

# PÉCSELY KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

8/2015.(02.09.) SZ. ÖNK. HATÁROZAT 2-11. PONTJAI A 21/2015.(02.26.), 34/C/2015 (03.26.), 55/2015 (05.27.), 56/2015 (05.27.), 57/2015 (05.27.) 58/2015.(05.27.) ÉS A 75/2015.(06.29.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ALAPJÁN

A 2015. június 11-i és július 15-i tájékoztatási dokumentációban szereplő módosítások összevonásával történő egységesített véleményezési szakaszra



PÉCSELY

314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 36.§ B) SZERINTI ELJÁRÁS ALAPJÁN  
A 27. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2015. augusztus 25.

## **Pécsely Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása**

### **Készítette:**

Pécsely Község Önkormányzata megbízásából 2015-ben:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.
Közeledéstervezés:	Sturcz Mihály okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117

## **TARTALOMJEGYZÉK**

- I. Véleményezési szakasz műleírása  
Határozat tervezet  
Rendelet tervezet
- II. Mellékletek
  - Tervezői nyilatkozat
  - A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozat (tájékoztatási dokumentációban)
  - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló döntés (tájékoztatási dokumentációban)
- III. Rajzi mellékletek
  - Módosított településszerkezeti tervlap (m-SZE) határozat 1. sz. melléklete
  - Módosított szabályozási tervlap kivágat (m-BSZA) rendelet 1. sz. melléklete
  - Módosított szabályozási tervlap kivágatok (m-KSZA-k) rend. 2. sz. melléklete
  - BTSZ Ö-1 és Ö-3, M-1, M-2, E-1, C-1 övezetek lehatárolása
  - Módosított Tájrendezési javaslat (m-TR)
  - Jellemző útkeresztmetszet (UKSZ-8)
- IV. Egyéb mellékletek
  - Alátámasztó munkarész (314/2012.(XI.8.) Korm. R. 1. és 3. melléklete szerint)
  - Részletes tájékoztató a Környezeti vizsgálatról
  - Az előzetes állásfoglalások és az önkormányzati válaszok
  - Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata (tájékoztatási dokumentációban)
  - Tájékoztatási szakaszra érkezett vélemények
  - Tájékoztatási szakasz véleményeire önkormányzati válaszok

# **I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ MŰLEÍRÁSA**

## **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 **7/2005 (X.3.) sz.** rendelettel fogadta el és a **7/2008.(XII.1.) sz.** rendelettel módosította.

A Településszerkezeti tervet a **86/2005.(IX.7.) sz** határozattal fogadta el és a **21/2008.(III.10.). sz.** határozattal módosította.

## **2. A településfejlesztési döntés ismertetése**

Pécsely Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési terv módosításáról szóló szándékát a **8/2015.(02.09.) sz. kt. határozatának 2-11. pontjában továbbá a 21/2015.(02.26.), 55/2015 (05.27.), 56/2015 (05.27.), 57/2015 (05.27.), 58/2015 (05.27.) és a 75/2015 (06.29.) sz. kt. határozatában** fogalmazta meg.

A jelen eljárásban szereplő (4. pontban ismertetett) módosítások alapján változik a településszerkezeti tervlap, a helyi építési szabályzat és annak 1. és 2. sz. melléklete (BSZA és KSZA jelű szabályozási tervlap).

Az alátámasztó munkarészek között elkészül a vonatkozó területrendezési tervvel való összhang igazolása, az érintett BTSZ övezetek lehatárolása is.

## **3. Az eljárás ismertetése**

A településrendezési eszközök módosítását a település önkormányzata 2015 márciusában, a 2015. június 11-i dátumú és később egy önállóan megküldött július 15-i dátumú tájékoztatási dokumentáció szerint kezdeményezte. Jelen véleményezési szakasz a két időpontú tájékoztatási dokumentációban szereplő módosítások összevonásával készülő véleményezési dokumentáció. 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 további egyeztetése a teljes eljárás szerinti 38. § véleményezési dokumentációval történik.

A módosítások jellege és súlya alapján a Korm. R. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A Korm. R. 29. § alapján az önkormányzat döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, amelyet a 34/B/2014 (03.26.) számú határozatában és mellékletében rögzített.

Az Eljr. 37.§ szerinti előzetes tájékoztatás megkérése a 2015. június 11-i és július 15-i dátumozású dokumentációkkal történt, melyekre az érintett államigazgatási szervek, önkormányzatok és partnerek megadták tájékoztatásukat. A tájékoztatások figyelembe vételével készült el az egységesített véleményezési anyag.

A módosítás területét a Balaton törvény Ö-3, T-1, SZ-1, P-2, U-1, M-1, M-2, E-1, és C-1 övezete érinti. A módosítás teljes mértékben megfelel a fenti övezetek törvényi előírásainak, de mivel több módosítási terület határánál nem egyértelmű az övezethatár, ezért lehatárolásra kerül az Ö-1 és Ö-3, M-1, M-2, E-1, C-1, övezet.

A többi érintett övezet határa teljesen egyértelmű és megegyezik a 2005-ben elkészült BTSZ igazolással, ezért nem szükséges most lehatárolni.

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai egyenérték igazolásra nincs szükség.

#### **4. A módosítások leírása**

A 2015. június 11-i előzetes tájékoztatási dokumentációban szereplő módosítások:

##### **1. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 2. pontja)**

Módosítással érintett ingatlanok: 070/34, 070/35 hrsz

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

A 070/34 és 070/35(Má-2), 1154/3 és 1153 (Mk-1) hrsz-ek tulajdonosa az eltérő besorolás egységesítését kérte azzal, hogy a 070/34 és 070/35 hrsz-ek Mk-2-es övezetbe kerüljenek, mert azok mind nagyságában, mind művelési módjában teljesen megegyezik a környező kertes mezőgazdasági övezet ingatlanaival. A Balaton törvény kertes Mg-i övezetben ábrázolja az ingatlanokat.

##### **2. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 3. pontja)**

Módosítással érintett területek: kertes mezőgazdasági övezetek

Érinti: HÉSZ-t

A vadkárak elkerülése miatt több ingatlantulajdonos is kérte a kertes mezőgazdasági övezetben vadvédő kerítés létesítésének engedélyezését.

A jogszabályok lehetővé teszik vadvédelmi háló és kerítés létesítését. A HÉSZ-ben ennek megfelelően szükséges módosítani a kerítés előírását.

##### **3. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 5. pontja)**

Módosítással érintett terület: 1656 hrsz

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

1656 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Ev övezetből Kertes mezőgazdasági övezetbe történő átsorolását kérte. A területen szőlőtermesztés folyik, e tevékenységhez szükséges feldolgozó, tároló építmény megépítése is. A Balaton törvény a területet nem erdő, hanem mezőgazdasági térségben ábrázolja. A valóságban is szőlő termesztés folyik rajta.

Ev övezetből az Mk-ba történő átsorolása szakmailag indokolt és javasolt.

A módosítás 0,48 ha erdőterület pótlást igényel, melyet a 088/2 hrsz-ú ingatlan hasonló nagyságú részének erdő területfelhasználásba történő módosításával érünk el. Ez az újonnan erdőnek jelölt erdőterület az illetékes hatóság nyilvántartásában már üzemtervezett erdő.

##### **4. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 6. pontja)**

Módosítással érintett terület: 836/1 hrsz-ú között egy szakasza

Érinti: KSZA jelű szabályozási tervlapot

A 834/1, 834/2, 848, 849 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérte a 836/1 hrsz-ú között megszüntetését 834/2 keleti telekhatárától a 849 hrsz-ú ingatlan északnyugati telek határáig. Az útszakasz megszüntetésével valamennyi érintett ingatlan megközelíthetősége továbbra is biztosított. A megszűnő út helyett az önkormányzat a 850/1 hrsz-ú út szélesítéséhez megkapja útként a 848 hrsz c) út alrészletét. Ezáltal kedvezőbb közlekedési feltételek keletkeznek a módosítás előttihez képest. Az öt ingatlan megközelítését szolgáló zsákutcaként megmaradó útszakasz végén egy 16x12 m-es forduló kerül kiszabályozásra.

##### **5. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 7. pontja)**

Módosítással érintett terület: 1732/2-6 hrsz

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

1732/2-6 hrsz Mk-1 övezetbe tartozó ingatlanoknál kérelmezik a beépíthetőség biztosítását a közelben lévő ingatlanokhoz hasonlóan.

A területen szőlőtermesztés folyik, e tevékenységhez szükséges feldolgozó, tároló építmény megépítése is. A Balaton törvény a területet nem erdő, hanem mezőgazdasági térségben ábrázolja. A valóságban is szőlő termesztés folyik rajta.

Ev övezetből az Mk-ba történő átsorolása szakmailag indokolt és javasolt.

A módosítás 1,03 ha erdőterület pótlást igényel, melyet a 083/3 hrsz-ú ingatlan hasonló nagyságú részének erdő területfelhasználásba történő módosításával érünk el. Ez az újonnan erdőnek jelölt erdőterület az illetékes hatóság nyilvántartásában már üzemtervezett erdő.

#### **6. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 8. pontja)**

Módosítással érintett terület: kertes mezőgazdasági övezetek

Érinti: HÉSZ-t

Kérelmezik a zártkerti övezetre a 3 %-os beépíthetőség biztosítását.

A felsőbb szintű jogszabályok lehetővé teszik a 2 %-ról 3 %-ra történő változtatást, melyet a kertes mezőgazdasági övezetek egységes szabályozása is indokol minden kertes övezetben. A módosítást alátámasztja, hogy a környező települések hasonló helyzetű kertes mezőgazdasági övezetében mindenhol már 3% a beépíthetőség.

#### **7. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 9. pontja)**

Módosítással érintett terület: 2002/3, 2002/4, 2024, 2027 és 2028 hrsz

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

A 2002/3, 2002/4, 2024, 2027 és 2028 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérelmezi az ingatlanok Mk-1 övezetből Mk-2 övezetbe történő átsorolását bio kertgazdaság és gyümölcsös kialakítása céljából.

A parcellákon gyümölcs és gyógynövény termesztés folyik, melyhez feldolgozó épület is szükséges. A jelenlegi szabályozás kizárólag szőlő művelés esetén enged épületet építeni. Ezért szükséges más kertes övezetbe sorolása a területnek.

#### **8. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 10. pontja és 34/C/2015 kt. határozat)**

Módosítással érintett terület: 1340 hrsz

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

A 1340 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezi a szomszédos ingatlannal történő kis területcsere végrehajthatósága miatt a kertes- az általános mezőgazdasági és az erdő övezetek közötti övezethatár minimális módosítását. A módosítás után oldódhat csak meg ingatlanának megközelíthetősége. A módosítás 366 m<sup>2</sup> erdőpótlást igényel, melyet a 083/3 hrsz-ú ingatlan hasonló nagyságú részének erdő területfelhasználásba történő módosításával érünk el. Ez az újonnan erdőnek jelölt erdőterület az illetékes hatóság nyilvántartásában már üzemtervezett erdő.

#### **9. sz. módosítás (8/2015 kt határozat 11. pontja)**

Módosítással érintett terület: általános mezőgazdasági övezetek

Érinti: HÉSZ-t

Az I. fokú Építésügyi Hatóság javasolja az általános mezőgazdasági övezetekben a 0,1 %-os beépíthetőség emelését a Balaton Törvény által megengedett 0,5 illetve 1 %-ra, mert a területen történő mezőgazdasági műveléshez szükséges épületek másképpen nem engedélyezhetők, ami miatt gazdasági hátrány éri a termelőket, mivel a szomszédos településeken a BTSZ szerinti beépítés engedélyezett.

#### **10. sz. módosítás (21/2015 kt határozat)**

Módosítással érintett terület: 075/2 hrsz d) alrészlet

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

A 075/2 d) alrészlet hrsz tulajdonosa kérelmezte az alrészlet Má-2 övezetből Mk-2 övezetbe történő átsorolását. Jelenleg ingatlana 3 különböző övezetbe esik, mely miatt a szőlő művelésű részén lévő épületét nem tudja korszerűsíteni. Ez pedig szükséges a szőlőfeldolgozáshoz. A Balaton törvény övezeti tervlapjai lehetővé teszik a módosítást.

#### **11. sz. módosítás (58/2015 kt határozat)**

Módosítással érintett terület: 78/1 – 100 hrsz-ek

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, BSZA jelű szabályozási tervlapot

Önkormányzati kérés: 78/1 és 100 hrsz-ú ingatlanok közötti terület áttervezése. A hatályos lakóterületi szabályozás, útkiosztás és az ingatlanok megosztása nem felel meg a tulajdonosoknak, így a tervezet nem tud kialakulni. Az új szabályozás (telekstruktúra és útszabályozás) elkerülhetetlen a terület hasznosíthatósága érdekében. A területen szabályozott zöldterület helyben marad, területe nem csökken. A területet feltáró utak szabályozása és ívsugara a szabványoknak és a realitásoknak megfelelő lesz.

#### **12. sz. módosítás (56/2015 kt határozat)**

Módosítással érintett terület: 1005, 1012, 1014, 1018 hrsz-ek és teljes tömbjük.

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

Az 1005, 1012, 1014, 1018 hrsz-ek és tömbjük ma is kert művelési ágban vannak. A nevezett ingatlanokon gyógynövény termesztés folyik, míg a többi ingatlanon kertészeti kultúra található. A terület szőlő termesztésre kevésbé alkalmas, ezért alakult ki rajtuk a kertészeti kultúra. Övezeti átsorolása indokolt szőlőkataszteren kívüli kertes mezőgazdasági övezetbe.

#### **13. sz. módosítás (55/2015 kt határozat)**

Módosítással érintett terület: 1058/5 hrsz

Érinti: Településszerkezeti tervlapot, KSZA jelű szabályozási tervlapot

Az 1058/5 hrsz-ú ingatlan hegybírói igazolás alapján nem alkalmas szőlőtermesztésre. Jelenleg is gyümölcsös található rajta. A terület kezelhetősége és a korábban is engedélyezett gazdasági épület építhetősége érdekében átsorolása indokolt szőlőkataszteri övezeten kívüli övezetbe.

#### **14. 017/14 és 017/13 melletti út áthelyezése. (57/2015 kt határozat)**

Módosítással érintett terület: 017/14, 017/13 hrsz-ek.

Érinti: KSZA jelű szabályozási tervlapot

A módosítás érinti a 017/13 hrsz-t, mely ezáltal lehetővé teszi a szomszédos szőlőtáblával való egybevonást és egybe művelést. A kieső 017/18 hrsz-ú útszakasz pedig saját területéből pótlásra kerül. Ennek révén egyik ingatlan sem marad megközelíthetőség nélkül, sőt kissé javul is megközelíthetőségük. A tervezésnél a szabványos ívsugarak és a reális szélességek kerültek szabályozásra.

#### **3 Ev, 5 Ev, 8 Ev jelű módosítás a 3., 5., 8. sz. módosítások erdőpótlására**

Módosítással érintett terület: 083/3, 088/2 hrsz-ek 1,97 ha-os része.

Érinti: Településszerkezeti tervlapot és KSZA jelű szabályozási tervlapot

A módosítás a már beerdősült, az erdészeti szolgálat által erdőtervezett erdőt hoz erdő területfelhasználásba. Ezzel a módosítással a valós állapot kerül szabályozásra és a három erdőpótlást igénylő módosítás (3., 5., 8. módosítások) erdőpótlását is teljesíti, mivel összességében nagyobb terület kerül erdő területfelhasználásba, mint abból ki.

#### **75/2015 sz. módosítás**

Módosítással érintett ingatlanok: 1162, 1163/2, /3, 1164, 1165, 1166/1, /2, 1167, 1756, 1757 hrsz-ek

Érinti: Településszerkezeti tervlapot és KSZA jelű szabályozási tervlapot

A fenti (Mk-1) hrsz-ek tulajdonosai az ingatlanjaik művelési ágaihoz (döntően gyeperdő, gyümölcsös és kert) igazított építési lehetőséget kérnek. A jelenlegi szőlőkataszteri besorolás miatt jelenleg csak szőlő esetén építhetnének, viszont a területen többen kertműveléssel és gyümölcs termesztéssel foglalkoznak. Ezek feldolgozásához szükség lenne gazdasági épületekre. A kért módosítás lehetővé tenné ezt. A BTSZ C-1 övezet lehatárolásával (hegybírói igazolással) teljesíthető a módosítás.

### **5. 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.

A tájékoztatási szakaszban ismertetett önkormányzati álláspontot, miszerint nem szükséges a környezeti vizsgálat elkészítése továbbra is fenntartjuk, melynek alátámasztására elkészítettük a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti részletes indoklást.

# HATÁROZAT tervezet

## ...../2015.(.....) sz. önkormányzati határozat

Pécsely község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján 2015. ....-i hatállyal Pécsely község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-Sze tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

**1. sz. melléklet:** Pécsely településszerkezeti terve - m-Sze (M 1: 10 000) tervlap.

**2. sz. melléklet:** Pécsely településszerkezeti terv műleírás kiegészítése

Pécsely község településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1.sz. módosítás területe a 070/34 és 070/35 hrsz általános mezőgazdasági területfelhasználásból (Má) kertes mezőgazdasági szőlőkataszteri területfelhasználásra (Mkc) változik.

3. sz. módosítás területe az 1656 hrsz-ú ingatlan erdő (Ev) területfelhasználásról kertes mezőgazdasági szőlőkataszteri (Mkc) területfelhasználásra változik. Erdőpótlásként a 3 Ev jelű módosítás a 088/2 hrsz területén beerdősült és üzemtervezett erdőt (0,82 ha) általános mezőgazdasági területfelhasználásból erdő-védelmi területfelhasználásra változtat.

5. sz. módosítás területe az 1732/2-6 hrsz-ú ingatlanok erdő (Ev) területfelhasználásról kertes mezőgazdasági szőlőkataszteri (Mkc) területfelhasználásra változik. Erdőpótlásként az 5 Ev jelű módosítás a 083/3 hrsz területén beerdősült és üzemtervezett erdőt (1,15 ha) általános mezőgazdasági területfelhasználásból erdő-védelmi területfelhasználásra változtat.

7. sz. módosítás területe a 2002/3-4, 2024, 2027, 2028 hrsz-ú ingatlanok szőlőkataszteri besorolásának jelölése törlésre kerül.

8. sz. módosítás területén a 075/1 hrsz-ú ingatlan b) alrészletéből kb. 366 m<sup>2</sup> erdő területfelhasználásról Kertes mezőgazdasági területfelhasználásra változik, míg az 1340 hrsz-ú ingatlanból kb. 265 m<sup>2</sup> kertes területfelhasználásról általános mezőgazdasági területfelhasználásra változik. Erdőpótlásként a 8 Ev jelű módosítás a 083/3 hrsz területén beerdősült és üzemtervezett erdőt (1,15 ha) általános mezőgazdasági területfelhasználásból erdő-védelmi területfelhasználásra változtat.

10. sz. módosítás területe a 075/2 hrsz-ú ingatlan d) alrészlete általános mezőgazdasági területfelhasználásról kertes mezőgazdasági területfelhasználásra változik.

11. sz. módosítás területe a 78/1-100 hrsz-ek tömbjének falusias lakóterület területfelhasználási határai a módosított szabályozási tervnek megfelelően pontosítódnak.

12. sz. módosítás területe az 1005, 1012, 1014, 1018 hrsz-ek tömbjéről a szőlőkataszteri jelölés törlésre kerül.

13. sz. módosítás területe az 1058/5 hrsz-ú ingatlan területéről a szőlőkataszteri jelölés törlésre kerül.

75/2015 sz. módosítás területe az 1162, 1163/2-3, 1164, 1165, 1166/1-2, 1167, 1756, 1757,1758 hrsz-ú ingatlanok területéről a szőlőkataszteri jelölés törlésre kerül.

2., 4., 6., 9., 14. sz. módosítások a településszerkezeti tervlapon módosítást nem igényelnek.

.....  
jegyző

.....  
polgármester



## **RENDELET TERVEZET**

Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2015.(.....) önkormányzati rendelete  
Pécsely Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
**7/2005 (X.3.) sz önkormányzati rendelet módosításáról<sup>1</sup>**

Pécsely Község Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) 6/A § (3) bekezdésében és 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

a Veszprém megyei Kormányhivatal állami főépítési feladatait ellátó Építésügyi Osztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatala, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatósága, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztálya, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Veszprém megyei Rendőr főkapitányság a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, a Veszprém Megyei Önkormányzat, az Országos Közegészségügyi Központ, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, Országos Kémiai Biztonsági Intézet, Tótvázsony Község Önkormányzata, Balatonszőlős Község Önkormányzata, Aszód Község Önkormányzata, Örvényes Község Önkormányzata, Vászoly Község Önkormányzata, Barnag Község Önkormányzata,  
továbbá Pécsely Község Önkormányzata 34/B/2014 (03.26.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati határozat alapján az eljárás során kifüggesztéssel értesített partnerek **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

**1.§. (1)** A rendelet 22. § Kertes mezőgazdasági terület fejezet (4) bekezdése az alábbira változik (a változást a sötétített és dőlt betűs rész jelzi):

(4) A kertes mezőgazdasági övezetek részletes előírásai az alábbiak:

Övezeti jel	Épület típus	Beépíthető min. teleknagyság	Beépíthető min. telekszélesség	Beépítés módja	Max. beépítés	Építmény magasság
Mk-1	G	3000 m <sup>2</sup>	16 m	SZ	3%	max.4,0 m
Mk-2	G	3000 m <sup>2</sup>	16 m	SZ	3%	max.4,0 m

G: gazdasági épület, borturizmust szolgáló épület

SZ: szabadon álló

<sup>1</sup> módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően

**(2) A rendelet 22.§ (5) bekezdése az alábbira módosul:**

(5) A kertes mezőgazdasági övezetekben a jelen Rendelet hatályba lépése előtt kialakult 1500-2700 m<sup>2</sup> közötti nagyságú telkeken álló, jogszerűen létesült épületek, építmények átépítése, bővítése az egyes telkek legfeljebb 3%-os beépítettségéig engedélyezhető.

**(3) A rendelet 22. §-a egy új (6/A) bekezdéssel egészül ki:**

(6/A) Az Mk-2 övezetbe tartozó mezőgazdasági területek borvidéken kívüli kertes mezőgazdasági területei. Az övezetekben a hagyományos tájhasználat védelme érdekében:

- kizárólag művelt telek építhető be. Műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-án intenzív kertészeti, vagy gyümölcsös kultúra található.
- A művelt telken a gyümölcsfeldolgozás, tárolás és a kertészeti kultúra terményeinek tárolásához és feldolgozásához szükséges gazdasági épületek helyezhetők el.

**(4) A rendelet 22. § Kertes mezőgazdasági terület fejezet (14) bekezdése az alábbira változik (a változást a sötétített és dőlt betűs rész jelzi):**

(14) Kerítés a kertes mezőgazdasági területen kizárólag élő sövényből, **vagy un. vadhálóból** létesíthető. Közterülettel határos kerítés a jelölt szabályozási vonalon, vagy jelölés hiányában a közterület tengelyétől legalább 3 m-re kell húzódjon, amennyiben a közterület szélessége nem éri el a 6 m-t.

**(5) A rendelet 23. § Általános mezőgazdasági terület fejezet (3) bekezdése az alábbira változik (a változást a sötétített és dőlt betűs rész jelzi):**

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

övezet i jel	épület típus	művelési ág	beépíthető teleknagyság min.	beépíthető min. telekszélesség (m)	beépíté s módja	max. beépítési %	max. építmény magasság
Má-1	<b><i>BTSZ szerint</i></b>	szőlő	20 000 (2 ha)	50	SZ	<b>2%</b> <b>max:800m<sup>2</sup></b>	G: 4,0 m
Má-2	<b><i>BTSZ szerint</i></b>	szőlő gyümölcsös gyep	<b>20 000 (2 ha)</b> 30 000 (3 ha) 50 000 (5 ha)	50	SZ	<b>1%</b> <b>(max:500m<sup>2</sup>)</b>	G, L: <b>4,0 m</b>
Má-3	-	-	-	-	-	-	-

SZ: szabadon álló

G: mezőgazdasági tevékenységhez szükséges gazdasági épület

L: majorság (tanyagazdaság) lakóépülete. Majorság (tanyagazdaság): árutermelő egyéni gazdaság területe

**2.§ a Rendelethez tartozó Szabályozási tervek:**

**A Rendelet 1. sz. mellékletét képező BSZA jelű (Beépítésre szánt területek) szabályozási tervlapja a jelen rendelet 1.sz. mellékletét képező m-BSZA jelű tervlap normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletében (m-BSZA jelű tervlap) lehatárolt telektömb normatartalma lép.**

**A Rendelet 2.sz. mellékletét képező KSZA jelű (Beépítésre nem szánt területek) szabályozási tervlap normatartalma helyébe e rendelet 2.sz. mellékletében (m-KSZA jelű tervlap) lehatárolt telektömbök normatartalma lép.**

3.§ E rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Pécsely, 2015. ....

Burgyánné Czibik Éva  
polgármester

dr. Holéczy-Kőrösi Boglárka  
jegyző

Kihirdetési záradék:  
A rendelet kihirdetve: 2015.

dr. Holéczy-Kőrösi Boglárka  
jegyző

## II. MELLÉKLETEK

### TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 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.

Pécsely, 2015. augusztus 24.



.....  
Németh Ferenc

## III. RAJZI MELLÉKLETEK

- Módosított szabályozási tervlap kivágat (m-BSZA) rendelet 1. sz. melléklete
- Módosított szabályozási tervlap kivágatok (m-KSZA-k) rend. 2. sz. melléklete
- BTSZ Ö-1 és Ö-3, M-1, M-2, E-1, C-1 övezetek lehatárolása

## **IV. EGYÉB MELLÉKLETEK**

### **A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti**

#### **1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ**

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

##### **1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok**

A település a Balaton-felvidéken a Balatonfüredi járásban, kistérségben helyezkedik el. A Pécselyi medence meghatározó települése. Meghatározó szomszédos települései a Balaton irányában Aszód és Örvényes, keletre Balatonszőlős, nyugatra Vászoly és északra Tótvázsony. Ez utóbbit kivéve meghatározó gazdasági águk a szőlészet-borászat és az erre és a természetre, tájra épülő turizmus.

##### **1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata**

A település és a tervezési területek tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz, programokhoz.

##### **1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata**

A módosítások területét különböző mértékben a Balaton törvény Ö-3, T-1, SZ-1, P-2, U-1, M-1, M-2, E-1, és C-1 övezetei érintik.

A módosítások teljes mértékben megfelelnek a fenti övezetek törvényi előírásainak, de mivel több módosítási terület határánál nem egyértelmű az övezethatár, ezért lehatárolásra kerül az Ö-1 és Ö-3, M-1, M-2, E-1, C-1, övezet.

A többi érintett övezet határa teljesen egyértelmű és megegyezik a korábban elkészült BTSZ igazolással, ezért nem szükséges most lehatárolni.

A szabályozás módosítása után is a terv a Balaton törvénynek és a BTSZ-nek megfelelő marad.

##### **1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai**

A szomszédos települések kerékpárút hálózata, borászati és turisztikai fejlesztései teljesen egyezők. Pécsely és a tervezési területek fejlesztési elképzeléseivel, egymást erősítik és a módosítások után a HÉSZ-ben megfogalmazott építészeti és beépítési paraméterek is egységesek lesznek.

##### **1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

###### **1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai**

A hatályos koncepció Pécselyre vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

###### **1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések**

A jelen településrendezési eszköz módosítás az önkormányzat teljes egyetértésével és támogatásával indult, melyre településrendezési szerződést kötöttek minden kérelmezővel.

##### **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata**

###### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:**

A településfejlesztési koncepciót 2004-ben fogadták el.

A Településszerkezeti tervet a 86/2005.(IX.7.) sz. határozattal fogadta el és a 21/2008.(III.10.) sz. határozattal módosította.

Jelen terv Pécsely község 2005-ben a 7/2005 (X.3.) sz. rendelettel jóváhagyott és 7/2008.(XII.1.) sz. rendelettel módosított településrendezési eszközeinek további módosítása.

A beérkező vállalkozói igények szándékai a 11. sz. módosítás kivételével a külterület beépítésre nem szánt részét érintik. A 11. sz. módosítás pedig a beépítésre szánt belterület egy eddig még ki nem alakított új lakóterületét.

Az 1. és 10. sz. módosítás területe a településrendezési eszközökben Má azaz általános mezőgazdasági területfelhasználásba tartozik és Mk azaz kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Az 1. sz. módosítás művelési ága (szőlő), a 10. sz. módosítás művelési ága (gyümölcsös) parcellamérete, elhelyezkedése korábban és ma is a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő. Valós változást nem okoz semmilyen környezeti tényezőben. A 3., 5., és kiserésben a 8. sz. módosítás jelenleg erdő területfelhasználásba tartozik és kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Ezek művelési ága (szőlő) parcellamérete, elhelyezkedése korábban és ma is a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő. A Btv. szerinti erdőpótlást a módosítással együtt elvégezzük. A 2. sz. módosítás a vadhálós kerítés lehetőségét hozza, mely elengedhetetlen a kertes területeken a jelentősen elszaporodott nagyságú és sűrűségű vadkárok miatt. Mind a szőlő, gyümölcsös és kertkultúrában súlyos károkat okoznak. A vadak területek közötti átvonulása leszűkül ugyan ezzel a lehetőséggel, de a nagyobb zártkerti tömbök között megmaradnak általános mezőgazdasági területi sávok, ahol a vadvonulások megtörténhetnek. A 6. és 9. sz. módosítások a Balaton törvény engedte határokhoz közelítő beépítési %-ot hoz, mely általános igénye a környék gazdálkodóinak. Ezzel a változással lesz a környező települések szabályozásához hasonló beépíthetőség, mely a versenyegyenlőséget biztosítja a szomszéd községekkel. A 3Ev, 5Ev és 8Ev jelű módosítások meglévő és erdőtervezett erdőterületet szabályoz valós állapotának megfelelően az erdészeti szolgálat által megadott határokkal. Ez a módosítás szolgálja egyúttal a 3., 5., és 8. módosítások erdőpótlás igényét is. Környezetére pozitív hatással van.

Helyi Építési Szabályzat és szabályozási terv pontosítását végzi a fenti módosításoknak megfelelően.

#### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,(a szerkezeti terv leírásában)**

A Településszerkezeti tervet a 86/2005.(IX.7.) sz. határozattal fogadta el és a 21/2008.(III.10.). sz. határozattal módosította.

A településszerkezeti terv a módosításokkal minimálisan változik. A szerkezeti terv az 1. sz. módosítás területén általános mezőgazdasági területfelhasználásról kertes mezőgazdasági területfelhasználásra változik. A 2. sz. módosítás nem érinti a szerkezeti tervet. A 3. sz. módosítás területe erdő területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területfelhasználásra változik, erdőpótlása pedig a 3Ev jelű módosítás területén teljesül, ahol általános mezőgazdasági területfelhasználásról erdő területfelhasználásra változik. A 4. sz. módosítás nem érinti a szerkezeti tervet. Az 5. sz. módosítás területe erdő területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területfelhasználásra változik, erdőpótlása pedig az 5Ev jelű módosítás területén teljesül, ahol általános mezőgazdasági területfelhasználásról erdő területfelhasználásra változik. A 6. sz. módosítás nem érinti a szerkezeti tervet. A 7. sz. módosítás területén a szerkezeti terv szőlőkataszteri terület fedvény jelölése kerül törlésre. A 8. sz. módosításnál kisebb területcsere miatt egy erdő területfelhasználású földrészlet darab kertes területfelhasználásra változik, míg egy kertes területdarab általános mezőgazdaságira, erdőpótlása pedig a 8Ev jelű módosítás területén teljesül, ahol általános mezőgazdasági területfelhasználásról erdő területfelhasználásra változik. A 9. sz. módosítás nem érinti a szerkezeti tervet. A 10. sz. módosítás területén általános mezőgazdasági területfelhasználásról kertes mezőgazdasági területfelhasználásra változik. A 11. sz. módosítás területén a falusias-lakó területfelhasználás nem változik, csak a belső úthálózata módosul. A 12. és 13. sz. módosítások területén a szerkezeti terv szőlőkataszteri terület fedvény jelölése kerül törlésre. A 14. sz. módosítás nem érinti a

szerkezeti tervet. A 75/2015. sz. módosítás területén a szerkezeti terv szőlőkataszteri terület fedvény jelölése kerül törlésre.

## **1.7. A település társadalma**

### **1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség**

A település tradicionálisan a szőlő és bortermelésre épült korábban. Jelenleg is meghatározó ez a gazdasági ág, mely kiegészült a turizmussal, borturizmussal. A településen lakók képzettsége igazodik ehhez és így a fejlesztés jelentősen hozzájárulhat a helyi életminőség javításához, munkahelyteremtéséhez. A módosítások egy jó része lehetővé teszi a gyógynövény termesztés és kertkultúra igényének kielégítését, mellyel növelni tudják a zöldturizmus kiszolgálását is, színesítik, tágítják a turisztikai bevételeket.

### **1.7.2. Térbeli társadalmi rétegződés**

A társadalmi rétegződés (fizikai munkások-szőlő- és „zöld” munkások) segíti a fejlesztést.

### **1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők**

A települési identitást erősítheti a borászatot kiegészítő zöldség, gyümölcs és gyógynövény termesztés lehetőségének támogatása és a belőlük készült termékek készítési, tárolási lehetőségének megadása.

## **1.8. A település humán infrastruktúrája**

### **1.8.1. Humán közszolgáltatások**

A település még rendelkezik az alapvető humán közszolgáltatásokkal, melyek közvetve segítik a fejlesztést.

### **1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása**

A fejlesztések, módosítások többretnű munkalehetőséget biztosítanak majd, mely többféle végzettségű és szakterületű munkaerőt vár. Így a végzettség és nemek terén kis nagyságrendje ellenére az esélyegyenlőséget is szolgálja.

## **1.9. A település gazdasága**

### **1.9.1. A település gazdasági súlya**

Kistelepülési, védett természeti környezetben való elhelyezkedése, előregedő népessége miatt nem képvisel kiemelkedő gazdasági súlyt a térségben. A fejlesztések, módosítások ezen a helyzeten javíthatnak.

### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

Pécsely elsősorban a szelíd- és borturizmusra épül, melyhez szükséges a módosításban történő fejlesztések támogatása, melyek színesítik, kiegészítik szintén hagyományos mezőgazdasági ágakkal a szőlészet-borászatot. A módosítások lehetővé teszik a borturizmus kiegészítését gyümölcs, zöldség és gyógynövény termékekkel. Ezzel színesebb kínálat alakul ki és több munkahely keletkezik, mintha csak a borászat lenne támogatva a településrendezési eszközökkel.

### **1.9.3. A gazdasági szervezetek jellemzői, fontosabb beruházásai a települést érintő fejlesztési elképzelésekre**

A gazdasági társaságok és egyéni gazdálkodók, őstermelők egy része már ma is a szőlészet-borászat ágazatot kiegészítő, színesebb kínálatot nyújtó gyümölcs, zöldség és gyógynövény ágazatban is fejleszt, mely néhány hozzá kapcsolódó turisztikai ágazattal egészül ki.

### **1.9.4. A Gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők**

A település és a fejlesztési terület is országos közútról és önkormányzati utakról megközelíthetők, döntően a belterület felől induló utakon.

A munkaerő képzettsége megfelelő a fejlesztés ellátásához.

### **1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok**

Jelenleg a település kedvező földrajzi helyzete nyugodt Balaton-felvidéki település jó táji és Balatoni panorámával kedvező ingatlanpiaci helyzetben van.

### **1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

Az önkormányzat kevés egyéb bevétellel rendelkezik az állami normatíván felül. Nagyobb tőkeerős vállalkozás, iparüzési adó fizető kevés van, így a fejlesztés javíthat helyzetükön többféle adónem bevétellel. Az önkormányzatnak rendkívül csekély a közvetlen ráhatása a fejlesztésekre, lehetősége nincs azok előkészítésére. Egyedüli eszköze a településrendezési eszközökben való szabályozás.

### **1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások**

A településen minden alapvető szolgáltatás üzemel a méretének megfelelő kapacitással. Ez segíti a fejlesztést, mert ehhez tud saját igényeivel kapcsolódni.

### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

#### **1.12.1. Természeti adottságok**

A fejlesztési területek döntően délies lejtésű mezőgazdasági területen helyezkednek el. Adottságuk minden esetben megfelelő a módosított területfelhasználás által lehetővé tett gazdálkodásra. Ahol a szőlőkataszter törlésre kerül, ott döntően nem alkalmas a terület szőlőtermesztésre. Minden esetben a módosításoknál már korábban kialakult valós állapotokat szabályoz a módosítás, mely a szabályok könnyebb és biztosabb betarthatóságát eredményezhetik.

#### **1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet**

##### **1.12.2.1. Táj történeti vizsgálat**

A tervezési területek valós és jelen módosításban szabályozott lehetősége a történelmi borvidéken helyezkedik el, ahol korábban is voltak gyümölcsös, zöldség és gyógynövény termesztések kiegészítve a szőlészetet, melyek nem minden parcellán, vagy parcella részleten voltak lehetségesek gazdaságosan.

##### **1.12.2.2. Tájhasználat értékelése**

A módosítások után is megmarad a döntően kis szőlőparcellás tájhasználat, melyet a korábban is jellemző, gyümölcsös (döntően mandulás), valamint kertkultúrás (közte a tájra jellemző gyógynövénytermesztéssel) tájhasználat színesít.

#### **1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek**

##### **1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

A tervezési területek döntően a Balaton törvény T-1 (tájképvédelmi övezetébe) és Ö-3 (pufferterületbe) tartoznak, ahol a hatályos szabályozási előírások már eddig is biztosították a tájkép védelmét. A változásokkal ugyan nőhet a beépítési százalék, de a tájképben ez döntően nem látható változást eredményez, mivel a hatályos szabályozás miatt is az épületek száma nem nőhet, és a lejtőre merőleges elhelyezésük, valamint a max. 4 m-es építménymagasság miatt csak a lejtőbe jobban beillesztetten („benyomottan”) alakíthatók ki.

##### **1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (vagy tervezett) érték, emlék**

Nemzeti természetvédelmi oltalom alatt álló területen Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén helyezkednek el döntően (kivéve a 11. sz. módosítás területét) nemzetközi érték, emlék nem található a területen. Nem tartoznak Natura 2000 alá sem.

##### **1.12.3.3. Ökológiai hálózat**

A tervezési terület egésze (kivéve a 11.sz. módosítást) Ö-3, azaz ökológiai pufferterületbe tartozik. Ennek előírásait a fejlesztés be tudja tartani.

##### **1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése**

Jelenlegi tájhasználat megfelel a hagyományoknak, a táj jellegének és a jellemző gazdálkodásnak. A fejlesztés után semmilyen tájhasználati konfliktus nem keletkezik.

### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti. Az erdőpótlások valós beerdősült területeket jelölnek erdő területfelhasználásba.

#### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

##### **1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata**

A módosítás a település szerkezetét relevánsan nem változtatja meg. Területfelhasználása követi a magasabb szintű tervekben történt változásokat (üzemtervezett erdő) és a valós területfelhasználást, területhasználatot, művelési ágakat.

##### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

A módosítások a telekstruktúrában semmilyen változást nem okoznak. A korábban is jellemző telekstruktúrán messzemenően figyelembe veszi a tervezési területeken.

##### **1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter**

A 4. és 14. sz. módosítási területeken területen található önkormányzati utak vagy más nyomvonalon szabályozottan megmaradnak, vagy megszüntetésre kerülnek. A megszűnő utak esetén sem marad úttal el nem látott ingatlan. A zsákutca esetén pedig megfelelő méretű forduló lett kiszabályozva. A módosított, vagy új utak esetén minden fordulási sugár és belátási háromszög az ÚT előírások alapján került kiszabályozásra, kottázottan.

##### **1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése**

Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése megtörtént. A tervezési területek frissített földhivatali alaptérképen készültek.

##### **1.14.5. Az építmények vizsgálata**

A tervezési területen található épületek mindegyikén biztosított marad a felújítás és szabályok szerinti bővíthetőség. Szabályozási vonalak miatti bontás egyik épület esetében sem várható.

Az épületek továbbra is szabadonálló beépítésűek lehetnek. A kerítések építése esetén a szabályozási előírások biztosítják a megfelelő szélességű út kialakítását még akkor is, ha jelenleg szűkebb szabályozási szélesség biztosított.

##### **1.14.6. Az épített környezet értékei**

A tervezési területen a kisebb présházak, tároló épületek voltak jellemzők. Több helyen a szőlőművelés felhagyásával a kis présházak teljesen amortizálódtak. Ezeken a területeken válik lehetővé a más művelési ág esetén is megvalósítható gazdasági épülettel a gyümölcs és kertészeti termény feldolgozás, tárolás.

Védett építészeti emlék nincs a tervezési területen és szomszédságában sem. Nem található emlékhely és helyi védett épület sem.

##### **1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái**

A módosítások területén nem várható épített környezeti konfliktus. A megengedett építési lehetőségek és azok paraméterei illeszkednek a táj, a szomszéd települések megengedett lehetőségeihez és követik a táj és hagyományok, valamint a megváltozott gazdálkodási lehetőségek igényeit.

#### **1.15. Közlekedés**

A tervezési területek országos alsóbbrendű közúthoz csatlakozó önkormányzati utakról megközelíthetők és azok is maradnak. A fejlesztési terület parkolása teljesen saját telken belül lesz megoldott.

#### **1.16. Közművesítés**

A módosítási területeken a villamos energia ellátás megoldott, ill. fejleszthető. A szennyvíz zárt szennyvíztárolóval megoldott, vagy megoldható.

Az elektronikus hírközlés megoldott, a fejlesztés nem befolyásolja.

#### **1.17. Környezetvédelem**

A talaj kötött agyagos. Felszíni és felszín közeli víz nem található. A levegő tisztaságát nem veszélyeztetni semmilyen meglévő és tervezett körülmény sem. Zaj, rezgés, sugárzás



nincs, nem is várható. A hulladék szállítása a belterületéhez hasonlóan megoldható. Fennálló környezeti konfliktus nincs.

Jelenleg a tervezési területen az adottságoknak megfelelő gazdálkodás folyik.

#### **1.18. Katasztrófavédelem**

A tervezési területen a lejtésviszonyok miatti erózióveszélytől eltekintve semmilyen veszélyeztető tényező nincs és nem is várható. Az erózió pedig a már korábban kidolgozott csapadékvíz elvezetési tervnek megfelelően jelentősen csökkenthető (szabályozási terven feltüntetett felszíni csapadékvíz elvezető hálózaton).

#### **1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely**

A tervezési területen és közelében nincs.

### **2. HELYZETLELMZŐ MUNKARÉSZ**

#### **2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése**

A tervezési területek a hagyományoknak és a termelési lehetőségeknek megfelelő művelési ágakkal rendelkeznek. Jelenleg azonban csak szőlőtermesztés esetén beépíthetők, melyek nem segítik a helyi gazdálkodókat és a turisztikai színesítést sem. A hagyományos szőlőtermesztést korábban is kiegészítették az egyéb termesztési ágak. Azokon a területeken indokolt is a szőlőkataszteri jelölés törlése, ahol a szőlőtermesztés azért került felhagyásra, mert nem gazdaságos a termesztése, viszont gyümölcsös és kertkultúrás termesztés végezhető rajta. A környező szőlőgazdálkodási táj ezekkel a kisléptékű más jellegű parcellákkal nem sérül. A turizmus-borturizmus számára pedig színesebb kínálatot eredményez, újabb vonzerő alakul ki.

Ennek a színesítés tájképi kárral nem, de gazdasági haszonnal járna.

### **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

#### **A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis**

A felsőbb szintű jogszabályok, a terület adottsága, hagyományai mind lehetővé teszik a tervezett módosításokat. Ezzel megmarad a történelmi szőlőtáblák látványa, de színesedik kisebb más művelésű táblákkal, melyek szintén hagyományosak voltak korábban is. (Gyümölcsös-mandulás, gyógynövényes stb. parcellák, parcella részletek.) Relevánsan nem változik a valós tájkép, hagyományos nagyságú és beépítettségű épületállományban pedig a gazdálkodás és a zöldturizmus különböző szolgáltatásai elhelyezhetők. A megfelelő helyi szabályozással elkerülhető a lejtős szőlő- és gyümölcsös terület eróziója, a tájban megjelenő épületek kedvező elhelyezése és építészeti kialakítása. A terület gazdaságilag is optimálisan lesz kihasználva, biztosítva a fenntartható ökológiai gazdálkodást és turizmust.

Javul és egyszerűsödik az úthálózat, egybe művelhető szőlőtábla alakul ki. Új munkahelyek és települési bevétel keletkezik.

Egyéb alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

## **A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti**

### **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

## **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

### **1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSI RENDSZER**

A településszerkezeti terv csak kismértékben, kis területeket érintve változik.

Az 1. és 10. sz. módosítás területe a településrendezési eszközökben Má azaz általános mezőgazdasági területfelhasználásba tartozik és Mk azaz kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Az 1. sz. módosítás művelési ága (szőlő), a 10. sz. módosítás művelési ága (gyümölcsös) parcellamérete, elhelyezkedése korábban és ma is a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő. A 3., 5., és kiserészen a 8. sz. módosítás jelenleg erdő területfelhasználásba tartozik és kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Ezek művelési ága (szőlő) parcellamérete, elhelyezkedése korábban és ma is a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő. A Btv. szerinti erdőpótlást a módosítással együtt megtörténik. A 2. sz. módosítás a településszerkezetet nem érinti. A 6. és 9. sz. módosítások a Balaton törvény engedte határokhoz közelítő beépítési %-ot hoz, mely általános igénye a környék gazdálkodóinak. Településszerkezeti változást nem jelent. A 3Ev, 5Ev és 8Ev jelű módosítások meglévő és erdőtervezett erdőterületet szabályoz valós állapotának megfelelően az erdészeti szolgálat által megadott határokkal. Ez a módosítás szolgálja egyúttal a 3., 5., és 8. módosítások erdőpótlás igényét is. Az elképzelések megvalósításához Pécsely község településrendezési eszközeinek módosítására van szükség, mely során az érintett ingatlanok a valós művelésüknek és helyzetüknek megfelelő területfelhasználási kategóriába kerülnek a Btv. előírásainak megfelelő módosítással.

1.1.1.1. Új beépítésre szánt terület nem kerül kialakításra.

1.1.1.2. A jelenleg valósan használt művelési ágaknak és a valós területnagyságoknak megfelelő területfelhasználási kategória váltások történnek csak.

1.1.1.3. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem változnak. Nem használt, közutak helyett kedvező szabályozási szélességű közút kerül szabályozásra egybeművelhető ingatlanok kialakíthatósága érdekében.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

### **1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI**

#### **1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása**

A módosítások csak kis területeken kismértékben érintik a településszerkezeti tervet. A módosítások döntően általános mezőgazdasági területfelhasználású kis területek kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerülését, szőlőkataszteri jelölés törlését hozzák. E mellett két módosítás erdő területfelhasználásból kertes mezőgazdasági területre módosítást hoz, ahol eddig is és most is valós kertes mezőgazdasági tevékenység zajlik. Az erdőpótlásokra pedig az erdészeti szolgálat adatainak megfelelő általános mezőgazdasági területfelhasználású területből erdő területfelhasználású területre való változást hoz. Mindegyik változás kisméretű terület, mely kapcsolódik a nagyterületű övezetekhez. Egyéb változás nem történik.

#### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.**

A módosítások területét a Balaton törvény Ö-3, T-1, SZ-1, P-2, U-1, M-1, M-2, E-1, és C-1 övezete érinti különböző mértékben.

A módosítás teljes mértékben megfelel a fenti övezetek törvényi előírásainak, de mivel több módosítási terület határánál nem egyértelmű az övezethatár, ezért lehatárolásra kerül az Ö-1 és Ö-3, M-1, M-2, E-1, C-1, övezet.

### **1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.**

A változások semmiben nem érintik a hatályos településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat tartalmaz a helyi építési szabályzatban és kiegészítéseket tesz a beépítésre nem szánt általános- és kertes mezőgazdasági övezeten belül a szőlőkataszteri terület kismértékű csökkentésével a gyümölcs- és gyógynövény termesztés segítése érdekében, a rosszabb szőlő termőhelyi területeken.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

#### **2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A módosításokkal a tájhasználat valóban nem változik, a tájszerkezet relevánsan változatlan marad.

#### **2.1.2. Természetvédelmi javaslat**

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

#### **2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat**

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a helyi építési szabályzat tartalmazza. (Építési helyek elszórt kijelölése, a hagyományos pince-présház tömegéhez közeli kisebb épülettömegek szabályozása, de a mai igényeknek, gazdálkodásnak és technológiának megfelelően.) A beépítési százalék növelése pedig látható tájképi változást nem okozhat, mivel továbbra is az érvényes építészeti feltételek alapján lejtőre merőleges gerincű épület, szabályozott szélességgel és 4 m-es építménymagassággal épülhet, mely miatt a bővülés „csak” a lejtő irányába, abba részben benyomva lehetséges. A változás miatt több épület az eddigi lehetőségénél nem lehet.

#### **2.1.4. Biológiai aktivitás érték nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

### **2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

#### **2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata**

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad. A módosítás nem érinti a zöldfelületi rendszert.

#### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A zöldfelületi ellátottság relevánsan változatlan marad.

#### **2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

A zöldfelületek ökológiai szerepe megegyezik a történelmi hagyományokkal és a közelmúltéval is.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

#### **3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.**

#### **3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.**

#### **3.3. Belső úthálózat**

Nem használt, nem használható, vagy az egybeművelhetőséget gátló megszüntetendő közutak helyett kedvezőbb szabályozási szélességű közút marad hatályban, vagy kerül kiszabályozásra, mely minden környező ingatlan megközelítését továbbra is lehetővé teszi. Az ingatlanokon belül pedig kialakításra kerülhet a parkoló és az épületek közvetlen megközelítését szolgáló közforgalom elől elzárt magánút.

- 3.4. Községi közlekedést nem érint a módosítás.
- 3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.
- 3.6. Gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

#### **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A fejlesztési területen a villamos energia ellátás megoldott, ill. fejleszthető. A szennyvíz jelenleg zárt szennyvíztárolóval megoldott, ill. megoldható. Az elektronikus hírközlés megoldott, a fejlesztés nem befolyásolja.

#### **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a terület funkciója, területfelhasználása a valós felhasználáshoz képest nem változik. A tervezett és szabályozott építési lehetőségek pedig illeszkednek a hagyományokhoz, a tájképhez, a szomszéd települések hasonló övezeti előírásaihoz és megfelelnek a felsőbb szintű jogszabályoknak.

#### **6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

A fenti módosítások a település térszerkezetét és jellegét relevánsan, látható és érzékelhetően nem érintik. A településszerkezeti terv kis területeken és a felsőbb szintű tervekkel összhangban változik csak.

#### **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A módosítások döntő többsége nem kívánja meg a HÁSZ módosítását, mivel az általános és kertes mezőgazdasági területek, valamint a falusias lakóterületek hatályos szabályozási előírásai beváltak, kellően szabályozzák a beépíthetőséget és feltételeit. Változik viszont a mezőgazdasági területek beépítési százaléka az építési hatóság és a lakosság kérései alapján annak érdekében is, hogy egyenlő feltételeket biztosítson a környező településekével és kellő nagyságú gazdasági épület legyen építhető a tároláshoz, feldolgozáshoz és az örvendetesen fejlődő borturizmushoz. Ez a módosítás szolgálja még a gyümölcsstermesztők és kertészkedők gazdasági épület igény teljesíthetőségét, mely szintén örvendetesen fejlődik és jól kiegészíti a borturizmust.

#### **8. BEÉPÍTÉSI TERV**

A beépítésre szánt terület beépítési lehetőségét a szabályozási terven lévő kötelező építési vonalak megadják, így az egyéb építészeti szabályokkal együtt egyértelmű a beépítés módja. Önálló beépítési terv készítése ezért nem indokolt.

#### **9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

A tájékoztatási szakaszban ismertetett önkormányzati álláspontot, miszerint nem szükséges a környezeti vizsgálat elkészítése továbbra is fenntartjuk, melynek alátámasztására elkészítettük a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerinti jelen részletes indoklást.

## **Részletes tájékoztató a KÖRNYEZETI VIZSGÁLATról**

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** 1.§. (3) b) pontja értelmében a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kisebb módosításánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. **Jelen Tájékoztatási anyag szolgálja** - a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése értelmében **a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését** a környezet védelméért felelős szervektől.

Fentiek értelmében **kérjük a környezet védelméért felelős szervek [2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint] szakmai véleményét** a környezeti hatás jelentősége, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében, mely véleményadásra 15 nap áll rendelkezésre.

**A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében a vélemény megalapozásához a további tájékoztatást adjuk:**

### **A módosítással érintett területek:**

A 2015. június 11-i előzetes tájékoztatási dokumentációban szereplő módosítások:

#### **1. sz. módosítás** Módosítással érintett ingatlanok: 070/34, 070/35 hrsz

A 070/34 és 070/35 (Má-2), 1154/3 és 1153 (Mk-1) hrsz-ek tulajdonosa az eltérő besorolás egységesítését kérte azzal, hogy a 070/34 és 070/35 hrsz-ek az összevonhatóság érdekében azonos övezetbe kerüljenek az előbbiekkal. A 070/34 és 070/35 hrsz-ek mind nagyságukban, mind művelési módjukban teljesen megegyeznek a környező kertés mezőgazdasági övezet ingatlanaival. A Balaton törvény kertés Mg-i övezetben ábrázolja az ingatlanokat. Így a módosítás a környezetben semmilyen releváns változással nem jár és egybe vonhatók és művelhetők lesznek a szőlőparcellák.

#### **2. sz. módosítás** Módosítással érintett területek: kertés mezőgazdasági övezetek

A vadkárak elkerülése miatt több ingatlantulajdonos is kérte a kertés mezőgazdasági övezetben vadvédő kerítés létesítésének engedélyezését.

A jogszabályok lehetővé teszik vadvédelmi háló és kerítés létesítését. A HÉSZ-ben ennek megfelelően szükséges módosítani a kerítés előírását. A zártkerti tömbök között megmarad a vadak átjárási lehetősége.

#### **3. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 1656 hrsz

1656 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa Ev övezetből Kertés mezőgazdasági övezetbe történő átsorolását kérte. A területen szőlőtermesztés folyik, e tevékenységhez szükséges feldolgozó, tároló építmény megépítése is. A Balaton törvény a területet nem erdő, hanem mezőgazdasági térségben ábrázolja. A valóságban is szőlő termesztés folyik rajta. Az ingatlan korábban és most is zártkerti fekvéshatárban szerepel. Nagysága, művelési módja és helyzete alátámasztja, hogy visszakerüljön kertés mezőgazdasági területfelhasználású területbe.

Ev övezetből az Mk-ba történő átsorolása szakmailag indokolt és javasolt.

A módosítás 0,48 ha erdőterület pótlást igényel, melyet a 088/2 hrsz-ú ingatlan hasonló nagyságú részének erdő területfelhasználásba történő módosításával érünk el. Ez az újonnan erdőnek jelölt erdőterület az illetékes hatóság nyilvántartásában már üzemtervezett erdő.

#### **4. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 836/1 hrsz-ú közút egy szakasza

A 834/1, 834/2, 848, 849 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérte a 836/1 hrsz-ú közút megszüntetését 834/2 keleti telekhatárától a 849 hrsz-ú ingatlan északnyugati telek határáig. Az útszakasz megszüntetésével valamennyi érintett ingatlan megközelíthetősége továbbra is biztosított. A megszűnő út helyett az önkormányzat a 850/1 hrsz-ú út szélesítéséhez megkapja útként a 848 hrsz c) út alrészletét. Ezáltal kedvezőbb közlekedési feltételek keletkeznek a módosítás előttihez képest.

Az öt ingatlan megközelítését szolgáló zsákutcaként megmaradó útszakasz végén egy 16x12 m-es forduló kerül kiszabályozásra. A módosítás semmilyen releváns változást nem okoz a környezetben.

**5. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 1732/2-6 hrsz

1732/2-6 hrsz Mk-1 övezetbe tartozó ingatlanoknál kérelmezik a beépíthetőség biztosítását a közelben lévő ingatlanokhoz hasonlóan.

A területen szőlőtermesztés folyik, e tevékenységhez szükséges feldolgozó, tároló építmény megépítése is. A Balaton törvény a területet nem erdő, hanem mezőgazdasági térségben ábrázolja. A valóságban is szőlőtermesztés folyik rajta. Nagysága, művelési módja és helyzete alátámasztja, hogy visszakerüljön kertes mezőgazdasági területfelhasználású területbe.

Ev övezetből az Mk-ba történő átsorolása szakmailag indokolt és javasolt.

A módosítás 1,03 ha erdőterület pótlást igényel, melyet a 083/3 hrsz-ú ingatlan hasonló nagyságú részének erdő területfelhasználásba történő módosításával érünk el. Ez az újonnan erdőnek jelölt erdőterület az illetékes hatóság nyilvántartásában már üzemtervezett erdő.

**6. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: kertes mezőgazdasági övezetek

Kérelmezik a zártkerti övezetre a 3 %-os beépíthetőség biztosítását.

A felsőbb szintű jogszabályok lehetővé teszik a 2 %-ról 3 %-ra történő változtatást, melyet a kertes mezőgazdasági övezetek egységes szabályozása is indokol minden kertes övezetben. A módosítást alátámasztja, hogy a környező települések hasonló helyzetű kertes mezőgazdasági övezetében mindenhol már 3% a beépíthetőség.

**7. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 2002/3, 2002/4, 2024, 2027 és 2028 hrsz

A 2002/3, 2002/4, 2024, 2027 és 2028 hrsz-ú ingatlanok tulajdonosa kérelmezi az ingatlanok Mk-1 övezetből Mk-2 övezetbe történő átsorolását bio kertgazdaság és gyümölcsös kialakítása céljából.

A parcellákon gyümölcs és gyógynövény termesztés folyik, melyhez feldolgozó épület is szükséges. A jelenlegi szabályozás kizárólag szőlő művelés esetén enged épületet építeni. Ezért szükséges más kertes övezetbe sorolása a területnek.

**8. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 1340 hrsz

A 1340 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kérelmezi a szomszédos ingatlannal történő kis területcsere végrehajthatósága miatt a kertes- az általános mezőgazdasági és az erdő övezetek közötti övezethatár minimális módosítását. A módosítás után oldódhat csak meg ingatlanának megközelíthetősége. A módosítás 366 m<sup>2</sup> erdőpótlást igényel, melyet a 083/3 hrsz-ú ingatlan hasonló nagyságú részének erdő területfelhasználásba történő módosításával érünk el. Ez az újonnan erdőnek jelölt erdőterület az illetékes hatóság nyilvántartásában már üzemtervezett erdő.

**9. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: általános mezőgazdasági övezetek

Az I. fokú Építésügyi Hatóság javasolja az általános mezőgazdasági övezetekben a 0,1 %-os beépíthetőség emelését a Balaton Törvény által megengedett 0,5 illetve 1 %-ra, mert a területen történő mezőgazdasági műveléshez szükséges épületek másképpen nem engedélyezhetők, ami miatt gazdasági hátrány éri a termelőket, mivel a szomszédos településeken a BTSZ szerinti beépítés engedélyezett.

**10. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 075/2 hrsz d) alrészlet

A 075/2 d) alrészlet hrsz tulajdonosa kérelmezte az alrészlet Má-2 övezetből Mk-2 övezetbe történő átsorolását. Jelenleg ingatlana 3 különböző övezetbe esik, mely miatt a szőlő művelésű részén lévő épületét nem tudja korszerűsíteni. Ez pedig szükséges a szőlőfeldolgozáshoz. A Balaton törvény övezeti tervlapjai lehetővé teszik a módosítást.

**11. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 78/1 – 100 hrsz-ek

Önkormányzati kérés: 78/1 és 100 hrsz-ú ingatlanok közötti terület áttervezése. A hatályos lakóterületi szabályozás, útkiosztás és az ingatlanok megosztása nem felel meg a tulajdonosoknak, így a tervezet nem tud kialakulni. Az új szabályozás (telekstruktúra és útszabályozás) elkerülhetetlen a terület hasznosíthatósága érdekében. A területen szabályozott zöldterület helyben marad, területe nem csökken. A területet feltáró utak szabályozása és ívsugara a szabványoknak és a realitásoknak megfelelő lesz. A módosítás relevánsan nem érinti a környezetet.

**12. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 1005, 1012, 1014, 1018 hrsz-ek és teljes tömbjük.

Az 1005, 1012, 1014, 1018 hrsz-ek és tömbjük ma is kert művelési ágban vannak. A nevezett ingatlanokon gyógynövény termesztés folyik, míg a többi ingatlanon kertészeti kultúra található. A terület szőlő termesztésre kevésbé alkalmas, ezért alakult ki rajtuk a kertészeti kultúra. Övezeti átsorolása indokolt szőlőkataszteren kívüli kertes mezőgazdasági övezetbe. A módosítás relevánsan nem érinti a környezetet.

**13. sz. módosítás** Módosítással érintett terület: 1058/5 hrsz

Az 1058/5 hrsz-ú ingatlan hegybírói igazolás alapján nem alkalmas szőlőtermesztésre. Jelenleg is gyümölcsös található rajta. A terület kezelhetősége és a korábban is engedélyezett gazdasági épület építhetősége érdekében átsorolása indokolt szőlőkataszteri övezeten kívüli övezetbe. A módosítás relevánsan nem érinti a környezetet.

**14. sz. módosítás 017/14 és 017/13 melletti út áthelyezése.**

A módosítás érinti a 017/13 hrsz-t, mely ezáltal lehetővé teszi a szomszédos szőlőtáblával való egybevonást és egybe művelést. A kieső 017/18 hrsz-ú útszakasz pedig saját területéből pótlásra kerül. Ennek révén egyik ingatlan sem marad megközelíthetőség nélkül, sőt kissé javul is megközelíthetőségük. A tervezésnél a szabványos ívsugarak és a reális szélességek kerültek szabályozásra. A módosítás relevánsan nem érinti a környezetet.

**3 Ev, 5 Ev, 8 Ev jelű módosítás a 3., 5., 8. sz. módosítások erdőpótlására**

Módosítással érintett terület: 083/3, 088/2 hrsz-ek 1,97 ha-os része.

A módosítás a már beerdősült, az erdészeti szolgálat által erdőtervezett erdőt hoz erdő területfelhasználásba. Ezzel a módosítással a valós állapot kerül szabályozásra és a három erdőpótlást igénylő módosítás (3., 5., 8. módosítások) erdőpótlását is teljesíti, mivel összességében nagyobb terület kerül erdő területfelhasználásba, mint abból ki.

**75/2015 sz. módosítás**

Módosítással érintett ingatlanok: 1162, 1163/2, /3, 1164, 1165, 1166/1, /2, 1167, 1756, 1757 hrsz-ek

A fenti (Mk-1) hrsz-ek tulajdonosai az ingatlanjaik művelési ágaihoz (döntően gyeperdő, gyümölcsös és kert) igazított építési lehetőséget kérnek. A jelenlegi szőlőkataszteri besorolás miatt jelenleg csak szőlő esetén építhetnének, viszont a területen döntően kertműveléssel és gyümölcs termesztéssel foglalkoznak. Ezek feldolgozásához szükséges lenne gazdasági épületekre. A kért módosítás lehetővé tenné ezt. A BTSZ C-1 övezet lehatárolásával (hegybírói igazolással) teljesíthető a módosítás. A módosítás relevánsan nem érinti a környezetet.

A továbbiakban csak a területfelhasználási változással járó, valamint a környezetre bármilyen hatással bíró módosításokat vizsgáljuk. Ezek az: 1., 2., 3., 5., 6., 8., 9., 10., és az erdőpótlás 3Ev, 5Ev és 8Ev sz. módosítások.

A módosítások a részben a településszerkezeti tervlapot, a HÉSZ-t és 1. és 2. sz. mellékleteit a szabályozási tervlapokat érintik.

A vizsgálandó módosítások a BTSZ szerint döntően az M-2-es, övezetbe esnek, valamint érinti őket az Ö-3, T-1, SZ-1, P-2, és C-1 övezet.

Pécsely térségében értékes, sérülékeny tájalkotó elemként a természetközeli állapotokat tükröző erdő- szőlő- és gyepterületek emelhetők ki. Ezen értékes területek országos ökológiai hálózat mag illetve pufferterületébe, valamint Natura 2000 és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területei közé tartoznak.

**A tervezett módosítások területét egyedül az ökológiai pufferterület érinti és része a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területének. A módosítások nem ütköznek a nemzetközi, országos és helyi szintű természetvédelmi célokkal. A módosítások a település valós térszerkezeti rendszerét relevánsan nem érintik, nem változtatják meg.**

## 1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése.

1.1. Az 1. és 10. sz. módosítás területe a településrendezési eszközökben Má azaz általános mezőgazdasági területfelhasználásba tartozik és Mk azaz kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Az 1. sz. módosítás művelési ága (szőlő), a 10. sz. módosítás művelési ága (gyümölcsös) parcellamérete, elhelyezkedése korábban és ma is a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő. Valós változást nem okoz semmilyen környezeti tényezőben. A 3., 5., és kiserészen a 8. sz. módosítás jelenleg erdő területfelhasználásba tartozik és kertes mezőgazdasági területfelhasználásba kerül. Ezek művelési ága (szőlő) parcellamérete, elhelyezkedése korábban és ma is a kertes mezőgazdasági övezetnek megfelelő. Valós változást nem okoz semmilyen környezeti tényezőben. A Btv. szerinti erdőpótlást a módosítással együtt elvégezzük. A 2. sz. módosítás a vadhálós kerítés lehetőségét hozza, mely elengedhetetlen a kertes területeken a jelentősen elszaporodott nagyságú és sűrűségű vadkárok miatt. Mind a szőlő, gyümölcsös és kertkultúrában súlyos károkat okoznak. A vadak területek közötti átvonulása leszűkül ugyan ezzel a lehetőséggel, de a nagyobb zártkerti tömbök között megmaradnak általános mezőgazdasági területi sávok, ahol a vadvonulások megtörténhetnek. A 6. és 9. sz. módosítások a Balaton törvény engedte határokhoz közelítő beépítési %-ot hoz, mely általános igénye a környék gazdálkodóinak. Ezzel a változással lesz a környező települések szabályozásához hasonló beépíthetőség, mely a versenyegyenlőséget biztosítja a szomszéd községekkel. A 3Ev, 5Ev és 8Ev jelű módosítások meglévő és erdőtervezett erdőterületet szabályoz valós állapotának megfelelően az erdészeti szolgálat által megadott határokkal. Ez a módosítás szolgálja egyúttal a 3., 5., és 8. módosítások erdőpótlás igényét is. Környezetére pozitív hatással van, ezért ezzel a módosítással a továbbiakban nem foglalkozunk.

1.2. A felsőbbrendű jogszabályokkal összhangban készült településrendezési eszközöknek megfelelően területfelhasználási kategória váltás a fentieknek megfelelően történne. Az 1., 3., 5., 8., 10. sz. módosítások releváns környezeti változással nem bírnak, mivel nagyságukban, művelési águkban, helyzetükben semmilyen változás nem történik.

A 6. és 9. sz. módosítások tájképi változással kis mértékben bírnak, mert a beépítési % növelésével nagyobb épületek jelenhetnek meg. Az épületek száma azonban nem nőhet és a szomszédos települések épületnagyságaihoz alkalmazkodó nagyságok jelenhetnek meg. Így tájképileg illeszkedhetnek a tájban már meglévő épületekhez.

1.3. A környezeti értékelés szükségességének indoklása során a korábban beérkezett javaslatok beépítésre kerültek.

1.4. A tájékoztatási szakaszban a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez adott vélemények figyelembe vételre kerültek.

1.5. A tervezés folyamán nem merültek fel bizonytalansági tényezők, minden szükséges adat és ismeret meg volt a döntés előkészítéséhez és a vizsgálathoz.

## 2. Változatok vizsgálata:

2.1. A módosítások jellege miatt változatok nem merültek föl.

2.2. A módosítások illeszkednek a hatályos felsőbbrendű tervekhez.

## 3. A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

3.1. A módosítások mindegyike megfelel a valós használatuknak és környezetükre így szabályozottan jóval kisebb veszélyt és terhet jelentenek, mintha azokat nem vennénk figyelembe. Mivel a változások beilleszthetők a felsőbb szintű hazai és nemzetközi közösségi célokba és



jogszabályok adta keretekbe, ezért potenciálisan kisebb veszélyt és terhet jelentenek a későbbiekben.

3.2. A jogszabályok által lehetővé tett változtatások révén a szabályozott és keretek közé szorított módosítások kisebb környezeti veszélyei miatt beilleszthetők a környezetvédelmi célok és szempontok rendszerébe.

3.3. A módosítások céljai egymással és más tervekkel is összhangban van, illeszkedik a szomszédos települések hasonló helyzetű területeinek szabályozásához is, ezért semmilyen jelentős változást nem jelent a környezetre.

3.4.

3.4.1. Több módosítás területhasználati változással jár ugyan, de mivel a valós és a korábbinak is megfelelő területhasználatot szabályozza, állítja vissza ezért környezetére káros hatással nem bír.

3.4.2. A környezet eltartóképessége nem változik, mivel erdő kompenzációval összességében az eltartóképességet nem változtatja meg. Biológiai egyenértéke nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

3.4.3. Környezeti konfliktus eddig nem lépett fel, minden esetben a módosulások igyekeznek a meglévő környezethez igazítani a szabályozást. A környezetre gyakorolt hatásukat az ellenőrizhető előírások révén a leg optimálisabbra próbálja hozni. A vadhálós kerítés lehetővé tételét pedig a megmaradó szabad általános mezőgazdasági területsávok részben ellensúlyozzák. A mai nagymértékű vadkárok nagyobb konfliktust okoznak.

3.5.

3.5.1. Természeti erőforrást a változások közvetlenül nem vesznek igénybe. A módosulások természeti erőforrás igénybe vétele nem változik, károsanyag kibocsájtás nem nő, összességében a környezet terhelése semmiben nem változik.

3.5.2. A módosításokkal a ténylegesen használt beépíthető terület nem változik.

3.6. A környezetet érő hatások

3.6.1. Jól azonosítható hatások:

3.6.1.1. A környezeti elemeken belül a módosítások releváns változást nem okoznak. Egyedül a 2. sz. módosítás vadkerítése okozhat korlátozott lehetőséget a vadvonulásban, de ezt részben ellensúlyozza a zártkerti tömbök közötti általános mezőgazdasági területsáv. A beépítési % növekedés nagysága több épület megjelenését nem teszi lehetővé és a meglévő építészeti szabályok miatt (lejtőre merőleges épület elhelyezés előírása, épületszélesség korlátozása és az építménymagasság korlátozása) látható változást nem okoz a tájban.

3.6.1.2. A környezeti elemek rendszereire (tájra, településre, klímára, ökológiai rendszerre) a fentiekén túl nincs további befolyással. A módosítások után kedvezőbb helyzet alakulhat ki, mivel a valós helyzet kerül szabályozásra, mely így betarthatóbb lesz.

3.6.1.3. Nincs közvetlen hatással a Natura 2000 területekre.

3.6.1.4. Negatív hatása nincs az érintett emberek egészségi állapotában, társadalmi, gazdasági helyzetüket viszont javíthatja, mivel az életminőség javulásához hozzájárul. A kulturális örökség feltételiben a szabályozott és ellenőrzött építés esetén nem okoz változást. A hatályos szabályozás kellő védelmet nyújt a régészeti örökség védelmére.

3.6.2. Közvetett hatások elemzése:

3.6.2.1. Új környezeti konfliktus nem keletkezik a módosításokkal, mivel minden módosítás valós állapotot szabályoz, állít vissza a művelésének megfelelőre és a környező települések normáihoz igazít.

Ezzel biztosítja hosszabb távra is a környezeti konfliktus kivédését.

3.6.2.2. A környezettudatosságot javíthatja a valós állapotokhoz közelebb álló, szabályozottabb állapot. Mivel a használatra és ezzel összefüggésben a környezetét figyelembe vevő szabályozás alakul ki kedvezőbb állapot alakulhat ki a jelenleginél ahol a szabályozás az évtizedek óta meglévő működő állapotot és gazdálkodást követi, ill. veszi figyelembe.

3.6.2.3. A változások valós látható és érzékelhető térszerkezeti változást nem okoz.

3.6.2.4. A helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat közvetlenül nem érinti.

3.6.2.5. A természeti erőforrások megújulását nem korlátozza.

3.6.2.6. Nem helyi természeti erőforrást a módosítások révén nem alkalmaz.

3.7. A környezeti következmények alapján a terv jelenlegi változata minimális változást okoz.

Az előzők miatt érzékelhető negatív környezeti következmény nem várható.

4. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő egyéb hatások csökkentése érdekében: a helyi építési szabályzatban meglévő építészeti paraméterek betartatásával a megnövekedett beépítési százalék nem okoz tájképi problémát sem.

5. A módosítások nem kívánnak meg más tervekben környezeti szempontú intézkedést.

6. A tervezett változtatás csak a kerítések kialakításának ellenőrzését és vadvonulásra gyakorolt hatás monitorozását teszi szükségessé.

#### **Összefoglalva:**

A fejlesztés nem okoz a korábbinál érezhetően nagyobb környezeti terhelést, a környezeti elemekre, azok rendszereire, folyamataira, szerkezetére nincs kedvezőtlen hatással. Mind az itt élő lakosság, mind az ideiglenesen tartózkodó népesség életminőségére pozitív hatással lesznek a bővülő gazdasági lehetőségek és munkahelyek.

Fentiek következtében a részletes **környezeti vizsgálat lefolytatása** véleményünk szerint **nem indokolt**.

Pécsely, 2015. augusztus 25.

.....