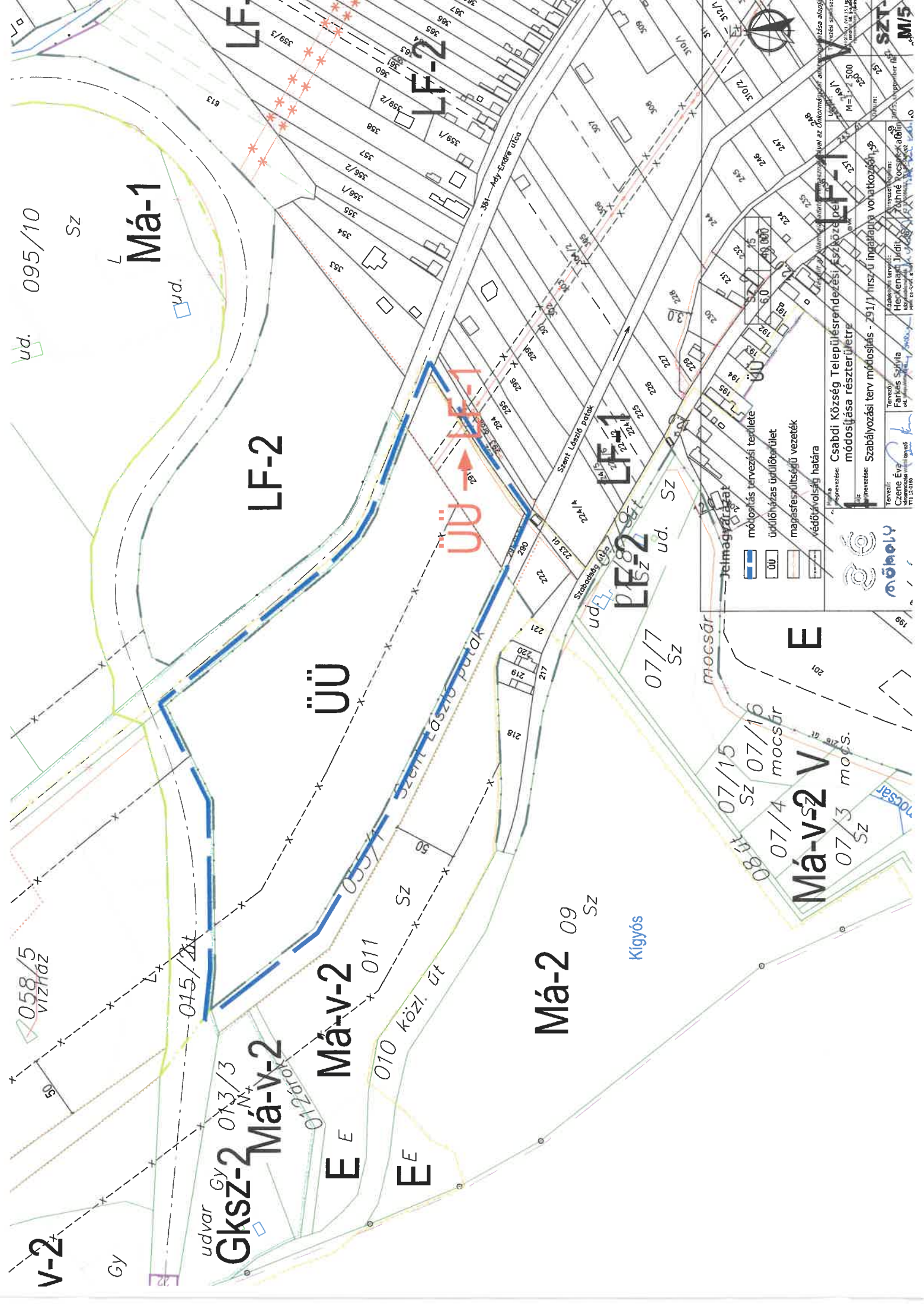
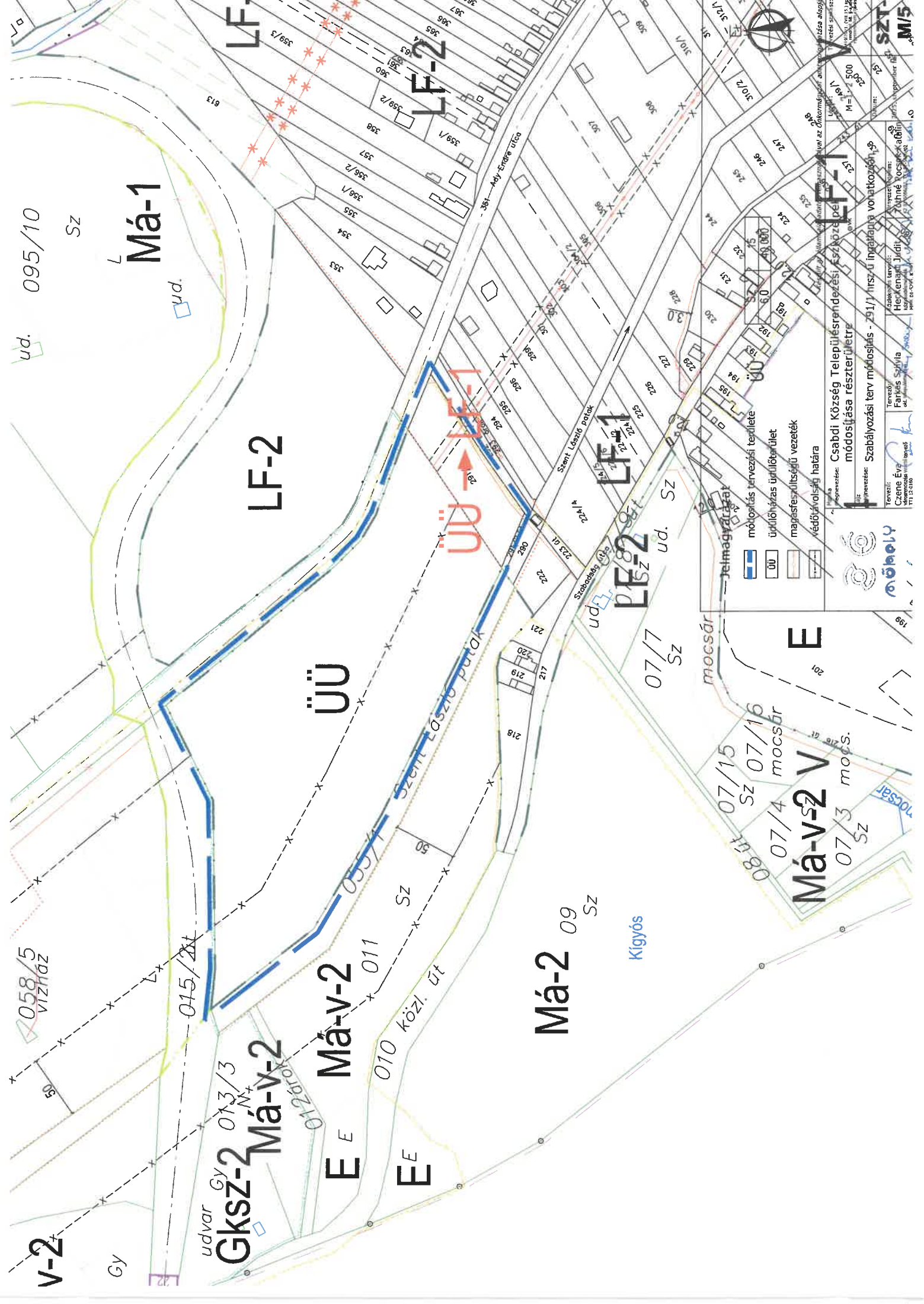
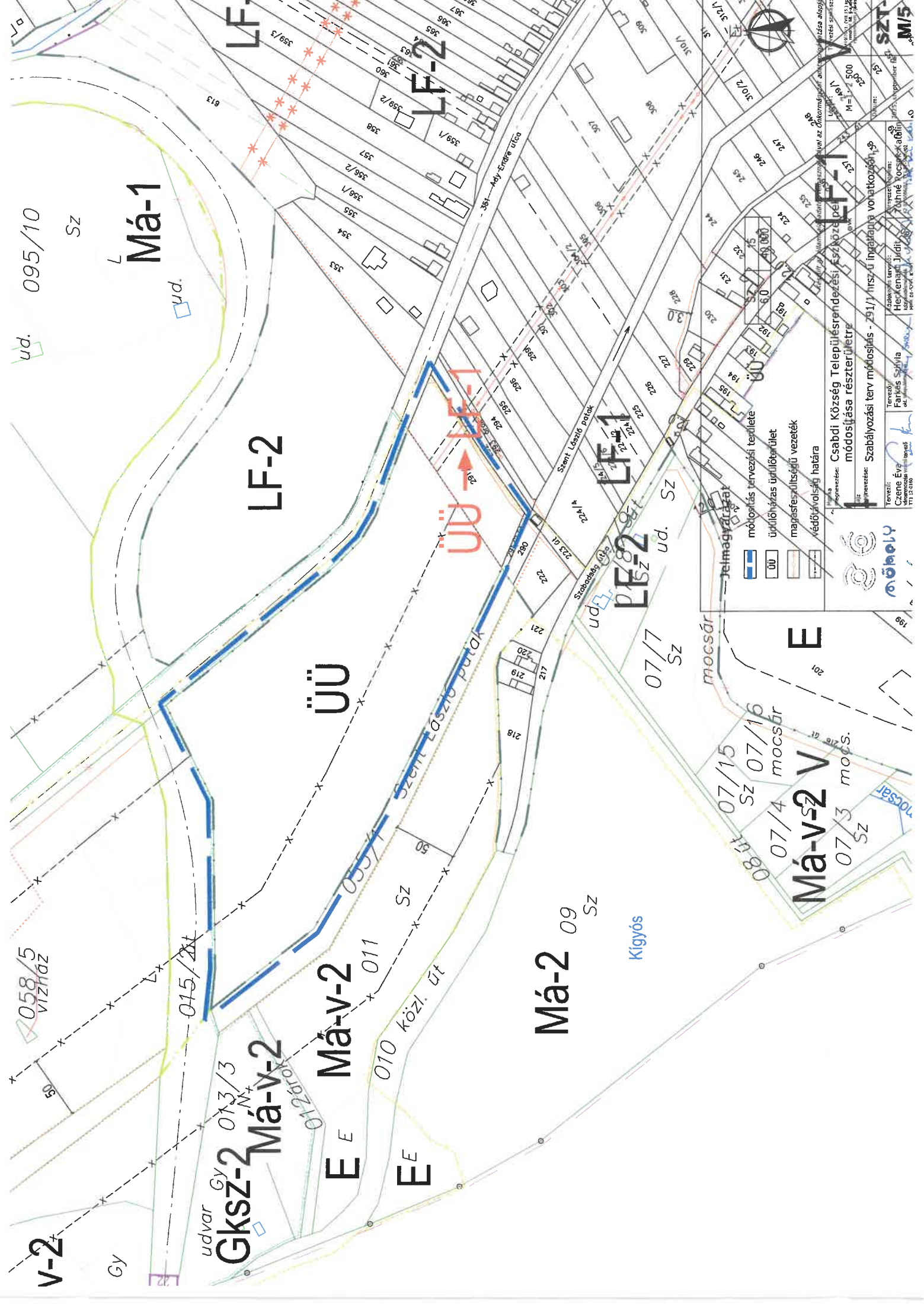
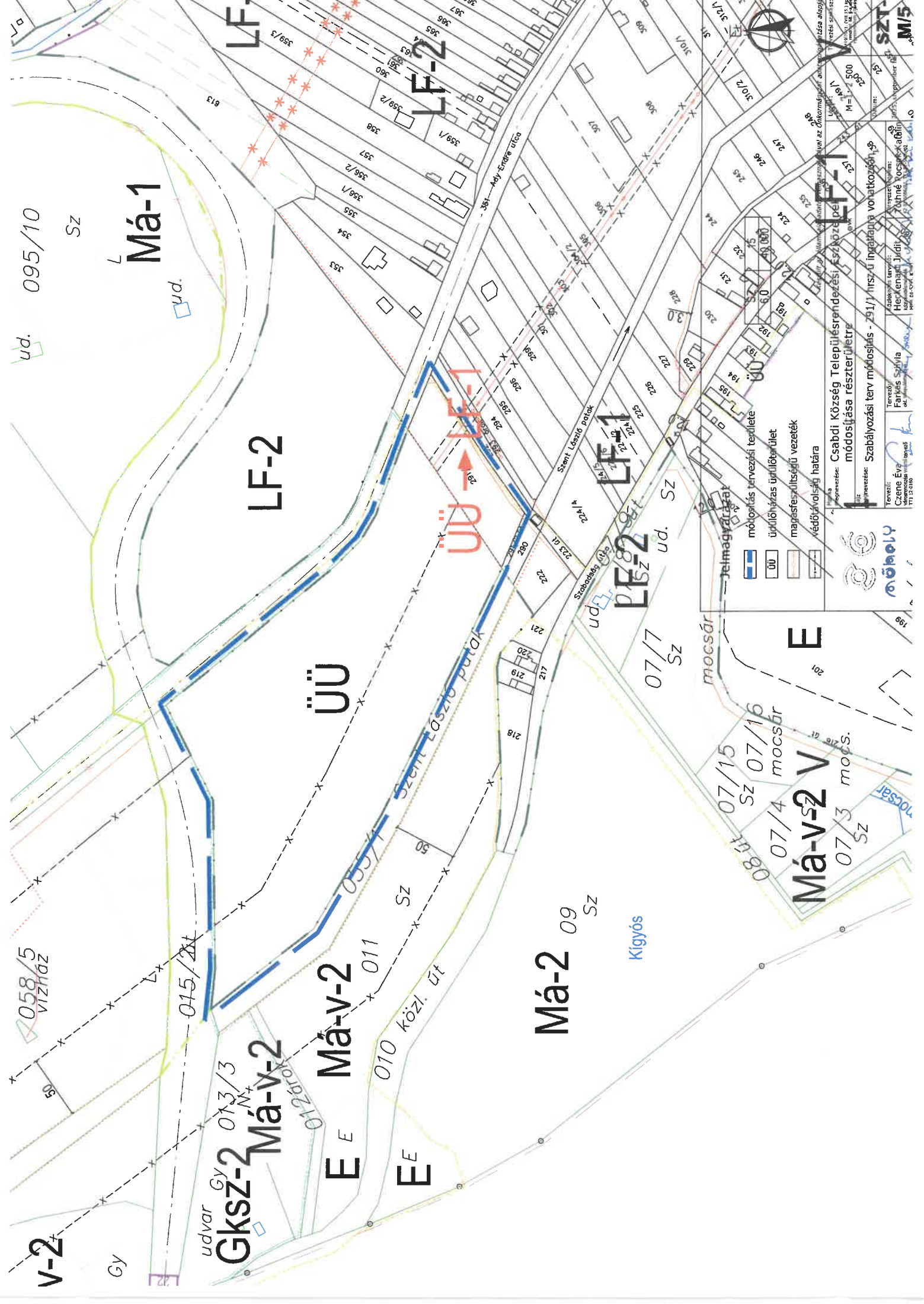
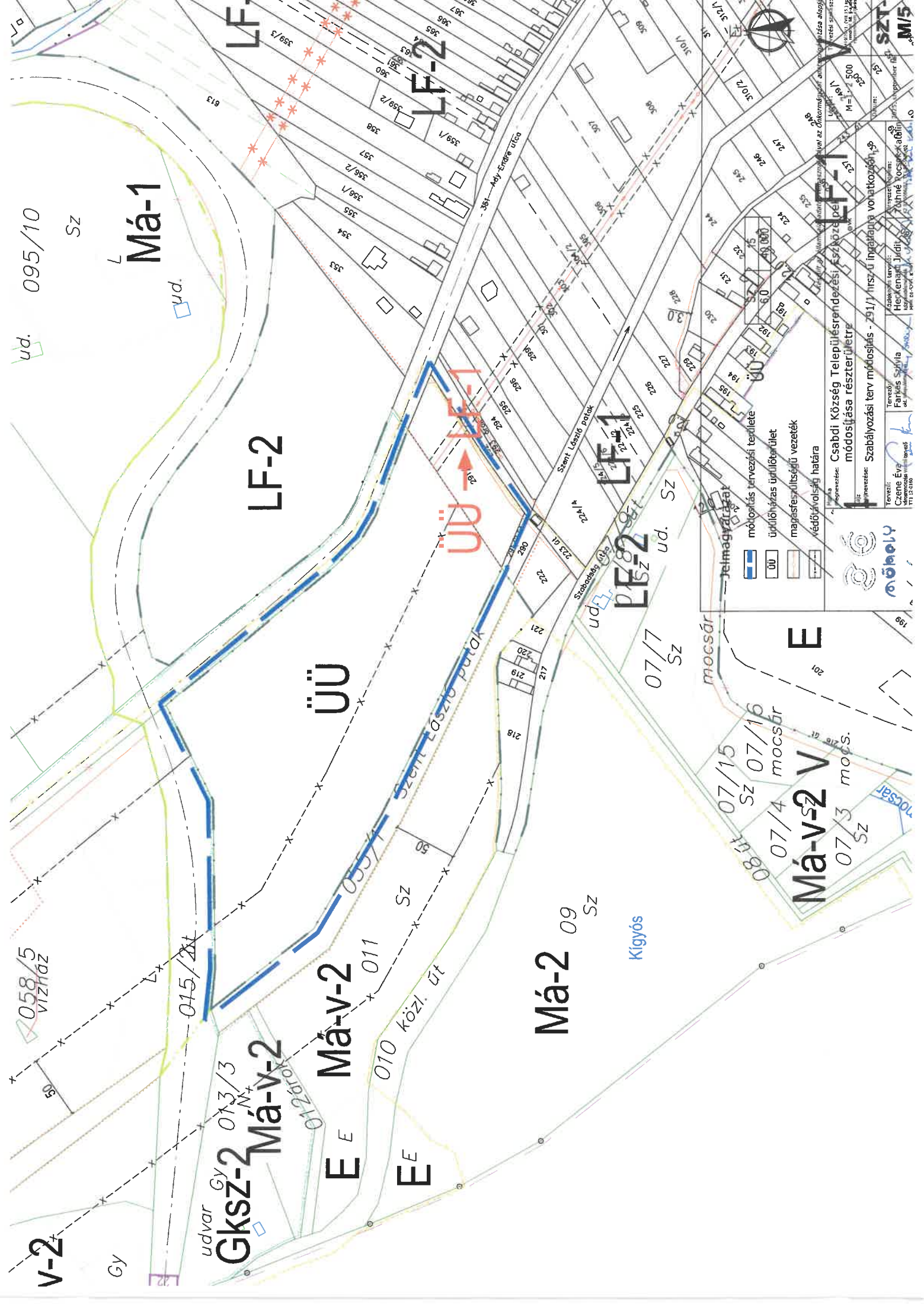
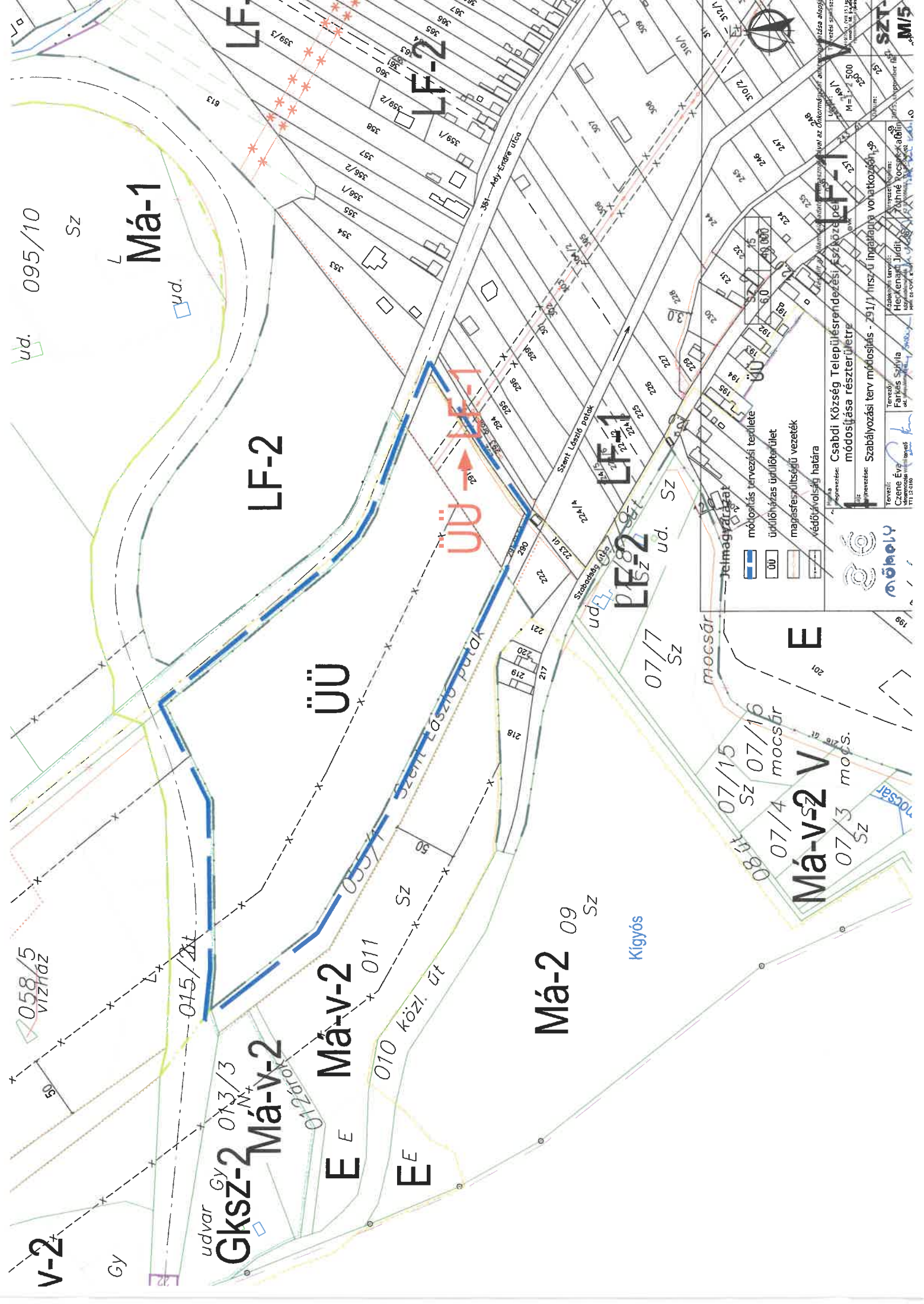
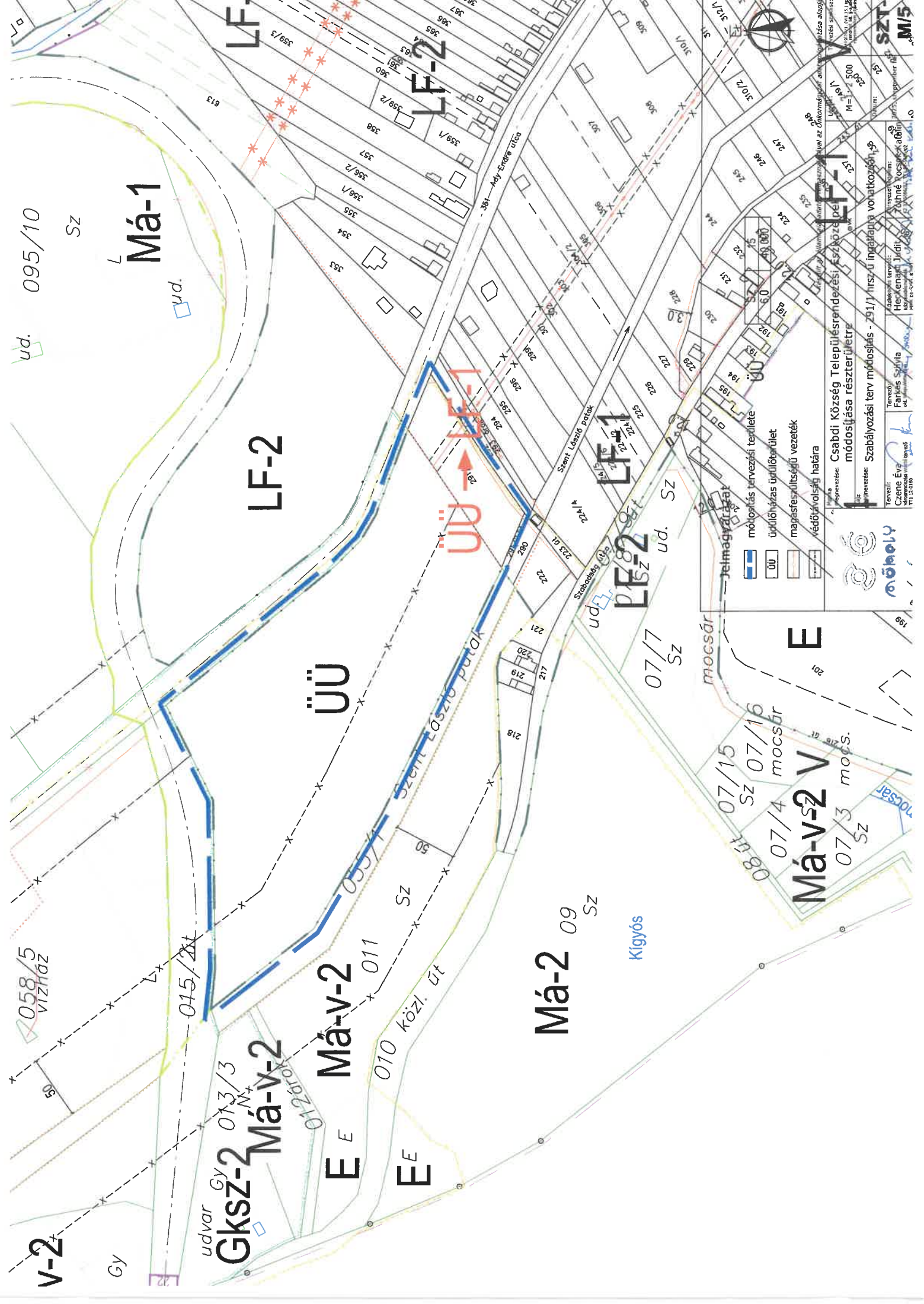
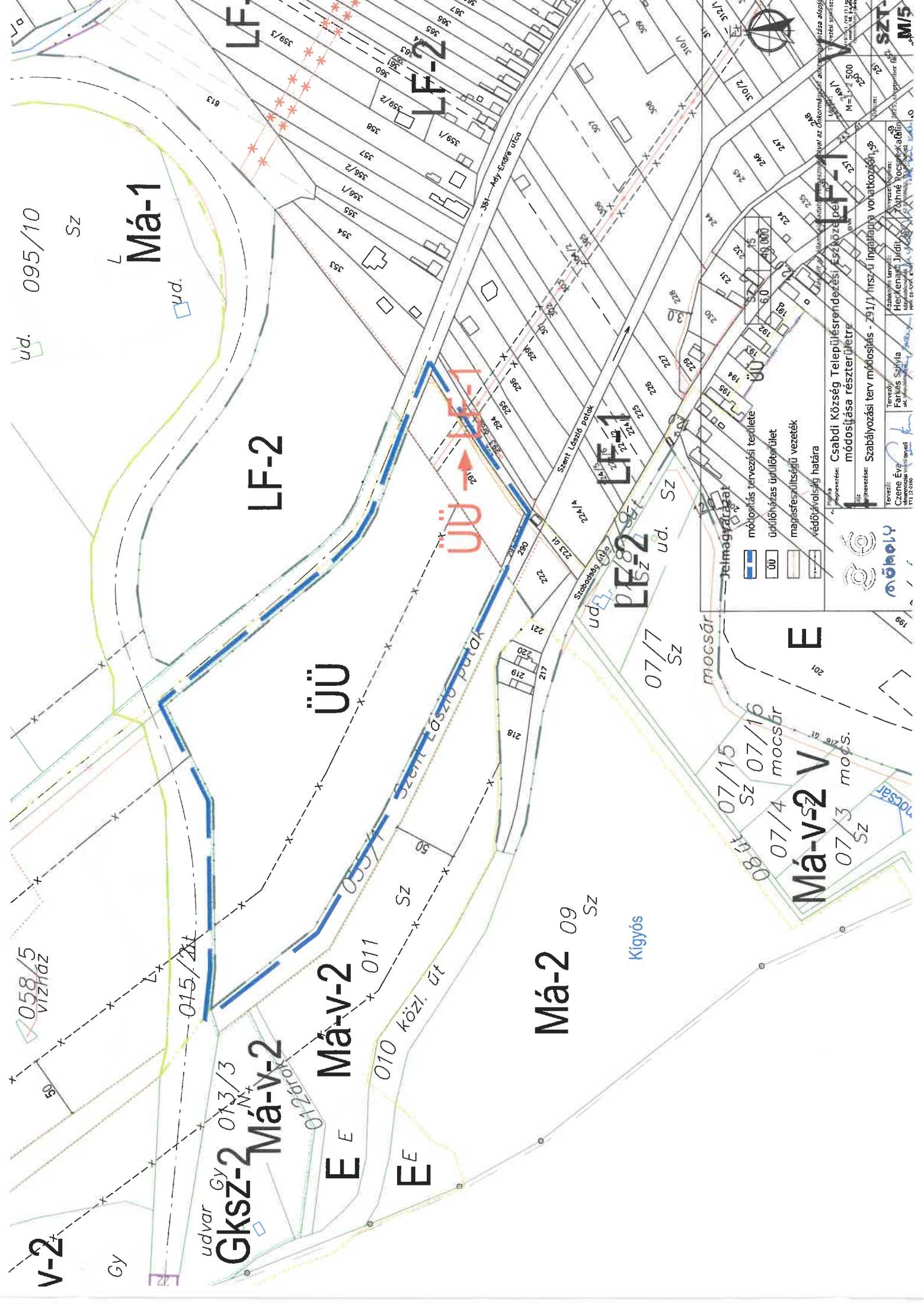
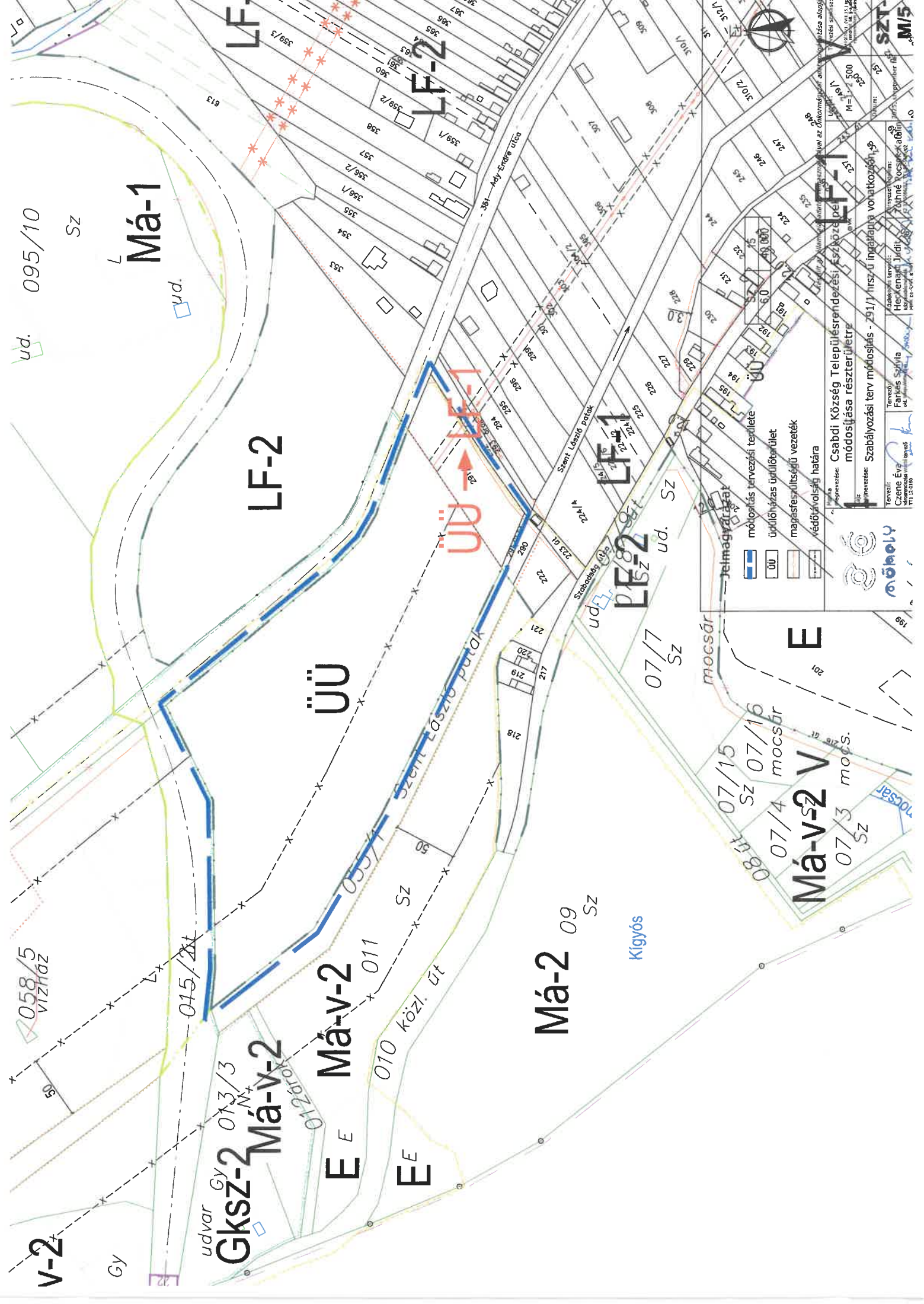
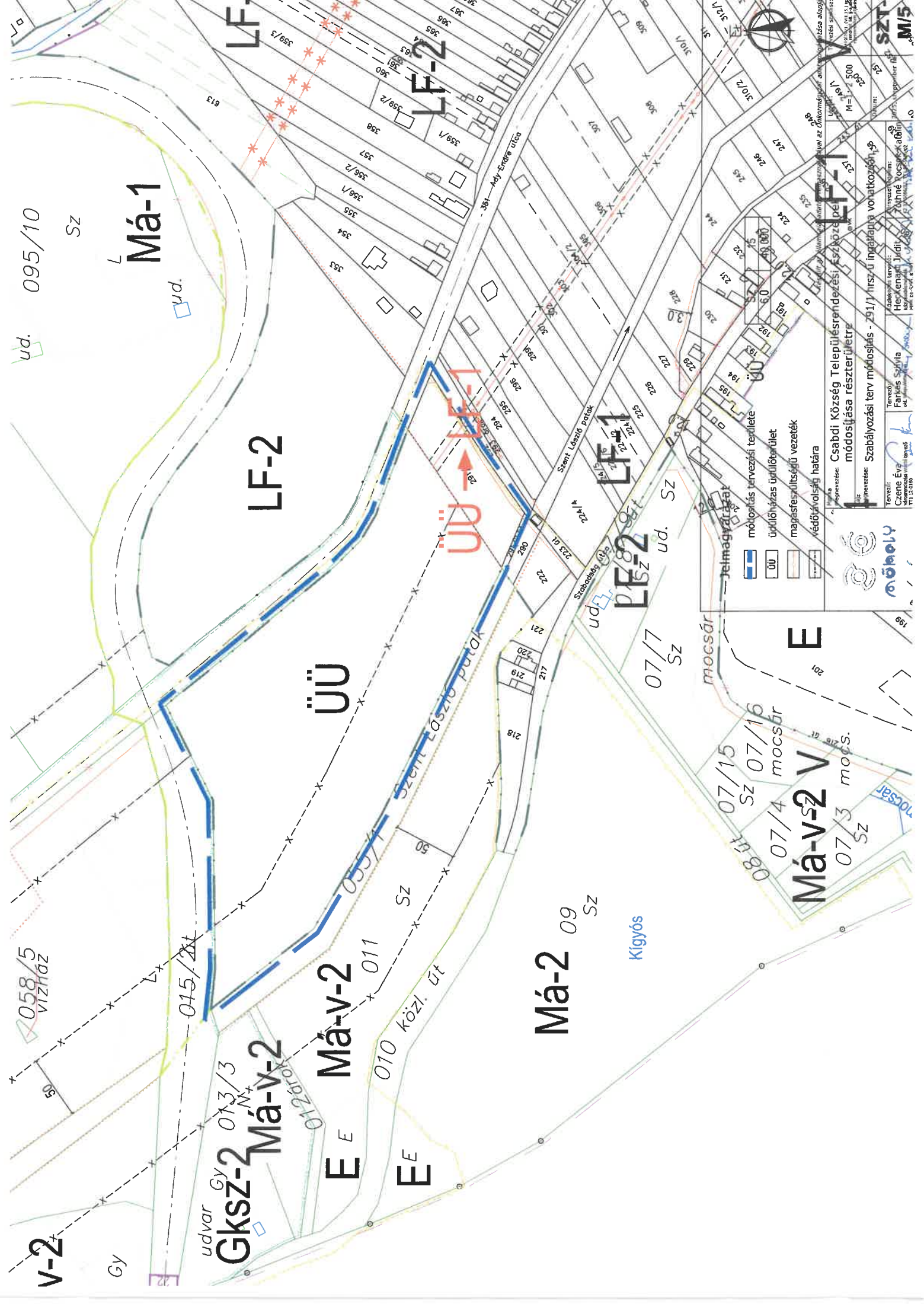
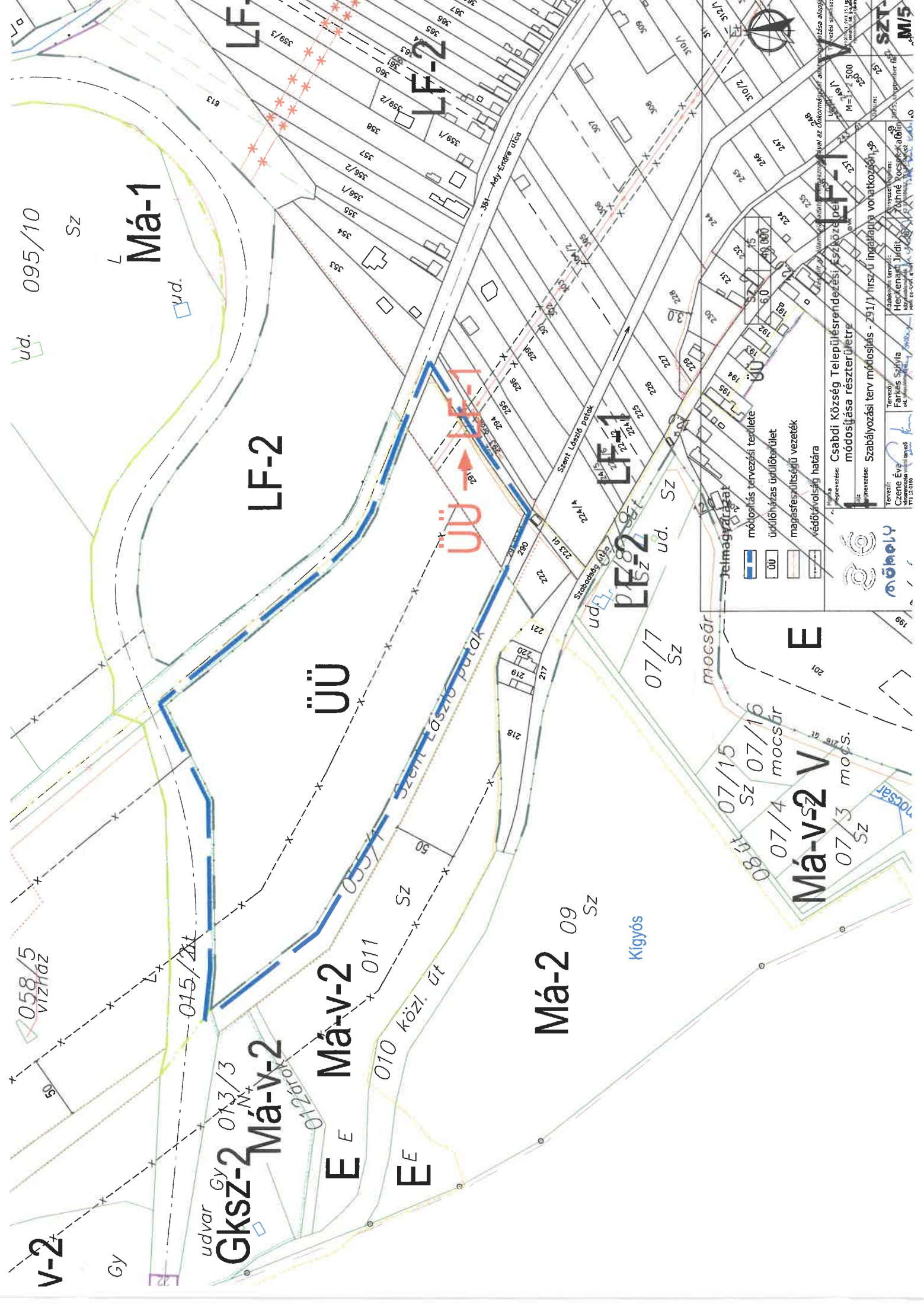
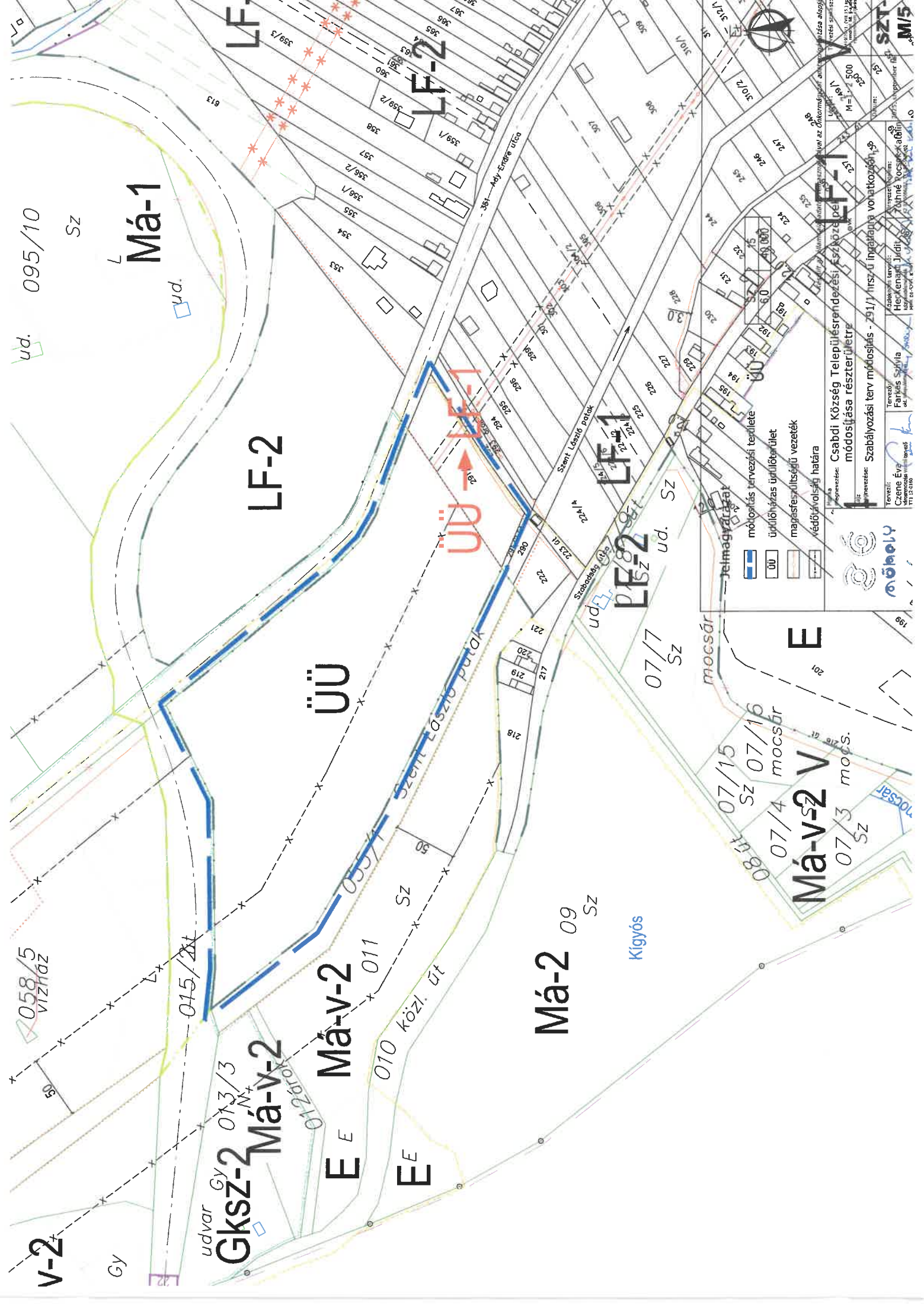
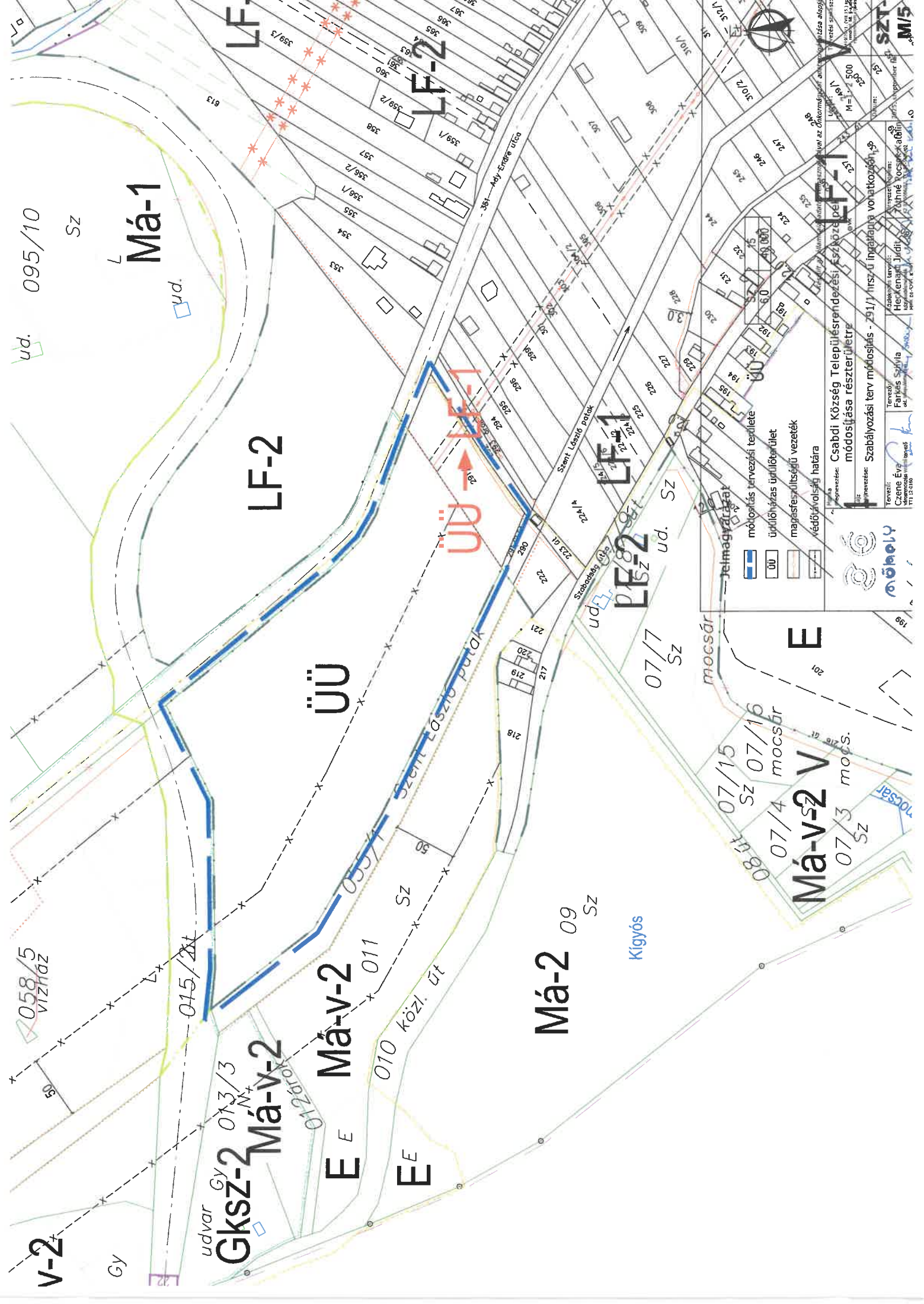
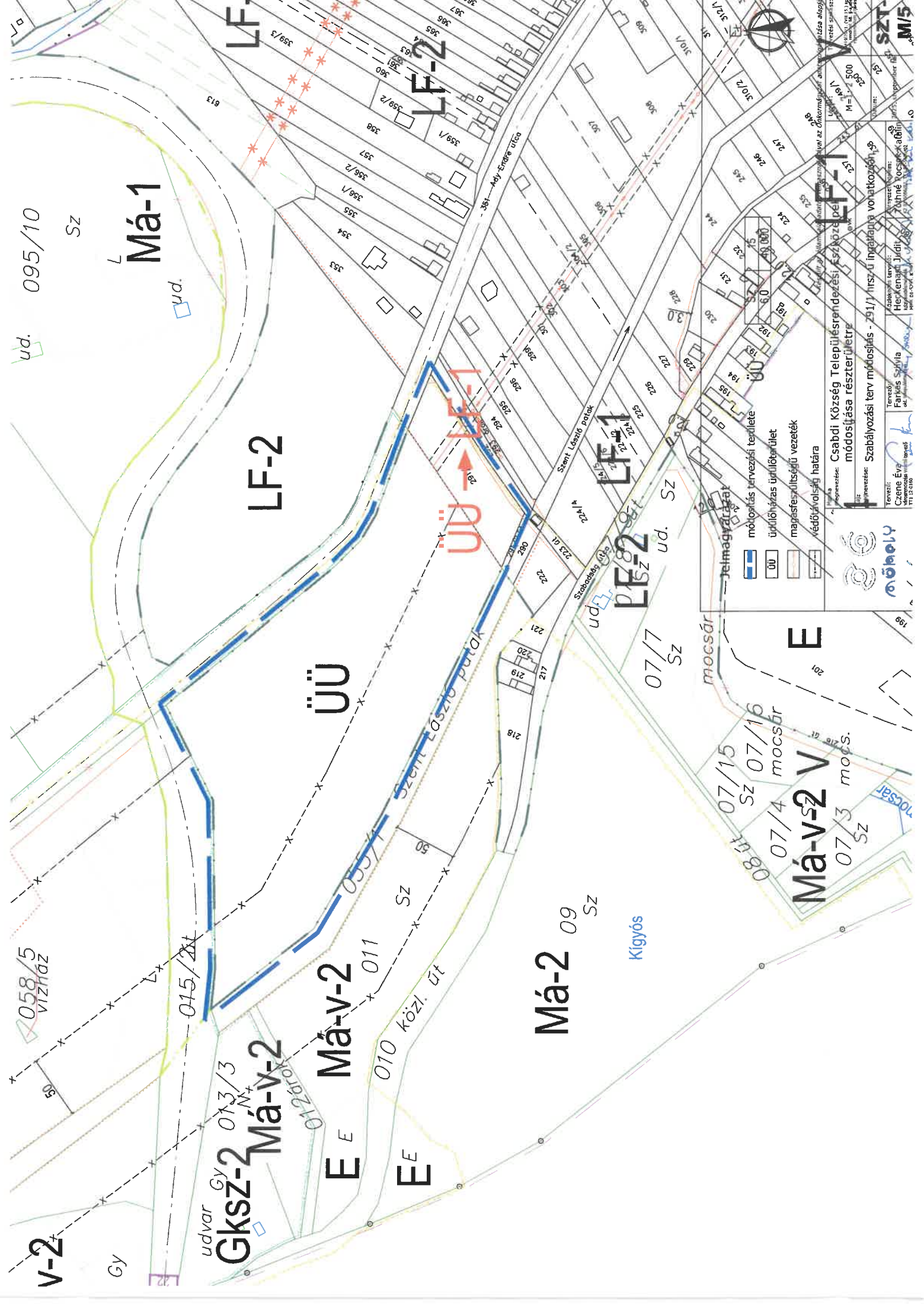
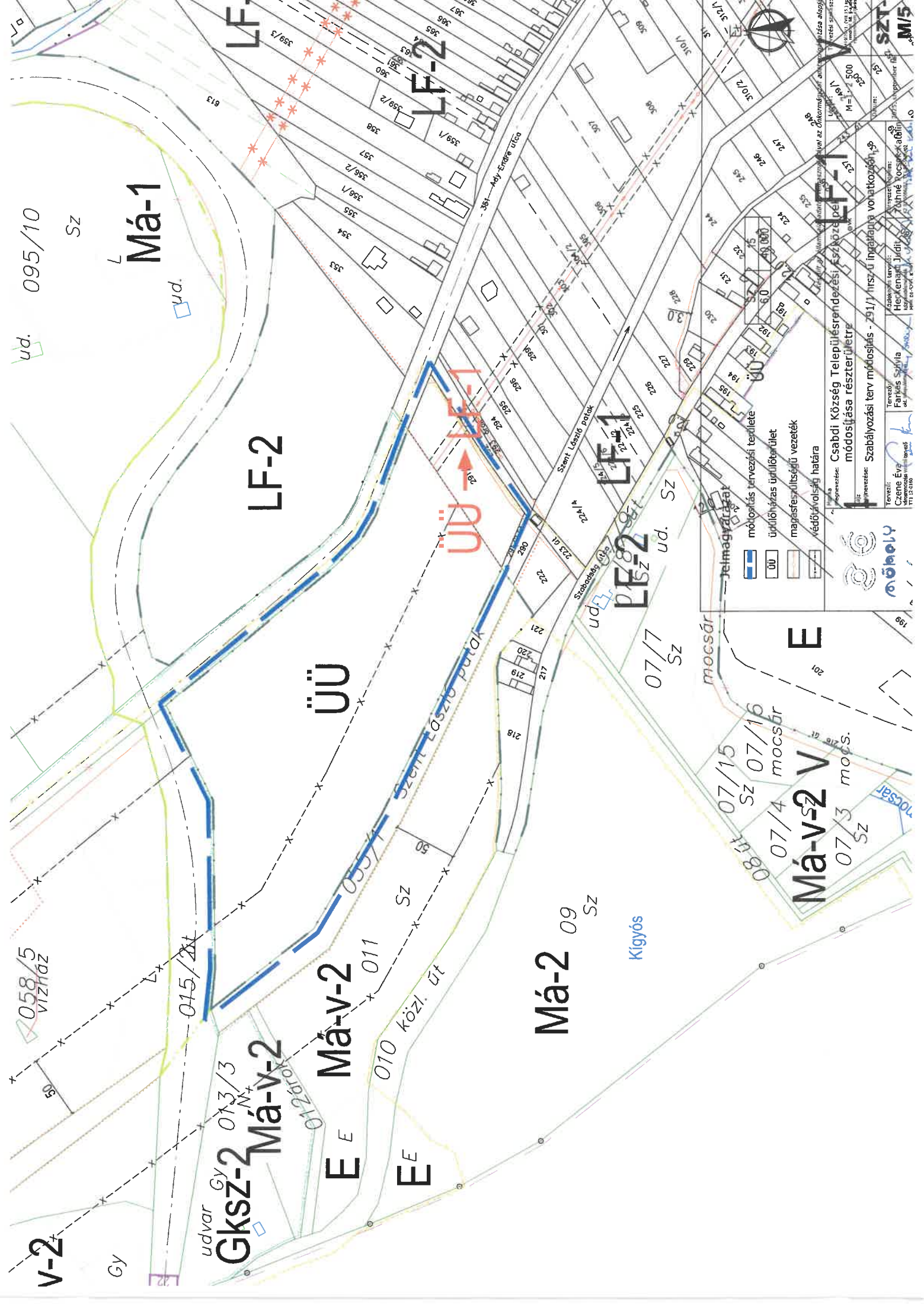
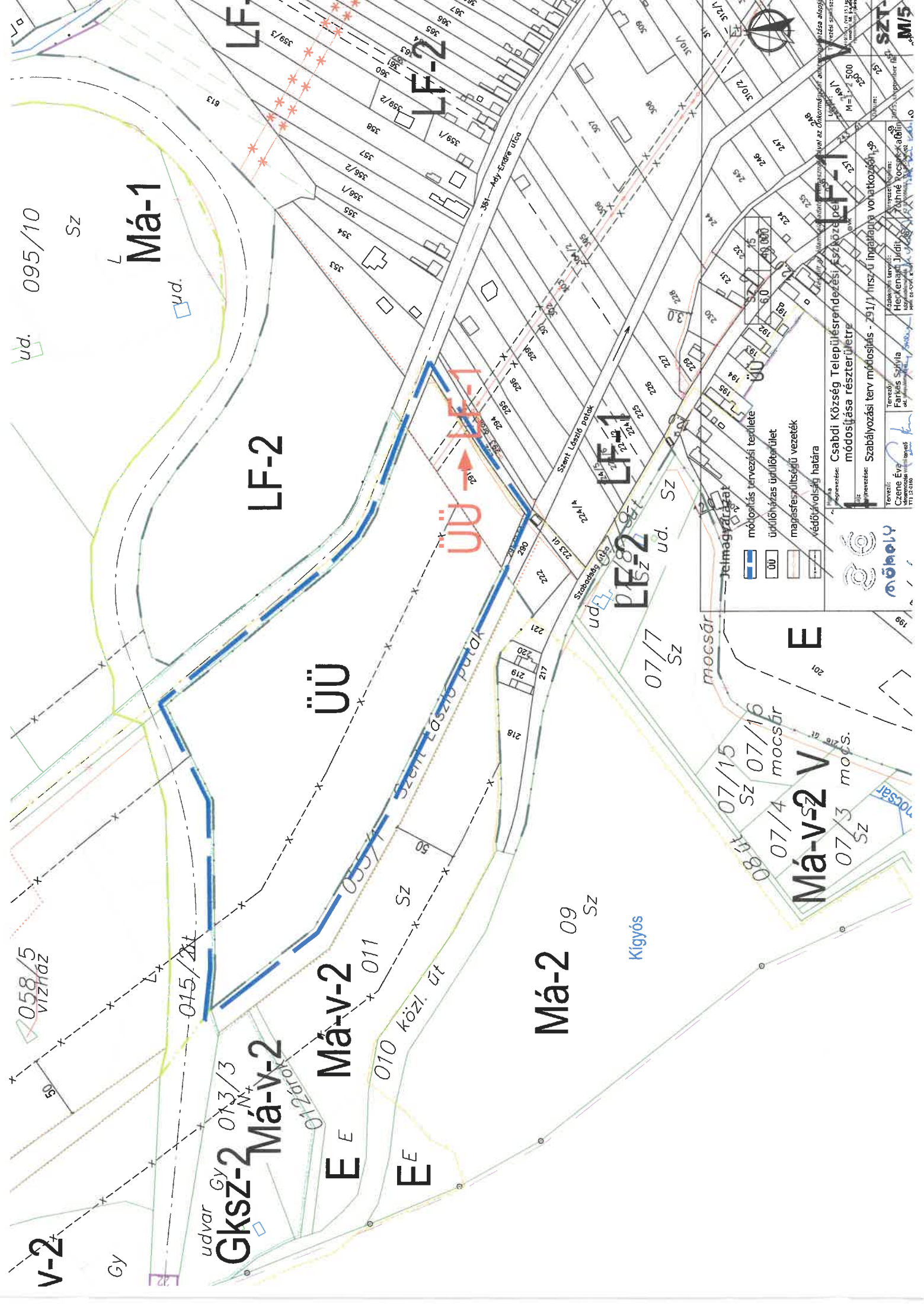
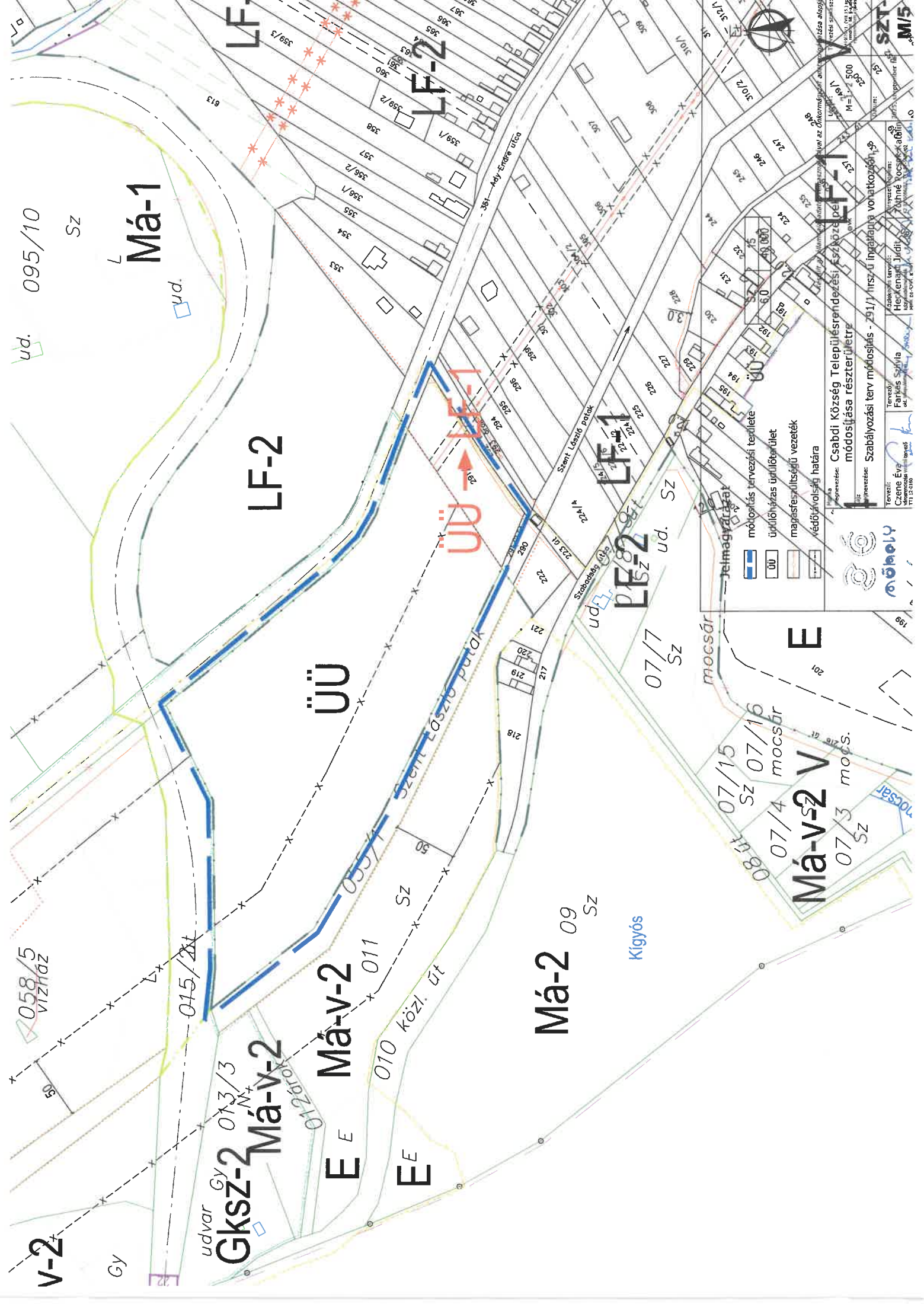
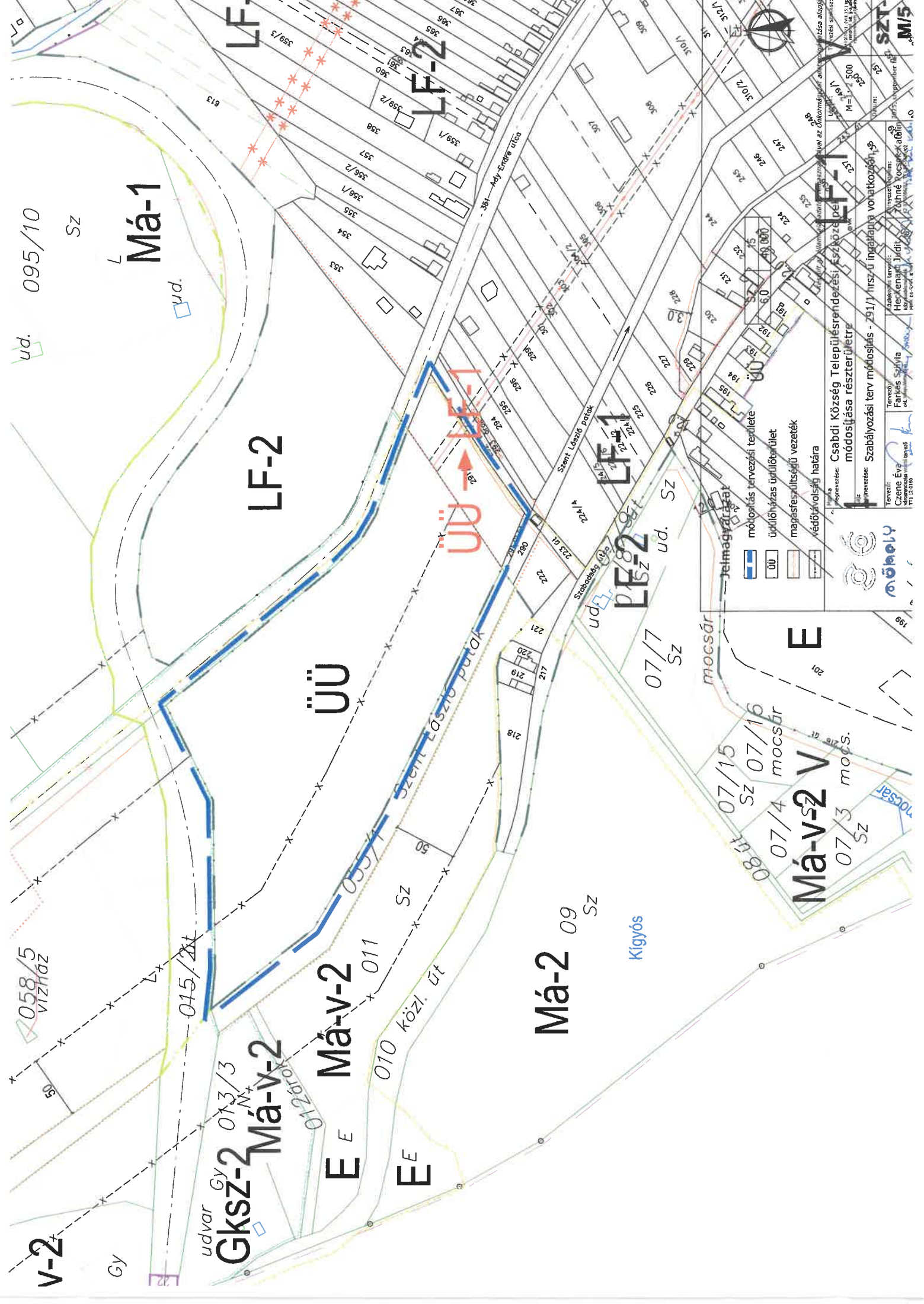
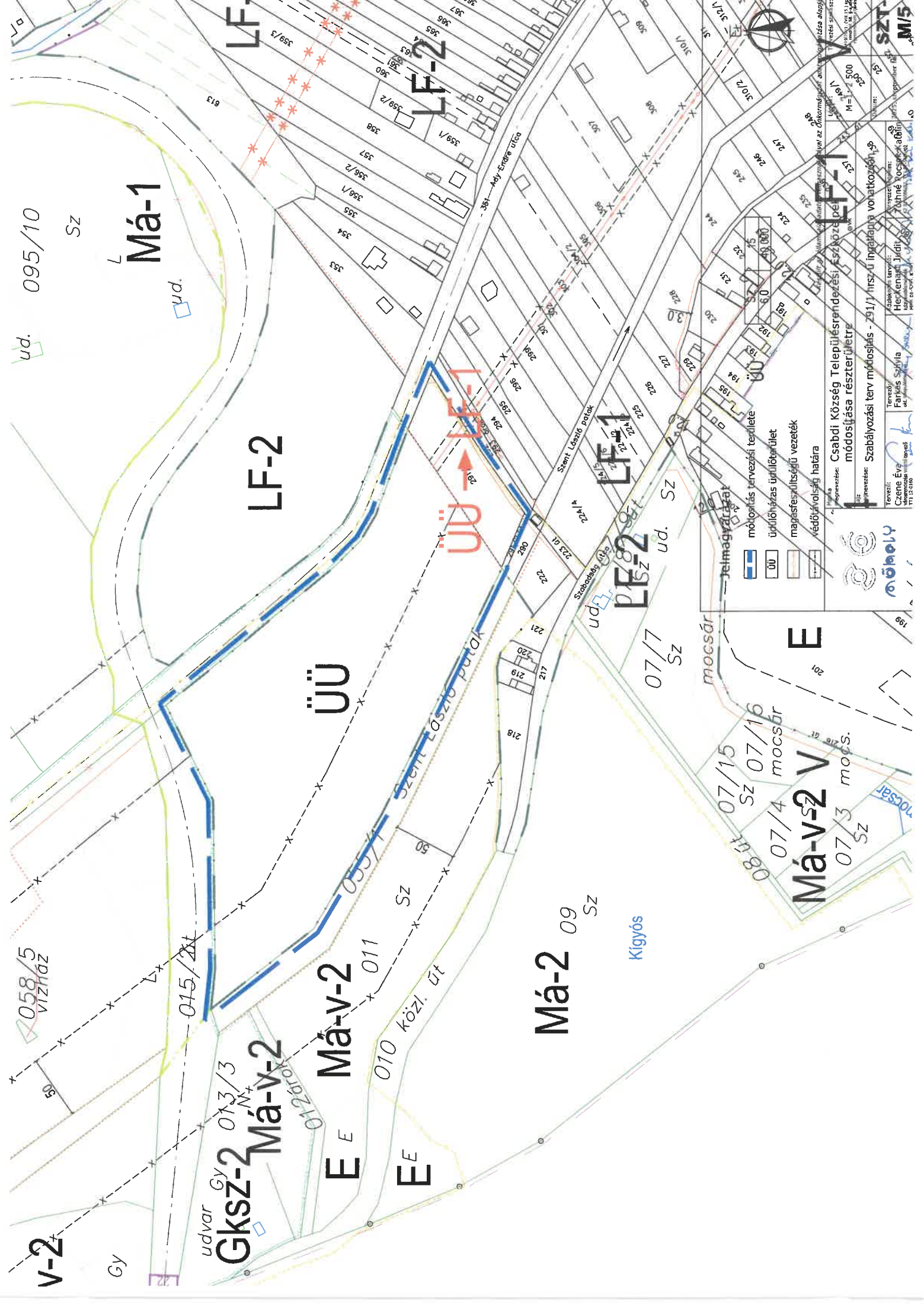
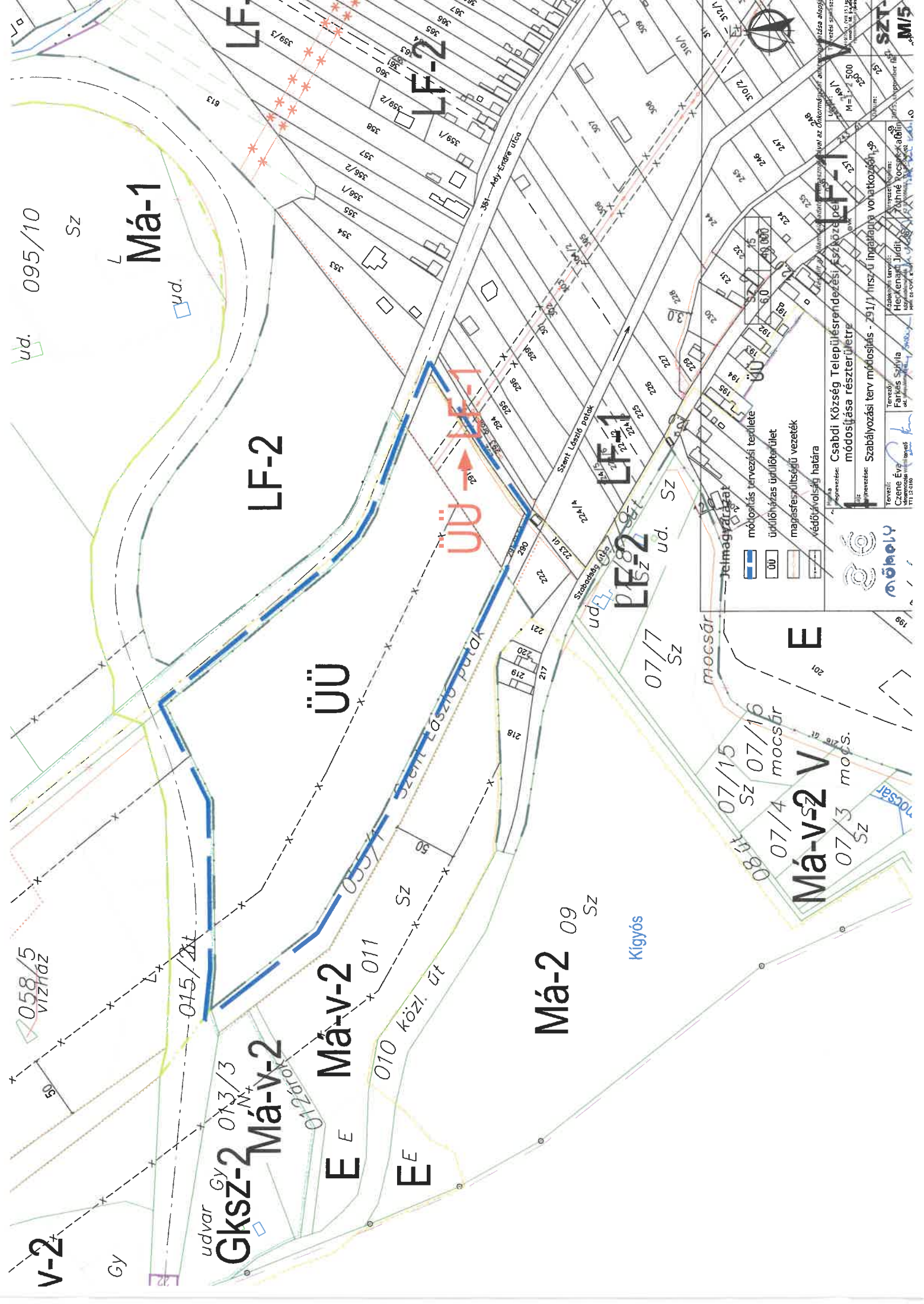
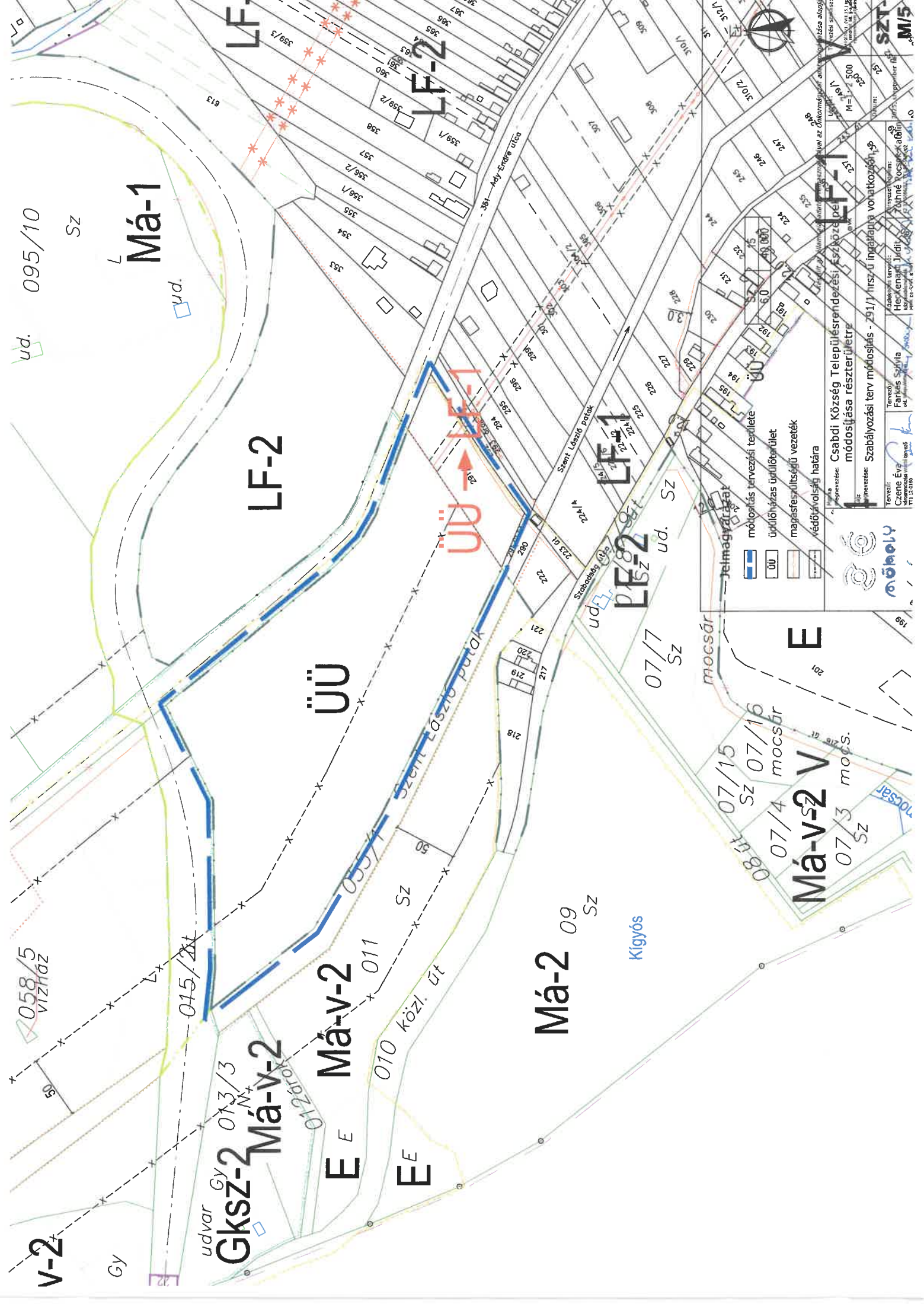
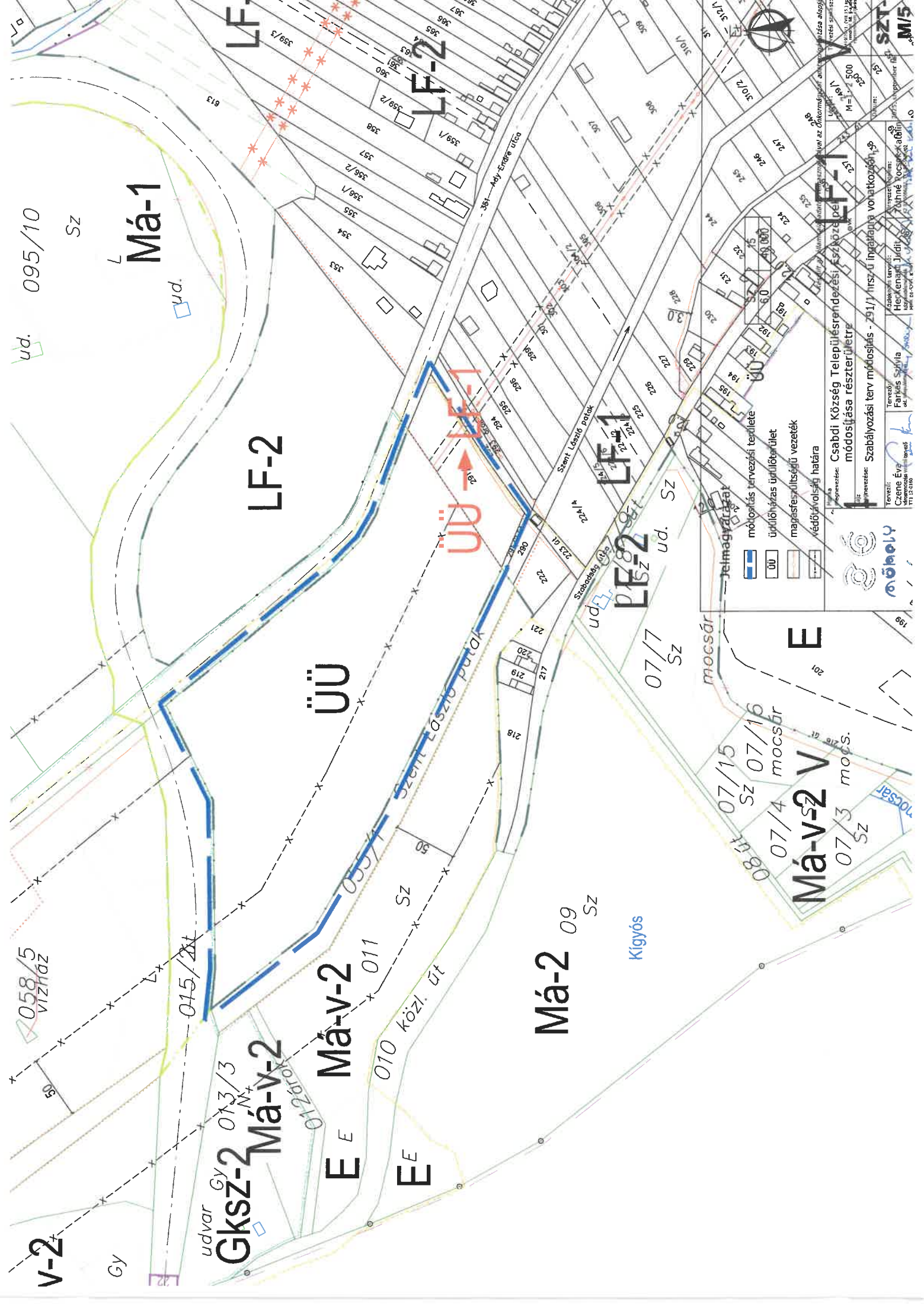
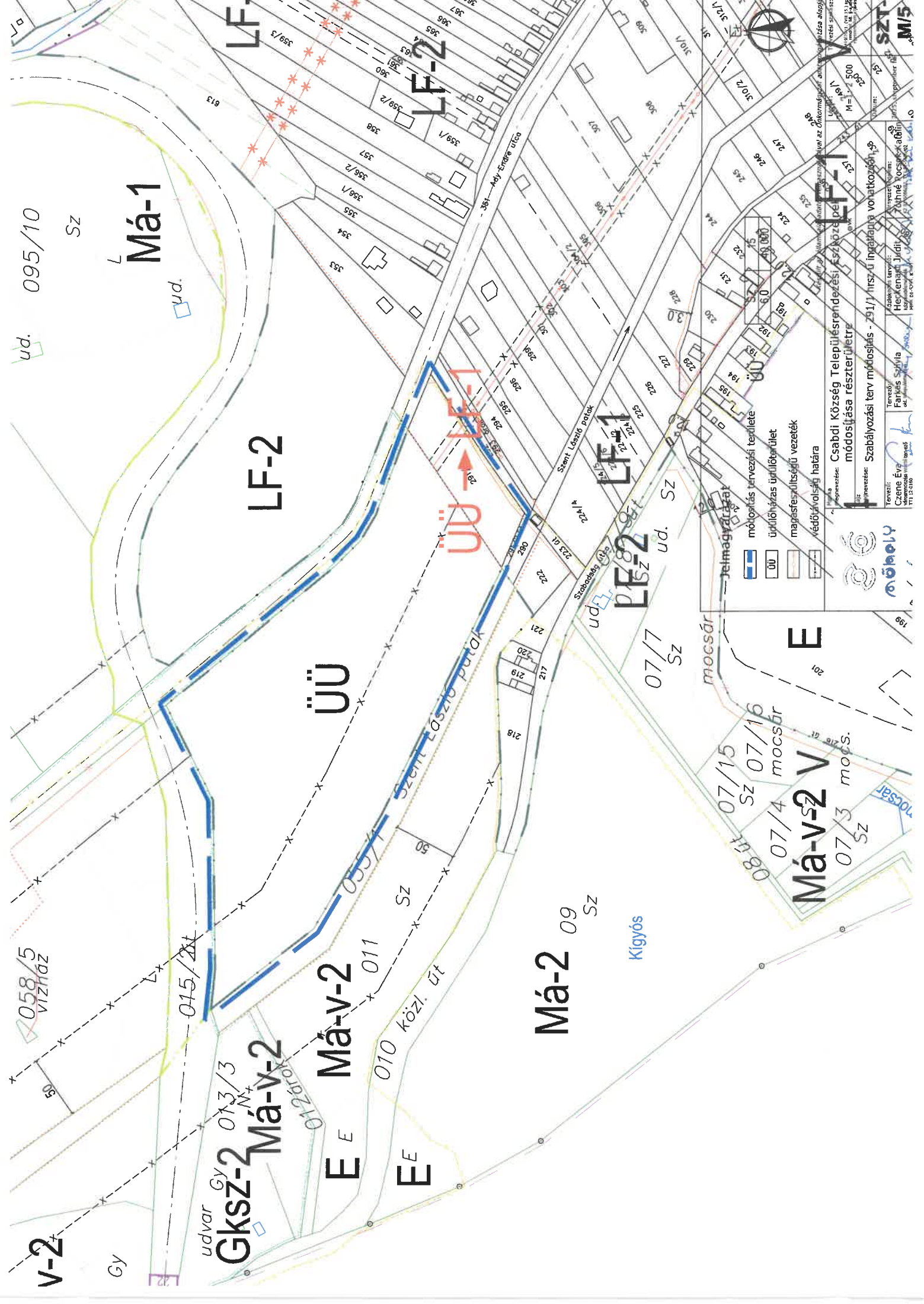
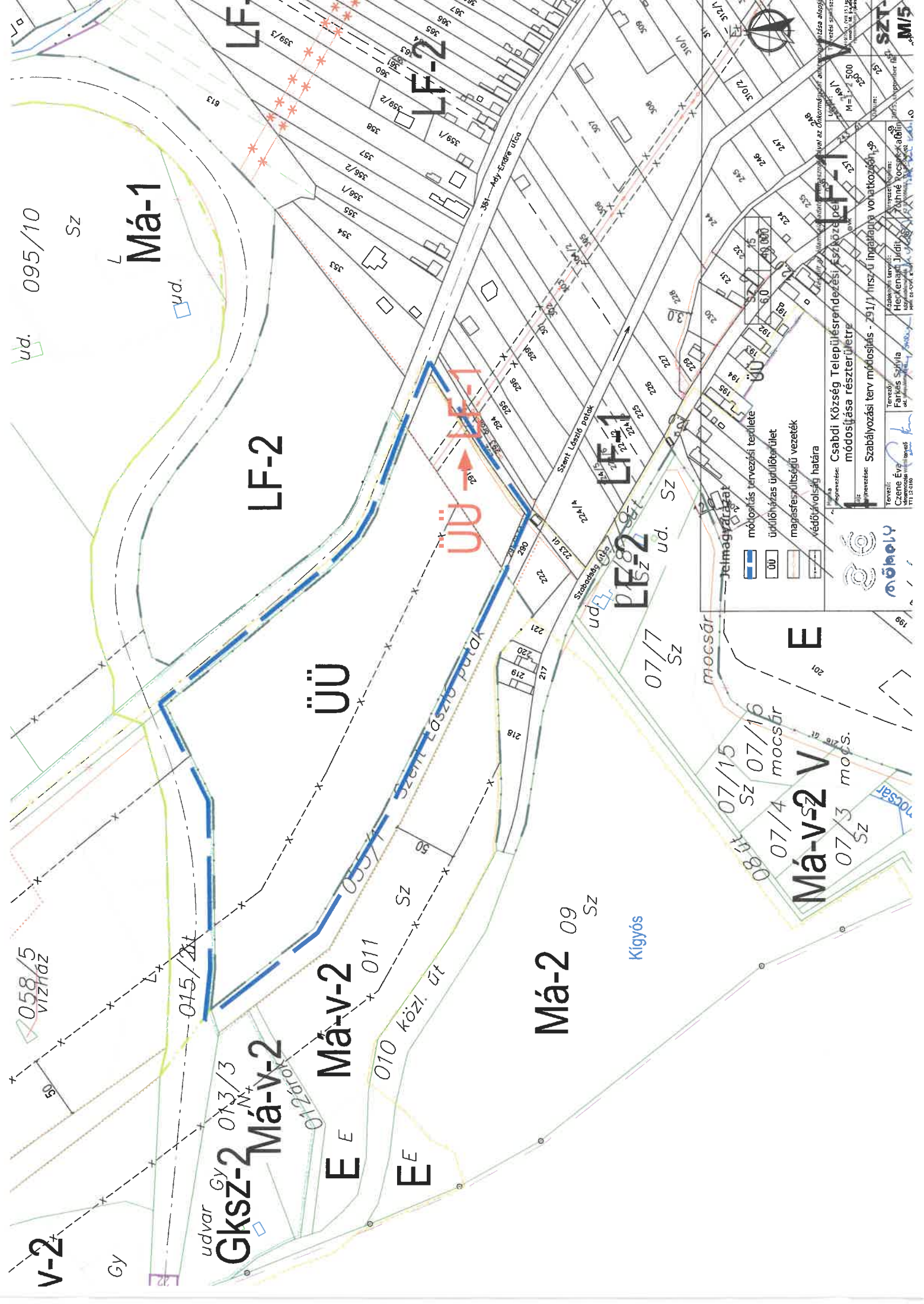
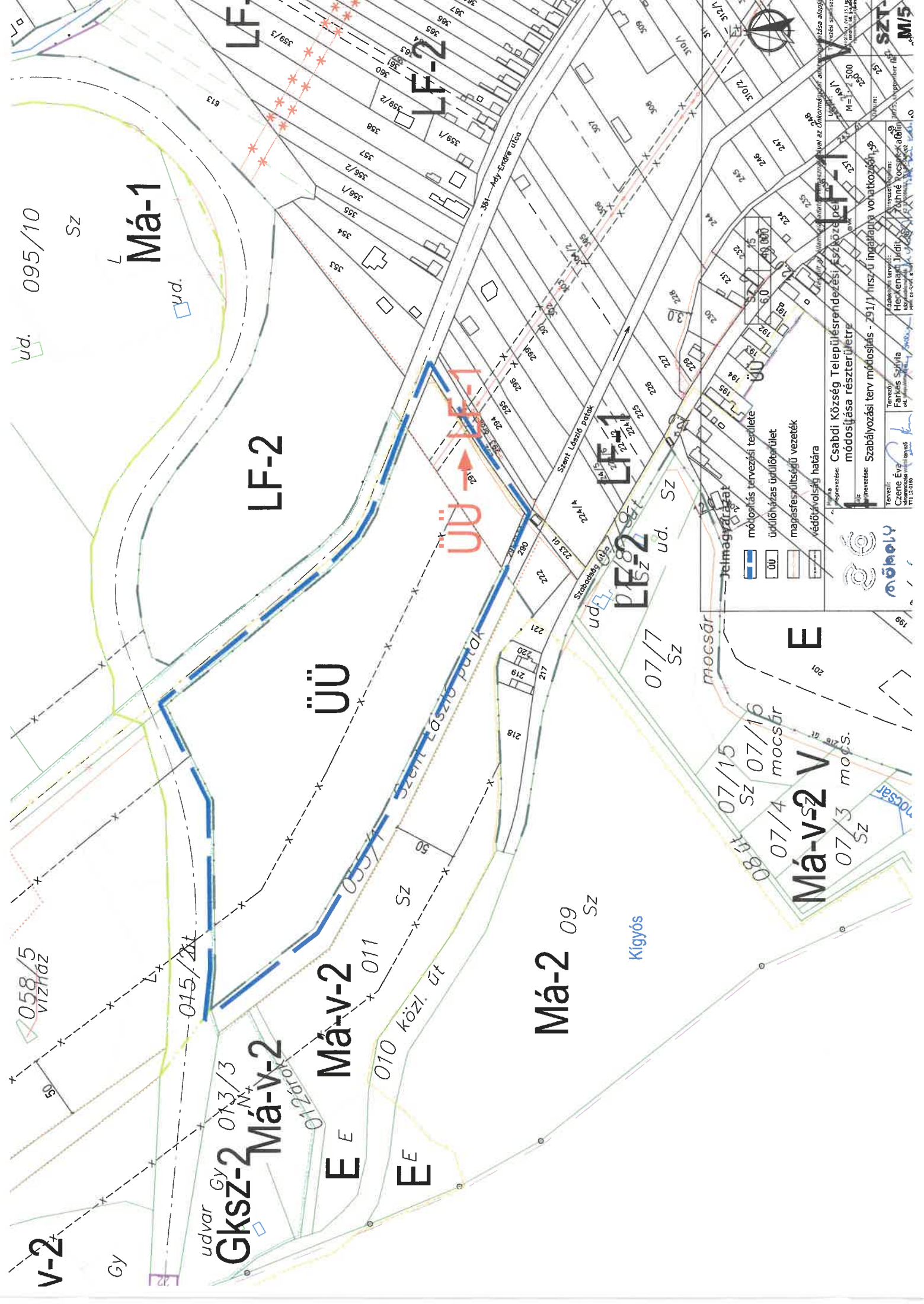
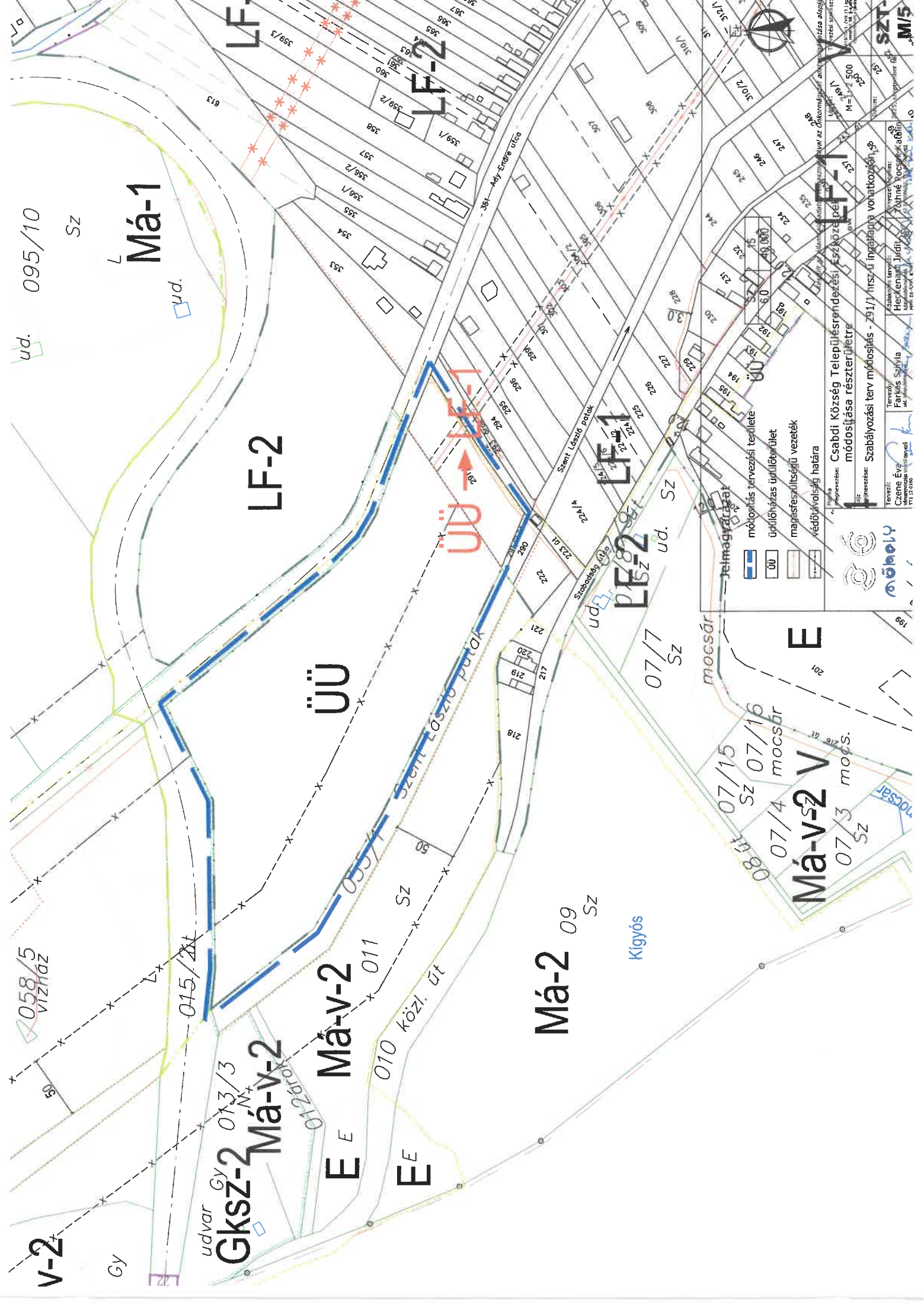
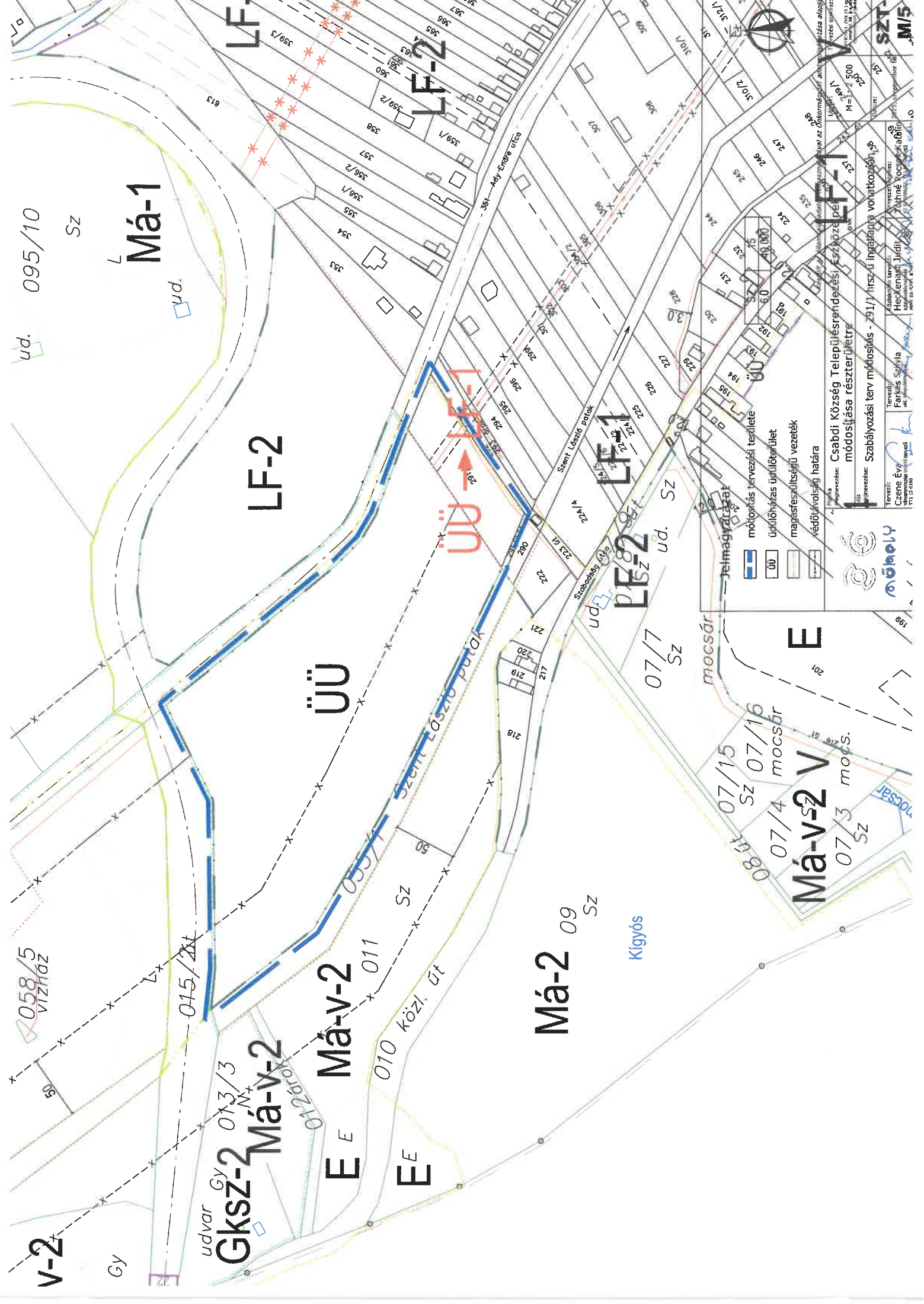
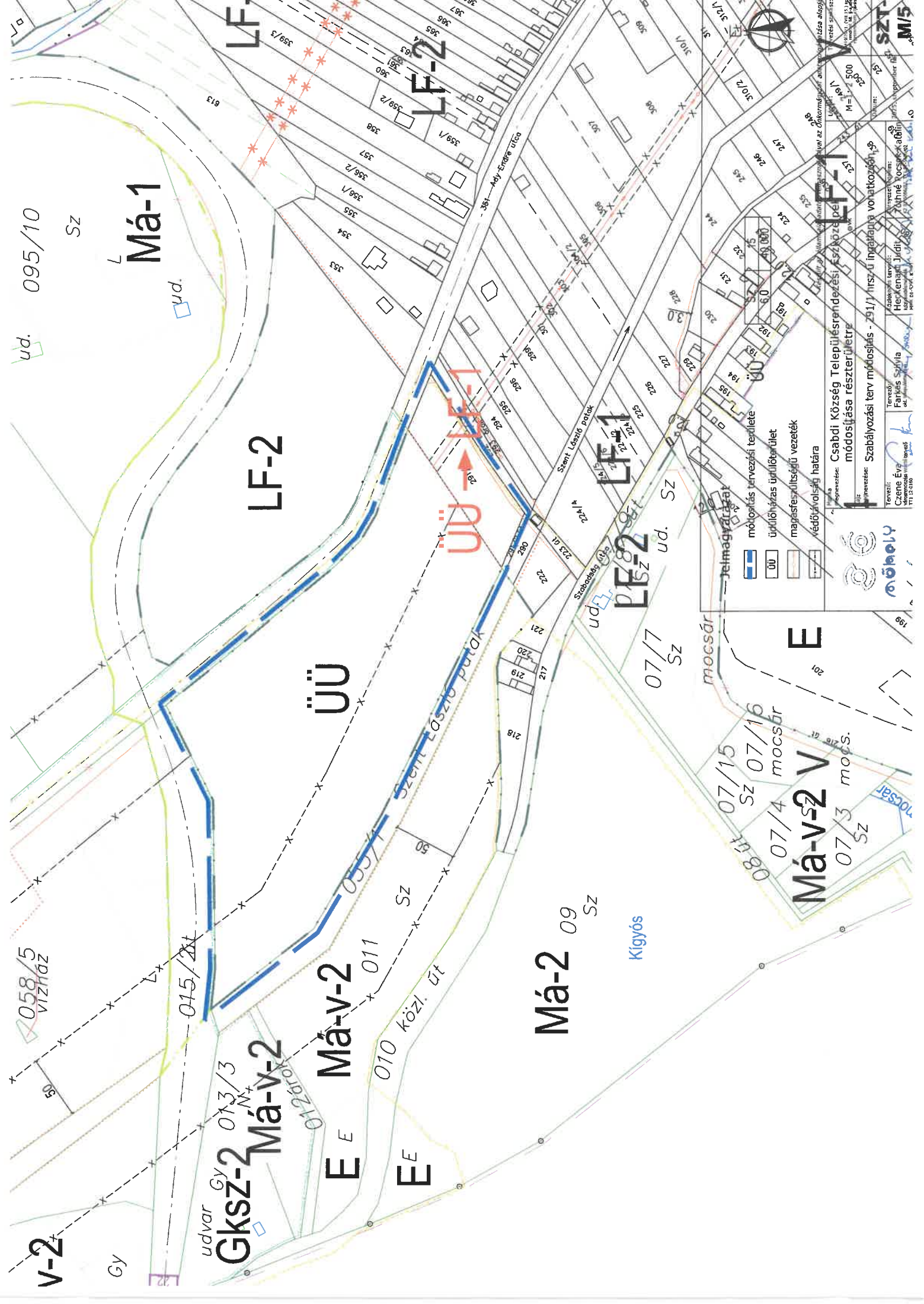
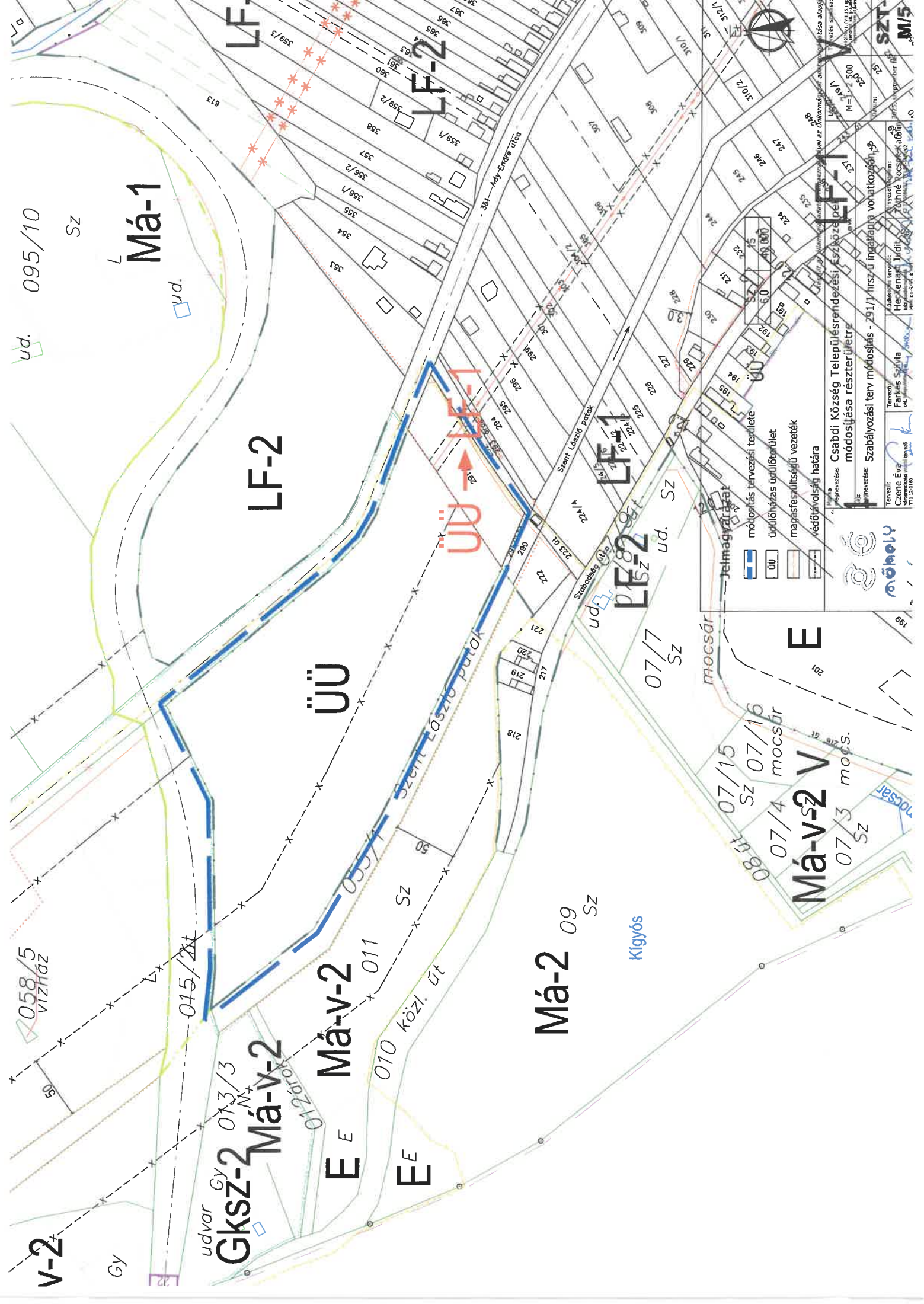
.....
Huszárovics Antal

polgármester

.....
Dr. Sisa András

jegyző







**CSABDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
ÖNKORMÁNYZAT**

H-2064 Csabdi, Szabadság u.44.

Tel: +36 (22) 350-103 Fax: +36 (22) 350-656

E-mail: pmh@csabdinet.hu

K I V O N A T

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. február 20. napján megtartott soron kívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
26/2025. (II. 20.) határozata**

**Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének
módosításáról**

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1. Támogatja Csabdi 058/5, hrsz-ú, a 058/6 hrsz-ú és a 058/7 hrsz-ú területeken történő fejlesztést, valamint Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, az érintett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*
- 2. Támogatja Csabdi külterület 042/67 hrsz-ú terület mezőgazdasági területbe történő átsorolását, valamint Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, az érintett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*
- 3. Támogatja Csabdi község területén a tervezett tömbfeltáró utak szabályozási vonalainak levételét a:*
 - a) 772 hrsz-ú út tervezett folytatása, az LF-3 övezetben, Bicske közigazgatási határáig,*
 - b) a 429 hrsz-ú vízmosás telkének és a 19/7 hrsz-ú út telek, a 36 hrsz-ú út, összekötésének tervezett kiszabályozása, az LF-2 falusias lakóterületen,*
 - c) a Béke utca és a 091/4 hrsz-ú út között tervezett út törlése az LF-2 falusias lakóterületen, valamint*
 - d) Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, az érintett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*
- 4. Elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bek. szerint Főépítési feljegyzést a határozat melléklete szerint.*

5. Felhatalmazza a Polgármestert, hogy az 1. pontban foglaltak érdekében Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosításával kapcsolatban eljárjon.
6. Felhatalmazza a Polgármestert a tervezővel és az érintett felekkel a településrendezési szerződések előkészítésével kapcsolatos tárgyalás lebonyolítására.

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

K.m.f.

Huszárovics Antal sk.
polgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző

Kiadmány hitelével:



**CSABDI KÖZSÉG FŐÉPÍTÉSZE ÁLTAL MEGHATÁROZOTT TARTALMI KÖVETELMÉNYEKRE
VONATKOZÓ FELJEGYZÉS,
CSABDI KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDÉSZÉSI ESZKÖZEINEK (TSZT, HÉSZ) MÓDOSÍTÁSA RÉSZTERÜLETRE
VONATKOZÓAN**

A tervezés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bek. értelmében, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények figyelembe vételével, amely a módosítással érintett feladatra terjed ki, az alábbi részletesen meghatározott tartalmi elemek mellett:

1. Megalapozó vizsgálat:

- a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatának a tervezési területet érintő vonatkozásai: összefoglalása, kiegészítése;
- a területi tervekkel való összefüggések vizsgálata;
- a hatályos településrendezési eszközök vizsgálata;
- a tervezési terület vizsgálata, bemutatása:
 - területhasználata;
 - táj- és természetvédelem;
 - zöldfelületek;
 - környezeti állapot, környezetvédelem;
 - közműellátás;

2. Alátámasztó munkarészek:

- a településszerkezeti változások bemutatása;
- a területi terveknek való megfelelésnek igazolása;
- szabályozási koncepció;
- táj- és természetvédelem;
- környezetvédelem;
- közművesítési javaslatok;

a tervezett módosítás alátámasztásához szükséges mélységben!

3. Jóváhagyásra kerülő munkarészek:

- Csabdi Község hatályos Településszerkezeti tervének és mellékleteinek módosítási javaslata;
- Csabdi Község hatályos Helyi Építési Szabályzatának és mellékleteinek módosítási javaslata;

Csabdi, 2025. február 18.


.....
Onodi Szabó Lajos
főépítész



CSABDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
ÖNKORMÁNYZAT

H-2064 Csabdi, Szabadság u.44.
Tel: +36 (22) 350-103 Fax: +36 (22) 350-656
E-mail: pmh@csabdinet.hu

K I V O N A T

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. szeptember 2. napján megtartott rendkívüli, nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

**Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
75/2025. (IX. 2.) határozata**

**Csabdi Község Településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Tervének, Helyi
Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének) módosítása részterületre
vonatközoán**

Csabdi Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1. Támogatja Csabdi 291/1 hrsz-ú területeken történő fejlesztést, valamint Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási tervének módosítását ennek érdekében, hogy a jelenlegi üdülő területfelhasználásból és ÜÜ jelű építési övezetből falusiaslakó területfelhasználásba és Lf-1 jelű építési övezetbe kerüljön. Az érinett területeken mely módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.*
- 2. Elfogadja a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bek. szerint Főépítési feljegyzést a határozat melléklete szerint.*
- 3. A Polgármester eljár, az 1. pontban foglaltak érdekében, Csabdi Község Településszerkezeti Tervének, Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének módosításával kapcsolatban.*

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

K.m.f.

Bokros Józsefné sk.
alpolgármester

Dr. Sisa András sk.
jegyző

Kiadmány hiteléül:

Sisa András

