

SZENTGÁL KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

38/2025.(II.25.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 62.§ SZERINTI ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS
ALAPJÁN

A 66. § V É L E M É N Y E Z É S I S Z A K A S Z D O K U M E N T Á C I Ó J A

2025. október 28.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

- A településfejlesztési döntésekről szóló 38/2025.(II.25.) számú kt. Határozat
- Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- Önkormányzati főépítész állásfoglalása
- Tájékoztatási szakasz beérkezett dokumentumai és önkormányzati válaszai

III. Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szabályozási tervlap kivágatok

Építész tervdokumentáció, helyszínrajz, változási vázrajz

ALÁÍRÓLAP

Szentgál Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Szentgál Község Önkormányzata megbízásából 2025-ben:

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 Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **75/2011.(VI.29.)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

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

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Szentgál Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési termódosításról szóló szándékát a **38/2025.(II.25.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) az eljárás rendjét az Eljr. VIII. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HESZ) együttes módosítása a Korm. rendeletnek megfelelő általános egyeztetési 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.

Nem tartalmazznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a szabályozási terv SZ2 szelvénye és a Helyi Építési Szabályzat.

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 a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65. § és 75. §-ban foglaltak szerinti rendelkezéseinek alkalmazásával a 10/2017 (IX.7.) sz. 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 módosítások leírása a 38/2025.(II.25.) számú határozat alapján

Szentgál 033/46, 033/49 hrsz-ú ingatlan Általános mezőgazdasági (Má) övezetből Általános mezőgazdasági terület- Tanya (Má-t) övezetté való szabályozása gazdálkodási és pályázati célok megvalósítása érdekében.

Szentgál 033/46 hrsz-ú ingatlanon 2003 óta élnek és gazdálkodnak az ún. *Szilajvölgy tanya* 1. területen, ahol gombatermesztéssel és időszakosan állattartással foglalkoznak. A 2 ingatlan jelenleg Általános mezőgazdasági (Má) övezetbe tartozik, amely az OTÉK szerint 6%-os beépíthetőséget enged. A területen folytatnák a családi gazdálkodást és egy új lakóházat építenének. Bár a tervezett lakóingatlan nem haladná meg a 250 m²-es alapterületet, az építkezéshez szükséges CSOK Plusz kizárólag olyan külterületi helyrajzszámra ad támogatást, ahol a tulajdoni lapon szerepel az, hogy az ingatlan jellege 'tanya', ezért kérelmeznék a tanyaövezetté való átminősítést.

Műszaki és infrastrukturális feltételek:

- Az ingatlanok megfelelő infrastruktúrával rendelkeznek: víz, villany, és betonos úthoz való kapcsolódási lehetőség biztosított.
- A településrendezési módosításnak nincs ismert vízügyi, környezetvédelmi vagy régészeti akadálya.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 36.§-ban megfogalmazott feltételeknek megfelelnek az ingatlanok és a meglévő/tervezett mezőgazdasági tevékenység is. A Rendelet tervezet is a TÉKA tanyákra vonatkozó rendelkezéseit veszi alapul.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv SZI tervlapja.

A fenti módosítás kapcsán szükséges a Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének Településkép védelméről szóló 7/2020 (IV.28.) önkormányzati rendeletének is a módosítása, annak érdekében, hogy bevezetésre kerülhessen a **„Tanya” Településkarakter** és a hozzá tartozó előírások. Cél, hogy ez az új karakter is megfelelően legyen szabályozva, így többek között a Településképi bejelentési eljárásba is bekerülne. **A 7/2020 (IV.28.) önkormányzati rendeletének módosítása egy külön eljárásban történik!**

Az OTÉK-nak is megfelelő a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

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 is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az **Vízminőségvédelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Tájképvédelmi terület övezete** melynek a módosítások megfelelnek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:

1.5.1. 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.

1.5.2. 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. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (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 módosítja a tervezési tömbökben a szabályozást és területfelhasználást.

A helyi építési szabályzatot a módosítás (Általános mezőgazdasági terület- Tanya (Má-t) övezet szabályozása) érinti.

A szabályozási tervet a módosítás (Általános mezőgazdasági (Má) övezetből Általános mezőgazdasági terület- Tanya (Má-t) övezetre történő módosítása) érinti.

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

A Településszerkezeti tervet a **75/2011.(VI.29.)** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti terv a fent leírt szabályozásnak megfelelően nem érinti, Általános mezőgazdasági területfelhasználásban marad.

A beépítésre szánt területek nagysága nem változik.

A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

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 igen, de a módosítás tömböket nem érinti a Északi-Bakony (HUBF30001) és a Papod és Miklád (HUBF20002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.

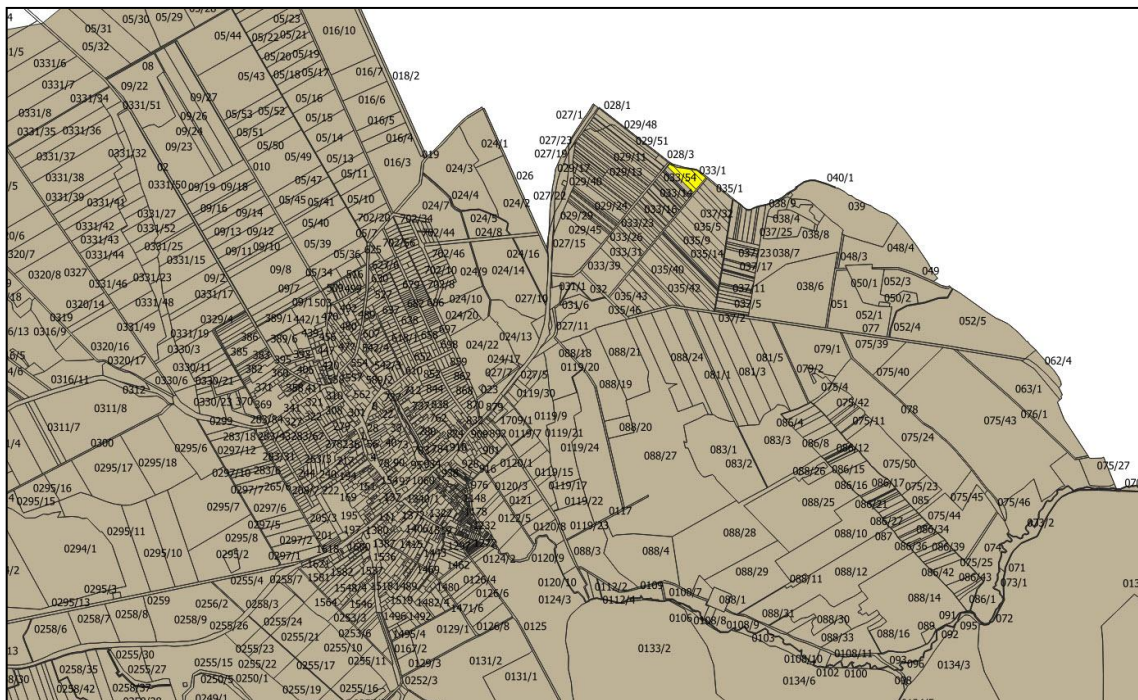
Szentgál közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböket nem érinti az Országos ökológiai hálózat övezetei.

Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területeket a módosítási területeket (Szentgáli-tiszafás Természetvédelmi Terület, Magas-bakonyi Tájvédelmi Körzet), továbbá Barlangok felszíni övezetét és ex lege védett víznyelőket és forrásokat nem érintenek a módosítások.

A település és a módosítás is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre jelentős hatással bíró beavatkozás nem történik.



Natura 2000 területek övezete_ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (zöld vonallánc: kisajátítási terület határa)



Tájképvédelmi terület övezete _ *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (zöld vonallánc: kisajátítási terület határa)*

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 szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. Mezőgazdasági tanya övezet kiszabályozása a valós igényeknek megfelelően. A telekstruktúrában a módosítás kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő.

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:

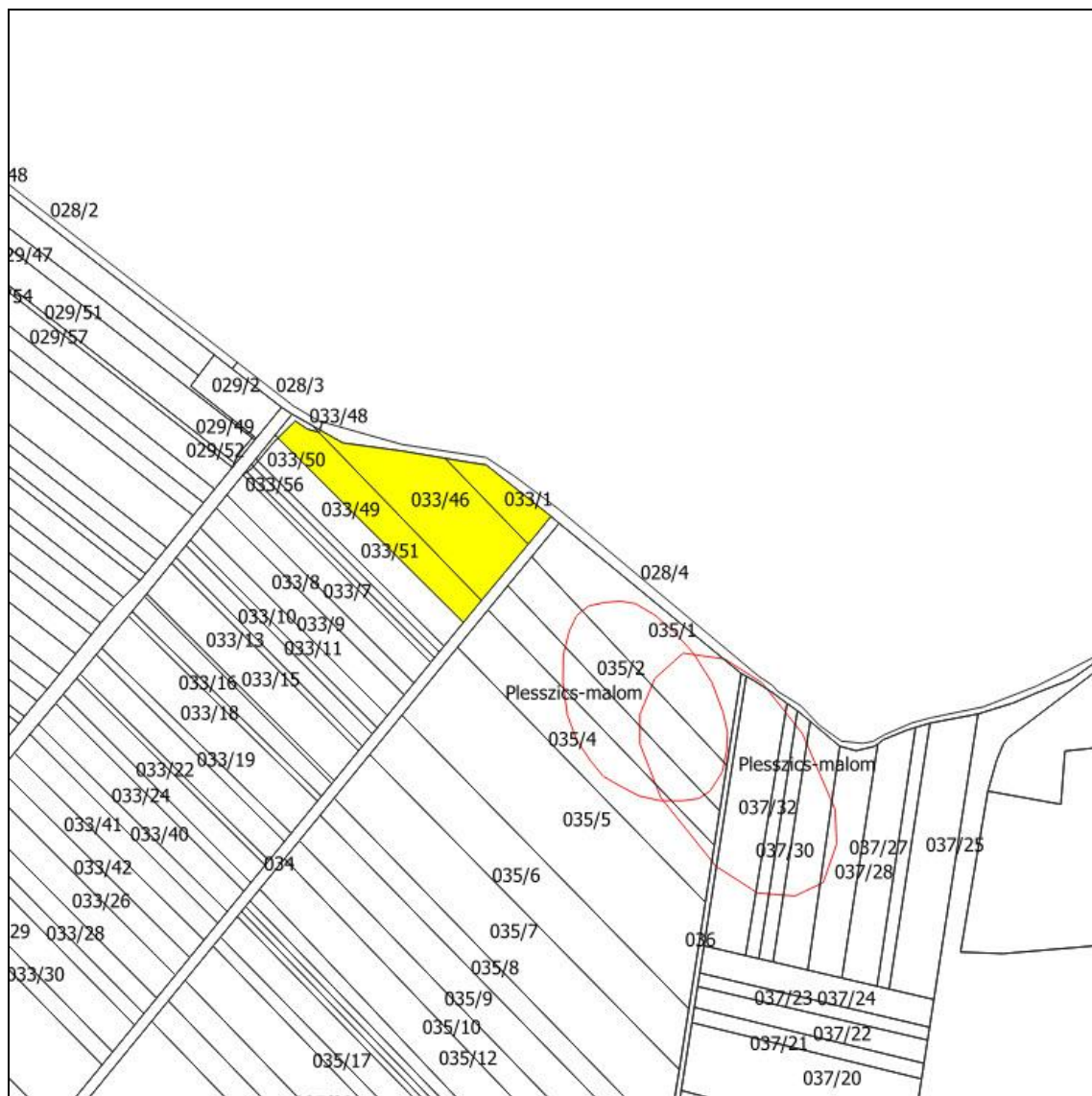
A módosítással érintett tömbökben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás. A módosítandó 2 ingatlan közül a 033/46 hrsz.-ú ingatlanon van lakó és gazdasági épületek, a többi ingatlanon építmény nem található jelenleg.



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

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoznak a védett értékekben.



Nyilvántartott régészeti lelőhelyek_ közeli lelőhely: "Plesszics-malom" _ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)

1.15.2. Közúti közlekedés

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

1.15.5. Parkolás:

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

1.16. Közművesítés:

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem 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, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az Általános mezőgazdasági terület- Tanya övezetre való módosítás a valós fizikai és jogi helyzethez igazodik reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók, alövezet váltás történik, az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület nem módosul.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 2.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSAI 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 érinti.

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 (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való összhang vizsgálata

Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Szentgál Község Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az MaTrT és 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, így már ahhoz képest igazoljuk a megfelelőséget.

A módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM-VmTrT övezetek előírásának megfelelnek a módosítások.

Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelés igazolása:

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítás a következő térségekbe tartozik:
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

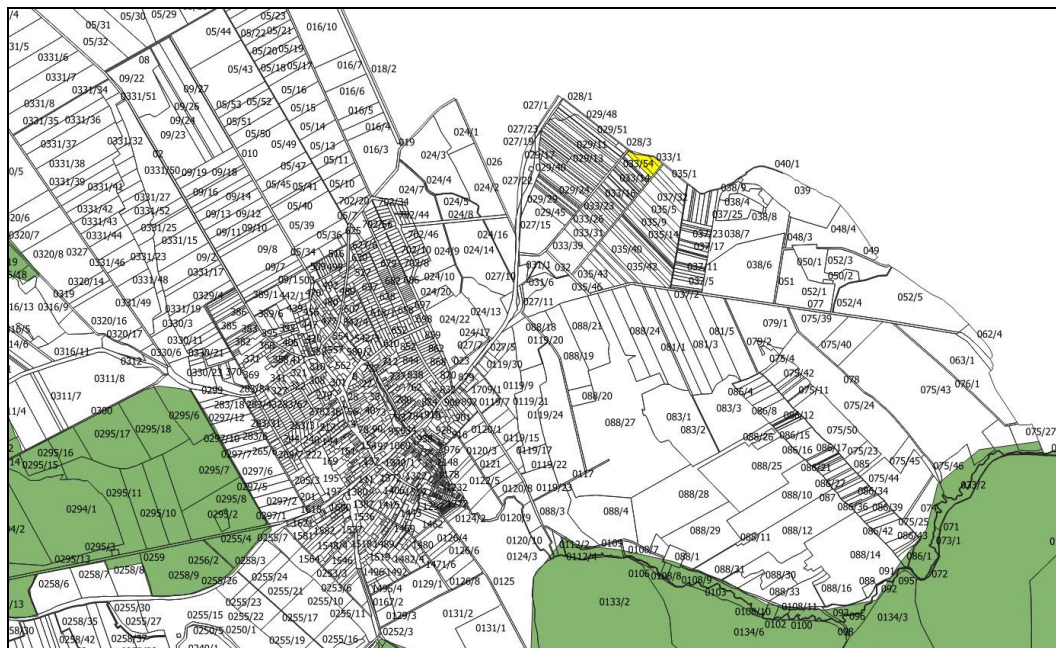
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete

MvM

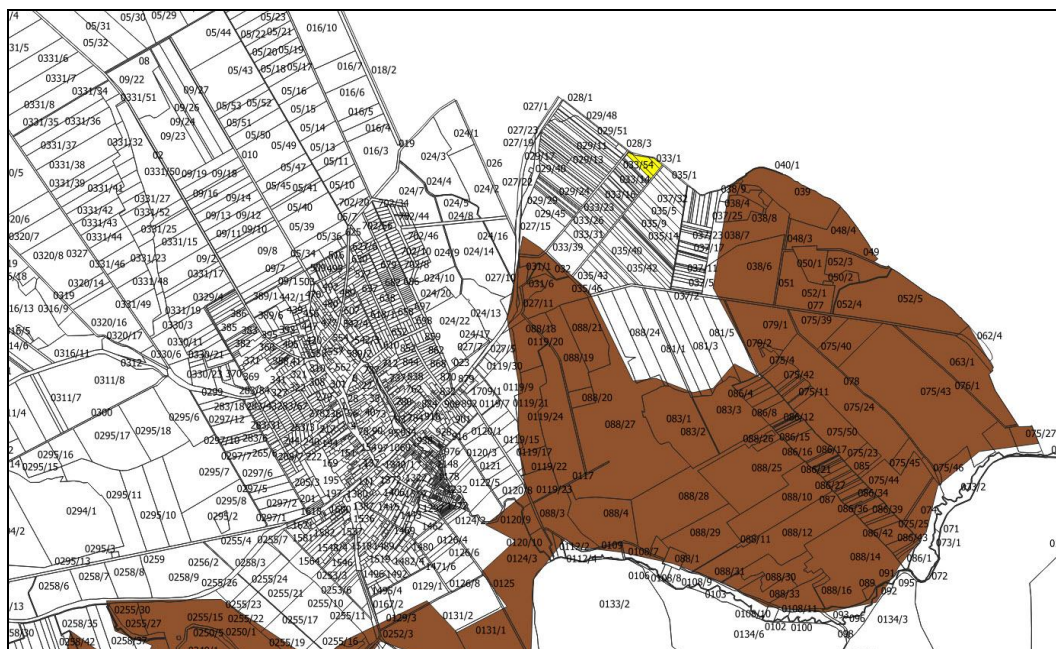
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt területek övezete

VmTrT országos:

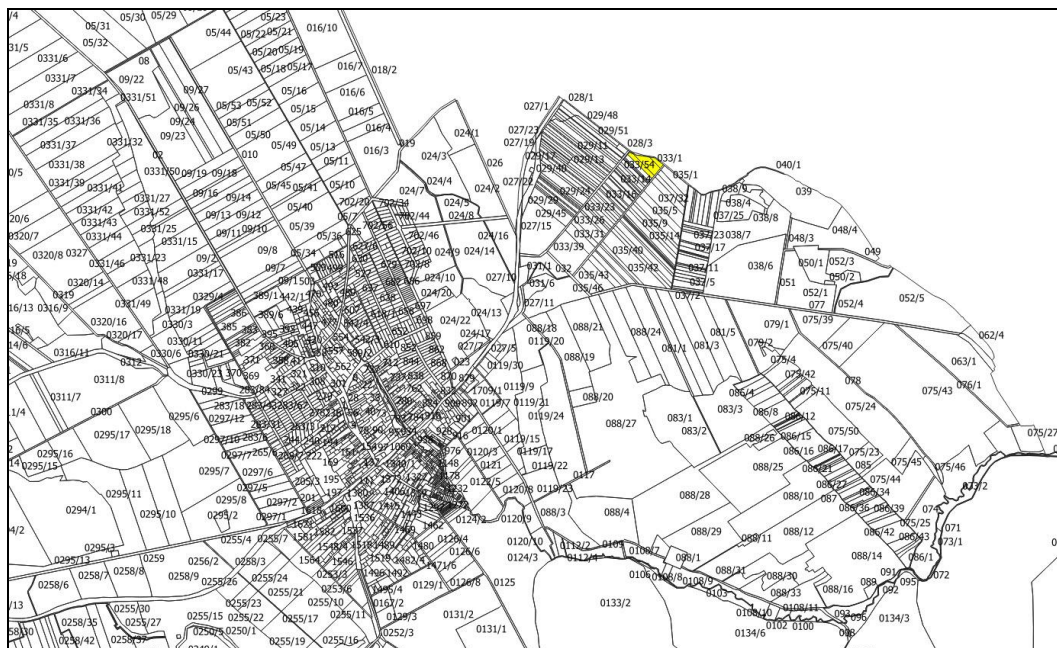
- Országos ökológiai hálózat övezetei
- kiváló és jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- erdők-, és erdőtelepítésre javasolt terület övezete,



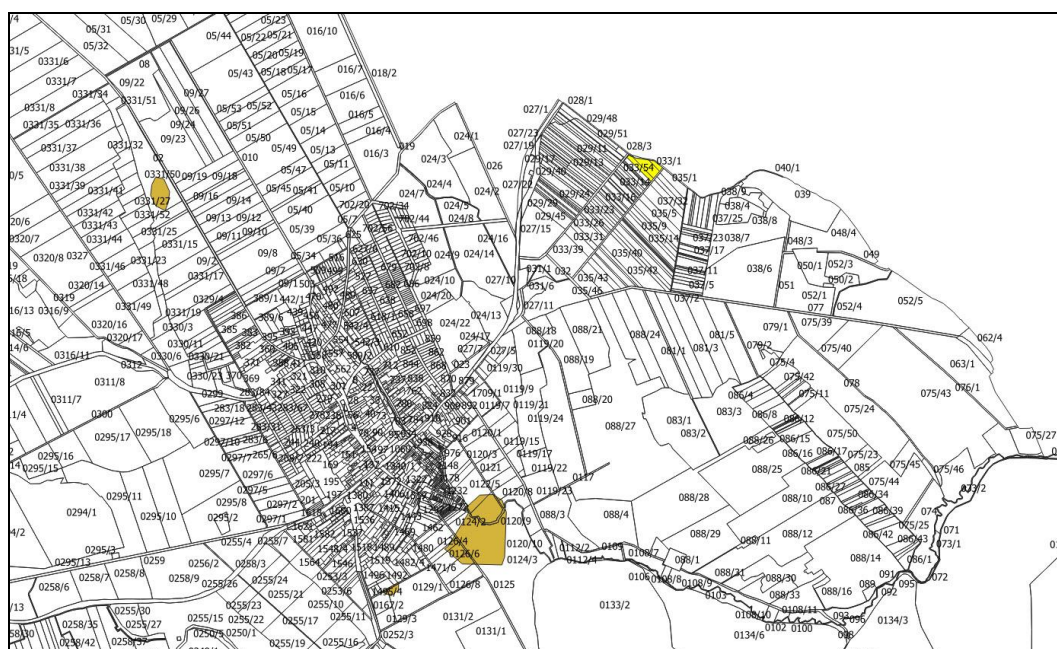
Ökológiai hálózat magterület övezete _ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)



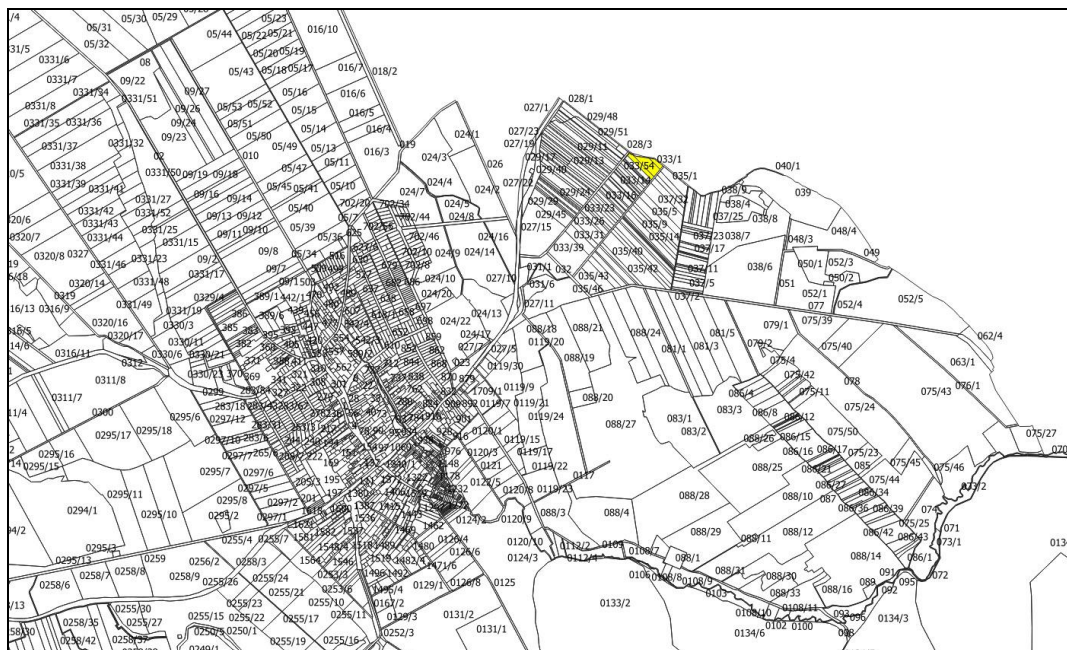
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete _ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)



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



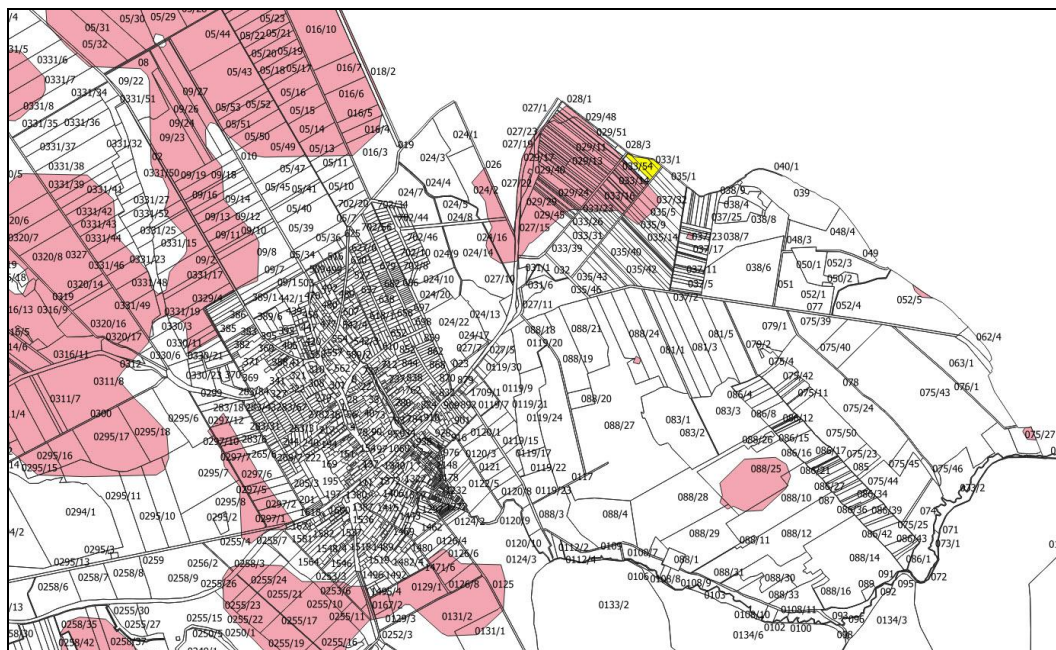
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete_ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)



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



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



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

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

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.

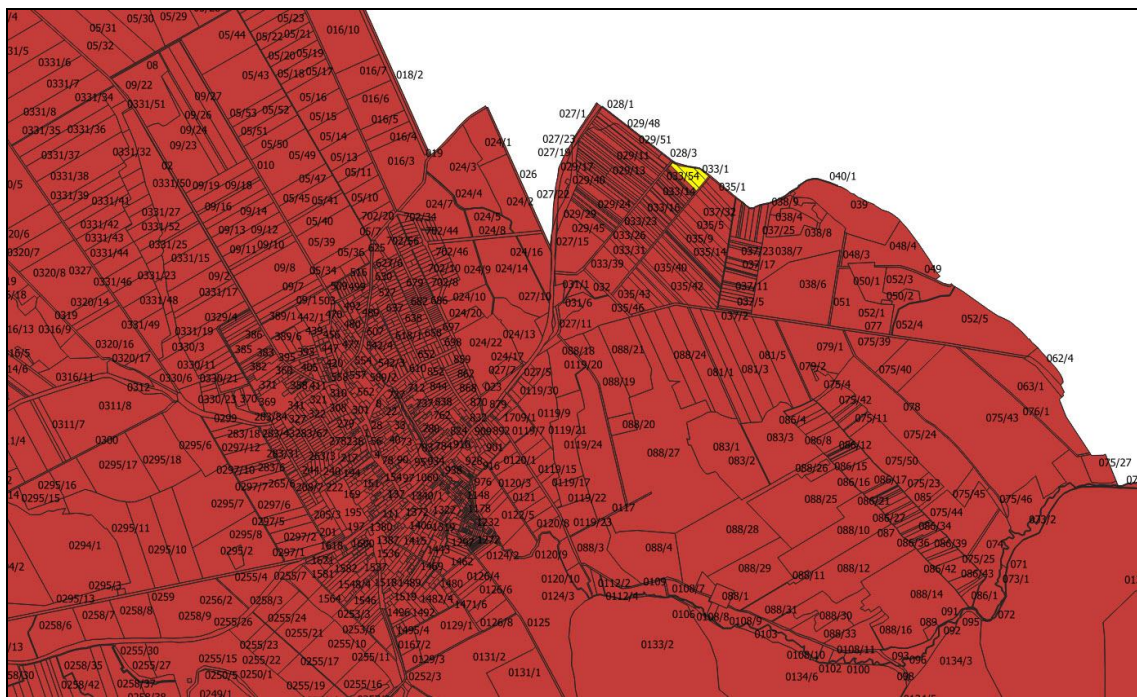
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében 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: 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 településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

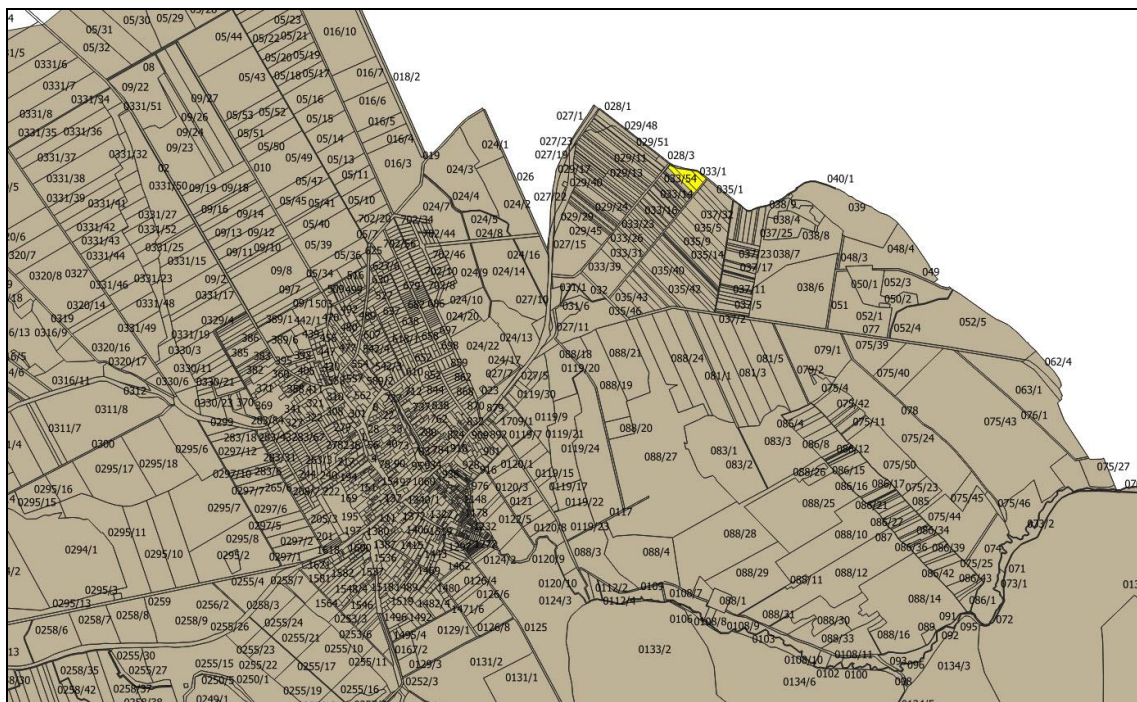
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelőségi igazolás: *A módosítás nem okoz változást a táj és a településképi tekintetében a jelenlegi helyzethez képest, mivel a terület jelenleg többségében beépítetlen.*



Tájképvédelmi terület övezete _ *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga raff: módosítással érintett terület)*

OTrT, VmTrT-Honvédelmi és katonai célú terület övezete:

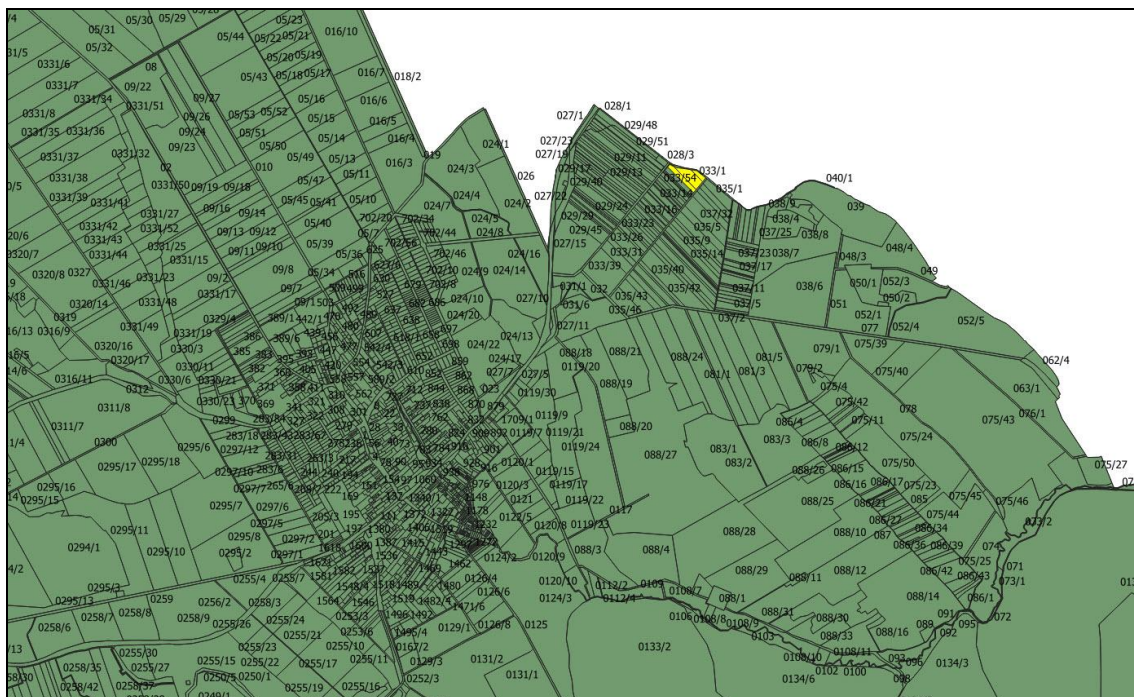
2018. évi CXXXIX. törvény 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(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.*



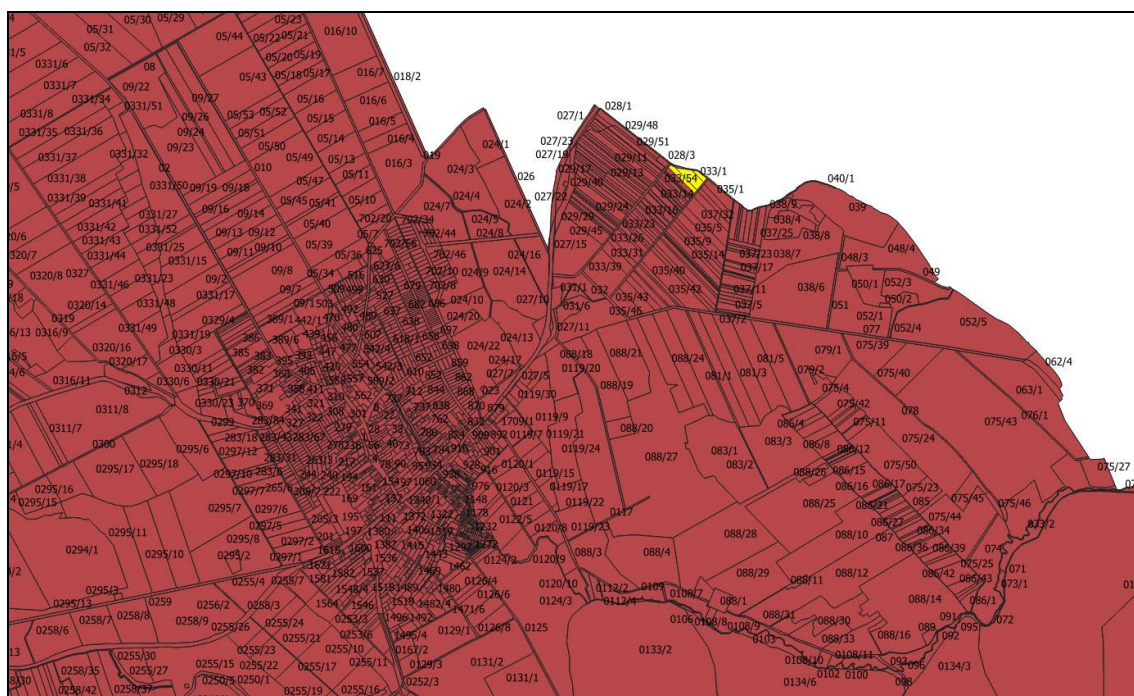
Honvédelmi és katonai célú terület övezete *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)*

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 módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek, az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



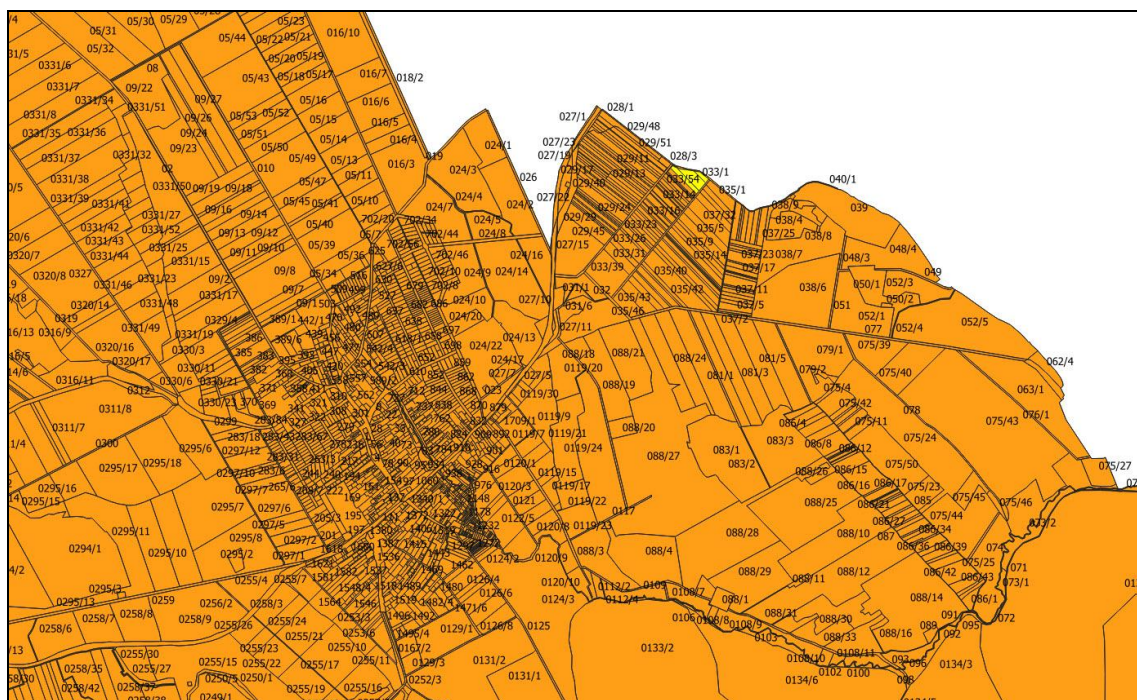
Ásványi nyersanyagvagyon övezete *Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)*

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 megfelelnek, céljaival nem ellentétes.



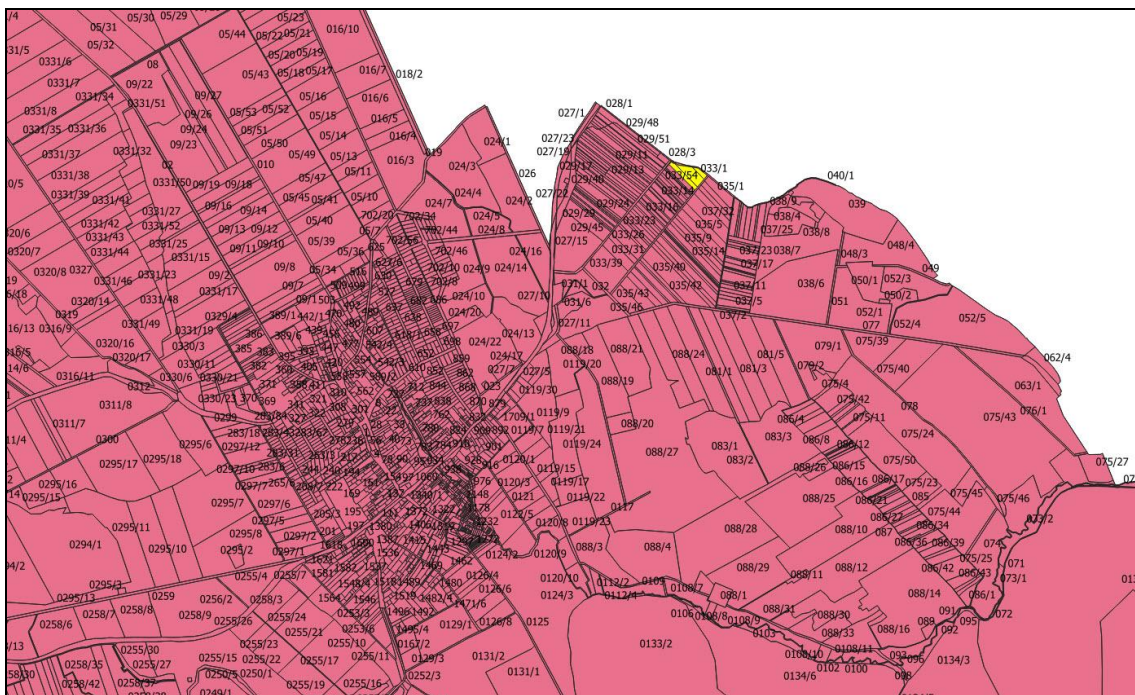
Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete _ Forrás: e-tér adatszolgáltatás, szerkesztve (sárga sraff: módosítással érintett terület)

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 alövezethez 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 megfelelnek, céljaival nem ellentétes.



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

A 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) 12.§ (3) igazolása:

Beépítésre szánt terület nem változik!

280/2024.(IX.30.) Korm rendelet (a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról) 36.§ igazolása:

- A módosítás által érintett 3 ingatlan (hrszt) részbeni összevonásra kerül, alrészlet telekosztás történik (folyamatban van), ezek össz területe 0,9660 m², amely a R. (1) a)p ontja szerinti 1ha határérték alatt van, így megfelel az előírásnak.
- Az Általános mezőgazdasági területként szabályozott földrészleten jelenleg is tanya tevékenység folyik, gombatermesztés és feldolgozással foglalkoznak és a területen meglévő lakó és gazdasági épület is van. Ezek alapján megfelel a R. 36.§ (1) b)-c)-d) pontjának is!
- A meglévő és tervezett épületek alapján az ingatlan beépítettsége nem fogja meghaladni az 5%-ot, és a 4,5m párkánymagasságot. Ehhez igazodva a HÉSZ tervezet is az új Má-t övezetben a 10%-os maximum beépíthetőséget és 4,5m maximum építménymagasságot szabályoz az övezetre, amely egyedül ezen az ingatlantömbön lesz. Ezek alapján megfelel a R. 36.§ (3) és (5) bekezdésének!
- A tanyán a meglévő 1 lakó rendeltetésű épületen kívül 1 db új lakó rendeltetésű épület épülne. A meglévő és tervezett lakó rendeltetésű épületek összterülete 295 m², a meglévő és tervezett gazdasági épületsorozat összterülete 296 m², így megfelel a R. 36.§ (4) bekezdésének! (lásd melléklet: helyszínrajz_áttekintő)
- Az összevont össz. 0,9660 ha területből a változási vázrajz alapján 0,0241 ha rét, 0,4775 ha szántó, 0,04 ha kivett, lakóház, udvar, melléképület és 0,4244 ha fásított terület művelési ághban van, azaz összesen 0,9660 ha (96%) általános mezőgazdasági területnek

megfelelő művelési ágban van, így megfelel a R-36.§ (5) b) pontja szerinti min. 60%-nak! (lásd melléklet: Változási vázrajz)

- Országos jelentőségű védett természeti területet nem érint a módosítási terület. Ezek alapján megfelel a R. 36.§ (6) 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 (pl. agyagbemosódásos barna erdőtalajok) jobb lehetőséget teremtenek a mezőgazdasági műveléshez, így a területen megjelennek a kiterjedtebb szántóterületek, valamint itt is jellemző a gyepes 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, fennsíkakat erdőtakarók borítják, a mezőgazdasági termelés feltételei csak a hegyközi medencékben adóttak. A szentgáli völgyperem löszös üledékein agyagbemosódásos barna erdőtalajok (10%) fordulnak elő. Mechanikai összetételük vályog, vízgazdálkodási és termékenységügyi tulajdonságaik kedvezőek, a 35-50 (int.) közötti talajminőségi kategóriákba sorolhatók. Ezzel összhangban főként (75%) szántóként, erdőként (15%) és gyepterületként (5%) hasznosíthatók. A fennmaradó 5% településterület.

A tájhasználat relevánsan a módosítással nem változik. A tájszerkezet változatlan marad.

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, vagy gyepes, esetleg felhagyott, cserjésedő-erdősülő mezőgazdasági területek. 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 övezeteivel. A területrészt környezete jelenleg is mezőgazdasági területként van szabályozva a hatályos településrendezési eszközökben, releváns változást nem okoz a természetes és természetközeli élőhelyekben és azok kapcsolatait sem veszélyezteti relevánsan.

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. tv. 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 ú.n. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg.

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem indokolt az igazolás, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása.

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. Belső úthálózat

3.4. Községi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken. Minden ingatlan esetében biztosítottak a közműkapcsolatok.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek funkciója módosítása nem okoz ilyen változást.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest mérhetően 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, azonban a mellékletként csatolásra kerül a tervezett beruházási elképzelés a 'helyszínrajz_áttekintő', 'helyszínrajz', 'Építész tervdokumentáció' című mellékletekben.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

RENDELET TERVEZET

Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025.(.....) önkormányzati rendelete
Szentgál Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
9/2011.(VI.30.) sz. 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 Főépítész 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 Fogyasztóvédelmi 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 **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Szentgál Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **9/2011.(VI.30.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 2.§ (2) bekezdés d) pontja a következő rendelkezéssel egészül ki:
„dc) Mezőgazdasági általános- Tanya terület Má-t”

(2) A R. IV. fejezete kiegészül a következő rendelkezéssel:

„22/A. Általános mezőgazdasági terület- Tanya

22/A. § (1) Az Általános mezőgazdasági terület-Tanya övezetet Má-t övezeti jellel szabályozza a Szabályozási terv.

(2) a földrészlet területének nagysága legalább 1500 m², legfeljebb 10 000 m² lehet,

- (3) az övezetben növénytermesztést és állattenyésztést, valamint ezekkel kapcsolatos terménytárolást, termény- vagy termékfeldolgozást végezhető,
- (4) az övezetben gazdasági épület, épületcsoport, valamint lakóépület helyezhető el,
- (5) Az 50 m² hasznos alapterületet és 180 napos fennállást meghaladó növénytermesztésre szolgáló üvegház, vagy a növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, gazdasági épületnek tekinthető.
- (6) Az tanya övezetben az ingatlan területének megengedett beépítettsége legfeljebb **10 százalék** lehet, lakóépület legnagyobb megengedett **párkánymagassága legfeljebb 4,50 méter.**
- (7) Az övezetben **legfeljebb kettő lakórendeltetést tartalmazó épület**, épületrész helyezhető el oly módon, hogy
- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület vagy épületrész bruttó alapterülete nem haladhatja meg a tanyán lévő gazdasági épület vagy épületrész, épületcsoport bruttó alapterületét, egyben teljesülnek az (7) bekezdésben foglaltak,
- (8) Az övezetben
- a) a lakórendeltetést tartalmazó épület nagysága
- aa) 2000 m²-es telekméretig a (5) bekezdés szerinti beépíthetőség 45 százalékát,
- ab) 2001 és 6000 m²-es telekméret között a (5) bekezdés szerinti beépíthetőség 35 százalékát,
- ac) 6000 m²-es telekméret felett a (5) bekezdés szerinti beépíthetőség 25 százalékát nem haladhatja meg, és
- (9) A tanya területén – a (5) és az (7) bekezdés szerinti követelmények betartása mellett – vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület is elhelyezhető.

2.§ A R. mellékletét képező SZ2 jelű tervlap –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-SZT) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

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

Szentgál, 2025.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2025.

jegyző