

SZENTGÁL KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

*35/2026. (II. 19.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN*



419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET 68. § SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 67. § SZERINTI ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2026. július 09.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Záró szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

- a. A településfejlesztési döntésekről szóló 35/2026. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozat
- b. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről
- c. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- d. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

III. Rajzi mellékletek

Módosított szabályozási tervlap kivágatok
változási vázrajz, hatósági bizonyítvány

ALÁÍRÓLAP

Szentgál Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Szentgál Község Önkormányzata megbízásából 2026-ban:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök,
favizsgáló és faápoló szakmérnök



I. ZÁRÓ SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK), valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek (a továbbiakban: MaTrT) megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az önkormányzat **2011**-ben fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek, valamint az OTÉK előírásainak megfelelően készültek.

A településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a képviselő-testület a **75/2011. (VI. 29.)** számú határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **9/2011. (VI. 30.)** számú rendelettel fogadta el.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a 35/2026. (II. 19.) számú képviselő-testületi határozatban fogalmazta meg.

Az Eljr. VIII. fejezete határozza meg az eljárás rendjét. Ez alapján a településrendezési eszközök módosítása az Eljr.-nek megfelelő egyszerűsített eljárás keretében, jelen egyeztetési dokumentációval történik.

Az önkormányzat a módosításokat az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A módosítások nem tartalmazzak olyan szándékot, amely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával járna, és nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítás a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező SZ2 jelű szabályozási tervlapot érinti; a HÉSZ szöveges előírásainak módosítása nem szükséges.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása az Eljr. 65. §-ában és 75. §-ában foglalt rendelkezések alkalmazásával, valamint Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (IX. 7.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Szentgál Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítása érdekében az önkormányzat 2025 márciusában

megkérte az illetékes államigazgatási szervek véleményét. A beérkező vélemények alapján az önkormányzat állásfoglalása szerint **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése.

A módosítás egyszerűsített eljárásban történő lefolytatását az indokolja, hogy a változás kizárólag egy konkrét külterületi ingatlan szabályozási tervlapi övezeti besorolásának pontosítására irányul. A módosítás nem változtatja meg a település hosszú távú fejlesztési irányait, nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, nem keletkeztet új településszerkezeti elemet, és nem teszi szükségessé a HÉSZ szöveges előírásainak módosítását. A dokumentáció ezért a módosítás tényleges területi, környezeti és jogszabályi hatásainak bemutatására koncentrál.

A módosítások leírása a 35/2026. (II. 19.) számú határozat alapján

A Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági (Má) terület övezetből általános mezőgazdasági terület – tanya (Má-t) övezetbe (HÉSZ 22/A. §) történő átsorolása gazdálkodási és pályázati célok megvalósítása érdekében történik.

A Szentgál 0166 hrsz.-ú, ún. *Alsóerdő tanya* területén közel 150 éve gazdálkodnak, ahol növénytermesztéssel és időszakosan állattartással foglalkoznak. Az ingatlanon lakó- és mezőgazdasági épület található. A tulajdonosnak nem célja az ingatlanon épület bővítése vagy új épület létesítése; kizárólag *az életszínvonal növelését szeretné elérni a „Vidéki infrastruktúra fejlesztések támogatása tanyákon” (KAP-RD42-1-25) pályázat segítségével.* A pályázat feltétele a tanya jogi jelleg bejegyzése.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 36. §-ában megfogalmazott feltételeknek az ingatlan és a meglévő, illetve tervezett mezőgazdasági tevékenység is megfelel.

A tanya övezet alkalmazása jelen esetben nem új, intenzívebb területhasználatot alapoz meg, hanem a kialakult és igazolható mezőgazdasági-tanya jellegű használat rendezési tervi lekövetését biztosítja. A módosítás célja, hogy a szabályozási terv összhangba kerüljön az ingatlan tényleges használatával, a meglévő lakó- és gazdasági rendeltetéssel, valamint a tanya jogi jellegének igazolhatóságával. Ennek megfelelően a módosítás nem tekinthető településszerkezeti fejlesztési irányváltásnak, hanem jogi és szabályozási pontosításként értelmezhető.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező SZ2 jelű szabályozási tervlap módosul; a HÉSZ szöveges rendelkezéseinek módosítása nem szükséges.

Szakmai összefoglaló: A módosítás a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan tényleges, hosszú ideje fennálló mezőgazdasági-tanya jellegű használatának településrendezési eszközökben történő pontosítását szolgálja. Az ingatlan általános mezőgazdasági területfelhasználásban marad, a módosítás nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölését, és nem igényli a településszerkezeti terv módosítását. A változás a HÉSZ mellékletét képező SZ2 jelű szabályozási tervlapon kerül átvezetésre, a HÉSZ szöveges rendelkezéseinek módosítása nélkül. A tervezett övezeti pontosítás a meglévő lakó- és gazdasági funkciójú épületállományhoz, a mezőgazdasági használatához és a tanya jogi jellegének

igazolhatóságához igazodik. A módosítás a közlekedési, közművesítési és zöldfelületi rendszert települési szinten nem terheli, továbbá a táj- és természetvédelmi érintettségek mellett sem jár olyan beavatkozással, amely a természetes és természetközeli élőhelyeket, az ökológiai kapcsolatokat vagy a tájképi megjelenést érdemben veszélyeztetné.

A fenti módosítás kapcsán szükséges Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2020. (IV. 28.) önkormányzati rendeletének módosítása is: a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan a TKR 2/A tervi mellékletén a „Tanya” településkarakter területbe kerül. **A 7/2020. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosítása külön eljárásban történik!**

Az OTÉK-nak is megfelelő, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerinti munkarész

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok:

A település a Veszprémi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon Herend, keletről Bánd, nyugatról Kislőd, Városlőd, délről Úrkút.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

A település és a tervezési terület tervezett funkciója teljes mértékben illeszkedik az országos, regionális és vármegyei koncepciókhoz.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet előírásaival és övezeti besorolásával. Az érintett övezetek: **vízminőség-védelmi terület övezete, ásványi nyersanyagvagyron övezete, tájképvédelmi terület övezete, országos ökológiai hálózat magterületének övezete**, amelyek előírásainak a módosítás megfelel.

A terv a szabályozás módosítása után is megfelel a MaTrT és az MvM rendelet előírásainak.

A módosítás során az általános mezőgazdasági területfelhasználás változatlanul fennmarad, ezért a térségi területfelhasználási kategóriákkal való összhang nem sérül. A változás alövezeti jellegű, a mezőgazdasági rendeltetésen belül marad, és nem eredményez olyan új funkciót vagy területfelhasználati intenzitást, amely a MaTrT, az MvM rendelet vagy a vármegyei területrendezési terv szerkezeti, övezeti előírásaival ellentétes lenne.

1.4. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.4.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

1.4.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

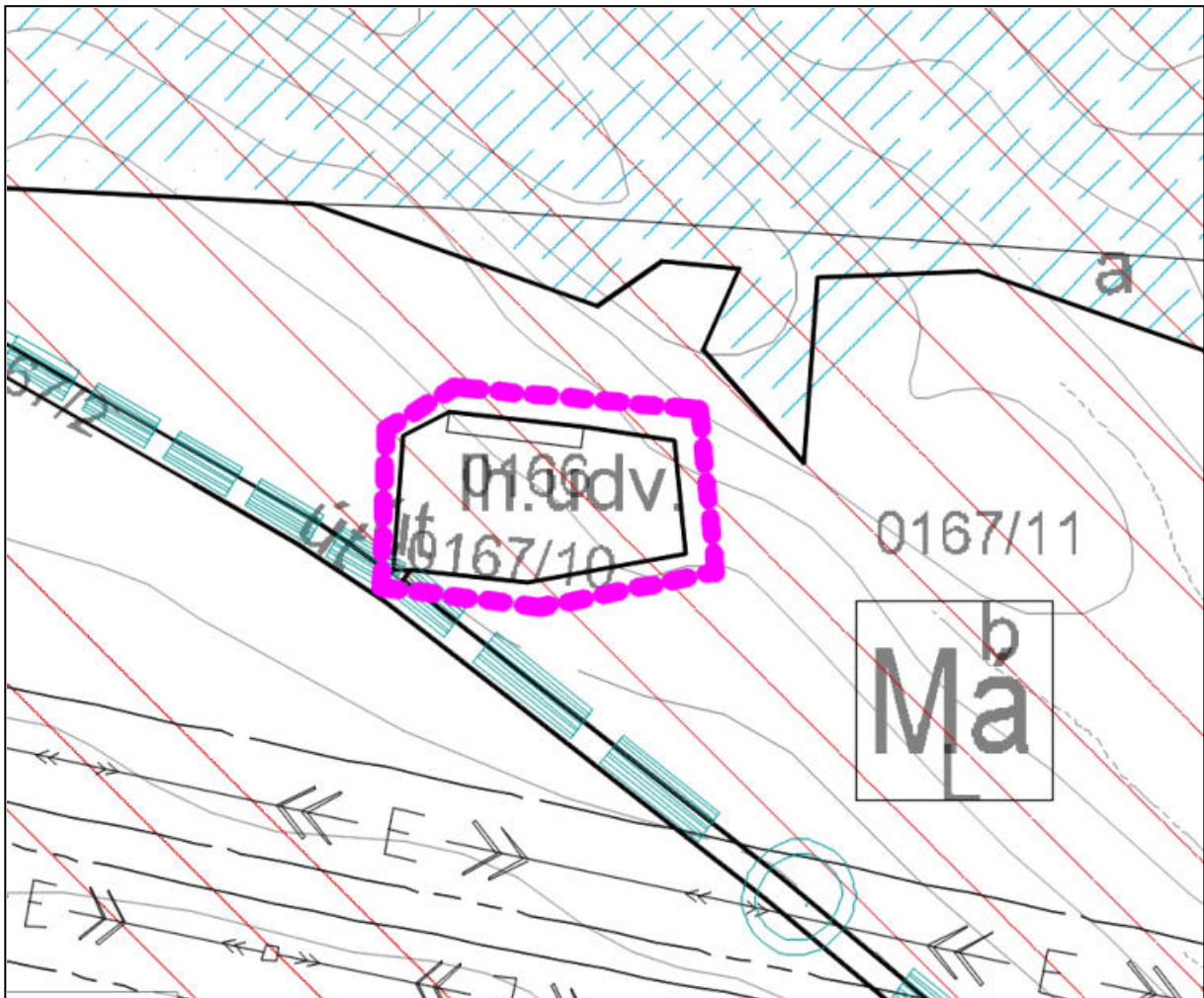
1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. számú mellékletét, a beépítésre szánt terület szabályozási tervét (SZ1, SZ2), az önkormányzat a **9/2011. (VI. 30.)** rendelettel fogadta el. Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítják a szabályozást és a területfelhasználást.

A HÉSZ szöveges rendelkezéseit a módosítás nem érinti; a változás a HÉSZ mellékletét képező SZ2 jelű szabályozási tervlapon kerül átvezetésre.

A szabályozási tervet a módosítás érinti: a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan általános mezőgazdasági (Má) övezetből általános mezőgazdasági terület – tanya (Má-t) övezetbe kerül átsorolásra.



1. ábra: Hatályos szabályozási tervlap (Sz-2) kivágata. Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve.

1.6.3. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában):

A településszerkezeti tervet a képviselő-testület a **75/2011. (VI. 29.)** határozattal fogadta el.

A módosítás a településszerkezeti tervet a fent leírtak szerint nem érinti; a tervezési terület általános mezőgazdasági területfelhasználásban marad.

A beépítésre szánt területek nagysága nem változik.

A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

Mivel a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egység nem változik, a módosítás nem befolyásolja a település területfelhasználási mérlegét, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek arányát, valamint a települési fő szerkezeti elemek rendszerét. A szabályozási tervlapi módosítás kizárólag az érintett ingatlan mezőgazdasági övezeten belüli differenciáltabb besorolását jelenti.

1.9. A település gazdasága:

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:

Szentgál elsősorban a mezőgazdaságra és kisiparra épül. A módosításokkal releváns változások nem történnek.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

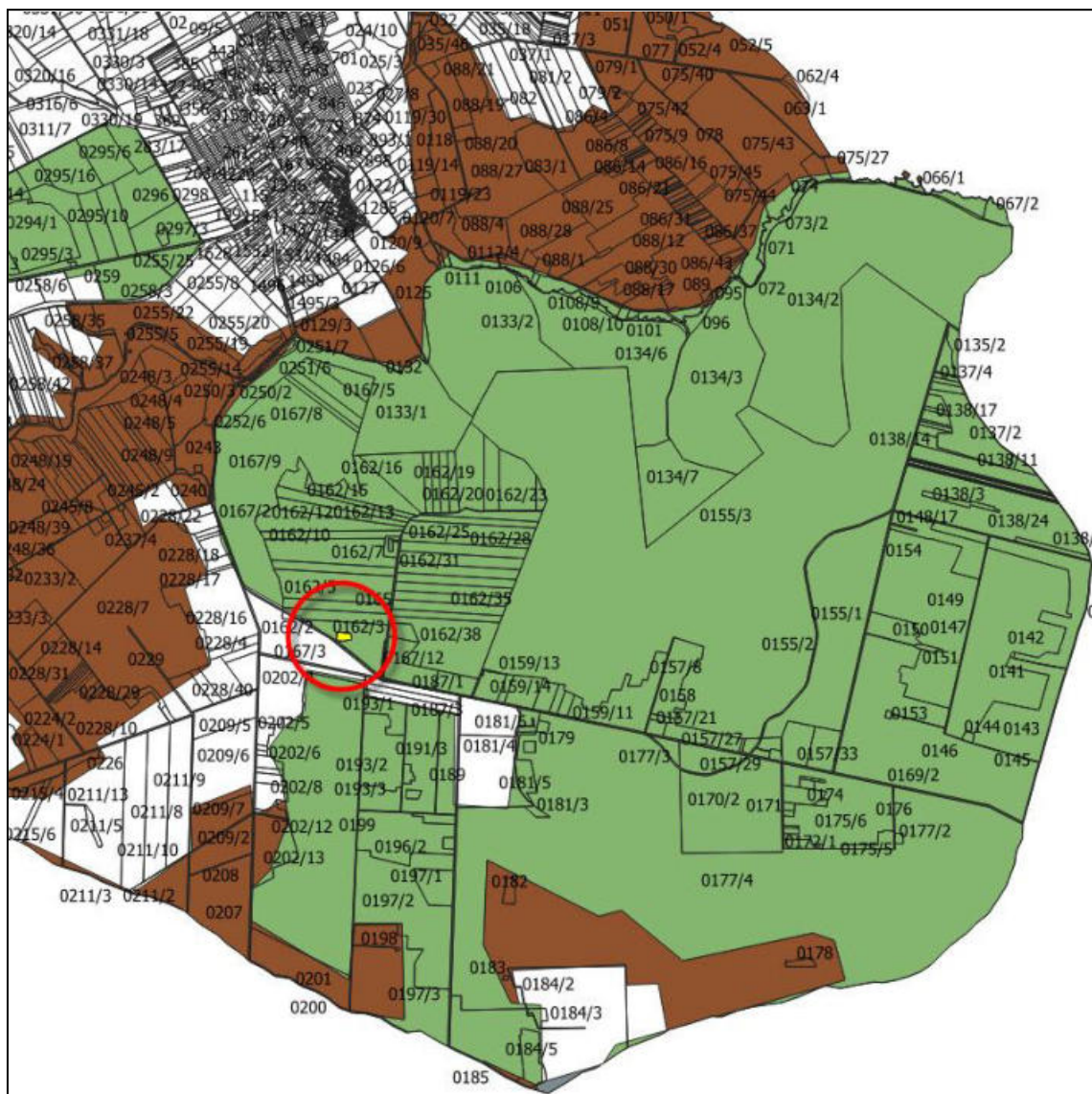
Szentgál közigazgatási területét érintik, de a módosítással érintett tömböket nem érintik az Északi-Bakony (HUBF30001), valamint a Papod és Miklád (HUBF20002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.

Szentgál közigazgatási területét és a módosítással érintett ingatlant is érinti az országos ökológiai hálózat magterületének övezete, azonban a módosítás nem ellentétes annak céljaival.

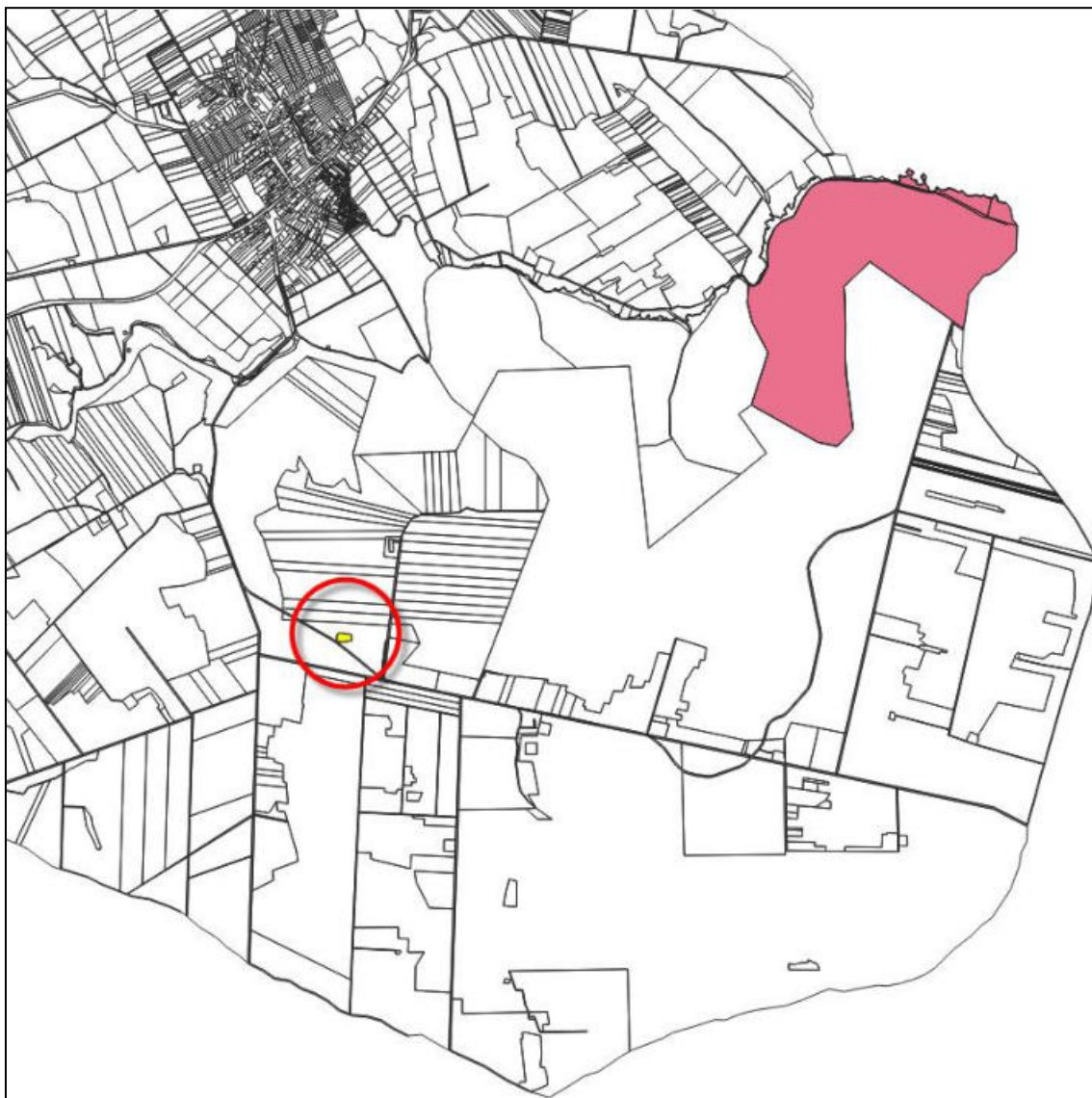
Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területeket – így a Szentgál-tiszafás Természetvédelmi Területet és a Magas-bakonyi Tájvédelmi Körzetet –, továbbá barlangok felszíni védőövezetét, valamint ex lege védett víznyelőket és forrásokat a módosítási területek nem érintenek.

A település és a módosítással érintett terület is érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett vagy védendő táji, illetve természeti értékekre jelentős hatással bíró beavatkozás nem történik. A jelenlegi, valós tanya jellegű területhasználat nem változik.

A módosítás természetvédelmi szempontból azért tekinthető elfogadhatónak, mert nem irányul új építési hely, új közlekedési kapcsolat vagy új műszaki infrastruktúra nyomvonal kijelölésére. A meglévő tanya használat fennmaradása mellett a természetes és természetközeli élőhelyek kiterjedése, kapcsolatrendszere és működése érdemben nem változik. A szabályozási pontosítás a kialakult állapothoz igazodik, ezért önmagában nem növeli a terület ökológiai terhelését.



Országos Ökológiai Hálózat övezetei _Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (zöld sraff: mag terület, barna sraff: pufferterület, szürke sraff: ökológiai folyosó, piros kör-sárga kitöltés: tervezési terület)



Natura 2000 terület_ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (pink sraff: Natura 2000 terület, piros kör-sárga kitöltés: tervezési terület)

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti.

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás a meghatározó szerkezeti elemeket relevánsan nem érinti.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályozási előírások a valós igényekhez képest szigorúbbak, ezért módosításuk indokolt. Az adott területen mezőgazdasági tanya övezet kijelölése történik a valós igényeknek megfelelően. A telekstruktúrát a módosítás nem befolyásolja.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata:

1.14.5.2. Beépítési jellemzők:

A módosítás az érintett ingatlanon és környezetében meglévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő szabályozást tesz lehetővé. A módosítandó ingatlanon lakó- és gazdasági funkciójú épület található.

A módosítás nem a beépítés intenzitásának növelését célozza, hanem a meglévő lakó- és gazdasági funkciójú épületállomány szabályozási környezetének rendezését. A tanyás karakterhez illeszkedő, alacsony intenzitású mezőgazdasági használat fennmaradása mellett nem várható a környezethez képest idegen léptékű vagy tájképi szempontból zavaró beépítés megjelenése.



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

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítások az építészeti értékeket érdemben nem érintik. A módosításoknak régészeti érintettsége nincs, így a védett értékekben változást nem okoznak.

1.15.2. Közúti közlekedés

A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat nem változik.

A módosítás nem generál olyan új rendeltetést vagy használati intenzitást, amely a meglévő külterületi közlekedési kapcsolatok kapacitásának bővítését indokolná. A tanya használatához kapcsolódó közlekedési igények a jelenlegi megközelítési rend keretei között kezelhetők, új közút, csomópont vagy közterületi szabályozási elem kijelölése nem szükséges.

1.15.5. Parkolás:

A telken belüli parkolás eddig is megoldott volt, és a módosítást követően is biztosítható.

1.16. Közművesítés:

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

A módosítás a közműellátás szempontjából nem jelent települési szintű kapacitásigénynövekedést. Az esetleges tanya infrastruktúra-fejlesztések a meglévő használat korszerűbb és környezetkímélőbb kiszolgálását szolgálhatják, különösen a vízellátás, szennyvízkezelés és villamosenergia-ellátás tekintetében. Ezek megvalósítása minden esetben az ágazati előírások, szolgáltatói feltételek és hatósági követelmények betartásával történhet.

A módosítás telekalakítási kényszert nem keletkeztet, a meglévő földrészlet határai és térbeli kapcsolatai változatlanul fennmaradnak. A szabályozás célja nem új telekosztás vagy beépítési kapacitás létrehozása, hanem a meglévő ingatlanhasználatnak megfelelő övezeti besorolás biztosítása. Ezáltal a módosítás a környező mezőgazdasági területek használati rendjét és a külterületi telekstruktúra karakterét nem érinti.

1.17. Hírközlés:

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítások nem érintik.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, a tényleges helyzetet és a realitásokat tükrözik. Az ingatlan általános mezőgazdasági terület – tanya övezetre történő módosítása a valós fizikai és jogi helyzethez igazodó, reális és szükséges korrekció.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges, mert csak kisebb korrekció, alövezetváltás történik; az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete érdemben nem változik, és a beépítésre szánt terület nagysága sem módosul.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2. melléklete szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A településszerkezeti terven nem történik változás, mivel a tervezési terület továbbra is általános mezőgazdasági területfelhasználású marad.

1.1.1.1. A módosítások a beépítésre szánt területeket a fentiek alapján nem érintik.

1.1.1.2. A beépítésre nem szánt területek a fentiek alapján módosulnak.

1.1.1.3. A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete semmiben nem változik.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása:

A településszerkezeti terven nem történik változás, mivel a tervezési terület továbbra is általános mezőgazdasági területfelhasználású marad.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A vizsgálat a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, valamint a Veszprém Vármegyei Területrendezési Tervről szóló vármegyei önkormányzati rendelet (a továbbiakban: VmTrT) alapján történik.

Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Szentgál Község Helyi Építési Szabályzata határozza meg, amely a MaTrT, az MvM rendelet, valamint a VmTrT jogszabályi keretein belül mozoghat. Mivel a módosítás elhatározásakor már hatályos volt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a megfelelőséget ehhez viszonyítva igazoljuk.

A módosítások megfelelnek az érintett MaTrT-, MvM- és VmTrT-övezetek előírásainak.

A MaTrT Országos Területrendezési Tervének való megfelelés igazolása:

A MaTrT-OTrT szerkezeti tervén a módosítással érintett terület a következő térségbe tartozik: Az OTrT szerkezeti terve alapján a módosítás területe mezőgazdasági térségbe tartozik.

A település igazgatási területét **NEM érintik** az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

MaTrT-OTrT

- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

MvM

- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Vízerosciónak kitett terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete

VmTrT

országos:

- világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- nagyvízi meder övezete,

megyei övezetek:

- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete

egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- Gazdasági fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit **NEM érintik** az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

MaTrT-OTrT

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

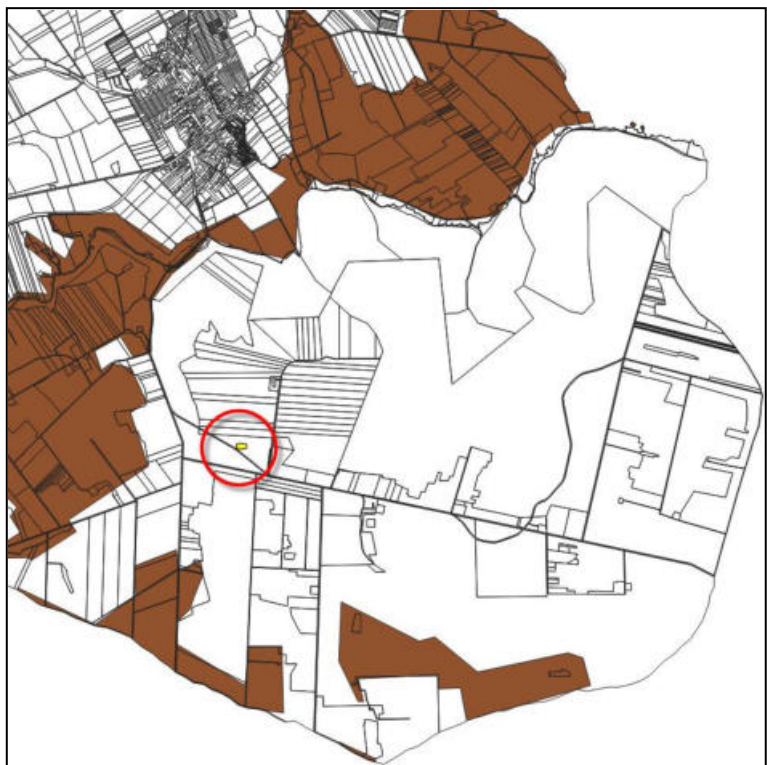
MvM

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt területek övezete

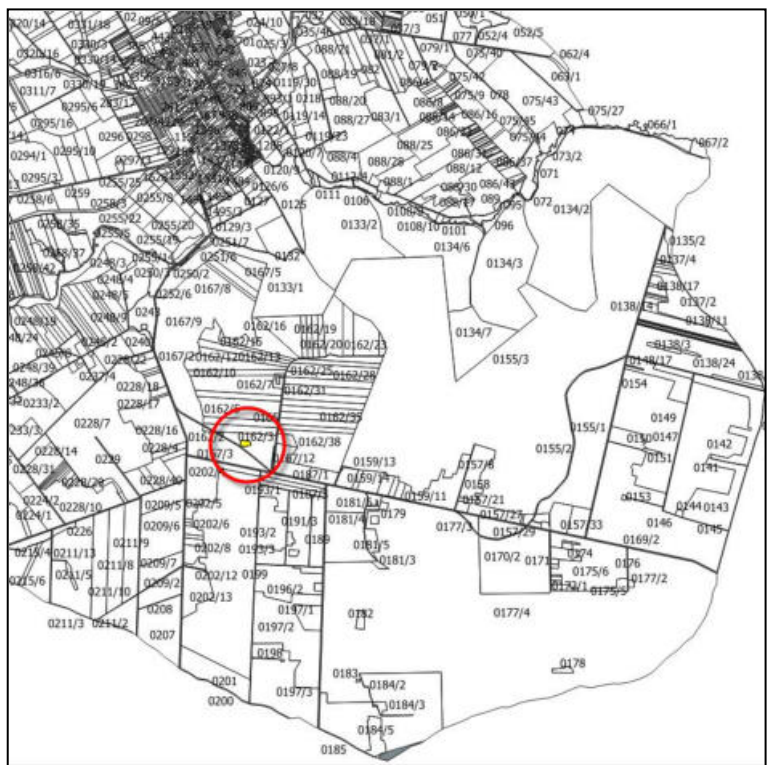
VmTrT

országos:

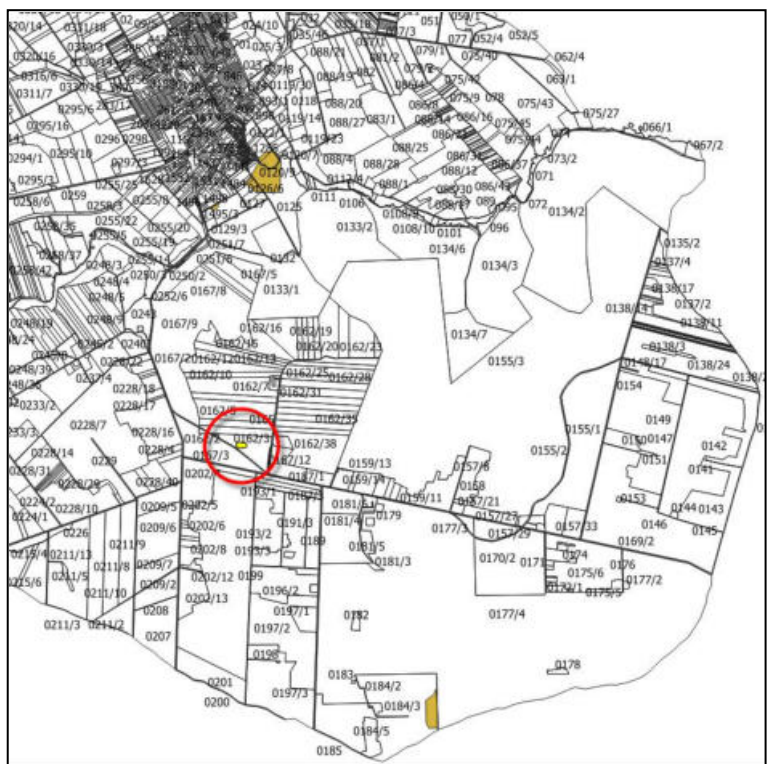
- Országos ökológiai hálózat övezetei
- kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők-, és erdőtelepítésre javasolt terület övezete,



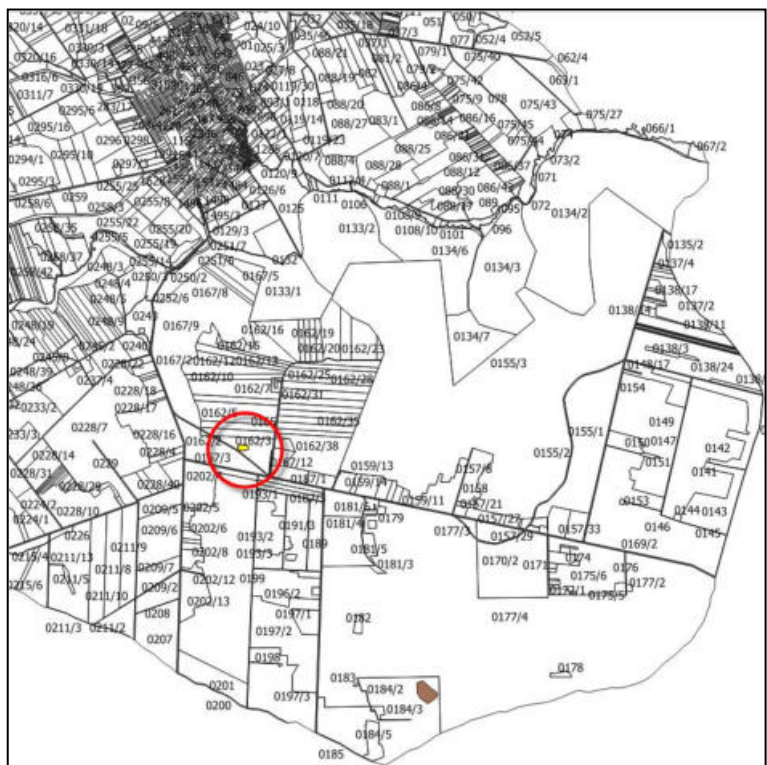
Ökológiai hálózat puffterületének övezete Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)



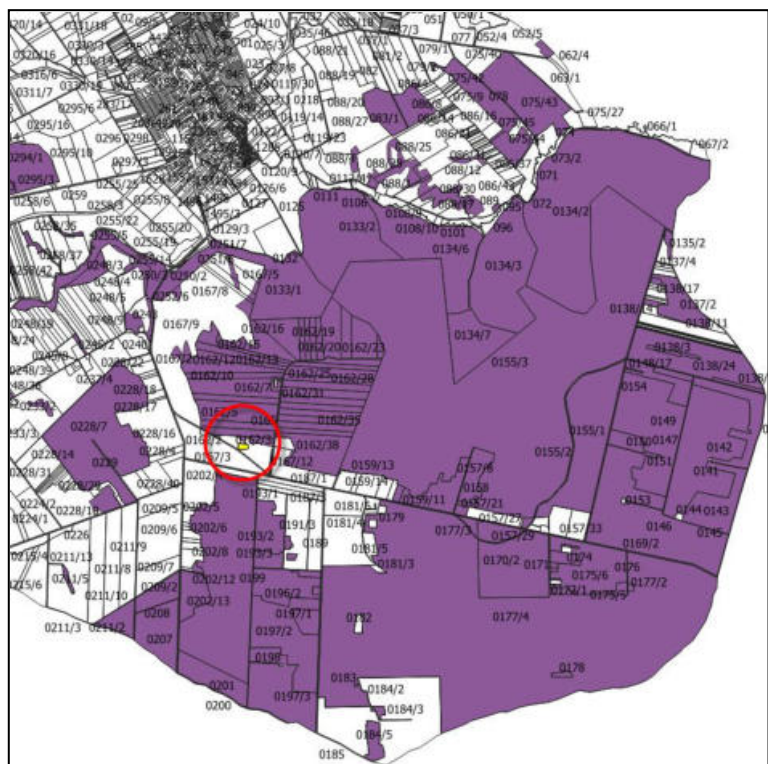
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)



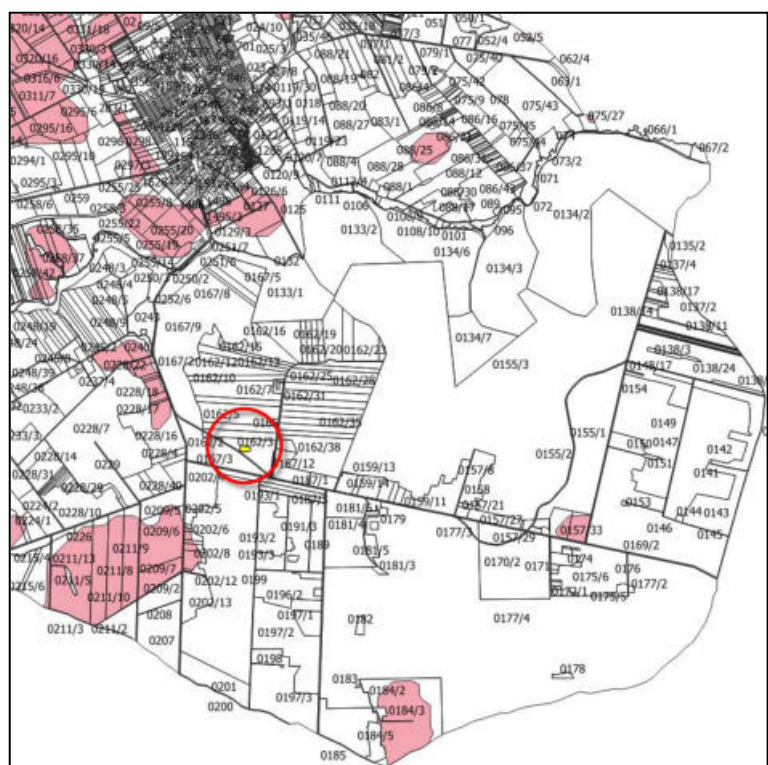
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete_ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete_ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)



Erdők övezete _ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)



Erdőtelepítésre javasolt terület övezete _ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)

A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezet:

OTrT-Ökológiai hálózat magterületének övezete:

2018. évi CXXXIX. törvény 25. § (1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben 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 veszélyezteti.

(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.

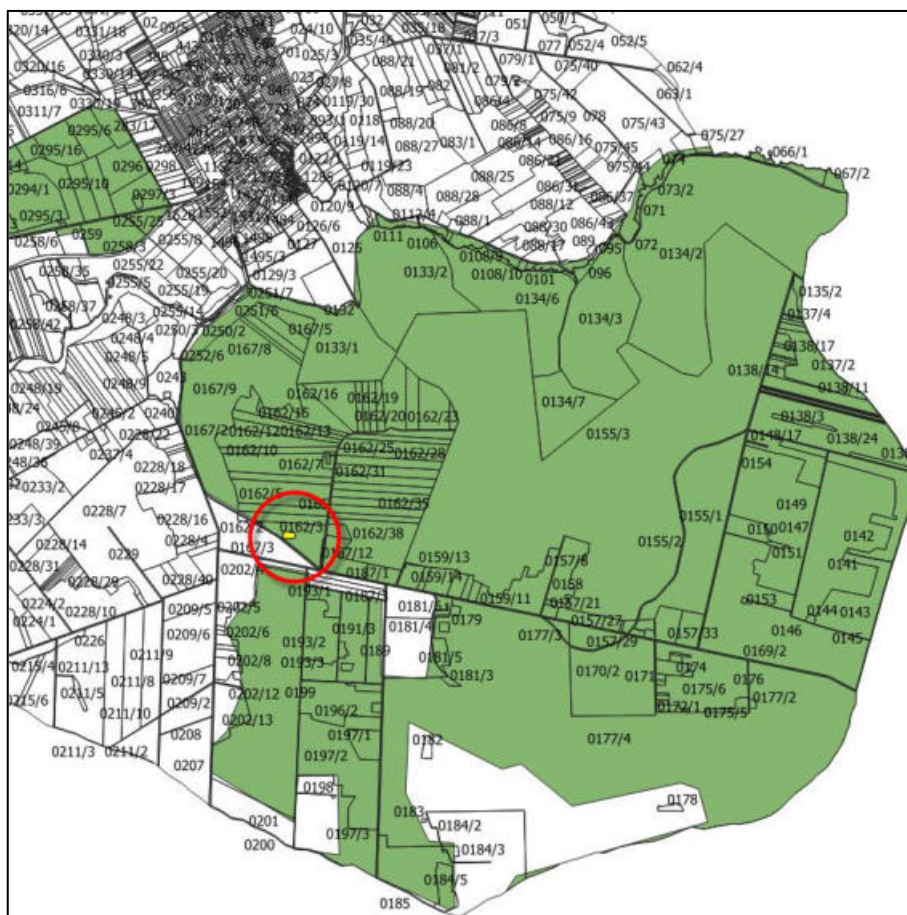
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni 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.

Megfelelőség igazolása: A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, tanya övezet létrehozását nem akadályozza az adott ingatlanon, illetve a jelenleg is tanyaként funkcionáló ingatlan átminősítése a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.



MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz.*



Vízminőség-védelmi terület övezete_ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)

MvM, VmTrT-Tájképvédelmi terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 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 településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

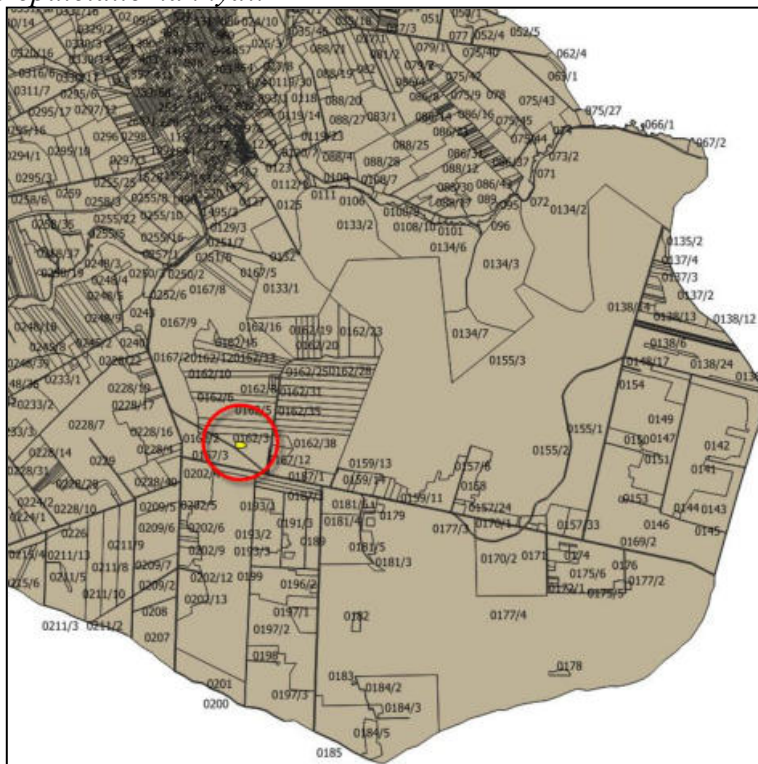
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről 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.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás nem okoz változást a táj és a településkép tekintetében a jelenlegi helyzethez képest, mivel a terület jelenleg is mezőgazdasági-tanya jellegű használat alatt áll, meglévő épületállománnyal.*



Tájképvédelmi terület övezete _Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)

OTrT, VmTrT-Honvédelmi és katonai célú terület övezete:

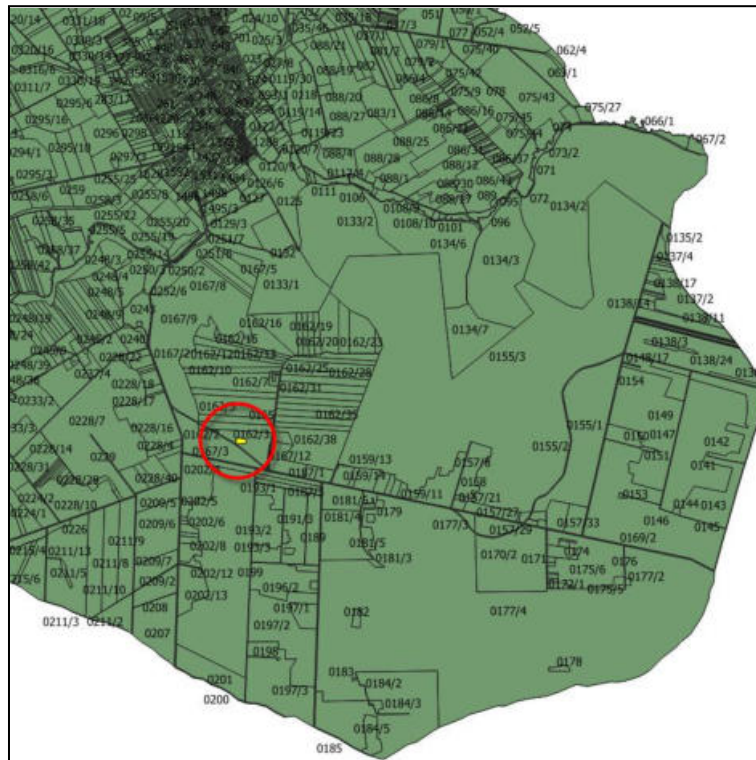
2018. évi CXXXIX. törvény 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*



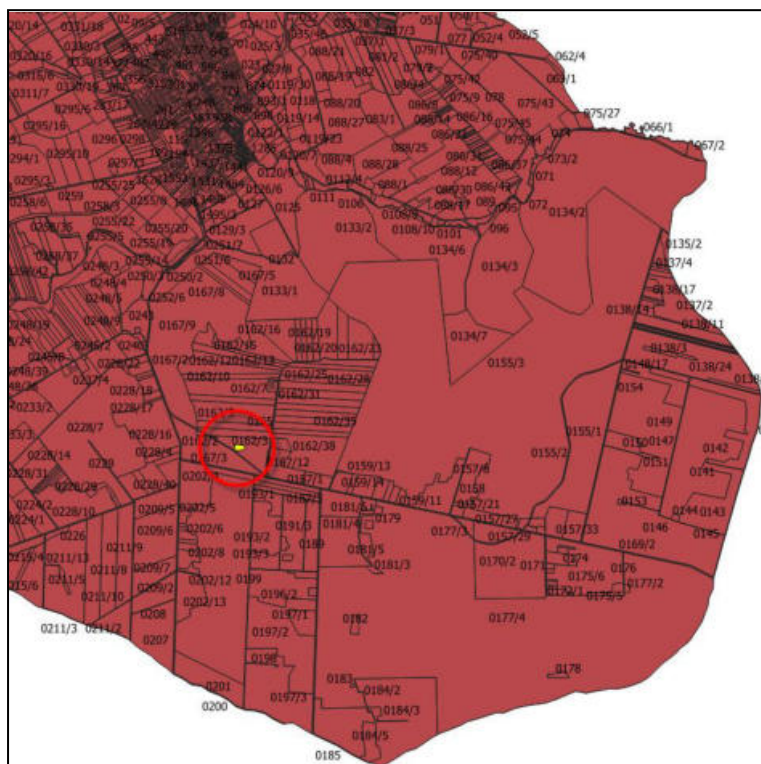
Honvédelmi és katonai célú terület övezete *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)*

MvM, VMTrT-Ásványi nyersanyagvagyon övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Megfelelőség igazolása: A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



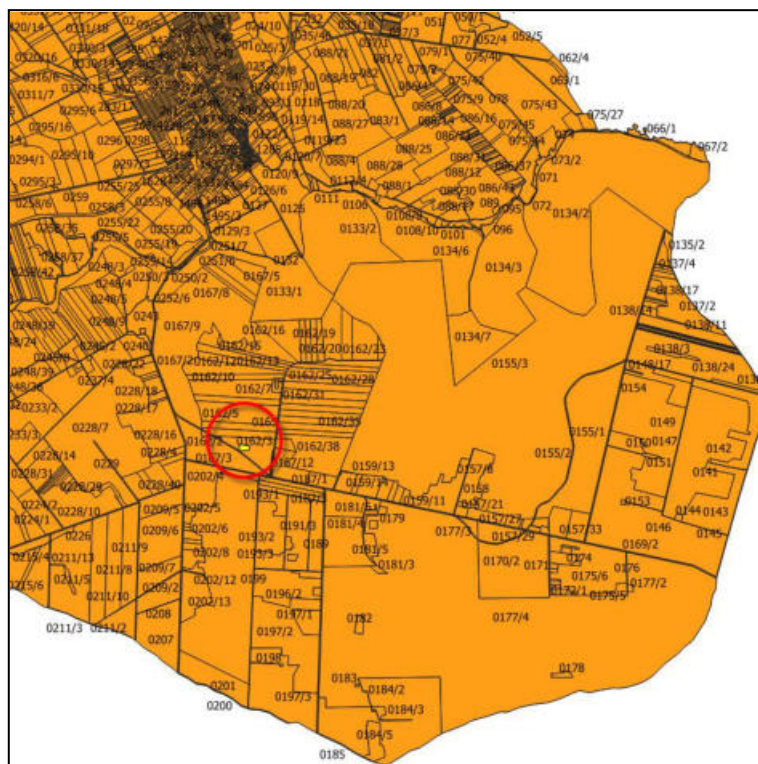
Ásványi nyersanyagvagyon övezete_ *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)*

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete:

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 12.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
- b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, céljaival nem ellentétes.*



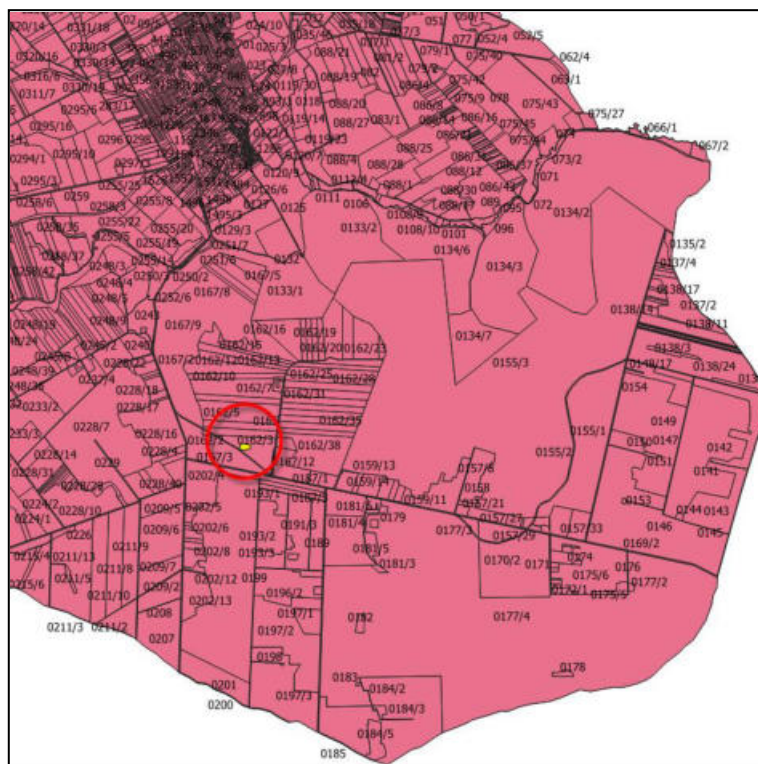
Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete _*Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)*

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Az „Európa kulturális fővárosa Vp 2023” program érdekében együttműködő települések övezete:

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 13.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, céljaival nem ellentétes.*



Együtt tervezendő térségek övezete-Az „Európa kulturális fővárosa Vp 2023” program érdekében együttműködő települések övezete _*Forrás: e-ter adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff-piros kör: módosítással érintett terület)*

A MaTrT 12. § (3) bekezdésének való megfelelés igazolása:

Beépítésre szánt terület nem változik!

A TÉKA 36. §-ának való megfelelés igazolása:

- A módosítással érintett Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan területe 0,5162 ha, azaz 5 162 m², amely a TÉKA 36. § (1) bekezdés a) pontja szerinti 1 ha-os határérték alatt van, így megfelel az előírásnak.
- Az általános mezőgazdasági területként szabályozott földrésztelen jelenleg is tanya jellegű tevékenység folyik; mezőgazdálkodással és termesztéssel foglalkoznak, továbbá a területen meglévő lakó- és gazdasági funkciójú épület is található. Ezek alapján megfelel a TÉKA 36. § (1) bekezdés b)–d) pontjainak is.
- A meglévő épületek alapján az ingatlan beépítettsége nem haladja meg a 7%-ot, valamint a 4,5 m-es párkánymagasságot. Ezek alapján megfelel a TÉKA 36. § (3) és (5) bekezdésének.
- A tanyán a meglévő 1 lakó és gazdasági rendeltetésű épület van, újat nem terveznek. A meglévő lakó és gazdasági rendeltetésű épület összterülete 340 m², így megfelel a R. 36.§ (4) bekezdésének!
- Az összevont össz. 0,5162 ha területből a változási vázrajz alapján 0,3149 ha legelő, 0,2013 ha kivett, lakóház, udvar művelési ágban van, azaz összesen 0,3149 ha (61%) általános mezőgazdasági területnek megfelelő művelési ágban van, így megfelel a R-36.§ (5) b) pontja szerinti min. 60%-nak!
- A területnagyság megjelölésénél javasolt az ingatlan-nyilvántartási adatokkal való egyezőség ellenőrzése, különösen a mértékegység tekintetében. Amennyiben a

földrészlet területe 0,5162 ha, úgy ez 5 162 m²-nek felel meg, és az 1 ha-os határérték alatti feltétel teljesülése egyértelműen igazolható.

- Országos jelentőségű védett természeti területet nem érint a módosítási terület. Ezek alapján megfelel a TÉKA 36. § (7) bekezdésének.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájszerkezet tekintetében Szentgál közigazgatási területe két részre oszlik, a kistájakkal többé-kevésbé megegyezően. Az északi, Veszprém–Devecseri-árok kistájhoz tartozó részen a terület lankásabb, medenceszerű, mélyebb fekvésű, kisebb szintkülönbségekkel. Ezen a részen a talajok – például az agyagbemosódásos barna erdőtalajok – jobb lehetőséget teremtenek a mezőgazdasági műveléshez, így a területen megjelennek a kiterjedtebb szántóterületek, valamint itt is jellemző a gyeperes vagy parlagon hagyott mezőgazdasági terület. Ezen a területen a táj ember által okozott átalakulása jóval nagyobb mérvű. Nagyjából a két kistáj határán húzódik a vasútvonal, kelet–nyugati irányban pedig a 8. sz. főút. Ezek az infrastruktúra-elemek mintegy kettéválasztják a település területeit. Jellemzőek az utak, patakágak és vasút menti növénytelepítések, illetve az itt fennmaradt, többé-kevésbé természetes növényzet. A tájszerkezet változatlan marad.

A település belterületének kis része, illetve a közigazgatási terület nagyobb déli része a Kab-hegy–Agártető-csoport kistáj területén fekszik. A terület változatos litológiai felépítése következtében a termőhelytípusok sokfélesége jellemzi. A vulkáni kúpokat és fennsíkakat erdőtakarók borítják, a mezőgazdasági termelés feltételei csak a hegyközi medencékben adódnak. A szentgáli völgyperem löszös üledékein agyagbemosódásos barna erdőtalajok (10%) fordulnak elő. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodási és termékenységi tulajdonságaik kedvezőek, a 35–50 közötti talajminőségi kategóriákba sorolhatók. Ezzel összhangban főként szántóként (75%), erdőként (15%) és gyepterületként (5%) hasznosíthatók. A fennmaradó 5% településterület.

A tájhasználat a módosítással érdemben nem változik. A tájszerkezet változatlan marad; az ingatlan jelenleg is tanyaként funkcionál.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

Az országos ökológiai hálózat területei közül magterület, ökológiai folyosó és pufferterület is érinti Szentgál közigazgatási területét. A magterülettel, illetve pufferterülettel érintett területek zömmel erdőterületek, gyeperes, illetve felhagyott, cserjésedő vagy erdősülő mezőgazdasági területek. A tervezési terület jelenleg is tanyaként működik, és a magterület része. A magterületek a település közigazgatási területének északi részét, valamint a belterülettől nyugatra eső nagyobb foltot (Üsti-hegy és környezete) érintik. A pufferterületek a település belterületétől keletre és délre, a magterületekhez csatlakozva, a Séd-völgy 8. sz. főúttól délre eső területén, a Cinca-patakot kísérve helyezkednek el. A módosítási terület nem érintett az országos ökológiai hálózat pufferterületének és ökológiai folyosójának övezetével. A

területrész környezete jelenleg is mezőgazdasági területként szabályozott a hatályos településrendezési eszközökben; a módosítás a természetes és természetközeli élőhelyekben érdemi változást nem okoz, és azok kapcsolatait sem veszélyezteti.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások a 2.1.1. szerint relevánsan nem érintik.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. biológiai aktivitásérték (a továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet [8. § (2) bekezdés b) pont]. Az egyes területek BAÉ-számítására vonatkozó előírásokat az Eljr. határozza meg.

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges annak igazolása, hogy a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása biztosított-e.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer nem változik.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság nem csökken, mivel egyik övezetben sem történik zöldfelületi arányszám változtatás. Így az OTÉK-nak is megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. A belső úthálózatot nem érinti.

3.4. A közösségi közlekedést nem érinti.

3.5. A kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. A főbb gyalogos közlekedési kapcsolatokat nem érinti.

3.7. A gépjármű-elhelyezés és parkolás eddig is telken belül volt megoldott, és továbbra is így biztosítható.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A módosítás önmagában nem igényel új közműhálózati kapacitásbővítést, és nem eredményez települési szintű közműterhelés-növekedést. Az érintett ingatlan jelenleg részben közművesített; a módosítás a meglévő mezőgazdasági-tanya jellegű használat biztonságosabb, rendezettebb és környezetkímélőbb kiszolgáltatásának lehetőségét teremti meg. A „Vidéki infrastruktúra fejlesztések támogatása tanyákon” című, KAP-RD42-1-25 azonosítójú támogatási konstrukció keretében a tulajdonos számára lehetőség nyílik a háztartási léptékű ivóvízellátás, szennyvízkezelés és villamosenergia-ellátás fejlesztésére. A fejlesztések kizárólag a vonatkozó közműszolgáltatói, vízügyi, környezetvédelmi, egészségügyi és építésügyi előírások betartásával valósíthatók meg. A tervezett szabályozási pontosítás nem jár új, települési szintű közműhálózati nyomvonal kijelölésével, és a meglévő közműrendszerek működését érdemben nem befolyásolja.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítás következtében nem várható a környezeti terhelés érdemi növekedése. A tervezett változás kizárólag a meglévő, mezőgazdasági-tanya jellegű használat szabályozási pontosítását szolgálja, új beépítésre szánt terület kijelölésével, jelentős forgalomvonzó funkció megjelenésével vagy a területhasználat intenzitásának érdemi növekedésével nem jár. A föld, a felszíni és felszín alatti vizek, a levegőtisztaság-védelem, a zaj- és rezgésterhelés, valamint a hulladékgazdálkodás szempontjából a módosítás nem eredményez kedvezőtlen változást. A közművesítési lehetőségek elsősorban a meglévő tanya jellegű használat biztonságosabb és környezetkímélőbb kiszolgáltatását segíthetik elő. A módosítás nem jár természetes vagy természetközeli élőhelyek megszüntetésével, új közlekedési vagy műszaki infrastruktúra nyomvonalának kijelölésével, továbbá nem veszélyeztet az ökológiai kapcsolatok fennmaradását. A tájképi megjelenésben érdemi változás nem várható, mivel a terület jelenleg is mezőgazdasági-tanya jellegű használat alatt áll, meglévő épületállománnyal. Az önkormányzat állásfoglalása alapján a módosítás környezeti vizsgálat készítését nem teszi szükségessé.

Hatásterületi összefoglaló táblázat

Vizsgált szempont	Érintettség	Várható hatás	Értékelés
Településszerkezet	A településszerkezeti terv szerinti általános mezőgazdasági területfelhasználás változatlan marad.	Új településszerkezeti elem nem jön létre, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek aránya nem változik.	Érdemi hatás nem várható.
Területfelhasználás és szabályozás	Az érintett ingatlan Má övezetből Má-t övezetbe kerül, a mezőgazdasági rendeltetésen belül.	A módosítás a meglévő tanya jellegű használat szabályozási pontosítását szolgálja.	Kedvező, rendező jellegű hatás.
Beépítési intenzitás	Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, új beépítési kapacitás nem keletkezik.	A meglévő lakó- és gazdasági funkciójú épületállományhoz igazodó szabályozás jön létre.	Többletterhelés nem várható.
Közlekedés	A meglévő külterületi megközelítési rend változatlan marad.	Új közút, csomópont vagy közterületi szabályozási elem kijelölése nem szükséges.	Érdemi forgalmi hatás nem várható.

Közművesítés	A módosítás nem igényel települési szintű közműhálózati kapacitásbővítést.	Az esetleges fejlesztések a meglévő tanyás használat korszerűbb és környezetkímélőbb kiszolgálását segíthetik.	Kezelhető, helyi léptékű hatás.
Tájhasználat és tájkép	A terület jelenleg is mezőgazdasági-tanya jellegű használat alatt áll.	A tájszerkezet és a tájképi megjelenés érdemben nem változik.	Kedvezőtlen tájképi hatás nem várható.
Természetvédelem és ökológiai hálózat	A módosítással érintett ingatlan az országos ökológiai hálózat magterületének övezetével érintett.	A módosítás nem jár természetes vagy természetközeli élőhely megszüntetésével, és nem veszélyezteti az ökológiai kapcsolatokat.	Az övezeti célokkal összeegyeztethető.
Víz- és talajvédelem	A módosítás nem eredményez új szennyezőforrást vagy nagyobb területhasználati intenzitást.	A víz- és talajvédelmi állapot érdemi romlása nem várható.	Kedvezőtlen hatás nem várható.
Zaj-, levegő- és hulladékterhelés	Jelentős forgalomvonzó vagy ipari jellegű funkció nem jelenik meg.	A zaj-, levegő- és hulladékterhelés települési szinten nem növekszik.	Érdemi környezeti terhelésnövekedés nem várható.
Örökségvédelem	Régészeti vagy épített örökségi érintettség a dokumentáció alapján nem ismert.	A módosítás védett értékeket nem érint, azok állapotában változást nem okoz.	Érdemi hatás nem várható.

A táblázat alapján a módosítás hatásai alapvetően helyi léptékűek, a meglévő állapot rendezési tervi pontosításához kapcsolódnak, és nem eredményeznek települési szintű szerkezeti, környezeti vagy infrastrukturális terhelésnövekedést.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem változik a lakóterületek nagysága.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest csak kisebb korrekciókkal változik, jellemző módosulás nem történik.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítás az önkormányzat állásfoglalása alapján nem teszi szükségessé környezeti értékelés készítését, mivel a szabályozási pontosítás nem jár új beépítésre szánt terület kijelölésével, jelentős környezeti terhelésnövekedéssel vagy a területhasználat érdemi intenzívebbé válásával.

ZÁRÓ SZAKMAI KONKLÚZIÓ

A településrendezési eszközök jelen részleges módosítása szakmai szempontból megalapozott, célzott és arányos beavatkozásnak tekinthető. A módosítás kizárólag a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan meglévő, hosszú ideje fennálló mezőgazdasági-tanya jellegű használatának szabályozási tervi lekövetését szolgálja, és nem jelent új településfejlesztési irányt vagy a településszerkezeti rendszer érdemi átalakítását.

A tervezett övezeti módosítás során az érintett ingatlan továbbra is általános mezőgazdasági területfelhasználásban marad, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek aránya nem változik, a település területfelhasználási mérlege és fő szerkezeti elemeinek rendszere változatlan marad.

A módosítás megfelel a vonatkozó országos, térségi és helyi jogszabályi kereteknek, különösen a MaTrT, az MvM rendelet, a VmTrT, valamint a TÉKA 36. §-ában rögzített feltételek figyelembevételével. A módosítás nem ellentétes az érintett területrendezési övezetek céljaival, nem akadályozza a mezőgazdasági rendeltetés fennmaradását, és a tanya jogi jellegének igazolhatóságát rendezési tervi oldalról támogatja.

Táji, természetvédelmi és környezeti szempontból a módosítás nem jár érdemi kedvezőtlen hatással. Nem eredményez természetes vagy természetközeli élőhely megszüntetését, nem veszélyeztet az ökológiai kapcsolatokat, nem jelöl ki új közlekedési vagy közmű-infrastruktúra nyomvonalat, és nem növeli a területhasználat intenzitását. A tájhasználat és a tájkép a meglévő tanyás-mezőgazdasági karakterhez igazodva változatlanul fennmarad.

Közlekedési, közművesítési és településüzemeltetési szempontból a módosítás települési szintű többletterhelést nem okoz. A meglévő megközelítési rend, a telken belüli parkolás, valamint a közműellátás rendszere érdemben nem változik. Az esetleges tanyai infrastruktúra-fejlesztések a meglévő használat korszerűbb, biztonságosabb és környezetkímélőbb kiszolgálását segíthetik elő, az ágazati és hatósági előírások betartása mellett.

Összességében megállapítható, hogy a módosítás a kialakult állapot jogi és szabályozási rendezését szolgálja, a település hosszú távú fejlesztési céljaival és a felsőbb szintű területrendezési előírásokkal összhangban áll, továbbá nem idéz elő olyan szerkezeti, környezeti, táji, természetvédelmi, közlekedési vagy közművesítési változást, amely a településrendezési eszközök módosítását szakmai szempontból akadályozná. A módosítás elfogadása ezért településrendezési, környezeti és jogszabályi szempontból támogatható.

RENDELETTERVEZET

Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Szentgál Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
9/2011. (VI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, továbbá Szentgál Község Önkormányzata 10/2017. (IX. 7.) számú, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján a következőket rendeli el:

1. § Szentgál Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2011. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) mellékletét képező SZ2 jelű tervlap normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletét képező tervlapok (m-SZT) normatartalma lép.

2. § Záró rendelkezések

(1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Szentgál, 2026.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2026.

jegyző