

SZENTGÁL KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES
MÓDOSÍTÁSA
TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMI RENDELETÉNEK
RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

68/2026.(IV.21.), 69/2026.(IV.21.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET ALAPJÁN

**Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról
szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § szerinti várható
környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez**

E G Y E Z T E T É S I D O K U M E N T Á C I Ó J A

2026. július 24.

Tisztelt Címzett!

Tájékoztatom Önt, hogy Szentgál Község Önkormányzata a 69/2026.(IV.21.) számú kt. határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását, valamint a 68/2026.(IV.21.), Önkormányzati határozattal indult településképvédelmi rendelet módosítását döntötte el **Szentgál 344/1-48** hrsz.-ú telektömb területét érintően. A módosítást az Önkormányzat képviselő-testülete egyszerűsített egyeztetési eljárással kívánja lefolytatni.

A hatályos településfejlesztési koncepció és a településrendezési eszközök elérhetők a www.szentgal.hu, njt.hu honlapon.

Szentgál hatályos településrendezési eszközei a következők:

- Helyi építési szabályzat és szabályozási terv: **9/2011.(VI.30.)** sz. rendelettel fogadta el.
- Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **75/2011.(VI.29.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.
- A Településkép védelméről szóló (TKR) szabályzatot a **7/2020 (IV.28.)** sz. rendelettel fogadta el és legutoljára a 6/2026.(II.27.) rendelettel módosította.

A tervezett településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és felfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 62. § szakasza szerint ún. egyszerűsített eljárásban zajlana.

A tervezett Településkép védelmi rendelet módosítása szintén az Eljr. rendelkezései alapján zajlana.

A terv partnerségi egyeztetése a 29/A §, valamint a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017 (IX.7.) önkormányzati rendelet szabályai szerint történik.



1.ábra.

Ortofotó az érintett területről és környezetéről Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve

Tervezési feladat, fejlesztés célja:

TRE módosítása: Szentgál 344/12 és 0328 hrsz-ú ingatlanokon kiszabályozott közlekedési területek rendezése közút kialakíthatósága érdekében.

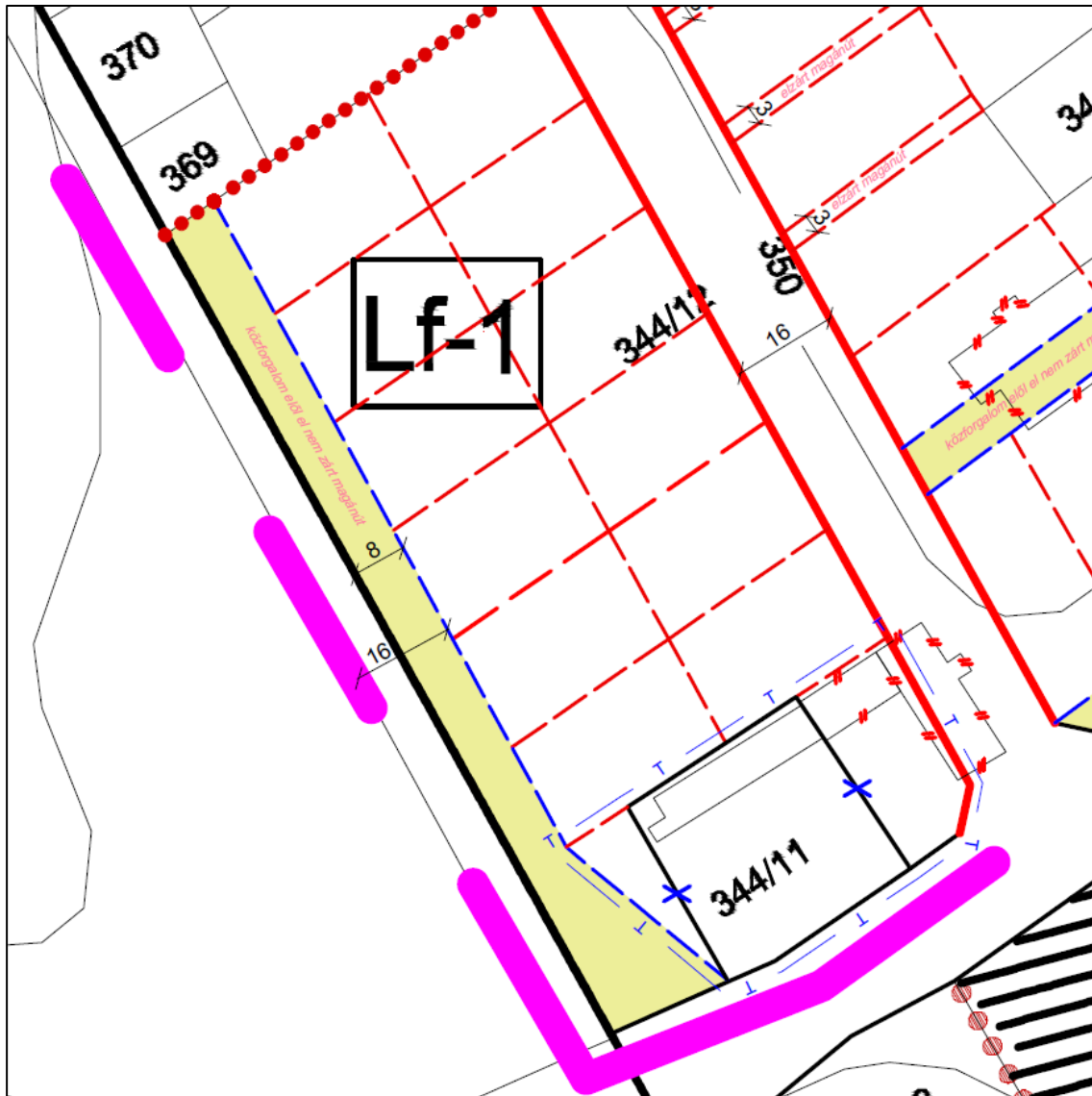
TKR módosítása: Szentgál 344/1-48 hrsz.-ú lakótömb az egységes településképp kialakulása érdekében 'Új, átalakuló, beépülő településrész' karakterterületbe kerüljön.

A TKR bizonyos rendelkezésinek módosítása a tetőhajlás és tetőforma, héjazatszín és anyag, lábazatszín, nyílászárók, és az épület alak meghatározásában.

Előzmény:

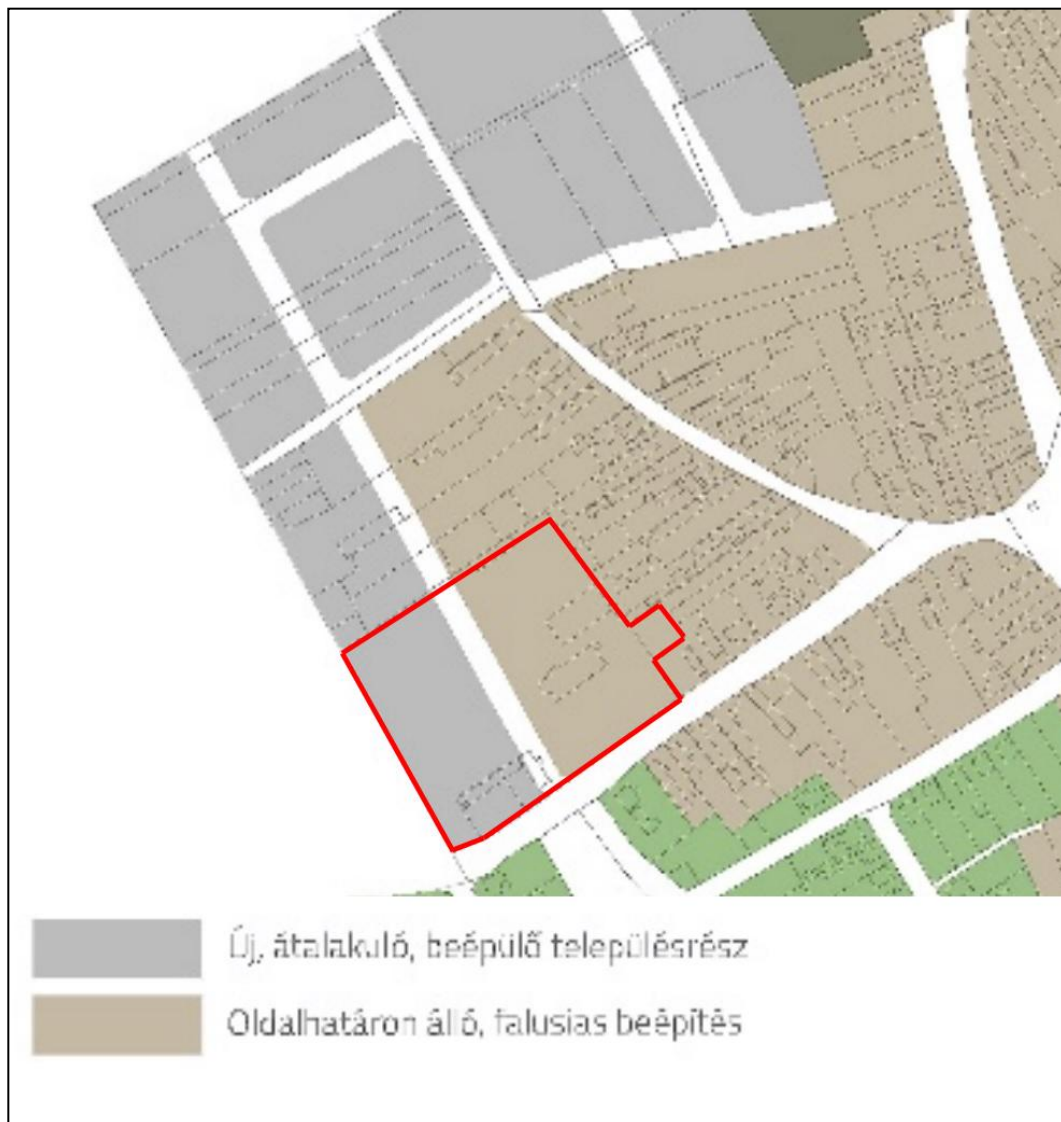
Szentgál 344/12 hrsz Lf-2 övezetbe tartozó részét Lf-1 övezetre módosították még 2025-ben az ingatlan egységes szabályozása és megoszthatósága érdekében, amit az Önkormányzat a 18/2025.(VIII.15.) KT rendeltetel fogadott el. Jelen módosítás ezen 2025-ös módosítást kívánja a TKR-ben is átvezetni/egységesíteni a területet.

A fentiekén túl a szabályozási terv módosítására is szükség van, mert a 2025.július 1.-én megtartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve (üi.VE/05/831-21/2025.) alapján az Állami Főépítész Iroda kérte, hogy a „A tervezett szabályozási tervlapon kérem a közforgalom el nem zárt magánutaknál az övezethatár helyett felületi jelölést alkalmazni, és az Lf-1 jelű építési övezetet és magánutakat „kötelező telekosztás” jelkulccsal elhatárolni,...”, amellyel így kettős szabályozás jött létre a Szentgál 344/12 és 0328 hrsz-ú ingatlanokon és így a kiszabályozott közlekedési területeket nem lehet egységesen kezelni. Szükséges lenne az eredeti záró véleményezés szerinti övezeti határral elválasztott szabályozást alkalmazni.



2.ábra:
hatályos elfogadott szabályozás

TKR Célok:



4.ábra:

Kivágat TKR 2. melléklet _hatályos tervlap

„A tervezési terület egyik fele (344/11, 344/35, 344/36, 344/38-344/46. 344/48 hrsz-ú telkek) az 'Új, átalakuló, beépülő településrész' meghatározó területbe, míg a másik fele (344/14, 344/15, 344/17-344/20, 344/22-344/33 hrsz-ú telkek) az 'Oldalhatáron álló, falusias beépítés' megnevezésű meghatározó karakter területbe tartozik.

A 28 telek ugyan ütemezve, de mégis egy tömbként fog beépülni, emiatt szeretnék kérni, az 'Oldalhatáron álló, falusias beépítés' megnevezésű területbe tartozó rész átsorolását, az 'Új, átalakuló, beépülő településrész' megnevezésű meghatározó terület típusba.

(Az 'Új, átalakuló, beépülő településrész' megnevezésű meghatározó területekre kedvezőbb, megengedőbb előírások vonatkoznak.

Számukra a teljes tervezési területen fontos lenne, hogy 30 fokos tetőhajlásszögű épületeket tudjanak elhelyezni ('Oldalhatáron álló, falusias beépítés' esetén az előírás min. 37 fok), a tetők 7 síkból állhassanak ('Oldalhatáron álló, falusias beépítés' esetén ez max. 4 sík), az épületek

szélességének maximuma 9 méter lehessen ('Oldalhatáron álló, falusias beépítés' esetén ez max. 8 méter).)

2.) Szeretnék kérni az alkalmazható tetőfedő anyag színének felülvizsgálatát, a településen - és a beépíteni kívánt tömb környezetében - kialakult állapotok miatt. A TKR előírása szerint, csak natúr, vörös vagy piros cserép lenne választható.” (Beruházó)

A fenti két pont kéréseit és szándékokat az Önkormányzat támogatja!

A módosításokkal változik a szabályozási terv SZ1 tervlapja, valamint a Településképvédelmi rendelet és 2.sz. rajzi melléklete.

Szabályozási javaslat:

TKR:

TKR 18. § h) pontja a következők szerint módosul:

„h) A tetőfedés anyaga csak hagyományos natúr, vörös, illetve piros, *barna és antracit* égetett agyagcserép *vagy egyéb kiselemes fedés*, illetve természetes pala, nád lehet, közhasználatú építmények esetén kivételesen korcolt fémlemez is alkalmazható. *Csak matt felületű anyag használható.*”

TRE:

Szabályozási tervlap módosítására lásd 3.ábra.

A 2/2005. (I.11) Kormányrendelet értelmében az Önkormányzat saját hatáskörében dönthet arról, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy eltekint ettől, azt a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján indokolnia kell. **Előzetes vizsgálataink alapján nincsen szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására,** mivel:

- A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.
- Szennyező anyag, veszélyes hulladék nincs a területen, más környezeti problémáról nincs tudomásunk.
- A környező területhasználatokat a tervezett módosítások nem akadályozzák.
- A tervezett módosítások természeti erőforrások hasznosítását nem befolyásolják.
- A TRE, TKR módosítás más tervet vagy programot nem befolyásol, közösségi jogszabályok pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását nem akadályozza.
- Zajszennyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása.
- Olyan hatások nem várhatók, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, , Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerosziónak kitett terület övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete Erdők övezete, a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. A módosítások területe az **Vízminőség-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Tájképvédelmi terület övezete** érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.
- Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi, vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítások területe régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.
- A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.
- A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata csekély mértékben változhat.

Kérem véleményét – a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése alapján, – hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, szükség van-e környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására.

Szentgál, 2026. július 27.



Weisz Elvira
Weisz Elvira
Polgármester