

SZENTBÉKKÁLLA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 3. MÓDOSÍTÁSA

A 017/8 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Végső szakmai véleményezési tervdokumentáció
A 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti Tárgyalásos eljáráshoz

PARTNERSÉGI DOKUMENTÁCIÓ



SZENTBÉKKÁLLA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK 3. MÓDOSÍTÁSA

A 017/8 HRSZ-Ú TERÜLETRE VONATKOZÓAN

Végső szakmai véleményezési tervdokumentáció
A 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti Tárgyalásos eljáráshoz

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
varoseshaz@varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

Településrendezés :

Bárdosi Andrea

Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Város és Ház Bt.

Tájrendezés, zöldfelületek,
környezetvédelem:

Lázár Tibor
TK1 01-5041

Környezetterv Kft.

Közlekedés, közművek:

Nagy Szabolcs
01-11270 Tkö

Város és Ház Bt.

Budapest, 2019. szeptember

Megbízó: Szentbékállai Önkormányzat,
Molnár Endre polgármester

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

- 1.1 Tervi előzmények vizsgálata
 - 1.1.1. Hatályos Településrendezési eszközök
 - 1.1.2. Területrendezési tervek
- 1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT
- 3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA
- 3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT
- 3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT
- 3.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT
- 3.6. KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT
- 3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM
- 3.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

MELLÉKLETEK

Kt. határozatok

I. BEVEZETÉS

Szentbékállai Településszerkezeti tervét a 67/2008. (XI.27.) sz. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 12/2008. (XII.08.). Önk. rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete. A terv azóta kétszer módosul a belterület vonatkozásában.

A hatályos Településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt határozatával kezdeményezte a 017/8 hrsz-ú terület tulajdonosa kérésével és költségviselésével.

A módosítás indoka és célja:

Az 1. módosítás olyan magántulajdonú zöldterület átsorolására terjed ki, melynek megvalósítására az önkormányzatnak lehetősége nem lesz. A 017/8 hrsz-ú telek a hatályos településszerkezeti és szabályozási terven zöldterületként került besorolásra, de a zöldterület nem került megvalósításra, önkormányzati kisajátításra nem került sor. A 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési törvény (MATrT) 51.§ (4) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a magántulajdonú zöldterületet más területfelhasználási egységbe is át lehessen sorolni. A telken többfunkciós, bemutató, oktató funkciójú épület elhelyezése tervezett, ennek megfelelően településközpont vegyes területbe kerülne besorolásra a 0,29 ha területű telek.

A módosításhoz tartozóan, a biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében 2. módosításként a telektől északkeletre fekvő 017/3 hrsz-ú vízmű terület egyéb ipari területi besorolásból beépítésre nem szánt különleges közműterületbe kerül.

A módosítás hatása:

A módosítás hatására a több mint 10 éve fennálló rendezetlen jogi és területhasználati helyzet (magántulajdonú tervezett zöldterület) megoldódik. A módosítás során új beépítésre szánt terület jön létre a belterületől északra, ahhoz szervesen kapcsolódóan. Ugyanakkor ennél nagyobb területen beépítésre nem szánt terület is létrejön a módosítással, így beépítésre szánt terület növekmény nem keletkezik. A módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „Tárgyalásos eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre, miután az Önkormányzat a mellékelt Kt. határozatával a területet **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította.

II. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

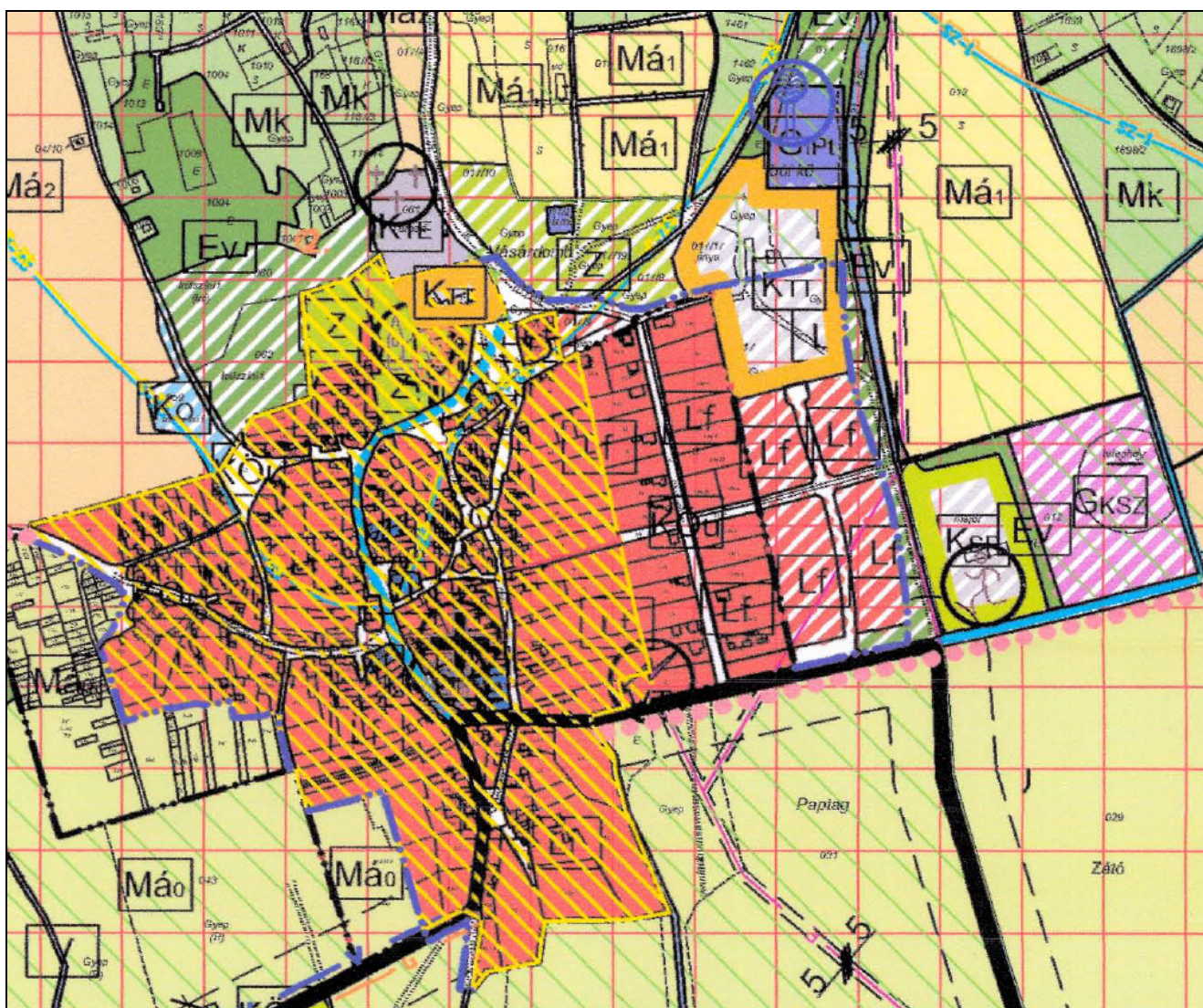
1.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.1.1. Hatályos Településrendezési eszközök

Szentbékállai község hatályos **Településszerkezeti tervét** az Architop Építészroda Kft készítette (Felelős tervező: Papp Zoltán Tamás), az önkormányzat képviselő-testülete a 67/2008. (XI.27.) sz. határozatával fogadta el. A Településszerkezeti tervet megelőzte a **Településfejlesztési Konceptió**, mely még 2000 májusában készült, szintén az említett Építészroda által.

A településszerkezeti terven az 1. módosítással érintett terület **tervezett zöldterületként** jelölt, a szomszédos Vásárdombon a vízmű körüli területekkel együtt, melyek mind magántulajdonban vannak. A 017/8 hrsz-ú területet délről meglévő falusias lakóterület, nyugat felől tervezett falusias lakóterület határol. Keleti oldalán szomszédos terület különleges turisztikai területbe tartozik. Észak, északnyugati irányban, a Szőlőhegybe vezető út túloldalán lévő legelőket is tervezett zöldterületbe sorolta a hatályos TSZT.

A 2. módosítás területe Egyéb ipari területbe került besorolásra, rajta víztároló medence jel található.



A hatályos Településszerkezeti terv részlete a belterületre és környékére

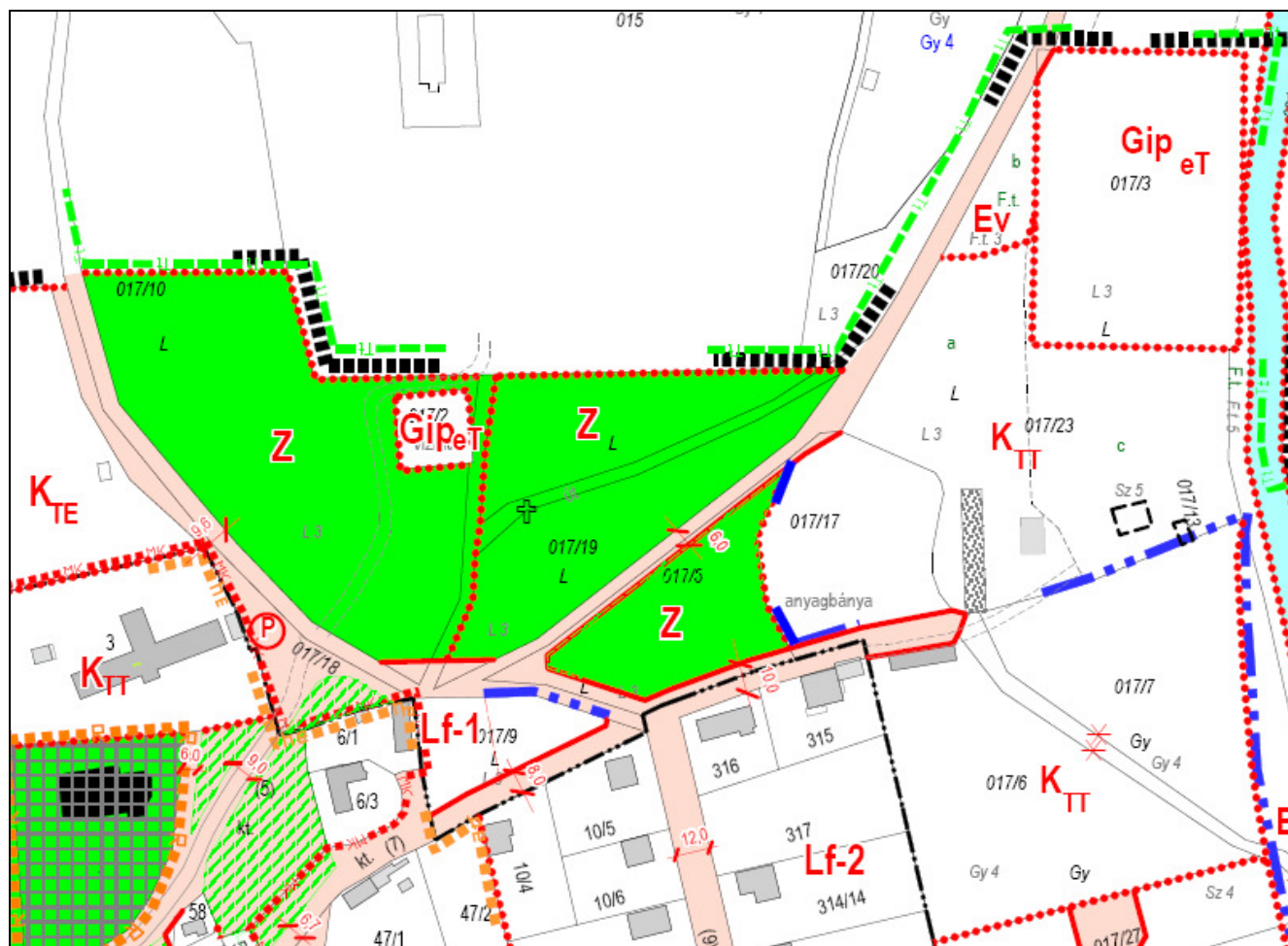


A hatályos Településszerkezeti terv részlete a módosítandó területtel

MEGLÉVŐ	TERVEZETT		
		Közigazgatási határ	
		Belterületi határ egyesen a beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa	
		Megszűnő belterületi határ	
		Beépített és beépítésre szánt, illetőleg a beépítésre nem szánt területek határa	
Beépítésre szánt területek			
		Lakóterület: falusias lakóterület	
		Vegyes terület: településközpont vegyes terület	
		Gazdasági terület: Kereskedelmi, szolgáltató terület	
		Gazdasági terület: Ipari terület (Egyéb ipar - településgazdálkodás)	
		Különleges terület: Temető terület	
		Különleges terület: Oktatási terület	
		Különleges terület: Sport, szabadidő terület	
		Különleges terület: Turisztikai terület	
Beépítésre nem szánt területek			
		Közelekedési (közúti) és közműterület	
		Erdőterület: védelmi	
		Zöldterület	
		Általános mezőgazdasági terület (Má0)	
		Általános mezőgazdasági terület (Má1)	
		Általános mezőgazdasági terület (Má2)	
		Kertes mezőgazdasági terület (Mk)	
		Vízgazdálkodási terület	

A belterület területfelhasználását lefedi a védett természeti terület (V-1 övezet, Balaton-felvidéki Nemzeti Park) és a Településkép-védelmi terület (T-2). Ezek az övezetek azonban már nem hatályosak.

Szentbékálla **Helyi Építési Szabályzatát** és a hozzá tartozó Szabályozási terveket – melyeket szintén az Architop Építésziroda Kft készített – a Szentbékállai Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2008. (XII.08.) sz. rendeletével hagyott jóvá. Az R-3 jelű Belterület szabályozási terv tekintetében módosítás történt 2014-ben, melynek során a szabályozási terv új alaptérképre került átdolgozásra és a HÉSZ is több helyen módosult. Ennek tervezője a Város és Ház Bt volt, a terv az 1/2015. (I.30.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra. A terv kismértékben módosult (a zöldterületek övezeteire vonatkozóan, a korábbi állapot visszaállítása tekintetében) 2015-ben a 17/2015. (XII.31.) önkormányzati rendelettel.



Belterület Szabályozási terve

A Helyi Építési Szabályzat mellékleteként jóváhagyott belterületi R-2 Szabályozási terv a lakóterületeket két építési övezetre bontja, a meglévő beépítést Lf-1, az új és tervezett beépítést Lf-2 lakóövezetbe sorolja. Az intézmények a Vt övezetbe kerültek. Az északi területen lévő vízmű területek GipeT övezetbe soroltak. A zöldterületek nincsenek differenciálva. A közlekedési területek, az országos és önkormányzati utak is KÖu övezetbe soroltak.

A 017/8 hrsz-ú telek és a tőle északnyugatra fekvő zöldterületek Z jelű övezetbe tartoznak. A telket szabályozás érinti minden közterület felől, a Dózsa György út felől 10 m-es a szélesség, a Szőlőhegyre vezető út pedig 6,0 m-re került szabályozásra.

A telket keletről határoló egykori anyagbánya és a szomszédos terület KTT jelű különleges turisztikai terület övezetbe tartozik. Ebbe ágyazódik bele a 017/3 hrsz-ú vízmű terület, mely GipeT övezetbe került.

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai a Zöldterületekre a következők:

Zöldterületek**22.§.⁶⁵**

- (1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közpark).
- (2)^{66, 67} Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
- Z övezeti jelű zöldterület.
- (3)^{68, 69} A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
- (4)^{70, 71} A zöldterületen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- (5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhoson, lombhullató minimum 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
- (6)⁷²
- (7) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell kivitelezni.
- (8)⁷³
- (9)⁷⁴
- (10)⁷⁵ A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használat esetén (előadás, vásár, majális, stb.) a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani.
- (11)^{76, 77} Zöldterületeken közművet építeni, csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.
- (12)⁷⁸ Zöldterületeken a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.
- (13)⁷⁹ Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, a 4. számú függelékben található fajlista felhasználásával. A 3. függelék szerinti növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a tűlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő.

A hatályos HÉSZ vonatkozó előírásai az Egyéb Ipari területre a következők:

"Ipari terület**(Egyéb terület)****17.§.**

- (1) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei helyezhetők el.
- (2) Az egyéb ipari terület az alábbi építési övezetekre tagozódik:
a) egyéb ipari terület – településgazdálkodás /GIPT/
- (3) A **GIPT.** jelű építési övezetben az energiaszolgáltatás, a településgazdálkodás, a településüzemeltetés létesítményei helyezhetők el.
- (4) A **GIPT.** jelű építési övezetben a technológiai létesítmények a védelmi és biztonsági előírások betartásával, és legalább 3-3 méteres elő-, oldal- és hátsókert elhagyásával kialakított építési helyen belül helyezhetők el.
- (5) Az egyéb ipari terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

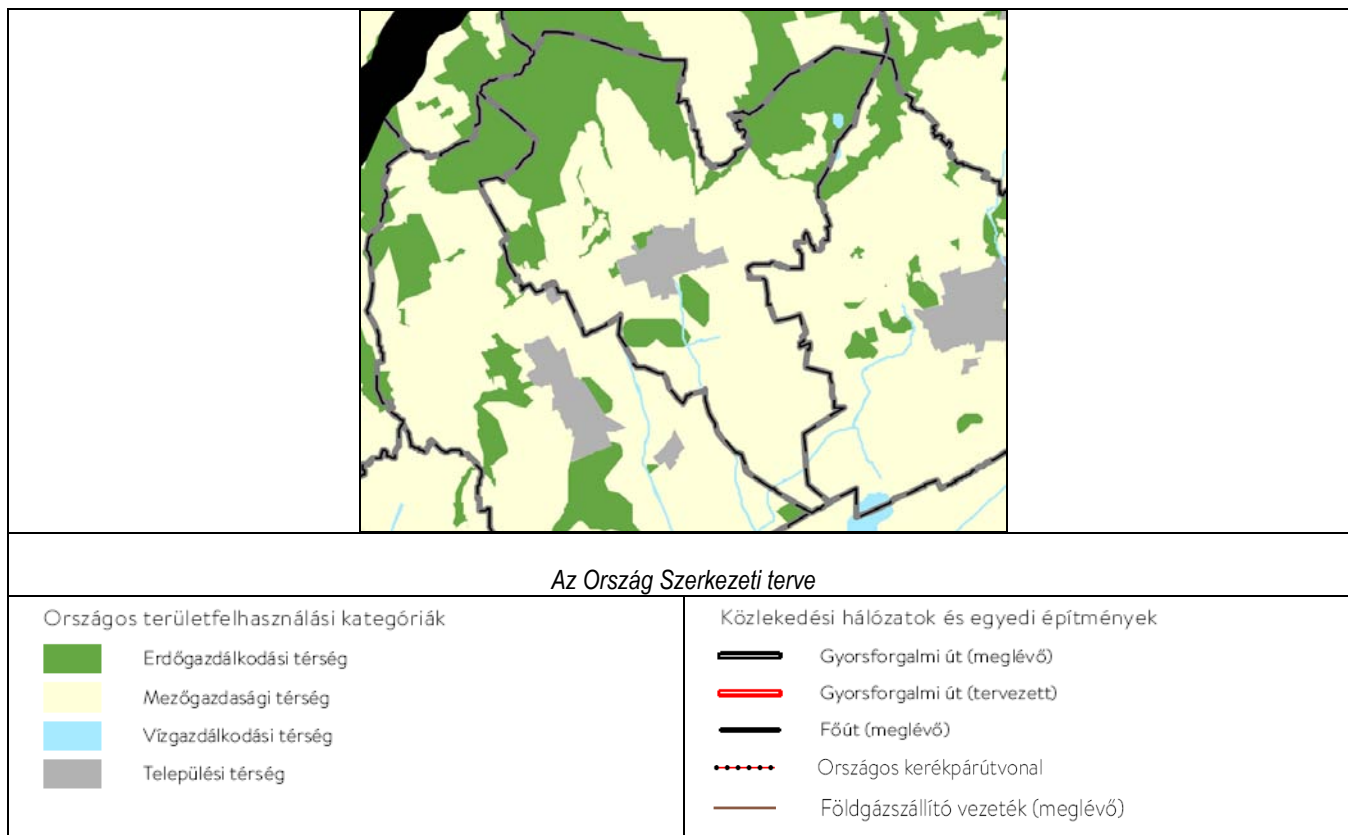
GIPT. jelű építési övezet	
Beépítési mód	K - szabadon álló
Kialakítható telek legkisebb területe	Technológiai igény szerint
Kialakítható telek legkisebb szélessége	Technológiai igény szerint

Megengedett legnagyobb beépítettség	40%
Megengedett legkisebb építménymagasság	2,0 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	K – 4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	40%

- (6) Az egyéb ipari terület építési övezetben magas technológiai létesítmények a terepbe süllyesztve helyezhetők el. Az (5) pontban rögzített megengedett legnagyobb építménymagasságot meghaladó épület csak kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében engedélyezhető, ha azt az alkalmazott technológia indokolttá teszi. Az illeszthetőséget az elvi engedélyezés során igazolni kell.
- (7) A tájképvédelemmel érintett, kialakult gazdasági területen tájba illeszkedő beépítést kell biztosítani."

2.1.2. Területrendezési tervek

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Szentbékállai igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik. Az országos infrastruktúra hálózatok nem érintik a települést. A vizsgált területek **települési térségben** találhatók.

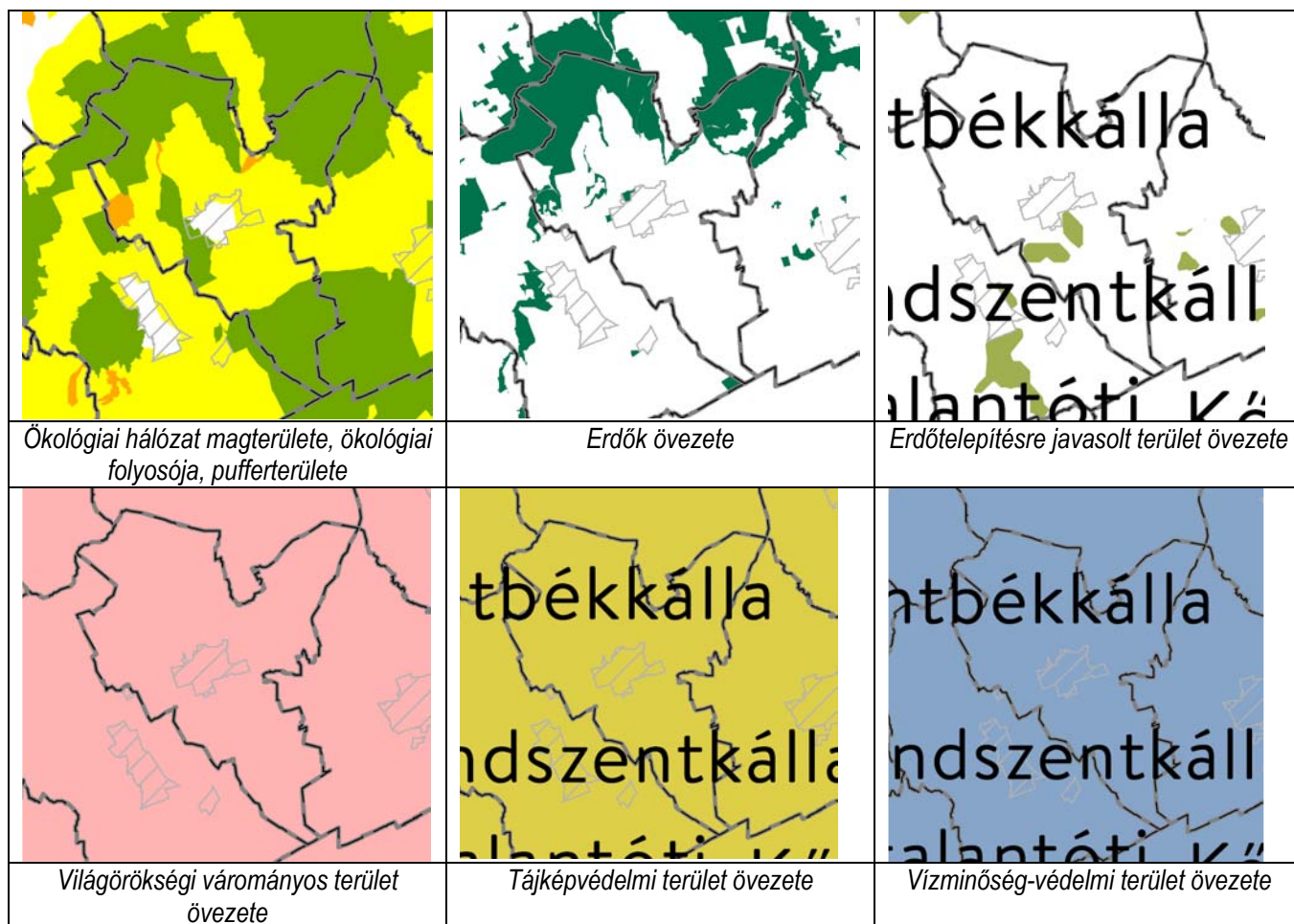


Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

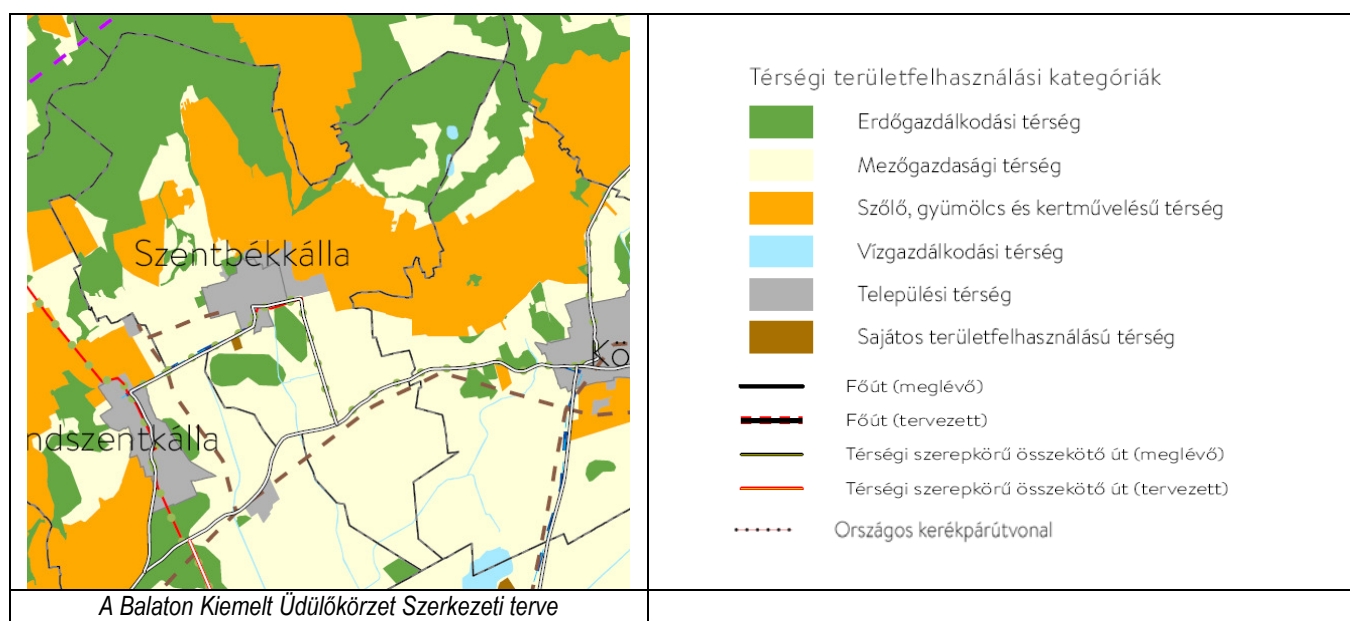
Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	Nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	Nem
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	Igen	Igen
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Nem	Nem
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Nem	Nem
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	Nem
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	Nem
8. Tájvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	Igen	Igen
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	Nem	Nem
12. VTT tározók övezete*	Nem	Nem
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.)	Nem	Nem

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A települést érintő OTrT övezetek az alábbiak:



A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.



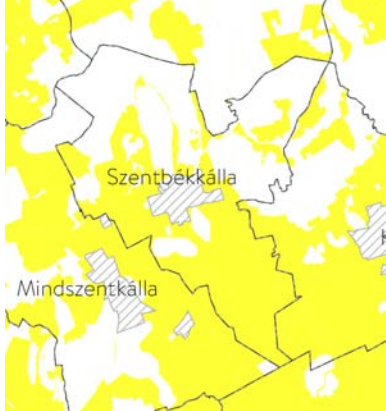

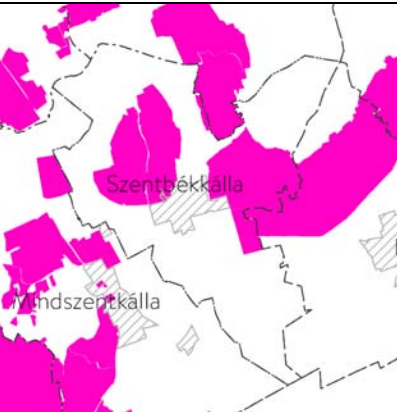


A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Szentbékállai igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben és szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben fekszik. A módosítással érintett terület és környéke a belterülettel együtt **települési térségbe** került besorolásra.

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	Nem
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	Nem	Nem
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Nem	Nem
Vízerózióknak kitett terület övezete*	Igen	Igen
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Nem	Nem
Tómeder övezete (11.2.)	Nem	Nem
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	Nem
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	Nem
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	Nem
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	Igen	Nem

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Az érintett övezetek az alábbiak:

		
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	Vízerózióknak kitett terület övezete	Általános mezőgazdasági terület övezete
		
Kertes mezőgazdasági terület övezete	Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	

1.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A településrendezési eszközök módosítását kérte a 017/8 hrsz-ú telek tulajdonosa, hogy a tulajdonában lévő, belterülettel határos telek zöld területi besorolását belterületbe vonással változtassa meg az önkormányzat.

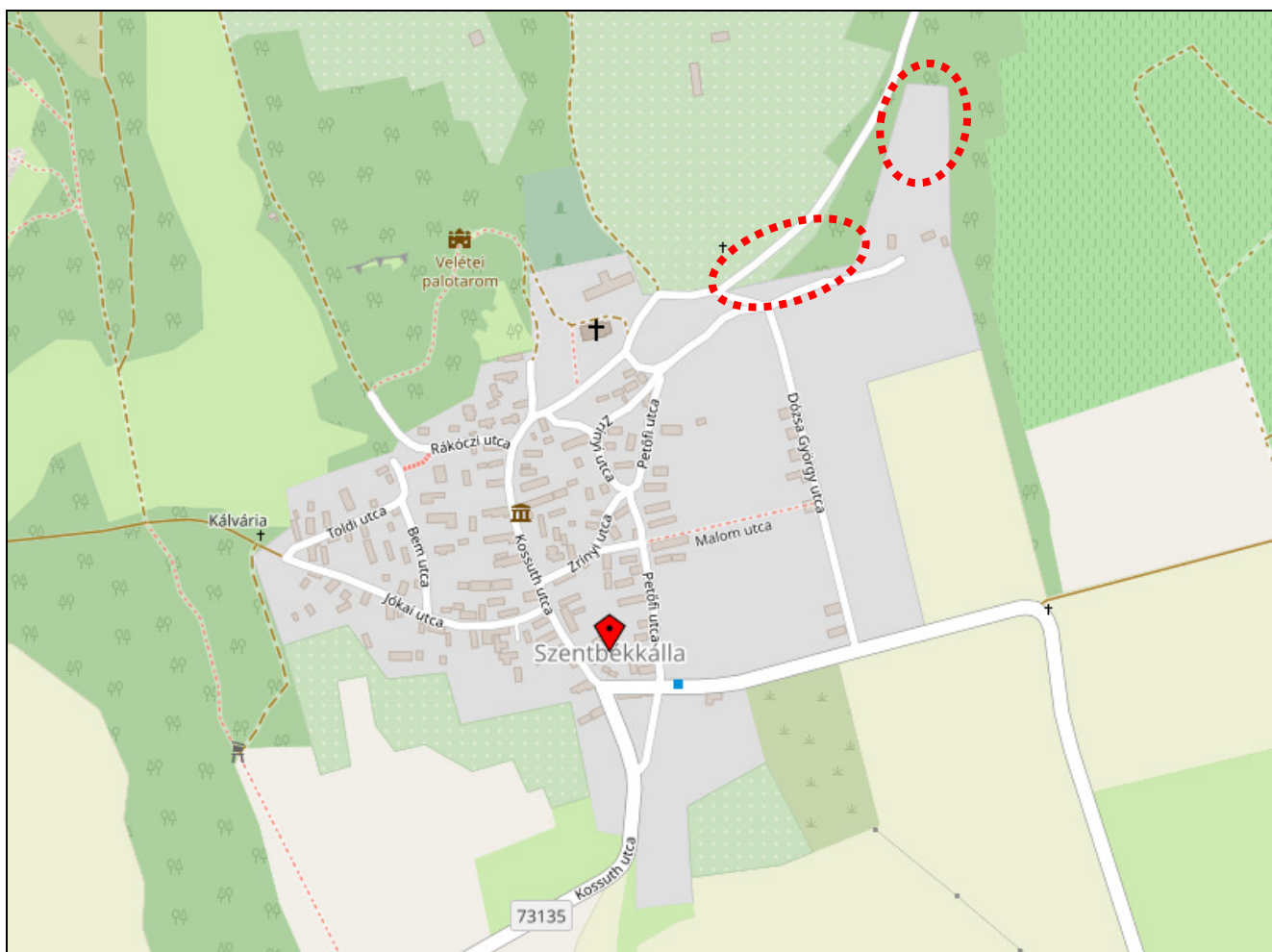
A telek a hatályos településszerkezeti és szabályozási terven zöldterületként került besorolásra, de a magántulajdonú zöldterületek nem kerültek megvalósításra, önkormányzati kisajátításokra nem került sor, erre nem volt lehetősége az önkormányzatnak.

A 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési törvény (MATrT) 51.§ (4) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a magántulajdonú zöldterületet más területfelhasználási egységbe is át lehessen sorolni.

A telken egy, a település méretéhez, arculatához illeszkedő mértéktartó, többfunkciós épületet szeretne felépíteni a tulajdonos. Az épület bemutató, oktatási és értékesítési tevékenységnek adna helyet. A tervezett tevékenység célja a több lábon álló, de kisméretű családi gazdasági modell bemutatása (akár a saját példáján keresztül) és a szerzett tapasztalatok átadása.

A többfunkciós épület elhelyezése miatt településközpont vegyes területbe kerül besorolásra a terület.

A zöldterületi átsorolás beépítésre szánt terület növekedést okoz, mely miatt további jogszabályi feltételek teljesítése lenne szükséges, ezért ennek elkerülése végett, a meglévő beépítésre szánt területek csökkentése érdekében a telektől északkeletre található 017/3 hrsz-ú vízmű területe egyéb ipari területből különleges beépítésre nem szánt közműterületbe kerülne. Ez a használatban nem jelent változást, mivel a vízmű védőterületén más épületet, építményt elhelyezni nem lehet.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen

A 017/8 hrsz-ú terület jelenleg legelő, 3889 m². A hatályos településszerkezeti terv ebből 2900 m² területet sorolt zöldterületbe, a többi terület közlekedési területbe kerül, a szabályozási terven látható szélesítések szerint.

A 017/3 hrsz-ú vízmű telke szintén legelő, területe 7000 m².

Mivel a település teljes területe országos jelentőségű védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján, így ez az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került.



Helyszínrajz 2019 szeptember



A terület a Szőlőhegyre vezető út mellett északkelet és délnyugat felé



A terület a Dózsa György utca vége felől



A módosítandó területek madártávlatból (Civertan)



Légifotó (Arcgis.com)



Légifelvétel (Civertan) (a terület kelet felől)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Szentbékállai Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2019 (.....) határozata

Szentbékállai Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező Településszerkezeti terv módosítás szöveges leírását (1. sz. melléklet) valamint a tervlap módosítását (2. számú melléklet).

Felelős: Molnár Endre polgármester

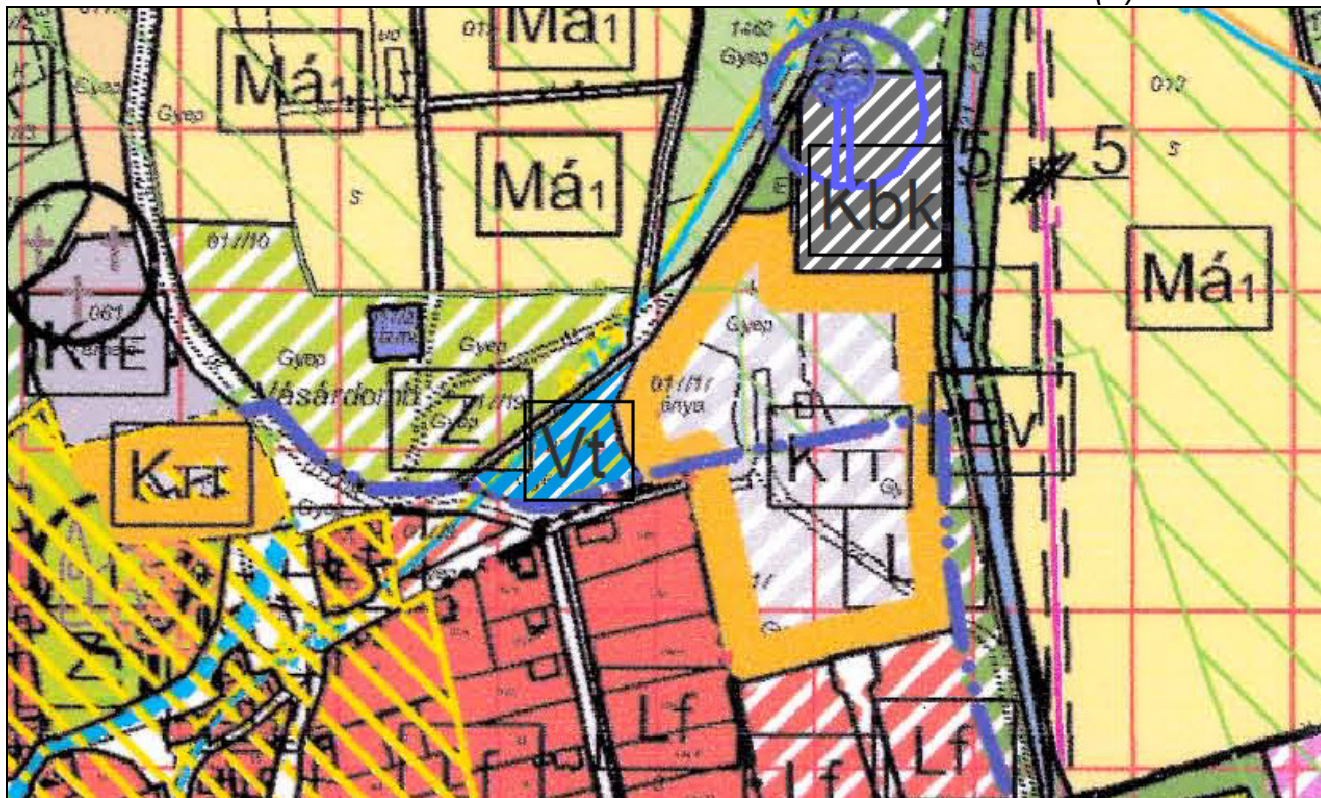
Határidő: azonnal

1. számú melléklet a/2019. (...) sz. határozathoz

Szentbékállai Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 67/2008 (XI.27.) Kt. sz. határozattal megállapított Településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja.

1. A külterületi 017/8 hrsz-ú tervezett zöldterületet beépítésre szánt területbe, **településközpont vegyes területbe** sorolja át.
2. A külterületi 017/3 hrsz-ú Egyéb ipari területbe sorolt terület **különleges beépítésre nem szánt közműterületbe** kerül.

2. számú melléklet a/2019. (...) sz. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása

**Szentbékállai Község Önkormányzatának Képviselő-testületének
/2019 (.....) önkormányzati rendelete
 Szentbékállai Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 12/2008 (XII.08.) számú
 rendeletének módosítása**

Szentbékállai Község Önkormányzatának 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42/A. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály, Útügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium; Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal; Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály; Földhivatali Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály, Veszprém megyei Önkormányzat; és partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § Szentbékállai község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2008. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 10.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2) A település területe az alábbi területfelhasználási kategóriákba tagozódik:

- a) beépítésre szánt területek építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint*
 - aa) lakóterület - falusias lakóterület*
 - ab) vegyes terület - településközpont vegyes terület*
 - ac) gazdasági terület*
 - aca) kereskedelmi szolgáltató terület*
 - acb) ipari terület*
 - ad) különleges terület*
 - ada) temető terület,*
 - adb) sport, szabadidő terület,*
 - adc) turisztikai terület,*
 - add) oktatási terület.*
- b) beépítésre nem szánt területek:*
 - ba) különleges terület - közműterület***
 - bb) közlekedési és közműterület,*
 - bc) zöldterület,*
 - bd) erdőterület,*
 - be) mezőgazdasági terület,*
 - bf) vízgazdálkodási terület."*

2. § (1) A rendelet 14.§ (1) bekezdés a következő f) ponttal egészül ki:

"f) A Vt* építési övezetben oktatási, bemutató, kereskedelmi funkciókat is tartalmazó épület helyezhető el."

(2) A Rendelet 14.§ (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

"(4) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben a kialakult beépítés figyelembevételével az alábbi telekalakítási és beépítési előírásokat kell alkalmazni a beépítésre szánt telkekre vonatkozóan:

Vt jelű építési övezet	
Beépítési mód	oldalhatáron álló vagy szabadon álló
Kialakítható telek legkisebb területe	min. 600 m ²
Kialakítható telek legkisebb szélessége	18 m a telek homlokvonalán
Megengedett legnagyobb beépítettség	60%
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	6,0 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	20%

Vt* jelű építési övezet	
Beépítési mód	szabadonálló álló
Kialakítható telek legkisebb területe	min. 2000 m ²
Kialakítható telek legkisebb szélessége	K
Megengedett legnagyobb beépítettség	30%
Megengedett legkisebb építménymagasság	3,5 m
Megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5 m
Megengedett legkisebb zöldfelület	50% "

3. § A Rendelet a következő 19/A.§ -al és azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Különleges beépítésre nem szánt közműterület

19/A.§

(1) A különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetében (Kbk) csak a funkcióhoz szükséges épületek és kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) Épületek max. 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el, a zöldfelület mértéke: minimum 80 %."

4.§ Hatályát veszti a Rendelet 14.§ (5) és (6) bekezdése.

5.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, a rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

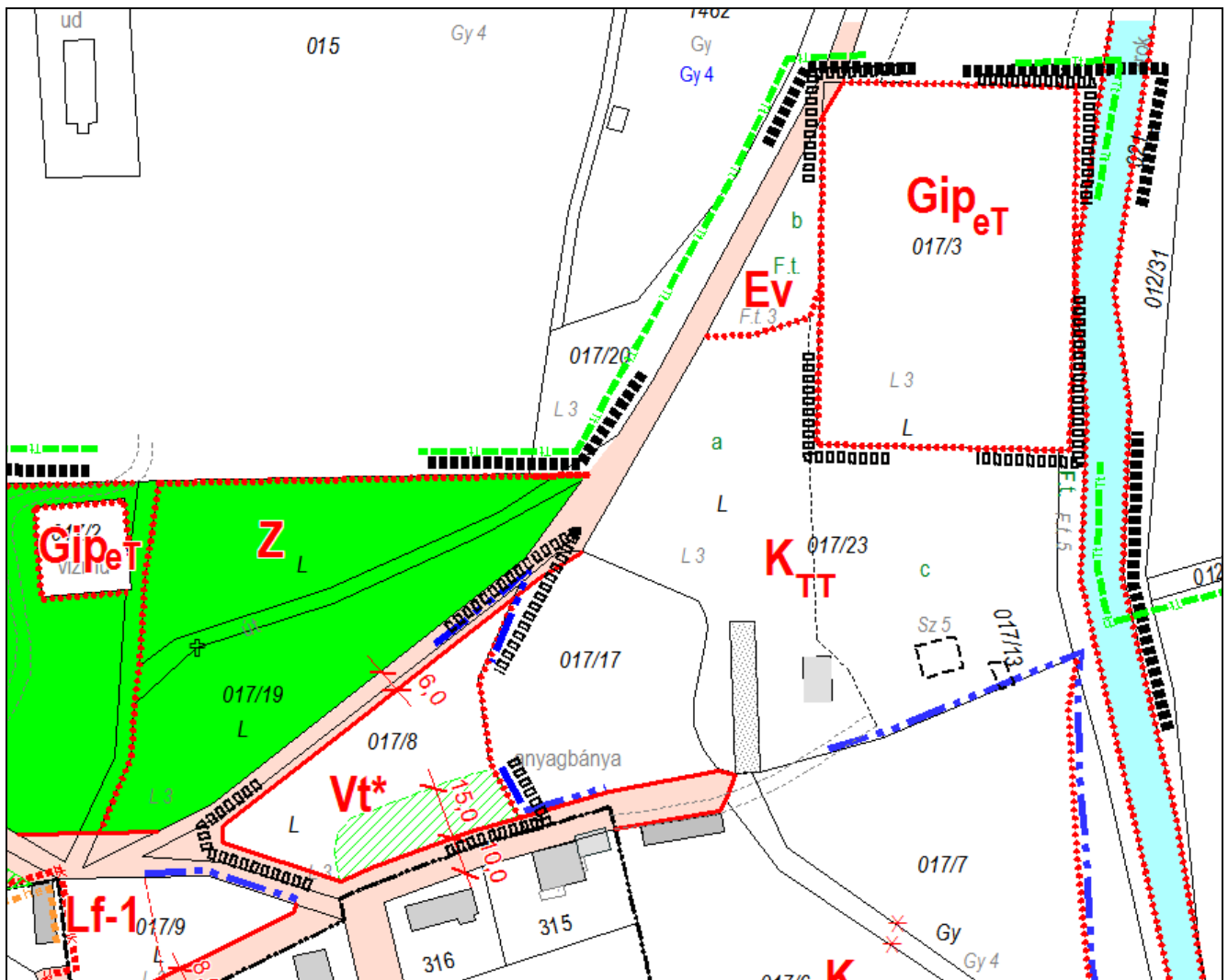
Molnár Endre
polgármester

Tóthné dr. Titz Éva
jegyzőt helyettesítő aljegyző

A rendelet kihirdetve:
2019.

Tóthné dr. Titz Éva
jegyzőt helyettesítő aljegyző

1. melléklet a/2019. (...) önkormányzati rendelethez



A HÉSZ 3. melléklete, az R-3 jelű Szabályozási terv részlete
(A véleményezési dokumentációban nagyítva szerepel, jóváhagyásra a teljes tervlap kerül)

JELMAGYARÁZAT

	Szabályozási vonal		
	Építési övezet/Övezet határa		
Lf1-1	Építési övezet jele		
	Javasolt telekhatár		
	Műemléki környezet határa		
	Régészeti terület határa		
	Településképvédelmi terület határa		
	Helyi értékvédelmi terület határa		
	Tájképvédelmi terület határa		
	Közlekedési célú közterület		
	Nem közlekedési célú közterület (zöldterület)		
	Megtartandó/kialakítandó zöldfelület		
	Építési hely		
	Országosan védett épület (műemlék)		
	Műemlék telke		
	Szabályozási szélesség (meglévő legkisebb)		
	Gyalogút		Meglévő belterületi határ
	Javasolt megszüntető jel		Tervezett belterületi határ
	Meglévő épület		Szabályozott terület határa
	Elbontott épület		parkoló
	Alaptérképen nem bemért épület		kökerszt
	Helyi védett épület		telepítendő fasor
			zöldterület közlekedésre alkalmas része

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont vegyes terület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület
Gip_{eT}	Ipari terület, egyéb ipar - településgazdálkodás
Ko	Különleges terület - oktatási terület
K_{TT}	Különleges terület - turisztikai terület
K_{TE}	Különleges terület - temető
K_{Sp}	Különleges terület - sport, szabadidő terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Kbk	Különleges terület közműterület
Z	Zöldterület (közpark)
Ev	Erdőterület - védelmi
Má	Általános mezőgazdasági terület
Köu	Közlekedési terület
V	Vízgazdálkodási terület

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen településrendezési tervmódosítás a Településfejlesztési koncepció módosítását nem igényli, azzal összhangban van.

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítások meglévő és tervezett fő településhálózati elemeket nem érintenek.

4.1.2. A Településszerkezeti terv módosítás indoklása

Jelen eljárásban a Településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

1. módosítás

A belterület északi részéhez kapcsolódóan, a Dózsa György utca mentén fekvő 017/8 hrsz-ú telek magántulajdonban van, de a hatályos településrendezési eszközökben tervezett zöldterületként szerepel, csakúgy, mint a szomszédos Vásárdomb teljes területe.

A településrendezési eszközök 2014-ben történt módosításánál próbálkozás történt néhány magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú terület átsorolására a korlátozási kártalanítás elkerülése érdekében, azonban az akkor jogszabályi környezet nem tette lehetővé az átsorolást (mivel a teljes bel- és külterület a Balaton-felvidéki Nemzeti Parki területébe tartozik). A zöldterületi besorolás ezekre a területekre érthetetlen okokból került rá akkor, amikor a Balaton törvény egyáltalán nem tartalmazott átsorolási lehetőséget. Az önkormányzatok részéről folyamatosan merült fel az igény az átsorolásra, mivel a magántulajdonú zöldterületek önkormányzati vagy állami tulajdonba kerülésére gyakorlatilag nem volt és nincs esély.

A 2014-es módosítási javaslat a 017/8 hrsz-ú telket és a Vásárdomb területéből is tervezett zöldterületet átsorolni. A másik zöldterületi átsorolási kérést nem, de ezt a 017/8 hrsz-ú zöldterületi átsorolást támogatta az akkori Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság is! Az akkori e telekre vonatkozó véleményüket ld. a Tájrendezési javaslatban.

A 2019 március 15-én hatályba lépett *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 51.§ (4) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a magántulajdonú zöldterületet más területfelhasználási egységbe is át lehessen sorolni.

"A 2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési eszközben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy köztertként nem bejegyzett, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása – a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületet kivéve – módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a 63. § (2) bekezdésben, a 66. § (2) bekezdésben és a 73. § (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni."

Az átsorolásnál egyedül azt az új szabályt kell figyelembe venni (51.§ (1) bekezdés), miszerint az összes kijelölt zöldterület területe nem lehet kisebb, mint a település beépítésre szánt területeinek 5 %-a, azaz az átsorolás csak akkor lehetséges, ha a legalább 5 %-os arány teljesített.

Szentbékállán összesen 3,33 ha zöldterületet jelölt ki a hatályos településszerkezeti terv, amely a törvény fenti szabálya szerint 9,65%, azaz a min. 5 %-os zöldterület biztosított, az átsorolásnak nincs akadálya.

A módosítással érintett tervezett zöldterület 0,29 ha, azaz a településen kijelölt zöldterület 0,29 ha-al csökken, így 3,04 ha zöldterület marad. Mivel az összes beépítésre szánt terület 34,49 ha, így a zöldterületi arány 8,81 % lesz a módosítás után, mely azt jelenti, hogy a felülvizsgálat során fennáll a lehetőség további magántulajdonú zöldterületek csökkentésére is.

Az új törvény előírásai alapján az átsorolásnak nem akadálya már az sem, hogy a terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része.

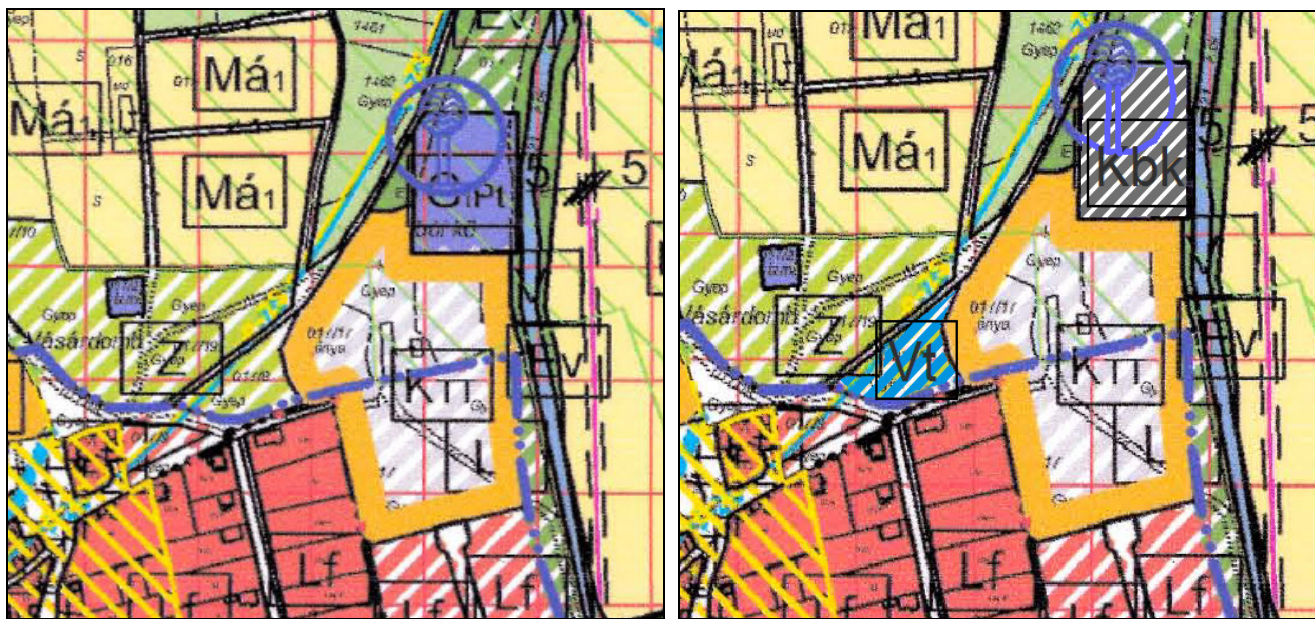
A 017/8 hrsz-ú telken többfunkciós, bemutató, oktató funkciójú épület elhelyezése tervezett, ennek megfelelően **településközpont vegyes területbe kerülne** besorolásra a 0,29 ha területű telek.

Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, figyelembe kell venni a új területrendezési törvényt (MATrT). E törvény előírásainak megfelelően új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítetlen terület (12.§ (1) c) pont). Szentbékállai belterületén településközpont vegyes területbe kerültek a meglévő intézmények telkei, de üres ilyen területfelhasználású terület nincsen kijelölve. A további megfeleltetéseket ld. a 3.2. fejezetben.

2. módosítás

A zöldterületi átsorolás beépítésre szánt terület növekedést okoz, mely miatt további jogszabályi feltételek teljesítése lenne szükséges, ezért ennek elkerülése végett, a meglévő beépítésre szánt területek csökkentése szükséges.

Az új beépítésre szánt terület esetében a biológiai aktivitásérték szinten tartása is szükséges, mely a zöldterület esetében (annak magas BA értéke miatt) csak a telken megoldva nem lehetséges, ezért a beépítésre szánt terület csökkentése érdekében a telektől északkeletre fekvő 017/3 hrsz-ú terület egyéb ipari területi besorolásból **beépítésre nem szánt különleges közműterületbe kerül átsorolásra**. A telken vízmű található és annak védőterülete. A vízmű korábban állami tulajdonban és a Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt kezelésében volt, ma a Szentbékállai és Mindszentkállai községek önkormányzatának tulajdonában áll. Területe 7000 m². Az átsorolás azért is indokolt, mert a hatályos HÉSZ alapján az egyéb ipari terület GipeT övezetében ipari épület is elhelyezhető, ez a terület azonban kizárólag vízműként szolgál, nem szükséges a 40 %-os beépítés sem, a telken csak egy építmény található. Az átsorolás a használatban nem jelent változást, mivel a vízmű védőterületén más épületet, építményt elhelyezni nem lehet.



A hatályos és a módosításra javasolt Településszerkezeti terv

4.1.3. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítás indoklása

A két módosítás során az R-3 jelű belterületi Szabályozási terv változik.

Az **1. módosításban** a 017/8 hrsz-ú telket érintő szabályozási vonalak nem változnak, a Dózsa György utca szabályozási szélessége 10 m, a Szőlőhegyre vezető út szélessége 6,0 m.

A telek Vt* jelű övezetbe kerül, mert a hatályos HÉSZ csak Vt övezetet tartalmaz, a meglévő építési övezetek átszámozása nem indokolt.

A Vt* jelű építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ 14.§ (1) bekezdése kiegészítése indokolt, ugyanis ott csak egy-egy funkciójú épület helyezhető el, a tulajdonosi kérelem alapján pedig többfunkciós épület elhelyezése tervezett. A javasolt kiegészítés az alábbi:

"A Vt építési övezetben oktatási, bemutató, kereskedelmi funkciókat is tartalmazó épület helyezhető el"*

A Vt* jelű építési övezet javasolt paraméterei az alábbiak:

- beépítési mód: szabadonálló
- beépítés mértéke: max. 30 %
- építménymagasság: max 4,5 m
- telekméret: min. 2000 m²
- zöldfelület: min. 50 %.

A telken a már meglévő, kialakult növényzet megtartása javasolt, ezért a Dózsa György utca felőli területrészt 20 m szélességben a szabályozási terven már alkalmazott "Megtartandó/kialakítandó zöldfelület"-ként jelöli a terv.

A **2. módosításban** a 017/3 hrsz-ú vízmű területe GipeT építési övezetből Kbk jelű különleges közműterületként kerül meghatározásra, mely beépítésre nem szánt terület. Mivel beépítésre nem szánt különleges területeket nem tartalmaz a hatályos HÉSZ, ezért a területfelhasználási egységeket is ki kell egészíteni a HÉSZ 10.§ (2) bekezdésében.

Az övezetre pedig külön §-ként kell beilleszteni előírásokat.

Javasolt előírás, mely a HÉSZ-be 19/A.§-ként illeszkedik be az alábbi:

(1) A különleges beépítésre nem szánt közműterület övezetében (Kbk) csak a funkcióhoz szükséges épületek és kapcsolódó építmények helyezhetők el.

(2) Épületek max. 4,5 m építménymagassággal helyezhetők el, a zöldfelület mértéke: minimum 80 %."

A vízmű területére egyéb, speciális előírást meghatározni nem indokolt.

Mivel ez a terület új beépítésre szánt terület, így a Településképi rendelet 1. melléklete térképét, azaz a Településképi védelmi szempontból meghatározó területek lehatárolását e területtel ki kell egészíteni, mivel e nélkül erre a területre nem vonatkozna településképi védelmi előírás. Ugyanígy a Településképi Arculati Kézikönyv ugyanazon térképi lehatárolása is kiegészítendő, azaz a TAK is módosul.

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

A településszerkezeti terv jelen módosításban két helyen módosul a település belterületétől északra eső területen.

A 2.1.2. fejezet tartalmazza **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (MATrT) Második része (II. Fejezete) szerinti Országos Szerkezeti terv és a Negyedik része (IX. fejezet) szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terv kivonatát és azok Szentkirályszabadjára vonatkozó szerkezeti elemeit. Az Ország Szerkezeti tervén és a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén** a módosítások területe **Települési térségben** fekszenek.

A települési térségre vonatkozó szabály a MATrT 11.§ d) pontja alapján:

"d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;"

Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, figyelembe kell venni a 2018. évi CXXXIX. törvényt Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről. E törvény 12.§

„(1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészt, vagy olyan használaton kívül került vagy alulhasznosított, általában leromlott fizikai állapotban lévő terület, amely a tervezett rendeltetésnek megfelelne.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdőt a település arra alkalmas más területén kell kijelölni."

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután a belterület szélén, az ott lévő lakóterület szerves folytatásaként kerül kialakításra az új vegyes terület. A c) pont azzal teljesül, hogy beépítetlen vegyes terület nincs kijelölve a hatályos terven, illetve alulhasznosított terület a belterület közelében nincs.

A (2) bekezdés jelen esetben nem mérvadó, mivel a konkrét telek tervezett zöldterületi besorolásának megszüntetése tervezett.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget, azonban jelen módosításnál nem keletkezik beépítésre szánt terület növekmény, mivel a 2. módosítás során beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerül besorolásra az 1. módosítás területétől sokkal nagyobb terület.

Az új területrendezési törvény **országos és kiemelt térségi övezetei** közül az alábbiak érintik a módosítandó területeket:

- Ökológiai hálózat pufferterülete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Vízérőzőn kitett terület övezete,

A két területre – a települési térség külterületi, északi felére - ráfed az **ökológiai hálózat pufferterülete**, de az arra vonatkozó MATrT 27.§ (3) bekezdés előírása alapján nem korlátozza a beépítésre szánt területi kijelölést. Magterület a módosítások környezetében nem található.

A 9/2019. (VI.14.) MVM rendelettel megállapított **tájképvédelmi terület** a település teljes közigazgatási területét lefedi, azonban az új Balaton törvény szerint nem érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel. A lakó és vegyes területekre a településképi rendelet tartalmazza az anyaghasználati követelményeket, a mellékletben található lehatárolás azonban kiegészítendő az új településközpont vegyes területtel. A településképi rendelet módosítása párhuzamosan történik meg.

Szentbékálla is része a Balaton-felvidéki kultúrtáj **Világörökség várományos helyszínek**. A módosítás nem ellentétes a vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

A **vízminőség-védelmi terület** övezetére vonatkozó előírások nem korlátozzák a módosítást. A vízvédelemmel érintett területeket a településrendezési eszközök felülvizsgálatánál kel kijelölni.

A **Vízérőzőn kitett terület övezet** érinti a 2. módosítás területét, a vízmű területhasználata a rá vonatkozó előírásokat teljesíti, illetve az előírások betarthatóak.

Egyéb törvényi előírásoknak történő megfelelés

Új zöldterületi előírás az alábbi: "51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb."

Szentbékálla beépítésre szánt területei a hatályos Településszerkezeti tervben:

Beépítésre szánt területek	Terület ha
Falusias lakóterület	24,5
Településközpont vegyes terület	0,45
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	2,43
Egyéb ipari terület	0,76
Különleges terület	6,35
Összesen:	34,49
5%	1,72
Összes zöldterület	3,33 (9,65 %)
Különbözlet (az összes zöldterület - 5 % zöldterület)	1,61
Átsorolásra kerülő terület	0,29
Megmaradó zöldterület (az átsorolt területet levonva)	3,04
Különbözlet (további zöldterületi átsorolásra felhasználható)	1,32
Beépítésre szánt területek (az átsorolt területet levonva)	33,79
A módosítást követően a zöldterületi arány:	8,99 %

A fenti táblázat szerint Szentbékállá elegendő zöldterülettel rendelkezik ahhoz, hogy át lehessen minősíteni a 017/8 hrsz-ú telek területét zöldterületből településközpont vegyes területbe, mert az 5 %-os szabály teljesítésén túl még mindig marad 1,32 ha többlet zöldterület. (8,99 %)

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás összhangban van Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival.

3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A település területe, azaz a teljes bel- és külterülete országos jelentőségű védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet alapján.

A módosítással érintett területek Natura 2000 terület által nem érintettek, Natura 2000 terület csak a település déli részét érinti (Sásdi rétek) és keleten a Monostorapáti Fekete-hegy elnevezésű Natura 2000 terület fed rá a település szélére.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében védelemre érdemes természeti értékek nem találhatók.

A területre 2014-ben elindult egy módosítás, de az akkori jogszabályi környezet nem tette lehetővé a zöldterületek módosítását (akkor falusias lakóterületi besorolással), ugyanakkor miután a véleményezési dokumentációban szerepelt ez a módosítás is (csak a be nem építhető terület volt más helyen) ezért az államigazgatási szervek erre is adtak véleményt. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság korábbi előzetes véleménye a területről (4448-/2/2014 ügyiratszám, kelt 2014 szeptember 19), az következő:

„Természetvédelmi kezelői álláspontunk:

Vásárdomb alatt: 017/8 hrsz: az ingatlan és környezete bányarekultivációval érintett, gyepes felületű, melyen a növényzet másodlagos, fás növények (mandula, fenyő, akác) és gyomnövény fajok is megjelennek (parlagfű). A terület felett elektromos légvezeték is halad. Látványa a településképpen frekvenciát, a bányaudvarban és mellette levő fenyőkkel együtt. A javasolt átminősítés a jelölt két építési hely használatával természetvédelmi vonatkozásban támogatható, azzal a kiegészítéssel, hogy a beépülő telkek északi oldalán az épületeknél magasabb fás növényzést (gyümölcsfák vagy honos fák) beültetésével a látványvédelem szempontjai is érvényesüljenek.

A Igazgatóság közbenő véleménye a területről (2677-/1/2014 ügyiratszám, kelt 2014 november 04.) az alábbi volt:

"A Szentbékállá 017/8 hrsz-ú ingatlanon a javasolt módosítással az Lf3 övezet kialakítása, két épület elhelyezése – az északi telekrészen a javaslat szerinti zöldfelülettel, tájban meghatározó, az épületnél magasabbra növő fás növényzettel – megfelel a terület fennálló természeti védelmének. A látványvédelem és a történeti települési táj szempontjából a javaslattal egyetértünk (a jogszabályi feltételek fennállása esetén támogatjuk). A jelenlegi területén települési zöldterületi értékét nem faj- vagy élőhelyvédelmi szempontok indokolják, hanem a felszínalaktan, látványvédelem, tájkarakter megőrzése – melyekkel a javaslat nem ellentétes."

A Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség (mint a Veszprém Megyei Kormányhivatal, Veszprémi Járási Hivatal, Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály jogelődje) közbenő véleménye a következő volt:

"A Felügyelőség a Btv. előírásai alól "felmentést" nem adhat. A természetvédelmi kezelő Balaton-felvidéki nemzeti Park Igazgatóság 4448-2/2014. ügyiratszámú véleménye alapján a 017/8 hrsz-ú ingatlan terhelte, kevésbé értékes terület (bányarekultiváció, másodlagos növényzet, akác, parlagfű, elektromos légvezetékek). Az ingatlan falusias lakóterületbe történő átsorolása a felügyelőség részéről a BFNPI által jelzett látványvédelmi szempontok érvényesítése mellett természetvédelmi, szakmai szempontból támogatható, azonban tekintettel arra, hogy a Btv. hatályos előírásaival ellentétes, a felügyelőségnek nem áll módjában azt elfogadásra javasolni."

Az átsorolást tehát az illetékes véleményezők támogatták a jogszabályi megfeleléség esetén. A jelenlegi módosítás a lakóterület helyett településközpont vegyes területbe sorolja a 017/8 hrsz-ú telket, a szabályozási terv pedig az építési lehetőséget a telek északi részén adja meg, így a déli részen a kialakult, részben már évtizedek óta ültetett növényzet (fenyő, mandula, akác stb.) megtartandó zöldfelületként szerepel.

A biológiai aktivitás szintentartása érdekében további módosítás a 017/8 hrsz-ú telektől északkeletre eső, nagyobb kiterjedésű vízmű telkének ipari területből különleges beépítésre nem szánt közműterületbe történő besorolása, mely által a 017/3 hrsz-ú legelő hasznosíthatósága nem változik, de a területfelhasználás a használatnak megfelelő lesz.

A módosítások területére az ökológiai hálózat elemei közül a pufferterület fed rá, de az új beépítésre szánt terület kijelölését a vonatkozó jogszabályok nem tiltják, mivel a módosítások egyben települési térségben fekszenek. Magterület a módosítások közelében nem található, így az új településközpont vegyes terület kijelölése a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A terület az új Balaton törvény szerint nem érintett a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területtel, a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelettel megállapított tájképvédelmi terület azonban ráfed a település teljes közigazgatási területére. A lakó és vegyes területekre a településképi rendelet tartalmazza az anyaghasználati követelményeket.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai érdekeket nem sért, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétes.

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. „

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület is létrejön, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását. A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A hatályos terv szerinti BA érték

Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Zöldterület	0,29	6	1,74
Egyéb ipari terület (40 % zöldfelület)	0,7	2,4*	1,68
Összes	0,99		3,42

A módosított terv szerinti BA érték

Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Településközpont vegyes terület 50 % zöldfelület	0,29	2,5*	0,725
Különleges beépítésre nem szánt közműterület (80 % zöldfelület)	0,7	6**	4,2
Összes	0,99		4,925

* a HÉSZ által szabályozott zöldfelülethez arányosított fajlagos BA érték

** "nagy kiterjedésű sportolási célú terület 80% zöldfelülettel"-el számolva

A módosítással érintett terület BA értéke tehát a jelenlegi 3,42- ről 4,925 re emelkedik, ami 1,505 pontos növekedést jelent.

3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítások a belterülethez illetve már kijelölt beépítésre szánt területhez szervesen kapcsolódnak.

A módosításoknak a környezetminőségre káros hatása nem lesz.

A hatályos helyi építési szabályzat 33.§-a tartalmazza azokat a környezetvédelmi előírásokat, melyek betartása garanciát nyújt arra, hogy a módosításokkal érintett területen környezetre káros hatású létesítmények ne épülhessenek.

A vegyes területen a hatályos HÉSZ szerint és a módosítás szerint is csak olyan funkciójú épületek létesíthetők, melyeknek legfeljebb fűtési eredetű légszennyezése lehet. A zajterhelés nem haladhatja meg a szomszédos falusias lakóterületre

vonatkozó jogszabályok szerinti zajterhelési határértékeket (nappal 50 dB, éjjel 40 dB). A csatornahálózat kiépített, így alapfeltétel a szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötés.

A fentiek alapján a településrendezési eszközök módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, ezt a település önkormányzatának Képviselő-testülete a mellékelt határozatával előzetesen is megállapította.

A Közép-Dunántúli Környezetvédelmi és Természetvédelmi Felügyelőség 2014-es módosítás véleményezési anyagára érkezett véleménye a Környezeti vizsgálatra vonatkozóan:

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Hivatkozott előzetes tájékoztatásomban az Önkormányzat döntését - miszerint a környezeti vizsgálati eljárást nem folytatja le, környezeti értékelést nem készít - elfogadtam.

Előzőek alapján, a Felügyelőség részéről Szentbékállai község településrendezési eszközeinek „B” változat szerinti módosítása ellen környezetvédelmi, valamint táj- és természetvédelmi szempontból nem emelek kifogást, azt a képviselő-testület részére a vonatkozó hatályos jogszabályi előírások betartása mellett elfogadásra javaslom. Az „A” változat elfogadására - bár szakmailag támogatható - véleményem szerint csak a Btv. módosítását követően kerülhet sor.

Összefoglalásul:

A tervezett módosítás jelentős környezeti hatást nem okoz, így a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

A környezeti értékelés tekintetében a fentiek miatt külön környezeti értékelés készítése nem szükséges, a környezetvédelméért felelős szervek megkeresése nem indokolt.

3.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

1. módosítás

A 017/8 hrsz.-ú telek a település belterületének északi részén helyezkedik el, a település belterületét érintő 73135 j. – alacsony, 300 Ej/nap alatti forgalmú – állami közúttól távol. A területnek jelenlegi célforgalma nincs.

A módosítással 0,29 ha terület kerül településközponti vegyes területbe. A lehetséges forgalomnövekmény alacsony (10-30 Ej/nap) a területtől pedig a közúthoz egyenesen vezet a Dózsa György út, mely 12,0 m-es szabályozási szélességgel, jó minőségű útburkolattal ellátott, a közúti csatlakozása is megfelelő. A terület a település egyéb területéről is kerékpárral, gyalogosan jól megközelíthető. A jelölt építési hely szerint a fő megközelítés a Dózsa György úton keresztül várható, a parkolás telken belül megoldható. A terület déli határán a szabályozási szélesség 10,0 m-re történő megemelése szükséges a terület felhasználásához illeszkedő kétsávos burkolat, valamint kiegészítő létesítmények (vízelvezetés, zóldsáv) elhelyezése érdekében.

2. módosítás

A vízmű területéhez igen kis mértékű célforgalom kötődik, ezen a tervezett átsorolás semmilyen változtatást nem okoz

3.6. KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

1. módosítás

A terület jelenleg közművesítetlen. A területet délről határoló közterületen a víz, elektromos energia és földgáz vezetékek elérhetők. A szennyvízvezeték Dózsa György utcai vége kb. 40 m távolságban található, mindenképpen a vezetékek meghosszabbításával szükséges megoldani a terület ellátását.

2. módosítás

A terület jelenlegi részleges közművesítettsége a jövőben is elégséges, megfelelő.

3.7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A hatályos településrendezési eszközök alapján valamint a Településképi Arculati Kézikönyvhöz kapott adatszolgáltatás alapján a módosítások területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, a módosítások régészeti lelőhelyet nem érintenek. A katolikus templom az 1. módosítás telkétől 150 m-re található, de a műemléki környezet nem érinti a módosításokat. Helyi védett épület nincs a közelben, a Vásárdombon a vízműtől egy értékes kőkereszt áll, mely nem áll védelem alatt.

3.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Szentbékállai Településrendezési eszközeinek módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült. A termódosítás összhangban van Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényelőírásaival és az egyéb vonatkozó jogszabályokkal.

Budapest, 2019 szeptember 05.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073