

ÁBRAHÁMHEGY Község

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

A 159/2010. (XI. 22.), 160/2010. (XI. 22.), 162/2010. (XI. 22.), 167/2010. (XI. 22.), 170/2010. (XI. 22.), 171/2010. (XI. 22.), 173/2010. (XI. 22.), 174/2010. (XI. 22.), 175/2010. (XI. 22.), 176/2010. (XI. 22.), 179/2010. (XI. 22.), 180/2010. (XI. 22.), 181/2010. (XI. 22.), 184/2010. (XI. 22.), 185/2010. (XI. 22.), 186/2010. (XI. 22.), 187/2010. (XI. 22.), 188/2010. (XI. 22.), 189/2010. (XI. 22.)

129/2011. (VIII.30.), 158/2011. (XI.30.), 159/2011. (XI.30.), 164/2011. (XI.30.), 108/2012.(VI.19.)

számú kt. határozat által megfogalmazott településfejlesztési döntések alapján.



**ÉTV. 9. § (6) BEK. SZERINTI JÓVÁHAGYÁS ELŐTTI
–ZÁRÓ– VÉLEMÉNYEZÉSRE**

2013. NOVEMBER 14.

A FŐÉPÍTÉSZI IRODA NYILVÁNTARTÁSÁBAN M1/2012-OTÉK/F JELLEL SZEREPLŐ ELJÁRÁS

ÁBRAHÁMHEGY, Településrendezési eszközeinek részleges módosítás
Készítette
Ábrahámhegy község önkormányzata megbízásából
a
Planteus Kft.
2011-2013-ban

Generál tervező:

Planteus Kft.
8273 Monoszló, Fő u. 23.



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:

Varga Orsolya
Okl. településmérnök

Építész:

Németh Ferenc okl. építészmérnök

Közeledéstervezés:

Sturcz Mihály okl. építőmérnök
TR-k-T/19-0117



Tartalomjegyzék

- I. Műleírás
- II. Határozat tervezet
- III. Településszerkezeti terv alátámasztó munkarészek
 - 1. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló leírás
 - 2. Ábrahámhegy közlekedési alátámasztó munkarészei
 - 3. Környezeti értékelés
- IV. Rendelet tervezet
- V. Mellékletek:
 - 1. A településfejlesztési döntésről szóló kt. határozatok
 - 2. Tervezői nyilatkozat
 - 3. Önkormányzati válasz az előzetes szakhatósági véleményekre
 - 4. Önkormányzati válasz a közbenső szakhatósági véleményekre
 - 5. Önkormányzati válasz a pótlólagos előzetes szakvéleményekre
 - 6. Önkormányzati válasz a megismételt, Étv. 9.§ (3) szerinti-közbenső vélemény-szakmai véleményekre
 - 7. DRV üzemeltetői nyilatkozat
 - 8. A Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ szakvéleménye
 - 9. A Magyar Közút Nrt. szakvéleménye
 - 10. Jegyzőkönyv – 2011. szeptember 29-i egyeztetés
 - 11. Jegyzőkönyv – 2013. október 15-i egyeztető tárgyalásról
 - 12. A település úthálózatának felmérése – Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság Badacsonytomaj
 - 13. Emlékeztető a 2013. június 14-i egyeztetésről
 - 14. Az alátámasztó munkarészek mellékletei: A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térképek valamint a Btsz. 22/A §. (3) szerinti lehatárolás és a Btsz. 4/B. § teljesülésének igazolása
 - 15. Az alátámasztó munkarészek mellékletei: *Jellemző út keresztmetszetek*
 - 16. Határozat tervezet melléklete: *Településszerkezeti tervlap M 1 10000*
 - 17. Rendelet tervezet mellékletei: *Szabályozási tervlapok M 1 2000 és M 1 4000*
 - 18. Módosuló telektömbök – 1. sz. függelék – 1.F.
 - 19. Az érvényes alaptérkép Ábrahámhegy község közigazgatási területére
 - 20. A kisörsi homokbánya határainak EOv koordinátái (A Veszprémi Bányakapitányság tájékoztatása alapján)
 - 21. A Veszprémi Bányakapitányság tájékoztatása a Balatonrendes I. (kisörsi homokbánya) kapcsolatban
 - 22. Kisörsi homokbánya bányaművelési térkép
 - 23. Kisörsi homokbánya Google kép
 - 24. Önkormányzati nyilatkozat az egyeztető tárgyaláson elhangzottak elfogadásáról

I. MŰLEÍRÁS

1. A településrendezési terv módosítását igénylő települési döntések ismertetése

Ábrahámhegy Község Önkormányzata Képviselőtestületének megbízásából a PLANTEUS Kft. készíti Ábrahámhegy Község közigazgatási területe Településrendezési terveinek módosítását.

Ábrahámhegy Község Önkormányzata 159/2010. (XI. 22.), 160/2010. (XI. 22.), 162/2010. (XI. 22.), 167/2010. (XI. 22.), 170/2010. (XI. 22.), 171/2010. (XI. 22.), 173/2010. (XI. 22.), 174/2010. (XI. 22.), 175/2010. (XI. 22.), 176/2010. (XI. 22.), 179/2010. (XI. 22.), 180/2010. (XI. 22.), 181/2010. (XI. 22.), 184/2010. (XI. 22.), 185/2010. (XI. 22.), 186/2010. (XI. 22.), 187/2010. (XI. 22.), 188/2010. (XI. 22.), 189/2010. (XI. 22.), 129/2011. (VIII.30.), 158/2011. (XI.30.), 159/2011. (XI.30.), 164/2011. (XI.30.), 108/2012.(VI.19.) számú határozatban fogalmazta meg a rendezési terv módosítás szándékát.

2. A módosítás hatálya

A módosítás hatálya a teljes közigazgatási területre érvényes, melyen belül területileg módosítja a mellékelt tervlapon a jelölt területeket valamint átvezeti a területre vonatkozó földhivatali változásokat.

Ennek értelmében az 4. pontban felsorolt helyeken módosul a 9/2010.(XI.22.) sz. rendlettel módosított, **18/2005 (XII.15.) sz. rendelet** számú Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat, valamint ennek megfelelően helyenként módosul a 137/2010.(XI.15.) sz. határozattal módosított **171/2005 (XI.18.) sz határozat** számú Településszerkezeti terv.

A Képviselő-testület 162/2010. (XI.22.) határozatában kérte a jelenleg hatályos településrendezési terveken szereplő utak szabályozási szélességének felülvizsgálatát. Emiatt a közlekedési alátámasztó munkarészek elkészülnek.

A változások jellege miatt Ábrahámhegy község településrendezési tervének további alátámasztó munkarészei érvényben maradnak, illetve a változtatások mértékének megfelelően kiegészülnek.

3. Tervi előzmények, egyeztetések

A hatályos településrendezési terv a módosított Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készült.

Ábrahámhegy község 2005-ben elfogadott településrendezési terveinek módosítása során az előzetes szakhatósági véleményezésre kiküldött dokumentáció 2010. március 3-án elkészült, a szakhatóságok megtették véleményüket.

Az előzetes véleményezés után az észrevételek figyelembe vételével történt a további tervezés.

Az első fokú építéshatósággal egyeztetés történt, ahol a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat hibáira és hiányosságaira hívták fel a Tervezők figyelmét.

2011. október 3-án egyeztető tárgyalás zajlott az Önkormányzat, a VMK Közlekedési Felügyelősége és a Tervezők részvételével, melynek jegyzőkönyvét a mellékletekben szerepeltetjük. Az Önkormányzat célja, hogy a terveken szereplő szabályozási szélesség növelés csak a leg szükségesebb helyeken történjen meg. Az egyeztetés eredményeként megállapodás született arról, hogy a meglévő utak szélesítését célzó szabályozási vonalak helyét és távolságát a Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság által elvégzett bejárás alapján alakítják.

A bejárás megtörtént 2011. október 20-án, az erről szóló állásfoglalás alapján készültek a további munkarészek.

A terveken a továbbiakban ezek a közlekedés szempontjából leg szűkebb szabályozási vonalak szerepelnek, az Önkormányzat tudomásul vette a Tervezők és a Felügyelőség tájékoztatását, miszerint felmerülhet, hogy az egyes funkciók elhelyezése - az így helyenként elégtelen közlekedési megközelítés miatt - esetlegesen nem lesz engedélyezhető.

A tervezés során az eljárás további szakaszait lassító körülmények alakultak ki, aminek hatására az önkormányzat a további hatékonyabb tervezés érdekében az eljárás szétválasztását határozta el, a Kisörsi bánya területén tervezett módosítások egy külön eljárásban kerültek lefolytatásra. Jelen eljárás a 4. pontban felsorolt helyeken kezdeményezett módosítást, melyekre a módosuló területek kibővítése miatt pótlólagos előzetes, valamint ismételt közbenső véleményt is kapott. Tervtanács állásfoglalást kért az Önkormányzat. A tervtanács nem került megszervezésre, ezért a dokumentáció változatlan tartalommal közbenső véleményezésre megküldésre került.

Az Államigazgatási szervek megküldték véleményüket, melyek között volt amelyik tartalmazott egyet nem értő véleményt, ezért egyeztető tárgyalást kezdeményez az Önkormányzat az összes érintett Államigazgatási szerv meghívásával. Az egyeztető tárgyalásra kiküldendő dokumentáció megegyezik a korábbi anyagokkal (tehát azok a szöveges anyagok, tervlapok ill. mellékletek is megküldésre kerülnek melyek nem változtak a megelőző egyeztetés óta), a javítások az *Önkormányzati válasz a megismételt, Étv. 9.§ (3) szerinti-közbenső vélemény-szakmai véleményekre* c. mellékletben felsoroltaknak megfelelően történtek. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján áttervezésre került a dokumentáció, az elfogadott és az el nem fogadott javaslatok indoklását az *Önkormányzati nyilatkozat az egyeztető tárgyaláson elhangzottak elfogadásáról* mellékletben részletezve olvasható.

4. Ábrahámhegy Önkormányzat Képviselő-testületének települési döntései által kezdeményezett hatályos rendezési terv módosítás pontjai

/Dőlt betűvel a közlekedési hálózat módosítását érintő, konkrétan megjelölt változások szerepelnek./

1. Az Önkormányzatnak szándékában áll a Burnót-patak nyugati partján, közel 600 méter hosszan patak-parti **sétány** kialakítása, valamint hozzá kapcsolódó közpark kialakítása. A sétány nyomvonala az alaptérkép szerint részben közút, részben üdülő ill. lakó területeket érint, valamint az északi részén közparkhoz csatlakozik. A sétány jelenleg is egy személygépkocsi közlekedésre is alkalmas burkolatlan út, közvilágítás található rajta, és közművekkel ellátott. Az északi közpark területén egy kisebb sportpálya, mellette egy újonnan kialakított játszótér található. A patak túloldalán lévő telkek hátsó kertjétől helyenként keskeny fahidak vezetnek át a sétányhoz. Azon a szakaszon, ahol a sétány nyomvonala lakó területet érint, a sétány kiszabályozása is megtörténik, az eljárásban részt vevő államigazgatási szervek kérései alapján.

A **167/3** hrsz-ú telket az Önkormányzat részben a köz számára megnyitott rekreációs területként szeretné hasznosítani, ezért területfelhasználását Lke-01-ről Kk-r (rekreációs terület) besorolásra módosítja.

A közelben található, meglévő használatú parkoló területének feltüntetése, rendezése szintén szükséges, ezért a 285/1 hrsz-ú telek nyugati kisebb részét Üü-02 övezetből Köu közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra.

2. **2227; 2228; 2230; 2231** hrsz

Az Önkormányzat a jelenleg használt temető (2232; 2233 hrsz) területének bővítését határozta el néhány szomszédos, **Mkl-1** (lakóépületek létesítésére is alkalmas kertgazdasági mezőgazdasági terület) övezetben lévő, szőlő illetve kivett kataszteri besorolású területtel. A bővítési területen jelenleg is felhagyott szőlő található.

- A terület **Kk-t** (különleges beépítésre nem szánt temető terület) besorolása lesz. Ennek az övezetnek az előírásaival bővül a helyi építési szabályzat.
3. *Az Önkormányzat meg kívánja szüntetni a **2281 hrsz** utat, mivel az nem tár fel olyan telkeket, ami más közútról nem közelíthető meg. Csak olyan ingatlanok megközelítését biztosítja, amelyek tőlük északra vagy délre, kétoldali beépítést kiszolgáló közútról feltártak.*
 4. A TELEPÜLÉS KÜLTERÜLETÉN TALÁLHATÓ **BÁNYA** TERÜLETÉNEK KIS MÉRTÉKŰ, AZ ELŐZETES ELJÁRÁSBAN MÉG SZEREPLŐ MÓDOSÍTÁSA, KÜLÖN ELJÁRÁS KERETÉBEN TÖRTÉNIK, JELEN ELJÁRÁSNAK NEM TÉMÁJA
 5. A település intézményei közül a Polgármesteri Hivatal és az Iskola a 71. sz. főút mentén található (**702 és 723 hrsz**), jelenleg Lke-1 (kertvárosias lakó) övezetben. Az Önkormányzat fejlesztési szándékainak megvalósítása érdekében döntöttek arról, hogy a területen magasabb beépíthetőséget engednek. Az intézményeket magába foglaló területeket és környezetüket (**701; 702; 703; 718-723 hrsz**) azonban ésszerűbb településközponti vegyes (**Vt**) övezetként elkülöníteni, kiemelni a környező viszonylag homogén lakószövetből. A település rendezési terve jelenleg a Patak utca és a 71. sz. főút csatlakozásától nyugatra eső tömbrészetet jelöli településközponti vegyes területnek, ugyanakkor Ábrahámhegy intézményeinek jó része a jelenleg módosuló területen helyezkedik el.
A módosítás során új övezet keletkezik (Vt-03), a telek kialakítható minimális nagysága megegyezik a többi településközponti vegyes területével (600m²), az építménymagasság 6,0 méteres lehet, a beépítés módja szabadonálló, illetve a kialakult állapot tartható a beépítési százalék 55%. A meglévő intézmény épületek jelenleg is nagyobb léptékűek, és beépítési intenzitásúak a lakóépületekhez képest, további kis mértékű bővítésük is igényelheti ezeket a szabályozási paramétereket.
 6. AZ ELŐZETES EGYEZTETÉSRE KÜLDÖTT ANYAGBAN 6. PONT ALATT SZEREPELT BELTERÜLET BŐVÍTÉSI SZÁNDÉKÁTÓL AZ ÖNKORMÁNYZAT ELÁLLT, EZÉRT A TOVÁBBIKBAN EZ A PONT NEM SZEREPEL A MÓDOSÍTÁSOK KÖZÖTT.
 7. *A **2222 hrsz** út a 2217-2220-0102-2216 hrsz közutakkal határolt tömb-belső tárja fel teljes hosszában. A 2226 és 2229 hrsz telek csak erről az útról közelíthető meg, ehhez azonban nem szükséges az útnak az egész tömbön való átvezetése. Így azt részben megszüntetnék, az érintett ingatlanok feltárásának további biztosítása mellett.*
 8. *A 0112 hrsz út, ami jelenleg közel 3 m széles, a szabályozási terven 12-16 méteres szabályozási szélességű. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a szabályozási vonal az utca teljes vonalán megszüntetésre kerül.*
 9. *Az **551és 552 hrsz** (Lke-4 övezetben lévő) telkek útkapcsolattal nem rendelkeznek, **feltárásuk** szükségessé vált, közlekedési terület került kijelölésre, amire a terepadottságok miatt főképp a nyugati irányban, közel haladó 535/3 hrsz útról van mód, javasolt telekhatárként szerepel a terveken, mely alapján magánút kialakítása lehetséges.*
 10. AZ ELŐZETES EGYEZTETÉSRE KÜLDÖTT ANYAGBAN A 10. PONTBAN SZEREPELTETETT MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKÁTÓL AZ ÖNKORMÁNYZAT ELÁLLT, EZÉRT A TOVÁBBIKBAN EZ A PONT NEM SZEREPEL A MÓDOSÍTÁSOK KÖZÖTT.
 11. **A 2249-2250 hrsz** szomszédos telkek között övezethatár húzódik. Kertes mezőgazdasági (Mk-1) és védett természeti területen meglévő elsődlegesen gazdasági erdőterületek (Elgv) övezeteket választ el egymástól. A terület használata valamint a köztük húzódó kerítések és meglévő épület kis mértékben (±cca. max. 10 m) más használati telekhatárokat jelölnek ki. Az érintett tulajdonosok megállapodása szerint szeretnék a telekhatárokat és az övezethatárt a *jelenlegi állapotnak megfelelően alakítani* úgy, hogy az érintett telkek összterületei nem változnának (így az Elvg és az Mk-1 övezet területe sem). A módosítás mértéke a telkek és az övezetek méretéhez képest csekély, és nem jár a természeti környezet változtatásával, csökkentésével.

12. Az **1904 hrsz** telek a és b alrészletei között övezethatár húzódik. Mk-1 kertes mezőgazdasági (a alrészlet), és Elg meglévő gazdasági erdő övezeteket (b alrészlet) választ el egymástól. A b alrészlet egy ~725 m² nagyságú része a teleknek, Ft földhivatali megjelöléssel, egy meglévő építménnyel. Gazdasági erdő besorolása a jelenlegi területhasználatot sem tükrözi, valójában az épület körül kert található, így ez értelmezhető a tervlap grafikai hibájának is. Kérlemzik az övezethatár telekhatáron való jelölését (1903-1904 hrsz között), így az erdő övezetének határa a ténylegesen erdőként jelölt területek mentén pontosan húzódna. Mivel a Btsz 5. § előírásai alapján az erdő terület nagysága nem csökkenhet, 725 m² erdő terület kijelölése szükséges.
13. A **307 hrsz** telket (Lke-1 kertvárosias lakó övezet) a hatályos rendezési terven a szomszédos ~6,5 m széles út szélesítéséből adódó szabályozási vonal (9 méteresre szélesíti) érinti. A telken lévő épületet ez a vonal kettészeli. Ezzel nyilvánvalóan nagy kárt okoz a tulajdonosának, ami kártérítési igényt vonhatna maga után. A szabályozási vonal az ingatlan teljes szanálását okozza. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a szabályozási vonal az utca teljes vonalán megszűnik.
14. Az **532/2; /4; /5; /7; /8; 533; hrsz** védelmi rendeltetésű meglévő erdőterületek (Elv) övezetben lévő ingatlanok erdő területből való kivonását kezdeményezték. A telkek a belterület északi részén helyezkednek el, kertvárosias lakóterület (Lke-4) illetve külterületi kertes mezőgazdasági (Mk-5) övezet szomszédságában. A területen nyaraló épületek is találhatóak, az északi részén pedig épület nélküli gyepek területek illetve kertek. Erdő egyik telken sem található jelenleg. A Btv. U-1 települési területek övezetébe sorolja, az erdőszet üzemi térképén sem szerepelnek erdőként, erdő területfelhasználási besorolásuk teljesen indokolatlan, a szomszédos területek folytatásaként Mk-5 kertes mezőgazdasági terület vezet besorolást kap. (A Btsz. 5. § alapján az erdő területfelhasználási egység területének megfelelő erdő kijelölése szükséges.)
15. A **653/8; /30; /31 hrsz** kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetben lévő szomszédos telkek arányaiban nagyobb méretűek a környező lakótelkektől, valamint a vonatkozó övezeti előírásokban szereplő minimális telekméretektől. Megosztásukra keletkezett igény. Közúti kapcsolattal rendelkeznek, ugyanakkor a további ésszerű telekosztás és azok megfelelő feltárásának biztosításához a telkeket együtt kell kezelni. A szomszédos **653/7 és /12 hrsz** eddig feltáratlan lakótelkek megközelítésének biztosítását szintén ezzel együtt kell megoldani. A terület jelenleg beépítetlen, kertek illetve gyümölcsös valamint kisebb részben szőlő található itt. Feltárásuk javasolt telekhatárként szerepel, mely alapján magánút kialakítása lehetséges.
16. A **455/1-2; 456; 463-465 hrsz-ú** kertvárosias lakó (Lke-4) övezetben lévő belterületi telkek Lke-1 övezetre történő módosítását határozta el az Önkormányzat. A területen az övezetváltással a beépítés intenzitása növekedhet, 30%-osra bővül a megengedhető legnagyobb beépítettség, amit az indokol, hogy a területen nagyobb intenzitású beépítés igénye merült föl.
17. A **0103/12 hrsz**, kertvárosias lakóterületen (Lke-3) elhelyezkedő telket a hatályos szabályozási terven nagy mértékben lecsökkenti a külterület és belterület nyugati határán futó gyűjtőút, valamint a 71. számú főút szabályozási vonallal kiszélesített határa. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a területet érintő szabályozási vonalak megszüntetésre kerültek, a gyűjtőút a területtől keletre kapcsolódik a főúthoz.
18. Az **571 hrsz** kertvárosias lakóterületen (Lke-1) lévő telket szintén érinti a szomszédos 567 hrsz közterület kiszélesítését biztosító szabályozási vonal. A telken álló lakóépület (a főépület) homlokzata mentén került kiszabályozásra a közterület. Így az eddig meglévő előkert teljes mértékben megszűnne. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során az 567 hrsz út szélesítését biztosító szabályozási vonal megszüntetésre került.
19. Ábrahámhegy **gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területei** a 71. főút mentén a külterület nyugati felén találhatóak. A főút szabályozási szélességét biztosító szabályozási vonal nagy területet vesz el a gazdasági terület tömbjéből, ennek a csökkentését határozta el az Önkormányzat. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a 71. sz. főút szabályozási

szélessége (az érintett területen is) jelentősen lecsökken. A képviselő-testület további beépítési terv készítését tartja indokoltnak a gazdasági területre.

20. A **kikötő** területének szabályozása megfeleltetésre kerül a 27/2005 (VIII.16.) TNM rendeletnek, mint magasabb rendű jogszabálynak. (A módosítás során övezet változás nem történik.) A terület északi határán, az üdülő területtől való elválasztása érdekében ültetési kötelezettségű terület került kijelölésre, ahol három szintű növényzet telepítése kötelező. Az erre vonatkozó előírásokkal kiegészül a Hész. A kikötő területét a jelenleg érvényes Hész Kki jellel, míg az Rsz-1 szabályozási tervlap Kki-1 jellel jelöli. Az összhang megteremtése érdekében az Rsz-1 szabályozási tervlapon lévő övezeti pecsét Kki-re módosul.
21. A település egész területén hatalmas problémát jelent a kialakult közlekedési hálózat. A külterületen és a belterületen egyaránt jellemzőek a rendkívül keskeny utcák, amelyekre nagy forgalmi terhet rónak az elaprózódott telkek, a sűrű beépítés. A hatályos szabályozási terv ezt a helyzetet úgy kezelte, hogy a jelentékenyebb lakóutcákat 12 m, a gyűjtőutakat ~20 m szélességben kiszabályozta. Helyenként a szabályozási vonal nem veszi figyelembe a terep adta lehetőségeket, valamint a beépítési viszonyokat. Így lehetséges, hogy néhány helyen az út kialakítását biztosító telekalakítás meglévő épületeket szanálna, illetve hogy a szabályozási vonal miatti telekalakítás során számos helyen a fennmaradó lakó-telek mérete jóval kisebb lenne a minimálisan beépíthetőtől. A fenti módosítások közül a 8, 13, 17, 18, 19. számú is a közlekedési állapotok ésszerűsítését célozzák.
A település ezért felülvizsgálatot kezdeményez a közlekedési területeik, szabályozási szélességeik felülvizsgálatára. A felülvizsgálat során a lehető legnagyobb mértékben kívánja az Önkormányzat a tervezett szabályozási szélességeket csökkenteni. A minimális szélességek meghatározásakor a Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság bejárása során készült jegyzőkönyvet veszi alapul. Nem csak az utak szélesítése szűnik meg, hanem a szabályozási terven szerepeltetett összes olyan tervezett (tehát egyelőre nem létező, vagy csak részben, egy szakaszon kialakított) útszakasz is, ami arra hivatott, hogy a jelenlegi, hosszú távon elégtelen közlekedési hálózat egyes elemeit összekösse, új útvonalak kialakításával tehermentesítse. A szabályozási vonalak eltűnésével a patak és a fő utca közt „felszabadult” rövid szakaszon kertes mezőgazdasági terület jött létre.
22. A **90, 91, 95, 96, 99 és 100/1 hrsz** ingatlanok jelenleg Ev-1 övezet besorolásúak. Mivel az övezet telkeinek egy része beépített, ezt az övezetet az Önkormányzat nem kívánja fenntartani, ezért az övezetből való kivonásukat tervezik, Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági (Kk-mg) terület övezetbe kerülnek. A terület az Ábrahámhegy erdészeti üzemi térképén nem szerepel erdőként, a Btv is U-1 települési terület övezetébe sorolja. A Btsz. 5. § alapján az erdő területfelhasználási egység területének megfelelő erdő kijelölése szükséges. (Ld. 25. sz. módosítás) Az övezet előírásai a 2013. október 15-én megtartott Egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően kiegészültek a telkeken megtartandó zöldfelület minimális értékének és a kialakítható épületek építménymagasságának meghatározásával. Mivel az övezet telkei jelenleg is kivett területek (művelési ág nincs), ezért a művelési ág váltásra vonatkozóan nem tartalmaz előírást a Hész.
23. A **182 hrsz út** a 197/10 hrsz telek feltárását biztosítja (érintőlegesen kapcsolódik a 186/1 hrsz telekhez, azonban megközelíthetőségét nem biztosítja). A 182 hrsz út 197/10 hrsz telekkel érintkező szakaszát kívánja az Önkormányzat megszüntetni.
24. Lke-4 övezetben lévő **557/12-/15; 556/1-/4 hrsz** terület beépíthetőségének növelését kezdeményezi az Önkormányzat 15%-ról 25%-ra. A terület így a nagyobb, összefüggő Lke-4 övezetből Lke-1 övezet besorolást kap. Ezt az indokolja, hogy a területen intenzívebb beépítést igénylő, nem zavaró hatású szolgáltató funkciójú épületeket szeretnének létesíteni.
25. A településrendezési eszközök fent leírt módosításai közül a 12, 14, 22. számú módosítások során erdő területfelhasználási egységű területek kerülnek módosításra. A Btv. 5. §-a értelmében az erdőterület nagysága nem csökkenhet, ennek megtartása érdekében a

következő mezőgazdasági területfelhasználású telkek kerülnek erdő területfelhasználásúba sorolásra:

- **2134** hrsz-ú (Mk-5 kertes mezőgazdaságiból E1g övezetbe) = 1362 m²
- **1901** hrsz-ú (Mk-1 kertes mezőgazdaságiból E1g övezetbe) = 1407 m²
- **0114/46** hrsz-ú (Mk-5 kertes mezőgazdaságiból E1g övezetbe) = 7688 m²
- **2323** hrsz-ú (Mk-1 kertes mezőgazdaságiból E1gv övezetbe) = 2020 m²

A módosuló mezőgazdasági területek egy része már részben erdősült, és mindegyik határos meglévő erdőterületekkel, tehát azok kibővítéseként kezelhető.

Változó erdő-területfelhasználású területek mérlege:

- Az erdő területfelhasználásból kivont területek mértéke (12, 14, 22. sz. területek összesen) = 12 431 m²
- az erdő területfelhasználásba vont területek mérete = 12 477 m²,
tehát a Btv. 5. §-a érvényesül.

A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése céljából szükséges módosítás:

26. A település vízpart közeli területein a 27/2005. (VIII. 16.) TNM rendelet határozza meg a szabályozási követelményeket. A módosítás során a 26. számon jelölt területeken a V-g tómedren kívüli vízgazdálkodási terület övezete a magasabb rendű jogszabálynak megfelelő M-0 korlátozott használatú, partközeli általános mezőgazdasági övezet besorolást kap.
27. A Btv. övezeti tervlapjai által szerepeltetett övezeti lehatárolás és a településszerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében több telek ill. telek rész kertes mezőgazdasági területből véderdő területfelhasználási besorolású lesz. A módosítások mind határosak a meglévő erdő övezettel, annak kiegészítéseként szerepelnek.
28. A település északi részén található bánya területének jelentős része általános mezőgazdasági területként szerepel a településrendezési tervben. A Btv. tervlapjaival való összhang megteremtése érdekében ezek és a bánya hasonló helyzetű részei különleges beépítésre nem szánt bánya terület (Kk-2b) besorolást kapnak, és a szabályozási előírások tekintetében összhangba kerülnek a korábbi Kb övezet előírásaival. (Kb jelű övezet eztán nem szerepel a településrendezési eszközök között) Az övezetre a korábban érvényes szabályok vonatkoznak ezután is (a beépítés intenzitásának kivételével, ami ezután 2% lesz), mivel az Önkormányzat nem kívánja a terület szabályozási paramétereit felülvizsgálni, a rendezési terv módosításnak ez nem tárgya. A Hész továbbá egyértelműsítésre szorul a meglévő Kkb és a tervezett Kk-2b övezetek előírásaival kapcsolatban. A bánya észak-keleti szélén, a szomszédos védett természeti területek irányában a megfelelő elhatárolás végett pedig gazdasági rendeltetésű erdő (E2g) illetve általános mezőgazdasági (Má-1) terület sáv kerül kijelölésre.
29. A település közigazgatási határa a hatályos településrendezési terveken szerepeltetethez képest megváltozott. A hatályos településrendezési eszközök még a korábbi állapotot szerepeltetik. Jelen településrendezési terv módosítási eljárás a megkezdése óta az érvényes közigazgatási határt szerepelteti, e tekintetben nem történik változtatás. Ugyanakkor a településrendezési eszközökben (a határozat és rendelet tervezetben és a tervlapokon) ez külön megjelölésre kerül.

Csak a Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások:

- A. A HÉSZ 14. § -nak módosítása: Gksz, Gip, Üü, Vt és Kb jelű övezetben meglévő, alacsony tetőhajlásszögű épületek tetőhajlásszöge megtartható.
- B. A 2013. október 15-én megtartott Egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően ez a pont a továbbiakban nem szerepel a módosítások között.
- C. A HÉSZ 5. § módosítja az Önkormányzat annyiban, hogy a Lke-1 övezetre vonatkozó minimális telekméret 18 méterről 16 méterre csökken.

- D. A HÉSz 5. § módosul annyiban, hogy a strand különleges terület Kst-2 övezetében a megengedett beépítési százalék 8%-ról 10%-ra növekszik, valamint a kötelezően zöldfelületként kialakítandó terület a telek 80%-áról 65%-ra csökken. Ez a módosítás megjelenik a szabályozási tervlapon az övezeti pecsét melletti cellában is, emiatt ez a módosítás nem kizárólag a Hész-ot érinti, azonban az azonosíthatóság érdekében továbbra is "D" jellel szerepel.
- E. A HÉSz 14. §-t módosul annyiban, hogy az (1) bekezdésben szereplő „Az épületek utcai homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető.” mondat törlésre kerül a beépítésre szánt területek tekintetében. Az erre vonatkozó módosítás az Önkormányzat kompetenciája, és az eredeti döntésének megfelelően módosítja a Hész-t.
- F. A hatályos Szabályozási tervlapon szereplő Üh-3 övezethez nem tartozik a Helyi Építési Szabályzatban előírás, csak a szabályozási tervlapok szerepeltetnek általános (beépítés módja, mértéke, építménymagasság, kialakítható minimális telekméret) paramétereket. Az övezeti előírások kiegészítése történik.
- G. A V-g tömedren kívüli vízgazdálkodási terület övezetben a Btsz által lehetővé tett szabályokat kívánja lehetővé tenni, szabályozni. A szabályzat jelenleg nem rendelkezik az övezetben elhelyezhető építményekről. A készülő előírások megfelelnek a Btsz előírásainak és az eljárásban részt vevő államigazgatási szervek kéréseinek. A 2013. október 15-én megtartott Egyeztető tárgyalásnak megfelelően az övezetet Vg-1 és Vg-0 jelű övezetre tagoltuk a TNM rendeletnek megfelelően, ahol a Vg-0 övezet a természetközeli partmenti területeket jelöli. A 6 méter széles parti sáv szabadon hagyására vonatkozó előírással is bővült a szabályzat.
- H. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a közlekedési és közmű területekre vonatkozó szabályozási előírások a jelenlegi szakmai szabályoknak és a helyi adottságoknak megfelelően kerültek megfogalmazásra.
- I. A Hész-ben a Btv-re vonatkozó "merek" hivatkozások "rugalmas" hivatkozásokra változnak. Ezzel a szabályzat normatartalma érdemben nem változik.

II. HATÁROZAT TERVEZET

...../2012. (.....) KT határozat

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§-ának (3) bekezdés b) pontjában foglaltak alapján, 2013.-i hatállyal *Ábrahámhegy Község Településszerkezeti tervét* a következők szerint módosítja:

1. Ábrahámhegy község településszerkezeti terve az e határozat mellékletét képező és a jegyzőkönyvhöz csatolt, a Planteus Kft. (8273 Monoszló Fő u. 23.) által készített, 2013.-i keltezésű és SZE jelű tervlapon foglaltaknak megfelelően módosul a következő telektömbök területén:
 - a) a 0113 hrsz út– 0114/40 hrsz rét – 0115 hrsz – 0119 hrsz – 0116 hrsz – 487 hrsz (Klastrom u.) – 535/5 hrsz – 272 hrsz - 352/1 hrsz – 444 hrsz– 432 hrsz (Akácfa u.) – 0112 hrsz-ú utak által határolt telektömb (16, 25. sz. módosítás - I. sz. tömb).
 - b) 352/1 hrsz út (Iskola u.) – 272 hrsz patak– 663/3 hrsz (Patak u.) – 200 hrsz– 838/3 hrsz – 38/1 hrsz - 095 hrsz– 097 hrsz– 79 hrsz– 306 hrsz-ú utak által határolt telektömb (1, 22, 23. sz. módosítás - II. sz. tömb).
 - c) 663/3 hrsz (Patak u.)– 654 hrsz (Árpád u.) – 838/8 hrsz– 838/1 hrsz-ú utak által határolt (5. sz. módosítás - III. sz. tömb).
 - d) 535/5 hrsz – 528 hrsz– közigazgatási határ - 0124/1 hrsz patak – 0136 hrsz út– 540 hrsz patak – 535/8 hrsz-ú utak által határolt telektömb (14. sz. módosítás - V. sz. tömb).
 - e) 081 hrsz– 0146 hrsz– 1973/1 hrsz utak – 1943 hrsz szőlő – 1944 hrsz– 1929 hrsz-ú utak által határolt telektömb (12, 25. sz. módosítás - VII. sz. tömb).
 - f) 0112 hrsz– 0102 hrsz– 2262 hrsz– 2252 hrsz– 2172 hrsz-ú utak által határolt telektömb (2, 11. sz. módosítás - VIII. sz. tömb).
 - g) 2339/2 hrsz- közigazgatási határ – 2118 hrsz Ft – 2117 hrsz sh. út – 2126/3 hrsz – 2127 hrsz – 2171 hrsz – 2339/1 hrsz-ú utak által határolt telektömb (25. sz. módosítás - IX. sz. tömb).
 - h) 2337 hrsz – 2339/1 hrsz– 2171 hrsz– 2308 hrsz– 2316 hrsz utak– 2321 hrsz erdő– 2336 hrsz-ú utak által határolt telektömb (25. sz. módosítás - X. sz. tömb).
 - i) a 094 hrsz vasút – 2702 hrsz út – 087/2 hrsz nádas – 087/1 hrsz-ú út által határolt telektömb (26. sz. módosítás - XII. sz. tömb).
 - j) a 027/14 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 027/12 hrsz nádas – 022/2 hrsz út – 022/3 hrsz rét – 024/1 hrsz út – 840 hrsz vasút által határolt telektömb (26. sz. és D. j. módosítás - XIII. sz. tömb).

- k) 2337 hrsz út – közigazgatási határ – 2339/2 hrsz út által határolt telektömb (27. sz. módosítás - XIV. sz. tömb).
- l) 0127/2 hrsz-ú agyagbánya – 0124/3 hrsz patak – közigazgatási határ – 0130/1 hrsz út – belterület határ által határolt telektömb (28. sz. módosítás - XV. sz. tömb).
2. A Településszerkezeti terv leírása a következő - jelentősebb településszerkezeti változással járó módosítás leírását tartalmazó - fejezettel egészül ki:

A közigazgatási terület változása

A korábban érvényes településrendezési eszközök által szerepeltetett közigazgatási határ nem felel meg a jelenlegi állapotnak. A kisörsi kvarchomok bánya dél-keleti felén található közel 7,6 ha-os terület jelenleg Balatonrendes közigazgatási területéhez tartozik. A településrendezési eszközök módosítása állami alapadatok alapján készült digitális alaptérképre, ennek értelmében a jelenleg érvényes közigazgatási határnak megfelelő a jelen határozat mellékletét képező SZE jelű településszerkezeti tervlap, valamint az egyéb településrendezési eszközök.

Temető bővítési területe

Ábrahámhegyen a temető a lakó területektől nyugatra, a főúttól északra helyezkedik el. Jelenlegi területe hosszú távon nem elégséges, bővítése szükséges. A bővítési terület tőle északra, több kisebb telek bevonásával történik, összességében ~ 4585 m² nagyságban. A terület jellegéből adódóan beépítésre nem szánt területként szerepel, 2%-os beépítettséggel.

Belterületi véderdő módosítása

A belterület közepén, a Bökk-tetőn lévő kilátótól délre a rendezési terv véderdő sávot jelölt ki. Jellemzően az érintett lakó telkek északi felét, a telkek hátsó kertjeinek jelentős részét veszi igénybe. Ugyan részben erdősült területek, ugyanakkor nem szerepelnek az erdészet nyilvántartásában, és nem is képezik részét a kilátó körül lévő közcélú zöldterületnek. Besorolásuk különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági területre változik. Ezzel a véderdő területe a Településszerkezeti terven ~4370 m²-rel csökken, mely pótlásra kerül a közigazgatási határon belül, erdőterülettel határos mezőgazdasági terület felhasználásával.

Felelős: Vella Ferenc Zsolt polgármester

Határidő: 2013.

.....
Vella Ferenc Zsolt
polgármester

III. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló leírás

A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, melyet az Országgyűlés a 2003.: XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá és a közelmúltban módosított (módosító jogszabály: 2008. évi L. tv.). Az OTrT célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Ábrahámhegy területére a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve érvényes.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A. § (4) bekezdése szerint „Az országos terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülnie”.

Ez alapján jelen településrendezési terv módosítása során összhangot kell biztosítani a településrendezési tervek és az Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével (BTrT) által lehatárolt terület-felhasználási kategóriák és kiemelt térségi övezetek között.

A településrendezési tervek módosítása során az alábbi pontok által jelölt területeken történik területfelhasználási egység változtatás:

1.1. Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata

Az OTrT következő övezetei nem érinti a módosuló területeket:

- 3/2. számú melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetéről,
- 3/3. számú melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetéről
- 3/4. számú melléklet az országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetéről,
- 3/7. számú melléklet a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezetéről,
- 3/9. számú melléklet az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetéről,
- 3/10. számú melléklet az együtt tervezhető térségek övezetéről,
- 3/11. számú melléklet a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezetéről.

Az OTrT következő övezetei érinti a módosuló területeket:

Az országos ökológiai hálózat övezetéről – OTrT 3/1. számú melléklet -

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 11, 25, 27, 28.

TELEPÜLÉSRRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK: „Bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.”

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA: A módosítások megfelelnek a követelményeknek

Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetéről – OTrT 3/5. számú melléklet -

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: Az összes módosuló terület

TELEPÜLÉSRRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ▪ Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan

ELŐÍRÁSOK:

területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.

▪ Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.

▪ Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

▪ Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is - kell elhelyezni.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A módosítások megfelelnek a követelményeknek

A kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület övezetéről – OTTr 3/6. számú melléklet

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 1, 2, 3, 7, 8, 11, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 26, 27.

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK: ▪ Az övezet tényleges kiterjedésének megfelelő határát a településrendezési tervben kell meghatározni.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA: ▪ A kulturális örökség szempontjából jelentős területek lehatárolását a település rendezési terve tartalmazza.

A felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területének övezetéről – OTTr 3/8. számú melléklet -

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: Az összes módosuló terület

TERÜLETRENDEZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK: ▪ Felszíni vizek szennyezésre érzékeny vízgyűjtő területén keletkező, illetve a vízgyűjtőn kívül keletkezett szennyvizek vízgyűjtő területre történő be- vagy kivezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK: -

1.2. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével való összhang vizsgálata

A BTSz 22/A § szerint „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében lehatárolt kiemelt térségi övezeteket a településrendezési tervek készítése során a településszerkezeti terv léptékében készülő, kötelező alátámasztó szakági munkarészben az érdekelt államigazgatási szervek állásfoglalása alapján, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény előírásai szerint kell lehatárolni.” Az övezetek lehatárolása megtörtént.

A BTrT következő övezetei nem érintik Ábrahámhegy községet (Btv tervlapszám szerint):

4/3. sz. melléklet a történeti települési terület övezete (T-2)

4/5. sz. melléklet a szélrózsa elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (L-1)

4/6. sz. melléklet az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1)

4/7. sz. melléklet az ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2)

4/9. sz. melléklet a földtani veszélyforrás terület övezete (P-1)

4/12. sz. melléklet a térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (H-1)

4/14. sz. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (M-3),

4/15. sz. melléklet a turisztikai fejlesztési terület övezete (Ü-1)

4/16. sz. melléklet a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (K-1)

A BTrT következő lehatárolt övezetei nem érintik a módosuló területeket (Btv tervlapszám szerint):

4/11. sz. melléklet a tómeder övezete (D-1)

4/7. sz. melléklet a térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1)

4/13. sz. melléklet az általános mezőgazdasági terület övezete (M-1), valamint az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)

4/14. sz. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-3)

A Btsz. Ábrahámhegy közigazgatási határát nem a jelenlegi állapotnak megfelelően szerepelteti, a tőle keletre elhelyezkedő Balatonrendes közigazgatási határához tartozó területek egy részét is Ábrahámhegyiként határolja le.

A Főépítész Iroda E-3 övezet területére vonatkozó adatszolgáltatása, amihez viszonyítva kell igazolni a Btsz. 22/A § szerinti lehatárolást is természetesen ehhez a jelenleg már nem megfelelő lehatárolásra vonatkozik.

Ezért a lehatárolást a teljes ábrázolt (Balatonrendesi területet is hozzávéve) területre végeztük el, a kimutatás is erre vonatkozik. A közigazgatási határ feltüntetésével pedig látható hogy az övezet területének mely része vonatkozik Ábrahámhegy területére.

A BTrT következő lehatárolt övezetei érintik a módosuló területeket (Btv tervlapszám szerint):

4/1. sz. melléklet a magterület övezete (Ö-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 25.

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- A kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg.
- A látványvédelem szempontjait kiemelten kell érvényesíteni
- A települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével történhet.
- Új építmény elhelyezése tájba illesztve, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet.
- Új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint szakrális építményként helyezhető el.
- 10 m magasságot meghaladó építmény nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

A Btsz. Ábrahámhegy közigazgatási határát nem a jelenlegi állapotnak megfelelően szerepelteti, a tőle keletre elhelyezkedő Balatonrendes közigazgatási határához tartozó területek egy részét is Ábrahámhegyiként határolja le.

A Főépítész Iroda Ö-1 övezet területére vonatkozó adatszolgáltatása, amihez viszonyítva kell igazolni a Btsz. 22/A § szerinti lehatárolást is természetesen erre a jelenleg már nem megfelelő lehatárolásra vonatkozik.

Ezért a lehatárolást a teljes ábrázolt (Balatonrendesi területet is hozzávéve) területre végeztük el, a kimutatás is erre vonatkozik. A közigazgatási határ feltüntetésével pedig látható hogy az övezet területének mely része vonatkozik jelenleg Ábrahámhegy területére.

4/1. sz. melléklet a puffer terület övezete (Ö-3)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 11, 25, 27, 28.

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- A látványvédelem szempontjait kiemelten kell érvényesíteni
- Országos jelentőségű védett természeti területen szántóművelési ágban építmény nem helyezhető el.
- Új külszíni bányatelek nem állapítható meg.
- Csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető
- Új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep- kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladéktraktó állomás- és vegyszertároló nem létesíthető

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

4/2. sz. melléklet a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 12, 25, 27, 28.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- „beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;”
- A látványvédelem szempontjait a településrendezési tervezés során kiemelten kell érvényesíteni
- Új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladék ártalmatlanító nem létesíthető
- Csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény nem helyezhető el.
- **A módosítások megfelelnek a követelményeknek**

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A Btsz. Ábrahámhegy közigazgatási határát nem a jelenlegi állapotnak megfelelően szerepelteti, a tőle keletre elhelyezkedő Balatonrendes közigazgatási határához tartozó területek egy részét is Ábrahámhegyiként határolja le.

A Főépítési Iroda T-1 övezet területére vonatkozó adatszolgáltatása, amihez viszonyítva kell igazolni a Btsz. 22/A § szerinti lehatárolást is természetesen erre a jelenleg már nem megfelelő lehatárolásra vonatkozik.

Ezért a lehatárolást a teljes ábrázolt (Balatonrendesi területet is hozzávéve) területre végeztük el, a kimutatás is erre vonatkozik. A közigazgatási határ feltüntetésével pedig látható hogy az övezet területének mely része vonatkozik jelenleg Ábrahámhegy területére.

4/4. sz. melléklet a világörökség és világörökség-várományos terület övezete (T-3)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: Az összes módosuló terület (a település teljes területe)

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- A világörökség és világörökség-várományos terület övezetének területét a településrendezési tervekben kell a kiterjedésének megfelelően lehatárolni
- A tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét meg kell határozni.
- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

ÖSSZHANG IGAZOLÍ ÁSA:

4/7. sz. melléklet a térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 28.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- az emberi tájhasználat során jelentős mértékben átalakított, sérült területek, műszaki védelem nélküli hulladéklerakók rehabilitálása, újrahasznosítása során a jelenleginél kedvezőbb, a környező területek adottságainak, használatának megfelelő újrahasznosítást kell megvalósítani;
- a bányászattal érintett területen az újrahasznosítás célját, módzatait és szabályait a bányatelek területére készített, az állami földtani feladatokat ellátó szerv által jóváhagyott tájrendezési előterv, vagy tájrendezési terv alapján a településrendezési eszközökben kell meghatározni.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

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

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 3, 5, 17, 19, 20, 22, 23, 26, 27.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új hulladéklერակó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladéktároló állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

4/10. sz. melléklet a vízerózióknak kitett terület övezete (P-2)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 2,3,7,10,11,12, 24, 25, 27.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

A már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

4/11. sz. melléklet a felszíni vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települési térség (F-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 20, 26

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) épületek építése, bővítése - a településrendezési tervekben a természetvédelmi szempontokkal összhangban szabályozott területeken elhelyezett, a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmények, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmények és a legkevesebb 5 ha egybefüggő gyepterületen, a legeltetést biztosító állattálmány szállásául szolgáló, hagyományos istállóépületek kivételével - nem engedélyezhető;
- c) üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, hulladékatrakó állomás, valamint szennyvíztisztító nem létesíthető;
- d) a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fásszárú növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

4/13. sz. melléklet a települési terület övezete (U-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 1,5,9,13,14, 15, 16, 17,18,19, 20, 22, 23, 24

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- a) a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízzelrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmányterveket a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni;
- b) új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki;
- c) az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítési magassághoz kell igazodni;
- d) a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni;
- e) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

4/13. sz. melléklet a kertgazdasági terület övezete (M-2)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 2,3, 7, 11, 12.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- A beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², kivéve ha a BTSz hatálybalépése előtt jóváhagyott HESz más mértéket határozott meg.
- 1500 m²-nél kisebb telekre nem lehet épületet építeni
- Művelt telekre 3%-os beépítettséggel gazdasági épületet lehet építeni
- Az építménymagasság a 4 métert, az építmény legmagasabb pontja a 6 métert nem haladhatja meg.
- Lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el.
- Az övezet területének legfeljebb 10%-án, a szabályozási tervben kijelölt, a belterülethez közvetlenül kapcsolódóan, min. 3000 m² művelt telken, legfeljebb 3%-os beépítettséggel lakóépület is elhelyezhető.
- Szakrális építmény a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

4/13. sz. melléklet az általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 26

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- a) szántóművelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;
- b) szántóművelési ágban lévő területen 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a

terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,3%-át, és az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

c) gyepművelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

d) gyepművelési ágban lévő területen 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

e) szőlőművelési ágban lévő területen - a g) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

f) a szőlőművelési ágban lévő területen - a g) pontban foglaltak kivételével - 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a szőlőtermelést, borászatot és a borturizmust szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 2%-át, és a 800 m²-t nem haladhatja meg;

g) 147 a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlőműveléssel hasznosított 2 ha alatti területű telkekkel rendelkező tulajdonos - ha az egy borvidéken lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb - a szőlője művelésével, fel dolgozásával, illetve ehhez kapcsolódó (nem szállodai célú) borturizmussal összefüggő építési tevékenysége engedélyezhető csak az egyik, a nemzeti park területének természeti és kezelt övezetén kívül lévő telkén. A beépíthető terület nagysága a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépített telek beépítettsége a 25%-ot nem haladhatja meg. Az 5 ha-nál nagyobb összterület megállapításánál a kertgazdasági terület övezetén lévő telkek is beszámíthatóak, de építési jogot e telkekre csak a kertgazdasági terület övezeti előírásai szerint lehet szerezni. Az építési jog megszerzéséhez beszámított, de beépítésre nem került telkekre telekalakítási és építési tilalmat kell az építésügyi hatóság megkeresésére feljegyezni;

h) gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

i) gyümölcsművelési ágban lévő területen 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 1%-át, és az egyes épületek alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

j) épületet létesíteni 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;

k) állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével - tömedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni. A lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

l) lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;

m) a környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nélkülözhetetlen mezővédő, útvédő fásításokat a településrendezési eszközökben meghatározott módon kell telepíteni;

n) a vízfolyások menti 20-20 méteres sávban megtelepedett fászáru növényzet védelmét a vízfolyások karbantartási munkáihoz szükséges feltételek biztosítása mellett kell megoldani.

(2) Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben szabályozott területeken a birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.

(3) A majorok és gazdasági telephelyek gazdasági célú hasznosítását a településrendezési eszközökben kell szabályozni gazdasági területként, ahol környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység folytatható.

(4) Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek kialakítása nem engedélyezhető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

■ A módosítások megfelelnek a követelményeknek

4/13. sz. melléklet az erdőterület övezete (E-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA: 11, 25.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- Védett erdőben csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni.
- A nem védelmi célú erdőben épületet 10 ha-nál nagyobb földrészleten legfeljebb 0,3 beépítettséggel lehet építeni.
- Új vadaskert létesítése nem lehetséges.
- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

A Btsz. Ábrahámhegy közigazgatási határát nem a jelenlegi állapotnak megfelelően szerepelteti, a tőle keletre elhelyezkedő Balatonrendes közigazgatási határához tartozó területek egy részét is Ábrahámhegyiként határolja le.

A Főépítész Iroda E-1 övezet területére vonatkozó adatszolgáltatása, amihez viszonyítva kell igazolni a Btsz. 22/A § szerinti lehatárolást is természetesen ehhez a jelenleg már nem megfelelő lehatárolásra vonatkozik.

Ezért a lehatárolást a teljes ábrázolt (Balatonrendesi területet is hozzávéve) területre végeztük el, a kimutatás is erre vonatkozik. A közigazgatási határ feltüntetésével pedig látható hogy az övezet területének mely része vonatkozik Ábrahámhegy területére.

4/15. sz. melléklet a szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (C-1)

ÉRINTETT MÓDOSULÓ TERÜLET SZÁMA:

2,3,7,11, 25, 27.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE VONATKOZÓ
ELŐÍRÁSOK:

- Beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.
- Az erdőtelepítésre alkalmas területek övezetébe is besorolt földrészletek erdőterületként történő kijelöléséről a településrendezési eszközökben kell dönteni.
- Építeni csak a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított telken, gazdasági épületet, illetve ahol az M-1 és az M-2 övezetek előírási lehetővé teszik, lakófunkciót is kielégítő épületet lehet.
- Szakrális építmény a telek méretétől függetlenül elhelyezhető.
- A módosítások megfelelnek a követelményeknek

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

2. Ábrahámhegy közlekedési alátámasztó munkarészeinek módosítása

Jelen eljárásban Ábrahámhegy község településrendezési eszközeinek részleges módosításán túl a közlekedési hálózat felülvizsgálata is megtörtént. A hatályos településszerkezeti terv közlekedési szakági alátámasztó munkarésze (Ábrahámhegy közlekedési vizsgálata címet viseli) az eljárás során áttekintésre került, és "A település úthálózatának burkolatszerkezete és kiépítettségének minősége:" című fejezet helyébe az alábbi fejezet lép:

„A település úthálózatának burkolatszerkezete és kiépítettségének minősége:

Az országos közutak és a jelentősebb települési lakóutcak szilárd burkolattal ellátottak, lakóutcak esetében minimum 3 méter burkolatszélességgel. Egyéb utcák 3-4 méter, illetve 5-6 méter széles földutak.

A gyalogos közlekedés elemei szinte csak a 71 sz. főút mentén kerültek kiépítésre, a településen belül gyalogos és kerékpáros létesítmény nem található.

Az országos közutak és a települési utak csomópontjai nem megfelelőek, azok korszerű forgalmi kialakítása, átépítése javasolt. Az Önkormányzat ezekhez a fejlesztésekhez szükséges területek biztosítást, kiszabályozását nem kívánja jelen eljárás keretében biztosítani

A település vezetésének döntése alapján szabályozás csak a szükséges és műszakilag legindokoltabb esetekben kívánatos, így a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési Felügyelőségével egyeztetve, a Badacsonytomaji Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság helyszíni bejárása alapján azok az utcák kerültek szabályozásra, amelyekben a tűzoltók közlekedése a jelenlegi körülmények között problémát okoz.

A település úthálózata jelenlegi és szabályozott állapotában sem alkalmas nagy forgalmat vonzó szolgáltató létesítmény kiszolgálására. A település bármely pontján új szolgáltató létesítmény kialakításának felvetése, engedélyezése előtt az adott településrész forgalmi vizsgálatát és szükség esetén a településrendezési eszközök módosításával a létesítmény működése által megkívánt szabályozást ki kell alakítani. Szolgáltató létesítmény részére építési/használatba vételi engedély csak a közlekedési útvonal felülvizsgálata/megfelelő kiépítése után adható.”

3. Környezeti értékelés

I/A Tájrendezési javaslat

Jelen terv Ábrahámhegy község 2005-ben a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadott és azóta többször módosított településrendezési eszközeinek további módosítása. A tervmódosítás célja az időközben felmerülő lakossági igények és települési változtatási szándékok megjelenítése.

A beérkező lakossági igények és a település változtatási szándékai a bel- és a külterületet is érintik:

- Első sorban a település adottságaihoz képest túldimenzionált út szabályozási szélességek felülvizsgálatát célozzák,
- A temető bővítését és új sétány kialakítását határozzák el,
- A település igazgatási központjának megfelelőbb településközponti vegyes övezetbe sorolja a jelenleg igazgatási funkciójú, de lakóövezetbe sorolt területet,
- Övezethatárokat pontosít döntően területcserével, ill. erdőpótlással, melyek ingatlanok kettéosztását szüntetheti meg,
- A Balaton törvény által U-1 övezetbe jelölt ingatlanok mezőgazdasági övezetbe sorolását hozza,
- Lakóövezet más lakóövezetbe sorolását célozza meg beépítési paraméterei miatt,
- A TNM rendelet miatti kötelező módosítást végzi el, beépítésre szánt övezetet nem érintve,
- Helyi Építési szabályzat pontosítását végzi a fenti módosításoknak megfelelően.

A tájrendezési javaslat így a megváltozott elképzeléseknek megfelelő tájszerkezet kialakítására és a tájvédelmi szempontból szükséges feladatok, feltételek meghatározására irányul.

A gazdálkodók elképzelésének, illetve a település kérésének megfelelően a mezőgazdasági és erdőterületek besorolásai nem változnak.

A mezőgazdasági és erdőterületeken, valamint a módosult övezetekben történő építési engedélyezési eljárás során a környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség tájvédelmi szakhatóságként működik közre, ennek során kell a természeti értékek védelmét, a táj, illetve természetvédelem érdekeinek érvényesítését biztosítani. Épületek, építmények kizárólag abban az esetben helyezhetők el, ha azok a természeti értékek károsodását nem okozzák. A tájkarakter megőrzése és a természeti értékek védelme miatt, a természeti területként nyilvántartott gyepek művelési ágú mezőgazdasági területeken javasoljuk a művelési ág megőrzését, épületek, építmények elhelyezése ennek fenntartása érdekében javasolható.

Az egyes övezetek beépítési feltételei nem változnak.

A táj alakulását a többi módosítási szándék nem befolyásolja, mivel azok illeszkednek eddigi környezetükhöz és csak minimális módosulást eredményeznek eddigi paramétereikhez képest.

I/B Környezetalakítási javaslat

A Környezetalakítási javaslat c. alátámasztó munkarész két fejezetből áll:

- az első rész „A településrendezési tervek és helyi építési szabályzat módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat”, ez tartalmazza a főbb javaslatokat (intézkedési javaslatokat, a környezetminőség megőrzését, a környezetszennyezés megelőzését szolgáló környezeti feltételeket), melyek betartásával a környezeti elemek védelme biztosítható;
- a második rész „A településrendezési tervek és HÉSZ módosítás környezeti értékelése¹”, mely a terv megvalósulása során várható környezeti hatásokat tárja fel és értékeli környezeti szempontból, továbbá – szükség esetén – további javaslatokat fogalmaz meg a környezet károsodásának elkerülése, a negatív környezeti hatások megelőzése érdekében.

A településrendezési tervek és a HÉSZ módosítását alátámasztó környezetalakítási javaslat

A módosítás tárgyát képező, 2005-ben jóváhagyott településrendezési tervekhez készült környezetalakítási alátámasztó munkarész a környezeti elemek és rendszereik védelmére, a települési környezetvédelemre vonatkozóan széleskörű javaslatokat tartalmaz, meghatározza továbbá a létesítmények elhelyezésének környezeti feltételeit. Továbbra is az ebben foglaltak az irányadók, a módosításhoz készített környezetalakítási alátámasztó munkarészben így csak azokra a környezeti feltételekre hívnánk fel a figyelmet, melyek a tervezett változtatásokkal kapcsolatosak.

A környezetminőségre jelentős hatással vannak a közlekedési területek, azok kapacitásával, helyigényével. Ebben okoz pozitív változást a tervmódosítás azzal, hogy a legkevesbé avatkozik bele a domborzati viszonyokba, meghagyja a keskeny utakat, ezáltal lelassítja a forgalmat, nem igényel nagy újabb területeket miáltal a meglévő növényzet megmarad.

E mellett új sétány kialakítását teszi lehetővé a terv és a temető bővítését. Mindezek jelentős javulást okozhatnak a környezeti állapotokban, az eddig tervezetthez képest.

Ott ahol az erdő területfelhasználás (nem tényleges erdő) rovására történik változás, csere erdő kerül kijelölésre.

Az egyes övezetek előírásaiban meghatározott környezeti feltételek betartásával a lakóterületek megfelelő környezetminősége biztosítható.

II. A településrendezési tervek környezeti értékelése²

A környezeti értékelés a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket hivatott feltárni és a tervet ennek alapján értékelni a környezeti szempontoknak a döntéshozási folyamat minél korábbi fázisában történő integrálása és a környezetvédelmi szempontból előreláthatóan káros hatásokkal járó folyamatok kiszűrése érdekében. Az értékelés célja, hogy a tervbe szükség esetén olyan további intézkedések, feltételek kerüljenek beépítésre, melyek a környezeti elemek védelmét, a környezet károsodásának elkerülését biztosítják. A környezeti értékelés kizárólag a tervmódosítás tárgyát képező új tervi elemekre irányul.

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése

▪ Előzmények

A Ábrahámhegy Településrendezési eszközeinek részleges módosítása c. terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. §. (3) bekezdés b) pontja hatálya alá tartozik. Ennek értelmében a Rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása

¹ 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint

² 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint

jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni, melyhez a Rendelet értelmében ki kell kérni a környezet védelméért felelős szervek³ szakmai véleményét. E véleménykérést a 2011. márciusában kiküldött előzetes állásfoglalás dokumentációja és a környezeti vizsgálatra vonatkozó állásfoglalás szolgálta.

Mivel a kormányrendelet 2. sz. mellékletében foglaltak alapján megítélhető volt, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, ezért jelen dokumentációban egy egyszerűsített értékelést, alátámasztást adunk.

▪ A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A Tekintettel arra, hogy a terv nem alternatív javaslatok kidolgozásával, illetve vizsgálatával, hanem konkrét elképzelések kidolgozásának céljával készült, így változatok közötti választásra környezeti szempontból nem kerülhetett sor. A környezeti értékelés készítése révén azonban - annak hatására - a terv kidolgozása során néhány szabályozási elem módosult, illetve néhány kisebb övezethatár módosítás miatt a cserélendő területének megfelelő csere erdő terület kijelölése.

A környezet védelméért felelős szervektől és a terv véleményezésében részt vett további államigazgatási szervektől beérkező vélemények a környezeti értékelés készítése során figyelembe vételre kerültek.

Az érintett nyilvánosság a helyben szokásos módon értesülhetett a tervezés megkezdéséről, melyre vonatkozóan részükről érdemi észrevétel nem érkezett. Itt kívánjuk megjegyezni azonban, hogy a településrendezési tervek megalapozásaként készült településfejlesztési koncepció a lakossági igényeken alapul.

▪ A környezeti értékelés során felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékelés az államigazgatási szervek, az önkormányzat adatszolgáltatása, valamint szakirodalmi adatok felhasználásával készült.

A környezeti elemek jelen állapotára vonatkozó környezetvédelmi adatbázis nem állt rendelkezésre, ill. nehezen hozzáférhető, ezáltal a meglévő állapot leírása és az abból következő későbbi összehasonlítások, a monitoring – viszonyítási alap híján - nehezebben elvégezhetők.

2. A terv (és változatainak) rövid ismertetése

▪ A terv összefüggése más releváns tervekkel

A tervet érintő, figyelembe veendő tervek, programok:

– Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (2000. évi CXII. tv.)

Egyéb környezeti vonatkozásaiban releváns tervek, programok:

– II. Nemzeti Környezetvédelmi Program

– Veszprém Megyei Környezetvédelmi Program (Környezetgazdálkodási Intézet Környezetvédelmi Intézete Szakértői Iroda, Budapest, 2000. december)

▪ A terv célja, tartalma, környezeti vonatkozásainak ismertetése

A település hatályos rendezési eszközei 2005-ben kerültek elfogadásra, majd azóta többször, legutoljára 2010. szeptemberében kisebb mértékben módosult. Ábrahámhegy község vállalkozói és gazdálkodói és önkormányzata kérésére és javaslatára a képviselő testület áttekintette a község településrendezési tervét. A 2007-2013-ig tartó Európai Unió

³ a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint

költségevetési időszakra elfogadott Uniós és nemzeti támogatások és a jelenlegi mezőgazdasági területek, valamint beépítésre szánt gazdasági területek tulajdonviszonyai és tulajdonosi szándékai közötti ellentmondások miatt, a szükséges változások megvalósíthatósága érdekében a képviselő testület kezdeményezte a településrendezési terv módosítását.

A terv célja, hogy a megváltozott elképzeléseket figyelembe véve a területfelhasználás térbeli rendjét, a beépítés feltételeit, az építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa, továbbá elősegítse a terület működőképességét, a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése mellett.

■ A környezeti értékelés tárgya

A településrendezési eszközök (településszerkezeti-, szabályozási terv) és a helyi építési szabályzat módosítása a változtatással érintett területekre terjed ki, az elfogadás óta eltelt rövid időszak miatt teljes felülvizsgálatot nem jelent. A környezeti értékelés is ennek megfelelően a tervmódosítás tárgyát képező új tervi elemek környezeti szempontú értékelését tartalmazza.

A tervmódosítás az alábbi változtatásokat célozza:

1. Az Önkormányzatnak szándékában áll a Burnót-patak nyugati partján, közel 600 méter hosszan patak-parti **sétány** kialakítása, valamint hozzá kapcsolódó közpark kialakítása. A sétány nyomvonala az alaptérkép szerint részben közút, részben üdülő ill. lakó területeket érint, valamint az északi részén közparkhoz csatlakozik. A sétány jelenleg is egy személygépkocsi közlekedésre is alkalmas burkolatlan út, közvilágítás található rajta, és közművekkel ellátott. Az északi közpark területén egy kisebb sportpálya, mellette egy újonnan kialakított játszótér található. A patak túloldalán lévő telkek hátsó kertjétől helyenként keskeny fahidak vezetnek át a sétányhoz. A módosítás során övezetváltás nem történik, a településrendezési terveken a *gyalogos és kerékpáros út* jele és szabályozási vonal jelenik meg.
A **167/3** hrsz-ú telket az Önkormányzat részben a köz számára megnyitott rekreációs területként szeretné hasznosítani, ezért területfelhasználását Lke-01-ről Kk-r (rekreációs terület) besorolásra módosítja.
A közelben található, meglévő használatú parkoló területének feltüntetése, rendezése szintén szükséges, ezért a 285/1 hrsz-ú telek nyugati kisebb részét Üü-02 övezetből Köu közlekedési terület övezetbe kerül átsorolásra.
2. **2227; 2228; 2230; 2231** hrsz
Az Önkormányzat a jelenleg használt temető (2232; 2233 hrsz) területének bővítését határozta el néhány szomszédos, **Mkl-1** (lakóépületek létesítésére is alkalmas kertgazdasági mezőgazdasági terület) övezetben lévő, szőlő illetve kivett kataszteri besorolású területtel. A bővítési területen jelenleg is felhagyott szőlő található.
A terület **Kk-t** (különleges beépítésre nem szánt temető terület) besorolású lesz. Ennek az övezetnek az előírásaival bővül a helyi építési szabályzat.
3. *Az Önkormányzat meg kívánja szüntetni a **2281 hrsz** utat, mivel az nem tár fel olyan telkeket, ami más közútról nem közelíthető meg. Csak olyan ingatlanok megközelítését biztosítja, amelyek tőlük északra vagy délre, kétoldali beépítést kiszolgáló közútról feltártak.*
4. A TELEPÜLÉS KÜLTERÜLETÉN TALÁLHATÓ **BÁNYA** TERÜLETÉNEK KIS MÉRTÉKŰ, AZ ELŐZETES ELJÁRÁSBAN MÉG SZEREPLŐ MÓDOSÍTÁSA, KÜLÖN ELJÁRÁS KERETÉBEN TÖRTÉNIK, JELEN ELJÁRÁSNAK NEM TÉMÁJA
5. A település intézményei közül a Polgármesteri Hivatal és az Iskola a 71. sz. főút mentén található (**702 és 723 hrsz**), jelenleg Lke-1 (kertvárosias lakó) övezetben. Az Önkormányzat fejlesztési szándékainak megvalósítása érdekében döntöttek arról, hogy a területen magasabb beépíthetőséget engednek. Az intézményeket magába foglaló területeket és környezetüket (**701; 702; 703; 718-723 hrsz**) azonban ésszerűbb településközponti vegyes (**Vt**) övezetként

elkülöníteni, kiemelni a környező viszonylag homogén lakószövetből. A település rendezési terve jelenleg a Patak utca és a 71. sz. főút csatlakozásától nyugatra eső tömbrészetet jelöli településközponti vegyes területnek, ugyanakkor Ábrahámhegy intézményeinek jó része a jelenleg módosuló területen helyezkedik el.

A módosítás során új övezet keletkezik (Vt-03), a telek kialakítható minimális nagysága megegyezik a többi településközponti vegyes területével (600m²), az építménymagasság 6,0 méteres lehet, a beépítés módja szabadonálló, illetve a kialakult állapot tartható a beépítési százalék 55%. A meglévő intézmény épületek jelenleg is nagyobb léptékűek, és beépítési intenzitásuk a lakóépületekhez képest, további kis mértékű bővítésük is igényelheti ezeket a szabályozási paramétereket.

6. AZ ELŐZETES EGYEZTETÉSRE KÜLDÖTT ANYAGBAN 6. PONT ALATT SZEREPELT BELTERÜLET BŐVÍTÉSI SZÁNDÉKÁTÓL AZ ÖNKORMÁNYZAT ELÁLLT, EZÉRT A TOVÁBBIKBAN EZ A PONT NEM SZEREPEL A MÓDOSÍTÁSOK KÖZÖTT.
7. *A **2222 hrsz** út a 2217-2220-0102-2216 hrsz közutakkal határolt tömb-belsőit tárja fel teljes hosszában. A 2226 és 2229 hrsz telek csak erről az útról közelíthető meg, ehhez azonban nem szükséges az útnak az egész tömbön való átvezetése. Így azt részben megszüntetnék, az érintett ingatlanok feltárásának további biztosítása mellett.*
8. *A 0112 hrsz út, ami jelenleg közel 3 m széles, a szabályozási terven 12-16 méteres szabályozási szélességű. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a szabályozási vonal az utca teljes vonalán megszüntetésre kerül.*
9. *Az **551és 552 hrsz** (Lke-4 övezetben lévő) telkek útkapcsolattal nem rendelkeznek, **feltárásuk** szükségessé vált, javasolt telekhatárral került kijelölésre, amire a terepadottságok miatt főképp a nyugati irányban, közel haladó 535/3 hrsz útról van mód, a lehetséges tulajdonosi megállapodásokkal összhangban.*
10. AZ ELŐZETES EGYEZTETÉSRE KÜLDÖTT ANYAGBAN A 10. PONTBAN SZEREPELTETETT MÓDOSÍTÁSI SZÁNDÉKÁTÓL AZ ÖNKORMÁNYZAT ELÁLLT, EZÉRT A TOVÁBBIKBAN EZ A PONT NEM SZEREPEL A MÓDOSÍTÁSOK KÖZÖTT.
11. *A **2249-2250 hrsz** szomszédos telkek között övezethatár húzódik. Kertes mezőgazdasági (Mk-1) és védett természeti területen meglévő elsődlegesen gazdasági erdőterületek (Elgv) övezeteket választ el egymástól. A terület használata valamint a köztük húzódó kerítések és meglévő épület kis mértékben (\pm cca. max. 10 m) más használati telekhatárokat jelölnek ki. Az érintett tulajdonosok megállapodása szerint szeretnék a telekhatárokat és az övezethatárt a *jelenlegi állapotnak megfelelően alakítani* úgy, hogy az érintett telkek összterületei nem változnának (így az Elvg és az Mk-1 övezet területe sem). A módosítás mértéke a telkek és az övezetek méretéhez képest csekély, és nem jár a természeti környezet változtatásával, csökkentésével.*
12. *Az **1904 hrsz** telek a és b alrészletei között övezethatár húzódik. Mk-1 kertes mezőgazdasági (a alrészlet), és Elg meglévő gazdasági erdő övezeteket (b alrészlet) választ el egymástól. A b alrészlet egy ~725 m² nagyságú része a teleknek, Ft földhivatali megjelöléssel, egy meglévő építménnyel. Gazdasági erdő besorolása a jelenlegi területhasználatot sem tükrözi, valójában az épület körül kert található, így ez értelmezhető a tervlap grafikai hibájának is. Kérlemzik az övezethatár telekhatáron való jelölését (1903-1904 hrsz között), így az erdő övezetének határa a ténylegesen erdőként jelölt területek mentén pontosan húzódna. Mivel a Btsz 5. § előírásai alapján az erdő terület nagysága nem csökkenhet, 725 m² erdő terület kijelölése szükséges.*
13. *A **307 hrsz** telket (Lke-1 kertvárosias lakó övezet) a hatályos rendezési terven a szomszédos ~6,5 m széles út szélesítéséből adódó szabályozási vonal (9 méteresre szélesíti) érinti. A telken lévő épületet ez a vonal kettészeli. Ezzel nyilvánvalóan nagy kárt okoz a tulajdonosának, ami kártérítési igényt vonhatna maga után. A szabályozási vonal az ingatlan teljes szanálását okozza. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a szabályozási vonal az utca teljes vonalán megszűnik.*

14. Az **532/2; /4; /5; /7; /8; 533; hrsz** védelmi rendeltetésű meglévő erdőterületek (Elv) övezetben lévő ingatlanok erdő területből való kivonását kezdeményezték. A telkek a belterület északi részén helyezkednek el, kertvárosias lakóterület (Lke-4) illetve külterületi kertes mezőgazdasági (Mk-5) övezet szomszédságában. A területen nyaraló épületek is találhatóak, az északi részén pedig épület nélküli gyepek területek illetve kertek. Erdő egyik telken sem található jelenleg. A Btv. U-1 települési területek övezetébe sorolja, az erdőszet üzemi térképén sem szerepelnek erdőként, erdő területfelhasználási besorolásuk teljesen indokolatlan, a szomszédos területek folytatásaként Mk-5 kertes mezőgazdasági terület vezet besorolást kap. (A Btsz. 5. § alapján az erdő területfelhasználási egység területének megfelelő erdő kijelölése szükséges.)
15. A **653/8; /30; /31 hrsz** kertvárosias lakóterület (Lke-1) övezetben lévő szomszédos telkek arányaiban nagyobb méretűek a környező lakótelkektől, valamint a vonatkozó övezeti előírásokban szereplő minimális telekméretektől. Megosztásukra keletkezett igény. Közúti kapcsolattal rendelkeznek, ugyanakkor a további ésszerű telekosztás és azok megfelelő feltárásának biztosításához a telkeket együtt kell kezelni. A szomszédos **653/7 és /12 hrsz** eddig feltáratlan lakótelkek megközelítésének biztosítását szintén ezzel együtt kell megoldani. A terület jelenleg beépítetlen, kertek illetve gyümölcsös valamint kisebb részben szőlő található itt.
16. A **455/1-/2; 456; 463-465 hrsz-ú** kertvárosias lakó (Lke-4) övezetben lévő belterületi telkek Lke-1 övezetre történő módosítását határozta el az Önkormányzat. A területen az övezetváltással a beépítés intenzitása növekedhet, 30%-osra bővül a megengedhető legnagyobb beépítettség, amit az indokol, hogy a területen nagyobb intenzitású beépítés igénye merült föl.
17. A **0103/12 hrsz**, kertvárosias lakóterületen (Lke-3) elhelyezkedő telket a hatályos szabályozási terven nagy mértékben lecsökkenti a külterület és belterület nyugati határán futó gyűjtőút, valamint a 71. számú főút szabályozási vonallal kiszélesített határa. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a területet érintő szabályozási vonalak megszüntetésre kerültek, a gyűjtőút a területtől keletre kapcsolódik a főúthoz.
18. Az **571 hrsz** kertvárosias lakóterületen (Lke-1) lévő telket szintén érinti a szomszédos 567 hrsz közterület kiszélesítését biztosító szabályozási vonal. A telken álló lakóépület (a főépület) homlokzata mentén került kiszabályozásra a közterület. Így az eddig meglévő előkert teljes mértékben megszűnne. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során az 567 hrsz út szélesítését biztosító szabályozási vonal megszüntetésre került.
19. Ábrahámhegy **gazdasági kereskedelmi-szolgáltató területei** a 71. főút mentén a külterület nyugati felén találhatóak. A főút szabályozási szélességét biztosító szabályozási vonal nagy területet vesz el a gazdasági terület tömbjéből, ennek a csökkentését határozta el az Önkormányzat. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a 71. sz. főút szabályozási szélessége (az érintett területen is) jelentősen lecsökken. A képviselő-testület további beépítési terv készítését tartja indokoltnak a gazdasági területre.
20. A **kikötő** területének szabályozása megfeleltetésre kerül a 27/2005 (VIII.16.) TNM rendeletnek, mint magasabb rendű jogszabálynak. (A módosítás során övezet változás nem történik.)
21. A település egész területén hatalmas problémát jelent a kialakult közlekedési hálózat. A külterületen és a belterületen egyaránt jellemzőek a rendkívül keskeny utcák, amelyekre nagy forgalmi terhet rónak az elaprózódott telkek, a sűrű beépítés. A hatályos szabályozási terv ezt a helyzetet úgy kezelte, hogy a jelentékenyebb lakóutcákat 12 m, a gyűjtőutakat ~20 m szélességben kiszabályozta. Helyenként a szabályozási vonal nem veszi figyelembe a terep adta lehetőségeket, valamint a beépítési viszonyokat. Így lehetséges, hogy néhány helyen az út kialakítását biztosító telekalakítás meglévő épületeket szanálna, illetve hogy a szabályozási vonal miatti telekalakítás során számos helyen a fennmaradó lakó-telek mérete jóval kisebb lenne a minimálisan beépíthetőtől. A fenti módosítások közül a 8, 13, 17, 18, 19. számú is a közlekedési állapotok ésszerűsítését célozzák.

A település ezért felülvizsgálatot kezdeményez a közlekedési területeik, szabályozási szélességeik felülvizsgálatára. A felülvizsgálat során a lehető legnagyobb mértékben kívánja az Önkormányzat a tervezett szabályozási szélességeket csökkenteni. A minimális szélességek meghatározásakor a Hivatásos Önkormányzati Tűzoltóság bejárása során készült jegyzőkönyvet veszi alapul. Nem csak az utak szélesítése szűnik meg, hanem a szabályozási terven szerepeltetett összes olyan tervezett (tehát egyelőre nem létező, vagy csak részben, egy szakaszon kialakított) útszakasz is, ami arra hivatott, hogy a jelenlegi, hosszú távon elégtelen közlekedési hálózat egyes elemeit összekösse, új útvonalak kialakításával tehermentesítse. A szabályozási vonalak eltűnésével a patak és a fő utca közt „felszabadult” rövid szakaszon kertes mezőgazdasági terület jött létre.

22. A **90, 91, 95, 96, 99 és 100/1 hrsz** ingatlanok jelenleg Ev-1 övezet besorolásúak. Mivel az övezet telkeinek egy része beépített, ezt az övezetet az Önkormányzat nem kívánja fenntartani, ezért az övezetből való kivonásukat tervezik, különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe kerülnek. A terület az Ábrahámhegy erdészeti üzemi térképén nem szerepel erdőként, a Btv is U-1 települési terület övezetébe sorolja. A Btsz. 5. § alapján az erdő területfelhasználási egység területének megfelelő erdő kijelölése szükséges. (Ld. 25. sz. módosítás)
23. A **182 hrsz út** a 197/10 hrsz telek feltárását biztosítja (érintőlegesen kapcsolódik a 186/1 hrsz telekhez, azonban megközelíthetőségét nem biztosítja). A 182 hrsz út 197/10 hrsz telekkel érintkező szakaszát kívánja az Önkormányzat megszüntetni.
24. Lke-4 övezetben lévő **557/12-15; 556/1-4 hrsz** terület beépíthetőségének növelését kezdeményezi az Önkormányzat 15%-ról 25%-ra. A terület így a nagyobb, összefüggő Lke-4 övezetből Lke-1 övezet besorolást kap. Ezt az indokolja, hogy a területen intenzívebb beépítést igénylő, nem zavaró hatású szolgáltató funkciójú épületeket szeretnének létesíteni.
25. A településrendezési eszközök fent leírt módosításai közül a 12, 14, 22. számú módosítások során erdő területfelhasználási egységű területek kerülnek módosításra. A Btv. 5. §-a értelmében az erdőterület nagysága nem csökkenhet, ennek megtartása érdekében a következő mezőgazdasági területfelhasználású telkek kerülnek erdő területfelhasználásúba sorolásra:
 - **2134** hrsz-ú (Mk-5 kertes mezőgazdaságiból E1g övezetbe) = 1362 m²
 - **1901** hrsz-ú (Mk-1 kertes mezőgazdaságiból E1g övezetbe) = 1407 m²
 - **0114/46** hrsz-ú (Mk-5 kertes mezőgazdaságiból E1g övezetbe) = 7688 m²
 - **2323** hrsz-ú (Mk-1 kertes mezőgazdaságiból E1gv övezetbe) = 2020 m²

A módosuló mezőgazdasági területek egy része már részben erdősült, és mindegyik határos meglévő erdőterületekkel, tehát azok kibővítéseként kezelhető.

Változó erdő-területfelhasználású területek mérlege:

- Az erdő területfelhasználásból kivont területek mértéke (12, 14, 22. sz. területek összesen) = 12 431 m²
- az erdő területfelhasználásba vont területek mérete = 12 477 m²,
tehát a Btv. 5. §-a érvényesül.

A magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése céljából szükséges módosítás:

26. A település vízpart közeli területein a 27/2005. (VIII. 16.) TNM rendelet határozza meg a szabályozási követelményeket. A módosítás során a 26. számon jelölt területeken a V-g tómedren kívüli vízgazdálkodási terület övezete a magasabb rendű jogszabálynak megfelelő M-0 partközeli általános mezőgazdasági övezet besorolást kap.
27. A Btv. övezeti tervlapjai által szerepeltetett övezeti lehatárolás és a településszerkezeti terv összhangjának megteremtése érdekében több telek ill. telek rész kertes mezőgazdasági területből véderdő területfelhasználási besorolású lesz. A módosítások mind határosak a meglévő erdő övezettel, annak kiegészítéseként szerepelnek.

28. A település északi részén található bánya területének jelentős része általános mezőgazdasági területként szerepel a településrendezési tervben. A Btv. tervlapjaival való összhang megteremtése érdekében ezek a bánya hasonló helyzetű, Kb övezeti besorolású részeivel együtt különleges beépítésre nem szánt bánya terület (Kk-2b) besorolást kapnak, és a szabályozási előírások tekintetében összhangba kerülnek a korábbi Kb övezet előírásaival. A bánya észak-keleti szélén, a szomszédos védett természeti területek irányában a megfelelő elhatárolás végett pedig gazdasági rendeltetésű erdő (E2g) illetve általános mezőgazdasági (Má-1) terület sáv kerül kijelölésre.
29. A település közigazgatási határa a hatályos településrendezési terveken szerepeltetethez képest megváltozott. A hatályos településrendezési eszközök még a korábbi állapotot szerepeltetik. Jelen településrendezési terv módosítási eljárás a megkezdése óta az érvényes közigazgatási határt szerepelteti, e tekintetben nem történik változtatás. Ugyanakkor a településrendezési eszközökben (a határozat és rendelet tervezetben és a tervlapokon) ez külön megjelölésre kerül.

Csak a Helyi Építési Szabályzatot érintő módosítások:

- A. A HÉSz 14. § -nak módosítása: Gksz, Gip, Üü, Vt és Kb jelű övezetek kivételével az épületek tetőhajlásszögének 40-45°-osról 30-45°-osra történő csökkentése.
- B. A HÉSz 14. §-a kiegészül annyiban, hogy a telken elhelyezett egyes épülettömegek (melyek maximális nagysága 300 m²) átjáróval összekapcsolhatók.
- C. A HÉSz 5. § módosítja az Önkormányzat annyiban, hogy a Lke-1 övezetre vonatkozó minimális telekméret 18 méterről 16 méterre csökken.
- D. A HÉSz 5. § módosul annyiban, hogy a strand különleges terület Kst-2 övezetében a megengedett beépítési százalék 8%-ról 10%-ra növekszik, valamint a kötelezően zöldfelületként kialakítandó terület a telek 80%-áról 65%-ra csökken.
- E. A HÉSz 14. §-t módosul annyiban, hogy az (1) bekezdésben szereplő „Az épületek utcai homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető.” mondat törlésre kerül.
- F. A hatályos Szabályozási tervlapon szereplő Üh-3 övezethez nem tartozik a Helyi Építési Szabályzatban előírás, csak a szabályozási tervlapok szerepeltetnek általános (beépítés módja, mértéke, építménymagasság, kialakítható minimális telekméret) paramétereket. Az övezeti előírások kiegészítése történik.
- G. A V-g tömedren kívüli vízgazdálkodási terület övezetben a Btsz által lehetővé tett szabályokat kívánja lehetővé tenni, szabályozni. A szabályzat jelenleg nem rendelkezik az övezetben elhelyezhető építményekről. A készülő előírások megfelelnek a Btsz előírásainak.
- H. A közlekedési hálózat felülvizsgálata során a közlekedési és közmű területekre vonatkozó szabályozási előírások a jelenlegi szakmai szabályoknak és a helyi adottságoknak megfelelően kerültek megfogalmazásra.

A környezeti értékelés tárgyát képező tervezett módosításokat az alábbi felsorolás tartalmazza.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁST ÉRINTŐ VÁLTOZTATÁSOK

Módosítás száma

2., 5., 11., 12., 14., 22., 25, 27, 28, 29.

A SZABÁLYOZÁST ÉRINTŐ VÁLTOZTATÁSOK

Módosítás száma

1., 3., 7., 8., 9., 13., 15., 16., 17., 18., 19., 21., 23., 24., 27, 28, 29, A., B., C., D., E., F., G., H.

FELSŐBB SZINTŰ JOGSZABÁLY ÁTVEZETÉSE

Módosítás száma

20., 26, 27, 28, 29.

Az egyes elkülöníthető tervi elemek területi elhelyezkedését az 1. sz. melléklet mutatja be.

3. A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

3.1. Összefoglaló települési értékelés (a terv egészére vonatkozó, általános érvényű leíró jellegű értékelés)

3.1.1. A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés, a releváns terveknek – különösen azok környezetvédelmi céljainak - való megfelelés értékelése

A térségi elképzeléseket és a térségi területfelhasználás rendjét a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve** határozza meg.

A Btv. besorolásait és előírásait figyelembe véve a tervezett módosítások és a Btv. összhangja az alábbiakban foglalható össze:

- A tervezett fejlesztések közül az 1., 3., 5., 7., 8., 9., 13., 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26., 27, 28, 29. és az A, B, C, D, E, F, G, H számú módosítások teljes összhangban állnak a Btv.-vel, hiszen az érintett területek a BTSZ szerinti alövezetbe soroltak.
- A Btv. előírásai a többi (2., 11., 12. számú módosítások) beépítésre nem szánt terület fejlesztést illetve korrekciót – sem akadályozzák Itt egyedül a Btv. 6. §-a szerinti erdőterületek csökkenését kell kompenzálni hasonló nagyságú erdőterület kijelöléssel, mely megtörtént.
- A tervmódosítás az erdőterületek növekedését eredményezi, mely a Btv. célkitűzéseivel - mely szerint az erdőterületek kiterjedése nem csökkenhet, sőt cél az erdőterületek növelése - összhangban áll.
- A HÉSZ tervezett módosításait a Btv. lehetővé teszi.

3.1.2. A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata

Az alponban vizsgálandó, hogy a terv tartalmaz-e olyan elemeket, melyek ellentétben állnak a környezetpolitikai célkitűzésekkel. A magasabb szinten meghatározott környezetvédelmi célkitűzések közül Ábrahámhegy vonatkozásában különösen

- a vizek védelme,
 - természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás
 - a természetes rendszerek, természeti értékek, a biológiai sokféleség megóvása, valamint
 - egészséges lakókörnyezet biztosítása
- emelendők ki.

A terv szerinti módosítások a **vízbázis** hidrogeológiai „A”, ill. hidrogeológiai „B” védőidomok által érintett területeken változást nem okoznak.

A földtani közegre sincs hatással a fejlesztés, semmilyen olyan beavatkozás nem történik, mely ezt befolyásolhatja.

A **természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás** a fenntartható fejlődés elvének figyelembevételét, a természeti erőforrások következő nemzedékek számára történő megőrzését, az azokkal való takarékos, értékvédő gazdálkodás megvalósítását jelenti. A terv új beépítésre szánt területek kijelölését nem tartalmazza. Meglévő beépített területeket korrigál, megfelelő erdőpótlásokkal.

Az utak szabályozási szélességének felülvizsgálata kifejezetten azt a célt is szolgálja, hogy a tájban az utak szélesítése minél kisebb tájsebet ejtsen. Erre azért van szükség, mert a módosítás előtti út szabályozási szélességek túldimenzionáltak voltak a táji, terepi adottságokhoz képest. Csak nagy

támfalakkal és bevágásokkal lett volna megoldható, miközben a beállt növényzet 6-20 m széles sávban kiirtásra került volna. Nem szólva a társadalmi és anyagi következményekről, a kisajátítás miatt is.

A módosítások további része kifejezetten a felsőbb szintű jogszabályok érvényesítése érdekében történik, így a Balaton törvény és a TNM rendelet kötelezettségeit és lehetőségeit érvényesíti.

Az **egészséges lakókörnyezet** biztosítása a társadalom és a környezet harmonikus kapcsolatának biztosítását, a megfelelő életminőséghez szükséges környezeti állapot megőrzését, javítását, illetve helyreállítását jelenti. A lakóterületek környezeti állapotát leginkább a gazdasági tevékenységek és a közlekedés környezetre gyakorolt hatása befolyásolja.

Az egészséges lakókörnyezet és az ökoszisztémák védelmét, mint fontos környezetvédelmi célkitűzéseket szolgálja az ún. **biológiai aktivitás érték** fogalmának bevezetése, mely „egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték” (Étv. 2. §. 30. pont), s mely alkalmas lehet a kondicionáló felületek változásának nyomonkövetésére. Az Étv. 8. §. 2) b) pontja előírása szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A törvényi szabályozás biztosítja, hogy új beruházások ne járjanak a település ökológiai viszonyainak radikális romlásával. A biológiai aktivitás érték számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet határozza meg. E szerint Ábrahámhegy tervezett módosítások következtében bekövetkező biológiai aktivitás értéke nem változik, mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a megszűnő erdőnek jelölt terület helyett pedig egy ugyan akkora eddigi nem erdőnek jelölt terület került kijelölésre.

3.1.3. A környezeti konfliktusok kezelésének értékelése

A környezeti konfliktusok megszüntetése, illetve elkerülése fontos környezetvédelmi célkitűzés. A fennálló környezeti konfliktusok megszüntetését, új környezeti konfliktusok kialakulásának elkerülését célozzák a tervben az alábbi elemek:

- Az utak szabályozási szélességének csökkentése.
 - A meglévő erdőfoltokhoz fizikailag kapcsolódó csereerdők kerülnek kijelölésre (fizikailag is erdősült területek) a területfelhasználások korrekciói esetén.
 - Összefüggő sétány kerül kijelölésre, bővítésre kerül a temető..
- Új környezeti konfliktust egyik módosítás sem jelenthet.

3.1.4. A helyi közösségekre gyakorolt hatás értékelése

A tervezett fejlesztések, illetve változtatások a helyi lakosság, illetve gazdálkodók és az önkormányzat kérésén alapulnak, így az ők érdekeit szolgálják. Látható és a közösség szempontjából negatív hatású változás nem várható.

3.2. Részletes területi értékelés (a módosítással érintett területfelhasználási egységek, övezetek részletes értékelése meghatározott szempontrendszer⁴ szerint, adatlapszerűen, térképi melléklettel szemléltetve)

⁴ a Települési tervek környezeti vizsgálatának útmutatójában (tervezet) foglaltak alapján

ÉRTÉKRENDSZER

- +** megfelelő
- 0** nincs jelentősebb pozitív vagy negatív hatása az adott értékelési szempont alapján
- részlegesen megfelelő, illetve kisebb negatív hatást idéz elő
- nem megfelelő vagy jelentősebb negatív hatást idéz elő
- !** a rendelkezésre álló információk alapján a hatás nem előjelezhető

3.2.1. Települési környezet értékelése

Módo- sítás száma	területfelhasználás szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezésének értékelése		beépítés intenzitásának, sűrűségének értékelése		zöldfelületi ellátottság értékelése		belterületen a település v. településrész hagyományához, jellegéhez, külterületen a tájra jellemző gazdálkodási formákhoz, tájhasználathoz igazodás értékelése	
12,14, 22	Településszerkezetbe illő, valós meglévő állapotot megőrző módosítás, funkcionálisan összhangban van a szomszédos ter.használatokkal.	+	Összeegyeztethető a településrész jellegével és meg egyező a meglévő terület funkciójával.	+	Megfelelő zöldfelületi ellátottság, az erdőpótlás megtörtént, kedvezőbb helyzet alakul ki a jelenleginél	+	A települési hagyományos gazdasági ágát erősíti tovább, karakterében kialakításában emeli a település imázsát.	+
5,15, 16,24	Településszerkezetbe illő, funkcionálisan összhangban van a szomszédos ter.használatokkal.	+	A beépítési intenzitás összhangban van a terület funkciójával.	+	Megfelelő zöldfelületi ellátottság, a közelben kijelölt zöldterület.	+	A települési hagyományokat őrző utcakép, karakter kialakítás.	+
2,11, 20,26	A településszerkezetbe illeszkedik, funkcionálisan összhangban van a szomszédos területhasználatokkal.	+	Összhangban van a településrész jellegével és a terület funkciójával.	O	-		A tájképvédelem helyet kapott az építési feltételek között.	+
4,6,10	Törölt módosítás		-		-		-	
1,3,7, 8,9, 13,17, 18,19, 21,23	Funkcionálisan összhangban van a szomszédos területhasználatokkal	+	Összhangban van a településrész jellegével és a terület funkciójával.	+	.-		.-	

3.2.2. Környezetterheléshez való viszony, a környezeti elemekre gyakorolt hatás vizsgálata

Módosítás száma	az adott terület környezeti terheltsége változásának vizsgálata		az adott területhasználat által kiváltott környezetterhelés vizsgálata		az adott területhasználat által kiváltott környezetterhelés hatásterületének vizsgálata	
1,2,	A környezeti terheltség nem változik.	0	Környezetterhelést nem vált ki.	0	A nézőpontokból feltáruló látványra kedvező hatással van.	+
11,12,14,15,16,22,24	A környezeti terheltség változása számottevően nem növekszik.	0	Számottevő környezetterhelés növekedést várhatóan nem vált ki.	0	Várhatóan csak a saját környezetében okoz kis mértékű lokális terhelést.	+
3,5,7,8,9,13,17,18, 19,20,21,23,25,26	A környezeti terheltség nem változik.	0	Környezetterhelést nem vált ki.	0	Jelentős hatást nem gyakorol.	0
4,6,10	Törölt módosítás					

3.2.3. Természeti környezet védelme biztosításának vizsgálata

Módosítás száma	élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai sokféleségre gyakorolt hatás	
11,12,14,15,16,22, 24, 27, 28, 29	Értékes természeti környezet állapotát nem veszélyezteti.	0
1,2,	Értékes természeti környezet állapotára nincs hatással.	0
3,5,7,8,9,13,17,18, 19,20,21,23,25,26	Értékes természeti környezet állapotára nincs hatással.	0
4,6,10	Törölt módosítás	

3.2.4. A részletes értékelésből levont következtetések

▪ A környezeti következmények összefoglalása

Azon fejlesztések azonosítása, melyek környezeti szempontból negatív hatást gyakorolnak, ill. valamilyen intézkedést igényel a negatív hatás csökkentése

Fenti táblázatból látható, hogy a módosítások között környezeti szempontból: nincs negatív hatást gyakorló.

Azon környezeti jellemzők azonosítása, melyekre jelentős hatással vannak a fejlesztések

Vizsgálataink szerint az alábbi környezeti elemeket, rendszereket érhetik kisebb hatások:

- a környezeti elemek közül a földet, az élővilágot,
- a környezeti elemek rendszerei közül a településszerkezetet, tájszerkezetet, ökológiai rendszereket.

▪ A környezeti következmények alapján a terv értékelése – különös tekintettel az emberek egészségi állapotában, valamint társadalmi, gazdasági helyzetében, életminőségében, kulturális örökségében, területhasználata feltételeiben várhatóan fellépő változásokra

Az emberek életminőségében kedvezőtlen változás nem előjelezhető. A sétány kijelölése, a temető bővítése és az utak szabályozási szélességének csökkentése döntően pozitív hatással lehet.

Az övezeti korrekciók pedig kifejezetten a lakókörülményeket és a gazdálkodást szolgálják.

A felsőbb szintű jogszabályok szerinti változások pedig egyértelmű követhető helyzetet teremtenek, így a jogkövetést szolgálják.

4. A hatások elkerülésére vagy csökkentésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, kellő biztosítékai annak, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembe vétele esetén a terv megvalósulása a környezetminőség jelentős romlásához nem vezet.

5. A terv megvalósulása következtében fellépő környezeti hatásokra vonatkozó monitorozási javaslatok

A monitorozás célja a környezeti elemek és rendszereik állapotában történő időbeni változások kimutatása. Az állapotváltozások kimutatásához, a környezeti hatások számszerű, pontos meghatározásához a terv készítésekor kevés adat állt rendelkezésre.

A jelen állapotban meglévő környezeti viszonyok megtartása, romlásuk megakadályozása érdekében javasoljuk a környezeti elemek állapotának a fejlesztések megvalósulása utáni ellenőrzését.

A monitorozásra a települések számára a környezetvédelmi törvényben kötelezően előírt éves jelentés során, illetve legkésőbb a településrendezési tervek felülvizsgálatakor nyílik lehetőség. A hatékony monitorozás elérése érdekében célszerű a településen a fellelhető adatokból környezeti adatbázist működtetni, illetve a környezet állapotát bemutató környezeti mutatókat felállítani, rendszerbe szedni és időközönként megvizsgálni.

6. Közérthető összefoglaló

A környezeti értékelés az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján, a környezet védelméért felelős szervekkel egyeztetett tartalom szerint készült. A környezeti értékelés célja a tervben szereplő fejlesztések, területhasználat- és beépítési feltétel-változások megvalósulása során várható környezeti hatások feltárása, a terv környezeti szempontú értékelése annak érdekében, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változások, tervezett módosítások kiszűrésre kerüljenek. A környezeti értékelés vizsgálta a tervmódosítás tárgyát képező tervi elemek összhangját a magasabb szintű környezetvédelmi célkitűzésekkel és tervekkel, valamint az egyes tervi elemek várható hatását, kitérve a települési környezetre, a környezeti elemekre - kiemelve a természeti környezetet - és az emberre, mint végső hatásviselőre gyakorolt hatásokra.

A terv módosításai várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoznak, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A tervezett övezethatár korrekciók visszafogott mértékűek, a belterületben rejlő lehetőségek kiaknázását célozzák.

Mindemellett az egyes létesítmények engedélyezése során a környezeti szempontok érvényesítésére, a megfelelő technológia megválasztására kiemelt figyelmet kell fordítani.

IV. RENDELET TERVEZET

Ábrahámhegy község
Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2013.(.....) Önkormányzati rendelete

Ábrahámhegy Község teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló
18/2005 (XII.15.) rendeletének módosításáról⁵

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény 6.§-ában (továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazása 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 következőket rendeli el:

1. § Ábrahámhegy község teljes közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló többször módosított 18/2005 (XII.15.) számú rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 1. § 2) bekezdése törlésre kerül.

2. § A Rendelet 3. § 6) bekezdésének helyébe a következő rendelkezés lép:

„Beépítésre nem szánt területen a kialakítható legkisebb telek méret a 2000 évi CXII. Törvény (Továbbiakban: Btv.) a Balaton kiemelt üdülőkörzet területére vonatkozó szabályok között meghatározottak szerint alakítható ki.”

3. § A Rendelet 3. §-a a következő 7/A) bekezdéssel egészül ki:

„A Szabályozási tervlapon a bányatelek határával kijelölt területen a bányászat megszüntetése után a településrendezési eszközök felülvizsgálata szükséges, mely során a rekultivációs tervvel való összhang megteremtése történik.”

4. § A Rendelet 4. § 2) bekezdés e) pontjának első sora törlésre kerül.

5. § A Rendelet 4. § 3) bekezdés f) pontja a következő pontokkal egészül ki:

- „Különleges beépítésre nem szánt temető területe (Kk-t)
- Különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület (Kk-r)
- Különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület (Kk-mg)”

6. § A Rendelet 5. § 1) bekezdése a következő módon változik:

„A kertvárosias lakóterületen a 253/1997. (XII. 20.) korm. rend. (Továbbiakban: OTÉK) kertvárosias lakóterületeken meghatározott épületek helyezhetők el 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó módon. Legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.”

⁵ Módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának megfelelően

7. § A Rendelet 5. § 5) bekezdése táblázatának első sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beép. módja	Kötelező zöldf.	Meg- jegyz.
	területe	szélessége	mélysége	Ép.mag.	Beép.%	Szinnter.			
Lke-01	600 m ²	16 m	35 m	4,5 m	30 %	0,6	SZ	50 %	(K)

8. § A Rendelet 5. § 6) bekezdése a következő módon változik:

„Falusias lakóterületen az OTÉK falusias lakóterületeknél meghatározott építmények helyezhetők el. Lakóépület, legfeljebb két önálló rendeltetési egységgel egy épülettömbben helyezhető el.”

9. § A Rendelet 5. § 10) bekezdése a következő módon változik:

„Településközpont vegyes területen az OTÉK településközpont vegyes területeknél meghatározott építmények helyezhetők el, és helyezhetők el kivételesen. Lakóépület, legfeljebb hat önálló rendeltetési egységgel egy épülettömbben.”

10. § A Rendelet 5. § 11) bekezdésének táblázata a következő, harmadik sorral egészül ki:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beép. módja	Kötelező zöldf.	Meg- jegyz.
	területe	szélessége	mélysége	Ép.mag.	Beép.%	Szinnter.			
Vt-03	600 m²	-	-	6,0 m	55%	-	Sz*	10%	

*: A jelen rendelet elfogadásáig jogszerűen épült épületek esetén a nem szabadonálló módon elhelyezett építményeken is végezhető építési tevékenység, az egyéb építési előírások betartásával.”

11. § A Rendelet 5. § 12) bekezdése az alábbi módon változik:

„A kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területen az OTÉK kereskedelmi, szolgáltató területeknél meghatározott építmények helyezhetők el. Kereskedelmi és szociális jellegű szálláshely, otthon épületek elhelyezhetők.”

12. § A Rendelet 5. § 13) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben kivételesen elhelyezhető sport épület.”

13. § A Rendelet 5. § 15) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben az OTÉK ipari területeknél meghatározott építmények helyezhetők el.”

14. § A Rendelet 5. § 26) bekezdés táblázatának második sora helyébe a következő rendelkezés lép:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beép. módja	Kötelező zöldf.	Meg- jegyz.
	területe	szélessége	mélysége	Ép.mag.	Beép.%	Szinnter.			
Kst-2	2000m ²	30 m	30 m	4,5 m	10 %	0,2	SZ	65 %	Tábor

15. § A Rendelet 5. § 29) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az üdülőházas üdülőterület övezetében az OTÉK üdülőházas területeknél meghatározott építmények helyezhetők el.”

16. § A Rendelet 5. § 31) bekezdése az alábbi módon változik:

„A hétvégi házas üdülőterület övezetében az OTÉK hétvégi házas területeknél meghatározott építmények helyezhetők el, és a területi főépítész által kiadott OTÉK alóli felmentésnek megfelelően kivételesen lakóépületek. A területen kivételesen az övezeti előírások maradéktalan betartása mellett ingatlanonként egy lakóegység is elhelyezhető, ebben az esetben további funkció a telken nem létesíthető.”

17. § A Rendelet 5. § 32) bekezdés táblázata a következő, harmadik sorral egészül ki:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális			A megengedett legnagyobb			Beép. Módja	Kötelező zöldf.	Meg- jegyz.
	területe	szélessége	mélysége	Ép.mag.	Beép.%	Színnter.			
Üh-03	360 m ²	14 m	25 m	4,5 m	15 %	0,2	O	60 %	(K)

18. § A Rendelet 6. § 13) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben az OTÉK közlekedési és közmű területeknél meghatározott építmények helyezhetők el. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.”

19. § A Rendelet 6. § 14) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben az OTÉK közlekedési és közmű területeknél meghatározott építmények helyezhetők el. A település szempontjából meghatározó közterületek szabályozási szélességét a szabályozási tervlap jelöli.”

20. § A Rendelet 6. § 15) bekezdése az alábbi módon változik:

„Meglévő zöldterületek más területfelhasználási egységbe történő átsorolása a 2000 évi CXII. Törvény (Továbbiakban: Btv.) zöldterületek más települési egységbe való átsorolására vonatkozó rendelkezése szerint történhet.”

21. § A Rendelet 6. § 16) bekezdése az alábbi módon változik:

„A zöldterület kialakítására, megközelítésére az OTÉK zöldterületekre vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.”

22. § A Rendelet 6. § 18) bekezdése az alábbi módon változik:

„Szántó művelési ág esetén a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.”

23. § A Rendelet 6. § 19) bekezdése az alábbi módon változik:

„Gyep művelési ág esetén a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.”

24. § A Rendelet 6. § 20) bekezdése az alábbi módon változik:

„Szőlő műveléssel hasznosított 2 ha-nál nagyobb területen a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.”

25. § A Rendelet 6. § 21) bekezdése bekezdése az alábbi módon változik:

„Szőlő műveléssel hasznosított területen a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.”

26. § A Rendelet 6. § 22) bekezdése az alábbi módon változik:

„Művelt gyümölcsültetvény esetén a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezések alkalmazandók.”

27. § A Rendelet 6. § 23) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben a beépítés feltételeként elfogadható művelési ágra a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók.”

28. § A Rendelet 6. § 24) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az állattartó telep elhelyezésére a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók.”

29. § A Rendelet 6. § 25) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben található szántó területek beépíthetőségére a Btv. országos jelentőségű védett természeti területekre vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók. Egyéb művelési ág esetén a beépítés feltételei megegyeznek a jelen szabályzat 6. §-ban a mezőgazdasági területre vonatkozóan leírtakkal.”

30. § A Rendelet 6. § 26) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben az építés feltételeire a Btv. szőlő termőhelyi kataszteri területre vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók.”

31. § A Rendelet 6. § 27) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben a szőlőműveléssel hasznosított területen a Btv. általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók.”

32. § A Rendelet 6. § 32) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben az építés feltételeire a Btv. szőlő termőhelyi kataszteri területre vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók.”

33. § A Rendelet 6. § 33) bekezdése az alábbi módon változik:

„A terület művelésére vonatkozóan a Btv. szőlő termőhelyi kataszteri területre vonatkozó rendelkezésekben foglaltak alkalmazandók.”

34. § A Rendelet 6. § 34) bekezdése az alábbi módon változik:

„A meglévő erdőterületek beépítésre szánt területté való átminősítésére, valamint az erdőterületek nagyságának alakulására a Btv. Balaton kiemelt üdülőkörzetére vonatkozó szabályok alkalmazandók.”

35. § A Rendelet 6. § 35) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az erdőterület erdő céljára szolgáló terület, melyben a művelési ág váltására a Btv. erdőterületek övezetére vonatkozó szabályok alkalmazandók.”

36. § A Rendelet 6. § 36) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő építmény kialakításának feltételeire a Btv. erdőterületek övezetében meghatározott szabályok alkalmazandók.”

37. § A Rendelet 6. § 37) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az erdők látogathatóságára a Btv. erdőterületek övezetében meghatározott szabályok alkalmazandók.”

38. § A Rendelet 6. § 38) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezeten belüli védett erdőterületeken Btv. erdőterületek övezetében a védett erdőkre meghatározott szabályok alkalmazandók.”

39. § A Rendelet 6. § 40) bekezdése az alábbi módon változik:

„Az övezetben a telekhasználat módját a Btv. erdőtelepítésre alkalmas terület övezetében a területhasználat módjára meghatározott szabályok alkalmazandók.”

40. § A Rendelet 6. § 46) bekezdése az alábbi módon pontosul:

„46) A **Kk-b** övezet területén a bánya fenntartásával, működtetésével összefüggő, valamint a bányászat során keletkezett termékek további feldolgozásához, csomagolásához kapcsolódó ipari épületek és építmények helyezhetők el.”

41. § A Rendelet 6. §-a a következő 46/A) bekezdéssel egészül ki:

„46/A) A Kk-2b övezetben a működő bánya fenntartásával, működtetésével összefüggő épületek és építmények elhelyezésére szolgál. A bánya különleges területen kizárólag a működtetéshez, rekreációhoz szükséges üzemi, adminisztrációs és szociális jellegű épületek és építmények helyezhetők el.”

42. § A Rendelet 6. §-a a következő 47) bekezdés táblázata a következő, második sorral egészül ki:

Övezet	A	kialakítható	telek	A megengedett legnagyobb	Beép.	Kötelező
---------------	---	--------------	-------	--------------------------	-------	----------

jelölése	minimális területe	Ép. mag.	Beépítési %	módja	zöldf.
Kk-2b	3000 m ²	7,5 m	2	Sz	40%

43. § A Rendelet 5. § 21) bekezdést megelőző cím, a 21) és a 22) bekezdés törlésre kerül.

44. § A Rendelet 6. §-a a következő 48) bekezdéssel és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„48) Kkt különleges beépítésre nem szánt temető területe

Az övezet területén a temető üzemeltetésével, fenntartásával, gondozásával összefüggő építmények helyezhetők el. Az övezetben elhelyezhető:

- a) Kápolna
- b) Kegyeleti emlékhely
- c) Szerszám és kisgépek tároló, illemhely, öltöző
- d) Kriptaeépítmény

Az övezet beépítési adatait, határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális területe	A megengedett legnagyobb		Beép. módja	Kötelező zöldf.
		Ép. mag.	Beépítési %		
Kkt	3000 m ²	4,0	2	Sz	40%

45. § A Rendelet 6. §-a a következő 49) és 50) bekezdéssel és az azt megelőző alcímmel egészül ki:

„Kk-mg különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági terület

49) Az övezet területén annak használatával, üzemeltetésével, gondozásával összefüggő építmények elhelyezhetők 2%-os beépítettséggel, 4,5 méteres építménymagassággal.

50) Az övezet területén a telkek zöldfelületi borítottsága 70 %-os kell hogy legyen.

51) Az övezet területén a meglévő természetes növényborítottság fenntartandó, a fák kivágása esetén őshonos fajokkal pótlandók.”

46. § A Rendelet 7. § 1) bekezdésének helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az építmények elhelyezésére az OTÉK létesítmények elhelyezésére vonatkozó általános előírások érvényesek.”

47. § A Rendelet 9. §-a a következő (2) bekezdéssel egészül ki:

„(2) Ültetési kötelezettségű területen legalább három szintű növényzet (gyep, cserje és fa) telepítése kötelező (5 db fás szárú növény / 100m²), melynek megléte az ingatlanon megvalósításra kerülő építmény használatbavételi engedélyének feltétele.”

48. § A Rendelet 14. § 1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A Gksz, Gip, Üü, Vt és Kb jelű övezetek kivételével az épületek csak magastetős

kialakításúak lehetnek minimum 40 és maximum 45 fokos tetőhajlásszöggel. **Lakó és üdülő övezetben a jelen rendelet jogerőre emelkedéséig érvényes építési engedéllyel rendelkező épületek esetében az ettől eltérő tetőhajlásszög fenntartható, azzal az épületen felújítása, átalakítása, bővítése engedélyezhető. Beépítésre nem szánt területen, az épületek homlokzatán erkély, loggia nem létesíthető.** Az épületek szélességi mérete az utcai homlokzat esetében beépítésre szánt területeken a 8 métert, az **utcai homlokzattól** legalább 5 méterrel hátrébb a 12 métert nem haladhatja meg. Az épületek látszó homlokzati felületein hagyományos anyaghasználat alkalmazható. Homlokzati felületeken tégl, kő, festett vagy nemes vakolat, fa alkalmazható. Az épületek tetőhéjazata a zsup és nádfedés kivételével csak kiselemes, pikkelyes jellegű lehet természetes, égetett agyag, barna, antracit színekkel.”

49. § A Rendelet 6. §-a a következő 27/A) és 27/B) bekezdéssel, valamint az ezeket megelőző alcímmel egészül ki:

„(Má-0) Korlátozott használatú, partközeli általános mezőgazdasági terület

27/A) Az övezetben állattartás nem folytatható, csak korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható a meglévő természetközeli növénytakaró védelmével.

27/B) Az övezetben állandó jellegű építmény nem létesíthető.”

50. § A Rendelet 6. §-a a következő 49) - 52) bekezdésekkel és az azokat megelőző alcímmel egészül ki:

„Vg tómedren kívüli vízgazdálkodási terület

49) A Vg-0 jelű övezet a természetközeli növénytakaróval fedett tómedren kívüli vízgazdálkodási terület, melynek területén épületet elhelyezni nem lehet.

50) A Vg-1 jelű tómedren kívüli általános vízgazdálkodási terület övezetben telkenként legfeljebb 2 db, egyenként legfeljebb 15 m² alapterületű, 3,5 m építménymagasságú esőbeálló létesíthető. Az építmény szerkezete és oldalfalai fából épülhetnek, a tető hajlásszöge vagy 15 foknál alacsonyabb, vagy 40 és 45 fok között lehet. Az héjazás anyaga nem lehet fém, kivétel a színezetlen korcolt fémlemez fedést.

51) A nemzeti park védett természeti területén építményt elhelyezni tilos.

52) A parti sávban és védősávban, valamint a rendszeresen víz alá kerülő területeken építmény a meder tulajdonosának, illetve kezelőjének hozzájárulásával helyezhető el.

53) A tómeder megközelíthetősége érdekében a part mentén 6 méter széles sáv szabadon tartandó.”

52) Kk-r – különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezete

Az övezet területén a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter stb.), kereskedelmi, vendéglátó épület, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

Az övezet beépítési adatait, határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

Övezet jelölése	A kialakítható telek minimális területe	A megengedett legnagyobb		Beép. módja	Kötelező zöldf.
		Ép. mag.	Beépítési %		
Kk-r	2500 m ²	4,0	2	Sz	40%

51. § A Rendelet 6. §-a 1)-10) bekezdések helyébe a következő bekezdések az azokat megelőző alcím lépnek:

„Közlekedési és közmű területek:

- 1) Közlekedési és közmű terület övezetében a közutak, közforgalom számára megnyitott- és közforgalom számára meg nem nyitott magánutak kerültek jelölésre.
- 2) A közlekedési és közmű területek övezetében az OTÉK által meghatározott funkciók helyezhetők el.
- 3) A települést érintő országos közutak:
 - 71 sz. másodrendű főút: külterületen K.IV.A, belterületen B.IV.c.B
 - 7346 sz. összekötő út: külterületen K.V.B, belterületen B.V.c.B
- 4) Országos közutak és mellékútjaik mentén külterületen a tengelytől számított 50-50; a 71 sz. II. rendű főút vonatkozásában 100-100 méteres védőtávolság van érvényben.
- 5) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabaddátást gátló létesítményt elhelyezni 0,8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.
- 6) A legfeljebb 10 lakóingatlan kiszolgálását biztosító utaknál, amennyiben az átlátható szakasz hossza a szembejövő forgalom elsőbbségszabályozásának megfelelő, a keresztmetszet kialakítható egy 3,0 m széles forgalmi sávval, és kétoldali, 1,5 m széles leállásra, kitérésre alkalmas teherbíró padkával, min. 8 m széles szabályozási szélesség mellett.
- 7) A közlekedési és közmű területeken belül elsősorban a kötőtpályás közlekedést szolgáló építmények, eszközök és közművek elhelyezésére a KÖk – kötőtpályás közlekedési terület övezete szolgál.
- 8) Az egynél több rendeltetési egységet (pl. lakó- vagy üdülőegység) tartalmazó, vagy bármilyen személy- (pl. látogató-, vendég-, ügyfél forgalom) vagy áruforgalmat vonzó létesítmény kialakításakor, illetve a létesítmény befogadóképességét növelő átalakításakor az építési engedély megkérése során az is vizsgálendő, hogy a biztonságos közlekedés feltételei biztosíthatók-e az építési tevékenységgel érintett ingatlan és a helyi gyűjtő, vagy annál magasabb hálózati szerepű út között. Az építési engedély feltétele a közút kezelőjének a közlekedési hatóság szakvéleményén alapuló hozzájárulása. Használatba vételi engedély csak a közlekedési útvonal megfelelő kiépítése után adható.

52. § A Rendelet 5. § 2) b) pontja valamint a 6.§ 11)-14) bekezdései törlésre kerülnek.

53. § A Rendelet 5. § 1) bekezdése a következő e) ponttal egészül ki:

„e) kulturális és sport funkciójú épület.”

54. § A Rendelet mellékletei a következő módon változnak:

- a) A Rendelet mellékletét képező **Rsz-1, Rsz-2, Rsz-3, Rsz-4** jelű tervlapok normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező **mRsz-1, mRsz-2, mRsz-3, mRsz-4** jelű tervlapok normatartalma lép a közlekedési területek határa és megnevezése tekintetében.
- b) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 és Rsz-4 tervlapjainak** a 0113 hrsz út– 0114/40 hrsz rét – 0115 hrsz – 0119 hrsz – 0116 hrsz – 487 hrsz (Klastrom u.) – 535/5 hrsz – 272 hrsz - 352/1 hrsz – 444 hrsz– 432 hrsz (Akácfa u.) – 0112 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 és mRsz-4 normatartalma lép** (16, 25. sz. módosítás - I. sz. tömb).
- c) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** 352/1 hrsz út (Iskola u.) – 272 hrsz patak– 663/3 hrsz (Patak u.) – 200 hrsz– 838/3 hrsz – 38/1 hrsz - 095 hrsz– 097 hrsz– 79 hrsz– 306 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (1, 22, 23. sz. módosítás - II. sz. tömb).
- d) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** 663/3 hrsz (Patak u.)– 654 hrsz (Árpád u.) – 838/8 hrsz– 838/1 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (5. sz. módosítás - III. sz. tömb).
- e) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** 567 hrsz– 663/6 hrsz– 535/5 hrsz - 535/8 hrsz – belterület határ – 653/1 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (9, 24. sz. módosítás - IV. sz. tömb).
- f) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** 535/5 hrsz – 528 hrsz– közigazgatási határ - 0124/1 hrsz patak – 0136 hrsz út– 540 hrsz patak – 535/8 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (14. sz. módosítás - V. sz. tömb).
- g) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** 653/19 hrsz – 653/5 hrsz– 081 hrsz– 080/51 hrsz utak– 080/49 hrsz szőlő– 080/44 hrsz út– 080/19 hrsz– 080/18 hrsz– 080/16 hrsz– 080/43 hrsz– 080/42 hrsz – 080/41 hrsz-ú szőlők által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (15. sz. módosítás - VI. sz. tömb).
- h) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlap** 081 hrsz– 0146 hrsz– 1973/1 hrsz utak – 1943 hrsz szőlő – 1944 hrsz– 1929 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (12, 25. sz. módosítás - VII. sz. tömb).

- i) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlap** 0112 hrsz– 0102 hrsz– 2262 hrsz– 2252 hrsz– 2172 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (2, 11. sz. módosítás - VIII. sz. tömb).
- j) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlap** 2339/2 hrsz- közigazgatási határ – 2118 hrsz Ft – 2117 hrsz sh. út – 2126/3 hrsz – 2127 hrsz – 2171 hrsz – 2339/1 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (25. sz. módosítás - IX. sz. tömb).
- k) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlap** 2337 hrsz – 2339/1 hrsz– 2171 hrsz– 2308 hrsz– 2316 hrsz utak– 2321 hrsz erdő– 2336 hrsz-ú utak által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (25. sz. módosítás - X. sz. tömb).
- l) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** 1028/1 hrsz – 1029/14 hrsz – 1029/24 hrsz – 1029/22 hrsz – belterület határ – 1029/20 hrsz – 1029/19 hrsz – 1029 hrsz – 029/13 hrsz által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (20. sz. módosítás - XI. sz. tömb).
- m) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** a 094 hrsz vasút – 2702 hrsz út – 087/2 hrsz nádas – 087/1 hrsz-ú út által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (26. sz. módosítás - XII. sz. tömb).
- n) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-1 tervlap** a 027/14 hrsz-ú út – közigazgatási határ – 027/12 hrsz nádas – 022/2 hrsz út – 022/3 hrsz rét – 024/1 hrsz út – 840 hrsz vasút által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-1 tervlap normatartalma lép** (26. sz. és D j. módosítás - XIII. sz. tömb).
- o) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlap** a 2337 hrsz út – közigazgatási határ – 2339/2 hrsz út által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (27. sz. módosítás - XIV. sz. tömb).
- p) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlap** a 0127/2 hrsz-ú agyagbánya – 0124/3 hrsz patak – közigazgatási határ – 0130/1 hrsz út – belterület határ által határolt telektömb **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (28. sz. módosítás - XV. sz. tömb).
- q) **A Rendelet mellékletét képező Rsz-4 tervlapon** szereplő közigazgatási határ **normatartalma helyébe az e rendelet mellékletét képező mRsz-4 tervlap normatartalma lép** (29. sz. módosítás).

55. § A Rendelet az 1. számú függelékkel egészül ki jelen rendelet 1. számú függelékének megfelelően.

56. § Záró rendelkezések:

- 1) E rendelet a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba. E rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Ábrahámhegy, 2013. _____

Vella Ferenc Zsolt
polgármester

Soltész Attila
címzetes főjegyző

V. MELLÉKLETEK