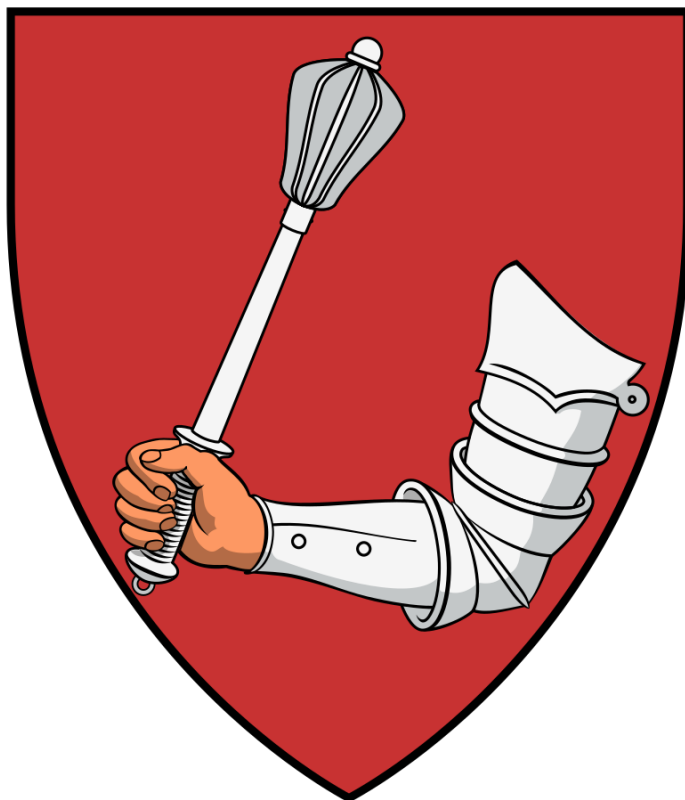




aod építész és grafikus iroda kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 2.
tel: 92 510 203 fax: 92 510 204
e-mail: aod@aodkft.hu

Vigántpetend településrendezési eszközök módosítása



VIGÁNTPETEND KÖZSÉG

Településrendezési eszközeinek 7. módosítása
Turisztikai terület fejlesztése 071/1, 073/1, 073/2 hrsz.

2025. szeptember

[záró dokumentáció]



Tervezői nyilatkozat, aláíró lap

Vigántpetend község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló tervdokumentációhoz

Alulírott tervezők kijelentjük, hogy Vigántpetend község településrendezési eszközeinek módosítása során az általunk készített településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat, valamint megalapozó és alátámasztó munkarészei megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, az általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen:

- a magyar építészetről szól 2023. évi C. törvénynek
- a területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvénynek
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. fejezetének, a 111. § (1) és (2) bekezdésének, valamint 1. számú mellékletének
- Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019(XII.13.) számú rendeletének
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek
- a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletnek

Készítette:

AOD Építész és Grafikus Iroda Kft.
8900 Zalaegerszeg, Ady u 2.

Felelős településtervező:

Agg Ferenc
okl. építészmérnök
városépítési és városgazdasági szakmérnök
TT 1-20-0001

Munkatárs:

Takács Anna
okl. településmérnök



Önkormányzati főépítész:

Tárkány-Kovácsné Albicz Ágnes



Tartalom

BEVEZETŐ	4
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
1.1 Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok, a tervezési terület elhelyezkedése	6
1.2 Területrendezési követelmények	9
1.2.1 Térségi szerkezeti terv	9
1.2.2 Érintett térségi övezetek	12
1.3 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	23
1.4 Közlekedés, közművek ismertetése	34
1.5. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, a tervezési terület bemutatása	38
2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	53
2.1. A fejlesztési cél ismertetése, beépítési koncepció	53
2.2. Településrendezési javaslat	58
2.2.1. Turisztikai célú erdőterület kijelölése	60
2.2.2. Magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése – mezőgazdasági térség	64
2.2.3. Magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése – helyi építési szabályzat felülvizsgálata	67
2.3. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	68
3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	
3.1. Településszerkezeti terv módosítása	
3.2. A helyi építési szabályzat módosítása	

Mellékletek:

- Előzményiratok (önkormányzati határozatok, előzetes környezeti vélemények, főépítési feljegyzés)
- Telepítési tanulmányterv

BEVEZETŐ

A Hello Wood építész stúdió a „Kapolcsi sziklák” elnevezésű turisztikai szálláshelyek fejlesztését tervezi a Vigántpetend 071/1 hrsz.-ú területen, továbbá a szomszédos 072, 073/1 és 073/2 hrsz.-ú területek bevonásával a turisztikai célú terület távlati bővítését tűzte ki célul. A meglévő szálláshelyek területén kisebb léptékű fejlesztésekkel a meglévő szolgáltatások színvonalának emelése a cél: pl. fedett pavilon, finn-szauna elhelyezése, a parkoló fedése, amelyek a beépítettség minimális emelését igénylik. A szomszédos fás-cserjés területet fejlesztési területként kívánják előkészíteni, hogy a meglévő turisztikai területhez hasonlóan turisztikai-rekreációs célú, egyedi tervezésű, innovatív építmények elhelyezése lehetővé váljon. Az érintett területen meglévő és tervezett építményeknek helyet adó földrésztletek az egyedi kísérleti formák alkalmazása miatt településképi szempontból is sajátos egységet alkotnak a település külterületén belül. Ugyanakkor a tájképvédelemmel érintett területen fontos cél, hogy az építmények harmonikusan illeszkedjenek a tájképbe, ami egyébként is összhangban van a Hello Wood dizájn-filozófiájával: fa és más fenntartható anyagok alkalmazása, környezetbarát, társadalmilag releváns projektek megvalósítása. A tervezett fejlesztések megvalósításához Vigántpetend településrendezési eszközeinek módosítása és a településképi rendelet felülvizsgálata szükséges. A településfejlesztési döntés megalapozásához 2024 decemberében telepítési tanulmányterv készült, amely jelen dokumentáció mellékletét képezi.

Vigántpetend Község Önkormányzata 24/2025 (IV.30) sz. döntésében határozott a településrendezési eszközök módosításának szándékáról, támogatva a Hello Wood építész stúdió fejlesztési céljait a „Kapolcsi sziklák” elnevezésű **071/1 hrsz. alatti** turisztikai területen, továbbá a turisztikai célú terület távlati bővítését **a szomszédos 072, 073/1 és 073/2 hrsz.-ú területek** (1. tervezési terület) bevonásával. Már a tanulmányterv is ismertette, hogy a fenti módosításhoz szükséges a településterv összhangba hozása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében foglalt mezőgazdasági térséggel és általános mezőgazdasági terület övezetével, és előíranyozta a mezőgazdasági térség területén jelölt erdőterületek átsorolását mezőgazdasági területbe a község külterületének keleti részén, (2. módosítási terület), ill. az érintett területbe beékelődő napelemes erőmű besorolását a kialakult területhasználatnak megfelelő övezetbe.

A módosítások előkészítése során nyilvánvalóvá vált, hogy a hatályos helyi építési szabályzat több, korábban elfogadott módosítással nem lett egységes szerkezetbe foglalva, továbbá a megváltozott jogszabályi környezethez képest elavult hivatkozások, ellentmondásokat, szerkesztési hibákat tartalmaz.

Rajztechnikai szempontból a módosítások egységes szerkezetbe foglalása és a hatályos tervlapok rossz minősége miatt a településtervező javaslatára az önkormányzat támogatta a településszerkezeti terv és a külterületi szabályozási terv újraszerkesztését – a módosítási területeken kívül változatlan szabályozási tartalommal.

A fentiek alapján **kibővült tervezési programról** Vigántpetend Község Képviselő-testülete **a 35/2025 (VII.04). sz. határozatában** döntött, amely jelen megkeresés mellékletét képezi.

A hatályos településrendezési eszközök 2012. augusztus 6-át megelőzően készültek, ezért a jelen tervezési feladat során – a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdésére figyelemmel – az **OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos** II. fejezetét, valamint I. számú mellékletét vettük figyelembe.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) 59. § (4) bekezdése alapján a településrendezési eszközök módosításának kezdete az indító határozat megszületésétől számítandó (2025.04.30). A tervezési folyamat során a **magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény** előírásait alkalmazzuk.

A településrendezési eszközök egyeztetése a Kr. **általános eljárási szabályai szerint** történik. A módosítás **nem eredményezi új beépítésre szánt terület kijelölését.** A tervezéshez szükséges

adatszolgáltatást az önkormányzat az E-TÉR-ből szerezte be és bocsátotta a tervező rendelkezésére. A településrendezési eszközök megalapozó és alátámasztó munkarészeinek tartalma az önkormányzat képviselő-testülete által jóváhagyott főépítési feljegyzésben került rögzítésre (l. előzményiratok). A településrendezési eszközök módosítása során **Tárkány-Kovácsné Albicz Ágnes** önkormányzati főépítész működik közre.

A településrendezési eszközök módosítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdése alapján a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe tartozik, ezért az önkormányzat 2025. május 26-án kelt levelében előzetesen megkereste a környezet védelméért felelős szerveket a környezeti értékelés szükségességének kérdésével, melyhez a telepítési tanulmánytervet mellékelte, azonban a megkereső levél a kibővített módosítási pontokat külön nem nevesítette, ezért az önkormányzat ismételt megkeresésben kiterjesztette az előzetes környezeti egyeztetés kérdését a kibővített módosítási pontokra. A környezet védelméért felelős szervek állásfoglalásai (l. előzményiratok) alapján az önkormányzat úgy döntött, hogy a módosítás tervdokumentációjához **környezeti értékelés készítése nem szükséges** [l. mellékelt határozatok]. Az előzetes környezeti véleményeket az alábbi táblázatban összefoglaljuk.

Az általános eljárásrendnek megfelelően a véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek és partnerek írásban adhattak véleményt, továbbá a partnerségi véleményezés keretében lakossági fórumra is sor került. A véleményezési szakaszban érkezett véleményeket az önkormányzat figyelembe vette, azok elfogadásáról vagy indokolt esetben el nem fogadásáról az önkormányzat határozatban döntött (l. előzményiratok), mellyel **a véleményezési szakaszt lezárta**. A tervdokumentációt a tervező a véleményezési szakaszt lezáró döntésnek megfelelően átdolgozta.

A tervezési folyamat során keletkezett előzményiratokat (határozatok, főépítési feljegyzés, nyilatkozatok, jegyzőkönyv stb.) a tervdokumentációhoz csatolt melléklet tartalmazza.

Előzetes környezeti vélemények (I. megkeresés alapján) összefoglalása:

Környezet védelméért felelős szerv	Vélemény kelete, száma	Vélemény tartalmának összefoglalása
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	2025.01.31 VE/30/05680-2/2025.	Környezeti értékelés készítése nem szükséges.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	2025.06.03 VE/32/02362-2/2025	Jelentős környezeti hatás nem várható. Környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	2025.06.05 2617-2/2025	Környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek. Előzetes észrevételeit jelzi a tervezett módosítással kapcsolatban.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	2025.06.02 VE/NEF/01108-2/2025	Környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	2025.05.29 18.553/2/2025	Környezeti értékelés készítése nem szükséges. Az ökológiai folyosóval érintett területet be nem építhető telekrészként kéri szabályozni, ahol a meglévő élőhelyek, növényborítottság megtartásáról gondoskodni kell. A településképi rendelet módosítását is szükséges elindítani.

Előzetes környezeti vélemények (II. megkeresés alapján) összefoglalása:

Környezet védelméért felelős szerv	Vélemény kelete, száma	Vélemény tartalmának összefoglalása
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály		
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság		
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály		
Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály		

	Véleményező szerv	Vélemény dátuma, száma	Vélemény érdemi tartalma	Tervezői válasz
1	Veszprém Vármegyei Önkormányzat	2025-07-25 04/198-2/2025	A tervezett módosítás a vonatkozó övezeti előírásokkal összhangban van. A településrendezési terv bemutatott módosítása a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
2	Országos Vízügyi Főigazgatóság	2025-07-30	A véleményt az illetékes vízügyi igazgatóság adja meg.	A tájékoztatást tudomásul vesszük.
3	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (Az OVF véleményének is minősül)	2025-08-11 Szfvár-004701-83/2025.	A vízigények kielégítésére, valamint a szennyvízmennyiségek fogadására a víziközművek üzemeltetőjével, a Bakonykarszt Zrt.-vel egyeztetni szükséges. Hegyesd szennyvíztisztító telep kihasználtsági adatait figyelembe kell venni, részben a nyári rendezvénykori 1 hónapos időszak terhelési adataira, illetve a megmaradó 11 hónap adataira vonatkozóan az üzemeltetővel egyeztetni szükséges, valamint az agglomeráció többi településeinek megkeresése szükséges az esetlegesen azokat érintő tervezett fejlesztések miatt!	A jelen tervezési fázisban a konkrét beruházás ivóvíz és szennyvíz kapacitás igénye nem ismert. Az építési engedélyezési terv előkészítésekor kötelező egyeztetni a közműszolgáltatókkal. Az alátámasztó munkarészbe a figyelem felhívást beillesztjük.
			Vigántpetend 072, 073/1, 073/2 hrsz-ú ingatlanok érintik a Vigántpetend- Kapolcsi vízmű 50 éves elérési idejű, hidrogeológiai „B” védőterületét. A vízbázis védőövezetével érintett területek fejlesztésénél figyelembe kell venni a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletében felszínalatti vízbázisok hidrogeológiai védőövezetekre vonatkozó korlátozásait!" A vízbázis érintettséget kérem a véleményezési dokumentációban is feltüntetni!	A véleményt elfogadjuk, a tervezet azzal összhangban van, mivel a településszerkezeti és a szabályozási terv egyaránt feltünteti a Vigántpetend- Kapolcsi vízmű védőterületét (kék színű -Hvb- határvonallal).
			A rendelkezésre álló dokumentáció alapján a településrendezési eszközök módosítása vízügyi szempontból – a fentiek figyelembevételével - nem kifogásolt.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
4	Balaton Fejlesztési Tanács	2025-08-11 2/76/2025.K	Vigántpetend Község Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatos tervdokumentációt nem kívánjuk kiegészíteni.	A vélemény támogató, elfogadjuk. A megjegyzésben foglaltakkal egyetértünk, a

			Megjegyzés: Örömmel és elismeréssel fogadjuk a Hello Wood azon elképzelését, miszerint a meglévő szálláshelyeit újabb kabinokkal, szaunával, fogadóépülettel bővítené. A cég eddigi munkái és jelenlegi tevékenysége is jól mutatják azt a következetes építészeti és dizájn alapú szemléletet, amely a természetközelségre, a fenntartható anyaghasználatra és a minőségi téralakításra épül. A Hello Wood által képviselt értékrend – az építészeti minőség, az innováció és a tudatos anyaghasználat – a település épített környezetének esztétikai színvonalához is hozzáadott értéket jelent, és a most tervezett bővítés ennek méltó folytatása lehet. Ugyanakkor – éppen ezen értékek és szemlélet mentén – lehetőséget látunk arra is, hogy a bővítés kapcsán megerősödjön a kapcsolat a beruházás és a helyi közösség között. Javasoljuk, hogy az önkormányzat kezdeményezzen párbeszédet a beruházóval a társadalmi felelősségvállalás helyi formáiról, közös települési projektekről. Ez illeszkedne a Hello Wood kommunikációjában is hangsúlyosan megjelenő társadalmi hasznossághoz, közösségi elköteleződéshez és szociális érzékenységhez. Az önkormányzatnak pedig – mint szabályozó és fejlesztéspolitikai szereplőnek – lehetősége van a település érdekében közösségi szempontokat érvényesíteni. Ezek a lehetőségek nemcsak a beruházás társadalmi elfogadottságát erősíthetik, hanem hitelesen alátámaszthatják a Hello Wood értékvallását is. Ez a párbeszéd és a közös gondolkodás lehetőség mindkét fél számára és a település hosszú távú érdekeit is szolgálja.	Hello Wood Zrt. és az önkormányzat között a párbeszéd megvalósul.
5	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	2025-08-07 2617-4/2025	1. tervezési terület: A 073/1 és 073/2 hrsz.-ú ingatlanok országos ökológiai hálózat övezetével érintett részét a szabályozási tervlapon kérjük a telek be nem építhető részeként szabályozni, azon semmilyen a jelenlegitől eltérő más funkció nem jelenhet meg, a területen a jelen természetességi állapot fenntartása szükséges.	A véleményt részben elfogadjuk az alábbi pontosítással: Az állami főépítész javaslata alapján az ökológiai folyosó beépítésének tilalma átkerült a 26. §-ba az általános előírásokhoz. A HÉSZ tervezete arról rendelkezik, hogy „a beépítésre nem szánt övezetekben a telek országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett részén épület nem helyezhető el.” Ez véleményünk szerint egyenértékű a telek be nem építhető része szabályozási elemmel. A tilalom kiterjesztése a

				tervezési területen kívüli övezetekre, valamint a felületkitöltések halmozódásának elkerülése okán újabb rajzi szabályozási elem bevezetését nem tartjuk célszerűnek.
			Jelen módosításhoz kapcsolódóan a településképi rendelet módosítása szükséges, fontos a kialakult sajátos karakterű terület lehatárolása és az egyedi településképi követelmények meghatározása. A településrendezési eszközök módosításával, illetve a tervezett beruházásokkal kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R) 8. § (1) és (2) bekezdéseire. A növénytelepítések során tájhonos fajok telepítését kérjük, az idegenhonos, inváziós fajok telepítése természetvédelmi szempontból kerülendő. A kerülendő, inváziós fajok listája megtalálható Igazgatóságunk honlapján (https://www.bfnp.hu/hu/invazios-novenyfajok-1). Kérjük, hogy törekedjenek a területen lévő fás szárú növények minél nagyobb arányban való megtartására, amennyiben a beruházás során fakivágás tervezett, azt vegetációs időn kívül (szeptember 15. és március 1. közötti időszakban) végezzék.	A véleményt elfogadjuk. A településképi rendelet módosításának egyeztetése külön eljárásban történhet. A honos fafajok alkalmazásáról és az inváziós fajok tilalmáról a HÉSZ tervezete rendelkezik.
			2. tervezési terület: A 2025. május 26-án Igazgatóságunkhoz hivatali kapun érkezett környezeti értékelés szükségességének eldöntésre vonatkozó megkeresés a 2. tervezési területet nem tartalmazta.	A véleményt elfogadjuk, az alábbi magyarázattal: A 2. tervezési területet érintő módosításokat a 2025. május 26-án küldött levélben külön pontként nem nevesítettük, mivel azok az 1. módosítás térségi területrendezési tervvel való összhangjának biztosítása miatt szükségesek, ugyanakkor a megkereséshez mellékelt telepítési tanulmányterv ismertette a 2. tervezési területen tervezett változtatásokat is. Ettől függetlenül az önkormányzat újabb megkeresést küldött az illetékes véleményező szervek részére a 2. tervezési terület környezeti egyeztetése ügyében.

			A Kb-N jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark terület övezetre jelenleg nincs szabályozás a Helyi Építési Szabályzat normaszövegében. A jelen véleményezési dokumentáció jóváhagyandó munkarészei sem tartalmazzák az új övezetre vonatkozó előírásokat. Kérjük ennek kiegészítését.	A véleményt elfogadjuk, a HÉSZ tervezete kiegészül a Kb-N övezet előírásaival, melyeket a kialakult területhasználatnak megfelelően határozzuk meg, a közút felőli oldalán fásítás előírásával.
			A településrendezési eszközök 1. tervezési területre vonatkozó módosítását táj- és természetvédelmi szempontból a fent leírtak figyelembevételével és érvényesítésével elfogadásra javasoljuk, a 2. tervezési területre vonatkozó módosítással kapcsolatban a véleményezési dokumentáció javítását, kiegészítését kérjük a fentiek szerint.	A véleményt elfogadjuk, a tervet a leírtaknak megfelelően javítjuk.
6	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési hatáskörben	2025-08-12 VE/05/962-4/2025.	A HÉSZ tervezet 1. §-ában az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete területére vonatkozó előírást (HÉSZ 24. § (1) bekezdés c) pontja: „A szabályozási terven jelölt országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett telekrészen épület nem helyezhető el.”) kérem a HÉSZ általános előírásai között szerepeltetni.	A javaslatot részben elfogadjuk az alábbi pontosítással: A Ki jelű különleges idegenforgalmi építési övezet (076 hrsz. beépített telek) teljesen beleesik az ökológiai folyosó övezetébe. A Ki építési övezet meglévő építési jogát nem szeretnénk korlátozni, a meglévő épület újjáépítését lehetővé kívánjuk tenni, ezért ezen a területen nem javasoljuk megtiltani az épület elhelyezését. Az ökológiai folyosó a Ki területen kívül csak beépítésre nem szánt területeket érint, ezért az épület elhelyezés tilalmát a beépítésre nem szánt övezetekre vonatkozóan írjuk elő az általános tájképvédelmi előírások között a HÉSZ 26. §-ában.
			A HÉSZ tervezetben a 24. § (10) bekezdés a) pontja) tekintetében javasolja az „egyéb rendeltetésű” kifejezés felülvizsgálatát és pontosítását.	A véleményt elfogadjuk, a megfogalmazást pontosítjuk. Az „egyéb rendeltetésű” a szállás épületen kívül a (8) bekezdésben felsorolt épületekre utal. (A HÉSZ § számolásában elcsúszás volt, a hivatkozott előírás a 23. §-ba került.)

			A tervezett, beépítési terv szerinti fejlesztéshez igazodva javasolja az elhelyezhető tárolók és fedett gépjárműbeállók darabszámának és maximális bruttó alapterületének meghatározását a HÉSZ-ben.	A véleményt részben elfogadjuk az alábbi magyarázattal: A beépítési javaslat egy előzetes koncepciót ábrázol, ahol a tároló funkció a központi épületekben kapott helyet, ugyanakkor nem szeretnénk kizárni különálló tároló épület lehetőségét sem. A végleges beépítési terv még módosulhat az előzetes koncepciótervhez képest. A szabályozásban minden egész hektár telekterület után 1 db tároló épület, és minden egész hektár telekterület után 1 db több férőhelyes fedett gépjármű beálló elhelyezését javasoljuk lehetővé tenni. A szállás épületeken kívüli épületek maximális alapterületét egységesen 200 m²-ben határoztuk meg épületenként. (A hektáronkénti meghatározást amiatt javasoljuk, hogy telekösszevonás esetén is megfelelő legyen a szabály.)
			Javasolja az építési hely kijelölését a szabályozási terven vagy az épületelhelyezésre vonatkozó további garanciális eszközök meghatározását a HÉSZ tervezetben (pl. épületek egymástól való minimális távolság mértéke)	A véleményben foglalt második javaslatot elfogadjuk, a szállás rendeltetésű épületek egymástól való távolságát min. 10 méterben előírjuk a HÉSZ-ben. Az építési hely kijelölését nem tartjuk indokoltnak az alábbiak miatt: A régi OTÉK alapján építési helyet csak építési telekre lehet meghatározni, (jelenleg a TÉKA már lehetőséget ad rá beépítésre nem szánt övezetben is, azonban nem teszi kötelezővé). A szabályozási terven nem javasoljuk kirajzolni az egyes épületek helyét, az túlzottan korlátozó lenne, a végleges beépítési terv még változhat. Az Et övezet előírásai az előkertről rendelkeznek
			Kéri a HÉSZ tervezet kiegészítését a Kb-N jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület övezeti előírásaival a meglévő napelempark beépítési paramétereinek figyelembevételével.	A véleményt elfogadjuk. A HÉSZ tervezetében a Kb-N övezet előírásait pótoljuk, a meglévő napelempark paramétereinek alapján, a közút felőli oldalon kötelező fásítással.

			OTÉK-tól való eltérés lehetőségét a záró véleményezési szakasz során vizsgálja.	A véleményt tudomásul vesszük, az indoklást a záró dokumentációban is szerepeltetjük.
			Kérem az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy a 3.-9. módosítási pontok tekintetében megtörtént-e a SKVr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek megkeresése.	A véleményt részben elfogadjuk, az alábbi magyarázattal: A 2. tervezési területet érintő módosításokat a 2025. május 26-án küldött levélben külön pontként nem nevesítettük, mivel azok az 1. módosítás térségi területrendezési tervvel való összhangjának biztosítása miatt szükségesek, ugyanakkor a megkereséshez mellékelt telepítési tanulmányterv ismertette a 2. tervezési területen tervezett változtatásokat is. Ettől függetlenül az önkormányzat újabb megkeresést küldött az illetékes véleményező szervek részére a 2. tervezési terület környezeti egyeztetése ügyében. Az önkormányzat a véleményezési szakaszt lezáró döntésében nyilatkozik a környezeti egyeztetés megtörténtéről.
			<i>A tervezett turisztikai erőterület övezeti előírásai a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelnek, továbbá figyelembe veszik az SKVr. 4. §(2) bekezdése alapján VE/30/05680-2/2025 ügyiratszámom, a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában adott előzetes nyilatkozatomban foglalt továbbtervezési szempontokat. Továbbra is javaslom a településképi rendelet módosítását is a terület kialakult egyedi építészeti arculatára tekintettel.</i>	A véleményt elfogadjuk. A településképi rendelet módosításának egyeztetése külön eljárásban történhet.
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal és környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben		Kérem a HÉSZ előírások megalkotását a 012/4, 012/5 hrsz. alatti telkeken már meglévő napelemes erőműre vonatkozóan. Mivel a telkek az MvM rendelet szerinti tájképvédelmi területhez tartoznak a jogszabály 4. § (4) bekezdése alapján kérem azt is megvizsgálni, hogy az erőművek környezetében, azok tájba illesztése érdekében indokolt-e telekhatárok menti növénytelepítési kötelezettség rögzítése.	A véleményt elfogadjuk. A HÉSZ tervezetében a Kb-N övezet előírásait pótoljuk, a meglévő napelempark paraméterei alapján. A beültetési kötelezettség szükségességét a helyszínen megvizsgáltuk, megállapítottuk, hogy a napelemparknak a közút felőli északi oldalán ritkás fasor húzódik, a közútról rálátni a napelemekre, ezért javasoljuk a közút felőli

				oldalon a fásítás előírását. A többi oldalról nem jelent vizuális konfliktust.
8	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal népegészségügyi hatáskörben		Közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló általános követelményekről tájékoztat. A tervdokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
9	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közlekedési hatósági hatáskörben		A településrendezési terv módosítása útügyi érdeket nem érint. A módosítást elfogja.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
10	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörben		A módosítással érintett ingatlanok védett kulturális örökségi elemeket nem érintenek, a módosítás ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emel. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek feltüntetése a HÉSZ függelékében hiányosan szerepel. A HÉSZ függelékében a védett műemlékek és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint az érintett helyrajzi számok listáját kiegészíteni, illetve javítani szükséges! Tájékoztat a tervezett építési beruházás esetében figyelembe veendő örökségvédelmi előírásokról.	A véleményt elfogadjuk az alábbi pontosítással: Mivel a melléklethez hasonlóan a függelék módosítása is technikailag csak rendeletmódosítással oldható meg, ezért a függelék helyett a mellékletet tartjuk megfelelő eszköznek, a jogszabályszerkesztésről szóló IRM rendelet alapján. Az aktuális adatszolgáltatás szerint örökségvédelemmel érintett területek felsorolását tehát a HÉSZ új mellékletébe tesszük.
11	Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	2025-07-24 10430-2/2025/h	A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
12	Nemzeti Népegészségügyi Központ	2025-08-04 NNGYK/57365-2/2025	A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem kíván tenni.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
13	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	2025-08-05 BP/FNEF/04290-2/2025	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.

14	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály	2025-07-25 BP/0801/00557-2/2025	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
15	Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság	2025-07-28 19000/573-86/2025.ált.	A tervvel kapcsolatban észrevételük, indítványuk nincsen. Az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság nem kíván részt venni.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
16	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	2025-07-28 SZTFH-BANYASZ/7485- 2/2025	A Bányafelügyelet a bemutatott változtatásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és megállapítja, hogy a szakterületébe tartozó kérdései tekintetében nem érintett, kifogást nem emel a tervezett módosításokkal szemben.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
17	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hírközlésfelügyeleti- főosztály Soproni Hatósági Iroda	2025-08-01 K/18872-2/2025.	A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.
18	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	2025-08-05 KÖFÁT/45659- 1/2025/VHF	Vigántpetend község településrendezési eszközeinek módosítása vonatkozásában a vasúti közlekedési hatóság észrevételt nem tesz.	A vélemény kifogást nem emelő, elfogadjuk.

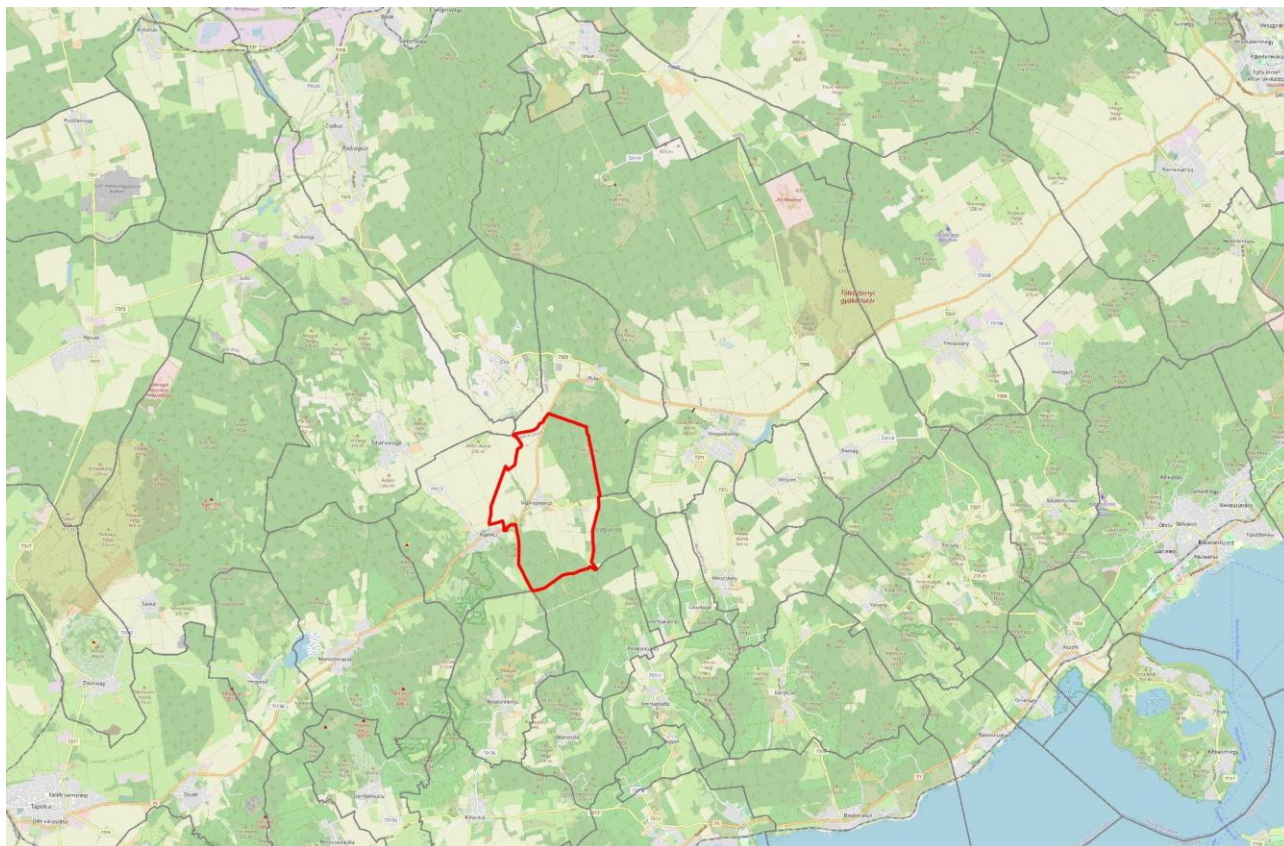
1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1.1 Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok, a tervezési terület elhelyezkedése

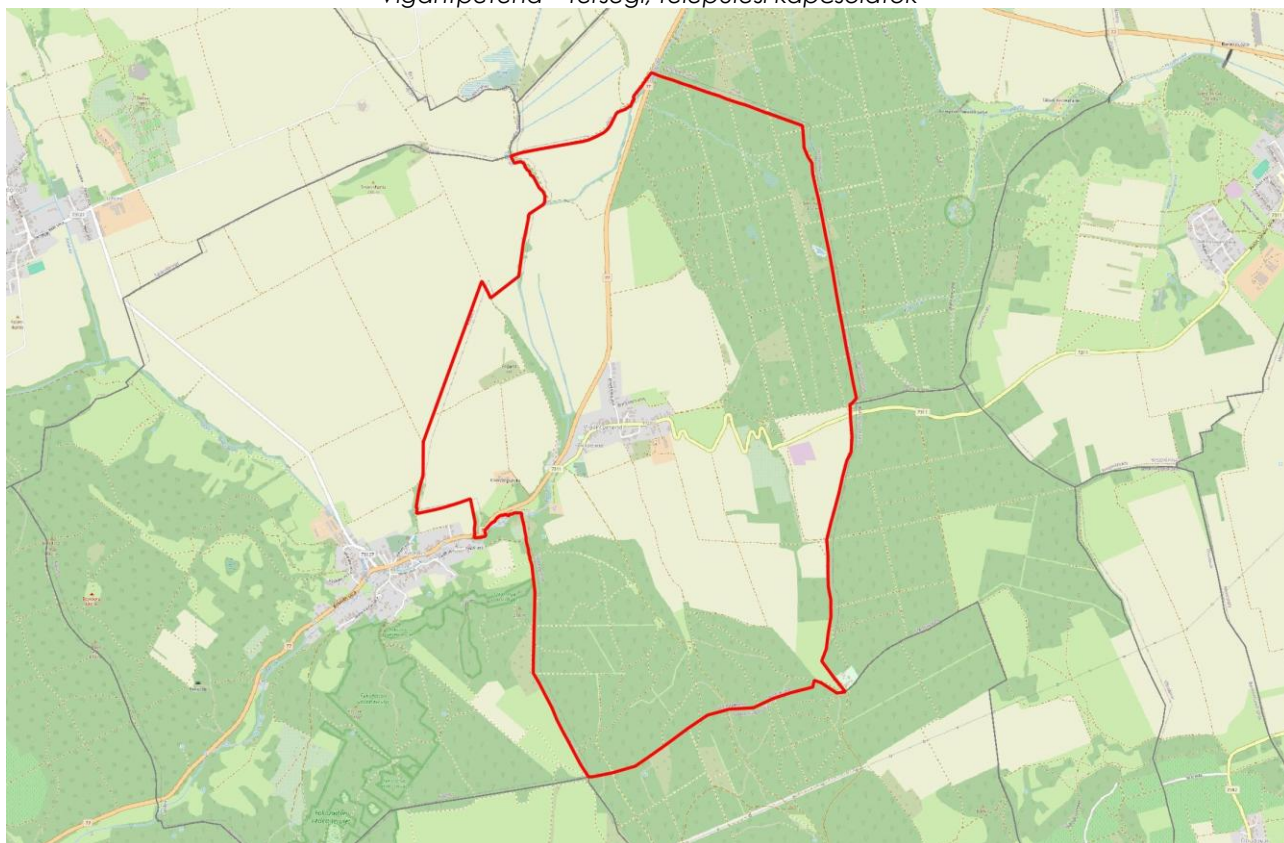
Vigántpetend község Veszprém vármegyében, a Tapolcai járásban, a Balatontól 15 kilométerre északra, a Veszprém-Tapolca főközlekedési út mentén fekszik, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó háttértelepülés, amelynek életében kiemelt szerepe van a helyi turizmus fejlesztésének. A település területe 11,17 km² (belterület: 0,37 km², külterület: 10,8 km²). Kistelepülés, állandó népessége 2023-as adatok szerint 204 fő, a lakosságszám az elmúlt években stagnál. Az állandó népesség tekintetében Vigántpetend a Tapolcai járás 31 települése között a 6. legkisebb település. Vigántpetend a Monostorapáti körjegyzőséghez tartozik Kapolccsal, Hegyesddel, Sáskával és Taliándöröggel együtt. Szomszédos települések Kapolcs, Taliándörögd, Pula, Szentjakabfa, Balatoncsicsó, Balatonhenye.

Vigántpetend közúti kapcsolatokkal Kapolcs (77. főút), Pula (77. főút) és Nagyvázsony (7311 mellékút) felé rendelkezik. A járásszékhely Tapolca kb. 18 km-re, a vármegyeszékhely kb. 25 km-re a 77. főúton közelíthető meg. A településnek vasúti kapcsolata nincs, legközelebb Ajkán érhető el a 20. számú (Székesfehérvár-Szombathely), valamint Tapolcán a 26. (Balatonszentgyörgy-Ukk) és 29. (Szabadbattyán-Tapolca) vasútvonal.

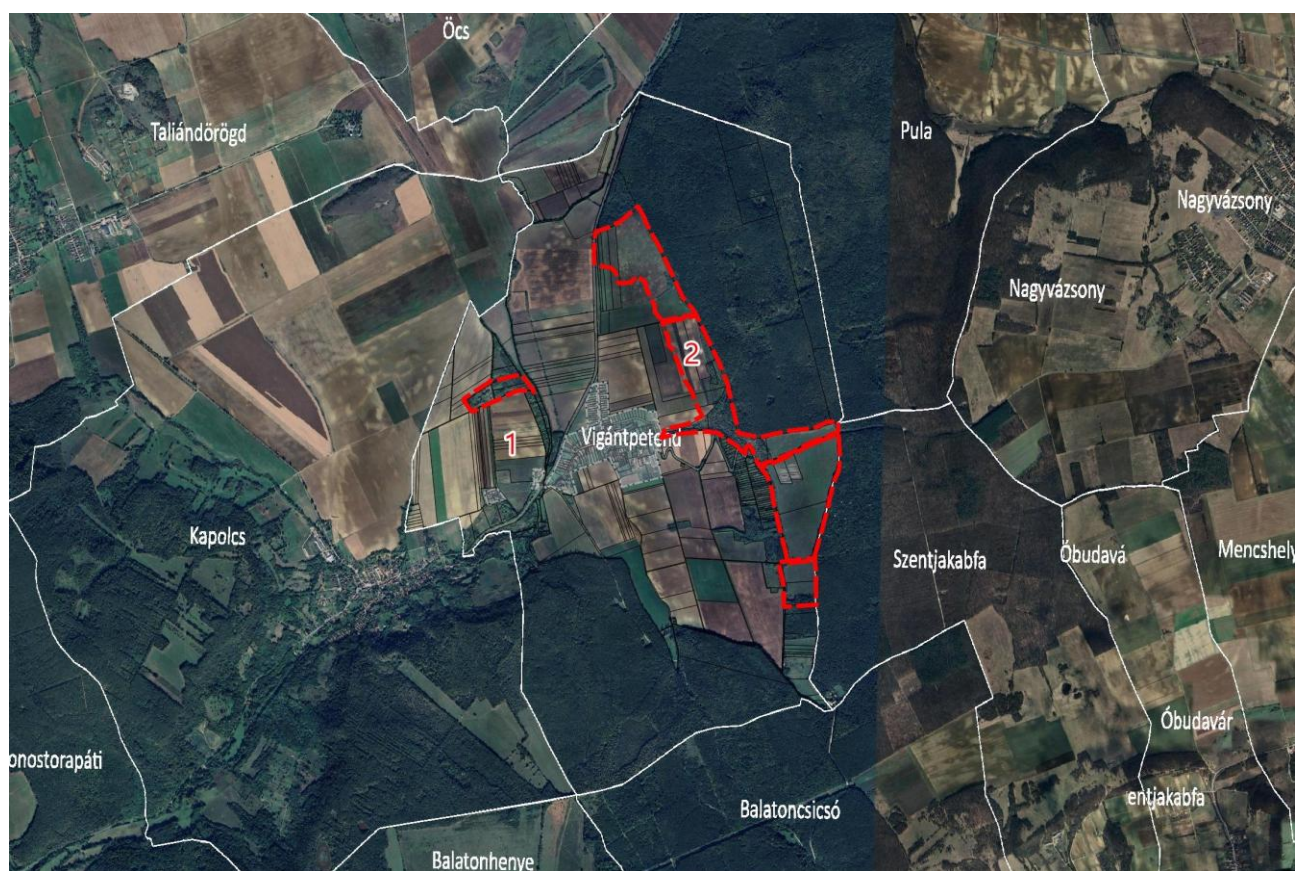
Vigántpetend elsősorban mező- és erdőgazdasági jellegű település, azonban a szomszédos Kapolccsal együtt meghatározó a kulturális programokra és a helyi táji-természeti értékekre épülő turizmus szerepe. A helyi foglalkoztatás minimális, az aktív korúak leginkább a közeli városokban dolgoznak. Vigántpetenden a működő társas vállalkozások száma 2020-ban 5, a működő egyéni vállalkozók száma 13. A vállalkozások mintegy 50%-a a szolgáltató szektorban működik. A szálláshely szolgáltatás, vendéglátás területén regisztrált vállalkozások száma 2020-ban 10 db, ezek közül a működő vállalkozások száma csupán 1 volt. A Kapolcsi sziklák nevű szálláshelyeket 2021-2022 folyamán építették fel a Hello Wood építőtáborok helyszínén, a 071/1 hrsz.-ú telken, azóta sikeresen működik és fejlődik.



Vigántpetend – térségi, települési kapcsolatok



Vigántpetend, átnézeti térkép



Vigántpetend átnézeti térkép, tervezési terület



1. tervezési terület



2. tervezési terület

Az 1. tervezési terület Vigántpetend külterületének nyugati részén helyezkedik el, szinte minden oldalról mezőgazdasági területek, szántók és fás legelők veszik körül, keleti oldalán az Eger-víz nevű patak húzódik, szilárd burkolat nélküli mezőgazdasági utak tárják fel. A tervezési terület két elkülöníthető egységet foglal magába: a 071/1 hrsz. a meglévő szálláshelyek területe, valamint a 073/1-2 hrsz. fás-cserjés, potenciális fejlesztési terület. A kettő területrészt között egy mezőgazdasági út halad át, azonban nem illeszkedik a 072 hrsz.-ú földrészlet területére, a valóságban eltérő nyomvonalon halad.

A 2. tervezési terület a külterület keleti részén helyezkedik el, részben befásult gyepterületek és művelt mezőgazdasági területek alkotják (0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/8, 0113/11, 0113/1, 0113/2, 0113/3, 0113/5, 0113/8, 012/2, 012/3, 0122/3, 0122/4, 0122/5, 015/3, 015/4), ill. a 012/4 és 012/5 hrsz.-ú telkeken naplemeres erőmű található

1.2 Területrendezési követelmények

Vigántpetend a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó háttértelepülés. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Matrt.) szerinti Országos Területrendezési Terv térségi területfelhasználását, az országos infrastruktúra-hálózatot és egyedi építményeket a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (továbbiakban: BKÜTRT) pontosítja és meghatározza a kiemelt térségi övezeteket. Ezen felül alkalmazni kell a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendeletben (továbbiakban: MVMr.) foglalt további térségi övezeteket, valamint Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019(XII.13.) önkormányzati rendeletben (továbbiakban: VTRT) foglalt sajátos vármegyei övezetek előírásait is. A továbbiakban az érintett térségi területfelhasználásokat és térségi övezeteket, azok követelményeit mutatjuk be.

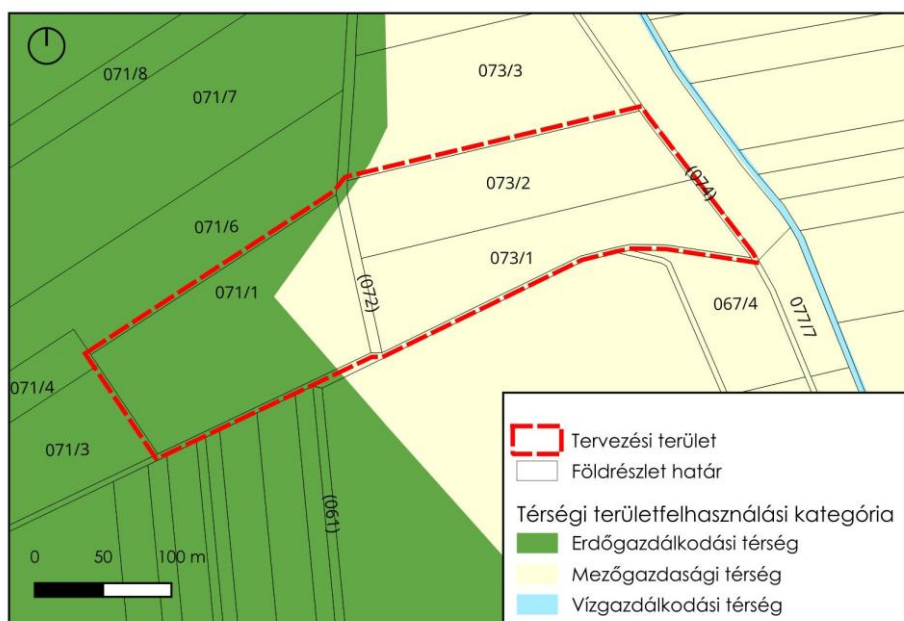
1.2.1 Térségi szerkezeti terv

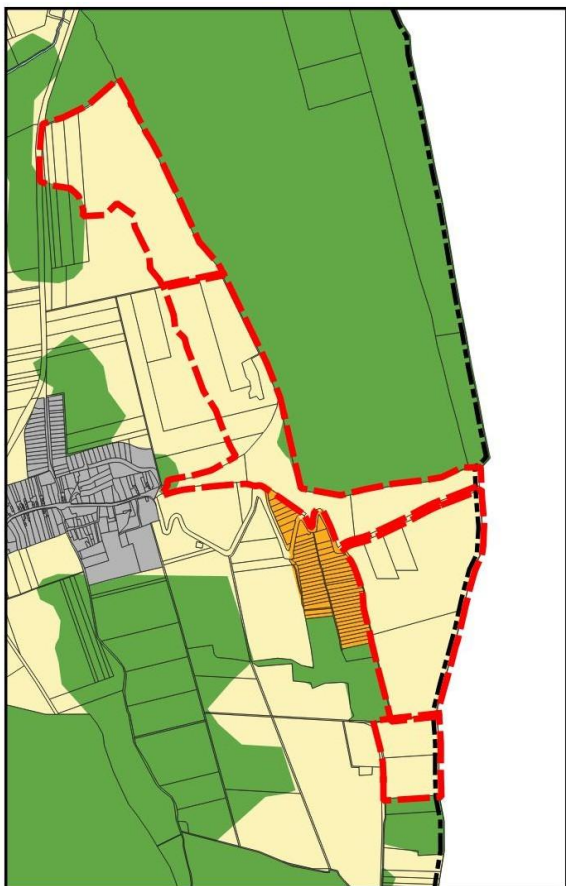
Térségi területfelhasználás:

	Vigántpetend község	1. tervezési terület	2. tervezési terület
Terület (ha):	1117,56	4,93	95,24
Erdőgazdálkodási térség (ha)	654,96	1,78	0,67
Mezőgazdasági térség (ha)	404,21	3,15	94,57
Sajátos területfelhasználású térség (ha):	-	-	-
Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	17,58	-	-
Települési térség (ha):	38,71	-	-
Vízgazdálkodási térség (ha):	1,96	-	-

Országos és térségi infrastruktúra hálózati elemek és egyedi építmények érintettsége:

	Vigántpetend község	1. tervezési terület	2. tervezési terület
Földgázelosztó vezeték (meglévő)	érinti	nem érinti	nem érinti
Országos kerékpárútvonal (tervezett)	érinti	nem érinti	nem érinti
Mellékút (meglévő)	érinti	nem érinti	érinti
Főút (meglévő)	érinti	nem érinti	nem érinti
Térségi szerepű összekötő út (tervezett)	érinti	nem érinti	nem érinti
Térségi szennyvízvezeték (meglévő)	érinti	nem érinti	nem érinti
Térségi kerékpárút vonal (meglévő)	érinti	nem érinti	nem érinti
Térségi ivóvíz vezeték (meglévő)	érinti	nem érinti	nem érinti





Térségi területfelhasználások (Matrt. 11. §, 50. §):

Az 1. tervezési terület erdőgazdálkodási és mezőgazdasági térségben van, a 2. tervezési terület mezőgazdasági térségben van.

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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.

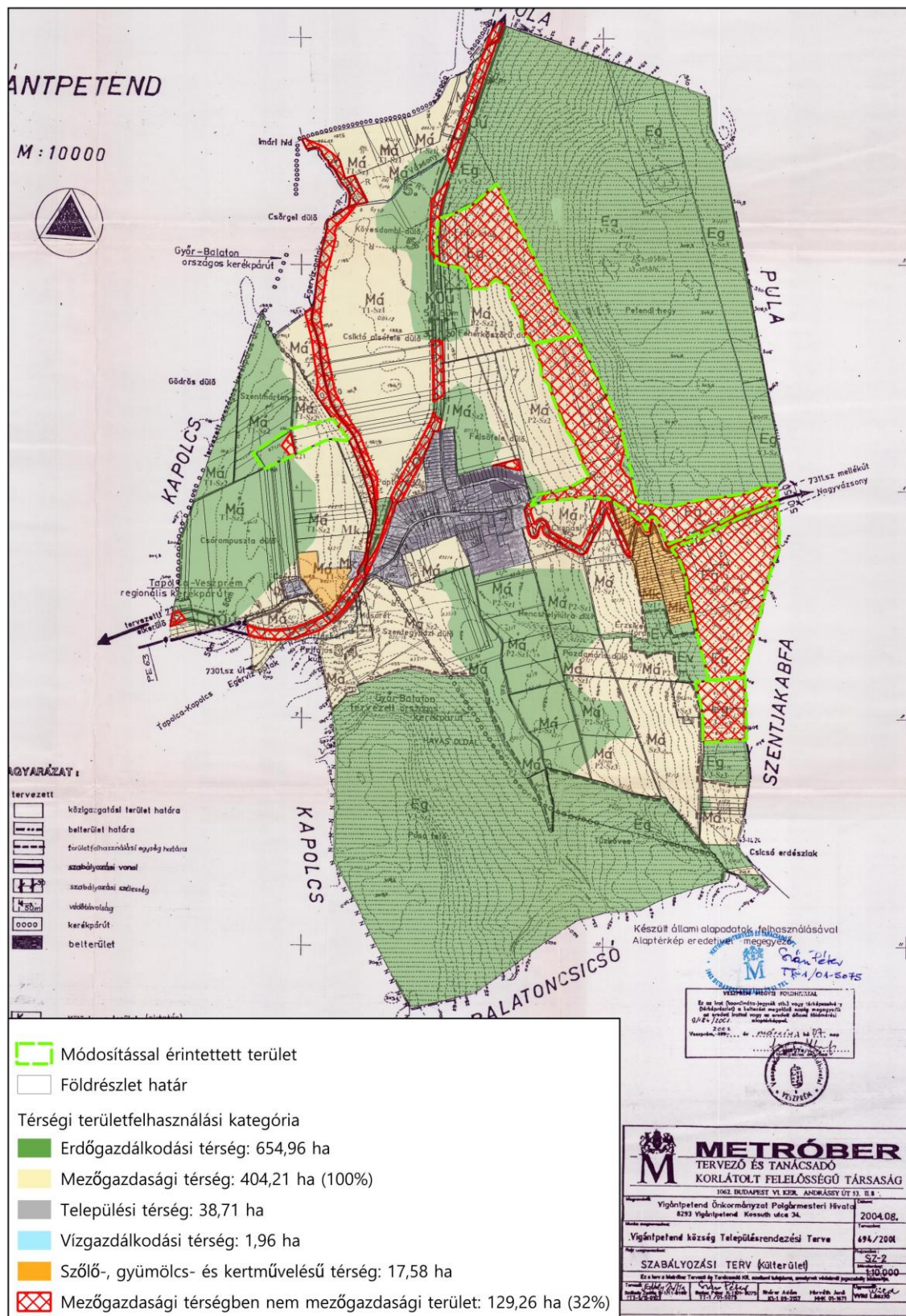
- Matrt. 50. § (2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és parkközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;

c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőtérület nem jelölhető ki.

Az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni. A tervezési területen nyilvántartott erdő nincs, az erdők övezete nem érinti, csak az erdőtelepítésre javasolt terület övezete.

Vigántpetend közigazgatási területére eső mezőgazdasági térség összesen 404,21 hektár, ennek 75%-a 303,15 hektár. A hatályos településrendezési tervben a mezőgazdasági térség területén belül kijelölt mezőgazdasági terület – a kiszolgáló utak figyelmen kívül hagyásával – 274,95 hektár, 68%. Ez nagyrészt annak köszönhető, hogy jelentős erdőterületek vannak kijelölve a mezőgazdasági térség területén, amelyek a nyilvántartás szerint és a tényleges területhasználat szerint sem erdők. A további kisebb eltérést a főútvonalak közlekedési területe, a patakok vízgazdálkodási területe és a különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület eredményezi.



Országos és térségi övezetek érintettsége:

	Vigántpetend község	1. tervezési terület	2. tervezési terület
Erdők övezete (ha):	477,02	-	0,46
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (ha):	176,5	1,53	0,15
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (ha):	41,94	-	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (ha):	-	-	-
Nagyvízi meder övezete (ha):	-	-	-
Ökológiai hálózat magterületének övezete (ha):	481,67	-	2,27
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (ha):	43,59	0,749	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (ha):	47,22	-	47,22
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (ha):	3,75	-	-
Tájképvédelmi terület övezete (ha):	1 117,56	4,93	95,24
Vízerózióknak kitett terület övezete (ha):	238,4	-	21,78
Vízminőségvédelmi terület övezete (ha):	1 117,56	4,93	95,24
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (ha):	-	-	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (ha):	-	-	-
VTT-tározók övezete (ha):	-	-	-
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (ha):	194,04	3,716	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete:	-	-	-
Földtani veszélyforrás terület övezete:	-	-	-
Tómeder övezete (ha):	-	-	-
Általános mezőgazdasági terület övezete (ha):	409,64	3,15	94,25
Kertes mezőgazdasági terület övezete (ha):	12,15	-	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (ha):	54,89	-	-

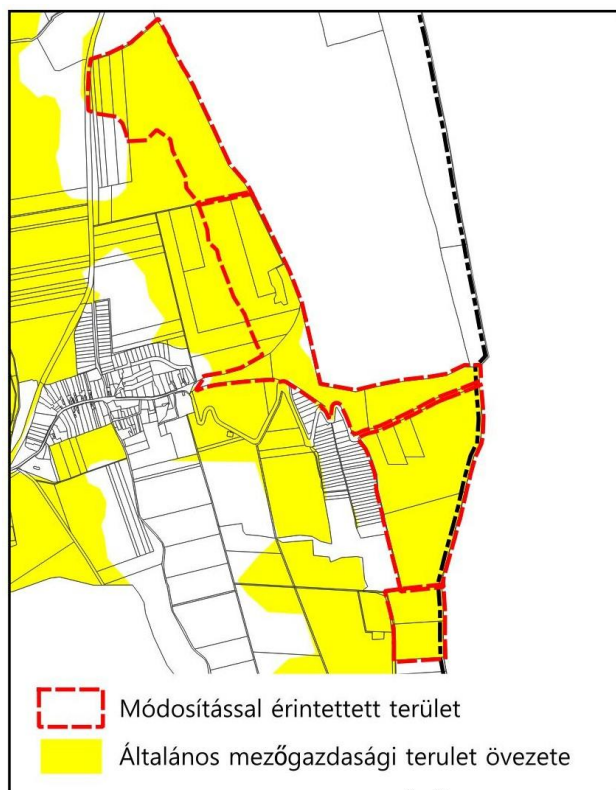
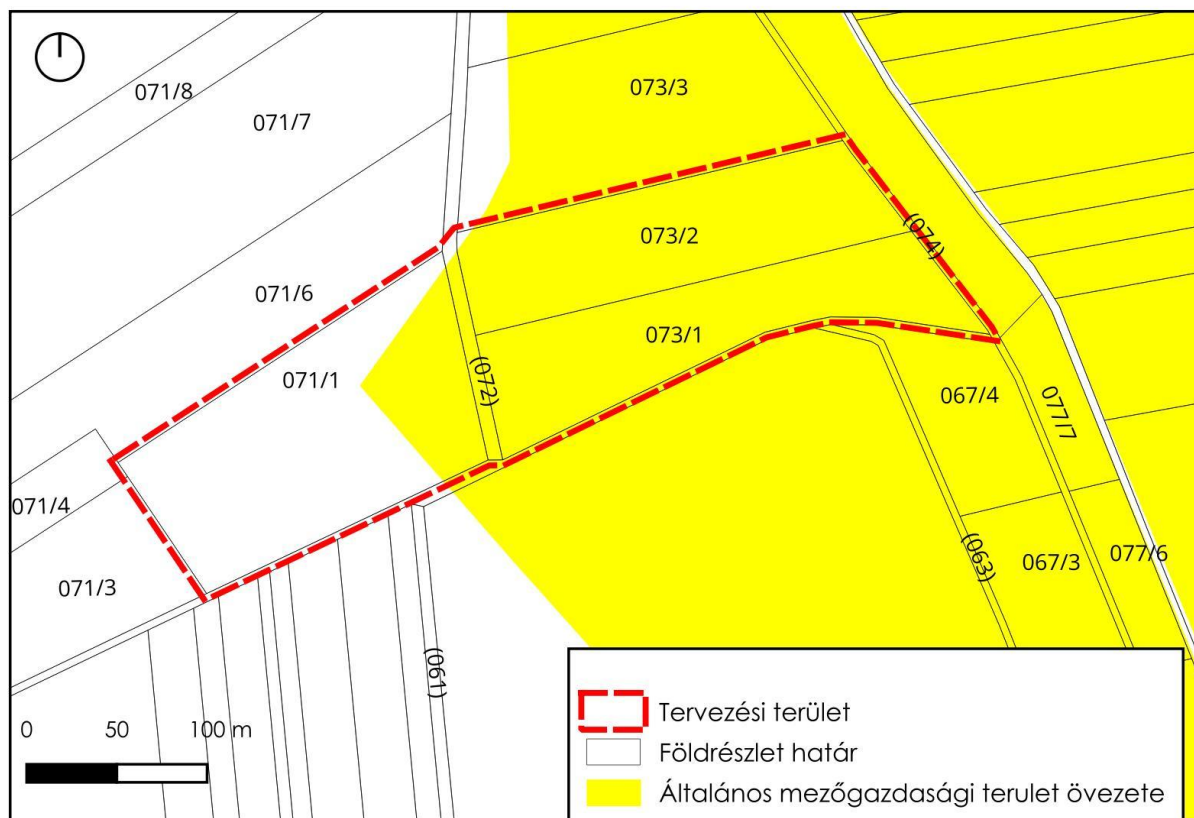
Veszprém Vármegyei Területrendezési Terv egyedileg meghatározott övezetei:

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete:	Teljes település érintett
Együtt tervezendő térségek övezet - Tapolca várostérsége:	Teljes település érintett
Az "Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete:	Teljes település érintett

1.2.2 Érintett térségi övezetek**Általános mezőgazdasági terület övezete (MVMr. 13. §):**

MVMr. 13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

Az OTÉK 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti övezet a beépítésre nem szánt egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület – a hatályos terv szerinti Kto jelű terület ilyen, azonban az már az MVMr. hatályba lépését megelőzően jogszerűen lett kijelölve.



Az adatszolgáltatás alapján az általános mezőgazdasági terület övezete: 409,64 ha (100%)

A hatályos külterületi szabályozási terv alapján átrajzolva, a településrendezési tervben a fenti előírástól eltérő területfelhasználásba (többnyire erdő) sorolt terület: 108,47 ha (26,5%) > 5%

A fentiek alapján a hatályos tervben nem teljesül az általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó százalékos előírás az erdőterület övezetbe sorolt jelentős mezőgazdasági területek miatt. A térségi területi mérleget rendezni szükséges.

A hatályos településterv és az általános mezőgazdasági terület övezet viszonyát a következő oldalon látható térkép szemlélteti.



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Matr. 81. §): Az 1. tervezési területet érinti, a 2. területet nem érinti.

Matr 81. §

(1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett – a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével – a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell; d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

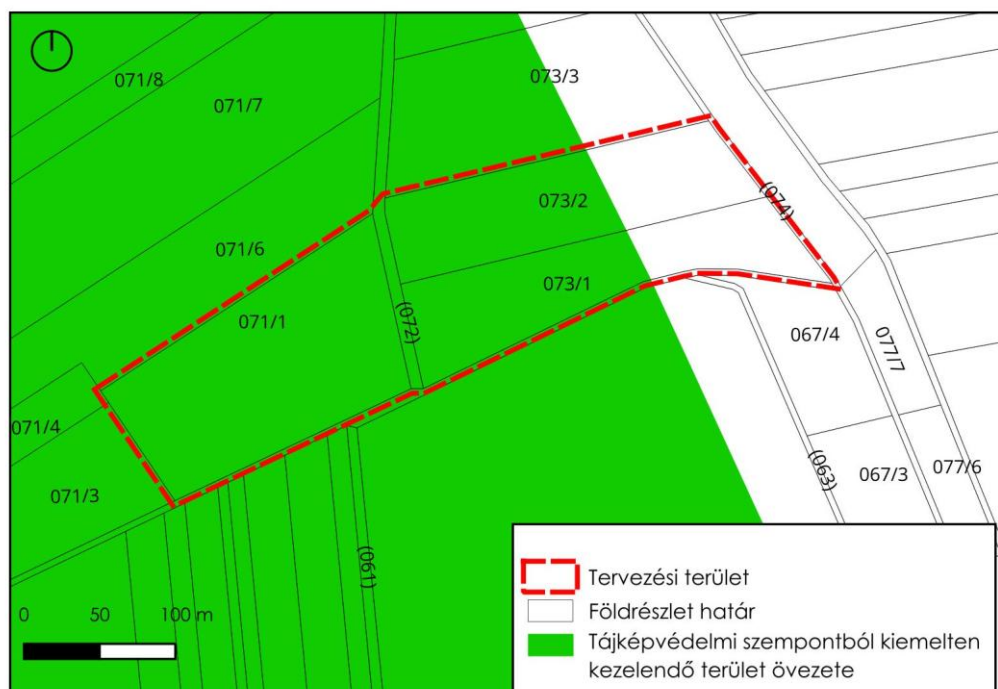
a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;

b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.



Tájképvédelmi terület övezete: a teljes közigazgatási területet lefedi.

MVMr. 4. §

(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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.

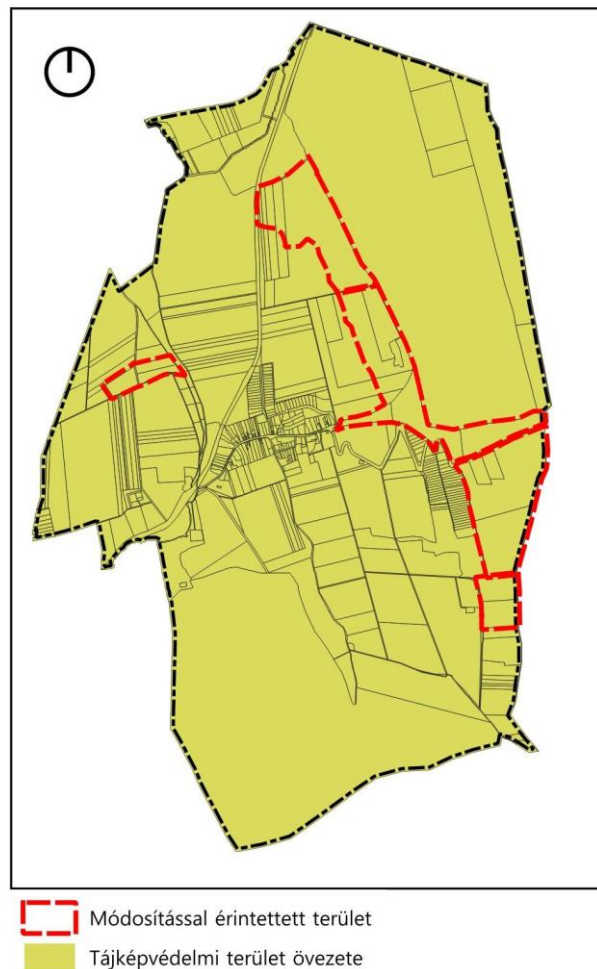
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.



Ökológiai hálózat övezetei: Az 1. tervezési területet az ökológiai folyosó övezete érinti, a 2. területet a magterület és a pufferterület övezete.

Ökológiai folyosó övezete, Matrt. 26. §

(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak 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.

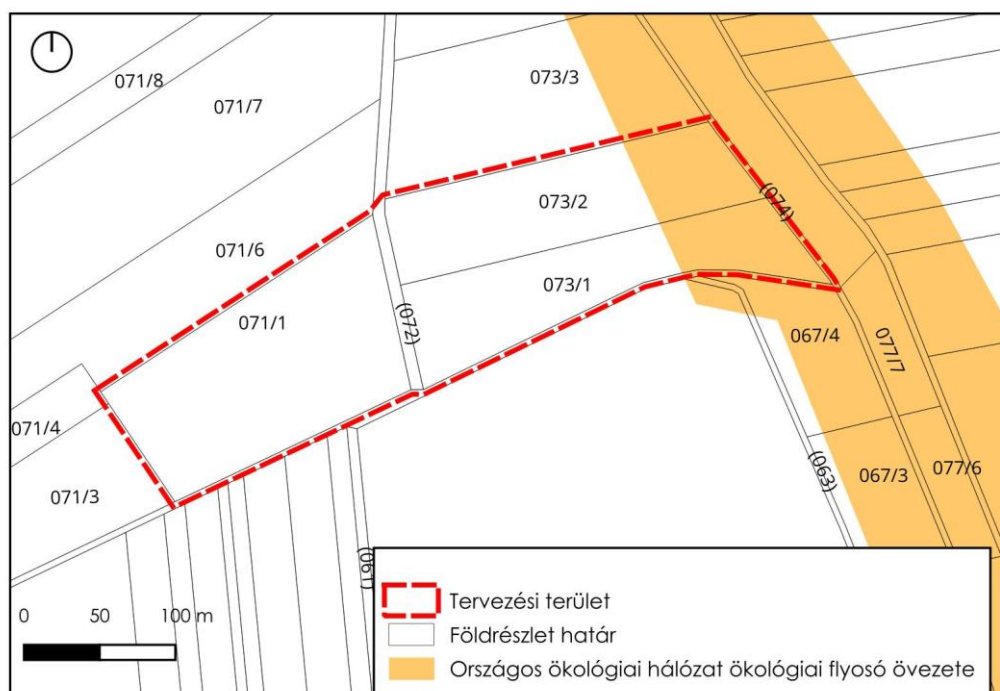
(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha ...

(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

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

h) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.



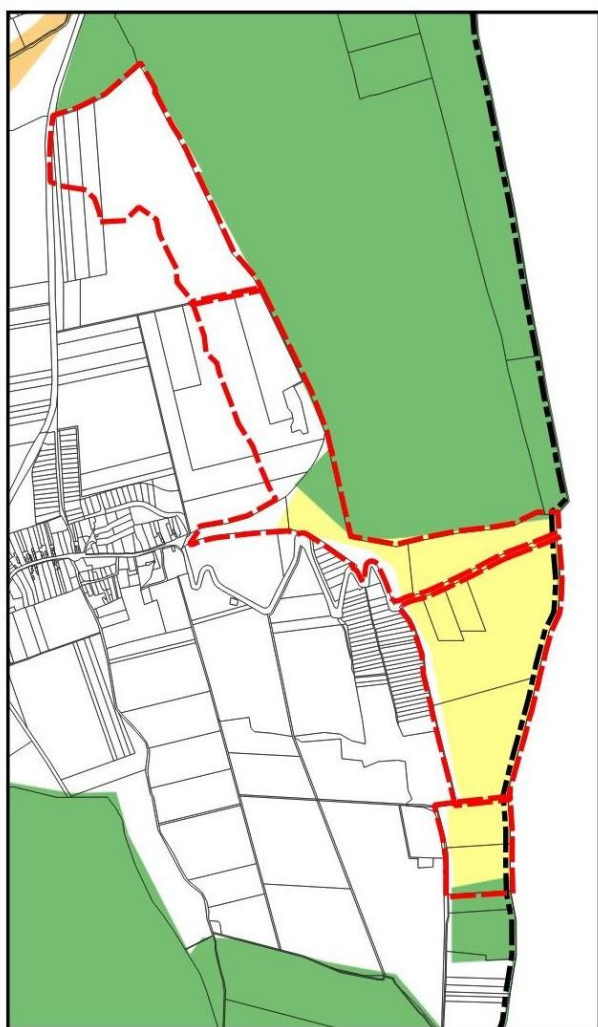
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve,

ha: a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körüljárja, továbbá b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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 magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhető ki és helyezhető el.

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. (6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.



-  Módosítással érintett terület
-  Országos ökológiai hálózat magterület övezete
-  Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
-  Országos ökológiai hálózat pufferterület övezete

78. §

Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;

c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert; d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető; e) * a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Pufferterület övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat puffertérületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

80. § Az ökológiai hálózat puffertérületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény – út- és közműhálózat építménye kivételével – nem helyezhető el;

b) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;

c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;

d) csarnok nem helyezhető el;

e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető;

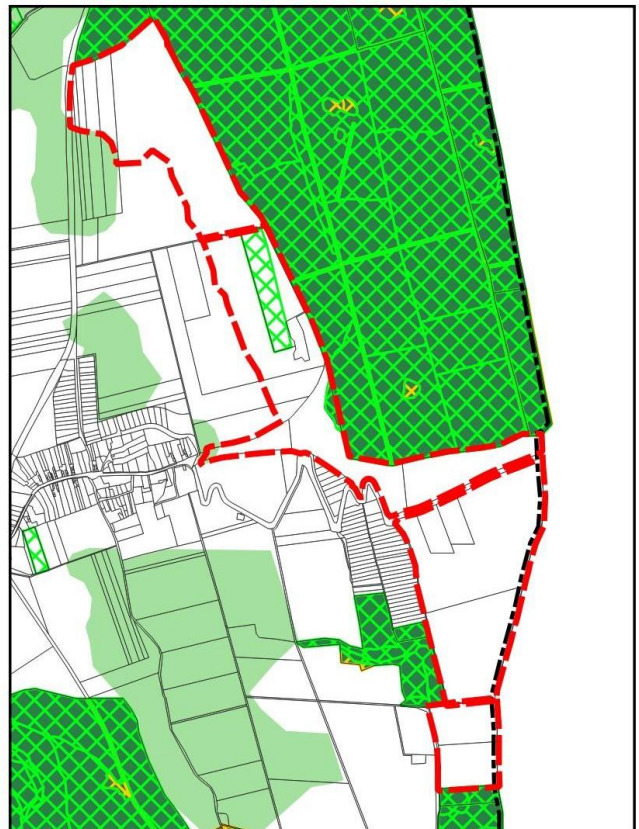
g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Erdők övezete: A 2. területen található nyilvántartott erdőrészek, továbbra is erdőterületben maradnak. Az átsorolni kívánt erdőterületek egyike sem nyilvántartott erdő, nem tartoznak az erdők övezetébe.

Matr.

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.

-  Módosítással érintett terület
-  Nyilvántartott erdőrészlet
-  OEA egyéb részlet
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (MVMr.)
-  Erdők övezete (Matrt.)

86. §

Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet; b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, – erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével – 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell; d) az övezetben – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete: Az 1. tervezési területet jelentősen érinti, a 2 területet kis mértékben érinti.

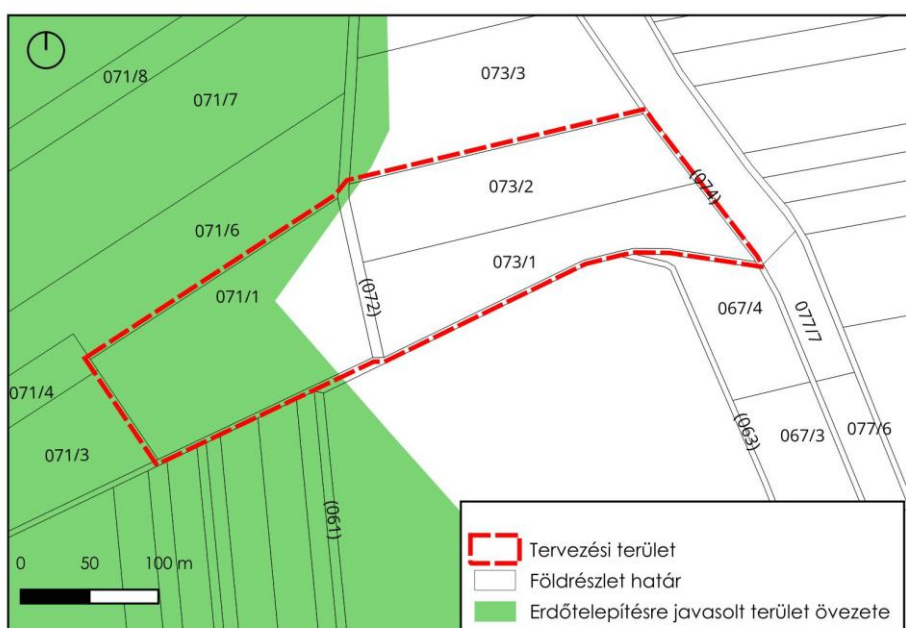
MVMr. 3.§

(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fafajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.



Vízminőség-védelmi terület övezete: A teljes közigazgatási területet lefedi.

MVMr. 5.§

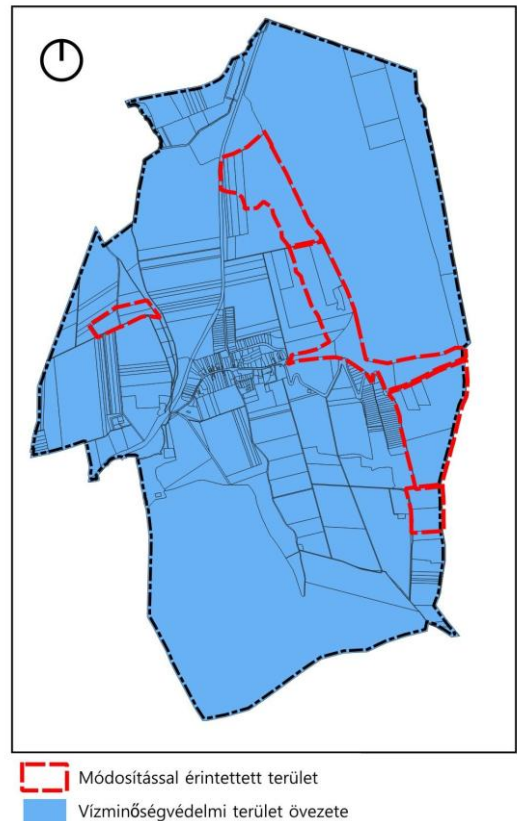
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(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.



Vízerózióknak kitétt terület övezete: Csak a 2. tervezési területet érinti részlegesen.

MVMr. 12. §

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízerózióknak kitétt terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek – kivéve a borszőlő termőhelyi kataszteri területek – erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;

b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezetten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési –



ennek hiányában a balatoni – főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;

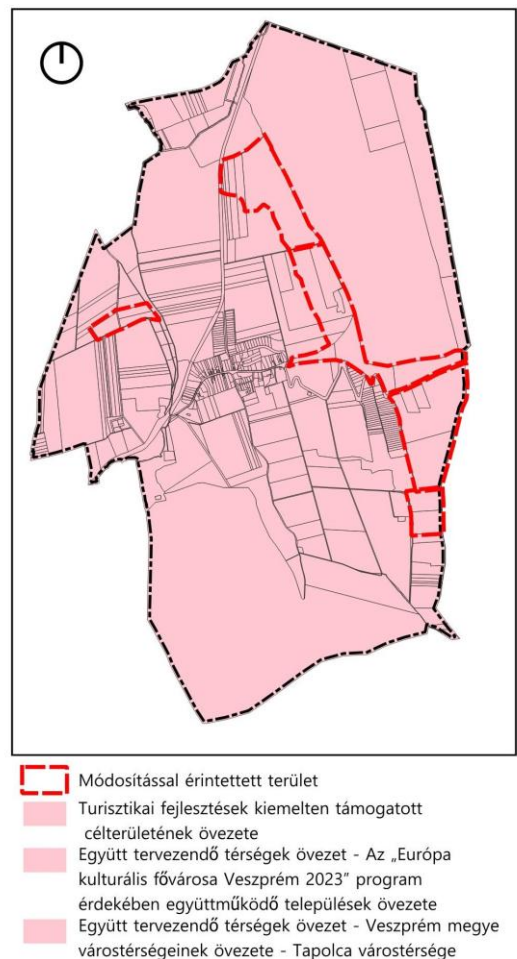
c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;

d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos,

felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

A Veszprém vármegyei sajátos övezetek közül az alábbiak érintik a teljes közigazgatási területet (VTRT):

- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (VTRT 11. § (2)):
 - a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
 - b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
 - c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.
- Együtt tervezendő térségek övezet - Tapolca várostérsége (VTRT 12. §): *nem releváns*
- Az "Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete (VTRT 13. §): *nem releváns*



1.3 Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése

Vigántpetend község hatályos településfejlesztési koncepcióval nem rendelkezik.

Hatályos településrendezési eszközök:

- Településszerkezeti terv, elfogadva Vigántpetend Község Önkormányzat Képviselő-testületének **30/2003. (XI. 21.)sz. határozatával**, többször módosítva
- Vigántpetend Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2/2005(II.18.) önkormányzati rendelete** a helyi építési szabályzatról (HÉSZ), többször módosítva.

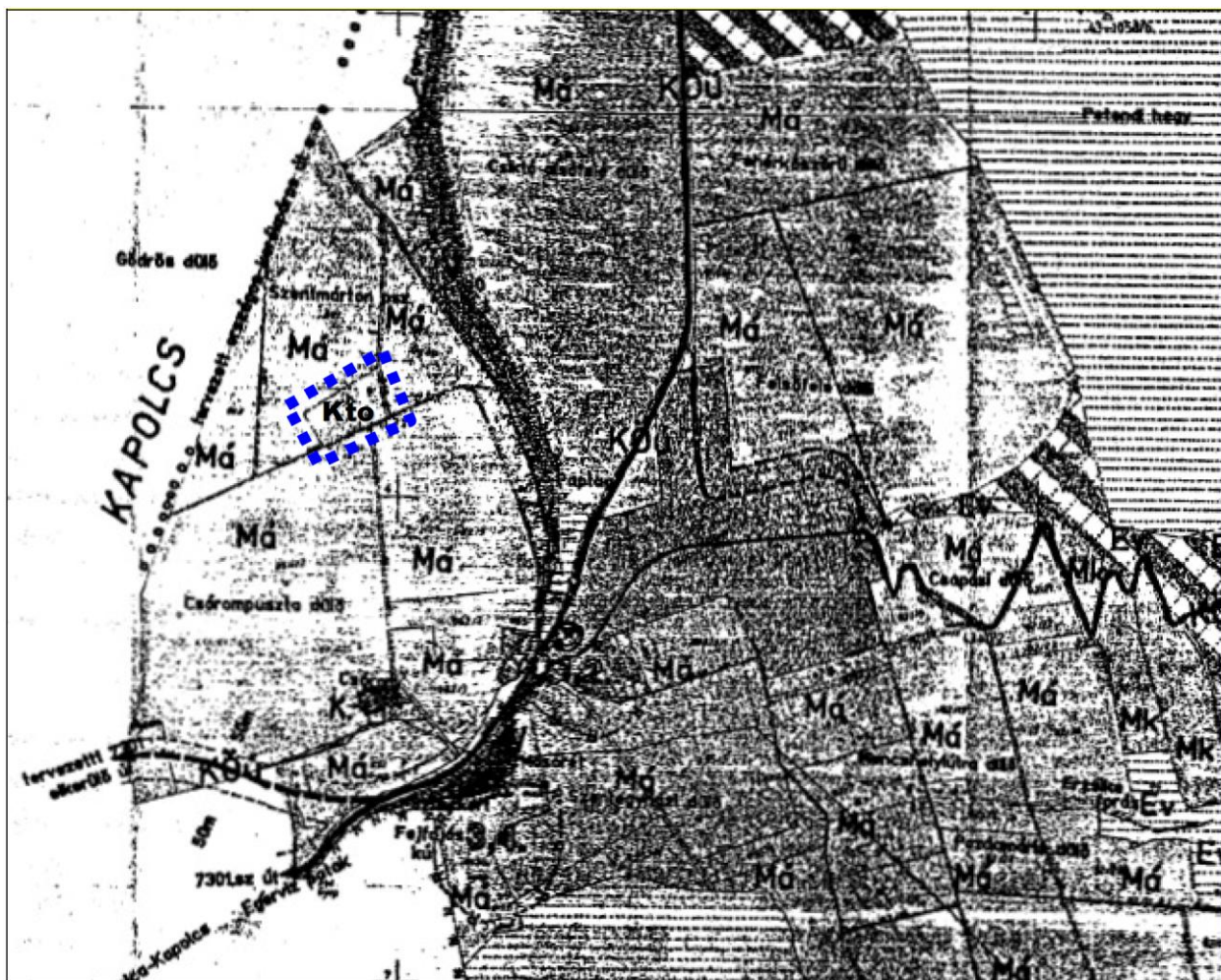
A hatályos településrendezési eszközök a 2012 előtti OTÉK alapján készültek. Az eredeti papír alapú településszerkezeti terv és a szabályozási terv szkennelve, rossz minőségben áll rendelkezésre. A hatályos településtervek többször módosításra kerültek egyes részterületekre, amelyekre külön módosító tervlapok kerültek elfogadásra, nem lettek egységes szerkezetbe foglalva, így a teljes településre vonatkozó településrendezési és szabályozási tartalmat több külön tervlap alapján rakhatjuk össze.

A településrendezési eszközök módosításai			Megjegyzés
1.	2007: 1/2007. (I.31.) Módr.	Csórompuszta Ko jelű különleges terület – oktatási központ területét módosították és kivették az akkori T1 tájképvédelmi terület kiemelt térségi övezetből.	A településszerkezeti tervet nem igazították hozzá a szabályozási tervben lehatárolt Ko építési övezethez, nem lett egységes szerkezetbe foglalva a terv.
2.	2012/1 1/2012.(I.31) Módr.	A belterületen új Lf-3 építési övezetet szabályoztak ki a korábbi Lf-2 részterületén és az építési helyeket törölték az érintett tömbörl.	A módosító rendelet nem lett egységes szerkezetbe foglalva az alaprendelettel, ugyanakkor kérdéses részt 2022-ben újraszabályozták.
3.	2012/2: 9/2012. (IV.4.) Módr.	Csórompuszta területén módosították a beépítési módot (Z) és a kialakítható legkisebb telekméretet (K/1000), valamint módosították a Ko építési övezet egyéb előírásait is melyeket a HÉSZ 17. § (3)-(10) bekezdéseiben állapítottak meg.	A módosító rendelet nem lett egységes szerkezetbe foglalva az alaprendelettel. Az ezt követő módosítások során figyelmen kívül hagyták a 2012-ben elfogadott módosítást, így az „elveszett”. Javasoljuk a 9/2012. (IV. 4.) Módr. szerinti szabályozási tartalmat beemelni a HÉSZ-be.
4.	2016: 7/2016. (XI.20.) Módr.	A jelen tervezési területéhez tartozó 071/1 hrsz.-ú területet Kto jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási, turisztikai övezetbe sorolták és megállapították rá az övezeti előírásokat, amelyeket a továbbiakban bemutatunk.	A módosító rendelet nem lett egységes szerkezetbe foglalva az alaprendelettel. Jelen módosítás során újraszabályozzuk az érintett területet.
5.	2018. 6/2018. (X.20.) Önkormányzati	Területi, övezeti módosítás nem volt, a HÉSZ-ben szövegszerű korrekciókat végeztek.	A módosításokat az alaprendeletbe átvették.
6.	2022: 3/2022. (IV.11.) Módr.	Módosították a település új falusias lakóterületének (Lf-2) és gazdasági területeinek (Gip, Gm) szabályozását. Megállapították a Ki jelű különleges	A módosításokat az alaprendeletbe átvették. A belterületi szabályozási tervlap nem lett egységes szerkezetbe foglalva. A különleges

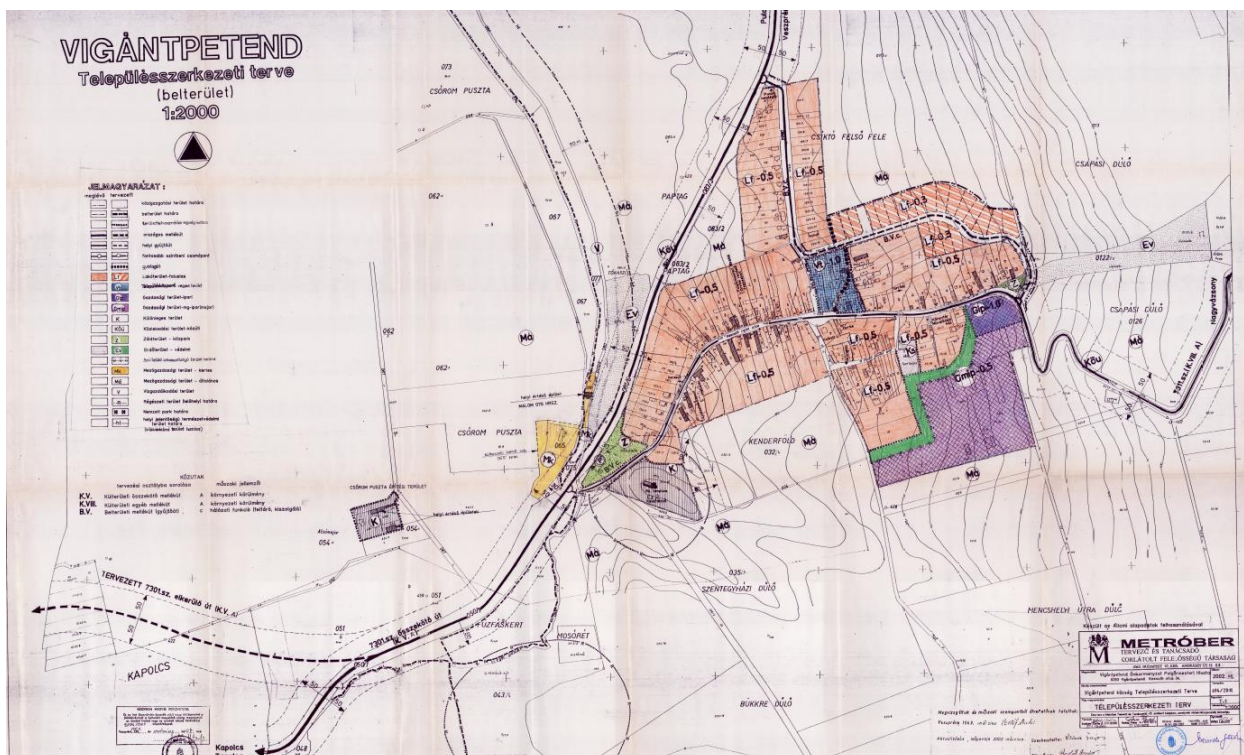
		beépítésre szánt idegenforgalmi terület (076 hrsz.) előírásait	idegenforgalmi terület nem lett feltüntetve egyik tervlapon sem. A HÉSZ 3. melléklete szerinti táblázat hibásan lett elfogadva, a fejléc lejjebb csúszott, ezáltal a Ks jelű övezet előírásai részben törlődtek. Javasoljuk visszaállítani a Ks övezet korábbi előírásait, a 3. melléklet korrigálásával.
A fentiek alapján megállapítható, hogy a 2018 előtti HÉSZ módosítások nem lettek átvezetve az alaprendeletbe. A Nemzeti Jogszabálytárban csak a 2022-es módosító szelvények érhetőek el a HÉSZ mellékleteként, a többi szabályozási tervlap – beleértve a korábbi módosító szelvényeket is – csak az önkormányzat honlapján érhetőek el. A településszerkezeti terv változásait nem lehet nyomon követni, ezért javasoljuk településszerkezeti terv újraszerkesztését a szabályozási tervi szelvények alapján, továbbá célszerű a módosítással érintett területeket magába foglaló külterületi szabályozási tervlap újraszerkesztése is. A belterületi szabályozási terv tartalma a módosítószelvényekből áll össze. A HÉSZ mellékletét kell, hogy képezze valamennyi hatályos tervlap.			

1. tervezési terület jelenlegi szabályozása: A **071/1 hrsz.-ú** területre 2016-ban módosították a településrendezési eszközöket. Az érintett területet **Kto jelű különleges beépítésre nem szánt oktatási, turisztikai övezetbe sorolták.** (Az NJT-ben elérhető helyi építési szabályzat szerint nincs egységes szerkezetbe foglalva a rendelet – ez feltehetőleg adminisztrációs hiba –, ezért a 7/2016(XI.20.) sz. módosító rendelet (továbbiakban: Módr.2016) alapján tudjuk nézni a vonatkozó övezeti előírásokat. A 073/1, 073/2 hrsz.-ú területek maradtak az eredeti Má (T1-Sz2) övezetben.

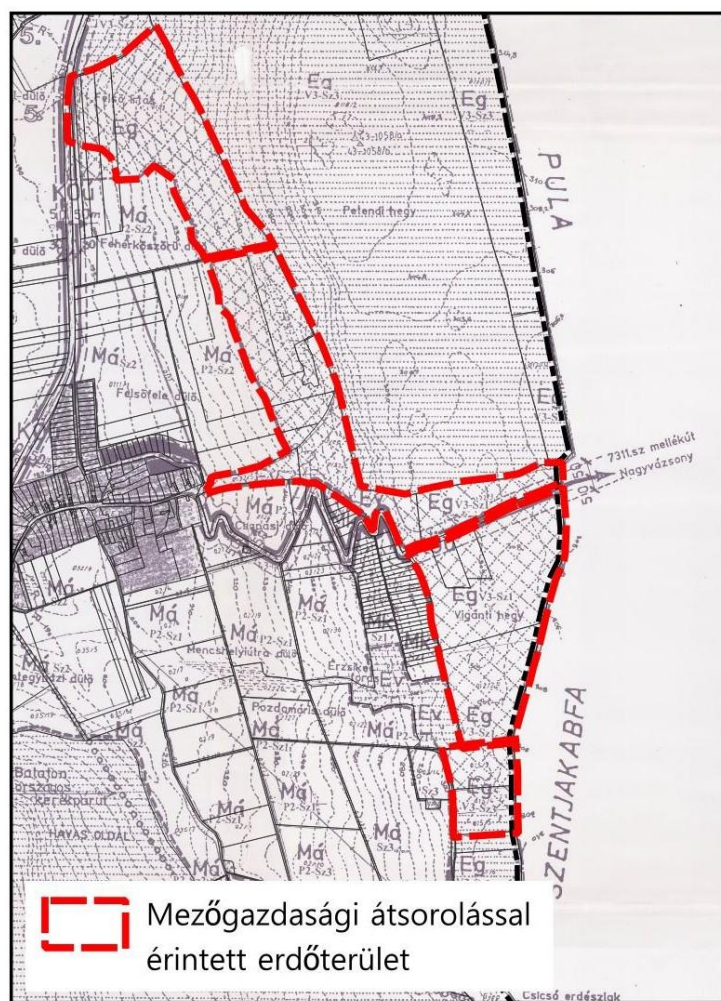
2. tervezési terület: A hatályos tervlapok alapján Eg és Ev jelű tervezett erdőterületként van jelölve.



Vigántpetend külterületi településszerkezeti terv részlet (47/2016. (XI.16.) Ökt.sz. határozattal elfogadott módosítással egységes szerkezetben)

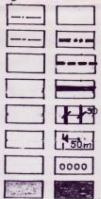
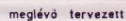


Településszerkezeti terv a belterületre, 2003.

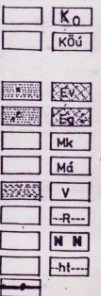


2. tervezési terület – Külterületi szabályozási terv részlet, 2005

$M: 10000$



közigazgatási terület határa
belterület határa
területfelhasználási egység határa
szabályozási vonal
szabályozási szélesség
váltóvonal
kerékpárút
belterület

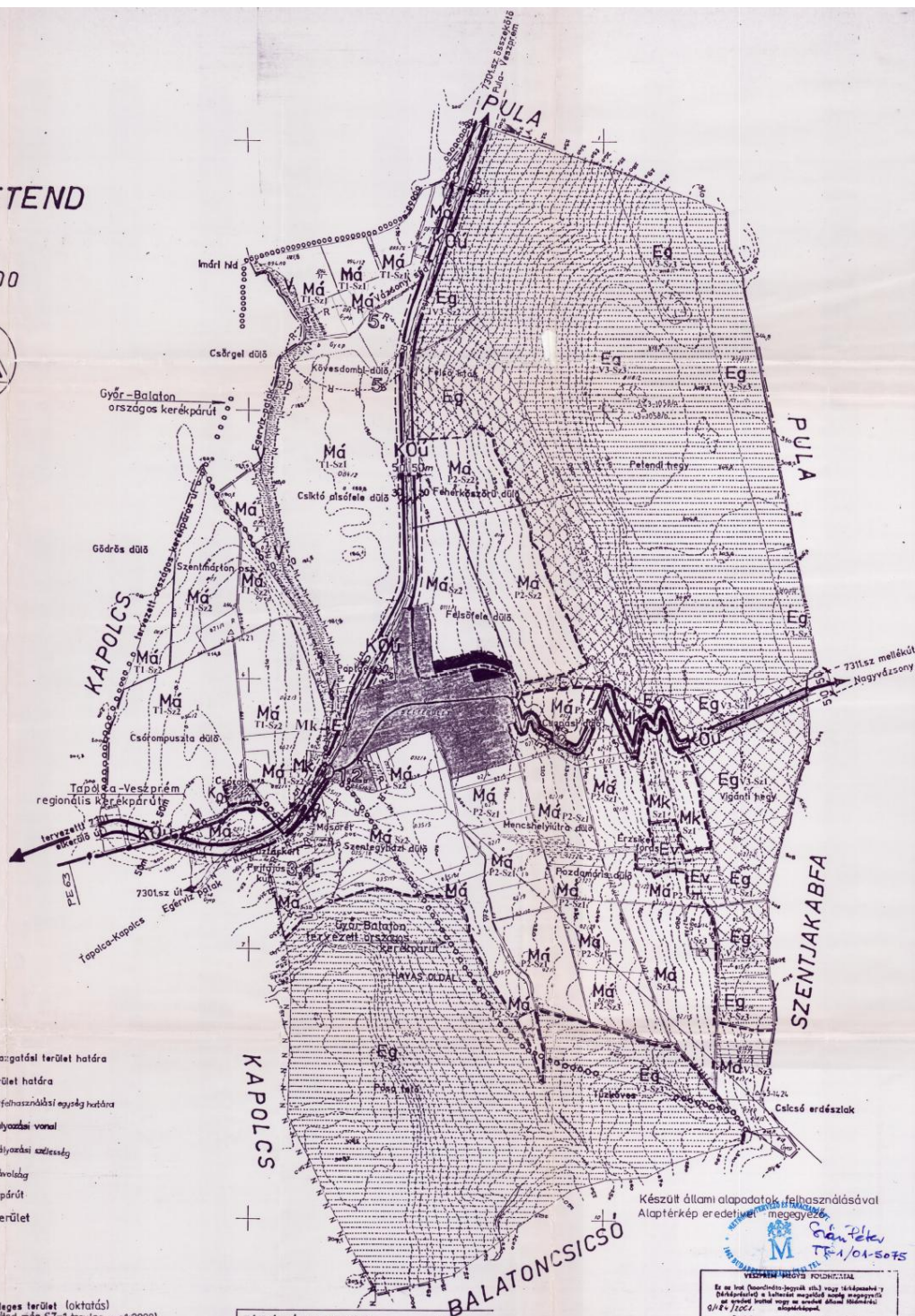


Közfoglalt terület (oktatás)
(Késd máj. 52-1 terülpv. m=2000)
Közfoglalt terület-közút

Erdőterület - védelmi
Erdőterület - gazdasági
Mezőgazdasági terület - kertes
Mezőgazdasági terület - dűltárolás
Vízgazdálkodási terület
Régiészeti terület (lelőhely) határa
Nemzeti park határa
Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
egyben vízminőségvédelmi terület
Nagy köznyomású földgázvezeték

Tájképvédelmi terület	T1
Szennyeződések érzékenysége fokozottan érzékeny terület	Sz1
érezékeny terület	Sz2
kevesbé érzékeny terület	Sz3
Erózióknak fokozottan kitért terület	P2
Vízminőség védelmi terület	F1
Ökológiai hálózat által érintett egyéb terület	V3

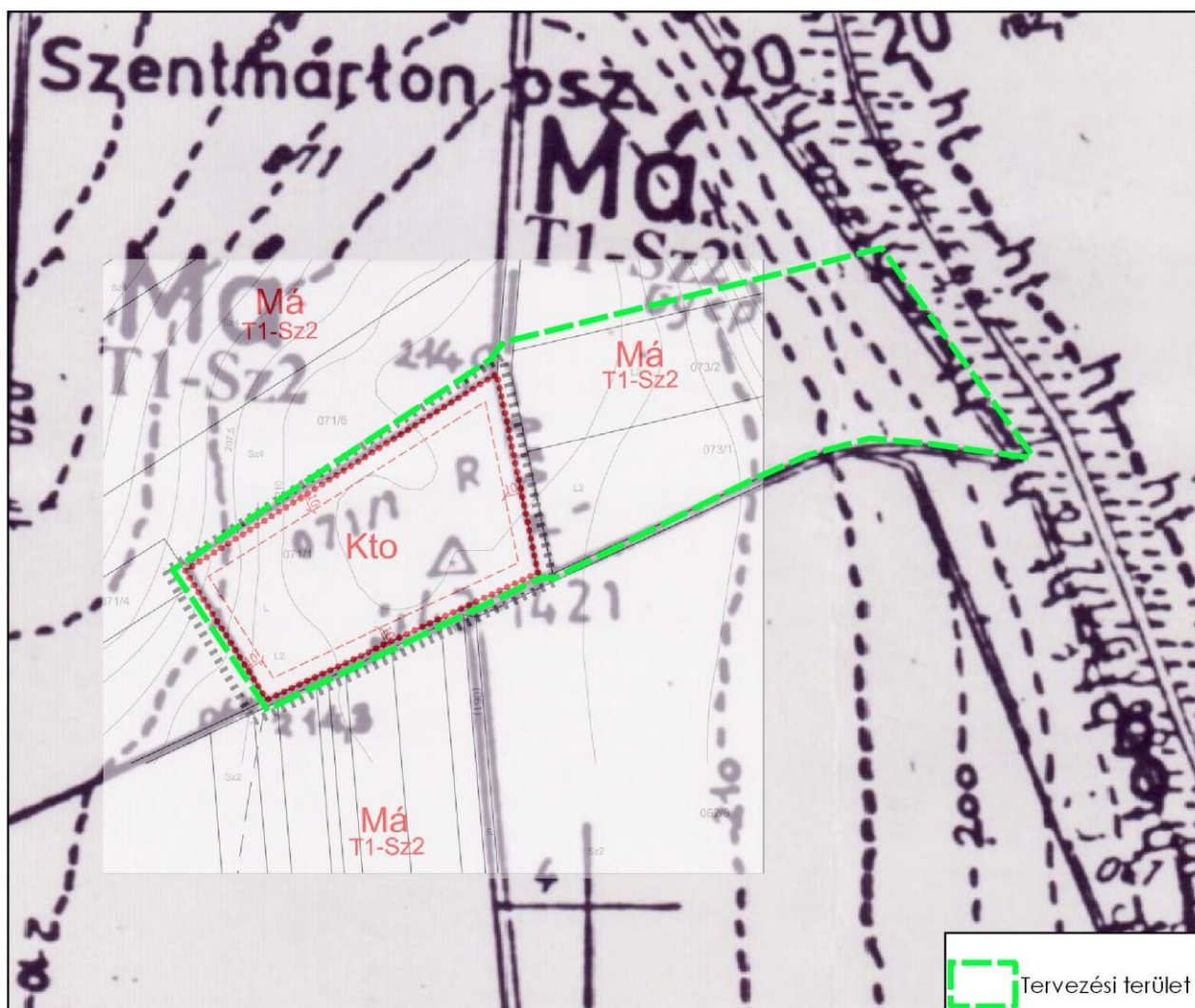
Megjegyzés: A teljes belterület csúszásveszélyes terület



Készült állami alapadatok felhasználásával
Alaptérkép eredetivel megegyezően



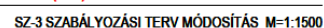
		METRÓBER TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KÖRLAÓTAL FELELŐSÉGS TÁRSASÁG	
1062 BUDAPEST VI. KER. ANDRÁSSY UTJA 11.			
Megnevezés Végfelvétel Ünkormányzat Polgármesteri Hivatal 8253 Végfelvétel Kossuth uia 34.	Cím 2004.08.		
Műve megnevezése Végfelvétel község Településrendezési Terve	Tervezés 694/2004		
Füg. megnevezése SZABÁLYOZÁSI TERV (költerület)	Füg. megnevezése 140.000		
Ez a terv a Műhely Tervezési és Tervezési Kft. szellemi tulajdon, engedély nélkül másolható, jogszabályok változásai közzéadására.			
Tervező Kőrösi Péter 06-30-460-0000	Rajzoló Ádám 06-30-460-0000	Helyszín János 06-30-460-0000	Vezető 06-30-460-0000

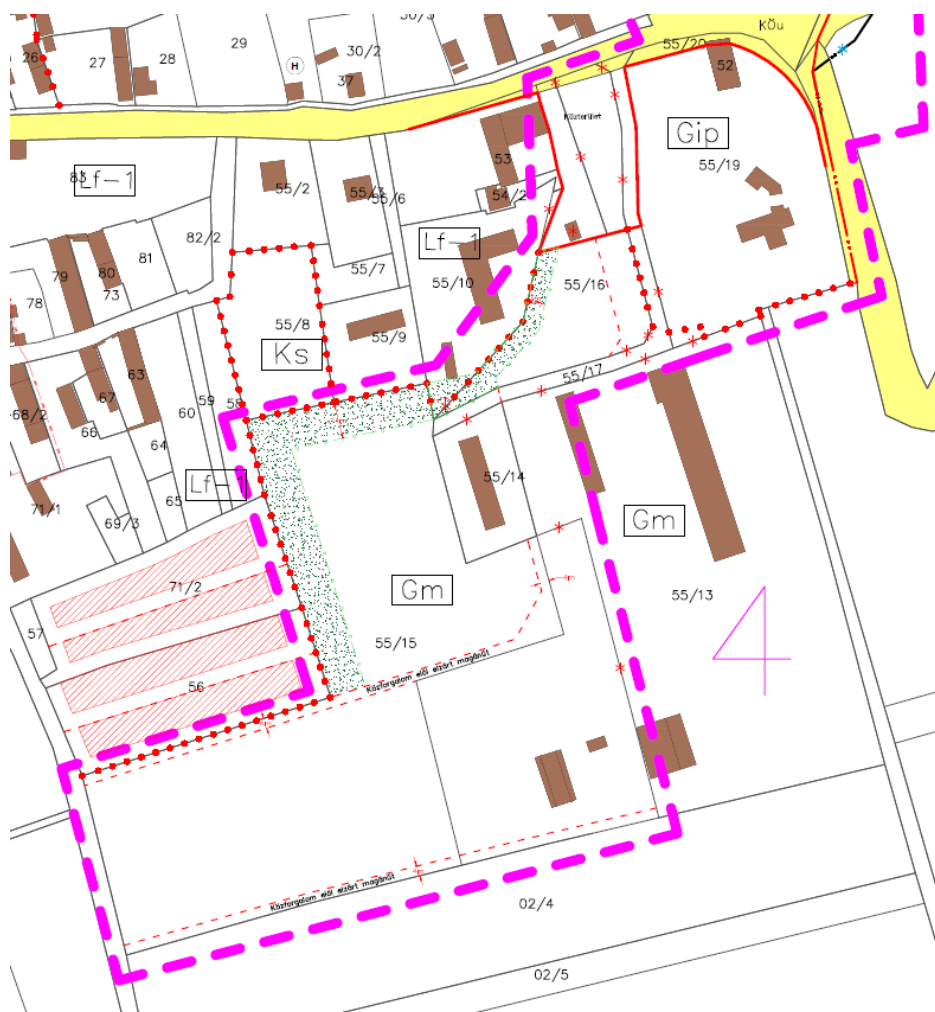
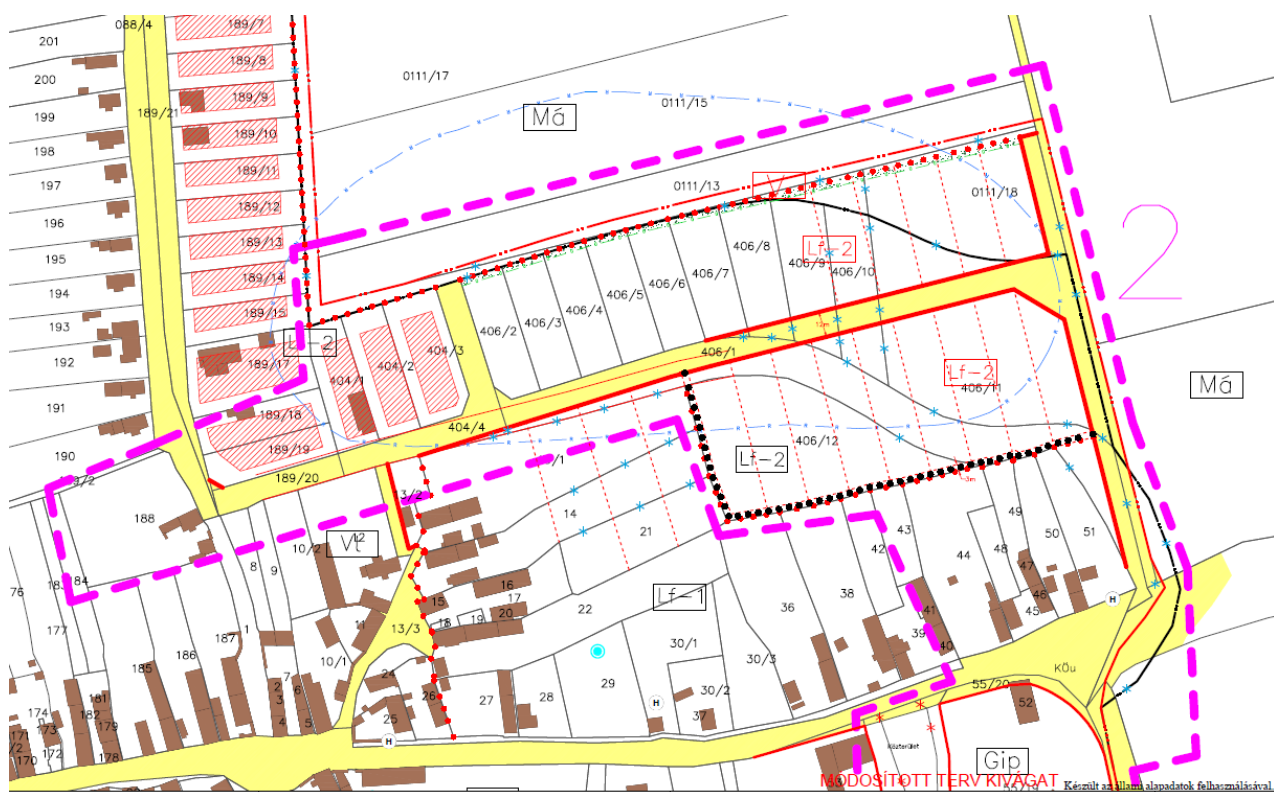


1. tervezési terület – külterületi szabályozási terv részletek egymásra szerkesztve (2005-ös eredeti szabályozási terv, rajta a 071/1 hrsz.-ú területre elfogadott 2016-os módosító szelvény)



Belterületi szabályozási terv szelvények 2005





Belterületi szabályozási terv módosításai 2022.

Előírások a Kto övezetre a Módr.2016 alapján:

"23/A. §

(1) Az Szt-2 jelű Szabályozási terven „Kto” jellel jelölt övezetben turisztikai, oktatási és kulturális funkciókkal összefüggő épületek és azok kiszolgáló épületei létesíthetők

(2) Az övezet beépítési paraméterei a következők:

Minimális telekméret: 1 ha

Maximális beépíthetőség: 2%

Az épületek maximális építménymagassága: 5,5 m

Minimális zöldfelület: 70 %

(3) Az övezetre vonatkozó speciális előírások:

a tervezett elő-, oldal-, hátsóker: 10 m

csak áttört kerítés létesíthető a létesítendő épület(ek) körül, a telek legfeljebb 30%-án;

épületek a helyi hagyományokat figyelembe vevő anyaghasználattal, 35-45 fokos magastetővel létesíthetők

a telekhatárok mentén honos fafajokból álló fa és cserjesor telepítendő

épület elhelyezéshez látványterv készítendő a vonatkozó jogszabályok szerint.”

(4) A telken belül létesítendő zöldfelületet ligetes fásítással kell kialakítani, melynek során csak a térségben honos fafajok telepíthetők.

(5) Épület kialakítása (kivéve, ha csak raktározási funkció létesül) a közművesítés vonatkozásában a következők biztosítása esetén lehetséges:

– villamosenergia-szolgáltatás

– vízellátás

– közműves szennyvízelvezetés vagy az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés illetve egyedi szennyvíztisztítás.”

Előírások az Má (T1-Sz1) övezetre a HÉSZ alapján:

"21. §

(1) A szabályozási terven általános (árutermelési) mezőgazdasági rendeltetésű területként lehatárolt területek, ill. övezetek más terület-felhasználási egységbe, ill. övezetbe csak a szabályozási terv módosításával sorolhatók át.

(2) a település fejlesztését szolgáló belterületbe (beépítésre szánt terület) bevonásokat a beépítés ütemének megfelelően, szakaszosan kell végrehajtani.

A művelésből való kivonásig, az eredeti művelési ágnak megfelelően kell az ingatlanokat hasznosítani.(0111/1 Hrsz)

(3) Beépítési lehetőségek árutermelési mezőgazdasági területeken:

a) szántóföldi művelés esetén, 20 ha-nál nagyobb telken, a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek a 0,1%-át, illetve az 500 m²-t nem haladhatja meg;

b) gyepterületi művelési ágú, 5 ha-nál nagyobb telken, hagyományos, almos állattartó és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve a 400 m²-t nem haladhatja meg;

c) művelt gyümölcsültetvény esetén 3 ha-nál nagyobb telken a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és a lakófunkciót is kielégítő épület építhető, és a beépített alapterület a telek 0,5%-át, illetve az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

d) a telkek művelési ága a beépítés feltételeként akkor fogadható el, ha az a telek területének legalább 80%-án meghatározó.

(4) A település Ma jelű övezetei a felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny Sz-1) és érzékeny (Sz-2) minősítésűek. Szabályozási tervünk jelölő az aiövezeti határokat, ahol a BtSz 31. §-ában, ill. 32. §-ában meghatározott termelés folytatható.

(5) Mezőgazdasági területeken gazdálkodás a következő környezeti feltételek riztósítása mellett történhet:

1. a mezőgazdasági övezetek területén kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek során a levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. területre vonatkozó szennyező anyag kibocsátási határértékek teljesülnek.

2. a mezőgazdasági övezetek területén bűzt, ill. diffúz légszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

3. a mezőgazdasági övezetek területén a felszín alatti vízkészlet használata (pl.: öntözési célra) csak vízjogi engedély alapján történhet.

4. mezőgazdasági rendeltetésű terület szennyvízzel történő öntözése nem engedélyezhető,

1. a káros, ill. veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a kezelés helyén, a vonatkozó jogszabályok szerint kell megoldani a zárt tárolóba vezetés előtt.

g) szilárd és folyékony hulladékok csak a kijelölt területeken helyezhetők el.

h) amennyiben a mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során a 98/2001. (VI. 15.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladék keletkezik, azt a hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladékfajtaként elkülönítetten kell gyűjteni, és a környezetszennyezés nélkül tárolni..

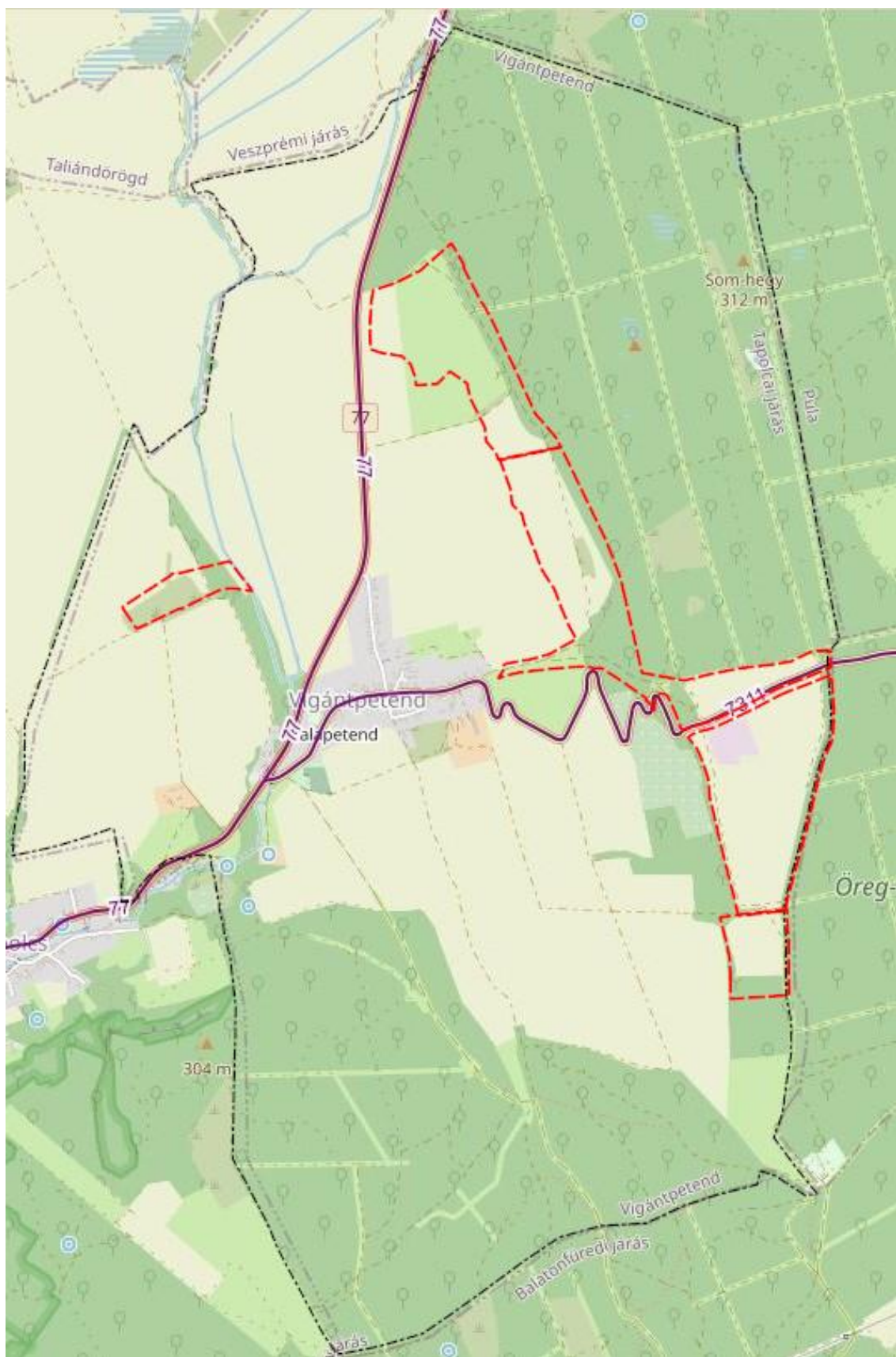
i) robbanás- és tűzveszélyes, továbbá veszélyes anyagok felhasználása és tárolása csak a környezet veszélyeztetése, szennyezése nélkül, a vonatkozó biztonsági és egyéb előírások betartásával folytatható.

j) zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény csak abban az esetben üzemeltethető, ill. engedélyezhető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység csak abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a 8/2002. (III. 23.) KöM-EÜM rendeletben meghatározott védendő létesítmények környezetében a rendeletben előírt határértékeket nem haladja meg."

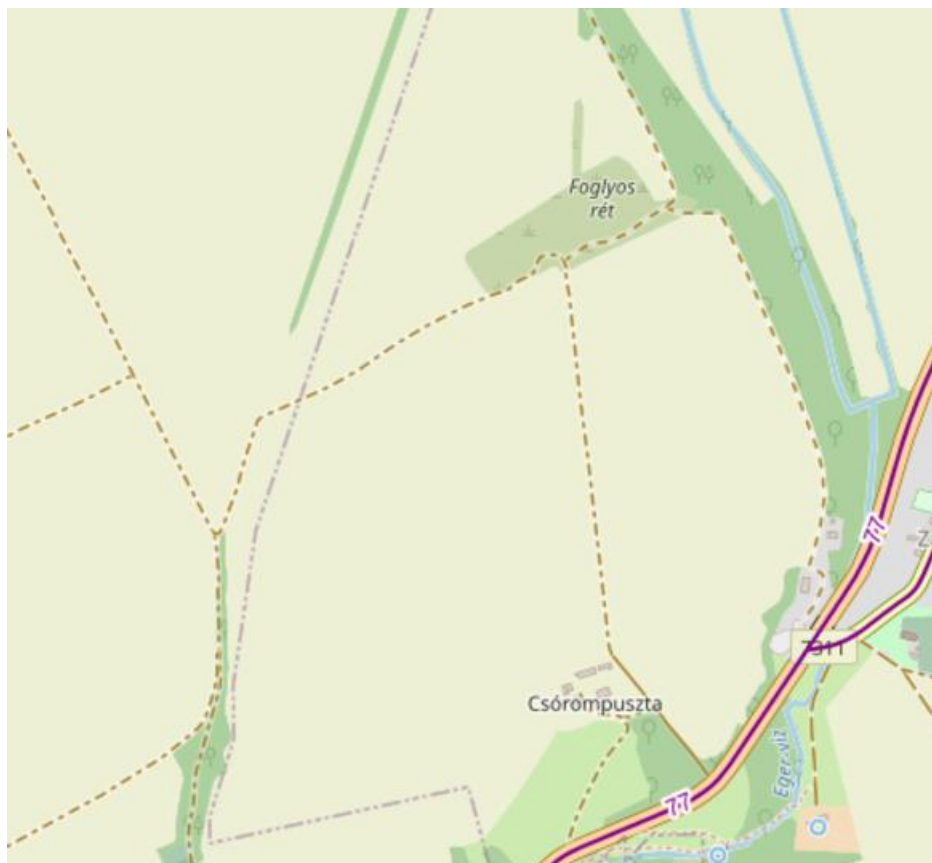
1.4 Közlekedés, közművek ismertetése

Az 1. tervezési terület dél felől a 77. főútról lekanyarodva egy mezőgazdasági úton közelíthető meg, Csórompuszta nevű településrészen keresztül, amely a sziklaházat területéhez kapcsolódó parkolóig aszfalt burkolatot kapott. A tervezési területet elérve az út elágazik nyugati és keleti irányba, jobb oldalon található a 8+1 férőhelyes parkoló. A rövid keleti irányú útszakaszt követően az út földútként tovább halad észak felé a 071/1 hrsz.-ú terület keleti oldala mentén, leválasztva a tervezési terület keleti egységét képező 073/1-2 hrsz.-ú területeket. A földút nem teljesen illeszkedik a 072 hrsz.-ú telkére. A 073/1 hrsz.-ú terület déli oldalán is halad egy leágazó útszakasz nyugat felé a patak völgy irányába. A 073/1-2 hrsz.-ú területen áthalad egy további észak-dél irányú útszakasz, amely a „Malmok és források útja” részét képező Vigántpetend – Taliándörög „Nyájfürkésző” túraútvonalhoz tartozik. A tervezési terület keleti oldalán húzódó 074 hrsz.-ú út teljesen beerdősült, jelenleg nem közlekedhető. A tervezési terület két felét elválasztó úton nincs jelentős forgalom, többnyire vadászok, ritkábban mezőgazdasági munkagépek haladnak el rajta, azonban a turisztikai területhasználat teljes nyugalma érdekében javasolt az átmenő útszakasz kiváltása, amely nyugat vagy kelet felé történő elkerüléssel is megoldható a környező mezőgazdasági utakon, akár a beerdősült út kitisztítása is lehetséges ennek érdekében.

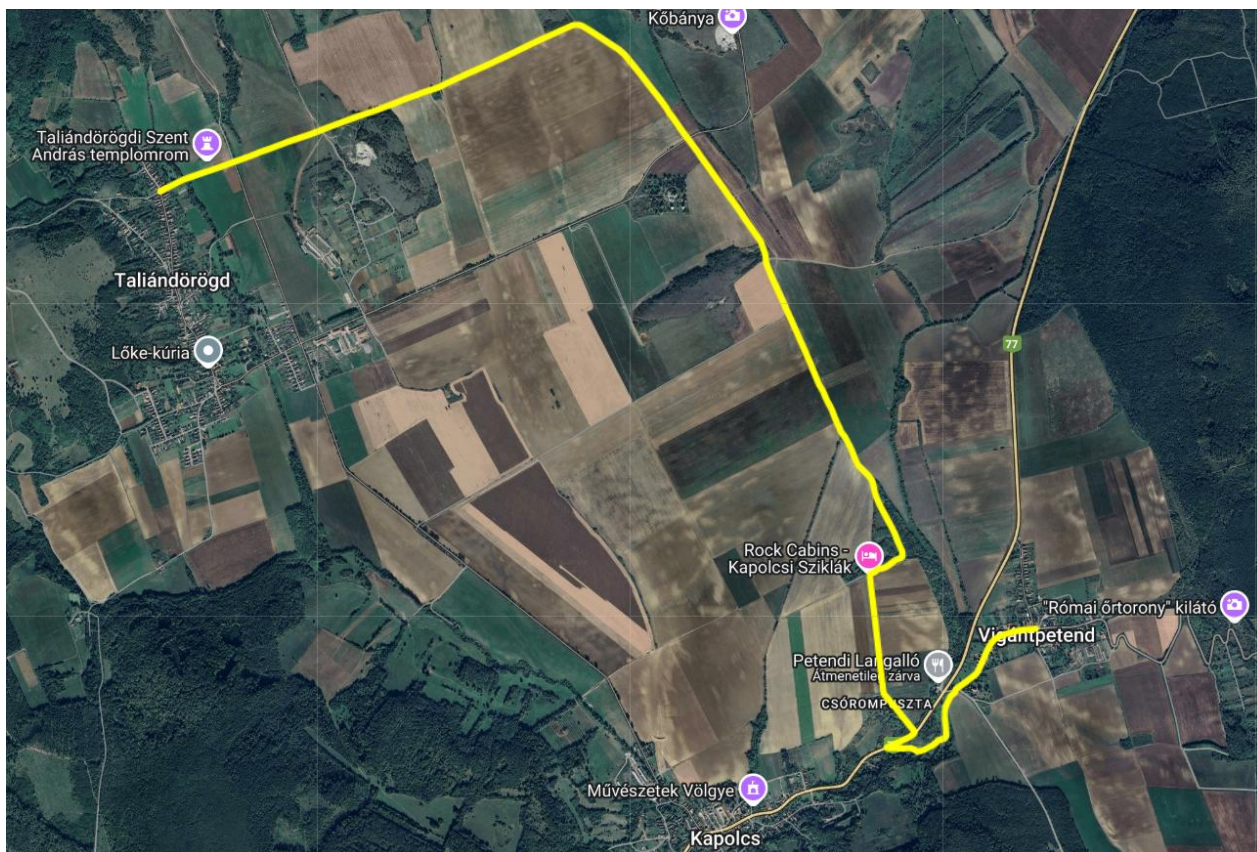
A 2. tervezési területen keresztül megy a 7311 sz. mellékút, erről letérve közelíthető meg a napelemes erőmű, földúton. Ezen kívül földutak, mezőgazdasági utak tárják fel a területet.



Vigántpetend, Közlekedési hálózat (forrás: KIRA)



1. tervezési terület közlekedési hálózata (forrás: KIRA)



Vigántpetend – Taliándörögd túraútvonal (forrás: <https://malmokvolgye.hu/>)

Közművek

Az 1. tervezési területen közüzemi villamosenergia-ellátás a déli mezőgazdasági út felől biztosított, az ellátás kapacitás-bővítése folyamatban van. A közüzemi ivóvíz-ellátás és a szennyvízelvezetés bekötése a 071/1 hrsz.-ú telek dél-nyugati sarkánál van – ezt az e-közmű térkép nem jelöli. A 071/1 hrsz.-ú terület déli oldala mentén hírközlési hálózat halad. Vezetékes gáz nincs a területen.

A 2. tervezési terület közművesítetlen.



Közmű térkép (forrás: e-epites.hu)

1.5. Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat, a tervezési terület bemutatása

1.5.1. Történeti előzmények

Az 1. tervezési terület és a tőle délre kb. 700 méterre fekvő Csórompuszta egykor egy majorsághoz tartozott. Csórompusztán voltak részben ma már átépített főépületek és Csóromföldén a cselédségi-kiszolgáló épületek. A két területet a 061 hrsz.-ú földút köti össze. Az 1783-ból származó I. katonai felmérésen még nem látni nyomát a majorságnak, 1852-ben viszont egyértelműen kivehető a II. katonai felmérésen, és az 1858-as kataszteri térképen is. A falu a kelet felé haladó, mai Kossuth utca mentén kezdett kiépülni, később bővült keresztirányú és hurkosan kapcsolódó utcákkal. A 7301. jelű Veszprém-Tapolca-Lesencetomaj összekötő út észak felé forduló szakasza még az 1941-es térképen sem látható, később alakulhatott ki. Az összekötő út 2013-tól viseli a 77. sz főút nevet. Történeti térképek az 1. tervezési területre (forrás: mapire.eu):



I. katonai felmérés 1783



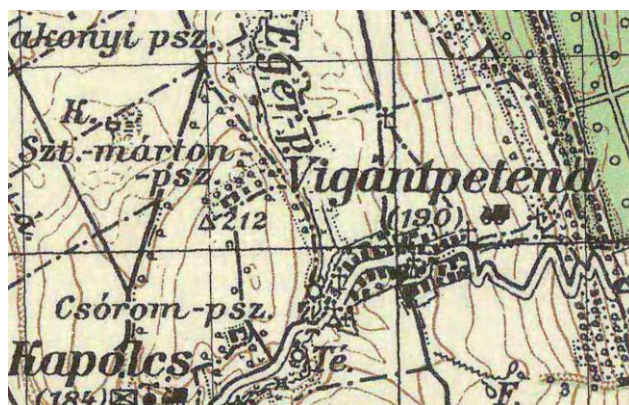
II. katonai felmérés 1852



Kataszteri térkép 1858.



III. katonai felmérés 1869-1887



IV. katonai felmérés 1941

1.5.2. Településszerkezet

Vigántpetend közigazgatási területe 1117,56 hektár, melyből 37,35 hektár belterület. A belterületről nyugatra a települést délnyugatról észak felé haladva átszeli a 77. főút Veszprém irányába, melynek jelentős szélesítését irányozza elő a hatályos külterületi szabályozási terv, továbbá dél-nyugati irányba egy elkerülőutat is kiszabályoz, amellyel a főút Kapolcs belterületét északról kerülné meg. Vigántpetend központi belterülete a 7311 hrsz.-ú országos mellékútra (Kossuth utca) – mint gyűjtőút –, valamint az arról merőlegesen, ill. hurkosan leágazó lakóutcákra, kiszolgálóutakra szerveződik. A Kossuth u. József A. u., Arany J. u. és Petőfi u. utcásorosan fűzik fel a telkeket, míg a Kossuth utcáról leágazó néhány zsákutca halmazos telekcsoportokat fognak össze. A belterületről elkülönülő településrészek a 77. főút nyugati oldalára eső szigetszerű beépített területek: Csórompuszta egykori majorság telekcsoportja, a főút mellett található vendéglő és hozzá kapcsolódó telkek – szintén egykori majorság –, valamint a Kapolcsi sziklák turisztikai területe, amely a legtávolabb helyezkedik el a belterületről és a főúttól.

A belterület nagyobb részét természetesen a lakóterület teszi ki, amelynek fejlődési iránya az Arany János u. felé lett kijelölve a hatályos településrendezési tervben. A Kossuth u. középső részén kijelöltek egy vegyes rendeltetésű tömböt, amelyet az Ady u. tár fel, habár az intézmények inkább a Kossuth u. mentén elszórtan helyezkednek el, a vegyes rendeltetésű tömb kiszabályozott feltárása nem valósult meg. A belterület dél-keleti részén koncentrálódnak a gazdasági területek, amelyeken mezőgazdasági üzemek működnek. A lakó és gazdasági területek között betervezett védelmi erdősáv nem valósult meg. A Kossuth u. elején található a község temploma és temetője, míg a sportpálya a lakóterületek között megbújva helyezkedik el. A főútca nyugati végén egy nagyobb közpark van kijelölve, míg a keleti végén az eredeti településszerkezeti terven jelölt zöldterületet már megszüntették, a hatályos tervrészleteken közlekedési területként látható.

A külterületen a nagyobb összefüggő erdőterületek az észak-keleti és a déli részekén találhatóak, míg a belterület körül, a település középső és észak-nyugati részén mezőgazdasági területek helyezkednek el. A település zártkerti területe a keleti részén található, nem jelentős, kisszámú gazdasági épület található itt. A külterület nyugati részén észak-déli irányban folyik át az Eger-víz nevű patak, melyhez észak-keletről csatlakozik a Vázsonyi-séd nevű kisvízfolyás.

A külterületi beépített területek közül Csórompuszta különleges oktatási területként jelölt, míg a vendéglő tömbje kertes mezőgazdasági terület. A 076 hrsz.-ú malom épület telke Ki jelű különleges idegenforgalmi terület. A tervezési területhez tartozó 071/1 hrsz. (Kapolcsi sziklák) különleges beépítésre nem szánt turisztikai, oktatási területként (Kto) és övezetként van meghatározva, míg a vele szomszédos 073/1-2 hrsz., a tervezett fejlesztési terület általános mezőgazdasági területfelhasználásban (Má T1-Sz1) és övezetben van (az övezeti előírásokat a tervi előzményeknél bemutattuk).

A több részletben fellelhető hatályos településrendezési tervlapok alapján újraserkesztettük a településszerkezeti tervet, így a következő oldalon látható a hatályos területfelhasználás rendje. A szerkesztés során az alábbiak szerint jártunk el:

- Az alaptérképi elemeket (telekhatár, hrsz., belterület határ, szintvonalak) az aktuális adatszolgáltatás biztosította.
- A területfelhasználási egységek határát a kül- és belterületi szabályozási tervlapokon jelölt övezetek és szabályozási vonalak alapján határoztuk meg. A hatályos terv alapján rajzoltuk át a tervezett kerékpárút, a helyi természetvédelmi terület, a vízjárta terület határát, és a nagynyomású földgázvezeték nyomvonalát. A településrészek helyneveit átvettük.
- A térségi övezetek és az egyéb védett területek (régészeti lelőhely, nemzeti park határa, műemlék épület) lehatárolását az aktuális adatszolgáltatásból vettük. A helyi védelem alatt

álló épületet a településképi rendelet alapján jelöltük.

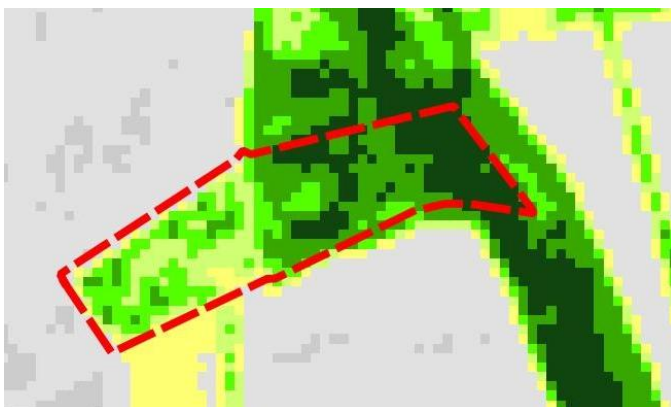
- Nehézséget okozott a külterületi szabályozási terven a 77. főút és a 7311. mellékút szélesítését előírányzó szabályozási vonalak értelmezése, mivel ezeknek az útfejlesztéseknek a területei más tervlapokon – településszerkezeti terv, belterületi szabályozási terv – nem jelennek meg, hanem a közúti közlekedési területeket csak a meglévő telekhatárokig jelölik. A hatályos településszerkezeti terv – amennyi látszik belőle – nem jelöli közlekedési területként az útszélesítés, ill. a tervezett elkerülő út területét sem, ezért bizonytalan, hogy ezek valódi szabályozási vonalnak tekinthetők-e. Az útszélesítés mértéke (60 m és 35 m) nem életszerű, túlzottan nagy területeket érintenek az utak melletti telekből, ami több esetben ellehetetlenítené a jelenlegi területhasználatokat, és védett természeti területeket is érint. A szabályozási vonalak feltehetőleg nem konkrét úttervek alapján kerültek meghatározásra, csak egy átlagos területbiztosítást kívántak szabályozni, azonban ennek kötelező telekhatárként történő alkalmazása túlzott és indokolatlan korlátozást jelentene. Az alaptérképen látható, hogy az azóta történt telekalakítások során nem is vették figyelembe ezeket a szabályozási vonalakat. A fenti indokok miatt a külterületi szabályozási vonalakat távlati útfejlesztés területbiztosításaként értelmeztük, és nem a területfelhasználási egység határaként.

1.5.3. Domborzat, felszínborítás



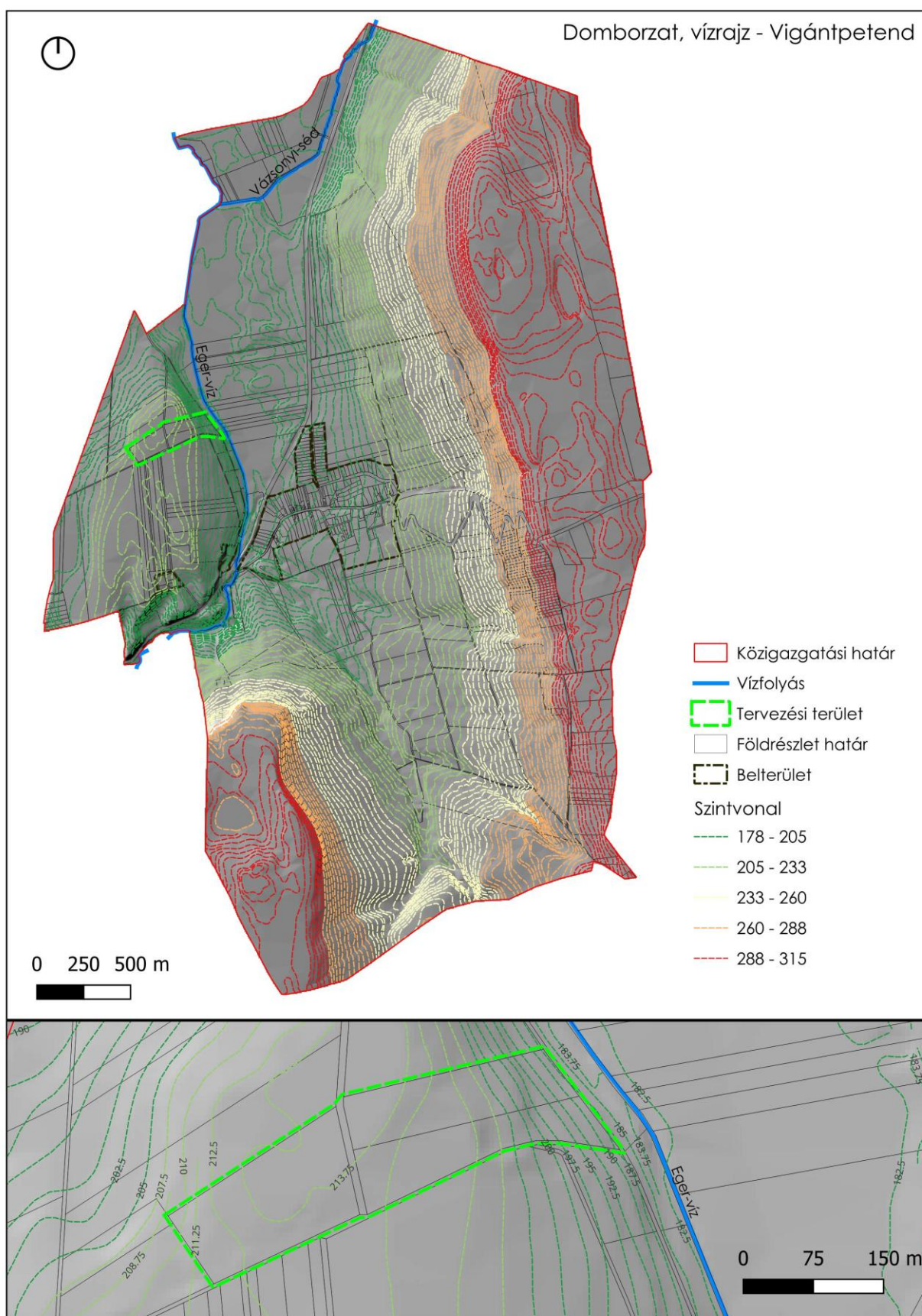
A következő oldalon lévő domborzati ábrán látható, hogy települést körülölelik a dombok: délről és keletről a magasabban fekvők, míg nyugatról egy közepesen magas dombhát húzódik, itt található az 1. tervezési terület, amelynek nagy része szűkebb környezetét tekintve egy magasabban fekvő platón helyezkedik el (kb. 210-213 m tfm). A tervezési terület nyugati felén nincs jelentősebb szintkülönbség, a keleti fele a patak irányában fokozatosan, a patakhoz közeledve erősebben lejt (210-185 m tfm). A 071/1 hrsz.-ú telek szállásépületekkel lazán beépített, az építmények kivett területén kívül a telek fennmaradó része fás, ligetes zöldfelület, legelő művelési ágú. A szintén legelő művelési ágú 073/1-2 hrsz.-ú földrészlet főleg cserjékkel, fiatalabb lombhullató fákkal sűrűn benőtt terület, benne egy 34-45 m átmérőjű tisztással. A területrészek eltérő vegetációs aktivitását jól szemlélteti az alábbi NDVI térkép.

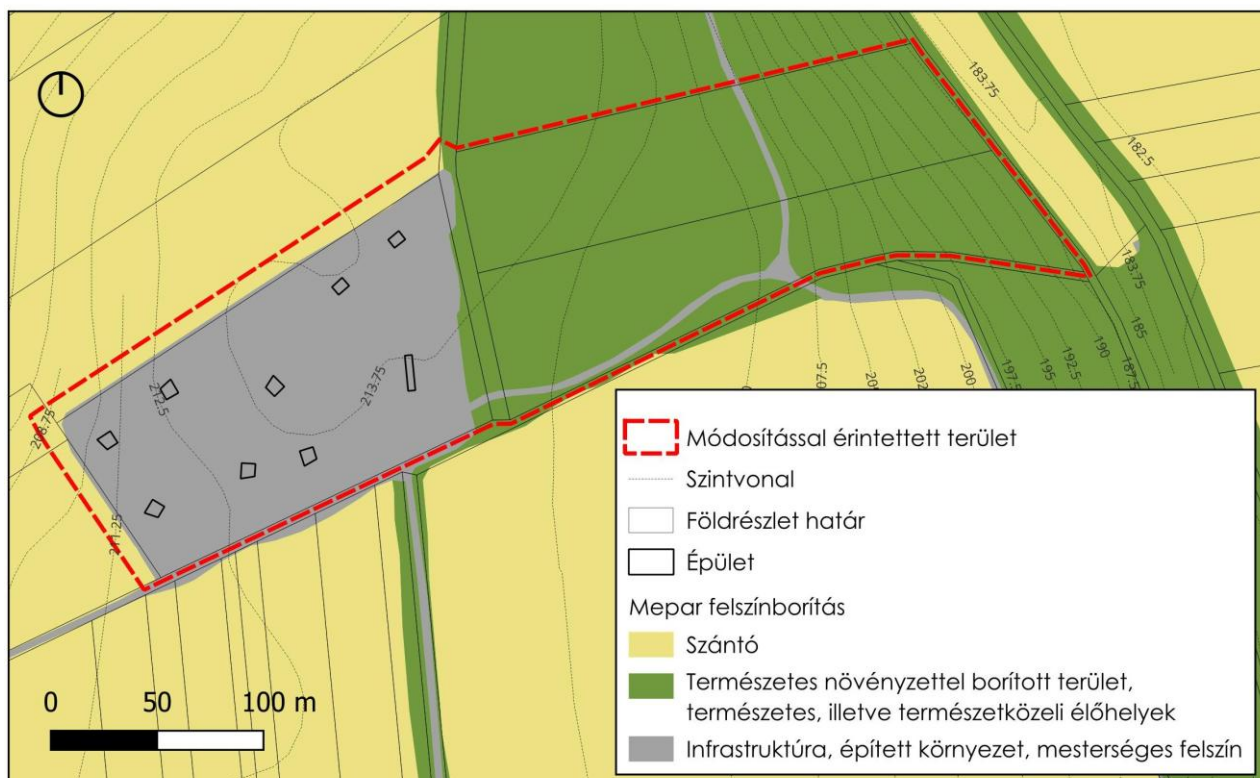
A területet szilárd burkolat nélküli mezőgazdasági utak tagolják. A MEPAR felszínborítási besorolása szerint a tervezési terület „gyep”. A tervezési területet védett természeti terület nem érinti, a patak felé eső részterületre ráfed az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete (lásd a területrendezési vizsgálatnál). A patak menti területek helyi természetvédelmi terület részét képezik.



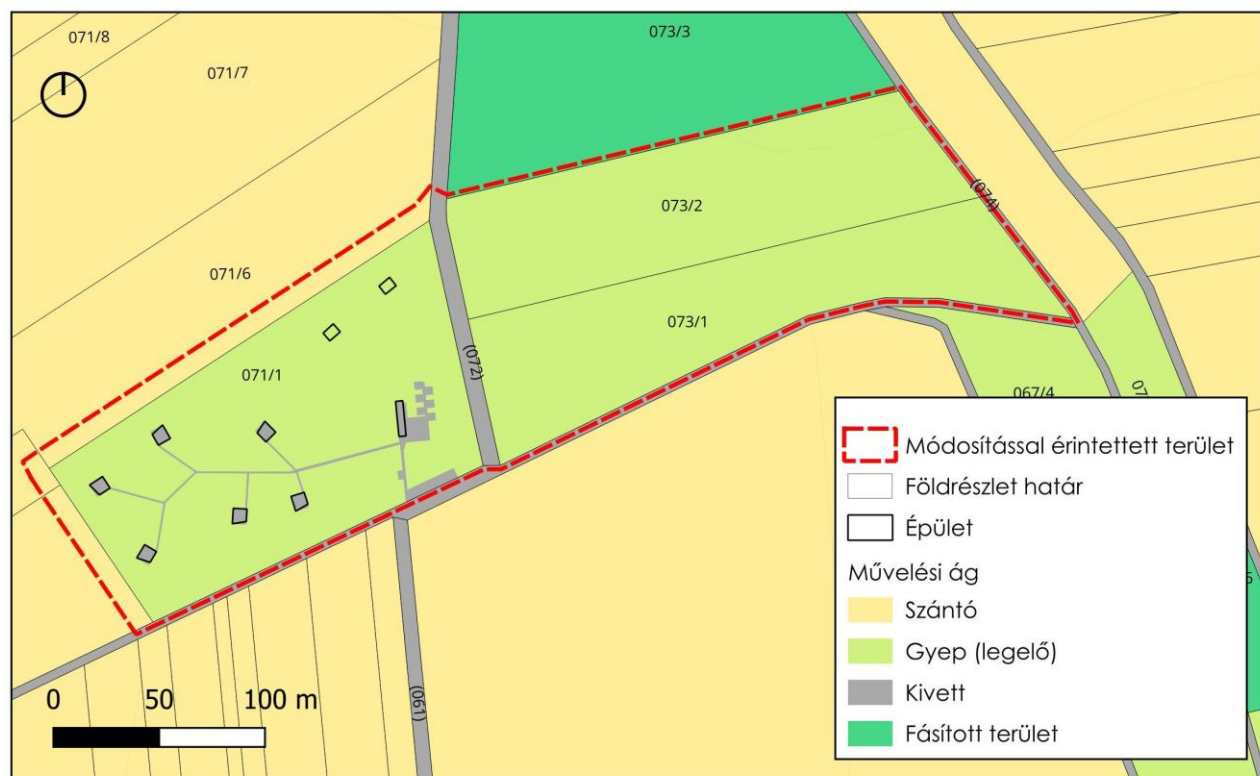
NDVI	
1 - 29	
29 - 71	
71 - 121	
121 - 149	
149 - 162	
162 - 177	
177 - 193	
193 - 210	
210 - 227	
227 - 255	

Vigántpetend – 1 -2. tervezési terület, NDVI - normalizált különbség vegetációs index, 2024. szeptember
(forrás: <https://raster.lechnerkozpont.hu/apps/copernicus/>)

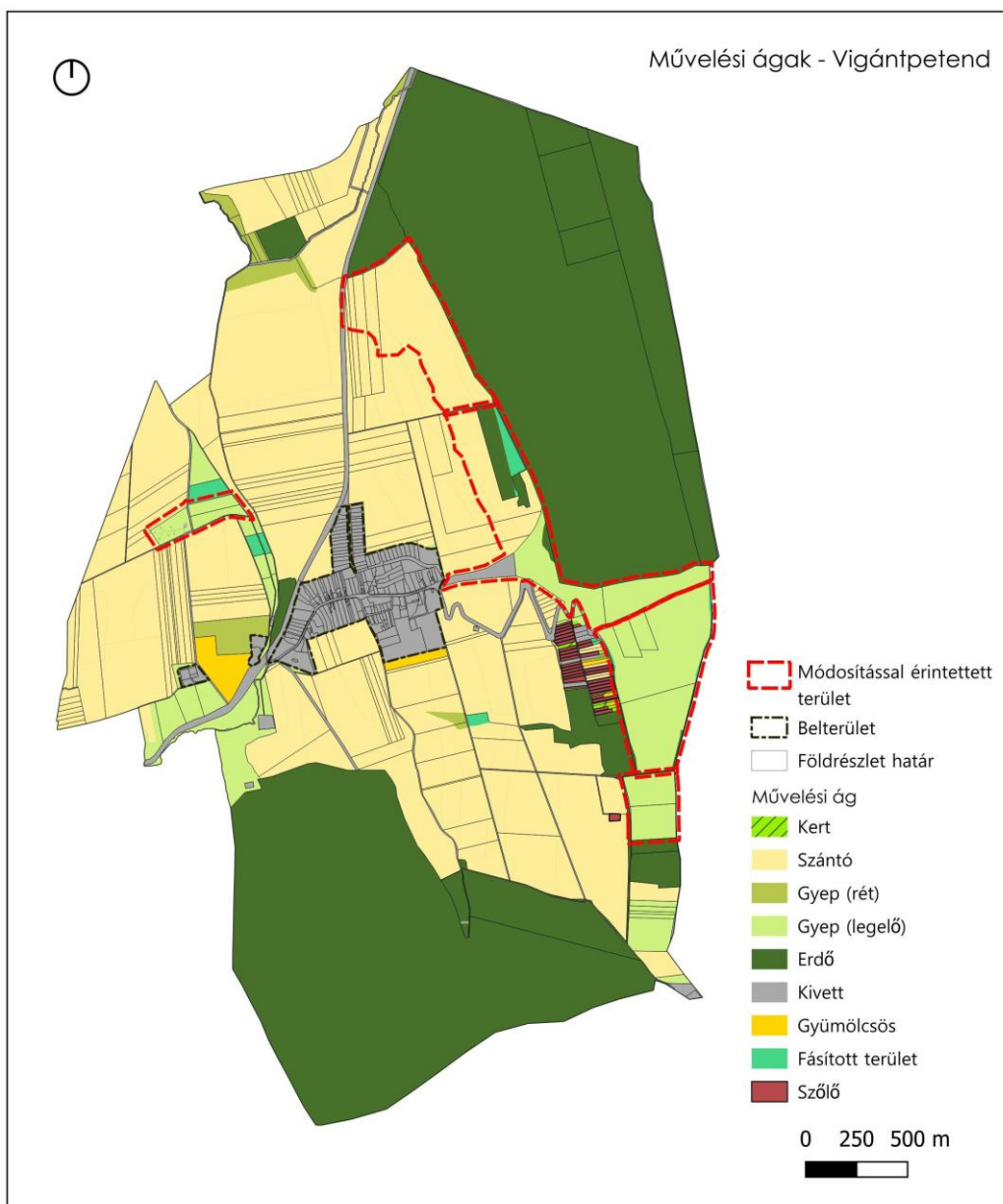




MEPAR felszínborítás, 1. tervezési terület



Művelési ágak 1. tervezési terület



Művelési ágak, Vigántpetend

A 2. tervezési terület északi része a nyugati kitettségű domboldalon, déli része dombháton helyezkedik el. Északon szántó, délen gyepl (legelő) művelési águ területek alkotják, melyek közül a középső területek már jelentős részben befásultak, a többi terület azonban láthatóan művelt – kivéve a 012/4, 012/5 hrsz.-ú területeket, amelyeken egy napelemes erőmű került letelepítésre. A mezőgazdasági térségbe tartozó területek közül azokat, amelyek nyilvántartott erdőterületek, vagy fásított területek, nem javasolt mezőgazdasági területbe visszatorolni, hiszen ott megvalósult a hatályos tervben előirányzott tervezett erdő. Fentieket megerősíti a MEPAK felszínborítottság térképe és az NDVI térkép is, amelyeken mesterséges felszínként kirajzolódik a napelemes erőmű területe.





Módosítással érintett terület

Belterület

Földrészlet határ

Mepar felszínborítás

Szántó

Gyep

Ültetvények

Természetes növényzettel borított terület, természetes, illetve természetközeli élőhelyek

Infrastruktúra, épített környezet, mesterséges felszín

Nyílt vízfelület

Elsősorban nem mezőgazdasági hasznosítású kistáblás területek

0 250 500 m



1.5.4. Területhasználat, beépítettség, épített környezet

1. tervezési terület:

A **071/1 hrsz.-ú 19 259 m² területű teleken** szabadon álló beépítési móddal 8 db szállásépület (kabinház), egy központi épület (recepció és gazdasági épület), 2 nyitott pavilon, 1 kápolnaszerű fa installáció, kemence, közműépítmények helyezkednek el. A telek beépített területébe a kabinházak és a központi épület tartoznak bele. A pavilonok jelenleg pergolával vannak lefedve, ezért nem minősülnek épületnek, a beépítettségbe nem számítanak bele. A talajtól elemelt járófelületeknek köszönhetően a beépített területen kívül alig van ténylegesen burkolt felszín. A telek meglévő zöldfelülete (~96%) bőven megfelel az előírt 70%-nak.

A **071/1 hrsz.-ú telek meglévő beépítettsége** a következőképpen alakul:

Gazdasági és recepció épület:	53,36 m ²
I-VI. Kabinház:	6 x 39,35 m ²
VII-VIII. Kabinház:	2 x 42,25 m ²
Összesen:	373,96 m² = 1,94%

A terület 8+1 férőhelyes parkolója a délkeleti részen, a megközelítő út mellett található. Az egyes épületek csak gyalogosan egy bürösétányon keresztül közelíthetők meg. A 8 db kabinházból 6 kb. 80%-os kihasználtsággal működik, a 2 utóbb létesült épület kihasználtsága még alacsonyabb, 70% körüli, de várhatóan emelkedni fog. A szálláshely üzemeltetését az utóbbi időben a Hello Wood maga vette át, azóta emelkedett a szolgáltatás színvonala, amelyet folyamatosan igyekeznek magas szinten tartani, a személyzet létszámát is +2 fővel növelték az utóbbi időben. A szolgáltatásokat bővítették és további bővítését tervezik, pl. a szomszédos telken egy méhcsaládot helyeztek el, mézpergető workshopokat tartanak, saját „Hello Wood” mézet készítenek. Szélesíteni kívánják a vendégkört, ezért kialakítottak egy babás és egy kutyás kabinházat.

A területen további fejlesztésként finn szauna kialakítása, a parkoló fedése, fedett pavilon kialakítása tervezett. A meglévő épületekkel a megengedett 2% beépítettséget majdnem kihasználták. A pavilonokat eredetileg fedetten készítették el, azonban így a beépítettség meghaladná a megengedett 2%-ot, ezért pergolával kellett kialakítani. A fedett pavilonok kialakítása már (+ 2 x 15,26 m²) összesen 404,48 m² beépített területet, 2,1%-os beépítettséget eredményezne. Ez és az egyéb tervezett fejlesztések megvalósítása +1% beépítettséget igényel. A mellékelt helyszínrajzokon az is látható, hogy az egyik pavilon részben az építési helyen kívül helyezkedik el, ezért szükséges az építési hely felülvizsgálata is.

A fából épült kabinházak „kapolcsi sziklák” nevet viselik, ami utal az épületek megjelenésére, mivel szikla formát utánoznak. Az épületek – noha nem a hagyományos építészeti arculatot képviselik – a természeti formák és színek megidézése, a természetes anyagok alkalmazása által illeszkednek a tájképbe, üdítő példái a kortárs építészetnek. Az egyedi, innovatív formavilágnak köszönhetően a terület településképi szempontból is sajátos karakterű egységet alkot. A meglévő épületek az 5,5 méteres építménymagasságnak megfelelnek.

A 073/1-2 hrsz.-ú, fás-cserjés területen épület nem található, a tisztás szélén 10 kaptárban egy méhcsaládot helyeztek el. A két telek összevonása tervezett, együttes területük 26 407 m². A földutakat leszámítva a teljes terület zöldfelülettel borított, kb. 24 172,82 m² területen, melynek kb. 84%-át fedi fás szárú növényzet, ami a teljes terület 77%-a. A területen áthaladó földút a túraútvonal részét képezi.

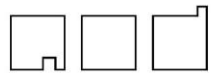
A 073/1-2 hrsz.-ú terület a meglévő szálláshelyek távlati fejlesztési területeként szolgálhat, a

későbbiekben a „sziklákhoz” hasonló kabinházak, egyéb kísérleti építmények, kilátó elhelyezését szeretnék lehetővé tenni. A szálláshely-szolgáltatás mellett oktatási szerepe is lenne a területnek, hiszen a Hello Wood építőtáborok helyszínéül is szolgálhatna a szomszédos területhez hasonlóan. A terület építészeti arculata folytatná a szomszédos turisztikai területen már kialakult egyedi karaktert, a tervezett építmények a természeti formákhoz alkalmazkodva illeszkednének a tájba.

Vigántpetend 071/1, 073/1-2 turisztikai fejlesztés
Meglévő környezetállapot



- | | | | |
|-----------------------|-------------------------------|------------------|-----------------------|
| ◆ Akna | ■ Meglévő épület | ■ Járófelület | ■ Meglévő zöldfelület |
| ◆ Elektromos elosztó | ■ Nyitott pavilon | — Szintvonal | ■ Parkoló - meglévő |
| ● Kút | — Vízfolyás | ■ Földút | |
| □ Földrészlet | ○ Túraútvonal | ■ Egyéb építmény | |
| — Építési hely határa | ■ Meglévő fás szárú növényzet | ■ Aszfalt út | |
- I.-VIII. Kabinházak
Rec. Recepció és gazdasági épület


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

2025. augusztus

Helyszíni fotók az 1. tervezési területről



071/1 hrsz., „Kapolcsi sziklák” kabinházak (2024. november 22.)





073/1, 073/2 hrsz., fás-bokros terület (2024. november 22.)



073/1 hrsz., mezőgazdasági út, kilátás a patak völgy felé (2024. november 22.)



061 hrsz. kiszolgáló út (2025. augusztus 31.)



071/1 hrsz., „Kapolcsi sziklák” kabinházak (2025. augusztus 31.)

2. tervezési terület: Beépítetlen, csak a napelemes erőmű építményei jelennek meg a tájban. A Nagyvázsonyra vezető út mentén lévő fásítás a napelemes erőműnél meglehetősen ritkás, javasolt a fásítás kiegészítése, egyenletes takarást biztosítva az erőmű út felőli látványának. Egyebekben a napelemes erőmű a domborzati viszonyok miatt vízszintesen látszik, felületére nem lehet rálátni. A közeli Római Őrtorony kilátóból egyáltalán nem látszik az erőmű, az erdőfoltok teljesen kitakarják.



012/4-5 hrsz. napelemes erőmű (2025. augusztus 31)

Településképi Arculati Kézikönyv, településképi rendelet

Vigántpetend településképi arculati kézikönyve és 3/2018(III.31.) sz. településképi rendelete a tervezési területet képező különleges turisztikai területtel nem foglalkozik kitüntetetten, mezőgazdasági karakter-területbe sorolja. A 7/2016. (XI. 20.) önkormányzati rendelettel elfogadott HÉSZ módosítás határozott meg néhány településképi követelményt az akkor újonnan kijelölt Kto övezetre, melyek közül a 2. már aktualitását veszítette, nem összeegyeztethető a meglévő beépítés egyedi arculatával, továbbá az időközben hatályba lépett településképi törvény alapján a településképi követelményeket a HÉSZ-ből törölni kellett volna, a településképi rendeletben kellett azokat megállapítani. A HÉSZ-ben tévesen benne maradt településképi követelmények nem alkalmazhatók. A településképi rendeletben egyedi karakter-területként javasoljuk meghatározni a tervezési területet, egyedi követelményekkel. (Megj.: A Méptv. 229. § (6) bek. alapján a településképi rendeletet 2027. június 30-ig kell ismét a helyi építési szabályzatba beépíteni, ez nem képezi jelen tervezési feladat részét.) A 7/2016. (XI. 20.) önkormányzati rendelet szerinti településképi követelmények a Kto területre:

1. *„csak áttört kerítés létesíthető a létesítendő épület(ek) körül, a telek legfeljebb 30%-án;*
2. *épületek a helyi hagyományokat figyelembe vevő anyaghasználattal, 35-45 fokos magastetővel létesíthetők*
3. *a telekhatárok mentén honos fafajokból álló fa és cserjesor telepítendő*
4. *épület elhelyezéshez látványterv készítendő a vonatkozó jogszabályok szerint.”*

2. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

2.1. A fejlesztési cél ismertetése, beépítési koncepció

A jelen tervezési feladat előzményeként **2024 decemberében telepítési tanulmányterv készült**, mely tartalmazta az alábbi beépítési koncepciót az 1. tereztési területre.

071/1 hrsz.-ú terület: A turisztikai fejlesztés során a Vigántpetend 071/1 hrsz.-ú területen meglévő szálláshely épületekhez kapcsolódó további szolgáltatások építményei kerülnek elhelyezésre: finn szauna, parkoló lefedés, fedett pavilon kialakítása. A beépítés mértéke visszafogott, a területrendezési előírások alapján megengedett 3%-os mértéket nem kívánják túllépni. A pavilonok lefedése és a finn szauna + 2 x 15,26 + 12 m², összesen 416,48 beépített területet, ~2,2%-os beépítettséget eredményezne. A parkoló esetleges lefedése további +130 m² beépített területet jelent, amivel a beépítettség 2,8%-ra emelkedik. A tervezett fejlesztésekkel a telek zöldfelülete alig csökkenne, továbbra is meghaladná a 90%-ot, ami jóval az előírt 70% felett van. A zöldfelület továbbra is ligetes kialakítású marad, a teleknek ~28%-át borítja fás szárú növényzet (fa vagy cserje). A tervezett építmények a megengedett 5,5 méteres építménymagasságot nem haladnák meg. A meglévő parkoló lefedése a telek előkertjét érinti, a meglévő VIII. kabinház pavilonja pedig az oldalkertbe nyúlik be, ezek csökkentése javasolt.

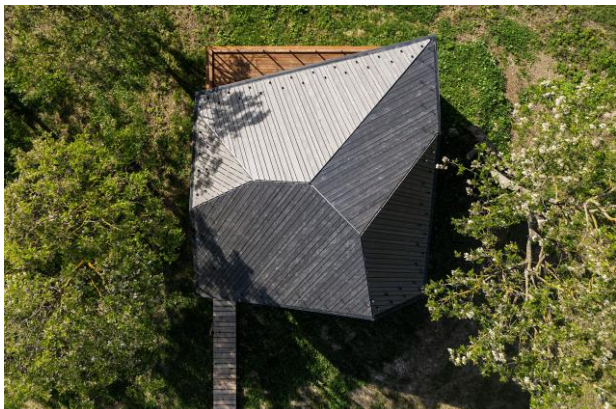
073/1-2 hrsz.-ú terület: A 26 407 m² területű 073/1-2 hrsz.-ú összevont területen a mellékelt helyszínrajz szerint az alábbi épületek elhelyezésére tesz javaslatot a terv:

- 8 db 42,48 m² alapterületű „Szikla” típusú kabinház
- 4 db 24,00 m² alapterületű „Pebl Grand” típusú kabinház
- 1 db 196,22 m² alapterületű központi épület
- 1 db 134,00 m² alapterületű wellness épület
- 1 db 25,20 m² alapterületű kilátó

Összesen: 791,26 m² beépített terület (2,99%)

A beruházás koncepciója, hogy a meglévő természeti-táji adottságokat figyelembe vevő, a természeti környezetbe illeszkedő, de innovatív, egyedi stílusú épületek jöjjenek létre, amelyek lehetőséget adnak a nyugodt elvonulásra, pihenésre a természetközeli környezetben. Az építészeti-oktatási célok miatt külön kérés volt, hogy az elhelyezhető épületek esetében legyen lehetőség kísérleti formák alkalmazására, így a tanulmánytervben bemutatott épülettípusok csak példák. Az épületek telepítése a terület magasabban fekvő részein tervezett, az ökológiai folyosó övezetén kívül. A tervezett épületek – a kilátó kivételével – az 5,5 méter építménymagasságot nem haladják meg. A kilátó tervezett magassága ~ 20 m.

„Szikla” típusú kabinház:



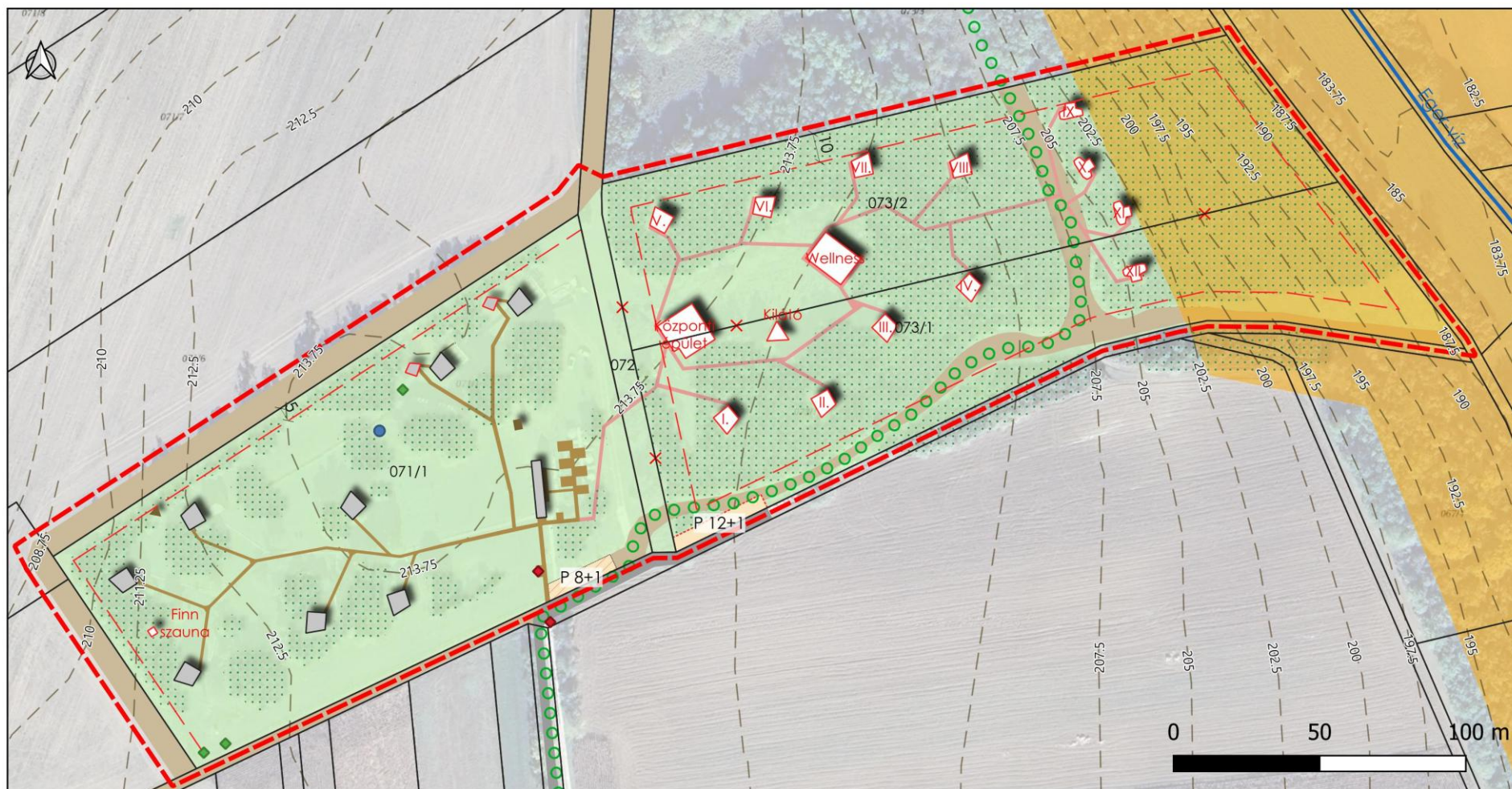
(forrás: hellowood.eu)

„Pebbl Grand” típusú kabinház:



(forrás: hellowood.eu)

Vigántpetend 071/1, 073/1-2 turisztikai fejlesztés
Beépítési javaslat



Meglévő épület	Járófelület - tervezett	Zöldfelület	Fás szárú növényzet - tervezett	Tervezett épületek:
Tervezett épület	Földút	Akna	Megszüntető jel	- I-VIII. "Szikla" kabinházak
Fedett pavilon	Aszfalt út	Elektromos elosztó	Tervezési terület	- IX-XII. "Pebel Grand" kabinházak
Egyéb építmény	Meglévő parkoló lefedése	Kút	Építési hely határa	- Kilátó
Járófelület - meglévő	Parkoló - tervezett	Túraútvonal	Vízfolyás	- Központi épület
			Ökológiai folyosó övezete	- Wellnes központ
				- Finn szauna

2025. augusztus

A határoló köz-, illetve közhasználatú területek

A turisztikai terület közúti megközelítése továbbra is a déli út felől történik, amely a 071/1 és a 073/1-2 hrsz.-ú területek déli oldalán található közös parkolóba érkezik. A meglévő turisztikai terület és a tervezett turisztikai erdő között átmenő 072 hrsz. út érintett szakaszát javasoljuk kiváltani nyugat felé, a domborzat, a rövidebb kerülő és az ökológiai folyosó elkerülése okán. A 073/1-2 hrsz. területen áthaladó túraútvonal folyamatosságát, átjárhatóságát továbbra is biztosítani kell: A tervezett szálláshelyek területének lekerítését és a gyalogos közlekedőfelületek kialakítását ennek figyelembevételével javasoljuk megvalósítani.

A zöldfelületek kialakításának módja

A turisztikai erdő területén a belső közlekedési útvonalak kialakítása a másik területhez hasonló fapallós bürüstantány alkalmazásával tervezett, ami a természetes felszínborítást csak csekély mértékben bolygatná meg. A terület be nem épített részét erdőterületként, fával borítottan kell kialakítani és fenntartani, legfeljebb néhány tisztással. A szomszédos turisztikai területhez képest jelentősen zártabb lombkoronaszintet kell biztosítani. Fásítást a termőhelyre jellemző honos fafajtákkal szükséges elvégezni. A beépítési terv alapján a 26 407 m² összevont telek zöldfelülete 23171,95 m², 87,7% lenne, amelynek legalább 80%-a (18610,32 m²) lenne fás szárú növényzettel fedett, ez a teljes telek 70%-a. A terület ökológiai folyosóhoz tartozó részét nem érintené építési tevékenység, itt a természetes növényzet fenntartását kell biztosítani. A tervezési terület egészét tekintve, a „felső” meglévő turisztikai területtől a patakvölgyig terjedően egyfajta fokozatosság alakulna ki a vegetáció és a biodiverzitás tekintetében, a természetesség irányába, hiszen a fás-ligetes növényzettől eljutunk a patakvölgy sűrű természetes növénytakarójához. Nyugatról kelet felé tehát erősödik a terület természetközeli karaktere.

A közlekedési és parkolási rend

A meglévő turisztikai területen a közlekedési rend nem változik. A terület déli oldalán lévő parkolótól a területen belül csak gyalogosan lehet közlekedni, a sétányon. A meglévő turisztikai terület és a tervezett turisztikai erdő közötti utat közútként megszüntetésre javasoljuk, kiváltása lehetséges, amennyiben a környező mezőgazdasági területeken lehet kijelölni alternatív útvonalat. A megszüntetésre javasolt útszakasz a későbbiekben összevonható a turisztikai erdő telkével. A meglévő parkoló folytatásában alakítható ki az új turisztikai erdő parkolója, a terv szerint 12+1 férőhellyel. A tervezett turisztikai erdőben a meglévő szálláshelyekhez hasonlóan gyalogos sétányokon lehet megközelíteni az épületeket. A területen áthaladó túraútvonal folyamatosságát, átjárhatóságát a meglévő állapotnak megfelelően javasoljuk biztosítani.

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki infrastruktúra-fejlesztések

A turisztikai erdőterületen tervezett épületek villamos energia ellátása a déli út felől érkező közüzemi hálózat bővítése folytán megoldható a kapacitás-bővítés biztosításával.

A meglévő szálláshelyekkel azonos módon a tervezett fejlesztéshez szükséges az ivóvíz és a szennyvízhálózat bővítése, vagy az OTÉK-nak megfelelő egyedi megoldás biztosítása.

OTÉK 47. §

(3) Amennyiben nincs közműves szennyvízelvezetés, úgy abban az esetben hatóságilag engedélyezett, korszerű és szakszerű közműpótló berendezést kell alkalmazni a szennyvíz ártalmatlanítására.

(4) A zárt szennyvíztárolás (szivárgásmentes kialakítással, rendszeres ürítéssel, ellenőrzött elszállítással) csak végső megoldásként alkalmazható.

(5) Szennyvíz csak zártszelvényű csatornában vezethető. Csapadékvíz, talajvíz és kiemelt bányavíz – a vonatkozó hatósági előírások megtartásával – nyílt árokban is vezethető.

A jelen tervezési fázisban a konkrét beruházás ivóvíz és szennyvíz kapacitás igénye nem ismert. A turisztikai szálláshely bővítésre irányuló beruházás megkezdése előtt, az építési engedélyezési terv előkészítésekor kötelező egyeztetni a közműszolgáltatókkal. A vízigények kielégítése, valamint a szennyvízmennyiségek fogadása érdekében a víziközművek üzemeltetőjével, a Bakonykarszt Zrt.-vel, valamint az egyéb várható fejlesztésekről a szomszédos településekkel egyeztetnie szükséges a beruházónak.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A tervezett beruházás megvalósulása esetén a területen a jelenlegi természeti értékek megőrzésre kerülnek, a tervezett alacsony intenzitású, igényesen kialakított beépítés az erdőterületbe ágyazva, a természeti-táji értékekkel összhangban kerül kialakításra, azokat hátrányosan nem érinti. Az építési területen kivágandó fák, cserjék helyett a területen honos fajokkal fatelepítés szükséges. A jelenlegi fás-cserjés területen egy szakszerűen gondozott, beállt faállomány kialakítása a cél, amely a beruházó érdeke is a magas színvonalú, természetközeli szálláshelyek megvalósítása érdekében. A beépített területen keletkező szennyvíz ártalommentes elhelyezését, kezelését az OTÉK előírásainak megfelelően biztosítani kell. Az építési munkákkal járó környezeti hatások átmenetiek, a bolygatott területrészeket helyre kell állítani. Az ökológiai folyosóval érintett területrészen az építési tevékenység nem lesz, a természetes növényzet és az élőhelyek fennmaradását biztosítani kell.

2.2. Településrendezési javaslat

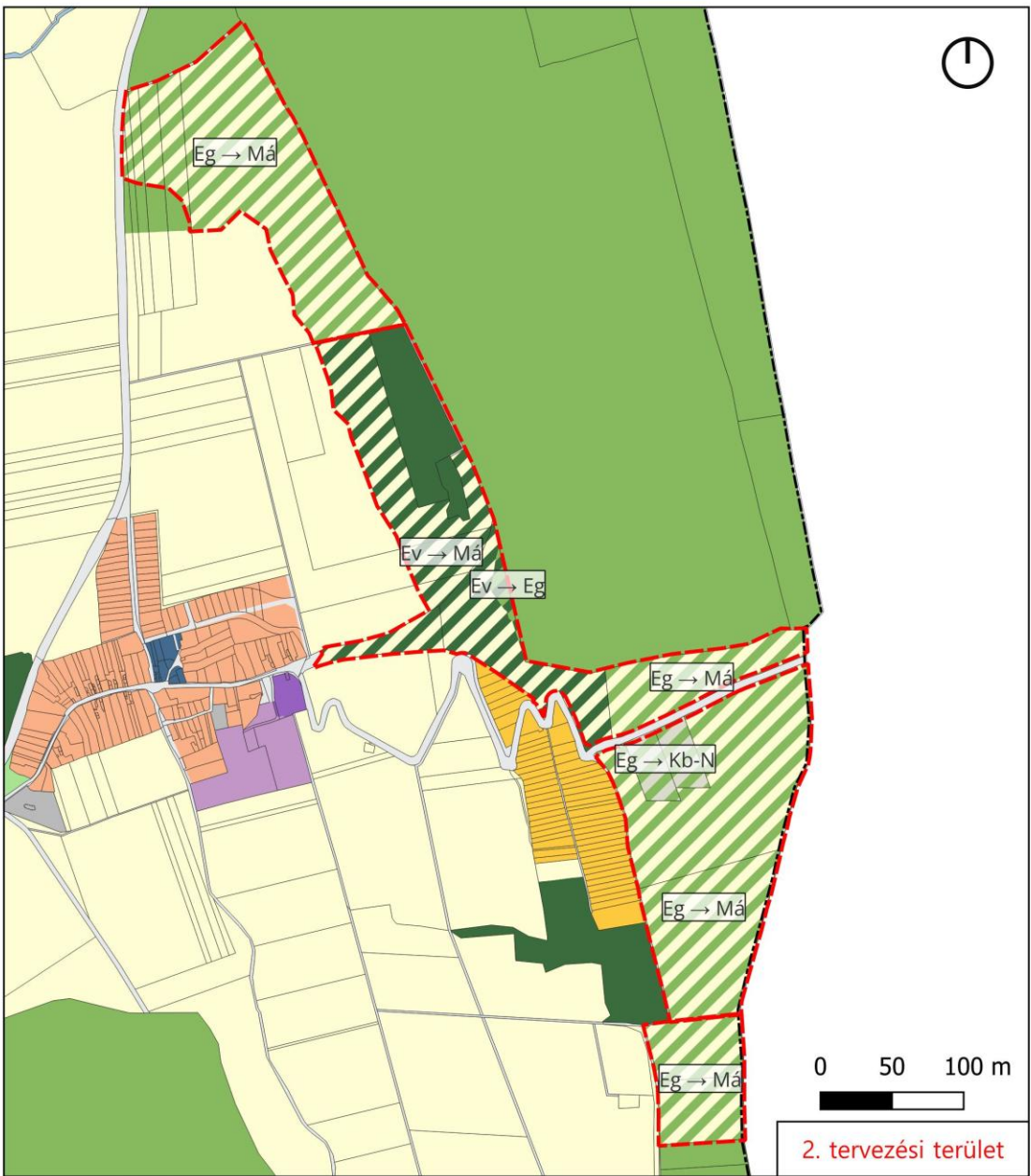
A 2025. január 1-jétől hatályos településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 135. § (1) bekezdése alapján a 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, valamint 1. számú melléklete (továbbiakban: régi OTÉK) figyelembevételével készíti el.

Az előző fejezetben bemutatott fejlesztési célok lehetővé tétele érdekében a hatályos területfelhasználás változtatása szükséges, módosul a településszerkezeti terv, a szabályozási terv és a helyi építési szabályzat. Az 1.tervezési területet képező 071/1, 073/2, 073/3 hrsz.-ú telkeket és a 072 hrsz.-ú út kapcsolódó szakaszát egy területfelhasználási egységben javasoljuk meghatározni, turisztikai erdőterületként, mivel a jelenlegi kabinházas turisztikai területtel azonos funkciót tölt be a jövőbeni bővítés területe. Az 1. módosítással összefüggésben, a magasabb szintű területrendezési tervvel való összhang biztosítása, a térségi területi mérleg megfeleltetése érdekében szükséges a 2. tervezési területen az erdőterületek átsorolása mezőgazdasági területbe.

A **területfelhasználási változtatásokat** az alábbi táblázat és ábrák foglalják össze:

Tervezési terület	Változással érintett terület HRSZ	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Hektár	Területfelhasználás összesen (ha)
1.	071/1	Kto →	Et	1,94	4,68
	073/2	Má →	Et	1,36	
	073/1	Má →	Et	1,28	
	072 részterület	Köu →	Et	0,1	
	071/6, 071/3, 071/4 részterületek	Má →	Köu	0,25	0,25
2.	0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/8 részterületek	Eg →	Má	24,86	86,77
	122/3	Eg →	Má	6,53	
	012/3, 012/2, 015/3, 015/4	Eg →	Má	35,22	
	0113/11, 0113/8, 0113/5 részterületek, 122/4 részterület, 122/5	Ev →	Má	20,16	
	012/4, 012/5	Eg →	Kb-N	3,05	3,05
	122/4	Ev →	Eg	0,58	0,58
	0113/3, 0113/2	Ev →	Ev	6,07	6,07
Kto – különleges beépítésre nem szánt turisztikai, oktatási terület-felhasználási Et – turisztikai erdőterület Má – általános mezőgazdasági terület Köu – közúti közlekedési terület Eg – gazdasági erdőterület Ev – védelmi erdőterület Kb-N – különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület					

Területfelhasználási változások



A tervlapok közül a módosítások a településszerkezeti tervet és a külterületi szabályozási tervet érintik. Tekintettel arra, hogy a településszerkezeti terv nagyon rossz minőségben áll rendelkezésre és a

módosítások kiterjedt területeket érintenek, ezért a településszerkezeti tervet és a külterületi szabályozási tervet is újraserkesztettük, így egységes formában, aktualizálva áll rendelkezésre a továbbiakban. Egyúttal a területrendezési tervvel való összhangba hozás is megtörténik abból a szempontból, hogy az új tervlapok nem hivatkoznak a régi Balaton-törvény szerinti övezetekre, rákerülnek a hatályos területrendezési tervben meghatározott aktuális térségi övezetek és a térségi területi mérleg is a jogszabálynak megfelelő lesz.

A hatályos területrendezési terv követelményei alapján a szabályozási terven az alábbi térségi övezetek kerülnek jelölésre:

- Országos ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület övezete (Matrt.)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (Matrt.)
- Tájképvédelmi terület övezete (MVMr.)
- Vízminőségvédelmi terület övezete (MVMr.)
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete (MVMr.)
- Vízerosciónak kitett terület övezete (MVMr.)

Az aktuális adatszolgáltatás alapján kerülnek jelölésre a szabályozási terven az alábbi elemek:

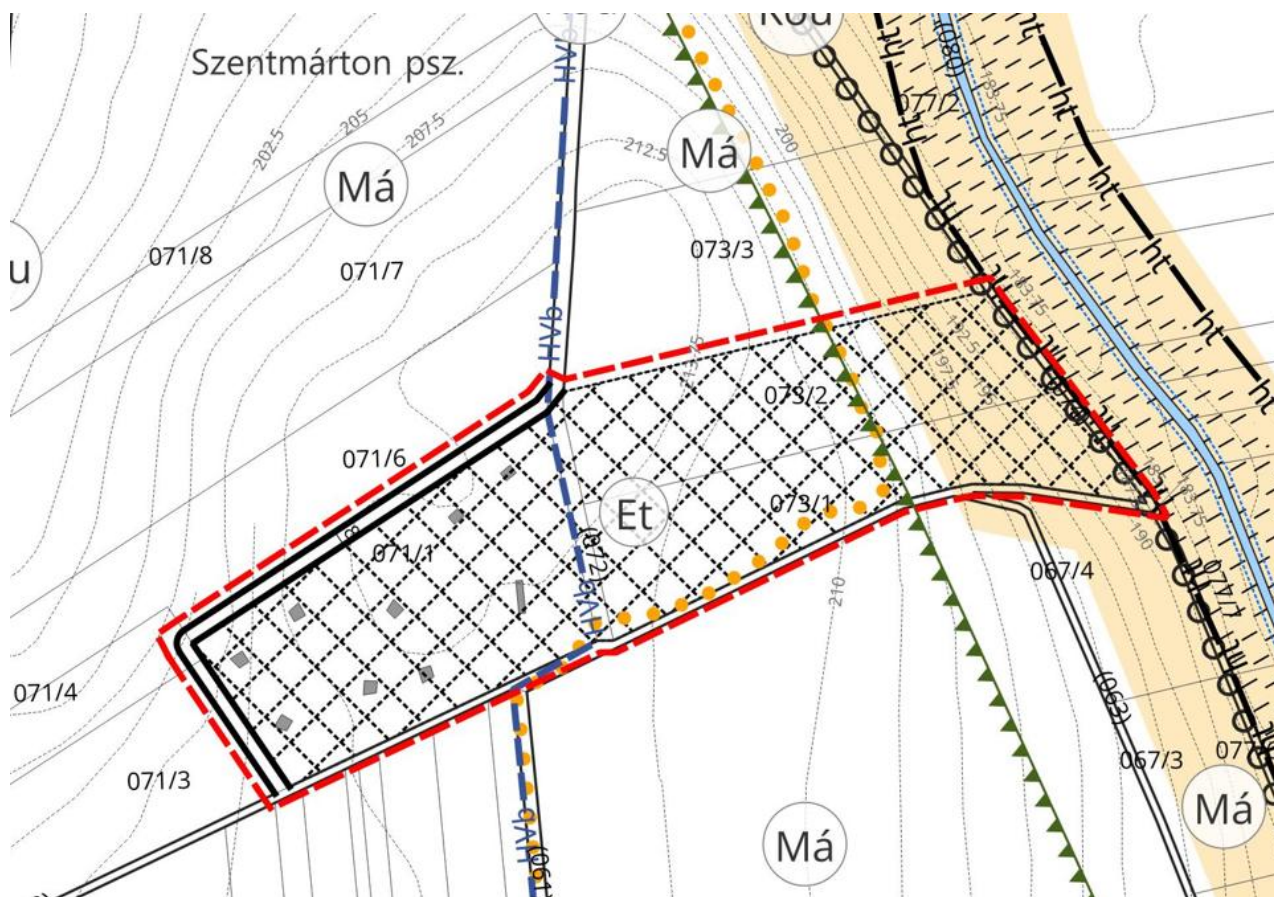
- Nyilvántartott régészeti területek
- Ivóvízbázis védőövezetei
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park (országosan védett) természeti terület határa

Új tájékoztató elemként jelölésre kerül a túrautak nyomvonala, amelyek átjárhatóságát biztosítani kell. Az egyéb szabályozási elemek a hatályos külterületi szabályozási tervről átemelésre kerülnek. A külterületi szabályozási terven az országos főút és mellékút szélesítésének elnagyolt szabályozási vonalait a tervi ellentmondások okán „közlekedési létesítmények számára meghatározott területsáv határa” megnevezéssel vesszük át, amelyről a HÉSZ 18. § rendelkezik. A külterületi szabályozási terv jelkulcsa a hatályos tervlaphoz hasonló, míg a településszerkezeti terv új jelkulccsal kerül kidolgozásra.

2.2.1. Turisztikai célú erdőterület kijelölése



Tervezett településszerkezeti terv, 1. tervezési terület



Tervezett külterületi szabályozási terv részlet, 1. tervezési terület

A **071/1, 073/1-2 hrsz.-ú telkek, valamint a 072 hrsz.-ú út** tervezési területre eső szakasza a távlati turisztikai fejlesztési célokat lehetővé tévő új övezeti besorolást kapnak. A tervezett turisztikai fejlesztések számára megfelelő különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése az MVMr. 13. § szerinti általános mezőgazdasági terület övezetére vonatkozó tiltás miatt nem lehetséges, ezért a régi OTÉK 28. § szerinti **turisztikai erdő (Et)** kijelölését javasoljuk. A hatályos településrendezési eszközökben nincs kijelölve máshol turisztikai rendeltetésű erdőterület, ezért ez egy új területfelhasználási egység, új övezet lesz a védelmi és a gazdasági erdő övezetek mellett. A hatályos HÉSZ-ben szereplő Eg és Ev övezetek előírásait is felülvizsgáljuk, aktualizáljuk a hatályos területrendezési előírások alapján, a jogszabályszerkesztési hibák is javításra kerülnek a HÉSZ érintett szakaszaiban.

A régi OTÉK 24. § (4) 2. pontja alapján:

A 100 000 m²-t (10 ha) meghaladó területnagyságú telken egészségügyi-szociális, turisztikai rendeltetésű erdőterületen 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

A turisztikai erdő besorolást indokolja, hogy a terület keleti oldala már jelentős mértékben befásodott, a területen keresztül halad a „Malmok völgye” projekt keretében kijelölt túraútvonal, továbbá a pihenést szolgáló turisztikai szálláshelyek távlati igénye. A jelenlegi szálláshelyek területe részben fásított, továbbá a terület nagy része az erdőtelepítésre javasolt terület térségi övezetébe esik. A régi OTÉK fenti előírása nem rendelkezik egyértelműen a szálláshely rendeltetés elhelyezhetőségéről, ugyanakkor az kétség kívül kapcsolódik a turisztikai funkcióhoz, ezért véleményünk szerint elhelyezhető. Az érintett terület nagysága nem éri el a 10 hektárt, ezért a tervezett övezeti előírások megállapításához a régi OTÉK 111. §-a alapján az állami főépítész hozzájárulását kérjük az alábbi indokok alapján:

- Különleges településrendezési oknak értékelhető, a 071/1 hrsz. területen meglévő egyedi karakterű különleges turisztikai területhasználat fenntartása, bővítési igénye. A meglévő turisztikai terület nagysága 1,94 ha, míg a bővítési terület (073/1 és 073/2 hrsz együttesen) 2,64 hektár. A tervezett területhasználat nem igényli az OTÉK szerinti 5%-os beépítettséget, hanem legfeljebb 3% lenne, ami a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének is megfelel. Az egyes szállásépületek maximális bruttó alapterülete 50 négyzetméterben, az épületek száma pedig 15 darabban lenne maximálva lenne, ezen felül csak tároló és fedett parkoló alakítható ki, így nem alakulhatnak ki nagy tömegű épületek a telken. Javasoljuk figyelembe venni, hogy a hatályos TÉKA a rekreációs erdőterületen már nem köti területnagysághoz az épületek elhelyezését, ezáltal a régi OTÉK-tól való eltérés a hatályos országos szintű szabályozás irányába történne, azzal nem lenne ellentétes az új településtervek készítésekor.
- A turisztikai erdőben a szálláshelyek elhelyezése közérdeket nem sért, mivel a terület magántulajdonban van, ugyanakkor a rajta áthaladó túraútvonal folyamatossága továbbra is biztosítva lenne. A területnek legalább egy részét (a túraútvonal és ahhoz kapcsolódó területek) közhasználat számára javasoljuk megnyitni, ahol közcélú műtárgyak is elhelyezhetők lennének (pl. kerti építmények, installációk), így a területhasználat közösségi érdeket is szolgálhat. Ezen felül a szálláshely fejlesztés a település turisztikai vonzerejét is növelné, ami az önkormányzat, a település közösségének érdeke is.
- A régi OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények a turisztikai erdőben elhelyezhető szálláshelyek esetében is teljesülnek, ugyanis az új építményeknek meg kell felelniük a településrendezési, a környezet-, a táj- és természetvédelmi, a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, azokat károsan nem befolyásolják.

Annak érdekében, hogy a fejlesztések ütemezetten is megvalósíthatóak legyenek – a köztes úttal történő telekegyesítés nélkül is – a beépíthető legkisebb telekméretet a kisebb területrészhez (071/1 hrsz.) javasoljuk igazítani, 1,9 hektárban meghatározva. A másik oldalon lévő két telek így csak egyesítve lesz beépíthető. A területen átmenő út távlati kiváltását nyugati elkerüléssel javasoljuk a mezőgazdasági területek mentén 8 m széles közlekedési terület kijelölésével.

A HÉSZ-ben az erdőterületek előírásait az alábbiak szerint javasoljuk megállapítani:

23. §

(1) A külterületen levő erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

1. gazdasági célú (Eg)

2. védelmi célú (Ev)

3. turisztikai célú (Et) elsődleges rendeltetésűek.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl.: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.

(3) A védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni.

(4) Gazdasági és védelmi célú erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni.

(6) A gazdasági és védelmi célú erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

~~(8) Az erdőszítésre javasolt terület övezetén:a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki,b) az erdő művelési ág létrejöttéig az alövezetben csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható,c)az övezetbe természetsszerű, elegyes erdőket kell telepíteni.~~

(7) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtörvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek belső előírásai szerint történhet. Természetközeli erdőművelés, a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

(8) Et jelű turisztikai célú erdőterületen turisztikai, oktatási, kulturális, közjóléti funkciókkal összefüggő építmények, szállás épület, tároló és fedett gépjárműbeálló helyezhető el.

(9) Et jelű turisztikai célú erdőterület övezet beépítési paraméterei a következők:

1. Beépíthető legkisebb telekméret: 1,9 ha*
2. Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
3. Megengedett legnagyobb építménymagassága 5,5 m, kilátó esetében 20m
4. Minimális zöldfelület: 70%
5. Fedett gépjárműbeálló előkert megtartása nélkül elhelyezhető, egyéb épület 5 méter előkert megtartásával helyezhető el.

(10) Et jelű turisztikai célú erdőterületen alkalmazandó egyedi követelmények

a) Szállás rendeltetésű épület bruttó alapterülete épületenként az 50 négyzetmétert nem haladhatja meg, a szállás épületen kívüli egyéb, a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületek bruttó alapterülete épületenként a 200 négyzetmétert nem haladhatja meg.

b) Minden egész hektár telekterület után 8-8 db szállás rendeltetésű épület, 1-1 db tároló épület és 1-1 db több férőhelyes fedett gépjárműbeálló helyezhető el.

c) Szállás rendeltetésű épületeket egymástól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.

d) Új építmény tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével helyezhető el.

e) A telken belül létesítendő zöldfelület 70%-át faállománnyal borított területként kell kialakítani és fenntartani, legalább 200 fa/ha mennyiségű őshonos faegyed felhasználásával. A faállomány szakszerű műveléséről gondoskodni kell.

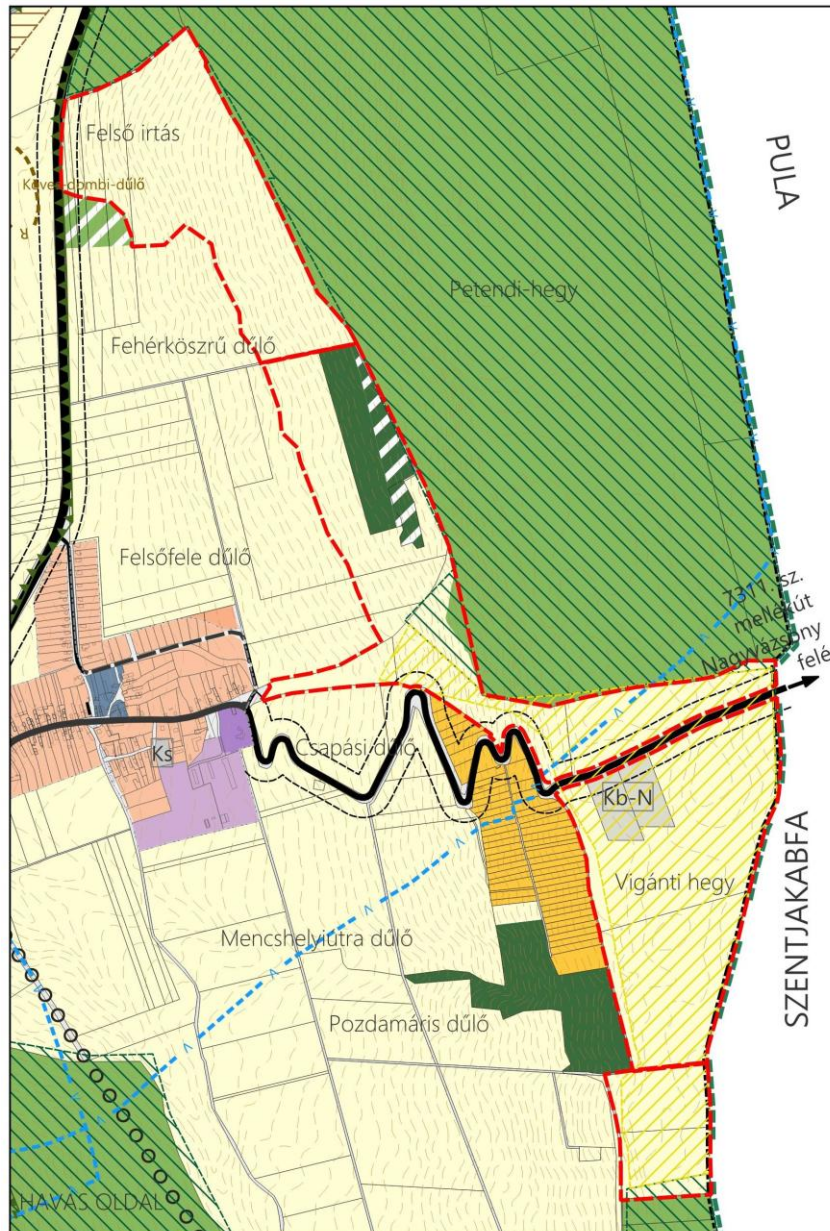
f) Épület kialakítása (kivéve, ha csak tárolási funkció létesül) a közművesítettség vonatkozásában a következők biztosítása esetén lehetséges:

1. villamosenergia-szolgáltatás
2. vízellátás
3. közműves szennyvízelvezetés vagy az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés, illetve egyedi szennyvíztisztítás.

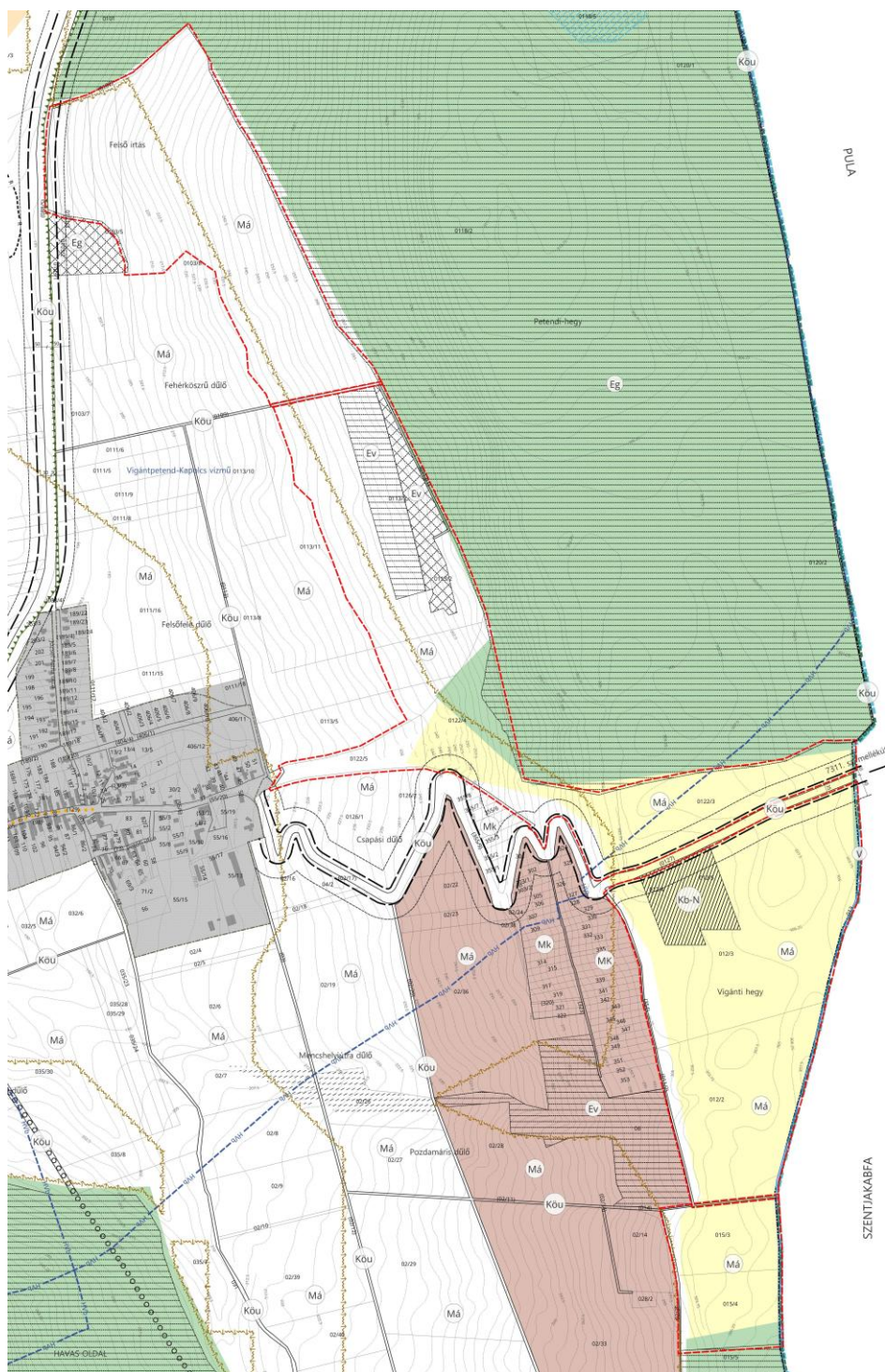
*OTÉK eltéréssel, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésének sz. záró szakmai véleménye alapján.

A Kto övezet megszűnik, ugyanakkor az nem lett beépítve a hatályos HÉSZ-be ezért nem jelent külön változtatást.

2.2.2. Magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése – mezőgazdasági térség



Tervezett településszerkezeti terv részlet, 2. tervezési terület



Tervezett szabályozási terv terv részlet, 2. tervezési terület

A VTRT 11. § (2) b) pontja alapján turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezetében a túraútvonalak folytonosságát biztosítani kell, ezért a HÉSZ-be általános előírásként javasoljuk beilleszteni, hogy **a mezőgazdasági területeken és erdőterületeken a kijelölt túraútvonalak folytonosságát biztosítani kell**. Az ismert túraútvonalak jelölésre kerülnek a szabályozási terven.

A tervezett módosítások végrehajtása érdekében a Matrt. 11. § és az MVMr. 13. §-ának megfelelően rendezni kell a térségi területfelhasználások mérlegét, a település közigazgatási területén kijelölt tervezett erdőterületek átsorolásával. Azokat a településtervben jelölt tervezett gazdasági és védelmi célú erdőterületeket, amelyek a mezőgazdasági térség területére és az általános mezőgazdasági terület övezetére esnek és nem nyilvántartott erdők, a kialakult területhasználat figyelembe vételével általános mezőgazdasági területbe soroljuk át. Miután ezek nem az erdőgazdálkodási térségen belül helyezkednek el és nem nyilvántartott erdők, ezért a Matrt. 50. § (2) bekezdésére figyelemmel ezek csökkenthetők.



Napelempark a 012/4-5 hrsz.-ú területen

A külterület keleti részén a 012/4-5 hrsz.-ú, mezőgazdasági térségben fekvő tervezett gazdasági erdőterületen (2,9 hektáron) napelempark került letelepítésre a településrendezési terv módosítása nélkül 2019-2020. környékén, ezért az érintett területet az OTÉK 115. § (2) bekezdése alapján már különleges beépítésre nem szánt területbe kellett volna átsorolni. Jóllehet a TÉKA-val már megszűnt a napelemparkok kijelölésének lehetősége a rendezési terv módosítása nélkül, azonban javasoljuk ezt pótlólag rendezni a jelen módosítással egyidejűleg, tekintettel arra, hogy a változtatással érintett mezőgazdasági térségben helyezkedik el. Az érintett terület Kb-N jelű különleges beépítésre nem szánt napelempark terület besorolást kap. A Méptv. 7. § (2) bekezdése szerinti csereterületet a turisztikai erdőterület kijelölése biztosítja. A napelemparkot is magába foglaló, mezőgazdasági területbe átsorolandó erdőterületeket jelenlegi állapotát a megalapozó vizsgálatban bemutattuk, amely alapján látható, hogy kizárólag szántó és gyeperővel művelési ágú területeket sorolunk vissza mezőgazdasági területbe. A fásított terület és erdő művelési ágú területeket erdőterületben hagyjuk, ezek és a napelempark területe beleférnek a megengedett 5%-os eltérés keretébe.

A Kb-N övezet előírásaival kiegészül a helyi építési szabályzat, amelyek a kialakult állapot alapján határoztunk meg. A helyszín megtekintésekor megállapítottuk, hogy a meglévő napelempark tájképvédelmi szempontból jelentős konfliktust nem okoz, mivel a domborzati viszonyok miatt felületére nem lehet rálátni az útról. A közeli Római őrtorony kilátóból egyáltalán nem látszik az erőmű, az erdőfoltok teljesen kitakarják. A közút felőli északi oldalán a fasor hiányos, ezért a Kb-N övezet közterületi oldalán kötelező fásítás megállapítását javasoljuk a HÉSZ szöveges rendelkezéseiben. Az északi oldalon a fasor a benapozást nem zavarja, és a napelemek amúgy is távol esnek a közterületi telekhatártól. A HÉSZ 4. § (2) bekezdés b) pontja kiegészül a Kb-N terület felsorolásával. A Kb-N övezet előírásait pedig az erdőterületek után, új 23/B. § beillesztésével az alábbiak szerint javasoljuk megállapítani:

23/B. § (1) A Kb-N jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében a napelemez erőművek műtárgyai helyezhetőek el, épület nem helyezhető el.

(2) A Kb-N jelű övezet közút felőli határa mentén a látványvédelem biztosítása érdekében összefüggő takarófásítást kell megvalósítani, mely a telek gyalogos és gépjárművel történő megközelítése céljából legfeljebb 7 m széles szakaszon megszakítható. A fásítást legalább kétszer iskolázott, honos fajtájú faegyedek felhasználásával, kétszintes növényállomány (cserje és lombkoronaszint) kialakításával kell megvalósítani, új napelemez erőmű létesítése vagy meglévő erőmű bővítése esetén a használatba vételig.

Kb-N terület – csereterület biztosítása

Méptv. 7. § (2)

„Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és **erdőterület övezetből** új beépítésre szánt területet, vagy **különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet**, kivéve, ha legalább az **új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű** zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy **erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre** az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül.”

A 2. tervezési területen az Eg gazdasági erdőterület helyén kijelölt új különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területnek a Méptv. 7. § (2) bekezdése alapján meghatározott csereterületet az 1. tervezési területen kijelölt új turisztikai erdőterület biztosítja, az alábbiak szerint:

Hatályos				Tervezett				Változás	
Területfelhasználás	BIA szorzó	Hektár	BIA érték	Területfelhasználás	BIA szorzó	Hektár	BIA érték	Területfelhasználás	BIA érték változás
Eg (012/4, 012/5)	9	2,9	26,1	Kb-N (012/4, 012/5)	3,2	2,9	9,28	Eg→Kb-N [Új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése erdőterületen]	-16,82
Kto (071/1)	3,2	1,94	6,208	Et (071/1)	9	1,94	17,46	Kto,Köu,M á→Et	+11,25
Köu (072)	0,6	0,1	0,06	Et (072)	9	0,1	0,9	[Csereterület Méptv. 7. § (2) alapján]	+0,84
Má (073/1, 073/2)	3,7	2,64	9,768	Et (073/1, 073/2)	9	2,64	23,76		+13,99
Összesen:		7,58	42,136			7,58	51,4		9,26

2.2.3. Magasabb szintű jogszabállyal való összhang megteremtése – helyi építési szabályzat felülvizsgálata

A HÉSZ számos szakasza már nem felel meg a hatályos jogszabályi környezetnek, mivel a régi 2000. évi CXII. Balatoni törvény (továbbiakban: BTSZ) szakaszaira, övezeti elnevezéseire hivatkozik, amelyek már nem hatályosak, így nem alkalmazható. A Matrt. 93. § (1) bekezdése alapján 2021. december 31-ig kellett felülvizsgálni és összhangba hozni a településrendezési eszközöket a Matrt.-vel – Vigántpetend esetében ez elmaradt. A településrendezési tervlapok újraserkesztése során a hatályos területrendezési tervek térségi övezetei és az aktuális adatszolgáltatások kerülnek rávezetésre a tervlapokra, ez is szükségessé teszi, hogy a HÉSZ szintén aktualizálva legyen. A HÉSZ-ben javasolt módosításokat (I. a jóváhagyandó rendelet-tervezetben) az alábbiak indokolják:

Módr. tervezet §	Módosító rendelkezés indokai
1. §	HÉSZ 23. § (erdőterületek) újraszabályozása: Az erdőterületekre vonatkozó szakasz újraszabályozása, figyelemmel az új turisztikai erdő területre, és az aktuális jogszabályi környezetre. A „erdősítésre javasolt terület övezetére” vonatkozó előírás a településrendezési terv készítésekor érvényesíthető, nincs értelme a HÉSZ-ben szerepeltetni.
2. §	HÉSZ 4. § kiegészítése: Kb-N övezet beillesztése a beépítésre nem szánt területek közé
3. §	HÉSZ 23/B. § megállapítása: Kb-N övezet előírásainak megállapítása.
4. §	HÉSZ 16. § (1) bekezdés szövegcsere: A gazdasági területeken kialakítandó zöldfelület szabályozásánál BTSZ hivatkozás törlése.
5. §	HÉSZ 21. § (általános mezőgazdasági terület) újraszabályozása: Má övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálata, pontosítása, összhangba hozása a hatályos jogszabályi környezettel, az érintett térségi övezeti előírásokkal, BTSZ hivatkozások törlése. Az építési határértékeket szigorúbban szabályozza a hatályos HÉSZ, mint az MVMr. ezeken nem változtattunk.
6. §	HÉSZ 17. § (különleges területek) újraszabályozása: különleges területek szabályozásába beillesztettük a 9/2012. (IV. 4.) Módr. szerint Csórompuszta területére elfogadott HÉSZ módosítás tartalmát (kivéve a településképi követelményeket), mivel az anno nem került átvezetésre az alaprendeletbe. Ezen kívül szövegszerű pontosítások, átfogalmazás.
7. §	HÉSZ 22. § (kertes mezőgazdasági terület) újraszabályozása: Mk övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálata, pontosítása, összhangba hozása a hatályos jogszabályi környezettel, az érintett térségi övezeti előírásokkal, előírások, hibajavítások, BTSZ hivatkozások törlése. Az Mk övezeti előírásokat differenciálni kell, mivel egy részét érinti az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet, egy része helyi természetvédelmi terület (ide nem lehet építeni, már csak a telek formája miatt sem), egy részét nem érinti térségi övezet, ebben kivett beépített terület (vendéglő és lakóház) is van.
8. §	HÉSZ 26. § és alcím újraszabályozása: A HÉSZ táj- és természetvédelmi előírásainak aktualizálása a hatályos területrendezési követelményekkel összhangban. BTSZ hivatkozások törlése. Rendelkezni kell az ökológiai hálózat övezeteire vonatkozó követelményekről.
9. §	HÉSZ 28. § és alcím újraszabályozása: HÉSZ „Települési környezet környezetvédelme” alcíme nincs összhangban a hatályos jogszabályi környezettel. A hatályos területrendezési követelmények alapján a csapadékvíz elvezetésre, vízvédelemre és vízerózióknak kitett területre vonatkozó követelményeket illesztjük be.
10. §	HÉSZ mellékleteinek elfogadása: A belterületi tervlapok egy része hiányzik a hatályos rendeletből, ezeket beillesztjük. Az új külterületi tervlappal kiegészül a mellékletek sora. A 3. mellékletben hibajavítás és a Ko terület 2012-ben elfogadott módosításának átvezetése történik. A függelék helyett új mellékletben rögzítjük az örökségvédelemmel érintett területek aktuális adatait.
11. §	Hatályon kívül helyező rendelkezések több BTSZ hivatkozás törlése és egyéb nem aktuális rendelkezések törlése érdekében.

2.3. Területrendezési követelményekkel való összhang igazolása

Az összhang igazolását bemutató térképek a jóváhagyandó településszerkezeti leírás részét képezik.

Térségi területfelhasználás

Matrt.

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

a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét 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;

50. §

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;

b) erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;

c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőtérület nem jelölhető ki;

A tervezési területek közül a 2. számú területen található nyilvántartott erdőrészek erdő területfelhasználásban maradnak. Az erdészeti adatszolgáltatás alapján lehatárolt erdők övezete a településtervben 97,7%-ban erdőterületbe van sorolva. Az új turisztikai erdőterület nagyrészt az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében kerül kijelölésre. A fentiek alapján **a terv megfelel az erdőgazdálkodási térségnek.**

Vigántpetend közigazgatási területére eső mezőgazdasági térség összesen 404,21 hektár. A módosítás 2. területe a mezőgazdasági térségnek megfelelő területfelhasználás kijelölésére irányul. A módosított településszerkezeti terv alapján a mezőgazdasági térségben kijelölt mezőgazdasági terület 372,62 ha, ami a mezőgazdasági térség 92,2 %-a. A térség területén nincs kijelölve nagyvárosias lakóterület és vegyes terület. A fentiek alapján a terv **megfelel a mezőgazdasági térségnek.**

A tervezési területek közül a 2. számú területen található nyilvántartott erdő, ezáltal az erdők övezete érinti. A nyilvántartott erdőrészek továbbra is erdő területfelhasználásban maradnak. Az erdőgazdálkodási térségen belül az erdőterület övezetbe sorolt erdőterületet nem csökkentjük, csak a mezőgazdasági térségen belüli tervezett erdőterületek csökkennek. Az új turisztikai erdőterület révén 1,52 hektár tervezett erdőterületet jelölünk ki az erdőgazdálkodási térségben.

A mezőgazdasági térség területén belül kijelölt mezőgazdasági terület arányát 92,2%-ra növeljük, ezáltal a mezőgazdasági területfelhasználás az elsődleges a mezőgazdasági térségben. A fentiek alapján a terv **megfelel a BKÜTRT erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térség követelményeinek.**

d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;

Erdők övezetei

Matrt.

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.

86. §

Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti

A szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség a településszerkezeti terv alapján kertes mezőgazdasági területbe és általános mezőgazdasági területbe van besorolva – leszámítva a közlekedési területeket. A kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozó terület teljes egészében kertes mezőgazdasági területben van, az általános mezőgazdasági terület övezetébe eső részterület pedig általános mezőgazdasági területben van.

A fentiek alapján a terv **megfelel a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség követelményeinek.**

A tervezési területek közül a 2. számú területen található nyilvántartott erdőrészek, ezáltal érinti az erdők övezete. A nyilvántartott erdőrészek a tervezési területen belül továbbra is erdő területfelhasználásban maradnak. Az erdészeti adatszolgáltatás alapján lehatárolt erdők övezete a településtervben 97,7%-ban erdőterületbe van sorolva.

Bányaterület nem kerül kijelölésre. Erőmű elhelyezése nem tervezett.

A tervezési területtel érintett erdők övezetén országos jelentőségű védett természeti terület nincs. Az erdők övezetével érintett Ev és Eg jelű erdő övezetekben 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni, kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületeket.

A turisztikai erdőt az erdők övezete nem érinti. A fentiek alapján a terv megfelel az erdők övezetének.

célból lehet; b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, – erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével – 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni; c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell; d) az övezetben – a magasfeszültségű hálózat kivételével – föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.

Általános mezőgazdasági terület övezete

MVMr.

13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

Vigántpetend közigazgatási területén az általános mezőgazdasági terület övezete összesen 409,64 ha, ebből a módosított településszerkezeti terv alapján 394,66 ha lett általános mezőgazdasági terület és közlekedési terület területfelhasználásba sorolva, ami a térségi övezet területének 96,3%-a. A fennmaradó területen nem jelölünk ki az OTÉK 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti területet. A fentiek alapján a terv **megfelel az általános mezőgazdasági terület övezetének.**

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Matrt. 81. §

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

A tervezett turisztikai erdőterületen elhelyezhető épületek a meglévő sajátos karakterű turisztikai terület beépítéséhez illeszkednek. Az alacsony intenzitású beépítés a hagyományos tájszerkezetet nem változtatja meg.

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;

A tervezési területre vonatkozóan a településképi rendeletben sajátos karakterű terület lehatárolását javasoljuk, egyedi településképi követelmények és a

d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;

b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

Tájképvédelmi terület övezete

MVMr. 4. §

(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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,

látványvédelem követelményének meghatározásával. A HÉSZ építési előírásai biztosítják a tájképvédelmi szempontok érvényesülését (elhelyezhető épületek számának, alapterületének korlátozása).

A tervezett területhasználat és beépítés a kialakult geomorfológiai formákat nem változtatja meg.

A meglévő turisztikai területen található sziklaházak ugyan nem a hagyományos építészeti formákat követik, azonban természetes anyaghasználatuk és formaviláguk révén illeszkednek a tájképbe. A tervezett turisztikai erdőben elhelyezhető építmények ehhez a meglévő beépítéshez igazodnak, a természeti környezetbe ágyazva a tájképi értékeket nem veszélyeztetik, különleges formavilágukkal erősítik az egyedi tájkaraktert. A tervezett beépítettség a 3%-ot nem haladja meg.

Üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő nem kerül kijelölésre.

Csarnok elhelyezését nem teszik lehetővé az övezeti előírások.

A térségi övezet területén erőmű elhelyezése nem tervezett.

Bányatelek kialakítása nem tervezett.

A fentiek alapján a terv **megfelel a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezetének.**

A megalapozó vizsgálat foglalkozik a tájképi értékek vizsgálatával, és az épített környezet tájba illeszkedésének értékelésével, amelyet a továbbiakban is biztosítanak az övezeti előírások.

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 településképvédelméről 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 településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A településrendezési eszközökben meghatározott turisztikai erdő övezet építési paraméterei visszafogott, alacsony intenzitású beépítést tesznek lehetővé, amely a tájképi egység fennmaradását nem veszélyezteti, a tájba illesztés követelménye az előírásokban rögzítésre kerül.

A tervezési területre vonatkozóan a településképi rendeletben sajátos karakterű terület lehatárolását javasoljuk, egyedi településképi követelmények és a látványvédelem követelményének rögzítésével.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

A tervezési területen áthaladó mezőgazdasági utak esetleges változása nem befolyásolja a tájképi egységet. Az elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatok földkábellel kerültek kiépítésre, ami a tájképi egységet nem zavarja. A fentiek alapján a **terv megfelel a tájképvédelmi terület övezetének.**

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Matrt.

26. §

(1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak 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

Az 1. tervezési terület ökológiai folyosóval érintett részén turisztikai erdőterület övezet kerül kijelölésre, amelyben az ökológiai folyosó területén nem lehet épületet elhelyezni, ezáltal a tervezett övezeti besorolás a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem károsítja.

Új beépítésre szánt terület nem kerül

övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

kijelölésre.

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 főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei 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.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

(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.

Az ökológiai folyosó övezetében új közlekedési terület nem kerül kijelölésre, új energetikai infrastruktúra-hálózat kiépítése nem tervezett.

(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.

Nem releváns. Bányászati tevékenység nem tervezett.

(6) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

Nem releváns. Erőmű elhelyezése nem tervezett.

79. §

a) a településrendezési terv készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és

A tervezési területen a patak felé eső terület beépítetlen marad, az ökológiai folyosó folytonossága biztosított.

folyamatossá tételét biztosítani kell;

b) szántó művelési ágú területen – a Balatoni főépítész hozzájárulását követően – kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el;

c) a kertes mezőgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;

d) csarnok nem helyezhető el;

e) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve, az illetékes természetvédelmi hatóság, valamint a Balatoni főépítész hozzájárulása alapján történhet;

f) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény és víztorony esetén haladhatja meg a 10 métert.

g) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

h) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Ökológiai hálózat pufferterület övezete

Matrt.

27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha

Nem releváns. Az 1. tervezési területen nincs szántó művelési ágú terület.

Nem releváns. A tervezési területet nem érinti a kertes mezőgazdasági terület övezete.

Nem releváns. Csarnok elhelyezése nem tervezett, azt nem teszik lehetővé az övezeti előírások.

A tájba illesztés követelménye az építési előírásokba átvezetésre kerül. Az új épületek engedélyeztetése során az előírt szervek hozzájárulását be kell szerezni.

Az építménymagasság a kilátó kivételével 5,5 méterben kerül meghatározásra. A kilátó megengedett építménymagassága legfeljebb 20 m.

Az őshonos fafajták alkalmazása a helyi építési szabályzatban rögzítésre kerül.

Nem releváns. A tervezett területhasználatok környezetszennyező tevékenységeket nem tesznek lehetővé.

A 2. tervezési terület a pufferterület övezetébe tartozik, ahol általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, amely a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem károsítja. A Kb-N terület meglévő napelempark kijelölésére irányul, így az nem befolyásolja a kialakult állapotot.

Beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is kijelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

80. §

Az ökológiai hálózat puffterületének övezete tekintetében a 27. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) országos jelentőségű védett természeti terület szántó művelési ágú területén építmény – út- és közműhálózat építménye kivételével – nem helyezhető el;

A 2. tervezési területen országos jelentőségű védett természeti terület nincs.

b) a kertes mezőgazdasági terület övezetében is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telken épület nem helyezhető el;

A tervezési területet nem érinti a kertes mezőgazdasági terület övezete.

A fentiek alapján a terv megfelel az ökológiai hálózat övezeteinek.

c) közlekedési infrastruktúra építménye, egyéb közművezeték, illetve építmény tájba illesztve létesíthető;

A 2. tervezési területen új vonalas infrastruktúra létesítése nem tervezett.

d) csarnok nem helyezhető el;

A tervezési területeken csarnok nem kerül elhelyezésre, azt az övezeti előírások nem teszik lehetővé.

e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

A tervezett mezőgazdasági területhasználat és a napelempark terület környezetszennyező tevékenységeket nem tesz lehetővé.

f) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, célkitermelőhely nem létesíthető; g) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

Új bányatelek vagy energetikai célú növénytelepítés nem tervezett

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

MVMr.

3. §

(1) A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.

(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén az (1) bekezdésben foglaltak mellett beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, és erdőterület területfelhasználási egységbe sorolás esetén

a) az erdőtelepítés megvalósulásáig csak az erdőtelepítés lehetőségét megőrző területhasználat folytatható, valamint

b) erdőtelepítést elsődlegesen az élőhelynek megfelelő, természetesen kialakult őshonos fajokból álló erdőfoltok megőrzésével kell végezni.

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével érintett részen turisztikai erdőterület kerül kijelölésre, 1,52 ha terület nagyságban.

A térségi övezet területén beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A turisztikai erdőterület területfelhasználás az erdőtelepítés lehetőségét biztosítja. Az őshonos fajok alkalmazását a HÉSZ előírja. A fentiek alapján a terv **megfelel az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének.**

Vízminőség-védelmi terület övezete

MVMr.

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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során **ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket.** A kijelölt vízvédellemmel 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.

Nem releváns.

Adatszolgáltatás alapján az ivóvízbázis védőövezetek az új szabályozási terven jelölésre kerülnek.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

(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 mezőgazdasági területek előírásai biztosítják a környezetkímélő mezőgazdasági termelést. Vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem tervezett.

A fentiek alapján a terv **megfelel az vízminőségvédelmi terület övezetének.**

Vízerózióknak kitett terület övezete

MVMr.

12. §

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben a vízerózióknak kitett terület övezetben a következő előírások alkalmazandók:

a) az erózió mértékét a földhasznosítás tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, vízelvezetők, sáncok kialakításával, a leginkább veszélyeztetett területek – kivéve a borszóló termőhelyi kataszteri területek – erdősítésével vagy a telek legalább 80%-os növényzetborításával kell csökkenteni;

b) a lefolyó vizeket természetes felszíni víz medrébe kell vezetni, ha azonban ennek befogadása korlátozott, akkor tároló vagy tározó műtárgyban kell gyűjteni a vizeket, és késleltetve, fékezetten lehet, a felszíni vízelvezető hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint, a települési – ennek hiányában a balatoni – főépítész hozzájárulásával a közterületi felszíni vízelvezető rendszerbe vezetni azzal, hogy az élővízbe vagy zárt tározóba vezetett vizek számára ülepítőteret kell biztosítani, amelynek a folyamatos tisztán tartásáról az érintett terület tulajdonosának gondoskodnia kell;

c) új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig;

d) a meglévő vízelvezető rendszereket meg kell őrizni, azokat elépíteni, leválasztani, megszüntetni tilos, felújításukról szükség esetén gondoskodni kell.

A 2. tervezési területet részben érinti a vízerózióknak kitett terület övezete, amely a szabályozási terven feltüntetésre kerül. A mezőgazdasági területhasználat során a vonatkozó előírásokat alkalmazni kell. Az érintett terület jelentős része jelenleg is fás, gyeperes terület, amely mérsékeli az eróziót.

A 2. tervezési területen új beépítés nem tervezett.

A fentiek alapján a terv **megfelel az vízerózióknak kitett terület övezetének.**

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

VRTT

11. §

(2) a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Új rekreációs célú beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése nem tervezett.

A HÉSZ-be beillesztésre kerül a túraútvonalak folytonosságát biztosító előírás, és az ismert túraútvonalak tájékoztató elemként jelölésre kerülnek a szabályozási terven.

A tervezési terület külterületen, a települési területtől távol, részben természetközeli környezetben helyezkedik el, ezért külön csendes övezet kijelölése nem indokolt.

Együtt tervezendő térségek övezet - Tapolca várostérsége

VRTT

12. § (2)

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Nem releváns.

Az "Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

VRTT

13. § (2)

a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere

Nem releváns.

érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Az előzőek alapján a tervezett beruházásoknak megfelelő területfelhasználás kijelölése és az érintett övezetekben a szükséges építési paraméterek megállapítása **a területrendezési előírásoknak megfelel. A térségi területi mérleg a területrendezési előírásokkal összhangba kerül.**

3. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településszerkezeti terv módosítása

Határozat-tervezet

Vigántpetend Község Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2025. (...) számú határozata

1. Vigántpetend Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja Vigántpetend Község Településszerkezeti Terve módosításának leírását az 1. melléklet szerint.
2. Vigántpetend Község Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a 2. melléklet szerinti módosított, újraserkesztett Településszerkezeti Tervlapot, amely a korábbi településszerkezeti tervlap helyébe lép.

1. melléklet a számú határozathoz

Vigántpetend Község Településszerkezeti Terve módosításának leírása

1. Területfelhasználás változása

- 071/1 hrsz.-ú ingatlan Kto különleges turisztikai, oktatási területből Et turisztikai erdőterületbe kerül átsorolásra.
- 073/1 és 073/2 hrsz.-ú ingatlanok Má általános mezőgazdasági területből Et turisztikai erdőterületbe kerülnek átsorolásra.
- 072 hrsz.-ú út részterülete Köu közlekedési területből Et turisztikai erdő területbe kerül átsorolásra.
- 071/6, 071/3, 071/4 hrsz.-ú ingatlanok részterülete Má általános mezőgazdasági területből Köu közlekedési területbe kerül átsorolásra.
- 0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/8 hrsz.-ú ingatlanok részterülete, 122/3, 012/3, 012/2, 015/3, 015/4 hrsz.-ú ingatlanok Eg gazdasági erdőterületből Má általános mezőgazdasági területbe kerülnek átsorolásra.
- 0113/11, 0113/8, 0113/5, 122/4 hrsz.-ú ingatlan részterülete, 122/5 hrsz.-ú ingatlan Ev védelmi erdőterületből Má általános mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra.
- 012/4, 012/5 hrsz.-ú ingatlanok Eg gazdasági erdőterületből Kb-N különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló területbe kerülnek átsorolásra.
- 122/4 hrsz.-ú telken fekvő nyilvántartott erdőrésztlet védelmi helyett gazdasági erdő besorolást kap, az adatszolgáltatás szerinti rendeltetésének megfelelően.
- 0113/3 hrsz.-ú területen lévő nyilvántartott erdőrésztlet védelmi besorolása nem változik, csak „tervezett” helyett „meglévő” erdőként kerül jelölésre. A 0113/3 és 0113/2 hrsz.-ú területen lévő fásított területek továbbra is tervezett védelmi erdőterületként kerülnek jelölésre.

A területi változásokat az alábbi táblázat számszerűsíti:

Tervezési terület	Változással érintett terület HRSZ	Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Hektár	Területfelhasználás összesen (ha)
1.	071/1	Kto →	Et	1,94	4,68
	073/2	Má →	Et	1,36	
	073/1	Má →	Et	1,28	
	072 részterület	Köu →	Et	0,1	
	071/6, 071/3, 071/4 részterületek	Má →	Köu	0,25	0,25
2.	0103/1, 0103/2, 0103/3, 0103/4, 0103/5, 0103/8 részterületek	Eg →	Má	24,86	86,77
	122/3	Eg →	Má	6,53	
	012/3, 012/2, 015/3, 015/4	Eg →	Má	35,22	
	0113/11, 0113/8, 0113/5 részterületek, 122/4 részterület, 122/5	Ev →	Má	20,16	
	012/4, 012/5	Eg →	Kb-N	3,05	3,05
	122/4	Ev →	Eg	0,58	0,58
	0113/3, 0113/2	Ev →	Ev	6,07	6,07

Kto – különleges beépítésre nem szánt turisztikai, oktatási terület-felhasználási

Et – turisztikai erdőterület

Má – általános mezőgazdasági terület

Köu – közúti közlekedési terület

Eg – gazdasági erdőterület

Ev – védelmi erdőterület

Kb-N – különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület

2. Területi mérleg

Területfelhasználási egység		Hatályos (ha)	Tervezett (ha)
Beépítésre szánt területek		31,45	31,45
Lf	Falusias lakó terület	23,36	23,36
Vt	Településközponti vegyes terület	0,8	0,8
Ko	Különleges oktatási terület (Csórómpusztá)	1,08	1,08
Kt	Különleges temető terület	1,14	1,14
Ks	Különleges sport terület	0,24	0,24
Ki	Különleges idegenforgalmi terület	0,06	0,06
Gip	Ipari gazdasági terület	0,45	0,45
Gmip	Mezőgazdasági vegyes gazdasági terület (major)	4,38	4,38
Beépítésre nem szánt területek		1086,12	1086,12
Z	Zöldterület	0,58	0,58
V	Vízgazdálkodási terület	2,62	2,62
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	12,71	12,71
Má	Általános mezőgazdasági terület	469,49	553,39
Eg	Gazdasági erdő terület	532,62	463,52
Ev	Védelmi erdőterület	37,17	16,43
Et	Turisztikai erdőterület	0	4,68
Köu	Közeledési terület	28,93	29,09
Kto	Különleges turisztikai, oktatási terület	1,94	0
Kb-N	Különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	0	3,04
Összesen		1117,57	1117,57

3. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

Térségi területfelhasználás

Matr. 11. §

Erdőgazdálkodási térség:

A tervezési területek közül a 2. számú területen található nyilvántartott erdőrészek erdő területfelhasználásban maradnak. Az erdészeti adatszolgáltatás alapján lehatárolt erdők övezete a településtervezésben 97,7%-ban erdőterületbe van sorolva. Az új turisztikai erdőterület nagyrészt az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében kerül kijelölésre. A fentiek alapján a terv **megfelel az erdőgazdálkodási térségnek.**

Mezőgazdasági térség

Vigántpetend közigazgatási területére eső mezőgazdasági térség összesen 404,21 hektár. A módosított településszerkezeti terv alapján a mezőgazdasági térségben kijelölt mezőgazdasági terület **372,62 ha, ami a mezőgazdasági térség 92,2 %-a.** A térség területén nincs kijelölve nagyvárosias lakóterület és vegyes terület. A fentiek alapján a terv **megfelel a mezőgazdasági térségnek.**

Vízgazdálkodási térség:

A térségbe tartozó vízfolyások (Egervíz-patak, Vázsonyi-séd) területe pontosítva vízgazdálkodási területben van, ezáltal **megfelel a vízgazdálkodási térségi követelménynek.**

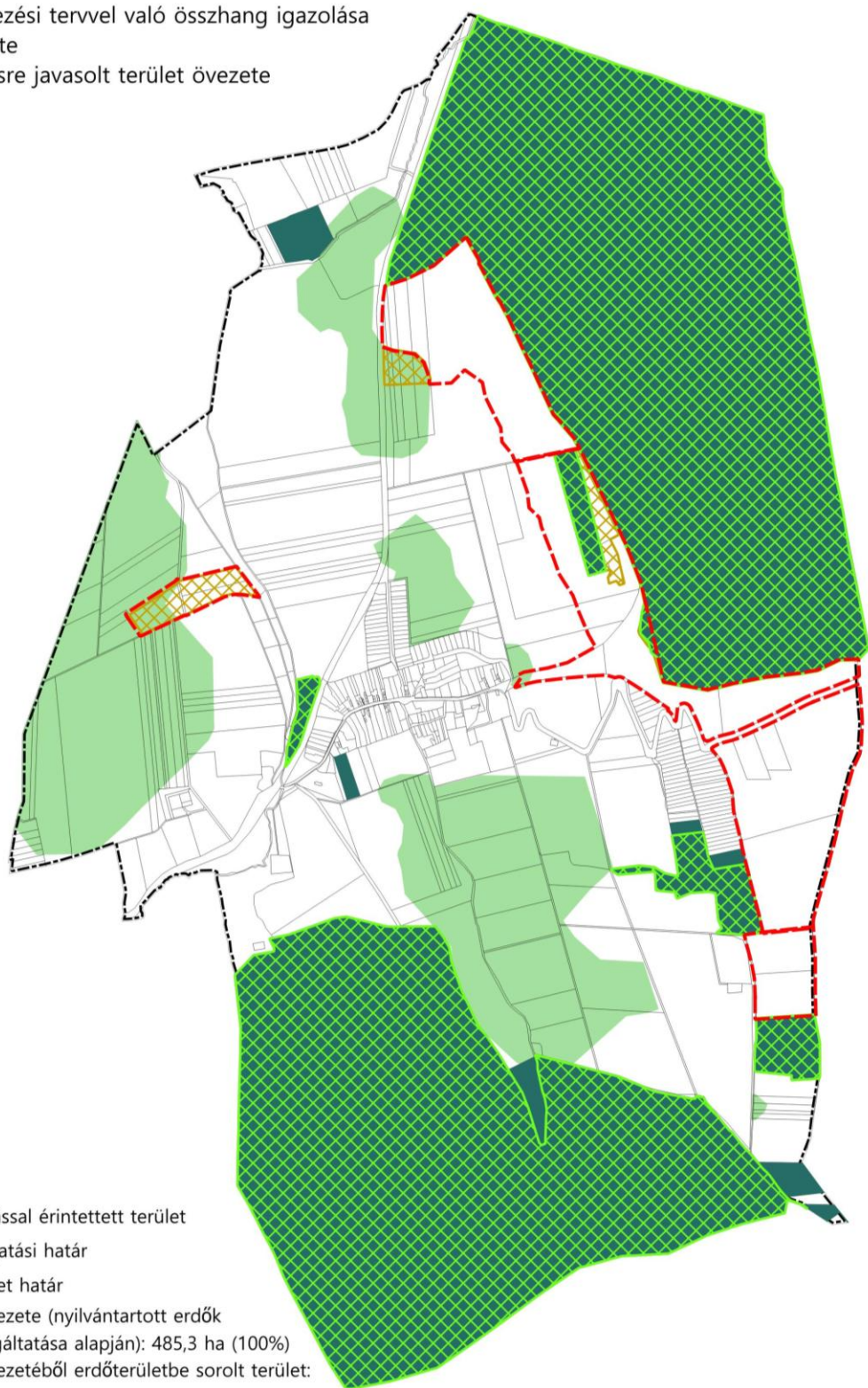
Matr. 50. § (2) a-d)

A tervezési területek közül a 2. számú területen található nyilvántartott erdőrészek erdő területfelhasználásban maradnak. Az erdőgazdálkodási térségen belül az erdőterület övezetbe sorolt erdőterületet nem csökkentjük, csak a mezőgazdasági térségen belüli tervezett erdőterületek csökkennek. Az új turisztikai erdőterület részben az erdőtelepítésre javasolt terület övezetében helyezkedik el, ezáltal 1,52 hektár új erdőterületet jelölünk ki az erdőgazdálkodási térségben.

A mezőgazdasági térség területén belül kijelölt mezőgazdasági terület arányát 92,2%-ra növeljük, ezáltal a mezőgazdasági területfelhasználás az elsődleges a mezőgazdasági térségben. A fentiek alapján a terv **megfelel a BKÜTRT erdőgazdálkodási és a mezőgazdasági térség követelményeinek.**

A szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területén a területfelhasználás nem változik. A településszerkezeti terv alapján kertes mezőgazdasági területbe és általános mezőgazdasági területbe van besorolva – leszámítva a közlekedési területeket – az alábbiak szerint: A kertes mezőgazdasági terület övezetébe tartozó részterület teljes egészében kertes mezőgazdasági területben van, az általános mezőgazdasági terület övezetébe eső részterület pedig általános mezőgazdasági területben van. A fentiek alapján a terv **megfelel a szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség követelményeinek.**

Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Erdők övezete
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

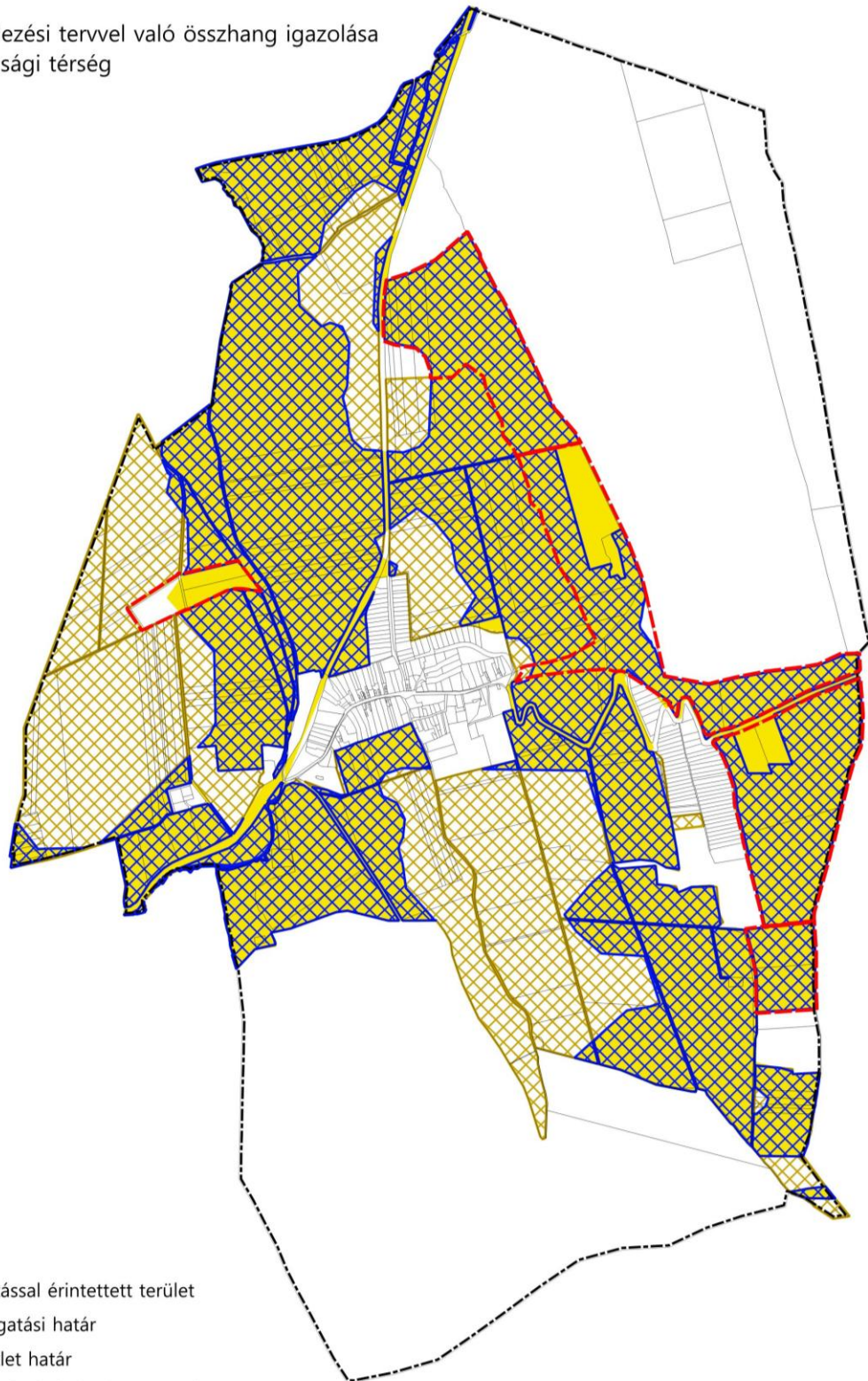


-  Módosítással érintett terület
-  Közigazgatási határ
-  Földrészlet határ
-  Erdők övezete (nyilvántartott erdők adatszolgáltatása alapján): 485,3 ha (100%)
-  Erdők övezetéből erdőterületbe sorolt terület: 474,37 ha (97,7%)
-  Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
-  Településszerkezeti tervben erdőterület erdők övezetén kívül

0 250 500 m



Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Mezőgazdasági térség



 Módosítással érintett terület

 Közigazgatási határ

 Földrészlet határ

 Mezőgazdasági térség: 404,21 ha (100%)

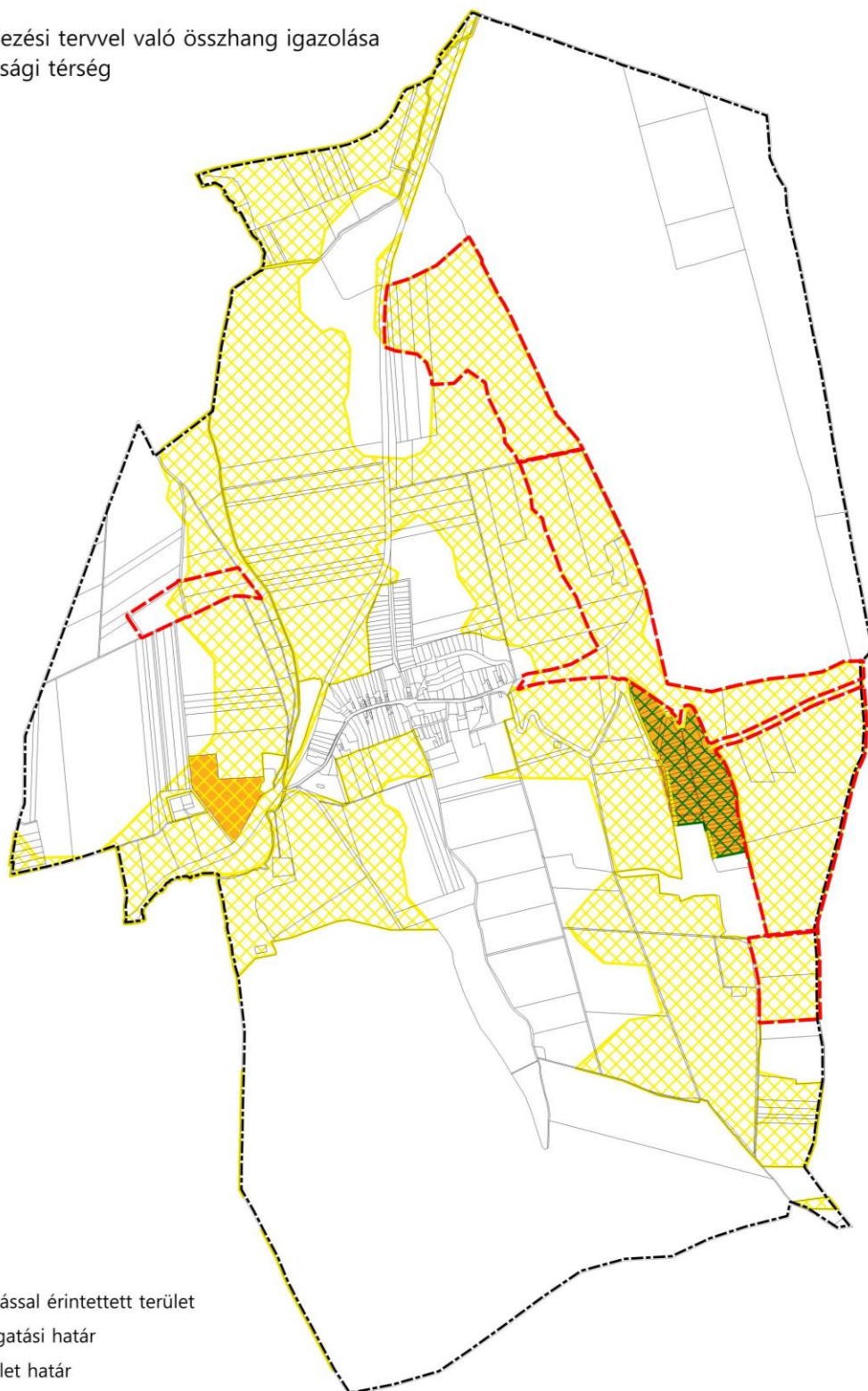
 Mezőgazdasági térségben mezőgazdasági területbe sorolt terület: 372,62 ha (92,2%)

 Településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület
mezőgazdasági térségen kívül

0 250 500 m



Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Mezőgazdasági térség



-  Módosítással érintett terület
-  Közigazgatási határ
-  Földrészlet határ
-  Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség
-  Kertes mezőgazdasági terület övezete
-  Általános mezőgazdasági terület övezete

0 250 500 m



Érintett térségi övezetek

Erdők övezete

Matr. 29-30/A. §

A tervezési területek közül a 2. számú területen található nyilvántartott erdőrészek, ezáltal érinti az erdők övezete. A nyilvántartott erdőrészek a tervezési területen belül továbbra is erdő területfelhasználásban maradnak. Az erdészeti adatszolgáltatás alapján lehatárolt erdők övezete a településtervben 97,7%-ban erdőterületbe van sorolva.

Bányaterület nem kerül kijelölésre. Erőmű elhelyezése nem tervezett.

A tervezési területtel érintett erdők övezetén országos jelentőségű védett természeti terület nincs. Az erdők övezetével érintett Ev és Eg jelű erdő övezetekben 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni, kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületeket.

A turisztikai erdőt az erdők övezete nem érinti.

A fentiek alapján a **terv megfelel az erdők övezetének.**

Általános mezőgazdasági terület övezete

MVMr. 13. §

Vigántpetend közigazgatási területén az általános mezőgazdasági terület övezete összesen 409,64 ha, ebből a módosított településszerkezeti terv alapján 394,66 ha lett általános mezőgazdasági terület és közlekedési terület területfelhasználásba sorolva, ami a térségi övezet területének **96,3%-a**. A fennmaradó területen nem jelölünk ki az OTÉK 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti területet. A fentiek alapján a terv **megfelel az általános mezőgazdasági terület övezetének.**

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – 1. tervezési terület

Matr. 81. §

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezett turisztikai erdőterületen elhelyezhető épületek a meglévő sajátos karakterű turisztikai terület beépítéséhez illeszkednek. Az alacsony intenzitású beépítés a hagyományos tájszerkezetet nem változtatja meg.

A tervezési területre vonatkozóan a településképi rendeletben sajátos karakterű terület lehatárolását javasoljuk, egyedi településképi követelmények és a látványvédelem követelményének meghatározásával. A HÉSZ építési előírásai biztosítják a tájképvédelmi szempontok érvényesülését (elhelyezhető épületek számának, alapterületének korlátozása).

A tervezett területhasználat és beépítés a kialakult geomorfológiai formákat nem változtatja meg.

A meglévő turisztikai területen található sziklaházak ugyan nem a hagyományos építészeti formákat követik, azonban természetes anyaghasználatuk és formaviláguk révén illeszkednek a tájképbe. A tervezett turisztikai erdőben elhelyezhető építmények ehhez a meglévő beépítéshez igazodnak, a természeti környezetbe ágyazva a tájképi értékeket nem veszélyeztetik, különleges formavilágukkal erősítik az egyedi tájkaraktert. A tervezett beépítettség a 3%-ot nem haladja meg.

Üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő nem kerül kijelölésre.

Csarnok elhelyezését nem teszik lehetővé az övezeti előírások.

A térségi övezet területén erőmű elhelyezése nem tervezett.

Bányatelek kialakítása nem tervezett.

A fentiek alapján a terv **megfelel a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő övezetének.**

Tájképvédelmi terület övezete

MVMr. 4. §

A megalapozó vizsgálat foglalkozik a tájképi értékek vizsgálatával, és az épített környezet tájba illeszkedésének értékelésével, amelyet a továbbiakban is biztosítanak az övezeti előírások.

A településrendezési eszközökben meghatározott turisztikai erdő övezet építési paraméterei visszafogott, alacsony intenzitású beépítést tesznek lehetővé, amely a tájképi egység fennmaradását nem veszélyezteti, a tájba illesztés követelménye az előírásokban rögzítésre kerül.

A tervezési területre vonatkozóan a településképi rendeletben sajátos karakterű terület lehatárolását javasoljuk, egyedi településképi követelmények és a látványvédelem követelményének rögzítésével.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

A tervezési területen áthaladó mezőgazdasági utak esetleges változása nem befolyásolja a tájképi egységet. Az elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatok földkábelrel kerültek kiépítésre, ami a tájképi egységet nem zavarja. A 2. tervezési területen a napelemes erőmű különleges beépítésre nem szánt területe meglévő adottság alapján kerül kijelölésre. A fentiek alapján a terv **megfelel a tájképvédelmi terület övezetének.**

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete – 1. tervezési terület

Matrt. 26. §, 79. §

Az 1. tervezési terület ökológiai folyosóval érintett részén turisztikai erdőterület övezet kerül kijelölésre, amelyben az ökológiai folyosó területén nem lehet épületet elhelyezni, ezáltal a tervezett övezeti besorolás a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem károsítja.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Az ökológiai folyosó övezetében új közlekedési terület nem kerül kijelölésre, új energetikai infrastruktúra-hálózat kiépítése nem tervezett.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

Erőmű elhelyezése nem tervezett.

A tervezési területen a patak felé eső terület beépítetlen marad, az ökológiai folyosó folytonossága biztosított.

Az 1. tervezési területen nincs szántó művelési ágú terület.

A tervezési területet nem érinti a kertes mezőgazdasági terület övezete.

Csarnok elhelyezése nem tervezett, azt nem teszik lehetővé az övezeti előírások.

A tájba illesztés követelménye az építési előírásokba átvezetésre kerül. Az új épületek engedélyeztetése során az előírt szervek hozzájárulását be kell szerezni.

Az építménymagasság a kilátó kivételével 5,5 méterben kerül meghatározásra. A kilátó megengedett építménymagassága legfeljebb 20 m.

Az őshonos fafajták alkalmazása a helyi építési szabályzatban rögzítésre kerül.

A tervezett területhasználatok környezetszennyező tevékenységeket nem tesznek lehetővé.

Ökológiai hálózat pufferterület övezete – 2. tervezési terület

Matrt. 27. §, 80. §

A 2. tervezési terület a pufferterület övezetébe tartozik, ahol általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre, amely a természetes és természetközeli élőhelyeket és azok kapcsolatait nem károsítja. A Kb-N terület meglévő napelempark kijelölésére irányul, így az nem befolyásolja a kialakult állapotot.

Beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

A 2. tervezési területen országos jelentőségű védett természeti terület nincs.

A tervezési területet nem érinti a kertes mezőgazdasági terület övezete.

A 2. tervezési területen új vonalas infrastruktúra létesítése nem tervezett.

A tervezési területeken csarnok nem kerül elhelyezésre, azt az övezeti előírások nem teszik lehetővé.

A tervezett mezőgazdasági területhasználat és a napelempark terület környezetszennyező tevékenységeket nem tesz lehetővé.

Új bányatelek vagy energetikai célú növénytelepítés nem tervezett.

Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

MVMr. 3. §

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezetével érintett részen turisztikai erdőterület kerül kijelölésre, 1,52 ha terület nagyságban.

A térségi övezet területén beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A turisztikai erdőterület területfelhasználás az erdőtelepítés lehetőségét biztosítja. Az őshonos fafajok alkalmazását a HÉSZ előírja. A fentiek alapján a terv **megfelel az erdőtelepítésre javasolt terület övezetének.**

Vízminőség-védelmi terület övezete

MVMr. 5. §

Adatszolgáltatás alapján az ivóvízbázis védőövezetek az új szabályozási terven

jelölésre kerülnek.

Bányászati tevékenység nem tervezett.

A mezőgazdasági területek előírásai biztosítják a környezetkímélő mezőgazdasági termelést. Vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem tervezett.

A fentiek alapján a terv **megfelel a vízminőségvédelmi terület övezetének.**

Vízerózióknak kitett terület övezete

MVMr. 12. §

A 2. tervezési területet részben érinti a vízerózióknak kitett terület övezete, amely a szabályozási terven feltüntetésre kerül. A mezőgazdasági területhasználat során a vonatkozó előírásokat alkalmazni kell. Az érintett terület jelentős része jelenleg is fás, gyepes terület, amely mérsékeli az eróziót.

A 2. tervezési területen új beépítés nem tervezett.

A fentiek alapján a terv **megfelel az vízerózióknak kitett terület övezetének.**

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

VRTT 11. §

Új rekreációs célú beépítésre nem szánt különleges terület kijelölése nem tervezett.

A HÉSZ-be beillesztésre kerül a túraútvonalak folytonosságát biztosító előírás, és az ismert túraútvonalak tájékoztató elemként jelölésre kerülnek a szabályozási terven.

A tervezési terület külterületen, a települési területtől távol, részben természetközeli környezetben helyezkedik el, ezért külön csendes övezet kijelölése nem indokolt.

Együtt tervezendő térségek övezet - Tapolca várostérsége

VRTT 12. §

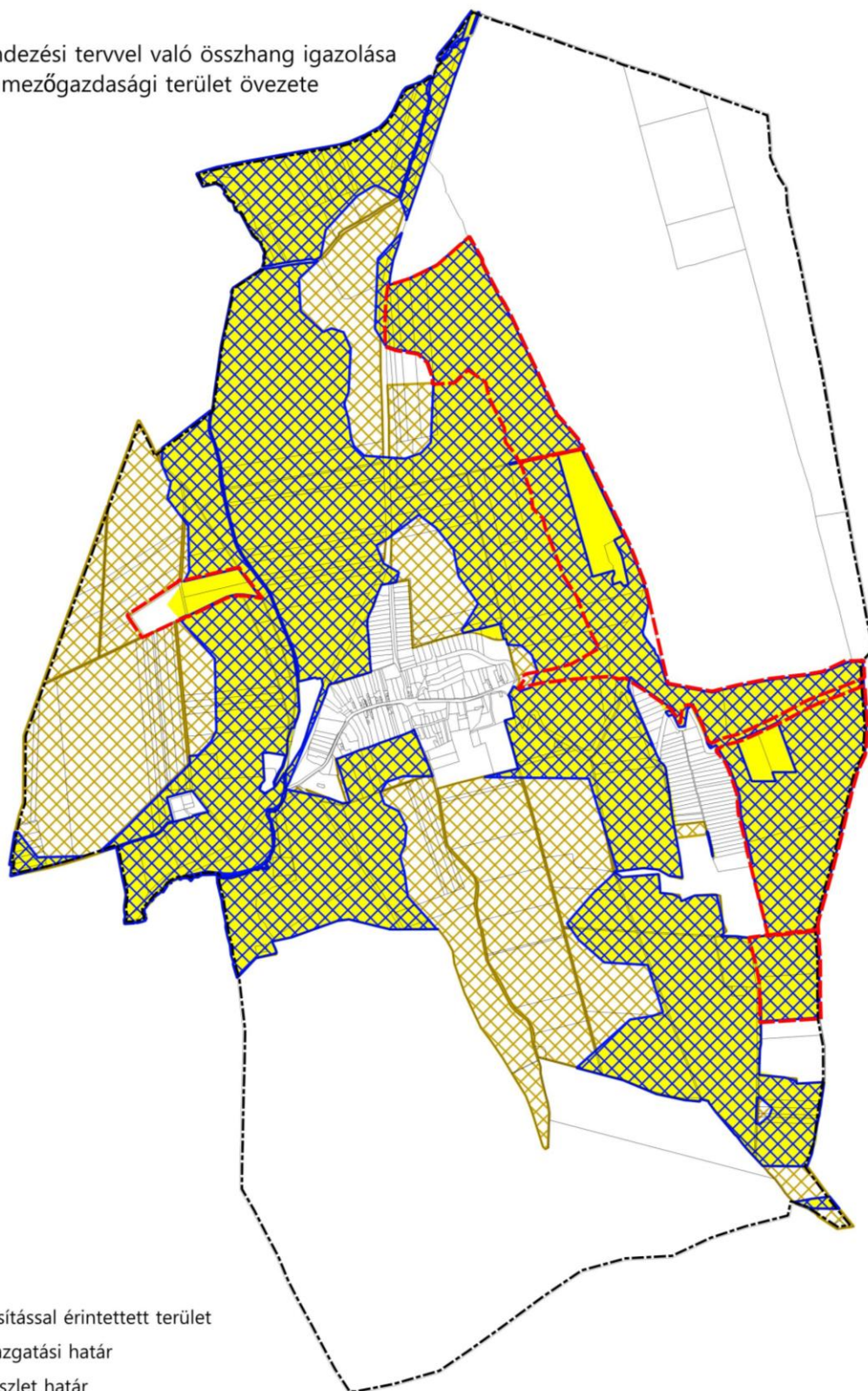
A módosítás szempontjából nem releváns, a módosítás nem ellentétes a vonatkozó előírásokkal.

Az "Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023" program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

VRTT 3. § (2)

A módosítás szempontjából nem releváns, a módosítás nem ellentétes a vonatkozó előírásokkal.

Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Általános mezőgazdasági terület övezete



 Módosítással érintett terület

 Közigazgatási határ

 Földrészlet határ

 Általános mezőgazdasági terület övezete: 409,64 ha (100%)

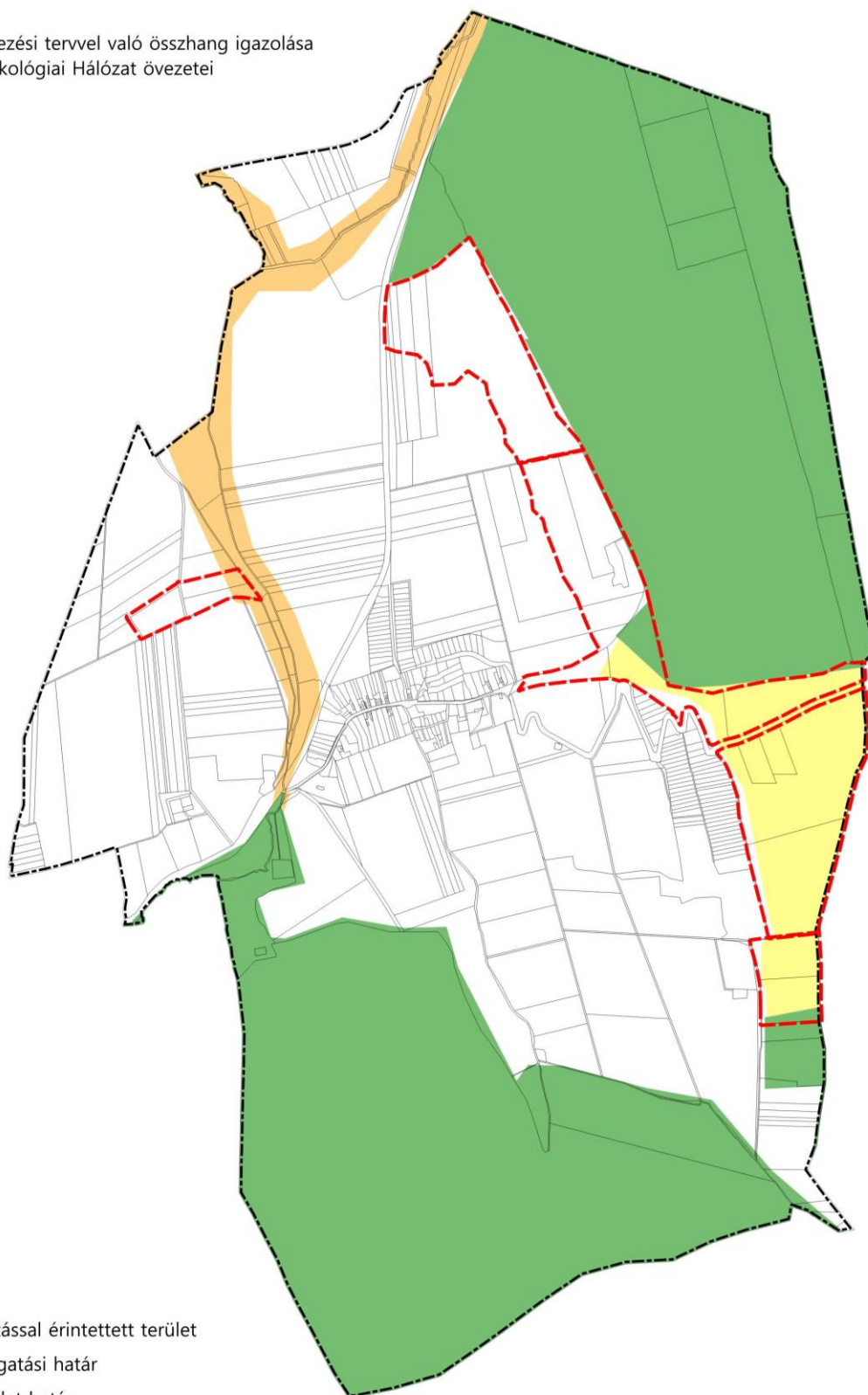
 Általános mezőgazdasági terület övezetében általános mezőgazdasági terület és közlekedési terület: 394,66 ha (96,3%)

 Településszerkezeti tervben általános mezőgazdasági terület általános mezőgazdasági terület övezeten kívül

0 250 500 m



Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Országos Ökológiai Hálózat övezetei

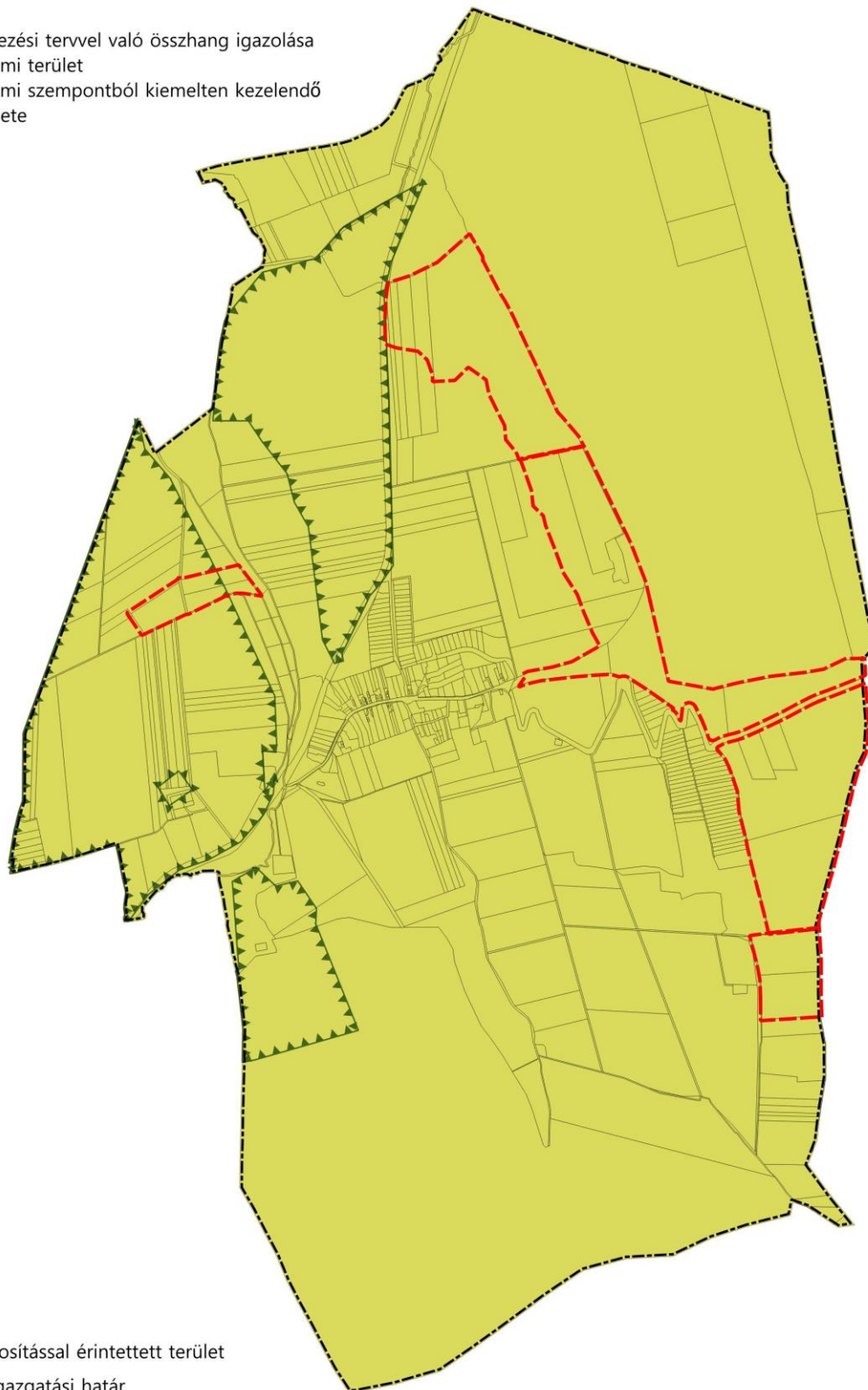


-  Módosítással érintett terület
-  Közigazgatási határ
-  Földrészlet határ
-  Országos ökológiai hálózat magterület övezete
-  Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete
-  Országos ökológiai hálózat pufferterület övezete

0 250 500 m



Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Tájképvédelmi terület
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő
terület övezete



-  Módosítással érintett terület
-  Közigazgatási határ
-  Földrészlet határ
-  Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület Övezete
-  Tájképvédelmi terület övezete

0 250 500 m



Területrendezési tervvel való összhang igazolása
Vízérózióknak kitétt terület övezete



-  Módosítással érintett terület
-  Közigazgatási határ
-  Földrészlet határ
-  Vízérózióknak kitétt terület övezete

0 250 500 m



2. melléklet a számú határozathoz

(Településszerkezeti tervlap külön fájlban)

3.2. A helyi építési szabályzat módosítása

Vigántpetend Község Képviselő-testületének/..... önkormányzati rendelete a község helyi építési szabályzatról szóló 2/2005(II.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

Vigántpetend Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklete alapján véleményezésre jogosult Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Balaton Fejlesztési Tanács, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, Pula Község Önkormányzata, Kapolcs Község Önkormányzata, Balatoncsicsó Község Önkormányzata, Szentjakabfa Község Önkormányzata, a lakosság, az érdekképviselői, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek; továbbá Vigántpetend község képviselő testületének a partneri egyeztetés szabályairól szóló 4/2017(V.20.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A helyi építési szabályzatról szóló 2/2005(II.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban HÉSZ) 23. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„23. §

(1) A külterületen levő erdőterületek az elhelyezhető építmények szerint:

1. gazdasági célú (Eg)
2. védelmi célú (Ev)
3. turisztikai célú (Et) elsődleges rendeltetésűek.

(2) Gazdasági rendeltetésű erdőterületen kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények (pl.: erdészház, közösségi vadászház, szállítási építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az Erdőfelügyelőség hozzájárul.

(3) A védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni.

(4) Gazdasági és védelmi célú erdőterületen épületet 10 ha-nál nagyobb telken legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni.

(6) A gazdasági és védelmi célú erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

(7) Erdőterületen az erdőgazdálkodás csak az erdőtvény, az erdőterv, ill. a különböző tulajdonú erdők kezelésére létrehozott szervezetek belső előírásai szerint történhet. Természetközeli erdőművelés, a természetvédelmet szolgáló vadállomány-kezelés engedélyezhető.

(8) Et jelű turisztikai célú erdőterületen turisztikai, oktatási, kulturális, közjóléti funkciókkal összefüggő építmények, szállás épület, tároló és fedett gépjárműbeálló helyezhető el.

(9) Et jelű turisztikai célú erdőterület övezet beépítési paraméterei a következők:

1. Beépíthető legkisebb telekméret: 1,9 hektár¹
2. Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%
3. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,5 m, kilátó esetében 20m
4. Minimális zöldfelület: 70%
5. Fedett gépjárműbeálló előkert megtartása nélkül elhelyezhető, egyéb épület 5 méter előkert megtartásával helyezhető el.

(10) Et jelű turisztikai célú erdőterületen alkalmazandó egyedi követelmények

a) Szállás rendeltetésű épület bruttó alapterülete épületenként az 50 négyzetmétert nem haladhatja meg, a szállás épületen kívüli egyéb, a (8) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületek bruttó alapterülete épületenként a 200 négyzetmétert nem haladhatja meg.

b) Minden egész hektár telekterület után 8-8 db szállás rendeltetésű épület, 1-1 db tároló épület és 1-1 db több férőhelyes fedett gépjárműbeálló helyezhető el.

c) Szállás rendeltetésű épületeket egymástól legalább 10 méter távolságra kell elhelyezni.

d) Új építmény tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével helyezhető el.

e) A telken belül létesítendő zöldfelület 70%-át faállománnyal borított területként kell kialakítani és fenntartani, legalább 200 fa/ha mennyiségű őshonos faegyed felhasználásával. A faállomány szakszerű műveléséről gondoskodni kell.

f) Épület kialakítása (kivéve, ha csak tárolási funkció létesül) a közművesítettség vonatkozásában a következők biztosítása esetén lehetséges:

1. villamosenergia-szolgáltatás
2. vízellátás
3. közműves szennyvízelvezetés vagy az illetékes hatóságok által elfogadott korszerű, zárt szennyvízelhelyezés, illetve egyedi szennyvíztisztítás."

2. § A HÉSZ 4. § (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„b) beépítésre nem szánt terület:

ba) zöldterület,

bb) mezőgazdasági terület,

bc) közlekedési- és közműterület,

bd) erdőterület,

be) különleges megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület (Kb-N)."

3. § A HÉSZ az alábbi 23/B. §-sal egészül ki:

¹OTÉK eltéréssel, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészének sz. záró szakmai véleménye alapján.

„23/B. § (1) A Kb-N jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület övezetében a napelemes erőművek műtárgyai helyezhetőek el, épület nem helyezhető el.

(2) A Kb-N jelű övezet között felőli határa mentén a látványvédelem biztosítása érdekében összefüggő takarófásítást kell megvalósítani, mely a telek gyalogos és gépjárművel történő megközelítése céljából legfeljebb 7 m széles szakaszon megszakítható. A fásítást legalább kétszer iskolázott, honos fajtájú faegyedek felhasználásával, kétszintes növényállomány (cserje és lombkoronaszint) kialakításával kell megvalósítani, új napelemes erőmű létesítése vagy meglévő erőmű bővítése esetén a használatba vételig."

4. § A HÉSZ 16. § (1) bekezdés bevezető szövegrésze helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A gazdasági építési övezetekben a zöldfelületek kötelező kialakítására az övezet területén az alábbi előírások vonatkoznak:"

5. § A HÉSZ 21. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„21. § (1) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezete elsősorban árutermelő célt szolgáló, jellemzően szántó, gyeper és gyümölcsös művelési águ telkeket foglal magába.

(2) Az Má jelű övezetben a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés és a halászat, az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és -tárolás építményei, továbbá a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény helyezhető el, az alábbi feltételekkel:

a) szántó művelési ágban lévő területen:

1. a beépíthető legkisebb telekméret: 20 hektár,

2. a beépített alapterület a telek 0,1%-át és az 500 m²-t nem haladhatja meg;

b) gyeper művelési ágban lévő területen:

1. a beépíthető legkisebb telekméret: 5 hektár,

2. kizárólag hagyományos, almos állattartó, és tulajdonosi lakást is tartalmazó gazdasági épület építhető

3. a beépített alapterület a telek 0,5%-át és a 400 m²-t nem haladhatja meg;

b) gyümölcsös művelési ágban lévő területen:

1. a beépíthető legkisebb telekméret: 3 hektár

2. kizárólag a mezőgazdasági termelést, feldolgozást szolgáló és tulajdonosi lakást is tartalmazó gazdasági épület építhető,

3. a beépített alapterület a telek 0,5%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg;

c) a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

(3) A (2) bekezdéstől eltérően a szabályozási terven jelölt borszóló termőhelyi kataszteri területtel érintett Má jelű övezetben épület csak legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt, legalább 2 hektár nagyságú telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel helyezhető el, összesen legfeljebb 3000 m² bruttó alapterülettel

(4) Az Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetében erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve."

6. § A HÉSZ 17. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„17. § (1) A különleges terület építési övezeteit a szabályozási tervlap tünteti fel:

1. Ks (sport),

2. Kt (temető),

3. Ko (oktatási),

4. Ki (idegenforgalmi).

(2) A különleges terület építési övezeteire vonatkozó építési határértékeket a 3. melléklet tartalmazza.

(3) A Ks, Kt és Ki jelű építési övezetekben az adott építési övezet sajátos rendeltetésével összefüggő építmények az OTÉK szerint meghatározott építési helyen belül helyezhetők el.

(4) A Ko jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt építési helyeken az oktatási központhoz kapcsolódó funkciók létesíthetők. A keretes építési helyeken vendégház és lakások is létesíthetők. Az építési helyeken kívül az építési övezet területén bárhol elhelyezhetők az OTÉK szerinti kerti építmények (pl. lugas, kerti pavilon, terasz, tűzrakóhely, legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel kialakított kerti tető, kerti szabadlépcső).

(5) A Ko jelű építési övezeten belül az oldalhatáron álló építmények és kerítő kőfal-kerítésen kívül nem építhető kerítés. Ingatlanok esetlegesen (pl. ültetvénnel) határolhatók.

(6) A különleges terület építési övezeteiben az OTÉK szerint meghatározott számú parkolóhelyet telken belül kell biztosítani.

(7) A különleges terület építési övezeteiben az állattartás nem megengedett, kisipari szolgáltató üzemi tevékenység nem végezhető.

(8) A különleges terület építési övezeteiben a telek területének 40%-át zöldfelületként, parkszerűen, a térségben honos fajok alkalmazásával kell kialakítani, kertépítészeti terv alapján."

7. § A HÉSZ 22. § helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„22. § (1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetéhez tartozó területeket, valamint belterületi lakott ingatlanokat is tartalmazó egyéb kertes területeket foglalja magába.

(2) Az Mk jelű övezetben legfeljebb 10 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül építhető.

(3) A szabályozási terven jelölt borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett Mk jelű övezetben alkalmazandó követelmények az alábbiak:

1. Beépíthető telek legkisebb nagysága: 2000 m²;
2. Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%;
3. A legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel helyezhető el épület, összesen legfeljebb 150 m² bruttó alapterülettel, ezen kívül legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;
4. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 méter;
5. Nem építhető: lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület;
6. Tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
7. Birtokközpont nem alakítható ki;
8. Erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

(4) A szabályozási terven jelölt helyi természetvédelmi területre eső Mk jelű övezetben épület nem helyezhető el.

(5) A szabályozási terven jelölt borszőlő termőhelyi kataszteri területtel és helyi természetvédelmi területtel nem érintett egyéb Mk jelű övezetben alkalmazandó követelmények az alábbiak:

1. Beépíthető telek legkisebb nagysága: 720 m²;
2. Megengedett legnagyobb beépítettség: 3%;
3. Megengedett legnagyobb építménymagasság: 4 méter;
4. 720-1500 m² telekterület esetén a tárolás célját szolgáló egy gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el;
5. 1500 m²-t meghaladó területű telken a növénytermesztés, az állattartás, állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, -tárolás és vendéglátás építményei helyezhetők el;
6. Meglévő lakóépület felújítható és bővíthető a lakó rendeltetési egység számának növelése nélkül. Új lakóépület nem helyezhető el."

8. § A HÉSZ „Természetvédelmi terület” alcíme és 26. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:
„A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

26. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület térségi övezetével érintett területeken

- a) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében történhet;
- b) új építmény tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett létesíthető;
- c) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendő;
- d) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetével érintett területeken

- a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
- b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
- c) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el;
- d) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve;
- e) környezetszennyező tevékenység nem folytatható;
- f) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

(3) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett területeken

- a) új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illesztve történhet;
- b) a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemei a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el;
- c) a beépítésre nem szánt övezetekben az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetével érintett telekrészen épület nem helyezhető el;
- d) erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve;
- e) környezetszennyező tevékenység nem folytatható;
- f) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

(4) Az ökológiai hálózat pufferterület övezetével érintett területeken

- a) építmény tájba illesztve létesíthető
- b) környezetszennyező tevékenység nem folytatható;
- c) energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

(5) A település teljes területén a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

(6) Ha egy telek az ökológiai hálózat övezetei által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó előírásokat csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészen az övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

(7) A védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető. Fásítás során inváziós fajok alkalmazása település teljes területén tilos.

(8) A település teljes területén csak korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható."

(9) A mezőgazdasági területeken és erdőterületeken a kijelölt túraútvonalak folytonosságát biztosítani kell."

9. § A HÉSZ „Települési környezet környezetvédelme” alcíme és 28. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Csapadékvíz-elvezetés

28. §

(1) Bármely építési övezetben az ingatlan tulajdonosa köteles a területére hullott csapadékvizet a környezetének károsítása nélkül elvezetni, elszikkasztani, illetve elhelyezését biztosítani. Nyílt árkos vízvezető rendszer esetében a kapubehajtók építése és egyéb közlekedési létesítménnyel való keresztezés kialakítása során áteresztő létesítése kötelező.

(2) Az ingatlan tulajdonosa vagy a vízvezető rendszer kezelője köteles a területén lévő vízvezető rendszert megfelelően karbantartani.

(3) A szabályozási terven jelölt vízerózióknak kitett terület övezetében a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló magasabb szintű jogszabály vonatkozó előírásait kell alkalmazni."

10. § (1) A HÉSZ 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A HÉSZ kiegészül

a) a 2. melléklet szerinti 4. melléklettel (Külterületi szabályozási terv),

b) a 3. melléklet szerinti 5. melléklettel (Ko terület – Csórompuszta szabályozási terve),

c) a 4. melléklet szerinti 6. melléklettel (Belterület szabályozási terve).

d) az 5. melléklet szerinti 7. melléklettel (Örökségvédelemmel érintett területek felsorolása).

11. § Hatályát veszti a HÉSZ

1. 11. § (4) bekezdésében a „Közművesítés szempontjaiból figyelembe tartandó a BTSz 9. § (5) bekezdése.” szövegrész,
2. 18. § (6) bekezdésében a „(BTSz 40. § e. pont).” szövegrész,
3. 18. § (7) bekezdésében a „(BTSz 35. § P-2)” szövegrész,
4. 19. § (4) b) pontjában a „(BTSz 31 és 32. §)” szövegrész,
5. 19. § (10) bekezdésében a „(BTSz 9. § (5) bek.)” szövegrész,
6. „Tájképvédelmi terület” alcíme és 27. §-a,

12. § (1) Ez a rendelet 2025. lép hatályba.

1. melléklet a önkormányzati rendelethez

3. melléklet a 2/2005(II.18.) önkormányzati rendelethez

Különleges beépítésre szánt területek építési követelményei

Megnevezés	Övezet	Beépítési mód	Legkisebb	Legkisebb-	Legnagyobb
------------	--------	---------------	-----------	------------	------------

	jele		telek (m2)	terület	legnagyobb építménymagasság (m)	beépítettség (%)
Sportterület	Ks	Szabadon álló	-		4,5	5
Temetőterület	Kt	Szabadon álló	-		4,50	3
Oktatási központ Csórom puszta	Ko	Zárt sorú	Kialakult/1000		3,50-6,50	40
Idegenforgalmi terület (076 hrsz)	Ki	Kialakult/ oldalhatáron álló	Kialakult		3,50-5,0	20

2. melléklet a önkormányzati rendelethez

(Külterületi szabályozási terv, külön fájlban)

3. melléklet a önkormányzati rendelethez

(Csórómpuszta szabályozási terve, külön fájlban)

4. melléklet a önkormányzati rendelethez

(Belterületi szabályozási tervlapok, külön fájlban)

5. melléklet a önkormányzati rendelethez

7. melléklet a 2/2005(II.18.) önkormányzati rendelethez

Örökségvédelemmel érintett területek felsorolása

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek		
Név	Azonosító	Érintett ingatlanok helyrajzi száma (Vigántpetend)
Köves-dombi-dűlő	9807	084/15
Mosó-kút feletti hegyoldal	9805	043/4, 035/18, 042/2, 035/19, 043/3
Mosó-kút környéke	9806	043/4, 035/18, 043/2
Templom	9803	127/3, 127/1
Szentegyházi-dűlő	9804	127/3, 126/3, 035/6
Imári híd	8156	093, 094/9, 094/10

Műemlékek				
Épület	Törzsszám	Azonosító	Helyrajzi szám	Kategória
Ev. Harangtorony	5353	10725	76	Nemzeti emlék (II.)
Ev. harangtorony ex-lege műemléki környezete	-	26152	63, 68/2, 73, 74, 75, 77, 78	Műemléki környezet
R.k. templom	5352	10724	127/1	Nemzeti emlék (II.)
R.k. templom ex-lege műemléki környezete	-	26151	127/3	Műemléki környezet
Lakóépület és gazdasági épület	-	-	187	Helyi emlék

Módr. §	Módosító rendelkezés indokai
1. §	HÉSZ 23. § (erdőterületek) újrashabályozása: Az erdőterületekre vonatkozó szakasz újrashabályozása, figyelemmel az új turisztikai erdő területre, és az aktuális jogshabályi környezetre. A „erdősítésre javasolt terület övezetére” vonatkozó előírás a településrendezési terv készítésekor érvényesíthető, nincs értelme a HÉSZ-ben szerepeltetni.
2. §	HÉSZ 4. § kiegészítése: Kb-N övezet beillesztése a beépítésre nem szánt területek közé
3. §	HÉSZ 23/B. § megállapítása: Kb-N övezet előírásainak megállapítása.
4. §	HÉSZ 16. § (1) bekezdés szövegcsere: A gazdasági területeken kialakítandó zöldfelület szabályozásánál BTSZ hivatkozás törlése.
5. §	HÉSZ 21. § (általános mezőgazdasági terület) újrashabályozása: Má övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálata, pontosítása, összhangba hozása a hatályos jogshabályi környezettel, az érintett térségi övezeti előírásokkal, BTSZ hivatkozások törlése. Az építési határértékeket szigorúbban szabályozza a hatályos HÉSZ, mint az MVMr. ezeken nem változtattunk.
6. §	HÉSZ 17. § (különleges területek) újrashabályozása: különleges területek szabályozásába beillesztettük a 9/2012. (IV. 4.) Módr. szerint Csórompuszta területére elfogadott HÉSZ módosítás tartalmát (kivéve a településképi követelményeket), mivel az anno nem került átvezetésre az alaprendeletbe. Ezen kívül szövegszerű pontosítások, átfogalmazás.
7. §	HÉSZ 22. § (kertes mezőgazdasági terület) újrashabályozása: Mk övezetre vonatkozó előírások felülvizsgálata, pontosítása, összhangba hozása a hatályos jogshabályi környezettel, az érintett térségi övezeti előírásokkal, előírások, hibajavítások, BTSZ hivatkozások törlése. Az Mk övezeti előírásokat differenciálni kell, mivel egy részét érinti az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezet, egy része helyi természetvédelmi terület (ide nem lehet építeni, már csak a telek formája miatt sem), egy részét nem érinti térségi övezet, ebben kivett beépített terület (vendéglő és lakóház) is van.
8. §	HÉSZ 26. § és alcím újrashabályozása: A HÉSZ táj- és természetvédelmi előírásainak aktualizálása a hatályos területrendezési követelményekkel összhangban. BTSZ hivatkozások törlése. Rendelkezni kell az ökológiai hálózat övezeteire vonatkozó követelményekről.
9. §	HÉSZ 28. § és alcím újrashabályozása: HÉSZ „Települési környezet környezetvédelme” alcíme nincs összhangban a hatályos jogshabályi környezettel. A hatályos területrendezési követelmények alapján a csapadékvíz elvezetésre, vízvédelemre és vízerózióknak kitett területre vonatkozó követelményeket illesztjük be.
10. §	HÉSZ mellékleteinek elfogadása: A belterületi tervlapok egy része hiányzik a hatályos rendeletből, ezeket beillesztjük. Az új külterületi tervlappal kiegészül a mellékletek sora. A 3. mellékletben hibajavítás és a Ko terület 2012-ben elfogadott módosításának átvezetése történik. A függelék helyett új mellékletben rögzítjük az örökségvédelemmel érintett területek aktuális adatait.
11. §	Hatályon kívül helyező rendelkezések több BTSZ hivatkozás törlése és egyéb nem aktuális rendelkezések törlése érdekében.