



Ügyiratszám: 129/2023.

Sorszám: 95/2023.

Nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
Zárt ülés	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) a)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) b)	<input type="checkbox"/>
Mötv. 46. § (2) c)	<input type="checkbox"/>

J a v a s l a t

a településrendezési eszközök 1. módosításának jóváhagyására

Előadó:

Wurczinger Lóránt polgármester

Előkészítésben részt vett:

Fehér Vártervező Kft.
Akúcs Levente főépítész
dr. Bálint Zsuzsanna aljegyző
Tóth Zoltán ügyintéző

Előzetesen tárgyalja:

Gazdasági Bizottság
Humánügyi Bizottság

egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
Mötv. 50. §	<input checked="" type="checkbox"/>
Mötv. 42. § 1.	<input checked="" type="checkbox"/>
SzMSz 34. § (2) ...	<input type="checkbox"/>

Készült:

Bodajk, 2023. április 14.

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen a 271/2022. (X.25.) határozatával döntött a Településszerkezeti Terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv 1. módosításáról.

A településrendezési eszközök módosításához szükséges tervdokumentáció elkészült.

A tervezett módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm.R.) szerinti egyszerűsített eljárás lezajlott.

Az Állami Főépítész a Fejér Vármegyei Kormányhivatalban 2023. március 17-én tartott egyeztető tárgyalást követően 2023. április 4-én keltezett FE/ÁF/0 285-21/2023. számon záró szakmai vélemény bocsátott ki, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

A tervezők a záró főépítési vélemény 1.1. és 1.2. pontjai szerint javították a tervet, mert építési tilalmat nem a helyi építési szabályzatban lehet elrendelni, arról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 20. § (2a) bekezdése értelmében külön önkormányzati rendeletet kell alkotni.

A záró szakmai vélemény 2. pontja az országos főépítési véleményt tartalmazza.

Az országos főépítész az új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítását nem támogatja.

Véleményében az országos főépítész hiányosságnak megállapította, hogy a tervdokumentáció nem teljesíti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdésében előírt, az új beépítésre szánt terület legalább 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölést, mivel új beépítésre szánt területként a második tervezési terület esetében Lke jelű kertvárosias lakóterület kijelölése mellett nem zöldterületet, hanem erdőterületet jelöl ki. A Trtv. előbbi szabálya csak gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén teszi lehetővé a választást zöldterület vagy véderdő között. Mivel a második tervezési terület esetében Lke jelű kertvárosias lakóterület kijelölése történik, ezért kéri az új beépítésre szánt terület legalább 5%-ának megfelelő terület zöldterületként történő kijelölését.

Mivel a tervezet nem felelt meg maradéktalanul a Trtv. 12. § (3) bekezdése előírásainak, támogató országos főépítési véleményt nem állt módjában kiadni.

Az Étv. 8. § (2d) bekezdése értelmében a településrendezési terv elfogadásakor a záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

A Trtv. 12. § (3) bekezdése szerinti jogszabályi követelmény miatt a 2. tervezési területet érintő módosítás nem fogadható el, ezért a tervezők a 2. módosítási pontot mellőzve átdolgozták a jóváhagyást megelőzően a tervdokumentációt.

Az elfogadásnak a terv javítása és a 2. módosítási pont törlése után nincs jogszabályi akadálya.

Indokolási kötelezettség a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § alapján:

"18. § (1) A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

(2) A jogszabály tervezetének indokolásában tájékoztatást kell adni a javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangjáról, valamint a 20. § szerinti egyeztetési kötelezettségről."

A rendeletmódosítás oka és célja: A település fejlesztése érdekében szükséges a településtervek felülvizsgálata.

Az indokolás közzététele: Nem szükséges.

A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangja, valamint az egyeztetési kötelezettség: Nem merül fel.

Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján:

"17. § (1) A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. Miniszteri rendelet rendelkezhet úgy, hogy az általa meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket."

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: Nincsenek.

ab) környezeti és egészségi következményei: Nincsenek.

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: Nincsenek.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet módosításának elmaradása esetén a település fejlesztése nem lehetséges.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: Nincsenek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez csatolt határozati javaslat elfogadásával módosítsa a településszerkezeti tervet, illetve fogadja el a rendelettervezetet.

Wurczinger Lóránt s. k.
polgármester

Határozati javaslat

Bodajk teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló 45/2021. (III.29.) határozat módosításáról

Bodajk Város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. Bodajk Város hatályos, 45/2021. (III.29.) Képviselő-testületi határozat (a továbbiakban: Határozat) 1. melléklete: Településszerkezeti terv leírása kiegészül a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.
2. A Határozat 2. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.
3. A Határozat 3. melléklete: A település területi mérlege kiegészül a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapításokkal.
4. A Határozat 4. melléklete: A területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
5. A határozat 6. melléklete: Településszerkezeti terv M=1:8000 léptékű tervlap a jelen módosítással érintett területrészekén hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 5. mellékletét képező tervlapok tervezési területekre vonatkozó megállapításai lépnek.
6. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat végrehajtásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Határidő: Azonnal

Településszerkezeti terv műszaki leírás

1.1.5. pont helyébe az alábbiak lépnek:

„1.1.5. Különleges területek (beépítésre szánt)

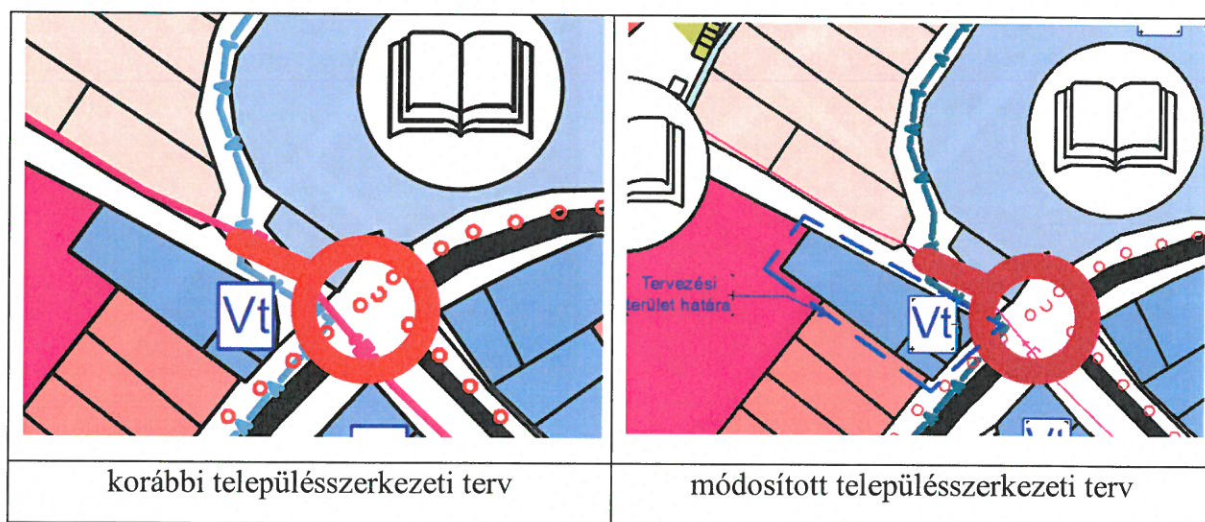
Különleges terület a Sportpálya területe, a Kastély területe, a temető és a mezőgazdasági majorságok területe.

Mivel az Építési törvény 1997. évi hatálybalépésekor nem tartalmazott az egykori majorságokra, TSZ-területekre illeszthető területhasználati egységet, a településtervezőkre hárult a feladat, hogy megfelelő építési övezetet dolgozzanak ki. Így általában az OTÉK felsorolását kiegészítve mezőgazdasági célú gazdasági terület is kijelölésre került. Jelenleg a beépítésre szánt különleges területhasználaton belül van lehetőség mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére.

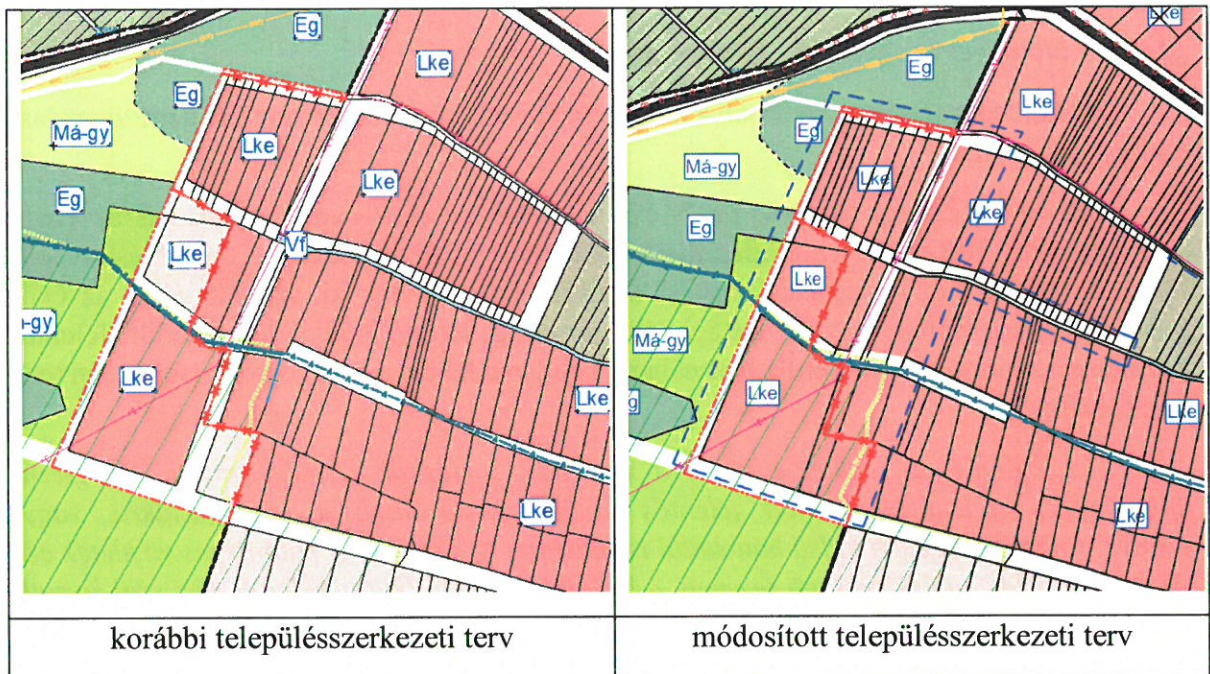
(A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.)

Településszerkezeti terv műszaki leírás kiegészül a 2.2 ponttal:**„2.2. A TSZT 1. módosítása során az alábbi változások történtek**

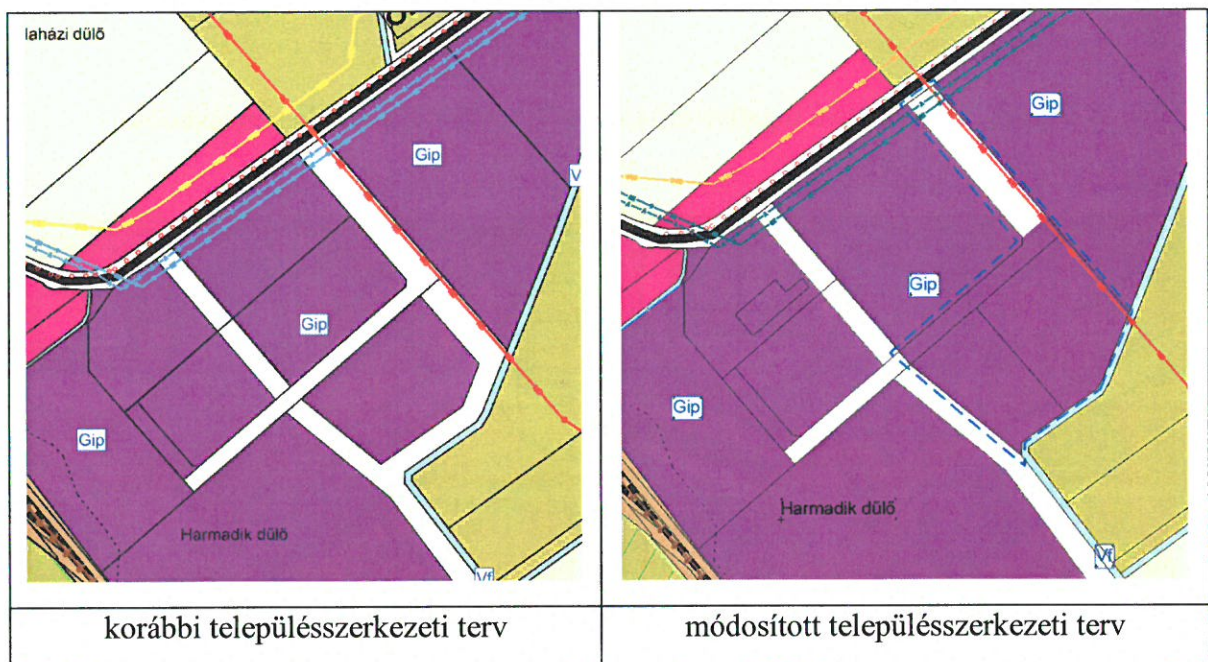
2.2.1. A Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan érintően a Vt területfelhasználás növekedése



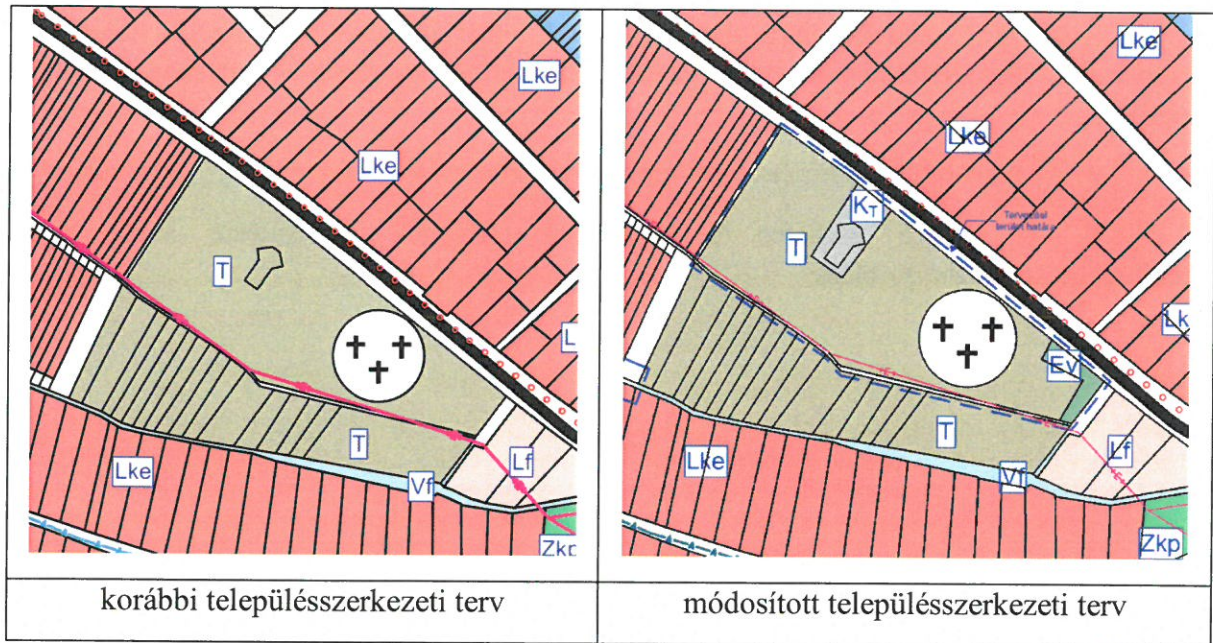
2.2.2. A Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetésével a kertvárosias lakóterület növelése, a vízgazdálkodási terület egy részének közlekedési területbe sorolása



2.2.3. Az ipari területen közlekedési terület megszüntetésével az ipari terület növelése



2.2.4. A temető területén a ravatalozó területének beépítésre szánt temető területfelhasználásba sorolása



Változások kiegészül az alábbiakkal:

„A TSZT 1. módosítása során történt változások

1. A Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan érintően a Vt területfelhasználás növekedése
- 2.A Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetésével a kertvárosias lakóterület növelése, a vízgazdálkodási terület egy részének közlekedési területbe sorolása
3. Az ipari területen közlekedési terület megszüntetésével az ipari terület növelése
4. A temető területén a ravatalozó területének beépítésre szánt temető területfelhasználásba sorolása”

A 3. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

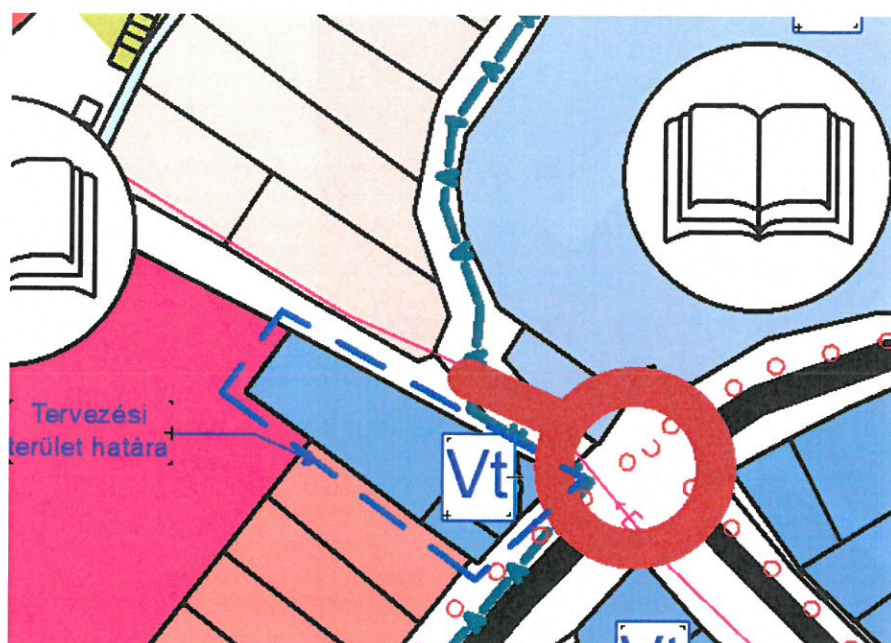
„A település területi mérlege az 1. módosítást követően

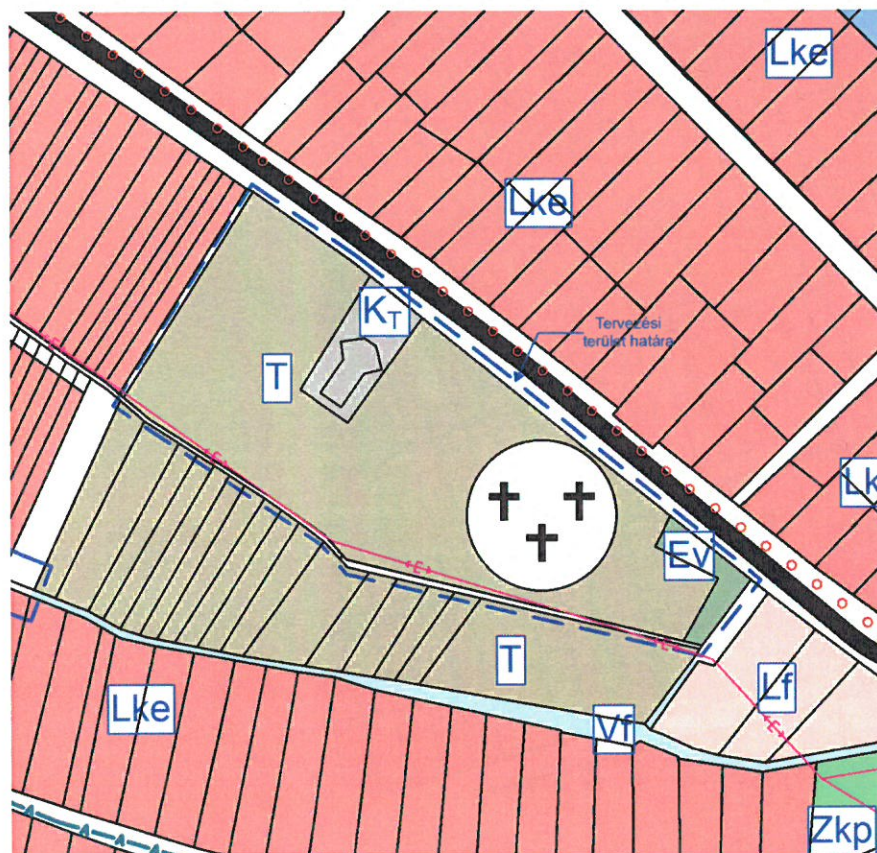
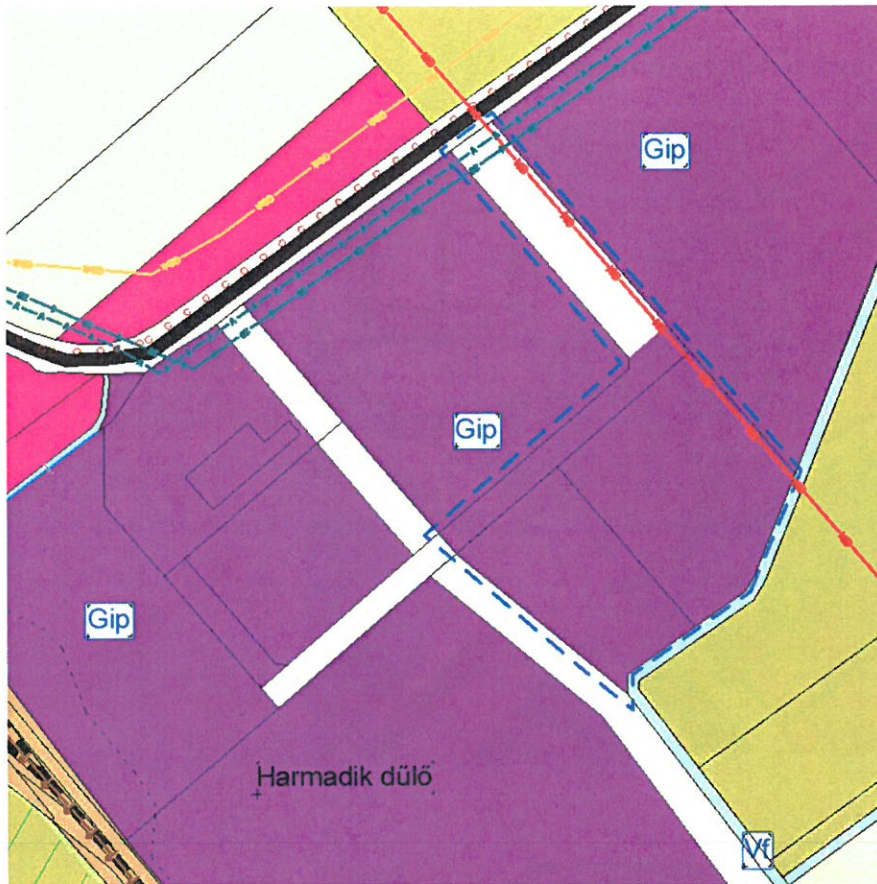
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen	2897,90
Beépítésre szánt területek	
Lakóterület	199,8+0,29
Vegyes terület	15,6+0,0088
Gazdasági terület	48,0+0,876
Üdülőterület	0,3
Különleges beépítésre szánt területe	20,4+0,1582
Beépítésre nem szánt területek	
Közlekedési terület	158,6-1,12
Zöldterület	5,9
Erdőterület	633,1
Mezőgazdasági terület	1606,4
Vízgazdálkodási terület	37,5-0,065
Különleges beépítésre nem szánt terület	87,8-0,2349
Egyéb terület	84,5

A 4. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

„Az 1. módosítás megfelel a területrendezési terveknek.”

A településszerkezeti tervlap változásai:





Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2023. (...) önkormányzati rendelete

**BODAJK VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL szóló 4/2021. (III. 29.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Bodajk Város Önkormányzat 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, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Beépítésre nem szánt területen gyűjtőút és annál magasabb szintű úthálózati elem kialakítása szabályozási terv módosításhoz kötött.”

2. §

(1) A Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Bodajk Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet 2023. április ...-én lép hatályba, és 2023. április ...-án hatályát veszti.

Wurczinger Lóránt
polgármester

Nagy Csilla
jegyző

A rendeletet a mai napon kihirdettem.
Bodajk, 2023.

Nagy Csilla
jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

1. melléklet 4 / 2021. (III. 29.) számú önkormányzati rendelethez

Építési övezet jele és		Lk-01 Kisvárosias lakóterület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m ²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű építmények
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		24 db, egy-egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"SZ" - szabadonálló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		60%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		20%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 3 emelet
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min- max	max.: 12,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton.: min. 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	80%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	teljesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min. 1,5 gépjármű parkoló létesítendő. (Számítás kerekítési szabályok szerint.) Az előírt parkolóigény 30 %-a 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb két útsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, gépjármű tároló kivételével nem létesíthető.	

Építési övezet jele és		Lke-01 Kialakult kertvárosias lakóterületek				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafenti szélesség (m)	"K" kialakult		
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafenti szélesség (m)	14,0 m		
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés		
	2.3		minimális telekterület (m2)	600 m²		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: szállás és sport rendeltetésű építmények	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		2 db, egy épülettömegben	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		"K" kialakult,
				új épület vagy építmény		"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.4		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
				új épület vagy építmény		előkert: a szomszédos beépítéshez illeszkedően kialakult, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.5		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.6		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%	
	3.7		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés	
	3.8		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 6,0 m
	párkánymagasság (m) min-max			nincs kikötés		
	3.9		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.10			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető. Lakóépület vagy lakó rendeltetésű is tartalmazó épület lakó rendeltetésű helyiségei a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 35 m-es sávon belül helyezhetők el.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lke-02 Átalakuló kertvárosias lakóterületek			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: szállás és sport rendeltetésű építmények
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		400 m² telekrészenként 1-1 db, összesen legfeljebb 4 db, legfeljebb két épülettömbben
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 5 m, oldalkert:4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útsatlakozás létesíthető.	
	4,3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Lf-01 Falusias lakóterület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	nincs kikötés	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	14,0 m	
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés	
	2.3		minimális telekterület (m2)	700 m²	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, kivéve: szállás, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű építmények
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		2 db, egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	me glévő épület, építmény	"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény	"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	me glévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince+földszint+tetőtér beépítés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) maxímma	lakóépület: 6,0 m, egyéb építmény: 7,5 m
	3.11			párkánymagasság(m) minimuma	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Lakóegységenként min 2 gépjármű parkoló létesítendő. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető. Lakóépület vagy lakó rendeltetést is tartalmazó épület lakó rendeltetésű helyiségei a telek megközelítésére szolgáló útterülettől számított 35 m-es sávon belül helyezhetők el.	

Építési övezet jele és megnevezése		VI-01 Intézményterület		
A		B	C	D
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafenti szélesség (m)	"K" kialakult
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafenti szélesség (m)	20,0 m
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés
	2.3		minimális telekterület (m2)	800 m²
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés	OTÉK szerint, továbbá önálló lakóépület is elhelyezhető
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	4 db, egy épülettömbben
	3.3		beépítés módja	megelevő épület, építmény
	3.4			új épület vagy építmény
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	megelevő épület, építmény
	3.6			előkert: 0 m, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladék tároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	
	3.9		megengedett épületszintek:	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	max.: 12,5 m
	3.11			huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton min.: 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés	Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4. sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.
	4.3		kerítés	A kerítésmező max.: 1,80 m magas lehet.
	4.4		egyéb kikötés	A hátsókert területén belül épület, gépjármű tároló kivételével nem létesíthető.

Építési övezet jele és megnevezése		Vt-01 Településközpont						
A		B		C	D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei		utcafonti szélesség (m)		"K" kialakult		
	mélység (m)			"K" kialakult				
	minimális telekterület (m2)			"K" kialakult				
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei		minimális utcafonti szélesség (m)		14,0 m		
	minimális mélység (m)			nincs kikötés				
	minimális telekterület (m2)			600 m²				
3	3.1	Beépítés szabályai		megengedett rendeltetés		OTÉK szerint, továbbá önálló lakóépület is elhelyezhető		
	3.2			kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		2 db, egy épülettömbben		
	3.3			beépítés módja		meglévő épület, építmény	„K” Kialakult	
						új épület vagy építmény	„O”- kialakult oldalhatáron álló beépítés	
	3.4			előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete		meglévő épület, építmény	„K” Kialakult	
						új épület vagy építmény	előkert: a szomszédos beépítéshez illeszkedően kialakult, oldalkert: 4,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.	
	3.5							
	3.6							
	3.7					megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%
	3.8					megengedett legkisebb zöldfelület (%)		a be nem épített terület 50%-a, de legalább 10%
	3.9					megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés
	3.10			megengedett legnagyobb beépítési magasság		épületmagasság (m) min-max		max.: 7,5 m
	párkánymagasság (m) min-max					huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton min.: 3,5 m		
3.12	terepszint alatti építés		megengedett helye:			építési hely		
3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		40%			
4	4.1	Egyéb előírások		közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített		
	gépjármű elhelyezés			Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4. sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.				
	4.3			egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, gépjármű tároló kivételével nem létesíthető.		

Építési övezet jele és megnevezése		Vt-02 Településközpont - kialakult tömbtelkes jellegű beépítés			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)	"K" kialakult	
	2.2		minimális mélység (m)	"K" kialakult	
	2.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		"K" kialakult
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény	„K” Kialakult
	3.4			új épület vagy építmény	"K" kialakult
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	„K” Kialakult
	3.6			új épület vagy építmény	"K" kialakult
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		a be nem épített terület 50%-a, de legalább 10%
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 2 emelet
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 12,5 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	huzamos emberi tartózkodásra szolgáló épület párkánymagassága utcafronton min.: 3,5 m
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés	Az előírt parkolóigény 200 m-en belül, beépítésre szánt területen vagy közterületen kiépített parkolóterületen, a terület tulajdonosával kötött írásos megállapodással figyelembe vehető. Elhelyezendő személygépjármű: az OTÉK 4. sz. melléklet szerint meghatározott mennyiség 50%-a.	
	4.3		egyéb kikötés	—	

Építési övezet jele és megnevezése		Gksz-01 Kereskedelmi gazdasági szolgáltató területek				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult		
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult		
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	30 m legalább az egyik kapcsolódó közterület felé		
	2.2		minimális mélység (m)	nincs kikötés		
	2.3		minimális telekterület (m2)	2000 m²		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		"K" kialakult
				új épület vagy építmény		"O" - kialakult oldalhatáron álló beépítés
	3.4		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
				új épület vagy építmény		előkert: 5 m, oldalkert: 3,0 m, hátsókert: 6,0 m a portaépület, hulladékátroló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.5		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%	
	3.6		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		25%	
	3.7		megengedett épületszintek:		nincs kikötés	
	3.8		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 7,5 m
	párkánymagasság (m) min-max			nincs kikötés		
	3.9		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.10			megengedett legnagyobb mértéke:		40%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		Gip-01 Ipari terület - (egyéb ipari terület)		
A		B	C	D
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafenti szélesség (m)	30
	1.2		mélység (m)	50
	1.3		minimális telekterület (m2)	3000 m ²
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafenti szélesség (m)	30
	2.2		minimális mélység (m)	50
	2.3		minimális telekterület (m2)	3000 m ²
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés	OTÉK egyéb ipari területre vonatkozó rendelkezései szerint.
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma	nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	„SZ” szabadon álló
	3.4		előkert	10 m a portaépület, hulladéktároló, energiafogyasztó épület és a kerékpártároló kivételével.
	3.5		oldalkert	10 m
	3.6		hátsókert legkisebb mérete	10 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	50%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	25%
	3.9		megengedett épületszintek:	nincs kikötés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max max.: 12,5 m, de a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés
	3.11		párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye: építési hely
	3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	50%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjárműelhelyezés	gépjármű elhelyezés saját telken beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.
	4.3		egyéb kikötés	nincs kikötés

Építési övezet jele és megnevezése		ÜÜ-01 Üdülőházas üdülőterület				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)		"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)		"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)		"K" kialakult	
	2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető
2.2		minimális mélység (m)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető		
2.3		minimális telekterület (m2)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető		
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett rendeltetés		OTÉK szerint	
	3.2		kialakítható lakó rendeltetésű egységek		nem létesíthető	
	3.3		beépítés módja	meglévő épület, építmény		"K" kialakult,
	3.4			új épület vagy építmény		"SZ" - szabadonálló beépítés
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
	3.6			új épület vagy építmény		előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)		30%	
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)		50%	
	3.9		megengedett épületszintek:		pince + földszint + 1 emelet vagy pince + földszint + tetőtér beépítés	
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max		max.: 6,0 m
	3.11			párkánymagasság (m) min-max		nincs korlátozás
	3.12		terepszint alatti építés	megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		30%
4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
	4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is. Telkenként a telekkel határos közterületek irányába közterületenként legfeljebb egy-egy útcsatlakozás létesíthető.	
	4.3		egyéb kikötés		A hátsókert területén belül épület, építmény nem létesíthető.	

Építési övezet jele és megnevezése		K _{Kas} -01 Különleges helyi sajátosságot hordozó építési övezet - Kastély területe							
A		B		C		D			
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei		utcafronti szélesség (m)		"K" kialakult			
	mélység (m)			"K" kialakult					
	minimális telekterület (m2)			"K" kialakult					
	1.2	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei		minimális utcafronti szélesség (m)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető			
2.2	minimális mélység (m)			telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető					
2.3	minimális telekterület (m2)			telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető					
3	3.1	Beépítés szabályai		megengedett rendeltetés		idegenforgalmi, szállás és kulturális célú építmények és ezek kiszolgáló létesítményei			
	3.2			kialakítható lakó rendeltetésű egység		önálló épületben nem helyezhető el			
	3.3			beépítés módja		meglévő épület, építmény		"K" kialakult	
	3.4					új épület vagy építmény		"SZ" szabadon álló	
	3.5			előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete		meglévő épület, építmény		előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult	
	3.6					új épület vagy építmény		előkert: 10,0 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m a fogadóépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.	
	3.7			megengedett legnagyobb beépítettség (%)		15%			
	3.8			megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%			
	3.9			megengedett épületszintek:		pince + földszint + 2 emelet + tetőtér beépítés			
	3.10			megengedett legnagyobb beépítési magasság		épületmagasság (m) min-max		max.: 12,5 m	
	párkánymagasság (m) min-max					nincs kikötés			
	3.12			terepszint alatti építés		megengedett helye:		építési hely	
	3.13					megengedett legnagyobb mértéke:		15%	
4	4.1	Egyéb előírások		közműellátás mértéke és módja		teljes közművesített			
	4.2			gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken.			
	4.3			egyéb kikötés		nincs kikötés			






Építési övezet jele és megnevezése		K _{Sp} -01 Különleges, nagy kiterjedésű sportolási célú terület			
A		B	C	D	
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	"K" kialakult	
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult	
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult	
	2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető
2.2		minimális mélység (m)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
2.3		minimális telekterület(m2)		telekméret az elsőrendű szabályozási elemek végrehajtása kivételével nem csökkenthető	
3	Beépítés szabályai	3.1	megengedett rendeltetés		sportolási és rekreációs célú épületek helyezhetők el, továbbá a fő rendeltetéshez kapcsolódóan: igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltatási, szállás épület, fogadó épület
		3.2	kialakítható lakó rendeltetésű egységek száma		nem létesíthető
		3.3	beépítés módja	meglévő épület, építmény	"K" kialakult
				új épület vagy építmény	"SZ" szabadon álló
		3.4	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult
				új épület vagy építmény	előkert: 6,0 m, oldalkert: 6,0 m, hátsókert: 6,0 m
		3.5	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		15%
		3.6	megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%
		3.7	megengedett épületszintek:		pince+földszint+2 emelet pince+földszint+1 emelet+tetőtér beépítés
		3.8	megengedett legnagyobb beépítési magasság	épületmagasság (m) min-max	max.: 10,0 m
				párkánymagasság (m) min-max	nincs kikötés
		3.9	terepszint alatti építés	megengedett helye:	építési hely
		3.10		megengedett legnagyobb mértéke:	30%
4	Egyéb előírások	közmuellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített	
		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken.	
		egyéb kikötés		nincs kikötés	

Építési övezet jele és megnevezése		K _{MÜ} -01 Különleges mezőgazdasági üzemi terület				
A		B	C	D		
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafronti szélesség (m)	"K" kialakult		
	1.2		mélység (m)	"K" kialakult		
	1.3		minimális telekterület (m2)	"K" kialakult		
	2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafronti szélesség (m)	30 m	
2.2		minimális mélység (m)		50 m		
2.3		minimális telekterület (m2)		3000 m²		
3		3.1	Beépítés szabályai	megengedett fő rendeltetés		mezőgazdasági és élelmiszer feldolgozási tevékenység építményei
	3.2	kialakítható egyéb rendeltetés		szolgálati lakás , oktatási kutatási tevékenység építményei és az ehhez tartozó szállásépület		
	3.3	beépítés módja		meglévő épület, építmény	"K" kialakult	
	3.4			új épület vagy építmény	"SZ"	
	3.5	előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete		meglévő épület, építmény	előkert, oldalkert, hátsókert: "K" kialakult	
	3.6			új épület vagy építmény	előkert: 10 m, oldalkert: 10,0 m, hátsókert: 10,0 m, a portaépület, hulladéktároló, energiafogadó épület és a kerékpártároló kivételével.	
	3.7	megengedett legnagyobb beépítettség (%)		40%		
	3.8	megengedett legkisebb zöldfelület (%)		40%		
	3.9	megengedett épületszintek:		nincs kikötés		
	3.10	megengedett legnagyobb beépítési magasság		épületmagasság (m) min-max	max.: 12,5 m - a toronyszerű technológiai építmények esetében nincs megkötés	
	3.11			párkánymagasság (m) min-max	minimum 3,0m	
	3.12	terepszint alatti építés		megengedett helye:		építési hely
	3.13			megengedett legnagyobb mértéke:		40%
	4	4.1	Egyéb előírások	közműellátás mértéke és módja		részlegesen közművesített
4.2		gépjármű elhelyezés		Gépjármű elhelyezés saját telken, beleértve a vendégforgalom, áruszállítás, stb. igényt is.		
4.3		kerítés		nincs kikötés		
4.4		egyéb kikötés		nincs kikötés		

Építési övezet jele és megnevezése		K _T -01 Különleges temető terület		
A		B	C	D
1	1.1	Meglévő építési telek beépítésének feltételei	utcafonti szélesség (m)	-
	1.2		mélység (m)	-
	1.3		minimális telekterület (m ²)	-
2	2.1	Telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei	minimális utcafonti szélesség (m)	szabályozási terv szerinti építési övezeti határ
	2.2		minimális mélység (m)	szabályozási terv szerinti építési övezeti határ
	2.3		minimális telekterület (m ²)	szabályozási terv szerint
3	3.1	Beépítés szabályai	megengedett fő rendeltetés	kegyeleti, temetkezési tevékenység építményei
	3.2		kialakítható egyéb rendeltetés	nem létesíthető
	3.3		beépítés módja	szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.4			szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.5		előkert, oldalkert, hátsókert legkisebb mérete	szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.6			szabályozási terven jelölt az építési hely
	3.7		megengedett legnagyobb beépítettség (%)	40%
	3.8		megengedett legkisebb zöldfelület (%)	40%
	3.9		megengedett épületszintek:	nincs kikötés
	3.10		megengedett legnagyobb beépítési magasság	max.: 8 m
	3.11			Nincs megkötés
	3.12		terepszint alatti építés	építési hely
	3.13		megengedett legnagyobb mértéke:	40%
4	4.1	Egyébelőírások	közműellátás mértéke és módja	részlegesen közművesített
	4.2		gépjármű elhelyezés	Gépjármű elhelyezés közterületen
	4.3		kerítés	nincs kikötés
	4.4		egyéb kikötés	nincs kikötés

A SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZATA

II. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI		
SORSZÁM	ÁBRÁZOLÓ ELEM	JELÖLÉS
1.	Szabályozási vonal (tervezett ködterület határa)	
2.	Szabályozási szélesség	
3.	Övezetek, építési övezetek határa	
4.	Övezetek, építési övezetek jele	
5.	Építési hely	

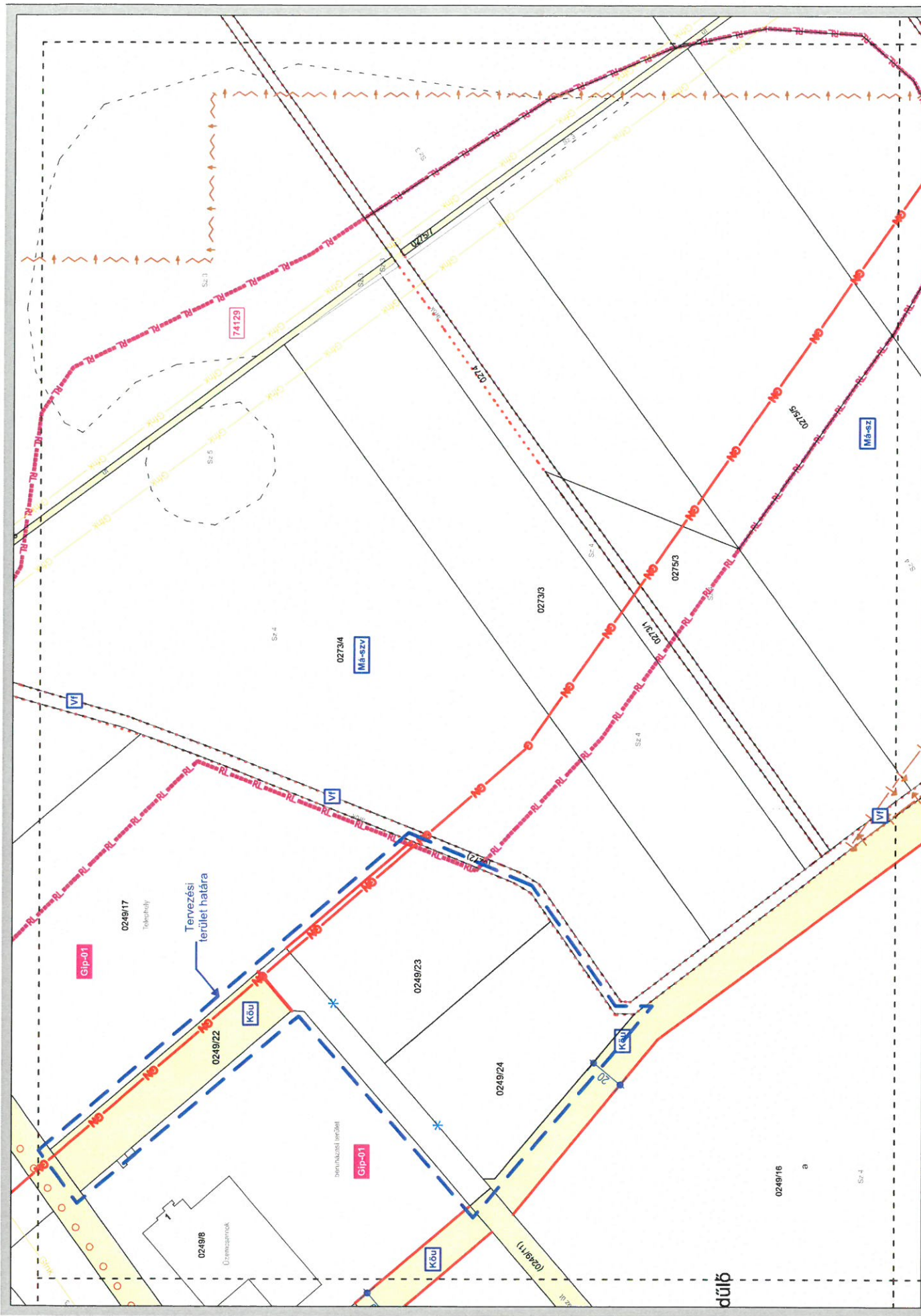
III. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI		
SORSZÁM	ÁBRÁZOLT ELEM	JELŐLÉS
1.	ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
1.1	A telek be nem építhető része	
2.	EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
2.1	Tervezett Gyalogút	● ● ● ● ●
2.2	Tervezett légszállító kerékpárút	○ ○ ○ ○ ○
2.3	Javasolt megszűnendő jel	* *
3.	VEDELEM KORLÁTOZÁS KÖTELEZETTSÉG	
	ÖRÖKSÉGVÉDELME	
3.1	ORSZÁGOS MŰEMLÉNI ÉRTEKVEDELME	
3.1.1	Műemlék és telke	
3.1.2	Műemléki környezet területe	
3.1.3	Régiószintű lakóhely területe	
4.	TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME	
4.1	NEUZEKTÖZŐI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME	
4.1.1	Natura 2000 terület határa	

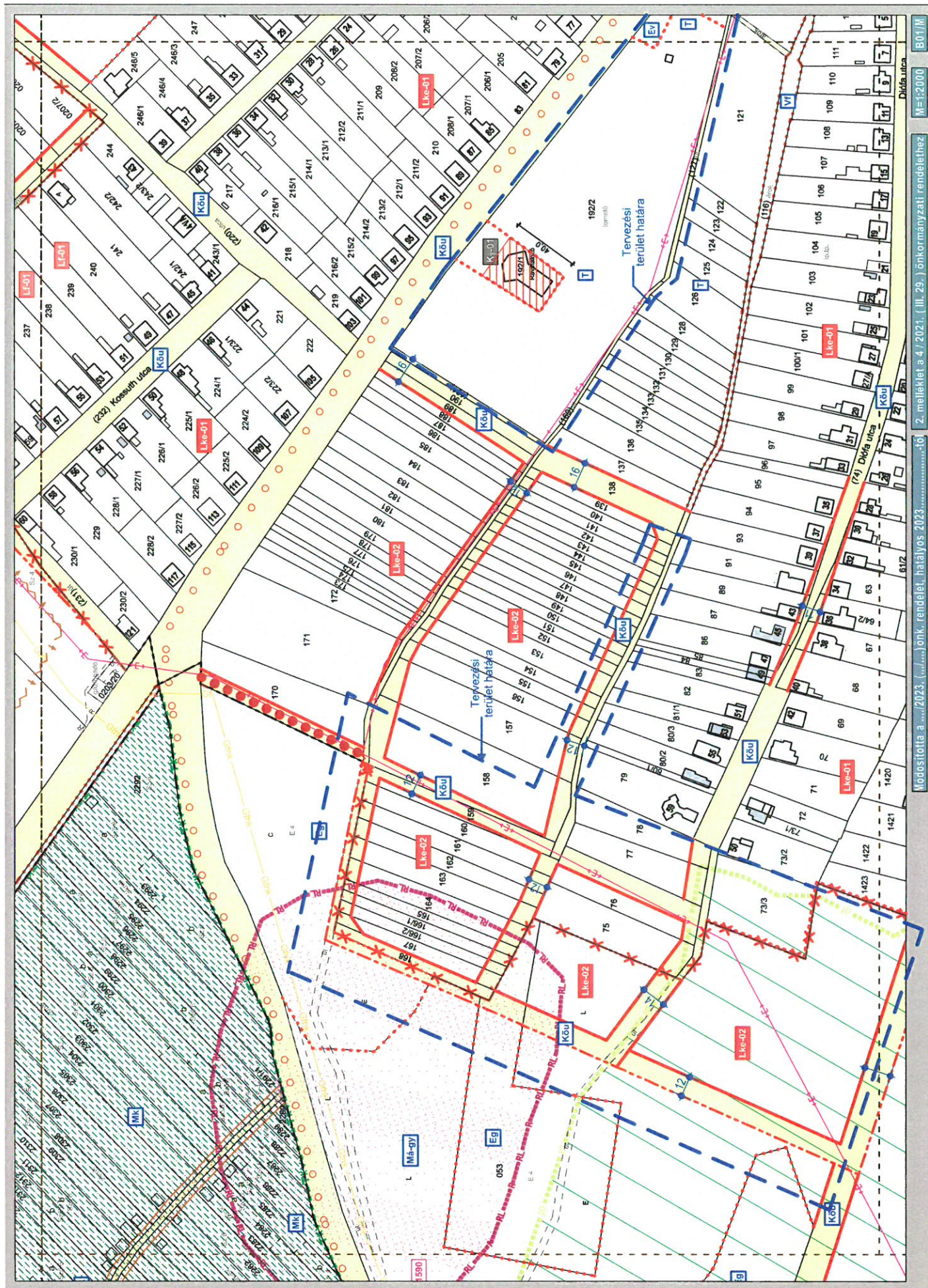
ORRÁSGAZDÁSKODÁS ÉS TERVÉSZET	
4.2	ORRÁSGAZDÁSKODÁS ÉS TERVÉSZETVEDELEM
4.2.1	Tárgyalalmi körzet határa
4.2.2	Önállóan jelentőségi védett természeti érték - barlang
4.2.3	Önállóan jelentőségi védett természeti érték - forrás és védőterülete
4.2.4	Önállóan Ökológiai hálazon - magterület
4.2.5	Önállóan Ökológiai hálazon - ökológiai folyósó
4.2.6	Egyedi tájérték

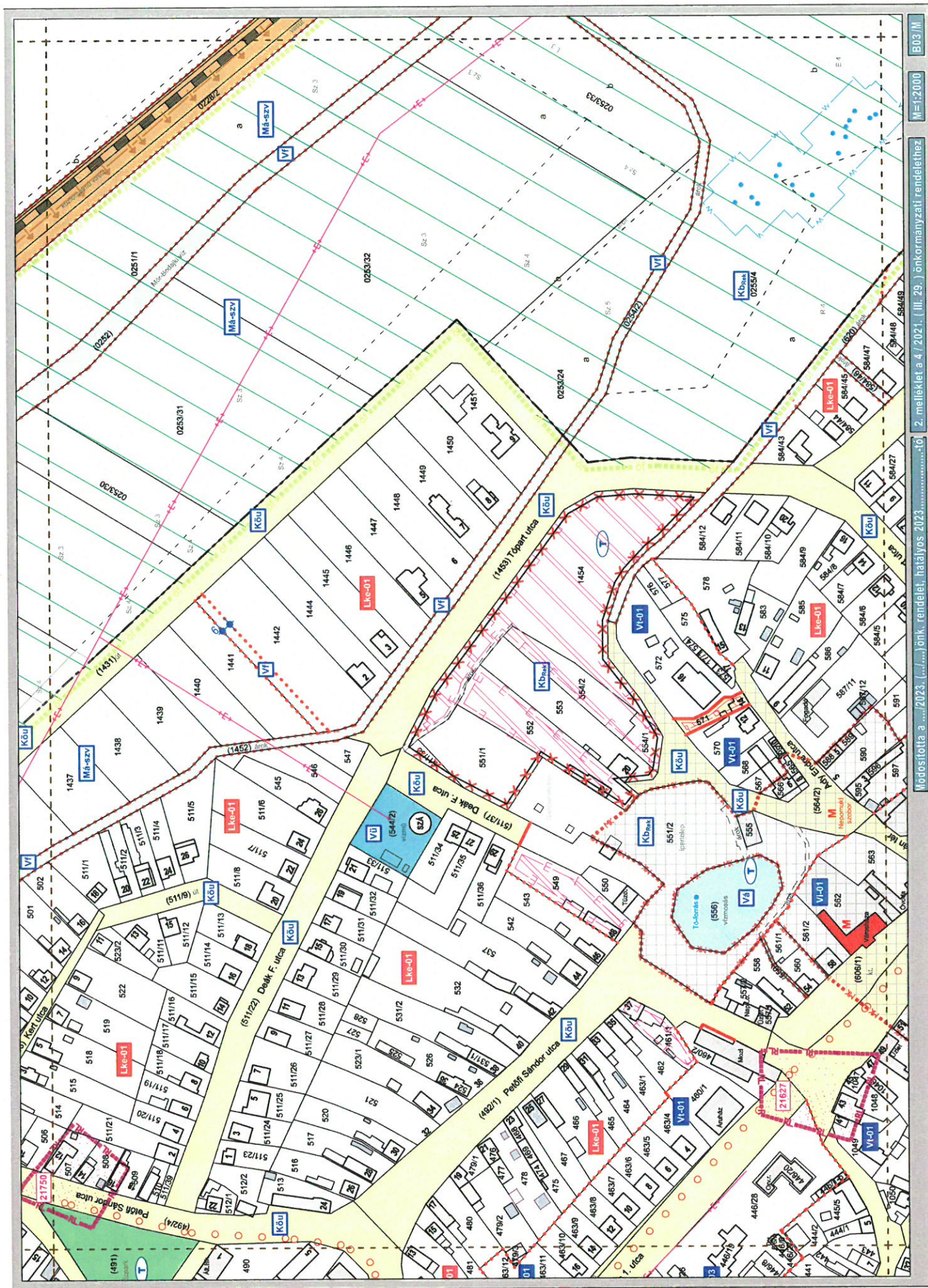
EGYED KORIÁTOZÓ TÉNYEZŐK	
5.	
5.1	Vízszintes bűléő védőterület (területe)
5.2	Vízszintes hidrogéológiai "A" védővezetési határa
5.3	Vízszintes hidrogéológiai "B" védővezetési határa
5.4	Ásványvíz nyereságú tektonikus megküszölet területi határa
5.5	Erdőző érzékeny terület határa
5.6	Felszín és talajmedémet területi határa
5.7	Védőterület, védőátoltság, védőárvá határa

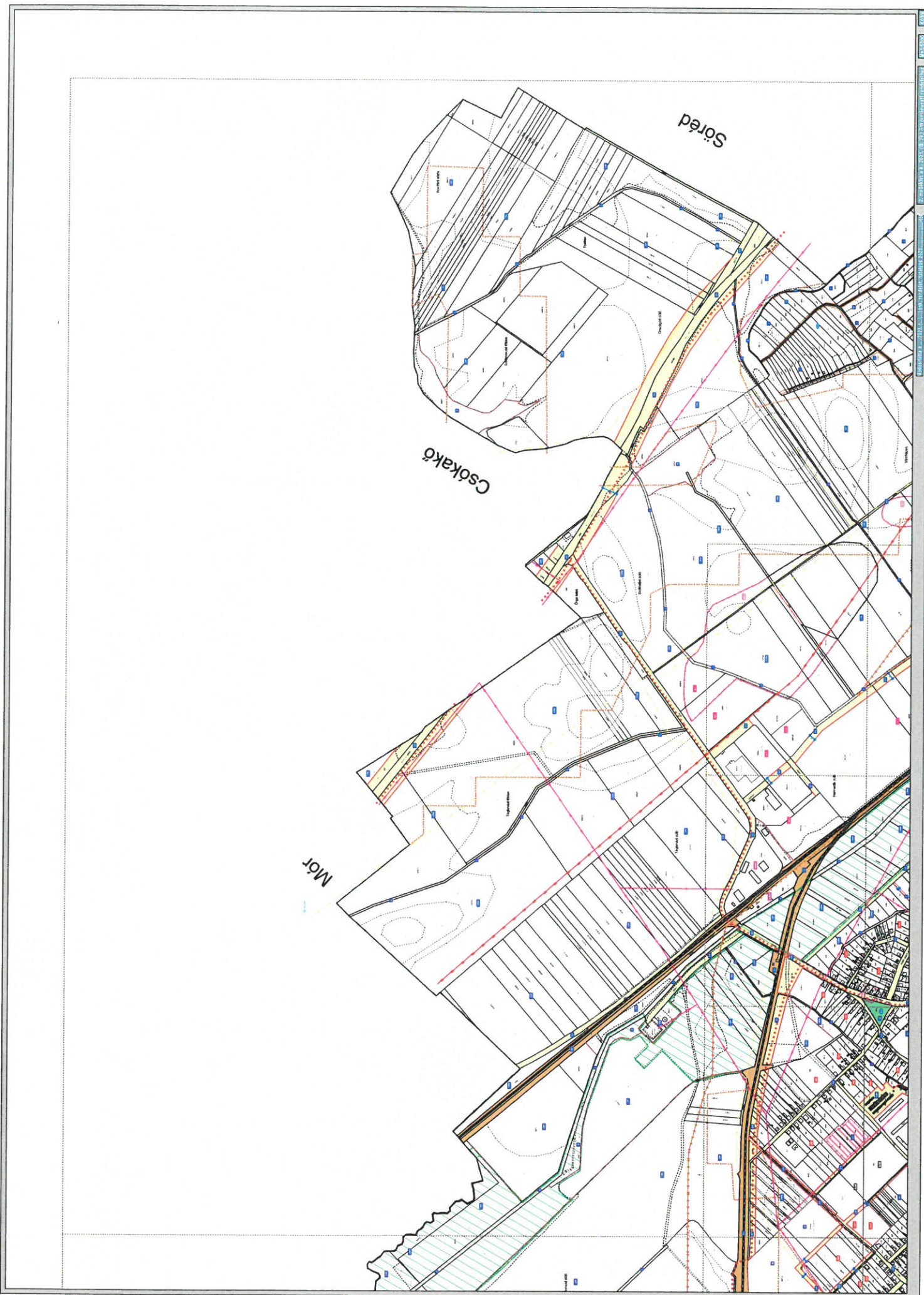
6.	KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI	
6.1	Szemnyitástermék	
6.2	Szemnyitáskitómó	
6.3	Villamosenergia felhasználó hálózati	
6.4	Tervezett nagymennyiségű földgáz szállítástermék (≥25 bar)	44
6.5	Nagy-közlejtőmennyiségű földgáz felhasználó vezeték (4-25 bar)	44

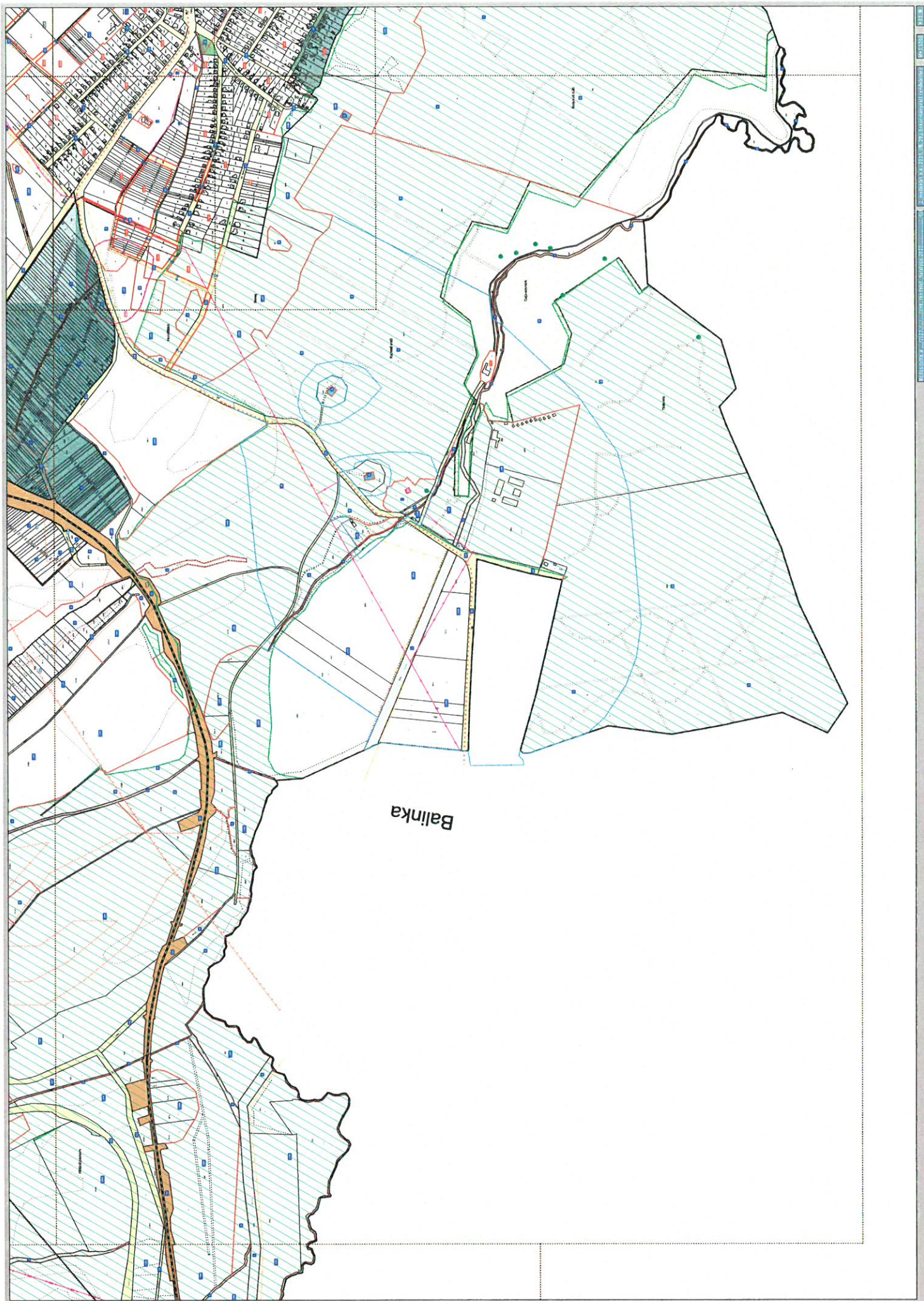
7.	EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK	
7.1	Eplési táblamiall érintett terület	* * *
7.2	Elovdaskai jogal érinlt terület	* * *
8.	EGYEB JELOLESEK	
8.1	Kötlendler hadra	- - -
8.2	Bellardel hadra	- - -
8.3	Megazindó bellardit hadra	+ + +
8.4	Zarkent hadra	- - -











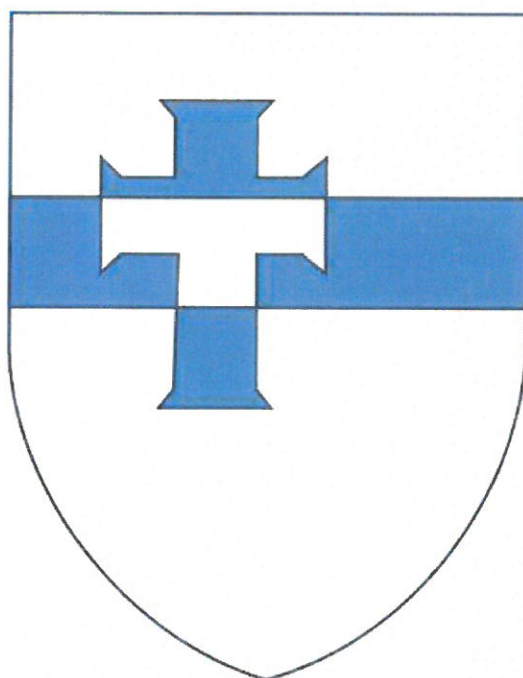
5. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelethez

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLETEK

Hrsz.	Közcél
361/3	Óvoda számára biztosítandó építési terület
362/1	
365	
367	
552	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület
554/2	
571	Rekreációs terület úthálózatához fejlesztéséhez biztosítandó terület
549	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület – Belső kerékpárút fejlesztés
554/1	
1454	
461/1	Rekreációs terület fejlesztéshez biztosítandó terület
571	Közlekedés fejlesztés számára biztosítandó terület
420/2	Közlekedés fejlesztés számára biztosítandó terület



BODAJK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV 1. MÓDOSÍTÁSA

Jóváhagyásra összeállított tervdokumentáció
2023. április

Felelős tervező:
Bodó Beáta TT 07-0368
településtervező

TARTALOMJEGYZÉK:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv fedvényterve
HÉSZ rendelet módosítás
Szabályozási tervlap fedvénye

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

ALÁÍRÓLAP:

Bodó Beáta
településtervező TT 07-368



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

**Bodajk Város Képviselő-testületének (.....) határozata
Bodajk teljes területére vonatkozó új Településszerkezeti terv elfogadásáról szóló
45/2021. (III.29.) határozat
módosításáról**

A Bodajk Város hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az egyeztetési eljárást maradéktalanul lezártnak nyilvánítja és az alábbi döntéseket hozza:

1. A Bodajk Város hatályos, 45/2021. (III.29.) számú Képviselő-testületi határozat (Továbbiakban Határozat) 1. melléklete: Településszerkezeti terv leírása kiegészül a jelen határozat 1. melléklete szerinti tartalommal.
2. A Határozat 2. melléklete: Változások táblázat kiegészül a jelen határozat 2. melléklete szerinti tartalommal.
3. A Határozat 3. melléklete: A település területi mérlege kiegészül a jelen határozat 3. melléklete szerinti megállapításokkal.
4. A Határozat 4. melléklete: A területrendezési tervvel való összhang igazolása kiegészül jelen határozat 4. melléklete szerinti megállapításokkal.
5. A határozat 6. melléklete: Településszerkezeti terv M=1:8000 léptékű tervlap a jelen módosítással érintett területrészekén hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 5. mellékletét képező tervlapok tervezési területekre vonatkozó megállapításai lépnek.
6. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
7. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Határidő: 2023.

Felelős: Wurczinger Lóránt polgármester

Wurczinger Lóránt
Polgármester

Nagy Csilla
jegyző

1. melléklet**Településszerkezeti terv műszaki leírás**

1.1.5. pont helyébe az alábbiak lépnek:

„1.1.5. Különleges területek (beépítésre szánt)

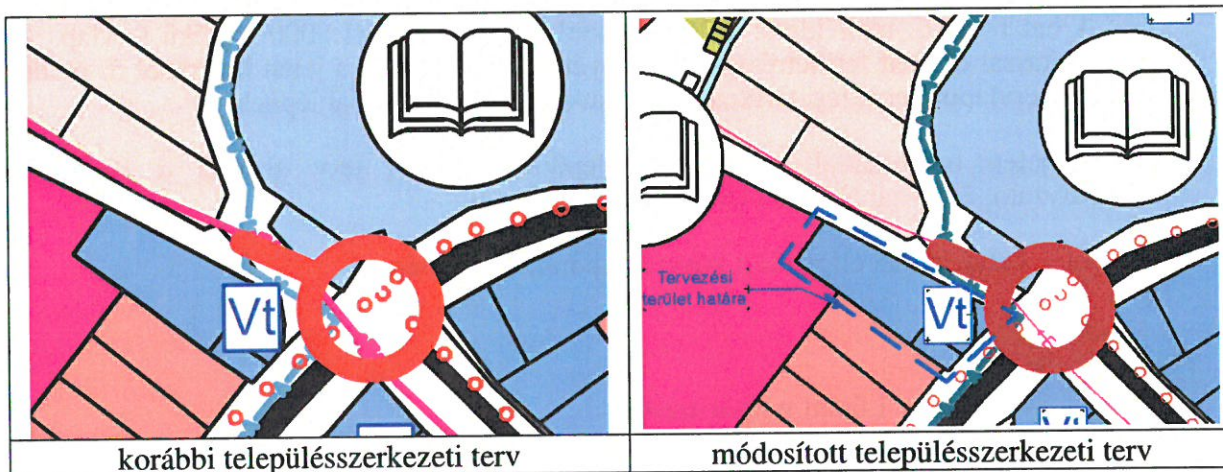
Különleges terület a Sportpálya területe, a Kastély területe, a temető és a mezőgazdasági majorságok területe.

Mivel az Építési törvény 1997. évi hatálybalépésekor nem tartalmazott az egykori majorságokra, TSZ-területekre illeszthető területhasználati egységet, a településtervezőkre hárult a feladat, hogy megfelelő építési övezetet dolgozzanak ki. Így általában az OTÉK felsorolását kiegészítve mezőgazdasági célú gazdasági terület is kijelölésre került. Jelenleg a beépítésre szánt különleges területhasználaton belül van lehetőség mezőgazdasági üzemi terület kijelölésére.

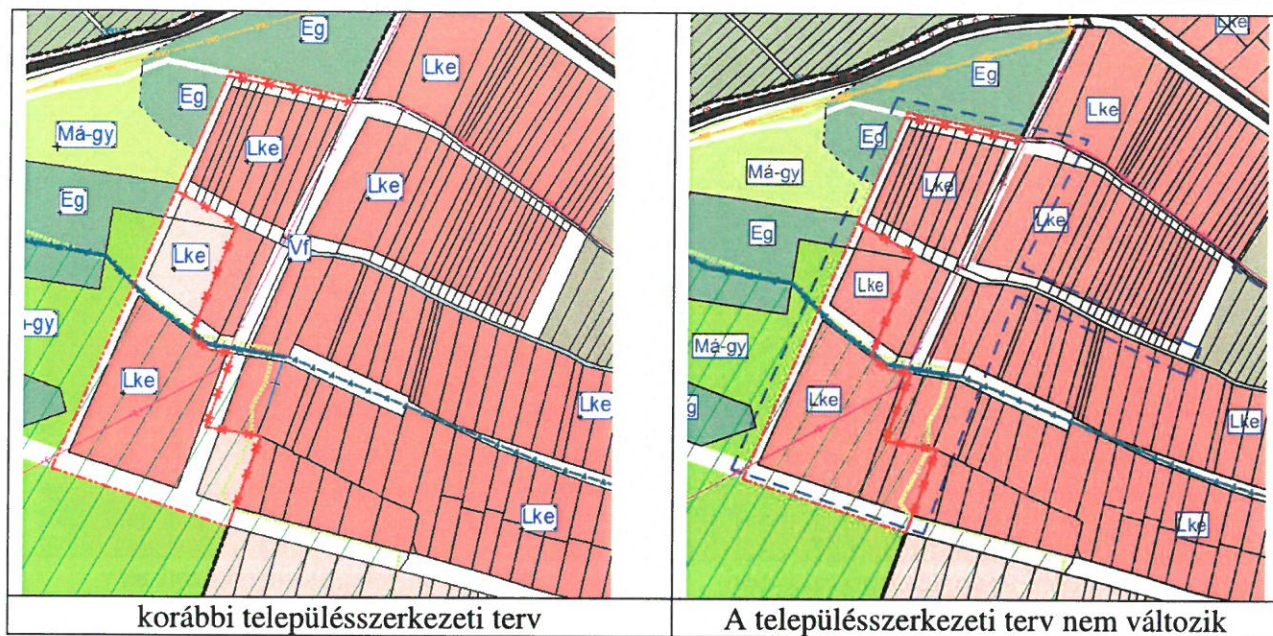
(A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.)

Településszerkezeti terv műszaki leírás kiegészül a 2.2 ponttal:**„2.2. A TSZT 1. módosítása során az alábbi változások történtek**

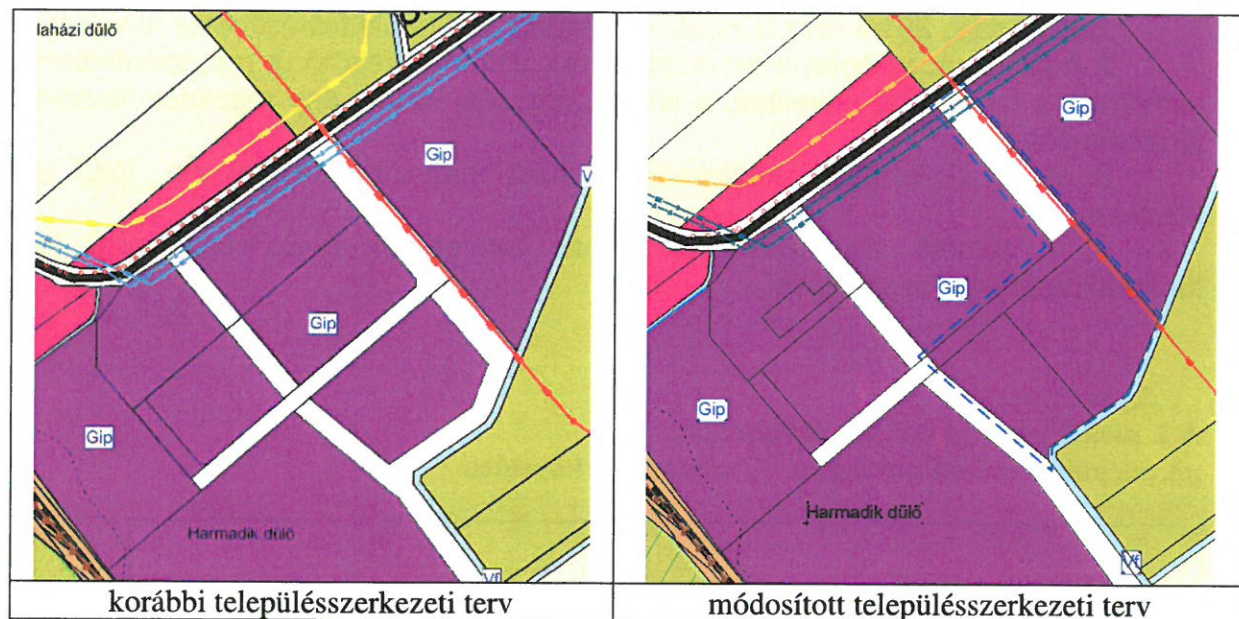
2.2.1. A Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan érintően a Vt területfelhasználás növekedése



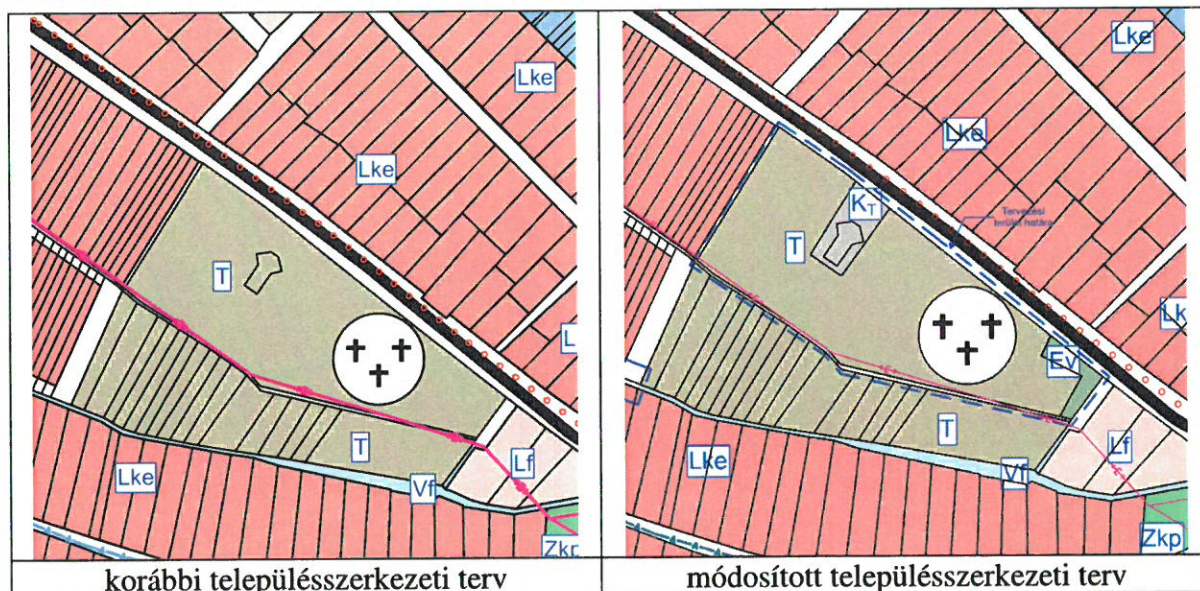
2.2.2. A Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetésével a kertvárosias lakóterület növelése, a vízgazdálkodási terület egy részének közlekedési területbe sorolása



2.2.3. Az ipari területen közlekedési terület megszüntetésével az ipari terület növelése



2.2.4. A temető területén a ravatalozó területének beépítésre szánt temető területfelhasználásba sorolása



2. melléklet

Változások kiegészül az alábbiakkal:

„A TSZT 1. módosítása során történt változások

1. A Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan érintően a Vt területfelhasználás növekedése
2. A Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetésével a kertvárosias lakóterület növelése, a vízgazdálkodási terület egy részének közlekedési területbe sorolása
3. Az ipari területen közlekedési terület megszüntetésével az ipari terület növelése
4. A temető területén a ravatalozó területének beépítésre szánt temető területfelhasználásba sorolása”

3. melléklet

A 3. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

„A település területi mérlege az 1. módosítást követően

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	Terület nagysága hektárban
Közigazgatási terület összesen	2897,90
Beépítésre szánt területek	
Lakóterület	199,8+0,29
Vegyes terület	15,6+0,0088
Gazdasági terület	48,0+0,876
Üdülőtérlet	0,3
Különleges beépítésre szánt területe	20,4+0,1582
Beépítésre nem szánt területek	
Közlekedési terület	158,6-1,12
Zöldterület	5,9
Erdőterület	633,1

Mezőgazdasági terület	1606,4
Vízgazdálkodási terület	37,5-0,065
Különleges beépítésre nem szánt terület	87,8-0,2349
Egyéb terület	84,5

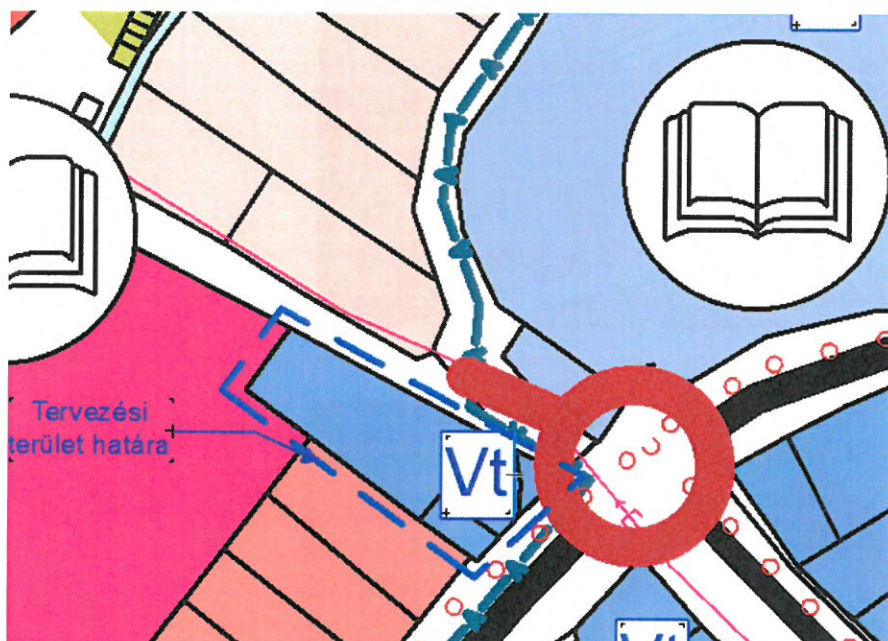
4.melléklet:

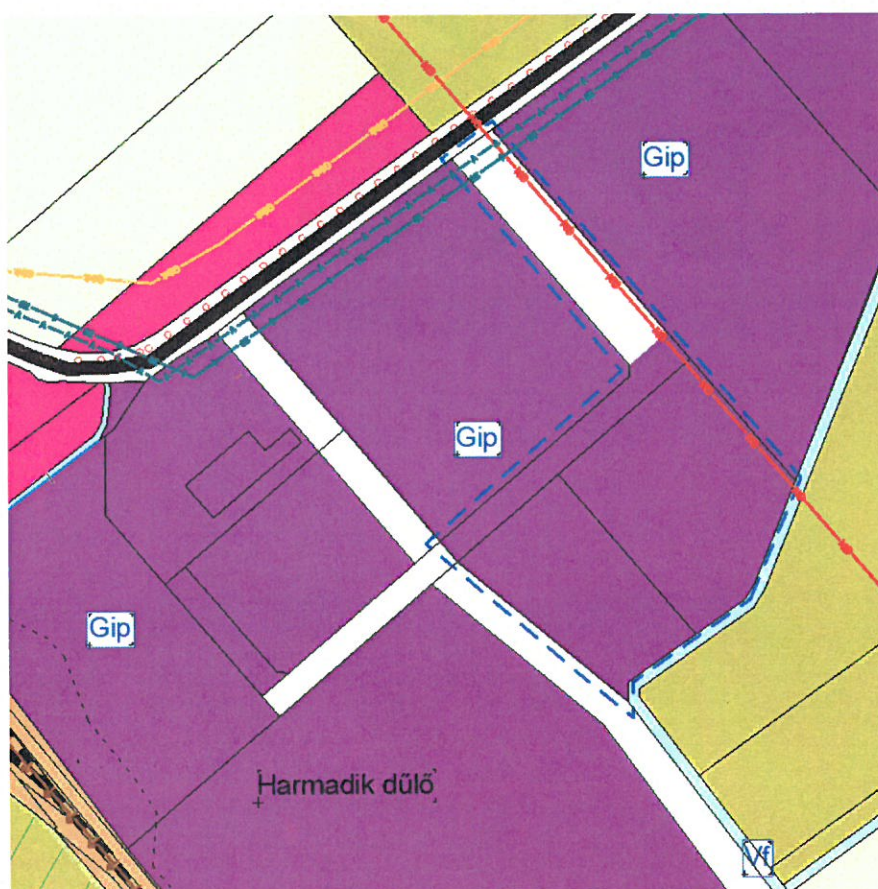
A 4. melléklet kiegészül az alábbiakkal:

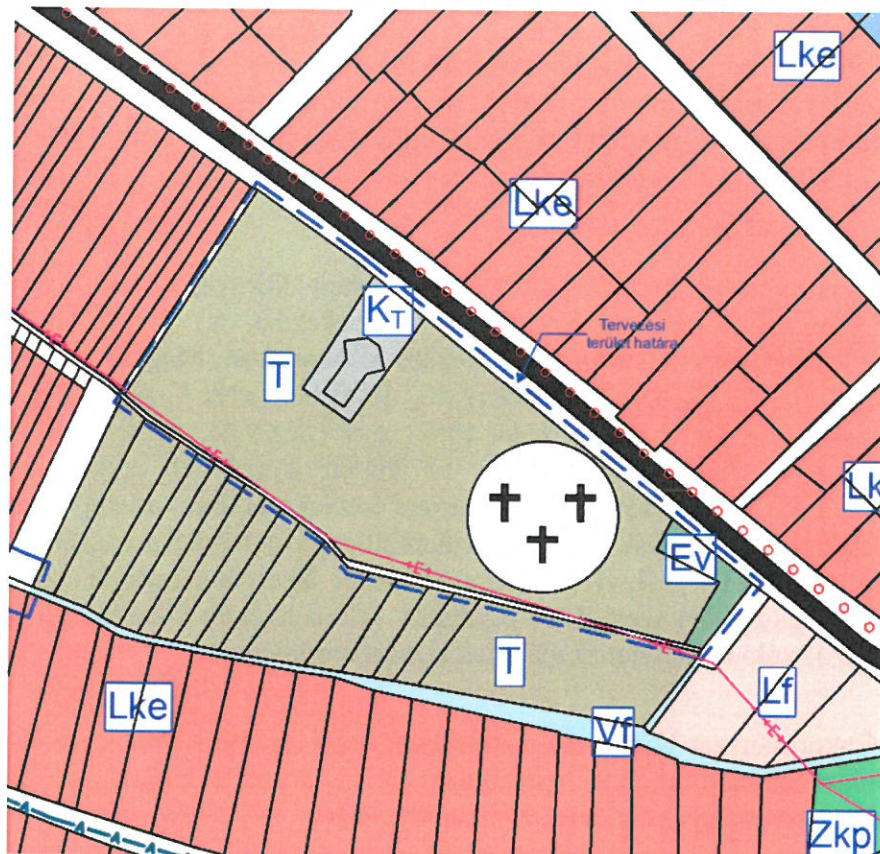
„Az 1. módosítás megfelel a területrendezési terveknek.”

5.melléklet:

A településszerkezeti tervlap változásai:







Bodajk Város Önkormányzata
Képviselő-testületének /2023. (.....) rendelete
4/2021.(III.29.) önkormányzati rendelettel megállapított helyi építési szabályzat
módosításáról

Bodajk Város 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, 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) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1. § Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban R.) 1. mellékletét képező Építési övezetek besorolásai helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.
2. § Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban R.) 2. mellékletét képező szabályozási terv szelvények helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.
3. § Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelete (továbbiakban R.) 3. mellékletét képező sajátos jogintézmények helyébe jelen rendelet 3. melléklete lép.
4. § Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelet 2 § (8) bekezdésének „valamint kerékpárút telkének” szövegrésze hatályát veszti.
5. § Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatáról szóló 4/2021. (II.29.) önkormányzati rendelet 3. alcím helyébe az alábbi rendelkezés lép:

“3.Elővásárlási jog

6. § Bodajk Város Önkormányzatának Képviselő-testülete e rendelet 3. mellékletében felsorolt ingatlanok tekintetében elővásárlási jogot gyakorol.”
7. § Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Wurczinger Lóránt
Polgármester

Nagy Csilla
jegyző

1.melléklet: Építési övezetek besorolásai

2. melléklet:

(A módosító rendelet jóváhagyáskor a rendelet 2. mellékletét képező szabályozási terv egységes szerkezetben módosul. A terv véleményezése során csak a tervezési területtel érintett szabályozási terv szelvényeit szerepeltetjük a dokumentációban.)

3.melléklet: sajátos jogintézmények

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

I. ELŐZMÉNYEK

1. Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések

A képviselőtestület a **45/2021.(III.29.) határozattal** fogadta el a településszerkezeti tervet. A **4/2021.(III.29.) számú rendelettel** állapította meg helyi építési szabályzatot (HÉSZ). A tervezett módosítás során a településszerkezeti terv és a HÉSZ is változik.

A jóváhagyás után egységes szerkezetben dokumentálásra kerülnek a módosítással érintett tervek és egyéb mellékletek.

A Korm rendelet 4. § (2) bekezdése értelmében a településrendezési eszközök a területrendezési tervek rendelkezéseivel összhangban készülnek. A terv készítésekor hatályos területrendezési tervek a következők:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény - továbbiakban: MATrT
- Fejér megye Közgyűlésének Fejér megye Területrendezési Tervéről szóló 7/2020.(II.28.) önkormányzati rendelete.

Jelen tervezés során területfelhasználási változás is történik, ezért a területrendezési tervi összhang vizsgálata is szükséges.

2. Tervezési területek ismertetése

Bodajk Város Önkormányzatának megbízásából a Fehér Vártervező Kft. jelen terve alapján a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását készíti el.

A tervezett módosítások a következők:

1. A Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan felszabályozása
2. ~~A Körtefa utcánál a 011/30 hrsz-ú áthelyezett árok feliratú vízfolyás megszüntetése~~
3. A Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetése
4. A Bodajk 0249/11 hrsz-ú ingatlant érintően a Sonima Kft. területi igénye miatti út áthelyezés az iparterületen
5. A temető területén a ravatalozó részére önálló telek kialakítás
6. Az elővásárlással és építési tilalommal érintett ingatlanok áttekintése, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.
7. Lakótelep melletti garázs övezeti besorolásának rendezése
8. HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

3. A terv módosításának egyeztetése

A tervek egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás szerint történik.

Az önkormányzat a módosítással érintett területeket Bodajk Város Önkormányzata a 271/2022. (X.25.) határozattal döntött a tervezett módosításokról.

Új beépítésre szánt terület kijelölés történik, azonban azok nem érik el az 1 ha területet, ezért a településre vonatkozó biológiai aktivitásérték nem változik.

Az alátámasztó munkarészek csak az eltelt időszakra és a terv által megkövetelt részletességre figyelemmel készülnek.

II. Megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tervezési területenként

1. tervezési terület: Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan felszabályozása

1.1 Településszerkezeti összefüggések, területhasználat

A tervezési terület Bodajk belterületének központi részén, a Táncsics, Május 1. és Petőfi utcák kereszteződésében helyezkedik el. A 291/4 hrsz-ú ingatlanon egy cukrászda üzemel, melynek parkolója a 420/4 hrsz-ú közterület egy részén található. A már lekerített közterületi részt az önkormányzat telek-kiegészítésként értékesíteni kívánja.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.



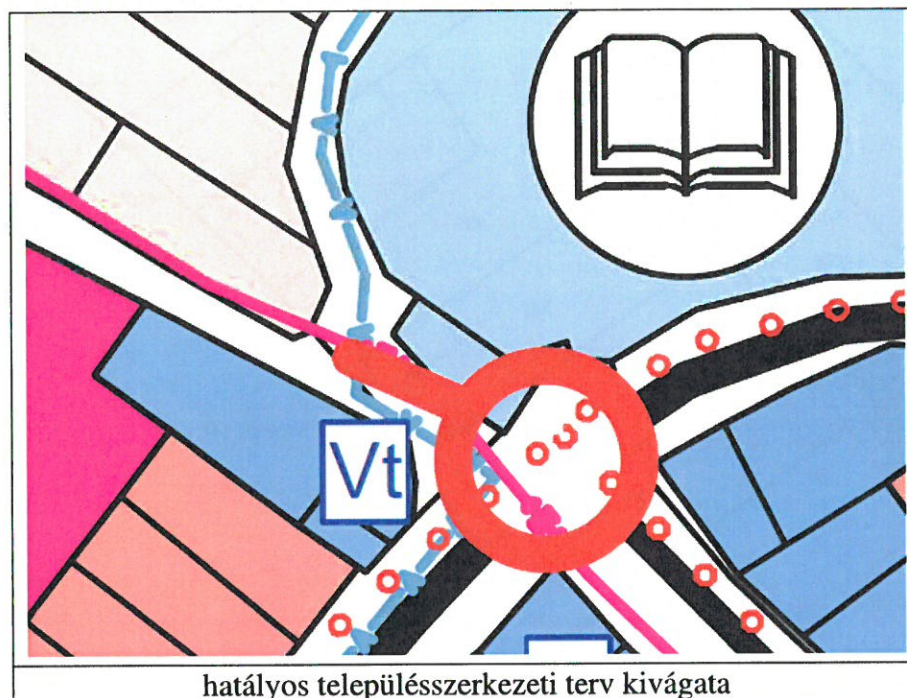


1.2. Településrendezési előírások vizsgálata

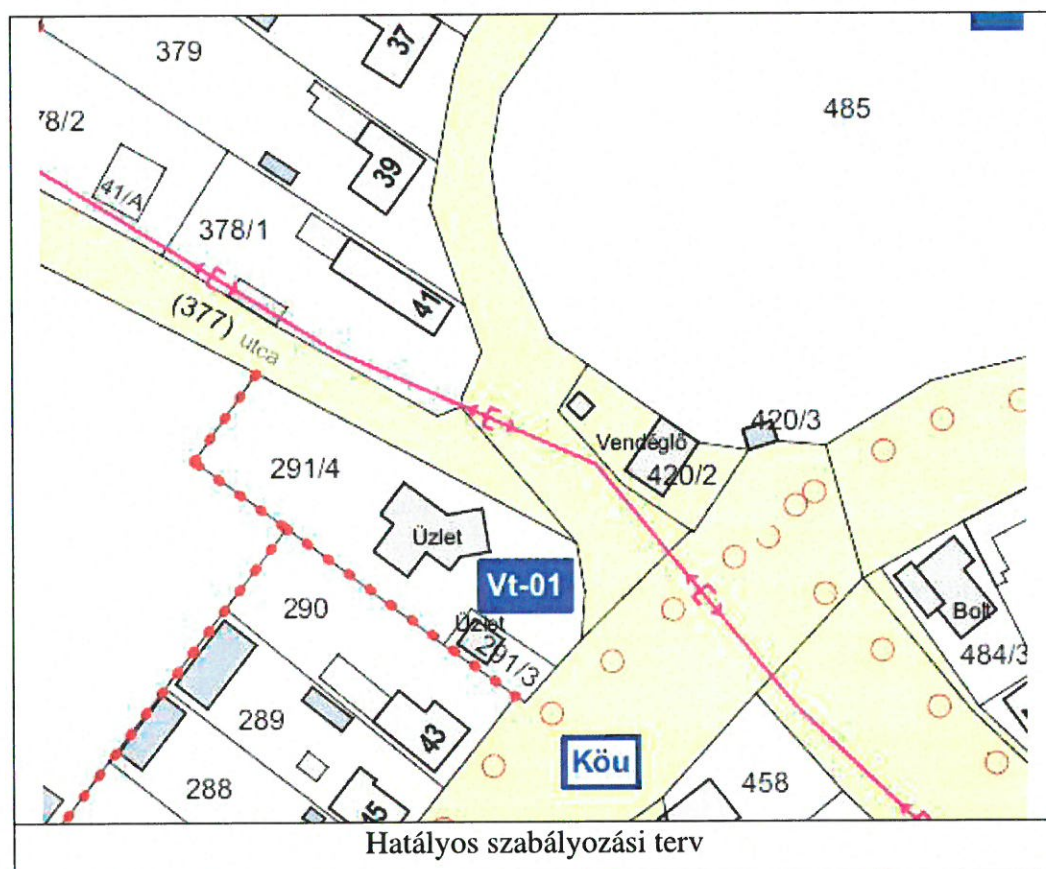
Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a 291/4 hrsz-ú ingatlant beépítésre szánt településközpont területfelhasználásba, a 420/4 hrsz-ú Táncsics utca közlekedési területbe sorolja.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás változik, a közlekedési terület csökken a településközponti terület nő.



Szabályozási terv

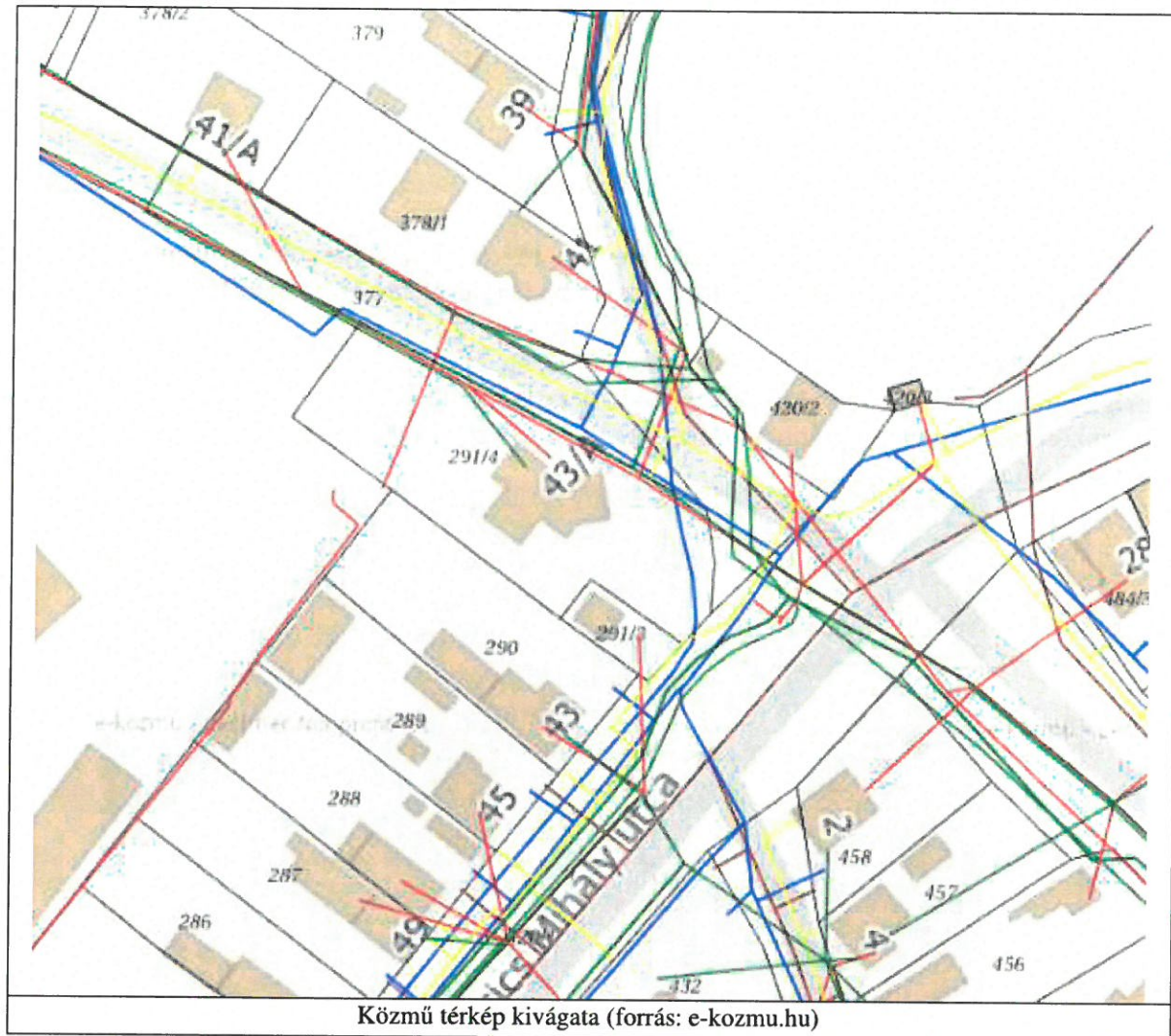


A Bodajk 291/4 hrsz-ú Vt-01 építési övezetbe sorolt ingatlan kiegészül a Tánácsics utca közlekedési területének egy kis részével.

A hatályos szabályozási terv módosul, a HÉSZ előírásainak módosítása nem szükséges.

1.3. Közműellátás vizsgálata

A tervezési területen a funkcióhoz szükséges közmű gerincvezetékek és hálózatok rendelkezésre állnak. A közterület azon részén, mely a Vt-01 építési övezetbe kerül, föld alatti hírközlési vezetékek találhatók.



1.4. A változtatások célja és várható hatása

A 291/4 hrsz-ú ingatlan területét a képviselő-testület döntése értelmében ki kell egészíteni a 420/4 hrsz-ú közút területének egy részével. A módosítás során 88 m² területtel nő a beépítésre szánt terület, azonban az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 2. § 3a. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Jelen esetben nem történik egész telek vagy egész övezet építési övezetbe sorolása.

A változások összessége:

- Településszerkezeti terv: a településközpont területfelhasználás nő, a közlekedési terület csökken.
- HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven a 291/4 hrsz-ú ingatlan Vt-01 építési övezete kiegészül a közút területével.

2. számú tervezési terület: A Körtefa utcánál a 011/30 hrsz ú áthelyezett árok feliratú vízfolyás megszüntetése

A tervezett változástól az önkormányzat eltekint.

3. tervezési terület: Bodajk Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetése

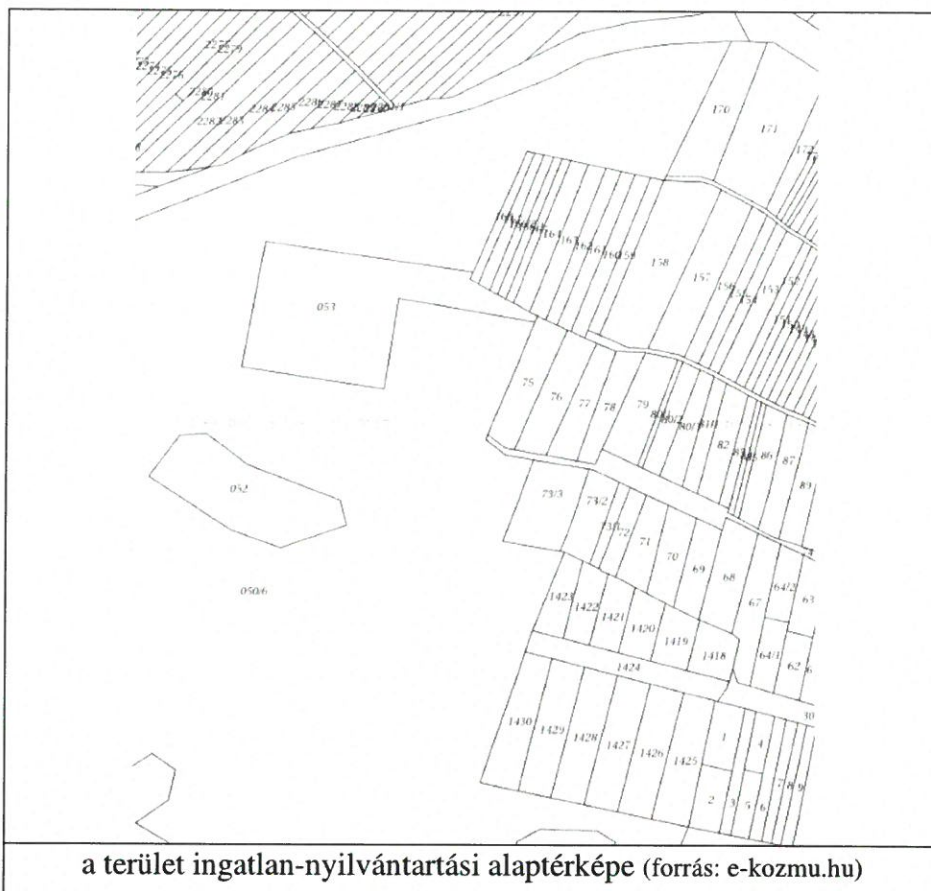
3.1 Településszerkezeti összefüggések, területhasználat

A tervezési terület a Berek és Diófa utcák északi részén, lakó fejlesztési területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven kertvárosias lakóterületbe és közlekedési területbe sorolt.

A Here földek felől a Berek utca irányába tervezett út nyomvonalának korrekciója szükséges a meglevő telekhatárok figyelembevételével. A tervezett út déli részén a Berek és Diófa utcákat összekötő utat meg kell szüntetni, mert az utcanyitás itt a terep nagy meredeksége miatt nehezen valósítható meg.

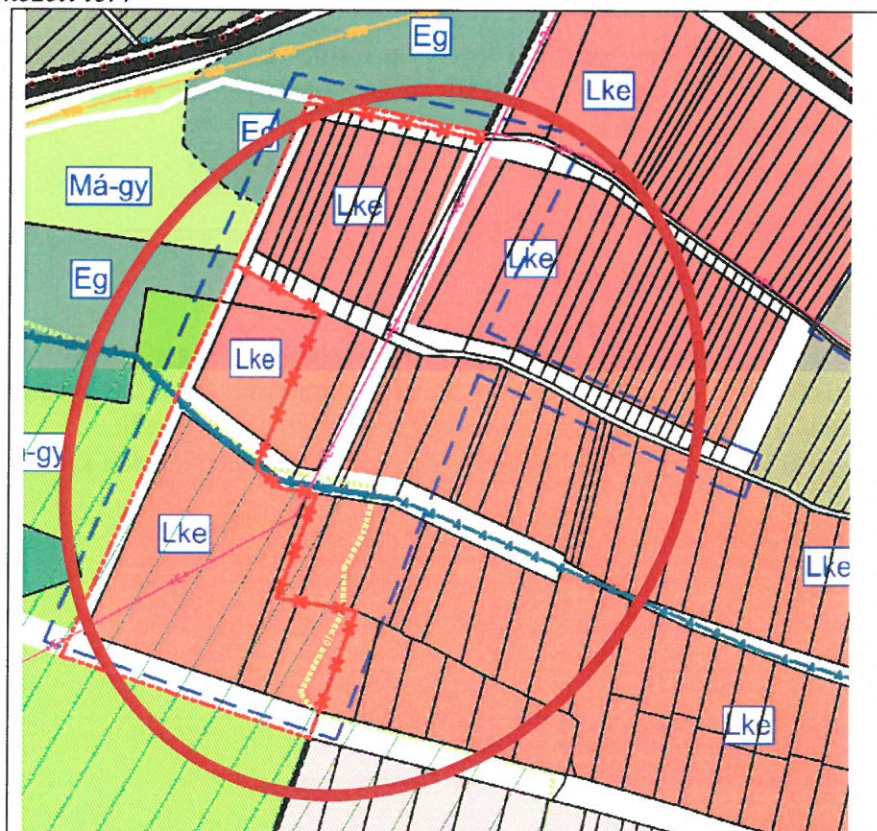


Tervezési terület légifotón (forrás: e-kozmu.hu)



3.2. Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



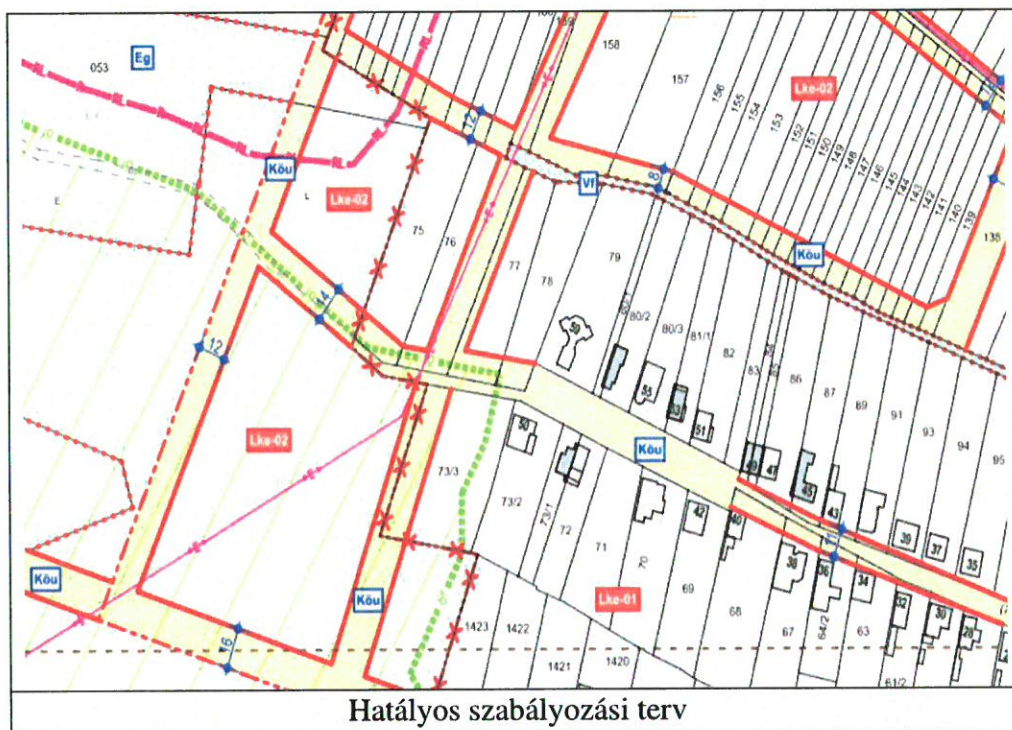
hatályos településszerkezeti terv kivágata

A hatályos településszerkezeti terv kertvárosias lakó területfelhasználásba sorolja.

A tervezési terület feltáró útjai közlekedési területbe soroltak, illetve vízgazdálkodási területbe sorolt a 116 hrsz-ú árok teljes területe.

A településszerkezeti terven a területfelhasználás változik a fejlesztési terület feltáró útjai és a vízgazdálkodási terület egy részének megszűnése miatt.

Szabályozási terv

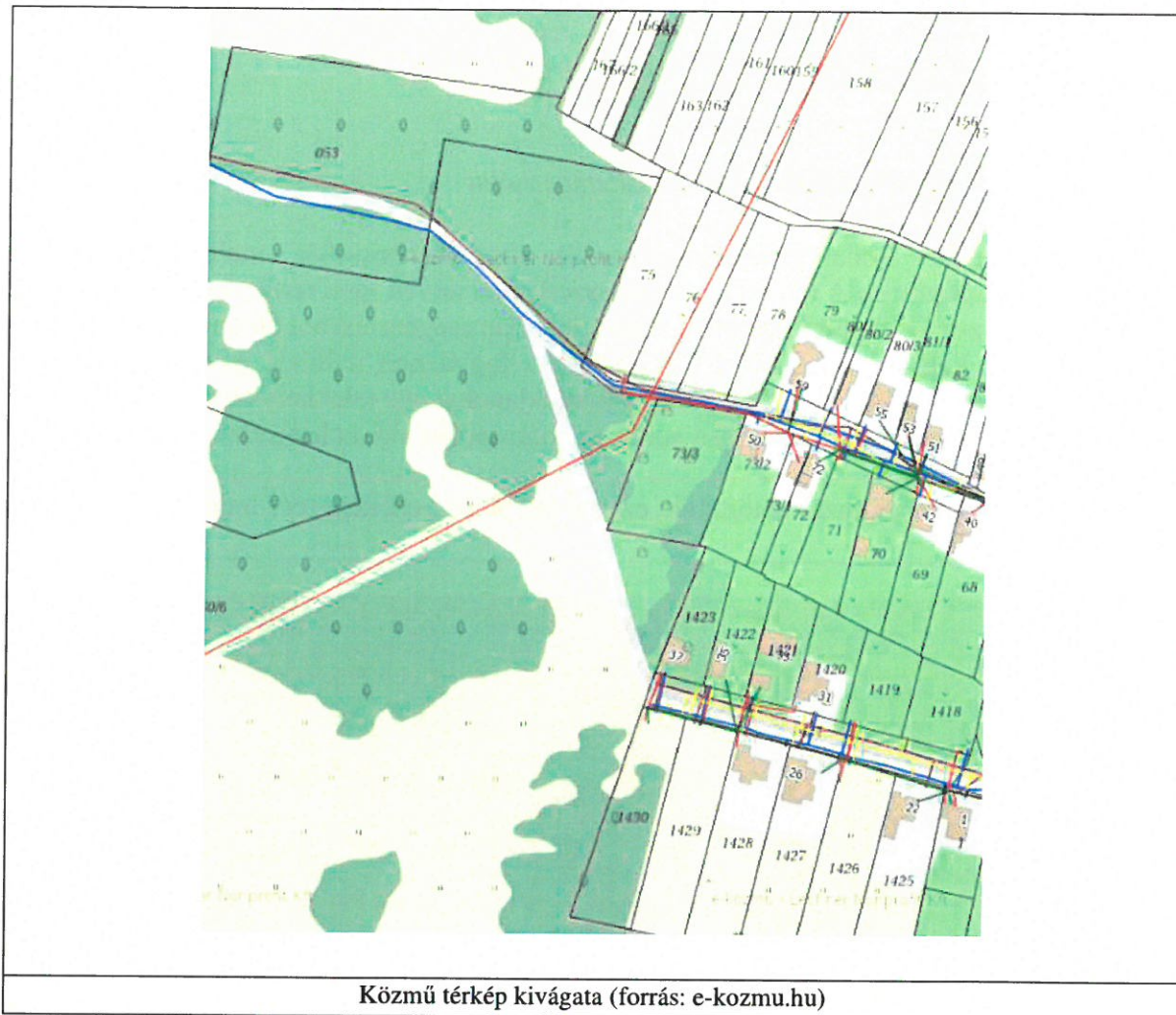


A hatályos szabályozási terv szerint a tervezési terület Lke-02 jelű építési övezetbe tartozik, a feltáró utak közlekedési övezetbe, a 116 hrsz-ú vízfolyás tervezési területtel érintett része vízgazdálkodási övezetbe sorolt.

3.3. Közműellátás vizsgálata

A tervezési területen jelenleg a lakóterületi fejlesztéshez szükséges közművek nem állnak rendelkezésre. A Diófa utca folytatásában halad egy 250 mm átmérőjű gerincvezeték, mely a település vízellátását biztosítja, valamint egy szennyvíz gerincvezeték.

A lakó fejlesztési területen a közműellátást biztosító gerincvezetéseket ki kell építeni.



3.4. A változtatások célja és várható hatása

A Here földek felől a Berek utca irányába tervezett út nyomvonalának korrekciója szükséges a meglevő telekhatárok figyelembevételével. A Berek és Diófa utcát összekötő utat meg kell szüntetni, mert utcát nem tudunk nyitni itt a terep nagy meredeksége miatt. A 116 hrsz-ú árok területének egy része a közlekedési területhez fog tartozni annak érdekében, hogy az ároktól délre eső telkek közútról közvetlenül megközelíthetők legyenek.

A módosítás során 2983 m² területtel nő a beépítésre szánt terület, azonban az Étv. 2. § 3a. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Jelen esetben nem történik egész telek vagy egész övezet építési övezetbe sorolása.

A változások összefoglalása

1. Településszerkezeti terv: A kertvárosias lakóterület a megszűnő út területével növekszik, a tervezett közúti közlekedési területfelhasználás csökken.
Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A településszerkezeti terven két helyen hibajavítás szükséges, mert a szabályozási terven kertvárosias lakóterületbe tartozó területek a településszerkezeti terven falusias lakóterületként szerepelnek.

2. Szabályozási terv: A kertvárosias lakóterület Lke-02 és Lke-01 építési övezetek a megszűnő út területével nőnek, a tervezett közúti közlekedési övezet csökken.

4.tervezési terület: a Bodajk 0249/22 hrsz-ú ingatlant érintően a Sonima Kft. területi igénye miatti út áthelyezés az iparterületen.

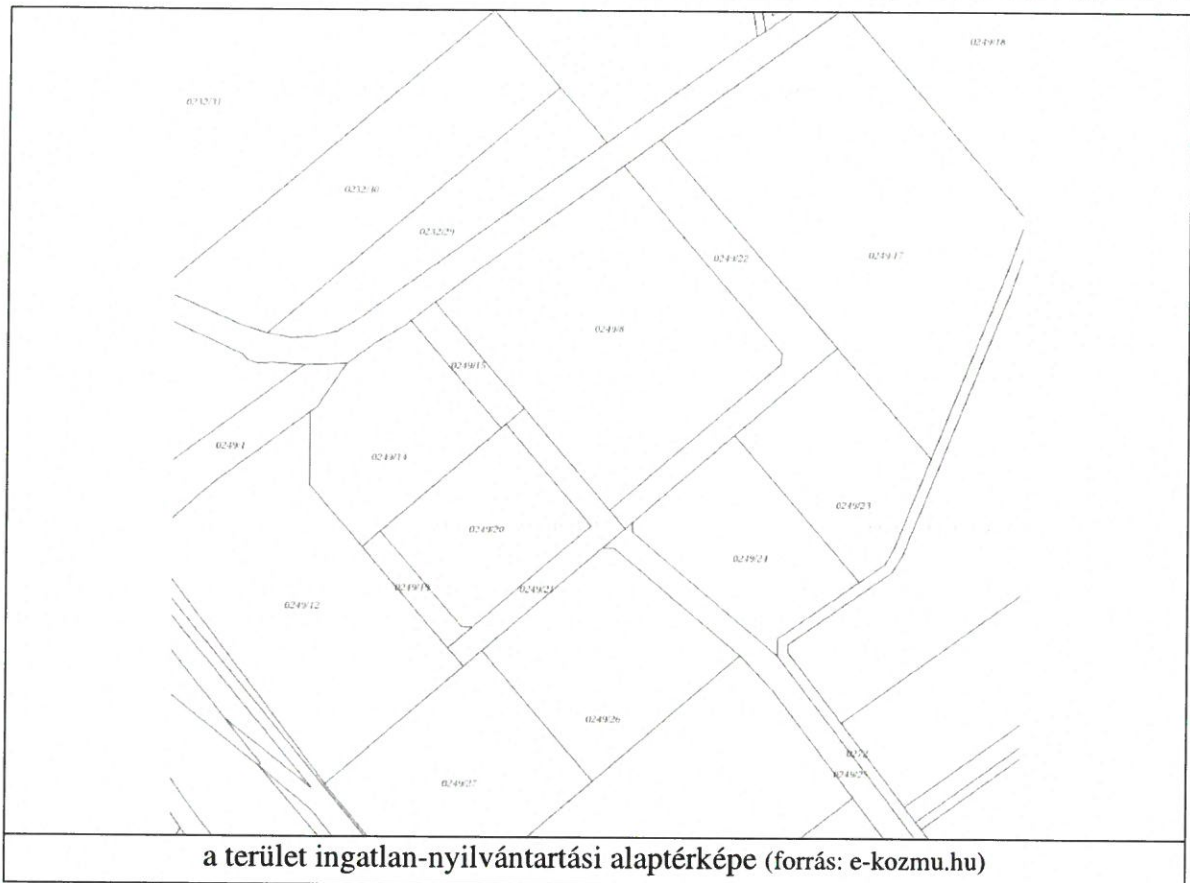
4.1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat

A tervezési terület Bodajk külterületén az ún „bodajki bekötőút” mellett, beépítésre szánt területen helyezkedik el. A terület a településszerkezeti terven ipari területfelhasználásba sorolt. A 0249/22 hrsz-ú út a korábbi 0249/11 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki. Az út egy részét ipari területbe kell sorolni, mert a 0249/8 hrsz-ú ingatlanon működő gazdasági vállalkozás a tulajdonában levő 0249/22 és 0249/23 hrsz-ú ingatlanokat egy telekhelyként szeretné használni. Az utóbbi két ingatlan telekalakítása során az ipari terület dél-keleti részén tervezett útterületet nem alakították ki.

Területfelhasználási változás is történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

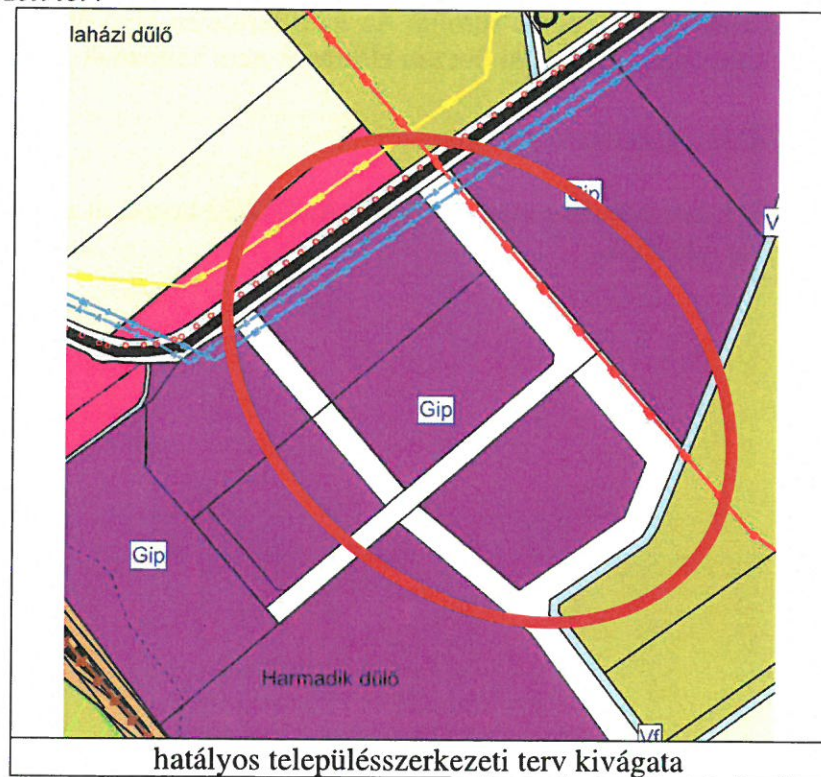


Tervezési terület légifotón (forrás: e-kozmu.hu)



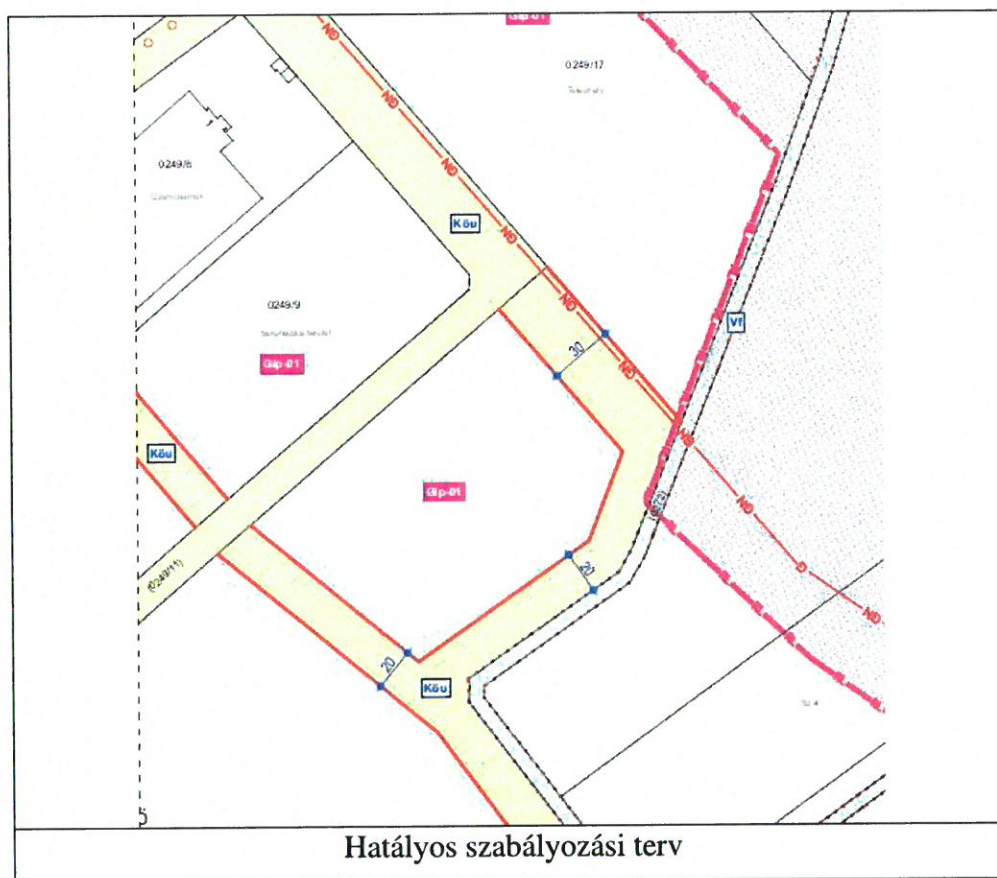
4.2. Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



A 0249/22 hrsz-ú ingatlan közlekedési területbe sorolt.

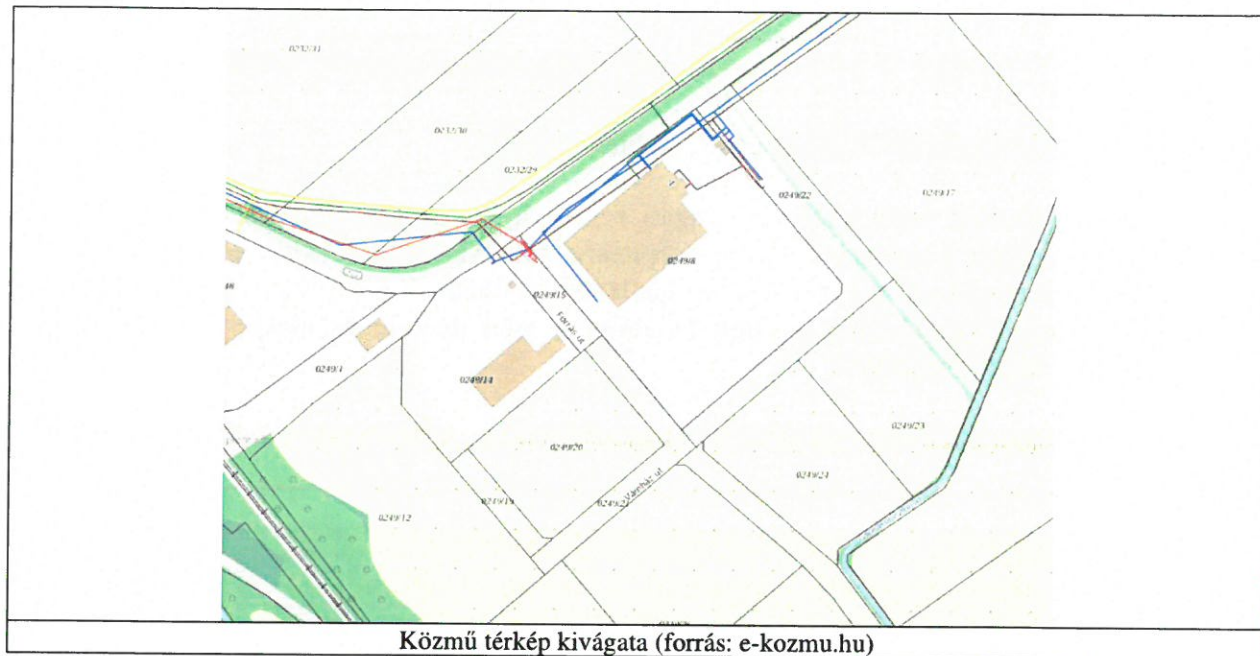
Szabályozási terv



A hatályos szabályozási terv a 0249/22 hrsz-ú ingatlant (szabályozási terven még 0249/11 hrsz-ként jelölt út) közlekedési övezetbe sorolja. Az ipari területen levő építési telkek Gip – 01 jelű építési övezetbe tartoznak. Az építési övezeti előírások nem változnak.

4.3. Közműellátás vizsgálata

A tervezési terület közművesítése megkezdődött. A 0249/22 hrsz-ú út megszűnő szakaszán közművezeték nem található.



4.4. A változtatások célja és várható hatása

A 0249/8 hrsz-ú ipari terület tulajdonosa a telephely bővítését tervezi, melyhez a területen tervezett közlekedési terület megszüntetése szükséges.

A 0249/22 hrsz-ú út egy részét ipari területbe kell sorolni, mert a 0249/8 hrsz-ú ingatlanon működő gazdasági vállalkozás a tulajdonában levő 0249/22 és 0249/23 hrsz-ú ingatlanokat egy telekhelyként szeretné használni.

A hatályos településszerkezeti tervről és a szabályozási tervről az ipari terület dél-keleti részén tervezett útterületet törölni kell.

A változások összefoglalása

Településszerkezeti terv: az ipari gazdasági terület a megszűnő utak területével növekszik. A módosítás során 8760 m² területtel nő a beépítésre szánt terület, azonban az Étv. 2. § 3a. szerint új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. Jelen esetben nem történik egész telek vagy egész övezet építési övezetbe sorolása.

HÉSZ és szabályozási terv: a szabályozási terven az ipari terület Gip-01 építési övezet területe nő, a közlekedési övezet a tervezési területen belül csökken. A Gip-01 építési övezet beépítési paraméterei nem változnak.

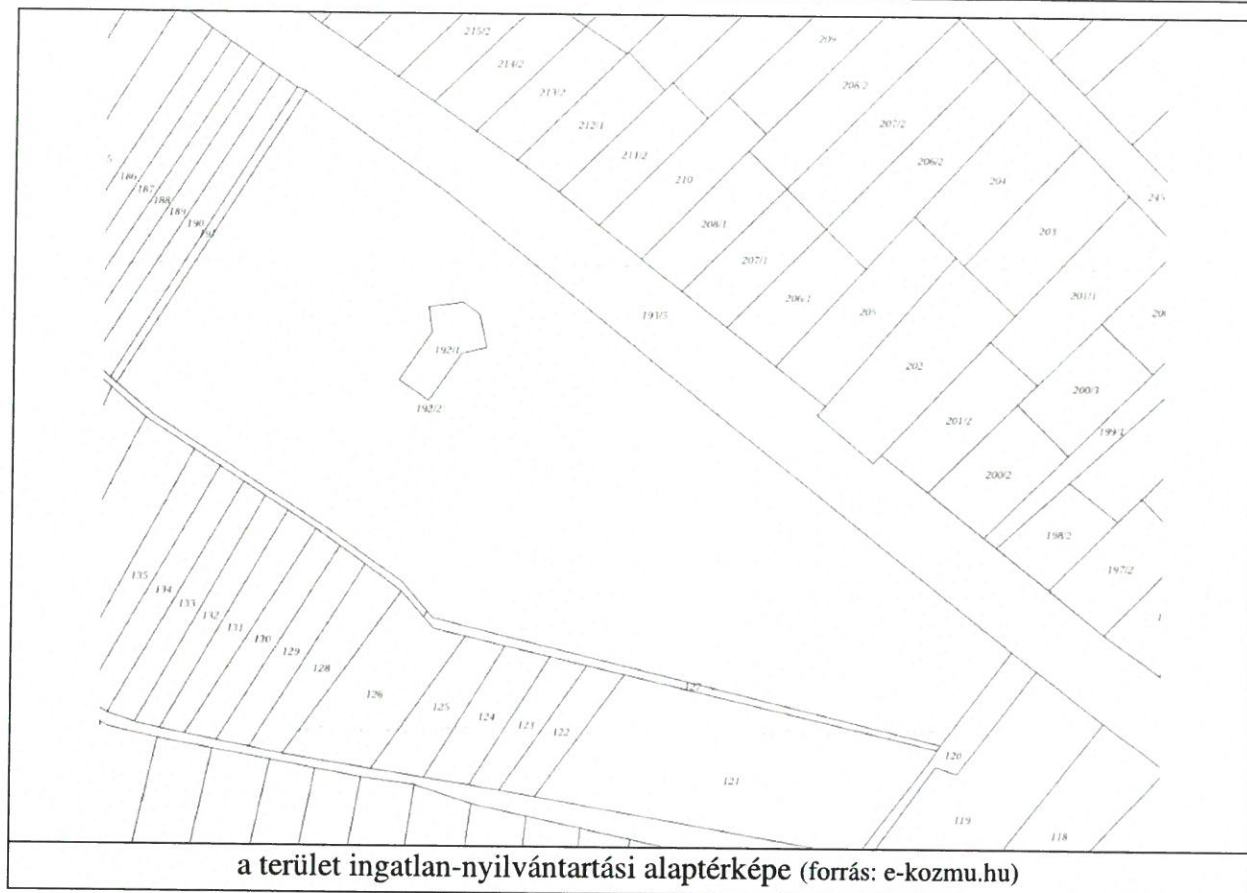
5.tervezési terület: A temető területén a ravatalozó részére önálló telek kialakítás

5.1. Településszerkezeti összefüggések, területhasználat

A temető Bodajk belterületének nyugati részén a Dózsa Gy. utcában található. A terület a településszerkezeti terven különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználásba sorolt. A meglevő ravatalozó a 192/1 hrsz-ú ingatlanon található. A telek nem minősül építési teleknek az építésügyi jogszabályok szerint, valamint a telek mérete és alakja sem teszi lehetővé a ravatalozó épület bővítését.

Területfelhasználási változás történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

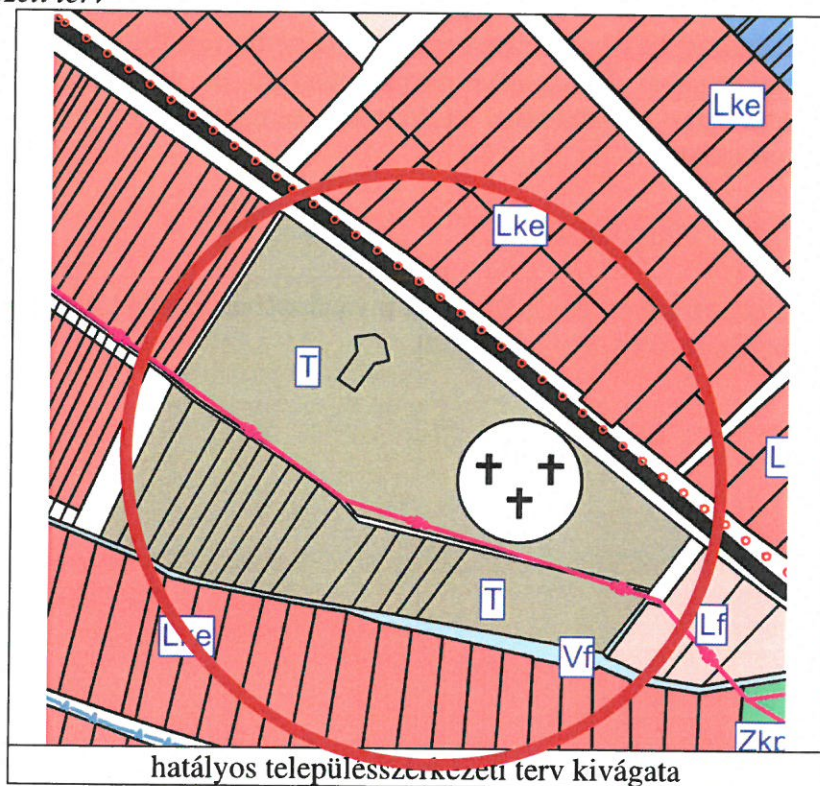




a terület ingatlan-nyilvántartási alaptérképe (forrás: e-kozmu.hu)

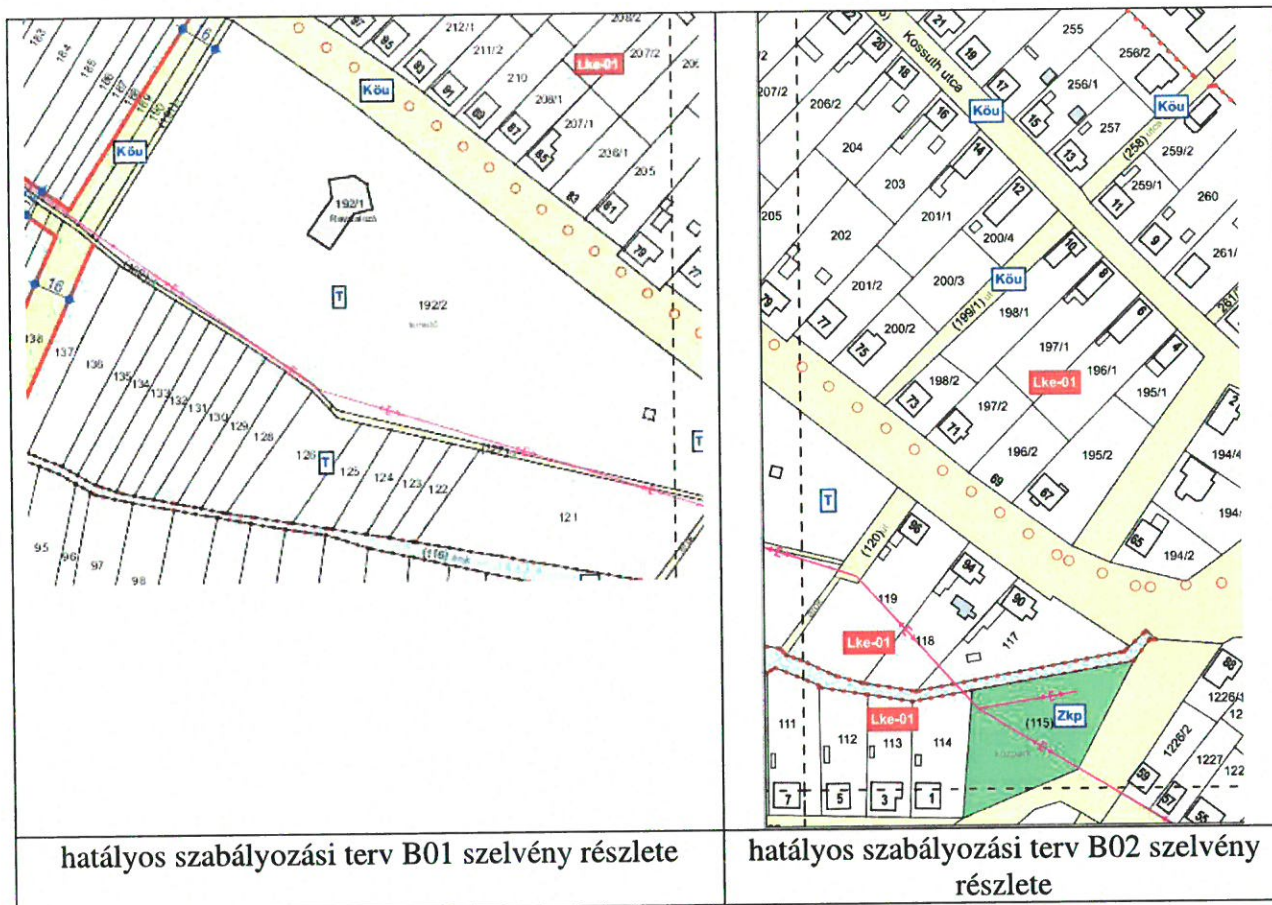
5.2. Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv



A temető és a tartalék területe különleges beépítésre nem szánt temető területfelhasználásba sorolt.

Szabályozási terv

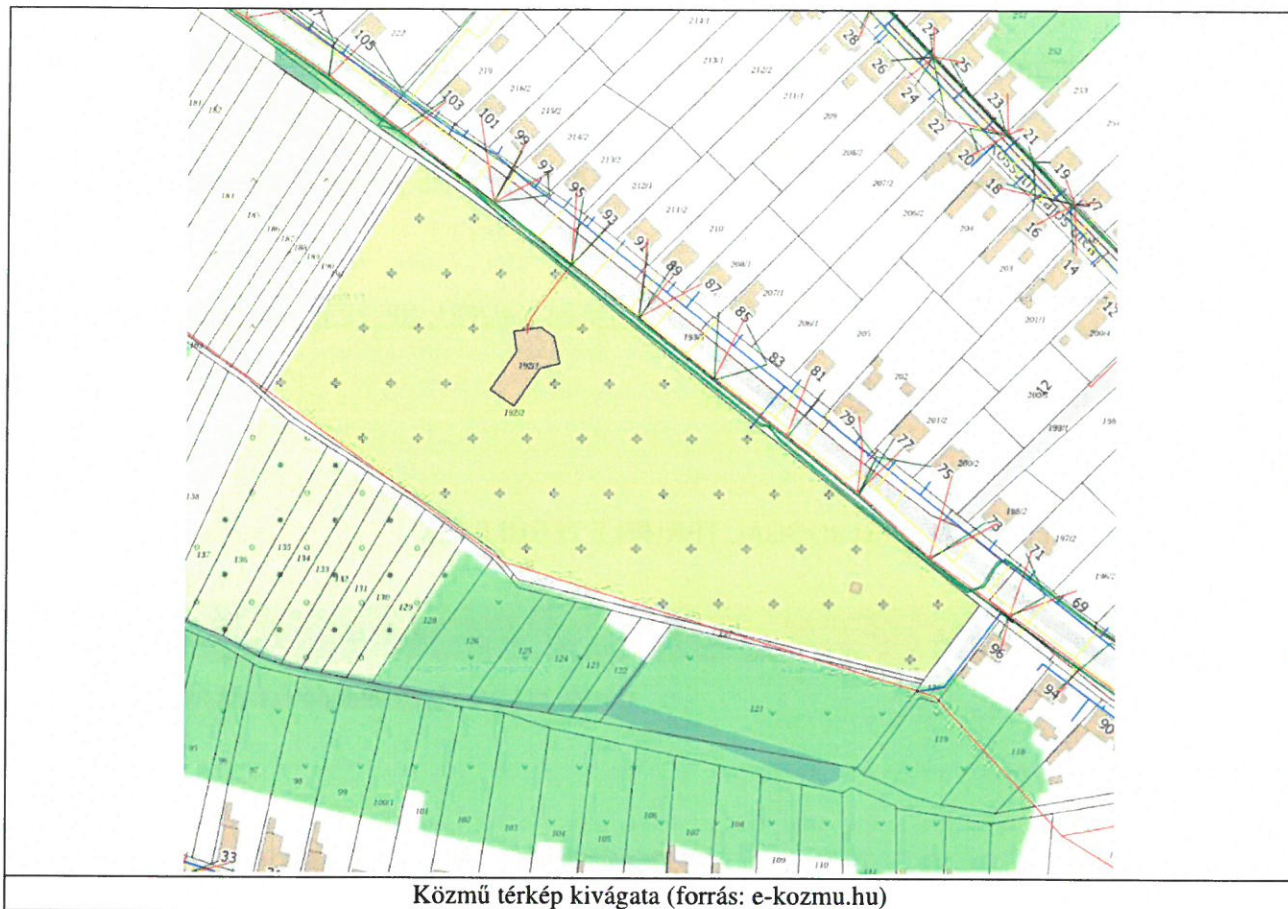


A hatályos szabályozási terv beépítésre nem szánt temető övezetbe sorolja a területet.

A HÉSZ a megengedett legnagyobb beépíthetőségre és épületmagasságra, a kialakítható legkisebb telekterületre vonatkozóan előírásokat nem tartalmaz, ezért az OTÉK általános előírásai alkalmazandók.

5.3. Közműellátás vizsgálata

A tervezési terület közművesítése hiányos. A ravatalozóban az elektromos ellátás biztosított, a temetőben a vízellátást fűtő kúttal biztosított.



5.4. A változtatások célja és várható hatása

A 192/2 hrsz-ú temető területébe útsatlakozás nélkül beékelődik a 192/1 hrsz-ú ravatalozó ingatlana.

A ravatalozó bővítése tervezett, ezért a ravatalozó telkét építési telekként kell kialakítani. Ehhez a beépítésre nem szánt temető terület egy részét beépítésre szánt temető területbe kell átsorolni.

A módosítást követően a ravatalozó ingatlana építési telekként kialakítható lesz és lehetővé válik az épület bővítése.

A településrendezési eszközök változtatásai:

- Településszerkezeti terv módosítása szükséges, a különleges beépítésre nem szánt temető terület csökken, a beépítésre szánt temető terület kerül kijelölésre. Új beépítésre szánt terület kijelölés történik. Az új beépítésre szánt területek kijelölése során meg kell felelni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdésében foglaltaknak. A megfelelés érdekében a temető területét érintően véderdő kijelölés történik.

Az új beépítésre szánt terület 1 ha alatti, ezért a KormR. 18. §-a szerint az új beépítésre szánt területhez tartozó biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

- Szabályozási terv: a különleges beépítésre nem szánt temető T övezet csökken, új beépítésre szánt különleges temető építési övezet kijelölés történik. Új Ev övezet kijelölés történik a szabályozási terven.
- A HÉSZ rendelkezéseit ki kell egészíteni a beépítésre szánt temető beépítési előírásaival.

6. módosítás: Az elővásárlással és építési tilalommal érintett ingatlanok áttekintése, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.

Bodajk hatályos helyi építési szabályzatának 3. melléklete szerint a sajátos jogintézmények az alábbiak:

3. melléklet a 4/2021. (III. 29.) önkormányzati rendelethez

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

1. ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLETEK

Hrsz.	Közcél
361/3	Óvoda számára biztosítandó építési terület
362/1	
365	
552	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület
554/2	
571	
1010/1	A Hochburg-Lamberg kastély turisztikai és kulturális célú hasznosítása érdekében biztosítandó terület
044	
	A volt Kányavár üdülő turisztikai célú hasznosítása érdekében biztosítandó terület

Az önkormányzat döntése szerint az elővásárlási joggal terhelt területeket módosítani kell a tervezett közcélú fejlesztések megvalósíthatósága érdekében.

A HÉSZ 3. melléklet Sajátos jogintézmények az alábbiak szerint változnak:

3. melléklet a 4/2021. (III. 29.) önkormányzatirendeletéhez**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK****ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL TERHELT TERÜLETEK**

Hrsz.	Közcél
361/3	Óvoda számára biztosítandó építési terület
362/1	
365	
367	
552	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület
554/2	
571	Rekreációs terület úthálózatához fejlesztéséhez biztosítandó terület
549	Rekreációs terület fejlesztéséhez biztosítandó terület – Belső kerékpárút fejlesztés
554/1	
1454	
461/1	Rekreációs terület fejlesztéshez biztosítandó terület
571	Közlekedés fejlesztés számára biztosítandó terület
420/2	Közlekedés fejlesztés számára biztosítandó terület

7.tervezési terület: Lakótelep melletti garázs övezeti besorolásának rendezése

7.1 Településszerkezeti összefüggések, területhasználat

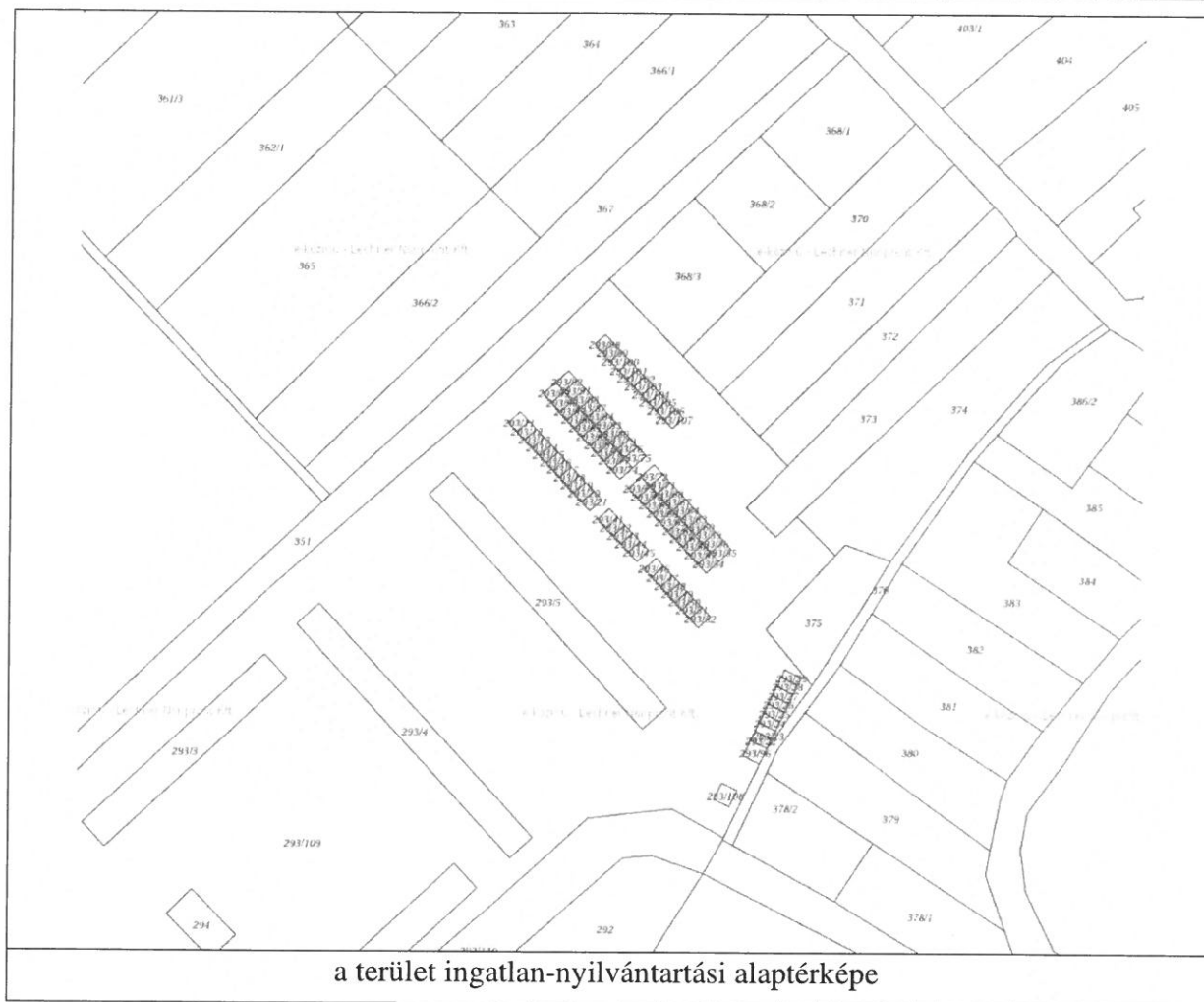
A tervezési terület Bodajk Bányász lakótelep és a Semmelweis utcai lakótelkek között helyezkedik el. A 373 hrsz-ú ingatlan belenyúlik a 293/109 hrsz-ú közterületbe, a telekvéget a hatályos szabályozási terv a közlekedési terület - garázssor övezetébe kiszabályozza.

A településszerkezeti terv az önkormányzati szándék szerint a 373 hrsz-ú lakótelek teljes területét falusias lakóterületbe sorolja.

Területfelhasználási változás nem történik, ezért a településszerkezeti terv módosítása nem szükséges.



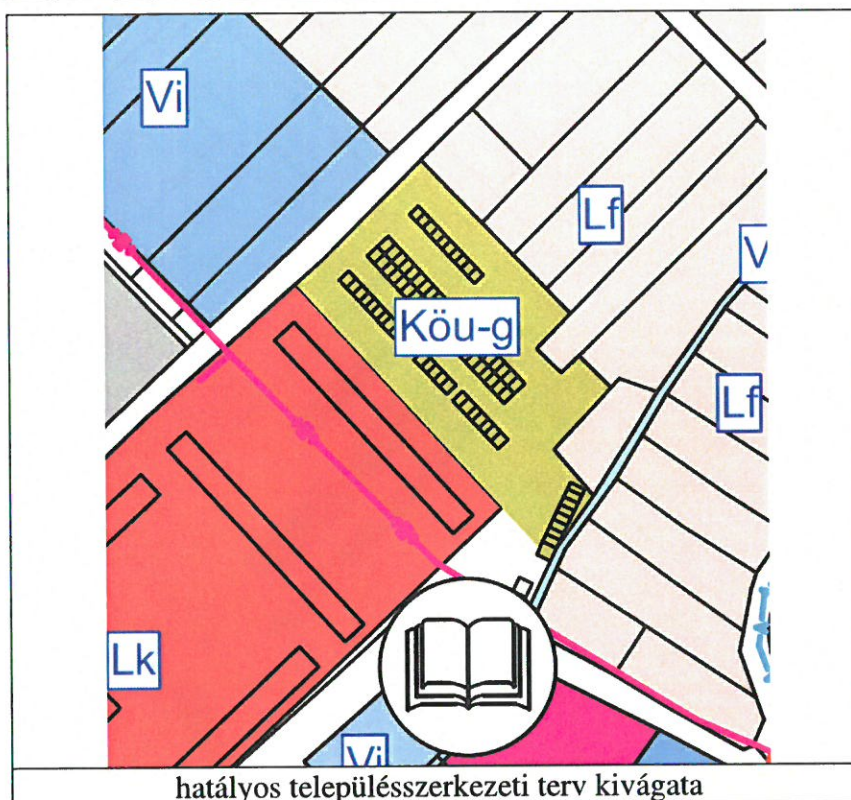
Tervezési terület légifotón



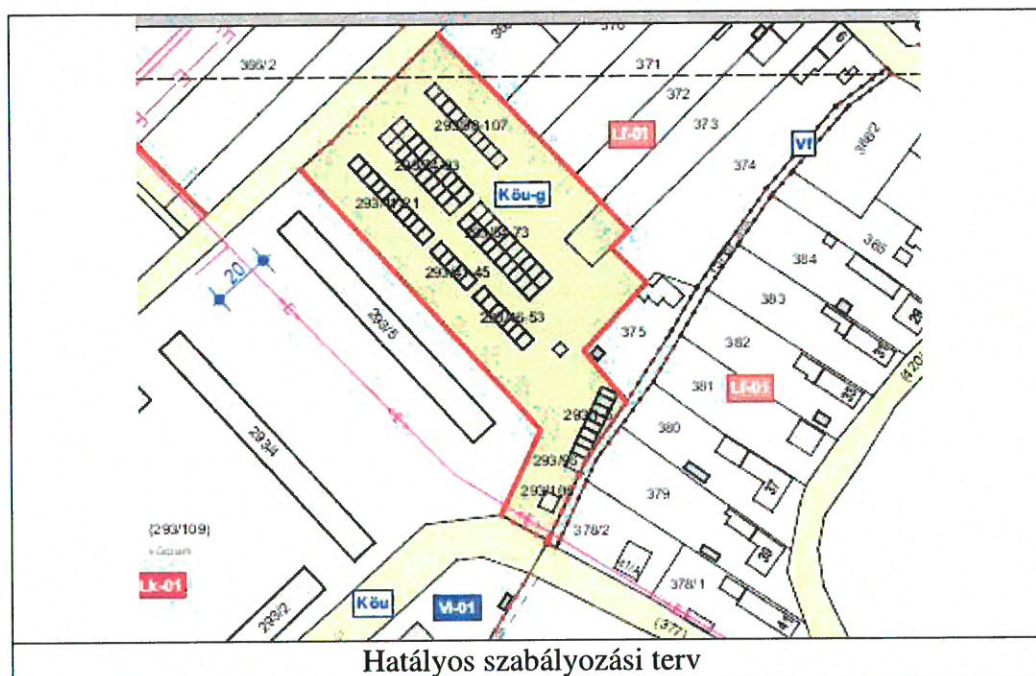
7.2. Településrendezési előírások vizsgálata

Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a garázsokkal beépített közterületi telekrészt Köu-g gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló területbe sorolja, melyen változtatni nem kell.



Szabályozási terv

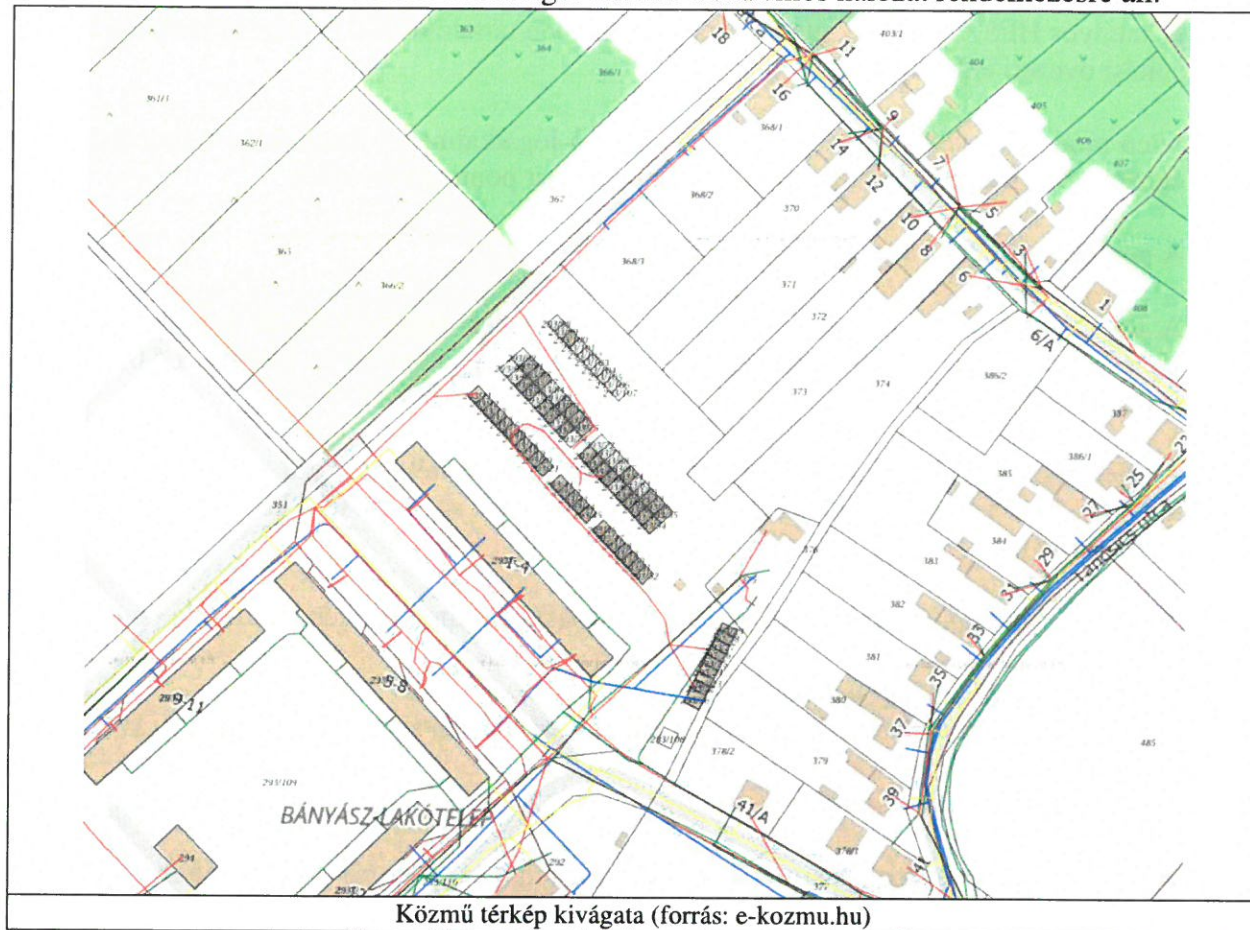


A Bodajk 293/109 hrsz-ú Köu-g gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló övezetbe sorolt részét a hatályos szabályozási terv kiegészíti a 373 hrsz-ú ingatlan egy részével. Az önkormányzat döntése szerint a terület szabályozása nem szükséges.

A hatályos a HÉSZ nem tartalmaz előírást a Köu-g gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló övezetre vonatkozóan, ezért az OTÉK közlekedési területre vonatkozó általános előírásait kell alkalmazni.

7.3. Közműellátás vizsgálata

A tervezési területen a funkcióhoz szükséges közmű elektromos hálózat rendelkezésre áll.



7.4. A változtatások célja és várható hatása

A 323 hrsz-ú ingatlan területének egy része a szabályozási terv szerint a Köu-g gépjárműtároló elhelyezésére szolgáló övezethez szabályozott. A településszerkezeti terven a 323 hrsz-ú ingatlan teljes területet falusias lakó területfelhasználású. A településszerkezeti tervnek nem megfelelő szabályozási tervi hiba javítása szükséges.

A javítást követően az önkormányzat kisajátítási kötelezettsége megszűnik, a 323 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa korlátozás nélkül lakótelekként tudja használni az ingatlanát.

A településrendezési eszközök változtatásai:

1. Településszerkezeti terv nem változik.
2. Szabályozási terv: a közlekedési garázs Köu-g övezet területe csökken, az Lf-01 építési övezet területe nő.

8.módosítás: HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása.

A hatályos HÉSZ 1. melléklete táblázatos formában tartalmazza a beépítésre szánt területek építési övezeti előírásait.

Jelen módosítással érintett építési övezetek és a jogalkalmazás során felmerültek miatt az egyes építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásait pontosítani kellett.

A pontosított építési övezetek az alábbiak:

A telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei közül a minimális utcafronti szélességet 14,0 méterben kérte az önkormányzat meghatározni az Lke-02, Lf-01 és Vt-1 jelű építési övezetekben.

A telekalakítással kialakuló építési telek beépítésének feltételei közül a minimális telekterületet 700 m²-ben kérte az önkormányzat meghatározni az Lk-01, Lke-02, Lf-01 jelű építési övezetekben.

Az Lke-01 jelű építési övezetben az épületmagasság minimális értékét töröltük.

III. Alátámasztó szakági munkarészek

Az alátámasztó munkarészek a hatályos településrendezési eszközök aktualizálásával készültek.

1. Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások tekintetében a tájhasználatban változás nem történik. A változtatások települési térségen belül, illetve már beépítésre szánt területen belül történnek.

Biológiai aktivitás érték számítás szükségessége

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2. § 3a. szerint: „Új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölés történik 0,1582 ha területtel az 5. módosítás során.

A Korm.R. 18. § (1) bekezdés értelmében Az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési terv készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészeiben kell igazolni.

A módosítás során nem történik egy hektárt meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölés, ezért a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását nem kellett igazolni.

2. Régészet, örökségvédelem:

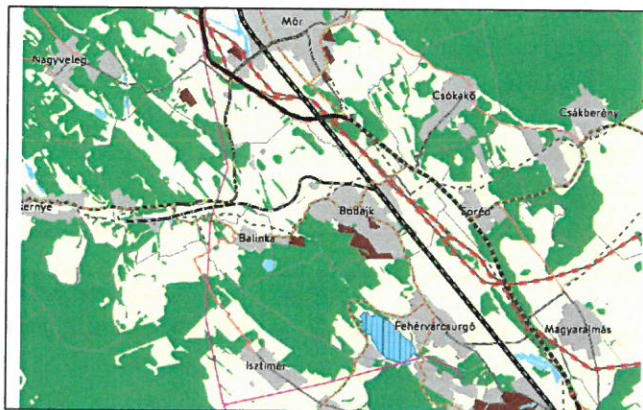
A tervezési területek közül a 3. tervezési terület érintett régészeti lelőhellyel, azonban a módosítás a régészeti területet nem érinti. A tervezett változás a régészeti területre kedvezőtlen hatással nem lesz. A 2021-ben elkészített települési örökségvédelmi hatástanulmány a régészeti területekkel részletesen foglalkozik.

Egyebekben a módosítások műemléki és helyi védelem alatt álló értékeket nem érintenek.

3. A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Fejér Megye Területrendezési Tervével való összefüggések vizsgálata az 1. módosítással összefüggésben

Fejér megye Területrendezési tervét a 7/2020. (II.28.) önkormányzati rendeletével fogadta el a megyei önkormányzat.



Fejér megye szerkezeti tervének kivágata

A megye szerkezeti terve szerint Bodajk települési térséggel, erdőgazdasági, mezőgazdasági, sajátos területfelhasználású és vízgazdálkodási térséggel érintett.

A tervezett módosítás mezőgazdasági és települési térségen belül található.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) szerint a következők:

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszzerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a FmTrT-ben:</i> 827,3 ha	MATrTR 11. § a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezet 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 területfelhasználási kategóriát nem érinti a módosítás
Mezőgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 1607,54 ha	MATrT 11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;	A területfelhasználási kategóriát nem érinti a módosítás
Sajátos területfelhasználású térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 73,8 ha	MATrT 11. § e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges – ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet –, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.	A területfelhasználási kategóriát nem érinti a módosítás
Települési térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 380,89 ha	MATrT 11. § d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;	A települési térségen belül történnek a településszerkezeti változtatások, megfelelnek az előírásoknak.
Vízgazdálkodási térség <i>Területe a FM TrT-ben:</i> 8,34 ha	MATrT 11. § c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell	A területfelhasználási kategóriát nem érinti a módosítás

	sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
--	--	--

Új beépítésre szánt terület kijelölés:

MATrT 12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben 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 földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, 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 védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni

A megfelelés igazolása:

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés történik 1582 m2 területtel, melynek 5 %-a 79 m2. A temető területén 767 m2 véderdő kijelölés történik a lakóterület védelme és a jogszabályi megfelelés érdekében.

Műszaki infrastruktúra hálózatok

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

15. §

(2) A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

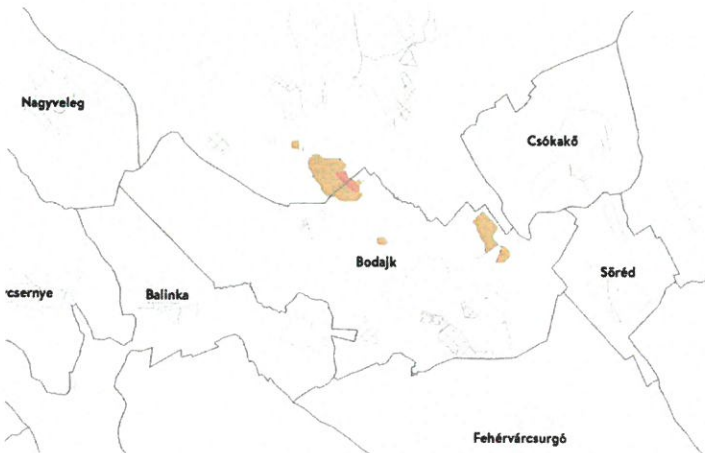
A Műszaki infrastruktúra hálózatok nem változnak.

Országos övezetek lehatárolása

1. Azon országos övezetek, melynek lehatárolása és az övezeti szabályok a MATrT-ben megállapításra kerültek:

Országos övezet kivágata FmTrT-ben	az övezetre vonatkozó szabályok MATrT szerint
	<p>Ökológiai hálózat magterületének övezete</p> <p>MATrT 25. §-a szerint:</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja. <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses</p>

	<p>művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete MATrT 26. §-a szerint</p> <p>(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.</p> <p>(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <ol style="list-style-type: none"> a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá a kijelölést más jogszabály nem tiltja. <p>(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.</p> <p>(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.</p> <p>(5) Az ökológiai hálózat ökológiai</p>

	<p>folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.</p> <p>(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezett 3. módosítás érinti az övezet területét. A változtatás megfelel az övezeti előírásoknak, új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.</p>
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Az övezet nem érinti Bodajk területét.
	<p>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete</p> <p>MATrT 28. §-a szerint</p> <p>(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.</p> <p>(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(3) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.</p> <p>A tervezési területek nem érintik az övezet területét.</p>



Erdők övezete MATrT 29-30/A. §-a szerint

29.§ Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30.§ Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A.§ Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

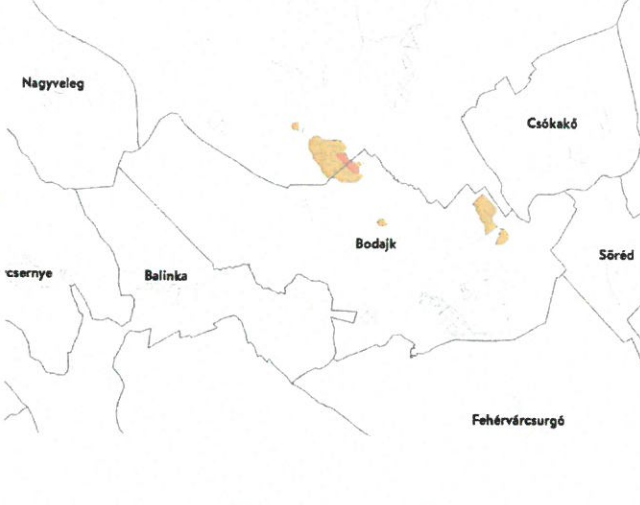

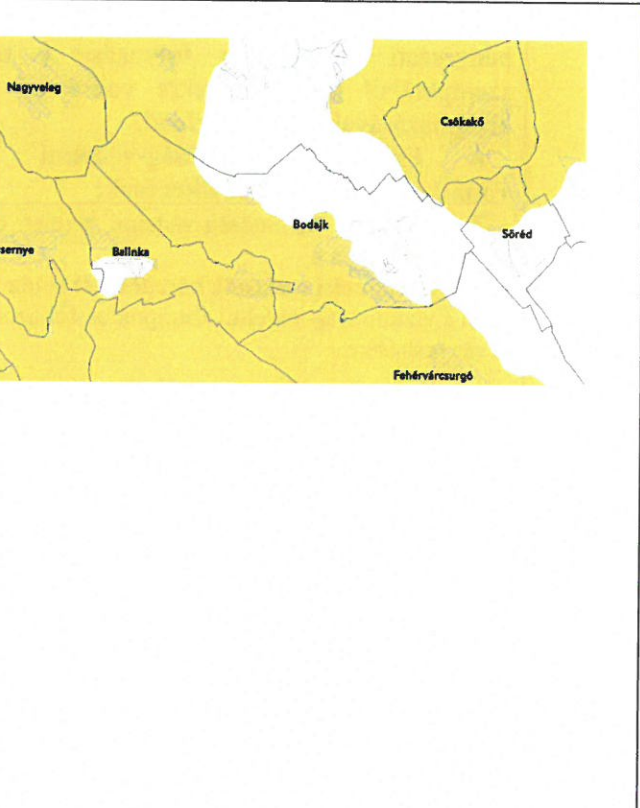
A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.

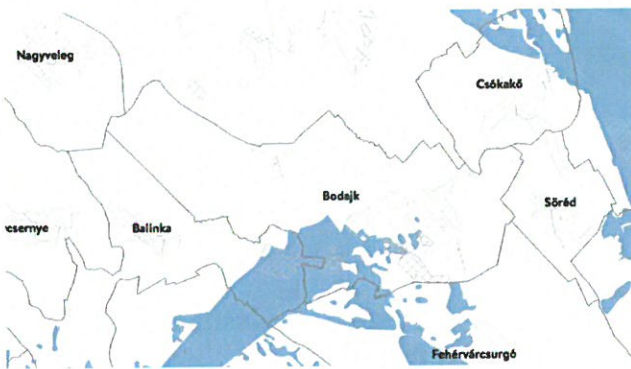
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	Az övezet Bodajk közigazgatási területét nem érinti.
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Az övezet Bodajk közigazgatási területét nem érinti.

2. Azon országos övezetek, melynek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 2019. június 22-én lépett hatályba.

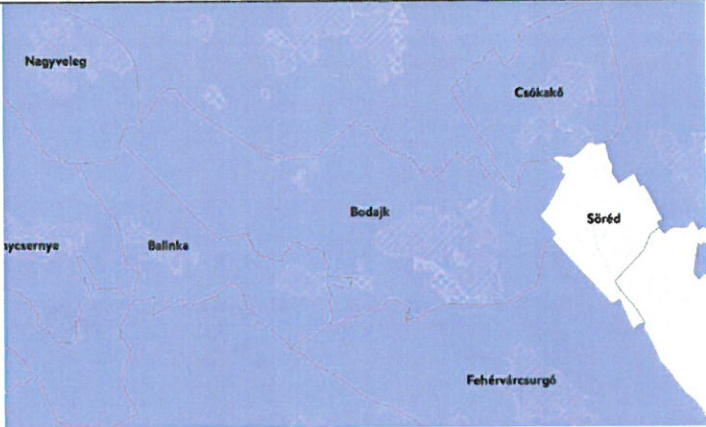
Országos övezet kivágata FmTrT szerint	övezeti szabályok miniszteri rendeletben meghatározottak
--	--

	<p>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>2. § (1) A településrendezési eszközök készítése során a mezőgazdasági terület területfelhasználási egység területét elsősorban – a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete mellett – a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.</p> <p>(2) A jó termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A tervezett módosítások érintik az övezet területét.</p>
	<p>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.</p> <p>A tervezett módosítások nem érintik az övezet területét.</p>
	<p>Tájképvédelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p> <p>(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni</p> <p>a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,</p> <p>b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti</p>

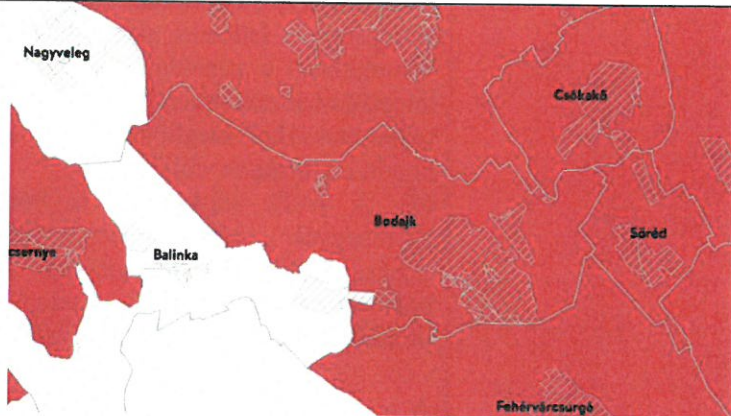
	<p>településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.</p> <p>(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.</p> <p>A tervezett 2., 3. és 5. módosítási pontok érintik az övezet területét, a változtatások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
	<p>Vízminőség-védelmi terület övezete az MvM rendelet szerint:</p> <p>5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.</p> <p>(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.</p> <p>(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.</p> <p>A FmTrT vízminőség-védelmi területre vonatkozó megyei rendelkezések:</p> <p>7. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetének területét érintően a településrendezési eszközök készítésénél külön ki kell térni a vízminőség-védelmi szempontok fokozott érvényesítésére.</p> <p>(2) Az övezet területén tisztítatlan, vagy tisztított szennyvíz sem helyezhető el. Gondoskodni kell a szennyvizek eltávolításáról, illetve kivezetéséről az övezetből.</p> <p>(3) Az övezet területére kívülről - regionális szennyvízgyűjtő- és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton történő csatlakozás kivételével - a szennyvíz bevezetése tilos.</p> <p>A vízminőségvédelmi területek kijelölése az érintett államigazgatási szerv adatszolgáltatása alapján a településszerkezeti tervben történik. A tervezett 2. módosítás érinti az övezet területét. A</p>

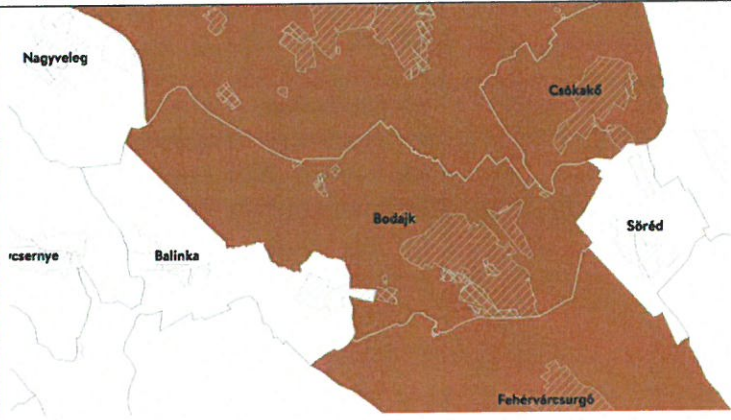
	változtatás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.
Nagyvízi meder övezete	Az övezet Bodajk területét nem érinti.
VTT-tározók övezete	Fejér megye esetében a VTT-tározók övezete nem releváns.

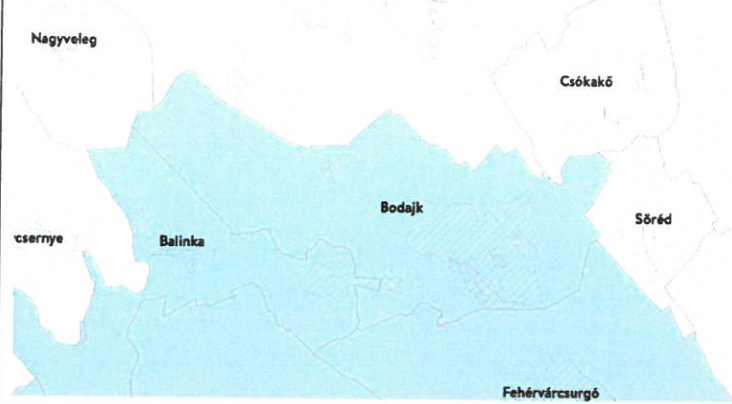
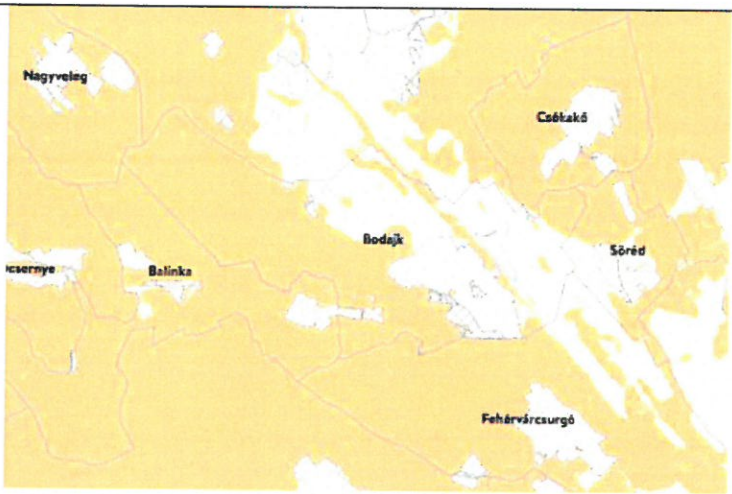
A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a megyei övezetre vonatkozó előírások

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	MvM rendelet előírásai
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Az övezet Bodajk területét nem érinti.
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Az övezet Bodajk területét nem érinti.
	<p>Földtani veszélyforrás terület övezete</p> <p>11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.</p> <p>(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.</p> <p>(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.</p> <p>Az övezet Bodajk közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>

Fejér Megye Területrendezési tervében az egyedileg meghatározott megyei övezetek a következők:

FmTrT szerint az övezet lehatárolása	Fm-i önk. rendelet előírásai
Felzárkóztatandó belső periféria övezet	Az övezet Bodajk közigazgatási területét nem érinti.
Turizmus szempontjából kiemelt, fejlesztendő övezet	Az övezet Bodajk közigazgatási területét nem érinti.
Megyei jogú városok vonzáskörzete gazdaságfejlesztési övezet	Az övezet Bodajk közigazgatási területét nem érinti.
	<p>Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezet</p> <p>11. § (1) A Borvidéki és kertgazdálkodási fejlesztési övezetbe tartozó települések borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területeire, valamint a volt zártkerti (kertes mezőgazdasági) területeire a településrendezési eszközöket olyan tartalommal kell kidolgozni, amely a szőlő- és borgazdálkodást és gyümölcsstermesztést segíti és ösztönzi, továbbá ezen területek beépíthetőségét csak az előbbi célok érdekében teszi lehetővé. Kerülni kell a beépítésre szánt területek és a mezőgazdasági birtokközpontok kijelölését, kivéve, ha a birtokközpont szőlészeti-borászati, kertgazdasági funkciót, illetve ehhez kapcsolódó lakó, szállás és vendéglátó funkciót szolgál.</p> <p>(2) Az övezetbe tartozó mezőgazdasági területeken, övezetekben - birtokközpont telkét kivéve - a telkek beépíthetősége maximum 5% lehet.</p> <p>(3) A korábbi zártkertek területe a település településszerkezeti tervében beépítésre szánt területté csak akkor minősíthető, ha az nem tartozik borszőlő termőhelyi kataszteri I. és II. osztályú területéhez, valamint az országos ökológiai hálózat magterületéhez és ökológiai folyosó területéhez, továbbá, ha a következő feltételek együttesen teljesülnek:</p> <p>a) az érintett terület a település belterületével, vagy beépítésre szánt területével határos,</p> <p>b) a tervezett területhasználathoz tartozó, jogszabályban szabályozott és a helyi</p>

	<p>sajátosságoknak is megfelelő telekstruktúra, telekméret és telekgeometria kialakítása biztosítható, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>c) a tervezett funkció (lakó, üdülő, gazdasági, stb.) működéséhez szükséges - a megközelítést és a közművek elhelyezését egyaránt lehetővé tevő - közterületek biztosítottak, vagy erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte,</p> <p>d) a közművek kiépítettek vagy kiépítésük lehetősége és feltételei biztosítottak és erre vonatkozóan a települési önkormányzat a településrendezési szerződéseket az érintett tulajdonosokkal megkötötte vagy döntést hozott a költségek vállalásáról.</p> <p>(4) A volt zártkertek, hagyományos szőlőhegyek sajátos településképi és tájképi értékeit a településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni.</p> <p>A tervezett módosítások nem ellentétesek az övezeti előírásokkal.</p>
	<p>Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezet</p> <p>12. § (1) Kulturális örökségi-történeti fejlesztési övezetbe tartozó települések településfejlesztési koncepcióit és az integrált településfejlesztési stratégiáit, valamint településrendezési eszközeit a település jellemző kulturális örökségének megőrzésére és fejlesztésére tekintettel, a turisztikai értékek, vonzerők bemutatathatóságát is figyelembe véve kell kidolgozni.</p> <p>(2) A településképi rendeletekben ki kell jelölni azoknak a településképvédelmi szempontból meghatározó területeknek a határát, amelyek a védendő örökségi és történeti objektumokat és területegységeket, valamint ezek környezetét, védőövezetét foglalják magukban.</p> <p>A tervezett módosítás nem ellentétes az övezeti előírásokkal.</p>
<p>Majorsági térség övezete</p>	<p>Az övezet Bodajk közigazgatási</p>

	területét nem érinti.
	<p>Karsztvízszint emelkedésével érintett területek övezete</p> <p>14. § (1) Az érintett települések településrendezési eszközeiben vízügyi adatszolgáltatás, szakvélemény alapján kell meghatározni a biztonságos, vízkárral nem veszélyeztetett, továbbá a karsztvizek tisztaságának megőrzését is biztosító területhasználatokat, le kell határolni a veszélyeztetett területrészeket, valamint ki kell dolgozni azok használati, építési szabályait.</p> <p>(2) A fentiek figyelembevételével el kell készíteni a települési vízgyűjtőkre is kitekintő csapadék- és karsztvíz elvezetési, hasznosítási tervet.</p> <p>Az övezet Bodajk közigazgatási területét érinti. A veszélyeztetett területek lehatárolásához az államigazgatási szerv nem szolgáltatott adatot.</p>
	<p>Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete</p> <p>15. § (1) A településrendezési eszközöket úgy kell kidolgozni, elkészíteni, hogy a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezet területét érintően - a háztartási méretű kiserőművek kivételével - naperőmű ne legyen létesíthető.</p> <p>(2) A településképi arculati kézikönyvekben és a településképi rendeletekben figyelembe kell venni a naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető területeket.</p> <p>A tervezési területek nem érintik az övezet területét, naperőmű létesítése nem tervezett.</p>

Összességében megállapítható, hogy a tervezett változtatás a magasabb szintű területrendezési tervekkel nem ellentétes, a FmTrT előírásainak megfelel.

Székesfehérvár, 2023. április

Bodó Beáta

Bodó Beáta
településtervező



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00285-21/2023.
Ügyintéző: Fazekas Emília
Telefon: 22/526-949

Tárgy: **Bodajk város településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása egyszerűsített eljárásban - záró szakmai vélemény -**

Hiv. szám: -

Wurczinger Lóránt
polgármester
Bodajk Város Önkormányzata

E-úton: E-TÉR felületen

Tisztelt Polgármester Úr!

„Bodajk településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1. módosítása” megnevezésű, záró szakmai véleményezéshez készült dokumentáció 2023. április 4-én került feltöltésre az E-TÉR rendszerbe.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 67. § (3) bekezdés és 68. § (2) bekezdés d) pont szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2021. (III.29.) számú határozattal elfogadott Bodajk teljes területére vonatkozó településszerkezeti terv,
- Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 4/2021. (III.29.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Fehér Vártervező Kft. (TT 07-0075 és Bodó Beáta településtervező TT 07-368) által elkészített „Bodajk településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv 1. módosítása” megnevezésű, „2023. január” keltezésű egyszerűsített eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Az E-TÉR rendszerbe feltöltött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó munkarész és alátámasztó javaslat;
- Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének Kr. 59.§ (2) bekezdése szerinti 271/2022. (X.25.) határozata a településrendezési eszközök módosításáról.
- Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 63/2023.(II.28.) határozata a környezeti vizsgálat szükségességéről és a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos véleményezési szakasz lezárásáról.
- Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2023. (III.21.) határozata Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 271/2022. (X.25.) határozatának módosításáról

Tervezési feladat:

1. Bodajk, 291/4 hrsz-ú ingatlan felszabályozása
2. Bodajk Körtefa utcánál elhelyezkedő 011/30 hrsz-ú áthelyezett árok feliratú vízfolyás megszüntetése
3. Diófa utca végén a tervezett Berek utcát összekötő út megszüntetése
4. Bodajk 0249/11 hrsz-ú ingatlant érintően a Sonima Kft. területi igénye miatti út áthelyezés az iparterületen
5. A temető területén a ravatalozó részére építési övezetbe sorolt önálló telek kialakítás
6. Az elővásárlással és építési tilalommal érintett ingatlanok áttekintése, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása
7. Bodajk 373 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának rendezése
8. HÉSZ egyéb módosítása, a jogalkalmazás során felmerült előírások pontosítása

Az egyeztetési folyamat:

- A Kr. 59.§ (2) bekezdése alapján Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 271/2022. (X.25.) határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának tényéről, valamint a település főépítésze által készített Kr. 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadásáról.
- Az Önkormányzat kezdeményezte az E-TÉR felületen a Kr. 68.§ (2) bekezdés és 67. § (1) bekezdés szerinti záró szakasz lefolytatását.
- Az Önkormányzat a Kr. 66.§ szerinti véleményezési szakaszban a partnerekkel történő egyeztetést lefolytatta, és a véleményezési szakaszt lezárta, amelyről Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 63/2023.(II.28.) határozatával döntött.
- Irodánk FE/ÁF/00285-5/2023. számú levelével megkereste az Országos Főépítést az Étv. 8. § (2a) bekezdése szerinti nyilatkozat kérésével kapcsolatosan.
- A Kr. 68. § (2) bekezdés c) pont értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2023. március 17-én 9⁰⁰ órára a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (Székesfehérvár, Várkörút 22-24. sz. III. emelet) hivatalos helyiségébe.
- 2023. március 20-án kelt, EPAT/2049-1/2023/TTFO számú levelében az Országos Főépítész megküldte véleményét Irodám részére.
- 2023. március 20-án kelt FE/ÁF/00285-17/2023. számú levelemmel megkerestem Bodajk Város Önkormányzatát a hiányzó Kr. 59. § (2) bekezdés b) pontja szerinti döntés megküldéséért, mivel 271/2022. (X.25) számú határozat az érintett helyrajzi számokra vonatkozóan ilyen döntést nem tartalmazott.
- 2023. március 29-én Bodajk Város Önkormányzata feltöltötte az E-TÉR-be Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 271/2022. (X.25.) határozatának módosításáról szóló Bodajk Város Önkormányzat Képviselő-testületének 80/2023. (III.21.) határozatát, amely a kr. 59. § (2) bekezdés b) pont szerinti döntést tartalmazza.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, véleményt nem küldött:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság (vízügyi és vízvédelmi hatóság)
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Nemzeti Földügyi Központ
- Országos Atomenergia Hivatal
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Pest Vármegyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály

A Kr. 64. § (6) bekezdése alapján azt a véleményezésre jogosult szervet, amely

- a) az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre,
- b) az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy
- c) az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi,

az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, de levélben véleményt küldött:

- Fejér Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály (polgári védelem, iparbiztonság)
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Az egyeztető tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és területi önkormányzat vettek részt:

- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Fejér Vármegyei Önkormányzati Hivatal
- Bodajk Város Önkormányzata

A 2023. március 17. napján FE/ÁF/00285-15/2023. ügyszámon jegyzőkönyv készült.

1. Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal FE/ÁF/00285-15/2023. ügyszámú jegyzőkönyv szerinti véleménye:

- 1.1 A rendelet tervezet 5. § módosítását kérem. A 3. alcímből az „építési tilalom” szövegrészt, továbbá tervezett 3. § „építési tilalmat állapít meg” szövegrészt törölni szükséges, mivel az ellentétes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 20. § (2a) bekezdésével, amely szerint: „Tilalmat külön önkormányzati rendelettel vagy – a (4) bekezdésben meghatározott indokból – hatósági határozattal kell elrendelni, módosítani és megszüntetni.”
- 1.2 A rendelet tervezet 3. számú mellékletének 1. számú táblázatának törlését kérem, mivel az építési tilalmat rendel el az feltüntetett ingatlanok vonatkozásában, amely nincs összhangban az Étv. 20. § (2a) bekezdésével.

A jegyzőkönyv mellékletét képezi az egyeztető tárgyaláson jelen lévők véleménye, valamint a tárgyaláson részt nem vett államigazgatási szervek által levélben megküldött vélemények.

2. Országos főépítési vélemény:

Bodajk város területén új beépítésre szánt területek kijelölésére irányuló településrendezési eszköz módosítását nem támogatom.

A tervezett változás 10.342 m² nagyságban új beépítésre szánt területek kijelölését tartalmazza (88 m² KÖu jelű közlekedési területből Vt jelű településközponti vegyes területbe, 2.695 m² Vf jelű vízgazdálkodási területből KÖu jelű közlekedési és Lke jelű kertvárosias lakóterületbe, 8.760 m² KÖu jelű közlekedési területből Gip jelű ipari gazdasági területbe és 1.582 m² K jelű különleges beépítésre

nem szánt temető területből KT jelű különleges beépítésre szánt temető területbe átsorolásra kerül), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során hiányossággként megállapítottam, hogy az nem teljesíti a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 12. § (3) bekezdésében előírt, az új beépítésre szánt terület legalább 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölést, mivel új beépítésre szánt területként a második tervezési terület esetében Lke jelű kertvárosias lakóterület kijelölése mellett nem zöldterületet, hanem erdőterületet jelöl ki. A Trtv. előbbi szabálya csak gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén teszi lehetővé a választást zöldterület vagy véderdő között. Mivel a második tervezési terület esetében Lke jelű kertvárosias lakóterület kijelölése történik, ezért kérjük az új beépítésre szánt terület legalább 5%-ának megfelelő terület zöldterületként történő kijelölését.

Mivel a tervezet nem felel meg maradéktalanul a Trtv. 12. § (3) bekezdése előírásainak, támogató országos főépítész véleményem nem áll módomban kiadni.

Záró szakmai vélemény:

Bodajk településszerkezeti terve, helyi építési szabályzata és szabályozási terve módosítására irányuló záró szakmai véleményem a 2. pontban foglalt új beépítésre szánt területek kijelölését érintően, valamint a fenti 1.1 és 1.2. pontokat érintően nem egyetértő. Egyebekben az FE/ÁF/00285-15/2023. számú jegyzőkönyvhöz mellékelt vélemények figyelembe vétele esetén egyetértő.

A Kr. 67. § (10) bekezdése alapján záró szakmai véleményem 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési terv elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

Felhívom figyelmét a Kr. 72. § (1) bekezdés b) pontjára, miszerint a polgármester a rendezési tervet és a településképi rendeletet **legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.**

Záró szakmai véleményemet a Kr. 68.§ (2) bekezdés d) pontja alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja állapítja meg. Illetékességet megállapító jogszabály *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 37/2022. (XII.14.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Simon László
főispán
nevében és megbízásából

Fakász Tamás
állami főépítész