

Lakossági fórum 2026.11.10.

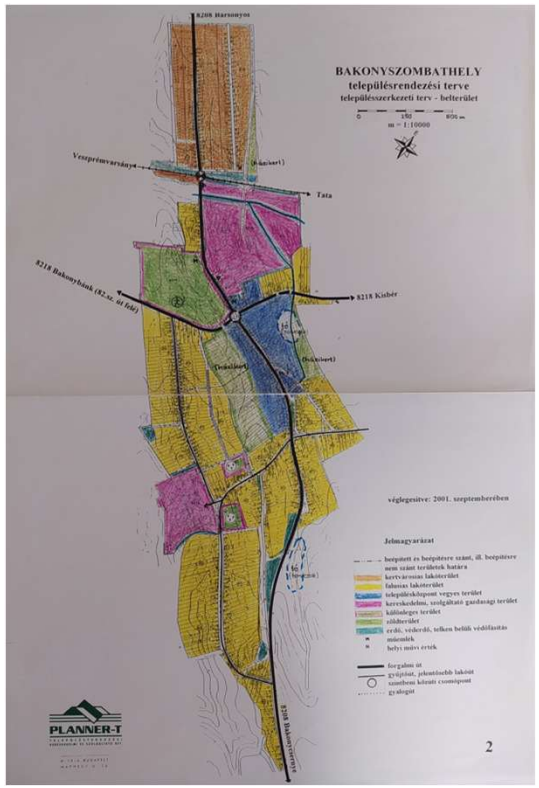
Bakonyszombathely településterv készítése

Általános eljárás

Településterv

- *Településterv: a településfejlesztési terv és a településrendezési terv együttes megnevezése.*
- ***Településfejlesztési terv*** *(korábban településfejlesztési koncepció és településszerkezeti terv):* a település egészére vonatkozó stratégiai és területi alapú, a környezeti, társadalmi és gazdasági adottságokra alapozott, a településrendezést elősegítő dokumentum, képviselő-testületi **határozattal** hagyható jóvá
- *Településrendezési terv: Helyi építési szabályzat, melléklete a szabályozási terv*
- ***Helyi építési szabályzat****:* az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító települési **önkormányzati rendelet**
- *Szabályozási terv:* A Helyi építési szabályzat térképes rajzos melléklete

Hatályos Településszerkezeti terv



Hatályos Szabályozási terv



Településrendezési tervnél fontos:

- Magasabb rendű jogszabályokkal, tervekkel való harmonizáció
- Önkormányzati és egyéb fejlesztések elősegítése
- Lakossági, befektetői kérelmek tárgyalása, elfogadása vagy el nem fogadása



Az ország szerkezeti terve /Részlet/
(Forrás: https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/tudastar/interaktiv-terkep)



A megye térségi szerkezeti terve /Részlet/
(Forrás: https://or.njt.hu/eli/v01/727705/r/2022/7

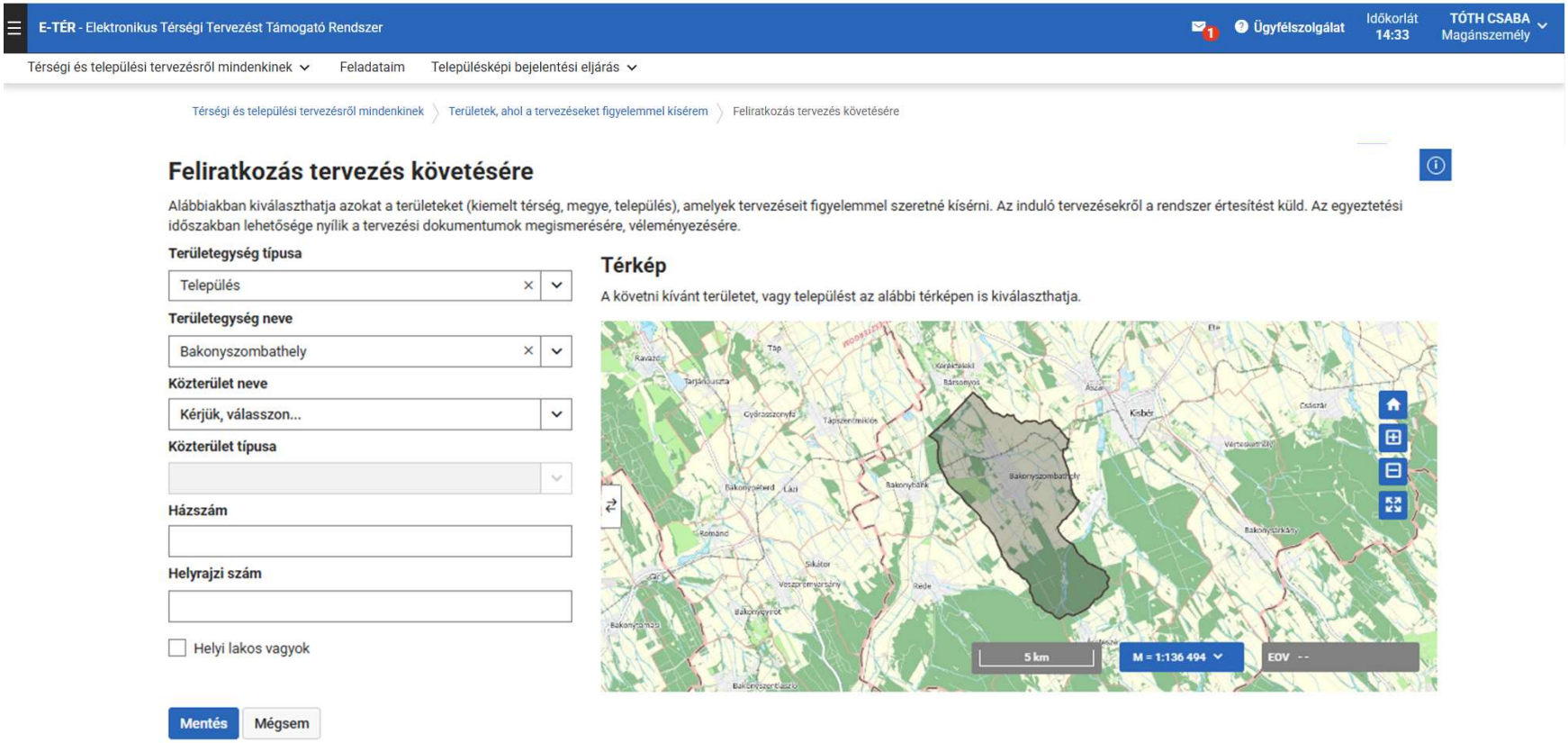
Településterv véleményeztetése

- Internetes felületen, ún. E-TÉR rendszerben
- Partnerek tájékoztatása is itt történhet meg (E-TÉR-en kívüli partnerségi egyeztetés is van)
- https://www.oeny.hu/oeny/4tr/#/fooldal
- A véleményezéshez rendelkezni kell ügyfélkapuval és regisztrálni kell

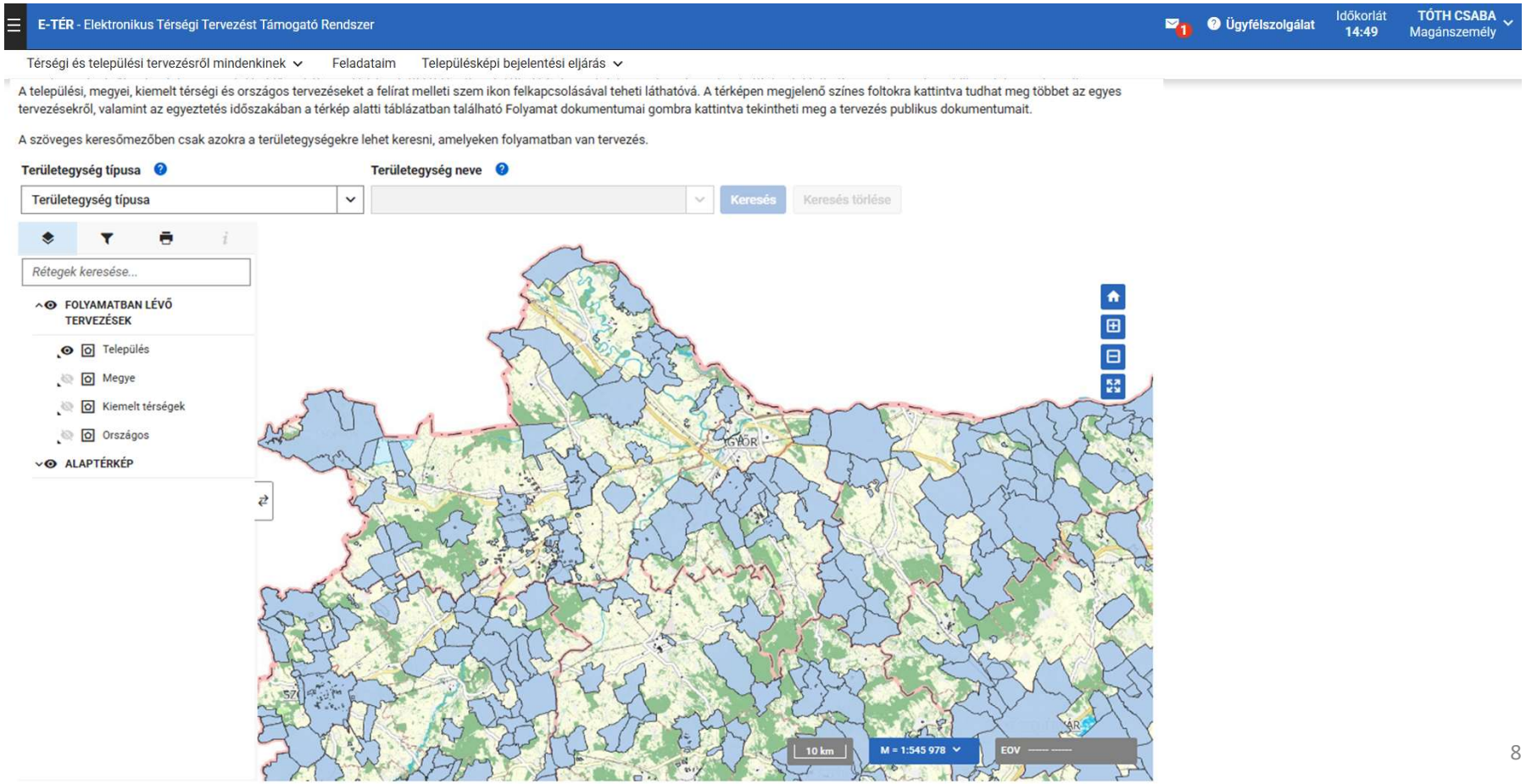
Településrendezési terv véleményeztetése

- Belépés után a bal felső sarokban lévő „Térségi és települési tervezésről mindenkinek”
- „Területek, ahol a tervezéseket figyelemmel kísérem”
- „Új tervkövetés”
- „Feliratkozás tervezés követésére"
- „Területegység típusa” kiválasztása („Település”) után írható be „Bakonyszombathely” neve

Településterv véleményeztetése



Településrendezési terv véleményeztetése



Településrendezési terv véleményeztetése

- E-TÉR rendszeren keresztül 25-30 hatóság, szervezet és a szomszédos önkormányzatok is véleményezik a tervet

Néhány véleményező

- Állami főépítész
- Természetvédelem
- Vízügy
- Földhivatal
- Örökségvédelem
- Katasztrófavédelem
- Közlekedés
- Erdészet
- Népegészségügy

Településterv készítése

Főbb módosítások bemutatása

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése

A hatályos tervben MII – „hagyományos árutermelő övezetben”szereplő 0171/3 hrsz j alrészletének egy része kereskedelmi szolgáltató gazdasági területté módosul. (A Bakonybánk felé vezető út mellett.)



Új beépítésre szánt terület!

A biológiai aktivitásérték fenntartását biztosítani kell, ezért a hatályos tervben szereplő kereskedelmi gazdasági területeket az Önkormányzat csökkenti, és általános mezőgazdasági területté minősíti vissza.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése

Csereterület



Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése

Hatályos szerkezeti terv részlet:



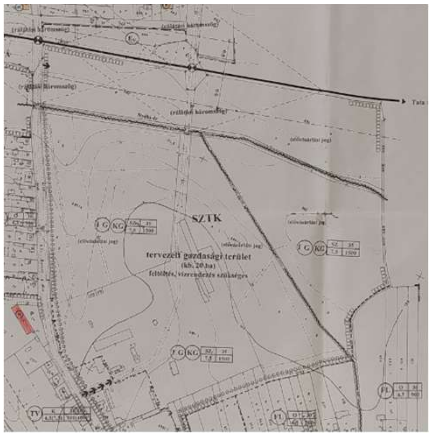
Tervezett fejlesztési terv részlet:



Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület kijelölése

Hatályos szabályozási terv részlet:





Tervezett szabályozási terv részlet:





Művelődési ház környezetének szabályozása



Az alaptérkép alapján a művelődési ház a közút telkén áll. A szomszédos park és játszótér településközponti vegyes területen fekszik.

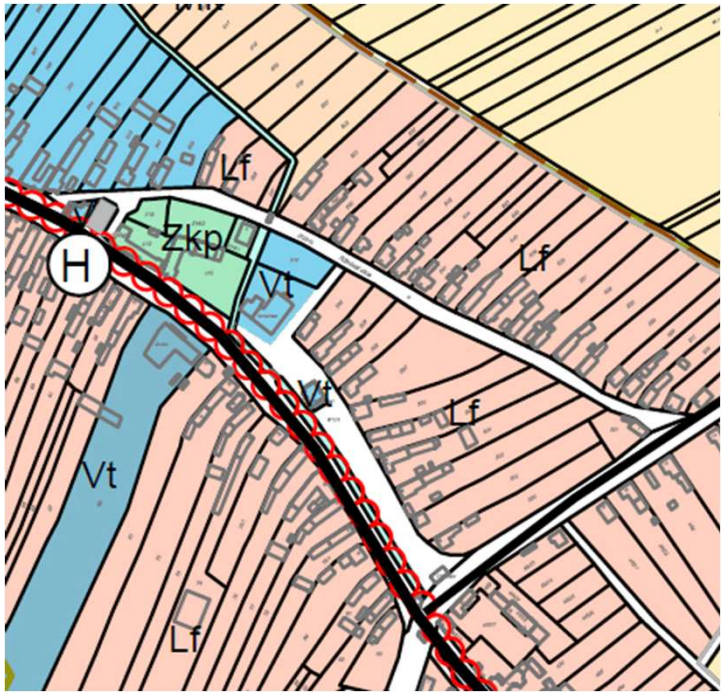
Nem történik fizikailag változás, csak a tervben szükséges a rendezés.

Művelődési ház környezetének szabályozása

Hatályos szerkezeti terv részlet:

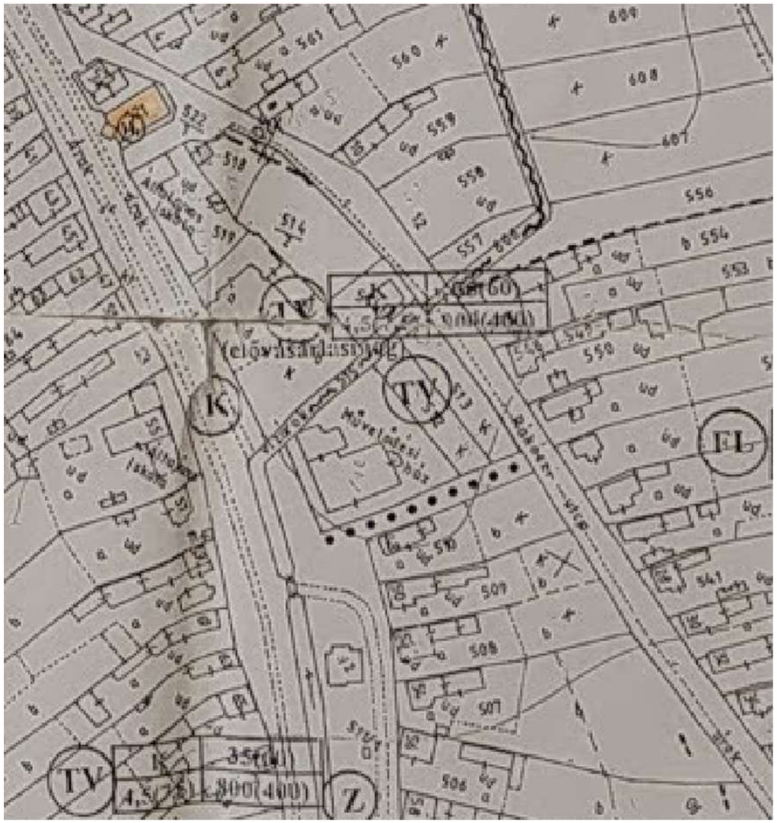


Tervezett fejlesztési terv részlet:



Művelődési ház környezetének szabályozása

Hatályos szabályozási terv részlet:



Tervezett szabályozási terv részlet:



Rózsamajor – Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) övezet kijelölése



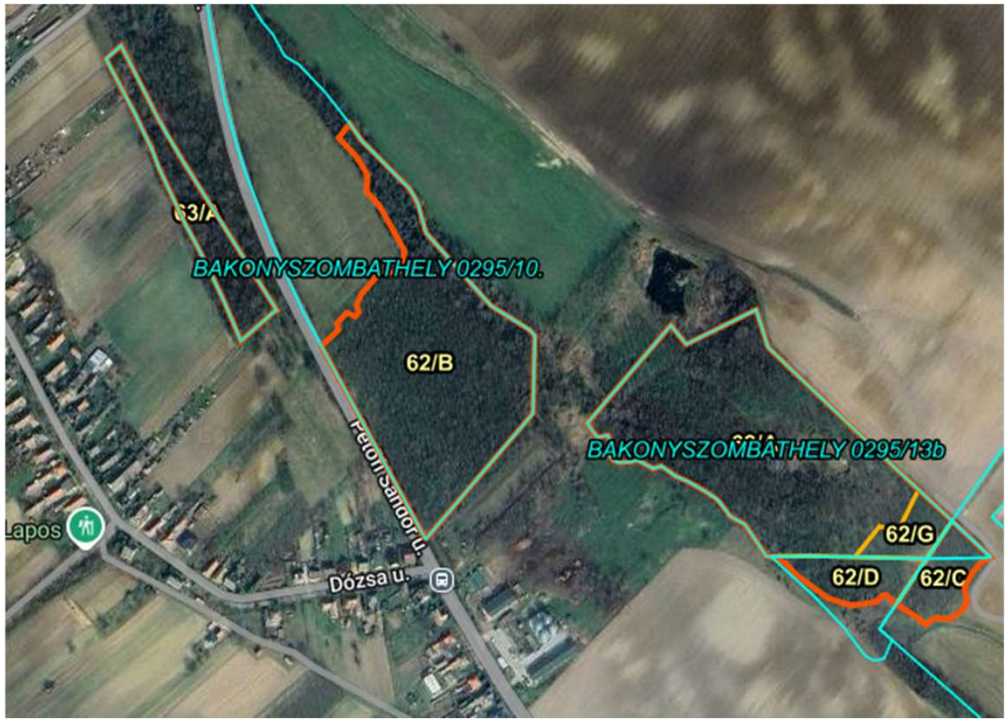
A 0295/12 hsrz-ú területen már most is működik a major, a további fejlesztési elképzelések végett van szükség a terület átminősítésére különleges mezőgazdasági üzemi területté (Kmü).

Új beépítésre szánt terület!
(jogilag)



Rózsamajor – Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) övezet kijelölése

Csereterület



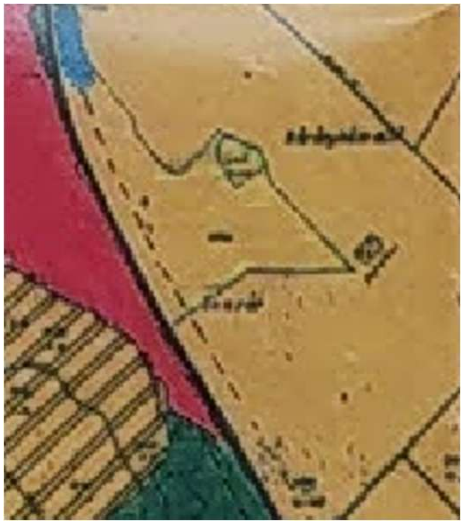
A biológiai aktivitásérték fenntartása:

A hatályos rendezési terv a tervezett mezőgazdasági üzem melletti 0295/10 hrsz-ú területet mezőgazdasági rendeltetésű terület övezetbe (hagyományos árutermelő övezet) sorolja.

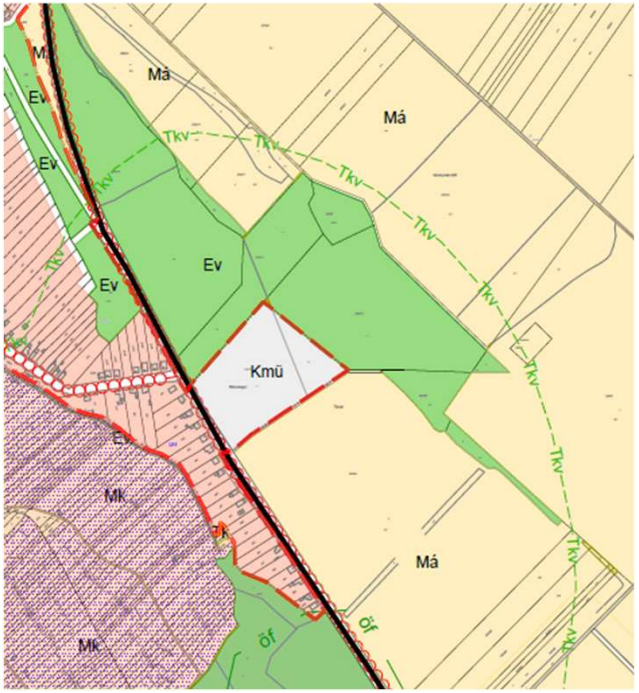
Ennek egy része most már egy nyilvántartott erdő, így a készülő tervben védelmi célú erdő övezetbe soroljuk. (A nyilvántartás szerint talajvédelmi erdő.)

Rózsamajor – Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) övezet kijelölése

Hatályos szerkezeti terv részlet:



Tervezett fejlesztési terv részlet:

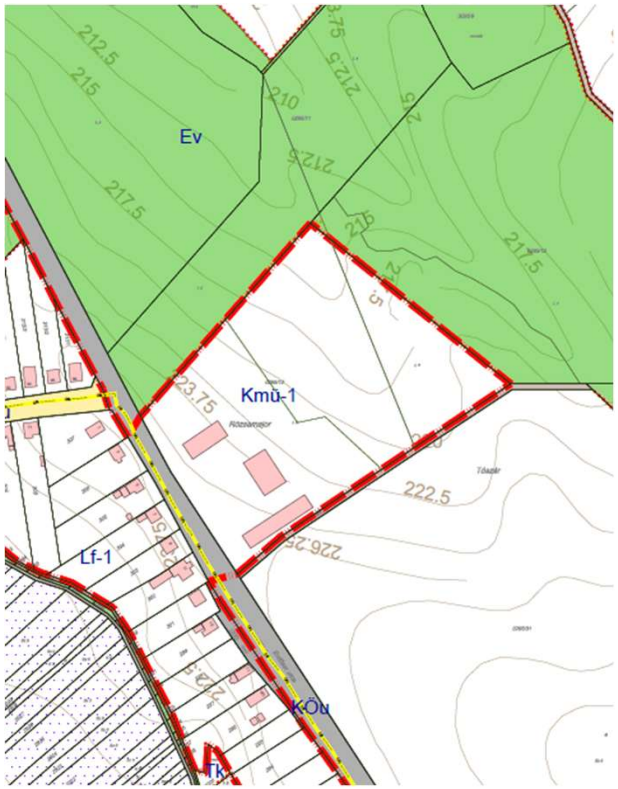


Rózsamajor – Különleges mezőgazdasági üzemi terület (Kmü) övezet kijelölése

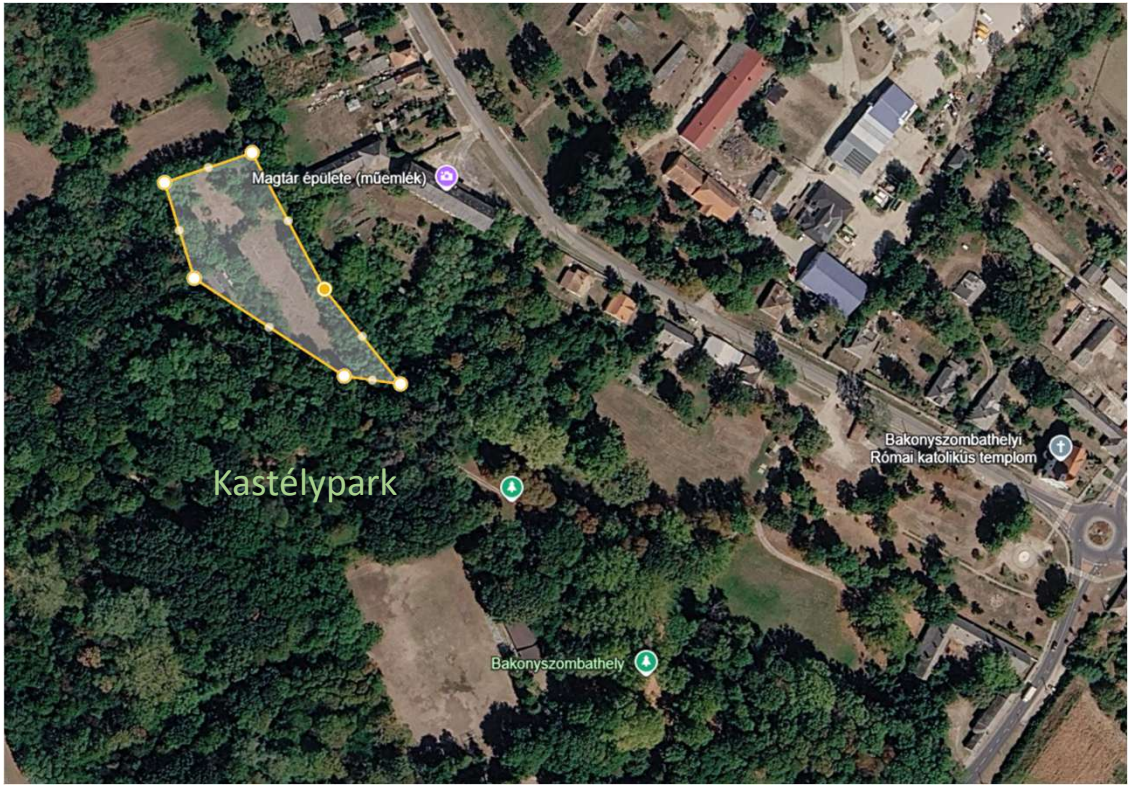
Hatályos szabályozási terv részlet:



Tervezett szabályozási terv részlet:



Különleges idegenforgalmi terület (Kld) övezet kijelölése

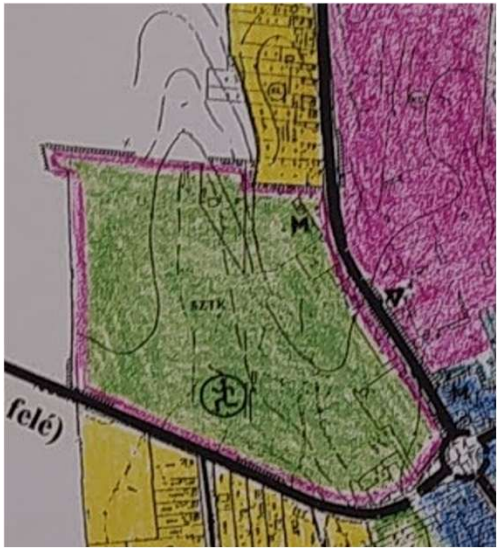


Lakossági kérésre a 20 hrszú telek helyzetét rendezzük. A telek közúti kapcsolatot kap, és beépítésre szánt különleges idegenforgalmi terület övezetbe kerül, mivel a későbbiekben az Önkormányzat is szeretne a területen fejleszteni.

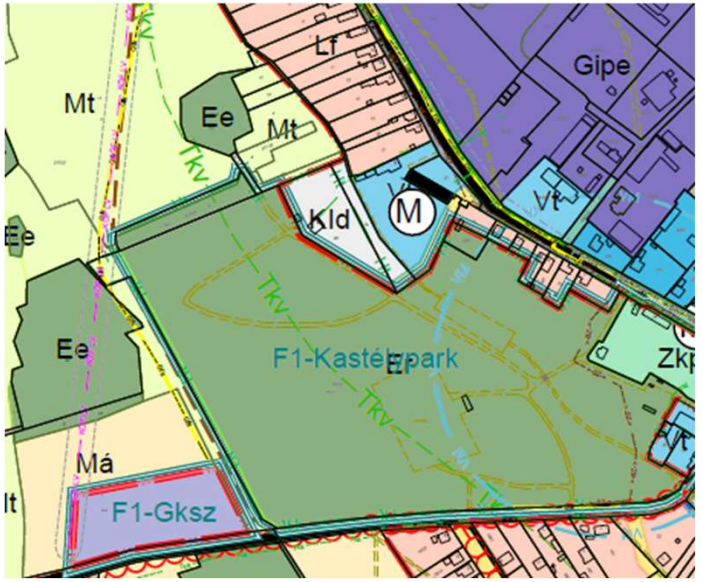
A cél a park használatát támogató oktató, idegenforgalmi, szállás funkció kialakítása, és tekintettel a jelenlegi állapotra legfeljebb egy lakást enged meg az övezet.

Különleges idegenforgalmi terület (Kld) övezet kijelölése

Hatályos szerkezeti terv részlet:



Tervezett fejlesztési terv részlet:



Különleges idegenforgalmi terület (Kld) övezet kijelölése

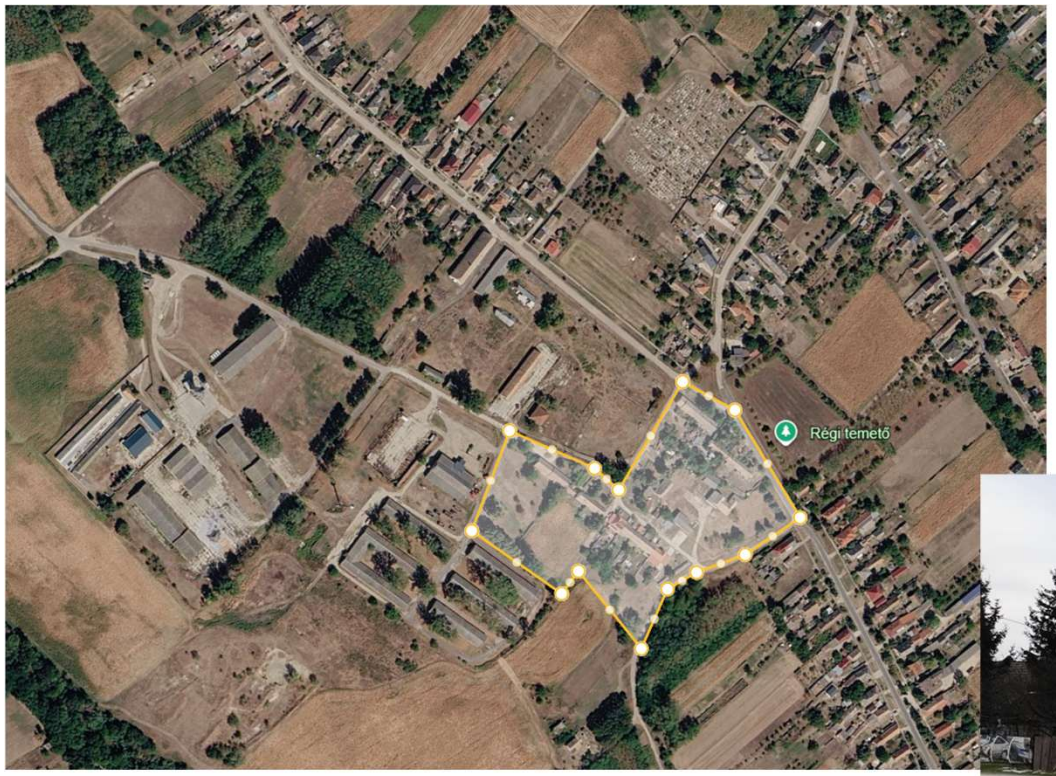
Hatályos szabályozási terv részlet:



Tervezett szabályozási terv részlet:



Angela major lakóterületeinek szabályozása.



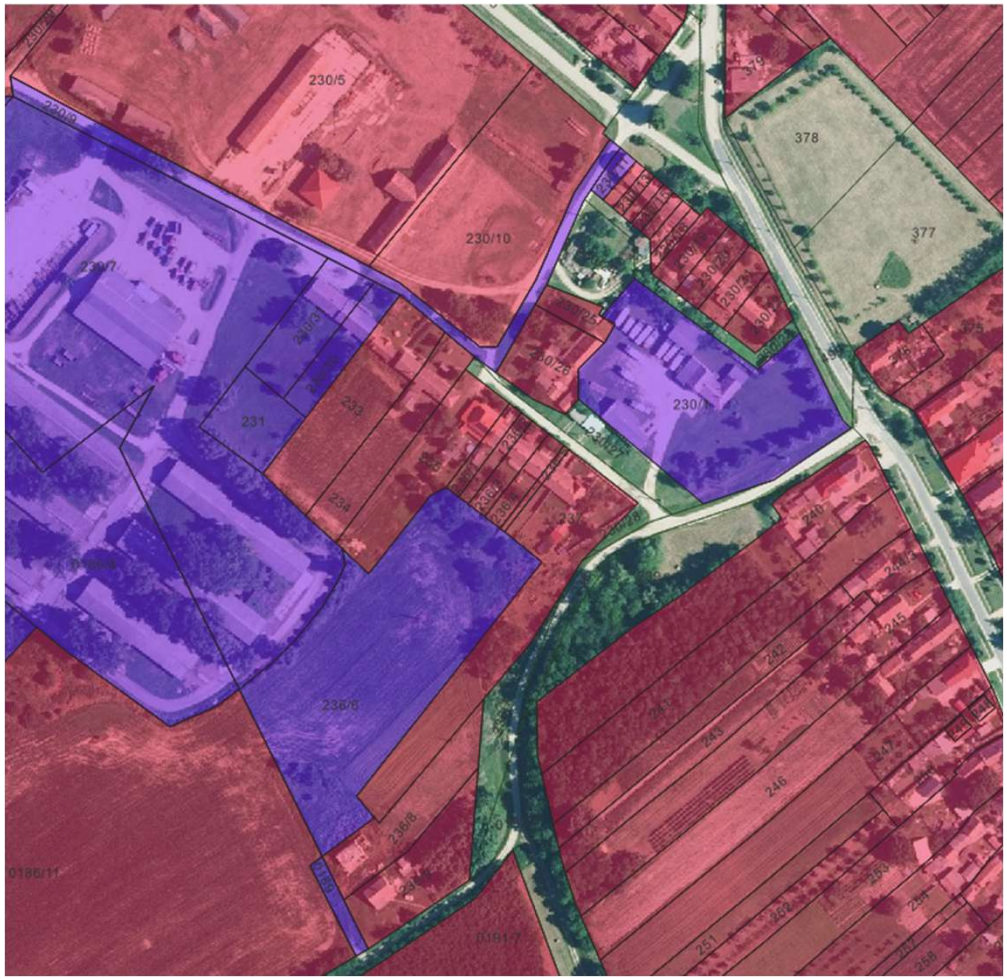
A hatályos szabályozás szerint az egykor a majorhoz tartozó lakások is a különleges SZTK (gazdasági terület) övezetbe tartoztak. A sajátos egyedi jellegük miatt nem sorolhatók sem a hagyományos falusias lakó, sem a kertvárosi övezetbe.



Angela major lakóterületeinek szabályozása.

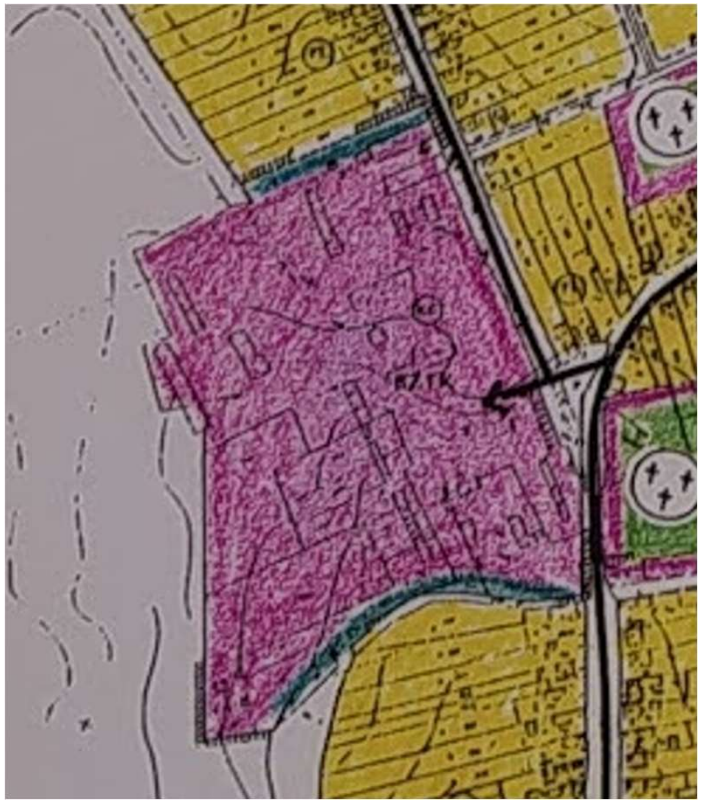
Gazdasági társaságok tulajdonát lilával, a természetes személyek tulajdonát pirossal jelöltük:

Az új tervben a lakásokat sajátos övezetbe soroljuk, mivel azok már természetes személyek tulajdonába kerültek. Az időközben létrejött telkek aprók, az önálló tulajdonok kialakulásával zártsorú beépítésűvé váltak.

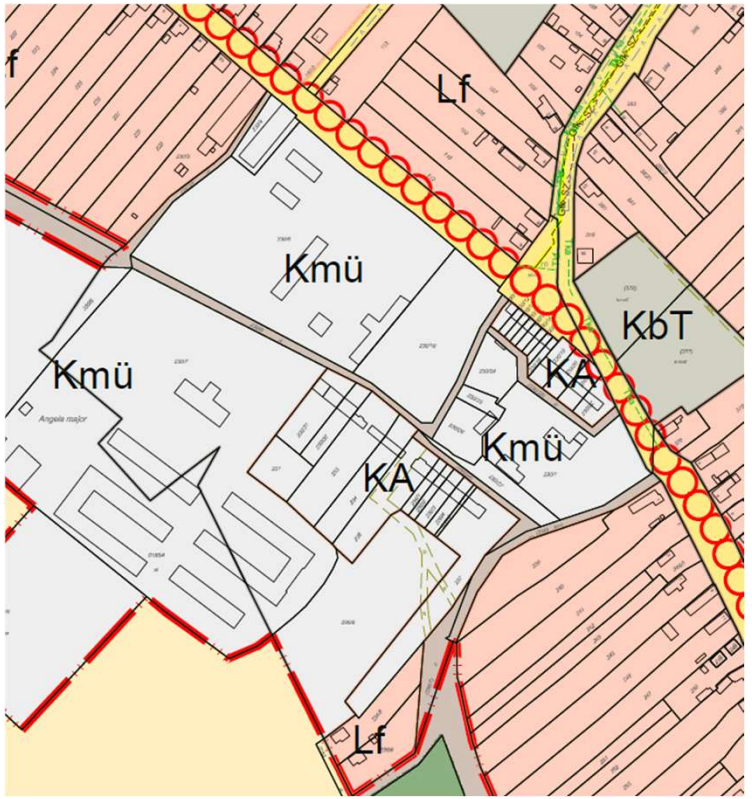


Angela major lakóterületeinek szabályozása.

Hatályos szerkezeti terv részlet:



Tervezett fejlesztési terv részlet:



Angela major lakóterületeinek szabályozása.

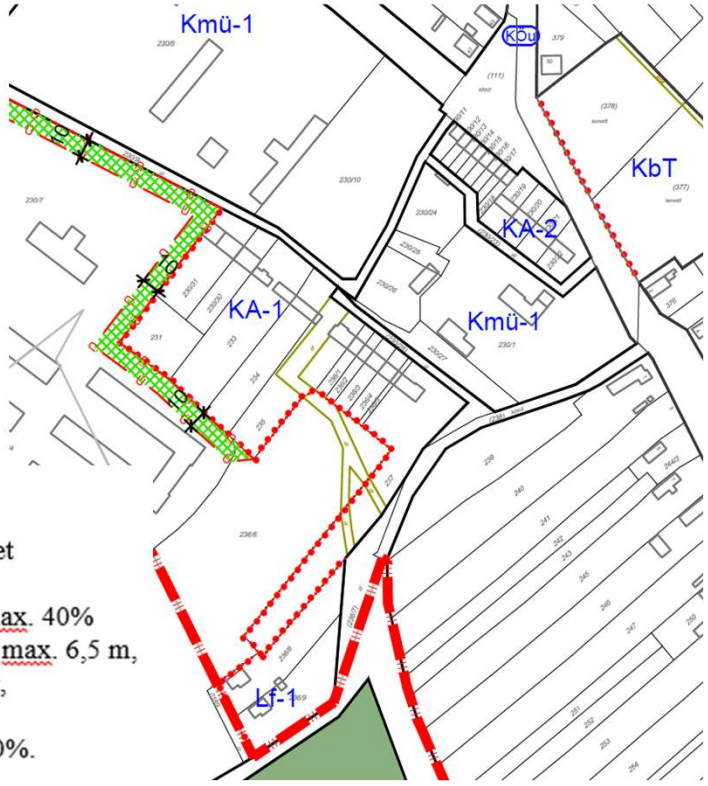
Hatályos szabályozási terv részlet:



A tervezett övezet előírásai:

Különleges, Angelamajor lakóterület övezet
Beépítési mód: zártsorú,
Megengedett legnagyobb beépíthetőség: max. 40%
Megengedett legnagyobb épületmagasság: max. 6,5 m,
Kialakítható legkisebb telekterület: 500 m^2,
Kialakítható legkisebb telekszélesség: -,
Kialakítandó legkisebb zöldfelület: min. 40%.

Tervezett szabályozási terv részlet:



Településterv felülvizsgálata
- Fontos jogszabályi előírások

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

„8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]
(1) ***A zöldterület övezet nagysága***
a) a település közigazgatási területén belül ***összességében nem csökkenhet****, és*
b) a településen – ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg – ***nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál****.”*

További bekezdések:

„a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni*, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében,”*

„a település közigazgatási területének ***biológiai aktivitás értéke*** *az új beépítésre szánt területkijelöléssel* ***nem csökkenhet****”*

Köszönöm a figyelmet!