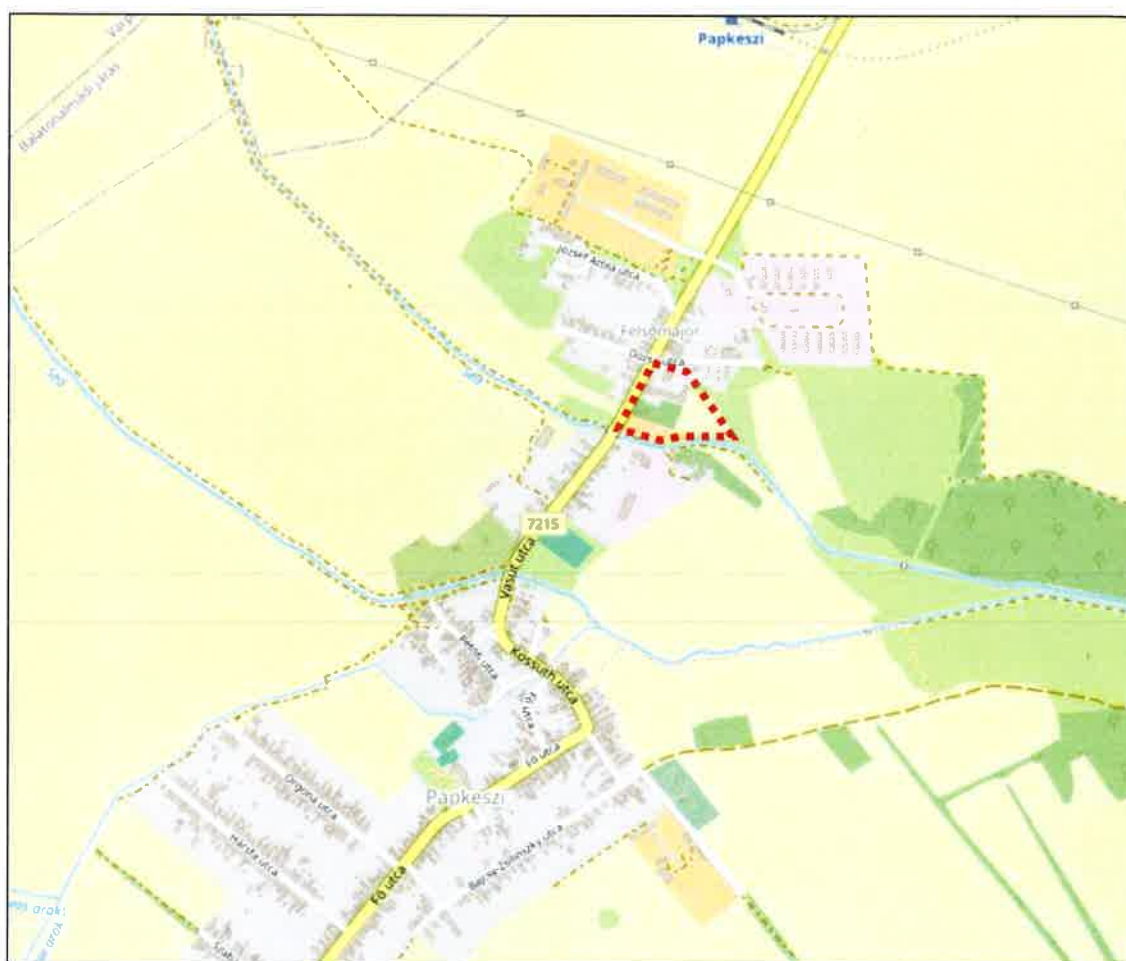


PAPKESZI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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

Partnerségi véleményezési dokumentáció



Budapest, 2025. február

PAPKESZI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 2. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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

Partnerségi véleményezési dokumentáció

MEGBÍZÓ: **PAPKESZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8183 Papkeszi, Fő u. 42.
Polgármester: Ráczkevi Lajos polgármester
Főépítész: Bogdán László

TERVEZŐ: **VÁROS ÉS HÁZ BT**
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

Bárdosi György

Településrendezés:	Bárdosi Andrea	Város és Ház Bt.
	Bárdosi György	Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Munkatárs:	Kolláth Krisztina	Város és Ház Bt.
------------	-------------------	------------------

Kolláth Krisztina

Budapest, 2025. február

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők és E-TÉR adatszolgáltatás

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

2.7 Környezeti hatások és feltételek

2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Az előzetes környezeti értékelés véleményezésben beérkezett vélemények összefoglalója

Az előzetes környezeti értékelés véleményezésben beérkezett vélemények

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Papkeszi Község Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg jelent terv elkészítésével, mint a hatályos Településterv készítőjét. Papkeszi Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településterv készítése keretében 2024. márciusában fogadta el Papkeszi Képviselő-testülete a 3/2024. (III. 28.) sz. rendelettel.

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

A jelen településrendezési eszközök módosítása egy területre vonatkozik melyen a tulajdonos éttermet, cukrászdát és szálláshely-szolgáltatást tervez üzemeltetni.

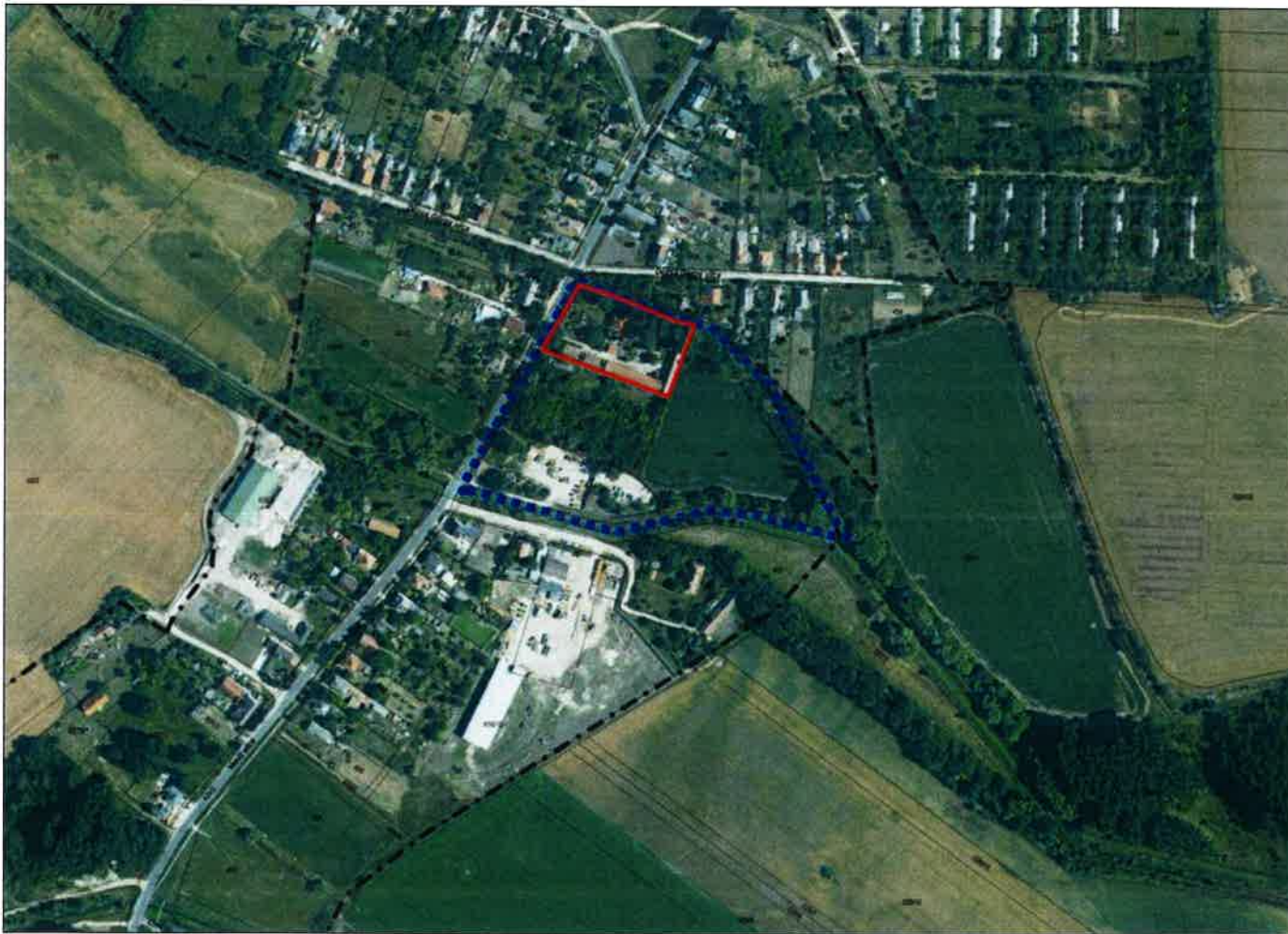
Papkeszi Község Önkormányzat Képviselő-testülete támogatta a kérelmet, azonban a Településterv egyeztetési eljárás folyamatában a kérést már nem lehetett érvényesíteni. Így a Képviselő-testület 123/2024 (VIII.28.) Kt. határozatával megerősítette korábbi döntését, melynek megfelelően kezdeményezte a Településrendezési terv módosítását a fentieknek megfelelően, az adott terület (telektömb) Lf3* megnevezésű övezetbe történő átsorolására. A határozatokat ld. a dokumentum mellékletében.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése:

A terület a belterület északi részén a Vasút utca mentén található 448 hrsz-ú telken.

A tervezés terület a 445-449 hrsz-ú telkeket magába foglaló tömb.

A módosítással érintett terület elhelyezkedése:



Ortofotó a területről – kék színnel jelölve a tervezési terület, pirossal a módosítás területe (forrás: adatszolgáltatás)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Papkeszi Község Önkormányzata 2024-ben készítette el a Településfejlesztési Tervet és a Településrendezési eszközök felülvizsgálataként az új típusú Településtervet, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. A terveket a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette.

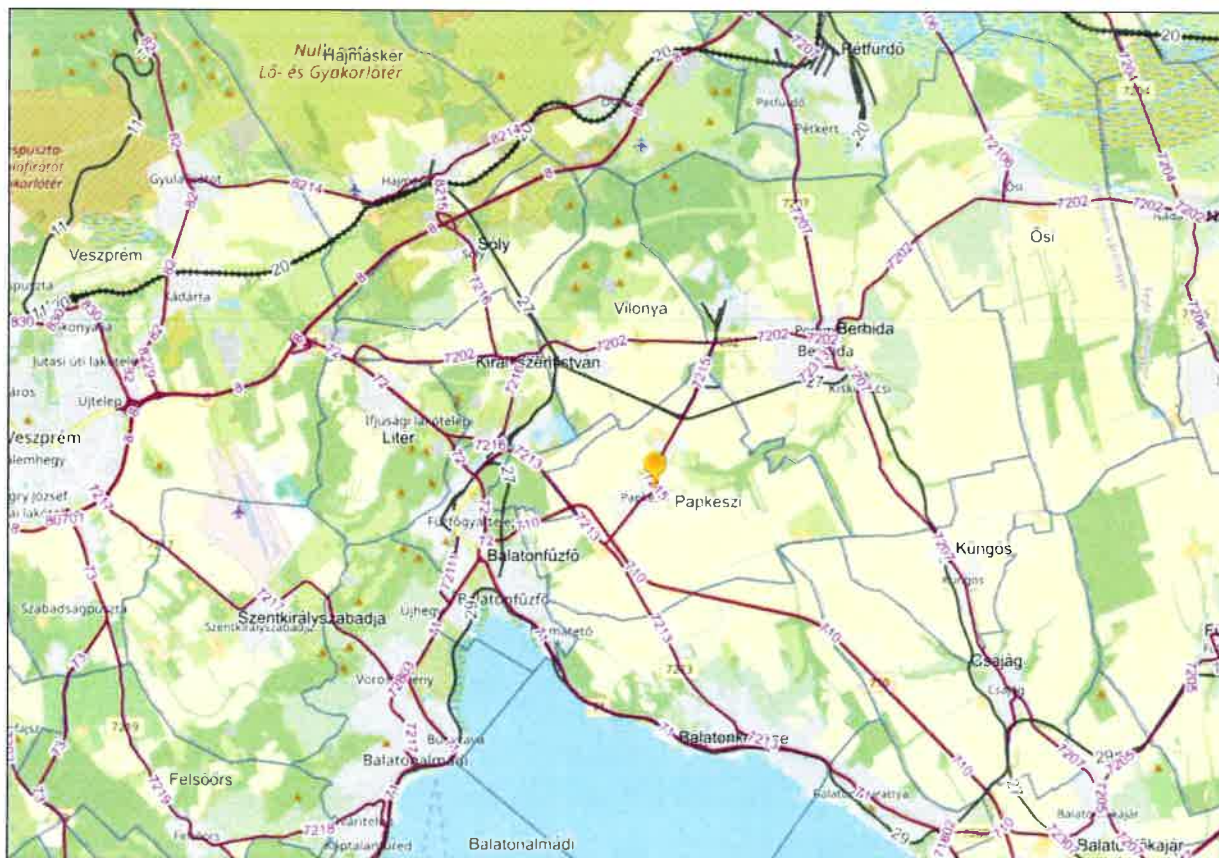
A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarészek vonatkozó részei figyelembe vehető a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdés alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a Mellékletben található Főépítész feljegyzés alapján. A 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 1. és a 2. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók, ezért jelen dokumentáció tervezési területenként részletezi az egyes vizsgálati és alátámasztó munkarészeket, így a módosítás könnyebben átlátható, véleményezhető.

A hatályos Településterv a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet tartalmi követelményei és a Településrendezési Szabályzat jelmagyarázata alapján készültek el, a készítés idejében hatályos OTÉK figyelembevételével. Papkeszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Papkeszi Község Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 3/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban és a település honlapján elérhetők.

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

Papkeszi a Közép-Dunántúli Régióban Veszprém vármegye Balatonalmádi Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 16 km-re, a járás székhelyétől, Balatonalmáditól 11 km-re fekszik. A település közelében több nagy forgalmú útvonal is húzódik (7-es, 710-es, 8-as főút, valamint az M7-es autópálya), ugyanakkor a község belterületét ezek mindegyike elkerüli.



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

2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

Papkeszi belterületének északi részén, a Vasút utca mentén található 448 hrsz-ú telek a 2024 márciusában elfogadott Településterv alapján Lf3 építési övezetbe tartozik. A Településterv készítés egyeztetési eljárása során a telek új tulajdonosa kérelmet nyújtott be, abból a célból, hogy a telken éttermet, cukrászdát, szálláshely-szolgáltatást tudjon üzemeltetni. A falusias lakóterületen a hatályos HÉSZ alapján kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók 100 m² alapterületű korláttal helyezhetők csak el, a döntés az Lf3* építési övezetben a korlát feloldásáról szól.

Papkeszin jelenleg nem működik ilyen komplex vendéglátó létesítmény, ezért is támogatta kiemelten a Képviselő-testület a tulajdonos kérelmét. A 446 hrsz-ú telken egykor régiség kereskedés (Vintage és retro bútorok) működött, a telken több épület áll, új épület elhelyezése nem tervezett, az övezeti paraméterek változtatására nincs szükség.



A 446 hrsz-ú telken található épületek és környezetük



A 446 hrsz-ú telek bejárata

A Településterv véleményezése idején hozott támogató határozat:

184/2023. (X.25.) számú KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Papkeszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Kapás Katalin (Szó mi Szó) Papkeszi, Vasút u. 49. szám alatti 448 hrsz-ú ingatlanra övezeti besorolás módosításának kéréséről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület Papkeszi, Vasút utca 49. szám alatti 448 hrsz-ú ingatlanon vendéglátó létesítmény megvalósítása céljából a település tervet készítő tervezőkkel konzultálva a terület Lf3 építési övezetből való törléséhez, valamint Lf3* építési övezetbe történő besorolásához hozzájárul.
2. Az 1. pont szerinti döntést a készülő településtervben figyelembe kell venni.
3. Felhatalmazza Ráczkevi Lajos polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

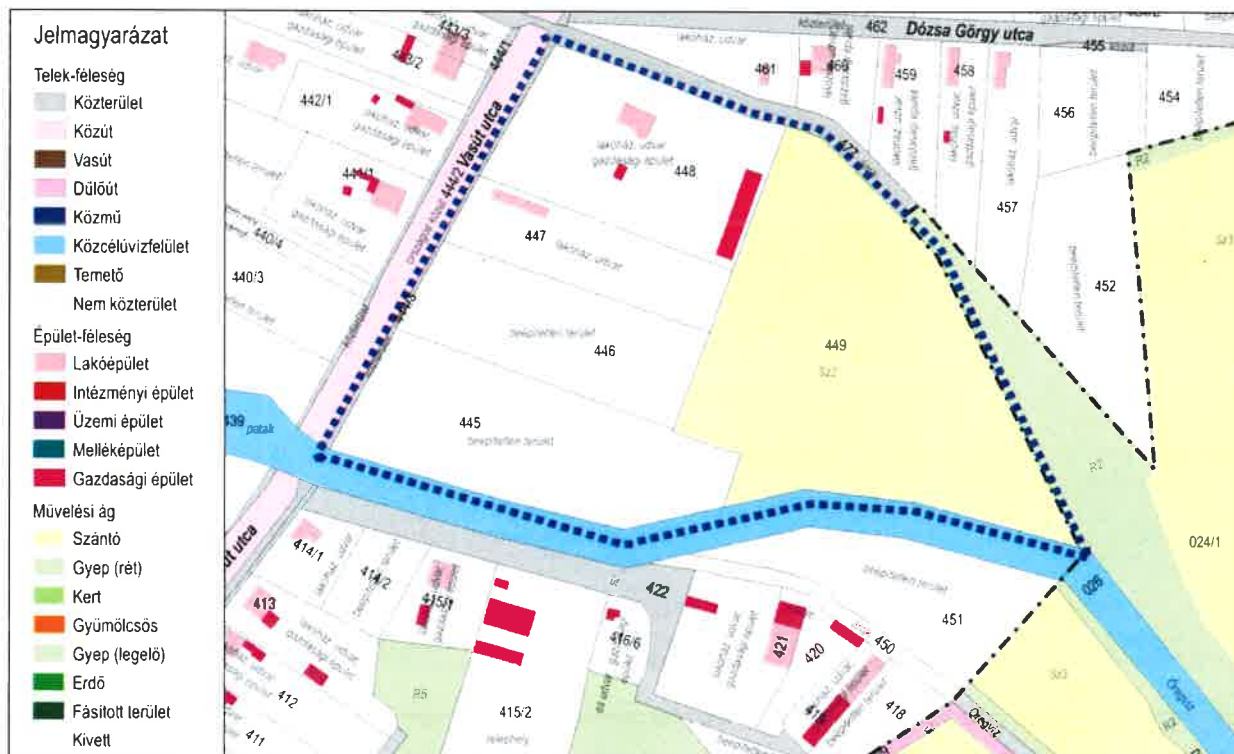
Határidő: folyamatos

Felelős: Ráczkevi Lajos polgármester

Az épített környezet és a telekstruktúra vizsgálata

A módosítás belterületi beépített telken található. A tervezési területet észak és nyugat felől beépített lakóterület, keletről gyepterület (rét), délről pedig a Séd-patak határolja. A telken kialakult beépítés található, a fejlesztéshez új beépítés nem szükséges. A telket északról a 477 hrsz-ú árok határolja, déli szomszédjában régebbi építésű lakóház található, elhanyagolt telekállapottal. Az attól délre eső telek beépítetlen, a patak mellett pedig egy telephely található, épület nélkül. A tömb 5. telke jelenleg még szántó, de tervezett lakótelek.

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



A tervezési terület művelési ágai (forrás: adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

Papkeszi 2024. április 2-től hatályba lépett új Településterve ill. Helyi Építési Szabályzata a területet Falusias lakóterület Lf3 jelű építési övezetbe sorolta be.

A HÉSZ Falusias lakóterületre vonatkozó előírásait a 18.§ tartalmazza, melyek a következők:

„17. Falusias lakóterület (Lf)

18. § (1) A falusias lakóterület elsősorban lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb 100 m² területtel létesülhet.

(3) Oldalhatáron álló beépítéssel átellenes oldalon kialakult állapot szerint csak melléképület állhat.

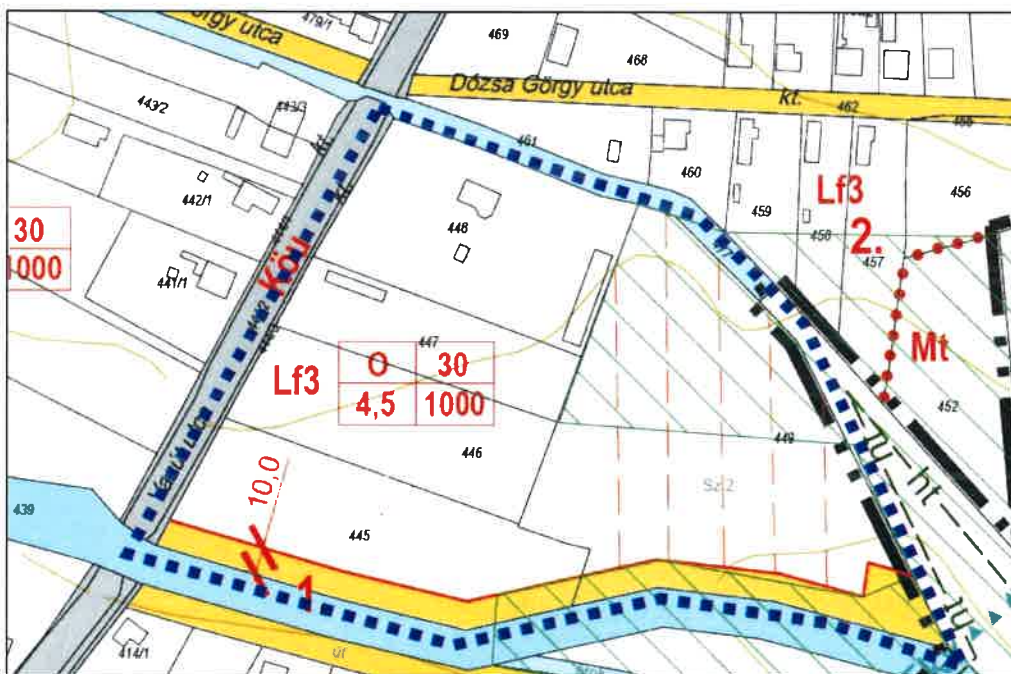
(4) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló elsődlegesen a főépülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki.

(5) Pincészt a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.

(6) Ha az Lf1, Lf2, Lf3, Lf4 jelű építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területre az övezetben előírt beépítettség 50 %-a -érvényesíthető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagysághoz tartozó beépítettség kétszeresét.

(7) Falusias lakóterületen az állattartó építmények (istálló, ól, kifutó) összes alapterülete nem haladhatja meg a telek területének 10 %-át, és nem lehet több 60 m²-nél. Állattartó épület kizárólag a lakóépület mögött helyezhető el oldalhatáros kialakítással a lakóépülettől min. 10,0 m-re.

(8) A telek közterületi határvonalától 20 m mélységű területén állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.”



Hatályos Szabályozási terv a tervezési területtel

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

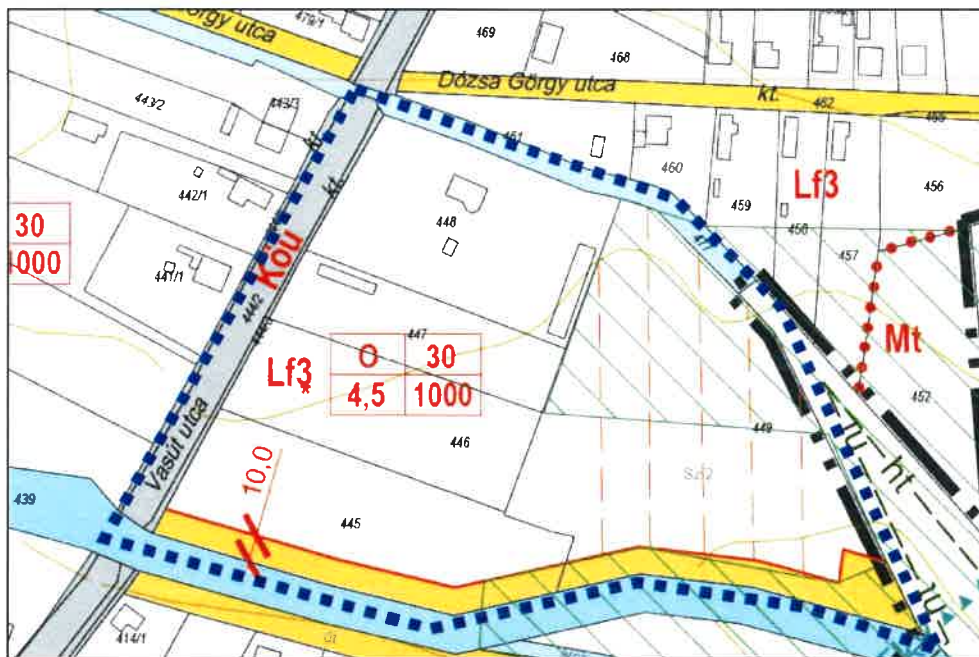
A módosítás során a 445-449 hrsz-ú telkeket magába foglaló tömb Lf3 építési övezetből Lf3* építési övezetbe kerül átsorolásra, ahol a HÉSZ Falusias lakóterületekre vonatkozó 18.§ (2) bekezdés alól ez az övezet kivétel lenne.

„18.§ (2) Az építési övezetekben - az Lf3* építési övezet kivételével - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb 100 m² területtel létesülhet.”

A 100 m²-es korlát azért született, hogy az önkormányzat eldönthesse, hogy az adott környezetben nem zavaró-e az ennél nagyobb alapterületű kereskedelmi, szolgáltató ill. vendéglátó funkció. Az önkormányzat már korábban is támogatta a tulajdonos kérelmét, majd megerősítette a döntését úgy hogy a korlátozás feloldása az érintett telektömbre vonatkozzon.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási tervlap az alábbiak szerint módosul:



A módosított Szabályozási terv

Módosul ezen kívül a HÉSZ 3. és 5. melléklet táblázata:

- A 3. melléklet táblázatában az övezeti jel oszlopa egy új sorral, az Lf3* jelű építési övezettel egészül ki. Az övezeti paraméterek megegyeznek Lf3 jelű építési övezet paramétereivel.
- Az 5. melléklet táblázata egy új Lf3* jelű oszloppal egészül ki, az elhelyezhető rendeltetések megegyeznek az Lf3 jelű építési övezetben elhelyezhető rendeltetésekkel. A HÉSZ-ben szereplő feltétel, azaz a kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés 100 m²-es korlátja miatt ezeknek a rendeltetéseknek feltételesen kellene szerepelnie a táblázatban, kék színnel jelölve, ezért azok javításra kerülnek. Kivétel ez alól az Lf3* építési övezet, ahol ez a feltétel a módosítás következtében nem korlátozott. Néhány alászínezés is javításra kerül.

A jelen módosítás esetében más változás nem tervezett.

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

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

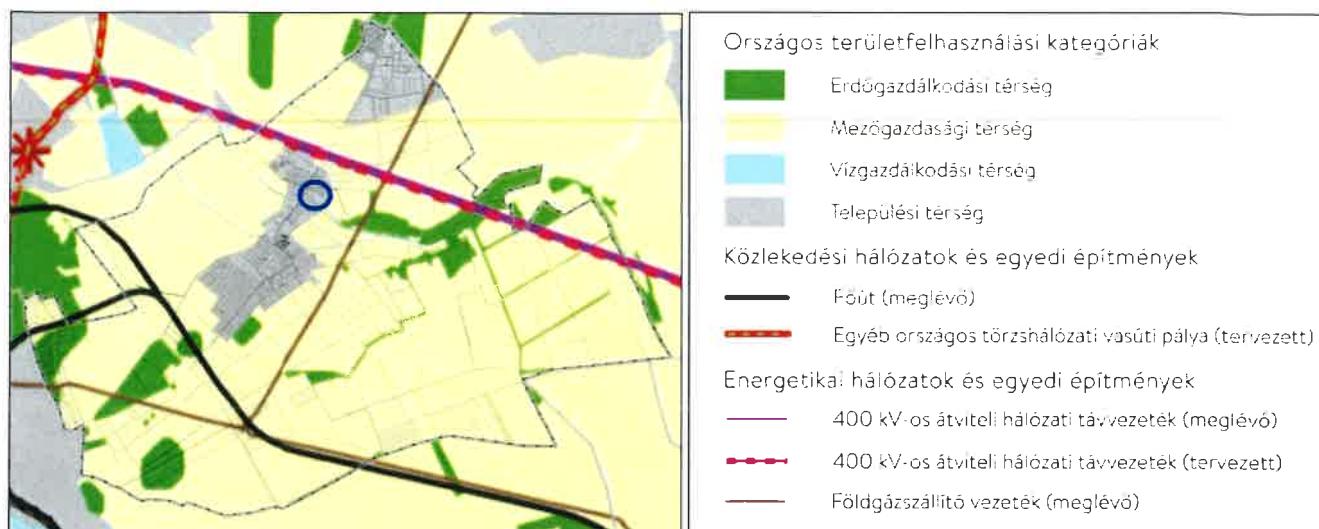
A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai

A Településterv részeként az 50/2024. (III.27.) sz. Képviselőtestületi határozattal elfogadott Településfejlesztési Terv célként határozza meg a „T4 Helyi gazdaság fejlesztése” tematikus célt, melyen belül megfogalmazza a módosításra vonatkozóan a következőt: „T4.5 Turisztikai és szolgáltatást nyújtó vállalkozások letelepedésének ösztönzése, turizmushoz kapcsolódó tevékenységek, vállalkozások ösztönzése.”

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. Az Ország Szerkezeti Tervén Papkeszi közigazgatási területe nagyobb részt mezőgazdasági térségben fekszik, kis hányada erdőgazdasági térségben. A belterületek és a Colorchemia területe települési térségben vannak. A terv vízgazdálkodási térségként jelöli a patakokat. A települést az országos elemek közül tervezett 400 kV-os átviteli hálózati távvezeték nyomvonala érinti északon, valamint meglévő földgázszállító vezeték. A 710-es főút és a tervezett R8 távlati kiemelt szolgáltatást nyújtó főút út halad át a település külterületén (az R8 nyomvonal tévesen meglévő főútként jelölt az OTrT tervlapján).

Az OTrT Szerkezeti tervén a módosítás területe **települési térségben** fekszik.



Az Ország Szerkezeti terve (adatszolgáltatás szerint) a módosítás területével

Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

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

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

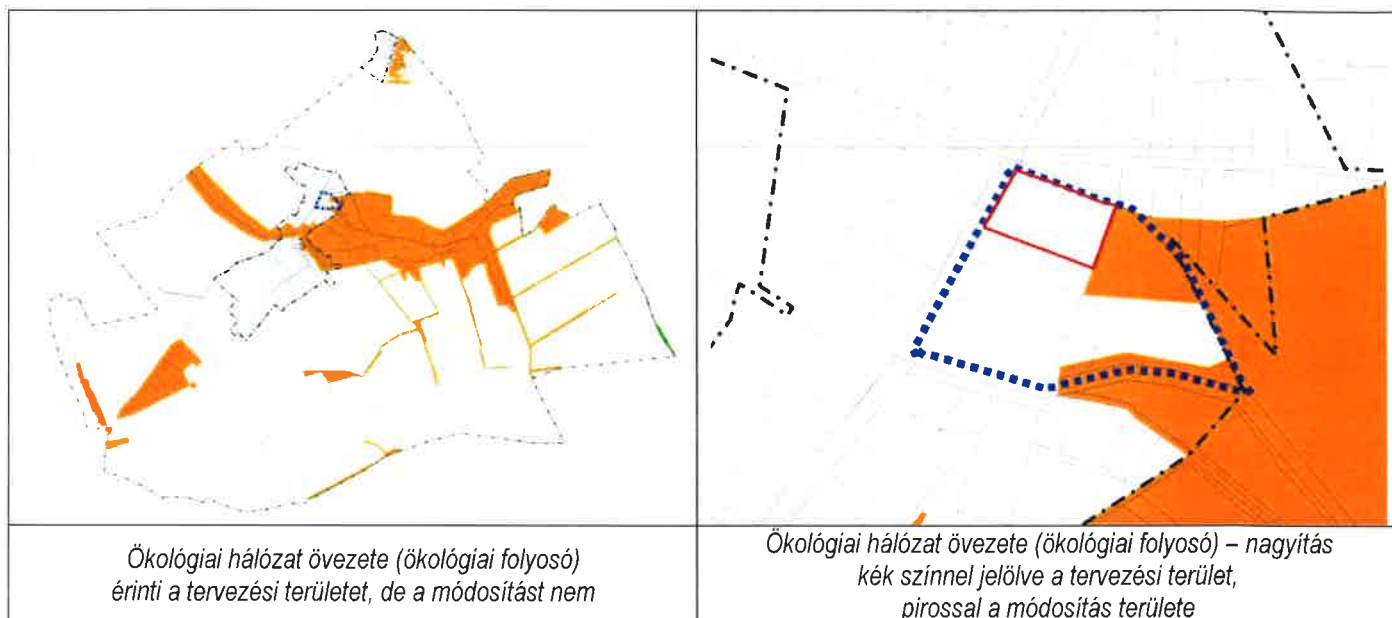
Térsggi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

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

a)

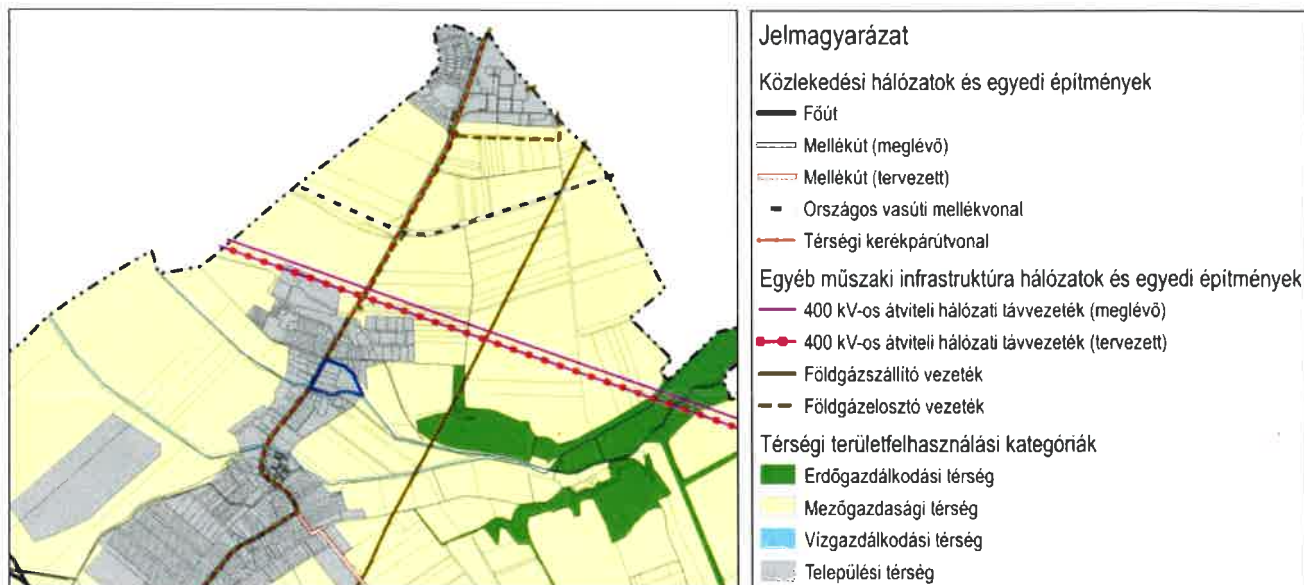
d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;"

Az országos övezetek közül az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója fed rá a tervezési területre, de a módosításra nem:



A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák, a változás települési térségen belül történik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Veszprém Megye Közgyűlése által a 15/2019. (XII. 13.) rendelettel elfogadott Veszprém Megye Területrendezési Terve szerint a vizsgált terület szintén **települési térségben** fekszik.



A tervezési terület (kék keret) Veszprém Vármegye Szerkezeti tervén

Papkeszi települést érintő övezetek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Papkeszi	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	Igen	Igen
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	Igen	-
Erdők övezete (3.3)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	Igen	-
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	Igen	-

Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	Igen	-
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	-
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	-	-
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megy várostérségének övezete (3.12.5.)	Balatonalmádi várostérsége	Balatonalmádi várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	-	-

A VMTrT övezeti lehatárolásai az országos övezeteket is figyelembe veszik, így csak a további, egyedileg meghatározott megyei övezetek érintik a települést:

- Balatonalmádi várostérségéhez sorolja az együtt tervezendő térségek övezete a települést

Az övezet előírásai a módosításra nem relevánsak.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartozik, az érintett országos övezet (ökológiai folyosó) nem korlátozza a módosítást, így a módosításnak jogszabályi akadálya nincs.

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A község természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 12. fejezete részletesen elemzi.

A természeti adottságok tekintetében a módosítások nem indukálnak változást. A módosítás területe védett természeti területet, Natura 2000 területet nem érint.

Az ökológiai hálózat elemei közül az ökológiai folyosó fed rá a tervezési területre, de a módosítást nem érinti. A település érintett tájképvédelmi területtel, azonban a módosítást nem érinti.



A módosítás környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a tervezési terület jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja jelentősen. A módosítással érintett terület, illetve telektömb belterületen helyezkedik el, területe művelésből kivett.

Biológiai aktivitásérték változása

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

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

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

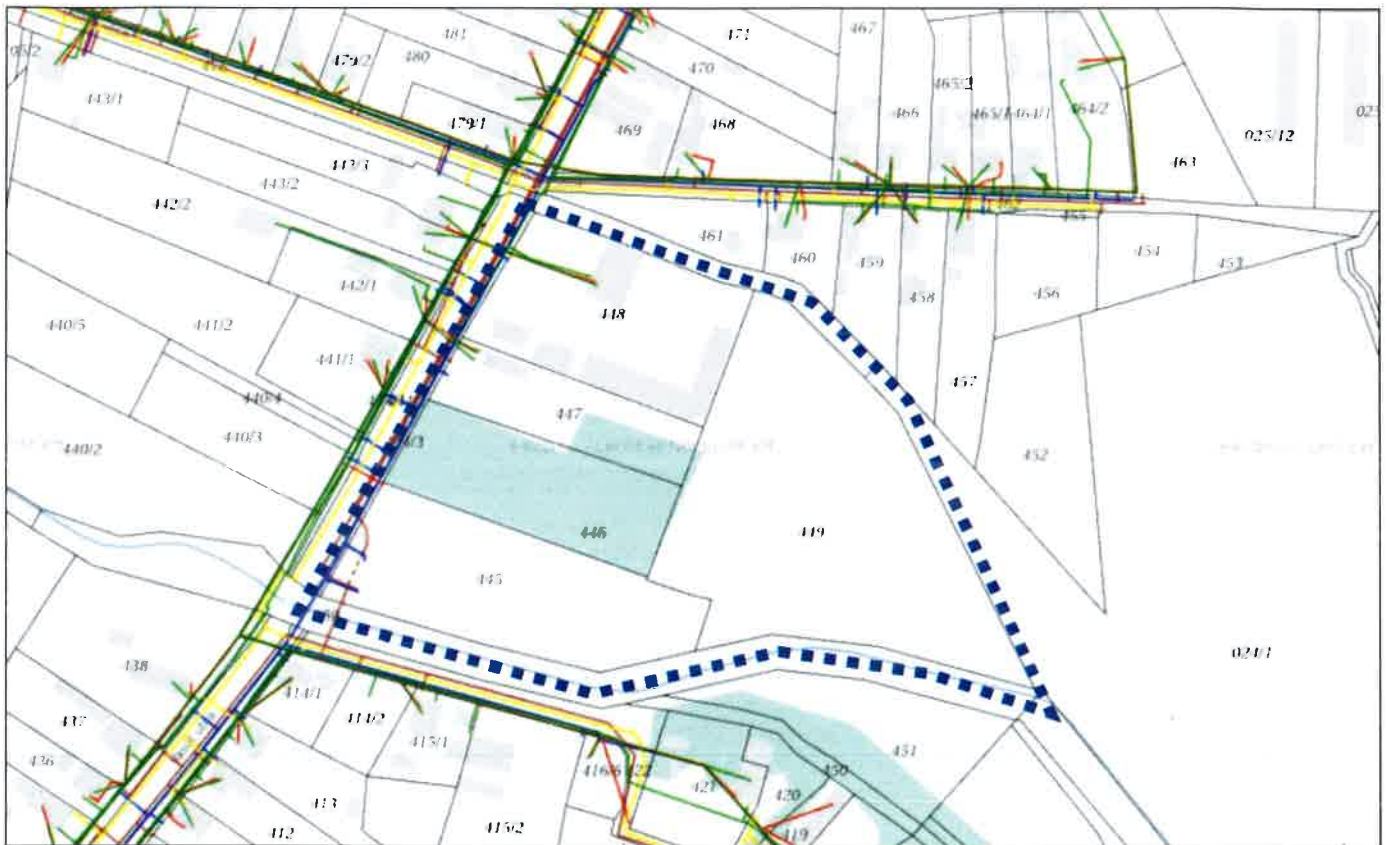
A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni. Területfelhasználás változás nem történik, így a terület biológiai aktivitásértéke nem csökken.

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 13-14. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési és közmű rendszerek elemeit. A módosítás a fő közlekedési elemeket nem érintik.

A módosítás során a település közlekedési rendszere nem változik. A módosítással a területek feltárhatósága nem változik, új forgalmi igények nem keletkeznek. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítás nem érinti a település fő ellátó rendszereit. A módosítással érintett terület közművesített, a jövőbeli hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.



Közműtérkép a tervezési területről (forrás: e-közmű)

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

2.7 Környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból nem eredményez változást a módosítás. A Megalapozó Vizsgálat 11. fejezete részletezi a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

Az országos környezetvédelmi jogszabályok figyelembevétele és a HÉSZ 13.§-a szerinti környezetvédelmi előírások garanciát jelentenek arra, hogy a módosítással érintett területen a település környezet minőségére káros hatással járó tevékenységek ne alakuljanak ki.

A módosítás belterületi telkeken található, a Vasút utca mentén, melyen vendéglátást és szálláshely-szolgáltatást terveznek működtetni. A módosítást a jelen tervdokumentáció 2.2 fejezete részletesen bemutatja a változtatásokkal együtt. A módosítás nem jár a beépítés növekedésével vagy az építménymagasság növelésével, a zöldfelületi arány csökkenésével. A módosítás csupán az építhető felsorolt funkciók 100 m²-es alapterületi korlátjának eltörlésére irányul.

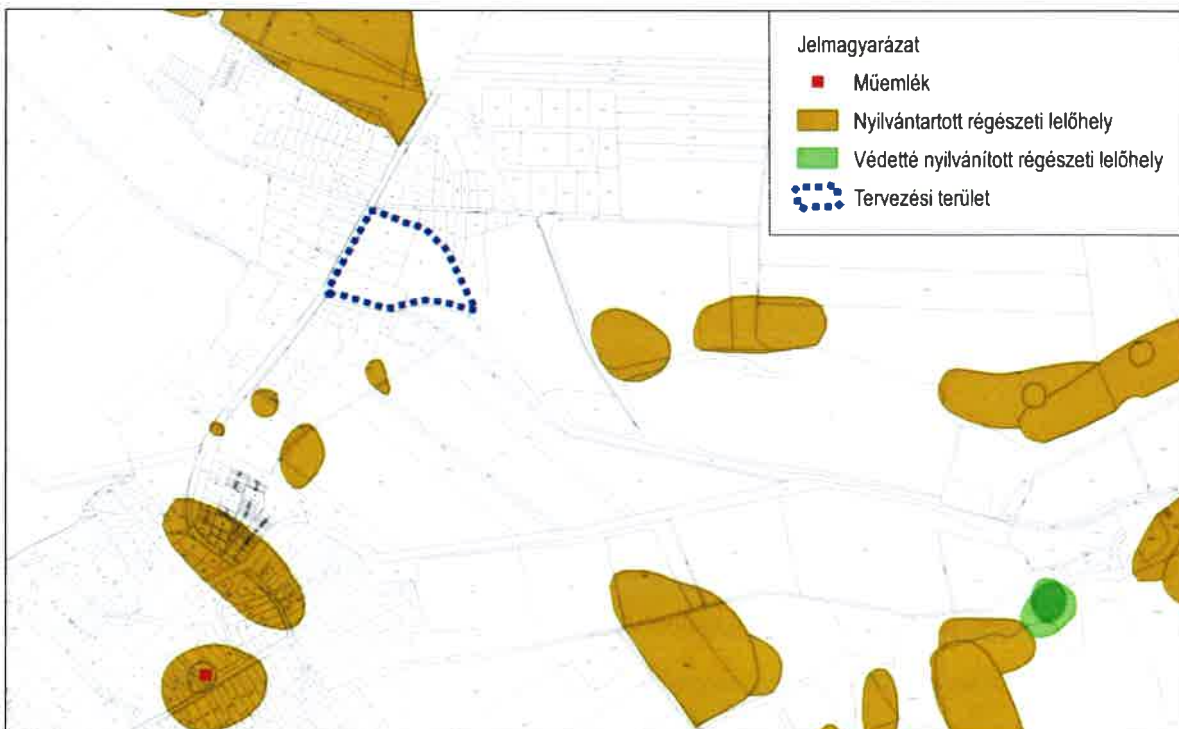
A módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett hasznosításnak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett terület művelésből kivett, építési övezetként tervezett. Az épített környezetre sem lesz jelentős hatással a módosítás, az elképzelések alapján az érintett telken új építés nem tervezett, csak legfeljebb a meglévő épületek kismértékű átalakítása várható.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre hatással lenne.

Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Az illetékes szervezetek megkeresése megtörtént, a beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

2.8 Örökségvédelem

Papkeszi területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2024-ben készült el az Örökségvédelmi Hatástanulmány. A jelen módosítás során ennek kiegészítése nem szükséges. A módosítás közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet vagy régészeti terület nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása.



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a tervezési terület jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**Papkeszi község Önkormányzatának Képviselő-testületének****../2025 (.....) önkormányzati rendelete****Papkeszi község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2024. (III.28.) számú rendeletének módosítása**

Papkeszi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Főosztály, Gyorsforgalmi Utügyi Osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Utügyi Osztály ; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Országos Atomenergiái Hivatal, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Bányászati és Gázipari Főosztály, Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiái Hivatal; Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal; Berhida Község Önkormányzata; Küngös Község Önkormányzata; Csajág Község Önkormányzata; Balatonkenese Város Önkormányzata; Balatonfűzfő Város Önkormányzata; Litér Község Önkormányzata; Vilonya Község Önkormányzata; véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Papkeszi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet 18. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„18.§ (2) Az építési övezetekben - az Lf3 építési övezet kivételével - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb 100 m2 területtel létesülhet.”*

2. §

A Papkeszi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép. (SZT-1 jelű Szabályozási terv)

3. §

A Papkeszi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép. (Az építési övezetek telekalakítási és beépítési szabályai)

4. §

A Papkeszi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 3/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép. (Az építési övezetekben elhelyezhető és tiltott rendelkezések)

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

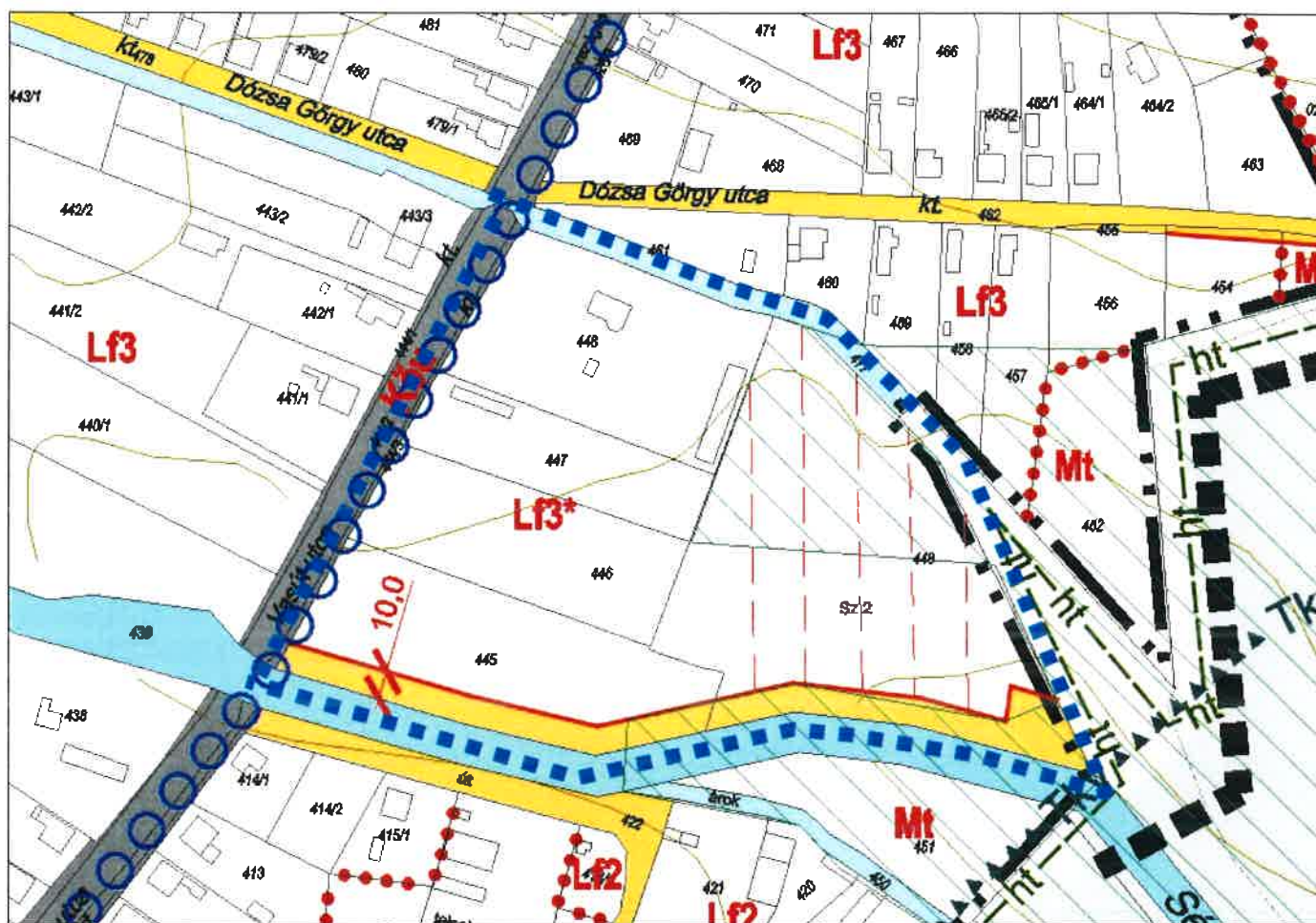
Papkeszi, 2025.

Ráczkevi Lajos Zoltán
polgármester

Szinesei Erna Eszter
jegyző

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

A jóváhagyásra a teljes tervlap kerül a Loclex rendszerben történő alkalmazásnak megfelelően,
de az egyeztetésre a vonatkozó terület is külön bemutatásra kerül



Az SZT-1 jelű Szabályozási terv részlete a módosuló terület határával

	Kertvárosias lakóterület			Falusias lakóterület						Településközpont terület		Gazdasági terület					Különleges beépítésre szánt terület			
	Lke1	Lke2	Lke3	Lf1	Lf2	Lf3	Lf3*	Lf4	Lf5	Lf6	V11	V12	Gks1	Gks2	Gks3	Gks4	Gipe	K-MU1	K-MU2	K-Tk
1. Rendeltetés, önálló rendeltetési egység																				
1.1. lakás																				
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	2	2	2	2	2	2	2	1	2	1	1	1	2	2	2	2	0	2	2	1
1.2 iroda	T	T	T					T	X	T										
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
1.3 üdülő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
telkenként elhelyezhető önálló rendeltetési egységek legnagyobb száma	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.4. szolgálati lakás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T							T			X
1.5. tulajdonosi lakás																				
1.6. egészségügyi								T		T			T	T	T	T	T	T	T	T
1.7. szociális													T	T	T	T	T	T	T	T
1.8. hitéleti													T	T	T	T	T	T	T	T
1.9. igazgatási	T	T	T										T	T	T	T	T	T	T	T
1.10. óvoda, bölcsőde													T	T	T	T	T	T	T	T
1.11. nevelési													T	T	T	T	T	T	T	T
1.12. oktatási													T	T	T	T	T	T	T	T
1.13. kulturális													T	T	T	T	T	T	T	T
1.14. közösségi szórakoztató	T	T	T					T		T			T	T	T	T	T	T	T	T
1.15. kereskedelmi																				
1.16. szolgáltatói																				
1.17. vendéglátó	T	T	T								T	T	T	T	X	T	T	T	T	X
1.18. szállás jellegű													T	T	T	T	T	T	T	
1.19. diákutalvány	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			T	T	T	T	T	T	T	T
1.20. munkásszállás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T					X			T	T	T
1.21. kemping	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.22 sport													T	T	T	T	T	T	T	T
1.23 nem zavaró hatású gazdasági	T	T	T								T	T								
1.24. nem zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.25. zavaró hatású ipari	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.26. gazdasági	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.27. raktár, tárolás	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.28. mező- és erdőgazdasági üzemi	T	T	T								T	T								
1.29. állattartási és állattenyésztési	T	T	T								T	T								
1.30. mezőgazdasági termékelőfeldolgozási	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.31. üzemanyagtöltő	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.32. településgazdálkodási, településüzemeltetési	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.33. közösségi közlekedési kiszolgáló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.34. agrárturisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								
1.35. lovasturisztikai	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T								

	Kertvárosias lakóterület			Falusias lakóterület							Településközpont terület		Gazdasági terület					Különleges beépítésre szánt terület		
	Lke1	Lke2	Lke3	Lf1	Lf2	Lf3	Lf3*	Lf4	Lf5	Lf6	Vt1	Vt2	Gks1	Gks2	Gks3	Gks4	Gpe	K-Mü1	K-Mü2	K-Tk
2. Melléképítmények																				
2.1. közmű csatlakozási műtárgy																				
2.2. közműpótló műtárgy	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			T	T	T			
2.3. hulladékgyűjtő edénytaró																				
2.4. épülettől különálló, építménynek nem minősülő kirakatszekrény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
2.5. kerti építmény													T	T	T	T	T			
2.6. hűsfűtő, jégverem, zöldségverem	T	T	T					T		T	T	T	T	T	T	T	T	X	X	X
2.7. állatól, állatkifutó											T	T	T	T	T	T	T			
2.8. trágyatároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			
2.9. komposztáló																				
2.10. síló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			T	T				
2.11. ömlesztettanyag- folyadék-, gáztároló	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T			T	T				
2.12. építménynek minősülő anénnatartó szerkezet, zászlotartó oszlop								T		T										
3. Egyéb építmények																				
3.1. 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T				T				
3.2. lakókocsi	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
3.3. egyéb, épületnek nem minősülő, lakás vagy egyéb önálló rendeltetési egység kiváltására szolgáló, huzamos tartózkodásra alkalmas létesítmény	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
4. Melléképület																				
4.1. gépjárműtaró																				
4.2. egyéb taró																				
4.3. műhely, nyárikonyha													T	T	T	T	T			
2.15. kerti növényház (üvegház), fóliasátor													T	T	T	T	T			

Elhelyezhető



Feltétellel elhelyezhető



Tiltott



Kialakult állapot szerint megvalósítható, de új nem létesíthető



MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

Főépítési feljegyzés

Az előzetes környezeti értékelés véleményezésben beérkezett vélemények összefoglalója

Az előzetes környezeti értékelés véleményezésben beérkezett vélemények

BALATONFÜZFŐI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
PAPKESZI KIRENDELTSÉGE

8183 Papkeszi, Fő u. 42.
Tel./Fax: 06/88-588-650. E-mail: hivatal@papkeszi.hu



JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Papkeszi Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 28.-án
16.55 órai kezdettel megtartott ülésének jegyzőkönyvéből.

Papkeszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül meghozta a következő határozatot:

123/2024. (VIII.28.) számú KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

Papkeszi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Papkeszi belterület 448 hrsz-ú telekre vonatkozó rendezési terv módosításával kapcsolatos előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. A Képviselő-testület 183/2023. (X.25.) sz. határozatát hatályában fenntartja és ismételten kezdeményezi a Településrendezési terv módosítását a 448 hrsz-ú telket befoglaló telektömb Lf3* övezetbe történő átsorolására vonatkozóan.
2. A Településfejlesztési terv módosítása az 1. pontban foglalt módosítás miatt nem szükséges.
3. A Településrendezési terv módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
4. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségei az Önkormányzatot nem terhelhetik.
5. A Képviselő-testület a Településrendezési terv módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
6. Felhatalmazza Ráczkevi Lajos polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Ráczkevi Lajos polgármester

Határidő: folyamatos

Ráczkevi Lajos a.k.
polgármester

K.m.f.

Soltész Attila s.k.
jegyző

A kivonat hitelesül: Papkeszi, 2024. augusztus 29.

Szolga Angéla
kirendeltség vezető

FELJEGYZÉS**Papkeszi Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére****A véleményezési tervdokumentáció tartalmáról****a belterület Vasút utca 49. alatti 448 hrsz-ú telket befoglaló tömb területére vonatkozóan****(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)**

Papkeszi Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2024 március végén jóváhagyott Településtervének módosítását tervezi a belterület Vasút utca 49. alatti 448 hrsz-ú telket befoglaló tömbre vonatkozóan, Lf3* építési övezetbe sorolása érdekében.

A Településterv módosítása az Építési törvény 60.§ (11) bekezdése alapján a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet tartalmi követelményei és Településrendezési Szabályzat figyelembe vételével készül.

A településen a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

- Vizsgálatok és Alátámasztó munkarészek a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet melléklete szerint, kizárólag a módosításra kerülő területre vonatkozóan
- közlekedési és közművizsgálatok elvégzése nem szükséges
- Településfejlesztési terv módosítása nem szükséges
- Településrendezési terv módosítása

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján a tartalmi követelmények a település adottságaira tekintettel bővíthetők, átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

Papkeszi, 2024. augusztus 21.



Bogdán László
települési főépítész

PAPKESZI HÉSZ 2. MÓDOSÍTÁS
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSBEN ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI

Államigazgatási szervek		Környezeti értékelés előzetes véleményei
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	nem válaszolt
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo.	Véleménye szerint termódosítás hatáskörébe tartozóan jelentős hatást nem gyakorol, így <i>külön környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.</i>
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	A jogszabályi feltételek ismertetése mellett rögzíti: <i>környezeti értékelés elkészítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>
4	Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	<i>Megállapítja hatáskörének és illetékességének hiányát.</i>
5	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	Hatáskör hiányában a tervezett módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.
6	Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A módosítással kapcsolatban kifogást nem emel.
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	Környezet és településégészségügyi szempontból észrevételt nem tesz, kifogást nem emel, <i>környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek</i>
8	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	A környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek
9	BFKH Népegészségügyi Főosztály	Tekintettel arra, hogy természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, hatáskörrel nem rendelkezik, kifogást nem emel.