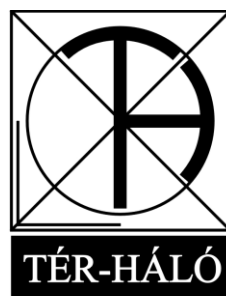


# **BAKONYSZENTLÁSZLÓ**

---

**Településrendezési terv módosítás  
Előzetes tájékoztatási dokumentáció  
2020. június  
TH-20-02-11**



---

## Bakonyszentlászló Településrendezési terv módosítás

### Előzetes tájékoztatósi dokumentáció

---

#### Aláírólap

<b>Felelős tervező:</b>	Németh Géza TT/1 08-0065 vezető településtervező	
<b>Tervezők:</b>	Leitner Attila É-3 08-0386	
<b>Munkatársak:</b>	Borosné Kovács Marina	

---

#### Tartalomjegyzék

---

1. ELŐZMÉNYEK.....	3
1.1 Előzmények.....	3
1.2. A tervezési feladat meghatározása.....	4
1.2.1. A településrendezési tervmódosítás által érintett területek.....	4
1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja.....	4
2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ.....	4
3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS.....	5
4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS.....	5
5. A TERVEZÉSI TERÜLETEKET ÉRINTŐ MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN MEGHATÁROZOTT ÖVEZETEK.....	5
6. MELLÉKLETEK.....	15

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1 ELŐZMÉNYEK

Bakonyszentlászló község önkormányzata 2003-2004. évek folyamán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (a továbbiakban építési törvény) 6. § (3) (4) továbbá a 13. § (4) bekezdésében, és a 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelettel közzétett Országos Településrendezési és Építési Követelményekben (a továbbiakban OTÉK) és a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendeletben kapott felhatalmazás alapján, valamint a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében biztosított feladat- és jogkörében eljárva elkészítette cégünkkel a település szerkezeti és szabályozási tervét. A rendezési terv már a jelenleg is hatályos magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően határozza meg a település fejlesztésének kereteit.

Az önkormányzat a hatályos településszerkezeti tervét a **61/2004.(VII.5.) KT.** számú határozattal, a hatályos szabályozási tervét és a helyi építési szabályzatát a **16/2004. (VII.6.)** számú önkormányzati rendelettel hagyta jóvá, amely a **6/2005. (III.24.)** sz. rendelettel módosításra került.

A rendezési terv az önkormányzat képviselő testületének **52/2003. (V.22.)** számú határozatával elfogadott településfejlesztési koncepció elképzeléseinek alapult.

A rendezési terv 2013 és 2015 év folyamán, valamint 2019-ben is módosult, amely módosítások a **62/2013. (VII.29.)** számú határozattal és a **12/2013. (VII.30.)** számú rendelettel, a **16/2015. (XII.15.)** számú rendelettel, valamint a **53/2019. (VI.20.)** számú határozattal és a **9/2019. (VI.24.)** számú rendelettel kerültek jóváhagyására.

A fenti dokumentációkat cégünk a Tér-Háló Kft. készítette.

Az idei évben egy módosítási igény fogalmazódott meg a településrendezési tervvel kapcsolatban.

Az önkormányzat a meglévő lakóterületekhez szervesen kapcsolódó mezőgazdasági kertes övezetbe sorolt Sárdosi utcáról megközelíthető területek egy részét kívánja lakóterületbe sorolni.

A korábban elfogadott településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott fő fejlesztési elképzeléseknek a tervezett módosítás megfelel, így nincs szükség a településfejlesztési koncepció módosítására.

A tervezési feladat a településszerkezeti és szabályozási tervmódosítás elkészítése, a szükséges szakági munkarészekkel együtt.

A szabályozási terv módosításának elkészítésével az önkormányzat cégünket, a Tér-Háló Kft.-t bízta meg.

Jelen terv készítésénél figyelembe vettük az alábbi előzményeket:

- Országos Területrendezési Terv (2018. évi CXXXIX. törvény)
- Győr-Moson-Sopron Megye Rendezési Terve 2010.
- Bakonyszentlászló Településrendezési Terve és hatályos módosítása

**Jelen dokumentáció a településrendezési tervmódosítás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti előzetes tájékoztatási anyaga.**

## 1.2. A tervezési feladat meghatározása

### 1.2.1. A településrendezési tervmódosítás által érintett területek

A tervezett módosítás az alábbi ingatlanokat érinti:

#### I. számú tervezési terület:

Az 1079, 1080/1, 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5, 1080/6, 1080/7, 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 hrsz.-ú ingatlanok.

#### II. számú tervezési terület:

Az 566/122 hrsz.-ú ingatlan, illetve az ingatlant tartalmazó tömb területe.

### 1.2.2. A településrendezési terv módosításának célja

#### I. számú tervezési terület:

Az önkormányzat a Sárdosi utca mentén fekvő, fenti hrsz.-ú ingatlanok területének egészét lakóterületként kívánja hasznosítani. A terület egy része jelenleg is lakóterületként van kijelölve, a tömb másik része mezőgazdasági kertek területébe tartozik.

**Településszerkezeti terv:** módosul

**Szabályozási terv:** módosul

**HÉSZ:** nem módosul

#### II. számú tervezési terület:

A 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében az 566/122 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan területe zöldterületként kerül kiszabályozásra közpark funkcióval. A terület jelenleg is zöldfelületként van kialakítva.

Ezzel a beépítésre szánt területek területnövekményének 5%-ának megfelelő zöldterület kijelölés teljesül.

**Településszerkezeti terv:** módosul

**Szabályozási terv:** módosul

**HÉSZ:** nem módosul

## 2. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

Bakonyszentlászló község képviselőtestülete az **52/2003. (V.22.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el a község településfejlesztési koncepcióját, amely az Országos Területfejlesztési Koncepcióval és a Győr-Moson-Sopron Megyei Területfejlesztési Koncepcióval összhangban került meghatározásra.

Jelen tervdokumentációban megfogalmazott szabályozási elemek a településfejlesztési koncepcióban rögzített fő fejlesztési célkitűzésekkel nem ellentétesek.

A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására nem volt szükség.**

### 3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS

A jelenleg hatályos településszerkezeti tervhez képest a területfelhasználás az alábbiak szerint módosul:

#### I. számú tervezési terület:

A Sárdosi utca mentén az 1080/2, 1080/3, 1080/4, 1080/5, 1080/6, 1080/7 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 hrsz.-ú ingatlanok délnyugati része jelenleg is beépítésre szánt falusias lakóterület területfelhasználási kategóriába tartozik. Az 1080/1 hrsz.-ú ingatlan, valamint az 1096, 1097, 1098, 1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110, 1111, 1112 hrsz.-ú ingatlanok északkeleti fele mezőgazdasági kertes terület. A település az egész tömböt falusias lakóterületként kívánja kialakítani. Az újonnan kialakuló telkek az 1079 hrsz.-ú útról kerülnek megközelítésre.

#### II. számú tervezési terület:

A hatályos településrendezési tervben az 566/122 hrsz.-ú ingatlan a vele egy tömbben lévő többi ingatlannal együtt falusias lakóterületbe tartozik. Az önkormányzat a saját tulajdonú, és jelenleg is zöldterületként használt ingatlant a 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (3) bekezdés teljesülésének érdekében zöldterület területfelhasználási kategóriába kívánja átsorolni közpark funkcióval.

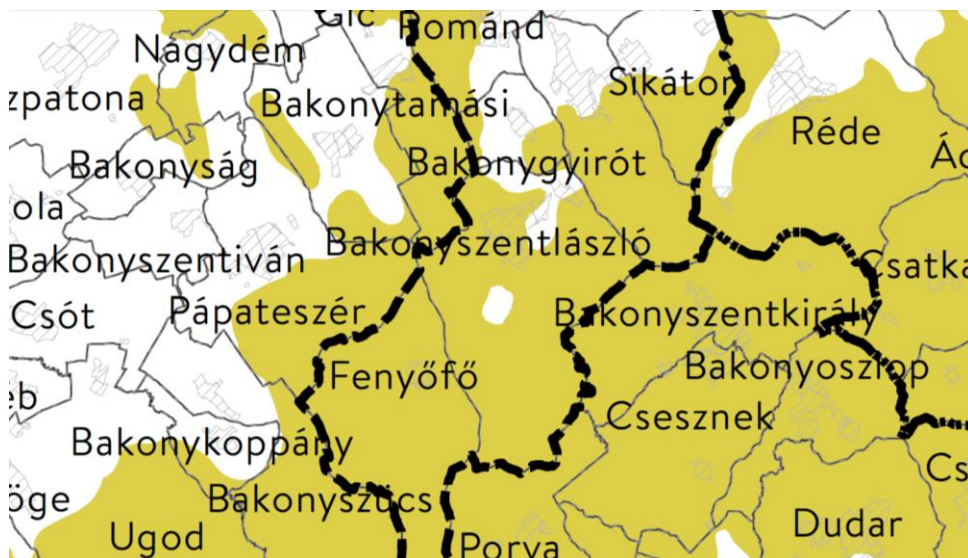
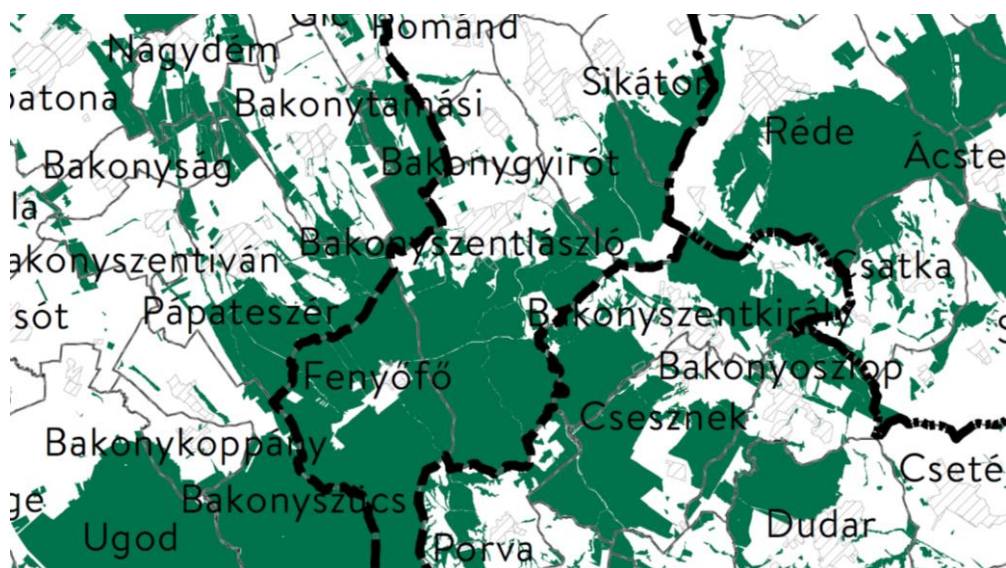
### 4. SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS

A tervezési területeken belül alkalmazni kívánt beépítési paraméterek általánosságban a településen belül a kialakult állapotokhoz, illetve a tervezési területek környezetében általánosságban alkalmazott lakóterületi paraméterekhez illeszkedően kerülnek meghatározásra. Az 1079 hrsz.-ú út szabályozási szélessége 14 m-ben kerül meghatározásra.

### 5. A TERVEZÉSI TERÜLETEKET ÉRINTŐ MAGASABBRENDŰ TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKBEN MEGHATÁROZOTT ÖVEZETEK

A jelenleg hatályos magasabbrendű területfejlesztési dokumentumok által meghatározott övezetek szempontjából a tervezési területek és környezetüknek érintettsége az alábbi:



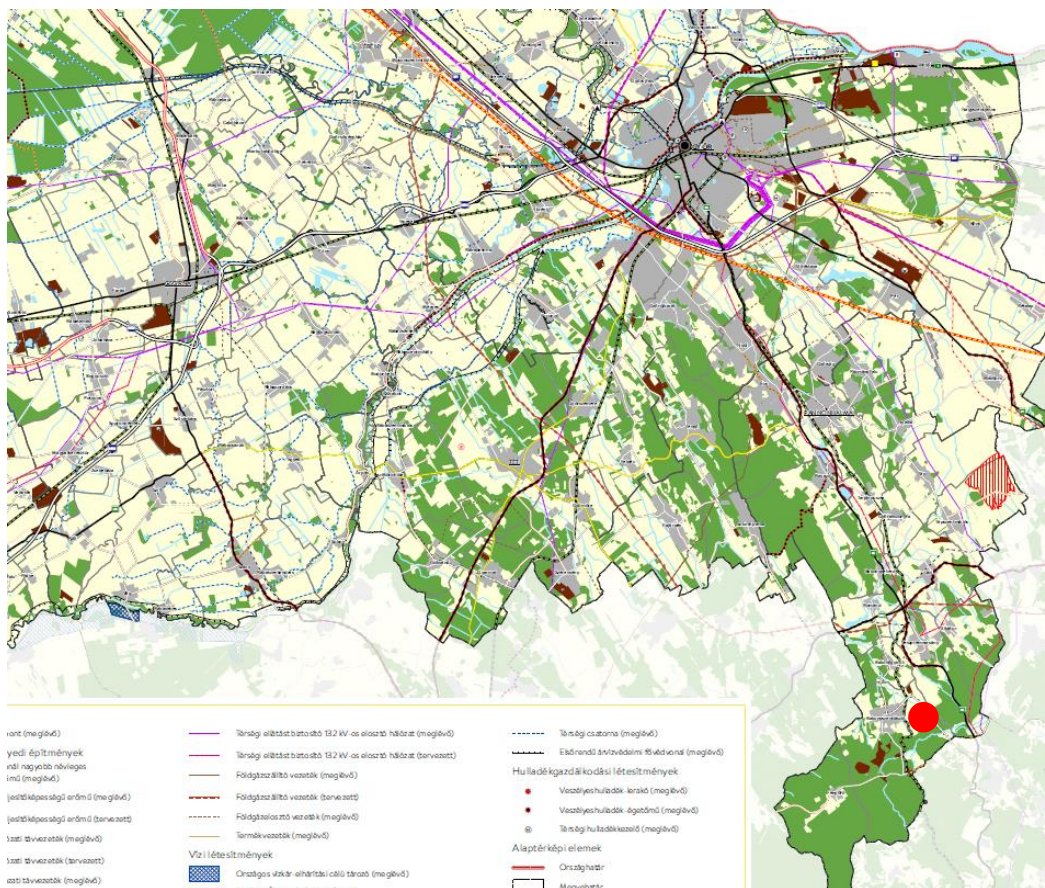
**Tájképvédelmi terület övezete****Vízminőség védelmi terület övezete****Erdők övezete**



**Ökológiai hálózat magterületének övezete**

A tervezett módosítások a település területét érintő övezetek területét közvetlenül nem érintik, illetve a fejlesztési elképzelések nem ellentétesek az övezetekre vonatkozó előírások szempontjából.

**Megyei területrendezési terv**



**Kivonat a Megyei Területrendezési tervből**

Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve (MTrT) 2020-ban került elfogadásra az OTrT-vel összhangban.

Az MTrT Bakonyzentlászló esetében mezőgazdasági, erdőgazdálkodási, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térségbe sorolja a teljes külterületet, valamint települési térségbe sorolja a beépített/beépítésre szánt településrészeket, ami megfelel a 2019-es OTrT-nek.

#### **Az MTrT előírásai szerint:**

*„A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során*

a) **Erdőgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe azok a – települési térségen, illetve a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek esetében a sajátos területfelhasználású térségen kívül eső – Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdő és erdőgazdálkodási célokat közvetlenül szolgáló földterületek, valamint erdőtelepítésre javasolt területek tartoznak, amelyek erdőgazdálkodásra hosszú távon és fenntartható módon alkalmasak, vagy amelyeken a jövőben az erdőtelepítés a termőhelyi adottságok és a környezetvédelmi szempontok alapján kedvező, illetve javasolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.

b) **Mezőgazdasági térség:** az országos és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe elsősorban szántó, gyeperő, ingatlan-nyilvántartás szerint rét, legelő művelési ágba sorolt területek –, szőlő, gyümölcsös és kert területek tartoznak, és amelyen a mezőgazdasági funkció hosszú távú fenntartása indokolt. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

c) **Vízgazdálkodási térség:** országos, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe Magyarország vízfolyásai, állóvizei, illetve azok parti sávjai tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során 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, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú

*terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani*

*d) Települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak. Az **országos területfelhasználási kategóriák** területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni. A **kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák** területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető*

*e) Sajátos területfelhasználású térség: megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe az 5 ha-nál nagyobb külfertéses művelésű bányaterületek, hulladékártalmatlanító létesítmény elhelyezésére szolgáló területek, egyes egészségügyi, sportolási, rekreációs, megújuló energiahasznosítási, közlekedési és honvédelmi területek tartoznak. A sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni*

## **GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYE TÉRSÉGI ÖVEZETEIRE VONATKOZÓ JAVASLATOK**

A térségi övezetek a területfelhasználási kategóriáktól függetlenül lehatárolt területi egységek, amelyek a természeti, tájképi és világörökségi értékek védelmét, a természeti kockázatokból eredő károk megelőzését és a természet erőforrások megőrzését segítik elő. Az Győr-Moson-Sopron megye területrendezési terve 21 rendelettel és 3 határozattal elfogadásra kerülő övezetet foglal magába.

### **Győr-Moson-Sopron megye térségi övezeti tervlapjai**

Megyei önkormányzati rendeletbe kerülő övezetek

#### **1) Országos övezetek:**

- a) ökológiai hálózat magterületének övezete,
- b) ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,
- c) ökológiai hálózat puffertérületének övezete,
- d) kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,
- e) jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- f) erdők övezete,
- g) erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- h) tájképvédelmi terület övezete,
- i) világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,

- j) vízminőség-védelmi terület övezete,
- k) nagyvízi meder övezete,
- l) honvédelmi és katonai célú terület övezete.

## **2) Megyei övezetek:**

- a) ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- b) rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- c) földtani veszélyforrás terület övezete.

## **3) Egyedileg meghatározott megyei övezetek:**

- a) győri agglomeráció és a soproni nagyvárosi településeggyüttes övezete,
- b) natúrparkok övezete,
- c) Natura 2000 területek övezete,
- d) árvízi kockázatkezelési terület övezete,
- e) szélróziónak kitett terület övezete,
- f) nap- és széltermőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete.

## **Megyei önkormányzati határozattal elfogadásra kerülő egyedi megyei övezetek**

- a) belső periféria övezet,
- b) megyei innovációs központok övezete,
- c) Sopron-Fertő-Hanság kiemelt turisztikai fejlesztési terület övezete.

## **A felsorolt megyei övezetek közül Bakonyszentlászlót érintő övezetek:**

A Győr-Moson Sopron Megyei Területrendezési Terv, által meghatározott övezetek közül a település, illetve a tervezési területek tágabb környezetét az alábbiak érintik:

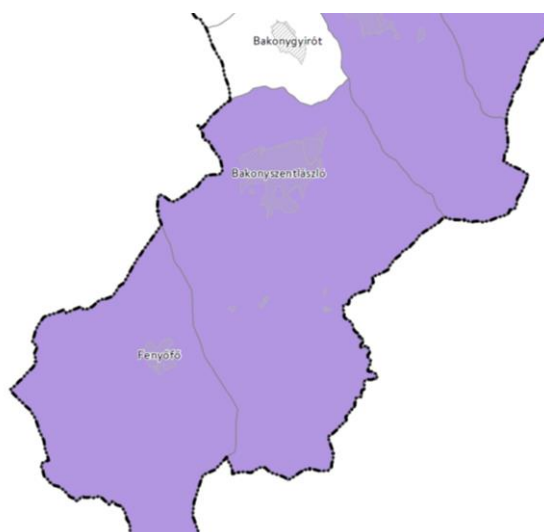
- Belső periféria övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- Natúrparkok övezete
- Natura 2000 területek övezete
- Szélróziónak kitett terület övezete
- Nap- és széltermőmű létesítésének korlátozásával érintett terület övezete



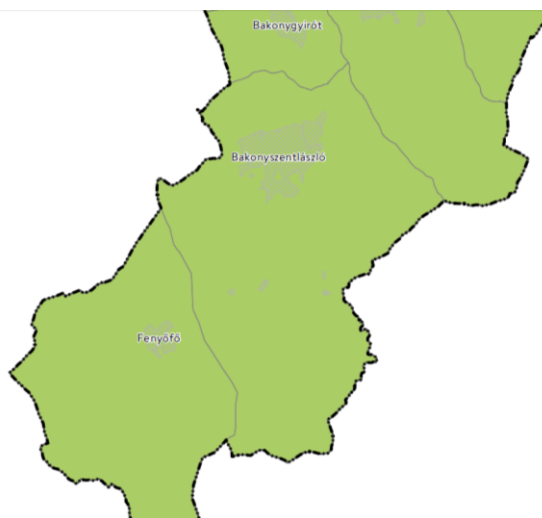
**Belső periféria övezete**



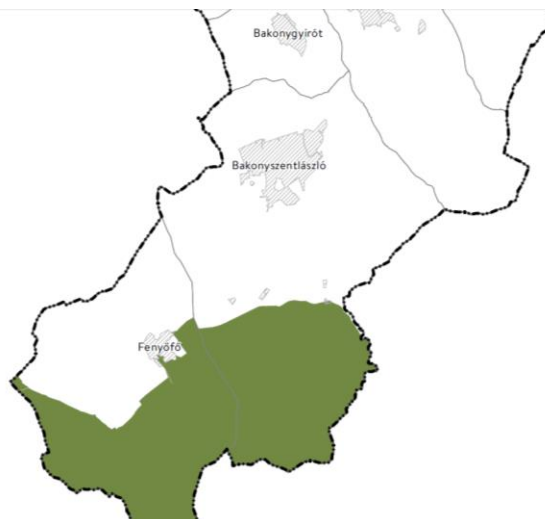
**Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések övezete**



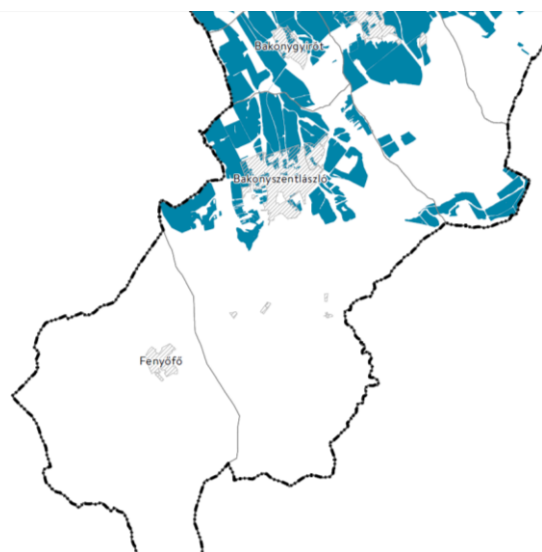
**Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések**



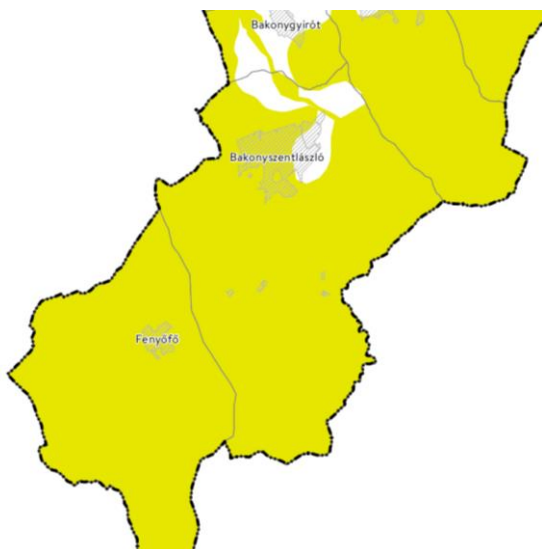
**Natúrparkok övezete**



**Natura 2000 területek övezete**



**Szélerózióknak kitett terület övezete**



### **Nap-és szélenergia létesítésének korlátozásával érintett terület övezete**

A tervezett módosítások az övezetek területét közvetlenül nem érintik, illetve a tervezett módosítások az övezetek területére meghatározott előírások szempontjából nem relevánsak.

### **Irodalomjegyzék**

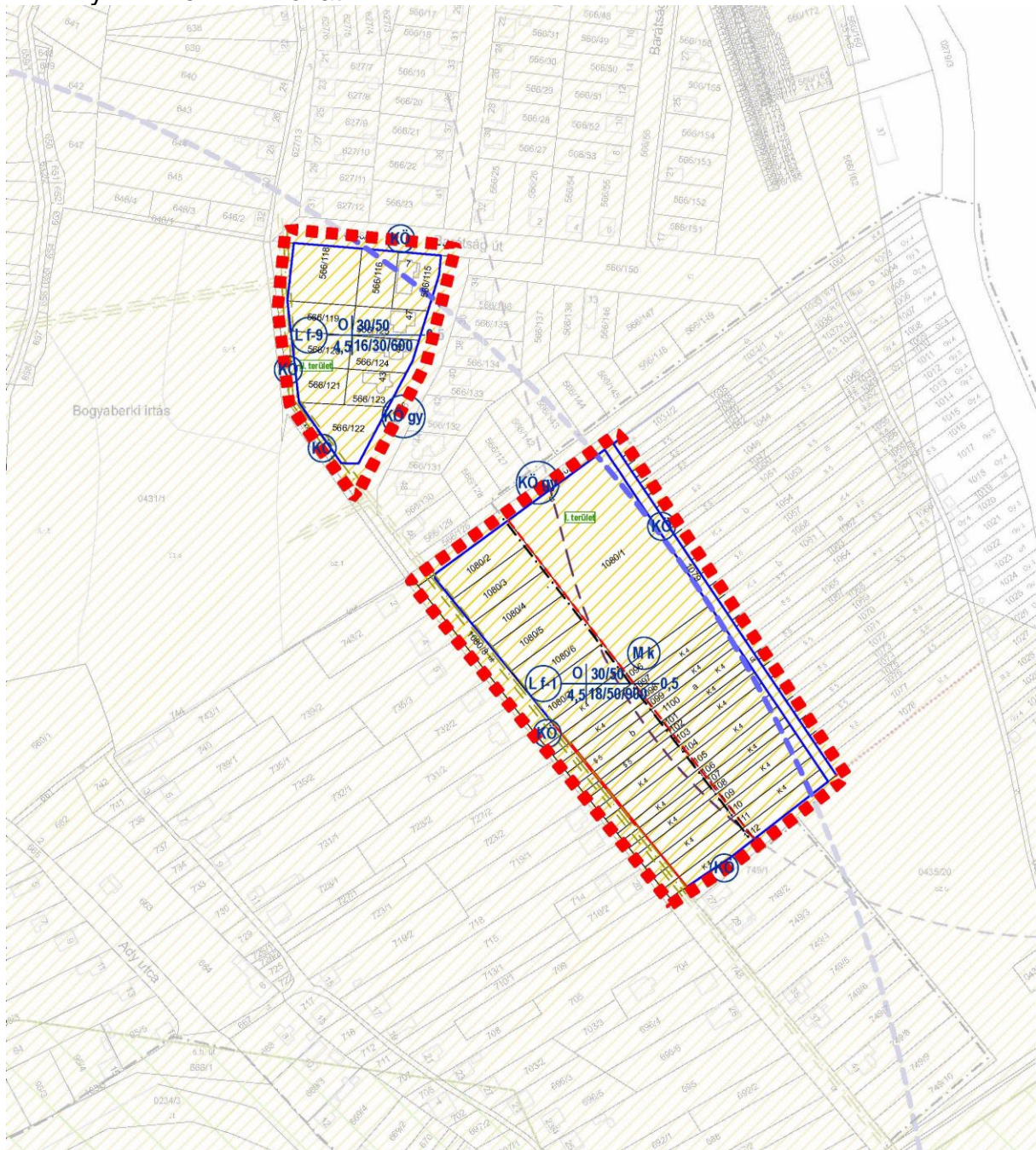
Győr-Moson-Sopron Megye Területrendezési Terve VÁTI  
OTrT VÁTI

## 6. MELLÉKLETEK

### Településszerkezeti terv – Kivonat



## Szabályozási terv – Kivonat



## - Főépítési feljegyzés

**Bakonyszentlászló**

**Bakonyszentlászló Község Önkormányzata**

**Soós Zoltán Polgármester Úr részére**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Bakonyszentlászló településrendezési tervének módosításához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében az alábbi megalapozó vizsgálatokat és tervi elemeket tartom szükségesnek:

- A módosítással érintett területek és a módosítások ismertetése, céljai
- A településrendezési eszközök egységes szerkezetbe foglalt leírása és tervi mellékletei:
  - településszerkezeti terv
  - helyi építési szabályzat, (HÉSZ)
  - szabályozási terv.
- Területrendezési tervekkel való összhang bemutatása (OTrT és az új MTrT2020)
- Tájrendezési és környezetalakítási javaslat (víz, levegő, klíma, földvédelem, zaj és rezgésvédelmi, hulladékgazdálkodási stb leírás)
- Közlekedésfejlesztési javaslat
- Közműfejlesztési javaslat
- Az örökségvédelmi elemekre gyakorolt hatás rövid bemutatása

A rendezési terv módosításának tárgyát képező változtatások (lakóterület-fejlesztés és hozzá kapcsolódóan zöldterület kijelölése) nem ellentétesek a hatályos településfejlesztési koncepcióval, a koncepció módosítása nem szükséges.

Kérem Polgármester Urat, hogy fenti javaslatomat a tervezés során szíveskedjenek figyelembe venni.

  
Gyárfás Henriett  
mb. főépítész

Győr, 2020. június 8.