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

Bázakerettye településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

Bázakerettye településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának, valamint szabályozási tervének módosítása

véleményezési tervdokumentáció

2022. július

tartalomjegyzék

1. tervezői nyilatkozat

2. előzmények

   2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

   2.2. hatályos településrendezési eszközök ismertetése

   2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

   2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

   2.5. önkormányzati főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

   a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

4. a tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

5. a területi mérleg változása

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet a szerkezeti terv módosítására

   módosított szerkezeti terv

7. rendelettervezet a szabályozási terv módosítására

   módosított szabályozási terv

1.tervezői nyilatkozat

Bázakerettye településszerkezeti és szabályozási tervének, valamint helyi építési szabályzatának módosításához

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

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

településterv ező	
Agg Ferenc okl. építészmérnök városépítési és városgazdasági szakmérnök TT 1-20-0001	
településterv ező munkatárs	
Barna Erika okl. településmérnök	

Kelt: Zalaegerszeg, 2022. május hó

2. előzmények

2.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Bázakerettye Község Önkormányzata határozatban döntött a településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról, módosításáról. A határozatban a szerepel a döntés arról, hogy kezdeményezi a teljes településre kiterjedően a településrendezési tervek felülvizsgálatát és új településfejlesztési és településrendezési terveket készíttet. A határozat döntés tartalmaz továbbá arra vonatkozóan, hogy kezdeményezi a hatályos településrendezési terveinek módosítását a település déli részét érintően turisztikai fejlesztés megvalósításához. E módosítást a megvalósítandó projekt kiemelt jelentősége és rövid határidejére tekintettel külön eljárásban kívánja megvalósítani a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatát megelőzően. A projekt megvalósításával érintett területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Jelen módosítás során a kiemelt jelentőségű projekthez kapcsolódó településrendezési terv módosítást folytatja le az önkormányzat. A településrendezési tervek módosításához kapcsolódó képviselő-testületi határozat vonatkozó részei a következők:

Bázakerettye Önkormányzatának Képviselő-testülete **Településrendezési eszközök felülvizsgálata** tárgyában az alábbiakról határoz:

9/2021 (I.20.) határozata

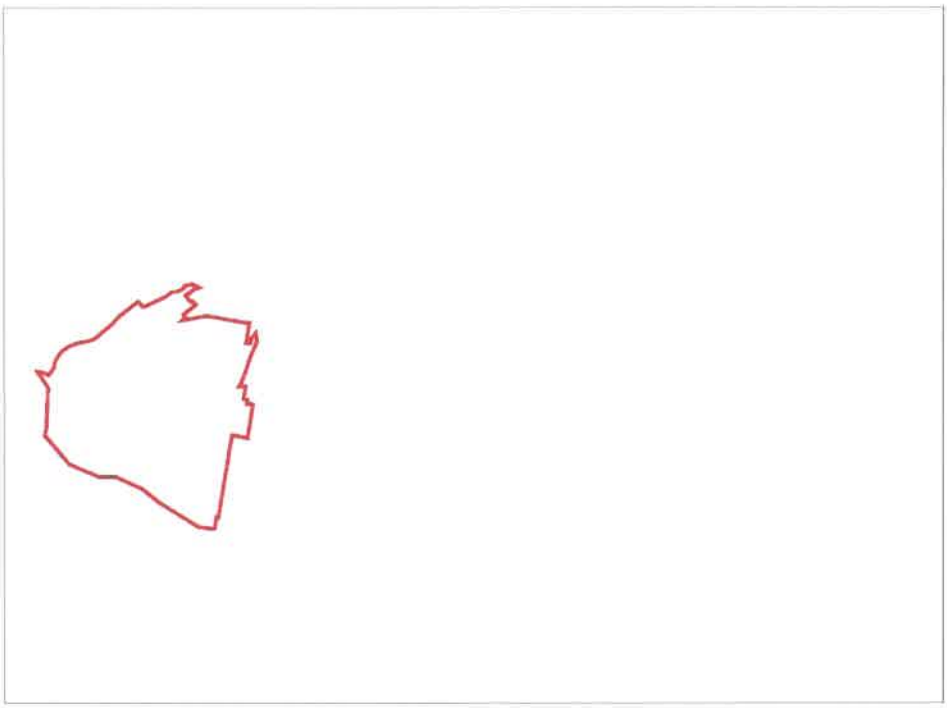
településrendezési eszközök felülvizsgálata tárgyában

Bázakerettye Község Polgármestere Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében eljárva, a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

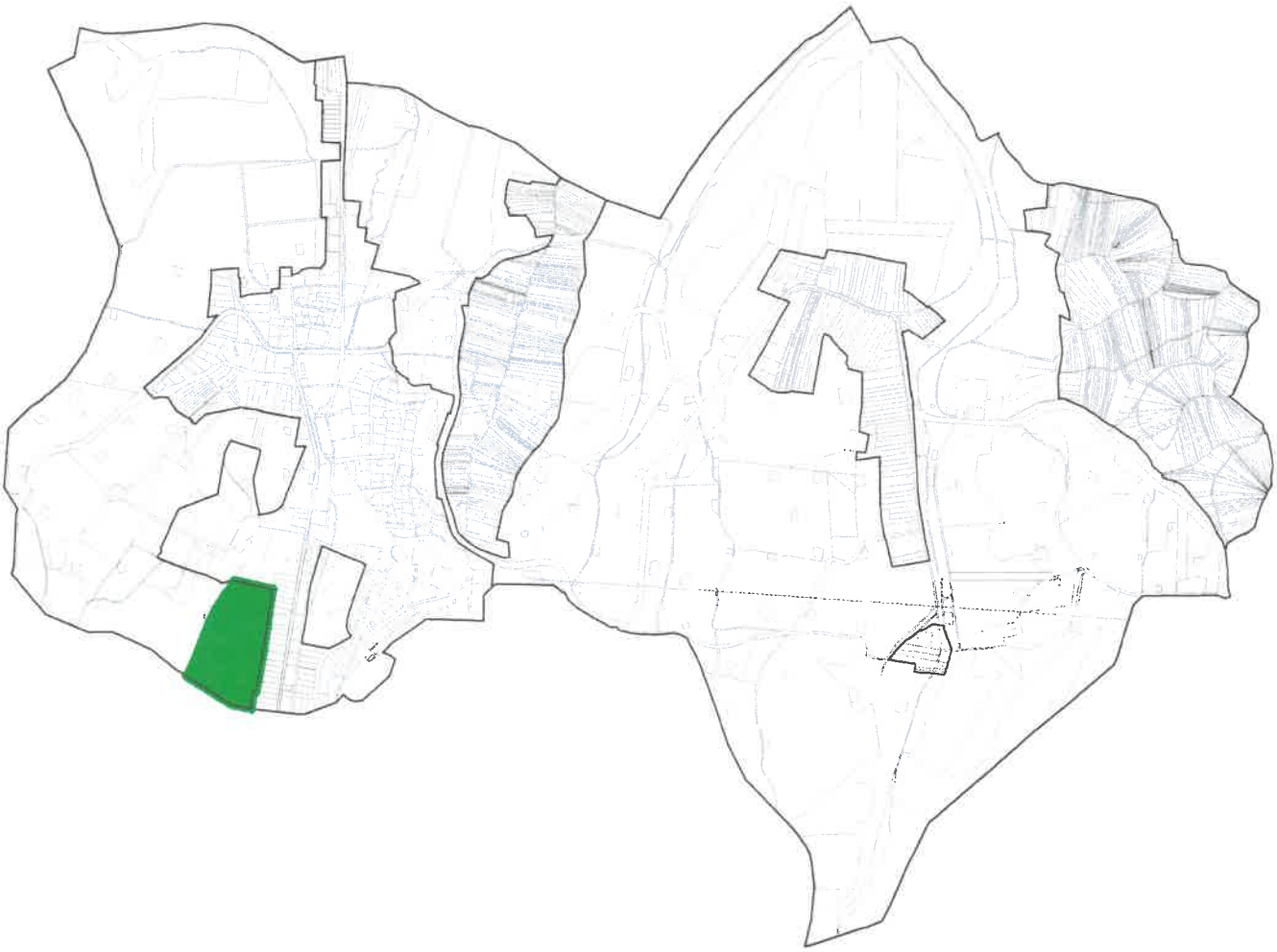
Bázakerettye Község Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy határoz, hogy

1) **a településrendezési eszközök teljes felülvizsgálatát szükségesnek tartja, ezért új településfejlesztési koncepció és új településrendezési eszközök elkészítéséről dönt;**
2) **kezdeményezi a településrendezési tervek tárgyalásos eljárásban történő módosítását a tervezett turisztikai fejlesztések megvalósítása érdekében;**
3) **a Képviselő-testület – a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2. § 4a. pontja alapján – kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja az e határozat 1. számú mellékletében lehatárolt területet.**

1. melléklet a határozathoz:



A határozat meghozatala óta eltelt idő alatt a módosítási program realizálódott, és kirajzolódott a kiemelt fejlesztési területen belül a jelen módosítással közvetlenül érintett terület. E terület településen belüli elhelyezkedése az alábbi:



2.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Bázakerettye Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településszerkezeti tervét a 2014-ben fogadta el a 4/2014. (III. 5.) számú határozatával.

A település helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 2/2014. (III. 10.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá.

A településrendezési tervek módosítására ez idáig nem került sor.

2.3. településrendezési tervek véleményeztetésének módja

A tervezett változtatás a településszerkezeti, valamint a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását eredményezik.

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása – mivel az önkormányzat az érintett területeket határozatban kiemelt fejlesztési területté nyilvánította – a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet szerinti **tárgyalásos eljárás** keretében történik.

2.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Bázakerettye Község Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályait *a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól* szóló 6/2017. (V. 31.) önkormányzati rendeletével fogadta el.

A településrendezési tervek módosításának partnerségi egyeztetése e rendelet alapján, illetve *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásainak figyelembe vételével történik.

A partnerségi egyeztetés lezárásáról szóló dokumentum az államigazgatási véleményeztetés lefolytatásához a véleményezési dokumentumhoz mellékelve kerül megküldésre az Állami Főépítészi Iroda részére.

2.5. települési főépítész feljegyzése

alátámasztó munkarészek

3. környezetalakítási terv

a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

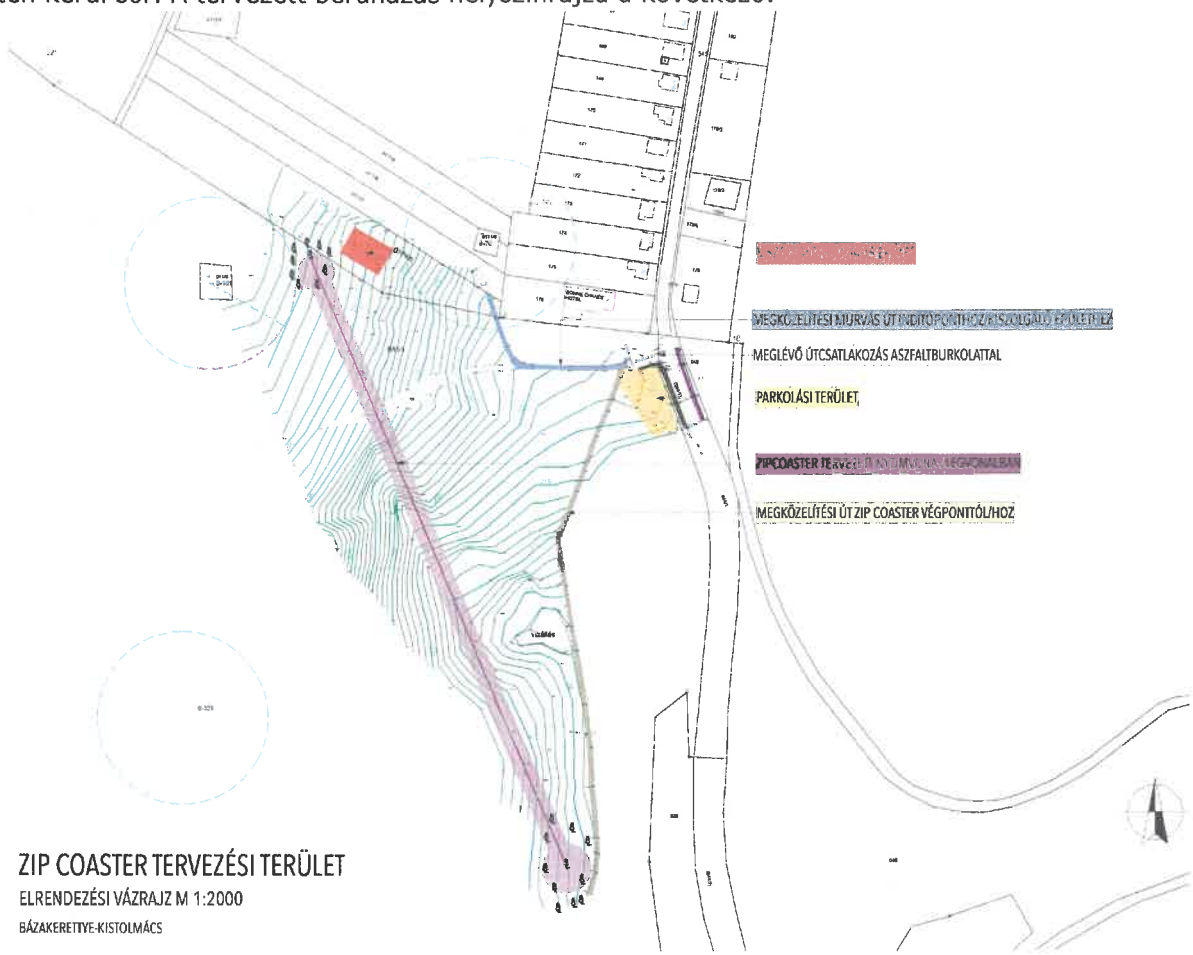
Bázakerettye déli részén kalandpark létrehozásának biztosítása érdekében különleges beépítésre nem szánt övezet kijelölése

módosítási program

A település területén tervezett kiemelt jelentőségű turisztikai fejlesztés megvalósítása érdekében kezdeményezésre került a településrendezési tervek módosítása. A tervezett fejlesztés a Mura-program projektjeként fog megvalósulni. A tervek szerint az itt létrehozásra kerülő drótkötélpálya és a hozzá kapcsolódó egyéb létesítmények a térségben egyedülálló turisztikai célponttá fognak válni, melynek megvalósításához a településrendezési tervek módosítása szükséges az érintett ingatlanok terület-felhasználására, övezeti szabályozására vonatkozóan, illetve a területet érintő útszabályozással kapcsolatosan.

tervezett fejlesztés bemutatása

A Mura-program turisztikai fejlesztéseinek részeként Bázakerettye és Kistolmács települések területén drótkötélpálya megvalósítása tervezett állami támogatással. A kötélpálya központi fogadó és szociális épületét Bázakerettye területén tervezik elhelyezni, a pálya létesítésére pedig a szomszédos Kistolmács területén kerül sor. A tervezett beruházás helyszínrajza a következő:



A pálya induló bázisa Bázakerettye legdélebbi részén, a Fő úttól nyugatra elterülő külterületi ingatlanokon kerül elhelyezésre. A terület északi része szomszédos egy részben elhagyott ipari területtel. Itt jelenleg fás, bokros, gazos terület, illetve rét található. Az indítóbázis megközelítése a 7540 jelű út mentén kialakításra kerülő parkolóból gyalogosan történik egy erdei úton. A bázis és a pénztárépület gazdasági jellegű

gépkocsival, teherautóval történő megközelítése a falu felől meglévő aszfaltos és stabilizált földúton tervezett. Ezen az úton a hely nyugalmának megőrzése érdekében a turisztikai gépjárműforgalom nem lesz biztosított.

a hatályos településrendezési eszközök és a meglévő állapot ismertetése

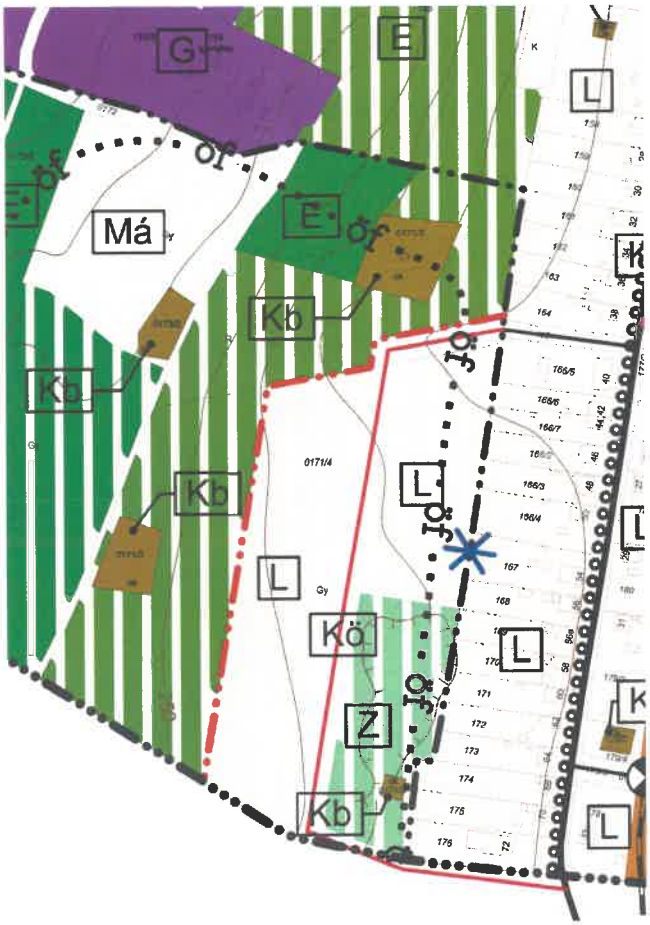
A változtatással érintett terület Bázakerettye déli részén helyezkedik el a Kistolmáccsal közös közigazgatási határ mentén. A terület a 7540 jelű út mentén található a meglévő lakóterületektől nyugati irányban. A műholdfelvétel alapján látható, hogy a tervezett fejlesztés helyszíne jelenleg fás növényzettel borított.

A területen a hatályos településrendezési terv ingatlan nyilvántartásához képest (a szabályozási terv szándékaitól eltérően) telekalakítások történtek, mely jobb oldali ábrán látható a műholdfelvételen jelölt új telekállapottal.

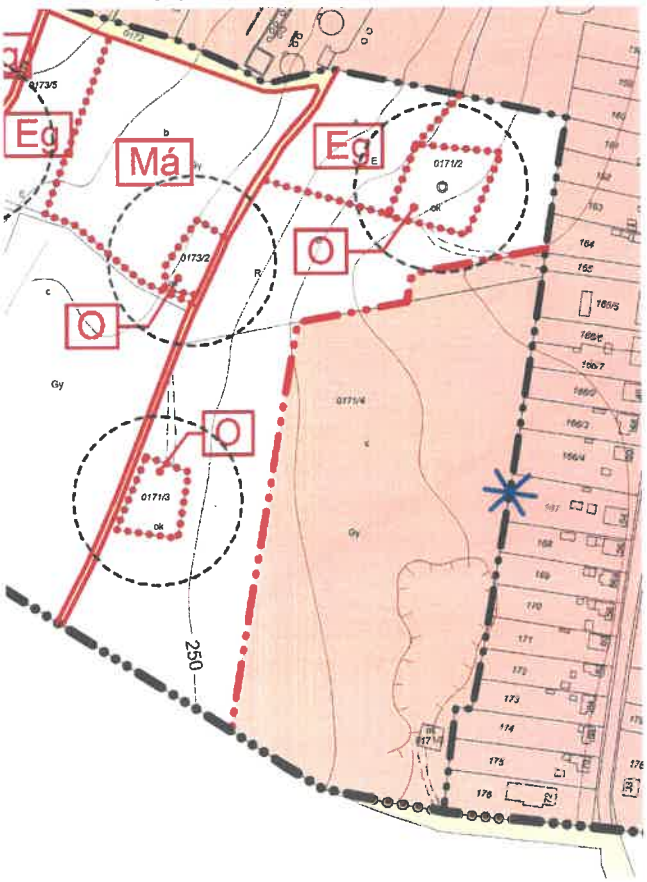
A területre a hatályos településrendezési tervek a meglévő lakóterülettől nyugati irányba a tervezett beruházás területén részben lakóterületi fejlesztést jelölnek, részben pedig tervezett zöldterület és védelmi erdőterület szerepel. A vizsgált területi egységen a településszerkezeti terv a terület-felhasználásokat tervezett elemként sraffozott felülettel jelöli.

A településszerkezeti terv a belterületi határvonal áthelyezését irányozza elő a tervezett lakóterületek kialakításához. A lakóterületek feltárása 16 méter szélességben kijelölésre került közlekedési és közműterületről történik a hatályos tervek szerint.

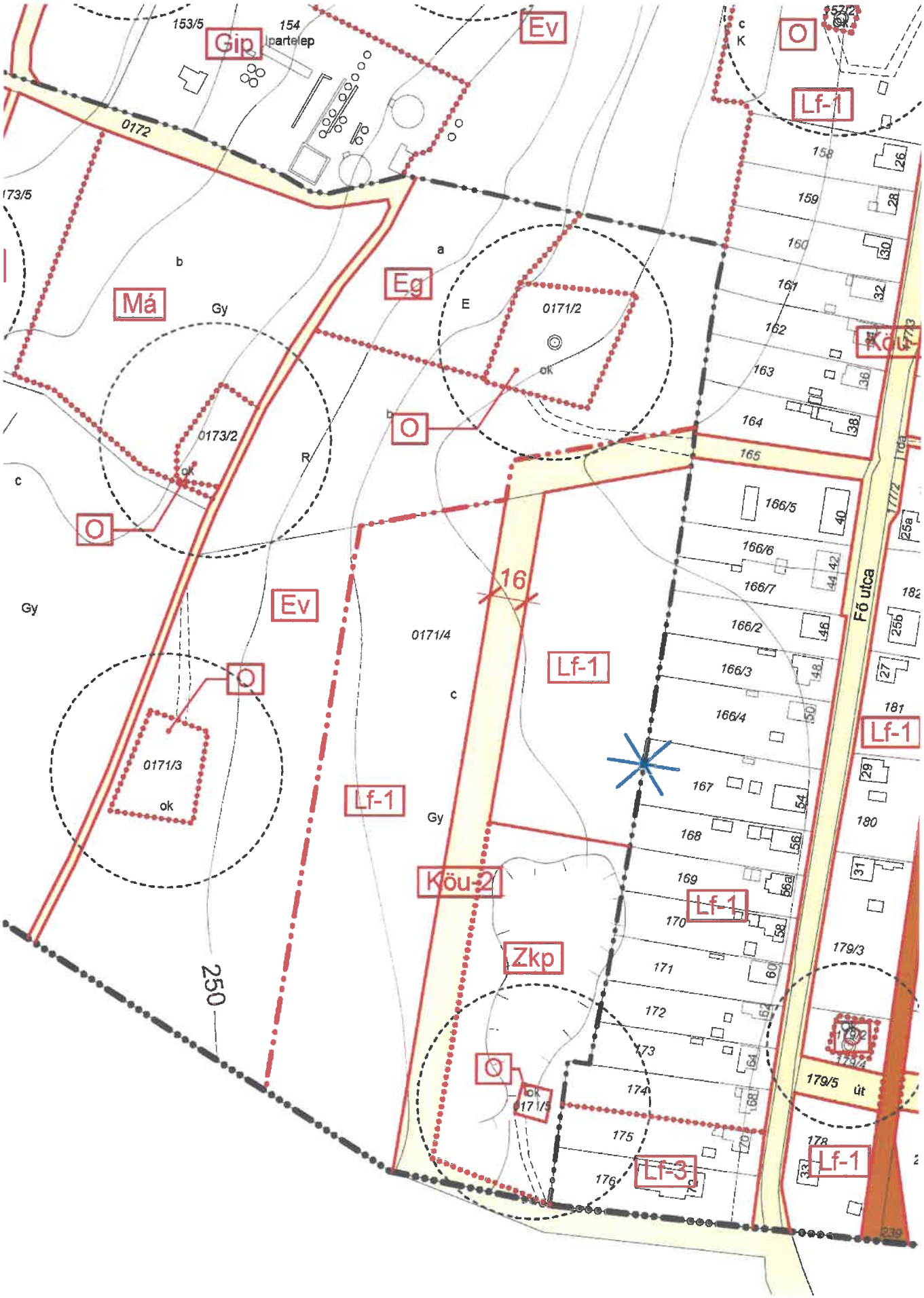
a terület műholdfelvételen



hatályos településszerkezeti terv részlet



hatályos szabályozási terv részlet V-2 jelű külterületi tervlap



hatályos szabályozási terv részlet V-3 jelű belterületi tervlap

A lakóterületi feltárásra kijelölésre került 16 méter szélességű út a közigazgatási határon kívül, a szomszédos Kistolmács területén visszaköt a Fő útba a településrendezési tervek szerint. Ez a kikötés Kistolmács településrendezési terveiben nem szerepel, illetve telekkönyvileg sem került kialakításra. A területen alrészletként van jelen csupán útterület eltérő nyomvonalon. E feltáró út közigazgatási területen belül történő kikötésére nincs lehetőség, mivel a község lakóterülete egészen a közigazgatási határig tart.
Az érintett terület feltárása biztosítható a településrendezési tervek szerint a nyugati oldalról.
A változtatással érintett területen több olajkút is található, melyeket a településrendezési tervek különleges beépítésre nem szánt övezetbe sorolnak. A szabályozási tervlapokon az olajkutak védőterülete is jelölésre került.
A településrendezési tervekről leolvasható, hogy a tervezési területet érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete.

tervezett módosítás

A településrendezési tervek módosítása a változtatási programban szereplőknek megfelelően az ingatlanok területfelhasználásának módosítására irányul a tervezett turisztikai rendeltetés elhelyezhetősége érdekében. A tervezett módosítás a területet érintő útszabályozás törlését és az övezeti szabályozás módosítását tartalmazza.

A tervezett módosítás során a fejlesztéshez igénybe venni tervezett 0171/6 hrsz.-ú területet, illetve a későbbi fejlesztési területként kijelölendő 0171/7, 0171/8, és 0171/9 hrsz.-ú telkeket javasolt különleges beépítésre nem szánt területbe sorolni. A tervezett rendeltetésnek megfelelően a terület számára turisztikai övezet kijelölése szükséges, mely a Kb-t jelű különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet lesz. Ez az övezet a településrendezési tervekbe újonnan kerül bevezetésre.

Az új övezettel szükséges kiegészíteni a HÉSZ 6.§-át, mely felsorolja a település területfelhasználásait. A beépítésre nem szánt övezeteket a 6.§ (2) bekezdése tartalmazza, mely a következők szerint egészül ki:

(2) A község beépítésre nem szánt területének terület-felhasználási egységei:
a) közlekedési, közmű-elhelyezési, hírközlési terület:
1. közúti - KÖu,
2. kötött pályás - KÖk,
b) zöldterület (közpark) - Zkp,
c) erdőterület
1. védelmi - Ev,
2. gazdasági - Eg,
d) mezőgazdasági terület
1. kertes mezőgazdasági terület - Mk,
2. általános mezőgazdasági terület - Má,
e) vízgazdálkodási terület – V,
i) különleges beépítésre nem szánt terület
1. olajkutak területe - O,
2. sport - Sp,
3. temető - T.
4. turisztikai – Kb-t

Az új övezetre vonatkozó előírásokkal a különleges beépítésre nem szánt övezetek előírásait tartalmazó 20.§-t szükséges kiegészíteni a következő, (3) bekezdéssel:

Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

20. § (3) Kb-t jelű övezet: turisztikai terület

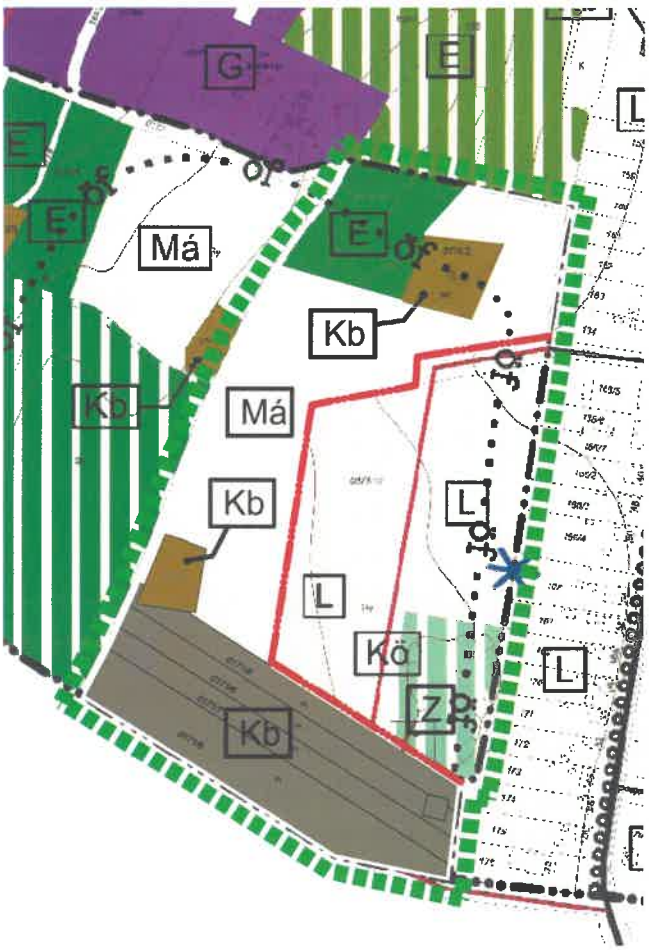
Kb-t jelű övezet		
A kialakítható legkisebb telekterület méret	övezet területe	m2
Beépíthető legkisebb telekméret	kialakult állapot	m2
A beépítési mód	SZ	

A megengedett legnagyobb építménymagasság	5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

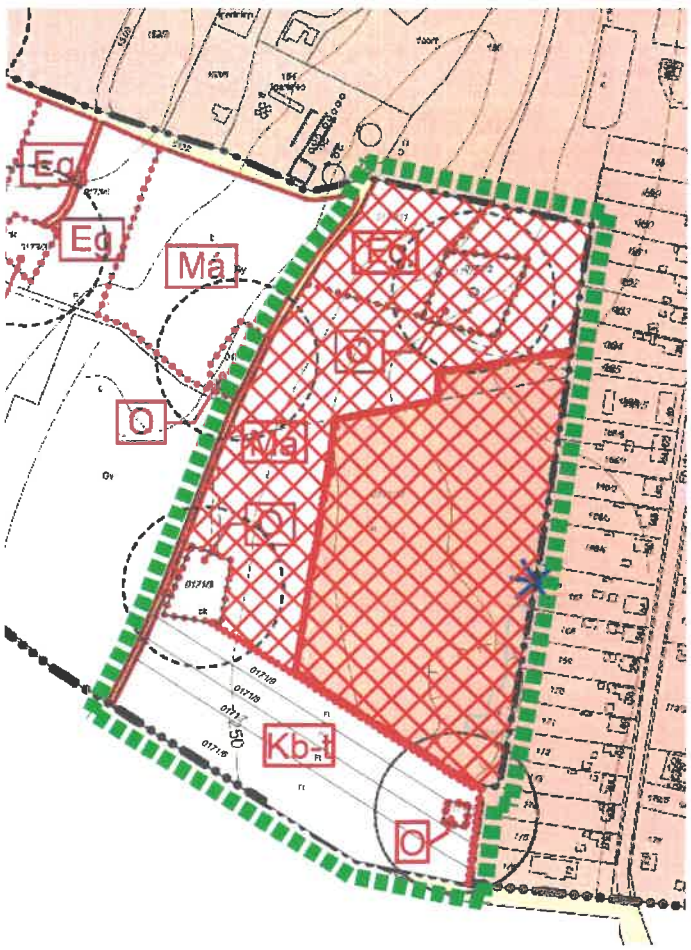
A változtatással érintett területen a hatályos településrendezési eszközökhöz képest a hatályos szabályozási tervtől eltérő módon telekalakításra került sor. A tervezési területen belül az aktuális ingatlannyilvántartási állapot kerül szerepeltetésre.

A változtatással közvetlenül érintett ingatlanoktól északra jelölt lakóterületi fejlesztési területét és annak környezetét a tervezett szabályozási terven változtatási tilalom elrendelésével javasolt szabályozni. Ennek oka, hogy a különleges turisztikai fejlesztési terület kijelölésével a lakóterület és a hozzá kapcsolódó zöldterület és védelmi erdőterület kiterjedése csökken, feltáró útjának a Fő útra való kikötése megszakad. A feltáró út kikötését tekintve elmondható, hogy az Kistolmács területét érintve került jelölésre a településrendezési terveken. Az út a valóságban nem létezik, így az úthálózat e módon történő kialakítása nem tekinthető biztosítottnak. A területen jelölt lakóterületi fejlesztés kialakítása felülvizsgálandó, mivel az érintett terület az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozik. A területen ezidáig telekalakítás, beépítés a szabályozási terv szerint nem indult el. E felülvizsgálatra a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata alkalmával fog sor kerülni, melyről már meghozta a szükséges döntést az önkormányzat. A felülvizsgálat megtörténtéig a területre változtatási tilalom kerül meghatározásra. A tilalom célja, hogy a területen a ne történjenek telekalakítások mindaddig, amíg az önkormányzat nem vizsgálta felül a területen a lakóterületi fejlesztés szükségességét és annak megvalósításának lehetőségeit.

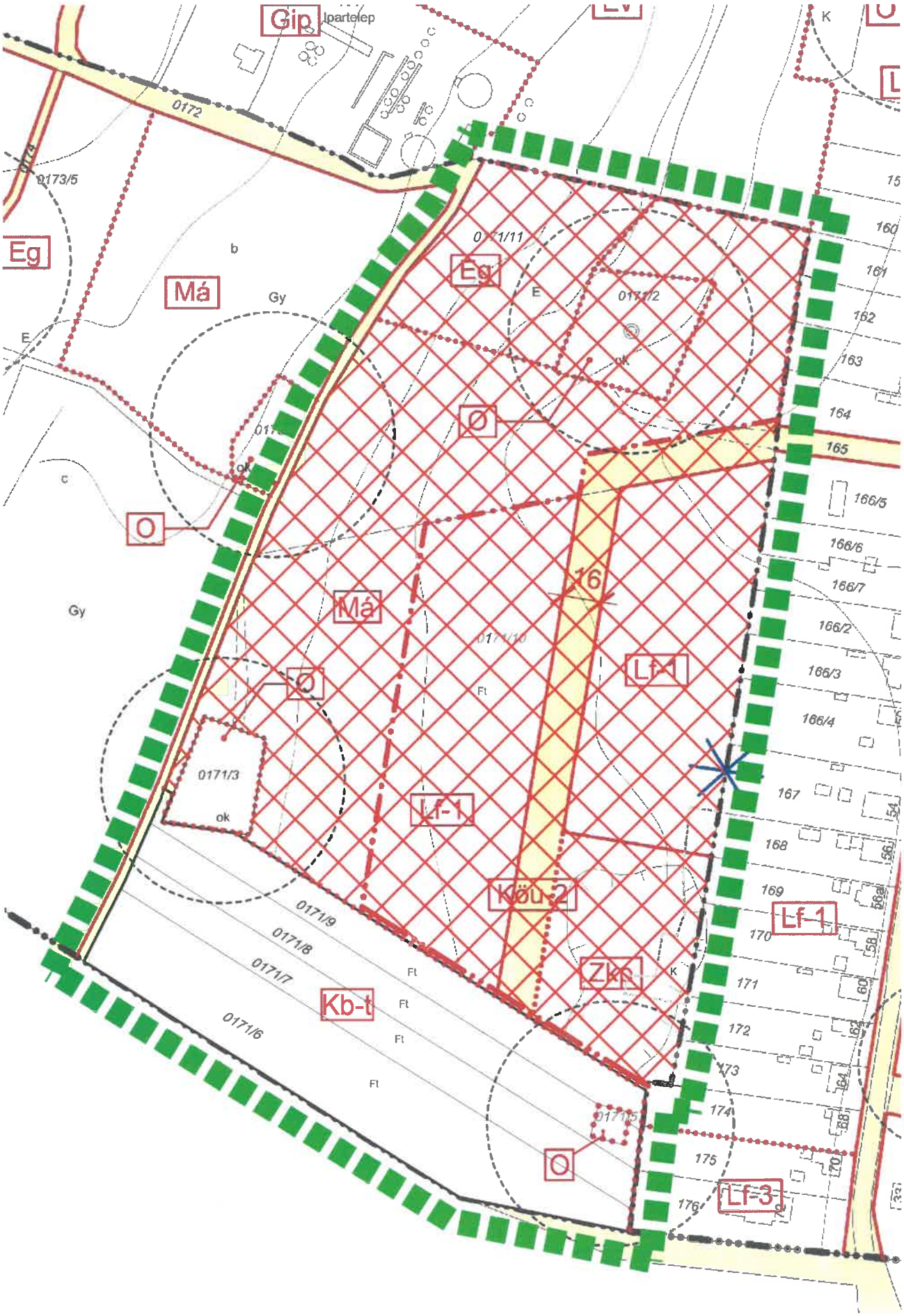
A tervezett turisztikai terület belterületbe vonása nem indokolt, ennek megfelelően javasolt módosítani a tervezett belterületi határvonalat is. A területen található olajkutak övezeti besorolása és szabályozása nem kerül módosításra.



tervezett településszerkezeti terv a tervezési terület határával



tervezett külterületi szabályozási terv a tervezési terület határával



tervezett szabályozási terv részlet a tervezési terület határával

4. tervezett módosítás és a területrendezési tervek összhangjának vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervévvel való összhang vizsgálata

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

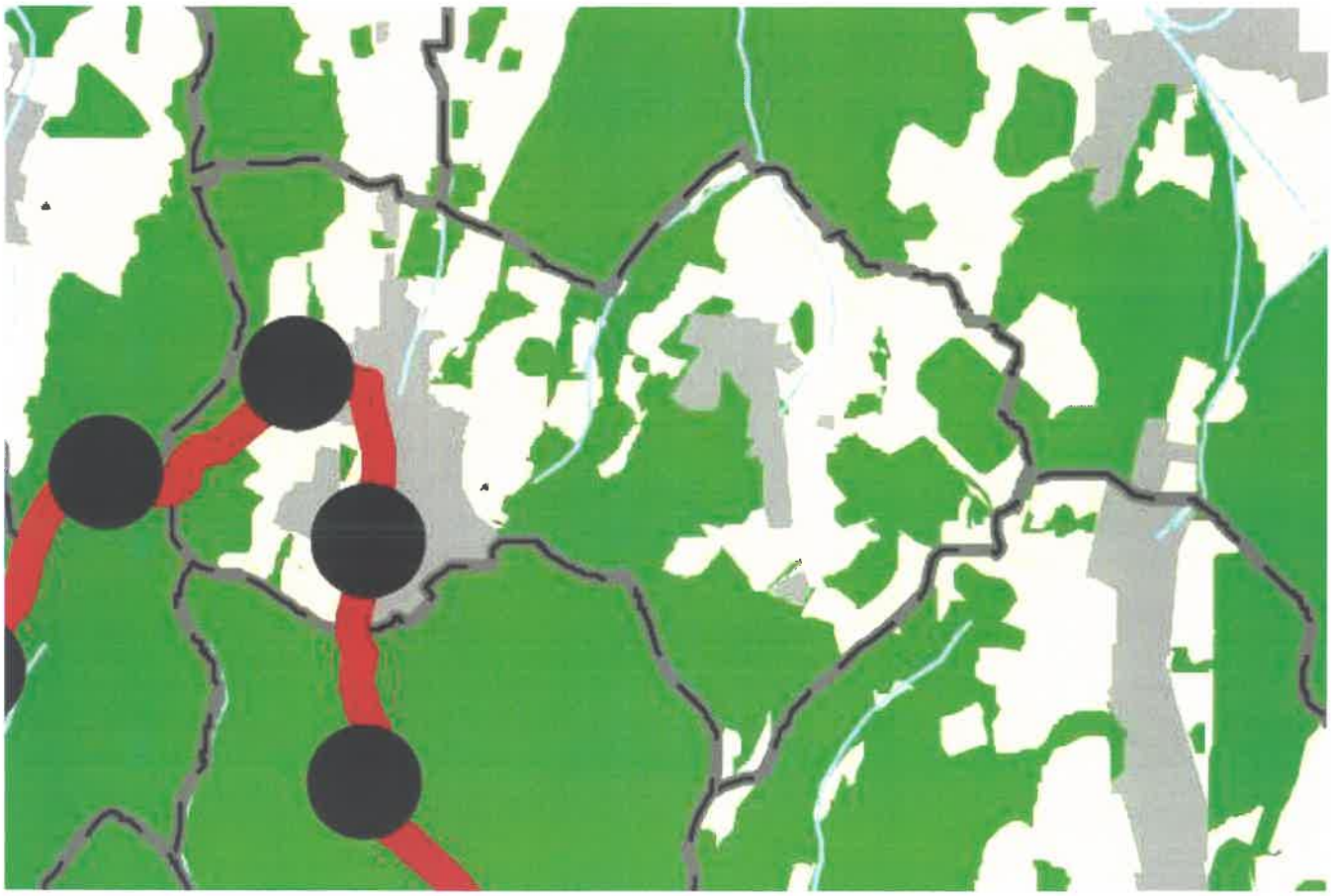
Bázakerettye nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

Figyelembe kell venni továbbá a Zala Megye Területrendezési Tervét *(a továbbiakban megyei terv)* melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019.október 15.-én lépett hatályba.

Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei terv alapján

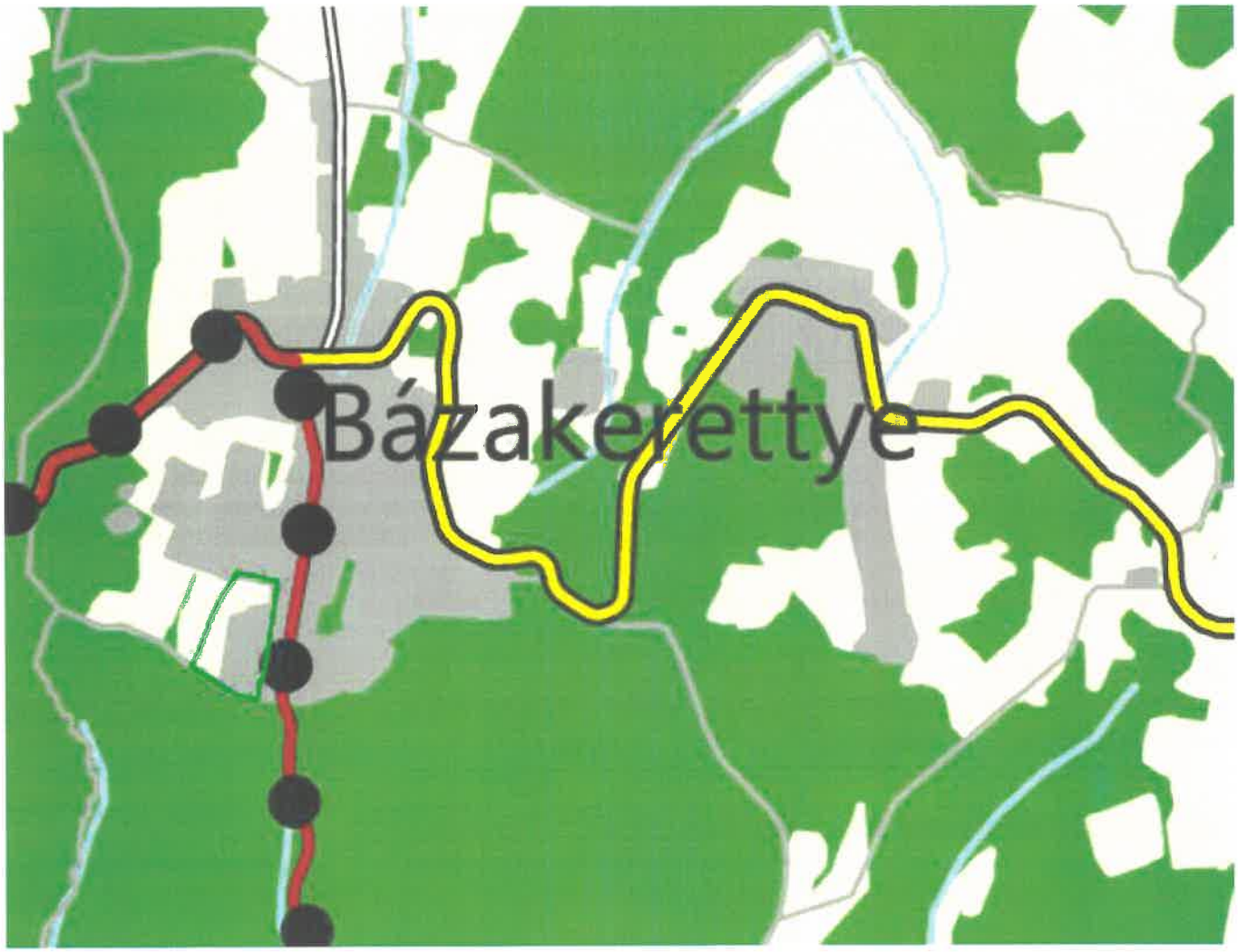
Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózat - mely Bázakerettye közigazgatási területét érinti - az alábbi:

- Országos kerékpárútvonal (tervezett)



országos szerkezeti terv részlet

A megyei szerkezeti terv a fentieken túl nem jelöl ki további tervezett infrastruktúra hálózati elemeket a település területén, azonban meglévő, térségi jelentőségű összekötő útként jelöli a 7537 jelű út nyomvonalát.



megyei szerkezeti terv részlet

A területrendezési terveken szereplő országos kerékpárút hálózat nyomvonala és a térségi jelentőségű összekötő út a településrendezési terveken is szerepel, így az összhang biztosított.

Térségi területfelhasználás az országos és a megyei terv alapján

A térségi területfelhasználási kategóriákra az országos terv a következő előírásokat határozza meg:

6. Térségi területfelhasználási kategóriák

9. § *(1) Az országos területfelhasználási kategóriák a következők:*

a) erdőgazdálkodási térség,

b) mezőgazdasági térség,

c) vízgazdálkodási térség,

d) települési térség.

(2) A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák a következők:

a) a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat a 36. § határozza meg,

b) a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákat az 49. § határozza meg.

(3) A megyei területfelhasználási kategóriák a következők:

a) területi korlát nélkül ábrázolt térségek:

aa) erdőgazdálkodási térség,

ab) mezőgazdasági térség,

ac) vízgazdálkodási térség, ad) települési térség,
b) legalább 5 ha nagyságú sajátos területfelhasználású térség.

7. A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása

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

*a) * az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;*

*b) * a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;*

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

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

*e) * a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően különleges - ideértve a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célú területet -, közúti közlekedési, egyéb közlekedési, védelmi célú erdőterület, rekreációs célú erdőterület, egyéb erdőterület, kertes mezőgazdasági terület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kereskedelmi szolgáltató gazdasági, ipari gazdasági, egyéb ipari gazdasági, általános gazdasági, intézményi vegyes területbe kell sorolni.*

A változtatási területként kijelölt településrészen a megyei terv térségi területfelhasználási kategóriáit figyelembe véve mezőgazdasági térség és települési térség található, ennek megfelelően igazolandó a területrendezési tervekkel való összhang.

MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A változtatással érintett területen a mezőgazdasági térséghez tartozó, a hatályos településrendezési tervekben tervezett védelmi erdőterületként szereplő területen különleges beépítésre nem szánt területfelhasználás kijelölésére kerül sor a módosítás során. A különleges beépítésre nem szánt területek kijelölésével a mezőgazdasági térségen mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolt területek területi kiterjedése nem csökken, mivel azok a hatályos tervekben védelmi erdőként jelöltek. A változtatási területen belül a védelmi erdőterületből általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, mellyel javul a mezőgazdasági térség területén szereplő mezőgazdasági települési területfelhasználásba tartozó területek aránya.

Összességében elmondható, hogy a változtatás során a mezőgazdasági térségen mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolt területek aránya növekszik. A település teljes területére kiterjedő számítást a településrendezési tervek soron következő teljes felülvizsgálatakor javasolt elvégezni.

Mindezzel az összhang biztosított, mivel jelen módosítás során a mezőgazdasági térség területén szereplő mezőgazdasági területek aránya növekszik a településrendezési tervekben.

TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A településrendezési tervek módosításának programja a érinti a települési térség területét is. Az előírások szerint e térségi területfelhasználáson bármely települési területfelhasználás kijelölhető, így a szabályoknak történő megfelelés biztosított.

Mindez alapján a települési térséggel való összhang biztosított.

Övezetek az országos és a megyei terv alapján

19. § *(1) Az országos övezetek a következők:*
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
6. erdők övezete,
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,
11. nagyvízi meder övezete,
12. VTT-tározók övezete,
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.
(2) A kiemelt térségi övezetek a következők:
1. a BATrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 42. § határozza meg,
2. a BKÜTrT-ben alkalmazott kiemelt térségi övezeteket a 77. § határozza meg.
(3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
3. tanyás területek övezete,
4. földtani veszélyforrás terület övezete,
5. egyedileg meghatározott megyei övezet.
(4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.
(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.
20. § *(1) A térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - az 5. melléklet tartalmazza.*
(2) A BKÜTrT-ben megállapított és alkalmazott térségi övezetek egymáshoz való viszonyát és kapcsolatrendszerét a 6. melléklet tartalmazza.
21. § *(1) A kiemelt térségi és megyei övezetek területén a vonatkozó országos övezetek előírásait is alkalmazni kell.*
(2) A törvény és a 19. § (4) és (5) bekezdése szerinti miniszteri rendelet övezeti előírásait a vonatkozó ágazati jogszabályokkal együtt kell alkalmazni.

A tervezett módosítás tervezési területe a következő övezeteket érinti:

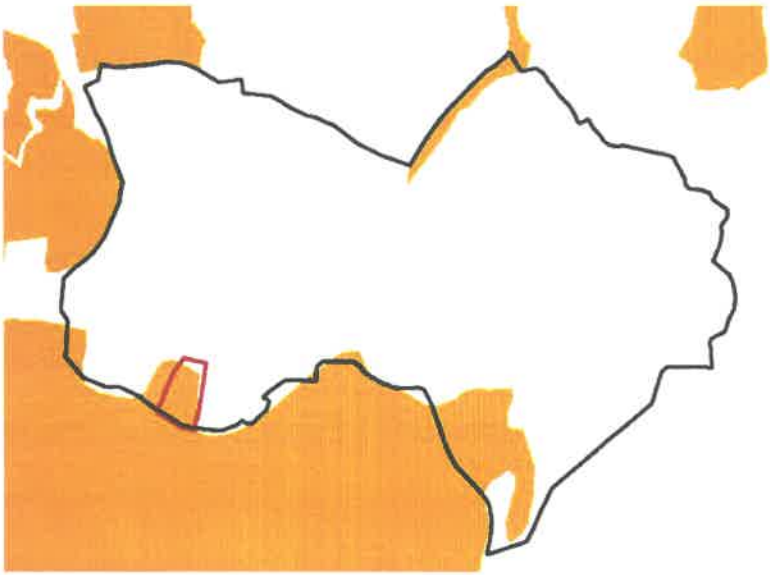
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
6. erdők övezete,
8. tájképvédelmi terület övezete,
10. vízminőség-védelmi terület övezete,

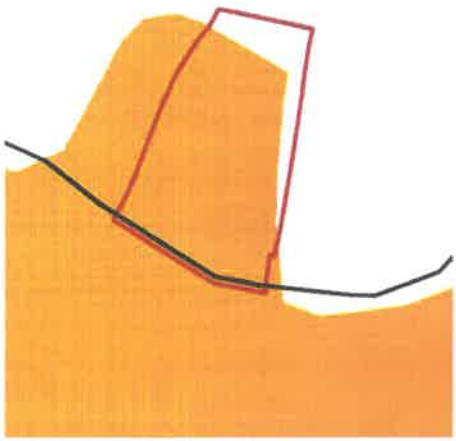
Megyei övezetek:
4. földtani veszélyforrás terület övezete,

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

> ***14. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete***
> ***26. §*** *(1)* Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.*

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha
a) a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) * *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.*
(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
(6) * *Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*



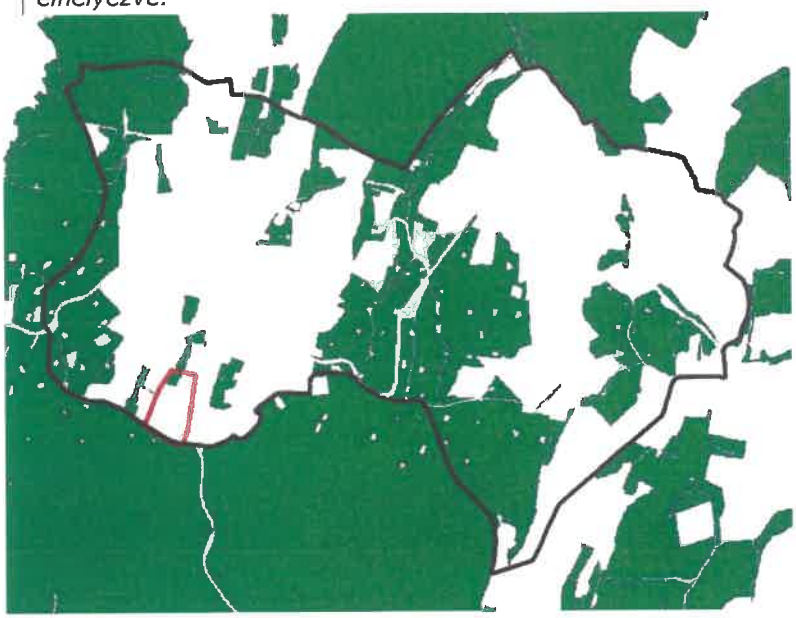


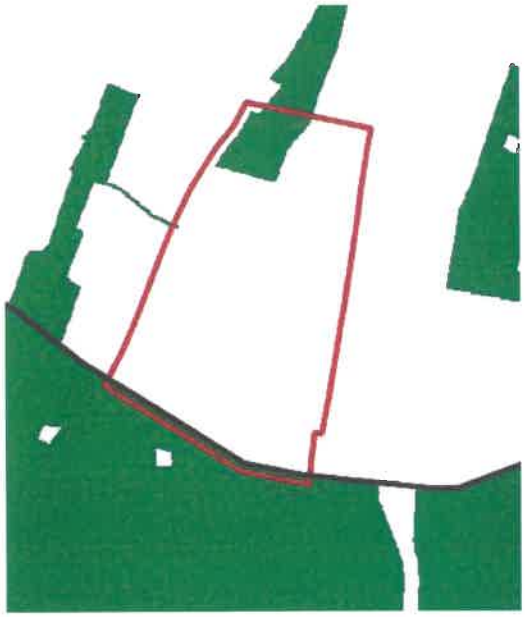
A változtatással érintett területet szinte teljes egészében érinti az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete. E területen a település hatályos településrendezési terveiben részben lakóterületi fejlesztési terület található.
A jelen eljárás során kezdeményezet településrendezési terv módosítás során e beépítésre szánt lakóterületi fejlesztés egy részének helyén különleges turisztikai övezet kerül kijelölésre, mely beépítésre nem szánt övezetként kerül meghatározásra, csökkentve a jelenleg hatályos tervek szerinti beépítésre szánt területek területi kiterjedését.
A további változtatással közvetetten érintett területekre - melyek szintén az ökológiai folyosó területébe tartoznak – az önkormányzat változtatási tilalmat rendel el. E fejlesztési területek jövőbeni sorsáról szóló döntés meghozatalára, esetlegesen a fejlesztési területek törlésére a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata során egy következő eljárásban kerül sor.

Erdők övezete

17. Erdők övezete
*29. § * Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció*

Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.
30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.
*30/A. § * Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.*



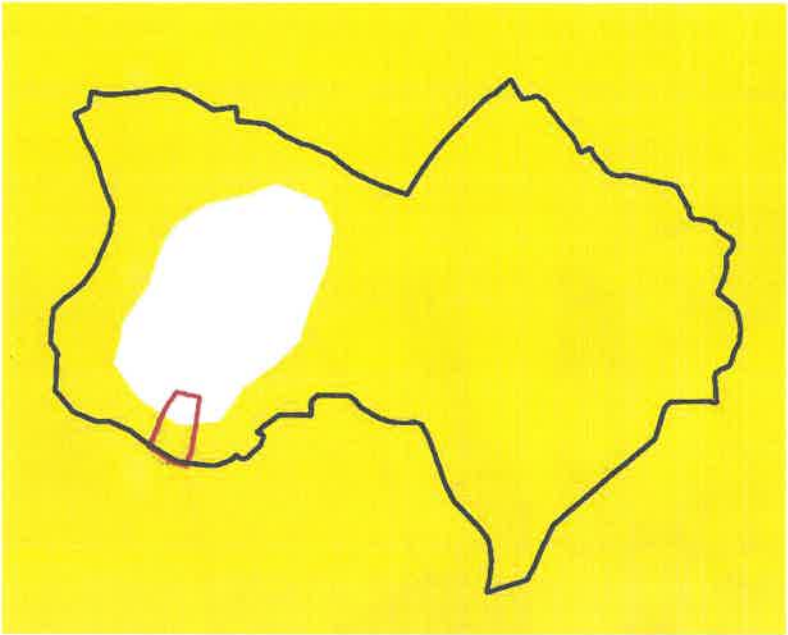


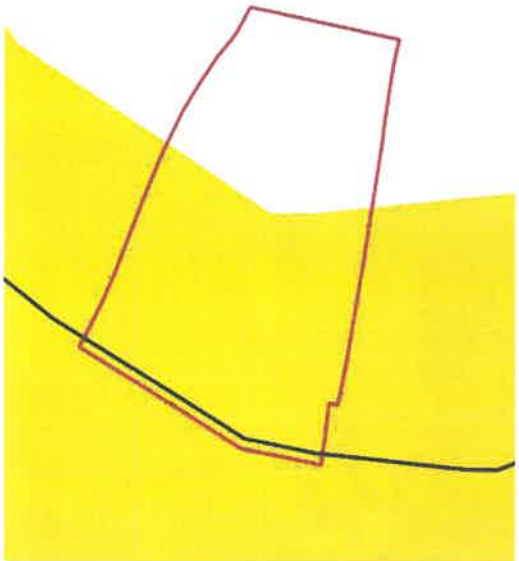
Az változtatási területen belül elhelyezkedő erdők övezetéhez tartozó területeken közvetlen területfelhasználás változás nem történik, így az erdők övezetére vonatkozó előírások betartásának igazolása nem szükséges. Mindazonáltal elmondható, hogy a településrendezési tervekben az érintett terület gazdasági erdő települési terület-felhasználásba tartozik.

Tájképvédelmi övezet terület övezete

4. Tájképvédelmi terület övezete
4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

A változtatással érintett terület a tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik. A tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata alkalmával érvényesíthetők teljes körűen, mely felülvizsgálatot az önkormányzat kezdeményezte és egy következő eljárásban lefolytat.
Jelen módosítás tájképvédelmi érdekekkel nem ellentétes.





Vízminőség-védelmi terület övezete

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

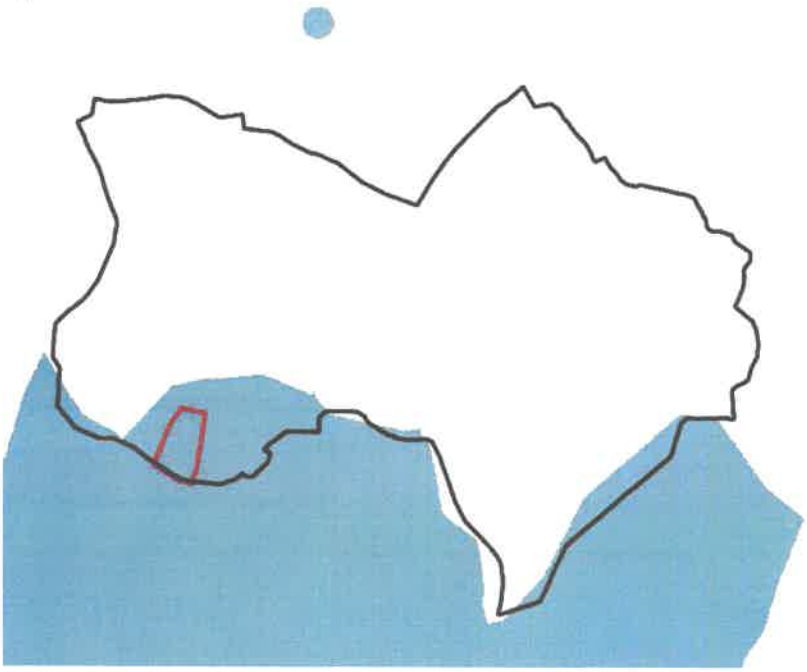
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

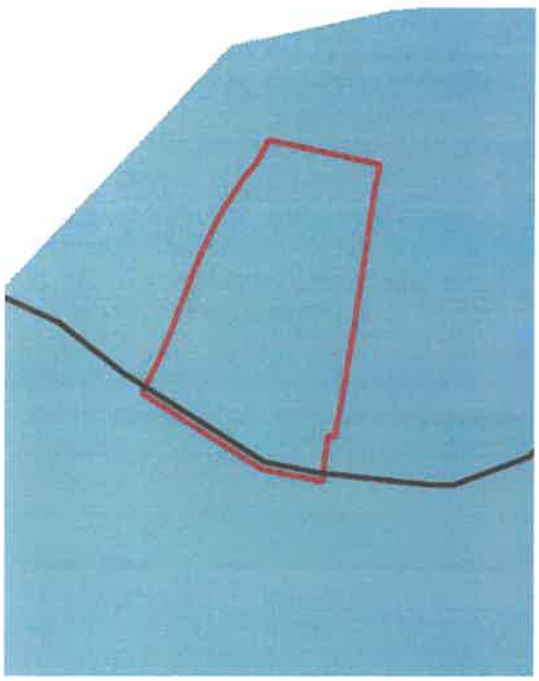
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

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

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.





A változtatással érintett területet érinti a vízminőség-védelmi terület övezete. Az övezetre vonatkozó előírások teljeskörű érvényesítésére a településrendezési tervek teljes felülvizsgálata alkalmával kerülhet sor, mely felülvizsgálatot az önkormányzat kezdeményezte és egy következő eljárásban lefolytat.
A hatályos településrendezési eszközökön a vízvédelemmel érintett területek lehatárolásra nem szerepel, egyedi, OTÉK-tól eltérő előírások nem kerültek meghatározásra.

Földtani veszélyforrás terület övezete

11. Földtani veszélyforrás terület övezete
11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Az övezetre vonatkozó előírások között szerepel, hogy az övezet tényleges kiterjedésének megfelelő lehatárolást a településrendezési tervekben kell szerepeltetni. Minderre a településrendezési tervek teljes felülvizsgálatakor fog sor kerülni, mely felülvizsgálatot az önkormányzat kezdeményezte és egy következő eljárásban lefolytat.
A településrendezési tervek jelen eljárásban történő módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így az övezetre vonatkozó további előírások nem vonatkoznak.

5. a területi mérleg változása

Bázakerettye község településszerkezeti terve nem áll rendelkezésre szerkeszthető digitális formátumban, melyből a területi mérleget a teljes településre meg lehetne határozni. Ennek megfelelően a területi mérlegek szinten tartásának igazolására csak a tervezési területen belül kerül sor, ahol is a településrendezési tervek digitalizálásra kerültek, így a területi adatok ismertté váltak.

A tervezett módosítás során a település területi mérlege a következők szerint változik.

	hatályos területi adat		tervezett területi adat		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Falusias lakó	25409,99	2,54	20402,15	2,040215	-5007,85	-0,50
Zöldterület	8484,58	0,85	5419,67	0,541967	-3064,92	-0,31
Gazdasági erdőterület	5247,38	0,52	5247,38	0,524738	0	0
Védelmi erdőterület	30339,31	3,03	0	0	-30339,3	-3,03
Általános mezőgazdasági terület	0	0	22385,84	2,238584	22385,84	2,24
Különleges olajkút	3824,28	0,38	3824,28	0,382428	0	0
Különleges turisztikai	0	0	17562,45	1,756245	17562,45	1,76
Közúti közlekedési terület	6253,00	0,63	4716,74	0,471674	-1536,22	-0,15

hatályos területfelhasználások

tervezett területfelhasználások

jóváhagyandó munkarészek

6. határozattervezet

Bázakerettye Község Önkormányzata Képviselő-testületének

../2022. (.....) számú határozata

Bázakerettye Község Képviselő-testülete a község településszerkezeti tervének elfogadásáról az alábbiak szerint dönt:

1. E határozat 1. mellékletét képező településszerkezeti terv módosításának leírása elfogadásra kerül.

2. E határozat 2. számú mellékletét képező módosított településszerkezeti terv a mellékletekben jelölt tervezési terület határán belül elfogadásra kerül.

1. számú melléklet

a településszerkezeti terv módosításáról szóló ...../2022. (.....) számú határozathoz

A településszerkezeti terv módosításának leírása:

1. A 0171/6, 0171/7, 0171/8 és a 0171/9 hrsz.-ú telkek területfelhasználása védelmi erdő, falusias lakó, közlekedési és zöldterület területfelhasználásról különleges beépítésre nem szánt turisztikai területfelhasználásra módosul.

2. A 0171/4 hrsz.-ú telek egy része védelmi erdő területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra módosul.

3. A település területi mérlege a tervezési terület határán belül a következő táblázat szerint módosul:

	hatályos területi adat		tervezett területi adat		változás	
	m2	ha	m2	ha	m2	ha
Falusias lakó	25409,99	2,54	20402,15	2,040215	-5007,85	-0,50
Zöldterület	8484,58	0,85	5419,67	0,541967	-3064,92	-0,31
Gazdasági erdőterület	5247,38	0,52	5247,38	0,524738	0	0
Védelmi erdőterület	30339,31	3,03	0	0	-30339,3	-3,03
Általános mezőgazdasági terület	0	0	22385,84	2,238584	22385,84	2,24
Különleges olajkút	3824,28	0,38	3824,28	0,382428	0	0
Különleges turisztikai	0	0	17562,45	1,756245	17562,45	1,76
Közúti közlekedési terület	6253,00	0,63	4716,74	0,471674	-1536,22	-0,15

4. A tervezett módosítás a területrendezési törvényben foglaltakkal összhangban van a következők szerint:

Területrendezési tervek szerkezeti tervének infrastruktúra hálózata

Az országos és megyei területrendezési tervben jelölt országos kerékpárút hálózat nyomvonala a településszerkezeti terven szerepel.

Területrendezési tervek szerkezeti tervének térségi területfelhasználásai

A változtatással érintett terület mezőgazdasági és települési térség területét érinti. E térségi területfelhasználásoknak való megfelelés biztosított a következők szerint:

- A mezőgazdasági térség területén a mezőgazdasági települési területfelhasználásba sorolt területek mennyisége a módosítás során növekszik, így jelenleginél rosszabb arány a tervezett módosítással nem alakul ki.
- A települési térség területén bármely területfelhasználási egység kijelölhető, így a törvénnyel konfliktus nem áll fent.

Területrendezési tervek térségi övezetei

A tervezett módosítások tervezési területei a következő övezetek területét érintik:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- erdők övezete
- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete
- földtani veszélyforrás terület övezete

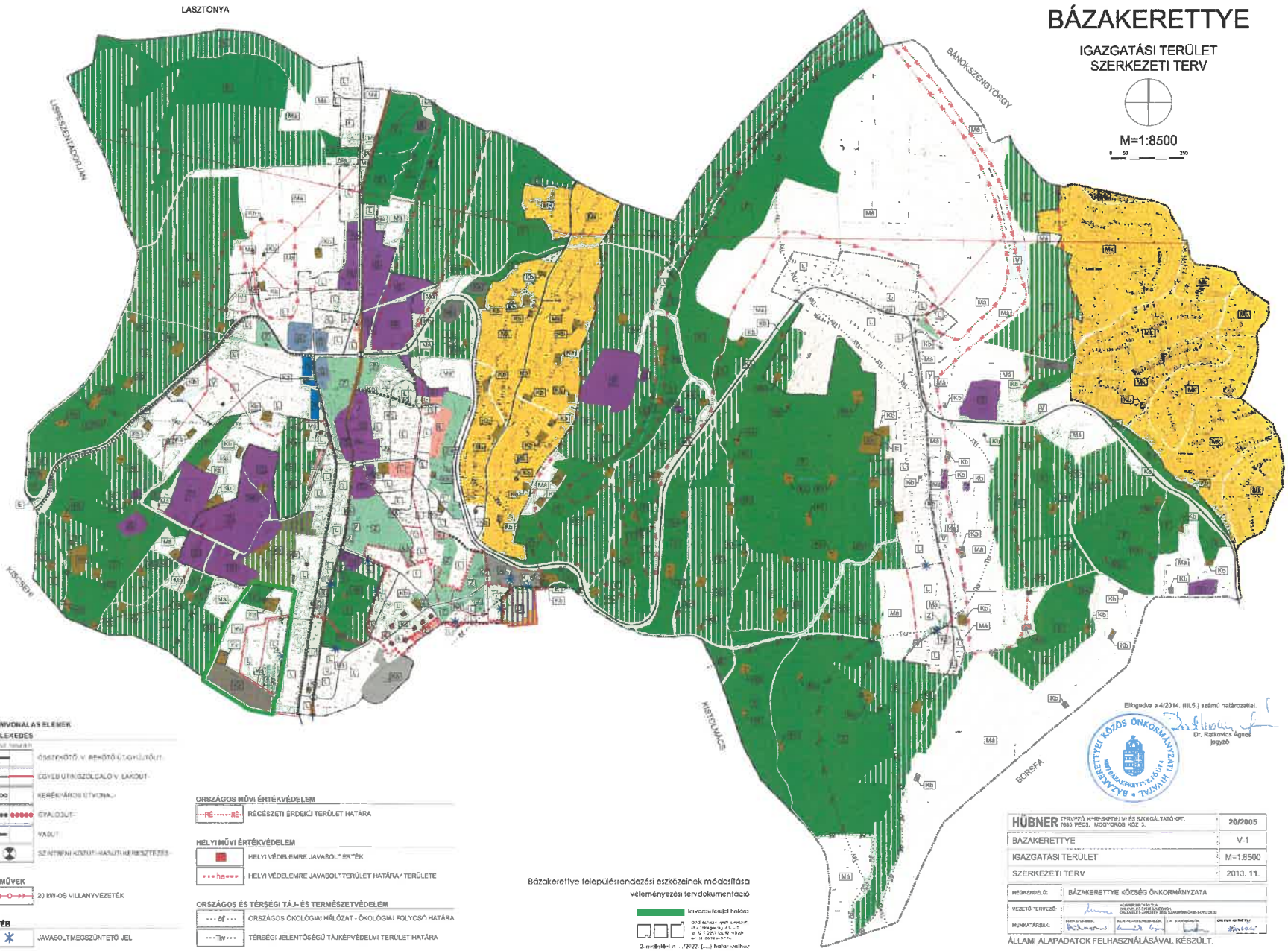
A térségi övezetekre meghatározott települési területfelhasználások a térségi övezetekre vonatkozó előírásokkal nem ellentétesek.

BÁZAKERETTYE

IGAZGATÁSI TERÜLET SZERKEZETI TERV

M=1:8500

0 50 250



SZERKEZETI TERV JELKULCSA

MEGLÉVŐ / TERVEZETT

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- KERTTERÜLET HATÁRA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET

- KISVÁROSIAS-
- FALUSIAS-

VEGYES TERÜLET

- TELEPÜLÉSKÖZPONTI-

GAZDASÁGI TERÜLET

- KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ-
- IPARI-

ÜDÜLŐTERÜLET

- ÜDÜLŐHÁZAS-

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- TERMÁLFÜRDŐ-
- SZENNYVÍZTELEP-

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- KÖZÚTI-
- KÖTÖTTPÁLYÁS-

ZÖLDTERÜLET

- KÖZPARK-

ERDŐTERÜLET

- VÉDELMI CÉLÚ-
- GAZDASÁGI CÉLÚ-

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- KERTES-
- ÁLTALÁNOS-

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- VÍZGAZDÁLKODÁSI-

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- OLAJKÚT-
- SPORT-
- TEMETŐ-
- TURISZTIKAI

NYOMVONALAS ELEMEK

KÖZLEKEDÉS

- ÖSSZEKÖTŐ V. BEKÖTŐ ÚTIGYŰJTŐUT
- EGYÉB ÚTIGAZGÁLÓ V. LAKOUT
- KERÉKPÁROS ÚTVONAL
- GYALOGUT
- VASUT
- SZÁNTÓFÖLDI KÖZUT-VASUTI KERESZTEZÉS

KÖZMŰVEK

- 20 kW-OS VILLANYVEZETÉK

EGYÉB

- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- RÉCÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA

HELYIMŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉRTÉK
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLET HATÁRA / TERÜLETE

ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- ORSZÁGOS ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT - ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓ HATÁRA
- TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET HATÁRA

Bázakerettye településrendezési eszközeinek módosítása véleményezési tervdokumentáció

- tervezési terület határa

Elfogadva a 4/2014. (III.5.) számú határozattal.

Dr. Ratkovics Ágnes
jegyző

BÁZAKERETTYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL • BÁZAKERETTYE, PÁPAI UT 1.

HÜBNER TERVEZŐ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 7635 PÉCS, MOGYORÓS KÖZ 3.	20/2005
BÁZAKERETTYE	V-1
IGAZGATÁSI TERÜLET	M=1:8500
SZERKEZETI TERV	2013. 11.
MEGRENDELŐ: BÁZAKERETTYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
VEZETŐ TERVEZŐ:	
MUNKATÁRSAK:	

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

7. rendelettervezet

Bázakerettye Község Önkormányzati Képviselő-testületének .../2022 (...) önkormányzati rendelete

Bázakerettye Község Önkormányzati Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatáról szóló 2/2014. (III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról

Bázakerettye Község Önkormányzati Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Zala Megyei Kormányhivatal véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzat 6-§ (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A község beépítésre nem szánt területének terület-felhasználási egységei:
a) közlekedési, közmű-elhelyezési, hírközlési terület:
1. közúti - KÖu,
2. kötött pályás - KÖk,
b) zöldterület (közpark) - Zkp,
c) erdőterület
1. védelmi - Ev,
2. gazdasági - Eg,
d) mezőgazdasági terület
1. kertes mezőgazdasági terület - Mk,
2. általános mezőgazdasági terület - Má,
e) vízgazdálkodási terület – V,
i) különleges beépítésre nem szánt terület
1. olajkutak területe - O,
2. sport - Sp,
3. temető - T.
4. turisztikai – Kb-t

2. §

A helyi építési szabályzat 20.§-a kiegészül a (3) bekezdéssel a következők szerint:

Különleges beépítésre nem szánt terület (Kb)

(3) Kb-t jelű övezet: turisztikai terület

Kb-t jelű övezet		
A kialakítható legkisebb telekterület méret	övezet területe	m2
Beépíthető legkisebb telekméret	kialakult állapot	m2
A beépítési mód	SZ	
A megengedett legnagyobb építménymagasság	5	m
A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	5	%
A zöldfelület legkisebb mértéke	60	%

3. §

(1) A helyi építési szabályzat mellékletét képező V-2 jelű tervlap helyébe az e rendelet 1. melléklete lép.

(2) A helyi építési szabályzat mellékletét képező V-3 jelű tervlap helyébe az e rendelet 2. melléklete lép.

4. §

Záró rendelkezések

(1) Jelen rendelet csak az 1. és 2. számú mellékletekkel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2022. .....-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

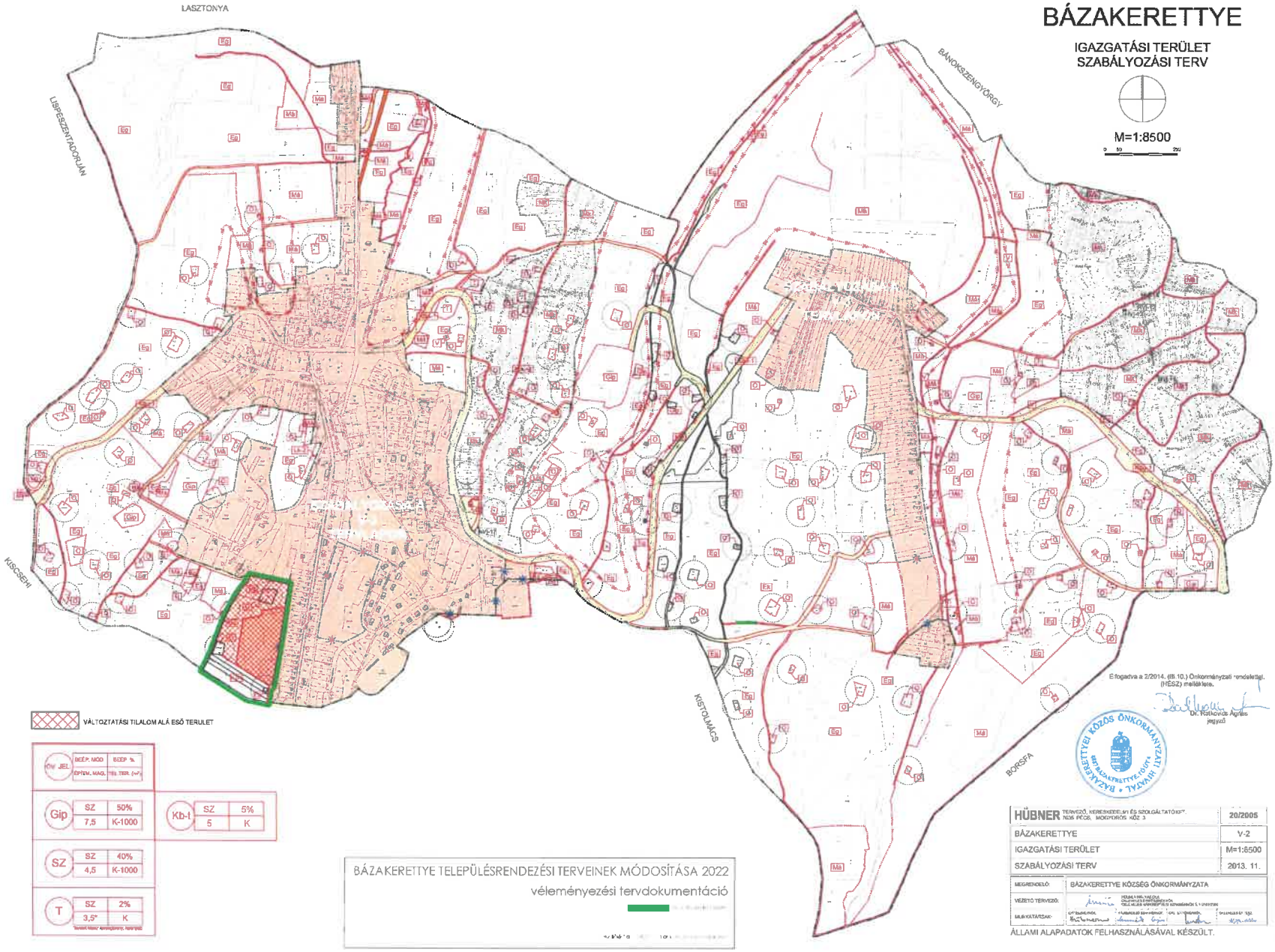
Kelt: Bázakerettye, 2022. év..... hó ..... nap

Dr. Resch Karolina	Csatlós Csilla
jegyző	polgármester

BÁZAKERETTYE

IGAZGATÁSI TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:8500



SZABÁLYOZÁSI TERV JELKULCSA

MEGLÉVŐ TERVEZET

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BELTERÜLET HATÁRA
- KERTTERÜLET HATÁRA

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET
- KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET
- TERVEZETT BELTERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gip – IPARI-

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- SZ – SZENNYVÍZTELEP

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- KÖu-1 – ÖSSZEKÖTŐ V. BEKÖTŐ ÚT / GYŰJTŐÚT
- KÖu-2 – EGYÉB ÚT/KISZOLGÁLÓ V. LAKÓÚT
- KÖu-3 – GYALOGÚT
- KÖ-k – KÖTÖTTPÁLYÁS

ERDŐTERÜLET

- Ev – VÉDELMI CÉLÚ-
- Eg – GAZDASÁGI CÉLÚ-

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- Mk – KERTES-
- Má – ÁLTALÁNOS-

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V – VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- O – OLAJKÚT-
- T – TEMETŐ-
- Kb-t – TURISZTIKAI

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- RÉ – RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉRTÉK
- he – HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLET HATÁRA / TERÜLETE

EGYÉB

- JAVASOLT MEGSZÜNTETŐ JEL
- VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA

VÁLTOZTATÁSI TILALOM ALÁ ESŐ TERULET

ÖV JEL	BEÉP. MÓD	BEÉP. %
	ÉPÍTM. MAG.	TEL. TER. (m²)
Gip	SZ 7,5	50% K-1000
SZ	SZ 4,5	40% K-1000
T	SZ 3,5*	2% K
Kb-t	SZ 5	5% K

BÁZAKERETTYE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA 2022

véleményezési tervdokumentáció

Elfogadva a 2/2014. (III.10.) Önkormányzati rendelettel. (HÉSZ) melléklete.

Dr. Kalkovics Ágnes
jegyző

BÁZAKERETTYEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

HÜBNER TERVEZŐ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ Kft. 7635 PÉCS, MOSGYORÓS KÖZ 3.	20/2005
BÁZAKERETTYE	V-2
IGAZGATÁSI TERÜLET	M=1:8500
SZABÁLYOZÁSI TERV	2013. 11.

MEGRENDELŐ:	BÁZAKERETTYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
VEZETŐ TERVEZŐ:	
SZAKHATÓSÁGOK:	

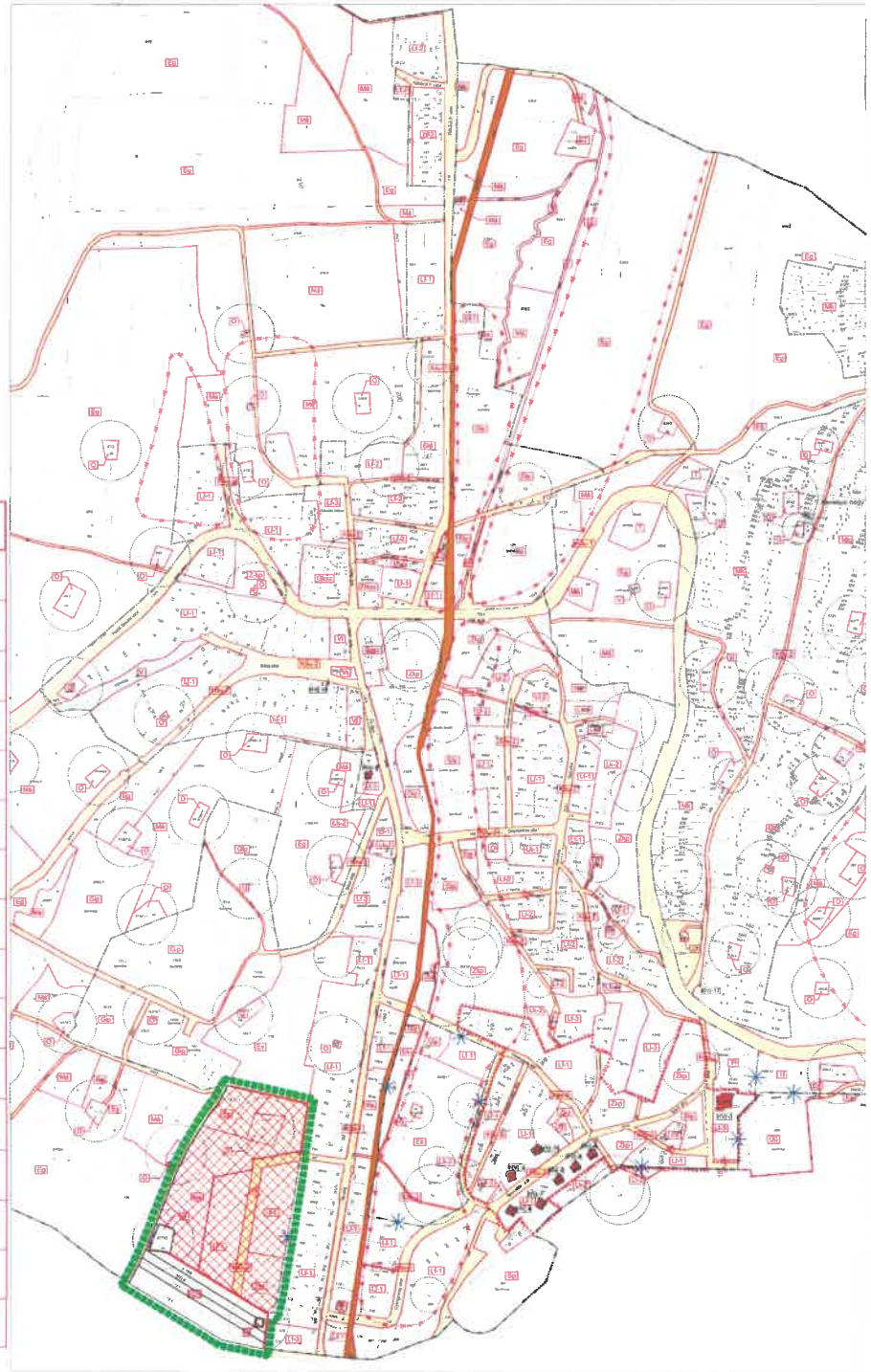
ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

BÁZAKERETTYE

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV

M=1:4000

0 50 250



SZABÁLYOZÁSI TERV JELKULCSA

VEZETŐ SZEMPONTOK

- IGAZGATÁSI TERÜLET HATÁRA
- BE.TERÜLET HATÁRA
- KERTTERÜLET HATÁRA

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- SZABÁLYOZÁSI VONAL
- ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET HATÁRA

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET
- KÖTÖTTPÁLYÁSI KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLET
- VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

LAKÓTERÜLET

- Lk-1 KISVÁROSIAS-
- Lk-2 KISVÁROSIAS-
- Lf-1 FALUSIAS-
- Lf-2 FALUSIAS-
- Lf-3 FALUSIAS-

VEGYES TERÜLET

- Vt TELEPÜLÉSKÖZPONT-

GAZDASÁGI TERÜLET

- Gksz KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ-
- Gip IPARI-

ÜDÜLŐTERÜLET

- Üü ÜDÜLŐHÁZAS-

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- Tf TERMÁLFÜRDŐ-
- SZ SZENNYVÍZTELEP-
- Ke KEMPING-

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

- KÖu-1 ÖSSZEKÖTŐ V. BEKÖTŐ ÚT / GYŰJTŐÚT
- KÖu-2 EGYÉB ÚTHÁLÓZÓ, GÁLÓ V. LAKÓÚT
- KÖu-3 GYALOGÚT
- KÖ-K KÖTÖTTPÁLYÁS

ZÖLDTERÜLET

- Zkp KÖZPARK

ERDŐTERÜLET

- Erv VÉDELMI CÉLÚ-
- Eg GAZDASÁGI CÉLÚ-

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

- V VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- O OLAJKÚT-
- Sp SPORTTERÜLET-
- T TEMETŐ-
- Kb-t TURISZTIKAI

ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET HATÁRA

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉRTÉK
- HELYI VÉDELEMRE JAVASOLT TERÜLET HATÁRA / TERÜLETE

EGYÉB

- JAVASOLT/MEGSZÜNTETŐ JEL
- VÉDŐTÁVOLSÁG HATÁRA
- VÁLTOZTATÁSI TILALOM ALÁ ESŐ TERÜLET

ÖV JEL	BEÉP. MÓD	BEÉP. %
	ÉPÍTM. MAG.	TEL.TER. (m²)
Lk-1	SZ	50%
	K-12,5	K-1000
Lk-2	SZ,O	80%
	K-3	K-300
Lf-1	O,SZ	30%
	K-5,5	K-800
Lf-2	SZ,I	30%
	K-5	K-400
Lf-3	O,SZ	30%
	K-7,5	K-1000
Vt	K-O	60%
	5,5	K-500
Gip	SZ	50%
	7,5	K-1000
Gksz	O,SZ	60%
	7,5	K-800
Üü	SZ	30%
	7,5	1000
Tf	SZ	15%
	3,5	K
SZ	SZ	40%
	4,5	1000
Ke	SZ	20%
	4,5	2000
Zkp	SZ	2%
	3,5	K-2000
Sp	SZ	2%
	3,5	K-2000
T	SZ	2%
	3,5*	K
	*=más épület beépítése, felújítja	
Kb-t	SZ	5%
	5	K

Elfogadva a 2/2014. (III.10.) Önkormányzati rendeletben.
(HÉSZ) melléklete.

Dr. Halkovics Ágnes
jegyző

BÁZAKERETTYE KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

HÜBNER TERVEZŐ, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT 7630 PÉCS, MÓDOS ORDE KÖZ 2	20/2005
BÁZAKERETTYE	V-3
BELTERÜLET	M=1:4000
SZABÁLYOZÁSI TERV	2013. 11.
MEGRENDELŐ : BÁZAKERETTYE KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA	
VEZETŐ TERVEZŐ	
MUNKATÁRSAK	

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.