

EGERALJA

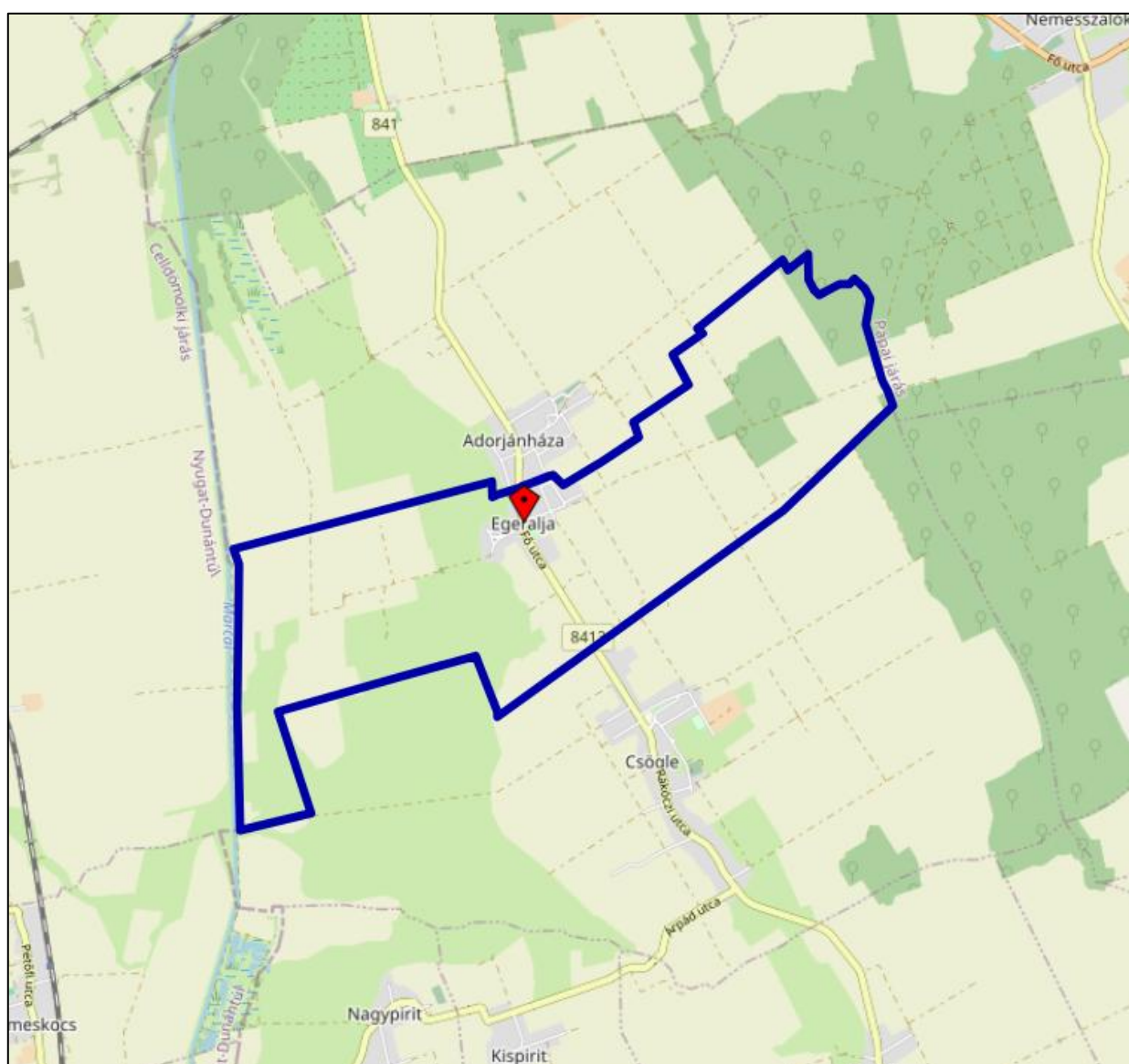
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A 308/2 hrsz-ú területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Partnerségi véleményezési dokumentáció



Budapest, 2025. szeptember

EGERALJA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA

A 308/2 hrsz-ú területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

MEGBÍZÓ:**EGERALJA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

8497 Egeralja, Fő u. 2.

Polgármester: Zajcsek Szabolcs polgármester

Főépítész: Szabó Dániel

TERVEZŐ:**VÁROS ÉS HÁZ BT**

1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Telefon/fax: 06-1-340-2382

Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:

Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

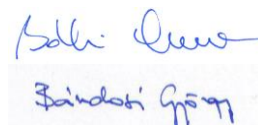
**Településrendezés:**

Bárdosi Andrea

Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Város és Ház Bt.

**Munkatárs:**

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.



Budapest, 2025. szeptember

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](#) közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat
 - Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok
 - Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan
 - A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan
 - Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója
- 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat
- 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat
- 2.7 Környezeti hatások és feltételek
- 2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1 Településszerkezeti Terv módosítása
- 3.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

MELLÉKLETEK

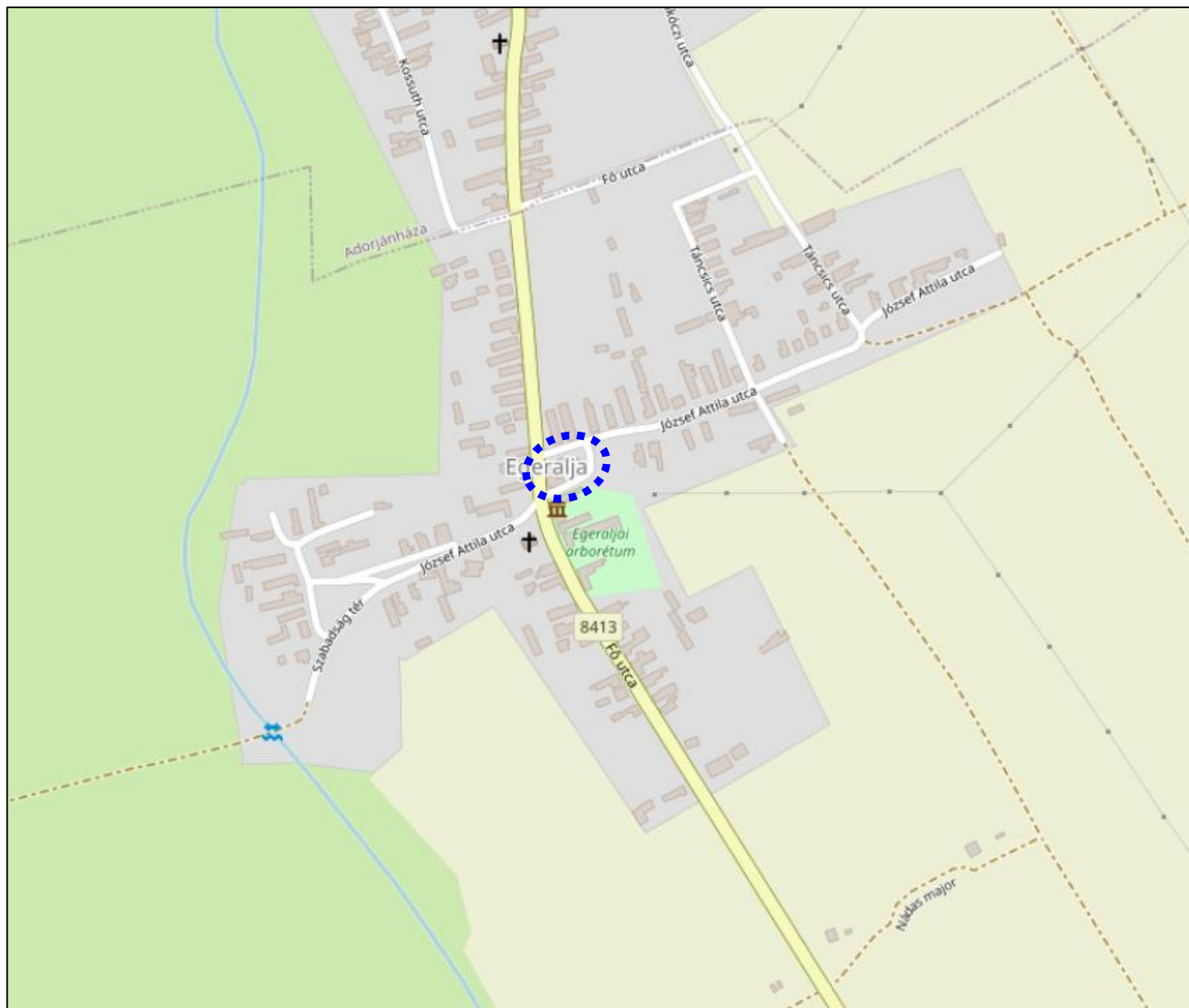
- Képviselő-testületi határozatok
- Környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények összefoglalója
- Környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Egeralja Településszerkezeti tervét a 16/2019. (II.19.) Kt határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök elkészítése keretében 2019. márciusában fogadta el Egeralja Képviselő-testülete a 2/2019 (III.1.) sz. rendelettel.

Egeralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2025. (VII.17.) sz. Kt. határozatával döntött Egeralja Helyi Építési Szabályzatának módosításáról a 308/2 hrsz-ú telek vonatkozásában (a határozatot ld. a mellékletben).

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.



A módosítás elhelyezkedése a településen
(Forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

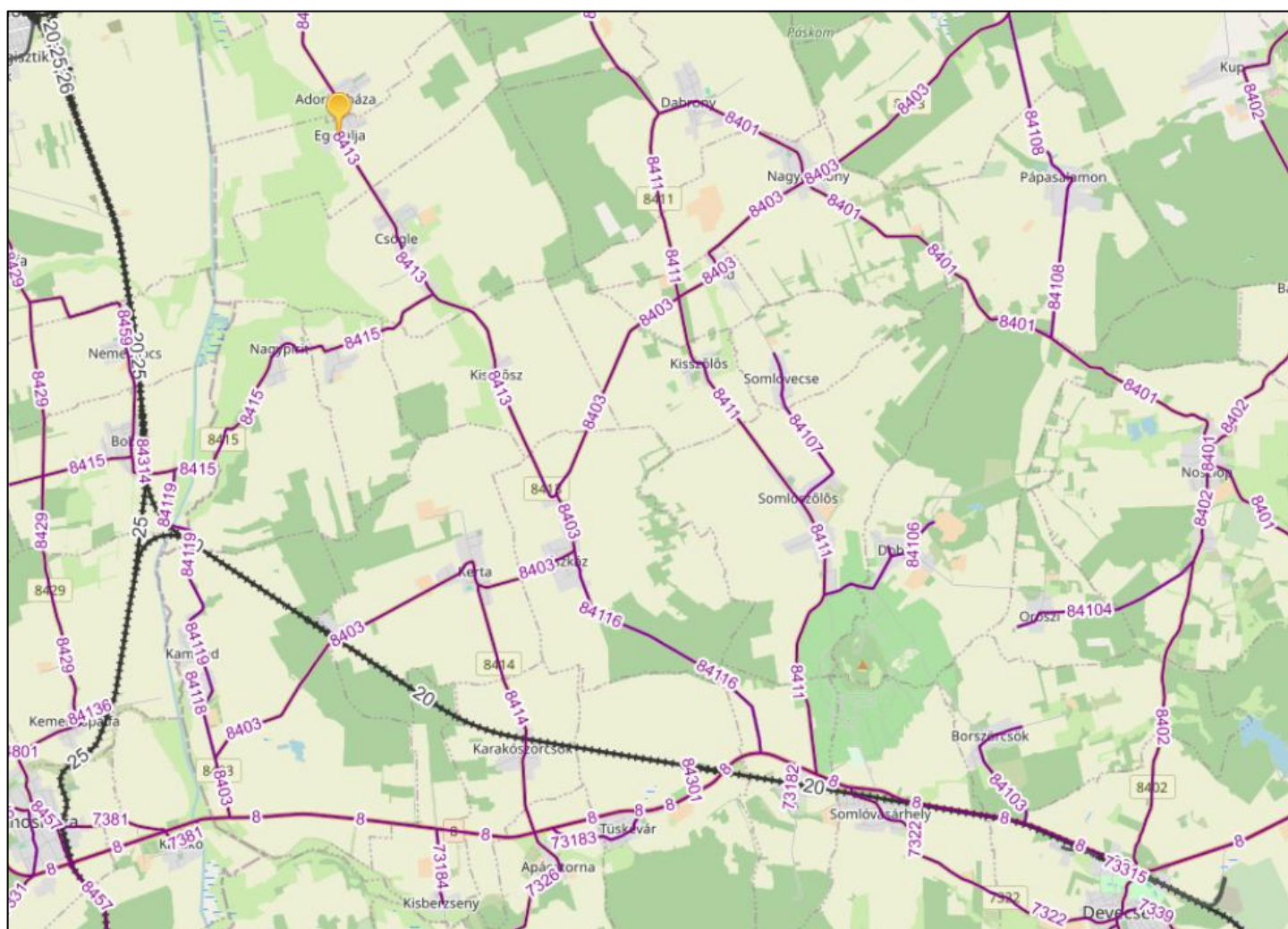
Egeralja Község Önkormányzata 2019-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközöket, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot a Völgyzugoly Műhely Kft. tervezőcsoportja készítette.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készültek el, az OTÉK készítés idejében hatályos állapotának megfelelően. figyelembevételével. A Helyi Építési Szabályzat a 2/2019 (III.1.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban és a település honlapján elérhetők.

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Egeralja a Marcal völgyében, Veszprém vármegye Devecseri Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 62 km-re, a járás székhelyétől, Devecsertől 23 km-re fekszik. Gyorsforgalmi út a települést nem érinti, a település központjától a 8-as számú Székesfehérvár-Jánosháza-Rábafüzes elsőrendű főút 15 km-re fekszik. A települést vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasútállomás Külsővaton található, mely a 10-es számú Győr–Celldömök vasútvonalon helyezkedik el. A település a 8413 számú Iszkáz-Csögle-Külsővát összekötő úton érhető el.



Egeralja és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

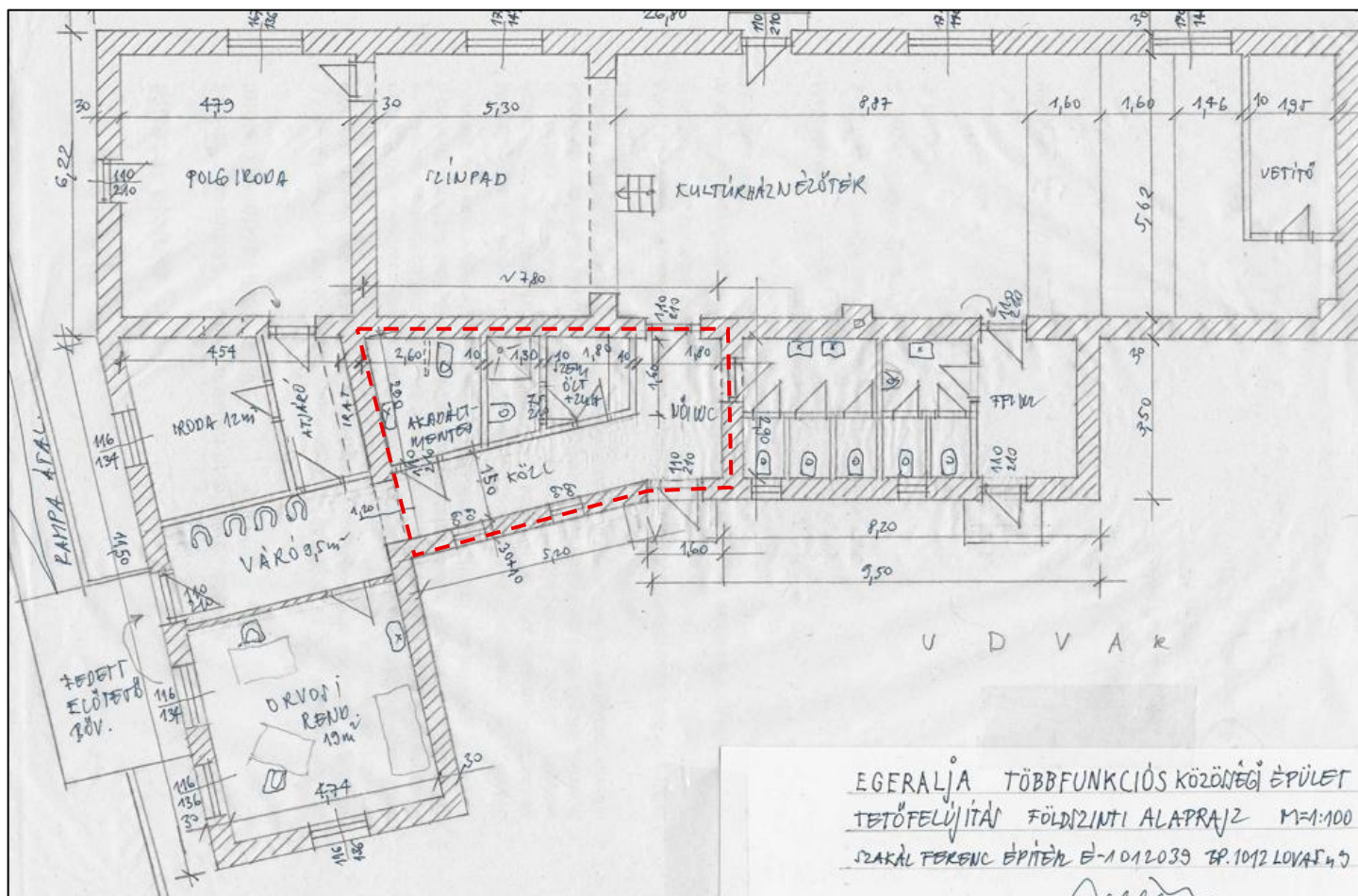
2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A 308/2 hrsz-ú telek (a Polgármesteri Hivatal telke) a hatályos településrendezési eszközökben Lf jelű falusias lakóterület építési övezetbe került besorolásra. A telken lévő főépületben és melléképületekben a Polgármesteri hivatal, kultúrház, rendelő, könyvtár és gazdasági funkciók, régi vizesblokkok találhatóak. Néhány kisebb elavult épület bontásra kerül, de vannak olyan épületek, épületrészek, melyek feltüntetése ezidáig elmaradt, ill. egy kisebb épületbővítés is tervezett (vizes blokkot szükséges létesíteni az orvosi rendelőhöz). A telek közepén egy lábakon álló, fedett építmény (rendezvénytér) áll, ez is beleszámít a beépítettségbe. A hatályos településrendezési eszközök szerint a terület Falusias lakóterületbe sorolt, az Lf jelű építési övezetben legnagyobb beépítettség max. 30 %, azonban a jelenlegi beépítés ezt jóval meghaladja (54,65%), így a területen további fejlesztés nem lehetséges, de nem rendezett a telek, miután a már több, mint 10 éve álló épületek, épületrészek feltüntetését nem lehet elvégezni. Az önkormányzat szeretné a korábban épült, meglévő épületeket az ingatlannyilvántartásban feltüntetni, a telket rendezni, de ez jelen állapotában nem lehetséges. A pályázatokhoz sem rendelkezik az önkormányzat rendezett tulajdoni háttérrel.



A módosítással érintett telken lévő épületek ábrázolása



Tervezett bővítés alaprajza (pirossal a bővítés)

A HÉSZ-ben új Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezet kijelölése javasolt, ehhez a Településszerkezeti tervet és a Helyi Építési Szabályzatot is szükséges módosítani.

A módosítás hatása: az átsorolásnak a település környezetminőségére káros hatása nem lesz. A terület rendezése közérdek.

Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett 308/2 hrsz-u belterületi, beépített telek, önálló szigetszerű tömb Egeralja központjában, a Fő utca és a József Attila utca kereszteződésében fekszik. A területet beépített családiházas lakóterület veszi körbe, melyek jellemzően földszintes beépítésűek. A módosítással érintett telken található a Polgármesteri hivatal, emellett kultúrház, könyvtár és 3 db gazdasági épület, szintén földszintes kialakításuak. A telek közepén egy lábakon álló, fedett építmény áll, rendezvények megtartására szolgál, de ez is beleszámít a beépítettségbe. A jelenlegi beépítés mértéke 54,65 %.



Az ingatlan-nyilvántartás szerinti és a jelenlegi beépítettség a módosítás telkén és környezetében (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás, saját szerkesztés)



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

	Terület (m ²)	Beépítés (%)
Alaptérképen szereplő épületek	294,36	27,08
Meglévő épületek	593,92	54,64
Meglévő épületek az elbontandó épület nélkül	585,81	53,89

Beépítés a 308/2 hrsz-ú telken



A Polgármesteri Hivatal épülete a Fő u. felől



A telken lévő épületek a József Attila utca déli része felől



A telken lévő épületek a József Attila utca északi része felől



A hivatal-kultúrház épület fejlesztés alatt álló része (vizesblokkot terveznek rá)



A telek északkeleti részén lévő bontandó épületek

A telek az önkormányzat tulajdonában áll, a használat tekintetében az ingatlan kivett kultúrházként van nyilvántartva. 2019-ben változási vázrajz készült a telken lévő épületek feltüntetéséről, azonban az ingatlan-nyilvántartásban nem került átvezetésre és mára még kismértékű fejlesztés tervezett.

CAUSA Mérnöki Bt.

8446 Kislőd, Rákóczi út 34/1

Munka száma: 253-2/2019**Egeralja**

belterület

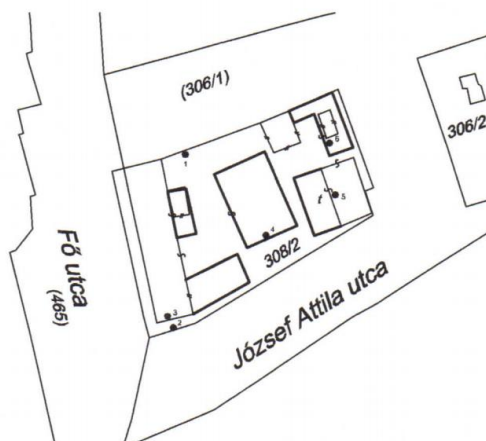
Adatszolg. ikt.sz.:2/530/2019

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 308/2 helyrajzi számú földrészleten lévő épület feltüntetéséhez

M= 1:1000

Címkoordináták		
Psz	Y	X
1	513215	211904
2	513213	211874
3	513212	211876
4	513229	211890
5	513241	211897
6	513240	211906



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
308/2		kivett, kultúrház		0.1087	-	308/2		kivett, kultúrház, polgármesteri hivatal, könyvtár, 3 g.ép, udvar		0.1087	-	
Összesen:				0.1087	-	Összesen:				0.1087	-	

Készítés helye, időpontja: Kislőd, 2019. április 19.

8-0332-2019

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Ajká, 2019. 2019. ÁPR. 2. hó nap

Készítő, minőséget tanúsító: Horváth Róbert
 Ing.rend.min.sz.: 0765/90
 CAUSA Mérnöki Bt.
 8446 Kislőd, Rákóczi u. 34/1
 Adószám: 21019773-1-19
 Cégjegyzékszám: 20130454691-49020014



Záradékoló: Varga Dániel
 Ing.rend.min.sz.:

Varga Dániel
 Ingatlan-rendező
 földmérői min.sz.
 1704/2001.

Változási vázrajz 2019

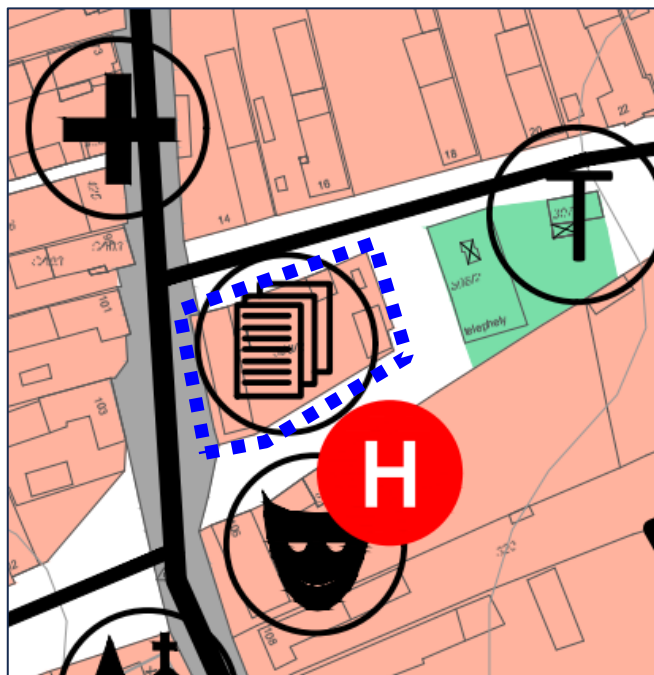
A módosítással érintett terület közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a módosítással érintett telket falusias lakóterületbe sorolja. A település központjában fekvő telket falusias lakóterület övezi, kelet felől zöldterület - közkert határolja.

A **Helyi Építési Szabályzat** 1. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási terven került szabályozásra a terület. Eszerint a módosítás területe a Lf jelű falusias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A módosítással érintett területet szabályozási- és korlátozó elem nem érinti.



A módosítás területe a hatályos Településszerkezeti terven

JELMAGYARÁZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

Beépítésre nem szánt területek

Közúti közlekedési terület

Zöldterület - Közpark

Zöldterület - Közkert

INTÉZMÉNYEK



Polgármesteri hivatal



Óvoda



Helytörténeti gyűjtemény



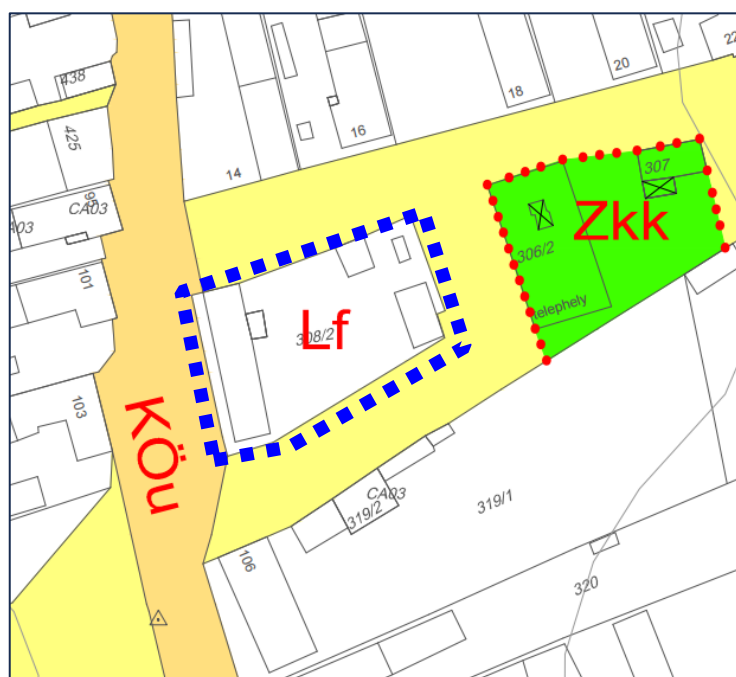
Református templom



Orvosi rendelő



Tűzoltó szertár



A módosítás területe a hatályos Szabályozási terven

JELMAGYARÁZAT

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEM

Építési övezet/ Övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEM

Közlekedési célú közterület - Országos út területe

Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)

Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)

Zöldterület

EGYÉB

Geodéziailag nem bemért, meglévő épület

Alaptérképen szereplő, lebontott épület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lf Falusias lakóterület

Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zkp Zöldterület - közpark

Zkk Zöldterület - közkert

Kb-T Különleges beépítésre nem szánt terület - temető

Köu Közlekedési terület - közúti

A HÉSZ 22. § vonatkozik a területre, mely előírások a következők:

„19. FALUSIAS LAKÓTERÜLET

22.§ (1) Falusias lakóterület a Szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Falusias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lakó;
- b) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági;
- c) kereskedelmi, szolgáltató;
- d) szálláshely jellegű;
- e) igazgatási, iroda;
- f) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális;
- g) kulturális, közösségi szórakoztató;
- h) sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Falusias lakóterület építési övezeteinek építési telkein épület legalább részleges közművesítettség rendelkezésre állása esetén helyezhető el.

(4) Falusias lakóterület építési övezeteiben a melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:

(5) kirakatszekrény;

a) trágyatároló;

b) építménynek minősülő antennatartó szerkezet.

(6) Falusias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.”

A HÉSZ 2. melléklete alapján a beépítési paraméterek a következők: (Megjegyezzük, hogy ez a melléklet nem található meg az NJT-n).

Falusias lakóterület

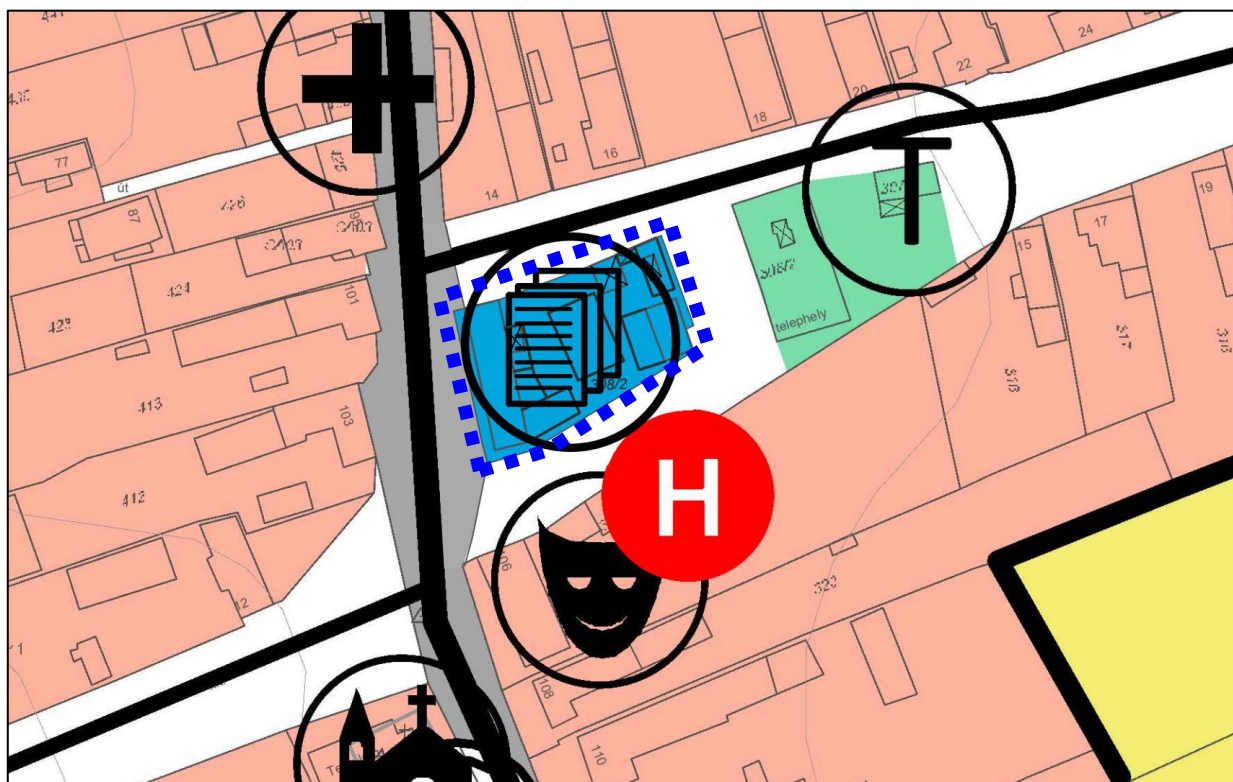
Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Lf	O	1200	16	30	4,5	60

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

Jelen módosítás a Polgármesteri Hivatal épületét is magába foglaló terület rendezése érdekében történik, ehhez a 308/2 hrsz-ú telek falusias lakóterületből **településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra**, így a településszerkezeti terv (TSZT) módosítása is szükséges. A TSZT-n településközpont vegyes terület nincs kijelölve, így a TSZT leírás, a területi mérleg és a tervlapon a Jelmagyarázat is kiegészítésre kerül.

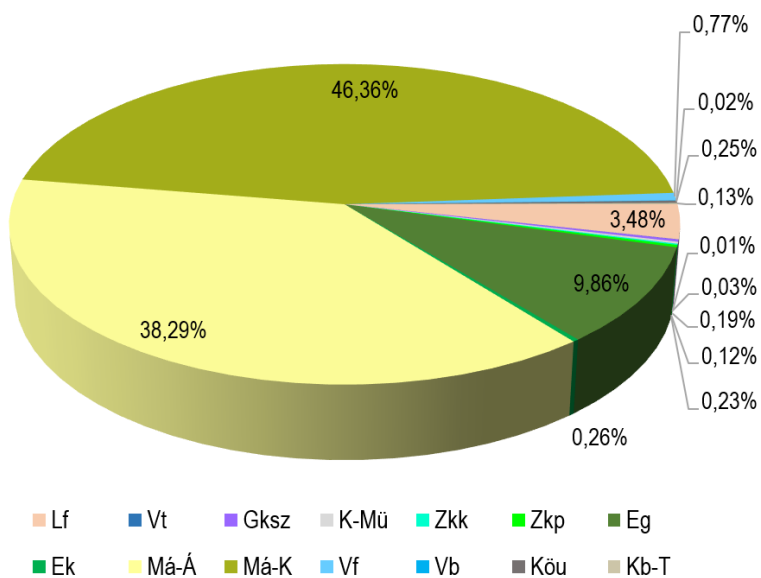
A módosítással a következők szerint változnak a településszerkezeti tervben kijelölt területfelhasználási egységek: a falusias lakóterület 0,11 ha-ral csökken, és egy új településközpont vegyes terület építési övezet kerül kijelölésre 0,11 ha területtel.

A Településszerkezeti terv az alábbiak szerint módosul:



A módosított Településszerkezeti terv részlete

A településen a módosult területfelhasználások arányát az alábbi diagram (A hatályos TSZT leírásban szerepel ilyen diagram) szemlélteti:



A Helyi Építési Szabályzatban javasolt új előírások az alábbiak:

“ 19/A. Településközpont vegyes terület (Vt)

22/A.§ (1) A településközpont vegyes terület elsősorban települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt övezetben elhelyezhető főépület:

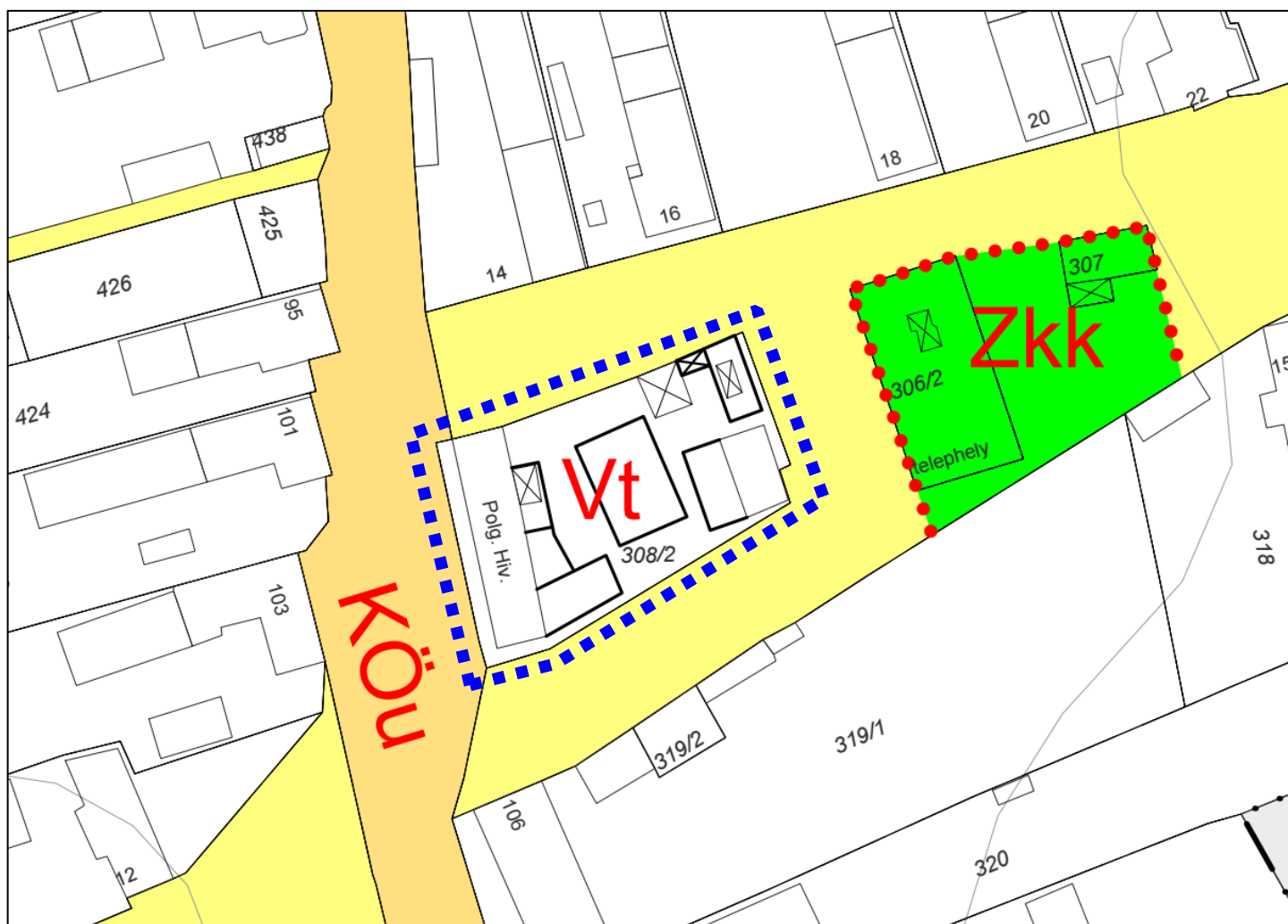
- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) sport,
rendeltetést tartalmazhat.”

A Helyi Építési Szabályzat 2. melléklete az alábbi táblázattal egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt	O	1000	K	60	4,5	15

A Helyi Építési Szabályzat 1. mellékletét képező SZT-1 jelű Szabályozási terv az alábbiak szerint módosul:



A módosított Szabályozási terv részlete

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a módosítás illeszkedik a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

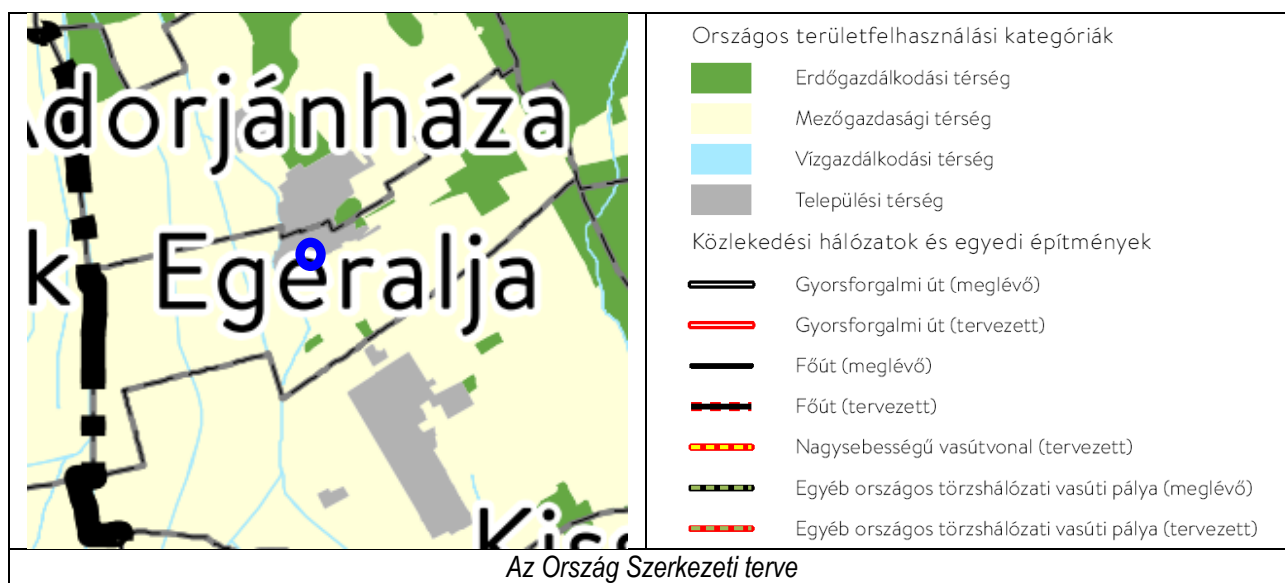
A tervezett módosítás illeszkedik a 15/2019. (II.19.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatja meg a település adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készült.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre.

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén a vizsgált terület **települési térségben** található.



Az Országos övezeteket az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével:

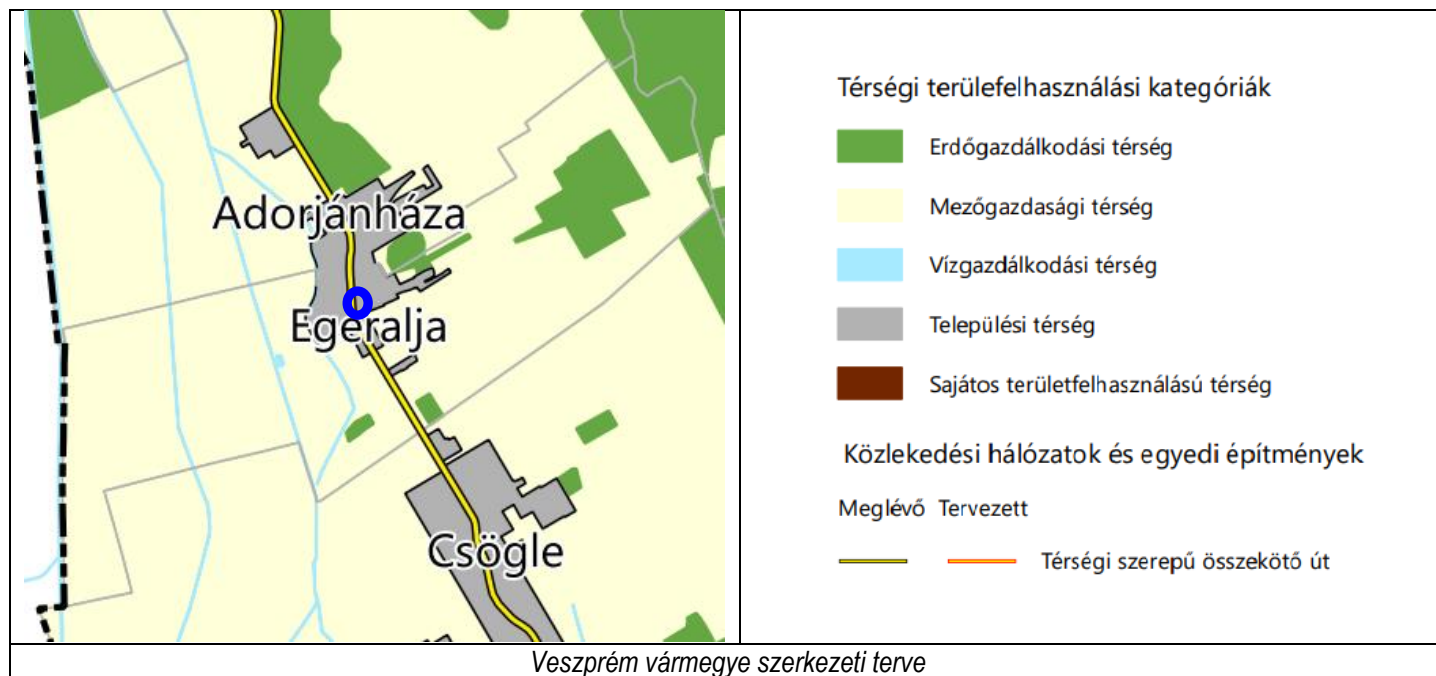
Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	-
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Víztisztaság-védelmi terület övezete*	Igen	-
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) sz. rendelettel fogadta el a MATrT-nek is megfelelő **Veszprém Megyei Területrendezési Tervet (VMTrT)**.

Egeralja területe a vármegyei szerkezeti terven nagy részben mezőgazdasági térségbe sorolt, kisebb területek erdőgazdálkodási és települési térségbe, valamint vízgazdálkodási térségbe soroltak. A belterület és a csatlakozó beépítésre szánt területek, valamint a külterületen lévő meglévő beépítésre szánt terület többsége tartozik települési térségbe.

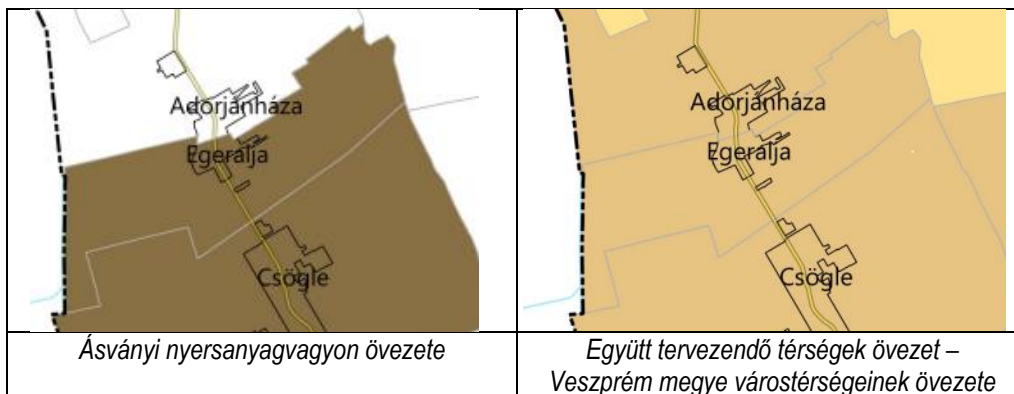
A módosítással érintett terület **települési térségbe** tartozik.



Egeralja települést érintő övezetek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Egeralja	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	-
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (3.1.)	Igen	-
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	Igen	-
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	Igen	-
Erdők övezete (3.3)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	Igen	-
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	Igen	-
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	Igen	-
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	-
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	Igen	Igen
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	-
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	-
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-	-
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	-	-
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Igen	Igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	-	-

Egeraljára vonatkozó, érintett övezetek részletei az alábbiak:



Az övezetek előírásai a módosításra nem relevánsak, illetve nem gátolják a tárgyi fejlesztést. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartozik, országos övezetek nem érintik a módosítást, így a módosításnak jogszabályi akadálya nincs.

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A község természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 7. fejezete részletesen elemzi.

A természeti adottságok tekintetében a módosítás nem indukál változást, a módosítás belterületen helyezkedik el, művelés alól kivett területen, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében védett és védelemre érdemes természeti érték nem található. Országos jelentőségű védett természetvédelmi terület Egeralján a Marcal elnevezésű ex lege védett láp, azonban a módosítás területe nem fed rá. A hatályos OTRT ökológiai hálózat mag- és pufferterülete érinti a települést, a módosítással érintett területet viszont nem.

A települést érinti a Marcal-medence elnevezésű Natura 2000 terület, de a módosítás területét nem, így a tervezett módosítás a Natura 2000 területre hatással nem lesz. A település érintett **tájképvédelmi terület** övezetével, mely a módosítás területére nem fed rá.



A módosítás környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás betérületet érint, a tájhasználat, tájszerkezet változatlan marad, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Biológiai aktivitásérték változása

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv). 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 10. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit és a település közműrendszerét.

A tervezett módosítás nem érinti a település fő ellátó rendszereit. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.



Közműellátottság a módosítással érintett területen (forrás: e-közmű)

A módosítás a fő közlekedési elemeket nem érinti. A módosítás során a település közlekedési rendszere nem változik. A módosítással a terület feltárhatósága nem változik, új forgalmi igények az átsorolással és annak nyomán később sem keletkeznek, keletkezhetnek. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát nem változtatja meg, új igényeket nem jelent. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

2.7 Környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból változást nem eredményez a módosítás. A Megalapozó Vizsgálat 12. fejezete részletezi a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásnak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. A termőföld védelmét a módosítás hátrányosan nem befolyásolja.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre nem lesz kedvezőtlen hatással. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

2.8 Örökségvédelem

Egeralja területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2018-ban készült el az Örökségvédelmi Hatástanulmány. A jelen módosítás során ennek kiegészítése nem szükséges. A módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítással érintett területen, valamint közvetlen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása.



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítás területének jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Egeralja Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (.....)sz. határozata

Egeralja Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 16/2019. (II.19.) sz. határozattal megállapított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap módosítás alapján.

Felelős: Zajcsek Szabolcs polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a/2025. (...) sz. határozathoz

A 16/2019. (II.19.) sz. Kt. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

1.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A 16/2019. (II.19.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:
A Fő utca mentén fekvő 308/2 hrsz-ú telek teljes területe falusias lakóterületből településközpont vegyes területbe kerül;

1.1.1 EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ÉS JELLEMZŐIK

	Területfelhasználási egység	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség	Közművesítettség minimális mértéke
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
Lakóterület			
Lf	Falusias lakóterület	0,5	részleges
Vegyes terület			
Vt	Településközpont vegyes terület	0,5	részleges
Gazdasági terület			
Gksz	Kereskedelmi szolgáltató terület	2,0	részleges
Különleges terület			
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	2,0	részleges

1.1.2 BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLET

Településközpont vegyes terület (Vt)

A településközpont vegyes terület elsősorban a lakórendeltetést nem zavaró egyéb rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Egeralja területén településközpont vegyes terület:

- a 308/2 hrsz-ú telek (a Polgármesteri Hivatal telke).

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során az alábbi táblázat szerint változnak a településszerkezeti tervben kijelölt területfelhasználási egységek:

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület ha,m ²
308/2	falusias lakóterület	településközpont vegyes terület	0,11

3. TERÜLETI MÉRLEG

TERÜLETI MÉRLEG			
Területfelhasználási kategória		ha	%
Beépítésre szánt terület			
Lf	Falusias lakóterület	31,27 31,16	3,50% 3,48%
Vt	Településközpont vegyes terület	0,11	0,01%
Gksz	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,23	0,03%
K-Mü	Különleges terület – Mezőgazdasági üzemi terület	1,74	0,19%
Beépítésre nem szánt terület			
Zkk	Zöldterület - közkert	1,03	0,12%
Zkp	Zöldterület - közpark	2,04	0,23%
Eg	Gazdasági célú erdő	88,11	9,86%
Ek	Közművelődési célú erdő	2,31	0,26%
Má-Á	Általános mezőgazdasági terület - árutermelő	342,35	38,29%
Má-K	Általános mezőgazdasági terület - korlátozott hasznosítású	414,42	46,36%
Vf	Vízgazdálkodási terület - vízfolyás	6,92	0,77%
Vb	Vízgazdálkodási terület - vízbeszerzési terület	0,18	0,02%
KÖu	Közüti közlekedési terület	2,24	0,25%
Kb-T	Különleges beépítésre nem szánt terület – Temető	1,17	0,13%
Közigazgatási területe		894 ha	

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítással érintett terület az OTTrT és a VMTrT Szerkezeti tervén **települési térségben** fekszik.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető."

Országos övezetek nem érintik a módosítás területét. Megyei övezetek közül az ásványi nyersanyagvagyon övezete és az együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete érinti a települést, melyek nem korlátozzák a módosítást, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

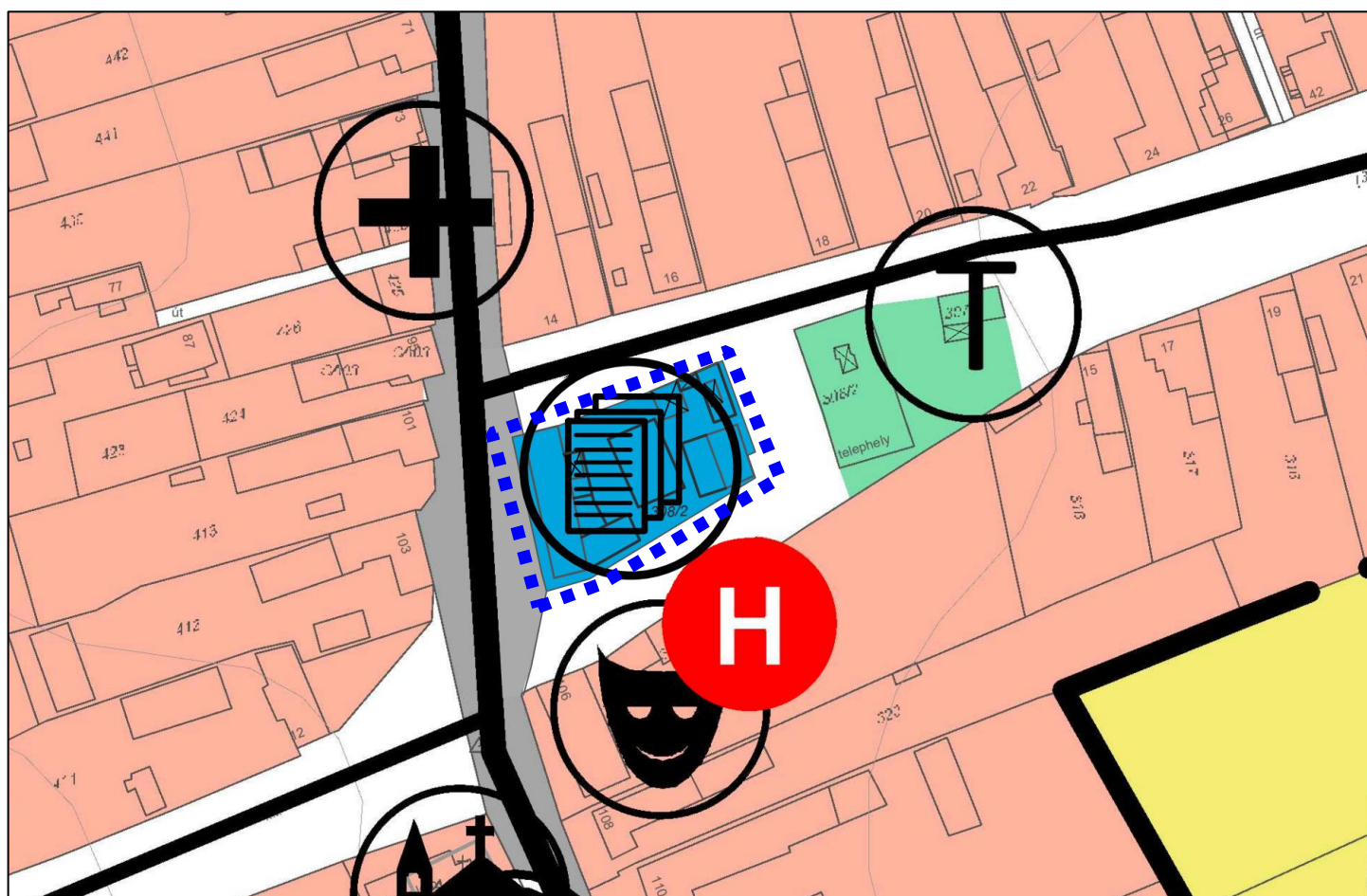
A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8.§ (3) bekezdés b) pontja szerint:

„(3) Az új beépítésre szánt területek kijelölése során a következő feltételeknek együttesen meg kell felelni, és ezt az önkormányzatnak külön önkormányzati határozattal – amely a településrendezési terv mellékletét képezi – igazolni kell: a) a 7. § (2) bekezdésében, valamint az (1) és (2) bekezdésben foglaltak teljesülését, b) számítással igazolva, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken,”

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2. melléklet a ../2025. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv részlete a módosuló terület határával

JELMAGYARÁZAT



Közigazgatási határ

Belterület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
Beépítésre szánt területek

Falusias lakóterület

Településközpont vegyes terület

Kereskedelmi, szolgáltató terület

K-MÜ Különleges terület - Mezőgazdasági üzemi terület

INTÉZMÉNYEK



Polgármesteri hivatal

Óvoda

Helytörténeti gyűjtemény

Református templom

Orvosi rendelő

Tűzoltó szertár

**Egeralja község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2025 (.....) önkormányzati rendelete
Egeralja község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019 (III.1.) számú rendeletének módosításáról**

[1] Egeralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Egeralja Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019 (III.1.) önkormányzati rendelet 21. §-a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

21.§ A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|---|-------------|
| a) Falusias lakóterület | (Lf) |
| b) Településközpont vegyes terület | (Vt) |
| c) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz) |
| d) Különleges területek | |
| da) mezőgazdasági üzem | (K-Mü) |

2. §

Egeralja Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019 (III.1.) önkormányzati rendelet a következő §-al és az azt megelőző címmel egészül ki:

“ 19/A. Településközpont vegyes terület (Vt)

22/A.§ (1) A településközpont vegyes terület elsősorban települési szintű egyéb rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.

(2) A Vt övezetben elhelyezhető főépület:

- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
- rendeltetést tartalmazhat.”

3. §

Egeralja Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019 (III.1.) önkormányzati rendelet 1. mellékletét képező SZT-1 Szabályozási terv helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási terv lép.

4. §

Egeralja Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019 (III.1.) önkormányzati rendelet 2. melléklete egy új táblázattal egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Vt	O	1000	K	60	4,5	15

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

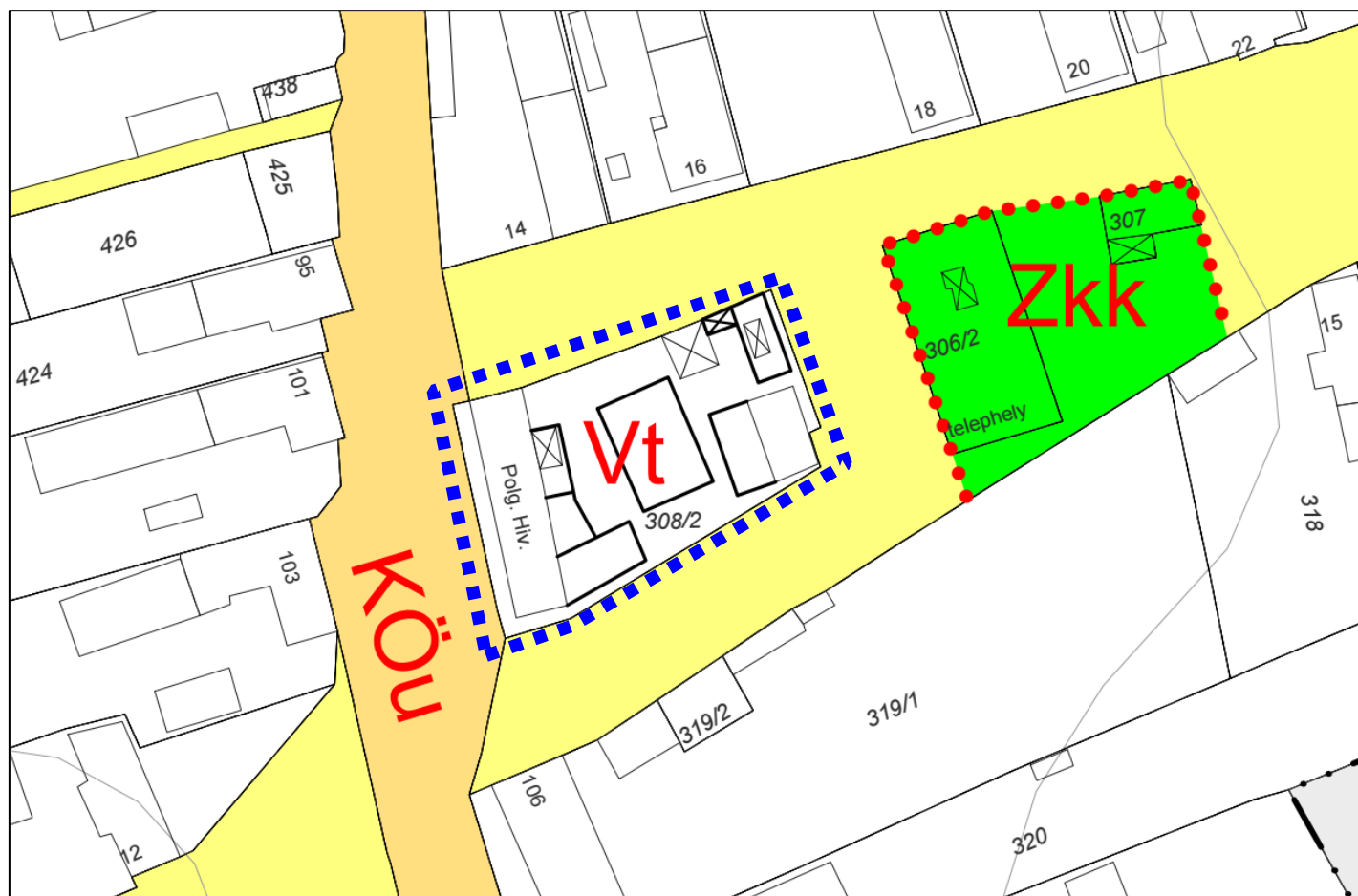
Egeralja, 2025.

Zajcsek Szabolcs
polgármester

Bendes István
jegyző

1. melléklet a .../... . (...) önkormányzati rendelethez

Jelen módosításnál a teljes melléklet cserélődik.



Az SZT-1 jelű Szabályozási terv vonatkozó részlete

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Közigazgatási határ
- Belterület határ, egyben övezethatár
- Építési övezet/ Övezet határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- KÖu Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- KÖu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)
- KÖu Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Zöldterület
- Telek be nem építhető része
- Közlekedési közterület zöldfelületként fenntartandó része

EGYÉB

- Méretezés
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Geodéziailag nem bemért, meglévő épület
- Geodéziailag bemért, meglévő épület
- Alaptérképen szereplő, lebontott épület
- Alaptérképen nem szereplő, elbontandó épület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- Lf Falusias lakóterület
- Vt Településközpont vegyes terület
- Gksz Kereskedelmi, szolgáltató terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zkp Zöldterület - közpark
- Zkk Zöldterület - közkert
- Kb-T Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- KÖu Közlekedési terület - közúti

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

Főépítész feljegyzés

**EGERALJA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

8497 Egeralja, Fő utca 2.

Tel.: 06-88/501-920

hivatal@csogle.hu**Szám: Eg/50-5/2025.****J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T**

Készült: Egeralja Község képviselő-testületének 2025. július 17. napján 17 órától megtartott nyilvános testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

A döntésnél jelen volt 5 fő.

A döntéshozatalban részt vett 5 fő.

Egeralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete 5 igen szavazattal, 0 ellenszavazat és 0 tartózkodással, minősített szótöbbséggel, egyhangúlag az alábbi határozatot hozta:

17/2025.(VII.17.) képviselő-testületi határozata

1. Egeralja Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy kezdeményezi a Településrendezési eszközök módosítását Egeralja belterület 308/2 hrsz-ú telkek területére vonatkozóan, a telken meglévő épületek feltüntetése, a telek rendezetté tétele érdekében. A módosítás során a telket településközpont vegyes területbe szükséges átsorolni.

2. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

3. A Képviselő-testület a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Munkarészek tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja. (A Feljegyzés a jegyzőkönyv mellékelte.)

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kapcsolódó nyilatkozatok megtételére.

Felelős: Zajcsek Szabolcs polgármester

Határidő: azonnal

kmf.

Zajcsek Szabolcs sk.
polgármester

Bendes István sk.
jegyző

A kivonat hitelül.

Csögle, 2025. július 24.

Rendes-Somlai Eszter
aljegyző



FELJEGYZÉS

Egeralja Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Településrendezési eszközök módosítása ügyében a 308/2 hrsz-ú telekre vonatkozóan

A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Egeralja Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét 2019.ben került jóváhagyásra.

A településen a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet követelményei alapján készült Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül, ennek megfelelően a módosítás ún. egyszerűsített eljárással egyeztethető.

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I-IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó munkarészeket a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet melléklete szerint kell elkészíteni, de a készítés során nem szükséges azon vizsgálatok és alátámasztó javaslatok kidolgozása, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

A módosítás jellege miatt közlekedési és közmű alátámasztó javaslat kidolgozása nem szükséges.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljön kidolgozásra.

Egeralja, 2025. július 11.



Szabó Dániel
települési főépítész