

**KÁLI MARIANNA**////////////////////////////////////  
EGYÉNI VÁLLALKOZÓ////////////////////////////////////  
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK/ É 20-0332////////////////////////////////////  
URBANISTA SZAKMÉRNÖK / TT 20-0332////////////////////////////////////



**BECSVÖLGYE KÖZSÉG  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA**

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
2022. JÚNIUS

H-8931 VÖCKÖND, JÓKAI M. U. 10.////////////////////////////////////  
TEL:+36 20 562 72 36/EMAIL: KALI.MARIANN@GMAIL.COM////////////////////////////////////

## TERVEZŐI NYILATKOZAT – Becsvölgye község településrendezési tervének módosításához

Alulírott településtervező nyilatkozom, hogy az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 14.§ alapján a tervezői munka elvégzésére jogosultsággal rendelkezem. A Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A tervdokumentáció megfelel a magasabb rendű terveknek és jogszabályoknak, így elsősorban:

- a területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvénynek;
- az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény;
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm.rendeletnek;
- a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek;
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek;
- területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet

### FELELŐS TELEPÜLÉSTERVEZŐ

**Káli Marianna**

okl. építészmérnök  
felsőfokú urbanista szakmérnök

Tervezői névjegyzékszám: TT 20-0332

2022.június

**TARTALOMJEGYZÉK – Becs völgye község településrendezési tervének módosításához**

1	előzmények	
	1.1.	a településrendezési tervek módosításának programja
	1.2.	a hatályos településrendezési tervek ismertetése
	1.3.	településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása
	1.4.	partnerségi egyeztetés szabályai
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK</b>		
2.	környezetalakítási terv	
	2.1.	a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése
		2.1.1. a 416/3, 416/4 és a 416/5 hrsz.-ú területekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy az érintett területen lovarda elhelyezhető legyen
		2.1.2. az 511 hrsz.-ú területre vonatkozóan az oldalkert szabályának felülvizsgálata
		2.1.3. a 08/1 hrsz.-ú területen az övezet módosítása annak érdekében, hogy a telken szálláshely kialakítható legyen
	2.2.	a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése
	2.3.	területi mérleg változás
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>		
3.	határozattervezet a településszerkezeti terv módosítására	
4.	rendelettervezet a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítására	
<b>MELLÉKLETEK</b>		
1.	önkormányzati főépítész feljegyzése	
2.	partnerségi egyeztetésről szóló határozat, jegyzőkönyv	

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. a településrendezési tervek módosításának programja

Becsvölgye község Önkormányzatának Képviselő-testülete **2022. május 12-én, a 42/2022. (V.12.) határozatban** döntött arról, hogy kezdeményezi a településrendezési terveinek módosítását az alábbi program alapján:

#### Gellénházi Közös Önkormányzati Hivatal

Becsvölgyei Kirendeltsége

8985 Becsvölgye, Kopácsai út 53.

Tel.: 92/563-015; e-mail: [jegyzo@becsvolgye@gmail.com](mailto:jegyzo@becsvolgye.hu); KRID: 702221961

#### HATÁROZAT KIVONAT

Becsvölgye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 12. napján megtartott nyilvános képviselő-testületi ülésének jegyzőkönyvéből:

#### Becsvölgye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2022. (V.12.) számú határozata

Becsvölgye Községi Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi Becsvölgye község településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiak alapján:

1. a 416/3, a 416/4 és a 416/5 hrsz-ú területekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy az érintett területen lovarda elhelyezhető legyen;
2. az 511 hrsz-ú területre vonatkozóan az oldalkert szabályának felülvizsgálata;
3. a 08/1 hrsz-ú területen az övezet módosítása annak érdekében, hogy az ingatlan lakóingatlanra minősíthető legyen.

Becsvölgye Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 08/1, 416/3, 416/4, 416/5 és az 511 hrsz-ú területeket kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

**Felelős:** Bicsák Richárd polgármester

k.m.f.

Bicsák Richárd s.k.  
polgármester

Dr. Újhelyi Tamara s.k.  
jegyző

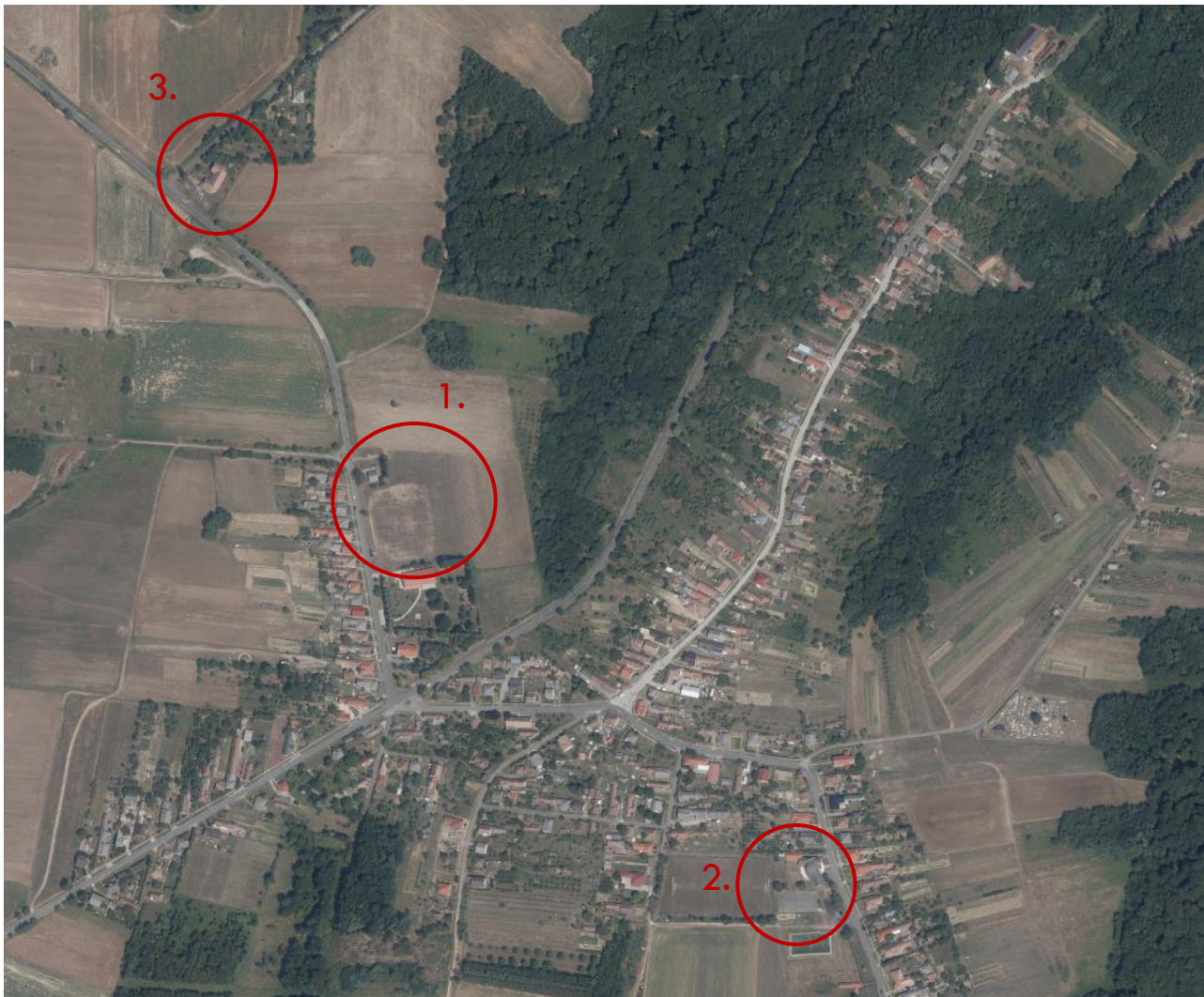
#### A kiadmány hitelül:

Dr. Újhelyi Tamara  
jegyző megbízásából:

  
Pallér Edina  
kirendeltség-vezető



A módosítással érintett területek az alábbi térképen láthatók:



## 1.2. a hatályos településrendezési tervek ismertetése

Becsvölgye község Önkormányzat Képviselő-testülete a hatályos településszerkezeti tervet 2006-ban, a 70/2006. (VII.27.) képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A község helyi építési szabályzatát és annak mellékleteként a szabályozási tervet az 7/2006. (VII.27.) számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, melyet a 9/2009. (XI.30.), a 10/2010. (IX.23.), a 14/2010. (XII.8.) és a 4/2016. (V.10.) önkormányzati rendeletekkel módosított.

A helyi építési szabályzat szövege, valamint a szabályozási tervlapok az [njt.hu](http://njt.hu) oldalon elérhető.

## 1.3. településrendezési tervek véleményeztetésének és jóváhagyásának eljárása

A településrendezési tervek módosításának véleményezési és jóváhagyási eljárása a 314/2012. (XI.08.) kormányrendelet 42.§ szerinti „**tárgyalásos eljárás**” keretében történik.

## 1.4. partnerségi egyeztetés szabályai

Becsvölgye község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 6/2022. (V.13.) önkormányzati rendelettel fogadta el a partnerségi egyeztetés szabályait.

A 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 29/A. § (5) bekezdésének megfelelően az önkormányzat közterületen elhelyezett hirdetmény útján, a helyi lapban és az önkormányzati honlapon tájékoztatja a lakosságot, szervezeteket, érdekképviselői szervezeteket és teremti meg azok véleménynyilvánítási lehetőségét.

A partnerségi egyeztetésről szóló jegyzőkönyv a dokumentáció 2. mellékletében megtalálható.

**ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

## 2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV

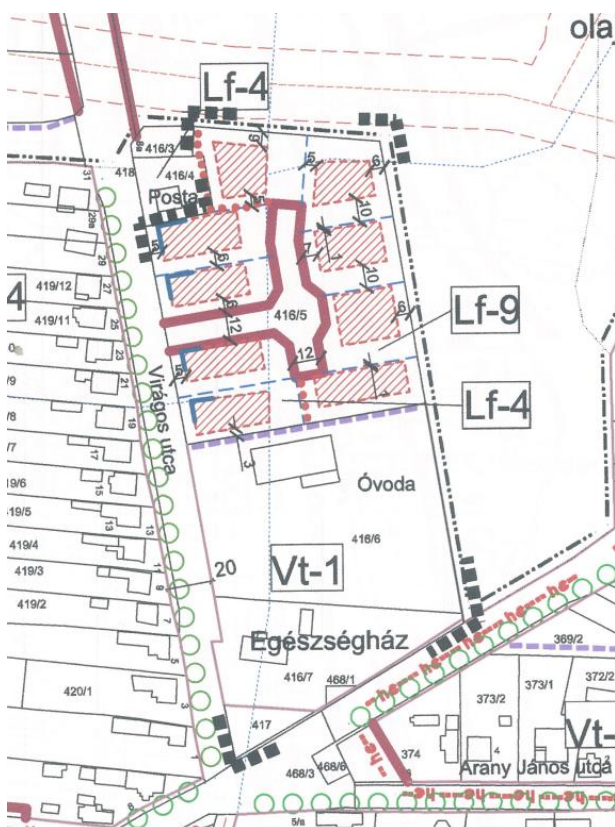
### 2.1. a változtatással érintett terület, a hatályos szabályozás, a változtatás programjának, valamint ezek összefüggéseinek ismertetése

#### 2.1.1. a 416/3, 416/4 és a 416/5 hrsz.-ú területekre vonatkozó szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy az érintett területen lovarda elhelyezhető legyen

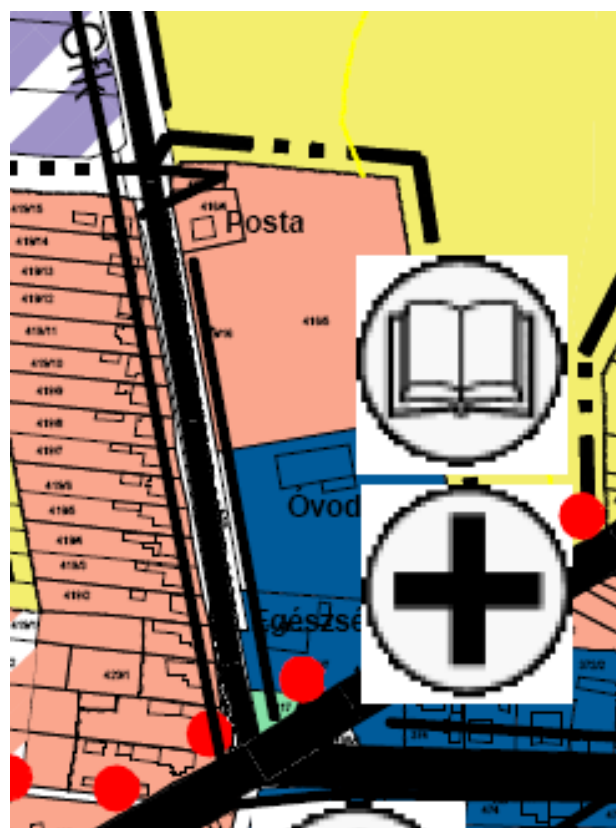
##### tervezési program

Lakossági kérelem érkezett az Önkormányzathoz arra vonatkozóan, hogy a település belterületének nyugati részén, a Virágos utca keleti oldalán lévő beépítetlen területen lovarda kialakítása tervezett pályázati forrásból. A lovarda építésére a jelenlegi szabályozási terv nem ad lehetőséget, így annak módosítása szükséges.

##### jelenlegi szabályozás, a terület ismertetése



Sz-2/2M szabályozási tervlap (részlet)



településszerkezeti tervlap (részlet)

A hatályos szabályozási terv a Virágos utca keleti oldalán lévő területeket, az óvodától északra eső részen Lf-4 és Lf-9 jelű falusias lakóövezetként szabályozza. Korábban e terület Lf-8 jelű falusias lakóövezet volt, azonban a szabályozási tervet 2010-ben módosították. E módosítás során jelölték ki a tömbbelső feltáró utat, mely a szabályozási terv alapján további 5 – nem a Virágos utcáról nyíló – hátsó telket tárna fel.

A Virágos utca mentén lévő telkek Lf-4, a „hátsó” telkek Lf-9 jelű övezetbe soroltak.

A szabályozási tervben jelölt útsabályozás a falu településszerkezetétől idegen, a Göcsejre jellemző telekalakulatokhoz nem illeszkedik.

A szabályozási terven jelölt telekosztás az utóbbi időben nem valósult meg, a terület fejlesztése nem indult el. A Virágos utca nyugati oldala teljes mértékben beépített, egy beállt terület. Az utca

nyugati oldalán, az utca északi végén található az egykori posta épülete, valamint a hulladéklerakó telke. Az utóbbi telken épület jelenleg nem áll. A posta épülete használaton kívül van. A posta és az óvoda közötti rész beépítetlen.

Az Lf-4 és az Lf-9 jelű falusias lakóövezetekre a helyi építési szabályzat az alábbi szabályokat fogalmazza meg:

## 6. §

### III. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

## 7. §

### A falusias lakóterületekre vonatkozó általános előírások

(1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.

(2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóépületen kívül mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény, a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, kézműipari építmény, igazgatási, egyházi, szociális, oktatási, egészségügyi épület is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra átminősíthető.

(3) Az egyes övezetekben a megengedett legnagyobb építménymagasságnál magasabb meglévő épületek az övezet többi paramétereinek betartásával bővíthetők.

(4) A lakóterületen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.

(5) A lakóterületeken üzemanyagotöltő létesíthető.

## 8. §

### A falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások (a szabályozási tervlap szerint)

(4) A **Lf-4** jelű falusias lakóterület, Virágos utca és Kopácsai út telkein.

a) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

c) Maximum kétlakásos, maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 14.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál, a kialakult állapothoz igazodóan, oldalhatáron álló beépítéssel.

d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30%,

e) a minimális zöldfelületi borítottság 40%.

f) Az előkert minimum 5,0 m, oldalkert legkisebb mérete kialakult állapot szerint tartható vagy 4,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

...

(9) A **Lf-9** jelű falusias lakóterület, Virágos utcai új telkekre lakótelkekre.

a) A kialakítható legkisebb telekméret 1000 m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.

c) Maximum kétlakásos, maximum 5,0m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 14.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál, jellemzően szabadonálló álló beépítéssel.

d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20 %,

e) a minimális zöldfelületi borítottság 60 %.

f) Az előkert minimum 5m, oldalkert minimum 6,0m, hátsókert minimum 6,0m legyen, de a beépítés mélysége kialakult, nagy telekmélység esetén sem haladhatja meg az utcai telekhatártól számított 50 m-t a szabályozási terven jelölt építési hely szerint.

A helyi építési szabályzatban szereplő Lf-9 övezetre vonatkozó előírások és a szabályozási tervlapon szereplő építési hely jelölés nincs szinkronban. A helyi építési szabályzat szabadon álló beépítési módot határoz meg, a szabályozási terven oldalhatáron álló és a szabadon álló beépítési módnak megfelelő építési helyek vegyesen jelöltek. A szabályzat szövege és a szabályozási tervlap ellentmondásban van.

Lf-9 jelű lakóövezet csak itt, a Virágos utca nkeleti oldalán van a szabályozási terv alapján. Máshol a településen ilyen övezetet nem jelöl a szabályozási terv.

#### OTÉK 14.§

##### Falusias lakóterület

14. § (1) A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

1. lakóépület,
2. mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
3. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
4. szálláshely szolgáltató épület,
5. kézműipari építmény,
6. helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
7. sportépítmény,
8. üzemanyagtöltő.

(3) A falusias lakóterületen elhelyezhető a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró hatású egyéb - nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység céljára szolgáló építmény is.

A hatályos helyi építési szabályzat előírásai alapján a falusias lakóövezetben a lovarda, fedett futtató építmény elhelyezhető lenne, azonban a szabályozási tervlapon lévő telekosztás és útszabályozás miatt a telek nem alakítható ki a tervezettek szerint.

#### **tervezett módosítás, szabályozási koncepció**

A tervezett beruházás során az érintett terület északi részének igénybevételével tervezik a fedett futtató épületének kialakítását, elhelyezését. A 416/3 és a 416/4 hrsz.-ú telkek és a tőle keletre lévő telek északi részének összevonásával alakulna ki az új telek a futtató megépítéséhez. Az új telek és az óvoda telke között megmaradó rész továbbra is önkormányzati tulajdonban marad. Olyan övezeti szabályozás megalkotása a cél, ami a tervezett beruházás számára megfelelő, ugyanakkor amennyiben a beruházás mégsem valósulna meg, akkor sem lehetetleníti el a terület helyzetét. A közbenső részen megmaradó területre vonatkozóan konkrét fejlesztési javaslat nincs, amennyiben lakótelkek kialakítására lesz igény, az önkormányzat ezt végrehajtja, de ha az óvoda bővítésére, vagy egy bölcsöde megépítésére lenne pályázati lehetőség, akkor ennek megfelelően történne a terület fejlesztése. Ezekkel az igényekkel szinkronban szükséges az új szabályozás megalkotása.

Javasoljuk a teljes területet (hrsz.: 416/3, 416/4, 416/5) településközpont vegyes övezetbe sorolni, mely övezet lehetőséget ad a jelenlegi intézmények bővítésére és a lakó telkek kialakítására is. A hatályos szabályozási tervlapon szereplő útszabályozás törlésre kerül. A településközpont vegyes övezet jelenlegi előírásait ki kell egészíteni a lovas sporthoz kapcsolódó építmények elhelyezésének lehetőségével. Ennek megfelelően a településközpont vegyes övezetre vonatkozó szabályok az alábbiak szerint módosulnak:

#### 9. §

##### Településközpont vegyes területre vonatkozó általános előírások

- (1) A településközpont vegyes terület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A **Vt** jelű **településközpont vegyes terület** az OTÉK 16. §-a szerinti építmények - lakófunkció mellett a lakosság ellátását biztosító igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, **lovas sport építményei** – elhelyezésére szolgál. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági és termelő kertészeti építmény is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
- (3) Lakóépület esetén maximum 2 lakás helyezhető el.
- (4) A településközpont vegyes területen a lakókörnyezetet zavaró, nagy szállítási igényű, zajos, bűzös, por, vagy bármilyen szennyeződést okozó, vagy a települést esztétikai okból zavaró ipari, kisipari, szolgáltató létesítmények, raktárak kialakítása nem lehetséges.

#### 10. §

##### Településközpont vegyes terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások

(a szabályozási tervlap szerint)

- (1) A **Vt-1** jelű *településközpont vegyes terület*, a Virágos utca **intézményei keleti oldalán**.
  - a) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>.
  - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.
  - c) Maximum 6,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti, oldalhatáron álló beépítéssel építhetők.
  - d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 80 %.
  - e) A minimális zöldfelületi borítottság 10 %.
  - f) Az előkert 5,0 m, az oldalkert minimum 4,0 m, a hátsókert minimum 6,5 m legyen.

A szabályozási tervlapon *irányadó telekhatár* kerül jelölésre, mely a lovas sporthoz kapcsolódó fedett futtató számára kialakítandó telek déli határát jelöli. Ettől délre – mivel a terület tervezett hasznosítása nem ismert – további irányadó telekhatár vonal nem kerül meghatározásra.

A tervezett építmény táji megjelenése miatt javasoljuk a kialakítandó déli telekhatár, valamint az északi telekhatár mentén beültetési kötelezettség megállapítását. Így a lakóépületekhez képest nagyobb épület feltárulása az utca irányából (északról és délről érkező is) kedvezőbben alakulna.

A szabályozási terv alkalmazza a beültetési kötelezettség jelölést, a helyi építési szabályzat erre vonatkozóan előírásokat határoz meg a 42.§-ban. Az alábbiak szerint javasoljuk kiegészíteni a helyi építési szabályzatot a beültetési kötelezettségre vonatkozóan:

#### 42.§

##### Településrendezési kötelezések

(1) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők:

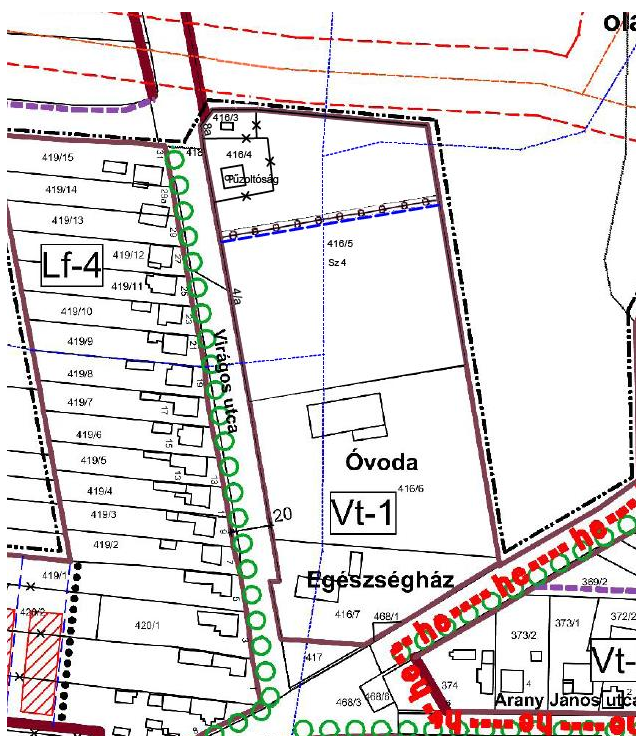
- 0371/2; 5/6; 5/8 hrsz. major területe
- 2, 3/1 hrsz. fűrészüzem területe
- 184/3 hrsz. gazdasági terület (Barabásszeg)
- 511 hrsz a sportpálya körül
- **416/5 hrsz.-ú terület**

(2) A beültetési kötelezettségű területeket a szabályozási tervlap ábrázolja. A kötelezően telepített zöldsávokba őshonos fafajok felhasználásával, 5m-es tőtávolsággal és 5m-es sortávolsággal védőfásítás telepítendő.

(3) A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt védőzöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén legkésőbb a használatba vételi engedély megkéréséig köteles telepíteni.

(4) A használatba vételi engedély kiadásának feltétele a beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növényzet eltelepítése.

(5) A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt védőzöldsáv területe a minimális zöldfelületi arány értékébe beleszámít.



tervezett szabályozási terv részlet



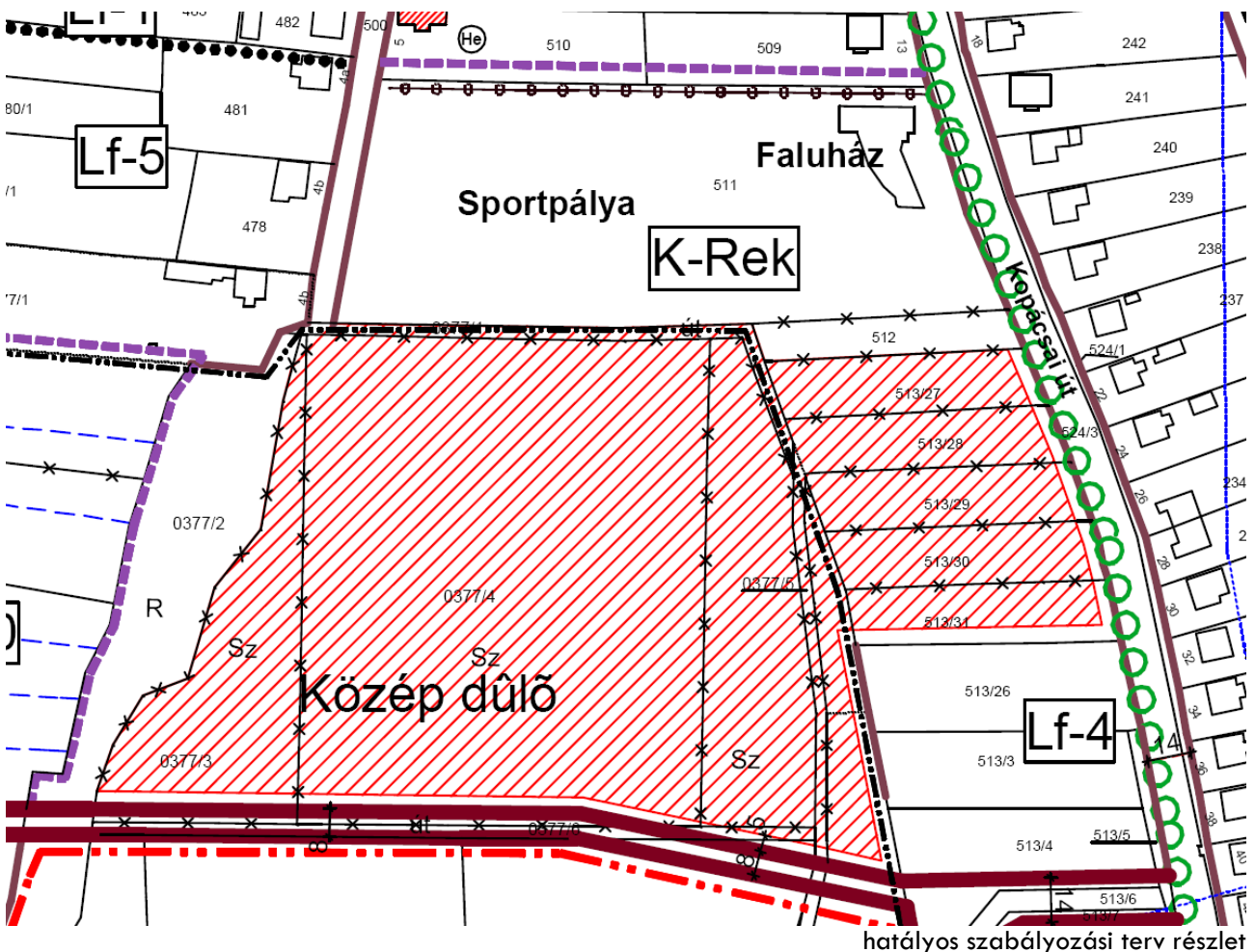
tervezett településszerkezeti terv részlet

## 2.1.2. az 511 hrsz.-ú területre vonatkozóan az oldalkert szabályának felülvizsgálata

### tervezési program

Az Önkormányzat a Faluház bővítését határozta el annak érdekében, hogy a községi önkormányzat dolgozói számára az épületben elegendő hely álljon rendelkezésre. Az önkormányzati hivatal egykori épületének (Kopácsai út 53.) felújítása, korszerűsítése olyan anyagi terhet jelentene az önkormányzatnak, amit nem fog tudni finanszírozni. A régi épület felújítása helyett a 2006- ban épült Faluház északi irányú bővítését határozták el, ahol 2 új iroda kaphatna helyet az utcáfronton és egy irattár. Az épület bővítésének lehetőségét meg kell teremteni, így ehhez az építési helyre vonatkozó szabályok, előírások módosítása szükséges.

### jelenlegi szabályozás



Az 511 hrsz.-ú telek a hatályos szabályozási terv (SZ-02/1a jelű tervlap) szerint K-Rek jelű különleges rekreációs terület övezetként szabályozott. (Ilyen övezet a településen nincs máshol.) A hatályos helyi építési szabályzat és szabályozási terv alapján a különleges rekreációs területre az alábbi szabályok vonatkoznak:

**15. §.**  
**Különleges területek**  
**egyres építési övezeteire vonatkozó előírások**  
 (a szabályozási tervlap szerint)

...

(2) **K – Rek rekreációs terület** Az építési övezetben csak sport- és szabadidős tevékenységet szolgáló építmények és azokat kiszolgáló vendéglátó épületek és építmények helyezhetők el jellemzően szabadon álló beépítéssel:

- vendéglátás,
- szálláshely szolgáltatás,
- ismeretterjesztés, művelődés, kultúra
- sport, testedzés,
- üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás.
- helyi kereskedelem

a) A kialakítható legkisebb telekméret 3000m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.

c) Építménymagasság maximum 7,5m.

d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20%,

e) A minimális zöldfelületi borítottság 50%.

f) Az előkert minimum 5m, oldalkert minimum 5m, hátsókert minimum 10m legyen.

g) A gépkocsi tárolását telken belül, parkolóval vagy terepszint alatt elhelyezett teremgarázzsal lehet megoldani.

A 2006-ban készült szabályozási terven a Faluház épülete már szerepelt az alaptérképen, azonban a Faluház épülettől nyugatra lévő épületet a térkép nem tartalmazta. A szabályozási terv ezt az oldalhatáron álló épületet nem vette figyelembe. A helyi építési szabályzat a beépítési módot *szabadon állóként* szabályozza, mely nem felel meg a jelenleg kialakult állapotnak. Szabadon álló beépítési mód esetén a helyi építési szabályzat szerinti minimum 5 méteres oldalkertet a telek északi és déli részén is el kellene hagyni.



Faluház és az oldalkertben álló melléképület

A telek északi részét beültetési kötelezettség is érinti a szabályozási tervlap szerint. A jelölés a meglévő melléképületen keresztül került jelölésre. A telek északi része a focipálya mentén pedig egy használt terület, amit a meccsek alkalmával a nézők elfoglalnak. Megállapítható, hogy a beültetési kötelezettség jelölés a helyszín ismerete nélkül került meghatározásra korábban.



511 hrsz.-ú terület északi része (nyugati irányból fotózva), ahol a beültetési kötelezettség jelölt

A K-Rek övezet a szabályozási terv szerint nem csak a faluház telke, hanem tőle délre lévő 512 hrsz.-ú út, valamint a többi telek is az út mentén, illetve délre a művelt szántók. A szabályozási terv építési helyet jelöl az övezetben, de az 511 és az 512 hrsz.-ú telkeken nem. Így a jelenlegi szabályozás értelmében ezeken a telken épület nem helyezhető el, ugyanis az építési helyet övezetre vonatkozóan kell megállapítani. Az 512 hrsz.-ú út telkét is a K-Rek övezetbe sorolja a szabályozási terv. A telekhatárokon megszüntető jelek vannak, ami feltételezi a telkek összevonásának szándékát, egy nagy telek kialakítását. Az építési hely oldalhatáron álló beépítési mód alapján került jelölésre.



érintett terület az ortofotón



A településszerkezeti terv az 512 hrsz.-ú területet közlekedési területként szabályozza a szabályozási tervvel ellentétben.

hatályos településszerkezeti terv részlet

### tervezett módosítás

A tervezési programban szereplő oldalkert mértékének módosítását a szabályozási terven jelölt építési hellyel javasoljuk megvalósítani. A hatályos szabályozási terv értelmében a telken jelenleg épületet elhelyezni nem lehet, mivel az építési helyet tömbre kell értelmezni. Az építési helyet a Faluház és a tőle nyugatra lévő meglévő épület pozíciója és a tervezett épületbővítés alapján, valamint a sportpályák figyelembevételével jelöltük ki. Az építési hely jelölés miatt a K-rek rekreációs övezetre vonatkozóan elő-, oldal- és hátsókert mértékére egyéb szabályokat nem szükséges megállapítani, hiszen ezek mértékét az építési hely határozza meg a szabályozási tervben jelöltek alapján. Ezt a helyi építési szabályzat az 5.§ (3) bekezdésben meg is fogalmazza, így annak ismétlése az övezeti előírások között nem szükséges.

#### HÉSZ:

### II. A BÉÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

#### 5.§

#### Építmények elhelyezése

- (1) Az előkertben támfalgarázs abban az esetben helyezhető el, ha:
  - a) az eredeti terep átlagos lejtése - a közterület felőli homlokzatsík és a támfalgarázs hátsó falának külső síkja között - indokoltá teszi és a támfalépítmény terepszint alatti építményként növényzettel fedett tetőkerttel kerül kialakításra, továbbá
  - b) a támfalgarázs kapuinak összes szélessége - szabályozási terv eltérő előírása hiányában - telkenként összesen legfeljebb 6 m.
- (2) A terepszint alatt elhelyezett építményeket, építményrészeket - támfalgarázs kivételével - az építési helyen belül kell elhelyezni.
- (3) **Az elő-, oldal- és hátsókert méretét az egyes építési övezetek állapítják meg. Amennyiben az adott övezetben lévő telken a szabályozási terv ábrázolja az építési helyet, az elő-, oldal- ill. hátsókert méretét az ábrázoltnak megfelelően kell megtartani.**
- (4)
- (5)
- (6) A település belterületén elhelyezhető és felújításra kerülő építményeket a település építési hagyományainak megfelelő megjelenéssel és a környezetükkel összhangban kell kialakítani.
- (7) A héjalás anyaga nem lehet azbesztcement hullámlemez.
- (8)

A szabályzat szerint az övezetben a beépítési mód jellemzően szabadon álló, melyet javasolunk oldalhatáron állóra módosítani a jelenlegi telekállapotnak megfelelően.

Javasoljuk törölni a szabályozási tervről a beültetési kötelezettséget.

A helyi építési szabályzat szerint az övezetben elhelyezhető funkciók, rendeltetések nem tartalmazzák az igazgatási funkciót. Javasoljuk kiegészíteni ezzel az övezet előírásait.

Az övezetre vonatkozó szabályokat az alábbiak szerint javasoljuk módosítani a helyi építési szabályzatban:

## HÉSZ

### 15.§

(2) **K – Rek rekreációs terület** Az építési övezetben csak sport- és szabadidős tevékenységet szolgáló építmények és azokat kiszolgáló vendéglátó épületek és építmények helyezhetők el **jellemzően szabadon oldalhatáron** álló beépítéssel. **Az építési övezetben elhelyezhetők még az alábbi funkciók:**

- vendéglátás,
- szálláshely szolgáltatás,
- ismeretterjesztés, művelődés, kultúra
- sport, testedzés,
- üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás.
- helyi kereskedelem
- **igazgatási, iroda.**

a) A kialakítható legkisebb telekméret 3000m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.

c) Építménymagasság maximum 7,5m.

d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20%,

e) A minimális zöldfelületi borítottság 50%.

f) **Az előkert minimum 5m, oldalkert minimum 5m, hátsókert minimum 10m legyen.**

g) A gépkocsi tárolását telken belül, parkolóval vagy terepszint alatt elhelyezett teremgarázzsal lehet megoldani.

A Faluház épülete melletti meglévő épület ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését az Önkormányzat elindítja.

A beültetési kötelezettség jelölésre vonatkozóan a helyi építési szabályzat előírásokat határoz meg a 42.§-ban. Az alábbiak szerint javasoljuk módosítani a helyi építési szabályzatot:

## 42.§

### Településrendezési kötelezések

(1) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők:

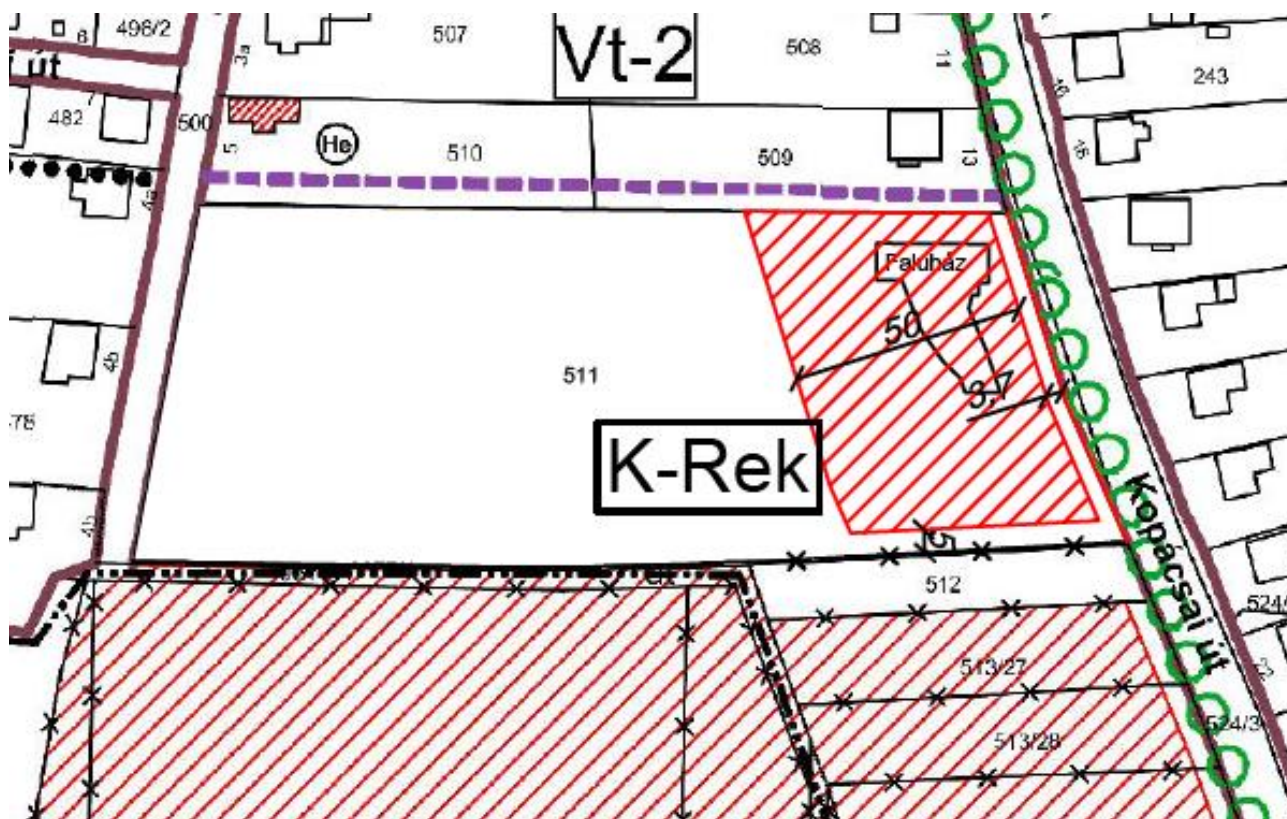
- 0371/2; 5/6; 5/8 hrsz. major területe
- 2, 3/1 hrsz. fűrészüzem területe
- 184/3 hrsz. gazdasági terület (Barabásszeg)
- ~~511 hrsz. a sportpálya körül~~
- ~~416/5 hrsz.-ú terület~~

(2) A beültetési kötelezettségű területeket a szabályozási tervlap ábrázolja. A kötelezően telepített zöldsávokba őshonos fafajok felhasználásával, 5m-es tőtávolsággal és 5m-es sortávolsággal védőfásítás telepítendő.

(3) A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt védőzöldsávot a telek tulajdonosa saját költségén legkésőbb a használatba vételi engedély megkéréséig köteles telepíteni.

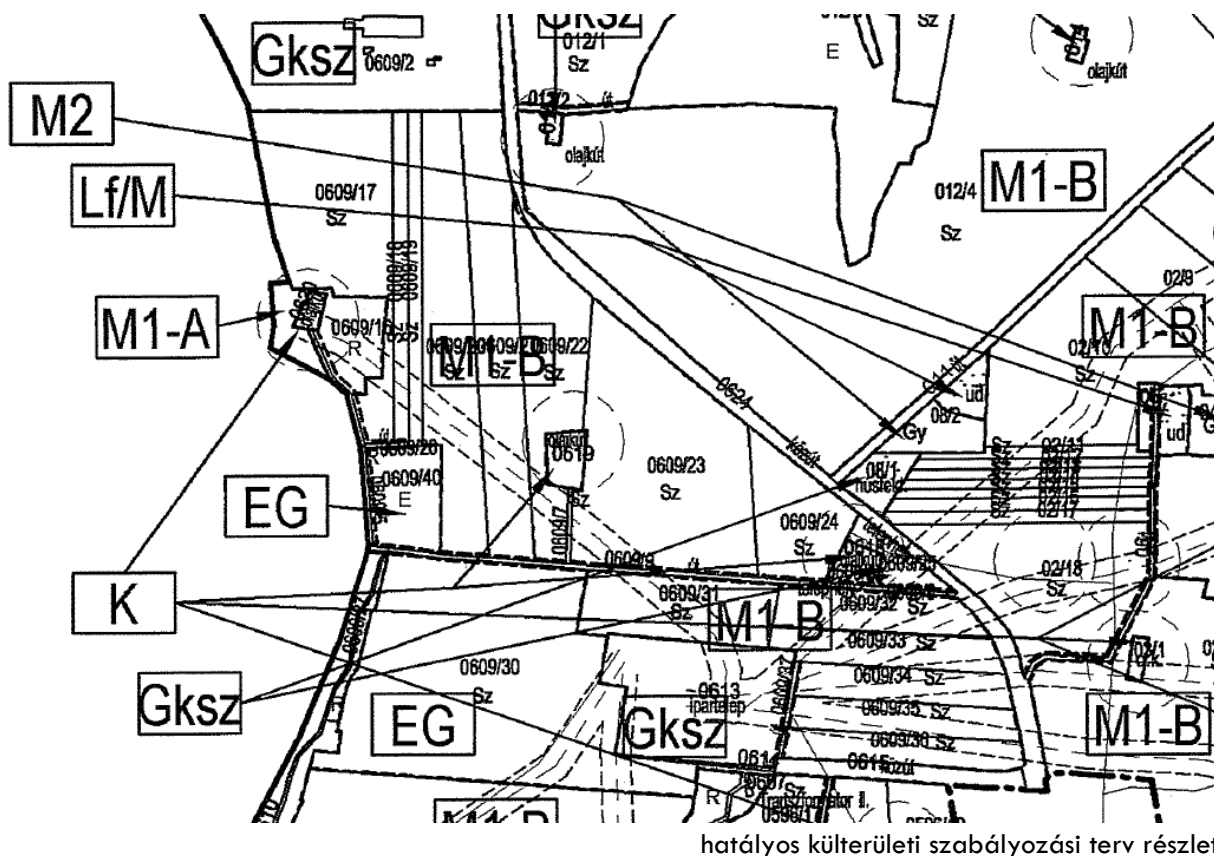
(4) A használatba vételi engedély kiadásának feltétele a beültetési kötelezettséggel jelölt területen a növényzet eltelepítése.

- (5) A szabályozási terven beültetési kötelezettséggel jelölt védőzöldsáv területe a minimális zöldfelületi arány értékébe beleszámít.



tervezett szabályozási terv részlet





A hatályos helyi építési szabályzat a Gksz-3 jelű kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezetre az alábbiakat fogalmazza meg:

### 13. §

#### Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató területre vonatkozó általános előírások

- (1) A gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeti tagolását a szabályozási tervlap tünteti fel.
- (2) A **Gksz** jelű **gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület** nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Ezen kívül elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával: szolgálati lakások, igazgatási és irodaépületek, sportépítmény, szociális épület.

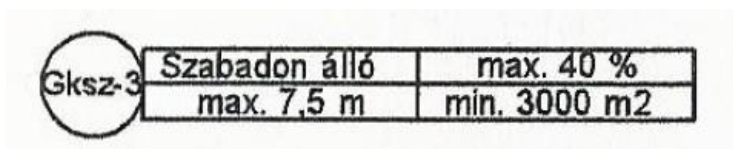
### 14. §

#### Gksz jelű gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások (a szabályozási tervlap szerint)

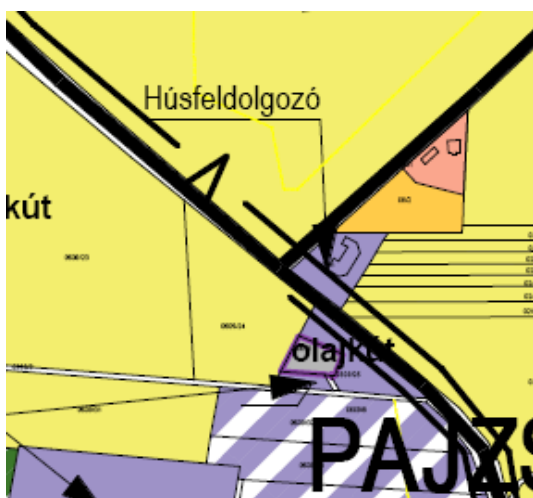
- (3) A **Gksz-3** jelű **gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató terület**, a külterületen lévő gazdasági területekre.
  - a) A kialakítható legkisebb telekméret 1500 m<sup>2</sup>.
  - b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása nem engedélyezhető.
  - c) Maximum 7,5 m-es építménymagasságú épületek szabadonálló beépítéssel építhetők. Az alkalmazott technológia által megkívánt esetekben az építménymagasság elérheti a 10,0 métert.
  - d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 60%.
  - e) A minimális zöldfelületi borítottság 20%.
  - f) Az előkert minimális mérete 5,0 m, az oldalkert legkisebb mérete kialakult állapot szerint tartható vagy 2,0 m a hátsókert minimum 6,0 m legyen.
  - g) A 0609/32; 0609/33; 0609/34; 0609/35; 0609/36; 0609/37; 0613 hrsz-ú ingatlanok esetében a szabályozás csak abban az esetben veendő figyelembe, ha a MOL Rt. felhagy

tevékenységével. A területre konkrét szabályozási tervet is csak ekkor, ennek ismeretében lehet készíteni.

A belterületi szabályozási tervlapokon a jelmagyarázatban jelölésre kerültek a szabályozási tervlapon szereplő építési övezetek övezeti pecsétjei. Az övezeti pecsétek sok esetben más paramétereket tartalmaznak, mint a helyi építési szabályzatban megfogalmazott előírások. Ilyen ellentmondás áll fenn a Gksz-3 jelű övezetre vonatkozóan is. A szabályozási tervlapon szereplő övezeti pecsét az alábbi:



Nincs szinkronban a beépítettség mértéke, valamint a kialakítható legkisebb telek méret sem.



hatályos településszerkezeti terv részlet

### tervezett módosítás

A tervezett módosítás során a 08/1 hrsz.-ú telket Lf/M jelű falusias lakóövezetbe javasoljuk sorolni, ahogy a többi, külterületen lévő, mezőgazdasági telkek közé beékelődött lakótelek esetében is gyakorlat. A helyi építési szabályzat az övezetek előírásainál sok esetben meghatározza az övezetek előfordulásának helyét is, ennek az övezetnek az esetében helytelenül. Ezt a megfogalmazást javasoljuk törölni a hész szövegéből. Az Lf/M jelű övezetek nem csak Kislengyel és Pajzsszeg között vannak.

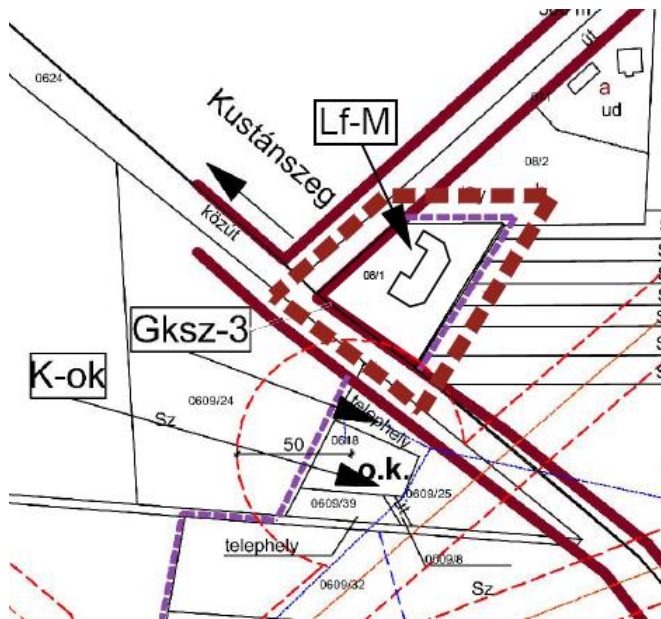
### 8. §

A falusias lakóterület egyes építési övezeteire vonatkozó előírások  
(a szabályozási tervlap szerint)

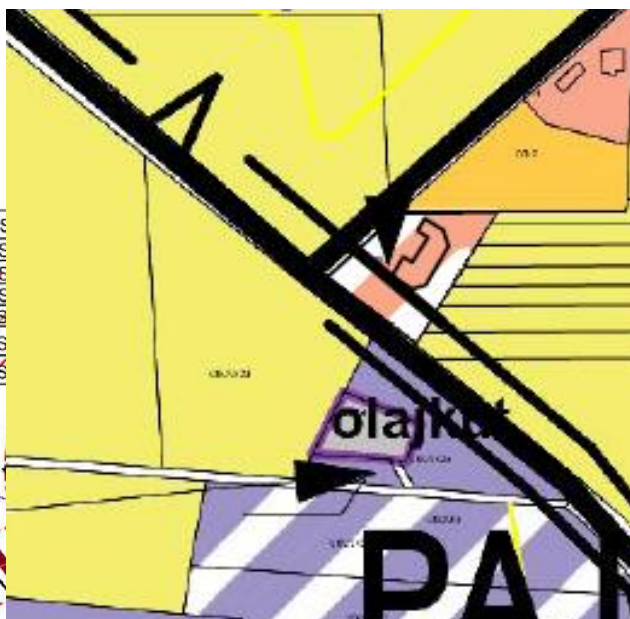
...

(12) A **Lf/M** jelű mezőgazdasági területbe ékelődött falusias lakóterület ~~Kislengyel és Pajzsszeg között~~.

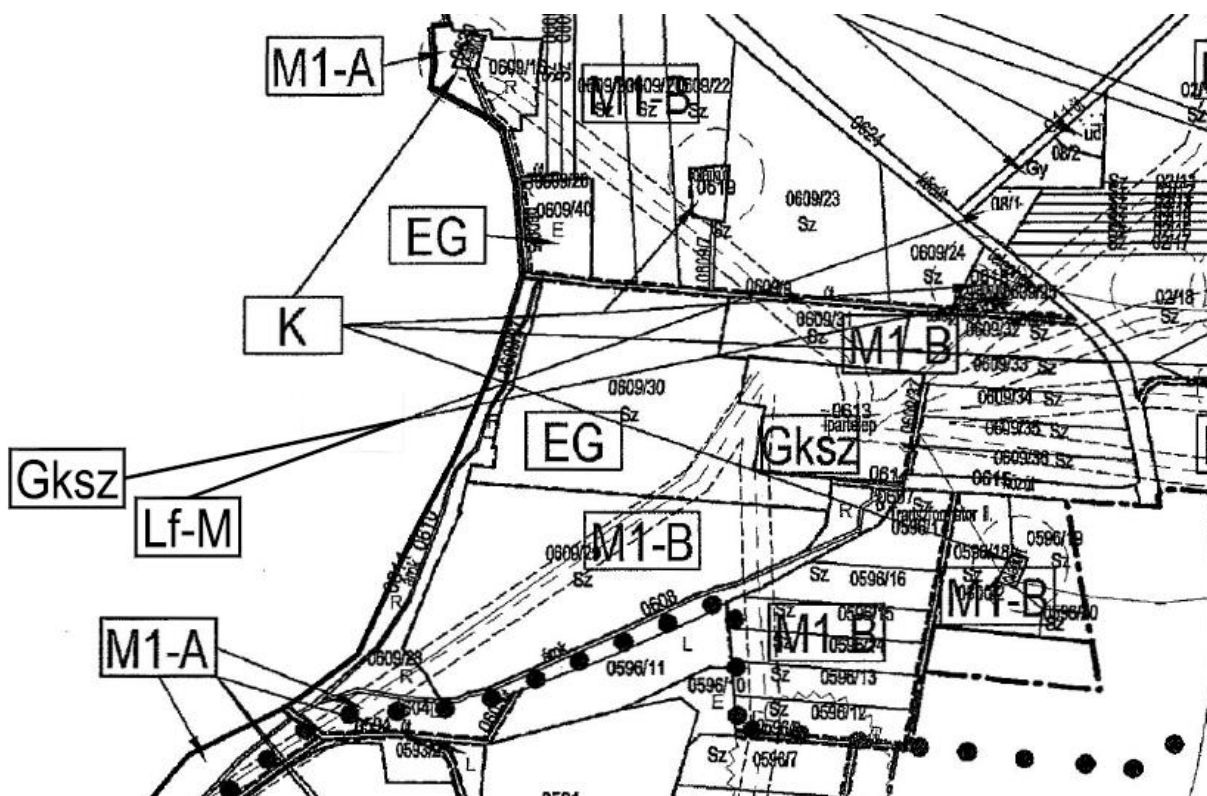
- a) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>.
- b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása engedélyezhető.
- c) Maximum kétlakásos, maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 14.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál.
- d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30%,
- e) a minimális zöldfelületi borítottság 40%.
- f) Az előkert legkisebb mérete kialakult állapot szerint tartható vagy 2,0 m, az oldalkert legkisebb mérete kialakult állapot szerint tartható vagy 4,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.



tervezett belterületi szabályozási terv részlet



tervezett szerkezeti terv részlet



tervezett külterületi szabályozási terv részlet

## 2.2. a településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek ismertetése

### Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervével, illetve Zala Megye Területrendezési tervével való összhang vizsgálata

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2019. március 15.-től lépett hatályba. A törvény hatályon kívül helyezi az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvényt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvényt, illetve a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvényt, a továbbiakban a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvényben kerülnek meghatározásra a vonatkozó előírások.

Becsvölgye nem tartozik kiemelt térség területéhez, így a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény második részében meghatározott, Országos Területrendezési Terv előírásai vonatkoznak a településre az összhang vizsgálata során.

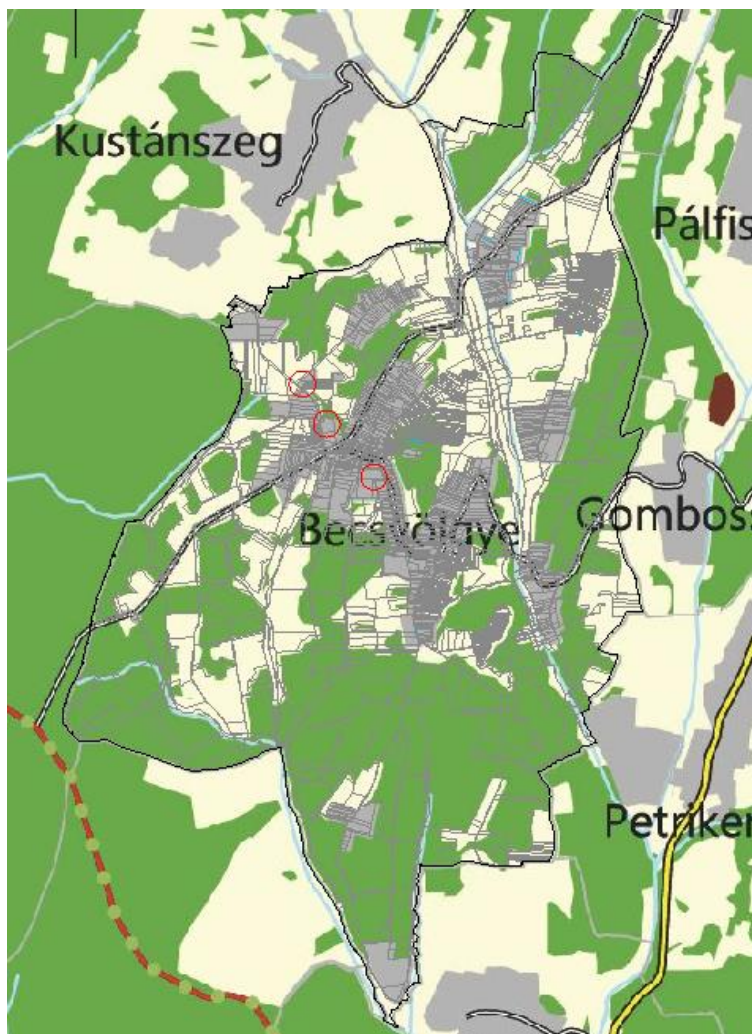
Figyelembe kell venni továbbá a Zala Megye Területrendezési Tervét (a továbbiakban megyei terv) melyet a Zala Megyei Közgyűlés a 8/2019. (IX.27.) számú rendeletével fogadott el, mely 2019. október 15.-én lépett hatályba.

### Infrastruktúra hálózat az országos és a megyei szerkezeti terv alapján

Az országos szerkezeti terv által kijelölt országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok – nem érintik Becsvölgye települést.



Ország Szerkezeti Terve



Zala Megye szerkezeti terve jelöli a következő infrastrukturális elemeket a község területére:

- Mellékút (meglévő)



Zala Megye Szerkezeti Terve

A megye szerkezeti tervén jelölt műszaki infrastruktúra elem, a mellékút a 2. módosítási pontot érinti, a Faluház telke az út mentén helyezkedik el.

### Térségi területfelhasználás a megye szerkezeti terve alapján

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a törvény az alábbiakat fogalmazza meg:

#### **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény**

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

- a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;
- c) a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület,, továbbá különleges

- hónvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;
- e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési övezetbe kell sorolni.

A tervezett módosítások, a települési térség területén belül helyezkednek el minden esetben és azzal szinkronban vannak, hiszen a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető. .

### **Övezetek az országos és a megyei terv alapján**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény 19.§ (1) bekezdés tartalmazza az országos övezeteket az alábbiak szerint:

- 19. § (1)** Az országos övezetek a következők:
1. ökológiai hálózat magterületének övezete,
  2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
  3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
  4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
  5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
  6. erdők övezete,
  7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
  8. tájképvédelmi terület övezete,
  9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
  10. vízminőség-védelmi terület övezete,
  11. nagyvízi meder övezete,
  12. VTT-tározók övezete,
  13. honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A 19.§ (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

- (4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A fenti bekezdésben meghatározott miniszteri rendelet a 2019. június 22.-én hatályba lépett 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, mely a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítéséről szól. A rendeletben kerültek meghatározásra a törvényben nem szereplő övezeti előírások, lehatárolások.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 19.§-ban határozza meg a megyei övezeteket az alábbiak szerint, továbbá azt, hogy az azokra vonatkozó szabályokat mi alapján kell alkalmazni:

- (3) A megyei övezetek a következők:
1. ásványi nyersanyagvagyon övezete,
  2. rendszeresen belvízjárta terület övezete,
  3. tanyás területek övezete,
  4. földtani veszélyforrás terület övezete,
  5. egyedileg meghatározott megyei övezet.
- (4) Az (1) bekezdés 5., 7., 8. és 10-12. pontjaiban meghatározott országos övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

(5) A (3) bekezdés 1-4. pontjaiban meghatározott megyei övezetek övezeti szabályait a területrendezésért felelős miniszter (4) bekezdésben meghatározott rendelete, az övezetek területi lehatárolását a megyei területrendezési terv állapítja meg.

Az országos törvény alapján a megyei terv az ásványi nyersanyagvagyon, rendszeresen belvízjárta terület, tanyás területek, földtani veszélyforrás terület övezeteinek területi lehatárolását tartalmazza, arra előírásokat a területrendezésért felelős miniszter állapít meg. A megyei tervek hatásköre az egyedileg meghatározott megyei övezetek lehatárolására és előírásainak megfogalmazására terjed ki, melyet a területrendezésért felelős miniszter hagy jóvá.

A 2019. október 15-én hatályba lépő Zala Megyei Területrendezési Terv szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 8/2019. (IX. 27.) rendelet 4. § meghatározza a megyei tervben pontosításra vagy kijelölésre kerülő övezeteket, melyek a következők:

4. § (1) A megye Térségi Övezeteinek területét M=1:100.000 méretarányban a rendelet 3.1.-3.16. mellékletei tartalmazzák az alábbiak szerint

Az országos övezetek a következők:

- 3.1. Ökológiai hálózat magterületének övezete,
- 3.2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- 3.3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete,
- 3.4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- 3.6. Erdők övezete,
- 3.7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- 3.8. Tájképvédelmi terület övezete,
- 3.9. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,
- 3.10. vízminőség-védelmi terület övezete,
- 3.11. Nagyvízi meder övezete,
- 3.12. Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

A megyei övezetek a következők:

- 3.13. Ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- 3.14. Földtani veszélyforrás terület övezete,

Egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- 3.15. Gazdaságfejlesztési és innovációs övezet,
- 3.16. Kiemelt turisztikai övezet.

(2) Az egyes települések 3.1.-3.16. mellékletek szerinti övezetekkel való érintettségét a rendelet 1. függeléke tartalmazza.

Az országos övezetek közül az alábbiak érintik a tervezési területeket:

- tájképvédelmi terület övezete
- vízminőség-védelmi terület övezete

A megyei övezetek közül az alábbi övezetek érintik a tervezési területet:

- földtani veszélyforrás terület övezete

### **Tájképvédelmi terület övezete**

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.§-a az alábbiakat fogalmazza meg a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozóan:

#### 4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

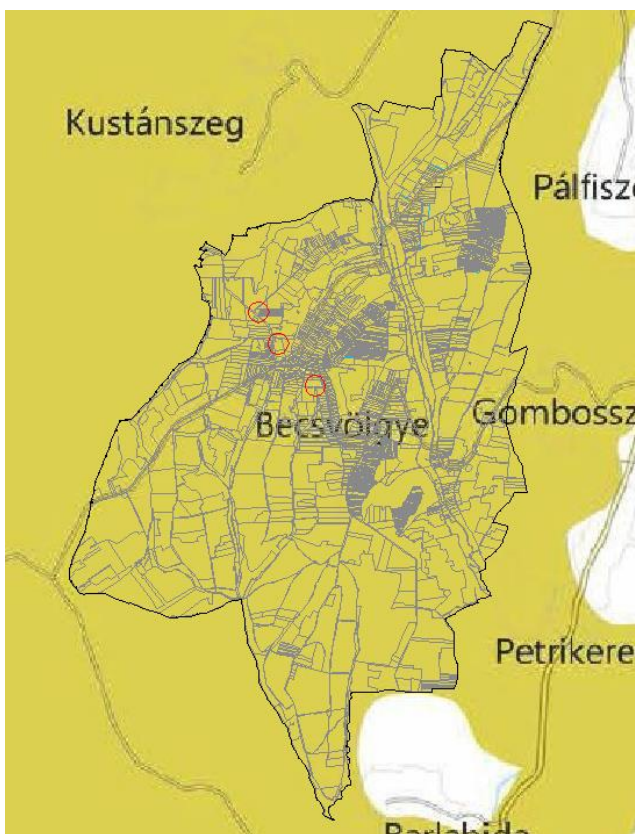
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell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

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

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

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

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



A tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítási pontok területét.

A 9/2019. Kormányrendelet 4.§ (2) bekezdés a) pontjában előírtak a településrendezési tervvel megvalósultak, azonban a településkép védelméről szóló rendeletét ez idáig nem alkotta meg az Önkormányzat.

Településképi követelmények egyelőre a helyi építési szabályzatban vannak (Hész 5.§ (6), (7) általánosan, és a 36.§ (5), (6) bekezdések a védett településszerkezet területére vonatkozóan).

tájképvédelmi terület övezete a tervezési területekkel

Zala Megye területrendezési tervének határozatában megfogalmazták az egyes övezetekre vonatkozó ajánlásokat, így a tájképvédelmi területre is az alábbiak szerint:

A megyei területrendezési tervben foglaltak érvényre jutását elősegítő intézkedések és szabályozási ajánlások.

39/2019.(IX.26.) KH számú határozat

## VI. Az övezetekre vonatkozó ajánlások

1. A tájképvédelmi terület övezetével érintett területeken érvényt kell szerezni a következő ajánlásoknak:

...

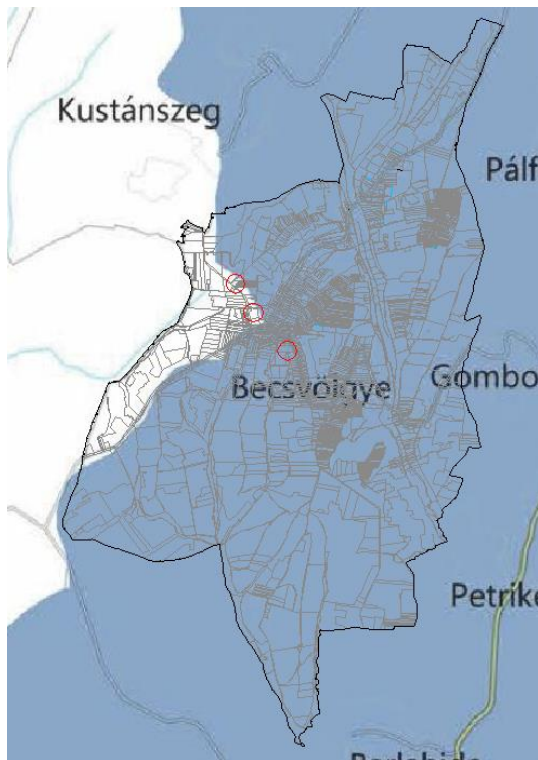
- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
- új épület vagy építmény elhelyezése csak tájba illesztést igazoló dokumentációval alátámasztott módon tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- csarnok jellegű épület és reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem javasolható, a település helyi településképvédelmi rendeletében rendelkezni kell a meglévő tájékoztató táblák, köztárgyak, hirdetőberendezések lebontásáról, újak elhelyezésének feltételeiről.

...

**7. A települések beépítésre szánt területén a településképp és a tájkarakter védelme érdekében csarnok jellegű épület építése - látványtervvel igazoltan - tájba illesztve, illetve növényzettel takartan javasolható.**

A határozat kimondja a 7. pontban, csarnok jellegű épület építése esetén a tájba illesztésre figyelmet kell fordítani, az épületet növényzettel takartan kell kialakítani. A határozat ajánlásaival összhangban beültetési kötelezettségű terület kerül jelölésre a fedett futtató építmény telkének északi és déli oldalán, melyek a területet feltáró utca irányából látványvédelmet fognak biztosítani. A tervezett szabályozással a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásokkal szinkronban van a tervezett módosítás.

### Vízminőség-védelmi terület övezete



A vízminőség-védelmi terület övezete szinte a teljes települést érinti, a tervezési területek közül a 2. pontot, mely a Faluház telkén lévő építési hely módosítására irányul.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos településszerkezeti terv nem jelöl vízvédellel érintett területeket, a vízvédellel érintett területeket az új településtervezés készítésekor ki kell jelölni és a rá vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatba meg kell fogalmazni.

vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési területekkel

**Földtani veszélyforrás terület övezete**

A földtani veszélyforrás terület övezete a teljes település érinti, így a tervezési területeket is.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

**11. § (1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A hatályos településrendezési tervekben a potenciálisan mozgás-veszélyes területek nem kerültek lehatárolásra. Ennek pótlását az új településterv készítésekor el kell készíteni.

A tervezett módosítások az előírásokkal szinkronban vannak, hiszen új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre földtani veszélyforrás terület övezetén.

### 2.3. területi mérleg változás

A településrendezési tervek módosítása során változik a településszerkezeti terv, így a település területi mérlege is módosul. Mivel új beépítésre szánt övezet nem kerül kijelölésre, a biológiai aktivitásérték nem módosul. Az egyes módosítási pontok kapcsán a település területi mérlege a következő táblázat szerint változik.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT:

**Beépítésre szánt területek:**

Általános terület-felhasználás	Sajátos terület-felhasználás	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Területnagyság (ha)	Településen belüli területarány (%)
Lakóterületek	falusias	0,5	167,9	7,9
Vegyes területek	településközpont vegyes	0,6	7,5	0,35
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató	0,5	21,9	1,0
Különleges területek	temető	0,1	2,9	0,1
	rekreációs	0,2	5,5	0,3
	olajkutak		5,3	0,25
	szennyvíztisztító		0,29	0,01
<b>összesen</b>			<b>211,29</b>	<b>9,9</b>

**Beépítésre nem szánt területek:**

Általános terület-felhasználás	Sajátos terület-felhasználás	Beépítési arány (%)	Területnagyság (ha)	Településen belüli területarány (%)
Mezőgazdasági területek	általános	3	881,16	41,17
	kertes	3	73,8	3,4
Erdő területek	gazdasági	0,5	858,15	40,1
	egészségügyi, szociális, turisztikai	5	8,3	0,4
Egyéb területek	vízgazdálkodási	-	12,3	0,6
Közlekedési –közmű területek		-	95,0	4,4
<b>összesen</b>			<b>1928,71</b>	<b>90,1</b>

<b>Beépítésre szánt területek</b>	<b>211,29</b>	<b>9,9</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	<b>1928,71</b>	<b>90,1</b>
<b>Összesen:</b>	<b>2140</b>	<b>100</b>

TERVEZETT ÁLLAPOT:

**Beépítésre szánt területek:**

Általános terület-felhasználás	Sajátos terület-felhasználás	Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség	Területnagyság (ha)	Településen belüli területarány (%)
Lakóterületek	falusias	0,5	166,88	7,8
Vegyes területek	településközpont vegyes	0,6	8,79	0,41
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató	0,5	21,63	1,0
Különleges területek	temető	0,1	2,9	0,1
	rekreációs	0,2	5,5	0,3
	olajkútak		5,3	0,25
	szennyvíztisztító		0,29	0,01
<b>összesen</b>			<b>211,29</b>	<b>9,9</b>

**Beépítésre nem szánt területek:**

Általános terület-felhasználás	Sajátos terület-felhasználás	Beépítési arány (%)	Területnagyság (ha)	Településen belüli területarány (%)
Mezőgazdasági területek	általános	3	881,16	41,17
	kertes	3	73,8	3,4
Erdő területek	gazdasági	0,5	858,15	40,1
	egészségügyi, szociális, turisztikai	5	8,3	0,4
Egyéb területek	vízgazdálkodási	-	12,3	0,6
Közlekedési –közmű területek		-	95,0	4,4
<b>összesen</b>			<b>1928,71</b>	<b>90,1</b>
<b>Beépítésre szánt területek</b>			<b>211,29</b>	<b>9,9</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			<b>1928,71</b>	<b>90,1</b>
<b>Összesen:</b>			<b>2140</b>	<b>100</b>

**JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

### **3. HATÁROZATTERVEZET A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁRA**

#### **Becsvölgye község Önkormányzata Képviselő-testületének ../2022. (.....) számú határozata a 70/2006. (VII.27.) határozat módosításáról**

Becsvölgye község Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. elfogadja Becsvölgye község településszerkezeti terv leírásának módosítását az 1. melléklet szerint,
2. elfogadja Becsvölgye község településszerkezeti terv módosítását a 2. melléklet szerint,
3. úgy dönt, hogy jelen határozat a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 43.§ (1) bekezdés c) pontjának megfelelően az elfogadást követő napon lép hatályba,
4. felkéri a Polgármestert az elfogadott dokumentumok 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti nyilvánosságra hozatalára.

**1. melléklet a ...../2022. (.....) számú határozathoz****A településszerkezeti terv módosításának leírása**

Becsvölgye Község Önkormányzatának 70./2006. (VII. 27.) sz. határozata a település szerkezeti tervéről

Becsvölgye Község Önkormányzat képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8.§ (1), illetve 63/C. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. Évi LXXVIII. tv. szerint az alábbi határozatot hozza:

**Jelen határozat Becsvölgye község teljes közigazgatási területére terjed ki.**

**Melléklete a településszerkezeti tervlapok.**

**1.) A településszerkezet fejlesztésének legfontosabb elhatározásai:**

- A település területe (2140 ha) és külterületi határa változatlan marad.
- A település belterülete hosszútávon 138 ha-ról 8,6 ha-ral – azaz 146,6 ha-ra - növekszik.
- A jelenlegi 900 fős népesség növelése érdekében új beépíthető lakóterületek kerüljenek kijelölésre. Az ideális népességszám 1120 fő lenne, mint ahányan 1980-ban éltek a faluban. Ehhez kb. 65-75 új házhelyre van szükség.
- A falu történetileg kialakult szeges szerkezete és karaktere megőrzendő.

**2.) Vegyes területek, intézményfejlesztés:**

- A településnek múltjából adódóan nincs településközpontja. A központi funkciókat ma Pajzsszegen és Barabásszegen találhatjuk, de itt sem egy kompakt területen, hanem a Kopácsai út mentén, több helyszínen lineárisan helyezkednek el. Vegyes területek Pajzsszegen, a Kopácsai út és a Petőfi Sándor utca találkozásánál, **valamint a Virágos utca keleti oldalán** kerültek kijelölésre.
- Barabásszegen a Fő utcában az Idősek Napközi otthona és a bolt közötti terület a vegyes terület. Szintterület-sűrűség: 0,6.
- Területi igényvel fellépő intézményfejlesztés a Faluház melletti területen van, ahol egy tornaterem építése tervezett.

**3.) Lakóterületek:**

- A falu meglévő lakóterületei falusias jellegű lakóterületbe soroltak, szintterület-sűrűség: 0,5.
- ~~Pajzsszegen a Virágos utca keleti oldalán, a telkek megosztásával, tömbfeltárással mintegy 1,4 ha-os területen 8 db nagy (minimum 1500 m<sup>2</sup>-es) lakótelek alakítható ki, oldalhatáron álló beépítéssel. A telkek kialakításához telekalakítási tervet kell készíteni.~~
- Az Arany János utca északi oldalán, a telkek megosztásával, tömbfeltárással mintegy 1,8 ha-os területen 11 db minimum 1000 m<sup>2</sup>-es telkek kialakíthatók. A beépítési mód oldalhatáron álló.
- Az új lakóterületek az Arany János utca keleti végén bekötő úttal közelíthető meg, gyalogos közlekedést azonban az Arany János utca és a Virágos utca kereszteződésével meg kell teremteni.

- e. Az Arany János utca keleti folytatásaként, az utca mindkét oldalán kialakításra kerül 2,2 ha területen, kb. 10 db telek, oldalhatáron álló beépítéssel. A területeket belterületbe kell vonni.
- f. Pajzsszegen a Rózsa utca folytatásaként, a dombgerinceken kialakult településszerkezetet megtartva, a szántóterületek belterületbe vonásával, mintegy 7 ha területen 23 db nagy (minimum 2500 m<sup>2</sup>-es) lakótelek alakíthatók ki. A beépítési mód oldalhatáron álló. A területeket belterületbe kell vonni.
- g. Barabásszegen a Fő utca déli folytatásaként, az utca két oldalán, 5,2 ha-os területen, 18 db minimum 2000 m<sup>2</sup>-es lakótelek alakul ki. Laza, oldalhatáron álló beépítésű falusias lakóterület alakítható ki. A területeket belterületbe kell vonni.
- h. Mindegyik területen a telkek alkalmasak lehetnek esetleg mezőgazdasági raktározásra, kézműipari tevékenység folytatására.

Pajzsszegen a Virágos utca keleti oldalán	14 000 m <sup>2</sup>	k.b. 8 db lakótelek
Pajzsszegen az Arany utca tömbfeltárásaként	18 500 m <sup>2</sup>	k.b. 11 db lakótelek
Pajzsszegen az Arany utca folytatásaként	22 500 m <sup>2</sup>	k.b. 10 db lakótelek
Pajzsszegen a Rózsa utca folytatásaként	70 000 m <sup>2</sup>	k.b. 23 db lakótelek
Barabásszegen a Fő utca Salomfa felőli végén	52 500 m <sup>2</sup>	k.b. 18 db lakótelek
<b>Összesen</b>	<b>177 500 m<sup>2</sup></b>	<b>k.b. 70 db lakótelek</b>
	<b>163 500 m<sup>2</sup></b>	<b>k.b. 62 db lakótelek</b>

#### 4.) Turizmus területei:

- a. **Kislengyelben, a volt malom épülete** ma is rendelkezésre áll az utazók számára. Nemrég újította fel az önkormányzat, és továbbiakban is szálláshelyként kívánják hasznosítani.
- b. **Vörösszegben, a régi iskolaépület és közvetlen környezete** tökéletes helyszín a **lovasturizmus** kialakítására. Jelenleg is foglalkoznak lovakkal, a karám és a lovarda épülete megvan. Amennyiben bővítésre lenne szükség, annak a helyigénye is kielégíthető.
- c. A zalai táj lakóépületeit természetes környezetben láthatjuk **Vargaszegben**, ahol számos szépen karbantartott parasztház áll.
- d. **Salomfától délre** fekvő területen a **Barlahidai életmód-központ**hoz kapcsolódó épületek, üdülőterület került kijelölésre. Szintterület-sűrűség: 0,2.
- e. **Salomfa** kiváló **üdülőterületté** válhat, feltétele az infrastruktúra fejlesztése.

#### 5.) Különleges területek:

- a. A faluház és déli irányú környéke, valamint sportpálya a pihenésnek, szabadidő eltöltésének, sportolásnak a területe. A faluháztól déli irányba fekvő telkekre tornatermet is lehet építeni. A sportpályától délre eső külterületi szántóterületek a további bővítéshez tartjuk fenn tartalékterületként. Besorolásuk: Különleges terület, rekreációs.  
A rekreációs terület kialakításához szükséges magán tulajdonban lévő telkek kisajátítása szükséges a fejlesztést megelőzően.
- b. A Kislengyel, Vargaszeg, Barabásszeg településrészek működő kis temetői a jövőben is temetőként funkcionálnak. Besorolásuk: Különleges terület, temető
- c. A pajzsszegi temető nagysága jelenleg elegendő, a későbbiekben déli irányba bővítendő 5 500 m<sup>2</sup>-rel. A többi temető bővítése nem szükséges, a temetők és kegyeleti parkok területe szintén különleges terület/temető. Szintterület-sűrűség: 0,1.

- d. A szennyvíztisztító területe a Kislengyeli-patak nyugati oldalán található. Besorolása: Különleges szennyvíztisztító terület.

#### **6.) Gazdasági területek:**

- a. A majoroknak (Barabásszeg, Kislengyel) területi fejlesztési igényük nincs.
- b. MOL területeken a MOL-nak nincsenek fejlesztési tervei. A területek besorolása gazdasági/kereskedelmi szolgáltató terület. Amennyiben a MOL ezen a területen felhagy a tevékenységével, a terület nem szennyező gazdasági tevékenységre szolgálhat.
- c. A fűrészüzem és a szemben fekvő terület besorolása gazdasági/kereskedelmi, szolgáltató terület.
- ~~d. A húsfeldolgozó területe Vargaszegnél gazdasági/kereskedelmi, szolgáltató terület. Területi fejlesztési igény nincs.~~
- e. Barabásszegen a belterületen kisebb gazdasági/kereskedelmi, szolgáltató területek kerülnek kijelölésre a lakosságot nem zavaró tevékenységek számára.
- f. Szintterület-sűrűség: 0,5.

#### **7.) Zöldfelületek fejlesztése**

- a. Becsvölgye használaton kívüli kis temetőkertjei (Salomfa, Vörösszeg, Kereseszeg) megőrzendők, kegyeleti parkként. Mint a település múltját idéző, hagyományos arculatához tartozó zöldfelületek távlatban is fenntartandók. Besorolásuk: Zöldfelület, kegyeleti park.
- b. A belterületi zöldfelületek fejlesztéseként, a településkép javítására a település fő utcahálózatán és az új lakóterületek utcáiban minimálisan egyoldali fasor telepítendő. A javasolt ültetési távolság 8-8 méter, a javasolt fafaj gömbkoronájú kőris, valamint korai juhar.

#### **8.) Kertes mezőgazdasági területek:**

- a. A kertes mezőgazdasági területeken a tájhasználatra jellemző, tájképi szempontból fontos szőlőskerti és gyümölcsöskerti művelést meg kell őrizni. A szórvány szelídgesztenye fák ápolásáról különösen gondoskodni kell. A kertek jó karban tartásáról a tulajdonosoknak gondoskodni kell.

#### **8.) Általános mezőgazdasági területek:**

- a. A gyeprét-legelő művelési ágba tartozó mezőgazdasági területek ökológiai értéke kiemelt. A művelési ág nem változtatható, a területek okszerű műveléséről (legeltetés, kaszálás, szénabetakarítás) a tulajdonosoknak (bérlőknek) gondoskodni kell. A szántó és gyepterületeken egyaránt törekedni kell a fenntartható, a korlátozott vegyszerhasználatot igénylő, biogazdálkodáshoz közelítő művelési módok alkalmazására. A felszíni vízelvezetés megoldásával, övárkok kialakításával, rétegvonal menti irányú talajműveléssel meg kell akadályozni a talajeroszión, lemosódást.
- b. A mezőgazdasági területek beerdősülését (településszerkezeti terven jelzett tervezett erdők kivételével) a területek művelésével korlátozni kell.

#### **9.) Erdők:**

- a. Becsvölgye erdőterületei részben vegyes fafaj-összetételű lombos gazdasági erdők. Az erdőket jóváhagyott erdészeti üzemterv szerint kell kezelni. Kerülni kell a tarvágásos fakitermelést, törekedni kell az örök-erdő típusú, környezetkímélő erdőgazdálkodásra.

b. Becsvölgye déli üdülőterületéhez kapcsolódóan egészségügyi – turisztikai erdőterületek kerültek kijelölésre. Ezekben sétautak, pihenőhelyek, esőbeállók létesítendőek a faállomány, növény és állatvilág zavartalan megőrzése, az erdészeti üzemterv szerinti erdőkezelés mellett.

### **10.) Közlekedés fejlesztése:**

Becsvölgye község területén a közlekedésfejlesztés fő céljai:

- ◆ Új utak építése a szegek feltárására:
  1. Kereseszeg feltárására északi irányból Kislengyel, déli irányból Vörösszeg felől a meglévő földút nyomvonalán.
  2. Vargaszeg jelenleg zsáktelepülés, melyet a kustánszegi útról lehet megközelíteni. Ennek feloldására a 7405 sz. összekötőút felé a földút nyomvonalán új út épüljön.
- ◆ Közúti kapcsolat Barlahida felé: Salomfán keresztül
- ◆ Új utcák kiszabályozása a fejlesztési területeken
- ◆ A terek, csomópontok komplex környezetrendezése:
- ◆ Autóbusz-közlekedés fejlesztése: Vargaszeg bevonása az autóbusz-hálózatba

Az utak tervezési osztályba sorolása:

Összekötőút	K.V.B.
7405, 7414	
Külterületi egyéb közút	K.VIII.B.
Kustánszeg felé vezető út	
Belterületi gyűjtőút	B.V.c.C.
az összekötő utak belterületi szakaszai	
Belterületi kiszolgálóút	B.VI.d.C.
az összes többi utca, melyekről ingatlanok közelíthetők meg	
Gyalog és kerékpárút	B.IX. és B.X.

### **11.) Környezet- és természetvédelmi elhatározások:**

- a. A helyi védelemre javasolt, védendő légszárú növényfajokat tartalmazó rét – legelő területek, továbbá a község helyi védelmébe vont egyedi tájértéke („Becsvölgyei tölgy”) megőrzendő. Védelmükre az Önkormányzat kiemelt figyelmet gyakorol.
- b. A talaj – talajvíz és felszíni vizek védelme érdekében szennyvízcsatorna hálózatot kell kiépíteni, a belterületi ingatlanokat arra csatlakoztatni kell. A szennyvízcsatorna hálózat helyi szennyvíztisztító műre csatlakoztatandó.
- c. A szervezett hulladékgyűjtés rendszere a meglévő és tervezett beépítésre szánt területekre egységesen kiterjesztendő. A szelektív hulladékgyűjtés műszaki feltételei megteremtendőek.
- d. A kereskedelmi – szolgáltató területeken csak a lakó és természeti környezetet nem veszélyeztető, környezetkímélő funkciók, üzemek, raktárak telepíthetők és működtethetők.
- e. A meredek, lejtős domboldalak növényzete megőrzendő, az erózió elleni védelem szempontjai a művelésnél elsőrendűen veendőek figyelembe.
- f. Mesterséges tó csak környezetvédelmi engedély és vízjogi engedéllyel rendelkező terv alapján létesíthető.

**12.) Közművek:**

- a. A közművezetékek építésénél/telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- b. A közművezetéseket és közműlétesítményeket közterületen vagy közműterületen kell elhelyezni, azok ágazati előírásai szerinti biztonsági övezetének a helyigényét is köz- vagy közműterületen kell szabályozni, ettől eltérő esetben a közműveknek vagy biztonsági övezetüknek szolgalmi jogi bejegyzéssel kell helyet biztosítani. Szolgalmi joggal terhelt területen mindennemű építési tevékenység csak a kedvezményezett hozzájárulásával engedélyezhető.
- c. Az új beépítésre szánt területeken a közművek kiépítését egységes rendszerben, elő-közművesítéssel kell megoldani.
- d. **Becsvölgye közigazgatási területén** megvalósításra kerülő Barlahidai Életmódközpont beépítés-fejlesztésénél, **össz-közműves** ellátás kell megvalósítani.
- e. A vízellátó hálózat fejlesztése ág-, illetve körvezetékes hálózati rendszerrel történhet a szabványnak megfelelő minimális átmérők – ágvezetéknel NÁ 100 mm, körvezetéknel NÁ 80 mm – figyelembevételével. A közcsőhálózaton 100 m-enként földfeletti tűzcsapokat kell kiépíteni.
- f. Becsvölgye közműves vízellátásban nem részesülő településrészeinek - Kereseszeg, Vörösszeg és Salomfa - vízellátását meg kell oldani.
- g. A belterületeken a szennyvíz szikkasztása ideiglenes jelleggel sem engedhető meg.
- h. Mindenféle házi-kút létesítése engedélyköteles. (Amennyiben a tervezett kút házi vízszükséglet kielégítése céljából készül és a tervezett vízhasználat nem haladja meg az 500 m<sup>3</sup>/év mennyiséget, valamint a talajvíz réteget csapolja meg, akkor az Önkormányzat jegyzője engedélyezi a tevékenységet. Minden egyéb esetben a NYD-VIZÜGYI FELÜGYELET az engedélyező hatóság.)
- i. A csatornázottságnak utol kell érnie a vízellátás színvonalát, ezért ki kell építeni a település szennyvízcsatorna-hálózatát és szennyvíztisztító-telepét. A vízellátásban részesülő ingatlanokat mindenütt be kell kötni a majdani közcsatornába.
- j. A település szennyvízcsatorna-hálózatát gravitációs, és vegyes rendszerben kell kiépíteni. A szennyvízcsatorna megépítése után az érintett fogyasztókat kötelezni kell a csatornahálózatra történő rákötésre, melyet az önkormányzat határoz meg.
- k. A Kislengyeli patak mentén 6-6 m nagyságú kezelési sávot kell biztosítani.
- l. A csapadékvíz-elvezetés biztosítása és a jelenlegi árokrendszer vízszállító-kapacitásának szinten tartása - és szükség esetén növelése - érdekében az árokrendszer karbantartásáról az üzemben tartónak kell gondoskodni, melyet a csőátereszek megfelelő átmérőjű kialakításával kell eszközölni. Az árokhálózatoknál csőátereszként min. 40 cm-es szelvényméretet kell alkalmazni.
- m. A településközpontban a nyílt árokhálózatot zárt, vagy felszínközeli csatornákká kell átépíteni, a közterület funkcionális kihasználhatóságának érdekében.
- n. A település beépített területein átfolyó vízfolyások telekredezését (telekalakítás fenntartási sáv biztosítása céljából) meg kell oldani. A patakok mellett azok fenntartási sávjának kialakíthatósága érdekében területet kell biztosítani.
- o. Az új beépítések villamosenergia-igényének biztosítására fejleszteni kell a közvilágítás, a kis-, és a középfeszültségű hálózatot.
- p. A többlet gázigények kiadását a települési gázhálózat középnyomású rendszere biztosítani tudja. Az új közterületeken középnyomású hálózatot kell kiépíteni.
- q. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. Az új beépítésre szánt területen kerülni kell a légvezetékek kialakítását, a meglévők rekonstrukciója során törekedni kell a vezetékek föld alatti kábelben való elhelyezésére.

- r. Ahol a meglévő vezetékhálózatok föld feletti elhelyezése egyelőre fennmarad, területgazdálkodási szempontból (az utcabútorozási és utca fásítási lehetőség biztosítása érdekében) a hálózatokat lehetőleg közös oszlopsorra kell összevonni.
- s. A csatorna-hálózat kiépítéséig (az új beépítésre szánt területek esetében) a szennyvíztározókból összegyűjtött szennyvizet szippantott szennyvizet kezelő telepre kell szállítani. A szennyvízleürítőt ellenőrzötten kell üzemeltetni.

### **13.) Művi értékvédelem:**

- a. A település közigazgatási területén a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott országos védelem alatt álló ingatlan nem található.
- b. A helyi értékvédelemről az Önkormányzat helyi rendelet alkotásával fog gondoskodni.

## **II. A település területi mérlege**

### **Beépítésre szánt területek:**

<b>Általános terület-felhasználás</b>	<b>Sajátos terület-felhasználás</b>	<b>Megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség</b>	<b>Területnagyság (ha)</b>	<b>Településen belüli területarány (%)</b>
Lakóterületek	falusias	0,5	166,88	7,8
Vegyes területek	településközpont vegyes	0,6	8,79	0,41
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató	0,5	21,63	1,0
Különleges területek	temető	0,1	2,9	0,1
	rekreációs	0,2	5,5	0,3
	olajkútak		5,3	0,25
	szennyvíztisztító		0,29	0,01
<b>összesen</b>			<b>211,29</b>	<b>9,9</b>

### **Beépítésre nem szánt területek:**

<b>Általános terület-felhasználás</b>	<b>Sajátos terület-felhasználás</b>	<b>Beépítési arány (%)</b>	<b>Területnagyság (ha)</b>	<b>Településen belüli területarány (%)</b>
Mezőgazdasági területek	általános	3	881,16	41,17
	kertes	3	73,8	3,4
Erdő területek	gazdasági	0,5	858,15	40,1
	egészségügyi, szociális, turisztikai	5	8,3	0,4

Egyéb területek	vízgazdálkodási	-	12,3	0,6
Közlekedési –közmű területek		-	95,0	4,4
<b>összesen</b>			<b>1928,71</b>	<b>90,1</b>
<b>Beépítésre szánt területek</b>			<b>211,29</b>	<b>9,9</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>			<b>1928,71</b>	<b>90,1</b>
<b>Összesen:</b>			<b>2140</b>	<b>100</b>

### III. Területrendezési tervvel való összhang igazolása:

#### Térségi területfelhasználás a megyei szerkezeti terv alapján

A tervezett módosítások, a települési térség területén belül helyezkednek el minden esetben és azzal szinkronban vannak, hiszen a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

#### Övezetek az országos és a megyei terv alapján

##### Tájképvédelmi terület övezete

A tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítási pontok területét.

A 9/2019. Kormányrendelet 4.§ (2) bekezdés a) pontjában előírtak a településrendezési tervvel megvalósultak, azonban a településképp védelméről szóló rendeletét ez idáig nem alkotta meg az Önkormányzat.

Településképi követelmények egyelőre a helyi építési szabályzatban vannak (Hész 5.§ (6), (7) általánosan, és a 36.§ (5), (6) bekezdések a védett településszerkezet területére vonatkozóan).

A határozat kimondja a 7. pontban, csarnok jellegű épület építése esetén a tájba illesztésre figyelmet kell fordítani, az épületet növényzettel takartan kell kialakítani. A határozat ajánlásaival összhangban beültetési kötelezettségű terület kerül jelölésre a fedett futtató építmény telkének északi és déli oldalán, melyek a területet feltáró utca irányából látványvédelmet fognak biztosítani. A tervezett szabályozással a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírásokkal szinkronban van a tervezett módosítás.

##### Vízminőség-védelmi terület övezete

A vízminőség-védelmi terület övezete szinte a teljes települést érinti, a tervezési területek közül a 2. pontot, mely a Faluház telkén lévő építési hely módosítására irányul.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5 §. (2) bekezdése alapján „a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.”

A hatályos településszerkezeti terv nem jelöl vízvédellel érintett területeket, a vízvédellel érintett területeket az új településtervezés készítésekor ki kell jelölni és a rá vonatkozó szabályokat a helyi építési szabályzatba meg kell fogalmazni.

**Földtani veszélyforrás terület övezete**

A földtani veszélyforrás terület övezete a teljes település érinti, így a tervezési területeket is.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet az övezetre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

**11. § (1)** A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

A hatályos településrendezési tervekben a potenciálisan mozgás-veszélyes területek nem kerültek lehatárolásra. Ennek pótlását az új településterv készítésekor el kell készíteni.

A tervezett módosítások az előírásokkal szinkronban vannak, hiszen új beépítésre szánt övezet nem került kijelölésre földtani veszélyforrás terület övezetén.

# Jelmagyarázat:

## Meglévő:

- Falusias lakóterület
- Vegyes terület: Településközpont
- Gazdasági terület Kereskedelmi, szolgáltató
- Különleges terület Rekreációs
- Temető
- Olajkút
- Zöldterület
- Erdőterület Gazdasági
- Turisztikai
- Mezőgazdasági terület Általános
- Kertes
- Vízgazdálkodási terület

## Tervezett:

- Falusias lakóterület
- Gazdasági terület Kereskedelmi, szolgáltató
- Üdülőterület Üdülőházas
- Különleges terület Rekreációs
- Temető
- Erdőterület Gazdasági
- Turisztikai
- Vízgazdálkodási terület Tó

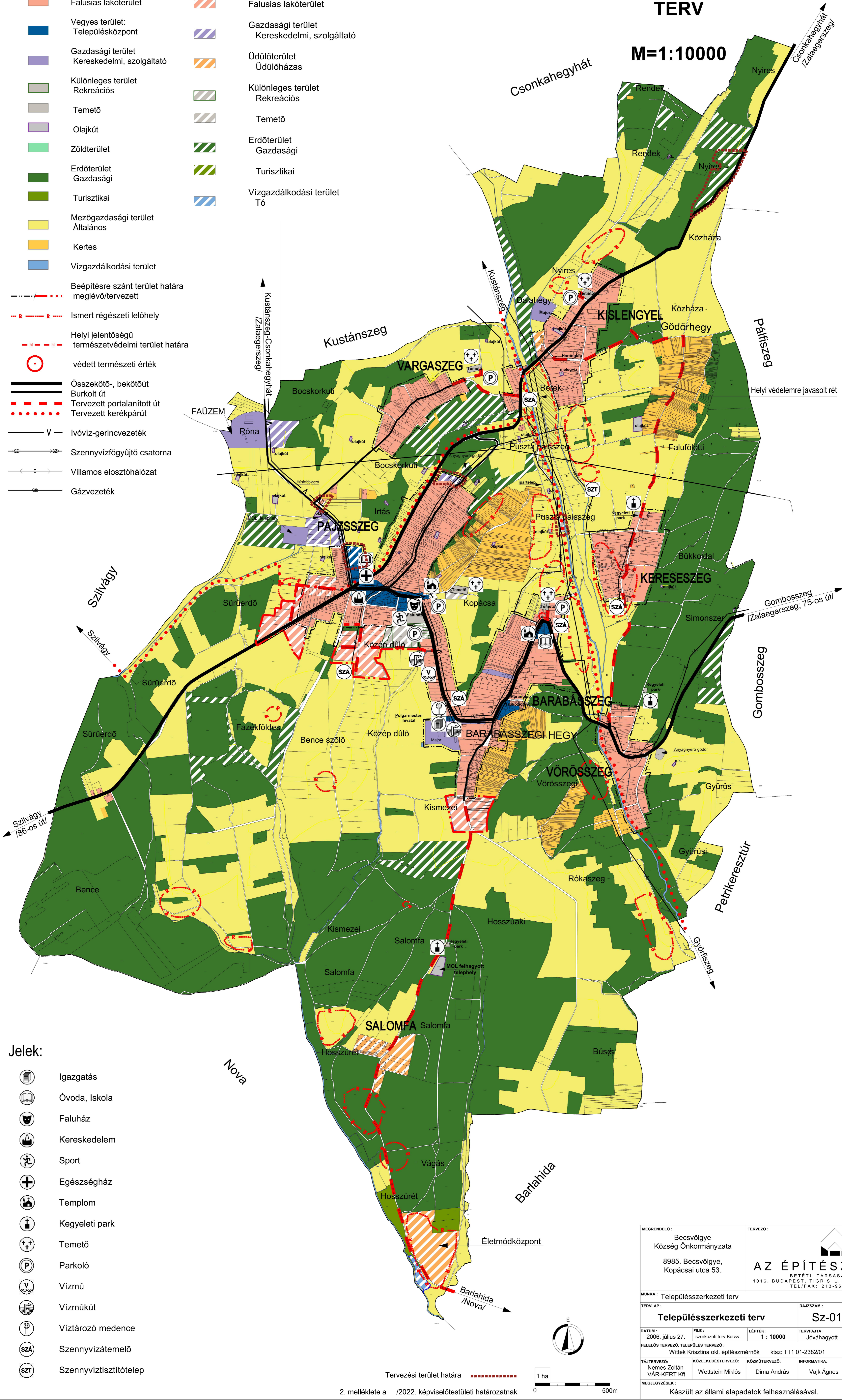
- Beépítésre szánt terület határa meglévő/tervezett
- Ismert régészeti lelőhely
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- védett természeti érték
- Összekötő-, bekötőút
- Burkolt út
- Tervezett portalánított út
- Tervezett kerékpárút
- Ivóvíz-gerincvezeték
- Szennyvízfogyójtó csatorna
- Villamos elosztóhálózat
- Gázvezeték

## Jelek:

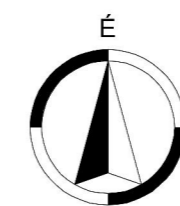
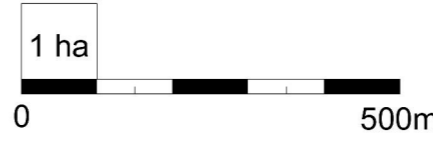
- Igazgatás
- Óvoda, Iskola
- Faluház
- Kereskedelem
- Sport
- Egészségház
- Templom
- Kegyeleti park
- Temető
- Parkoló
- Vízmű
- Vízműkút
- Víztorozó medence
- Szennyvízátelölő
- Szennyvíztisztítótelep

# BECSVÖLGYE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

M=1:10000



Tervezési terület határa 2. melléklete a /2022. képviselőtestületi határozatnak



MEGRENDELŐ: Becsvölgye Község Önkormányzata 8985. Becsvölgye, Kopácsai utca 53.		TERVEZŐ:  BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34 TEL/FAX: 213-9698	
MUNKA: Településszerkezeti terv			
TERV LAP: <b>Településszerkezeti terv</b>		RAJZSZÁM: <b>SZ-01</b>	
DÁTUM: 2006. július 27.	FILE: szerkezeti terv Becsv.	LÉPTÉK: 1 : 10000	TERVFAJTA: Jóváhagyott
FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Wittke Krisztina okl. építésszámőrök ktsz: TT1 01-2382/01			
TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós	KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András	INFORMATIKA: Vajk Agnes
MEGJEGYZÉSEK: Készült az állami alapadatok felhasználásával.			



## 4. RENDELETTERVEZET A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA

**Becsvölgye Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Becsvölgye Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Becsvölgye község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete módosításáról a következőket rendeli el:

### 1.§

A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becsvölgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A rendelet csak az alábbi mellékleteivel együtt érvényes:

a) szöveges mellékletek:

aa) 1. melléklet: Fogalommagyarázat

ab) 2. melléklet: Helyileg védett épített értékek

ac) 3. melléklet: Régészeti területek

ad) 4. melléklet: -

b) rajzi mellékletek:

ba) 5. melléklet: Belterületi szabályozási tervlap M=1:4000

bb) 6. melléklet: Külterületi szabályozási tervlap M=1:10000

### 2.§

A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becsvölgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 8. § (12) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(12) A Lf/M jelű mezőgazdasági területbe ékelődött *falusias lakóterület Kislengyel és Pajzsszeg között.*

a) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása engedélyezhető.

c) Maximum kétlakásos, maximum 6,0 m-es építménymagasságú lakóépületek, illetve az OTÉK 14.§-a szerinti építmények elhelyezésére szolgál.

d) az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 30%,

e) a minimális zöldfelületi borítottság 40%.

f) Az előkert legkisebb mérete kialakult állapot szerint tartható vagy 2,0 m, az oldalkert legkisebb mérete kialakult állapot szerint tartható vagy 4,0 m, hátsókert minimum 6,0 m legyen.

### 3.§

A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becsövölgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 9. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) A **Vt** jelű **településközpont vegyes terület** az OTÉK 16. §-a szerinti építmények - lakófunkció mellett a lakosság ellátását biztosító igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület, szálláshely, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, **lovassport építményei** – elhelyezésére szolgál. Nem zavaró hatású egyéb gazdasági és termelő kertészeti építmény is elhelyezhető az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.

### 4.§

A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becsövölgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 10. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A **Vt-1** jelű **településközpont vegyes terület**, a Virágos utca **intézményei keleti oldalán**.

a) A kialakítható legkisebb telekméret 600 m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.

c) Maximum 6,5 m-es építménymagasságú épületek a kialakult állapot szerinti, oldalhatáron álló beépítéssel építhetők.

d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 80 %.

e) A minimális zöldfelületi borítottság 10 %.

f) Az előkert 5,0 m, az oldalkert minimum 4,0 m, a hátsókert minimum 6,5 m legyen.

### 5.§

A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becsövölgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 15. § (2) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) **K – Rek rekreációs terület** Az építési övezetben csak sport- és szabadidős tevékenységet szolgáló építmények és azokat kiszolgáló vendéglátó épületek és építmények helyezhetők el **jellemzően-szabadon oldalhatáron** álló beépítéssel. **Az építési övezetben elhelyezhetők még az alábbi funkciók:**

- vendéglátás,
- szálláshely szolgáltatás,
- ismeretterjesztés, művelődés, kultúra
- sport, testedzés,
- üzemeltetéshez szükséges szolgálati lakás.
- helyi kereskedelem
- **igazgatási, iroda.**

a) A kialakítható legkisebb telekméret 3000m<sup>2</sup>.

b) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása *nem engedélyezhető*.

c) Építménymagasság maximum 7,5m.

d) Az engedélyezhető legnagyobb beépítettség 20%,

e) A minimális zöldfelületi borítottság 50%.

f) ~~Az előkert minimum 5m, oldalkert minimum 5m, hátsókert minimum 10m legyen.~~

g) A gépkocsi tárolását telken belül, parkolóval vagy terepszint alatt elhelyezett teremgarázzsal lehet megoldani.

## 6.§

A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becs völgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 42. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) Beültetési kötelezettséggel érintett ingatlanok a következők:

- 0371/2; 5/6; 5/8 hrsz. major területe
- 2, 3/1 hrsz. fűrészüzem területe
- 184/3 hrsz. gazdasági terület (Barabásszeg)
- ~~511 hrsz. a sportpálya körül~~
- 416/5 hrsz.-ú terület

## 7. §

(1) A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becs völgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becs völgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

## 8.§

(1) Hatályát veszti a BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becs völgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete 8. § (9) bekezdése.

(2) Hatályát veszti a BECSVÖLGYE KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL című Becs völgye Község Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelete Sz-2/1 szabályozási tervlap melléklete, Sz-2/2 szabályozási tervlap melléklete, Z-1/M szabályozási tervlap melléklete, és Z-1/2 szabályozási tervlap melléklete.

Ez a rendelet 2022. ....-én lép hatályba.

.....  
Dr. Újhelyi Tamara  
jegyző

.....  
Bicsák Richárd  
polgármester

Kihirdetve: 2022.....

.....


Dr. Újhelyi Tamara  
*jegyző*

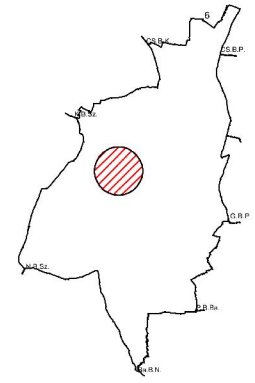
Mellékletek megjelölése:


1. melléklet Becs völgye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (....)  
önkormányzati rendelethez
- "5. melléklet Becs völgye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.)  
önkormányzati rendelethez"

# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV PAJZSSZEG M=1:4000

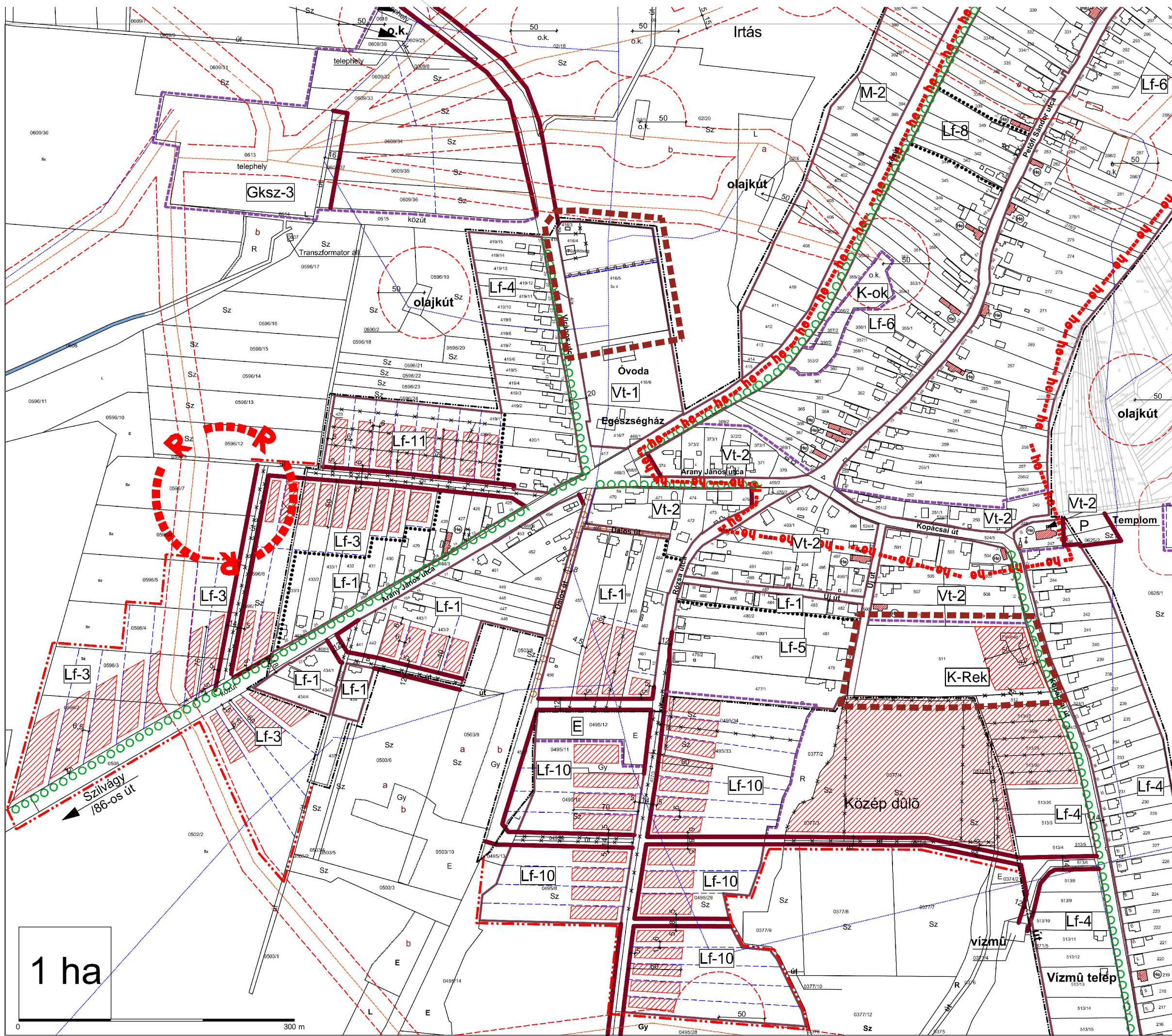
Jelmagyarázat:

-  Meglévő bellerületi határ
-  Tervezett bellerületi határ
-  Tömbhatár
-  Tervezett szabályozási vonal
-  Területfelhasználási egység határa
-  Építési övezet határa
-  Építési hely
-  Védett helyi művi érték
-  Ismert régészeti lelőhely
-  Építési vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Tervezett fasor
-  Gyalogút
-  Vegyeshasználatú gépjárműút
-  Irányadó telekhatár
-  Megszüntetjel
-  Szénhidrogén vezeték
-  Iparvíz vezeték
-  Védőtávolság

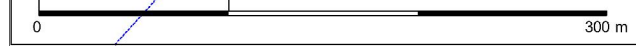


Tervezési terület határa   
1. melléklete a /2022. ( )  
önkormányzati rendeletnek

MEGRENDŐLŐ: Becsvölgye Község Önkormányzata		TERVEZŐ:  <b>AZ ÉPÍTÉSZ</b> BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 3/4 TEL/FAX: 213-9698	
MUNKA: Szabályozási terv		RAJZSZÁM: <b>SZ-02/1a</b>	
TERVLAP:	<b>Szabályozási terv</b>		TERVFAJTA: Jóváhagyott
DÁTUM: 2006. július 27.	FILE: szab barabás	LÉPTÉK: 1 : 4000	TERVFAJTA: Jóváhagyott
FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Wittek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: TT1 01-2382/01			
TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós	KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: Vajk Ágnes
MEGJEGYZÉSEK: Készült az állami alapadatok felhasználásával			




1 ha

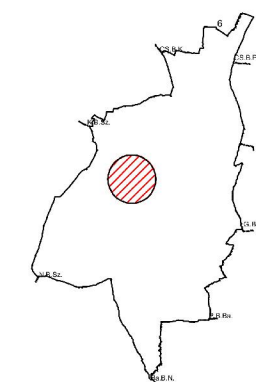



1 ha

# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV PAJZSSZEG M=1:4000

Jelmagyarázat:

-  Meglévő bellerületi határ
-  Tervezett bellerületi határ
-  Tombhatár
-  Tervezett szabályozási vonal
-  Területfelhasználási egység határa
-  Építési övezet határa
-  Építési hely
-  Védett helyi művi érték
-  Ismert régészeti lelőhely
-  Építési vonal
-  Szabályozási szélesség
-  Tervezett fasor
-  Gyalogút
-  Vegyeshasználatú gépjárműút
-  Irányadó telekhatár
-  Megszüntetőjel
-  Szénhidrogén vezeték
-  Iparvíz vezeték
-  Védőtávolság



Tervezési terület határa   
2. melléklete a /2022. ( )  
önkormányzati rendeletnek

MEGRENDŐLŐ:  
Becsvölgye  
Község Önkormányzata  
8985. Becsvölgye,  
Kopácsai utca 53.

TERVEZŐ:  
  
**AZ ÉPÍTÉSZ**  
BETÉTI TÁRSASÁG  
1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34  
TEL/FAX: 213-9698

MUNKA: Szabályozási terv

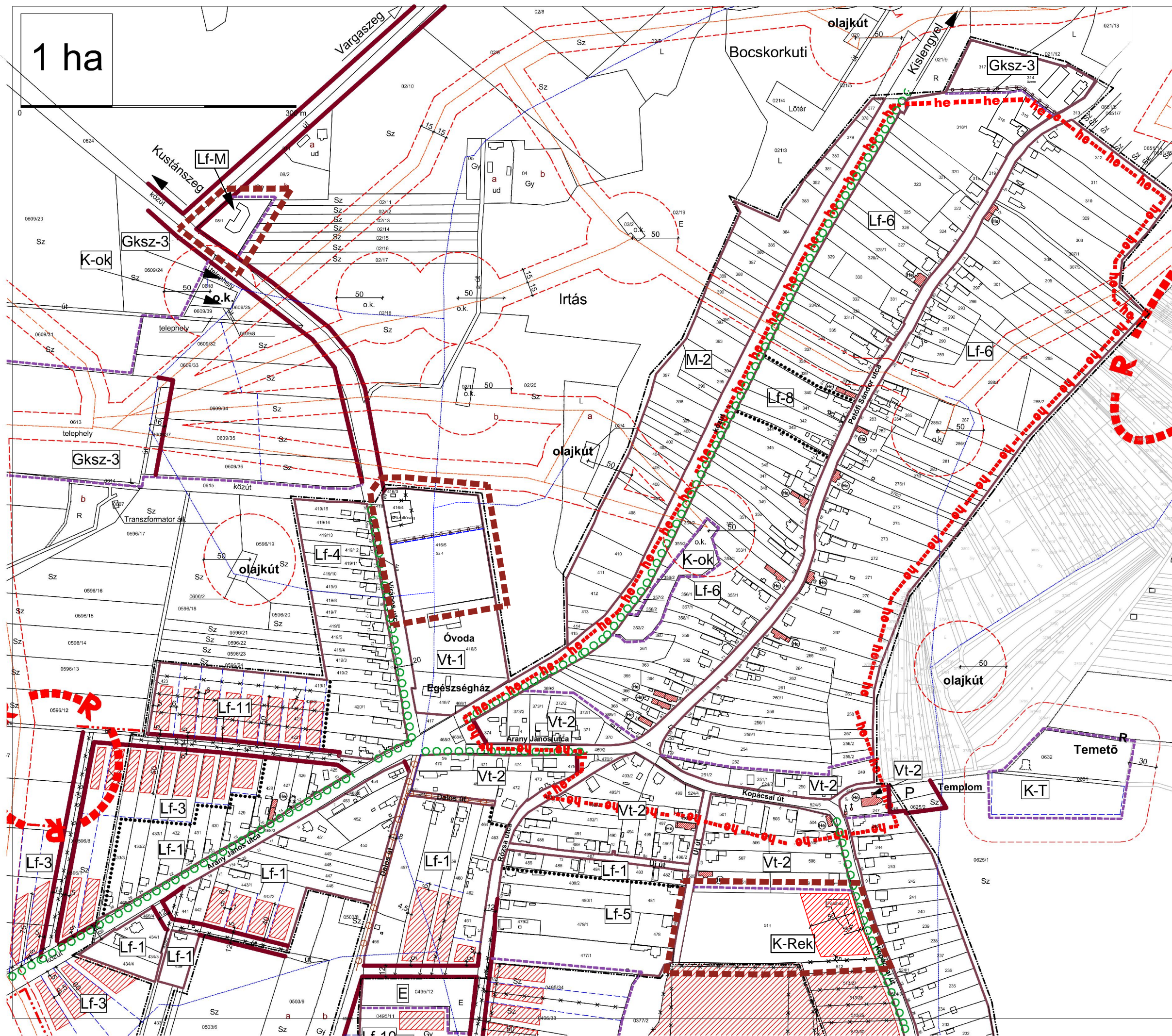
TERVLAPOK: Szabályozási terv RAJZSZÁM: SZ-02/1b

DÁTUM: 2006. július 27. FILE: szab barabás LÉPTÉK: 1 : 4000 TERVFAJTA: Jövőhagyott

FELTÉTELTERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Wíttek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: TT1 01-2382/01

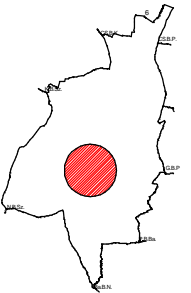
TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András TELEPÜLÉSTERVEZŐ: Vajk Ágnes

MEGJEGYZÉSEK: Készült az állami alapadatok felhasználásával



# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV BARABÁSSZEG M=1:4000

- Jelmagyarázat:
- Lakott terület határa
  - Tervezett lakott terület határa
  - Szabályozási vonal
  - Tömbhatár
  - Területfelhasználási egység határa
  - Építési övezet határa
  - Építési hely
  - Ismert régészeti lelőhely
  - Helyileg védett településszerkezet
  - Tervezett fasor
  - Beültetési kötelezettség
  - Szabályozási szélesség
  - Helyi védelem alatt álló építmény
  - Irányadó telekhatár
  - Megszüntetőjel
  - Szénhidrogén vezeték
  - Iparvíz vezeték
  - Védőtávolság



Lf-1	Jeli. Oldalhatáron álló max. 4.5 m	max. 25 % min. 800 m <sup>2</sup>
Lf-4	Jeli. Oldalhatáron álló max. 6.0 m	max. 20 % min. 1000 m <sup>2</sup>
Lf-5	Jeli. Oldalhatáron álló max. 5.0 m	max. 15 % min. 2000 m <sup>2</sup>
Lf-6	Jeli. Oldalhatáron álló max. 4.5 m	max. 15 % min. 800 m <sup>2</sup>
Lf-10	Oldalhatáron álló max. 5.0 m	max. 15 % min. 2000 m <sup>2</sup>
Vt-2	Jeli. Oldalhatáron álló max. 7.5 m	max. 25 % min. 1000 m <sup>2</sup>
K-T	Szabadon álló	max. 10% min. 3500 m <sup>2</sup>
K-Rek	Szabadon álló max. 7.5 m	max. 20 % min. 3000 m <sup>2</sup>
Gksz-1	Jeli. Szabadon álló max. 5.0 m	max. 15 % min. 1500 m <sup>2</sup>
Gksz-2	Jeli. Szabadon álló max. 6.0 m	max. 20 % min. 3000 m <sup>2</sup>

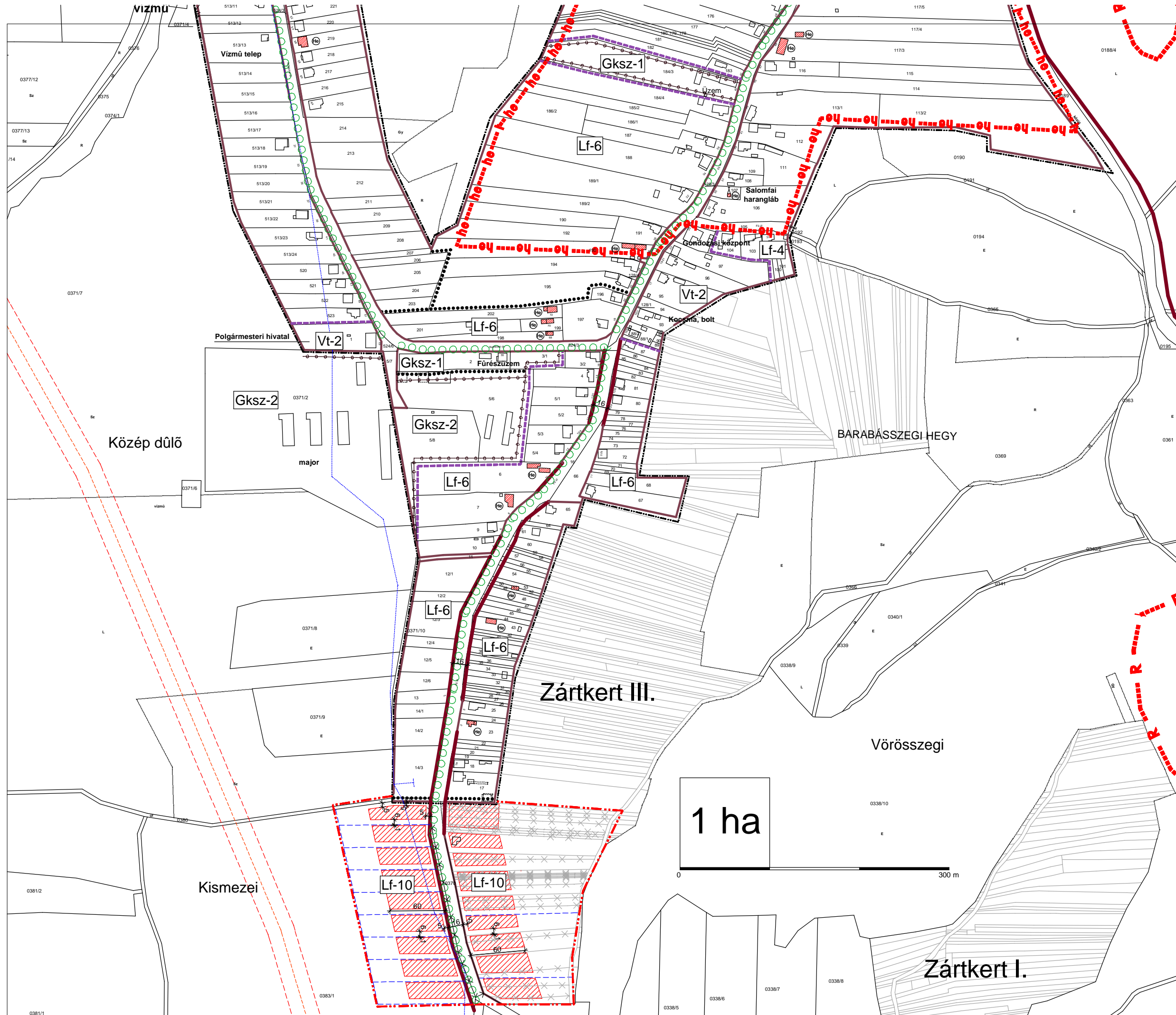
MEGRENDELŐ:  
Bicsvölgye  
Község Önkormányzata  
8985. Bicsvölgye,  
Kopácsai utca 53.

TERVEZŐ:  
  
**AZ ÉPÍTÉSZ**  
BETÉTI TÁRSASÁG  
1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34  
TEL/FAX: 213-9698

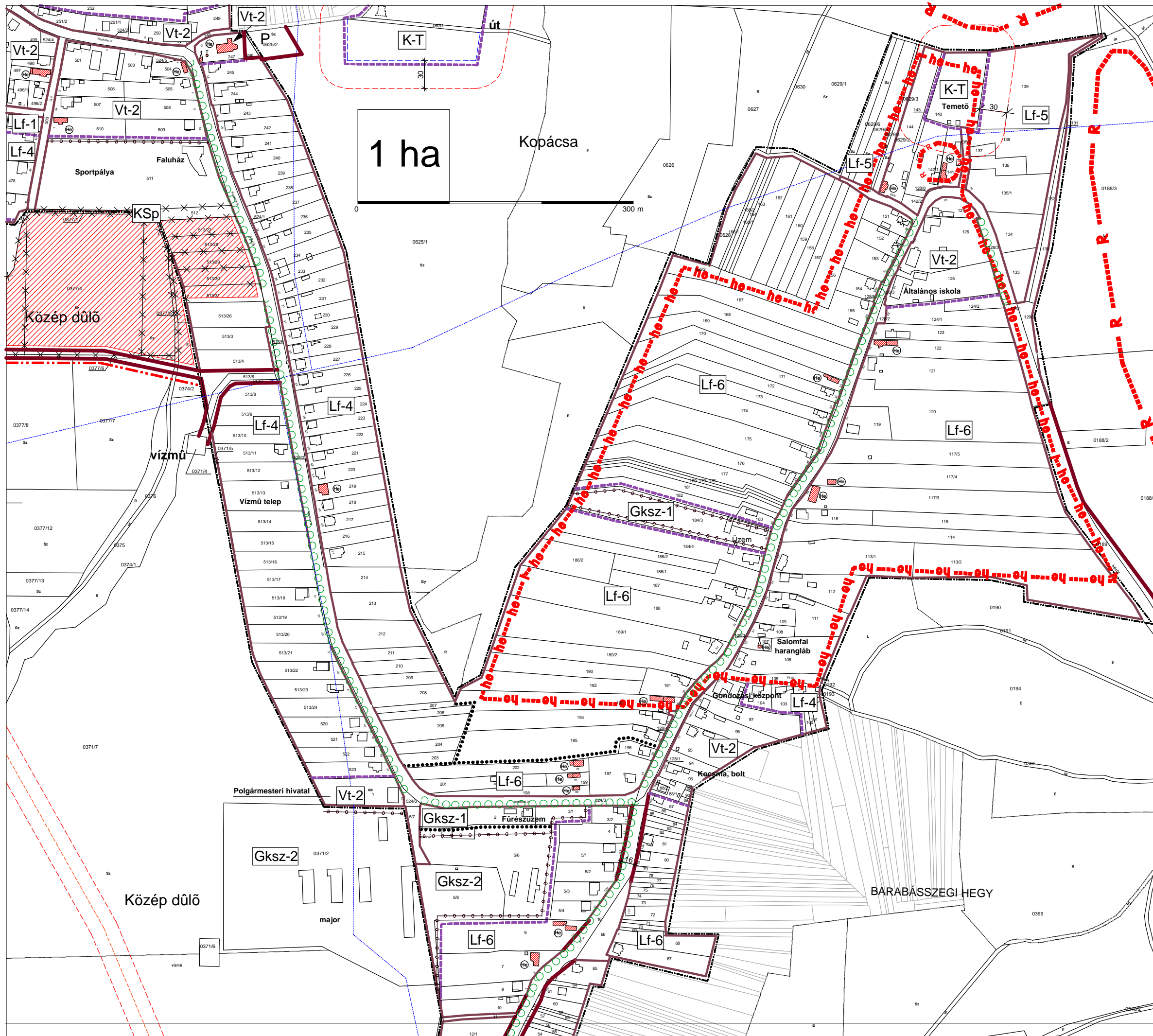
MUNKA: SZABÁLYOZÁSI TERV  
TERVLAPOK: **SZABÁLYOZÁSI TERV** RAJZSZÁM: **Sz-02/2a**  
DÁTUM: 2006. július 27. FILE: szab barabás LÉPTÉK: 1 : 4000 TERVFAJTA: Jövähagyott  
FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Witek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: T T1 01-2382/01

TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András TELEPÜLÉSTERVEZŐ: Vajk Ágnes

MEGJEGYZÉSEK:  
Készült az állami alapadatok felhasználásával.

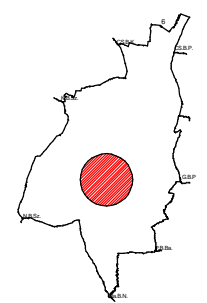


# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV BARABÁSSZEG M=1:4000



Jelmagyarázat:

- Lakott terület határa
- Tervezett lakott terület határa
- Szabályozási vonal
- Tömbhatár
- Területfelhasználási egység határa
- Építési övezet határa
- Építési hely
- Ismert régészeti lelőhely
- Helyileg védett településszerkezet
- Tervezett fasor
- Beültetési kötelezettség
- Szabályozási szélesség
- Helyi védelem alatt álló építmény
- Irányadó telekhatár
- Megszüntetőjel
- Szénhidrogén vezeték
- Iparivíz vezeték
- Védőtávolság



Lf-1	Jeli. Oldalhatáron álló max. 4,5 m	max. 25 % min. 800 m <sup>2</sup>
Lf-4	Jeli. Oldalhatáron álló max. 6,0 m	max. 20 % min. 1000 m <sup>2</sup>
Lf-5	Jeli. Oldalhatáron álló max. 5,0 m	max. 15 % min. 2000 m <sup>2</sup>
Lf-6	Jeli. Oldalhatáron álló max. 4,5 m	max. 15 % min. 800 m <sup>2</sup>
Lf-10	Oldalhatáron álló max. 5,0 m	max. 15 % min. 2000 m <sup>2</sup>
Vt-2	Jeli. Oldalhatáron álló max. 7,5 m	max. 25 % min. 1000 m <sup>2</sup>
K-T	Szabadon álló	max. 10% min. 3500 m <sup>2</sup>
K-Rek	Szabadon álló max. 7,5 m	max. 20 % min. 3000 m <sup>2</sup>
Gksz-1	Jeli. Szabadon álló max. 5,0 m	max. 15 % min. 1500 m <sup>2</sup>
Gksz-2	Jeli. Szabadon álló max. 6,0 m	max. 20 % min. 3000 m <sup>2</sup>

MEGRENDELŐ: **Becsvölgye Község Önkormányzata**  
8985. Becsvölgye, Kopácsai utca 53.

TERVEZŐ: **AZ ÉPÍTÉS Z**  
BETÉTI TÁRSASÁG  
1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34  
TEL/FAX: 213-9698

MUNKA: SZABÁLYOZÁSI TERV

TERVLAP: **SZABÁLYOZÁSI TERV Sz-02/2b**

DÁTUM: 2006. július 27. FILE: szab barabás LÉPTÉK: 1 : 4000 TERVAJTA: Jóváhagyott

FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: **Wittke Krisztina** okl. építészmérnök ktsz: T T1 01-2382/01

TÁJTERVEZŐ: **Nemes Zoltán** VÁR-KERT Kft. KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: **Wettstein Miklós** KÖZMŰTERVEZŐ: **Dima András** TELEPÜLÉSTERVEZŐ: **Vajk Ágnes**

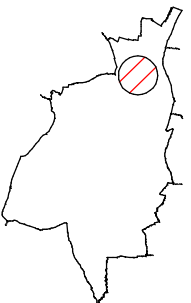
MEGJEGYZÉSEK: **Készült az állami alapadatok felhasználásával.**

# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV KISLENGYEL M=1:4000

## Jelmagyarázat:

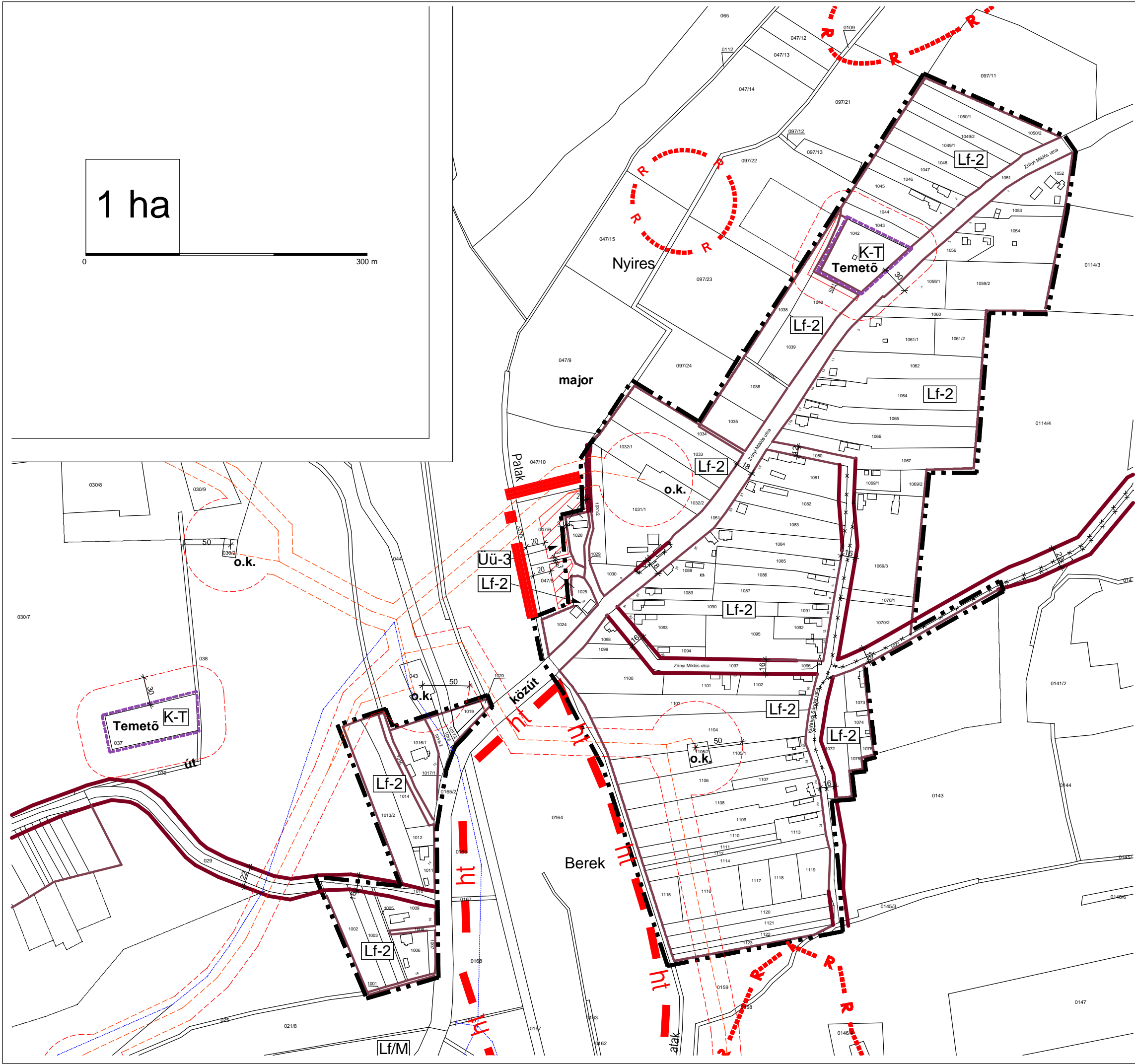
-  Meglévő belterületi határ
-  Tervezett belterületi határ
-  Szabályozási vonal
-  Megmaradó tömbhatár
-  Területfelhasználási egység határa
-  Ismert régészeti lelőhely
-  Helyi értékvédelmi terület határa
-  Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
-  Szabályozási szélesség
-  Megszüntetőjel
-  Védőtávolság

Lf	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	telekerület (m <sup>2</sup> )
Lf-1	Jell. Oldalhatáron álló	max. 25 %
	max. 4,5 m	min. 800 m <sup>2</sup>
Lf-2	Jell. Oldalhatáron álló	max. 15 %
	max. 5,0 m	min. 1000 m <sup>2</sup>
Üü-3	Szabadon álló	max. 25 %
	max. 7,5 m	min. 1000 m <sup>2</sup>
Lf/M	Jell. Oldalhatáron álló	max. 25 %
	max. 6,0 m	min. 600 m <sup>2</sup>
K-T	Szabadon álló	max. 10%
	-	min. 3500 m <sup>2</sup>



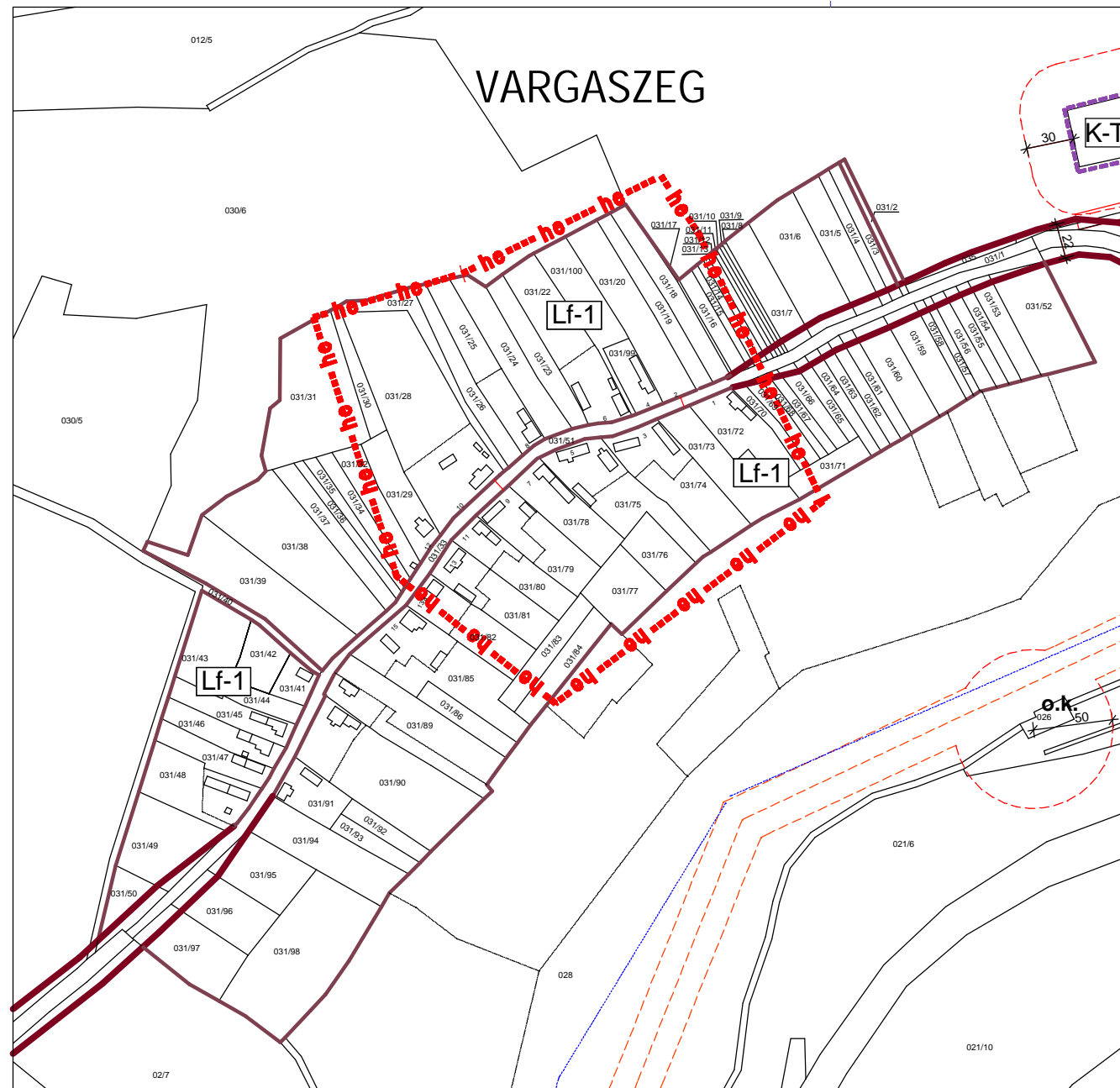
1 ha

0 300 m



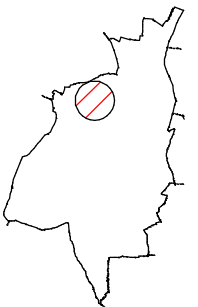
MEGRENDELŐ: Becsvölgye Község Önkormányzata		TERVEZŐ:  <b>AZ ÉPÍTÉSZ</b> BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34 TEL/FAX: 213-9698	
MUNKA: Településszerkezeti terv		RAJZSZÁM: <b>SZ-02/3a</b>	
TERVLAP: <b>Szabályozási terv</b>		DÁTUM: 2006. július 27.	
FILE: szab varga-kislen	LÉPTÉK: 1 : 4000	TERVFAJTA: Jóváhagyott	
FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Wittek Krisztina okl. építésmérnök ktsz: TT1 01-2382/01			
TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós	KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András	TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Vajk Ágnes
MEGJEGYZÉSEK: Készült az állami alapadatok felhasználásával.			

**BECSVÖLGYE  
SZABÁLYOZÁSI TERV  
VARGASZEG  
M=1:4000**

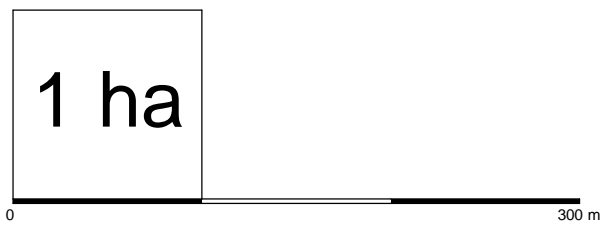


**Jelmagyarázat:**

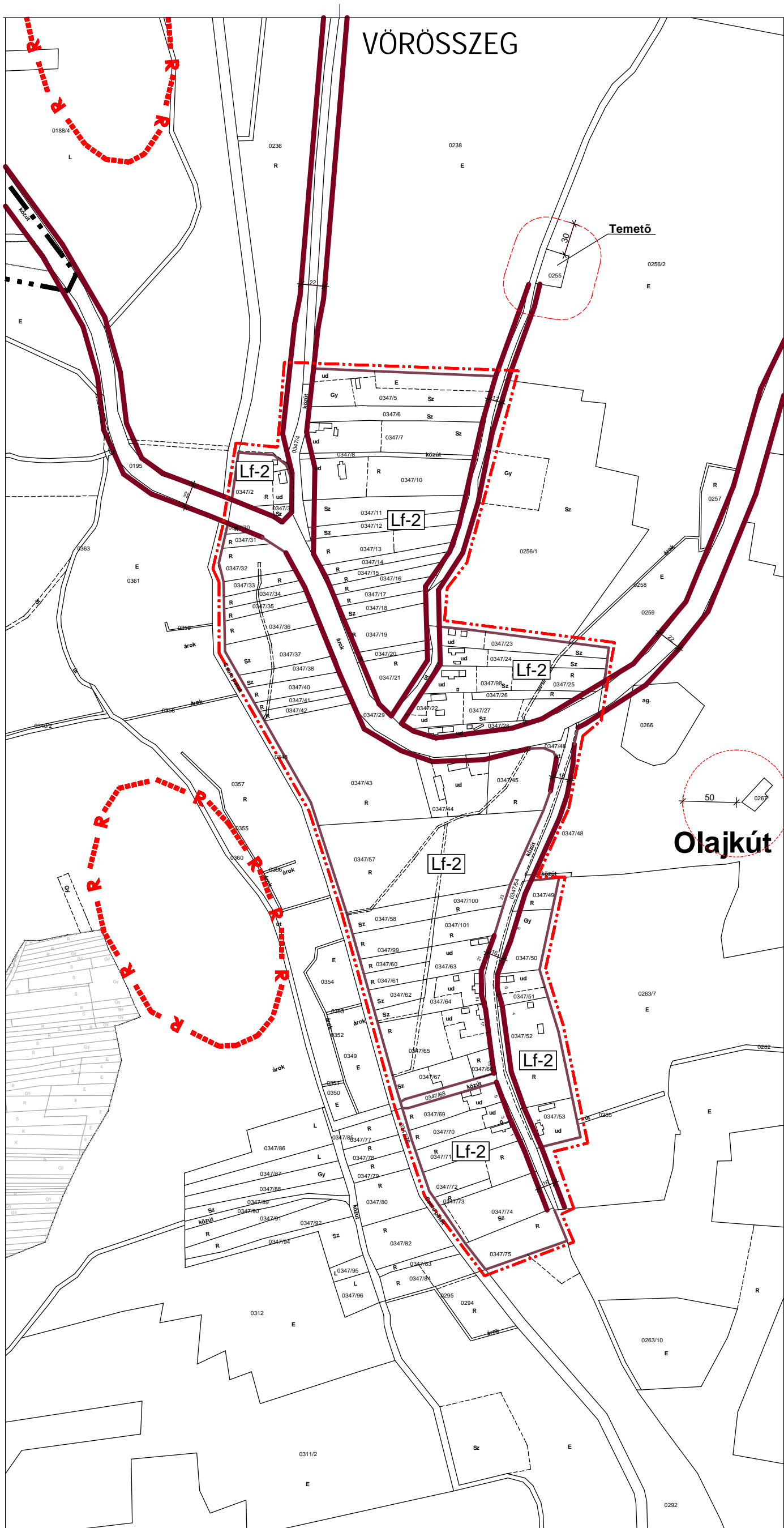
- Meglévő belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Szabályozási vonal
- Megmaradó tömbhatár
- Területfelhasználási egység határa
- Ismert régészeti lelőhely
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Szabályozási szélesség
- Megszüntetőjel
- Védőtávolság



Lf	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	telekterület (m <sup>2</sup> )
Lf-1	Jell. Oldalhatáron álló	max. 25 %
	max. 4,5 m	min. 800 m <sup>2</sup>
Lf-2	Jell. Oldalhatáron álló	max. 15 %
	max. 5,0 m	min. 1000 m <sup>2</sup>
Üü-3	Szabadon álló	max. 25 %
	max. 7,5 m	min. 1000 m <sup>2</sup>
Lf/M	Jell. Oldalhatáron álló	max. 25 %
	max. 6,0 m	min. 600 m <sup>2</sup>
K-T	Szabadon álló	max. 10%
	-	min. 3500 m <sup>2</sup>

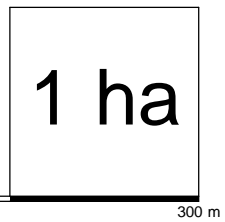


<b>MEGRENDELŐ:</b> Becsvölgye Község Önkormányzata  8985. Becsvölgye, Kopácsai utca 53.		<b>TERVEZŐ:</b>  <b>AZ ÉPÍTÉSZ</b> BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34 TEL/FAX: 213-9698	
<b>MUNKA:</b> Településszerkezeti terv			
<b>TERVLAPOK:</b> Szabályozási terv		<b>RAJZSZÁM:</b> SZ-02/3b	
<b>DÁTUM:</b> 2006. július 27.	<b>FILE:</b> szab varga-kislen	<b>LÉPTÉK:</b> 1 : 4000	<b>TERVFAJTA:</b> Jóváhagyott
<b>FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ:</b> Wittek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: TT1 01-2382/01			
<b>TÁJTERVEZŐ:</b> Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	<b>KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ:</b> Wettstein Miklós	<b>KÖZMŰTERVEZŐ:</b> Dima András	<b>TELEPÜLÉSTERVEZÉS:</b> Vajk Ágnes
<b>MEGJEGYZÉSEK:</b> Készült az állami alapadatok felhasználásával.			



# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV VÖRÖSSZEG

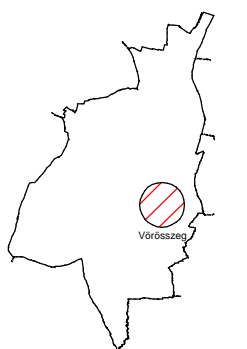
M=1:4000



Jelmagyarázat:

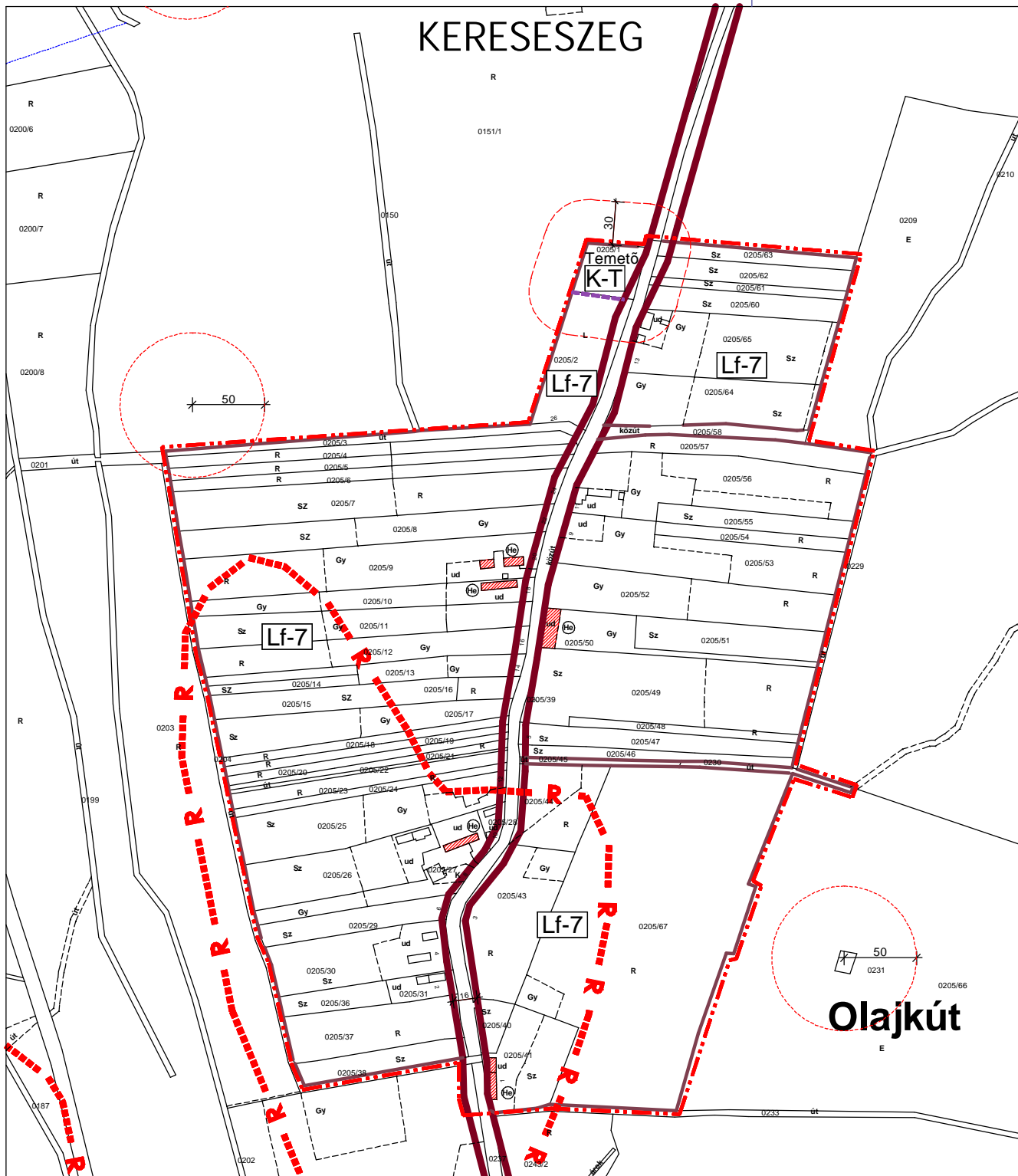
- Beépítésre szánt terület határa
- Szabályozási vonal
- Megmaradó tömbhatár
- Területfelhasználási egység határa
- Ismert régészeti lelőhely
- Szabályozási szélesség
- Helyi védelem alatt álló építmény
- Megszüntetettjel
- Védőtávolság

Lf	beépítési mód építmény mag. (m)	beépítési % telekterület (m <sup>2</sup> )
Lf-2	Jell. Oldalhatáron álló max. 5,5 m	max. 15 % min. 1500 m <sup>2</sup>
Lf-7	Jell. Oldalhatáron álló max. 4,5 m	max. 10 % min. 2000 m <sup>2</sup>
ÜÜ-1	Jell. Oldalhatáron álló max. 5,5 m	max. 15 % min. 1000 m <sup>2</sup>



MEGREDELŐ: Becsövölgye Község Önkormányzata 8985. Becsvölgye, Kopácsai utca 53.		TERVEZŐ:  AZ ÉPÍTÉSZ BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34 TEL/FAX: 213-9698	
MUNKA: Településszerkezeti terv			
TERVLAP: <b>Szabályozási terv</b>		RAJZSZÁM: <b>SZ-02/4a</b>	
DÁTUM: 2006. július 27.	FILE: szab ker vörössalom	LÉPTÉK: 1 : 4000	TERVEZŐ: Jóváhagyott
FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Wittek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: TT1 01-2382/01			
TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós	KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András	INFORMATIKA: Vajk Ágnes
MEGJEGYZÉSEK: Készült az állami alapadatok felhasználásával			

# KERESESZEG



# BECSVÖLGYE SZABÁLYOZÁSI TERV KERESSESZEG - SALOMFA

M=1:4000

1 ha

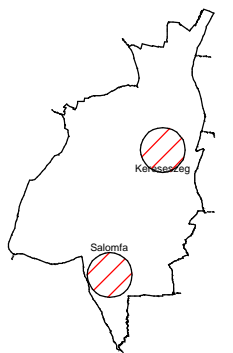
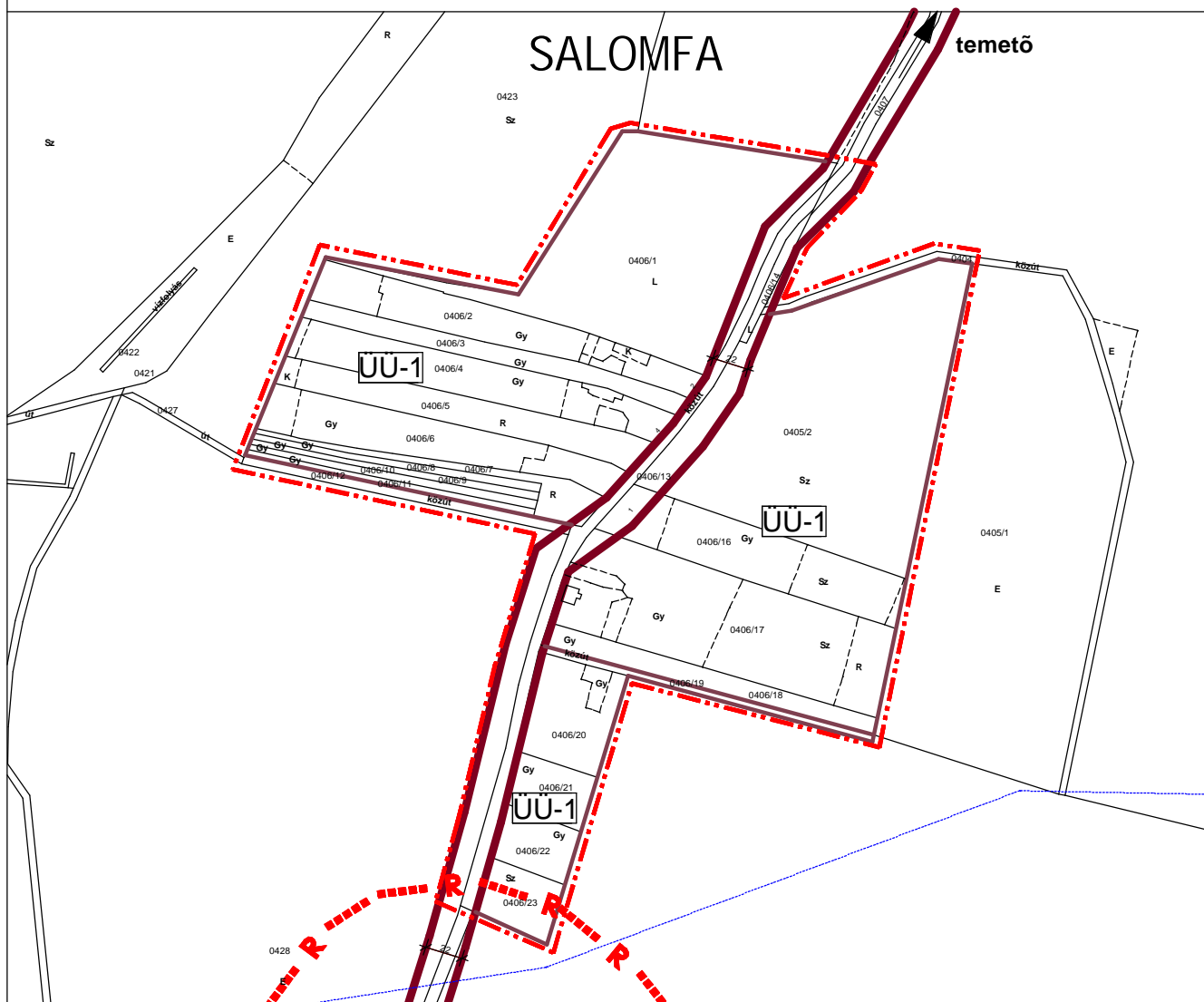


Jelmagyarázat:

- Beépítésre szánt terület határa
- Szabályozási vonal
- Megmaradó tömbhatár
- Területfelhasználási egység határa
- Ismert régészeti lelőhely
- Szabályozási szélesség
- Helyi védelem alatt álló építmény
- Megszüntetőjel
- Védőtávolság

Lf	beépítési mód építmény mag. (m)	beépítési % telekerület (m <sup>2</sup> )
Lf-2	Jell. Oldalhatáron álló max. 5,5 m	max. 15 % min. 1500 m <sup>2</sup>
Lf-7	Jell. Oldalhatáron álló max. 4,5 m	max. 10 % min. 2000 m <sup>2</sup>
ÜÜ-1	Jell. Oldalhatáron álló max. 5,5 m	max. 15 % min. 1000 m <sup>2</sup>

# SALOMFA



MEGREDELŐ: Becsvölgye Község Önkormányzata 8985. Becsvölgye, Kopácsai utca 53.		TERVEZŐ:  <b>AZ ÉPÍTÉSZ</b> BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34 TEL/FAX: 213-9698	
MUNKA: Településszerkezeti terv			
TERVLAP: <b>Szabályozási terv</b>		RAJZSZÁM: <b>SZ-02/4b</b>	
DÁTUM: 2006. július 27.	FILE: szab ker vörösalom	LÉPTÉK: <b>1 : 4000</b>	TERVFAJTA: Jóváhagyott
FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ: Wittek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: TT1 01-2382/01			
TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós	KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András	INFORMATIKA: Vajk Ágnes
MEGJEGYZÉSEK: Készült az állami alapadatok felhasználásával			





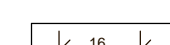
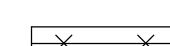
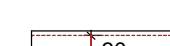
# BECSVÖLGYE

## SZABÁLYOZÁSI TERV


### Üdülőterület

**M=1:4000**

Jelmagyarázat:

-  Szabályozási vonal
-  Területfelhasználási egység határa
-  Építési hely
-  Ismert régészeti lelőhely
-  Szabályozási szélesség
-  Megszüntetőjel
-  Védőtávolság

Lf	beépítési mód	beépítési %
	építmény mag. (m)	telekterület (m <sup>2</sup> )
ÜÜ-2	Szabadon álló 7,5 m	10% 5000 m <sup>2</sup>

MEGRENDELŐ: Becsövölgye Község Önkormányzata  8985. Becsvölgye, Kopácsai utca 53.	TERVEZŐ:  <b>AZ ÉPÍTÉSZ</b> BETÉTI TÁRSASÁG 1016. BUDAPEST, TIGRIS U. 34 TEL/FAX: 213-9698
--	--

MUNKA: SZABÁLYOZÁSI TERV

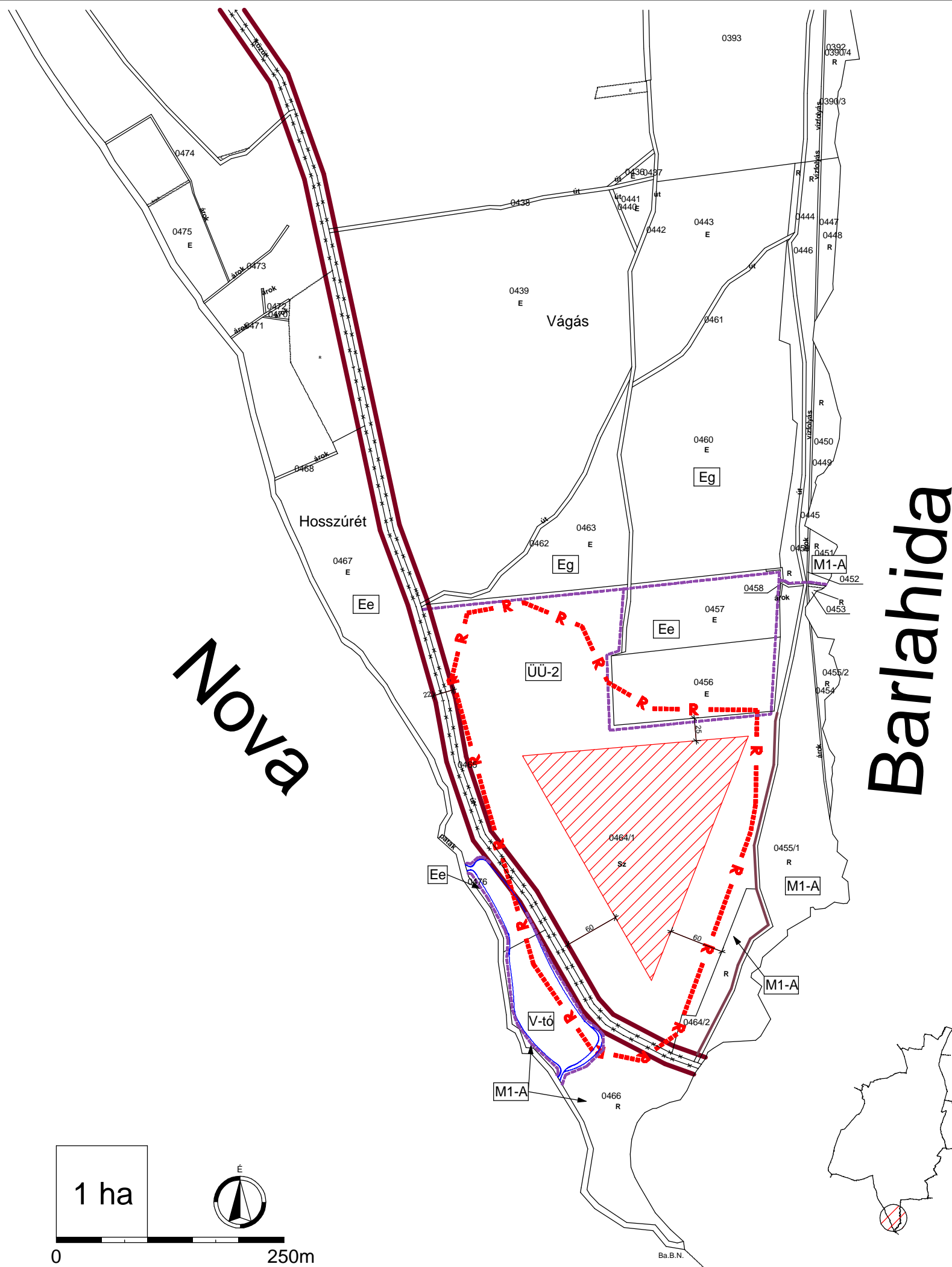
TERV LAP: <b>Szabályozási terv</b>	RAJZSZÁM: <b>SZ-02/5</b>
---------------------------------------	-----------------------------

DÁTUM: 2006. július 27.	FILE: szab csücsi	LÉPTÉK: <b>1 : 4000</b>	TERVFAJTA: Jóváhagyott
----------------------------	----------------------	----------------------------	---------------------------

FELELŐS TERVEZŐ, TELEPÜLÉS TERVEZŐ:  
Wittek Krisztina okl. építészmérnök ktsz: TT1 01-2382/01

TÁJTERVEZŐ: Nemes Zoltán VÁR-KERT Kft	KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ: Wettstein Miklós	KÖZMŰTERVEZŐ: Dima András	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: Vajk Ágnes
---	--	------------------------------	---------------------------------

MEGJEGYZÉSEK:  
Készült az állami alapadatok felhasználásával.



2. melléklet Becs völgye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (....) önkormányzati rendelethez  
"6. melléklet Becs völgye Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2006. (VII.27.) önkormányzati rendelethez"

# Becsvölgye

## Külterületszabályozási terv

M=1:10.000



- JELMAGYARÁZAT**
- Bellerület
  - Övezethatár
  - Gazdasági erőd
  - Egészségügyi, turisztikai erőd
  - M1-A Gyep-rét-levegős
  - M1-B Szántó
  - M2 Kertes mezőgazdasági terület, gyümölcs
  - Lf/M Falusias lakó
  - Gksz Kereskedelmi, szolgáltató
  - ZKP Zöldfelület, kezeletlen park
  - V Vízgazdálkodási terület, tó, patak, folyó
  - Vtó Vízgazdálkodási terület, tó
  - Üü Üdülőkészítési terület
  - K Közműterület
  - IG Ipari gazdasági terület
  - Kt Különleges terület természet
  - Ksp Különleges terület sport
  - Gáz és olajvezetők 15 m-es védőtávolsággal
  - Ipari víz vezeték
  - Régészeti lelőhely
  - Kerékpárút

<b>VÁR-KERT</b> Műszaki Tervezési Kft.		Postacím: 1114 Budapest, Fadrusz utca 3. Telefonsz.: 365 01 84. Fax: 379 07 15 E-mail: varkert@varkert.hu varkert@varkert.hu	
Ábratípus: Becsvölgye Község Önkormányzata	Dokumentáció: AZ Építész Bt	Tervező: Wittók Krisztina	Rajzszám: Z-1
Munka címe: <b>BECSVÖLGYE szabályozási terv</b>		Rajzszám: Z-1	
Rajz címe: Külterületszabályozási terv		Lépték: 1:10.000	
Munkatárs: Zelenka Márta	Feladatok neve: Nemes Zoltán	Ellenőr: Sági Ilona	Összevett: Dékány Margit
Dátum: 2006. július hó		Dátum: 2006. július hó	

Tervezési terület határa .....  
 2. melléklete a /2022. ( ) önkormányzati rendelethez  
 Készült az állami alapadatok felhasználásával.

**MELLÉKLETEK**