

SZENTGÁL KÖZSÉG

Településképi rendeletének részleges módosítása

34/2026.(II.19.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419/2021. (VII. 15.) KORM. RENDELET SZERINTI EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS ALAPJÁN

2026. július 09.

Tartalomjegyzék

I. Véleményezési szakasz leírása

TKR rendelet tervezet

II. Mellékletek

- a. A településfejlesztési döntésekről szóló 34/2026. (II. 19.) számú kt. határozat
- b. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- c. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

III. Rajzi mellékletek

Új külterületi településkarakter tervlap
változási vázrajz

Aláírólap

Szentgál Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Szentgál Község Önkormányzata megbízásából 2026-ban:

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

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



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



I. Véleményezési szakasz leírása

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2011**-ben fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A településkép védelméről szóló szabályzatot a **7/2020. (IV. 28.)** sz. rendelettel fogadta el az önkormányzat, és legutóbb a 6/2026. (II. 27.) rendelettel módosította.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Szentgál Község Képviselő-testülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **34/2026. (II. 19.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) VIII. fejezete határozza meg az eljárás rendjét. Ez alapján a településrendezési eszközök módosítása a Korm. rendeletnek megfelelő 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, továbbá nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és infrastrukturális adottságait.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. §-ában és 75. §-ában foglalt rendelkezések alkalmazásával, valamint a 10/2017. (IX. 7.) sz. önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik.

Szentgál Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása kapcsán az önkormányzat álláspontja szerint a tervezett változtatás jellege és várható hatása nem indokolja környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítások leírása a 34/2026. (II. 19.) számú határozat alapján

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

A fentiek alapján indokolt a TKR 2/A. számú, településkarakter-lehatárolásokat tartalmazó tervi mellékletének módosítása is, amelynek eredményeként a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan a „Tanya” településkarakterbe kerül.

A Szentgál 0166 hrsz.-ú, ún. *Alsóerdő tanyán* 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.

Célok:

A pályázat három fő tevékenységet támogat.

- Villamosenergia-ellátás: jelenleg egy kisebb szigetüzemű rendszer működik, amelyet 20 kWp teljesítményű napelemes rendszerrel és 30 kWh kapacitású akkumulátoros tárolóval bővítenének.
- Háztartási léptékű ivóvízellátás: fúrt kút létesítése a cél, valamint az ehhez kapcsolódó, néhány köbméteres tároló kialakítása.
- Háztartási léptékű szennyvízkezelés: biofilteres szennyvízkezelő létesítése.

A **280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 36. §-ában** megfogalmazott feltételeknek az ingatlanok és a meglévő, illetve tervezett mezőgazdasági tevékenység is megfelelnek.

A fenti módosítás kapcsán szükséges Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2020. (IV. 28.) önkormányzati rendeletének módosítása is annak érdekében, hogy az ingatlan a „Tanya” településkarakterbe kerüljön.

A módosítás a településkép-védelmi rendeletet, valamint annak 2/A. számú tervi mellékletét érinti.

1. Helyzetfeltáró munkarész

A helyzetfeltáró munkarész kizárólag a módosítással érintett területre, illetve azokra a szakági szempontokra terjed ki, amelyek a tervezett településképi és szabályozási változtatás szempontjából relevánsak.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozási környezete összhangban áll a hatályos MaTrT és MvM rendelet előírásaival. Az érintettség elsősorban a vízminőség-védelmi terület, az ásványi nyersanyagvagyon, a tájképvédelmi terület, valamint az Országos Ökológiai Hálózat magterületének övezetéhez kapcsolódik; a tervezett módosítás ezek előírásaival nem ellentétes.

A módosítás a területrendezési előírások teljesülését nem befolyásolja kedvezőtlenül, ezért a terv a módosítást követően is megfelel a MaTrT és az MvM rendelet vonatkozó rendelkezéseinek.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A módosítás összhangban áll a hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó célkitűzéseivel. A tervezett változtatás nem teszi szükségessé a koncepció módosítását vagy kiegészítését.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A településkép-védelmi rendelet módosítását Szentgál Község Önkormányzata kezdeményezte; a módosításhoz kapcsolódó településrendezési szerződés nem ismert.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (SZ1, SZ2) az önkormányzat a 9/2011.(VI.30.) rendelettel fogadta el.

Jelen módosítás célja, hogy a településrendezési és településképi dokumentumok a tényleges területhasználathoz, a meglévő állapothoz és a fejlesztési igényekhez igazodjanak.

A jelen településkép-védelmi rendeletmódosítás a helyi építési szabályzat normatartalmát nem érinti.

A szabályozási terv módosítása külön eljárásban történik, mivel az ingatlan általános mezőgazdasági (Má) övezetből általános mezőgazdasági terület – tanya (Má-t) övezetbe sorolása településrendezési eszköz módosítását igényli.

A helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítása jelen dokumentumtól elkülönülő településrendezési eljárás tárgyát képezi.

1.6.2. A hatályban lévő településkép-védelmi eszközök

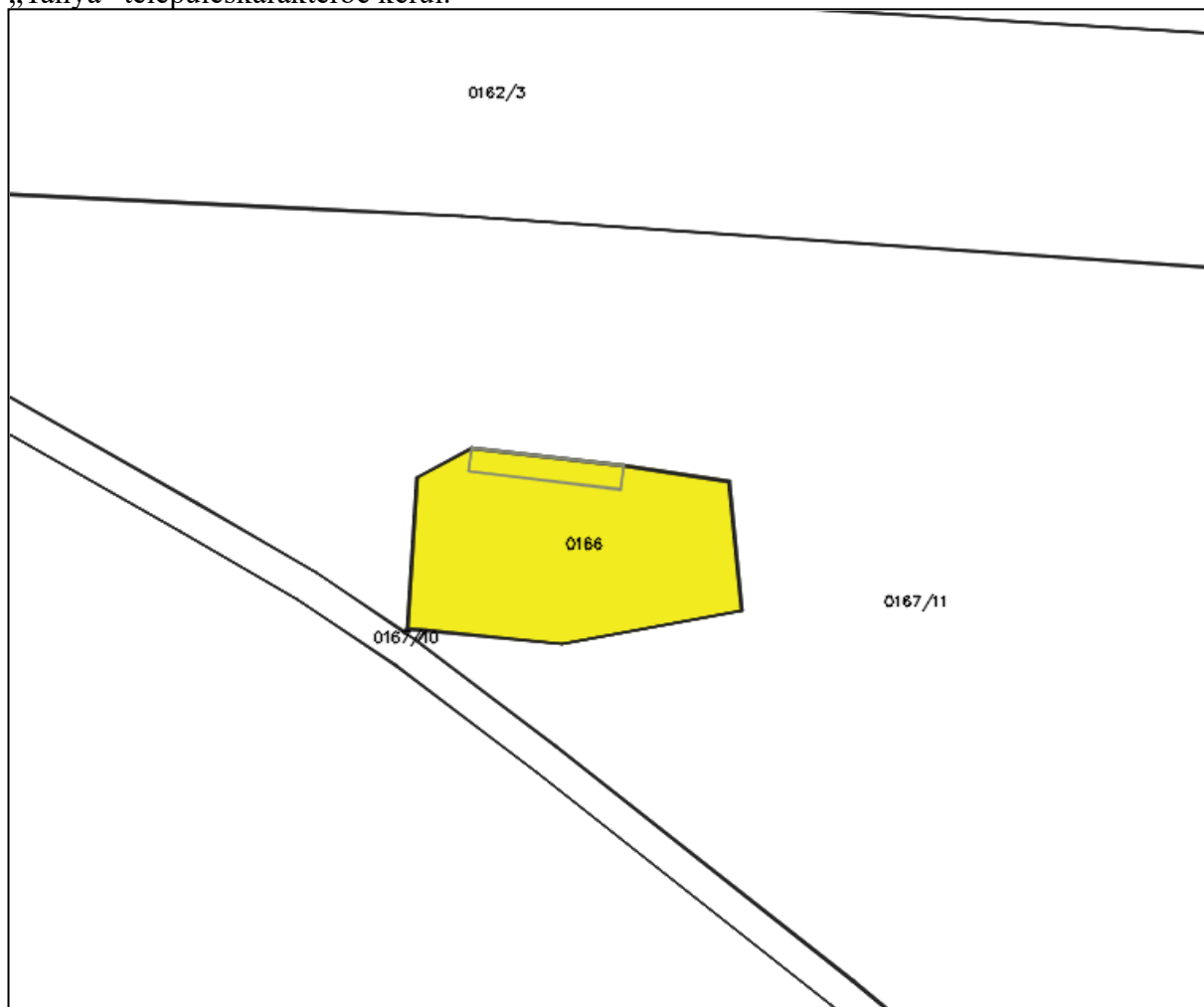
A településkép védelmi rendeletet és annak 2. sz. mellékletét, a Településkarakterek lehatárolása tervlapot az önkormányzat a 7/2020. (IV. 28.) rendelettel fogadta el, majd 2/A. sz. mellékletét a 6/2026. (II. 27.) sz. rendelettel módosította.

A módosítás a tényleges területhasználat és a településképi besorolás összhangjának megteremtését szolgálja, ezért a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan településkarakterének pontosítására irányul.

A **településképi rendeletet** a módosítás érinti. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának tájékoztatási szakaszban tett észrevételei alapján a

rendelet 16. §-a kiegészül annak érdekében, hogy a szabályozás egyértelműen megfeleljen a MaTrT 25. § (6) bekezdésében foglalt követelményeknek.

A **2/A. számú melléklet** tervlapját a módosítás érinti, mivel a Szentgál 0166 hrsz.-ú ingatlan a „Tanya” településkarakterbe kerül.



Kivágat TKR 2/A melléklet _módosított tervlap

1.9. A település gazdasága

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Szentgál gazdasági szerkezetében továbbra is meghatározó a mezőgazdasági hasznosítás és a kisipari tevékenység. A módosítás a település gazdasági szerkezetét érdemben nem változtatja meg, ugyanakkor elősegítheti a meglévő külterületi gazdálkodás infrastrukturális feltételeinek rendezését.

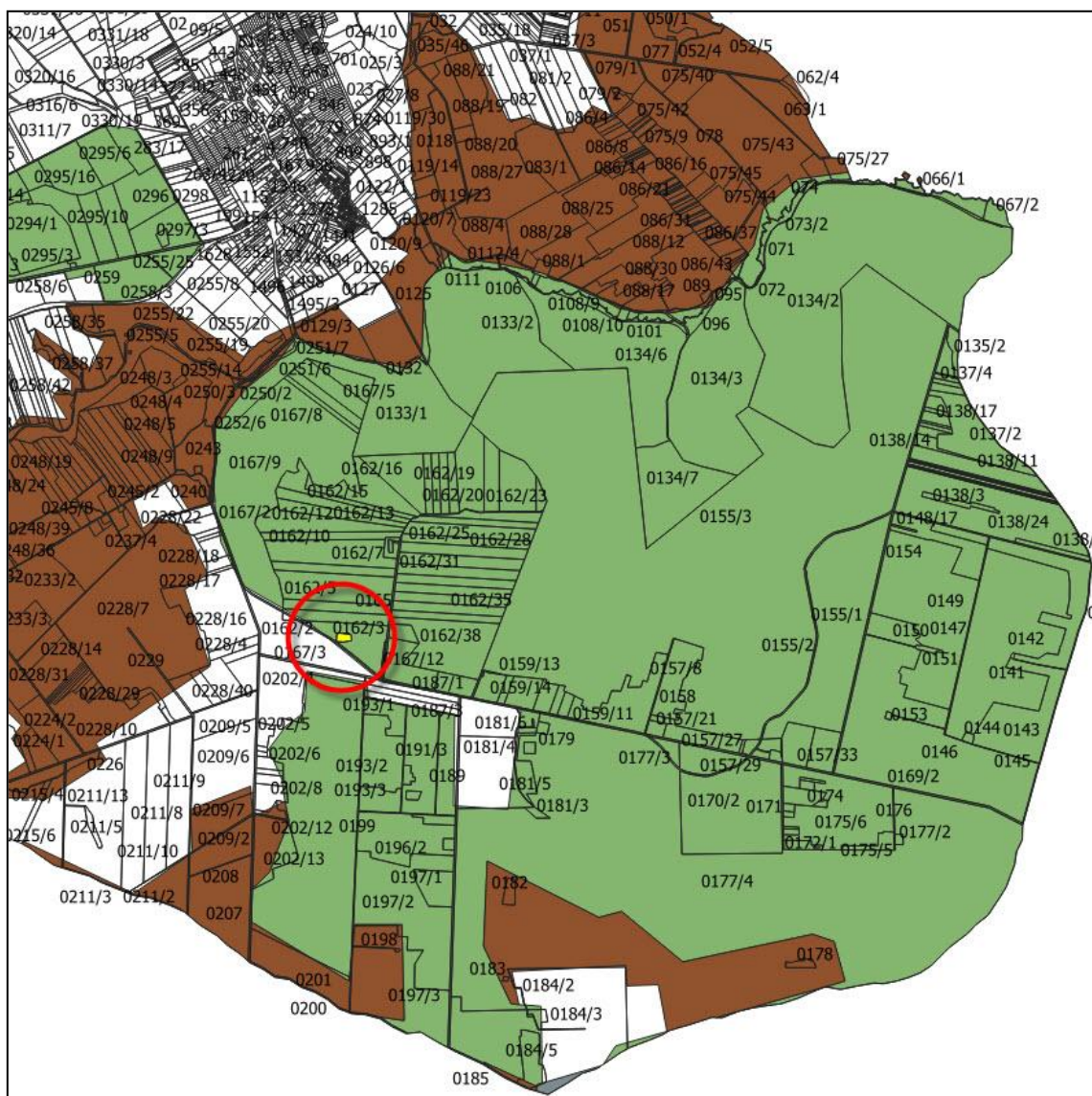
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

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.

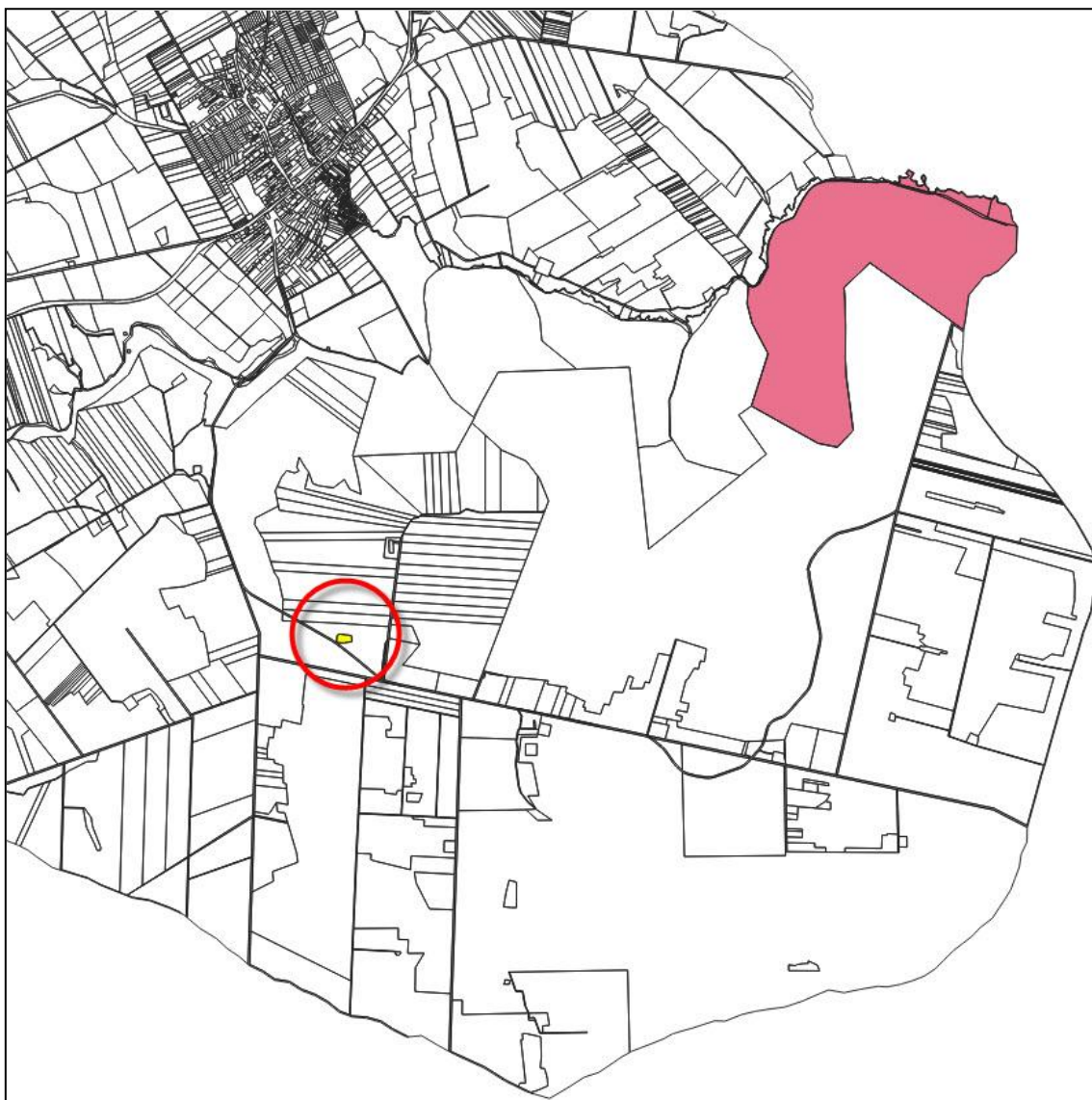
Szentgál közigazgatási területét és a módosítással érintett ingatlant is érinti az Országos Ökológiai Hálózat magterületének övezete. A tervezett módosítás a meglévő használat rendezésére irányul, ezért az ökológiai hálózat rendeltetésével nem ellentétes.

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területeket – így a Szentgál-tiszafás Természetvédelmi Területet és a Magas-bakonyi Tájvédelmi Körzetet –, továbbá a barlangok felszíni övezetét, valamint az ex lege védett víznyelőket és forrásokat a módosítások nem érintik.

A település, valamint a módosítással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetével érintett. A tervezett változtatás nem jár olyan beavatkozással, amely a táji vagy természeti értékek állapotára érdemi kedvezőtlen hatást gyakorolna.



Országos Ökológiai Hálózat övezetei *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (zöld sraff: mag terület, barna sraff: puffterület, 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)

1.14. Az épített környezet vizsgálata

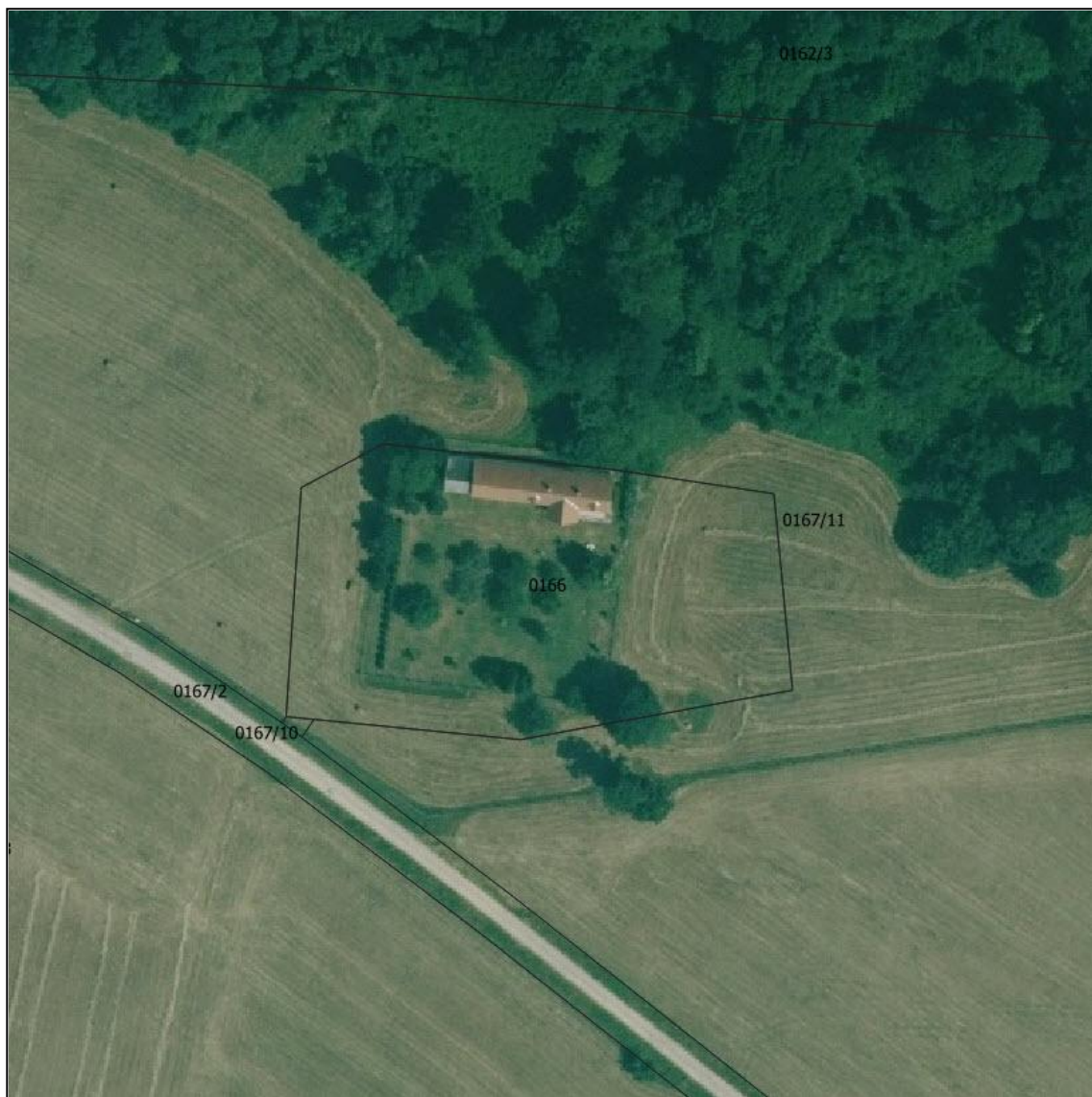
1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése

A módosítás alapját a rendelkezésre álló geodéziai felmérés és a tényleges területhasználat figyelembevétele képezi.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A módosítás a meglévő beépítési és használati jellemzők településképi megfeleltetését szolgálja. A módosítással érintett ingatlanon jelenleg lakó- és gazdasági rendeltetésű épület található.



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

1.15.6. Az épített környezet értékei

A módosítás építészeti értéket, helyi vagy országos védelem alatt álló épített örökségi elemet nem érint. Régészeti érintettség nem ismert, ezért a tervezett változtatás a védett értékek állapotában változást nem okoz.

Rendelettervezet

Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Szentgál Község településképezének védelméről szóló
7/2020. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképez védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (2) bekezdés a)–h) pontjaiban kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településképez tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településképezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott egyeztetési eljárás lefolytatását követően, a véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének figyelembevételével a következőket rendeli el:

1. § (1) Szentgál Község településképez védelméről szóló **7/2020. (IV. 28.)** önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 16. §-a kiegészül a következő bekezdéssel:

„(2/A) Az Országos Ökológiai Hálózat magterület övezetével érintett területeken kiserőmű csak háztartási méretben és épületen elhelyezve létesíthető.”

(2) A R. 2/A. mellékletét képező Településképezek lehatárolása tervlap normatartalma helyébe e rendelet 2. sz. mellékletét képező tervlap (2/A. melléklet tervlap) 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