



# TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola utca 14/B.

Cg.19-09-514762

Tel.: +36 30 902 05 52

Fax: +36 88 403 818

email: terszerkft@gmail.com

---

Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, épületenergetika, műszaki ellenőrzés

## **EPLÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES ÉS FOLTSZERŰ MÓDOSÍTÁSA**

**Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához,  
ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti  
egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények  
bekéréséhez összeállított dokumentáció**

**Fedlap-aláírólap**

**2019. május hó.**

**Megbízó:** Eplény Községi Önkormányzat  
8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

**Tervező:** TÉR-SZER Kft  
8200 Veszprém, Viola u. 14/b.

**Ügyvezető:** Szabó Zoltán

**Településrendező:** Szabó Zoltán okl. építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
TT/1 19-0100.

**Munkatárs:** Szabó Bence okl. építészmérnök  
településrendező munkatárs

**Törzsszám:** TSZ-100/1/2019.

## Tartalomjegyzék - tervjegyzék

### Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

#### 1. Bevezető, általános szöveges anyagok:

- Fedlap (aláírólap)
- Tartalomjegyzék - tervjegyzék
- Tervezői nyilatkozat
- Előzmények, módosítás ismertetése
- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény településre vonatkozó, a módosítások szempontjából aktuális előírásai
- 
- A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” módosítási szándékokra vonatkozó előírásai

#### 2. Alátámasztó munkarészek:

- Településrendezési leírás
- A területrendezési tervek és a településrendezési tervek összhangjának igazolása
- Szakági vonatkozások

#### 3. Jóváhagyandó munkarészek:

- Helyi Építési Szabályzat (módosító rendelet tervezete, jóváhagyandó munkarész)
- Sz-1<sub>M3</sub> rajzjelű (PANNONTERV Kft.) belterületi szabályozási terv (a módosításokkal érintett építési övezetre vonatkozó normatartalom kitakarásával, így hatálytalanításával)
- SZ-2<sub>M3</sub> rajzjelű (TÉR-SZER Kft.) belterületi szabályozási terv (a módosításokkal érintett építési övezetre vonatkozó normatartalom ábrázolásával, kiterjesztésével)

#### Terviratok:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2019. (III. 27.) számú határozata a településrendezési eszközök módosításának elhatározásáról és a módosítás tartalmáról, programjáról.
2. Hatályos 13/2004. (XI. 11.) módosított önkormányzati rendelet (HÉSZ)
3. Hatályos Sz-M1 rajzjelű belterületi szabályozási tervlap
4. Hatályos SZ-2MM rajzjelű belterületi szabályozási tervlap

## **Településrendezői tervezői nyilatkozat**

### **Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz**

Alulírott tervező kijelentem, hogy a csatolt dokumentáció elkészítésekor a vonatkozó általános érvényű jogszabályokat betartottam.

Az általános érvényű előírásoktól eseti eltérés engedélyezésének szükségessége a tervezés során nem merült fel.

A tervezési program a 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve) előírásait figyelembe véve a település egészére vonatkozóan készítendő területi kimutatást, vagy speciális további intézkedést nem igényel.

A dokumentáció készítése során erre vonatkozó megbízás hiányában nem volt feladatom a hatályos településrendezési eszközök teljes felülvizsgálata, a megváltozott jogi környezethez történő aktualizálása, azt a várhatóan a közeljövőben induló általános felülvizsgálat keretei között szándékozik a település megtenni.

A csatolt dokumentáció elkészítéséhez kamarai tagságom és névjegyzéki besorolásom figyelembe vételével településrendezési szakterületen a szükséges jogosultsággal rendelkezem.

Veszprém, 2019. május hó.

.....  
**Szabó Zoltán**

okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## **Előzmények, módosítások ismertetése**

### **Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz**

**Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.**

#### **1. Előzmények:**

Eplény Község hatályos településrendezési eszközei 2002-2004 évben kerültek elfogadásra. A képviselő testület a településfejlesztési koncepciót a 8/2002. (II. 14.) a településszerkezeti tervet a 20/2003. (V. 8.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá, a Helyi Építési Szabályzat és a Szabályozási Terv a 13/2004 (XI. 11.) számú önkormányzati rendelettel került megállapításra.

A jóváhagyás óta eltelt időben több részleges módosítás történt. Ez a településszerkezeti terv esetében a 2/2006. (I. 19.) számú, a 65/2006. (X. 26.) számú, 38/2007. (VI. 28.) számú, 33/2013. (IV.25.) számú, a 47/2014. (V.29.) és legutóbb a 96/2016. (XI.23.) számú határozatokkal történt meg. A Helyi Építési Szabályzat eredeti jóváhagyó rendeletét a település Képviselő-testülete az 1/2005. (II. 11.) számú, a 7/2005. (IV. 7.) számú, a 2/2006. (I. 19.) számú, a 15/2006. (X. 26.) számú, a 7/2007. (VI. 28.) számú, a 12/2007. (XI. 22.) számú, a 7/2009. (V. 28.) számú, a 15/2009. (X. 1.) számú, a 14/2010. (XI. 24.) számú, a 10/2011. (IV. 15.) számú, a 2/2012. (I. 27.) számú, a 13/2012. (V. 3.) számú, a 7/2013.(IV.25.) számú, a 9/2014.(II.27.) számú, a 16/2014.(V.29.) számú, a 10/2016.(IV.21.) számú, a 22/2016.(XI.24.) számú, 1/2018.(II.01.) számú, és legutóbb a 8/2018. (VI.27.) rendeletével módosította.

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatott tulajdonosi kérelem alapján 31/2019. (III. 27.) számú határozatával a déli településrész néhány településközponti vegyes területén az építés rendje tekintetében kezdeményezte az Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 13/2004. (XI. 11.) számú önkormányzati rendelet (HÉSZ) módosítását, valamint a HÉSZ mellékletét képező SZ-2MM rajzjelű belterületi szabályozási tervének módosítását.

#### **2. A módosítási szándék rövid ismertetése:**

A hatályos Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosítása:

Eplény Községi Önkormányzat a támogatott tulajdonosi kérelemnek megfelelően a 238. és 239/2. hrsz alatti ingatlanokat magába foglaló Vt-3 övezet helyett egy új, Vt-4 jelű építési övezet létrehozását kezdeményezi és az arra vonatkozó, az építés helyi rendjét meghatározó előírásokat kívánja megalkotni a csatlakozó lakóterület beépítésének figyelembe vételével de minimális méretű illetve 0,0 m előkert és szabadon álló beépítési mód előírásával.

A HÉSZ fentiekre épülő szöveges módosításának rajzi (szabályozási tervi) vonatkozása is van a belterületi módosító SZ-2<sub>M3</sub> szabályozási tervlapon a módosított építési övezeti előírások átvezetésével.

A módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítása előzőek figyelembe vételével a 2013 januárjától hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történik.

A módosítás ismertetett programpontja a Helyi Építési Szabályzat rendeleti normaszövegét és a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező SZ-2MM rajzjelű belterületi szabályozási terv területi kiterjesztését és a kiterjesztett terület Sz-M1 jelű (eredeti) szabályozási tervlapon történő kitakarását (hatálytalanítását) érinti. A szabályozási tervlap egyéb, módosítással nem érintett területekre vonatkozó normatív rajzi szabályozási elemei a módosítás során nem változnak meg, csupán az egyes építési övezetek szabályozási előírásait részletező táblázatos kigyűjtés bővül a HÉSZ módosításával szinkronban az érintett Vt-4 építési övezet előírásaival.

Veszprém, 2019. május hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építésmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Zoltán**  
okleveles építésmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (2018. évi CXXXIX. törvény) településre vonatkozó aktuális előírásai**

### **Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormányrendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz**

**Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.**

A tervezési program a település **települési térségként** lehatárolt belterületének szűk tartományát, ezen belül a HÉSZ normaszövegét és a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terveit érinti. A szöveges módosításnak konkrét, beazonosítható tervezési helyszíneket érintő elemei is vannak, hiszen egy meglévő építési övezet (Vt-2) építési övezeti előírásainak helyébe lépő Vt-4 építési övezet előírásaival szabályozza újra az érintett területet.

A tervezési helyszín az ország szerkezeti terve (2018. évi CXXXIX. törvény 2. sz. melléklet) szerint települési térségbe sorolt, annak közelében főút (meglévő) és egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő) halad.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 3/1. sz. melléklete (ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának, pufferterületének övezete), 3/2. sz. melléklete (kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete), 3/3. sz. melléklete (erdők övezete), 3/4. sz. melléklete (világörökségi és világörökségi várományos területek övezete), települési térségként, azon belül jelöletlenül ábrázolja a tervezési (módosítással érintett) helyszínt.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 4/3. sz. melléklete a meglévő országos törzshálózati vasúti pályák felsorolásánál 11. szám alatt nevesíti a Győr-Veszprém vasútvonalat.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 3/5. sz. melléklete (honvédelmi és katonai célú területek övezete) a település teljes közigazgatási területét érinti. A módosítás során egy már beépítésre szánt terület építési övezeti besorolása és szabályozási előírásai változnak meg, így az említett besorolás figyelembe vételével a módosítás végrehajtható.

A fentebb részletezettek miatt a 2018. évi CXXXIX. törvényben szereplő övezeti besorolások egyike sem igényli az övezetek területének pontosítását, ennek megfelelően nem szükséges az egyes övezetek területének települési szintű mérlegét, rajzi lehatárolását módosítani.

Előzőekre tekintettel az 2018. évi CXXXIX. törvény övezeti mellékletei alapján lehetséges a településszerkezeti eszközök elhatározott részleges módosítása.

A 2018. évi CXXXIX. tv. (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve) normaszövegében szereplő szöveges előírásait figyelembe véve a tervezési program azokkal ellentétes szándékot szintén nem tartalmaz

Veszprém, 2019. május hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Zoltán**  
okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## Veszprém Megye Területrendezési Tervének tervezési szándékra vonatkozó előírásai

### Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz

Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.

A tervezési program a település **települési térségként** lehatárolt belterületének szűk tartományát, ezen belül a HÉSZ normaszövegét és a HÉSZ mellékletét képező belterületi szabályozási terveit érinti. A szöveges módosításnak konkrét, beazonosítható tervezési helyszíneket érintő elemei is vannak, hiszen egy meglévő építési övezet (Vt-2) építési övezeti előírásainak helyébe lépő Vt-4 építési övezet előírásaival szabályozza újra az érintett területet.

A tervezési terület Veszprém Megye Területrendezési Tervében hagyományosan vidéki települési térség besorolással szerepel.

A fentebb részletezettek miatt a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” övezeti tervlapjain szereplő övezeti besorolások egyike sem igényli az övezetek területének pontosítását, ennek megfelelően nem szükséges az egyes övezetek területének települési szintű mérlegét, rajzi lehatárolását módosítani.

Előzőekre tekintettel a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve” övezeti mellékletei alapján lehetséges a településszerkezeti eszközök elhatározott részleges módosítása.

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 5/2011. (II. 28.) rendeletével módosított 5/2005. (V. 27.) rendeletével megállapított „Veszprém Megye Területrendezési Terve”) normaszövegében szereplő szöveges előírásait figyelembe véve a tervezési program azokkal ellentétes szándékot szintén nem tartalmaz

Veszprém, 2019. május hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építészmérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Zoltán**  
okleveles építészmérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.

## Alátámasztó munkarészek

### **Eplény község településrendezési eszközeinek tervezett módosításához, ennek során a 314/2012. Kormány rendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás során a 38. §. szerint vélemények bekéréséhez összeállított tervanyaghoz**

**Megbízó: Eplény Községi Önkormányzat 8413 Eplény, Veszprémi u. 64. sz.**

#### Településrendezési leírás:

Tulajdonosi kérelem alapján egy területen (Vt-2 jelű településközponti vegyes terület) a Képviselő-testület kezdeményezi Eplény Helyi Építési Szabályzatáról szóló, többször módosított 13/2004. (XI. 11.) számú önkormányzati rendelet (HÉSZ) normaszövegének, valamint a HÉSZ mellékletét képező SZ-M1 és SZ-2MM rajzjelű belterületi szabályozási tervének módosítását. A módosítás során egy meglévő építési övezet (Vt-2) építési övezeti előírásainak helyébe lépő Vt-4 építési övezet előírásaival szabályozza újra az érintett területet.

A módosítás ismertett programpontja a Helyi Építési Szabályzat rendeleti normaszövegét és a Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Sz-M1 rajzjelű és SZ-2MM belterületi szabályozási tervet érinti.

A módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A településrendezési eszközök módosítása előzőek figyelembe vételével a 2013. januárjától hatályos, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. Kormányrendelet 32. §. (1) b) alatti egyszerűsített egyeztetési eljárás szerint történik.

#### A területrendezési tervek és a településszerkezeti, szabályozási tervek összhangja:

Az összhangot igazoló tételes kimutatások a dokumentáció önálló fejezeteiben teljes részletezettséggel megtalálhatóak.

#### Szakági vonatkozások:

A módosítással létrehozott Vt-4 jelű településközponti vegyes terület jelenleg is beépítésre szánt terület Vt-2 övezeti besorolással. A terület megközelítése, közterületi kapcsolatrendszere, közműellátása, beépítési intenzitása a módosítás során nem változik, alapvetően az építési hely meghatározását leíró szabályok változnak.



Az építési övezeti paraméterek kis mértékű, részleges változása a környezeti terhelés, lényeges kapacitásigények, létesíthető rendeltetések figyelembe vételével a jelenlegi beépítési lehetőségekhez képest érdemi változást nem okoz. A tervezési helyszín meghatározó egyedi illetve területi védelemmel nem érintett.

Előzőek alapján a módosításokkal összefüggésben szakági alátámasztó munkarész elkészítésének szükségessége nem merült fel.

A beépítési intenzitás változatlansága miatt a megbízó önkormányzat és a tervezők egybehangzó álláspontja szerint a településrendezési eszközök tárgyi módosításával összefüggésben (mivel azt a módosítás jellege, nagyságrendje nem indokolja) az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormány rendeletben foglaltak szerinti környezeti hatásvizsgálatot a programpontra tekintetében nem kívánunk lefolytatni, így a véleményezési szakaszban a megbízó önkormányzat kéri, hogy az ennek tudomásul vételéről szóló nyilatkozatát is a megkeresett illetékes államigazgatási szervek szíveskedjenek megadni.

Veszprém, 2019. május hó.

**Szabó Bence**  
okleveles építész mérnök  
településrendező munkatárs

**Szabó Zoltán**  
okleveles építész mérnök  
településrendező vezető tervező  
Otn. TT/1 19-0100.