

# ÁBRAHÁMHEGY KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

36/2016.(III.21.), 38/2016.(III.21.) és 39/2016.(III.21.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL  
ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ALAPJÁN



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

2016. április 6.

## **Ábrahámhegy Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása**

### **Készítette:**

Ábrahámhegy Község Önkormányzata megbízásából 2016-ban:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1É 19-0221
Településtervezés:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1É 19-0221
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.

## **TARTALOMJEGYZÉK**

- I. Műleírás
- II. Megalapozó vizsgálati munkarész
- III. Alátámasztó javaslati munkarész
- IV. Rendelet tervezet
- V. Mellékletek
  - Tervezői nyilatkozat
  - A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozatok
  - Partnerségi határozat és jegyzőkönyv a partnerségi egyeztetésről
- VI. Rajzi mellékletek
  - A rendelet tervezet melléklete (m-Rsz-1, m-Rsz-4)

# I. MŰLEÍRÁS

## 1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készültek.

A Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot az önkormányzat **18/2005 (XII.15.) sz.** rendelettel fogadta el és a 9/2010.(XI.22.), a 12/2012.(XII.31), a 25/2013.(XII.23.) valamint a 20/2015.(XI.27) sz. rendelettel módosította.

A Településszerkezeti tervet a **171/2005 (XI.18.) sz** határozattal fogadta el és a 137/2010.(XI.15.) sz., a 202/2012.(XII.31) sz. valamint a 184/2013.(XII.17.) sz. határozattal módosította.

## 2. A településfejlesztési döntés ismertetése

Ábrahámhegy Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési terv módosításról szóló szándékát a 36/2016.(III.21.), 38/2016.(III.21.) és 39/2016.(III.21.) **számú kt. határozataiban**, a partnerségi egyeztetés szabályait a 149/2014.(XI.20.) számú önkormányzati határozatban fogalmazta meg.

A jelen eljárásban szereplő módosítás alapján változik a szabályozási terv Rsz-1; és Rsz-4 tervlapjai.

A településrendezési eszközök módosítását a település önkormányzata jelen dokumentáció szerint kezdeményezi. A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Kormr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét a Kormr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése a tárgyalásos eljárás szerint történik. A módosítások jellege és súlya alapján a Kormr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A Kormr. 42. § (1) szerinti partnerségi egyeztetésre a dokumentáció feltöltésre került a község honlapjára és kifüggesztésre került a polgármesteri hivatalban.

Jelen dokumentációval egyúttal végső szakmai véleményt kér az illetékes államigazgatási szervtől.

## 3. A módosítások leírása

Jelen eljárás során az alábbi pontok szerint módosulnak Ábrahámhegy településrendezési eszközei:

### Módosítások:

- Ábrahámhegy 432 hrsz-ú (Akácfa u.) és 352/1 hrsz-ú (Iskola u.) által határolt telektömbbe tartozó ingatlanok Lke-01 és Lke-04 jelű építési övezet határát a 25/2013.(XII.23.) sz. rendelettel megszüntetett út nyomvonalán állítja helyre.
- A 34 hrsz. – 352/2 hrsz. – 368/8 hrsz. – 365/8 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 365/8 hrsz. - 368/8 hrsz. – 368/21 hrsz. – 368/5 hrsz. – 365/7 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(II.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.

- A 365/7 hrsz. – 368/5 hrsz. – 371 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 2745 hrsz. – 2752 hrsz. – 2727 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 2745 hrsz. – 2727 hrsz. – 2740 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 2739 hrsz. – 2727 hrsz. – 2731 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 952 hrsz. – 953 hrsz. – 954 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 1028/1 hrsz. és a 955, 956, 957, 958 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatára közötti telektömbökre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-02 jelet tünteti fel.
- A 489/2 hrsz. – 487 hrsz. és a belterületi határvonal közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 289, 288, 287, 286 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-01 jelet tünteti fel.
- A 435/8 hrsz. – 437/3 hrsz. – 432 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 0114/45, 0114/38, 0114/37, 0114/36, 0114/33, 0114/31, 0114/30, 0114/29 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-5 jelet tünteti fel.
- A 0118 hrsz. – 0117/13 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-4 jelet tünteti fel.
- A 0121/3 hrsz. – 0118 hrsz. – 487 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-4 jelet tünteti fel.
- A 0121/3 hrsz. – 0118 hrsz. – 0121/40 hrsz. és a belterületi határvonal közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-4 jelet tünteti fel.

A módosítás a helyi építési szabályzat előírásait nem érinti, egyedül a 2. sz. mellékletének Rsz-1; Rsz-2, Rsz-3 és Rsz-4 tervlapján történik módosítás.

**A tárgyalásos eljárással történő módosítás azért vált szükségessé mert a 18/2005. (XII.15.) sz. önkormányzati rendelet szabályzási tervlap mellékletein az övezeti határok a közterületek (utak) tengelyvonalán húzódtak több telektömböt magába foglalva. A 9/2010 (XI.22.) és a 25/2013. (XII.23.) sz. rendelettel elfogadott településrendezési eszközök szabályzási tervlapjain a hatályos jogszabályoknak megfelelően már egyéni tömbönkénti szabályozás történt elhagyva a több telektömböt is magában foglaló utak tengelyvonalán húzódó övezeti határjeleket. Ennek révén több telektömből lemaradt az övezeti jel feltüntetése, melyek jelen módosítással kerülnek feltüntetésre. Ezek az övezeti jelek teljes mértékben megegyeznek a korábbi övezeti jelekkel. Így érdemi módosítás sehol sem történik, kizárólag rajzi elemek pontosítása történik.**

**Az Ábrahámhegy 432 hrsz-ú (Akácfa u.) és 352/1 hrsz-ú (Iskola u.) által határolt telektömbbe tartozó ingatlanok Lke-01 és Lke-04 jelű építési övezet határa a 25/2013 (XII.23.) sz. rendelettel megszüntetett út nyomvonalra volt korábban. Az út megszüntetésével egyidejűleg rajzi hiba miatt lemaradt az út helyén az övezeti határjel feltüntetése. Ennek pótlása is mostani módosítás tárgya.**

#### **4. Tájékoztató a Környezeti vizsgálatról**

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

Összevonva a településrendezési tervezési és környezeti vizsgálati eljárást, jelen ismertető szolgálja egyben a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 4.§.(2) bekezdése értelmében a tervezendő területen a várható környezeti hatás jelentőségének, illetve a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését a környezet védelméért felelős szervektől<sup>1</sup>.

A település a környezeti vizsgálat lefolytatását a településrendezési eszközök készítése során nem tartja szükségesnek, melyről jelen dokumentációban az illetékes szakhatóságokat ezúton tájékoztatja. A lakosságot erről a helyben szokásos módon értesíti.

---

<sup>1</sup> 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete II. pont

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

### ELŐZMÉNYEK:

A Kormr-ben foglaltak alapján a településszerkezeti terv és a szabályozási terv készítését megelőzően megalapozó vizsgálatot kell folytatni az Kormr. 1. melléklete alapján. Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása nem a település egészére készül, a megalapozó vizsgálatot a településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni a szerkezeti összefüggések bemutatásával.

A 25/2013. (XII.23.) és a 20/2015. (XI.27.) sz. rendeletekkel elfogadott érvényben lévő településrendezési eszközök elkészítése a Kormr. 1. melléklete szerinti megalapozó vizsgálat a teljes településre készült.

A megalapozó vizsgálatot a tervezési munka súlyának, adottságainak megfelelő részletességgel végeztük el, az 1. mellékletben meghatározott egyes elemek összevonásra, illetve elhagyásra kerültek, melyre az Eljr. 9. § (6) bekezdése és a 11. § (6) bekezdése lehetőséget biztosít.

### HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

A módosítások jellegük és súlyuk alapján nem változtatják meg az érintett területek helyzetét a településhálózatban, nem befolyásolják érdemben a település térségi kapcsolatait, a szomszéd településekkel való viszonyát; sem a településfejlesztési, sem a területfejlesztési koncepcióra érdemi hatással nincsenek.

A módosítások kizárólag rajzi hibák javítására vonatkozik, melyek a korábbi szabályzási elemeket semmiben nem érintik.

A változtatások nem befolyásolják a település társadalmi, gazdasági, természeti környezeti viszonyait.

#### Településhálózati összefüggések

A módosítások semmiben nem változtatják meg a településhálózati összefüggéseket.

#### A területfejlesztési és területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A módosítások nem változtatják meg a településrendezési eszközök területfejlesztési tervekkel való viszonyát.

#### Szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek vonatkozó megállapítása

A módosítások a szomszédos települések településszerkezetével teljesen összhangban van.

#### A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervezett változtatások nem érintik a település érvényes településfejlesztési koncepcióját. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak irányainak módosításával jár, nem változtatják meg a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

#### A hatályos településrendezési terv vizsgálata

A módosítások egyértelműbbé teszik a szabályzási tervlapok használatát ezáltal növelik a jogbiztonságot.

#### A település társadalma, humán infrastruktúrája

Jelen módosítások nem jelentenek olyan súlyú változtatást, mely a település társadalmára, humán infrastruktúrájára érdemben hatást gyakorolnak.

#### A település gazdasága

A módosítások semmilyen változást nem jelentenek a település gazdasága szempontjából.

#### A település gazdálkodása, településüzemeltetési szolgáltatások

Jelen módosítások nem kezdeményeznek olyan jellegű változtatást, mely a település gazdálkodására, üzemeltetésére további terheket róna.

#### Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata

A módosítás semmilyen változást nem jelent a táji és természeti adottságok tekintetében.

#### Az épített környezet vizsgálata, közlekedés

Az épített környezetre közvetlen hatása nincs. A módosítás egyértelműbbé teszi a szabályozást.

#### Az épített környezet vizsgálata

Az épített környezetre közvetlen hatása nincs. A módosítás egyértelműbbé teszi a szabályozást.

#### Örökségvédelem

A módosítás nem érinti az örökségvédelmi elemeket.

#### Közművesítés

A módosítás nem érinti a közművesítést.

#### Környezetvédelem, katasztrófavédelem, ásványi nyersanyag lelőhely

A módosítás nem érinti a környezetvédelmet, katasztrófavédelmet és ásványi nyersanyag lelőhelyeket.

#### **HELYZETELEMZÉS, ÉRTÉKELÉS**

A tervezett módosítás a település egészének fejlesztése és rendezése szempontjából nem jelent semmilyen változtatást.

#### **ELEMZŐ ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ:**

Összességében elmondható, hogy a tervezett rajzi hibajavítás nem eredményez a település természeti, társadalmi, környezeti és gazdasági tényezőiben semmilyen változást.

### **III. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATI MUNKARÉSZ**

#### **1. A területrendezési terv(ek) és a településszerkezeti terv összhangját igazoló térkép és leírás**

A rajzi hibajavítás jellege miatt, mely semmiben nem érinti a hatályos településszerkezeti és szabályozási terveket a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása nem releváns. A 2013. és 2015. évi módosítások összhang igazolásai teljes mértékben változatlanok maradnak.

# **RENDELET TERVEZET**

Ábrahámhegy Község  
Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2016.(.....) **Önkormányzati rendelete**  
Ábrahámhegy Község közigazgatási területének Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási  
Tervéről szóló  
18/2005.(XII.15.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Ábrahámhegy Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró:

Veszprém Megyei Kormányhivatal állami főépítési feladatait ellátó Építésügyi Osztálya, Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatósága, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, Veszprém megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya, Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Veszprém megyei Rendőr főkapitányság Magyar Bányászati és Földtani Hivatal Veszprémi Bányakapitánysága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1.§ A R. Rsz-1, és Rsz-4 tervlapja a jelen rendelet mellékletét képező mRsz-1, és mRsz-4, tervlapon jelölteknek megfelelően módosul az alábbiaknak megfelelően:**

- Ábrahámhegy 432 hrsz-ú (Akácfa u.) és 352/1 hrsz-ú (Iskola u.) által határolt telektömbbe tartozó ingatlanok Lke-01 és Lke-04 jelű építési övezet határát a 25/2013.(XII.23.) sz. rendelettel megszüntetett út nyomvonalán állítja helyre.
- A 34 hrsz. – 352/2 hrsz. – 368/8 hrsz. – 365/8 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 365/8 hrsz. - 368/8 hrsz. – 368/21 hrsz. – 368/5 hrsz. – 365/7 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 365/7 hrsz. – 368/5 hrsz. – 371 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 2745 hrsz. – 2752 hrsz. – 2727 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 2745 hrsz. – 2727 hrsz. – 2740 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.



- A 2739 hrsz. – 2727 hrsz. – 2731 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 952 hrsz. – 953 hrsz. – 954 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-01 jelet tünteti fel.
- A 1028/1 hrsz. és a 955, 956, 957, 958 hrsz-ú ingatlanok északi telekhatára közötti telektömbökre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Üh-02 jelet tünteti fel.
- A 489/2 hrsz. – 487 hrsz. és a belterületi határvonal közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 289, 288, 287, 286 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-01 jelet tünteti fel.
- A 435/8 hrsz. – 437/3 hrsz. – 432 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Lke-04 jelet tünteti fel.
- A 0114/45, 0114/38, 0114/37, 0114/36, 0114/33, 0114/31, 0114/30, 0114/29 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-5 jelet tünteti fel.
- A 0118 hrsz. – 0117/13 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-4 jelet tünteti fel.
- A 0121/3 hrsz. – 0118 hrsz. – 487 hrsz. közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-4 jelet tünteti fel.
- A 0121/3 hrsz. – 0118 hrsz. – 0121/40 hrsz. és a belterületi határvonal közötti telektömbre a 18/2005.(XII.15.) sz. rendelettel elfogadottnak megfelelően az Mk-4 jelet tünteti fel.

**2. §** A rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Vella Ferenc Zsolt  
polgármester

Wolf Viktória  
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet 2016. ....-án kihirdetésre került.

Wolf Viktória jegyző

#### **IV. MELLÉKLETEK**

##### **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Németh Ferenc TT-1É 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Ábrahámhegy, 2016. április 6.

.....  
Németh Ferenc