

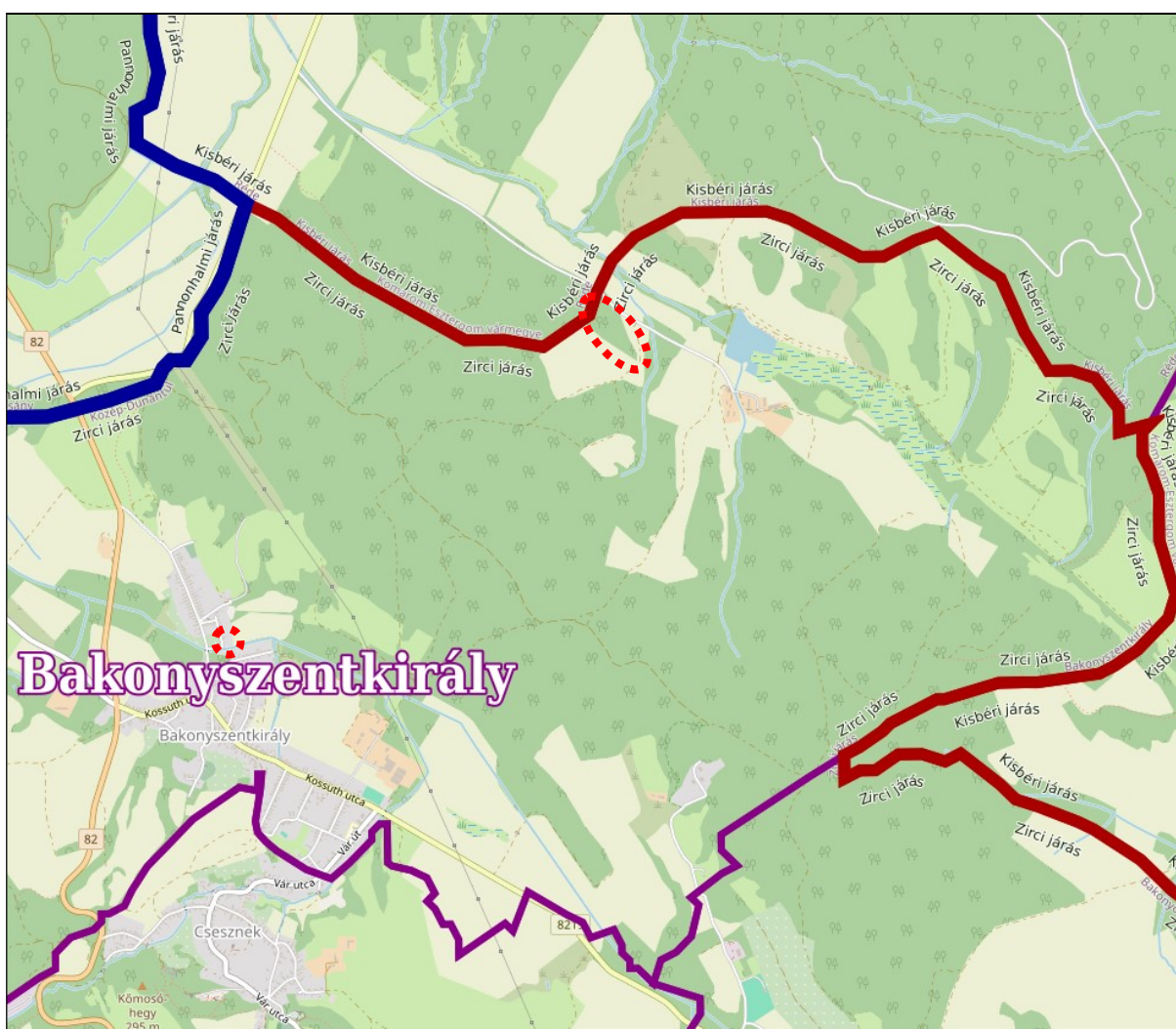
BAKONYSZENTKIRÁLY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. MÓDOSÍTÁSA

2 területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Partnerségi véleményezési dokumentáció



Budapest, 2025. február







BAKONYSZENTKIRÁLY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. MÓDOSÍTÁSA

2 területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Partnerségi véleményezési dokumentáció

MEGBÍZÓ:	BAKONYSZENTKIRÁLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8430 Bakonyszentkirály, Kossuth u. 69. Polgármester: Csillag Zoltán polgármester Főépítész: Mészölyné Komcsák Ilona		
TERVEZŐ:	VÁROS ÉS HÁZ BT 1149 Budapest, Várna utca 12-14. Telefon/fax: 06-1-340-2382 Ügyvezető: Bárdosi György		
Településrendezés:	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor TK1 01-5041/12	Környezetterv Kft.	
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs Tko 01-11270	Város és Ház Bt.	
Munkatárs:	Kolláth Krisztina	Város és Ház Bt.	

Budapest, 2025. február

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat
 - Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok
 - Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan
 - A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan
 - Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója
- 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat
- 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat
- 2.7 Környezeti hatások és feltételek
- 2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelet)
- Szabályozási terv módosítása

MELLÉKLETEK

- Képviselő-testületi határozat
- Főépítész feljegyzés

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Bakonyszentkirály Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2021 februárjában fogadta el Bakonyszentkirály község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2021.(II.12.) sz. rendelettel.

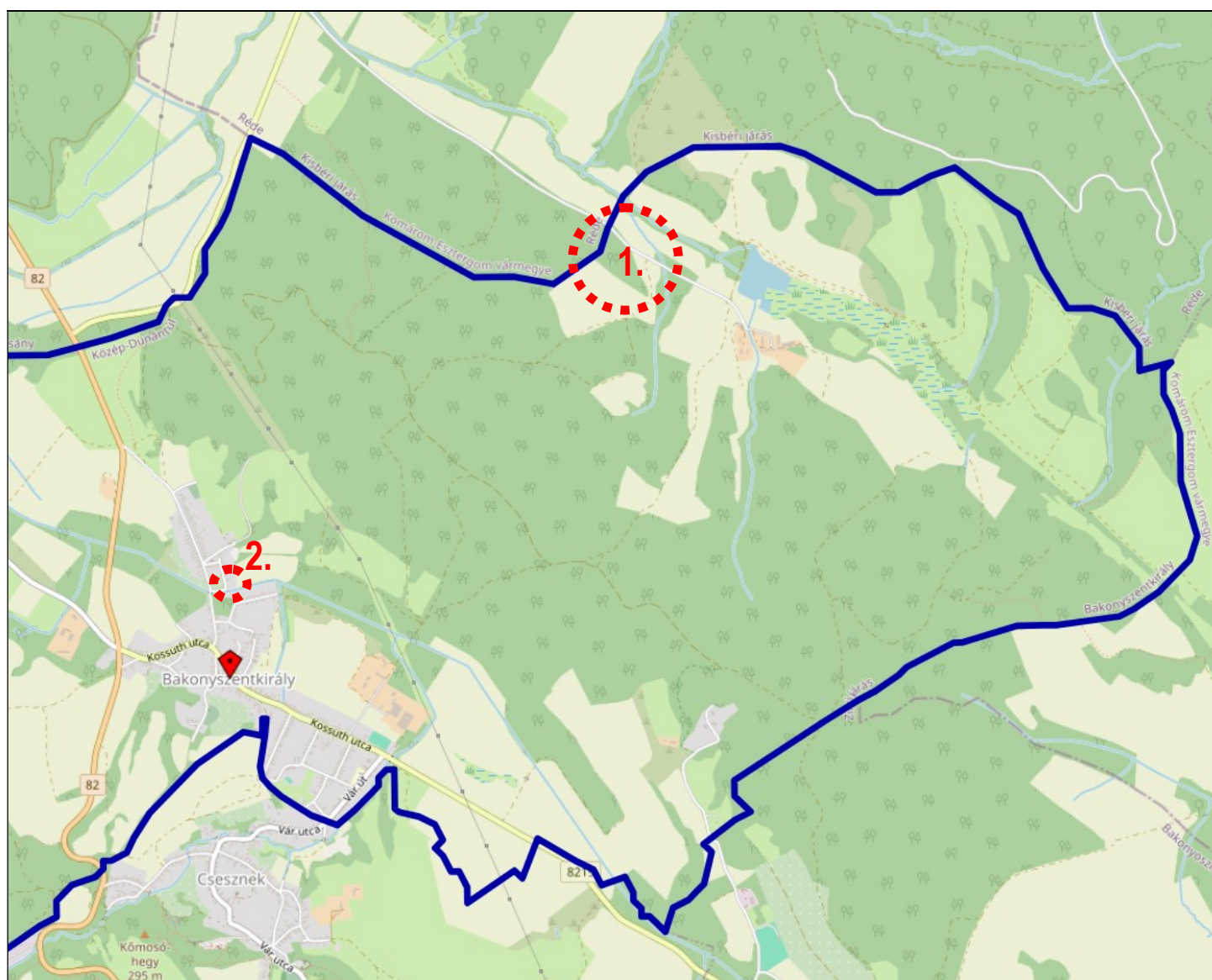
Bakonyszentkirály Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 88/2024. (12.17.) sz. Kt. határozatával döntött Bakonyszentkirály Helyi Építési Szabályzatának módosításáról a 0122 hrsz-ú erdő terület (1. módosítás) vonatkozásában (a határozatot ld. a mellékletben).

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítással érintett területek:

1. módosítás: erdőterületen belüli övezeti átsorolás, minimális beépíthetőség, az érintett telek a 0122 hrsz-ú ingatlan.

2. módosítás: építési vonal meghatározása a belterületi 255/1-2 hrsz-ú telken.



A módosítások elhelyezkedése a település területén
(Forrás: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

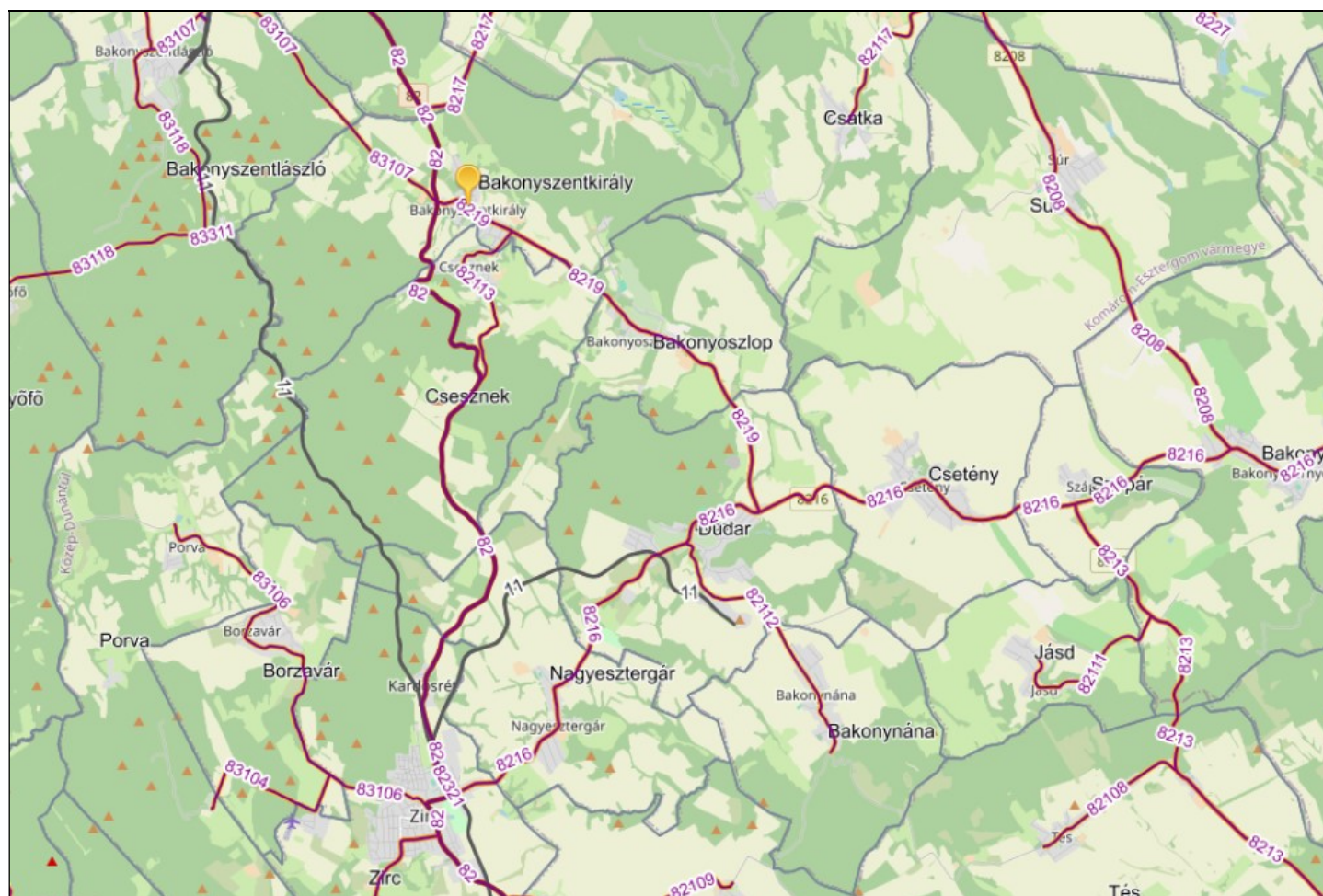
Bakonyszentkirály Önkormányzata 2021-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. A dokumentumokat a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette. A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdés alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján készültek el, a készítés idejében hatályos OTÉK figyelembevételével. Bakonyszentkirály Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Bakonyszentkirály Településszerkezeti Tervét a 10/2021. (02.10.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát a 1/2021. (II.12.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban elérhetők.

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Bakonyszentkirály a Bakony északi részén, Veszprém vármegye Zirci Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 38 km-re, a járás székhelyétől, Zircről 12 km-re fekszik. A Zirci Járás területén halad át többek között, a 82-es számú Veszprém-Zirc-Győr másodrendű főút, valamint a Bakonyt átszelő 11. számú, egyvágányú, nem villamosított vasútvonal, a Győr–Veszprém-vasútvonal, mely a térséget bekapcsolja az ország vérkeringésébe. A település a Győrt Veszprémmel összekötő 82-es számú főúton érhető el.



Bakonyszentkirály és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

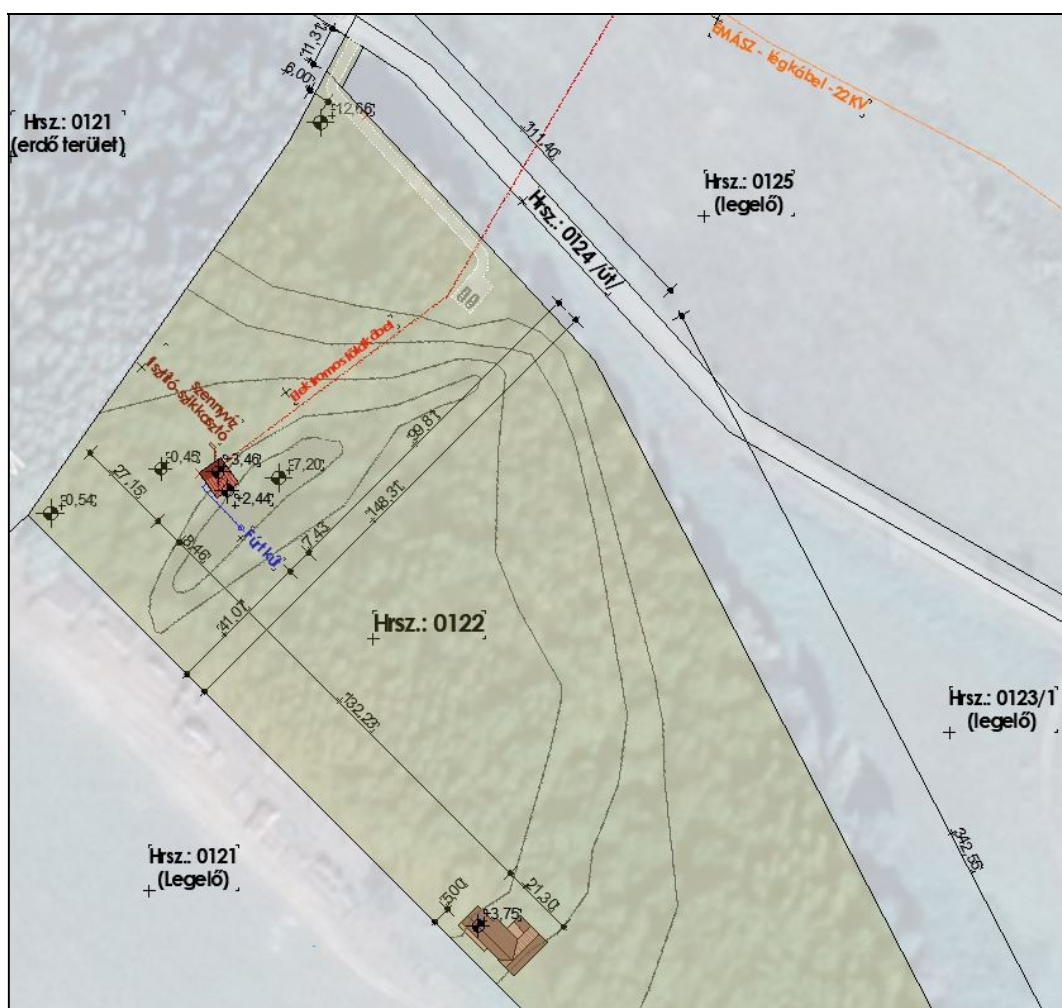
2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

1. módosítás - övezeti átsorolás

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A 2021-ben jóváhagyott Településrendezési eszközök módosítását kérelmezte a 0122 hrsz-ú erdő művelési ágú telek tulajdonosa, aki a telkén egy kisebb turisztikai projektet szeretne megvalósítani. Az ingatlanon kereskedelmi szálláshelyet (max. 2db. vendégházat) kíván létrehozni. I. ütemben egy kisebb vendégház létesülne (max. 2 főre), II. ütemben (akár évekkel később) egy nagyobb rekreációs épület, mely közösségi célokat is szolgál, akár erdei tábor helyszíne is lehet. ha ez nem valósulna meg, akkor esetleg még egy vendégház létesülne. A telek a hatályos Helyi Építési Szabályzatban védelmi rendeltetésű erdőként szerepel, az előírások pedig nem teszik lehetővé a projekt megvalósítását, ezért a HÉSZ módosítása szükséges.

A kérelmező Telepítési Tanulmánytervet is benyújtott, melyre vonatkozóan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet szerinti előírások vonatkoznak. A Tanulmányterv partnerségi egyeztetése során vélemény nem érkezett.



Beépítési javaslat (Telepítési Tanulmányterv részlete)

A tulajdonos első körben egy max.60m² hasznos alapterületű vendégházat valósítana meg, egy lehetséges későbbi ütemben pedig egy második, nagyobb befogadóképességű rekreációs épületet. A beépítés szabadon álló, a javasolt épületmagasság max. 4,5 m.

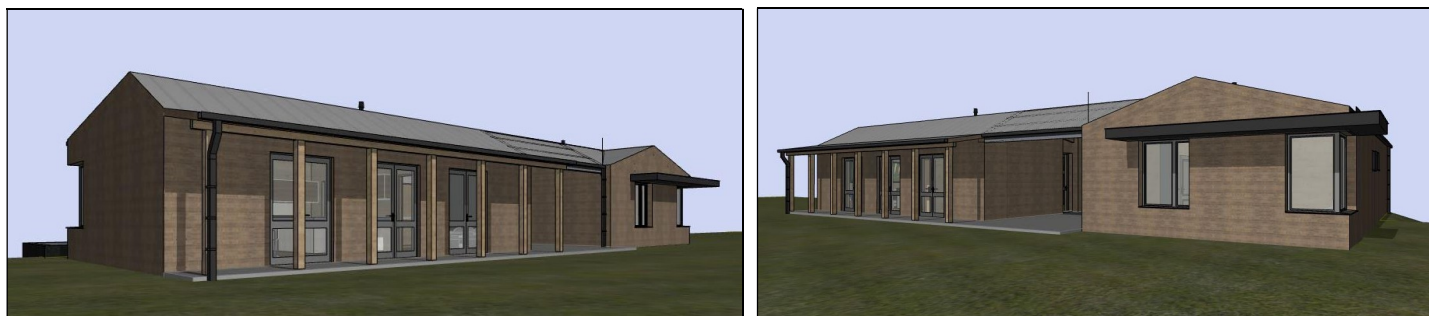
A 0122 hrsz-ú telek csaknem 4 ha területű (39394 m²).

Mindkét épület a faállomány védelme érdekében egy fákkal kevésbé fedett tisztáson lenne elhelyezve, a második ütem helyszíne a telekhatárhoz közelebb (10m-en belül) található, így az épületek helye a telekhatártól min. 5 m távolságra lehet.

A 0124-es hrsz-ú úthoz a kapcsolódó telekrészen magánút kialakítása is megtörtént.



Látványtervek a vendégházról (Telepítési Tanulmányterv részlete)



Későbbiekben elhelyezendő rekreációs épület előzetes látványterve

A módosítandó településrendezési eszközökben, az ingatlanon megvalósítani kívánt turisztikai szolgáltatás okán a TÉKA 135.§ (2) bekezdése alapján **Közjóléti erdőterületbe** indokolt a 0122 hrsz-ú erdőt átsorolni.

„(2) A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

Az épített környezet vizsgálata

A módosítás külterületi beépítetlen telken található. A területet beépítetlen mezőgazdasági terület veszi körbe.

Az elhelyezni kívánt épület(ek) földszintes, szabadon álló beépítésű, tájba illesztett jellegű épület(ek), a meglévő erdőterületből minimális területrészt vennének el. Az első körben megépülő tervezett épület bruttó 60 m² alapterület (fedett terasszal) rendelkezne, a lehetséges későbbi épület legfeljebb bruttó 230 m² alapterületű (itt is fedett teraszok is létesülnének).

A beépítés a csaknem 4 ha (3.9394 ha) területű telekhez képest elenyésző, így a Tanulmányterv szerint beépítési mértéket nem határozná meg a HÉSZ, inkább a beépíthető alapterület kerülne meghatározásra, összesen max. 300 m²-ben. (ez kicsivel több, mint 7 ezrelék).

A beépítés lényegében a teljes faállomány megtartásával történik. Sem az út, sem a parkoló terület, sem maga az épület nem járna fa kivágásával.

A módosítással érintett területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a módosítással érintett területet erdőterületbe sorolja. A területet mezőgazdasági területek határolják.

A **Helyi Építési Szabályzat** 3. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási tervén került szabályozásra a terület. Eszerint a módosítás területe az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetbe tartozik.

A módosítással érintett terület Tájképvédelmi területbe tartozik, ahogy a teljes közigazgatási terület.

Az érintett terület és a település teljes északi részét az ökológiai hálózat magterületébe tartozik.

A HÉSZ erdőterületre vonatkozó előírásait a 26.§ tartalmazza, melyek a következők:

„**26.§** (1) Erdőterület az üzemtervezett erdők és a településrendezési eszközök szerint tervezett erdők területe.

(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

- a) gazdasági (Eg),
- b) védelmi (Ev),

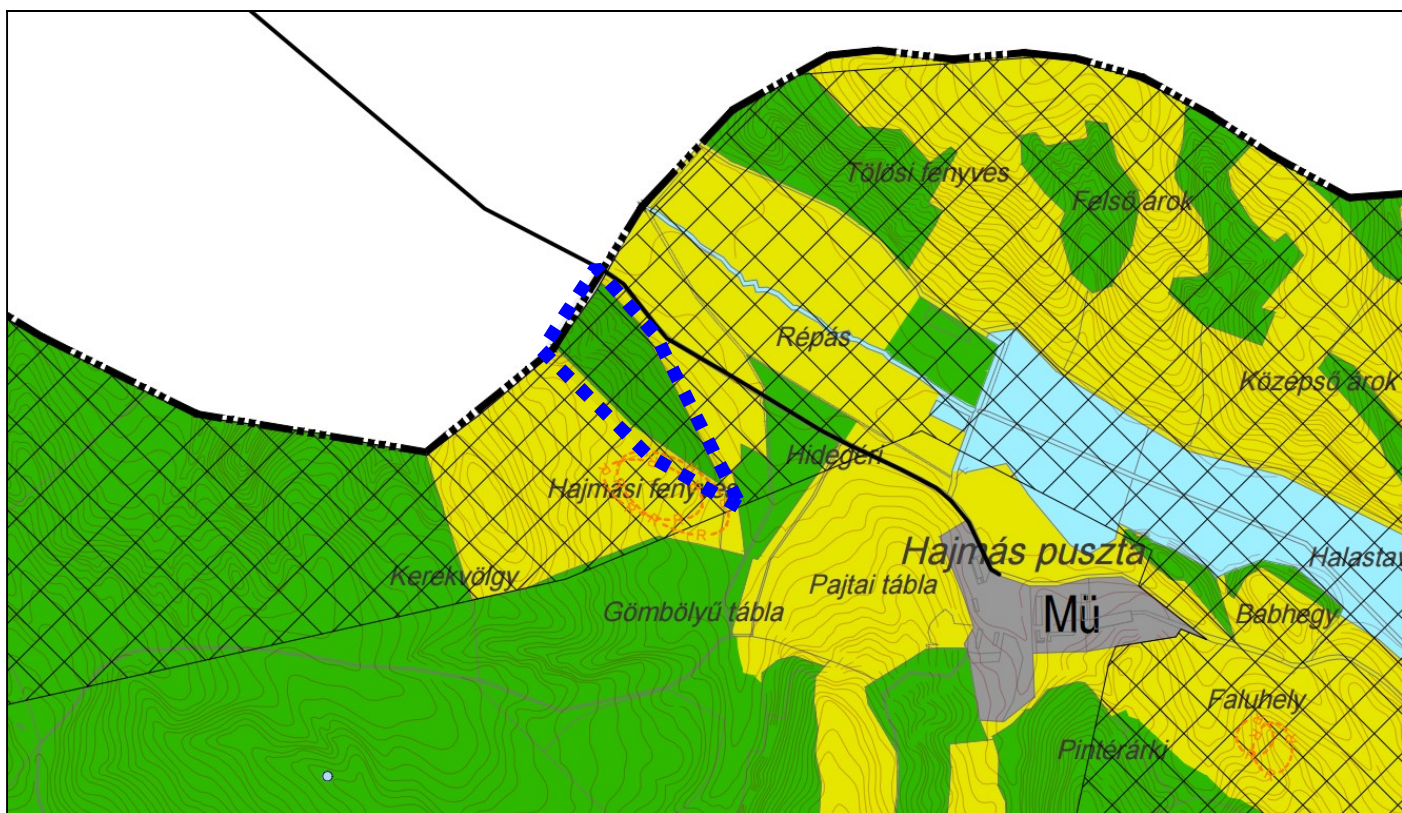
övezetbe tartozik.

(3) Gazdasági rendeltetésű erdőterület övezeteiben (Eg) övezeteiben az erdőgazdálkodással, vadgazdálkodással összefüggő épületek és az erdei turizmussal összefüggő, épületnek nem minősülő építmények létesíthetők.

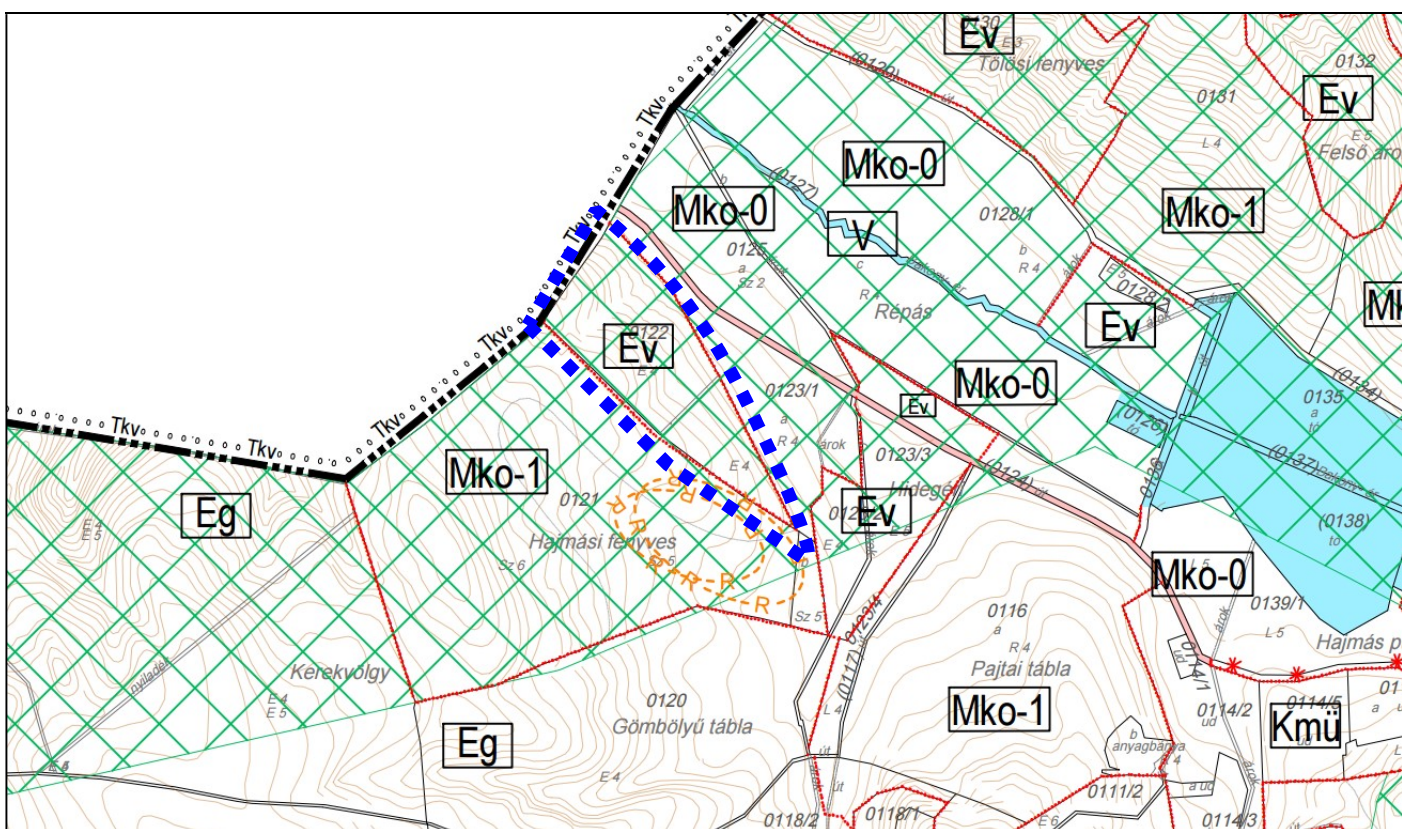
(4) Az Eg jelű erdő övezetek területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

- a) a beépíthető telek területe legalább 1,0 ha,
- b) a beépítettség mértéke legfeljebb 0,5 %,
- c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m,
- d) telekhatárotól való távolság legalább 10 m.

(5) Az Ev jelű védelmi rendeltetésű erdőterület övezetében épületet létesíteni nem lehet.”



Hatályos Településszerkezeti terv részlete



Hatályos Szabályozási terv részlete

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

A Településszerkezeti tervben a terület erdőterület területfelhasználás marad, tehát változás nem történik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A HÉSZ 26.§ (2) bekezdésébe beiktatásra kerül a közjóléti erdő övezet illetve azon belül turisztikai rendeltetés, melyen belül erdőhöz kötődő turisztikai létesítmények, erdei szállásépületek, továbbá közösségi-rekreációs épület helyezhető el. A fejlesztés minimális területet foglal el a 4 ha-os erdőterületéből, de ezen belül is meghatározásra kerül az összes beépíthető alapterület és azon belül is a szállás épület max. alapterülete. Célszerűen a közösségi rekreációs célokat szolgáló épület alapterülete nagyobb lehet és azon belül is elhelyezésre kerülhet szállás funkció, de az összes terület így sem éri el a terület 1 %-át sem. Az építkezés konkrét helyét az építés helyszínének kijelölése előtt egyeztetni kell a természetvédelmi kezelővel.

A Helyi Építési Szabályzat 26. § (2) bekezdése egészül ki az alábbiak szerint:

„(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

a) gazdasági (Eg),

b) védelmi (Ev),

c) közjóléti-turisztikai (Ek-t)

övezetbe tartozik.”

Helyi Építési Szabályzat 26.§-a az alábbi (6) és (7) bekezdésekkel egészül ki:

“(6) Közjóléti-turisztikai rendeltetésű erdőterület (Ek-t) övezetében az erdőhöz kötődő turisztikai létesítmények, erdei szállásépületek, továbbá olyan közösségi-rekreációs épület helyezhető el, melyben szállás is kialakítható.

(7) Az Ek-t jelű övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

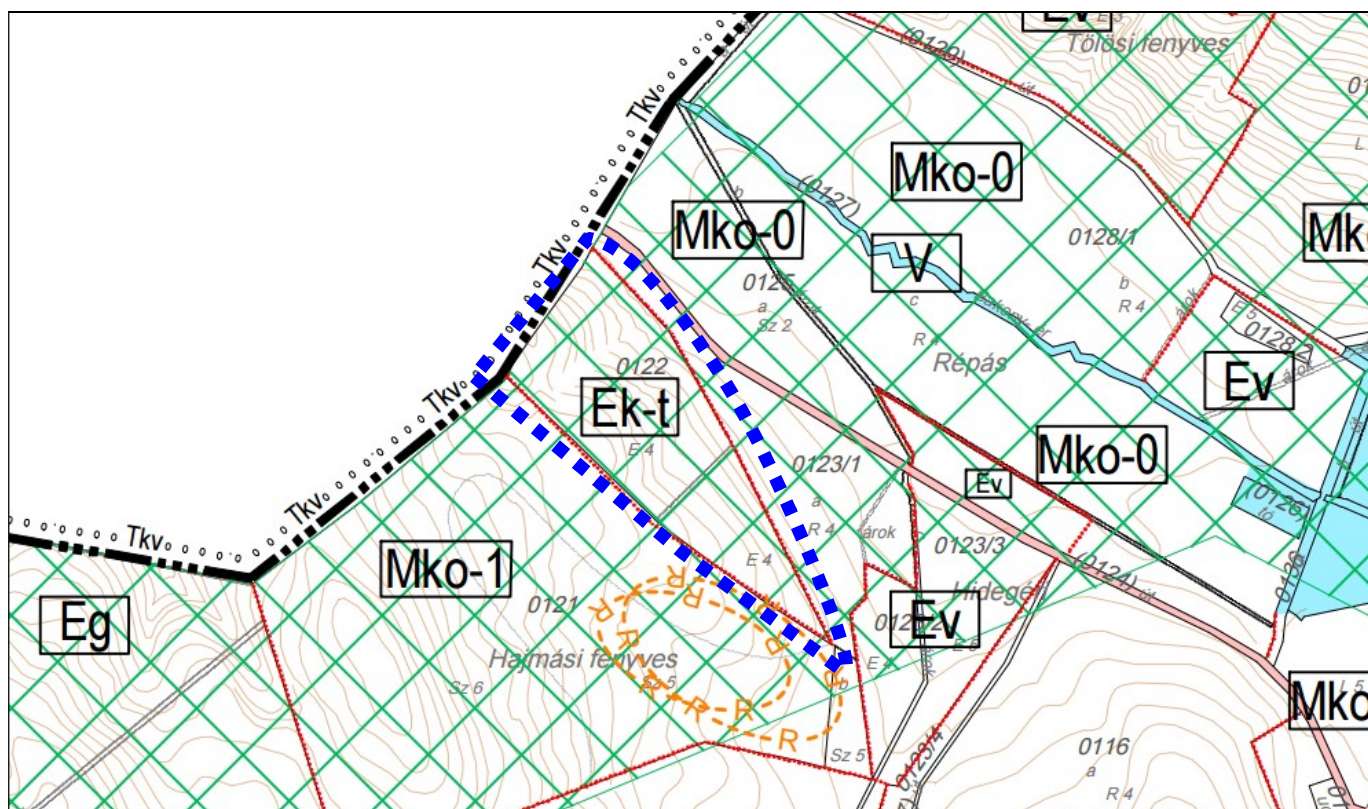
a) az övezetben a (6) bekezdés szerint legfeljebb 2 db épület helyezhető el, a telekhatároktól min. 5 m távolságra.

b) az épületek br. alapterülete összesen nem lehet több 300 m²-nél, de a szállásépület bruttó alapterülete sem haladhatja meg a 80 m²-t.

c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

A Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletét képező Szabályozási terv SZT-2 jelű tervlapja alábbiak szerint módosul:

- a terület a védelmi rendeltetésű erdőterület Ev jelű övezetéből közjóléti rendeltetésű erdőterületbe, azon belül turisztikai rendeltetésű erdőterület Ek-t jelű övezetbe kerül.



A módosított Szabályozási terv részlete

2. módosítás - építési vonal meghatározása

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A HÉSZ 7. § (3) bekezdése szerint az előkert mérete a már beépített területeken, az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2- telek) lévő főépülethez igazodó kell, hogy legyen. Egyéb esetben az előkert mérete 5 m, kivéve, ha az egyes övezeti előírások, vagy a szabályozási terv eltérően nem rendelkezik.

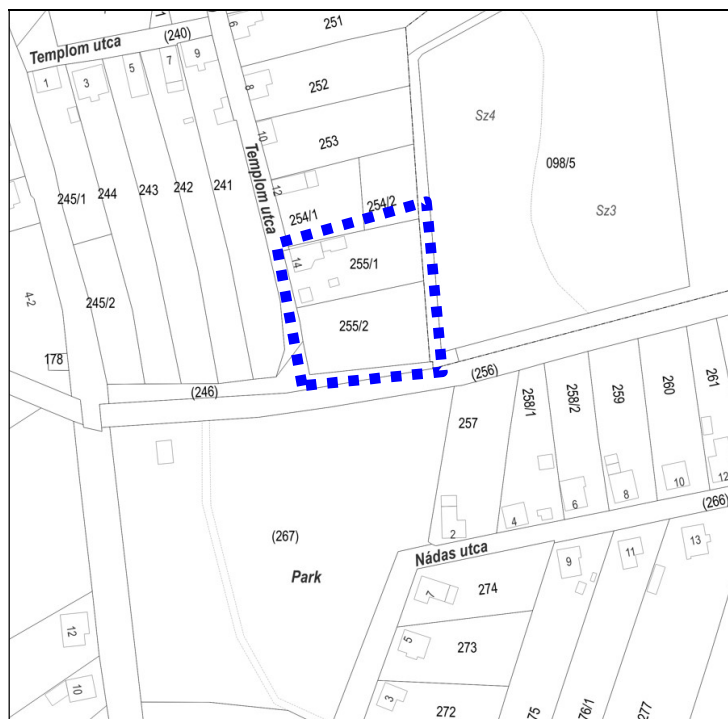
A Templom utca 251 hrsz - 254/1 hrsz alatti ingatlanokon az épületek előkert nélkül, az utcai telekhatára lettek elhelyezve.

A 255/1 és 255/2 hrsz alatti telkek határa viszont "kiugrik" a közterület felé, így a HÉSZ értelmében a 0 m-s előkert betartva, az épületeknek is ki kellene kerülnie a telekhatárra, ami utcaképileg és az utca rendeltetése szempontjából is igen zavaró lenne. Figyelemmel arra is, hogy a 255/1 hrsz alatti lakóépület az utcában már kialakult állapotot követve, a szomszédos lakóházak előkert nélküli építési vonalával egyvonalban létesült.

A HÉSZ rendelkezésének megfelelő, az utcában már kialakult 0 m-s előkert, valamint a településképi szempontból is megfelelő építési vonal megtartása érdekében az 255/1 és az 255/2 hrsz alatti telkek esetében - egy későbbi át- vagy új építés szabályossága érdekében - a szabályozási terven kötelező építési vonalat kell meghatározni. A módosítás alaptérkép frissítését is igényli, miután a hatályos terven a 255 hrsz-ú ingatlan még nem volt megosztva.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Az épített környezet vizsgálata

A módosítás belterületi telkeket érint. A területet észak és nyugat felől beépített lakóterület, keletről szántó, délről pedig a Dudari-patak és zöldterület határolja. A 255/1 hrsz-ú telken régebben épült lakóépület található, a 255/1 hrsz-ú telken a tavalyi évben kezdődött lakóház építés a telekhatártól 3 m-es előkert kialakítással. A jelen módosítás a későbbi építkezésekre ad egyértelmű épületelhelyezési meghatározást.

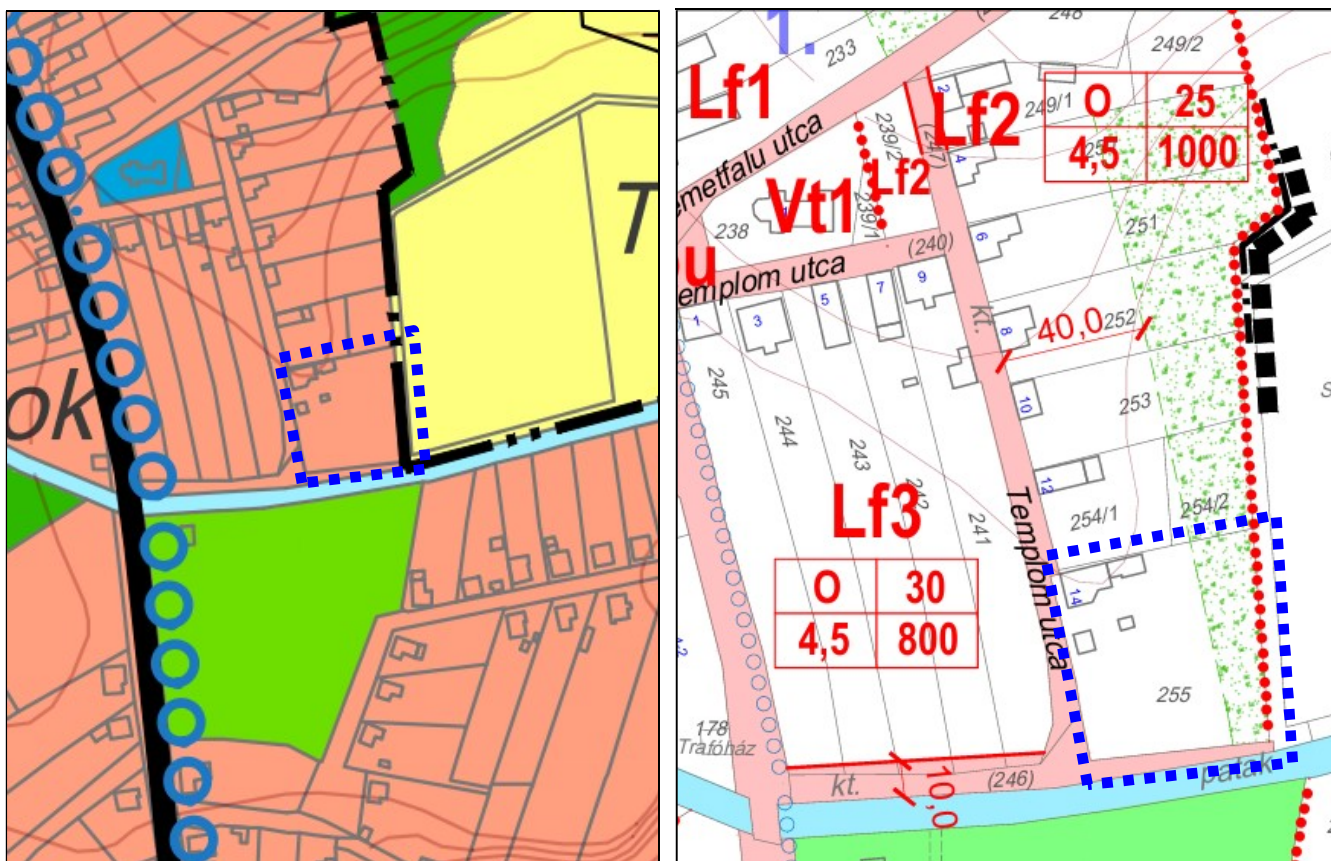
A módosítással érintett területen és környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 2. módosítással érintett területet falusias lakóterületbe sorolja. A területet falusias lakóterületek és általános mezőgazdasági területek határolják.

A terület **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási tervének 2. szelvényén került szabályozásra. Eszerint a módosítás területe az Lf2 jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A módosítással érintett telket "Telek be nem építhető része" jellel jelölt terület is érinti.

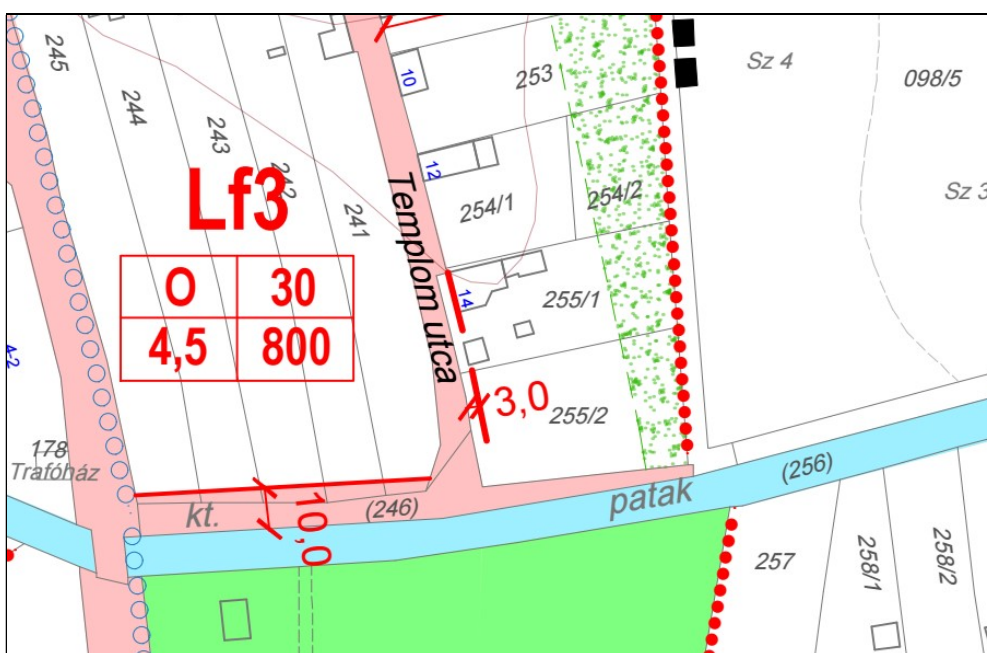


A 2. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási terv 2. szelvénye módosul az alábbiak szerint:

- beépítési vonal feltüntetése a 255/1-2 hrsz-ú telken;
- alaptérkép aktualizálása a módosítással érintett területen és környezetében.



A módosított Szabályozási terv részlete

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a módosítások illeszkednek a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

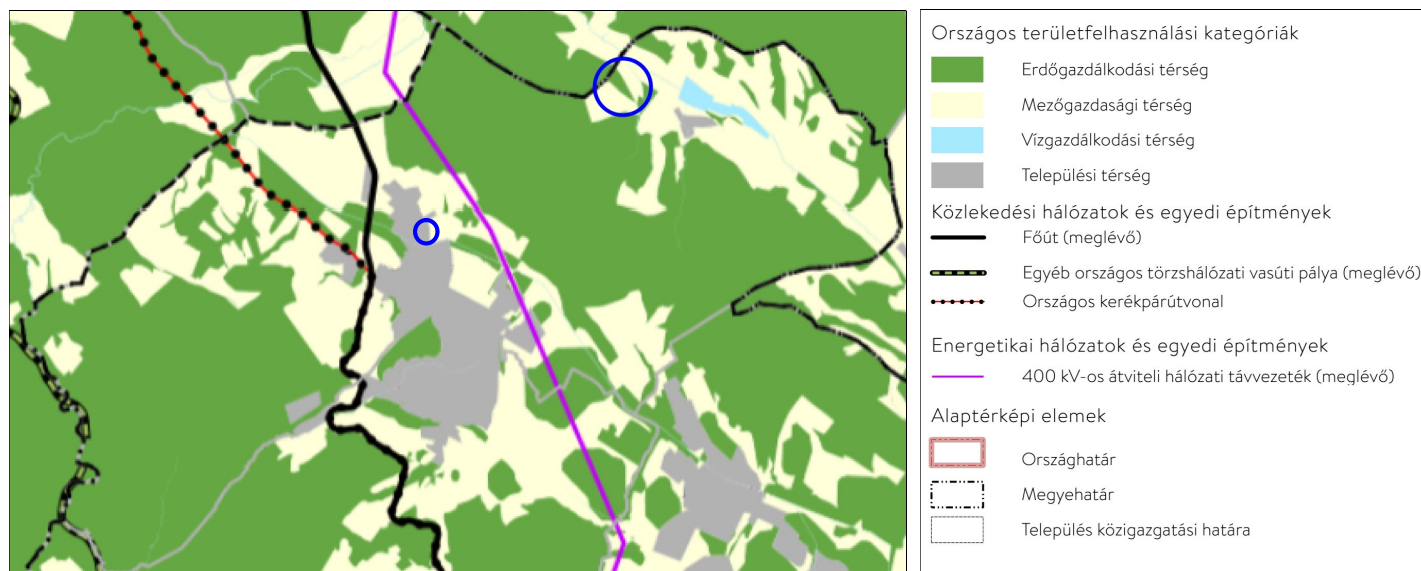
A tervezett módosítások illeszkednek a 9/2021. (02.10 sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a település adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

A módosításhoz Településrendezési szerződés is megkötésre került a tulajdonossal, de a módosítás kis volumene miatt nem tesz indokoltá közcélú fejlesztést.

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az **OTrT Szerkezeti tervén** az 1. módosítás területe **erdőgazdálkodási térségben**, a 2. módosítás területe **települési térségben** található.



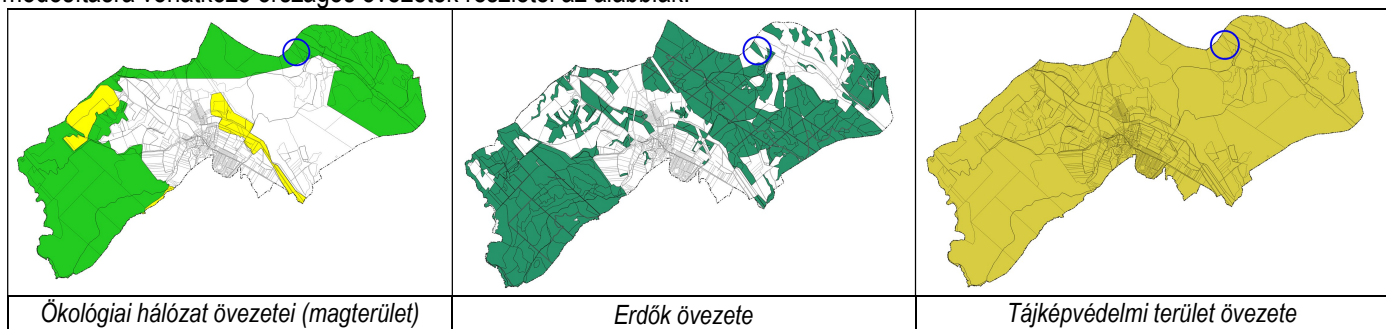
Az Ország Szerkezeti terve

Az Országos övezeteket az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

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

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

A módosításra vonatkozó országos övezetek részletei az alábbiak:



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

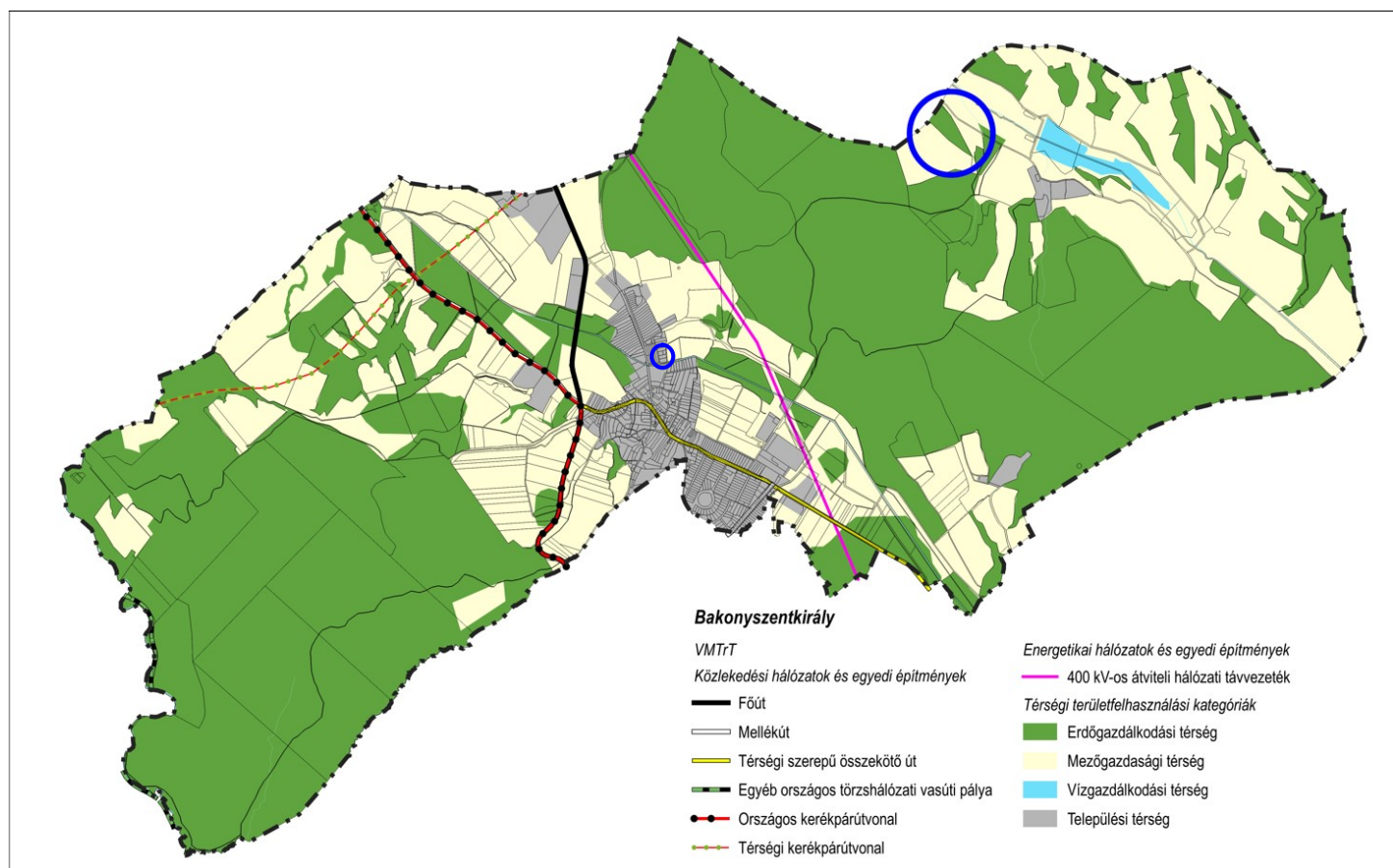
„11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;”

A hatályos településrendezési eszközökben a terület meglévő erdőövezet, mint az Országos Erdőállomány Adattárba tartozó erdő, a módosítás során területfelhasználás változás nem történik.

Veszprém Megye Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) rendelete Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről (VMTrT).

Bakony-szentkirály területe a térségi szerkezeti terven nagy részben erdőgazdálkodási térségbe sorolt, kisebb területek települési, mezőgazdasági, valamint térségbe sorolt. Az 1. módosítással érintett terület erdőgazdálkodási térségbe, a 2. módosítás területe települési térségbe tartozik.

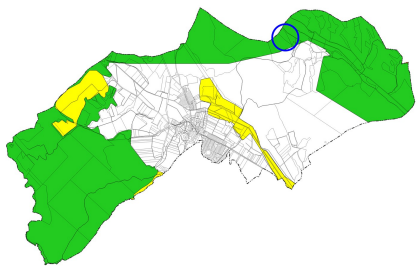
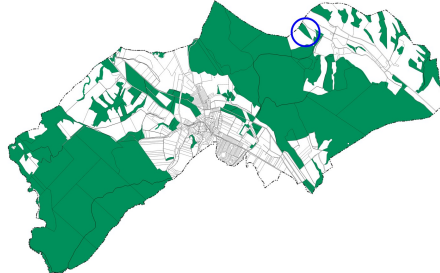
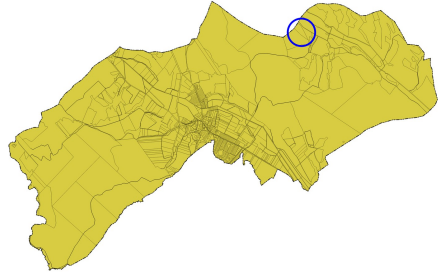


A Veszprém Vármegye Szerkezeti terve (az adatszolgáltatás alapján)

Bakony-szentkirály települést érintő övezetek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Bakonyszentkirály	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Igen	Igen
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	Igen	-
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Erdők övezete (3.3)	Igen	Igen
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	Igen	-
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	Igen	Igen
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	Igen	-
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	-
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	-	-
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Zirc várostérsége	Zirc várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	Igen	Igen

A módosításra vonatkozó érintett övezetek részletei az alábbiak:

		
Ökológiai hálózat övezetei (magterület)	Erdők övezete	Tájképvédelmi terület övezete

	
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége	Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

A sajátos megyei övezetek előírásai a módosításokra nem relevánsak, illetve nem gátolják a tárgyi fejlesztéseket. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a magasabb szintű tervekben erdőgazdálkodási térségbe és települési térségbe tartoznak, a módosítások az OTRT-vel és Veszprém Megye Területrendezési Tervével összhangban készültek, így a módosításoknak jogszabályi akadálya nincs.

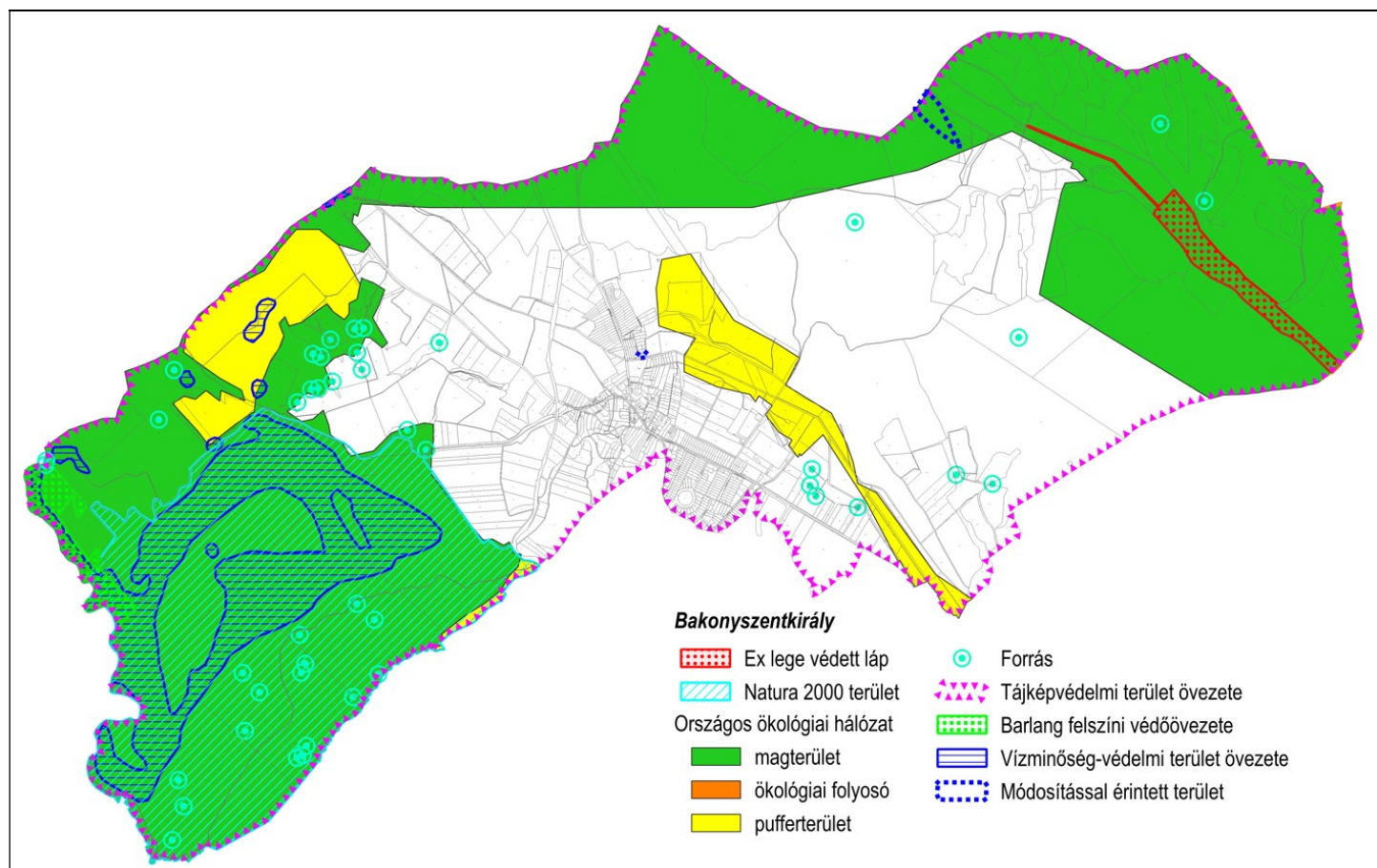
2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A község természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

A természeti adottságok tekintetében a módosítások nem indukálnak változást, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A módosítások védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érintenek. Az országos ökológiai hálózat elemei közül a magterület érinti az 1 módosítás területét. Az MVM rendelet által kihirdetett tájképvédelmi övezet ráfed a teljes településre, így a módosítások területére is, de a módosításokat nem korlátozza.



A módosítások környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítások területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Az övezeti átsorolás (1. módosítás) és az építési vonal meghatározása (2. módosítás) a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja jelentősen, miután az 1. módosítás területe továbbra is erdőterület övezetben marad, a 2. módosítás esetében pedig a települési térségen, már építési övezeten belül történik a változás.

Biológiai aktivitásérték változása

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni. Területfelhasználás változás nem történik, így a terület biológiai aktivitásértéke nem csökken.

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A Településfejlesztési Konceptióhoz illetve a településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit és a település közműrendszerét.

A módosítások a fő közlekedési elemeket nem érintik.

A módosítások során a település közlekedési rendszere nem változik. A módosításokkal a terület feltárhatósága nem változik, új forgalmi igények az átsorolással és annak nyomán később sem keletkeznek, keletkezhetnek. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, beavatkozás nem szükséges.

Az 1. módosítás a Rédével szomszédos közigazgatási határ mentén lévő erdőterületen történik, megközelítése a Hajmáspuszta – 8217 sz. mellékutat összekötő útról közelíthető meg egy rövid magánúton, melyet nemrég alakítottak ki. Az erdőterületen létesítendő vendégház kialakításához jelenleg semmilyen közmű nem áll rendelkezésre, ennek igénylését és költségeit a kérvényező, beruházó intézi és állja. Az elektromos hálózati bekötés már megigénylésre került a helyi szolgáltatónál, a telken belül földkábelrel érne el a szálláshoz. A vízhasználat helyben fűrt, beminősítendő kútról lenne megoldott, a szennyvizet pedig lebomló, biológiai szennyvíztisztító beépítésével oldják meg. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát nem változtatják meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a **hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

2.7 Környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból változást nem eredményez a módosítás. A Megalapozó Vizsgálat 1.17. fejezete részletezi a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A módosítással érintett területeken és tágabb környezetükben olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. Az **1. módosítás** esetében a tervezett turisztikai hasznosításnak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. A módosítással érintett területen (Ek-t jelű övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A területen a vendégház kialakítása a termőföld elenyésző igénybevételével járna, fakivágással nem jár, mivel a vendégház erdei tisztáson kerülnének elhelyezésre, így a környezetre a beruházás jellegéből, méretéből adódóan káros hatással nem lesz.

A **2. módosításnak** a környezeti elemekre egyáltalán nem lesz hatása, az épített környezetre pozitív hatású, az utca építési vonala egységes marad, mely kedvező településképet eredményez.

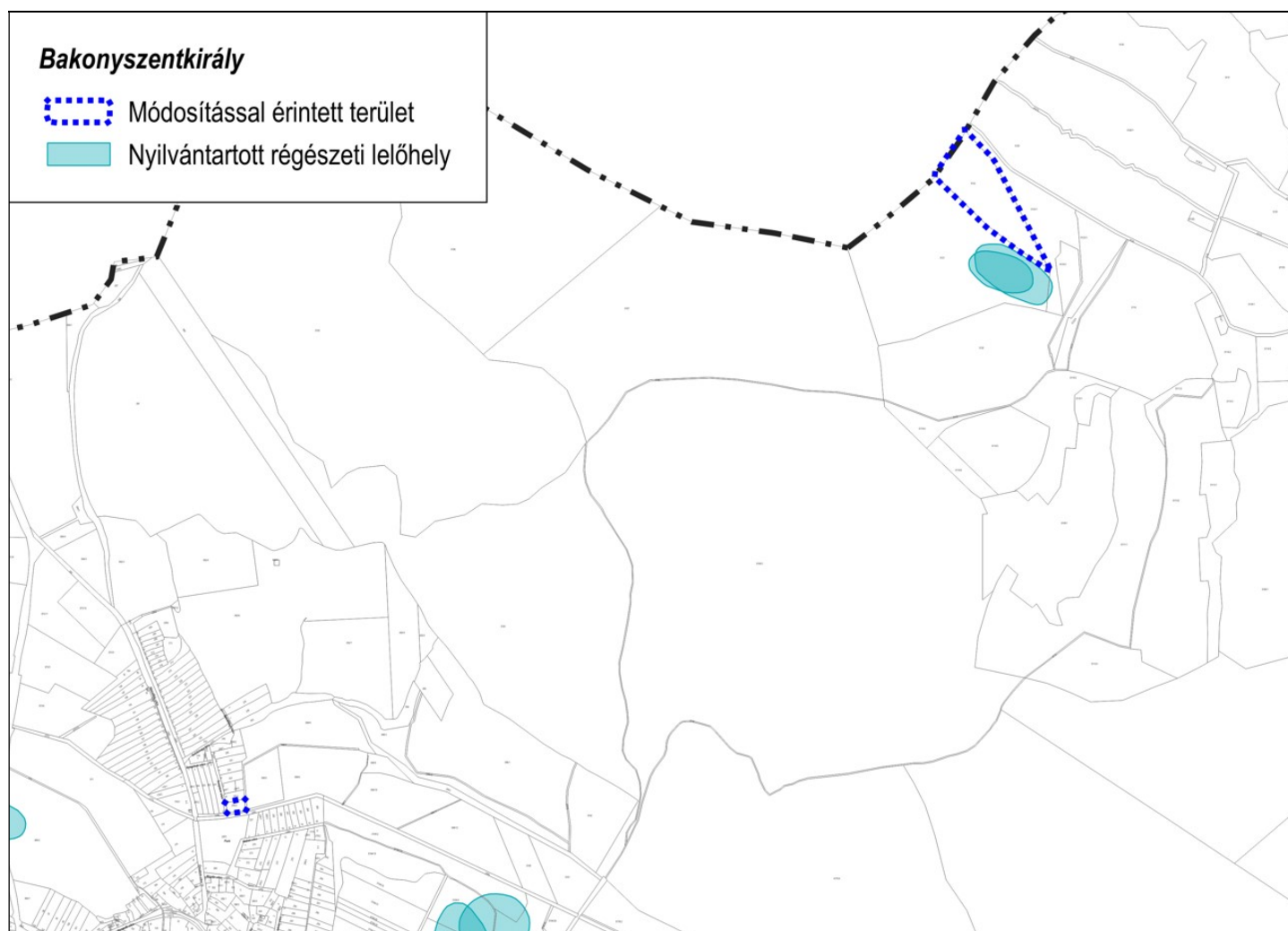
Összeségében a tervezett módosítások a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesznek. A módosítások nem eredményeznek olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre hatással lenne.

Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, de az illetékes szervezetek megkeresése megtörtént, a véleményezés még jelenleg is tart.

2.8 Örökségvédelem

Bakonyszentkirály területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2019. júniusában készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítások területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosításokkal érintett területeken műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található, így ezekre a módosításoknak nincs hatása.

Az 1. módosítással szomszédos terület régészeti lelőhelyekkel jelölt, de ezekre a turisztikai fejlesztés nem lesz hatással.



A módosítások tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítások területének jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Bakonyszentkirály községi Önkormányzata Képviselő-testületének a ./2025 (.....) önkormányzati rendelete Bakonyszentkirály község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2021. (II.12.) számú rendeletének módosítása

Bakonyszentkirály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

(1) Bakonyszentkirály Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 26.§ (2) bekezdése a következő „c)” ponttal egészül ki:

„(2) Az erdőterület az építmények elhelyezése szempontjából:

a) gazdasági (Eg),

b) védelmi (Ev),

c) közjóléti-turisztikai (Ek-t)

övezetbe tartozik.”

(2) A Rendelet 26.§-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

“(6) Közjóléti-turisztikai rendeltetésű erdőterület (Ek-t) övezetében az erdőhöz kötődő turisztikai létesítmények, erdei szállásépületek, továbbá olyan közösségi-rekreációs épület helyezhető el, melyben szállás is kialakítható.

(7) Az Ek-t jelű övezet területén épületek a következő feltételekkel létesíthetők:

a) az övezetben a (6) bekezdés szerint legfeljebb 2 db épület helyezhető el, a telekhatároktól min. 5 m távolságra.

b) az épületek br. alapterülete összesen nem lehet több 300 m²-nél, de a szállásépület bruttó alapterülete sem haladhatja meg a 80 m²-t.

c) az épületmagasság legfeljebb 4,5 m lehet.

2. §

A Rendelet 2. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási terv helyébe e rendelet 1. melléklete szerinti Szabályozási terv lép.

3. §

A Rendelet 3. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terv helyébe e rendelet 2. melléklete szerinti Szabályozási terv lép.

4. §

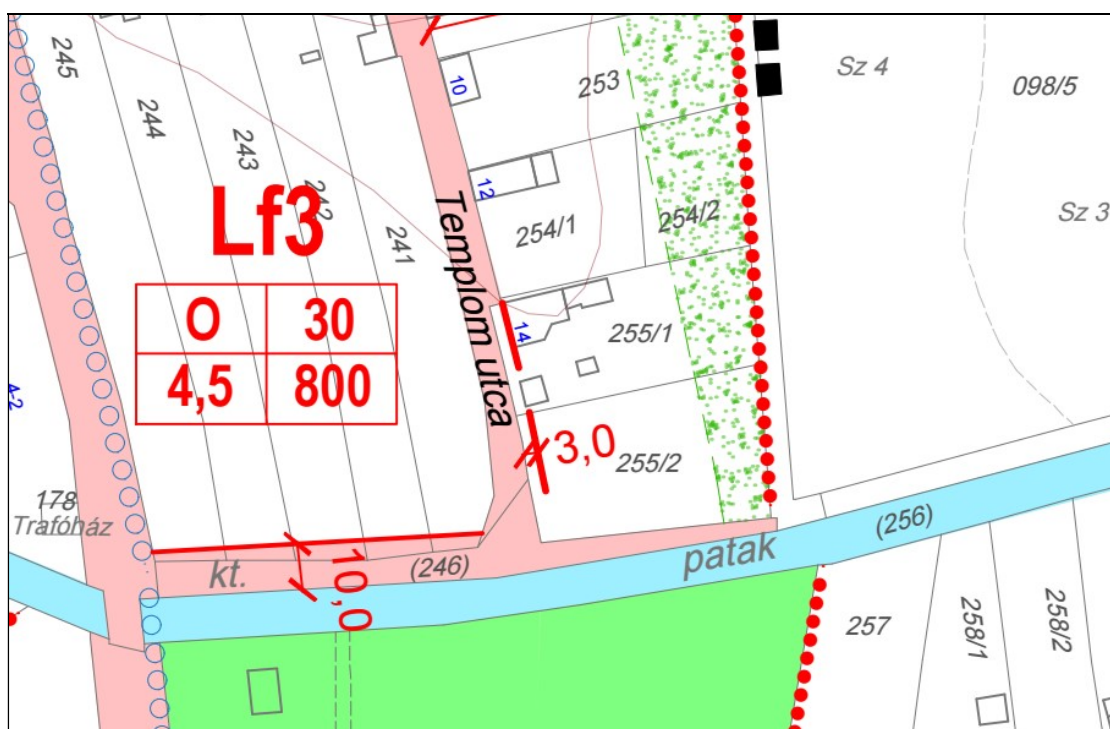
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Bakonyszentkirály, 2025.

Csillag Zoltán
polgármester









Gyimesiné Bognár Enikő
jegyző

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



Az SZT-1 jelű Szabályozási terv vonatkozó részlete nagyítva



JELMAGYARÁZAT

	Tervezett szabályozási vonal
	Építési övezet, övezet határa
	Építési övezet jele
	Be nem építhető terület
	Szabályozási szélesség
	Építési vonal
	Nem közlekedési célú közterület, zöldterület
	Közlekedési célú közterület

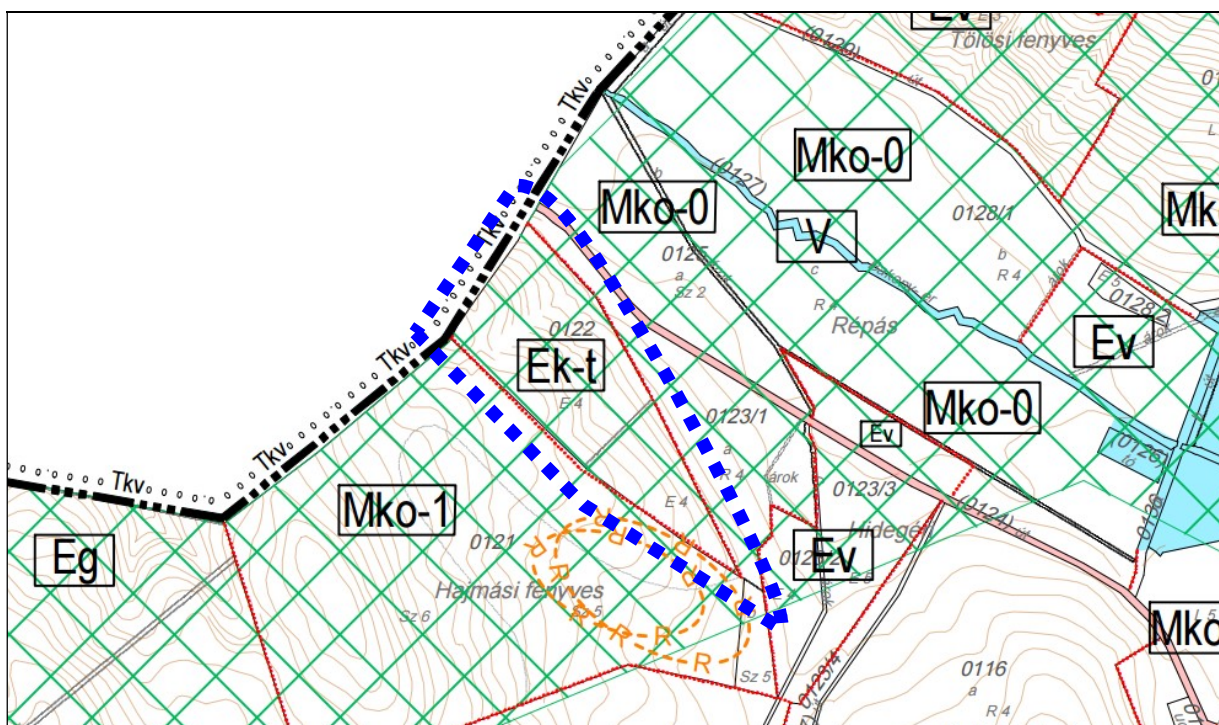
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf	Falusias lakóterület
Vt	Településközpont terület
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Ksp	Különleges terület, sportterület
Ktt	Különleges terület, turisztikai terület
Khu	Különleges terület, hulladéklerakó

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK





















	Zöldterület
	Vízgyűjtő terület

2. melléklet a .../... . (...) önkormányzati rendelethez



Az SZT-2 jelű Szabályozási terv vonatkozó részlete nagyítva

JELMAGYARÁZAT

<ul style="list-style-type: none">  Építési övezet, övezet határa  Szabályozási vonal  Szabályozási szélesség  Megszüntető jel  Régészeti terület  Ökológiai hálózat magterület  Ökológiai hálózat pufferterület  Natura 2000 terület határa  Tájképvédelmi terület  Vízvédelmi terület  Kistérségi kerékpárút nyomvonal (tervezett) 	<p>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</p> <ul style="list-style-type: none">  Kereskedelmi, szolgáltató terület  Különleges mezőgazdasági üzemi terület  Rekreációs terület <p>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</p> <ul style="list-style-type: none">  Általános mezőgazdasági terület  Korlátozott használatú mezőgazdasági terület  Erdőterület-védelmi rendeltetésű övezet  Erdőterület-gazdasági rendeltetésű övezet  Erdőterület-közjóléti, turisztikai rendeltetésű övezet  Közlekedési terület (közúti)
--	---

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Főépítész feljegyzés

**BAKONYSZENTKIRÁLY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE****JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT**

Készült: Bakonyszentkirály községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. december 17-én megtartott ülésének jegyzőkönyve alapján:

88/2024.(12.17.) önkormányzati határozat

1. A Bakonyszentkirály Községi Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatja a Helyi Építési Szabályzat módosítását az 0122 hrsz-ú erdőre vonatkozóan, az erdőhöz kötődő turisztikai létesítmények és erdei szállásépület elhelyezhetősége érdekében.
2. Az 1. pont szerinti módosítás véleményezési eljárása a 4192021. (VII.15.) Korm. Rendelet eljárási szabályai szerint, ún. Egyszerűsített eljárással történik.
4. A Helyi Építési Szabályzat módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
5. A Helyi Építési Szabályzat módosítással kapcsolatban a Telepítési Tanulmánytervet és a Településrendezési Szerződés tervezetét az erre vonatkozó főépítési feljegyzés alapján a Képviselő-testület elfogadja és felhatalmazza a polgármestert a Településrendezési szerződés aláírására.
6. A Képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításának megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Bárdosi Andrea Margit egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Kmf.

Csillag Zoltán sk.
polgármester

Gyimesiné Bognár Enikő sk.
jegyző

A kivonat hitelétül:


Gyimesiné Bognár Enikő
jegyző



FELJEGYZÉS

Bakonyszentkirály Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére a településrendezési eszköz módosítása ügyében

Bakonyszentkirály Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2021. (II.12.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzata (továbbiakban: HÉSZ), mint településrendezési eszköz módosítását tervezi a 0122 hrsz alatti területre vonatkozóan.

A településrendezési eszköz módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. tv. (továbbiakban: Métv.) 229. § (3), (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

I. A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról

A Kr. 7. § (7) bekezdése értelmében a településterv (korábban településrendezési eszközök) módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és alátámasztó javaslat készíti elő. Ezek tartalmát, valamint a hét éven belül készített tervek, valamint a Telepítési Tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A településrendezési eszköz módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot a módosítások várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni.

A hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat, valamint az elkészült Telepítési Tanulmányterv felhasználható a módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

Fentiek alapján és figyelembevételével a hatályos településrendezési eszközökhöz 2020-ban készített megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a jelenlegi módosítás során felhasználásra kerül azzal, hogy csak a tervezéssel érintett területekre vonatkozó adatok, megállapítások kerülnek kiemelésre az időközben történt változások ismertetése, vizsgálata mellett.

A megalapozó vizsgálat tartalma:

Kr. 1. melléklete szerint

Az alátámasztó javaslat tartalma:

Kr. 2. melléklete szerint

A véleményezésre kerülő tervdokumentáció tartalma:

- HÉSZ módosítás (rendelettervezet)
- Szabályozási terv módosítása
- Megalapozó vizsgálat és Alátámasztó munkarészek

II. Településrendezési szerződés tervezetéről

A Métv. 92. § (1), (2) bekezdése szerint a települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója),

az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

A HÉSZ tárgyi módosításának önkormányzatot terhelő költségeinek a cél megvalósítója általi átvállalásáról településrendezési szerződés készül.

A Kr. 56/A. § (1) bekezdése előírja, hogy a településrendezési szerződés tervezetét az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

Erre hivatkozással **nyilatkozom**, hogy a településrendezési szerződés tervezete a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel összhangban áll, és a képviselő-testület általi jóváhagyását támogatom.

III. Telepítési tanulmánytervről

A Kr. 19. § (1), (2) bekezdése értelmében a településrendezési szerződés megalapozásához, valamint építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni.

A Métv. 92. § (2) bekezdése szerint a településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a települési főépítész nyilatkozata alapján - dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról.

A HÉSZ tárgyi módosításának elindítását megelőzően 2024. november 19-én kelt iratomban a Kr. 19. § (4) bekezdésére hivatkozással meghatároztam a 0122 hrsz-ú ingatlanra készülő telepítési tanulmányterv tartalmi követelményeit.

A fentiek és a Kr. 56/A. § (2) bekezdése alapján **nyilatkozom**, hogy a Bárdosi Andrea Margit vezető településtervező által összeállított telepítési tanulmányterv a tartalmi követelményekre figyelemmel készült, és a település településfejlesztési és településrendezési céljaival összhangban áll. A telepítési tanulmányterv képviselő-testület általi elfogadását támogatom.

Bakonyszentkirály, 2024. december 13.



Mészölyné Komcsák Ilona
főépítész