

# BÁND KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

9/2021. (II.23.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32. § (1) BEK. B) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT  
ELJÁRÁS ALAPJÁN

A 38. § VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

**2021. március 12.**

### TARTALOMJEGYZÉK

#### **I. Véleményezési szakasz leírása**

Alátámasztó munkarészek

Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

#### **II. Mellékletek**

a) Rendelettervezet

b) Tervezői nyilatkozat

c) A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

d) Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

# ALÁÍRÓLAP

## Bánd Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Bánd Község Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221



Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC  
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök,  
favizsgáló és faápoló szakmérnök

IVÁN DÓRA  
természetvédelmi mérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.  
8273 Monoszló, Fő u. 23.

# **I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA**

## **1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése**

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a 2007-ben fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a 1/2007.(I.14.) számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **1/2007.(I.15.)** sz. rendelettel fogadta el és a 8/2017.(VIII.14.) *7/2019. (VI.1.)* sz. rendeletekkel módosította utoljára.

## **2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése**

Bánd Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a *9/2021.(II.23.) számú kt. határozat*ban fogalmazta meg.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), és c) pontjának is megfelel.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek szabályozása kizárólag az Lf-1 övezet telekalakítási paramétereinek minimális módosítását tartalmazza. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait. Összesen kb. 5 új telek kialakíthatóságát teszi lehetővé a meglévő lakótömbökön belül.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik, a szabályozási terv M-1 szelvényének jelmagyarázata és a Helyi Építési Szabályzat.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 546/2020 (XII.2.) Korm. Rend. eltérő rendelkezéseinek

alkalmazásával a 43/2017.(IV.26.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Bánd Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat elvégzése.**

### **A módosítások leírása a 9/2021.(II.23.) számú határozat alapján**

Bánd szabályozási tervében lévő Lf-1 (falusias lakóövezet) minimum kialakítható telekszélességének 15 m-re a hatályos 16 m-ről és a kialakítandó minimum teleknagyság 800m<sup>2</sup>-re módosítása a hatályos 900 m<sup>2</sup>-ről a helyi építési szabályzatban. A módosítást indokolja több az övezetben lévő beépítetlen ingatlan, vagy megosztható ingatlan telekalakításának lehetővé tétele annak érdekében, hogy a településen lassan elfogyó építési telkek száma új kb. 5 építési telkekkel bővülhessen. Ez reálisan megoldható az övezet telekalakítási paramétereinek minimális módosításával.

A HÉSZ 3. melléklet táblázatának 4 sorának „F” és „L” oszlopának értéke változik, illetve ezáltal a Szabályozási terv **M1 jelű tervlap** jelmagyarázatának Falusias lakóterület Lf1 övezeti pecsétjének „min.telekterület”-re vonatkozó része módosul a módosításnak megfelelően.

*A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv M1 jelű tervlapjának jelmagyarázata.*

## **Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti**

### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:**

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

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

A település a Balaton-felvidéken Veszprém megyében, a Veszprémi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései Márkó, Szentgál, Nemesvámos, Veszprém, Herend.

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

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

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

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

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

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

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

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

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

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

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

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (M1) az önkormányzat a **1/2007.(I.15.)** rendelettel fogadta el. Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a szabályozást és területfelhasználást.

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

A Településszerkezeti tervet a **1/2007.(I.14.)** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

A helyi építési szabályzatot a módosítás (Lf1 övezetben a kialakítható legkisebb telekszélesség 15 méter szélességűre csökkentése 16 méter szélességről, illetve a kialakítható legkisebb telekterület a jelenlegi 900m<sup>2</sup>-ről 800m<sup>2</sup>-re módosul) érinti.

A szabályozási tervet a módosítás relevánsan nem érinti (csak a Jelmagyarázatának Lf1-re vonatkozó övezeti pecsétjének a legkisebb kialakítható telekterületére vonatkozó értéke változik 900m<sup>2</sup>-ről 800m<sup>2</sup>-re).

### **1.9. A település gazdasága:**

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

Bánd elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar épül. A módosításokkal releváns változások nem történnek.

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

A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik.

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

A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti.

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

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

###### **1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:**

A módosítás a meghatározó szerkezeti elemeket relevánsan nem érinti.

A módosításokkal a helyi igényeket irányozzuk elő. Beépítésre szánt falusias lakó területen a kialakítható legkisebb telekszélesség 15 méter szélességűre csökkentése 16 méter szélességről, illetve a kialakítható legkisebb telekterület a jelenlegi 900m<sup>2</sup>-ről 800m<sup>2</sup>-re módosul építési telek kialakításának ösztönzése és a hosszú távú letelepedés elősegítése céljából.

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

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. Legkisebb telekszélesség és kialakítható legkisebb telekterület megváltoztatása a valós igényeknek megfelelően. A telekstruktúrában a módosítás kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő.

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

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

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

###### **1.14.5.2. Beépítési jellemzők:**

A módosítással érintett tömbökben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

##### **1.15.6. Az épített környezet értékei:**

A módosítandó terület döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatóak. A módosítások az építészeti értékeket nem befolyásolják.

##### **1.15.2. Közúti közlekedés**

A változással a közlekedési hálózat nem változik.

##### **1.15.5. Parkolás:**

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

#### **1.16. Közművesítés:**

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

### 1.17. Hírközlés:

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

## 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az Lf1 építési övezet előírás korrekciók a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

Minimális beavatkozás történik az övezet szabályozásába, de a korábbihoz képest kapacitás növekedés nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta az övezetet nem kell bővíteni.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók történnek az Lf1 építési övezet előírásaiban.

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

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

**A HÉSZ ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA NEM ÉRINTI A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT, ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOKAT SEM ÉRINTI RELEVÁNSAN, EZÉRT AZ OTÉK-NAK IS MEGFELELŐ HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZET ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE NEM RELEVÁNS.**

### A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló térkép és leírás

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Nem érinti a szabályozási tervlapokat sem relevánsan és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm. rendeleteknek, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Terv előírásainak, attól eltérést nem tartalmaz.

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti relevánsan ezért a felsőbb szintű területrendezési tervekkel:

**Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS**

### A módosított terv továbbra is összhangban marad a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.

A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges

# **RENDELET TERVEZET**

Bánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2021.(.....) önkormányzati rendelete  
Bánd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
**1/2017. (I.15.)** sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Bánd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, a Tfr. 28. § (1) bekezdése alapján Márkó Önkormányzata, Szentgál Önkormányzata, Nemesvámos Önkormányzata, Veszprém Önkormányzata, Herend Önkormányzata véleményének kikérésével továbbá Bánd Község Önkormányzata 43/2017.(IV.26.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** Bánd Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **1/2007. (I.15.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 3. melléklet táblázatának 4 sorának „F” és „L” oszlopának értéke a következőképp módosul:

| A | B           | C              | D                           | E                               | F  | G                         | H                               | I                  | J                    | K                    | L                            |
|---|-------------|----------------|-----------------------------|---------------------------------|--|---------------------------|---------------------------------|--------------------|----------------------|----------------------|------------------------------|
| 1 | övezeti jel | beépítés módja | legnagyobb beépítettség [%] | legnagyobb építménymagasság [m] | legkisebb telekterület [m <sup>2</sup> ] | legkisebb zöldfelület [%] | legnagyobb szintterület-sűrűség | előkert mérete [m] | oldalkert mérete [m] | hátsókert mérete [m] | legkisebb telekszélesség [m] |
| 4 | <b>Lf1</b>  | O              | 30                          | 5,00                            | 800                                      | 40                        | 0,5                             | K                  | 4,00                 | 6,00                 | 15                           |



**2.§ A R. 1. mellékletét képező M1 jelű tervlap** jelmagyarázatának Falusias lakóterület Lf1 övezeti pecsétjének „min.telekterület”-re vonatkozó része a következőképpen módosul:

|            |          |           |
|------------|----------|-----------|
| <b>Lf1</b> | <b>O</b> | <b>30</b> |
|            | 5,0      | 800       |

### **3.§ Záró rendelkezések**

(1) E rendelet kihirdetését követő 15 napon lép hatályba.

Bánd, 2021. ....

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2021. ....

jegyző

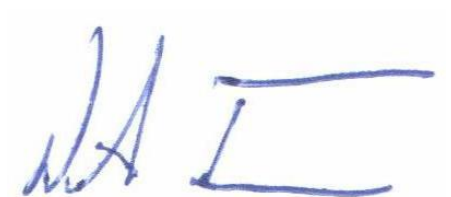
## **II. MELLÉKLETEK**

### **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6.-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Bánd, 2021. március

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials 'NF' followed by a horizontal line and a vertical line, resembling a signature or stamp.