

QOD építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Kispáli és Nagypáli településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása – M9 gyorsforgalmi út



KISPÁLI



Kispáli és Nagypáli községek településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása – M9 gyorsforgalmi út

Partnerségi véleményezési tervdokumentáció

2020. november



tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat
2. előzmények
 - 2.1. a településrendezési tervek módosításának programja
 - 2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése (hatályos településszerkezeti-, szabályozási tervek, és a helyi építési szabályzatok digitálisan csatolva)
 - 2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja
 - 2.4. partnerségi egyeztetés szabályai
 - 2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. településrendezési javaslat – az M9 jelű gyorsforgalmi út településrendezési tervekbe történő illesztése
4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

1. tervezői nyilatkozat

Kispáli és Nagypáli községek településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Kispáli és Nagypáli községek településrendezési terveinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv és alátámasztó munkarészei, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat megfelel a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek
- a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek
- a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési tervek készítése során az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatosan állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről és az eljárás részletes szabályairól szóló 282/2009. (XII.11.) Korm. rendeletnek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletnek
- a Zala Megyei Közgyűlés 8/2019. (IX.27.) számú rendeletének Zala Megye területrendezési szabályzatáról, térségi Szerkezeti Tervéről és övezeteiről
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) Korm. rendeletnek
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény

településtervező

Agg Ferenc

okl. építésmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

közeledési tervező

Tóth János

okl. építésmérnök
Tkö-20-0183

Kelt: Zalaegerszeg, 2020. október hó

2. előzmények

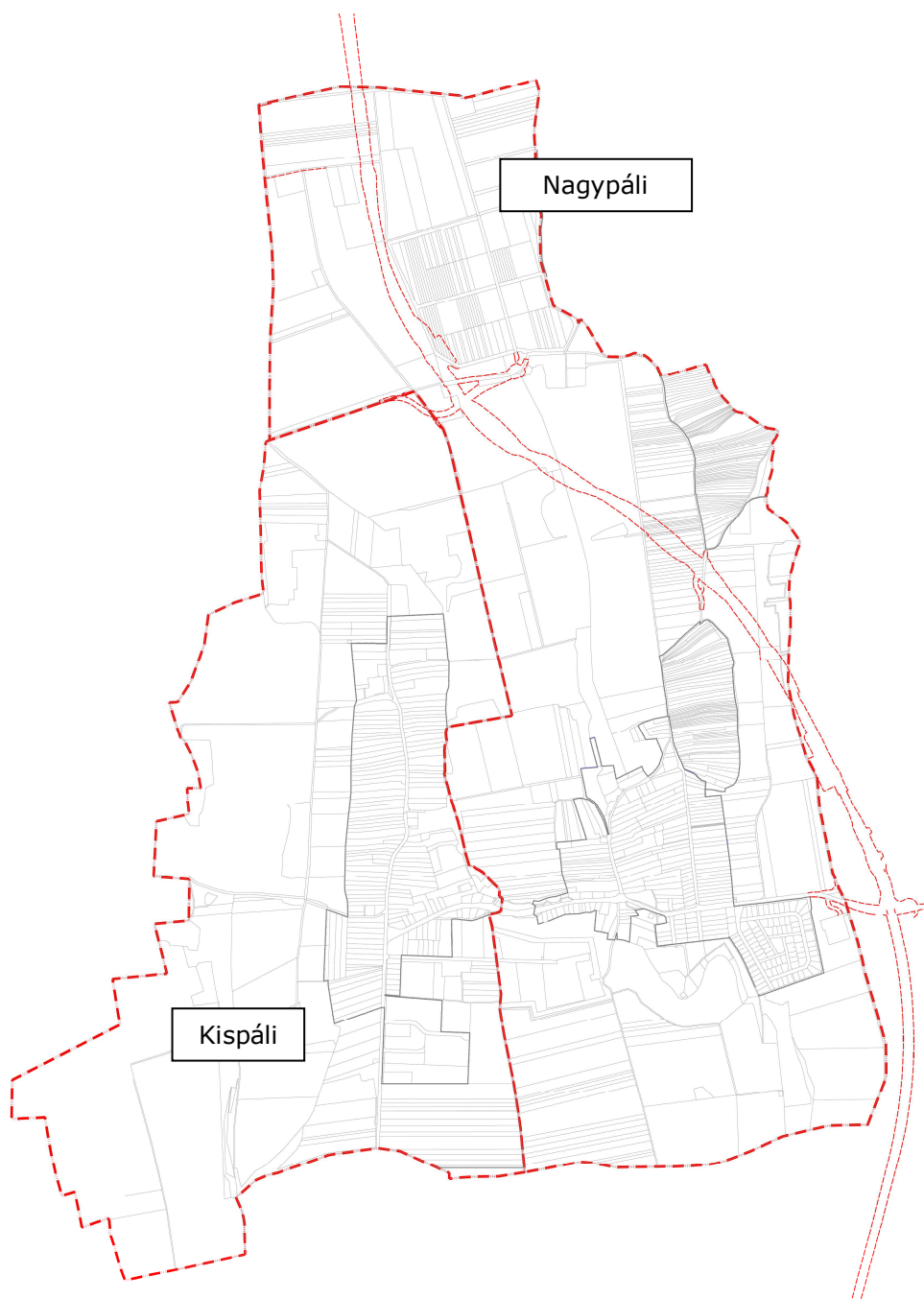
2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Az M9 gyorsforgalmi út Vasvár - Zalaegerszeg közötti szakaszának előkészítésével összefüggésben - mely a 345/2012 (XII. 6) kormányrendeletben szereplő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési beruházás - Kispáli Község Önkormányzat településrendezési terveinek módosítása szükséges.

A településrendezési tervek – településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv - módosítására irodánkat, az AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.-t bízta meg a település önkormányzata.

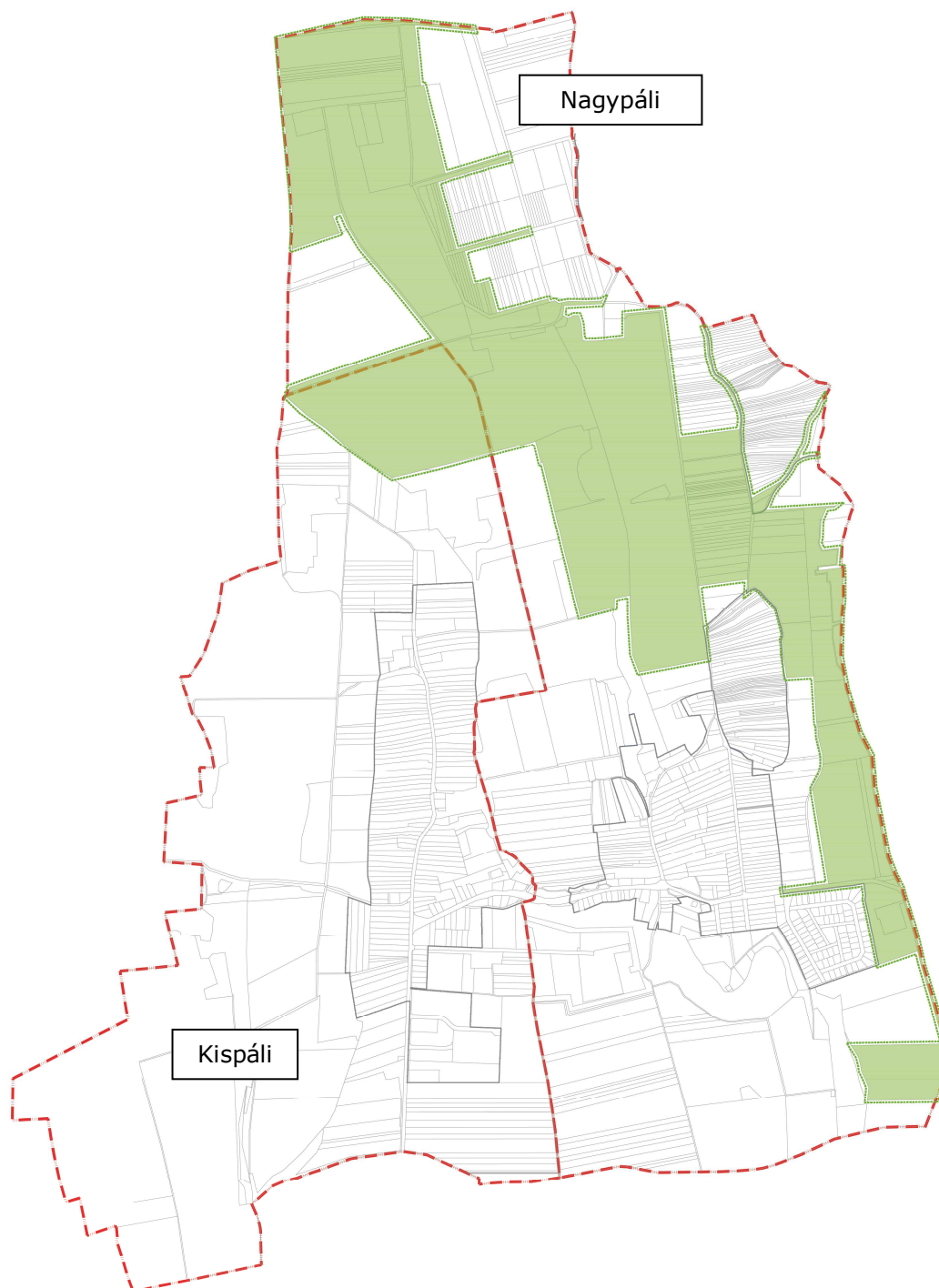
A tervezett módosítás gyorsforgalmi úthoz kapcsolódó területfelhasználás változással közvetlenül érintett területek településen belüli elhelyezkedése az alábbi:

A **módosítással érintett területek** elhelyezkedése az út nyomvonala alapján a településeken a következő:



A településrendezési tervek módosítása során a tervezési terület kiterjesztése szükséges a területfelhasználás változással közvetlenül érintett területeken túl. A kiterjesztett tervezési terület meghatározásánál a hatályos tervek szerinti, illetve a jelen módosításhoz megigényelt alaptérképi állományok lettek figyelembe véve. A kiterjesztett tervezési terület így tartalmazza azokat a telkeket, melyek a gyorsforgalmi út közlekedési területének vagy annak védőtávolságának jelölésével érintettek a figyelembe vett alaptérképi állományok szerint.

Ez alapján a bővített tervezési terület a következők szerint alakul:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Kispáli

Kispáli Község Önkormányzata a településszerkezeti tervet a 19/2011. (V. 31.) számú határozattal hagyta jóvá és a 22/2018. (VII. 24.) számú határozattal módosította.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 7/2011. (V.31.) számú rendelettel hagyta jóvá, majd a 2/2017. (II. 22.) és a 7/2018. (VII. 30.) önkormányzati rendeletekkel módosította.

Nagypáli

Nagypáli Község Önkormányzata a településszerkezeti tervet a 2004-ben hagyta jóvá és a 75/2012. (XI. 07.).

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet a 11/2004. (XI.27.) számú rendelettel hagyta jóvá, majd a 19/2012. (XII. 14.) és a 20/2014. (IV. 30.) önkormányzati rendeletekkel módosította.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – mivel a módosítás tárgya a 345/2012. (XII. 6.) kormányrendeletben szereplő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Kispáli Község Önkormányzatai Képviselő-testülete az 7/2017. (X. 30.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

Nagypáli Község Önkormányzatai Képviselő-testülete az 8/2017. (XII. 5.) önkormányzati rendelete határozza meg a partnerségi egyeztetés szabályait.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (5) bekezdésével összhangban, illetve a települések partnerségi rendeleteinek megfelelően az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szerveket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

Kispáli és Nagypáli Községek Főépítésze

FELJEGYZÉS

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet alapján

Nagypáli és Kispáli Község Önkormányzati Képviselőtestülete kezdeményezte a község településrendezési eszközeinek módosítását a 345/2012 (XII. 6) kormányrendeletben szereplő, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési beruházás megvalósulása érdekében, mely során a helyi építési szabályzat és a településszerkezeti terv módosul.

A 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 3/C. §-a kimondja, hogy „Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.”

A kormányrendelet 1. melléklete határozza meg a megalapozó vizsgálat, a 3. melléklete az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit.

Módosuló helyi építési szabályzat esetében a kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése kimondja, hogy „Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A kormányrendelet fenti előírásainak figyelembevételével a településrendezési terv módosításához szükséges alátámasztó javaslat tartalmát az alábbiak szerint határozom meg:

1. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

(a településrendezési javaslatok és a táji, természeti, környezeti, épített örökségi, közlekedési és közmű elemek, javaslatok egymásra hatásának bemutatása szöveges és rajzi formában)

1.1. Településrendezési javaslatok

(a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

(a település közlekedési javaslatainak ismertetése, hálózatok, csomópontok, keresztmetszetek, a magasabb rendű szakági úthálózati elemek integrálása, területbiztosítás)

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

(a településrendezési javaslatok összhangja a hatályos településszerkezeti tervben rögzített elhatározásokkal, területek aktiválása, ütemezése)

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

(a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)

A módosítás során új országos jelentőségű közlekedési infrastruktúra hálózat nyomvonalának – gyorsforgalmi út - kijelölése történik, mely érinti a településszerkezeti tervet, így szükséges a

közlekedési munkarész elkészítése az érintett közlekedési kérdésekkel kapcsolatban. Az M9 gyorsforgalmi út külterületen halad, a település közmű- és vízelvezetési hálózatához közvetlenül nem kapcsolódik. A gyorsforgalmi út tervezése során foglalkoznak a közmű és vízelvezetési kérdésekkel, így jelen dokumentációnak ez nem része.

Kelt Nagypáli, 2019. március 14.

Fülöp Tibor

Kispáli és Nagypáli Községek
Főépítésze

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

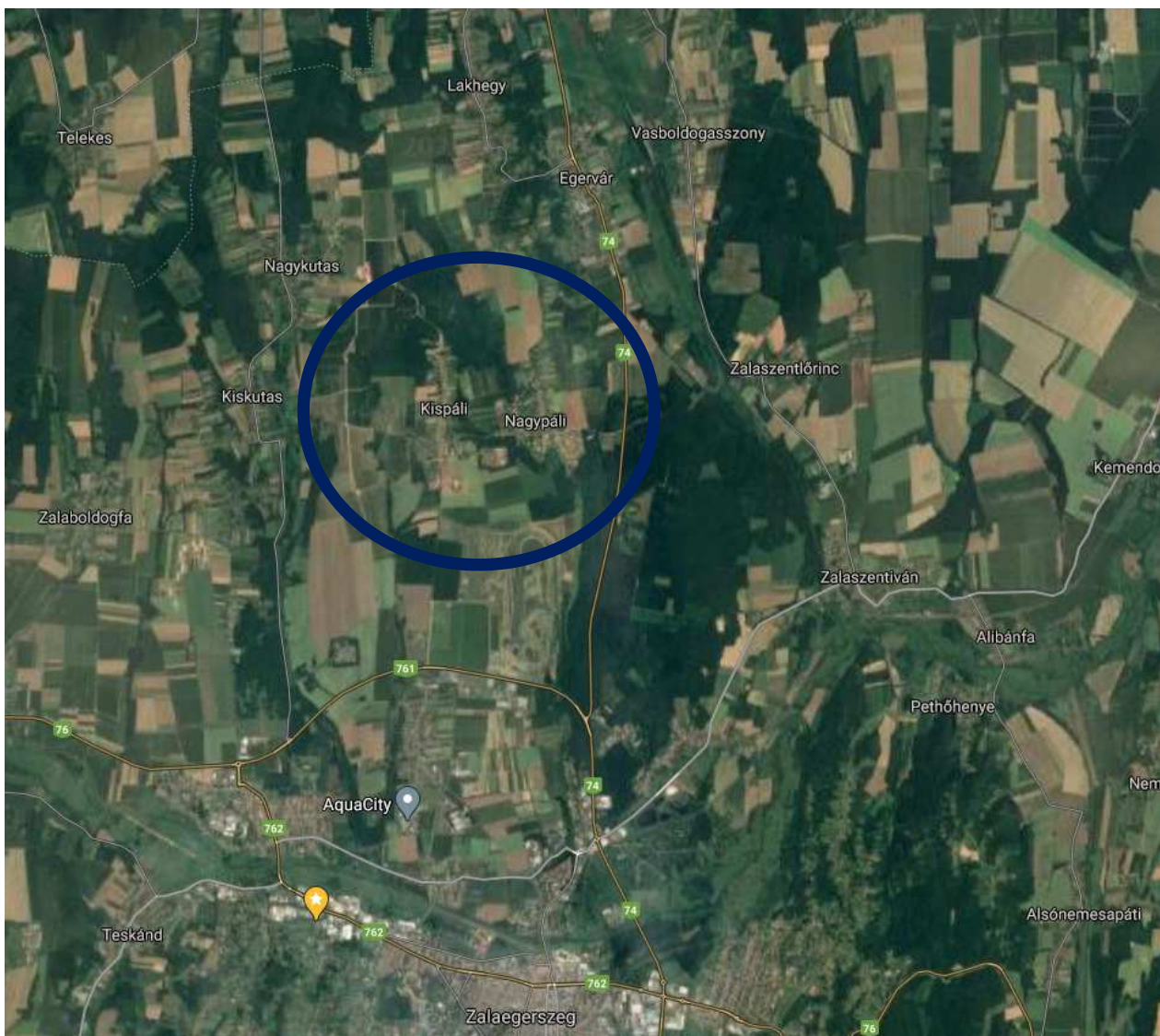
településrendezési javaslat

3. Az M9 jelű gyorsforgalmi út településrendezési tervekbe történő illesztése

a változtatási program ismertetése

Alsónemesapáti község önkormányzata kezdeményezte a településrendezési tervek módosítását, melynek tárgya az M9-es gyorsforgalmi út rendezési tervekbe történő illesztése a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás megvalósítása érdekében.

Az M9 jelű gyorsforgalmi út legkedvezőbbnek ítélt nyomvonalára a kiviteli tervek elkészültek. E tervek alapján történik a településrendezési tervekbe történő átvezetés, melynek célja olyan szabályozás létrehozása, mely biztosítja a projekt megvalósításához szükséges területek kisajátíthatóságát, illetve megvalósítja a területek közlekedési területfelhasználásba történő sorolását. A nyomvonal keresztülhalad a településen, eközben elsősorban beépítésre nem szánt területeken halad, két helyen azonban beépítésre szánt területeket is érint.



Nagypáli és Kispáli tervezési terület

A Nemzeti Fejlesztési Minisztérium 2015. november 27-i keltezésű KIF/26791/2015-NFM iktatószámú levelével elrendelte a „Megyei jogú városok bekapcsolása a gyorsforgalmi hálózatba” programon belül:

- az „M9 Vasvár és Zalaegerszeg közötti szakasz előkészítése (tervezés) (M75 csomóponttal) ” 2x2 sávós autópályát előkészítését,
- valamint ehhez csatlakozóan a Zalaegerszeg megközelítése, 76. Zalaegerszeg – M7 ap. közötti szakasz fejlesztése 2x2 sávós gyorsút építését (M76).

Az M9 gyorsforgalmi út Vasvár – Nagykanizsa közötti szakasza az UVATERV-UTIBER-UNITEF 83' konzorcium által 2015 júniusában készített 52.298 tervszámú környezetvédelmi hatástanulmánya alapján az Országos Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főfelügyelőség OKTF –KP/2272-77/2016. ikt. sz. határozatával 2016. augusztus 15-én környezetvédelmi engedélyt kapott.

Ezt követően került kiírásra az engedélyezési és tender terv készítésére vonatkozóan a pályázat a tárgyi Vasvár-Zalaegerszeg szakaszra. A tervezésre kiírt közbeszerzési eljárás nyertese a Vasvár Zalaegerszeg Konzorcium lett (konzorcium vezető Utiber Kft.). A tervezési szerződés 2017.06.26-i dátummal került aláírásra.

A tervezés során a feladat részeként a környezetvédelmi engedélyt kapott nyomvonalváltozat felülvizsgálata/módosítása vált szükségessé Magyarország kormánya, valamint a régióban az M9 gyorsforgalmi úttal érintett települések által tervezett beruházások figyelembevételével. A felülvizsgálat szükségességére vonatkozóan a Nemzeti Fejlesztési Minisztériumi - KIFEFF/90653-1/2017-NFM iktatószámú - elrendelő levele 2017. december 19.-én került kiadásra. A célkitűzéseket kormányhatározatok és a települések fejlesztési tervei alapozzák meg. Az elmúlt néhány évben Zalaegerszeg térségében számos ipari park, logisztikai központ fejlesztés indult el. Ezek közül a zalaegerszegi járműipari tesztpálya kiemelten kezelt beruházás, amely esetében a közvetlenebb gyorsforgalmi úthálózat elérés kulcsfontosságú kérdés.

Tervező a nyomvonal felülvizsgálat során több változat egyeztetését bonyolította le térségi, megrendelői, kezelői, illetve minisztériumi szinten, és a meghozott döntés alapján 2018 januárjában a kiválasztott nyomvonalra vonatkozó környezetvédelmi engedély módosítási dokumentációhoz szükséges környezetvédelmi felmérések megkezdődhettek. A több körben véleményezett véglegesített dokumentáció 2018 októberében került benyújtásra a Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály részére módosított környezetvédelmi engedély kiadása céljából. A környezetvédelmi engedély módosítása PE/KTFO/4597-115/2018. ügyiratszám 2018. november 29. került kiadásra.

A tárgyi projekttel párhuzamosan a Zalaegerszeg – Pacsa – Sármellék - Fenékpuszt - M7 autópálya nyomvonalon előkészített és környezetvédelmi engedéllyel rendelkező M75 autópályát helyett „Zalaegerszeg gyorsforgalmi bekötése – R76 gyorsút projekt megvalósítás” (KIFEFF/23365/2017-NFM) került előtérbe. Az R76 gyorsút projekt elrendelés módosítására 2018. május 15. dátummal került sor, így a KIFEFF/35557/2018-NFM iktatószámú Minisztériumi levél alapján - már az elnevezésében is pontosított - M76 autópályát projekt előkészítését és megvalósítását rendelték el, a 2017. október 6.-án kelt KIFEFF/73576/2017-NFM iktatószámú „a 2x2 sávós autópályává fejleszthető autópályák keresztmetszete” tárgyú államtitkári levélben foglaltakkal összhangban. Az M76 projektre vonatkozóan 2018. január 15-én tervezési szerződés került aláírásra a Zalaegerszeg (Misefa) -Fenékpuszt közötti szakasz engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítésére.

A fenti előzményeket követően a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. megbízása alapján, a Vasvár Zalaegerszeg Konzorcium (konzorcium vezető Utiber Kft.) feladatát képezte az „Engedélyezési terv és tenderdokumentáció készítése az M9 autópályát Vasvár - Zalaegerszeg közötti szakaszra”.

A konzorciumi feladatmegosztás alapján a teljes projekt szakaszolása az alábbiak szerinti:

- **I. tervezési szakasz:** Vasvár – Nagypáli közötti szakasz (Vas és Zala megye) 0+000-18+500 km szelvények között.

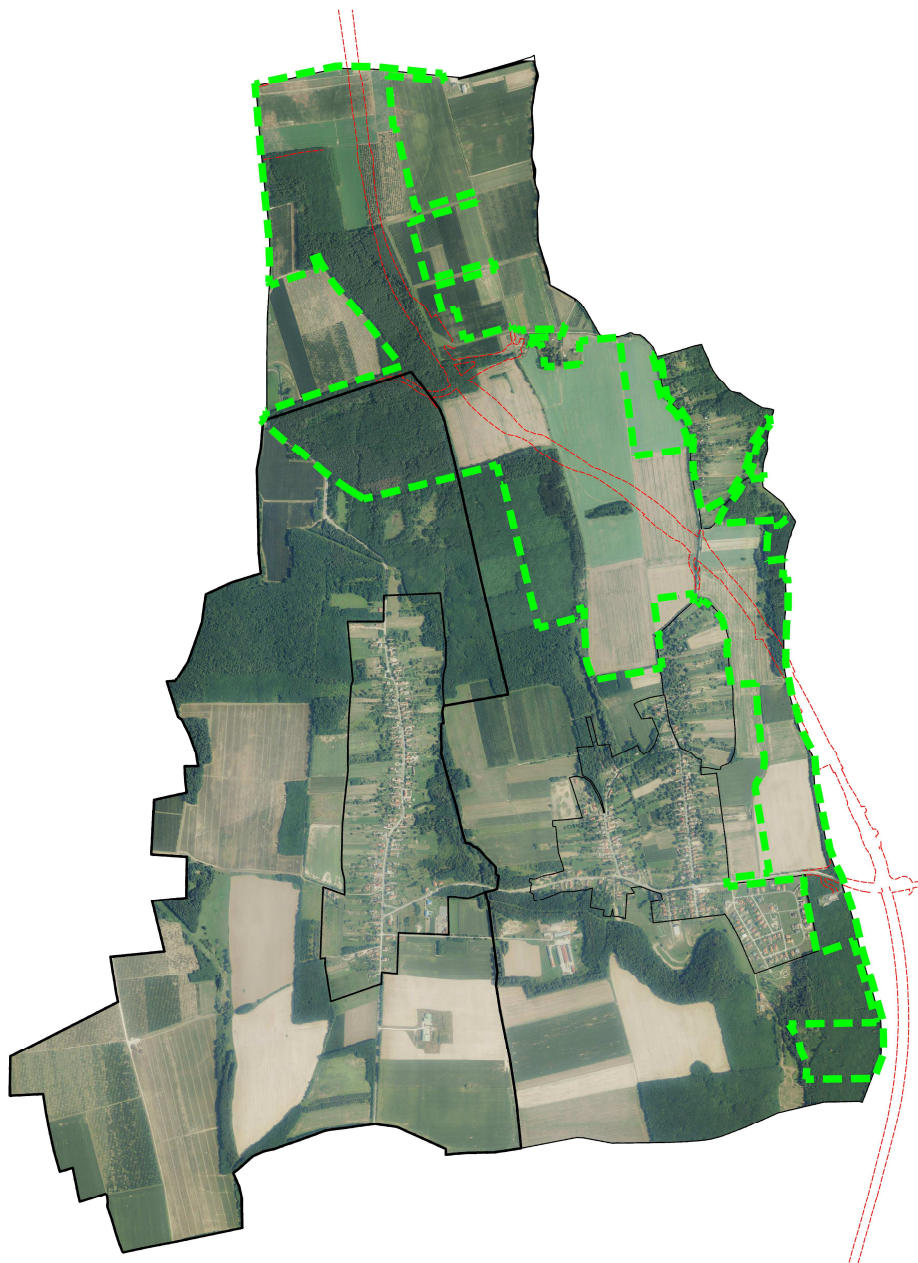
- **II. tervezési szakasz:** Nagypáli - Misefa közötti szakasz (Zala megye) 18+500-38+880 km szelvények között.

Nagypáli és Kispáli Község közigazgatási területén az M9 gyorsforgalmi út Vasvár- Nagypáli közötti I. szakaszának, valamint Nagypáli esetében kis szakaszon a Nagypáli – Misefa közötti II. tervezési szakaszának útépitési engedélyezési tervei releváns, amelyek kidolgozott műszaki tartalma alapján a szükséges szabályozási, és szerkezeti tervi módosítások előkészítésre kerültek.

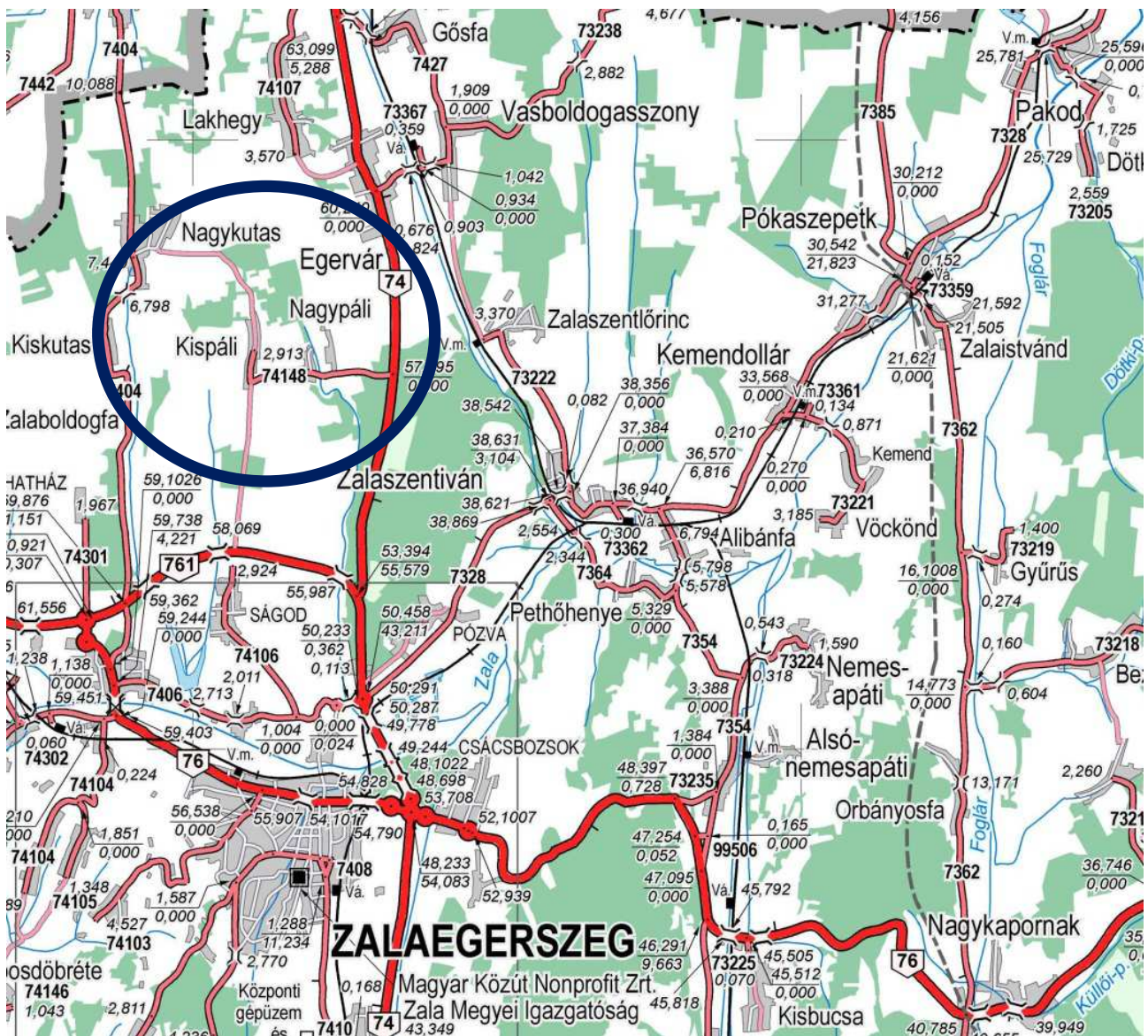
a tervezési terület bemutatása

A módosítással érintett területek Kispáli és Nagypáli települések közigazgatási területén helyezkednek el. A települések a 74-es számú főúthoz csatlakozó 74148 számú mellékútról tárhatóak fel.

A tervezési terület Nagypáli települést érinti nagyobb mértékben, míg Kispálinak csak az északi részén található erdőterület érintett. Nagypáli esetében a település keleti része érintett, ahol a valóságban mezőgazdasági területek, szántók találhatóak, valamint az északi rész, ahol az erdőterületek dominálnak.



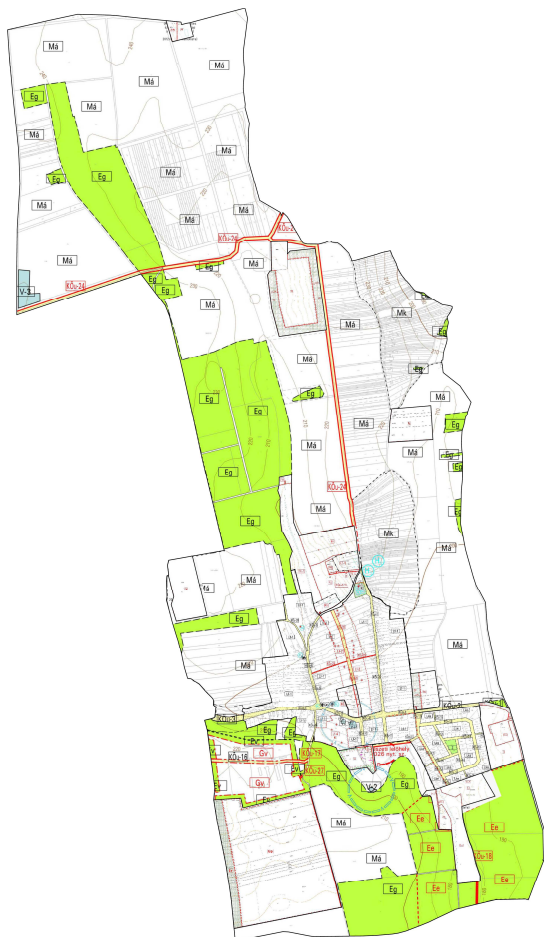
a terület
műholdfelvételen a
tervezési területtel,
illetve a tervezett
kiszajátítási vonalakkal



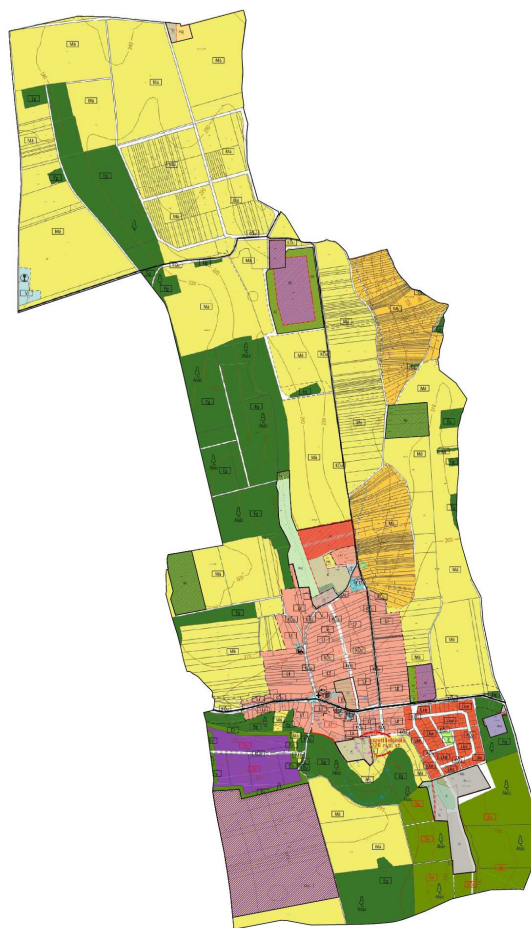
Nagypáli és Kispáli környezetének közlekedési struktúrája

hatályos településrendezési eszközök

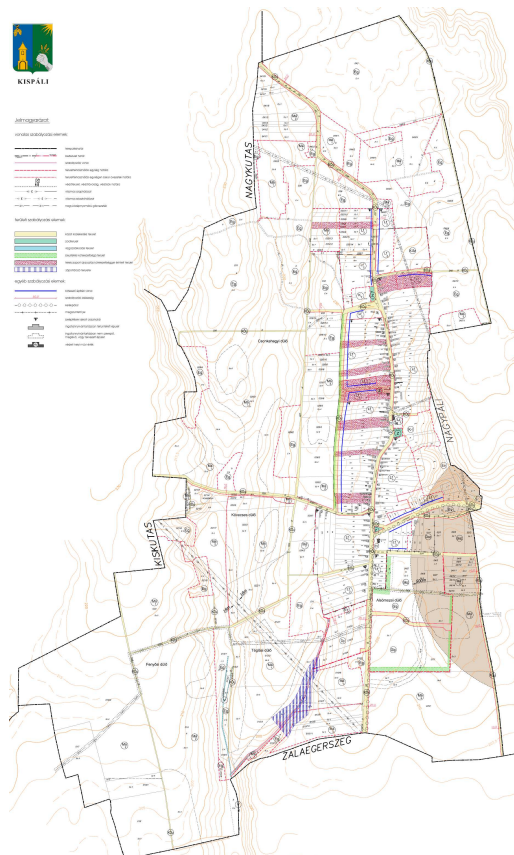
Nagypáli település nem rendelkezik egységes szerkezetű településszerkezeti és szabályozási tervvel. A 2012-ben történt településrendezési terv módosítás során a módosítással érintett területeket külön tervlapon szerepelve került jóváhagyásra. A tervezés során e tervlapokat egységes szerkezetbe foglaltuk, így láthatóak az egymás mellett lévő hatályos területfelhasználások az egyes területekre, illetve a hatályos szabályozás is egymás mellé került a külterületet és belterületet is beleértve.



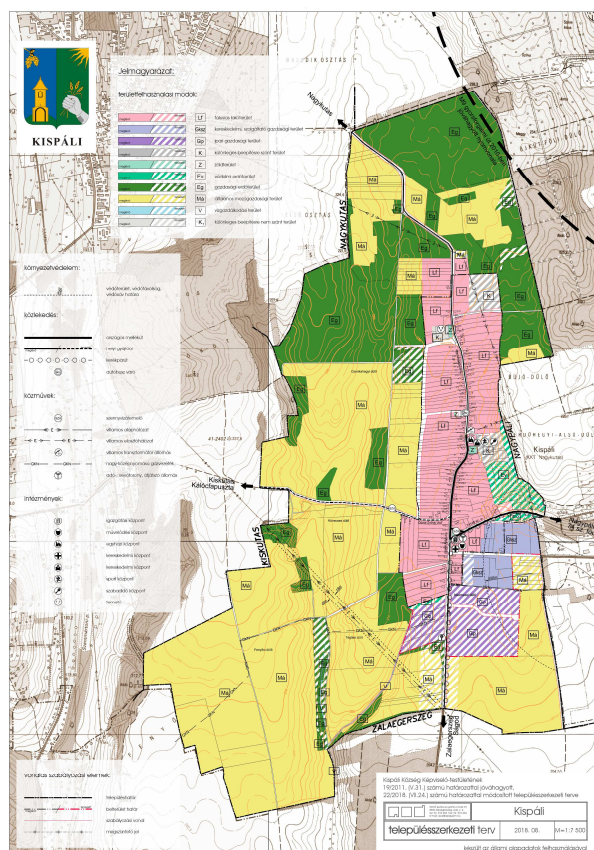
Nagypáli egységbe szerkesztett hatályos szabályozási terv



Nagypáli egységbe szerkesztett hatályos településszerkezeti terv



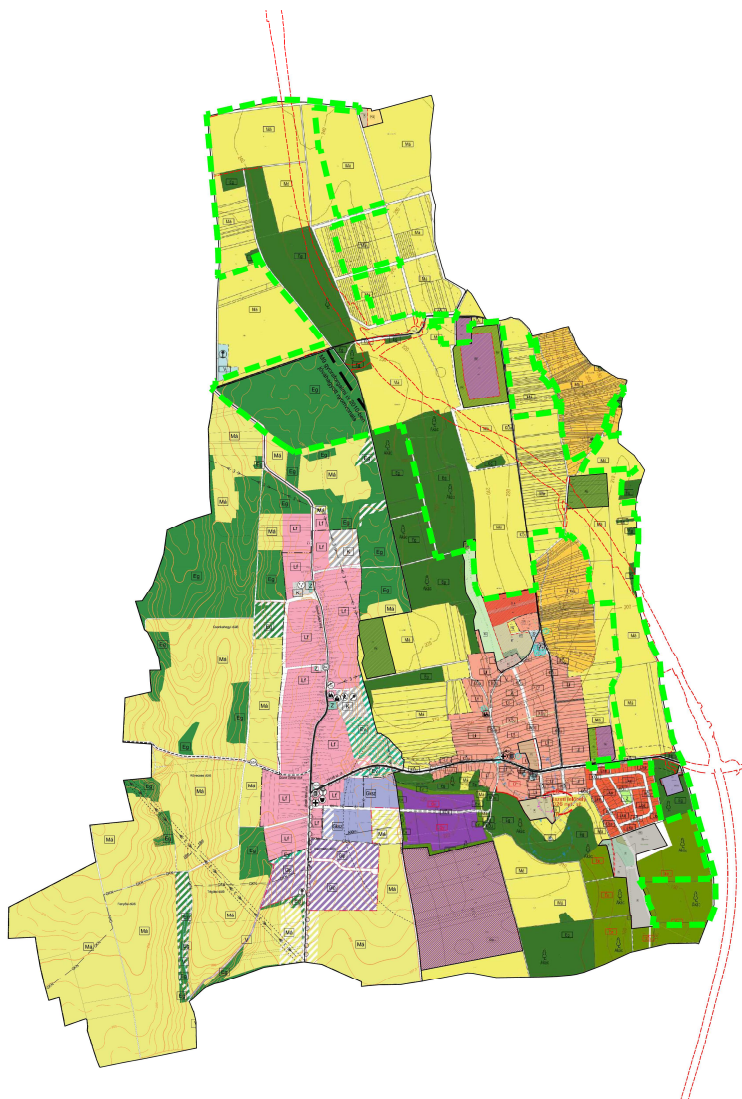
Kispáli hatályos szabályozási terve



Kispáli hatályos településszerkezeti terve

A jobb oldali térképen Kispáli és Nagypáli településszerkezeti terve egymás mellé rakva láthatók a tervezési területtel, illetve a tervezett gyorsforgalmi út kisajátítási határaival.

A települést érintő szakaszt északról vizsgálva látható, hogy a Nagypálit érintve általános mezőgazdasági területfelhasználású területen ér be a településre. A mezőgazdasági területeket elhagyva gazdasági erdő területfelhasználást érint. A gyorsforgalmi út fő nyomvonala végig Nagypáli településen halad, a gyorsforgalmi út bekötő útja azonban érinti Kispáli települést. Ez a bekötő út a hatályos szerkezeti terven gazdasági erdő területfelhasználást érint. E csomópontot elhagyva a tervezett gyorsforgalmi út már csak Nagypálit érinti, ahol mezőgazdasági és erdő területeken halad a lakóterületektől legalább 300 méteres távolságba. Beépítésre szánt területek mellett elhalad 300 méteren belül, mely területek kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területfelhasználásúak.



alátámasztó közlekedési javaslat

A tervezési területen az alábbi kööttségeket kellett szem előtt tartani:

- Az érintett terület természeti, és épített adottságainak figyelembe vétele mellett a településképi értékek megőrzése;
- A meglévő közművek épségének megőrzése, gazdaságossági szempontból azok kiváltásának, esetleges áthelyezésének lehetőség szerinti elkerülése;
- A meglévő burkolatok, és környező létesítmények magassági és helyszínrajzi pozíciójának szem előtt tartása, az épített környezet minél kisebb mértékű érintése;
- A magántulajdon védelme, illetve a település rendezési terve által biztosított területek igénybevételén túl egyéb ingatlanok érintettségének elkerülése;
- Megfelelő forgalmi rend kialakítása, mely illeszkedik a kistérség, valamint az érintett települések közlekedési koncepciójába.

a településszerkezet és a szabályozás változásai

A tervezett módosítás során a kisajátítási határokat alapul véve megállapításra kerültek a tervezett gyorsforgalmi út és csatlakozó útjainak határvonalai, mely határon belül közlekedési és közmű elhelyezési területfelhasználás kerül jelölésre mindkét település esetében.

A környező területfelhasználások maradnak a hatályos településszerkezetnek megfelelően gazdasági erdő, illetve általános mezőgazdasági területfelhasználásúak.

A települések településrendezési terveiben a tervezési határvonalon belül frissítésre kerülnek az államigazgatási adatszolgáltatások – köztük az alaptérképi adatbázis, régészeti lelőhelyek határa, stb.

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban országos terv) 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

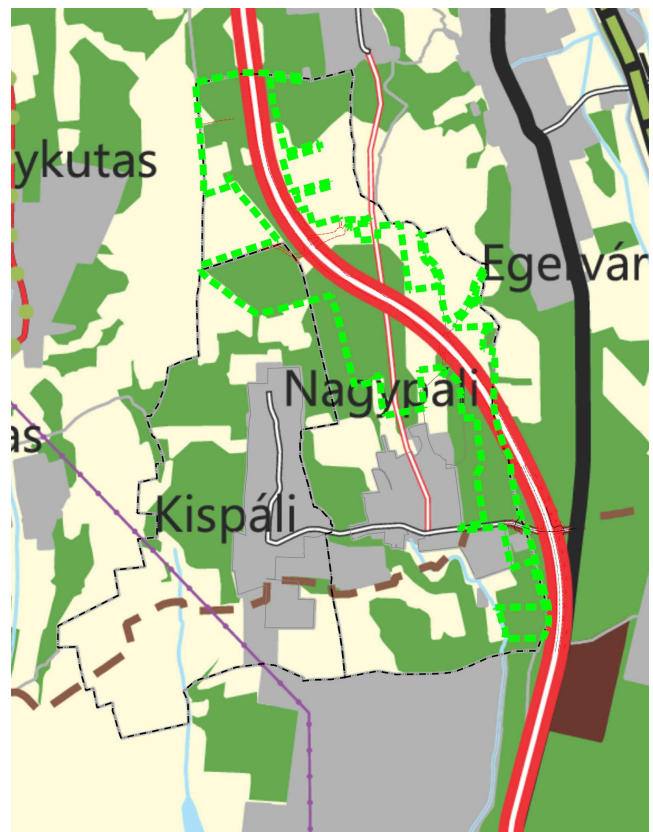
Egervár nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összefüggések vizsgálata során.

Zala Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban megyei terv) a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadta el, mely 2019. október 15.-én lépett hatályba.

Az országos és a megyei területrendezési terv infrastruktúra hálózata



országos szerkezeti terv Kispáli és Nagypáli településekre vonatkozóan



megyei szerkezeti terv Kispáli és Nagypáli településekre vonatkozóan

Az országos és a megyei területrendezési terveken is jelölésre került a tervezett gyorsforgalmi út nyomvonala, melynek településrendezési tervbe történő illesztése jelen módosítás tárgya. A településeket érintően szerepel továbbá meglévő és tervezett mellékút, valamint földgáz elosztó vezeték is.

Az országos és a megyei területrendezési terv térségi területfelhasználásainak vizsgálata

Az **országos szerkezeti terven** jelölésre kerültek a térségi területfelhasználások, melyek lehatárolását a megyei terv pontosítja. A térségi területfelhasználási kategóriáknak alapjául a megyei terv lehatárolásai szolgálnak. A megyei terven a tervezett gyorsforgalmi út nyomvonala jelentősen letakarja az alatta lévő területfelhasználásokat.

A tervezési területen belül Kispáli esetében csak erdő térség szerepel, Nagypáli esetében azonban az erdő térségen kívül megtalálható a mezőgazdasági térség, települési térség is.

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

a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;

b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;

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

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

e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

Az országos és a megyei övezetek vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket, melyek az alábbiak:

19. § (1) Az országos övezetek a következők:

1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

(3) A megyei övezetek a következők:

1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.

(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

Az országos törvény alapján a megyei terv az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület, tanyás területek, földtani veszélyforrás terület övezeteinek területi lehatárolását tartalmazza, arra előírásokat a területrendezésért felelős miniszter állapít meg. A megyei tervek hatásköre a továbbiakban az egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolására és előírásainak megfogalmazására terjed ki, melyet a területrendezésért felelős miniszter hagy jóvá.

A korábban ismertetett országos és megyei övezetek közül a tervezési területet az alábbiak érintik:

- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete
- erdők övezete
- erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

Az övezetre vonatkozóan az alábbi előírások kerültek meghatározásra:

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.

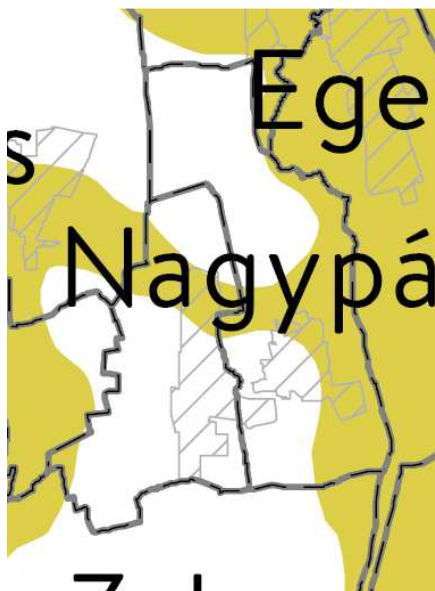
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelmről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

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

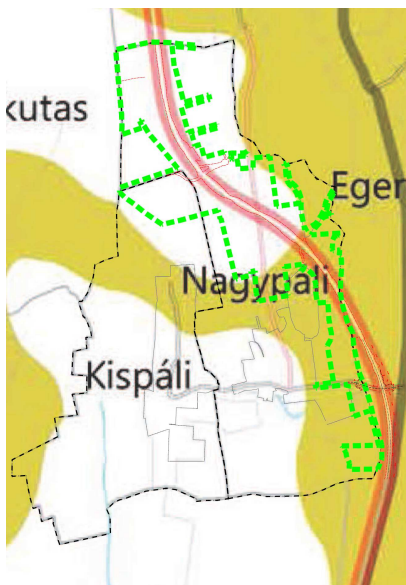
b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(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.



tájképvédelmi terület övezete az országos terv alapján



tájképvédelmi terület övezete a megyei terv alapján

tájképvédelmi terület övezete a BFNP adatszolgáltatása alapján

A tájképvédelmi terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti. A jogszabály előírásai alapján a településrendezési tervek készítésekor kell sort keríteni az övezet határának pontosítására, valamint az övezetre vonatkozó előírások meghatározására a helyi építési szabályzatban. Erre a tervek teljes felülvizsgálata alkalmával kerülhet sor.

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

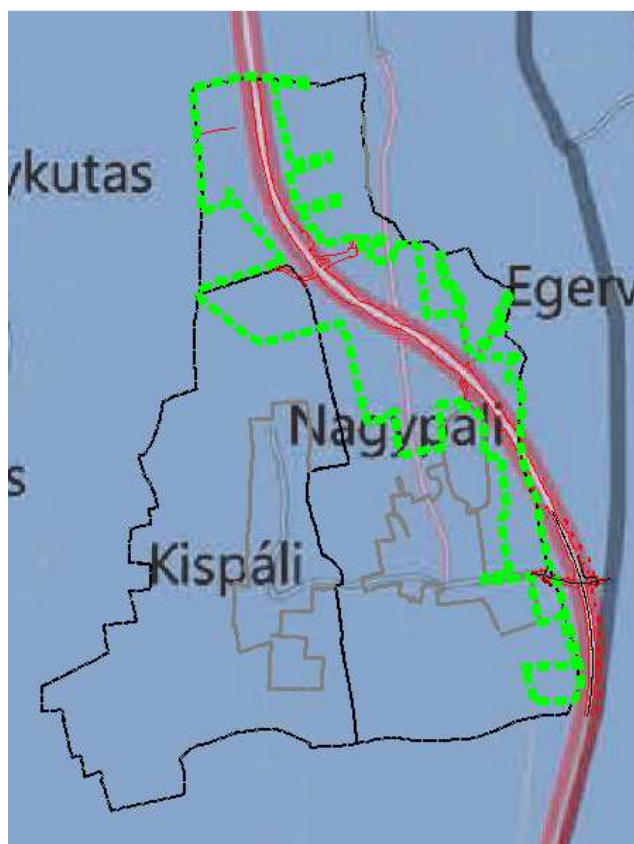
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

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.



vízminőség-védelmi terület övezete
az országos terv alapján



vízminőség-védelmi terület övezete
a megyei terv alapján

A vízminőség-védelmi terület övezete a település teljes közigazgatási területét érinti. A jogszabály előírásai alapján a településrendezési tervek készítésekor kell sort keríteni az övezet határának pontosítására, valamint az övezetre vonatkozó előírások meghatározására a helyi építési szabályzatban. Erre a tervek teljes felülvizsgálata alkalmával kerülhet sor.

Erdők övezete és az erdőtelepítésre javasolt övezet területe

17. Erdők övezete

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

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

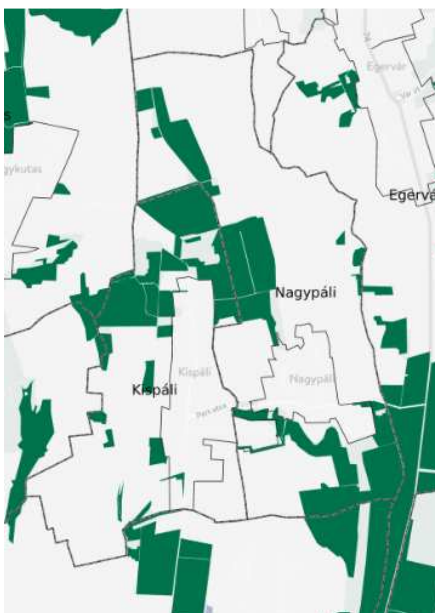
3. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

3. § (1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban - a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül - az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

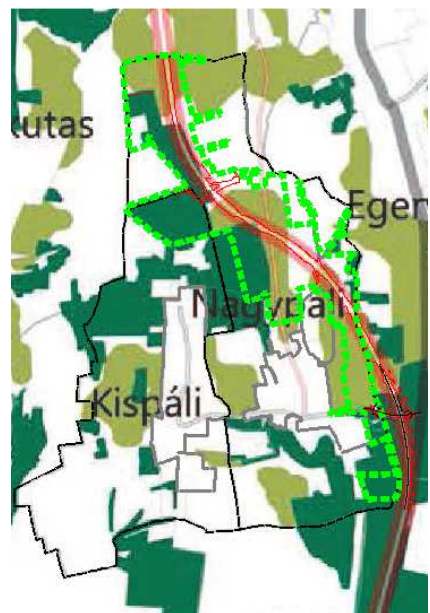
b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



erdők övezete az országos terv mellékletét képező tervlap alapján

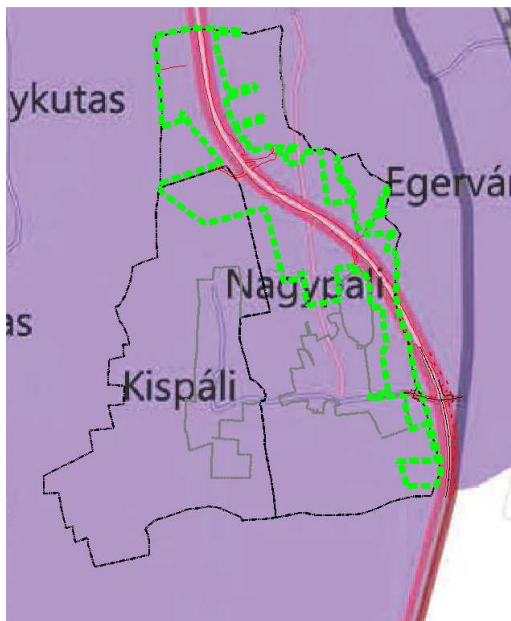


erdőtelepítésre javasolt terület övezete az országos terv kiegészítő rendeletének mellékletét képező tervlap alapján



erdők övezete és erdőtelepítésre javasolt terület övezete a ZMTRT alapján

Földtani veszélyforrás terület övezete



földtani veszélyforrás terület övezete a
megyei terv övezeti tervlapja alapján

11. Földtani veszélyforrás terület övezete

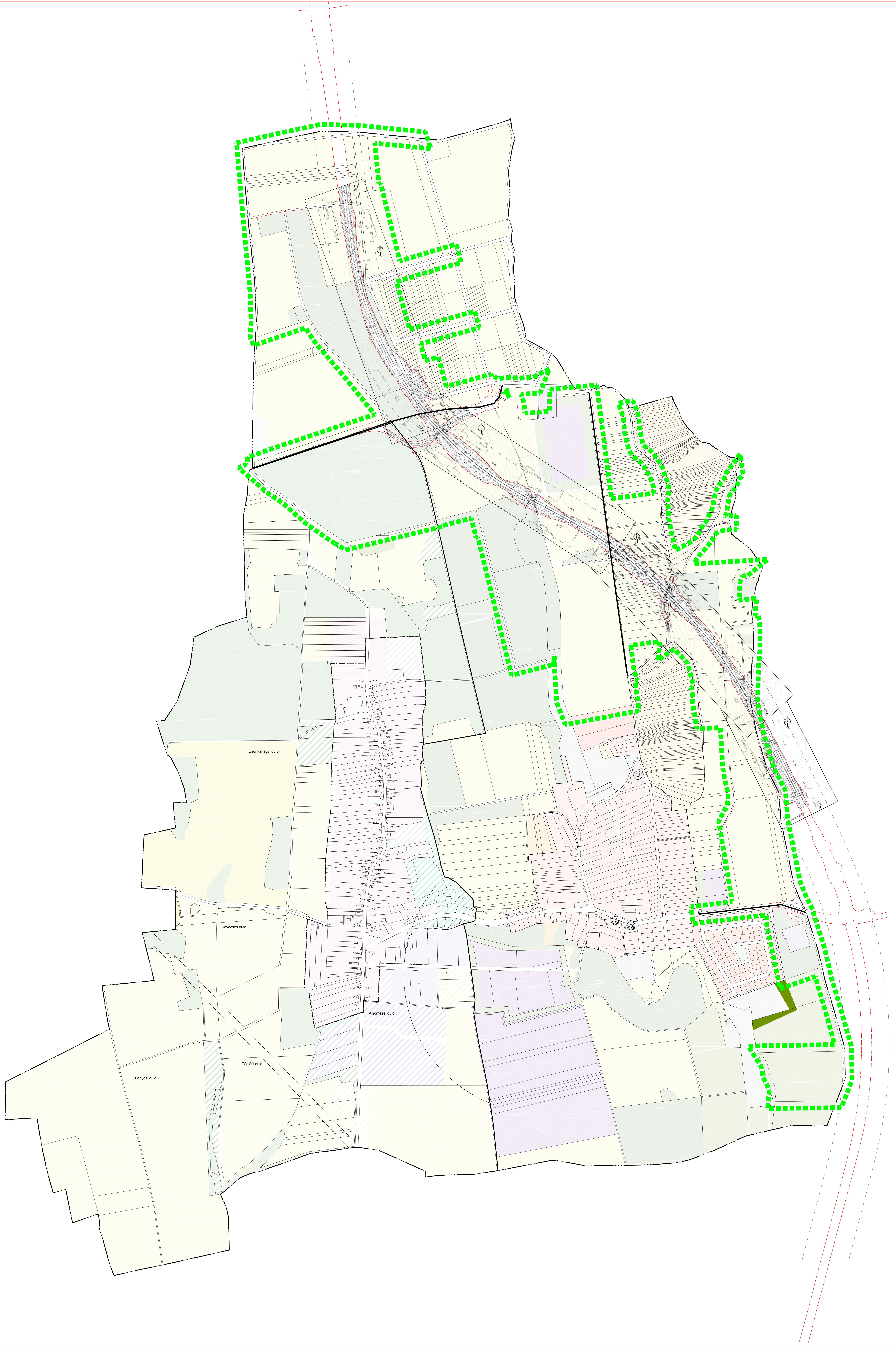
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

A földtani veszélyforrás terület övezete a települések teljes közigazgatási területét érintik. A jogszabály előírásai alapján a településrendezési tervek készítésekor kell sort keríteni az övezet határának pontosítására, valamint az övezetre vonatkozó előírások meghatározására a helyi építési szabályzatban. Erre a tervek teljes felülvizsgálata alkalmával kerülhet sor.



■ ■ ■ ■ ■ Tervezési terület határa

Területhasználati egységek:

GksZ	GksZ jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület
Gip	Gip jelű ipari gazdasági terület
Eq	Ej jelű gazdasági erődtérület
Ev	Ev jelű védelmi erődtérület
Ee	Ee jelű egészségügyi erődtérület
Má	Má jelű általános mezőgazdasági terület
Mk	Mk jelű kertes mezőgazdasági terület
KöU	KöU jelű közúti közlekedési terület

Értékvédelem:

Régészeti lelőhely határa

Közlekedés:


 Gyorsforgalmi út - tervezett
 Helyi gyűjtőút
 Közút védőterületének határa

