

ÖRVÉNYES



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

Teljes eljárás

Megismételt véleményezési szakasz dokumentációja
2022. április

ÖRVÉNYES

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

86/6 HRSZ SZÁMÚ TELEK MÓDOSÍTÁSA

MEGISMÉTELT VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA



Megbízó
Örvényes Község Önkormányzata
Huszár Zoltán polgármester
8242 Örvényes, Fenyves u. 1.
Tel.: 06-87/449-034



Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
70-944-3015, 20-9138-575
vzm@vzm.hu

2022. április
VZM 1654/21
Orvenyes_TRE mod4_velemenyezesi_220408.doc

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés: **Ferik Tünde**
okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton - okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282



Gáspár József Pál-okl. településmérnök



**Tájrendezés,
környezetvédelem:** **Kéthelyi Márton** - okl. tájépítészmérnök
TK 01-5282

Főépítész **Bujdosó Judit**

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ.....	5
A terv célja, a megbízás ismertetése	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSi javaslata	9
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSi javaslata	12
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	14
1 86/6 Hrsz számú telek módosítása	15
1.1 A módosítás célja.....	15
1.2 A módosítással érintett terület bemutatása	15
1.2.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	15
1.3 Hatályos településrendezési eszközök	17
1.4 Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	18
1.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek.....	18
1.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek.....	18
1.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások.....	18
1.5 Védelmi és korlátozó elemek.....	18
1.5.1 Természetvédelem	18
1.5.2 Kulturális örökségvédelmi elemek	18
1.5.3 Egyéb védelmi és korlátozó elemek.....	18
1.6 Módosítási javaslat és szabályozási koncepció	19
1.7.....	21
A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	21
2 A változással érintett területek.....	22
2.1 A településszerkezeti változások bemutatása	22
2.2 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	22
2.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	23
2.2.2 Műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei	23
2.2.3 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése	24
2.2.4 Egyedileg meghatározott megyei övezetek.....	26
2.2.5 Új beépítésre szánt terület kijelölése	27
3 Tájrendezési javaslat	29
3.1 Tájszerkezet, tájhasználat.....	29
3.2 Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek.....	29
3.3 Biológiai aktivitásérték változása	29
4 Zöldfelületi rendszer	30
5 Környezeti hatások és feltételek, környezetvédelem	30
MELLÉKLETEK	31

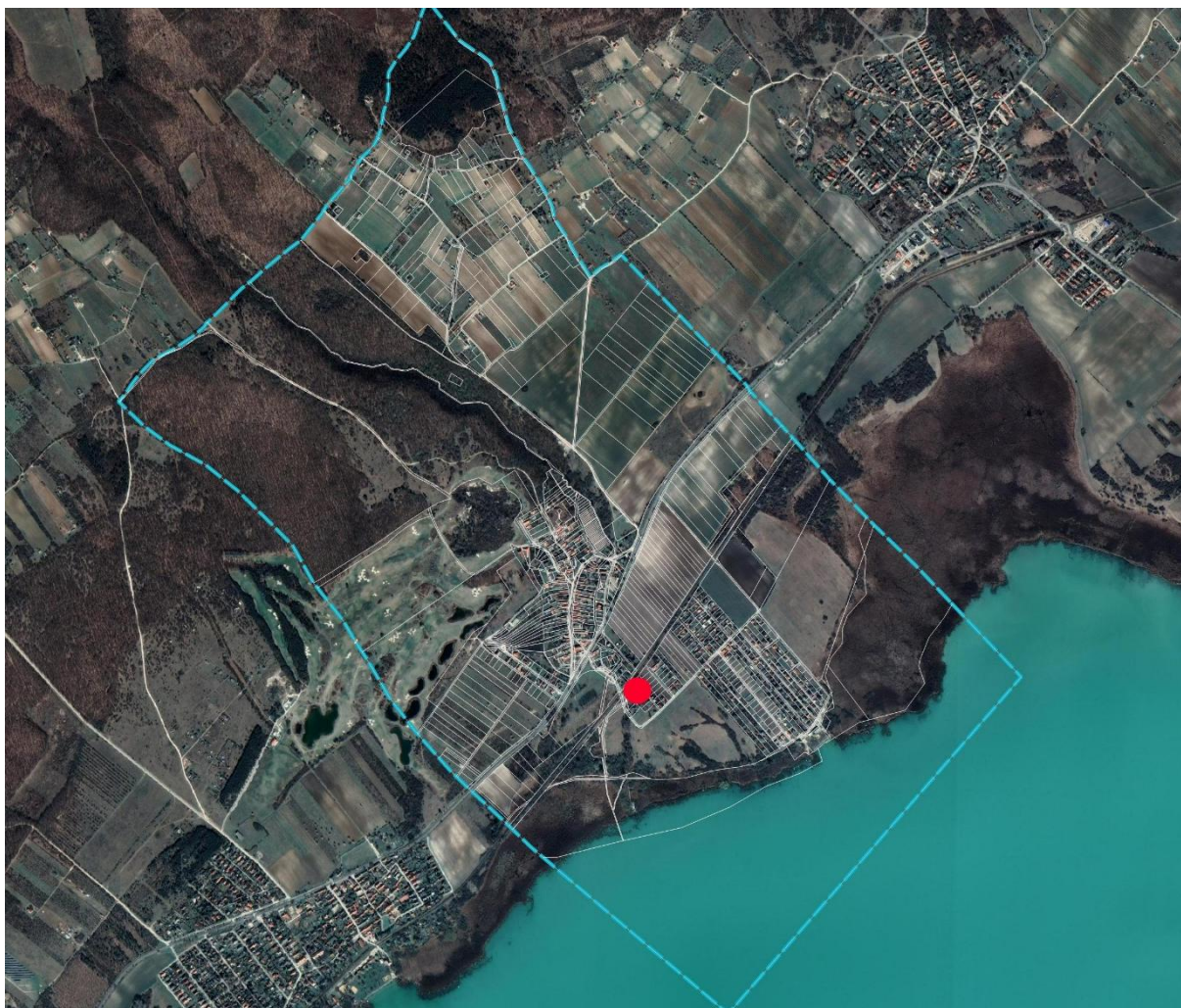
A. MELLÉKLET - KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA	32
B. MELLÉKLET - ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ IRODÁVAL FOLYTATOTT EGYEZTETÉS EMLÉKEZTETŐJE.....	36

I. BEVEZETŐ

A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Örvényes településrendezési eszközei (továbbiakban: TRE) 2017-ben kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei Örvényes község Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2017. (III.10.) Kt. számú határozata Örvényes településszerkezeti tervének megállapításáról (továbbiakban: TSZT), és Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testülete 1/2017. (III.13.) Önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

Örvényes vasút menti részén elhelyezkedő, 86/6 HRSZ-ú telek tulajdonosa jelezte az Önkormányzat felé igényét, hogy telkét beépítésre szánt területbe sorolják át. Az ingatlan jelenleg zöldterületi (Zkk1) besorolású, ugyanakkor az Önkormányzat nem tart igényt a területre, nem tervezi közpark kialakítását. Az Önkormányzat a településrendezési eszközök módosításáról döntött az érintett területre, és támogatja a terület kereskedelmi szolgáltató területbe való sorolását, korlátozva az elhelyezhető funkciókat, mely területfelhasználás megállapítása a korábbi egyeztetések (véleményezési szakasz) alapján került megállapításra. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.



A módosítási területek elhelyezkedése Örvényes közigazgatási területén belül
(forrás: www.google.hu/maps - saját szerkesztés)

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
X	X	X	X

Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan, a települési főépítész e tárgyban született nyilatkozata szerinti tartalommal (lásd B. melléklet).

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településrendezési eszközök módosítása teljes eljárásban történik. A teljes eljárás szabályait az Eljr. 36-40. § tartalmazzák.

A teljes eljárás az **előzetes tájékoztatási szakasz** kezdeményezésével megindult, a tervekészítéshez szükséges adatok beszerzésre kerültek. A polgármester a készülő dokumentumokról előzetes tájékoztatót küldött a meghatározott államigazgatási szerveknek, az érintett területi és települési önkormányzatoknak, valamint az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett partnerekkel.

A TRE módosításának tervezetét a képviselő-testületi jóváhagyás előtt véleményeztetni kell. A **véleményezési szakaszt** a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket párhuzamosan véleményeztetni a partnerekkel az Eljr. 29/A. § rendelkezéseinek megfelelően, valamint a véleményezőikkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A véleménynek tartalmaznia kell:

- a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,
- b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá
- c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni. Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni. A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a partnerségi tájékoztatás a helyi partnerségi rendelet előírásai szerint történik. A 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a szerint, illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdése alapján az Eljr. a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. **A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.** A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz

elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához

A településrendezési eszközök az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyhatók jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszköz leghamarabb az elfogadást követő 30. napon léptethető hatályba.

Jelen dokumentáció a TRE módosításának véleményezési szakasz megismétlésének dokumentációja, melyet Örvényes Önkormányzata megküld az érdekelt államigazgatási szerveknek véleményezésre. A véleményezési szakasz megismétlését az indokolja, hogy a korábbi egyeztetési anyagban szereplő hétvégiházak terület kijelölésével kapcsolatban az állami főépítész jogszabályon alapuló véleményében kérte a módosítás átgondolását, mivel az OTÉK 38. § (8) bekezdése korlátozza, hogy a vasút mellett milyen új beépítésre szánt terület jelölhető ki. Az Állami Főépítész Irodával folytatott egyeztetés eredménye alapján támogatja a módosítással érintett területen olyan kereskedelmi szolgáltató terület kijelölését, ahol az elhelyezhető rendeltetések korlátozásra kerülnek, azok biztosítani tudják a környező hétvégiházak területek kiszolgálását, ellátását, s az új kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetben a beépítési intenzitás megegyezik a környező hétvégiházak területekkel. (Lásd: B. melléklet)

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

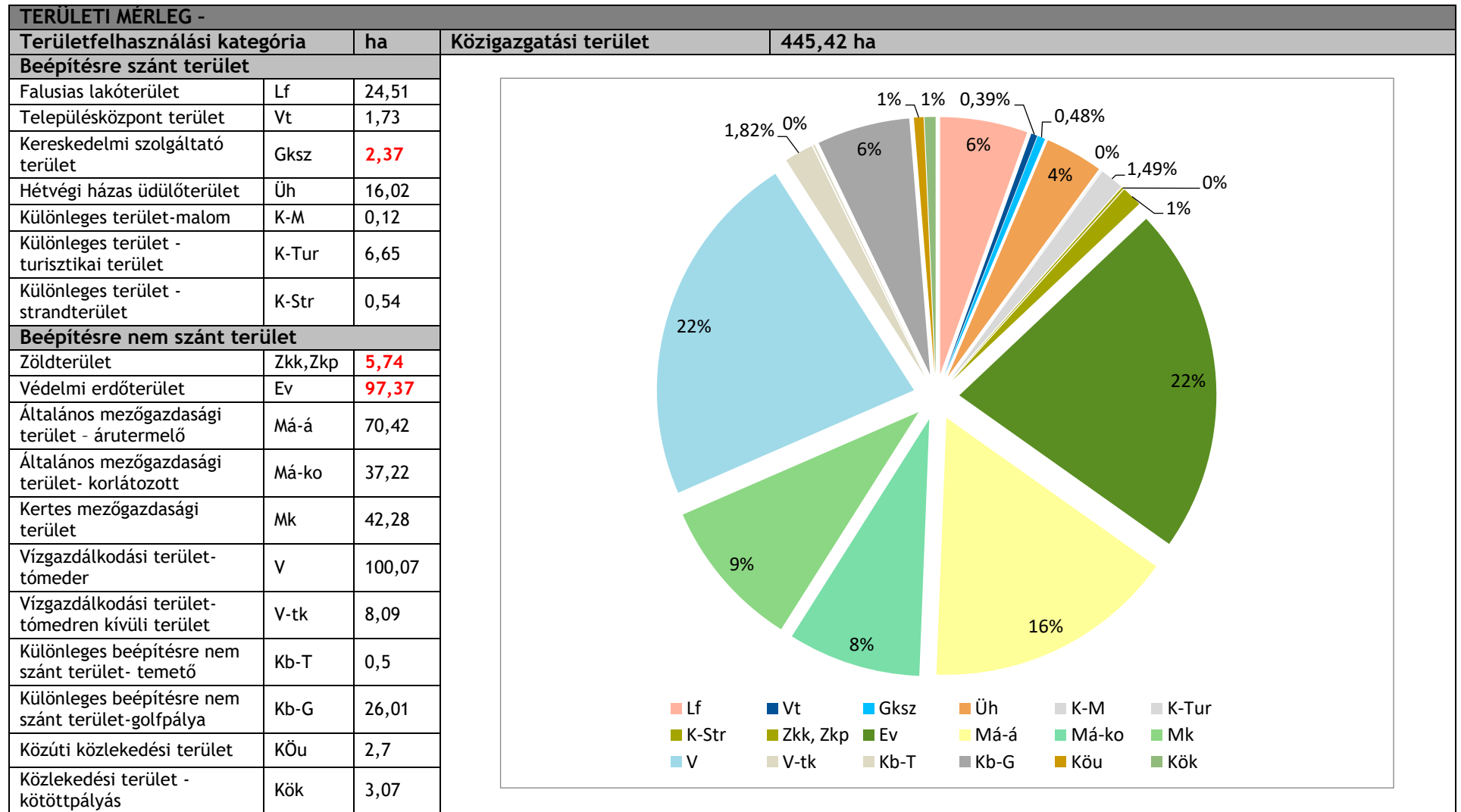
Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete .../2022.(.....) Kt. számú határozata a Településszerkezeti Terv módosításáról

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (1) bekezdés a) pontjában előírt teljes eljárás lefolytatását követően megtárgyalta Örvényes Község Településszerkezeti Tervéről szóló 20/2017. (III.10.) kt. határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbiakról döntött:

1. A jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT jelű tervlap szerinti módosítással érintett területre vonatkozóan a 20/2017 (III.10.) kt. határozat 6. mellékletét képező TSZT jelű tervlap hatályát veszti és helyébe a TSZT jelű tervlap tartalma lép.
2. A 20/2017. (III.10.) kt. határozat 2. melléklete szerinti változással érintett területeket bemutató táblázat az alábbi sorokkal egészül ki és a biológiai aktivitás érték számítás az alábbiak szerint alakul:

Ssz.	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A43	Zöldterület	6	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	0,21	-1,18r
Indoklás: A területen a település nem tervezi a terület kisajátítását és közkert kialakítását, ezért a lakossági kérésnek megfelelően kereskedelmi szolgáltató területbe sorolja át.						
D40	Zöldterület	6	Védelmi erdőterület	9	0,02	+0,06
Indoklás: Az átsorolt terület déli részén 6 méter széles sávban védelmi erdőterület kerül kijelölésre a MaTrT-nek való megfelelés érdekében.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						98,87

3. A 20/2017. (III.10.) kt. határozat 3. melléklete szerinti területi mérleg az alábbiak szerint alakul:



4. Figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8.§ (3) bekezdésében és az Eljr. 43.§ (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra, jelen határozat a határozat elfogadását követő 30. napon lép hatályba.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítésznek és az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek.

Felelős: Huszár Zoltán polgármester

Határidő: azonnal

Kmf.

Huszár Zoltán
polgármester

dr. Percze Tünde
jegyző

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLATA

Örvényes község Önkormányzat Képviselőtestületének
.../2022. (.....) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló
1/2017. (III.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Örvényes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály és Légyügyi Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Önkormányzat, a szomszédos települések Önkormányzata, valamint a partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (VII.08.) önkormányzati rendeletben meghatározottaknak megfelelően a partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 43. § bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel.

„(11) Gksz2 építési övezeteiben elhelyezhető épület kizárólag a (2) bekezdés b), d) és e) pontok szerinti rendeltetést tartalmazhat.

(12) Gksz2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;*
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1000 m²;*
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 20 m;*
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;*
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.”*

2. § A HÉSZ 43. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Gksz1 építési övezet építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.”

3.§ (1) Jelen rendelet 1. mellékletében a módosítás területi hatálya jelkulccsal jelölt területre vonatkozóan Örvényes Község Önkormányzata Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 1/2017. (III.13.) rendelet 1. mellékletét képező Szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

(2) A rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

Huszár Zoltán
polgármester

Dr. Percze Tünde
jegyző

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1 86/6 HRSZ SZÁMÚ TELEK MÓDOSÍTÁSA

1.1 A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Örvényes déli üdülőházas területén, a 29. számú vasútvonaltól délre, található 86/6 hrsz.-ú ingatlan kapcsolatban kérelem érkezett az önkormányzathoz, melyben kéri a tulajdonos az ingatlan zöldterületből beépítésre szánt területbe való átminősítését. Az ingatlant 2008-t megelőzően, 1997-ben sorolták tévedésből zöldterületté, miután az ingatlan tulajdoni viszonyaival nem voltak tisztában a tervekészítők.

Az Önkormányzatnak a 86/6 hrsz.-ú magántulajdonban lévő telken korábban kijelölt zöldterület kisajátítása és közterület kialakítása nem szándéka, így a településrendezési eszközök módosítását támogatja. Az önkormányzatnak számos zöldterület áll rendelkezésére a településen, amelyek már jelenleg is az önkormányzati ingatlanvagyon részét képezik, valamint elhelyezkedésükből, adottságaikból kifolyólag alkalmasabbak közterületi funkciók, zöldterület kialakítására.

Az Önkormányzat a beérkezett kérelem nyomán a 86/6 hrsz.-ú telket szeretné felülvizsgálni, hogy lehetőséget biztosítson a fejlesztésre. A módosítás célja a kérelemben is szereplő területen korábban kijelölt, a fejlesztéseknek gátat szabó zöldterületek átsorolása kereskedelmi szolgáltató területbe.

1.2 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET BEMUTATÁSA

1.2.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot



A módosítással érintett terület elhelyezkedése (forrás: google maps + saját szerkesztés)

A módosítással érintett terület Örvényes vasúttól délre fekvő részén helyezkedik el. A Szent Imre utcáról leágazva lehet megközelíteni a telket. A belterület nyugati részén helyezkedik el. A tömb egyes részei már beépültek, az érintett telek beépítetlen. A telkek mérete a területtől keletre elhelyezkedő tömbben 400-600 m² közötti skálán mozog. Az érintett tömbben kevésbé szabályos kialakítású és méretű telkek találhatóak. A módosítással érintett telek 2257 m² méretű, a környező telkek között szintén megtalálhatóak 1000-3000 m² közöttiek is.

A módosítással érintett telek a tömb egyik legnagyobb területű telke, jelenleg beépítetlen és jelentős növényállomány sem található rajta. A környező területeken jellemzően alacsony földszintes, vagy földszint plusz tetőtér beépítéses épületek találhatóak, ugyanakkor a tömb jelentős része még beépítetlen.

A telken zöldterületi besorolása ellenére nincs jelentősebb növényállomány, bozotos sirtes terület jelenleg. A Szent Imre utca felől egy murvás bekötésen közelíthető meg.

1.3 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A módosítással érintett terület a hatályos TRE alapján zöldterületbe, Zkk1 jelű övezetbe sorolt.

A hatályos TRE 2017-ben lett jóváhagyva, ugyanakkor ezen zöldterület kisajátítása és kialakítása nem célja az önkormányzatnak.

A zöldterületek övezeti előírásait a HÉSZ 50. §-a tartalmazza, így ez vonatkozik Zkk1 övezetre is. Az övezetben elhelyezhető építmény megadott korlátok mellett. Az övezetben legalább részleges közművesítettség esetén helyezhető el építmény.

A telek környezetében, attól délre és keletre Üh1 jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezet van kijelölve, a területtől nyugatra pedig Vt3 településközponti terület.

A hétvégi házas üdülőterületekről a HÉSZ 44. §-a rendelkezik. Az övezet legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépület elhelyezésére szolgál. Az építési övezet telkei teljes közművesítettség esetén építhető be.

A településközponti területekről a HÉSZ 42. §-a rendelkezik. A területen több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, települési szintű rendeltetést is magában foglaló épület elhelyezésére szolgál.

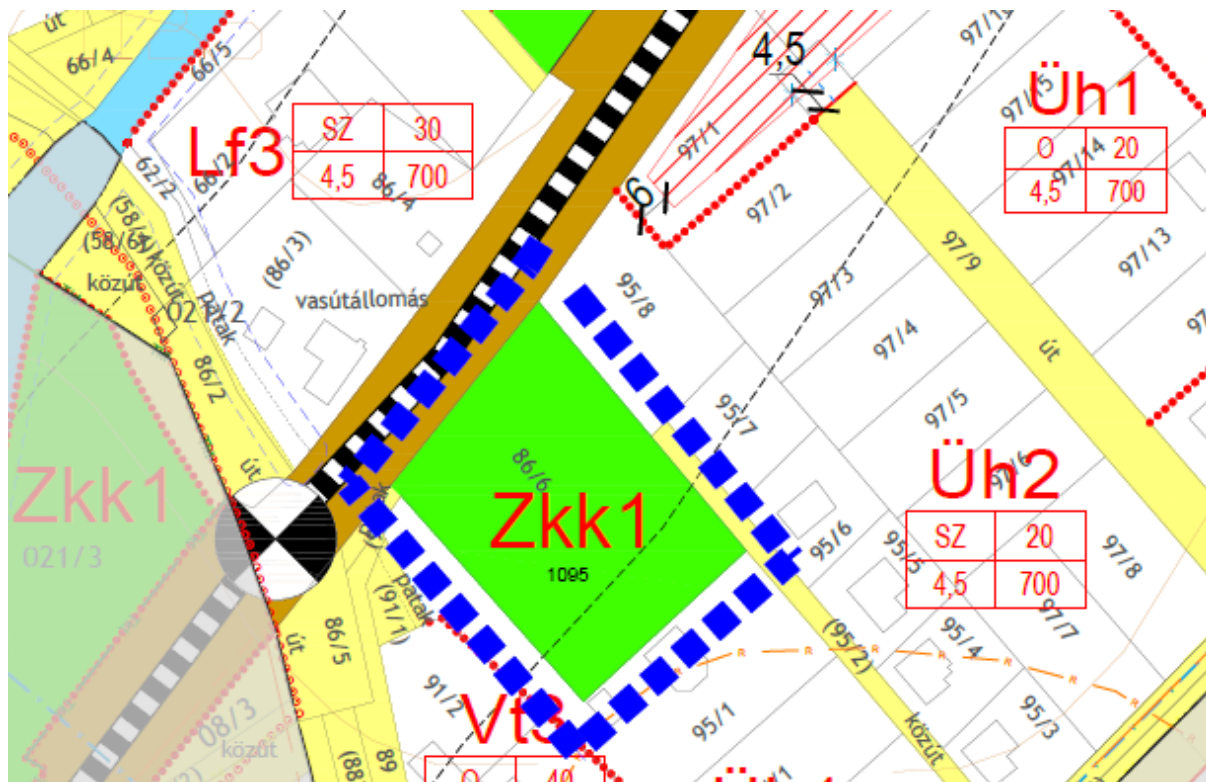
A módosítással érintett területen és környezetében található építési övezetek és övezetek vonatkozásában a HÉSZ vonatkozó paragrafusai tartalmazzák az előírásokat a telekalakításra és beépítésre:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt3	O	900	16	40	40	4,5	30
Üh1	O	700	14	20%	20%	4,5	60
Zkk1	SZ	-	-	3	3	4,5	-
Zkk2	-	-	-	-	-	-	-

O oldalhatáron álló
SZ szabadon álló



Kivágat a hatályos szerkezeti tervlapból



Kivágat a hatályos szabályozási tervből (SZT-1)

1.4 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMÉK

1.4.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett területet északról a 29. számú Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal határolja. A vasúton túl nem messze húzódik a 71. számú főút, amely jelentős forgalmat bonyolító főút a Balaton északi partján.

A terület a Szent Imre utcán át közelíthető meg, amely az Orgona utcába csatlakozik.

1.4.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

Egyéb szerkezetet meghatározó nyomvonalas elem nem érinti a területet.

1.4.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A területtől nem messze, keletre folyik az Örvényesi-séd patak, amely dél felé haladva éri el a Balatont, mint jelentős vízfelületet. A tervezési területtől délre külterületen jelentős nádasok vannak a Balaton partján.

1.5 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

1.5.1 Természetvédelem

A módosítással érintett területet nemzetközi, országos vagy helyi védelem közvetlenül nem érinti.

1.5.2 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területet közvetlenül nem érinti sem országos sem helyi védett érték, sem műemléki vagy régészeti terület.

A módosítással érintett területen helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy, nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

1.5.3 Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A módosítási területet érinti a településen áthaladó Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal 50-50 méteres védőtávolsága.

1.6 MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítással érintett terület Örvényes Üdülőterületéhez tartozik. A területen megjelenő fejlesztési igények a településrendezési eszközök módosítását teszik szükségessé. A módosítási igény: a magántulajdonú területen kijelölt zöldterület megszüntetése és kereskedelmi szolgáltató területbe való sorolása. A 86/ 6 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonú, s a tulajdoni lap alapján nem közkert vagy közpark besorolású, így a Magyarország egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MATrT) 51. § (4) bekezdése alapján tudja kezdeményezni a zöldterület átsorolását.²

A hatályos HÉSZ 43. §-a tartalmaz előírásokat kereskedelmi, szolgáltató területre.

40. KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

43. § (1) Kereskedelmi, szolgáltató terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató;
- c) igazgatási, iroda;
- d) szállás jellegű;
- e) lakó;
- f) sport

rendeltetést is tartalmazhat

(3) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkei teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.

(4) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(5) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.

(6) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

(7) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein elhelyezett épület maximum két önálló rendeltetési egységet tartalmazhat.

(8) Kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek építési telkein az eltérő övezeti besorolású szomszédos telek felé eső telekhatár mentén épület csak a telekhatártól 10 m-re helyezhető el.

(9) Gksz1 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1500m²;
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 30m;
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5m;
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 50%.

(10) Gksz1 építési övezetben, a szabályozási terven jelölt telken belüli védőterületen többszintes növényállományt kell telepíteni.

Az újonnan létrejövő kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó szabályozási paraméterek a többi többi építési övezetnek beépítési paramétereit figyelembe véve kerültek meghatározásra. A terület Gksz2 építési övezetbe került, amelyre egyedi paraméterek kerültek meghatározásra. Az elhelyezhető rendeltetések korlátozásra kerültek, így csak kereskedelmi szolgáltató, szállás jellegű, illetve lakó rendeltetést lehet a területen létesíteni. A Gksz2 építésre övezetre meghatározott paraméterek az alábbi táblázatban láthatók:

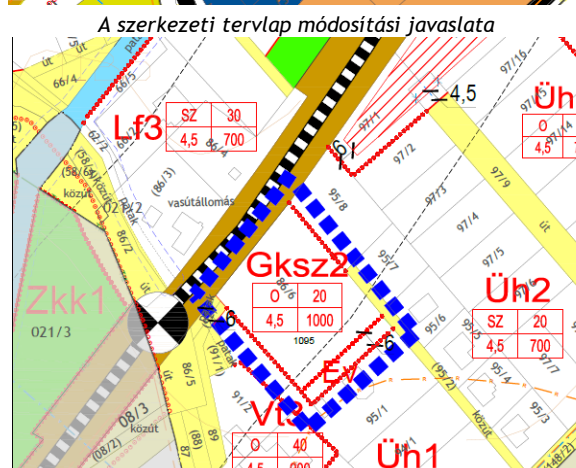
²Ahogy a bevetőben is bemutatásra került, a véleményezési szakasz megismétlését az indokolja, hogy a korábbi egyeztetési anyagban szereplő hétvégiházás terület kijelölésével kapcsolatban az állami főépítész jogszabályon alapuló véleményében kérte a módosítás átgondolását, mivel az OTÉK 38. § (8) bekezdése korlátozza, hogy a vasút mellett milyen új beépítésre szánt terület jelölhető ki. Az Állami Főépítész Irodával folytatott egyeztetés eredménye alapján támogatja a módosítással érintett területen olyan kereskedelmi szolgáltató terület kijelölését, ahol az elhelyezhető rendeltetések korlátozásra kerülnek, azok biztosítani tudják a környező hétvégiházás területek kiszolgálását, ellátását, s az új kereskedelmi szolgáltató terület építési övezetben a beépítési intenzitás megegyezik a környező hétvégiházás területekkel. (Lásd: B. melléklet)

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gksz2	O	1000	16	20	20	4,5	60

A MaTrT 67. §-ban foglalt előírások teljesítése érdekében az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény 10%-ának megfelelő kiterjedésű védelmi erdőterület került kijelölésre. A védelmi erdőterület a telek déli részén került kijelölésre 6 méter széles sávban.



A hatályos szabályozási terv kivágata



A szabályozási terv módosítási javaslata

Miután új Gksz2 építési övezet kerül kijelölésre, ezért a HÉSZ 43. § (5) bekezdésre vonatkozó előírást nem kívánjuk érvényesíteni a módosítással érintett területen, így annak módosítása szükségessé vált, hogy az épületmagassági engedményt továbbiakban is csak a Gksz1 építési övezetben lehessen érvényesíteni.

A vizsgált ingatlan a település vasúti megállója mellett helyezkedik el, egyik oldalát a vasúti nyomvonal telke határolja, valamint jelenlegi bejáratához közel található a vasútvonal és a Szent Imre utca szintbeni keresztezése is. Jelenleg az ingatlanhoz két közúti kapcsolat is adott, az egyik a Szent Imre utca nyomvonala, a vasúti keresztezés után, a másik az ingatlan délkeleti sarkához érkező 95/2 hrsz-ú közút keskeny nyomvonala.

A gazdasági terület megközelítéséhez a meglévő két irány elegendő, de mindkettő fejlesztésre szükség lehet.

- A vasúti keresztezés melletti, Szent Imre utcai csatlakozás közel van a vasúti keresztezéshez, de meglehetősen széles közterület adott most is bejárat számára, az előtte esetlegesen szükséges manőverezési/manipulációs terület jól tervezhető. Amennyiben ez a gazdasági terület fő bejáratként működne, a Szent Imre utca kiépítettségének javítása is

szükséges (legalább a tervezett bejáratnál 2x1 forgalmi sáv szélességben). Ez utóbbi az üdülőterület és a strandhoz irányuló szezonális forgalom és a gazdasági bejárat konfliktusa miatt elengedhetetlen.

- Későbbiekben megvizsgálandó a 95/2 közterület szélességét legalább 6 m-re, de (a gazdasági jellegű forgalom figyelembe vételével) inkább 8 m-re növelése, hogy megfelelő színvonalú megközelítést adjon a területnek. Az útterveket egyeztetni szükséges a közútkezelővel és a közlekedési hatósággal is.

1.7 A VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Örvényes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 52/2016. (VII.8.) Kt. határozatával hagyta jóvá a településfejlesztési koncepciót.

Örvényes Község jövőképe:

- **Hosszútávú cél, hogy a település visszataláljon a fenntartható falusi településformához.**

A társadalmi, gazdasági és környezeti fejlesztéseknek egymásra kell épülniük, és minden fejlesztés során szem előtt kell tartani a fenntarthatóság szempontjait. Örvényesnek mindehhez hosszú távon kell a döntéseit meghatározni, s folyamatában, összefüggéseiben kell érzékelnie a döntések következményeit, illetve hatásait.

A falusi környezet, a falusi életforma és az ehhez szorosan kapcsolódó nyugalom, csendes életvitel megőrzése kiemelt fontosságú. Mindehhez a település értékeinek a megőrzése, a közösség életkörülményeinek megfelelő, mértékletes fejlesztése szükséges, hogy megfelelő környezetet biztosítson a település lakosainak. Célkitűzés, hogy a fenntarthatóság szemléletrendszere beépüljön a település mindennapjaiba a lakossági magatartásformákon, az önkormányzati döntéshozatalon és a gazdasági szereplők tevékenységén keresztül.

A hosszútávú cél mellett a fenntarthatóság 3 fő részterületét határozza meg:

- **Fenntartható társadalom:**

A település fejlődésének egyik legfontosabb alappillére a megfelelő lakókörnyezet, illetve az értékek és erőforrások felhasználásával a közösség folyamatos erősítése. Fontos a betelepülők és a helyi lakosok közti közösség megalkotása.

- **Fenntartható gazdaság:**

A községnek és a helyi vállalkozásoknak a gazdaság fejlesztése érdekében szélesíteni kell a gazdasági bázisát. Törekedni kell a több lábon álló gazdálkodás megteremtésére, mely munkahelyeket és létbiztonságot jelent. A telephelyek kijelölésénél figyelembe kell venni a helyi adottságokat.

A gazdaság húzóágazatává a turizmus válhat, ezen a téren Örvényes komoly kiaknázatlan lehetőségekkel rendelkezik.

- **Fenntartható környezeti állapot**

A gazdaság további erősödésével együtt cél a természeti, épített és kulturális értékek megőrzése, egy értékközpontú, hagyományait ápoló falusi társadalom megteremtése, amely képes rendszeresen megújulni.

A tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban van.

2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA



A településrendezési eszközök módosítása nem jár a területfelhasználási rendszer jelentős megváltoztatásával.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A módosítással érintett területeken kereskedelmi szolgáltató terület kerül kijelölésre zöldterületen, illetve védelmi erdőterület a telek déli határában.

2.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

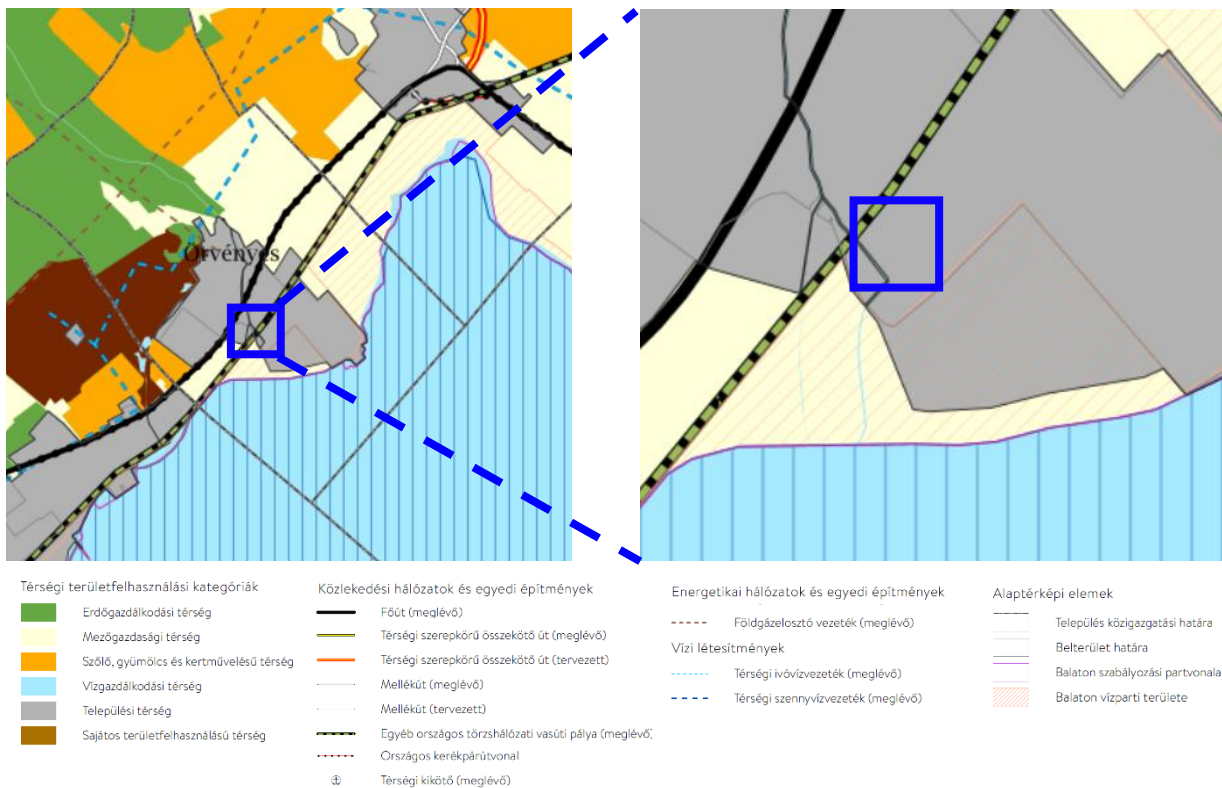
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, az MATrT-be. Örvényes területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet tartalmazza.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Örvényes esetében.

2.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Örvényes módosítással érintett területét települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Örvényest ábrázoló részlete, jelölve a módosítással érintett területeket

Települési térség

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során

.....
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;
.....”

A módosítás az MATrT előírásaival összhangban van.

2.2.2 Műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményei



Kivágat az Ország Szerkezeti Tervéből

Kivágat a BKÜTrT szerkezeti tervéből

A tervben jelölt műszaki infrastruktúra elemek:

A tervben jelölt műszaki infrastruktúra elemek:

- | | |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| - 71. sz. főút | - 71. sz. főút |
| - 29-es számú Székesfehérvár-Tapolca-vasútvonal | - 29-es számú Székesfehérvár-Tapolca-vasútvonal |
| - Országos kerékpárútvonal | - Országos kerékpárútvonal |
| | - Térségi szerepkörű összekötő út (meglévő) |
| | - Térségi szerepkörű összekötő út (tervezett) |
| | - Mellékút (meglévő) |
| | - Mellékút (tervezett) |
| | - Földgázelosztó vezeték (meglévő) |
| | - Térségi ivóvízvezeték (meglévő) |
| | - Térségi szennyvízvezeték (meglévő) |

2.2.3 Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

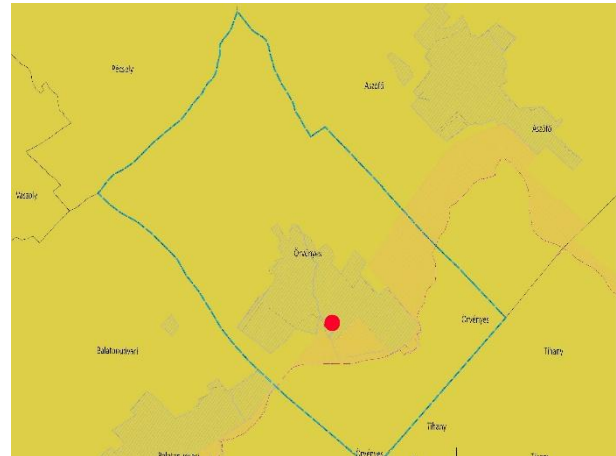
Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Módosítással érintett terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem
3. Ökológiai hálózat pufferverületének övezete	MATrT	nem
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	igen
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	igen
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	igen
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	nem
10. Vízerosziónak kitett terület övezete	MvM rend.	nem
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem
12. Tómeder övezete	MATrT	nem
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem
17. Erdők övezete	MaTrT	nem
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	nem

Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4.§-ának való megfelelés igazolása:

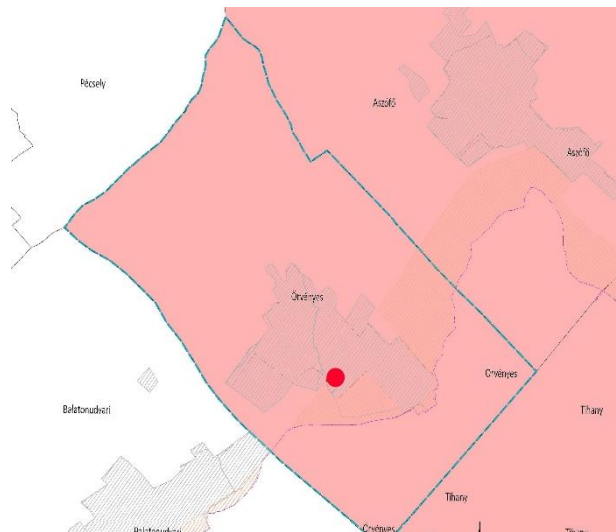
Az övezet Örvényes teljes közigazgatási területét érinti. A hatályos HÉSZ a tájképvédelmi szempontok figyelembevételével készült. A módosítással érintett területen a környező hétvégi házas üdülőterületekhez hasonló paraméterekkel meghatározott kereskedelmi szolgáltató terület kerül kijelölésre.



Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

MATrT 31. §-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Örvényes teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal nem ellentétes.

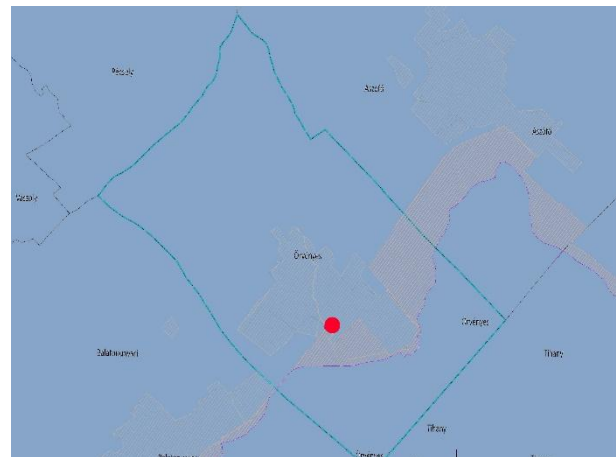


Vízminőség-védelmi terület övezete

MvM rendelet 5.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Örvényes teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítások az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazásra kerültek a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan előírások, továbbá a vízellátásról és a szennyvízelvezetéséről is rendelkezik a HÉSZ. A kijelölésre kerülő Gksz2 jelű építési övezetben a telkek teljes közművesítettség rendelkezésre állása esetén építhetők be.



2.2.4

2.2.5 Egyedileg meghatározott megyei övezetek

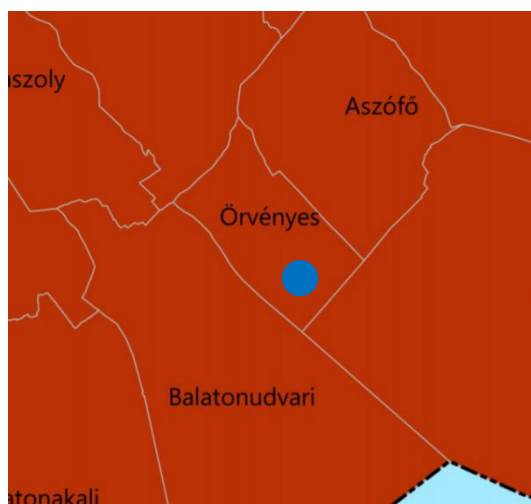
A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a módosítási területek érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	igen
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	igen

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

VMTrT rendelet 11.§-ának való megfelelés igazolása:

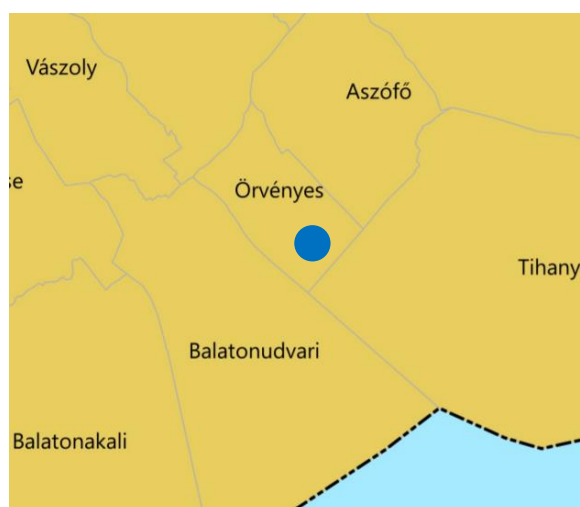
Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem befolyásolják. A kijelölt Gks2 jelű építési övezet a környező hétvégiházias terület kiszolgáltatását tudja elősegíteni.



Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete

VMTrT rendelet 12.§-ának való megfelelés igazolása:

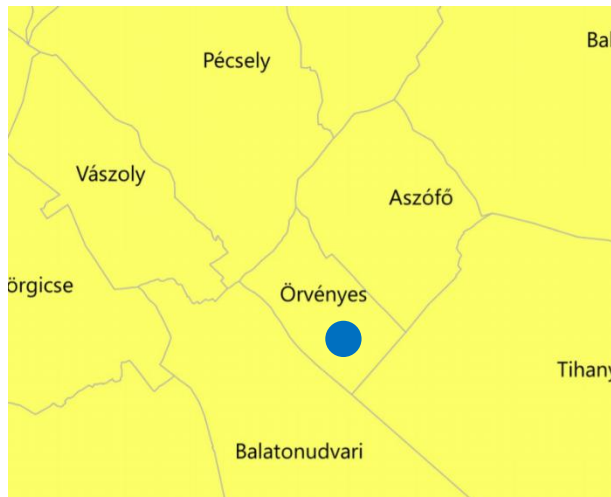
Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem befolyásolják.



Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

VMTrT rendelet 13.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosítást nem befolyásolják.



2.2.6 Új beépítésre szánt terület kijelölése

A módosítás során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, hiszen a korábban zöldterületbe sorolt területek kereskedelmi szolgáltató területbe való átsorolását tartalmazza a módosítási javaslat. A 86/ 6 hrsz.-ú ingatlan magántulajdonú, s a tulajdoni lap alapján nem közkert vagy közpark besorolású, így az MATrT 51. § (4) bekezdése alapján tudja kezdeményezni a zöldterület átsorolását. A MATrT a 12-13.§-ban rendelkezik az új beépítésre szánt területek kijelölésének szabályairól, illetve ezen felül az MATrT 51. §, illetve a 67. § rendelkezik a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban, zöldterületek vonatkozásában:

„33. Zöldterület

51. § (1) A település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.
- (2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek - ha a településrendezési eszközben erre kijelölt terület nem áll rendelkezésre - ki kell jelölni **legalább egy közhasználatú játszóteret, sportpályát vagy közkertet** (városokban közparkot), ezen túlmenően **legalább egy strandot vagy egyéb fürdőhelyet**, amennyiben a kijelölés természetvédelmi érdeket nem sért.
- (3) Zöldterületen kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.
- (4) A **2008. december 31. előtt hatályban lévő településrendezési eszközben a magántulajdonú, az ingatlan-nyilvántartásba közparkként vagy közkertként nem bejegyzett, zöldterületként meghatározott telek területfelhasználása** - a parti sétány kialakítása céljából kijelölt zöldterületet kivéve - módosítható az (1) bekezdés szerinti feltétel teljesülése esetén, a **63. § (2) bekezdésben, a 66. § (2) bekezdésben és a 73. § (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni.**
- (5) A zöldterület közcélú használata - a legszükségesebb élet- és vagyoni védelmi, valamint baleset-megelőzési intézkedések kivételével - nem korlátozható.”
- 67. § *** A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény **legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani.** A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

A településrendezési eszközökben kijelölt új beépítésre szánt terület az MaTrT előírásainak megfelel. A terület a település központjában, települési térségben fekszik, nem okozza különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

A 0,21 ha nagyságú új beépítésre szánt terület 10%-ának megfelelő, az új beépítésre szánt területtel közvetlen kapcsolatban lévő 0,021 ha nagyságú védelmi erdőterület kerül kijelölésre a módosítás során.

A módosítás során zöldterület kerül megszüntetésre. A településrendezési eszközökben a módosítást követően összesen 51,94 ha beépítésre szánt terület, illetve 5,74 ha zöldterület kerül kijelölésre, ami azt jelenti, hogy a zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 11,05%-a, így az előírásoknak továbbra is megfelel.

A 86/6 hrsz.-ú ingatlanon már 2008. december 31-t megelőzően jelölésre kerül a zöldterület.



2007. évi településszerkezeti tervi módosítás kivágata

A hatályos településrendezési eszközök ugyan tartalmazznak be nem épült kereskedelmi szolgáltató területet a vasúttól a Balaton irányában, de azok elhelyezkedése, közmű infrastruktúrával való ellátatlanság okán még nem épültek be. A módosítással érintett területen cél a kereskedelmi , szolgáltató területen elhelyezhető rendeltetések körének a korlátozása, hogy termelési tevékenységet ne lehessen a területen végezni.

A terület tulajdonosai évek óta próbálkoznak a településrendezési eszközök módosításával, azonban a korábban hatályos, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény közel két évtizedig nem engedte a zöldterületnek kijelölt, magántulajdonú területek „rehabilitálását”, arra csak az MATrT 51. § (4) bekezdésével nyílt lehetőség.

3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A módosítás belterületen, jellemzően jelenleg is beépítésre szánt terület környezetében található, tájszerkezetre, tájhasználatra nincs hatással.

3.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítási terület tájképvédelmi terület övezetébe tartozik, ugyanakkor a módosítás a tájképre nincs hatással. A területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi védelem nem érinti.

3.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.³ Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető”.⁴

A változással érintett területek mutatják a tervezett területfelhasználás változásait a hatályos településszerkezeti tervhez képest.

Ssz	Hrsz	ha	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás érték különbség
A43	86/6	0,21	Zöldterület	Kereskedelmi, szolgáltató terület	-1,18
Indoklás: A területen a település nem tervezi a terület kisajátítását és közkert kialakítását, ezért a lakossági kérésnek megfelelően kereskedelmi szolgáltató területbe sorolja át.					
	86/6	0,02	Zöldterület	Védelmi erdőterület	+0,06
Indoklás: Az átsorolt terület déli részén 6 méter széles sávban védelmi erdőterület kerül kijelölésre a MaTrT-nek való megfelelés érdekében.					
Összesen jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték változása:					-1,12

A területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitás-érték változása a 2.2. A településszerkezeti változások bemutatása című fejezetben. Összesen jelen módosítás során a biológiai aktivitásérték változása **-1,12**.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során figyelembe vehető, rögzített biológiai aktivitásértéke **+99,99**.

A település biológiai aktivitásértéke jelen módosítást követően összességében **+98,87**

³ A 7. § (3) bekezdés b) pontja a 2017: LVII. törvény 12. §-a szerint módosított szöveg.

⁴ A 9. § (9) bekezdését a 157/2017. (VI. 16.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdése iktatta be.

4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

Örvényes területén a zöldfelületi rendszer elemei az alábbiak:

- a belterületi zöldterületek;
- a közlekedési területek zöldfelületi részei;
- a belterületi lakóterületek magas zöldfelületi arányú lakókertjei;
- a külterületi erdőterületek, erdőfoltok és erdősávok;
- a közigazgatási területet keresztüljelző patakok és az azokat kísérő természetközeli növényzet;
- a Balaton parti nádasok, és zöldfelületek
- a 71. sz. főút külterületi szakaszait kísérő fasorok.

A település zöldfelületi rendszerének egy része a településrendezési eszközök módosításával változik, hiszen zöldterületbe sorolt terület kerül beépítésre szánt területbe. A megszűnő zöldterület a módosítás előtt sem töltött be zöldfelületi funkciót. Örvényes területén jelentős számú zöldterület található ezen felül is.

5 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skvr.) 1.§ (3) bekezdése alapján a település egy részére készülő településrendezési eszközök módosításánál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Örvényes község Önkormányzata az Skvr. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Az előzetes vélemények alapján egyedül az állami főépítész kérte a környezeti értékelés lefolytatását. Az Önkormányzat nem tartja szükségesnek a vizsgálat lefolytatását, mivel a táj- és településkép szempontjából a környező területekhez illeszkedő megoldás jön létre. Az Önkormányzat írásban egyeztetést kezdeményezett az Skvr. 5. § (1) bekezdésének megfelelően az állami főépítéssel.

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSBAN RÉSZT VEVŐ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Intézmény	Elj. szerinti megnevezés	Részt kíván venni	Nem kíván részt venni	Nem válaszolt	Észrevétel
1. Veszprém Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda	állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	X			<p>Tájékoztató a vonatkozó jogszabályokról, kitérve a MaTrT új beépítésre szánt területekről szóló bekezdéseire. Továbbá felhívja a figyelmet a zöldterületekre vonatkozó szabályokra, illetve ezek átsorolására vonatkozó szabályokra, hogy mely esetekben, milyen feltételekkel sorolható más övezetbe. Továbbá felhívja a figyelmet, hogy a beépítésre szánt területek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani.</p> <p>Tájékoztató, hogy az Építésügyi Monitoring Rendszer szerint a településen található a területhez hasonló hétvégi házas üdülőterület építési övezetbe sorolt és jelenleg beépítetlen területek. Felhívja a figyelmet az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontjára, amely kimondja, hogy a települések beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő testülete igazolja.</p> <p>Kéri a véleményezési dokumentációban a hivatkozott jogszabályoknak való megfelelés igazolását, ennek a hiányában a módosítást jelenlegi formájában nem támogatja.</p> <p>Környezeti vizsgálat:</p> <p>Tájékoztató, hogy a június 30.-ai levelében levelében már kifejtette véleményét a módosítással kapcsolatban, és hogy ezáltal a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja.</p> <p>Felhívja a figyelmet a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 5 §-(1)-(3) bekezdésre, amely szerint, ha a kidolgozó véleménye eltér a környezeti vizsgálat szükségességéről a környezetvédelemért felelős szervek véleményétől akkor megbeszélés tartása szükséges.</p> <p>Tájékoztató, hogy az említett megbeszélés nem történt meg, és kéri az önkormányzatot, hogy környezeti vizsgálati kapcsolatos megbeszélést kezdeményezze legkésőbb a záró véleményezési szakasz benyújtásáig.</p> <p>Továbbá tájékoztató, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítés záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszközök tervezetét megküldi az országos főépítésnek.</p>

Intézmény	Elj. szerinti megnevezés	Részt kíván venni	Nem kíván részt-venni	Nem választott	Észrevétel
2. Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben megyei kormányhivatal	X			Tájékoztató a vonatkozó jogszabályokról, az országos jelentőségű természetvédelmi területek érintettségéről. A módosítási területet ilyen természetvédelmi terület nem érinti. Tájékoztató, hogy a véleményezési dokumentációban bemutatott, tervezett módosítás környezetvédelmi, táj-és természetvédelmi érdeket sem sért. Környezeti vizsgálat lefolytatását továbbra sem tartja szükségesnek. Kifogást nem emel a tervet elfogadásra javasolja.
3. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nemzeti park igazgatóság	X			Tájékoztató a vonatkozó jogszabályokról, illetve, hogy a terület tájképvédelmi terület övezetének része. Továbbá tájkoztató, hogy a TKR (2) bekezdése alapján a módosítással érintett terület Üdülőközpont-Tanítótételek településképi szempontból meghatározó terület. Felhívja a figyelmet a zöldfelületi rendszerek átgondolt tervezésének fontosságára, a rekreációs és biológiai aktív felületek jelentőségére. A tervet a táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítésével elfogadásra javasolja.
4. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	területi vízvédelmi hatóság			X	
5. Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	területi vízügyi hatóság				
6. Országos Vízügyi Főigazgatóság	Országos Vízügyi Főigazgatóság			X	
7. Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	területi vízügyi igazgatási szerv			X	
8. Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	fővárosi és megyei katasztrófavédelmi igazgatóság		X		Tájékoztató, hogy a dokumentáció áttanulmányozása után a hatáskörébe tartozó követelményeket nem talált. A módosítási dokumentációval kifogással nem él.
9. Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal		X		Felhívja a figyelmet a jogszabályon alapuló követelményekre, hogy a területen gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, továbbá biztosítani kell a szilárd és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését és elhelyezését. A dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

Intézmény	Elj. szerinti megnevezés	Részt kíván venni	Nem kíván részt-venni	Nem választott	Észrevétel
10. Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	Budapest Főváros Kormányhivatala			X	
11. Innovációs és Technológiai Minisztérium, Hajózási hatósági főosztály	közlekedésért felelős miniszter			X	
12.a Légügyi Hivatal	a) légiközlekedési hatóság			X	
12.b Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	b) katonai légügyi hatóság			X	
13. Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Ütügyi osztály	közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal			X	
14. Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	örökségvédelmi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal			X	
15. Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály	ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal			X	
16.a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	erdészeti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal, Nemzeti Földügyi Központ			X	
16.b Nemzeti Földügyi Központ				X	
17. Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	honvédelmért felelős miniszter			X	
18. Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	fővárosi és megyei rendőr-főkapitányság			X	
19. Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal			X	
20. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala		X		Tájékoztató, hogy a véleményezési anyagot megvizsgálta, és megállapította, hogy a módosítás hírközlési érdekeket nem sért.

Intézmény	Eljrz. szerinti megnevezés	Részt kíván venni	Nem kíván részt-venni	Nem választott	Észrevétel
					A hatóság kifogást nem emel.
21. Országos Atomenergia Hivatal	Országos Atomenergia Hivatal			X	
22. Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály	Budapest Főváros Kormányhivatala, természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme			X	
Környezetvédelemért felelős szervek					
23. Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály	talajvédelmi feladatkörében eljáró megyei kormányhivatal			X	
24. Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Budapest Főváros Kormányhivatala, kizárási feltétel fennállása esetén a kulturális örökség védelméért felelős miniszter			X	
25. Nemzeti Népegészségügyi Központ	az országos tisztifőorvos			X	
Térségi önkormányzat					
26. Veszprém Megyei Önkormányzat - Megyei Főépítész	Térségi önkormányzat			X	
Szomszédos települések önkormányzata					
27. Aszófő	Szomszédos önkormányzat			X	
28. Balatonudvari	Szomszédos önkormányzat			X	
29. Pécsely	Szomszédos önkormányzat			X	

B. MELLÉKLET - ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ IRODÁVAL FOLYTATOTT EGYEZTETÉS EMLÉKEZTETŐJE

EMLÉKEZTETŐ

2022. FEBRUÁR 09-I EGYEZTETÉSRŐL

EMLÉKEZTETŐ

Örvényes településrendezési eszközök módosítása
Véleményezési anyag egyeztetése a TEAMS felületén
2022. február 9.

Az egyeztetésen részt vettek:

Örvényes Község Önkormányzatának képviselőjében:

Bujdosó Judit, főépítész
Huszár Zoltán, polgármester

Veszprém Megyei Állami Főépítészeti Iroda képviselőjében:

Meilinger Csilla
Fülöp Borbála

Tulajdonos képviselőjében:

Csáfordiné Judit

Völgzugoly Műhely Kft. képviselőjében:

Kéthelyi Márton
Gáspár József

Az egyeztetés a véleményezési szakasz során beérkezett vélemények, és lehetőségek tisztázására jött létre.

- Az egyeztetés elején Kéthelyi Márton ismertette a módosított tervezetet, amely alapján a terület nem hétvégházás üdülőterületbe kerülne átsorolásra, ahogyan a véleményezési szakaszban az államigazgatási szervek megismerhették a módosítási szándékot, hanem Kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz2) építési övezetbe kerülne a terület, mely területfelhasználás megfelel az OTÉK 38. § (8) bekezdés előírásainak. A területen az elhelyezhető funkciók korlátozásra kerülnének, illetve a 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés és 67. § előírásainak megfelelően erdősáv kerülne kijelölésre a módosítással érintett terület déli részén. (Lásd: Mellékletek)
- A tervek felvázolása után Meilinger Csilla pozitív előrelépésnek tartja a terv illetően módosulását a korábbi állapothoz képest. A vasút mentén beültetési kötelezettség előírását elképzelhetőnek tartja.
- Tervezők jelezték, hogy a beültetési kötelezettség akkor képzelhető el, ha az az ingatlan megközelítését nem korlátozza.
- Az Önkormányzat jelezte, hogy nem tartja szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését és ezt csupán az Állami Főépítészeti iroda hiányolta. Ennek kapcsán a felek megegyeztek, hogy az Önkormányzat egy részletesebb megkeresésben leírja, hogy miért nem tartja szükségesnek a környezeti értékelést.
- Az egyeztetés végén a tulajdonos is jelezte, hogy jelen feltételekkel megfelelő lenne neki a kialakuló tervezet.
- Huszár Zoltán kérte, hogy kerüljön megoldás az ügy végére, mert a tulajdonosok korábban már minden jogi fórumot megpróbáltak, hogy előrevigyék a terület módosítását, s minden esetben azt a jelzést kapták, hogy az Önkormányzat tehet lépéseket a korábbi állapot visszaállítása érdekében.
- Meilinger Csilla a tervezők és az Önkormányzat kérésére jelezte, hogy az állami főépítész úrral való konzultáció után megkeresi a települési főépítészt, hogy tájékoztassa az állami főépítész véleményéről a módosított tervezetről, illetve az eljárás további szakaszairól.

Emlékeztetőt összeállította: Kéthelyi Márton és Gáspár József

EMLÉKEZTETŐ

2022. FEBRUÁR 09-I EGYEZTETÉSRŐL

MELLÉKLETEK

HÉSZ módosítási javaslata

1. § A Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2017. (III.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 43. § bekezdése kiegészül az alábbi rendelkezésekkel.

„(11) Gksz2 építési övezeteiben elhelyezhető épület kizárólag a (2) bekezdés b), d) és e) pontok szerinti rendeltetést tartalmazhat.¹

(12) Gksz2 építési övezetben az építmény-elhelyezés és a telekalakítás feltételei a következők:

- a) a beépítés módja: szabadonálló;*
- b) a kialakítható telek megengedett legkisebb területe: 1000 m²;*
- c) a kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége: 20 m;*
- d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- e) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 20%;*
- f) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;*
- g) zöldfelület legkisebb mértéke: 60%.²*

2. § A HÉSZ 43. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) Gksz1 építési övezet építési telkein – ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges – földszintes épület esetében a legnagyobb épületmagasság 3 méterrel túlléphető.”

¹ b) kereskedelmi, szolgáltató;
d) szállás jellegű;
e) lakó;

EMLÉKEZTETŐ

2022. FEBRUÁR 09-I EGYEZTETÉS RŐL

Szabályozási terv és településszerkezeti terv módosítási javaslata

