HIDEGKÚT KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

14/2021.(III.25.); 15/2021.(III.25.); 16/2021.(III.25.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN

314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32.§ (1) BEK. B) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN

A 38.§ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2021. június 28.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

a) Tervezői nyilatkozat
b) A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat
c) Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

III. Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Hidegkút Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:
Hidegkút Község Önkormányzata megbízásából 2021-ban:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Településtervezés:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Munkatárs:	NÉMETH KRISTÓF FERENC okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök IVÁN DÓRA természetvédelmi mérnök
Közlekedés tervezés:	STURCZ MIHÁLY okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a 2004-ben fogadta el.
A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **21/2004.(IX.07.)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **7/2004.(IX.07.)** sz. rendelettel fogadta el.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Hidegkút Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a *14/2021.(III.25.); 15/2021.(III.25.); 16/2021.(III.25.)* **számú kt. határozat**ban fogalmazta meg.
A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), és c) pontjának is megfelel.
Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012.08.06-tól hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek megfelelnek a koncepcióban lévő elveknek. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik településszerkezeti tervlap (SZE), a szabályozási terv BSZA-1 szelvénye.
Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 546/2020 (XII.2.) Korm. Rend. eltérő rendelkezéseinek

alkalmazásával a 12/2017.(VIII.9.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Hidegkút Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. Összességében csökken (Falusias lakó övezetből Általános mezőgazdasági övezet módosítása miatt) a beépítésre szánt terület, így kedvezőbb helyzet alakul ki környezeti szempontból a településen.

A módosítások leírása a 14/2021.(III.25.); 15/2021.(III.25.); 16/2021.(III.25.) számú határozat alapján

1. módosítás: *(14/2021.(III.25.) határozat)* Hidegkút 218, 219/1, 219/2, 220, 221, 222, 223, 224, 225 hrsz-ú ingatlanok a jelenlegi Falusias lakó (Lf-3) övezetről Általános mezőgazdasági (Má) övezetre módosul. A módosítást az önkormányzat kezdeményezte ingatlanok rendezése, kihasználhatósága és gazdaságos fenntarthatóságuk indokán. Az érintett 218-225 hrsz.-ú ingatlanok méretükből adódóan kedvezően nem beépíthetőek, közművesítésük rendkívül gazdaságtalan lenne, valamint településképileg is exponált helyen vannak, ahol nem kívánatos épületek megjelenése (magaslati, gerinchez közeli terület) így a jelenleg is mezőgazdasági hasznosítású módosítandó ingatlanok a szomszédos külterületi mezőgazdasági művelésű ingatlanokhoz kapcsolódóan mezőgazdasági területfelhasználásúak lesznek.
A határozatban szereplő 226-, 227-, 228- és 229 hrsz.-ú Zöldterületbe tartozó ingatlan övezetmódosító szándékától az Önkormányzat visszalépett, így jelen módosításnak nem képezi tárgyát.
A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE) és a szabályozási terv BSZA-1 tervlapja.

2. módosítás: *(15/2021.(III.25.) határozat)* Hidegkút 23 hrsz-ú kivett közterület ingatlan megosztása utáni 23/2 hrsz-ú ingatlan (636m2) Közlekedési területről Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz-2) övezetre módosul a szomszédos 24/4 hrsz.-ú ingatlanhoz csatlakozva. Az említett módosítási ingatlan mellett kőüzem van, amin a jogszerűtlen átmenő forgalom balesetveszélyes körülményeket teremthet, így ezúton történő lezárása indokolt. A közterületnek nincs hivatalos külterületi út folytatása. A módosítandó útszakaszról eddig megközelíthető 019/7 hrsz-ú külterületi ingatlan a 3/1 hrsz-ú útról továbbra is elérhető lesz. A módosítás oka, indoka nem a területbővítés, beépítésnövelés vagy technológia fejlesztés, hanem a balesetveszélyes körülmények csökkentése.

A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE) és a szabályozási terv BSZA-1 tervlapja.

3. módosítás: *(16/2021.(III.25.) határozat)* A Hidegkút 167, 168, 169 és 170 hrsz-ú ingatlanokon módosul a Zöldterület (Z-1) és Falusisas lakóövezet (Lf-1) szabályozási határvonala. A módosítás célja a helyi igények és a zöldterület rendezése a valós területhasználatoknak megfelelően. A zöldterület mérete a módosítással nem csökken, illetve a 2. számú módosítás kapcsán itt kerül pótlásra a 2.-számú módosítás terület 5%-nak megfelelő (31 m2) zöldterület. A 167. hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan Zöldterületbe

vonásával a módosítással érintett zöldterületek közúttal való kapcsolatát erősítjük, megközelíthetőség és kezelés megteremthetősége indokán. A módosítással érintett Zöldterületi ingatlanokról hibajavításként törlésre került a szabályozási terven a patakkal párhuzamosan szabályozott 6,0 m széles „Építési telken belüli védőterület", mivel ez a zöldterületeknél nem releváns, maga a Zöldterület övezet amúgy is korlátozza a beépítési lehetőségeket. A módosítás előkészíti a patakmeder geodéziai felmérése utáni valós helyre való módosítását. A módosított zöldterületi határok már a tényleges patakmeder ismeretében kerültek kiszabályozásra.
A módosítással változik a településszerkezeti terv (SZE) a szabályozási terv BSZA-1 tervlapja.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok:

A település a Közép-Dunántúli régióba, Veszprém megyében, a Veszprémi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései Tótvázsony, Nemesvámos, Veszprémfajsz, Balatonfüred, Balatonszőlős.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az Tájképvédelmi terület övezete, Vízminőség-védelmi terület övezete, melynek a módosítások megfelelnek.
A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:

A hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések:

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (BSZA-1) az önkormányzat a **7/2004.(IX.07.)** rendelettel fogadta el.
Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a szabályozást és területfelhasználást.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában):

A Településszerkezeti tervet a **21/2004.(IX.07.)** határozattal fogadta el.
A településszerkezeti terv a fent leírt szabályozásnak megfelelő területi változásokat (az ingatlanok méretéből kifolyólag be nem építhetőségét, így mezőgazdasági művelhetőség megteremtése indokán Falusias lakó-ból (Lf) Általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásba kerül; Közút (Köu) területről Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul; Zöldterület és Lakóövezet határvonalának módosítása) tartalmazza.

A beépítésre szánt területek nagysága a megszűnő útterületek nagyságával nő (2.-mód.), a Falusias lakóterület mezőgazdasági területbe kerülésével viszont csökken (1.-mód), így a valós beépítésre szánt terület összességében csökken.

A településszerkezeti tervet a 1.-, 2.-, 3.- módosítás is érinti.
A helyi építési szabályzatot a módosítások nem érintik.
A szabályozási tervet a 1.- módosítás (Falusias lakóból mezőgazdasági övezetre módosul), 2.- módosítás (közterület megszüntetés), 3.- módosítás (Lf és Z övezet közötti szabályozási határvonal módosítása) érinti.

1.9. A település gazdasága:

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:

Hidegkút elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar épül. A módosításokkal mind a mezőgazdasági mind a gazdasági potenciált teremtünk, ezzel javítva a jelenlegi lehetőségeket.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

Hidegkút közigazgatási területét és a módosítás tömböket sem érinti kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. A település és a módosítások is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területeken védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. A lakó és mezőgazdasági területek cseréje és útkorrekció, a szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván, a meglévő, illetve a korábban tervezett és elégséges állapotot állítja vissza.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti. A település zöldfelülete összességében nő, mivel egy lakóterületi tömb általános mezőgazdasági területbe kerül.

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás relevánsan érinti a településszerkezetet.
A módosításokkal a helyi igényeket és a korábbi állapot visszaállítását irányozzuk elő. Lakóterület megszűntetése településképi, gazdaságossági problémák miatt és mezőgazdasági területre módosítása. Balesetveszély elkerülése és külterületi út folytatás hiánya indokán útszakasz megszüntetése. Lf-1 és Z-1 övezet közötti szabályozási határvonal módosítása (területfelhasználási egyenleggel) a valós területhasználat és a patakmeder valós nyomvonalának figyelembe vételével.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

Kiszabályozott, de méretéből, településképi helyzetéből és gazdaságtalan infrastruktúrával való elláthatóságból kifolyólag be nem építhető ingatlanok (1.-számú mód.), útszakasz minimális megváltoztatása a valós igényeknek megfelelően (2.-számú mód.). A telekstruktúrában az 3.-számú módosítás kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő a Zöldterület és a Falusias lakó övezet közötti szabályozási vonal rendezésével a való területhasználathoz és igényekhez igazodva. A területfelhasználásnak megfelelő telekstruktúra összességében nem változik.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata:

1.14.5.2. Beépítési jellemzők:

A módosítással érintett tömbökben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás. Az 1.-számú módosítással érintett lakó területek Általános mezőgazdasági övezetbe kerülnek. Nem lesz beépíthetőségük. A 2. módosításnál elvileg nő a Gksz telekterülete, de a módosításnak elsősorban a terület biztonságának növelése a célja, nem a beépíthetőség növelése. A 3. módosítás gyakorlatilag nem változtatja meg a beépíthetőséget.

1.15.6. Az épített környezet értékei:

Az 1. számú módosítás területe beépítetlen, a 2. számú módosítás területe közterület a 3. számú módosítás területének lakóterület része döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatók. A zöldterületi része továbbra is beépítetlen marad. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoznak a védett értékekben.

1.15.2. Közúti közlekedés

Az 1. és 3. számú módosítás kapcsán a közúti közlekedés nem változik.
A 2. számú módosítás kapcsán Közterület (Köu) területről Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) övezetre módosul, mivel az érintett ingatlan (23/2hrsz.) mellett kőüzem van és a jogszerűtlen átmenő forgalom balesetveszélyes, illetve a közterületnek nincs külterületi út folytatása sem és a 019/7 hrsz.-ú külterület a 3/1 hrsz.-ú útról elérhető marad ezután is. Így ez nem okoz semmilyen közlekedési változást. A megmaradó közterület egyedül a gazdasági terület feltárását szolgálja továbbra is.
A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat relevánsan nem változik.

1.15.5. Parkolás:
A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

1.16. Közművesítés:
A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

1.17. Hírközlés:
A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítások érintik.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:
A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.
A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az övezetváltások és szabályozás módosítások a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.
A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.
Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.
Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, területfelhasználásába, de a korábbihoz képest kapacitás növekedés nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni.
A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.
Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók, a valós helyzetnek megfelelő övezetváltások, az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület csökken, ami az útmegszüntetésekből és lakóterület megszüntetéséből adódik.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZLÁSÁI RENDSZER

A településszerkezeti terv az 1.számú módosítás kapcsán az ingatlanok méretéből, településképi helyzetéből, gazdaságtalan infrastruktúrával való elláthatóságukból adódó nemkívánatos beépíthetősége miatt és a valós mezőgazdasági művelhetőség fenntartása indokán Falusias lakó-ból (Lf) Általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásra módosul.
A 2. számú módosítás kapcsán Közterületről Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul, mivel az érintett ingatlan (23/2hrsz.) mellett kőüzem van és a jogszerűtlen átmenő forgalom balesetveszélyes, illetve a közterületnek nincs külterületi út folytatása sem. A 019/7 hrsz.-ú külterület a 3/1 hrsz.-ú útról elérhető marad ezután is.
A 3. számú módosítással a Zöldterület és a Falusias lakóterület határvonala módosul a helyi igények és a zöldterület rendezése a valós területhasználatoknak és a patakmeder valós nyomvonalának figyelembe vételével.

1.1.1.1. A módosítások a beépítésre szánt lakó és gazdasági területeket a fentiek alapján érinti. Összességében a beépítésre szánt területek relevánsan csökkenek.

1.1.1.2. A beépítésre nem szánt területek a fentiek alapján változnak. Beépítésre nem szánt belterületi mezőgazdasági terület kerül kialakításra.

1.1.1.3. A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete a fentiek alapján változik.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása:

- 1.számú módosítás kapcsán az ingatlanok méretéből, exponált településképi elhelyezkedéséből és gazdaságtalan beépíthetőségéből kifolyólag, valamint mezőgazdasági művelhetőség megtarthatósága indokán Falusias lakó-ból (Lf) Általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásra módosul.
- A 2. számú módosítás kapcsán Közterület Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul.
- A 3. számú módosítással a Zöldterület és Lakóövezet területfelhasználások határvonala módosul.

Területi mérleg:
- Lf: - 0,7377 ha
- Gksz: + 0,0637 ha
- Közl: - 0,0637 ha
- Má: + 0,7345 ha
- Z: + 0,0032 ha

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető

miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való összhang vizsgálata

Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Hidegkút Község Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az MaTrT és az MvM rendelet, valamint a VmTrT jogszabályi keretein belül mozoghat. Mivel a módosítás elhatározásakor már hatályos volt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény, így már ahhoz képest igazoljuk a megfelelőséget.

A módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM-BKÜTrT övezetek előírásának megfelelnek a módosítások.

Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelőség igazolása:

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségekbe tartoznak:
OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is a módosítások területe települési térségbe tartozik.



A település igazgatási területét **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

MaTrT-OTrT

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MaTrT-BKÜTrT

- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

- Tómeder övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

MvM

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete

VmTrT

megyei övezetek:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete

egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- Gazdasági fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

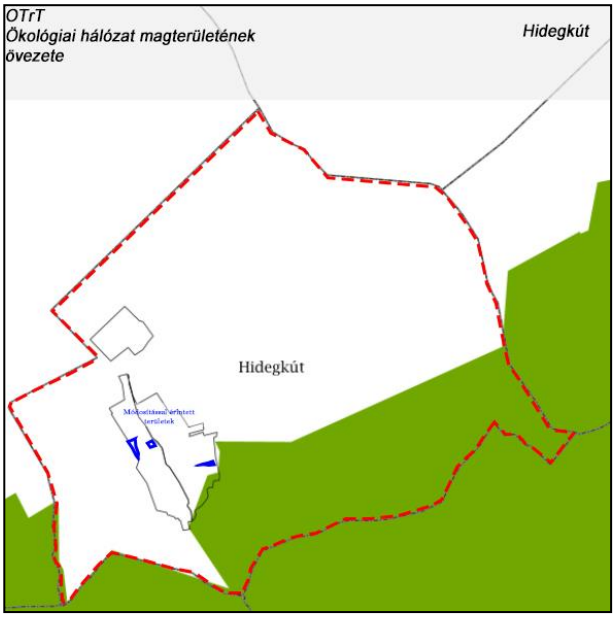
A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

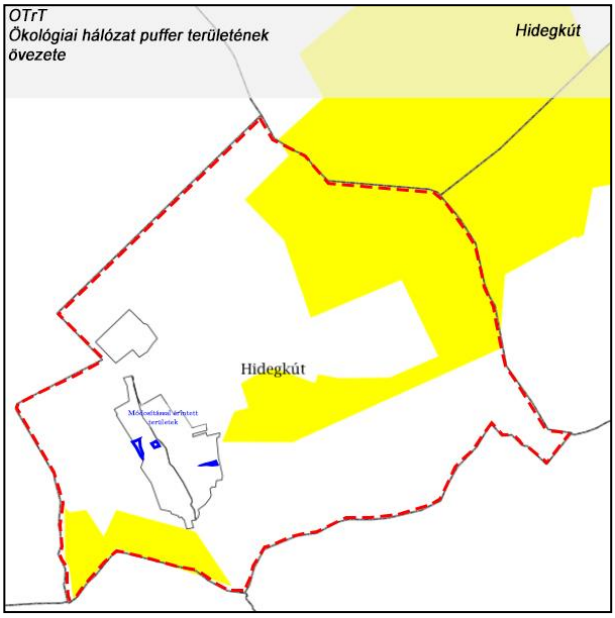
MaTrT-OTrT

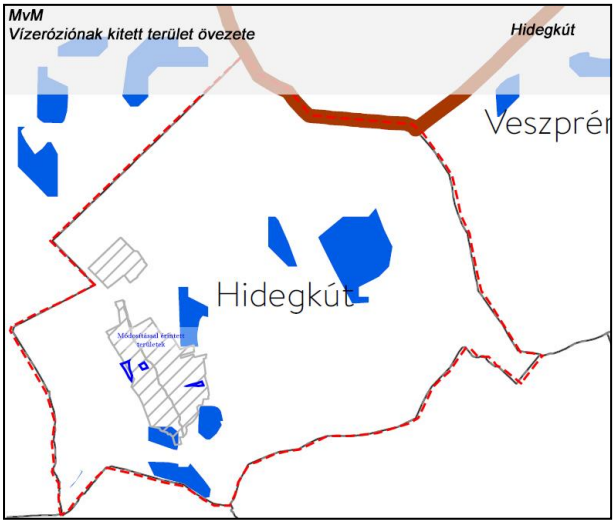
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Erdők övezete

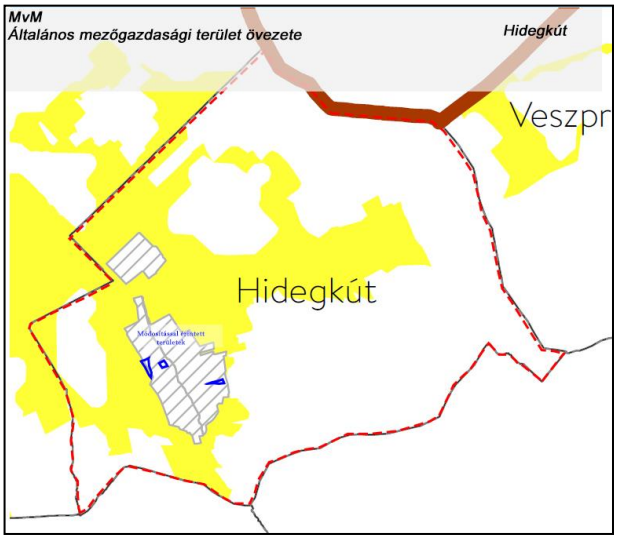
MvM

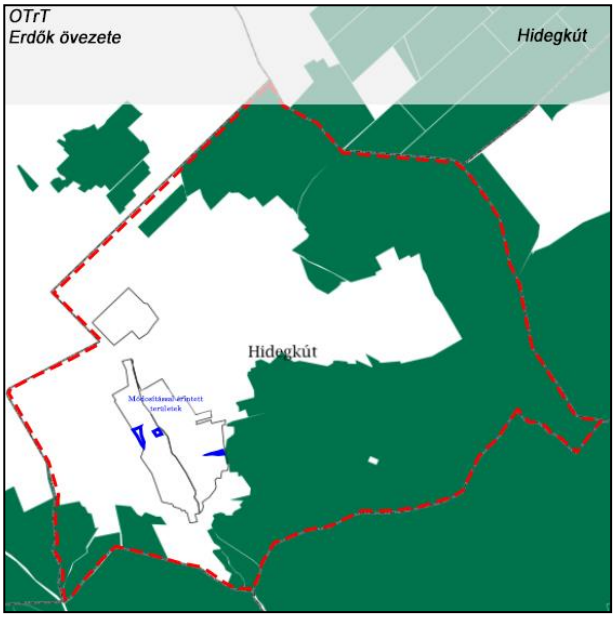
- Vízeróziónak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete


OTrT
Ökológiai hálózat magterületének övezete
Hidegkút
Hidegkút


OTrT
Ökológiai hálózat puffer területének övezete
Hidegkút
Hidegkút


MvM
Vízeróziónak kitett terület övezete
Hidegkút
Veszprém
Hidegkút

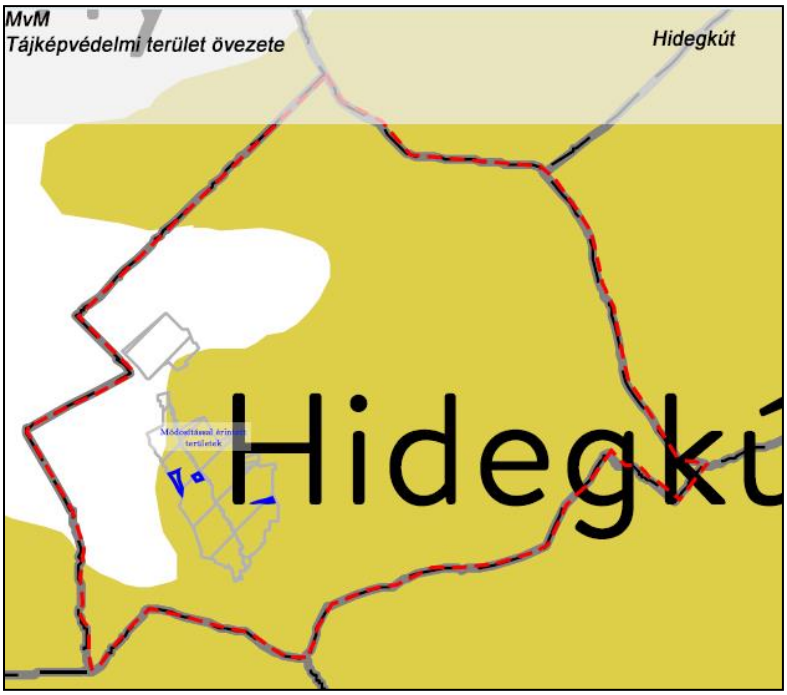

MvM
Általános mezőgazdasági terület övezete
Hidegkút
Veszpr
Hidegkút


OTrT
Erdők övezete
Hidegkút
Hidegkút


MvM
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
Hidegkút
Hidegkút

A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezet:

MvM-Tájvédelmi terület övezete:



9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **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.

(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

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

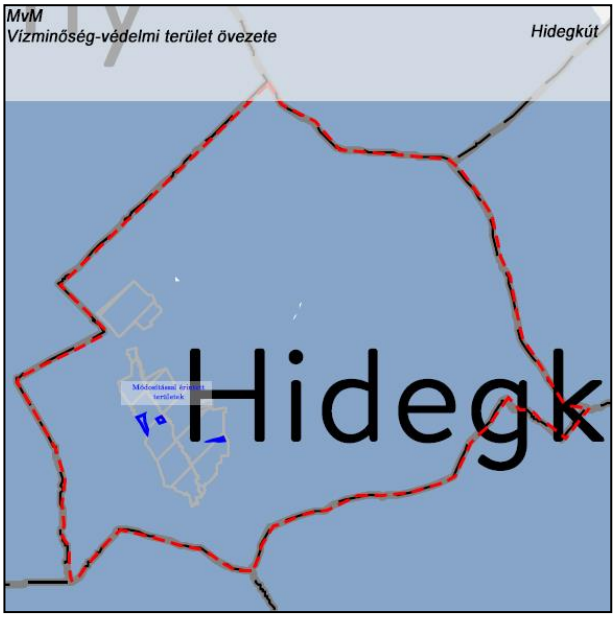
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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.

Megfelelőségi igazolás: A módosításokkal a valósan használt állapotok nem változnak, a módosítás igazodik a tényleges területhasználathoz. Táj- és településképi változás egyik módosítással sem várható.

MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:



9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **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.

(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.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

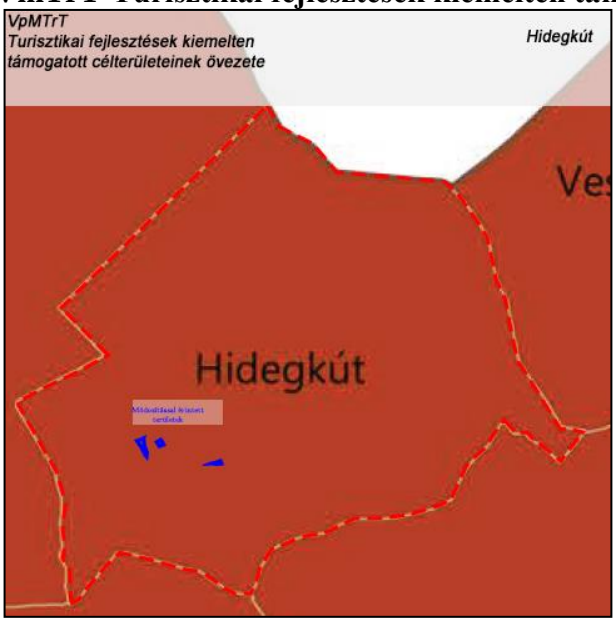
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Megfelelőség igazolása: A módosítások vízminőség-védelmi változást nem okoznak. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek. Már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.

VmTrT-Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete:

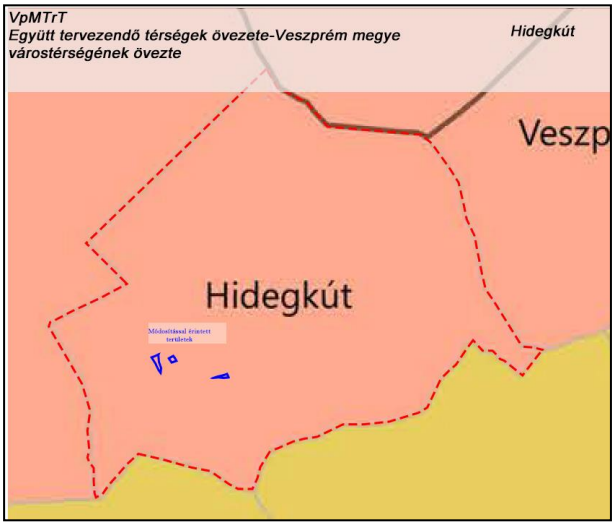


A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet **11. §** (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának

övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát.
c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

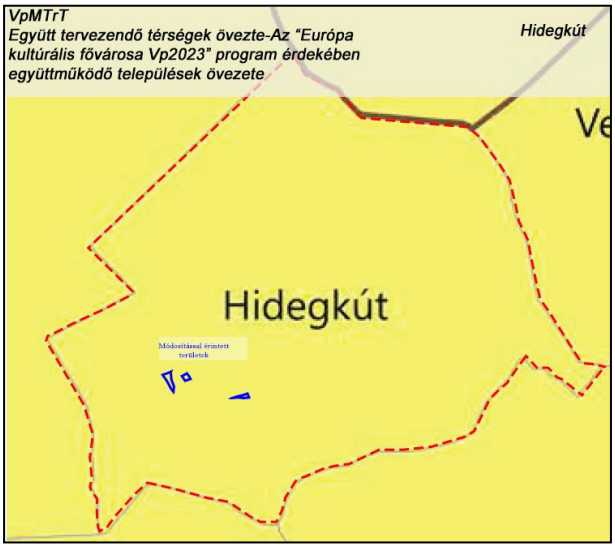
VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete:



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet **12.§** (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Az „Európa kulturális fővárosa Vp 2023” program érdekében együttműködő települések övezete:



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet **13.§** (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) 12.§ (3) igazolása:

Beépítésre szánt terület kijelölés, illetve a beépítésre szánt területek egyenleg változása:
1. sz. módosítás - 0,7377 ha
2. sz. módosítás + 0,0637 ha
3. sz. módosítás - 0,0032 ha
Összesítve: - 0,6772 ha

A beépítésre szánt terület csökkent. Ez elsősorban a Falusias lakóterület Mezőgazdasági területre való módosításával magyarázható. Ezek a módosítások a jelenlegi valós használatot tükrözik, csak korrigálás, visszaállítás történt az eredeti és egyben valós tulajdoni és használati állapotra.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások relevánsan nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, reális lakóterület csökkentést tartalmaz a szerkezeti terv változása. A lakóterület mezőgazdaságira módosítása az 1.-számú módosítás kapcsán reális és szükséges korrekció a telkek méretéből és közművesítetlenségéből kifolyó be nem építhetősége révén. Egy korábbi módosítás kapcsán a Patak utcában kerültek kijelölésre új beépítésre szánt lakó ingatlanok.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat relevánsan egyik módosítással sem változik. Az 1. számú módosítás területe a valóságban jelenleg ki nem alakított beépítetlen terület, ahol mezőgazdasági hasznosítás jellemző. Az említett terület mellett található lakóterületet környezetvédelmi hatások szempontjából relevánsan nem érinti, mivel egy közút választja el tőle, illetve a kialakult és előírt beépítési hely a Hosszú utca felöli telekhatáron van. A tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások a 2.1.1. szerint relevánsan nem érintik.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ú.n. „biológiai aktivitás érték" (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A tervezési területen út megszüntetés, illetve különböző beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetváltások történnek, ezért igazolásra kerül, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása. A BAÉ változása és a kompenzációnál figyelembe vehető területek jelenlegi és tervezett területhasználat következtében kialakuló BAÉ változás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1. sz. melléklet 1. táblázata alapján került kiszámításra. Az eredményeket a következő táblázat tartalmazza, melyben az összes változó területfelhasználású területet figyelembe vettük.

	jelenlegi állapot				tervezett állapot		
Módosuló terület hrsz-e	**terület mérete (ha)**	**jelenlegi terület-használat**	**Érték-mutató**	**biológiai aktivitás érték**	**tervezett terület-használat**	**értékmutató**	**biológiai aktivitás érték**
218-225	0.7345	Lf	2,4	1,7628	Má	3,7	2,7176
23	0,0637	Közl	0,6	0,0382	Gksz	0,4	0,0254
167-170	0,0464	Lf	2,4	0,1113	Z	6	0,2784
168-170	0,0432	Z	6	0,2592	Lf	2,4	0,1036
ÖSSZESEN:				**2,176**			**3,1250**
ÉRTÉKKÜLÖNBÖZET:							**+0,949**

A számítások alapján az újonnan beépítésre szánt és módosuló területek Hidegkút közigazgatási területén a biológiai aktivitás érték nő.

A változások utáni egyenleg: +0,949 azaz nő a biológiai egyenérték.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer relevánsan változik. Az 1.-számú módosítás kapcsán Falusias lakó területből Általános mezőgazdasági területre módosul, 2.-számú módosításnál Közlekedési területbő Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre módosul, és a 3.-számú módosításnál zöldterület rendezés és bővítés történik, melyekkel összességében pozitív irányba változik a zöldfelületi mutató, ez az előző 2.1.4. fejezetben szemléltetett BAÉ számításokon is látszik.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság nem csökken, mivel egyik övezetben sem történik negatív irányú zöldfelületi arányszám változtatás. Így az OTÉK-nak is megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

3. KÖZLEJEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózat

A belső úthálózat minimálisan változik. Az 1. és 3. módosítás közlekedési területet nem érint. A 2. számú módosítás kapcsán Közút (földhivatalban közterület bejegyzésű) (Köu) területről Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági (Gksz) övezetre módosul, mivel az érintett ingatlan (23/2hrsz.) mellett kőüzem van és a jogszerűtlen átmenő forgalom balesetveszélyes, illetve a közterületnek nincs külterületi út folytatása sem. A 019/7 hrsz.-ú külterület a 3/1 hrsz.-ú útról elérhető marad ezután is. Így ez nem okoz semmilyen közlekedési változást. A közterület (zsákutca) hossza csökken. Az út kizárólag a a gazdasági terület kiszolgálást biztosította és biztosítja továbbra is.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek funkciója módosítása nem okoz ilyen változást.
Összességében minimálisan csökken a beépítésre szánt terület, és így kapacitás növekedés nem várható.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest minimálisan csökken a lakóterületek nagysága.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest csak kisebb korrekciókkal változik, jellemző módosulás nem történik.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

HATÁROZAT tervezet

…../2021.(…..) sz. önkormányzati határozat

Hidegkút község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2021. ……..-i hatállyal Hidegkút Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-SZE1, h-SZE2 jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Hidegkút településszerkezeti terve módosított m-SZE1, h-SZE2 jelű tervlap.
2. sz. melléklet: Hidegkút településszerkezeti leírás kiegészítése:

- 1.számú módosítás kapcsán az ingatlanok méretéből, exponált településképi elhelyezkedéséből és gazdaságtalan beépíthetőségéből kifolyólag, valamint mezőgazdasági művelhetőség megtarthatósága indokán Falusias lakó-ból (Lf) Általános mezőgazdasági (Má) területfelhasználásra módosul.
- A 2. számú módosítás kapcsán Közterület Kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági (Gksz) területfelhasználásra módosul a veszélyes átmenő forgalom megakadályozására.
- A 3. számú módosítással a Zöldterület és Lakóövezet területfelhasználások határvonala módosul a valós használat és a patakmeder valós nyomvonalának figyelembe vételével.

..... **.....**

jegyző polgármester

RENDELET TERVEZET

Hidegkút Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2021.(……..) önkormányzati rendelete
Hidegkút Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
7/2004.(IX.07.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Hidegkút Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, véleményének kikérésével továbbá Hidegkút Község Önkormányzata 12/2017(VIII.9.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Hidegkút Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **7/2004.(IX.07.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) **mellékletét képező BSZA-1 jelű tervlap** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-BSZA-1, m-BSZA-2) normatartalma lép.

2.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet a 314/2012.(XI.8.) Korm rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Hidegkút, 2021. ……

polgármester jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet kihirdetve: 2021. …… ……..

jegyző

II. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.
A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Hidegkút, 2021. június 28.

