

# Litér Község

## Településrendezési eszközeinek módosítása

### Végső szakmai véleményezési szakasz műleírása



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42.§ SZERINTI TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS ALAPJÁN

2019 március 20.

## TARTALOMJEGYZÉK

- I. Véleményezési szakasz műleírása, Biológiai egyenérték, valamint Erdőtérseg és Zöldterületi igazolással, alátámasztó munkarész a (314/2012.(XI.8.) Korm. R. 1. és 3. melléklete szerint biológiai egyenérték igazolással
  - Felsőbb szintű tervekkel való összhang igazolása
  - Határozat tervezet
  - Rendelet tervezet
- II. Mellékletek
  - Tervezői nyilatkozat
  - A településfejlesztési döntésről szóló 20-23/2019.(II.28.) kt. Határozatok
  - Kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánítás 20-23/2019.(II.28.) kt. Határozatok
  - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés
- III. Rajzi mellékletek
  - Hatályos és Módosított szerkezeti tervlap kivágatok (TSZT és m-TSZT)
  - Hatályos és Módosított szabályozási tervlap kivágatok (SZT-1, m-SZT-1 és SZT-2, m-SZT-2)
- IV. Egyéb mellékletek
  - Környezeti vizsgálatról önkormányzati állásfoglalása
  - Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
  - Végső szakmai véleményezésre való küldésről és a partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló határozat

# Aláírólap

## Litér Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Litér Község Önkormányzata megbízásából 2019-ben:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Tervező gyakornokok:	Cseh Edina okl. településmérnök  Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök
Közlekedéstervezés:	Sturcz Mihály okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.

# I. VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ MŰLEÍRÁSA

## **1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése**

A hatályos településrendezési eszközök az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló Kormányrendeletnek és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló Törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2014-ben képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a 121/2014. (IX. 25) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a **10/2014.(X.2.)** sz. rendelettel került elfogadásra.

## **2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése**

Litér Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési terv módosításáról szóló szándékát a 20-23/2019.(II.28.) **számú kt. határozatokban** 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 tárgyalásos eljárás szerint zajlik, a végső szakmai véleményezés jelen dokumentációval történik, mivel az Képviselő testület a 20-23/2019.(II.28.) számú határozatával kiemelt önkormányzati fejlesztési területté nyilvánította a tervezési területet.

A módosítások jellege és súlya alapján az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-től hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak irányainak módosításával jár, nem változtatják meg nagy mértékben a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik településszerkezeti terv, a rendelet (HÉSZ) és a Rendelet 1. sz. melléklete SZT-1 (belterület szabályozási tervlapja) és a 2. sz. melléklete SZT-2 (külterület szabályozási tervlap).

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlapok kivágatán kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 10/2017.(VI.30.) sz. kt. rendeletben foglaltaknak megfelelően történik.

## **3. Az eljárás ismertetése**

Az Eljr. 42.§ szerinti végső szakmai vélemény megkérésével történik, mely a partnerekkel előzetesen egyeztetésre került

#### **4. A módosítások leírása**

##### **1. módosítás: a 20/2019.(II.28.) alapján**

Az 1. módosítás egy kihasználatlan és a település szempontjából kedvezőtlen helyen fekvő gazdasági területet a 060 hrsz-en kertvárosias lakóterületre módosít, míg a korábban kiszabályozott lakóterületeket az 523/3 és 059/22 hrsz-eken egységes rendszerbe szabályozza, feltáró útjait ésszerűen összeköti. Egyúttal megoldja a felszíni vízelvezetés meglévő problémáját egy árok kiszabályozásával. A korábbi lakóterület nagyságát a 059/22 hrsz-en csökkenti annak érdekében, hogy a belterülethez jobban csatlakozó tömbök épülhessenek be először, de lehetőséget hagyva a későbbi szerves bővülésnek.

A módosítás a Településszerkezeti tervet, az SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervlapokat érinti.

##### **2. módosítás: a 20/2019.(II.28.) alapján**

A 2. módosítás a kihasználatlan beépítésre szánt különleges turisztikai területet a 681/20 hrsz-en az igényeknek megfelelően kertvárosias lakóterületre módosítja, míg a mélyfekvésű területrészt közpark területfelhasználásra módosítja ezen belül.

A módosítás a Településszerkezeti tervet, az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot érinti

##### **3. módosítás: a 20/2019.(II.28.) alapján és a 46/2019.(V.07.) alapján**

A 3. módosítás az óvoda területét 91-97 hrsz-ek területén különíti el a más jellegű ingatlanoktól és szabályozásában is megkülönbözteti őket, lehetővé téve az óvoda területének bővítését. Az óvoda terület bővítés miatt a szomszédos ingatlanok is más övezeti besorolást kapnak annak érdekében, hogy a minimális teleknagyság kezelhető legyen. Az óvoda ingatlana pedig szintén más övezeti besorolást kap területfelhasználási egységének változatlanul hagyásával, mely lehetővé teszi a meglévő beépítés és fejlesztés legalizálhatóságát.

A módosítás az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot és a HÉSZ-t érinti

##### **4. módosítás: a 21/2019.(II.28.) alapján**

A 4. módosítás egy kereskedelmi egység további fejlesztését teszi lehetővé a 627 hrsz-ű ingatlanon, mely fontos az egész község szempontjából. Ennek érdekében ezt az ingatlant gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területre módosítja a főbb paraméterek változatlanul hagyásával. A módosítás teszi lehetővé a pályázati úton való fejlesztést is. Ennek érdekében egy új Gksz övezet kerül bevezetésre.

A módosítás a Településszerkezeti tervet és az SZT-1 jelű szabályozási tervet és a HÉSZ-t érinti.

##### **5. módosítás: a 22/2019.(II.28.) alapján**

Az 5. módosítás a meglévő sorházas ingatlanokat (632/3 és /4) és a hasonló helyzetű két beépítetlen ingatlant (632/1 és /2) más településközponti övezetre módosítja annak érdekében, hogy a valós és kívánt építési szabályok legyenek alkalmazhatók rájuk. Ezzel válik lehetővé, hogy a hasonló helyzetű és nagyságú ingatlanokon a szomszédoshoz illeszkedő beépítés alakulhasson ki, illetve a meglévőknek megfelelő szabályok legyenek az övezetre előírva.

A módosítás az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot és a HÉSZ-t érinti

##### **6. módosítás: a 23/2019.(II.28.) alapján**

A 6. módosítás a nem ökológiai területen lévő ipari területen lehetővé teszi csarnok épületek megjelenését, mely a gazdaság fejlesztését teszi lehetővé. Ennek érdekében egy új gazdasági övezet (Gip4) kerül bevezetésre. Az eddigi szabályozás nem tette lehetővé a nem ökológiai területeken a csarnokok építését, holott ez a meglévő gazdasági területen gazdasági kárral járt. Az ökológiai területeken továbbra is tilos a csarnok épületek építése.

A módosítás az SZT-1 jelű szabályozási tervlapot és a HÉSZ-t érinti

## **5. Tájékoztató és nyilatkozat a Környezeti vizsgálatról**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a településrendezési tervek és a HÉSZ kisebb módosítása esetén a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét a tervmódosítás várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni.

Jelen végső szakmai véleményezési szakaszban mellékelt részletes indoklás alapján az **önkormányzat nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését.**

## **ZÖLDTERÜLETI EGYENLEG IGAZOLÁS**

Btv. 6.§ teljesítésének és az új beépítésre szánt területek utáni 10%-nyi zöldterület kialakításának igazolása

Új beépítésre szánt terület nem jön létre. Ettől függetlenül a 2. sz. módosítás új zöldterületet eredményez.

**Így a zöldterületi egyenleg a Btv. előírásait teljesíti.**

## **ERDŐTERÜLET EGYENLEG IGAZOLÁSA**

Az Erdő térséget és erdő övezeteket a módosítások nem érintenek.

## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

### **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 Balaton-felvidéken Veszprém megyében, a Balatonalmádi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon Veszprém, Sóly, keletről Királyszentistván, nyugatról Balatonalmádi, délről Balatonfűzfő.

##### **1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata**

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

##### **1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

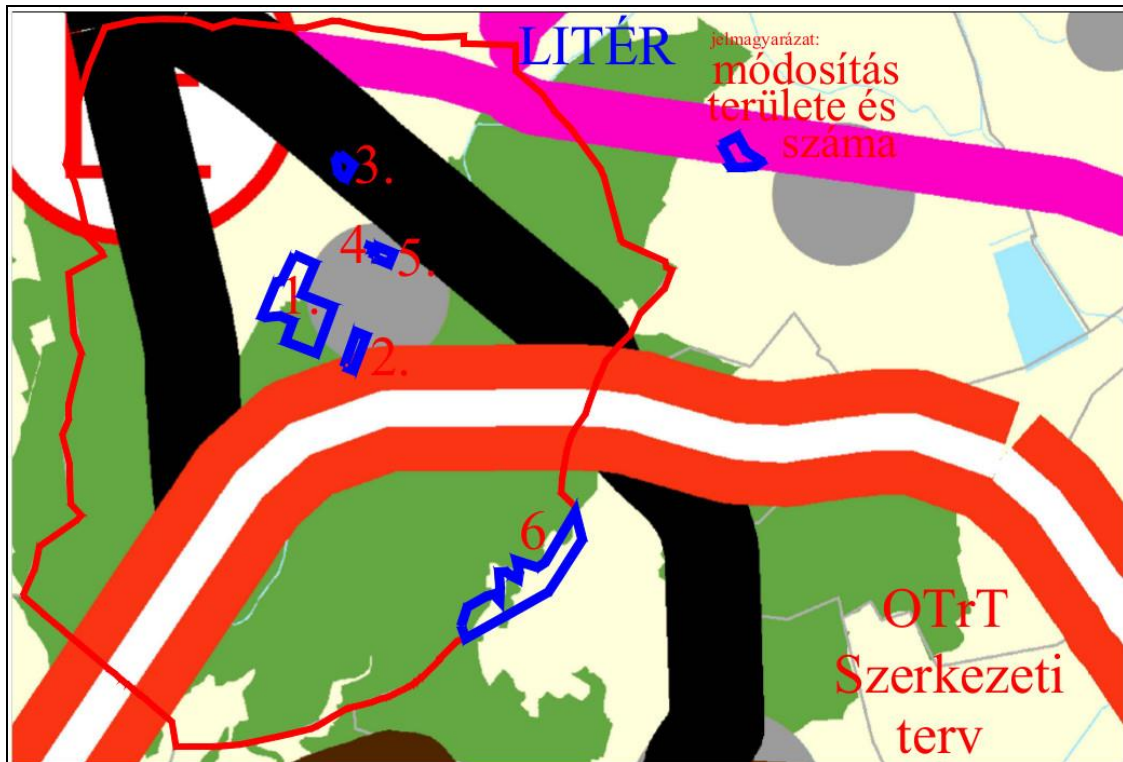
A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása megfelel a hatályos Balaton törvény előírásaival és övezeti besorolásával, előírásaival.

A szabályozás módosítása után is a terv az OTrT-nek, a Balaton törvénynek és a BTV.-nek megfelelő marad.

Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Litér Község Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az OTrT és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény (Továbbiakban: Btv) törvényi keretein belül mozoghat.

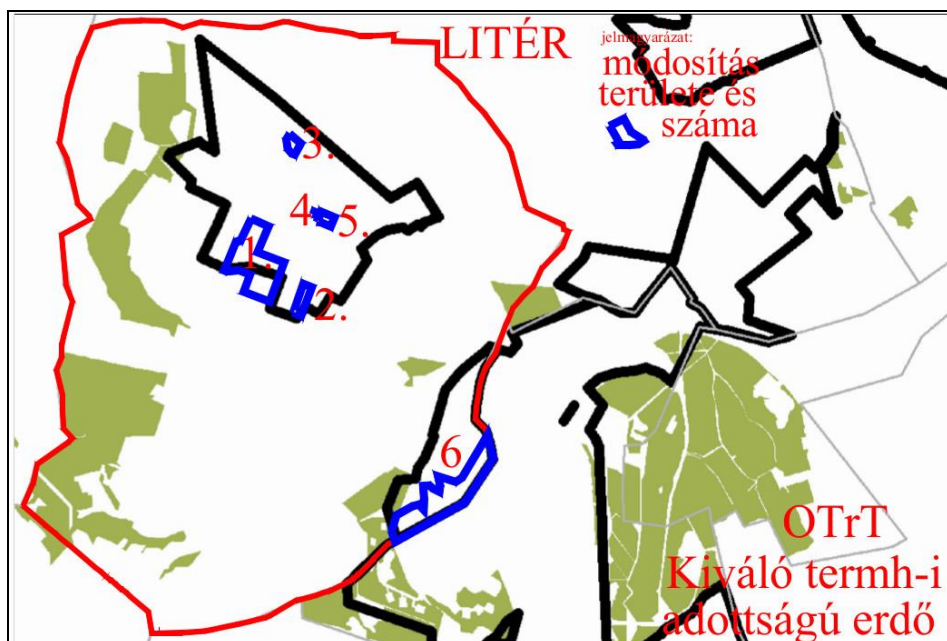
### **Az OTrT övezetek igazolása:**

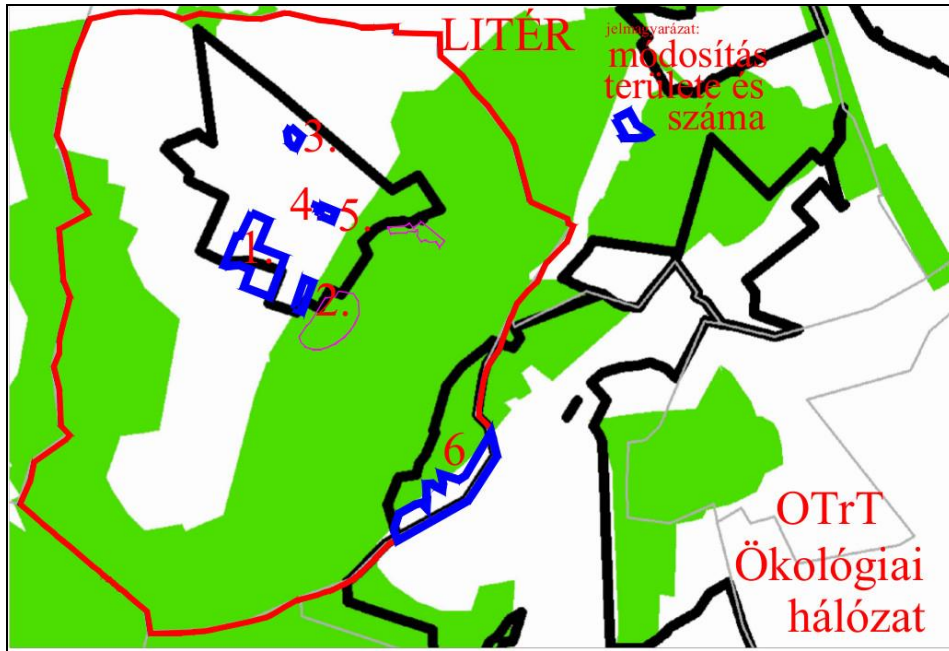
Az OTrT szerkezeti tervén a módosítások területe a települési térségbe tartozik.



A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit nem érinti

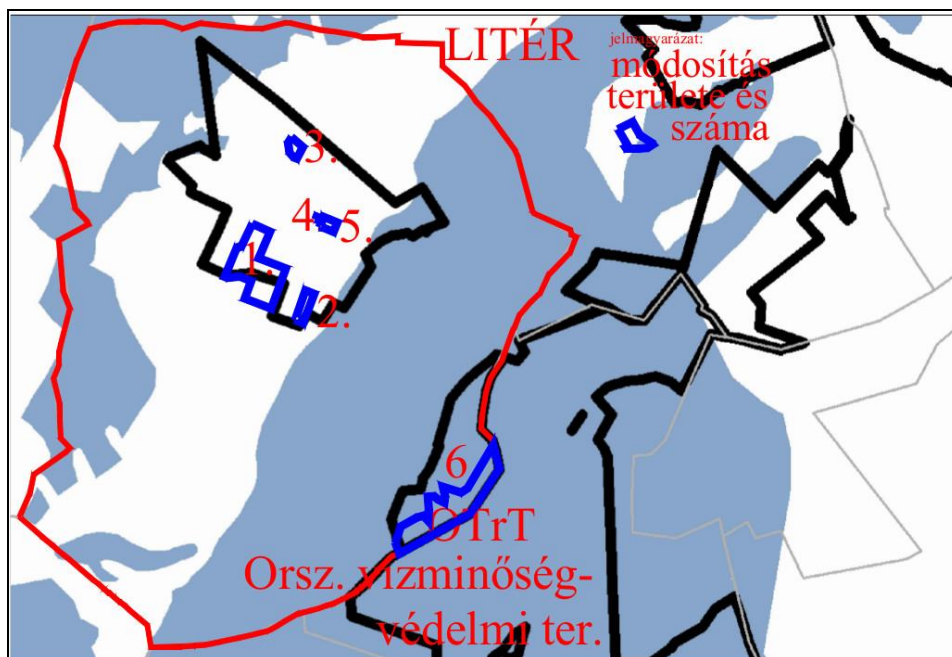
- az OTrT 3/4 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete, és
- az OTrT 3/1 Országos Ökológiai Hálózat övezete,



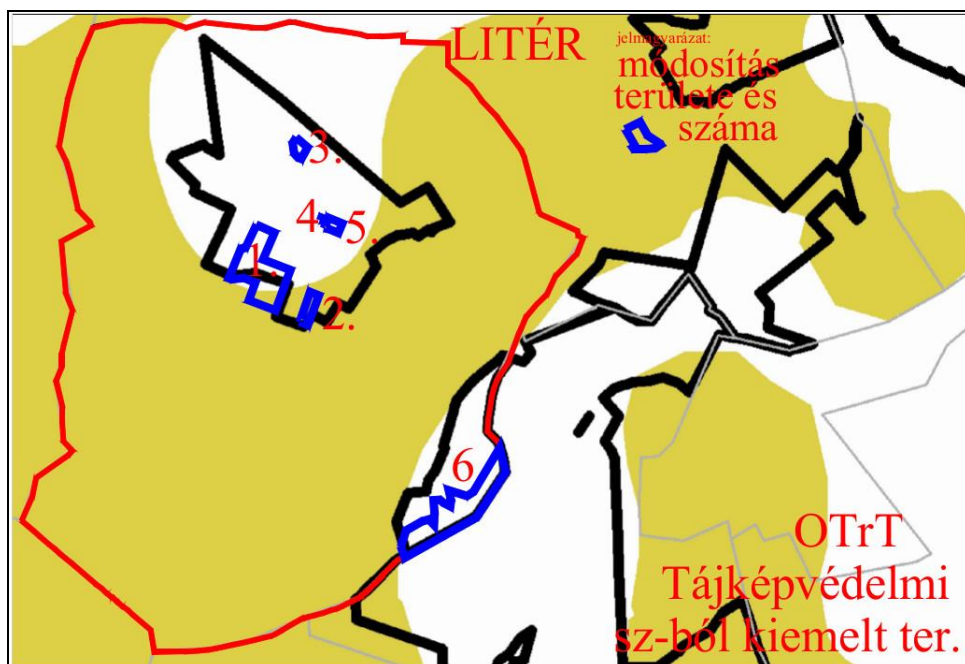


A település igazgatási területét és egy-egy módosítás területeit érinti de érdemi változást nem okoz az övezet előírásaihoz képest

- az OTrT 3/7 országos vízminőség-védelmi terület övezete és
- az OTrT 3/5 tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete.



A 6. módosítás semmilyen paramétere és előírása nem változik az övezet előírásához képest.



Az 1. módosítás érintett része éppen kikerül a beépítésre szánt területből a 2. módosításnál pedig érdemi változás nem történik, sőt zöldterület is létrejön.

Az érintett övezetek jogszabályi előírásainak megfelelnek a módosítások.

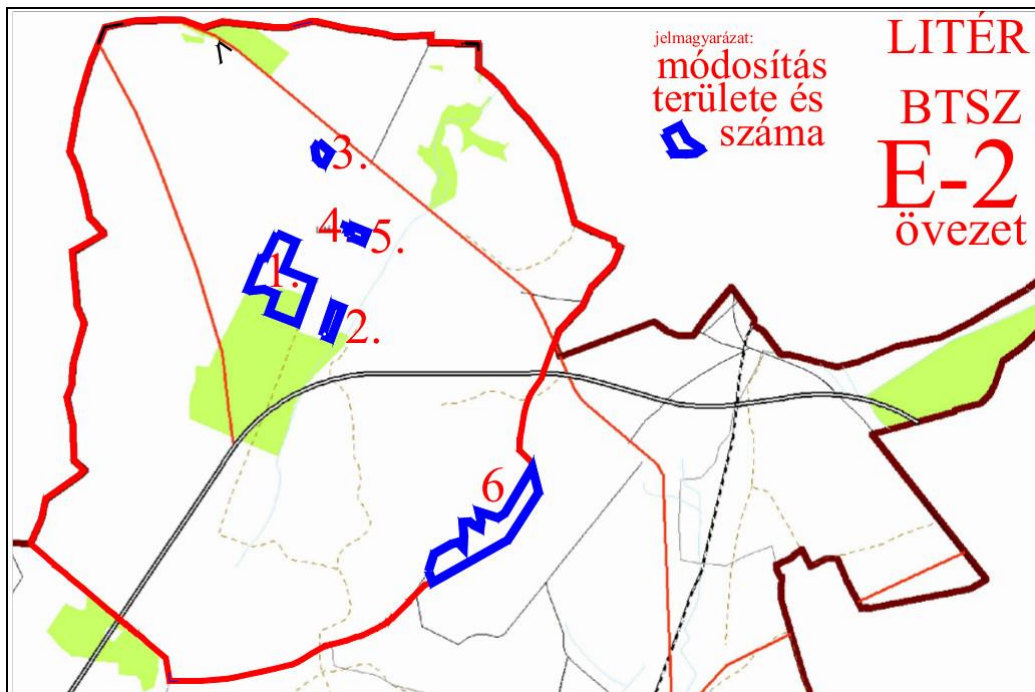
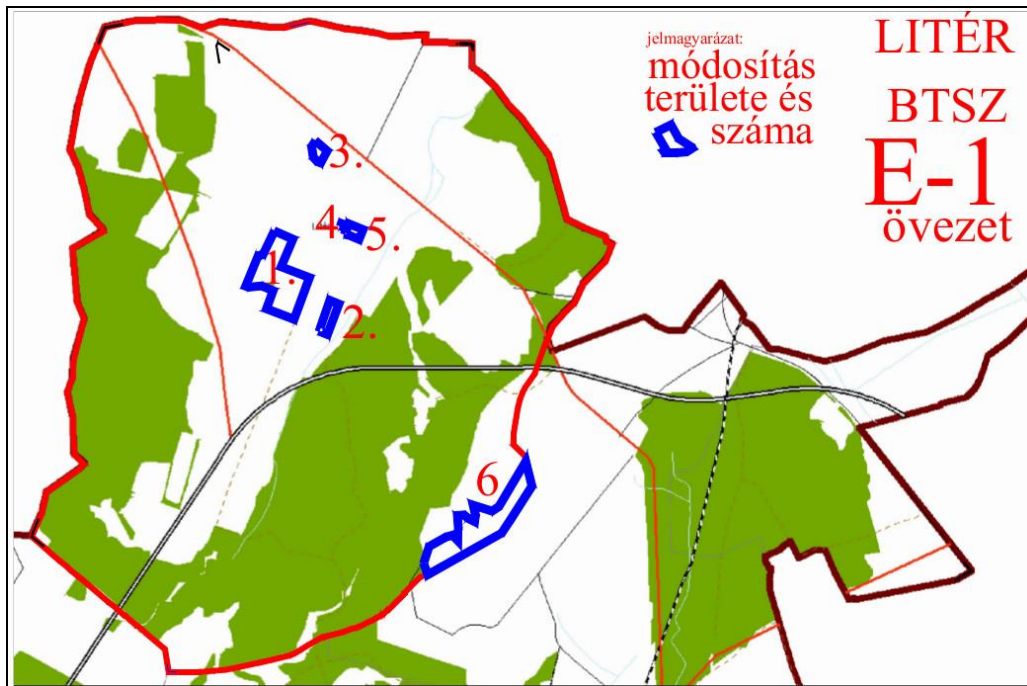
### A Balaton Törvény övezeteinek igazolása:

Az Btv. szerkezeti tervén mindegyik módosítási részterület a települési térségbe tartozik, kivéve az 1. módosítás 059/22 hrsz déli részét, ahol megszűnik a beépítésre szánt terület és visszakerül a szerkezeti terven is mezőgazdasági térségbe tartozó részbe.

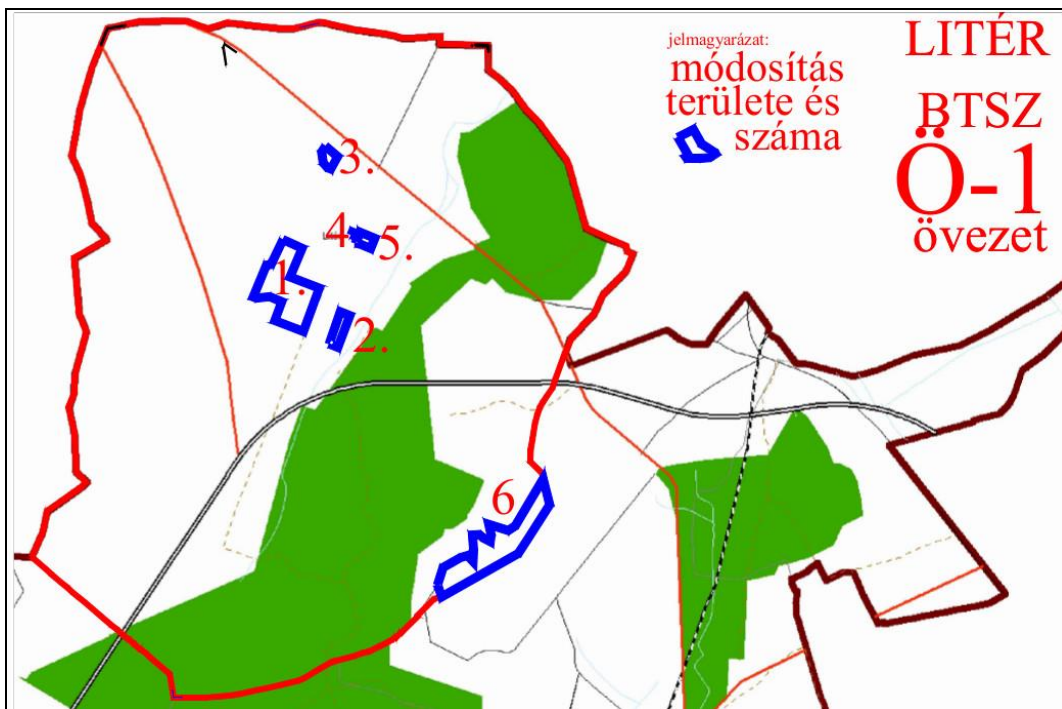
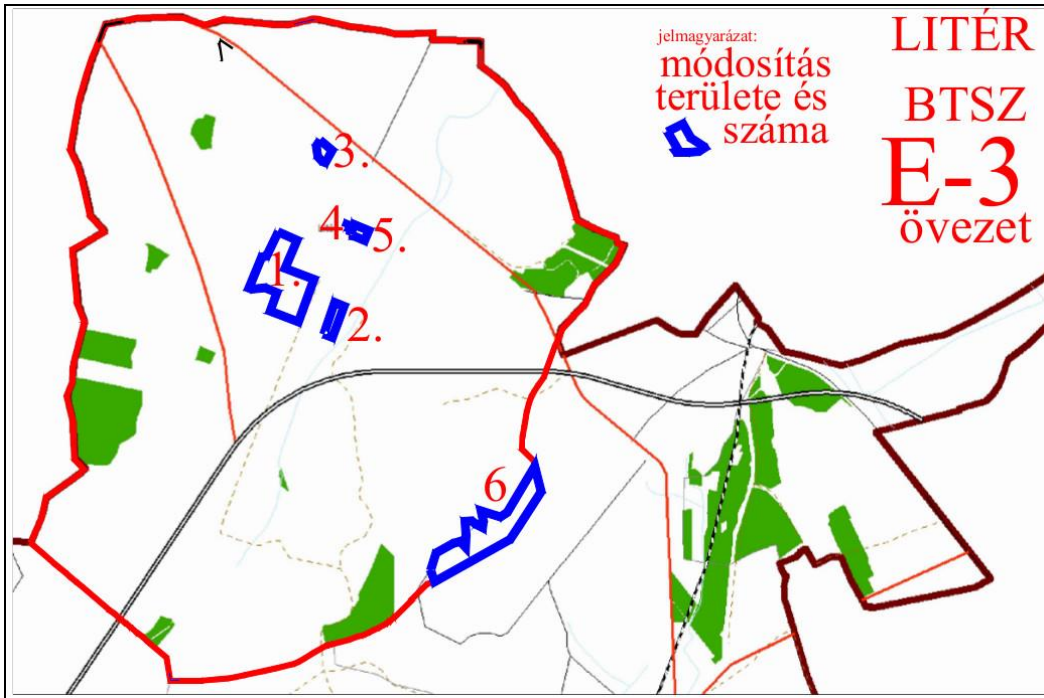


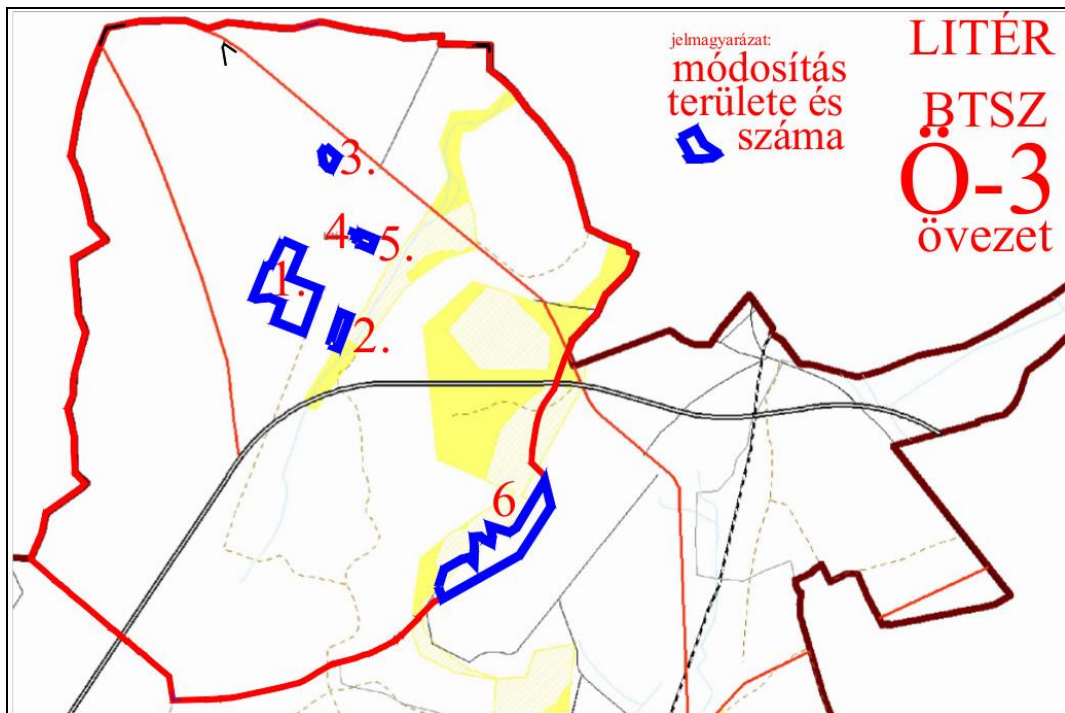
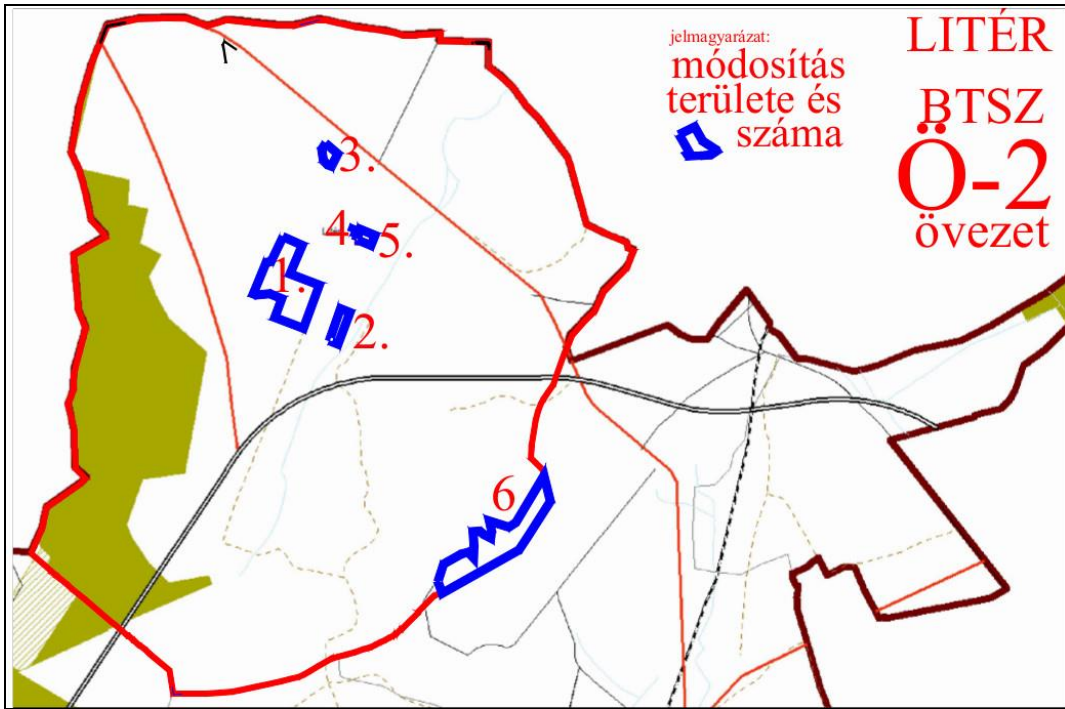


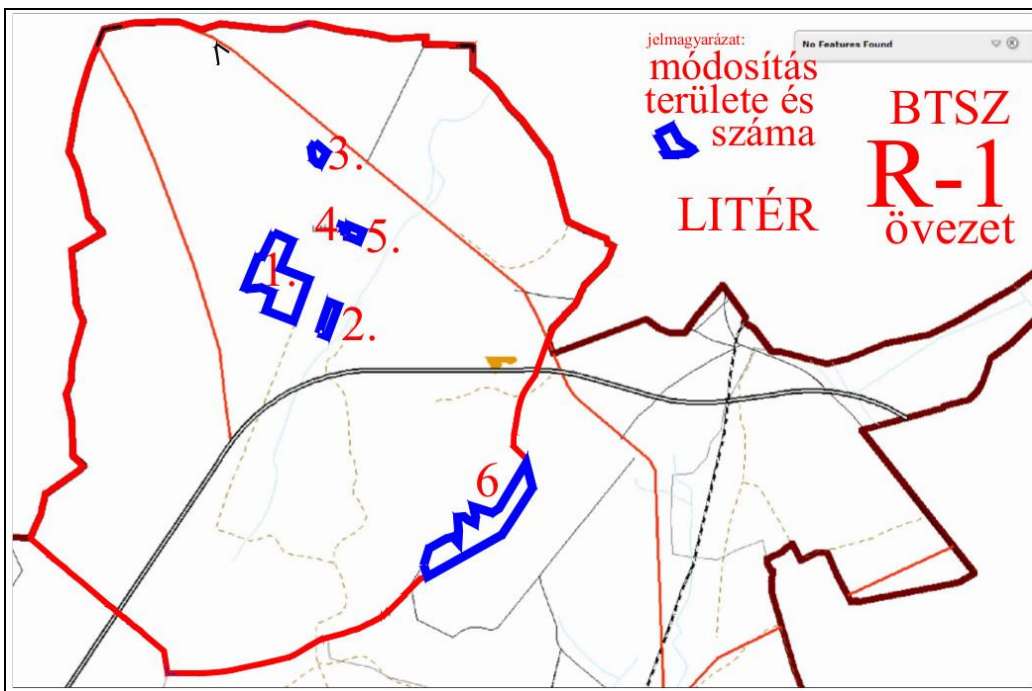
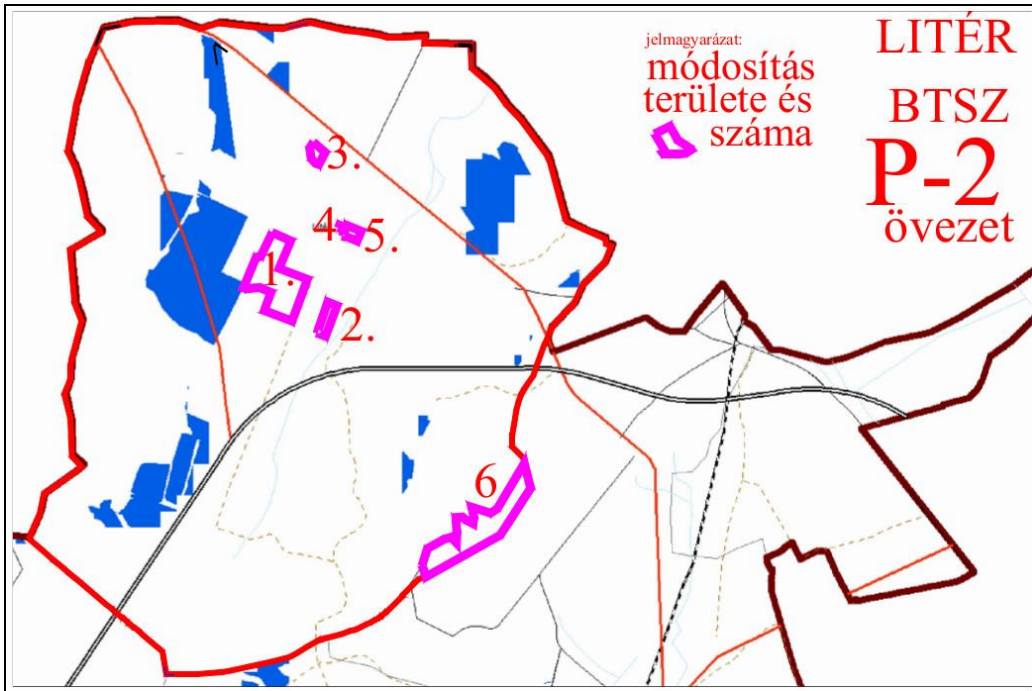
A település igazgatási területét érinti, de a módosítások területeit nem érinti a Btv. E-1, E-3, Ö-1, Ö-2, Ö-3, P-2, R-, U-1, U-2 M-1 övezete.

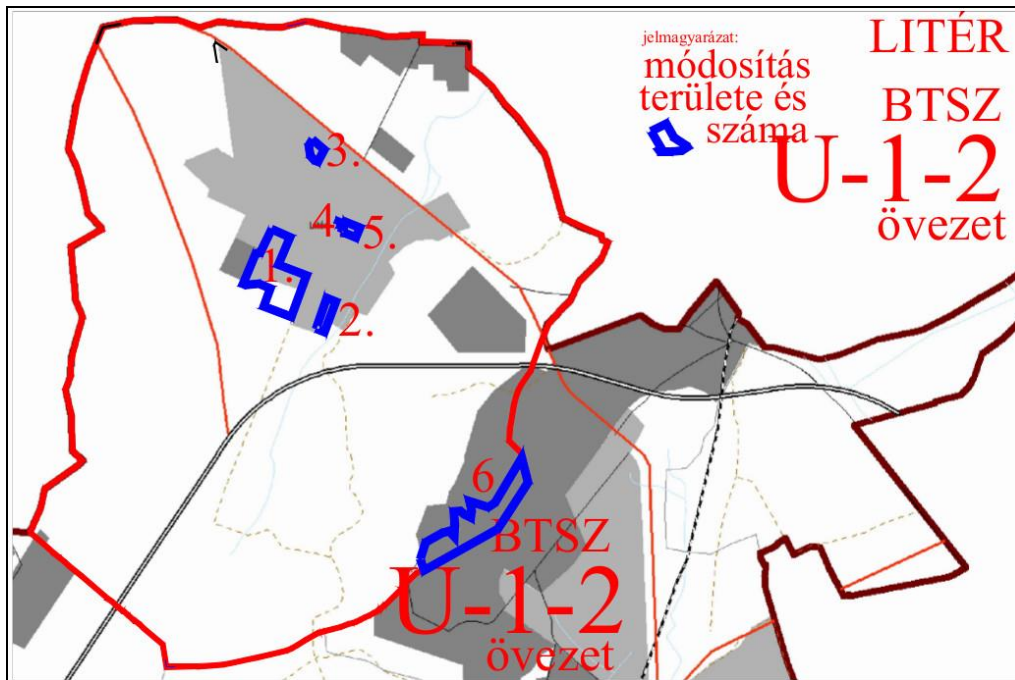


Az 1. módosítás érintett része éppen kikerül a beépítésre szánt területből, így teljesen megfelel az övezet előírásainak..

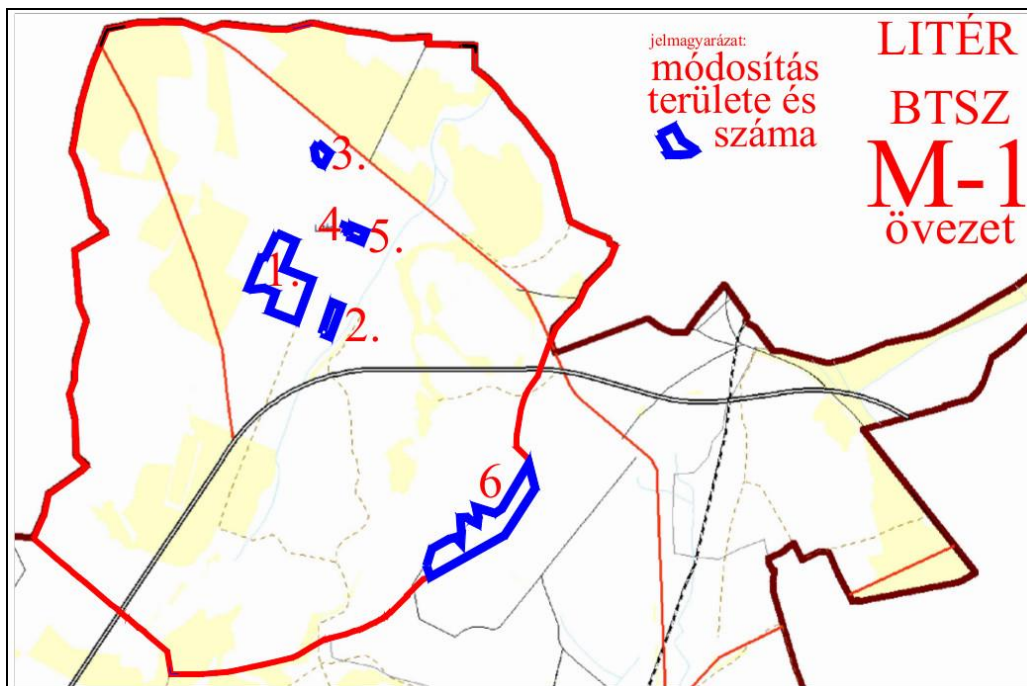




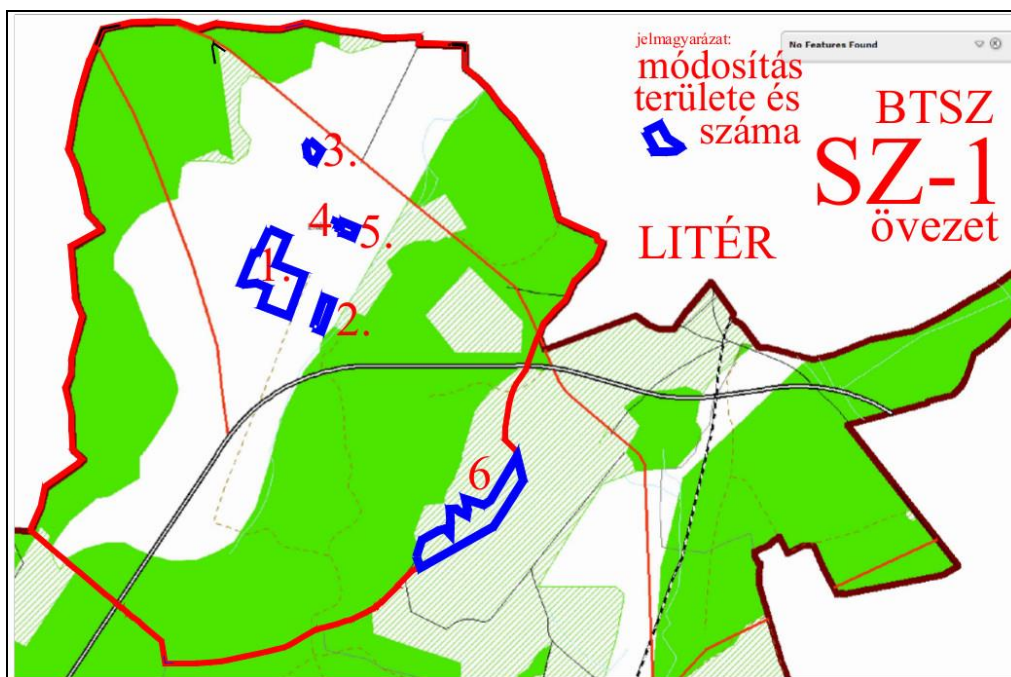




Az 1. módosítás érintett része éppen kikerül a beépítésre szánt területből, így teljesen megfelel az övezet előírásainak..



A település igazgatási területét érinti, és a 6. módosítás területét érinti a BTV. SZ-1 övezete.



A módosítás teljes mértékben megfelel a fenti övezetek törvényi előírásainak.

A nevezett övezetek határai teljesen egyértelműek és nem érintik a módosuló terület határát, ezért nem szükséges lehatárolni.

#### 4/8. sz. melléklet a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA:

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

6. módosítás

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.
- A módosítások teljesen megfelelnek a követelményeknek, mivel ott semmilyen releváns változás nem történik a jelenlegihez képest.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

### **1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

#### **1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai**

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

#### **1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések**

A jelen településrendezési eszköz módosítások az önkormányzat kezdeményezéséből indultak.

### **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**

#### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:**

A településfejlesztési koncepciót 2014-ban fogadták el.

A Településszerkezeti tervet a **121/2014.(IX.25.) sz.** határozattal fogadták el.

Litér Község Képviselő-testülete a jelen módosítás alapját képező településfejlesztési döntéseket a 20-23/2019.(II.28.) sz. határozatában fogalmazta meg.

A Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot az önkormányzat 10/2014.(X.2.) sz. rendelettel fogadta el.

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

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Településszerkezeti terv és a külterületi, illetve belterületi szabályozási tervlap, továbbá a HÉSZ. Az alátámasztó munkarészek nem változnak mivel egyik módosítás sem követel meg releváns módosításokat rajtuk..

#### **1.7. A település társadalma**

##### **1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség**

A település tradicionálisan a mezőgazdálkodásra, kisiparra épült korábban. A 20. században a környékbeli iparosítás következtében a lakosság foglalkoztatottsága átalakult, átrétegződött. A lakosok a balatonfűzfői, veszprémi üzemekbe és más munkahelyekre járnak át.

##### **1.7.2. Térbeli társadalmi rétegződés**

A társadalmi rétegződés (fizikai- és szakmunkások) segíti a fejlesztést.

##### **1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők**

A települési identitást erősíthetik a helyi munkahelyek.

#### **1.8. A település humán infrastruktúrája**

##### **1.8.1. Humán közszolgáltatások**

A település rendelkezik az alapvető humán közszolgáltatásokkal, melyek közvetve segítik a fejlesztést.

##### **1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása**

A fejlesztés többféle munkalehetőséget biztosít majd, mely többféle végzettségű és szakterületű munkaerőt vár. Így a végzettség és nemek terén kis nagyságrendje ellenére az esélyegyenlőséget is szolgálja.

#### **1.9. A település gazdasága**

##### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

Litér elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar, valamint az iparra épül. A módosításokkal releváns változások nem történnek.

##### **1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások**

A településen minden alapvető szolgáltatás üzemel a méretének megfelelő kapacitással. Ez segíti a fejlesztést, mert ehhez tud saját igényeivel kapcsolódni.

##### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

A módosítások nem érintik relevánsan a természeti, táji adottságokat.

##### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A módosítások a zöldfelületi rendszert kis mértékben érintik, mivel új zöldfelületi elem jelenhet meg.

##### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

###### **1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata**

A módosítás a település szerkezetét az 1.módosítás területén a gazdasági terület helyén megjelenő lakóterülettel érinti, egyúttal egy kiszabályozott de meg nem valósult lakóterület pedig törlésre kerül, helyette mezőgazdasági terület lesz. A 2. módosítás és a 4. módosítás területfelhasználási változást eredményez, de jellegetben nem változik a szerkezet.

###### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

A módosítással érintett területeken a telekstruktúra nem változik, kivéve az 1. módosítás területén a 060 hrsz-t, ahol a környezetéhez teljesen igazodó telekstruktúra alakul ki..

###### **1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése**

Az 1. módosítás területén egy gazdasági építmény található, mely hosszabb távon megszűnhet. A 2. módosítás területén jelenleg nincs építmény. A többi módosítás relevánsan nem érinti az épületállományt. A geodéziai felmérés megtörtént.

###### **1.14.5. Az építmények vizsgálata**

###### **1.14.5.2. Beépítési jellemzők**

A beépítési jellemzők az igényeknek megfelelően változnak, de csak az 1. és 2. valamint az 5. módosítás területét érintően. Mindegyik módosulás az igényeknek megfelelő lesz és összességében kedvezőbb falu és utcaképet eredményezhet.

#### **1.15.6. Az épített környezet értékei**

Az épített környezeti értékekre nincsenek releváns hatással a módosulások.

#### **1.15.2. Közúti közlekedés**

A módosítások területe jelenleg is meglévő közutakról megközelíthetőek. Az 1. módosítás területén a lakóút hálózat áttervezésre került annak érdekében, hogy a különböző tömbök jól megközelíthetőek legyenek és zsákutcák ne jöjjenek létre. Az úthálózat egységes rendszert alkosson. A forgalom a módosításokkal relevánsan nem változik.

A 72-es sz. főút kellő és kedvező megközelítést tesz lehetővé.

#### **1.15.5. Parkolás**

A telken belüli parkolás megoldott lesz.

#### **1.16. Közművesítés**

A módosítással érintett területeken a szükséges közmű részben kiépített, illetve kiépíthető. A csapadékvíz a kiszabályozott nyílt árokban az 1. módosítás területén vezethető keresztül.

#### **1.17. Környezetvédelem**

Földtani veszélyforrások nincsenek. Lítér teljes közigazgatási területe a Balaton vízgyűjtőjéhez tartozik.

Felszíni és felszín közeli víz nem található. A levegő tisztaságát a településen áthaladó, nyáron jelentősebb forgalommal is bíró 72. j. számú főút forgalma, illetve a lakók tüzelési, égetési gyakorlata veszélyeztethetik.

A lakóterületek védelmét azonban a felsőbb szintű jogszabályok segítik. A kommunális hulladék gyűjtése és szállítása megoldott. Fennálló környezeti konfliktus nincs.

Az új iparterület épületei kellő távolságra lesznek a lakóterület épületeitől, melyek egymástól a hátsó kertekkel, a 72-es sz. főúttal és az erdősávval, valamint a fásított parkolóval elválasztásra kerülnek.

#### **1.18. Katasztrófavédelem**

A tervezési területeken semmilyen veszélyeztető tényező nincs és nem is várható. A csapadékvíz elvezetés a geodéziai viszonyoknak megfelelő helyen került kiszabályozásra. A talaj és talajvíz szennyeződése pedig a csatornarendszer megléte révén nem várható. Az új lakóterületek minden kibocsájtó forrástól kellő távolságban lesznek. Az új kiszabályozott úthálózat a nagy mentő gépjárművek számára is megfelelő közlekedési lehetőséget biztosítanak.

#### **1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely**

A tervezési területen és közelében nincs.

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

### **2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése**

A Szerkezeti Tervlapot az 1., 2. és 4. módosítás területe érinti. A módosításokkal új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, sőt az 1. és 2. módosításokkal a beépítésre szánt terület nagysága csökken. Az 1. módosítás egy kihasználatlan és a település szempontjából kedvezőtlen helyen fekvő gazdasági területet kertvárosias lakóterületre módosít, míg a korábban kiszabályozott lakóterületeket egységes rendszerbe szabályozza, feltáró útjaikat ésszerűen összeköti. Egyúttal megoldja a felszíni vízvezetés meglévő problémáját egy árok kiszabályozásával. A korábbi lakóterület nagyságát csökkenti annak érdekében, hogy a belterülethez jobban csatlakozó tömbök épülhessenek be először, de lehetőséget hagyva a későbbi szerves bővülésnek.

A 2. módosítás a kihasználatlan beépítésre szánt különleges turisztikai területet az igényeknek megfelelően kertvárosias lakóterületre módosítja, míg a mélyfekvésű területet közpark területfelhasználásra módosítja ezen belül.



A 3. módosítás az óvoda területét különíti el a más jellegű ingatlanoktól és szabályozásában is megkülönbözteti őket, lehetővé téve az óvoda területének bővítését.

A 4. módosítás egy kereskedelmi egység további fejlesztését teszi lehetővé, mely fontos az egész község szempontjából. Ennek érdekében ezt az ingatlant gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területre módosítja.

Az 5. módosítás a meglévő sorházas ingatlanokat és a hasonló helyzetű két beépítetlen ingatlant más településközponti övezetre módosítja annak érdekében, hogy a valós és kívánt szabályok legyenek alkalmazhatók rájuk.

A 6. módosítás a nem ökológiai területen lévő ipari területen lehetővé teszi csarnok épületek megjelenését, mely a gazdaság fejlesztését teszi lehetővé.

Összességében a biológiai egyenérték és a zöldterületi mutató is többletet eredményez. Az új beépítésre szánt terület pedig nem hoz létre..

### **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

#### **A helyzetelemzés eredményeinek értékelése**

A felsőbb szintű jogszabályok, a terület adottsága, hagyományai mind lehetővé teszik a tervezett fejlesztéseket, szabályozásokat.

Új funkciók alakulnak ki, mely a település további fejlődését elősegít.

A terület gazdaságilag is optimálisan lesz kihasználva, biztosítva a fenntartható gazdálkodást és védve az örökségvédelmi területet, valamint jelentős új zöldterületek jöhetnek létre.

Új lakóterületek valamint munkahelyek és települési bevétel keletkezik.

Egyéb alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

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

#### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

##### **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE**

##### **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

##### **1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSAI RENDSZER**

A településszerkezeti terv kis mértékben változik a korábban leírtak szerint.

1.1.1.1. A beépítésre szánt új lakóterület (1. és 2. módosítás) kis mértékben változtatja a településszerkezetet. A beépítésre szánt terület nagysága összességében csökken, csak övezetváltások és területfelhasználási változás történik.

1.1.1.2. A beépítésre szánt eddigi gazdasági és különleges turisztikai terület leginkább intenzitásban és építészeti paraméterekben történik kisebb változás. A megszűnő lakóterületen általános mezőgazdasági terület jön létre (a valóságban ma is az) és egy kisebb zöldterület.

1.1.1.3. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek a racionális vonalvezetés és használhatóság miatt kisméretben módosulnak, de csak lakóutca szintjén.. Fenti elemek teljesen illeszkednek környezetük területfelhasználásaihoz.

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**

A módosítások közül csak az 1., 2., és 4. módosítás érinti a településszerkezeti tervlapot a korábban leírtak szerint.

##### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.**

A minimális településszerkezeti változás a felsőbb szintű tervekkel teljes összhangban van. A nevezett és a védelmi övezetek előírásainak megfelelnek, így semmilyen változtatást nem kívánnak meg.

### **1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.**

A változások teljesen összhangban vannak a hatályos településfejlesztési koncepcióval.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

#### **2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A módosításokkal a tájhasználat semmiben nem változik. Az 1. módosítás pozitív hatása, hogy egy felszámolás alatt lévő gazdasági terület helyén egy rendezett lakóterület jöhet létre és összességében csökken a beépítésre szánt terület.

#### **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 nem érintik. A beépítésre szánt terület csökken, a zöldterület nő.

#### **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.

Új beépítésre szánt terület nem jön létre, viszont az 1. és 2. módosítással csökken a beépítésre szánt terület. Egyúttal értékeesebb biológiai egyenértékű területek jönnek létre az 1. és 2. módosítással.

Ezzel a valóságban is **nő** a biológiai aktivitás érték.

### **2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

#### **2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata**

A 2. módosítás új zöldterületet hoz létre, valamint gazdasági terület helyett kertvárosias lakóterület jön létre az 1. módosítás területén, ahol összességében még csökken is a beépítésre szánt terület. Ez által jelentősen nő a zöldfelület is.

#### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A zöldfelületi ellátottság a felsőbb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelő lesz.

#### **2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

A zöldfelületi rendszer új közparkkal bővül és csökken a beépítésre szánt terület.

### **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok a hatályos szabályozási és szerkezeti tervnek megfelelően megoldottak ill. a szabályozási vonalakon belül fejleszthetők.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

#### **3.3. Belső úthálózat**

Belső úthálózatot az 1. módosítás területén módosul. A hosszú zsákutcák helyett összefüggő kétirányú közlekedésre alkalmas lakóúthálózat alakul ki.

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 a telken belül megoldható kiemelt szegélyű olajfogós 4 állásonként fásított parkolóval.

#### **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A település közműhálózata kiépített. Az 1. módosítás területén a közművek kiépíthetők, mivel a közeli csatlakozó utcákban megfelelő méretű befogadó található. A lakóterületi fejlesztés hosszabb távon megkívánhatja a szennyvíztisztító kapacitás növelését.

#### **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A módosítási javaslatok összességében nem okoznak negatív változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a negatívabb hatásokat nagyobb mértékű pozitív változások kísérik.

#### **6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

Az 1.2. pontban leírtak érvényesek jelen pontra is.

A módosítás a település térszerkezetét és jellegét a leírtak szerint érinti.

#### **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A módosítások többsége néhány esetben változást okoz a szabályozásban, illetve az intenzitásokban.

- A HÉSZ és a szabályozási terv közötti ellentmondások kiszűrésre kerülnek, összhang teremődik a HÉSZ és a szabályozási tervek adatai között.

- A hatályos szabályozási tervnek megfeleltetésre kerül a szerkezeti terv.

Más jellegű változás nem történik.

#### **8. BEÉPÍTÉSI TERV**

A beépítési terv a módosítások jellege miatt nem szükséges.

#### **9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

A módosítások az önkormányzat véleménye alapján a mellékelt részletes indoklás alapján nem környezeti értékelés köteles.

# HATÁROZAT tervezet

...../2019.(.....) sz. önkormányzati határozat

Litér község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján 2018. ....-i hatállyal Litér község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-SZE tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Litér településszerkezeti terve - m-TSZT tervlap.

2. sz. melléklet: Litér településszerkezeti terv műleírás kiegészítése

A 121/2014.(IX.25.) sz. h a t á r o z a t (a továbbiakban: Határozat

Litér község településszerkezeti terv leírás Belterület és Külterület leírás az alábbival egészül ki, illetve módosul:

- a. Az 1. sz. módosítás a 060 hrsz-ú ingatlanon az eddigi gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználást kertvárosias lakóterület területfelhasználásra módosítja. A 059/22 hrsz egy részét az eddigi kertvárosias lakóterület területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosítja.
- b. A 2. sz. módosítás a 681/20 hrsz-ú ingatlant az eddigi különleges beépítésre szánt turisztikai területfelhasználásról kertvárosias lakóterület területfelhasználásra és részben zöldterület területfelhasználásra módosítja.
- c. A 4. sz. módosítás a 627 hrsz-ú ingatlant az eddigi településközponti vegyes területfelhasználásról gazdasági-kereskedelmi-szolgáltató területfelhasználásra módosítja.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

## RENDELET TERVEZET

Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2019.(.....) önkormányzati rendelete  
Litér Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
**10/2014.(X.2.)** önkormányzati rendelet módosításáról

Litér Község Önkormányzata képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban *Étv.*) 6/A § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az *Étv.* 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a Veszprém megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztálya, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatósága, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, a Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya, Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztálya, Miniszterelnökség, Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Beruházásokért Felelős Államtitkárság, Kulturális Örökségvédelmi Főosztály Nyilvántartási Hatósági Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszer-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém megyei Rendőr főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala, Kormány megbízott, a Veszprém Megyei Önkormányzat valamint továbbá Litér Község Önkormányzata 10/2017.(VI.30.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján az eljárás során kifüggesztéssel értesített partnerek, továbbá a szomszédos települések **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Litér község Önkormányzat Képviselő-testületének a Litér község helyi építési szabályzatáról 10/2014. (X.2.) önkormányzati rendelete (A továbbiakban: R) 41.§ (8) bekezdés helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(8) „Az építési övezetek építési telkén elhelyezett épület maximum két lakó rendeltetési egységet tartalmazhat, kivéve a Vt-5 övezetet, ahol maximum öt lakó rendeltetési egységet tartalmazhat.”

(2) A R. 3. melléklete kiegészül az alábbi 12A, 16A és 19A sorokkal:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
A	B	C	D	E	F	G	H

	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb épületmagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	terepszint alatti max. beépítés (%)
12 A	Vt5	O	1400	20	40	6,5	30	30
16 A	Gksz5	O	K	K	35	5,0	40	35
19 A	Gip4	SZ	3000	25	30	9,5	40	30

2.§ A R. mellékletét képező SZT-1 és SZT-2 jelű szabályozási tervlapok normatartalma helyébe e rendelet 1. mellékletében az m-SZT-1 jelű szabályozási tervlapokon lehatárolt telektömbök normatartalma lép.

3.§ (1) E rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

Szedlák Attila  
polgármester

Bencze Éva  
jegyző

A rendelet elfogadásának napja:

A rendelet kihirdetésének napja:

Litér, 2019. március .....

Bencze Éva  
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) 2013. január 1-től hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készül.

Litér, 2019. március 20.

