

SZENTGÁL KÖZSÉG

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

148/2025.(IX.30.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



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

2025. október 28.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Véleményezési szakasz leírása

TKR rendelet tervezet

II. Mellékletek

- a. A településfejlesztési döntésekről szóló *148/2025.(IX.30.) számú* kt. Határozat
- b. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- c. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

III. Rajzi mellékletek

Új külterületi településkarakter tervlap

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 Településkép védelméről szóló szabályzatot a **7/2020 (IV.28.)** sz. rendelettel fogadta el.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Szentgál Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a *148/2025.(IX.30.) 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 HÉSZ) együttes 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.

Nem tartalmaznak 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 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 állásfoglalása szerint **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése.

A módosítások leírása a 148/2025.(IX.30.) számú határozat alapján

Szentgál 033/46, 033/49, 033/1 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 3 ingatlan jelenleg Általános mezőgazdasági (Má) övezetbe tartozik, amely az OTÉK szerint 6%-os beépíthetőséget enged. A területen folytatnák a családi gazdálkodást és 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 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 módosítással változik a Településkép védelmi rendelet.

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

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

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 nyersanyagvagyron övezete, Tájékvédelmi 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.

A Településrendezési Eszközök (HÉSZ, szabályozási terv és településszerkezeti terv) módosítása egy külön eljárásban történik!

1.6.2. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Településkép védelmi rendeletet és annak 2. sz. mellékletét Településkarakterek lehatárolása tervlapot az önkormányzat a 7/2020. (IV. 28.) rendelettel fogadta el.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a településkaraktert.

A Településképi rendeletet a módosítás (Tanya településkarakter szabályozása) érinti.

A 2. sz. melléklet tervlapot a módosítás (Tanya karakterterületre történő módosítása) 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.

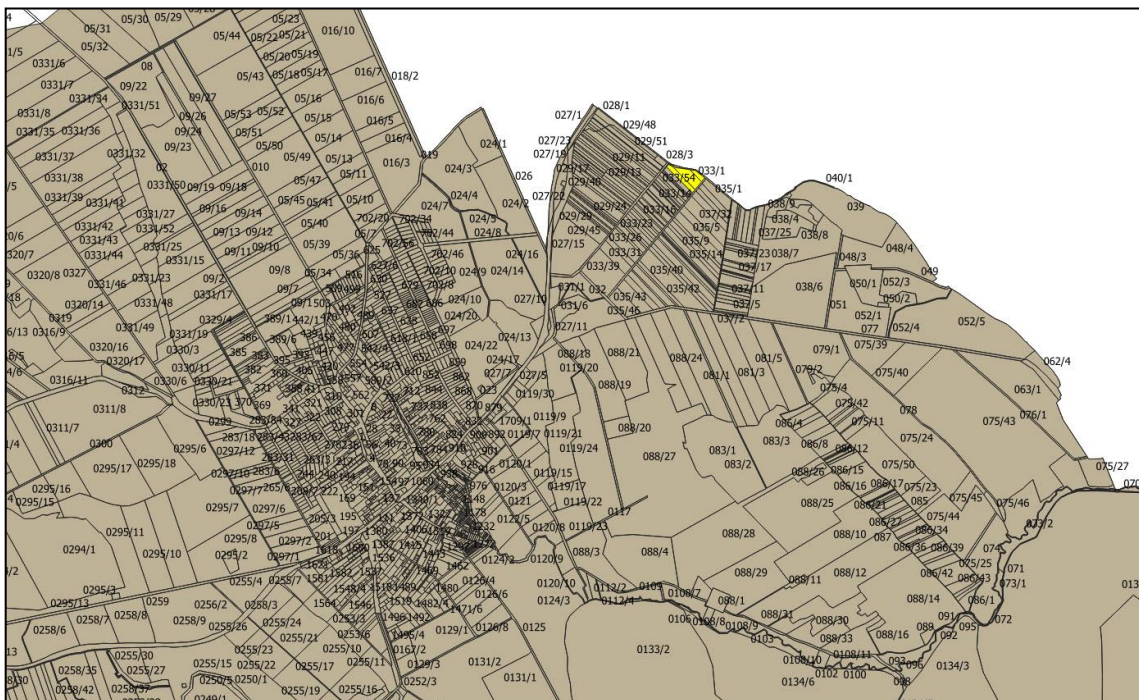
Szentgál közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböket nem érinti az Országos ökológiai hálózat övezetei.

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)*

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

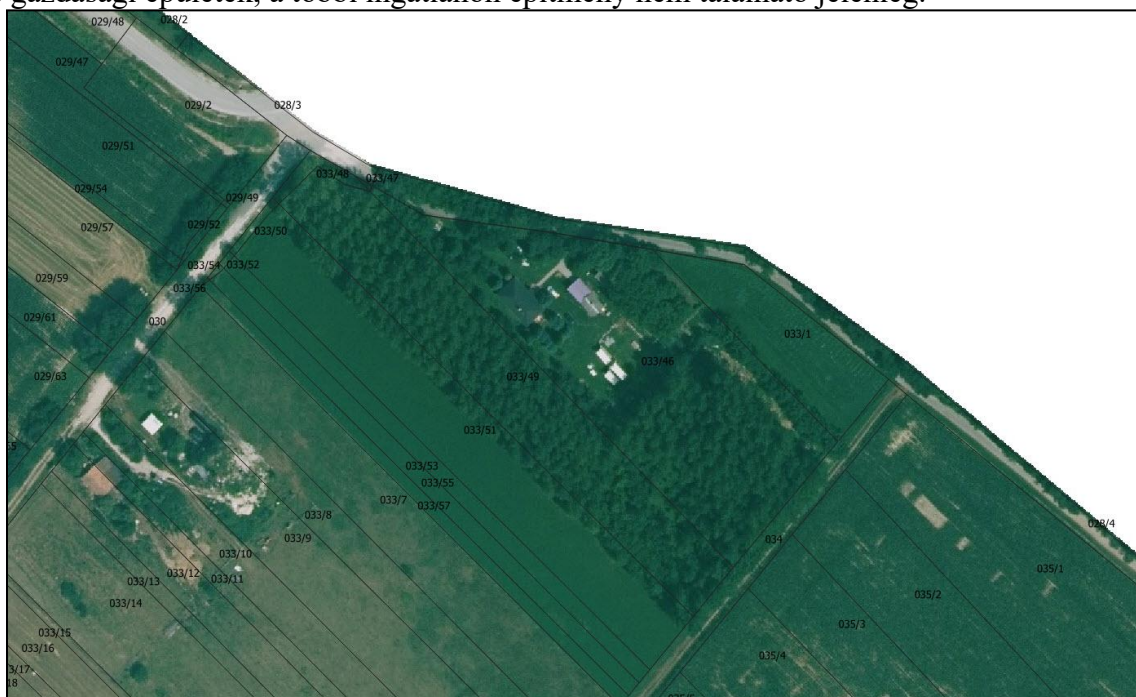
1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:

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 3 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.

RENDELET TERVEZET

Szentgál Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025.(.....) önkormányzati rendelete
Szentgál Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
7/2020.(IV.28.) 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 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 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.) 13.§ a következő rendelkezéssel egészül ki:

„1) Tanya terület”

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

„19/A. Tanya terület

19/A. § (1) Tanya településkarakterben a növénytermesztésre szolgáló üvegház, növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor vagy konténer is elhelyezhető. A 50 m² hasznos alapterületet és 180 napos fennállást meghaladó növénytermesztésre szolgáló üvegház, vagy a

növény- vagy gombatermesztésre szolgáló fóliasátor, gazdasági épületnek tekinthető, amely gazdasági épület megvalósítása előtt településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

(2) Épületek csak legalább 30 és legfeljebb 45 fokos kialakítású magastetősek lehetnek, kisebb méretű lapostetős vagy kishajlású kiegészítő épületrészekkel, melynek aránya a tető felületének max. 20 %-a lehet.

(3) Lapostetős vagy kishajlású tetővel fedett gazdasági épület csak akkor létesíthető, ha környezetében már létesültek ilyen épületek.

(4) Az érintett tetősíkfelület legfeljebb 20%-a bontható meg tetősík-ablakokkal vagy tetőfelépítménnyel.

(5) A magastetős épületek meghatározó tetőhéjazata kizárólag a területre jellemző, pikkelyszerű és hagyományos anyagú, illetve natúr színvilágú lehet, héjazataként jellemzően pikkelyes jellegű cserép, pala, korcolt fémlemez használata szükséges.

(6) Homlokzatot vakoltan, vagy natúr anyagú burkolt falazatokkal kell képezni, faburkolatot legfeljebb a homlokzati felületek 30%-án lehet alkalmazni.

(7) Épületgépészeti elemek között felőli homlokzaton nem helyezhetők el.

(8) A telek elő-, oldal kertjét, háromszintes növényzettelepítéssel kell kialakítani.

(9) Magastetős épület esetén a táblás napelemeket, napkollektorokat napelemes cserép kivételével a tető lejtésével párhuzamosan úgy kell elhelyezni, hogy

a) azok a tető széleinek, gerincének szélső 60 cm-es sávján ne nyúljanak túl,

b) széleik igazodjanak egymáshoz és a tetősík ablakhoz,

c) legfeljebb az adott tetősík 30 %-át fedheti le,

d) sorolva, lépcsőztetés nélkül téglalap alakú felületet képezzenek.

(10) Színben és formában a tetőfelület anyagával harmonizáló napelemes cserép alkalmazása teljes tetőfelületen megengedett valamennyi építmény esetében.

(11) Egyéb műszaki berendezések:

a) meglévő épület esetén a homlokzaton egységes módon és helyen, építészeti homlokzati terv alapján, takartan, nem látható módon,

b) új épület esetén kizárólag erre a célra tervezett, takart felületek mögött helyezhető el.

2.§ A R. 2. mellékletét képező Településkarakterek lehatárolása tervlap –normatartalma helyébe e rendelet 2.sz. mellékletét képező tervlap (m-TAK) 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