

# LITÉR KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

104/2020. (VI.25.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32.§ (1) BEK. B) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT  
ELJÁRÁS ALAPJÁN  
A 38. § V É L E M É N Y E Z É S I S Z A K A S Z D O K U M E N T Á C I Ó J A

**2020. szeptember 09.**

### TARTALOMJEGYZÉK

#### **I.** Véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

#### **II.** Mellékletek

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

#### **III.** Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

# ALÁÍRÓLAP

## Litér Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Litér Község Önkormányzata megbízásából 2020-ban:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221



Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF  
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök

Közlekedés tervezés: STURCZ MIHÁLY  
okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117



Feldolgozó: PLANTEUS KFT.  
8273 Monoszló, Fő u. 23.

# **I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA**

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

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendeletnek, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló módosított 2018. évi CXXIX. Törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2014**-ben fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **121/2014. (IX. 25)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **10/2014.(X.2.)** sz. rendelettel fogadta el és a 23/2019.(II.28.) sz. rendeletekkel módosította utoljára.

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

Litér Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **104/2020. (VI.25.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), és c) pontjának is megfelel.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek szabályozása a 2019-es módosítás előttihez hasonló lesz a tervezési területen. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik településszerkezeti tervlap TSZT-1, a szabályozási terv SZT-1 és SZT-2 szelvénye és a Helyi Építési Szabályzat.

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

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készütségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 10/2017.(VI.30.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Litér Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. Összességében nem változik a törvényi és erdőtervi erdők területe.

*A módosítások leírása a 104/2020. (VI.25.) számú határozat alapján*

1. módosítás: Magántulajdonos általi K+F központ létrehozás feltételeinek megteremtése a 071 hrsz-ú ingatlanon, ahol erdő területfelhasználásról első lépcsőben mezőgazdasági területbe való visszahelyezése a 069 hrsz erdő területfelhasználásba történő módosításával. A tulajdonos nem egyértelmű beleegyezése miatt, a jogi eljárások elkerülése érdekében a korábbi módosítás során erdő területfelhasználásba besorolt 071 hrsz visszakerül általános mezőgazdasági területfelhasználásba. Ez egyúttal megegyezik MáTrT szerkezeti tervlapjával és a MvM rendelet általános mezőgazdasági terület övezetének tervlapjával is. A tulajdonos és az önkormányzat megegyezése alapján a tulajdonos szomszédos 069 hrsz-ú területére kerül áthelyezve erdő terület.

*A módosítással változik a településszerkezeti terv (TSZT-1) és a szabályozási terv SZT-2 tervlapja.*

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

### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ**

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

#### **1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**

A település a Balaton-felvidéken Veszprém megyében, a Balatonalmádi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon Veszprém, Sóly, keletről Királyszentistván, nyugatról Balatonalmádi, délről Balatonfüzfő.

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

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

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

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Víztisztaság-védelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezete, melynek a módosítások megfelelnek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

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

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

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

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

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

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

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

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (SZT-1, SZT-2) az önkormányzat a **10/2014.(X.2.)** rendelettel fogadta el.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a szabályozást és területfelhasználást.

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

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

A településszerkezeti terv a fent leírt szabályozásnak megfelelő területi változásokat (területfelhasználás váltás erdőbő mezőgazdasági területté- új erdő területek kijelölésével) tartalmazza.

A településszerkezeti tervet érinti.

A helyi építési szabályzatot nem érinti.

A szerkezeti tervet a módosítás a 071 hrsz erdő területfelhasználásról mezőgazdasági területbe való visszahelyezés, és a szomszédos 069 hrsz-ú ingatlan általános mezőgazdasági területfelhasználásról erdő területfelhasználásba történő módosításával érinti.

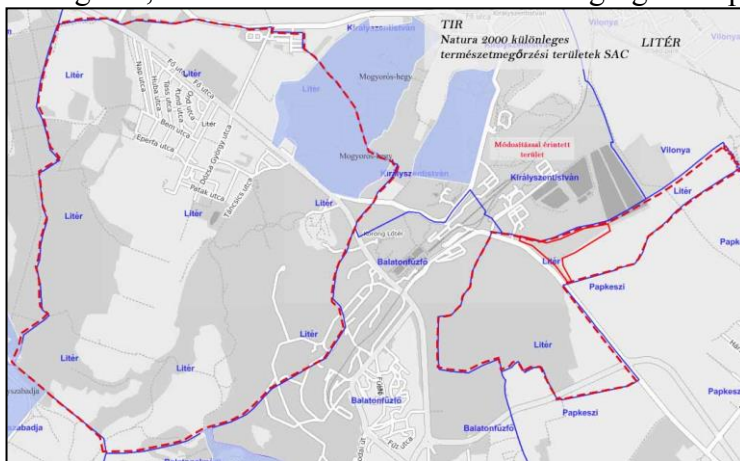
## **1.9. A település gazdasága**

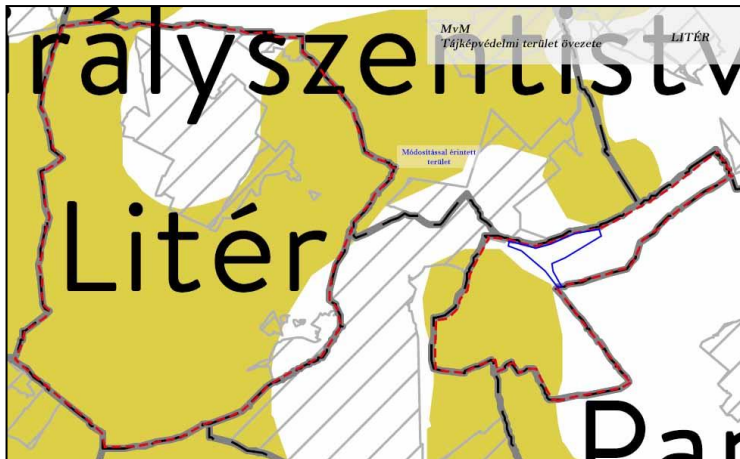
### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

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

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

Litér közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböt nem érinti a Mogyorós-hegy (HUBF20022) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. A település és a módosítás nem érintett a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. A mezőgazdasági és erdő területek cseréje semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván, a meglévő, illetve a korábban tervezett és elégséges állapotot állítja vissza.





### 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A módosítás a zöldfelületi rendszert **kis mértékben érinti**.

### 1.14. Az épített környezet vizsgálata

#### 1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata

##### 1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A módosítás érinti a településszerkezetet.

A módosítás a helyi igényeket és a korábbi állapot visszaállítását irányozzuk elő.

##### 1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A telekstruktúrát a módosítás nem érinti.

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

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

#### 1.14.5. Az építmények vizsgálata

##### 1.14.5.2. Beépítési jellemzők

Az érintett övezetek beépítési jellemzőit nem érinti a módosítás.

### 1.15.6. Az épített környezet értékei

A módosítandó terület mezőgazdasági és erdő területfelhasználásba tartozik. A módosítások az építészeti értékeket nem érinti. A módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoznak a védett értékekben.

### 1.15.2. Közúti közlekedés

A módosítással a közlekedési hálózat nem változik.

### 1.15.5. Parkolás

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

### 1.16. Közművesítés

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

### 1.17. Hírközlés

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

## 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az területfelhasználás módosítása a valós fizikai és jogi helyzethez igazodik, reális és szükséges korrekció.

A módosítással érintett ingatlanokon védett-megőrzendő növényzet nincs.

A szükséges infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók, területfelhasználás váltás és csere történik.

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

### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

#### **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

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

A településszerkezeti terv a területfelhasználás csere kapcsán erdő (E) általános mezőgazdaságiba (Má) és általános mezőgazdasági (Má) igényeknek megfelelően erdő (E) területfelhasználásra módosul, de a törvényi és rendeleti erdőterületeket nem érinti.

1.1.1.1. Beépítésre szánt területeket nem érint.

1.1.1.3. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemekre nincs hatással.

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 módosítás esetében magántulajdonos általi K+F központ létrehozás feltételeinek megteremtése érdekében erdő (E) területfelhasználásról általános mezőgazdasági (Má) területbe való visszahelyezése a szomszédos hrsz-ek szükséges részének erdő területfelhasználásba történő módosításával a valós területfelhasználásokhoz igazodva.

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

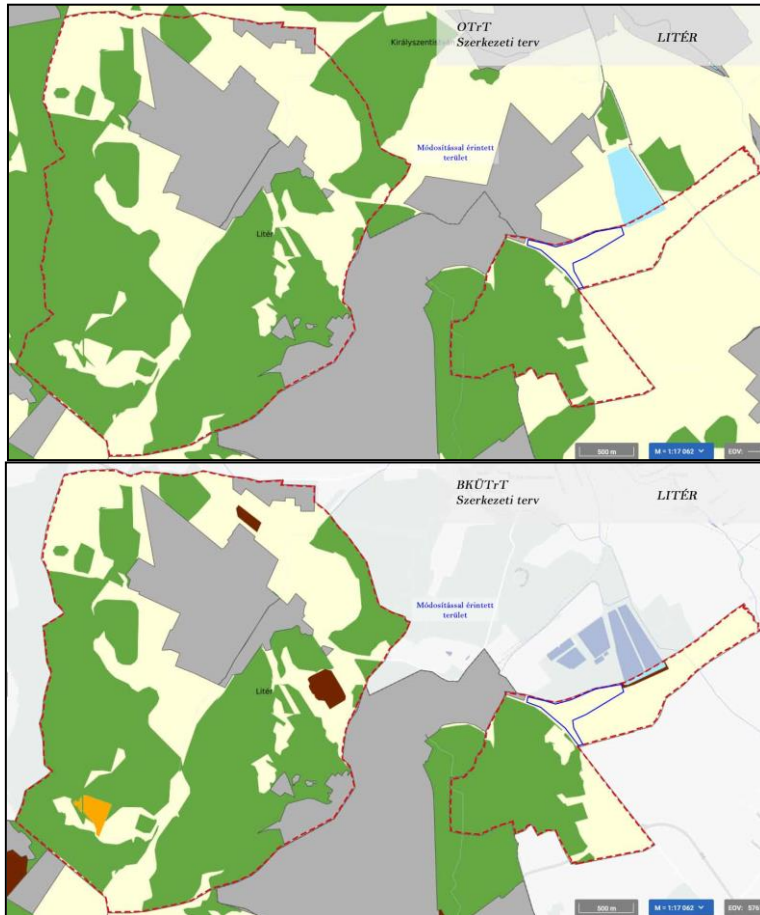
### **A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló 2018.-évi CXXXIX. törvény – [a továbbiakban MaTrT], a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete [a továbbiakban MvM rendelet] való összhang vizsgálata**

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

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

## Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelés igazolása:

Az OTrT. és a BKÜTrT szerkezeti tervén egyaránt a módosítás mezőgazdasági térségbe tartozik.



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

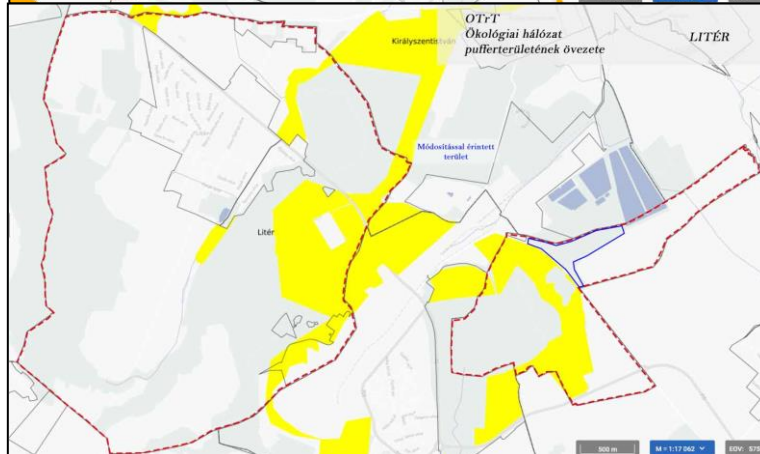
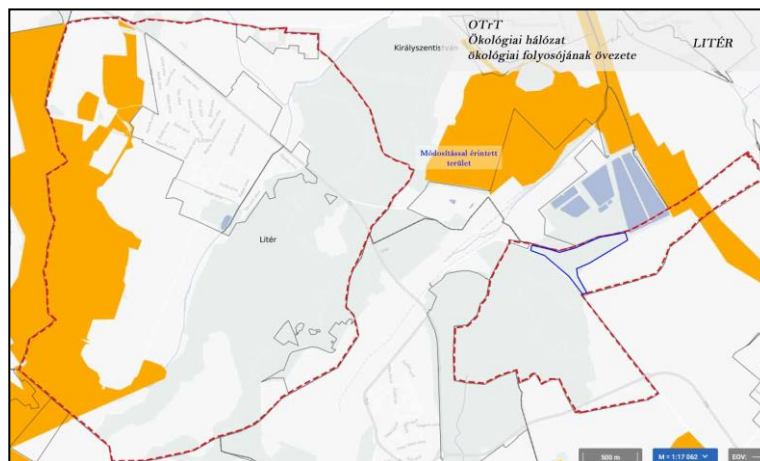
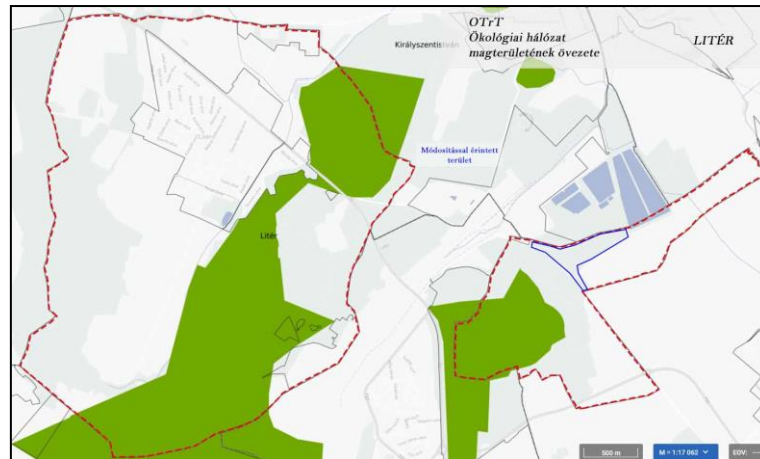
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Tómeder övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete

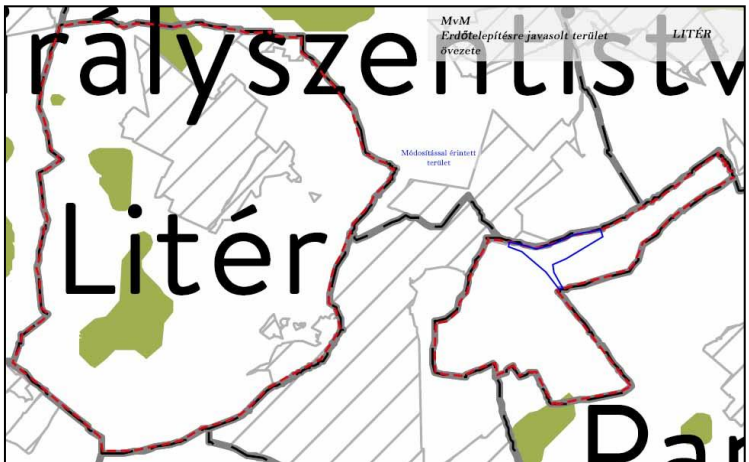
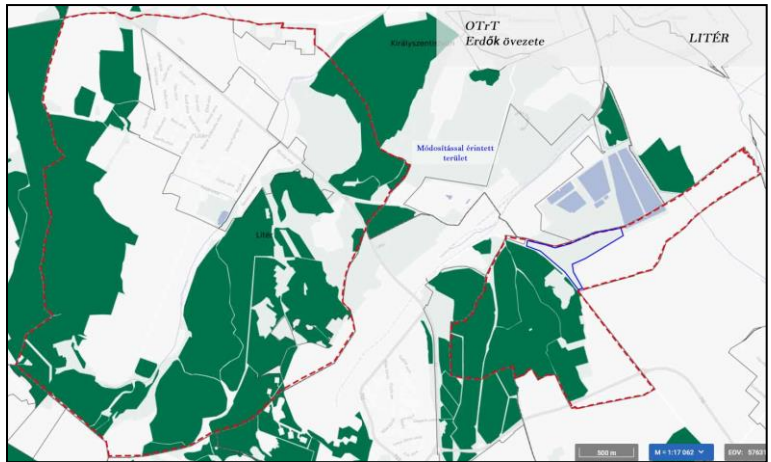
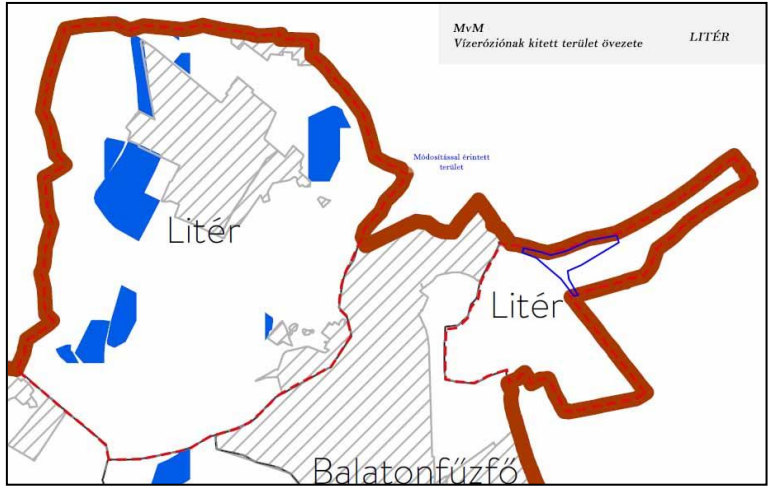
A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet övezetek:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete



- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Vízérőziónak kitett terület övezete
- Erdők övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete



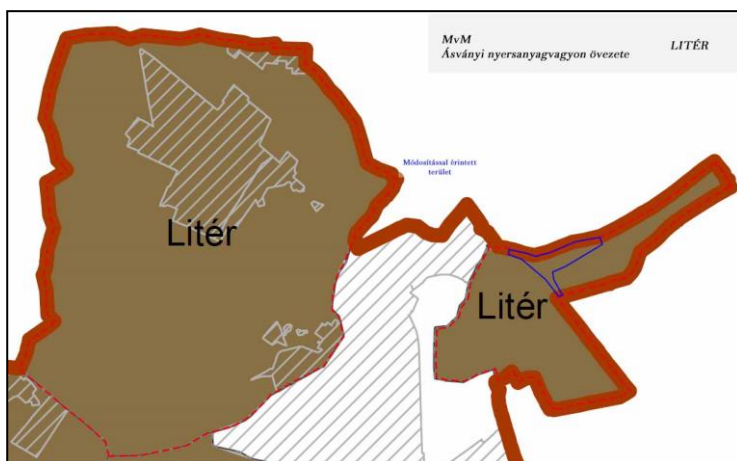




A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet övezet:

### MvM-Ásványi nyersanyagvagyon övezete

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a



településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

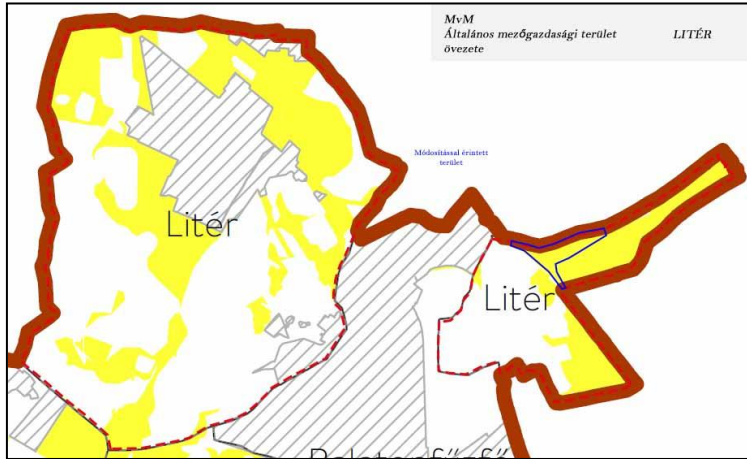
Megfelelőség igazolása: A módosítás nem okoz változást

ásványi nyersanyagvagyon övezeti érintettség tekintetében.

### MvM-Általános mezőgazdasági területek övezete



9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a



településrendezési eszközök készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe,

természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként

meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítványozási, raktározási és logisztikai terület.

14. § (1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyeper, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat.

15. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók:

a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével – 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen - a c) pontban foglaltak kivételével - szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800

m<sup>2</sup>-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,

cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága - figyelembe véve a telteken már meglévő beépítést is - a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg,

cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m<sup>2</sup> területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

16. § Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:

a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével - a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

17. § (1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont - a 15. §

c) pontjában foglaltak kivételével - a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m<sup>2</sup>-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> nagyságú bruttó alapterülettel.

(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telkek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertés mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.

Megfelelőség igazolása: Az érintett módosítás területén területfelhasználás váltás következik be erdő területfelhasználásról mezőgazdasági területbe a szomszédos mezőgazdasági területek szükséges részének erdő területfelhasználásba történő módosításával. A jelenleg hatályos településszerkezeti terven erdő területfelhasználású terület a tulajdonos nem egyértelmű hozzájárulása nélkül lett kiszabályozva. A terület a valóságban sem felel meg erdő területnek, az OTrT szerkezeti terve is mg.-i területként tartja számon és a NÉBIH erdőterkép alapján sem tartozik az erdőtervezett erők közé. Az erdőterület részbeni cseréje a szomszédos mezőgazdasági területeken lett kiszabályozva.

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

A változás semmiben nem érinti a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, kisebb korrekciókat, területcseréket tartalmaz a szerkezeti terv változása. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet és az Országos Területrendezési Terv szerkezeti terve alapján is mezőgazdasági terület térségi területfelhasználási kategóriába tartozik, illetve a NÉBIH erdőterkép alapján sincs üzemtervezett erdőként lehatárolva.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

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

A tájhasználat relevánsan a módosítással nem változik. A tájszerkezet változatlan marad. A módosítás általi erdő területfelhasználás változás és máshelyen való kijelölése a valósághoz képest változást nem okoz.

#### **2.1.2. Természetvédelmi javaslat**

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

#### **2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat**

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

#### **2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás**

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

Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A BAÉ 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet alapján így nem releváns az igazolás.

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

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

A zöldfelületi rendszer relevánsan nem változik.

#### 2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A nem történik zöldfelületi arányszám változtatás. Így az OTÉK-nak is megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

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

A zöldfelületi rendszer változatlan marad.

### **3. KÖZLEJEDÉSI JAVASLATOK**

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózat

Belső úthálózat változatlan marad a módosítás nem érinti.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

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

### **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken.

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

A módosítási javaslat nem okoz változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek funkciója módosítása nem okoz ilyen változást.

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

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem változik a lakóterületek nagysága.

### **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

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

### **8. BEÉPÍTÉSI TERV**

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásait nem érinti a módosítás. A módosítás beépítésre nem szánt erdő és mezőgazdasági területeket érint csak.

### **9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

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

Beépítésre szánt terület kijelölés, illetve a beépítésre szánt területek egyenleg változásának igazolása nem releváns.

# HATÁROZAT tervezet

...../2020.(.....) sz. önkormányzati határozat

Litér község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2020. ....-i hatállyal Litér Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-TSZT-3 jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Litér településszerkezeti terve módosított m-TSZT-3 jelű tervlap.
2. sz. melléklet: Litér településszerkezeti leírás kiegészítése:

- A módosítás esetében a 071 hrsz erdő (E) területfelhasználásról általános mezőgazdasági (Má) területbe való visszahelyezése a szomszédos 069 hrsz erdő területfelhasználásba történő módosításával a valós területfelhasználásokhoz igazodva.

.....  
jegyző

.....  
polgármester



## **RENDELET TERVEZET**

Litér Község Önkormányzata Képviselő-testületének

..../2020.(.....) önkormányzati rendelete

Litér Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló

**10/2014.(X.2.)** sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Litér Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv 6. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet (a továbbiakban: Tfr.) 9. mellékletében megjelölt területileg illetékes Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének, a Tfr. 28. § (1) bekezdése alapján Veszprém Város Önkormányzata, Sóly Község Önkormányzata, Királyszentistván Község Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Balatonfüzfő Város Önkormányzata véleményének kikérésével, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Litér Község Önkormányzat Képviselő-testülete a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** Litér Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **10/2014.(X.2.)** önkormányzati rendelet **mellékletét képező SZT/2 jelű tervlap** – normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlap (m-KSZA-2) normatartalma lép.

### **2.§ Záró rendelkezések**

(1) E rendelet kihirdetését követő 15 napon lép hatályba.

Litér, 2020. ....

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2020. ....

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-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Litér, 2020.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a horizontal line.