TÁJOLÓ-TERV

Területrendezési, Környezetvédelmi és Közigazgatásfejlesztési Kft.

1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel./fax: +36-1-786-0640, E-mail: tajoloterv@gmail.com

PÉCSELY KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
(9 terület)

49/2025.(V.27.) önkormányzati határozat szerinti területekre vonatkozóan

TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE

2026. július

Megbízó:
Pécsely Község Önkormányzata
8245 Pécsely, Vásártér utca 148/a.

Települési főépítész:

Madarasi-Papp Rita

Tájékoztatási dokumentációt összeállította:

TÁJOLÓ-TERV Kft.
1074 Budapest, Rottenbiller u. 24.

Auer Jolán
vezető településtervező
TT/1 01-5003

Pisák Brigitta
okl. tájépítészmérnök
okl. településmérnök

TARTALOM

I. BEVEZETÉS 4

II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE 5

1. módosítás 5
2. módosítás 5
3. módosítás 8
4. módosítás 11
5. módosítás 13
6. módosítás 16
7. módosítás 17
8. módosítás 19
9. módosítás 21

III. A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT LEFOLYTATÁSÁNAK ÉS KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZHIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.

I. BEVEZETÉS

Pécsely község Önkormányzatának Képviselő-testülete 49/2025.(V.27.) önkormányzati határozatában Pécsely község ***településrendezési eszközeinek módosítását*** határozta el ***több területre*** vonatkozóan. A tervezett módosításokat összefoglalóan a II. fejezet mutatja be.

A Képviselő-testület Pécsely Településfejlesztési koncepcióját a 77/2020. (X.2.) képviselő-testületi határozattal fogadta el.

Pécsely község hatályos településrendezési eszközei:

- 157/2022. (XII. 19.) képviselő-testületi határozattal elfogadott Településszerkezeti terv,
- 17/2022. (XII. 21.) önkormányzati rendeletével elfogadott helyi építési szabályzat.

Pécsely község hatályos településrendezési eszközei (a Településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv, a továbbiakban együtt: TRE) az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 314/2012.R.) meghatározott tartalommal és jelmagyarázatával kerültek kidolgozásra, ezért módosításuk a vonatkozó jogszabályok szerint a ***314/2012.R. 2021. július 15-én hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának***, valamint az Országos Építési és Településrendezési Követelmények (a továbbiakban ***OTÉK2021) 2021. július 15-én hatályos előírásainak alkalmazásával történhet. A településrendezési eszközök jelen módosítása*** során a hatályos TRE megalapozó vizsgálatai, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításra vonatkozóan, a tervezési feladat jellegéhez igazodva, a települési főépítész feljegyzésében meghatározott tartalommal kerülnek kidolgozásra.

A településrendezési eszközök módosításának egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (a továbbiakban 419/2021.R.) szerinti ún***. általános eljárással kerül egyeztetésre,*** mivel a tervezett 4. és 9. módosítások során vízgazdálkodási területek megszüntetésére is sor kerül.

A TRE módosításához szükséges szakmai alátámasztó dokumentáció elkészítésével Pécsely Község Önkormányzata a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

Jelen TÁJÉKOZTATÁSI DOKUMENTÁCIÓ célja, hogy

megalapozza a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának és a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés készítés szükségességének eldöntését.

II. A TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

A 13/2024. (02.29.) önkormányzati határozatban elhatározott módosításokat összefoglalóan az alábbi fejezetekben mutatjuk be:

A Tájékoztatási dokumentációban szereplő rövidítések:

TRE: településrendezési eszközök,

TSZT: településszerkezeti terv

HÉSZ: helyi építési szabályzat

SZT: Szabályozási terv

OTÉK2021: az Országos Építési és Településrendezési Követelmények 2021. július 15-én hatályos előírásai

419/2021.R.: a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet

BKÜTrT: Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

VvmMTrT: Veszprém Vármegye Területrendezési terve

TkR.: a településkép védelméről szóló 7/2019.(VIII. 30.) önkormányzati rendelet

1. MÓDOSÍTÁS

A 49/2025.(V.27.) önkormányzati határozatban elhatározott módosítások közül az 1. módosítás külön eljárásban kerül egyeztetésre.

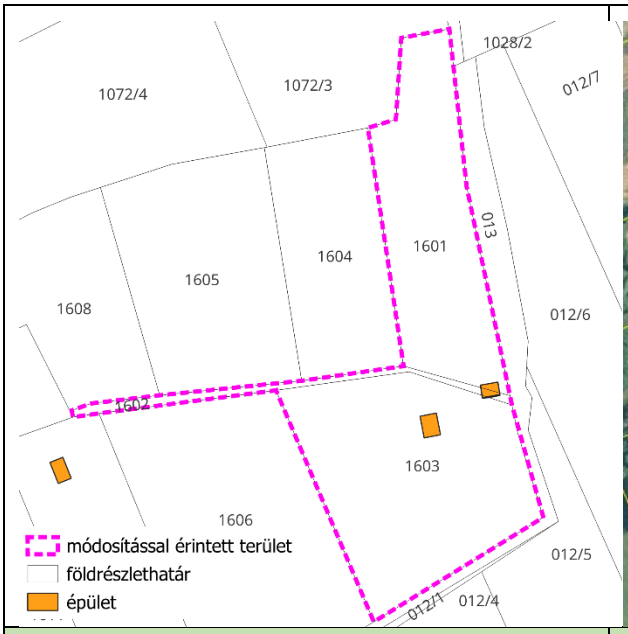
2. MÓDOSÍTÁS

- ***Módosítással érintett terület:***

A 1601, 1602, 1603 hrsz.-ú telkek

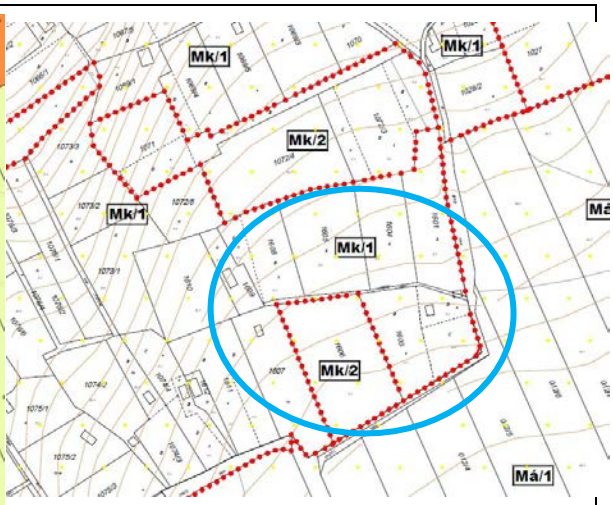
- ***Módosítás tárgya***

A kérelmező épületén a földhivatali nyilvántartás szerint önkormányzati út megy keresztül. Szeretné az út nyomvonalát akként módosíttatni, hogy az út az épületet elkerülve, a természetbeni út nyomvonalának megfelelően haladjon. A kérelmet az Önkormányzat támogatja.



A módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen | **A módosítással érintett terület ortofotón**

- ***A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:***
  - TSZT-ben kertes mezőgazdasági terület
  - SZT-ben: Mk/1 jelű övezet



Kivonat a hatályos TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból | **Kivonat a hatályos SZT-2 jelű Szabályozási tervből**

- ***A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***
  - Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
- ***A BKÜKTrT országos, kiemelt térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***
  - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
  - Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
  - Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Vízeróziónak kitett terület övezete
  - Kertes mezőgazdasági terület övezete,

- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➢ ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó terület,
- Tájképvédelmi terület övezetébe tartozik a teljes közigazgatási terület. A módosítással érintett terület egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

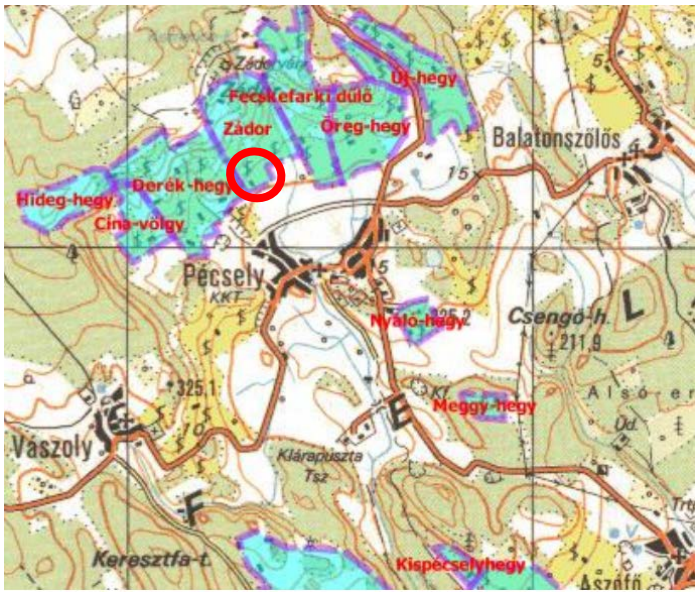
➢ ***Örökségvédelmi érintettség:***

- Nincs.

➢ ***Egyéb korlátozó tényezők:***

- Nincs.

➢ ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

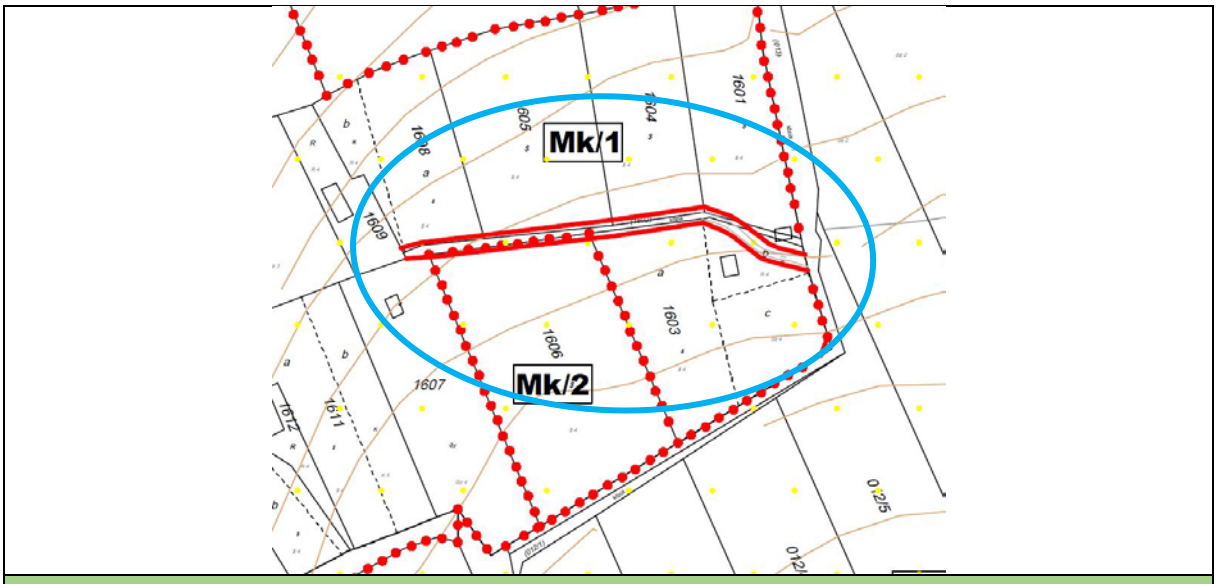
TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”, a TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➢ ***TRE tervezett módosítása:***

- TSZT módosítás: nem szükséges.
- HÉSZ szöveges előírások módosítása: nem szükséges.
- *Szabályozási terv módosítása: szükséges.*



Kivonat a tervezett SZT-2 jelű Szabályozási tervből

➢ ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A TSZT-ben területfelhasználásváltozásra nem kerül sor.

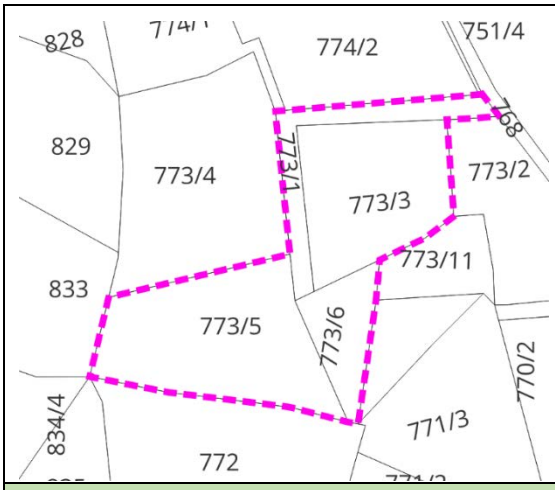
3. MÓDOSÍTÁS

➢ ***Módosítással érintett terület:***

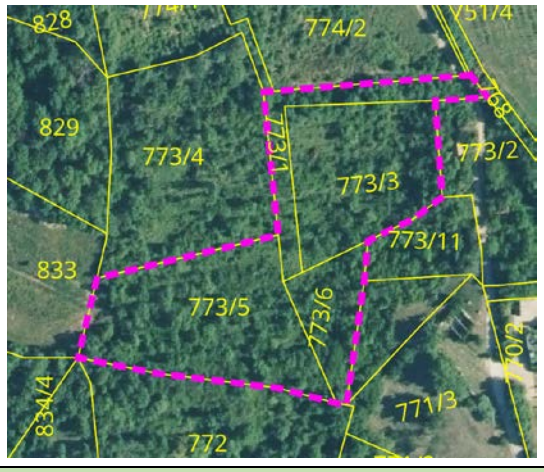
773/3, 773/5, 773/6, 773/1

➢ ***Módosítás tárgya***

A kérelmező a 773/1 helyrajzi számú önkormányzati út más telkek megközelítésében szerepet nem játszó részét szeretné az Önkormányzattól megvásárolni és a tulajdonában levő szomszédos telkekkel egyesíteni. A kérelmet az Önkormányzat támogatja.

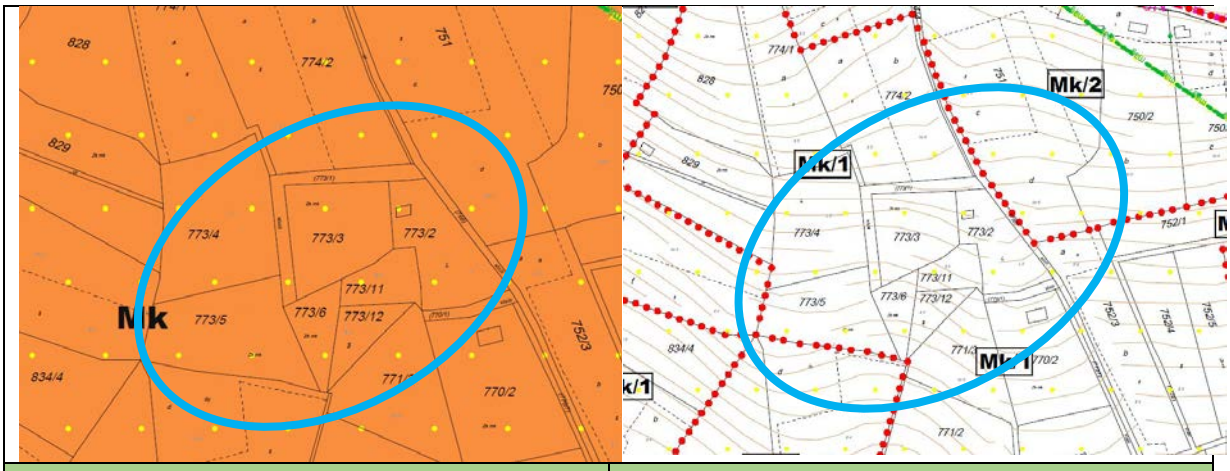


A módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen



A módosítással érintett terület ortofotón

➢ ***A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:***



Kivonat a hatályos TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból	Kivonat a hatályos SZT-2 jelű Szabályozási tervből

— TSZT-ben kertes mezőgazdasági terület

— SZT-ben: Mk/1 jelű övezet

➢ ***A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***

➢ Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

➢ ***A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***

➢ Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,

➢ Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),

➢ Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

➢ Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),

➢ Vízeróziónak kitett terület övezete

➢ Kertes mezőgazdasági terület övezete,

➢ Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,

➢ Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),

➢ Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),

➢ „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➢ ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***

— Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is)

— Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

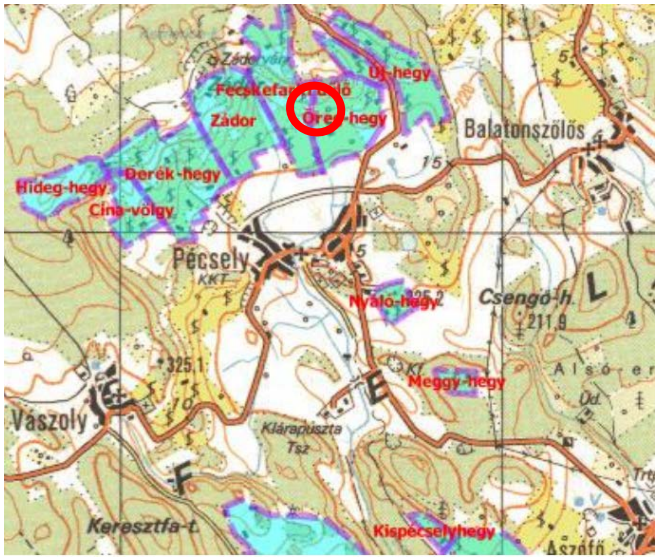
➢ ***Örökségvédelmi érintettség:***

— Nincs.

➢ ***Egyéb korlátozó tényezők:***

— Nincs.

➢ ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”, a TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

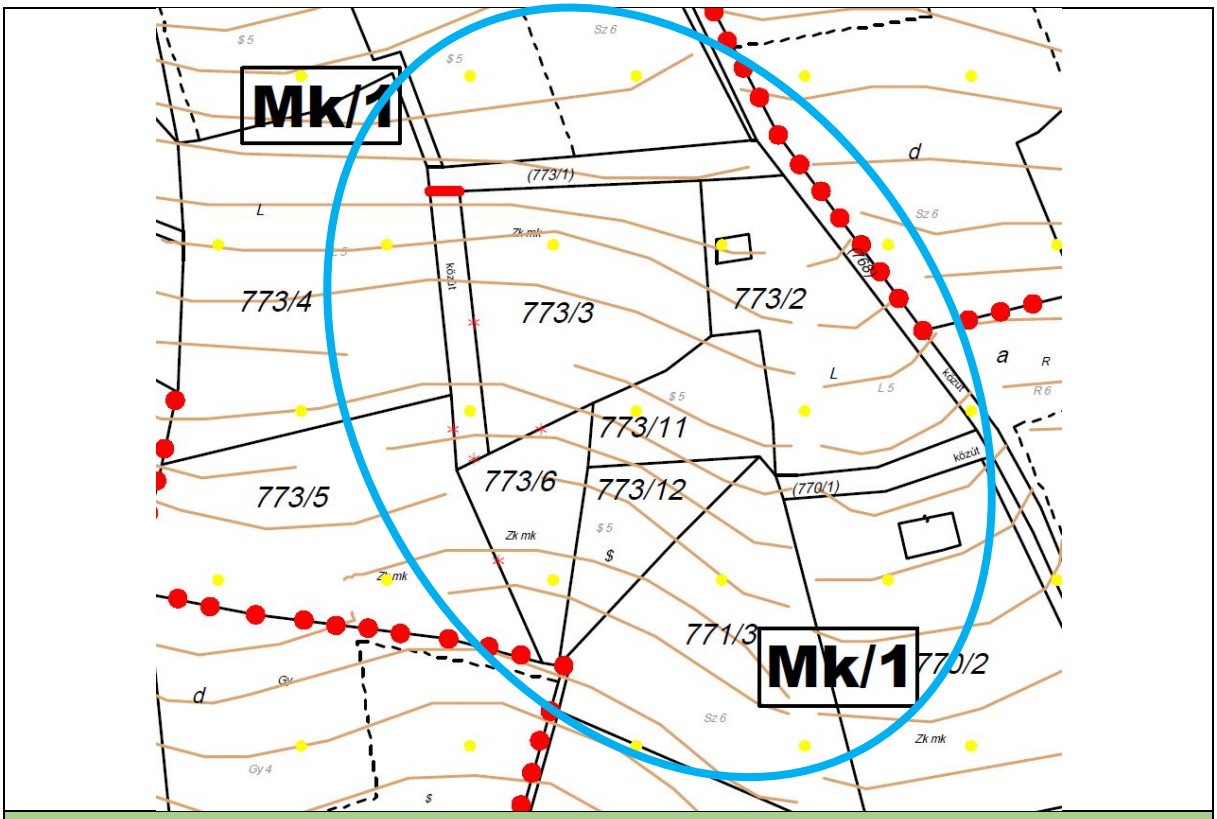
Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

➢ ***TRE tervezett módosítása:***

— TSZT módosítás: nem szükséges

— *Szabályozási terv módosítása: szükséges.*

— HÉSZ szöveges előírások módosítása: nem szükséges.



Kivonat a tervezett SZT-2 jelű Szabályozási tervből

➢ ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

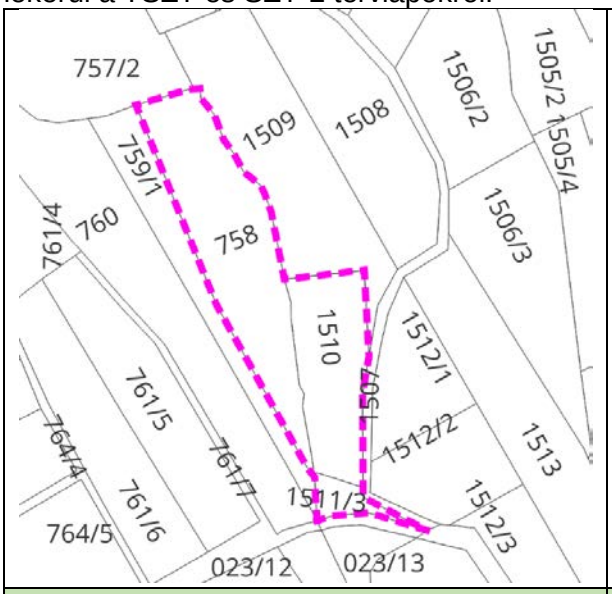
4. MÓDOSÍTÁS

➢ ***Módosítással érintett terület:***

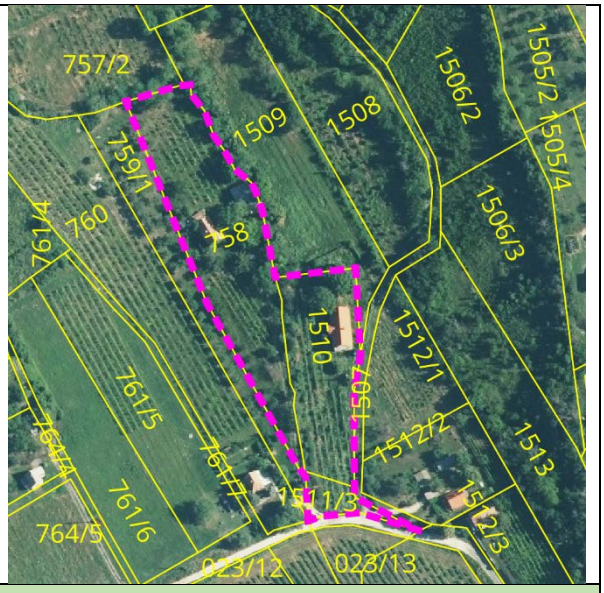
— *758, 1510, 1511/3 hrsz.-ú telkek*

➢ ***Módosítás tárgya***

A kérelmező szeretné, hogy a 758 helyrajzi szám megközelíthetőségét az Önkormányzat az 1510 és az 1511/3 hrsz-ú telkek rovására biztosítsa. A tulajdonosok a 1511/3 maradék részét, valamint a kialakuló feltáróutat készek megvásárolni. A megoldást a kérelmezők egyeztették a polgármesterrel és a települési főépítésszel. Az önkormányzat támogatja a kérést. Az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép a 758 hrsz.-ú, valamint az1509 és 1510 hrsz.-ú ingatlanok között már nem tartalmaz árok nyilvántartású területet, ezért ez a vízgazdálkodási terület lekerül a TSZT és SZT-2 tervlapokról.

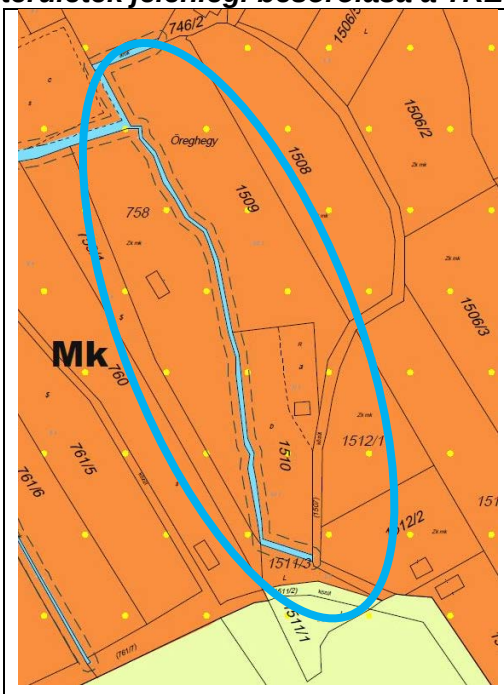


A módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen

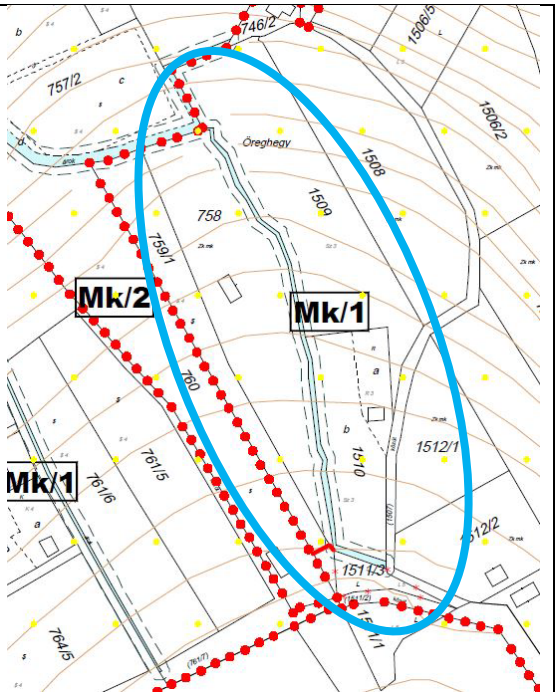


A módosítással érintett terület ortofotón

➢ ***A területek jelenlegi besorolása a TRE-ben:***



Kivonat a hatályos TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból



Kivonat a hatályos SZT-1 jelű Szabályozási tervből

- TSZT-ben: kertes mezőgazdasági területek
- SZT-ben: Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek

➢ ***A területek besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***

- szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség

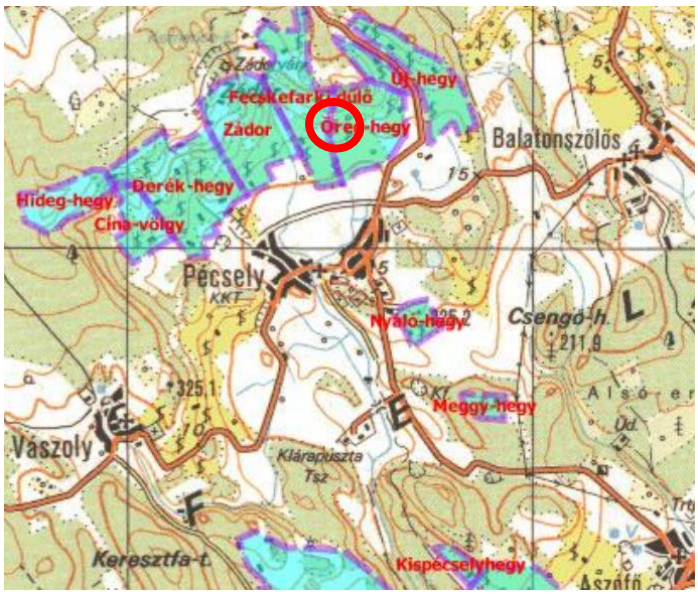
➢ ***A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Kertes mezőgazdasági terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Vízeróziónak kitett terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➢ ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Ökológiai hálózat pufferterületébe tartozó terület,
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➢ ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

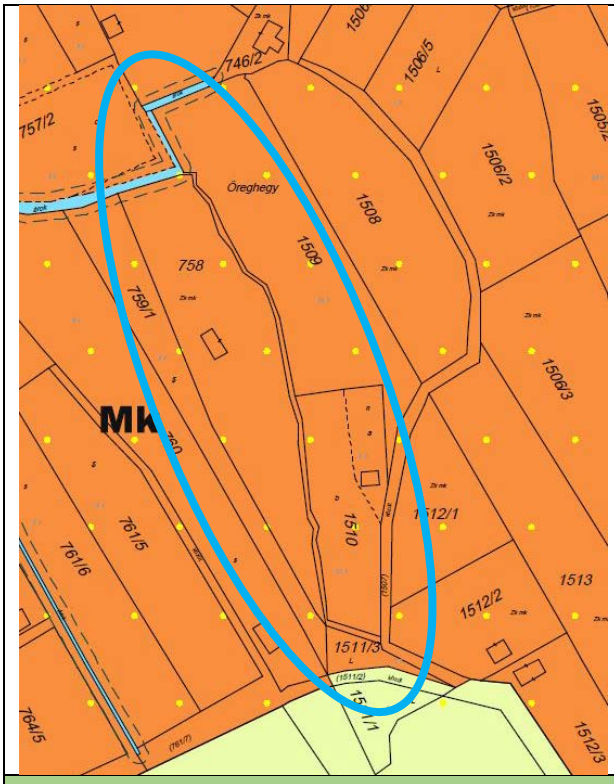
TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

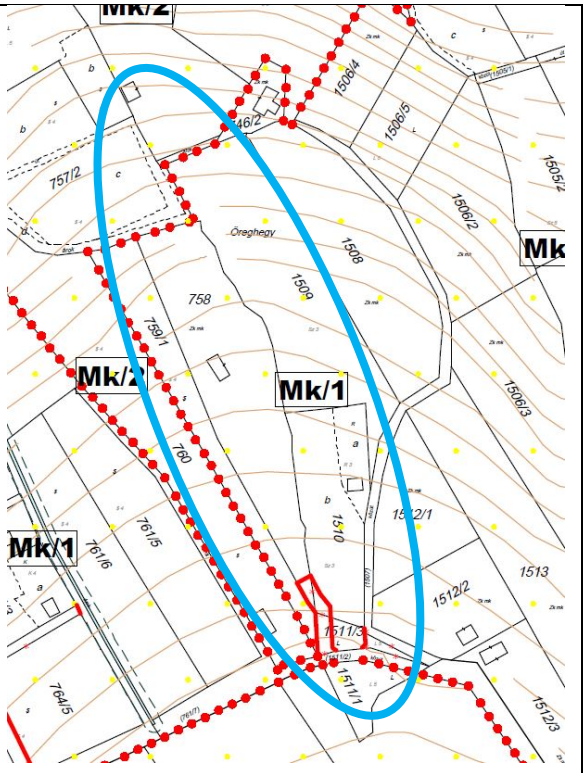
Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

- ***TRE tervezett módosítása:***
  - *TSZT módosítás: szükséges*
  - *Szabályozási terv módosítása: szükséges.*
  - HÉSZ szöveges előírások módosítása: nem szükséges.



Kivonat a tervezett TSZT tervlapból



Kivonat a tervezett SZT-2 jelű Szabályozási tervből

- ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

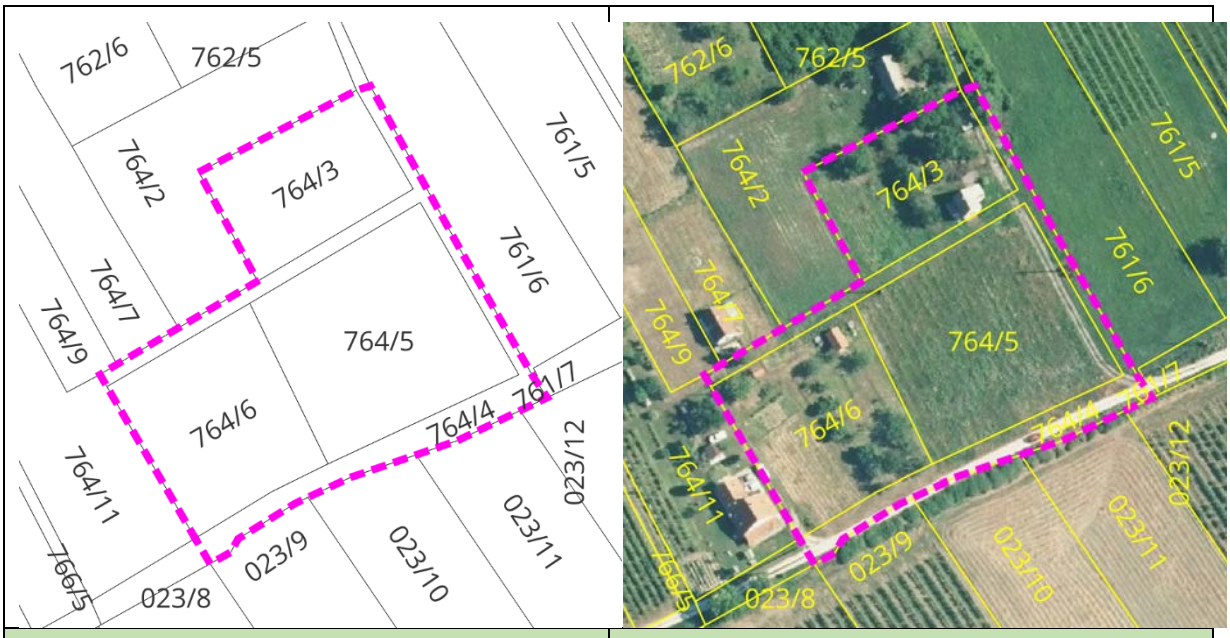
5. MÓDOSÍTÁS

- ***Módosítással érintett terület:***

764/3, 764/4, 764/5, 764/6 hrsz.-ú telkek.

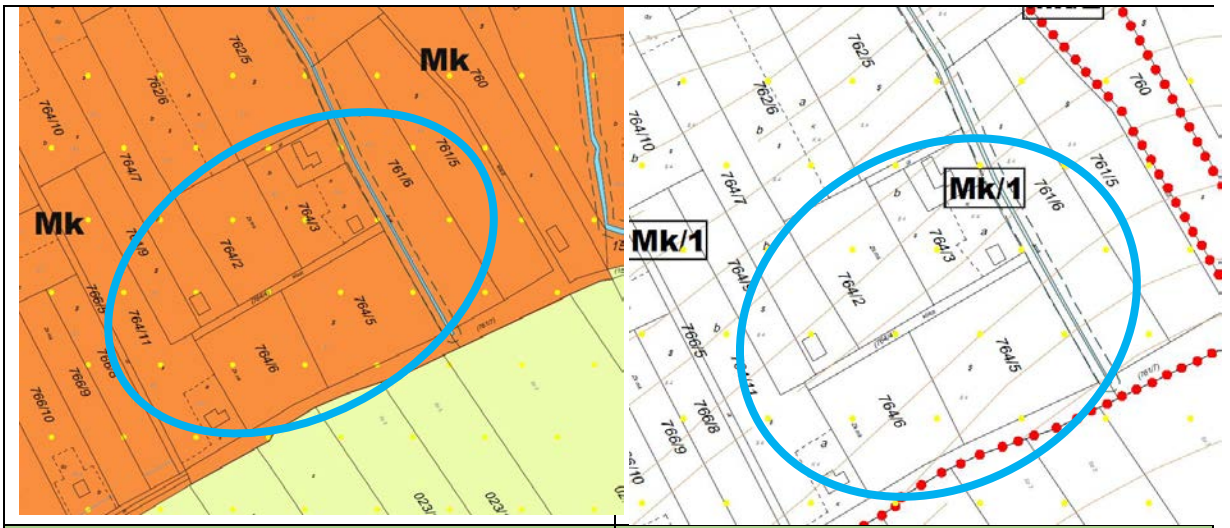
- ***Módosítás tárgya***

Kérelem tárgya a 764/4 helyrajzi számú út 764/3 és 764/5 helyrajzi számú telkek közé eső részének megszüntetése és kiváltása egy új útszakasszal, mely a 764/6 és a 764/5 helyrajzi szám határán a 764/5 rovására alakítandó ki. A megszüntetett útszakasz egyesül a 764/5 helyrajzi számmal az út számára átadott terület fejében. A kérelmet az Önkormányzat támogatja.



A módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen	A módosítással érintett terület ortofotón

- ***A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:***
  - TSZT-ben: kertes mezőgazdasági területek
  - SZT-ben: Mk/1 jelű jelű övezet



Kivonat a hatályos TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból	Kivonat a hatályos SZT-2 jelű Szabályozási tervből

- ***A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***
  - szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
- ***A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***
  - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
  - Kertes mezőgazdasági terület övezete,
  - Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
  - Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Vízeróziónak kitett terület övezete

- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➢ ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Ökológiai hálózat pufferterületébe tartozó terület,
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is) és egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek is.

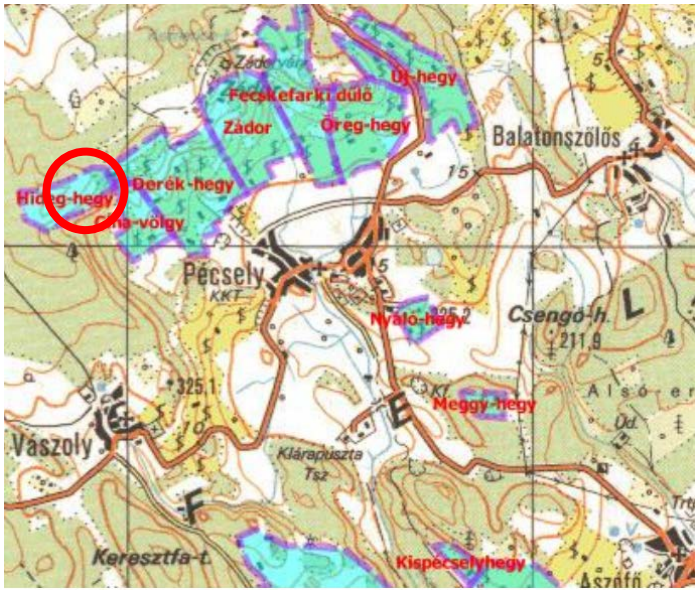
➢ ***Örökségvédelmi érintettség:***

- Nincs.

➢ ***Egyéb korlátozó tényezők:***

- Nincs.

➢ ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

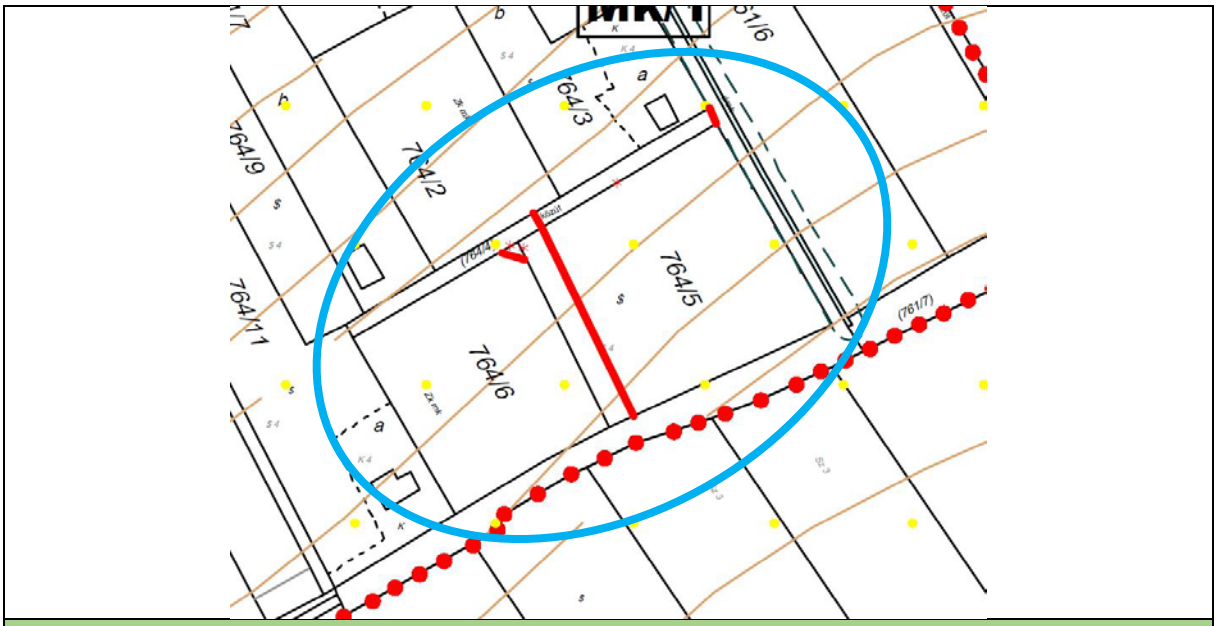
TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➢ ***TRE tervezett módosítása:***

- TSZT módosítás: nem szükséges
- *Szabályozási terv módosítása: szükséges.*
- HÉSZ szöveges előírások módosítása: nem szükséges.



Kivonat a tervezett SZT-2 jelű Szabályozási tervből

➢ ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

6. MÓDOSÍTÁS

➢ ***Módosítással érintett terület:***

Teljes település

➢ ***Módosítás tárgya***

A HÉSZ hatálybalépése óta eltelt időszak tapasztalatai alapján az Önkormányzat szabályozni kívánja, hogy felvonulási épület kizárólag akkor állhat a telken, ha az érintett telekre építési engedély van érvényben, és az engedélyköteles építményt csak akkor lehet használatba venni, ha a felvonulási épületet elbontották.

➢ ***TRE tervezett módosítása:***

— TSZT módosítás: nem szükséges.

— Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.

— *HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.*

- ***A HÉSZ 22. Építés általános feltételei fejezet, 28.§ előírásai a következő (11) bekezdéssel egészül ki:***

*„**28.§ (11)** Felvonulási épület kizárólag akkor állhat a telken, ha az érintett telekre építési engedély van érvényben, továbbá az engedélyköteles építményt csak akkor lehet használatba venni, ha a felvonulási épületet elbontották.”*

➢ ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A TSZT-ben területfelhasználás-változásra nem kerül sor.

7. MÓDOSÍTÁS

- ***Módosítással érintett terület:***

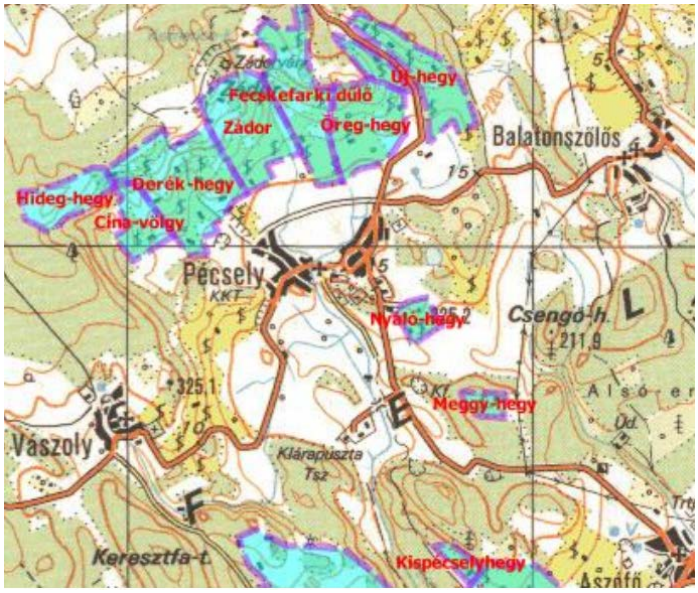
Mk/1 és Mk/2 jelű övezetek. Pécsely HÉSZ-ben Mk/1 és Mk/2 jelű övezetekbe a történelmi borvidék borszőlő termőhelyi kataszter szerinti I. osztályú, hagyományosan kertes használatú (volt zártkerti területek) mezőgazdasági területek tartoznak, amelyek nem tartoznak a BKÜTrT-ben ökológiai hálózat magterület övezetébe sorolt területekbe.

- ***Módosítás tárgya***

Az Önkormányzat a kertes mezőgazdasági terület övezeteiben az elhelyezhető a maximális épületek maximális nagyságát a jelenleg szabályozottnál kisebb nagyságban, mindkét övezetben azonos nagyságban, 80m^2-ben kívánja megállapítani.

- ***A területek jelenlegi besorolása a TRE-ben:***
  - TSZT-ben: kertes mezőgazdasági területek
  - SZT-ben: Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek. Az Mk/ övezetben jelenleg elhelyezhető épület maximális nagysága 100m2, az Mk/2 övezetben 150m2.
- ***A területek besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***
  - szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
- ***A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***
  - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
  - Kertes mezőgazdasági terület övezete,
  - Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe is tartoznak a belterülettől északra levő Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek területei,
  - Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Vízeróziónak kitett terület övezetébe tartoznak a belterülettől északra levő Mk/1 jelű és Mk/2 jelű övezetek területeinek nagy része,
  - Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
  - Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
  - Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
  - „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).
- ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***
  - Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
  - Egyes részeken a kertes mezőgazdasági területek határosak Natura 2000 területekkel,
  - Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➢ ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

➢ ***TRE tervezett módosítása:***

— TSZT módosítás: nem szükséges

— Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.

— *HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.*

- ***A HÉSZ 63.§ előírásai (8) és (9) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak*** (~~*törlésre kerülő szöveg*~~***, új szöveg***):

„63.§ *(8) Az* ***Mk-1*** *jelű övezet előírásai:*

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 3 000 m²
b) Beépíthető legkisebb telek területe: 3 000 m²
c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: 14 m
d) Beépítési mód: szabadonálló
e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség: 3%, de legfeljebb ~~*100*~~ ***80*** *m²*
f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke: 3%, de legfeljebb ~~*100*~~ ***80*** *m²*
g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m
h) Lejtő felőli homlokzat magasság: 6,5 m

(9) Az ***Mk-2*** *jelű övezet előírásai:*

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 5 000 m²
b) Beépíthető legkisebb telek területe: 5 000 m²
c) Beépíthető telek legkisebb szélessége: 16 m
d) Beépítési mód: szabadonálló

*e) Legnagyobb terepszint feletti bruttó beépítettség: 3%, de legfeljebb ~~150~~ **80**m^2*

*f) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség mértéke: 3%, de legfeljebb ~~150~~ **80**m^2*

g) Legnagyobb épületmagasság: 4,0 m

*h) **Legnagyobb** lejtő felőli homlokzat magasság: 6,5 m.”*

➢ ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A TSZT-ben területfelhasználás-változásra nem kerül sor.

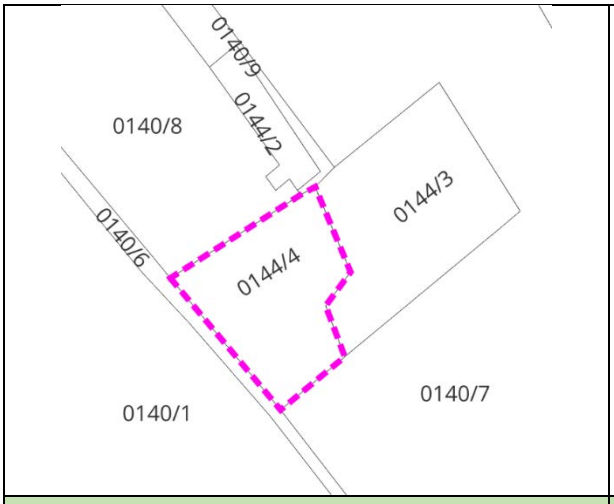
8. MÓDOSÍTÁS

➢ ***Módosítással érintett terület:***

0144/4 hrsz.-ú telek

➢ ***Módosítás tárgya***

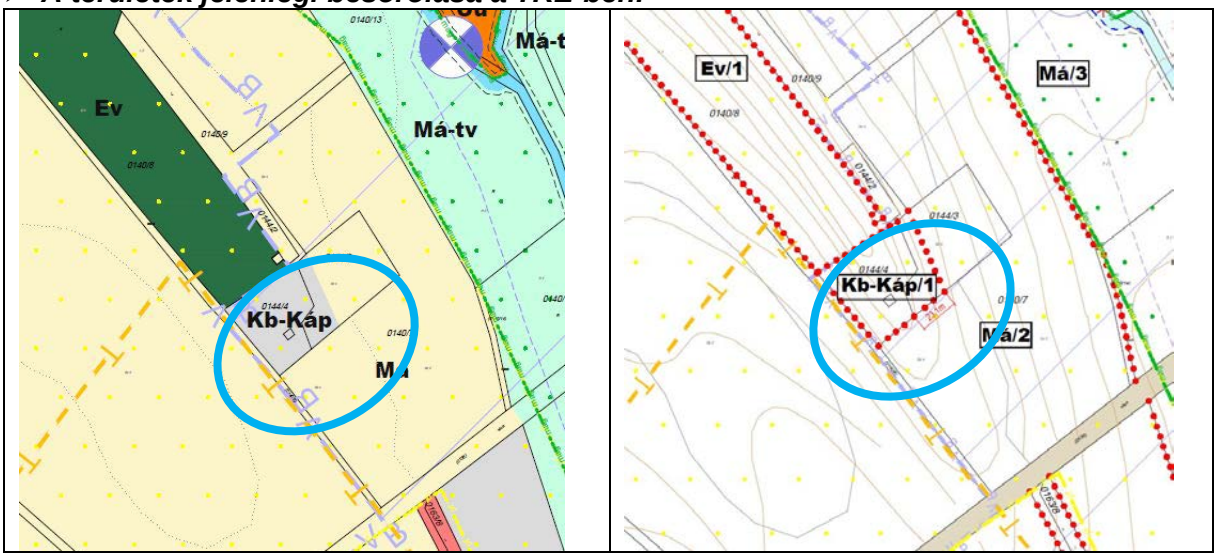
Az Önkormányzat a Kb-Káp/1 övezetbe törölni kívánja a megengedett épületmagasságra vonatkozó előírást.



A módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen

A módosítással érintett terület ortofotón

➢ ***A területek jelenlegi besorolása a TRE-ben:***



Kivonat a hatályos TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból	Kivonat a hatályos SZT-2 jelű Szabályozási tervből

- TSZT-ben: különleges beépítésre nem szánt terület – kápolna területe
- SZT-ben: Kb-Káp/1 jelű övezet

➢ ***A területek besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***

- mezőgazdasági térség

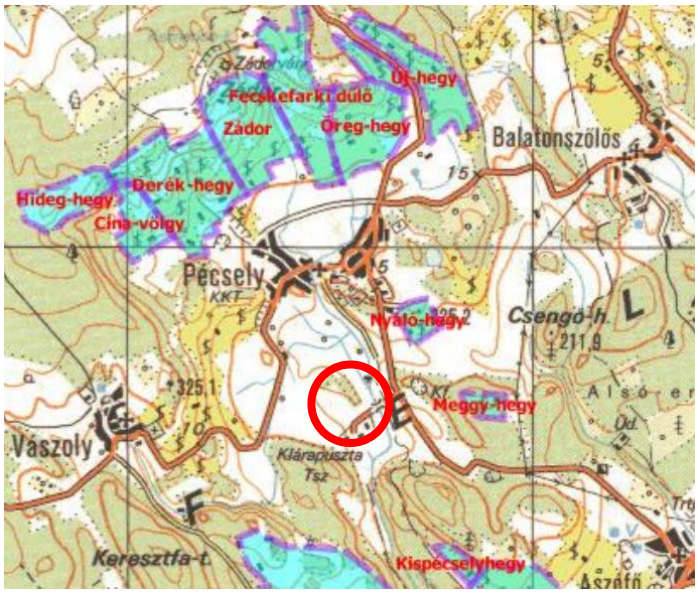
➢ ***A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- Általános mezőgazdasági terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
- „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).

➢ ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
- Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is). A módosítással érintett terület része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek.

➢ ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

A módosítással érintett terület nem tartozik a településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek illetve a helyi védelemre javasolt területek közé.

➢ ***TRE tervezett módosítása:***

- TSZT módosítás: nem szükséges.

— Szabályozási terv módosítása: nem szükséges.

— *HÉSZ szöveges előírások módosítása: szükséges.*

- ***A HÉSZ 69/A § (2) bekezdés f) pontja törlésre kerül*** (*~~törlésre kerülő szöveg~~*):

*„69/A § (2) A **Kb-Káp/1** jelű övezet előírásai:*

a) Kialakítható legkisebb telek területe: 2 700 m2

b) Beépítési mód: szabadonálló

c) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 2%, de az átépített épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m2 lehet.

d) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 2%

e) Legnagyobb épületmagasság: 6,0 m

~~f) Épület legmagasabb pontja: legfeljebb 8,0 m.~~”

➢ ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a területfelhasználás módja nem változik.

9. MÓDOSÍTÁS

➢ ***Módosítással érintett terület:***

1676 hrsz.-ú telkek.

➢ ***Módosítás tárgya***

A kérelem tárgya az 1676 hrsz.-ú telken található nem funkcionáló árok megszüntetése. A tervek szerint az árok a szomszédos 1677 hrsz-ú telekkel kerülne összevonásra.

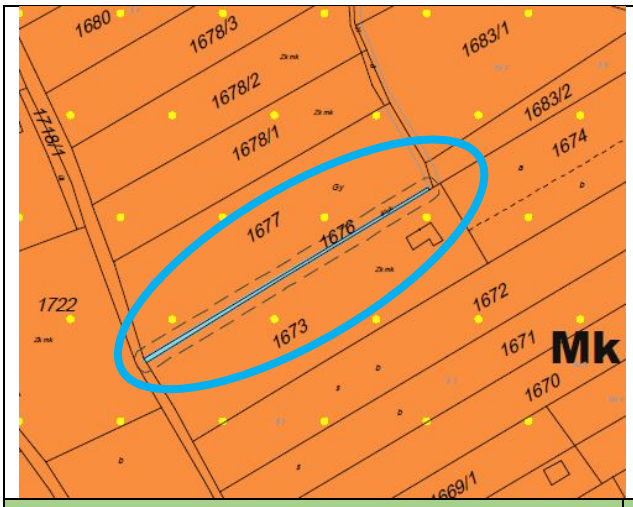
A módosítással érintett terület földhivatali alaptérképen

A módosítással érintett terület ortofotón

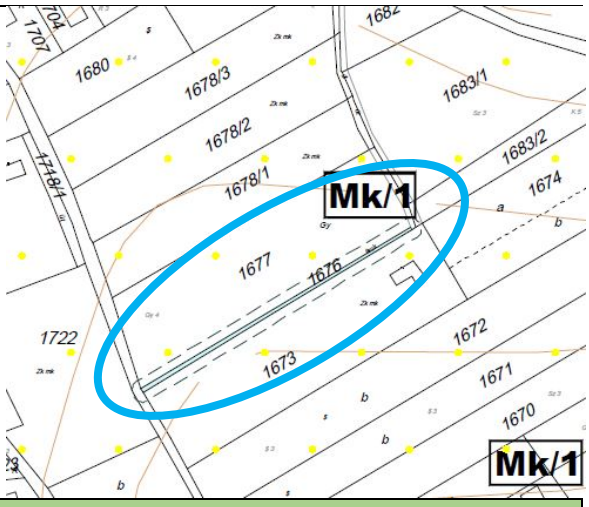
➢ ***A terület jelenlegi besorolása a TRE-ben:***

— TSZT-ben: kertes mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület

— SZT-ben: Mk/1 jelű jelű övezet, vízgazdálkodási terület (vízfolyás)

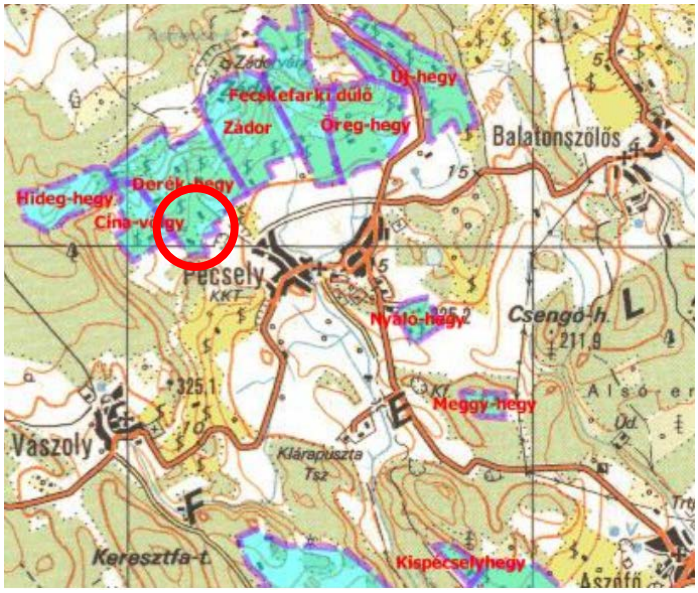


Kivonat a hatályos TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból



Kivonat a hatályos SZT-2 jelű Szabályozási tervből

- ***A terület besorolása BKÜKTrT Szerkezeti tervében:***
  - szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
- ***A BKÜKTrT országos, megyei térségi és egyedileg meghatározott vármegyei övezeteivel való érintettség:***
  - Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
  - Kertes mezőgazdasági terület övezete,
  - Tájképvédelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
  - Vízminőség-védelmi terület övezete (teljes közigazgatási terület),
  - Vízeróziónak kitett terület övezete
  - Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,
  - Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
  - Veszprém megye várostérségeinek övezete — Balatonfüred várostérsége (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet),
  - „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete (teljes közigazgatási területtel jelölt övezet).
- ***Táj-, természetvédelmi érintettség:***
  - Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe (a teljes közigazgatási terület, a belterület is),
  - Ökológiai hálózat pufferterületébe tartozó terület,
  - Területrendezési tervben kijelölt „tájképvédelmi terület övezetébe” tartozó terület (a teljes közigazgatási terület, a belterület is) és egyben része a BKÜTrT-ben lehatárolt „tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe” sorolt területeknek is.
- ***Örökségvédelmi érintettség:***
  - Nincs.
- ***Egyéb korlátozó tényezők:***
  - Nincs.
- ***A terület besorolása a TKR-ben:***



Kivonat a TkR. 1. számú és 2. számú mellékletéből: a 4.számú terület térképi lehatárolása

TkR. 1.számú melléklet tartalmazza a „Településképi szempontból meghatározó, eltérő karakterű területek lehatárolását”,

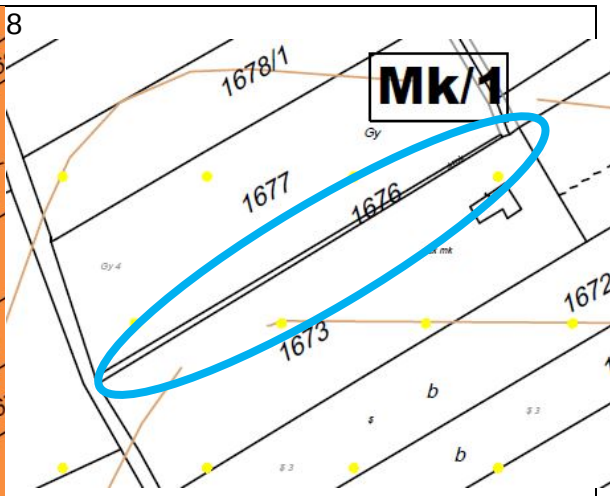
TkR. 2.számú melléklete tartalmazza „A település helyi védelemre javasolt lehatárolt területeit”.

Mind a TkR 1. számú mellékletén, mind a TkR. 2. számú mellékletén „4. számú terület: Külterület: Történelmi szőlőhegyek területe [Hideg-hegy, Derék-hegy, Zádor-hegy, Cina-völgy, Szekrény-völgy, Kútfő, Fecskefarki-dűlő, Öreg-hegy, Bogoma, Új-hegy, Nyáló-hegy, Meggy-hegy, Kispécsely-hegy (dűlő)]

A TkR. 4.§. (4) bekezdése szerint a 2. mellékletben „lehatárolt területek helyi védelemben részesülnek”.

- ***TRE tervezett módosítása:***
  - *TSZT módosítás: szükséges*
  - *Szabályozási terv módosítása: szükséges.*
  - HÉSZ szöveges előírások módosítása: nem szükséges.

Kivonat a tervezett TSZT jelű Településszerkezeti tervlapból



Kivonat a tervezett SZT-2 jelű Szabályozási tervből

- ***Újonnan beépítésre szánt terület kijelölésre kerül-e a TSZT-ben?***

Nem. A módosítás során a TSZT-ben a beépítésre nem szánt területfelhasználási módok között történik.