

# KIRÁLYSZENTMÉRY



TELEPÜLÉSTERV - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS  
Véleményezési anyag  
2026. március

Völgyzugoly Műhely Kft.

# KIRÁLYSZENTISTVÁN

## TELEPÜLÉSTERV

### ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Véleményezési anyag



Királyszentistván Község Önkormányzata  
Cím: 8195, Királyszentistván, Fő u. 32-34.  
Tel.: 06-88-589-920, 0688-589-921



**Tervező**  
**Völgyzugoly Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.  
Tel.: 1-439-0490

2026. április  
VZM 1890/2/24  
kiralyszentistvan\_alatamaszto\_251215

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde  
vezető településrendező tervező  
TT/1 01-5583



Varga-Végh Anna  
okl. településmérnök



Tájrendezés, zöldfelület  
környezetvédelem

Kéthelyi Márton  
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



Marján Melinda  
okl. tájépítésmérnök  
okl. természetvédelmi mérnök



Közlekedés

Horváth Tünde  
okl. építőmérnök TK 01-5282  
(Green Avenue Kft.)



Közműellátás

Hanczár Zsoltné  
okl. gépészmérnök (MK: 01-2418)  
okl. városépítési-városüzemeltetési  
szakmérnök  
(KÉSZ Tervező Kft.)



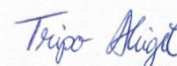
Térinformatika

Sághy Bálint  
térinformatikus



Munkatárs

Tripo Abigél  
okl. településmérnök



Főépítész

Németh Ferenc  
okl. építésmérnök



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE.....	5
A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK.....	5
A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE.....	6
<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	<b>8</b>
<b>1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA</b> .....	<b>9</b>
1.1 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA.....	9
1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK.....	9
1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA.....	11
1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	11
1.4.1 Övezeti rendszer.....	12
1.4.2 A korábbi helyi építési szabályzathoz képest történő változások ismertetése.....	29
1.4.3 TÉKÁTÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE.....	38
<b>2 JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE</b> <b>38</b>	
<b>3 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ- GAZDÁLKODÁS</b> .....	<b>40</b>
3.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM.....	40
3.1.1 Országos védelem.....	40
3.1.2 Megőrzendő tájjelleg, táji elemek és elemegyüttesek, tájképi egység, hagyományos tájhasználat jellemzői.....	41
3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.....	42
<b>4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK</b> .....	<b>45</b>
4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK.....	45
4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK.....	45
4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT.....	45
4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.....	46
4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS.....	47
4.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS.....	47
4.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSE, PARKOLÁS.....	47
<b>5 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT</b> .....	<b>48</b>
<b>6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK</b> .....	<b>51</b>
6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK.....	51
6.2 KÖZMŰTERÜLETEK.....	51
6.3 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLETEK.....	53
<b>7 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE</b> .....	<b>54</b>
<b>8 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b> .....	<b>58</b>
8.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK.....	58
8.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE.....	59
8.3 VÁRMEGYEI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE.....	67
8.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK, A KIJELÖLÉSEK INDOKLÁSA.....	69
<b>KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> .....	<b>74</b>
<b>9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS</b> .....	<b>75</b>
9.1 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA.....	75
9.1.1 Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamatokhoz.....	75
9.1.2 Javaslatok hatása a tervmódosítás készítésére.....	75
9.1.3 A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembevétele.....	75

9.1.4	A Környezeti értékelés fenntarthatósági értékrendje .....	75
9.1.5	Alkalmazott módszer, Felhasznált adatok.....	75
9.2	A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA .....	75
9.3	AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA.....	76
9.3.1	Környezeti állapot .....	76
9.3.2	Természeti állapot, táji, természeti értékek .....	76
9.3.3	Örökségvédelem.....	76
9.4	A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA .....	76
9.4.2	A településtervezés egészének általános értékelése.....	82
9.4.3	A településtervezés részletes értékelése, a környezeti következmények feltárása, értékelése: .....	84
9.4.4	a településrendezési és szakági javaslatok.....	86
9.4.5	Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások.....	86
9.5	A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK .....	90
9.5.1	változással érintett környezeti jellemzők, környezeti rendszerek .....	90
9.6	VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE .....	91
9.7	MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA .....	92
9.8	ÖSSZEFOGLALÓ.....	93
<b>MELLÉKLETEK.....</b>		<b>94</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• K1 - KÖZLEKEDÉSI ÁTNÉZETI HELYSZÍNRAJZ</li><li>• K2 - KÖZLEKEDÉSHÁLÓZAT</li><li>• K3 - KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS</li><li>• K4 - KÜLTERÜLETI KÖZLEKEDÉS ÁTNÉZETI TÉRKÉP</li><li>• K5 - BELTERÜLETI KÖZLEKEDÉSHÁLÓZATI ÁTNÉZETI TÉRKÉP</li><li>• K6 - MINTAKERESZTSZELVÉNYEK</li><li>• KF-SZV - SZENNYVÍZELVEZETÉS</li><li>• KF-G - SZÉNHIDROGÉNELLÁTÁS</li><li>• KV-TK - VEZETÉKES ÉS VEZETÉK NÉLKÜLI HÍRKÖZLÉS</li><li>• KF-E - VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS</li><li>• KV-V - VÍZELLÁTÁS</li></ul>		

## BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Királyszentistván korábbi településrendezési eszközei 2018-ban készültek. A településrendezési eszközök hatályba lépése óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe. Többek között az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletet (továbbiakban: OTEK) helyébe a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló kormányrendelet lépett (továbbiakban: TÉKA). Hatályba lépett a magyar építészetéről szóló 2023.évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv), mely az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényt (továbbiakban: Étv.) váltotta fel, valamint 2024. október 1-jével hatályon kívül helyezték a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt.

Nagyszabású jogszabályi változás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) életbe lépése, mely jelen tervkészítést jelentősen befolyásolja és a korábbi településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Fenti előzményeket követően Királysztentistván Község Önkormányzatának képviselő-testülete az új tervműfajoknak megfelelő településfejlesztési és településrendezési terv (együttesen településterv) készítéséről döntött, melyek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg. A település településfejlesztési tervének és településrendezési tervének készítése egy eljárásban történik.

### A KÉSZÜLŐ DOKUMENTUMOK

Királyszentistvánon településterv készül, mely a településfejlesztési terv (TFT) és a településrendezési terv (TRT) együttes megnevezése.

Elsőként a megalapozó vizsgálat munkarész készült el, melynek célja a korábbi tervek, a releváns helyi és magasabb szintű jogszabályok és a begyűjtött adatok számbavétele és értékelése; a település társadalmi, gazdasági, demográfiai helyzetének elemzése; a településszerkezet, tájhasználat, települési karakter alakulásának elemzése alapján a megoldásra váró feladatok feltárása, összegzése és rendszerezése. A megalapozó vizsgálat úgy készül, hogy a különböző tervműfajok által megkívánt részletességet teljesítse, s így megfelelő alapul szolgáljon a készülő dokumentumok elkészítéséhez.

A településfejlesztési terv a fejlesztés összehangolt megvalósulását biztosító és a településrendezést is megalapozó, a település közigazgatási területére kiterjedő, önkormányzati határozattal elfogadott dokumentum. A TFT a település jövőbeni alakítását, fejlesztését tartalmazza. A TFT elsősorban településpolitikai dokumentum, amelynek kidolgozásában a természeti-művi adottságok mellett a társadalmi, gazdasági, a környezeti szempontoknak és az ezeket biztosító intézményi rendszernek van döntő szerepe. Megalapozza és meghatározza a település fenntartható fejlődését: az életszínvonal növekedését, az életminőség javulását, a közösség gyarapodását, a település hagyományait, a rendelkezésre álló kulturális, térbeli, táji adottságait felhasználva és nem kihalva. A dokumentum a döntési mechanizmus működtetéséhez szolgál útmutatóul, segítséget nyújt a település egyes érdekcsoportjai, valamint a különböző szakágak közötti érdekek koordinálásához. A TFT feladata hosszú távú fejlesztési irányokat adni Királysztentistván számára, amellett, hogy a TFT részeként megjelenő stratégia és cselekvési program a célok eléréséhez szükséges rövid és középtávú tematikus és integrált fejlesztési feladatokat és egyéb tevékenységeket is tartalmaz.

A TFT-t követően, abban foglaltakkal összhangban az önkormányzat településrendezési tervet készített, mely a települési önkormányzatok esetében a helyi építési szabályzat (HÉSZ). A helyi építési szabályzatban az építés helyi rendjének biztosítása érdekében – az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel – a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket állapítja meg. A HÉSZ állapítja tehát meg – a helyi sajátosságokat figyelembe véve – az építés rendjét, melynek mellékletét képezi a szabályozási terv. A HÉSZ az építés helyi rendjére vonatkozó szabályok megállapítása mellett - megjelenik a fenntartható fejlődés térbeli-fizikai kereteinek meghatározása, és a zöldinfrastruktúra biztosítása is.

A készülő településrendezési terv feladata:

- a megváltozott települési igények alapján a korábbi tervek olyan felülvizsgálata, amely a magasabb szintű tervekkel való összhangot biztosít Királyszentistván területén,
- a táj, az épített- és a természeti környezet alakításával és védelmével összefüggő tervi rendszerek megállapítása,
- a település egyes területrészein a területhasználat, valamint az építési övezetek, övezetek meghatározása,
- a településfejlesztés területi irányainak kijelölése, a fejlesztési lehetőségek biztosítása,
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeknek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítása és rendezése,
- az új, megváltozott jogszabályi környezet szerinti tervek kidolgozása.

A készülő dokumentumok az R. tartalmi elvárásainak megfelelően készültek, az R.-ben foglalt eljárás szerint.

## A TERVEZÉSI FOLYAMAT, AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A településtervet a polgármester egyezteteti a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel, a jogszabályok szerinti államigazgatási szervekkel, az érintett területi és települési önkormányzatokkal (az érintettekkel). A partnerségi egyeztetés az önkormányzat a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 6/2017. (III.24.) önkormányzati rendelete alapján történik, mely előírásait figyelembe kell venni a tervezési folyamat során.

Az első munkafázis a megalapozó vizsgálat, amely többek között az E-TÉR felületén beérkezett adatok felhasználásával és helyszínelés alapján készült. A TFT véleményezése a TRT egyeztetési eljárásával párhuzamosan, egy, teljes eljárásban zajlik. Az adott szakasz kezdeményezése a dokumentumok E-TÉR felületére való hiánytalan feltöltésével válik érvényessé. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

### VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a véleményezési szakasz kezdeményezéséhez az önkormányzat az E-TÉR felületre feltölti a véleményezendő tervezetet .pdf/A formátumban. A véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szerv és a partner a véleményezési szakasz kezdetétől számított 30 napon belül tölti fel írásos véleményét.
- Véleményeltérés esetén a polgármester az E-TÉR-en keresztül egyeztetést kezdeményezhet, amelyről mind a partnerek, mind a véleményezésre jogosult szerv esetében jegyzőkönyvet kell készíteni.
- A véleményezést követően a beérkezett véleményeket ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell. A döntést és a vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntés indokolását az E-TÉR-be fel kell tölteni. A vélemény 6 hónapig érvényes.

### ZÁRÓ SZAKASZ

- Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez a polgármester az E-TÉR felületre feltölti a döntéseket, a főépítési feljegyzést, a véleményezési eljárás során keletkezett iratanyagot, valamint a véleményezésre jogosult szervek és a partnerek elfogadott véleménye alapján véglegesített tervezetet .pdf/A formátumban, amelynek részét képezi a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is.
- A záró szakaszban az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és az E-TÉR felületen a záró szakasz kezdetétől számított
  - 20 napon belül megküldi kiadja a tervezettel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településterv elfogadásához, vagy
  - 10 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez a véleményezésre jogosult szervek bevonásával, és ha az egyeztető tárgyalás során módosítás szükségességéről döntenek, ennek teljesítésére legfeljebb 20 napos határidőt szab, vagy

- 10 napon belül - a hiányok pontos megnevezésével -, legfeljebb 20 napos teljesítési határidő meghatározásával hiánypótlásra szólítja fel a kérelmezőt.
- Az állami főépítész az egyeztető tárgyalásra az E-TÉR-en keresztül meghívja a polgármestert, a tervezőt, valamint az egyeztetéssel érintett véleményezésre jogosult szervezet.
- Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely a településtervezés elfogadására alkalmassá tételéhez tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést és valamennyi szükséges feltételt. Az állami főépítész a jegyzőkönyvet az egyeztető tárgyalást követően 3 napon belül feltölti az E-TÉR-be.

Az önkormányzat a településtervezés elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes. A TFT-t az önkormányzat a megállapításról szóló határozat mellékleteként fogadja el, mely megelőzi a helyi építési szabályzat – rendelet formájában történő – jóváhagyását.



Jelen dokumentáció a településtervezés alátámasztó javaslata és környezeti értékelése a véleményezési szakaszban.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

# 1 FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

## 1.1 A FEJLESZTÉSBEN JAVASOLT VÁLTOZÁSOK ÉS A RENDEZÉST ÉRINTŐ ÖSSZEFÜGGÉSEIK BEMUTATÁSA

A jövőkép egy olyan távlati vízió, amiből kiolvasható, hogy a beavatkozások, intézkedések megvalósításával, hova tud eljutni a település, tehát a fejlesztéseknek ad iránymutatást. A jövőkép összehangolt cselekvés nélkül nem érhető el. Ezért a TFT a jövőkép megvalósulását meghatározó fejlesztési célokat - horizontális, átfogó és tematikus célok által - megfogalmazza, emellett stratégiai szinten a részcélokon belül, a településfejlesztési feladatok középtávú tartalmi alkotóelemeit (pl. lehetséges intézkedéseket, beavatkozásokat) is tartalmazza.

A település TFT fejlesztési tervlapja - a településrendezési tervet megalapozva a teljes közigazgatási területre - az általános használatú területek figyelembevételével meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét. A TFT megállapításain alapul a TRT tartalma. A táblázatban szereplő változások részletes kifejtését a 7. A módosítással érintett területek bemutatása és a biológiai aktivitásérték eredménye c. fejezet tartalmazza.

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV ÁTFOGÓ CÉLJAI	TERÜLETRENDEZÉSI TERV VONATKOZÓ, A CÉL ELÉRÉSÉT TÁMOGATÓ TARTALMA
Á1. Élhető és fenntartható lakókörnyezet kialakítása	<ul style="list-style-type: none"><li>• falusias településkép, építészeti örökség megőrzése, fejlesztése</li><li>• közlekedési és közmű infrastruktúra fejlesztése</li><li>• zöldterületek és közösségi terek fejlesztése</li></ul>
Á2. Társadalmi aktivitás erősítése	<ul style="list-style-type: none"><li>• a helyi civil szervezetek és közösségi kezdeményezések erősítése</li><li>• sport, rekreáció és szelíd turizmus fejlesztése</li><li>• szemléletformáló programok (különösen a környezetvédelem és hulladékcsökkentés témájában)</li></ul>
Á3. Innovatív önkormányzat működtetése	<ul style="list-style-type: none"><li>• aktív, együttműködő önkormányzat működtetése</li><li>• fenntartható gazdasági fejlődés és munkahelyteremtés</li></ul>

Azon célok halmazát, melyek térben egymáshoz közel helyezkednek el és egymással összehangolt projektek, valamint az önkormányzat a fejlesztéseket alapvetően befolyásoló helyzetben van, akcióterületeknek nevezzük. Az akcióterület a településfejlesztés gócpontja, kiemelt fejlesztési célterülete, ahol több, egymással összefüggő beavatkozás, projekt valósul meg. Ezek Királyszentistván esetében a:

- Bendola-patak medre,
- a településközpontban elhelyezkedő Községi ház és Faluház,
- a településhez vezető 7202 j. út keleti része,
- a Rózsadomb utca keleti-északkeleti része,
- a Malomvölgyi út északi része,
- a Széchenyi út és a Deák Ferenc utca közötti tömbbelső területe és
- a Kossuth utcától délre elhelyezkedő külterületi ingatlanok.

## 1.2 TELEPÜLÉSSZERKEZETET MEGHATÁROZÓ ELEMELK

Királyszentistván beépítésre szánt területeinek meghatározó hányada falusias lakóterületbe tartozik, amelyet a belterület összefüggő, hagyományos beépítésű lakóterületei alkotják. A településközponti vegyes területek a Fő utca mentén koncentrálódnak, ahol az igazgatási, közösségi és intézményi funkciók - többek között a templom, a Községi ház és a Faluház - is megtalálhatók. Nagy zöldterülettel rendelkező különleges beépítésre szánt terület a település sportterülete a Fő utca mentén, a település belterületének nyugati határában. A beépítésre szánt területek közül nagy arányban vannak jelen általános gazdasági, ipari területek és különleges

**beépítésre szánt területek** (hulladékkezelő, -lerakó és szennyvíztisztító) a település déli határában, külterületen. **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek** a belterülettől nyugatra helyezkednek el, a 72. sz. főút és a 7202. j. mellékút mentén.

A település **beépítésre nem szánt területei** legnagyobb mértékben mezőgazdasági területek, melyeket az **általános mezőgazdasági, kertes mezőgazdasági és tájgazdálkodási mezőgazdasági területek** alkotnak. Az általános mezőgazdasági területek elsősorban a település északi részén jelennek meg nagyobb, összefüggő táblákban, míg a kertes mezőgazdasági és tájgazdálkodási területek túlnyomórészt a belterülettől délre helyezkednek el. Általános mezőgazdasági terület található továbbá a település belterületének déli részén, a Kossuth utca és a Deák Ferenc utca közötti tömbben.

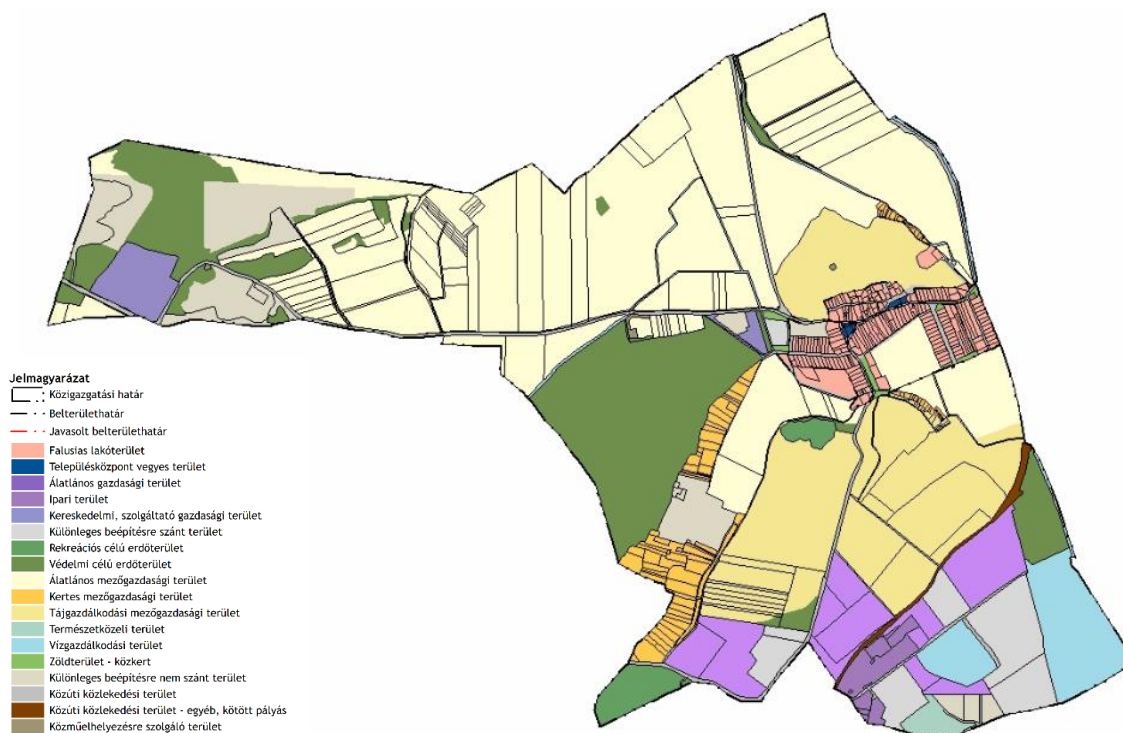
Beépítésre nem szánt területek közül kisebb **zöldterület - közkertek** a Fő utca, a Kossuth utca és a Deák Ferenc utca mentén találhatóak.

Királyszentistván erdőterületei mozaikos szerkezetben, kisebb-nagyobb foltokban helyezkednek el a külterületen, alkalmazkodva a domborzati és tájhasználati adottságokhoz. Az erdőállomány meghatározó részét a **védelmi rendeltetésű erdőterületek** adják, amelyek nagyobb, összefüggő tömbökben elsősorban a település nyugati oldalán koncentrálódnak. Emellett kisebb kiterjedésű erdőfoltok a keleti külterületeken is megjelennek, inkább szigetszerűen, mezőgazdasági területek közé ékelődve.

**Rekreációs erdőterületek** Királyszentistván déli részén kisebb foltokban helyezkednek el. A település belterületétől északra több kisebb vízfolyás található, köztük a Bendola-patak, melyek **vízgazdálkodási terület** területfelhasználásba tartoznak. Nagyobb kiterjedésű vízgazdálkodási területek emellett a település déli részén is megtalálhatók. Természetközeli területek a település déli határában található nádas, vizenyős területen kerültek kijelölésre.

Királyszentistván területén **különleges beépítésre nem szánt területek** is kijelölésre kerültek. Ezek közül a nyersanyag kitermelés (bánya) és nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló területek a település külterületének északnyugati és délnyugati részén, a temető területe a Fő utca mentén a belterület nyugati határában, illetve a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek, melyek a gazdasági területektől délre és nyugaton a 7202 j. mellékút mentén helyezkednek el.

A település területén beépítésre nem szánt területek közül továbbá még a **közlekedési területek** tartoznak (közúti és kötött pályás), illetve **közműelhelyezésre** szolgáló terület, mely a belterülethatár keleti részén található.



*Királyszentistván településszerkezetét meghatározó elemek (Forrás: településfejlesztési tervlap)*

### 1.3 BELTERÜLETHATÁR MÓDOSÍTÁSA

A belterületbe vonható terület határa a korábbi településrendezési eszközökben szereplő állapothoz képest módosul.

A belterülethatár módosítás történik meglévő belterülethez kapcsolódóan a délnyugati oldalon, a Dózsa utca és a Kossuth utca által határolt, jelenleg beépítetlen lakóterületen.



*Belterületbe vonható terület határa Királyszentistvánon*

### 1.4 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A településtervezés készítése során, annak részét képező településrendezési terv (TRT) megalkotásakor alapvető cél, hogy a TRT általános szabályai és övezeti rendszere által teremtett szabályok megfelelő kereteket teremtsenek a település fejlődéséhez. A szabályozás kidolgozásának általános alapelve a meglévő adottságoknak megfelelő övezeti rendszer megállapítása. A szabályozás célja a település fejlődéséhez szükséges keretek megteremtése, a kialakult állapotnak megfelelő telekalakítási és beépítési szabályok megalkotása, a lakó- és településközponti vegyes területek rendezése, a külterületi gazdasági területek differenciálása, a természetvédelmi szempontból értékes területek szabályozása, s az ezekhez kapcsolódó műszaki infrastruktúra hálózat kapacitásának megfelelő biztosítására, valamint a szabályzat tartalmi frissítése.

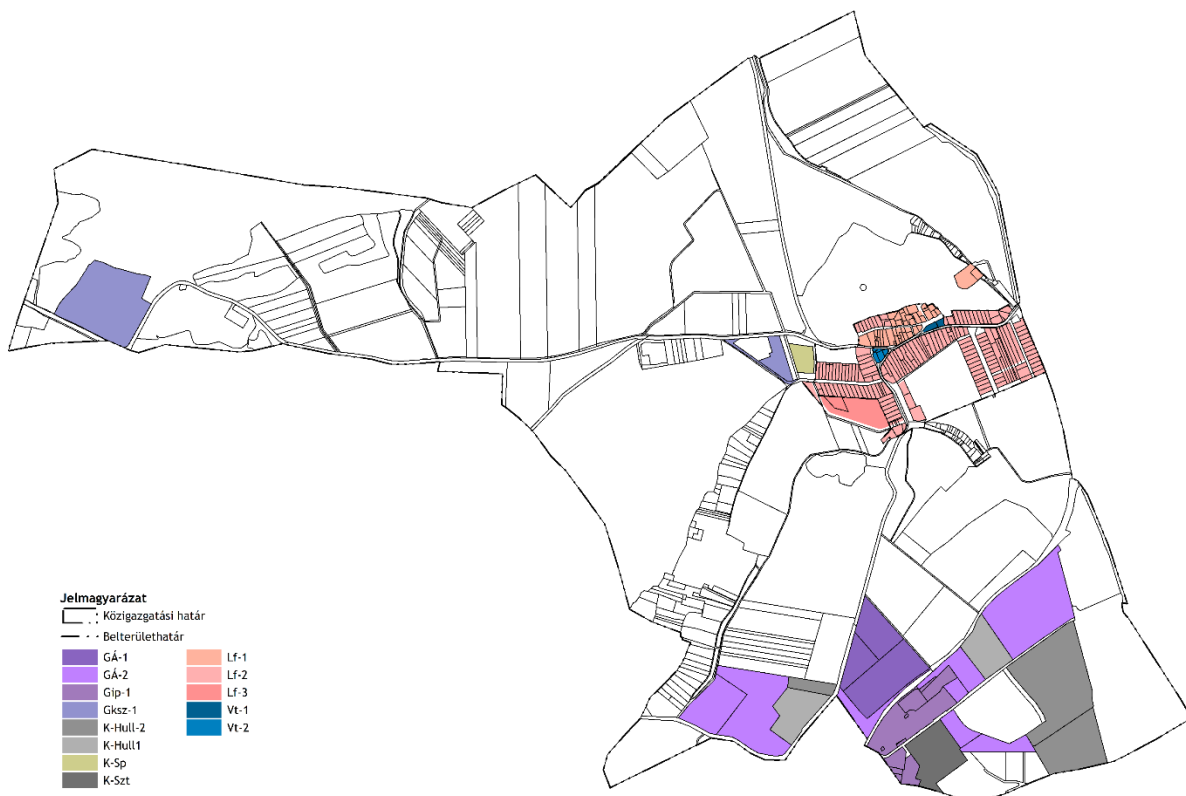
Királyszentistván szabályozási koncepciójának fő elvei a következők:

1. Meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő övezeti rendszer megalkotása a magasabb szintű jogszabályok sokrétű, összetett szabályrendszerének a figyelembe vételével. Az övezeti rendszer újragondolása során fontos cél, hogy
  - a. a területfelhasználási vizsgálatok eredményeire alapozva a kijelölt, beépítetlen lakóterületek méretének csökkentése, annak érdekében, hogy a valós demográfiai és beépítési igényekhez igazodó, fenntarthatóbb és üzemeltethetőbb településszerkezet alakuljon ki,
  - b. a gazdasági fejlődés hosszú távú tervezhetőségének érdekében távlati gazdasági területek kijelölése, ugyanakkor a meglévő gazdasági területek szabályozásának felülvizsgálata, annak érdekében, hogy a fejlesztések léptéke a település karakteréhez igazodjon,
  - c. a lakóterületek differenciálása érdekében a lakóterületi építési övezetekben az építési jogok ne csökkenjenek,
  - d. az egyes építési övezetekben a „kialakult” szabályozás felülvizsgálata annak érdekében, hogy a beépítési paraméterek egyértelműen meghatározhatók legyenek a felmerülő fejlesztési igényekhez igazodva, ugyanakkor ne teremtsenek lehetőséget túlzott méretű, a településképbe nem illeszkedő beruházások megvalósítására,
  - e. különleges területek felülvizsgálata, különleges beépítésre szánt és különleges beépítésre nem szánt területek differenciálása,

- f. A beérkezett lakossági kérelmek és fejlesztési szándékok figyelembevétele a készülő tervekben, amennyiben ez szakmailag és jogilag lehetséges, és nem sérti az önkormányzati érdekeket.
2. A TRT szabályrendszerének újragondolása, melynek következtében a helyi lakosok, telektulajdonosok, építetők átláthatóbb keretek között folytathatnak építési tevékenységet. Ennek érdekében a TRT szakmailag indokolt mértékig
    - a. egyszerűsítse a telekosztás szabályait, a telekalakítási szabályok kidolgozásánál vegye figyelembe a meglévő adottságok mellett az elmúlt években felmerült telekalakítási igényeket,
    - b. rendelkezzen az elhelyezhető melléképítményekről, s azok paramétereiről,
    - c. világosan fogalmazza meg az egyes telkek közművesítettségére vonatkozó szabályokat,
    - d. sajátos jogintézmények meghatározása, az önkormányzati fejlesztési igényeinek figyelembe vételével (beültetési kötelezettség, telekcsoport újraosztási kötelezettségek).
  3. A megváltozott jogszabályi környezetnek történő megfelelés:
    - a. módosult magasabb rendű jogszabályoknak való megfelelés,
    - b. megváltozott területrendezési jogszabályok beépítése a tervekbe;
    - c. az OTÉK előírásait felváltotta a 2025. január 1-én életbelépő TÉKA, melynek következtében az építménymagasság helyett a párkánymagasság megengedett legnagyobb értékét és az épület megengedett legmagasabb pontját kell meghatározni;
    - d. 2016 nyarán hatályba lépett a településkép védelméről szóló törvény, melynek végrehajtó rendelete alapján a helyi építési szabályzat nem fogalmazhatott meg településképi követelményt. Éppen ezért a TRT megalkotása során fontos szempont volt a korábbi TRT vonatkozó előírásainak törlése - többek között az általános építészeti előírásokra, a településkép védelmére, a védett és védendő területekre vonatkozó szabályok esetében. A Méptv 81.§ (2) d) pontja alapján a településképi követelmények visszakerülnek a helyi építési szabályzatba, azonban önkormányzat döntésének értelmében erre egy külön eljárás keretén belül kerül sor. A településrendezési terv a TKR előírásait nem tartalmazza.
      - a. az R. hatályba lépésével, valamint a településrendezési szabályzat életbe lépésével járó változásoknak való megfelelés biztosítása.
      - b. új beépítésre szánt területek kijelölésével együttjáró követelményeknek való megfelelés.
  4. A külterület szabályozása során elsődleges szempont
    - a. az övezetek egyszerűsítése, szükségszerűen összevonása az átláthatóság érdekében,
    - b. a felsőbbrendű jogszabályok - elsősorban a területrendezési tervekkel összefüggő előírások - érvényesítése.
    - c. védett területeken (pl. országos ökológiai hálózat területei, tájképvédelmi területek) szigorúbb korlátozások beiktatása a beépítésre vonatkozólag a természeti értékek fenntartásának érdekében,
    - d. alapelv a beépíthetőség csökkentése a meglévő területhasználatok hosszú távú fenntartása, illetve a tájkép és táji értékek megőrzése érdekében.

#### 1.4.1 ÖVEZETI RENDSZER

A következőkben bemutatott övezeti rendszer a településfejlesztési terv területhasználati rendszerével összhangban került kialakításra. A korábbi helyi építési szabályzathoz képest történő változások a 1.4.2. *A korábbi helyi építési szabályzathoz képest történő változások ismertetése* c. fejezetben kerülnek ismertetésre.



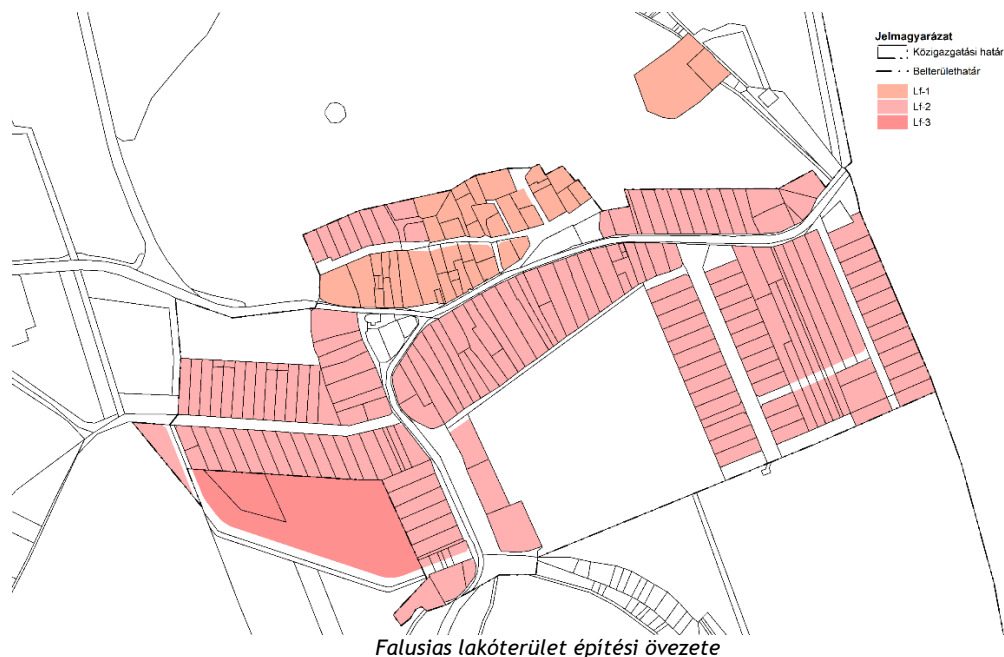
*A beépítésre szánt területek övezeti rendszere Királyszentistván területén*

## BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Lakóterületek - Falusias lakóterület

A lakóterületek szabályozásának célja a kialakult településkép és telekszerkezet megőrzése, a túlzott beépítési sűrűség elkerülése, valamint a beépítetlen lakóterületek településszerkezethez leginkább illeszkedő beépítési paramétereinek megalkotása volt.

A szabályozási terven Lf jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítésű, nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű terület, amely lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, valamint a lakosság ellátását szolgáló, a környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi és szolgáltató létesítmények elhelyezésére szolgál.



Királyszentistván falusias lakóterületei közül Lf-1 és Lf-2 építési övezetbe a lakóterületek már jelentősen beépült részei, míg Lf-3 építési övezetbe az újonnan kijelölt, még beépítetlen lakóterületei tartoznak. A három építési övezet lehatárolásának alapját a településszerkezetben elfoglalt helyük, a kialakult telekméretük és beépítettségi szintjük, valamint az adott területeket érintő fejlesztési szándékok képezték. Ennek következtében a szabályozás az eltérő adottságú területeken differenciált szabályozási környezetet tud biztosítani.

Az építési övezetek közötti fő különbségek a kialakítható legkisebb telek méretében jelenik meg. Lf-1 építési övezet a település északi részén, a Rózsedomb utca mentén került kijelölésre, ahol a legrégebben kialakult, szabálytalan, kisméretű telkek találhatóak, ez indokolja a 600 m<sup>2</sup>-es meghatározott legkisebb kialakítható telekterületet. Az Lf-2 építési övezet Királyszentistván később, tervezetten kiosztott már beépült lakóterületein (Dózsa utca, Petőfi utca, Fő utca, Deák Ferenc utca, Széchenyi út) lett kijelölve, ahol nagyobb telkek, szabályosabb telekosztásban vannak jelen. Itt a kialakítható legkisebb telekméret 700 m<sup>2</sup>. (Mindkét érték TÉKÁ-tól megengedőbb paraméter, melyeknek szükségességét a 1.4.3. TÉKÁ-tól megengedőbb paraméterek szükségessége c. fejezet tartalmazza.)

Az Lf-3 építési övezet a település belterületének délnyugati határában került kijelölésre. Az építési övezetben meghatározott, a többi falusias lakóövezethez képest nagyobb, 900 m<sup>2</sup>-es kialakítható telekméretet a terület jelenlegi beépítetlen állapota, valamint a jövőbeni telek-elaprózódás megelőzése indokolja.

Rendeltetési egységek elhelyezhetőségét tekintve az Lf-1 építési övezeten belül egy lakás alakítható ki, míg az Lf-2 és Lf-3 építési övezetekben legfeljebb 2 lakás létesíthető, abban az esetben, ha a telekterület eléri a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét, ezáltal a nagyobb telkeken lehetővé téve a további beépítést anélkül, hogy az övezet falusias karaktere sérülne. A falusias lakóterület építési övezetein belül telkenként egy főépület és csak egy iroda alakítható ki az elsődleges lakófunkció megőrzése érdekében.

Az építési övezetben nem zavaró hatású gazdasági, illetve mező- és erdőgazdasági üzemi jellegű rendeltetés akkor helyezhető el, ha az épület szomszédos lakóépülettől való távolsága legalább 20 méter, amely a lakókörnyezet védelmét és a zaj- és szagterhelés csökkentését szolgálja. Kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátói rendeltetés csak a helyi lakosság ellátására létesíthető, ez nem lehet nagykereskedelmi üzlet, illetve az önálló új kiskereskedelmi épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 300 m<sup>2</sup>-t.

A falusias lakóterület építési övezetben új gépjárműtároló új épület esetén az főépülettel egy tömegben, meglévő épület esetén önálló épületben helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb náránymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítetttség
Lf-1	O	600 <sup>1</sup>	14	30	30	40	5,0	5,5	9,5	teljes
Lf-2	O	700 <sup>2</sup>	20	30	30	50	5,0	5,5	9,5	teljes
Lf-3	O	900	20	25	25	40	5,0	5,5	9,5	teljes

### Településközponti vegyes terület

A településközponti vegyes terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely a településközponti vagy települési alközponti funkciókkal összhangban, azok ellátása érdekében - a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

<sup>1</sup> 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 18. § (4) bekezdésben szereplő értéknél megengedőbb előírás - engedélykérés szükséges

<sup>2</sup> 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 18. § (4) bekezdésben szereplő értéknél megengedőbb előírás - engedélykérés szükséges



Településközponti vegyes terület építési övezete

Királyszeptistván övezeti rendszere a településközpont vegyes területeket két építési övezetbe sorolja. A lehatárolás a településközpont funkcionális struktúráját követi, elkülönítve a közösségi, vallási épületeket, és a kereskedelmi egységeket a Fő utca mentén. Vt-1 építési övezetbe tartozik a Községi ház, a Faluház és az orvosi rendelő területe, míg Vt-2 építési övezetbe lett sorolva a református templom területe és annak környezetében lévő lakóterületek és kereskedelmi egységek.

Településközponti vegyes terület építési övezet telkein több épület is elhelyezhető, ha legalább az egyik egyéb, nem lakás rendeltetést is tartalmaz, ezzel biztosítva, hogy a lakófunkció mellett a településközponti vegyes funkciók is érvényesüljenek. A telek beépíthetősége a vegyes funkciók elhelyezhetőségét támogatja ezért a falusias lakóterületek övezeti előírásainál magasabb beépítési és épületmagassági értékek kerültek meghatározásra. Az építési övezetek telkein abban az esetben helyezhető el két lakás, ha a telekterület eléri a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét. A település falusias településképe megőrzése érdekében az építési övezeten belül nagykereskedelmi üzlet nem létesíthető, új kiskereskedelmi üzlet bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 400 m<sup>2</sup>-t. Új gépjárműtároló épület új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben, meglévő főépület esetén önálló épületben vagy terepszint alatt helyezhető el.

A Vt-2 építési övezetben meglévő templom átépítése, felújítása esetén az épület legmagasabb pontja és a párkánymagassága a kialakult állapotnak megfelelő.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Vt-1	0	800	16	40/S	30	30	6,5/S	7,0/S	10,0	teljes
Vt-2	0	700	20	45/S	30	30	5,5/S	6,0/S	10,0	teljes

### Gazdasági területek

Királyszeptistván településszerkezetében a gazdasági területek kijelölése a lakóterületektől térben elkülönítetten, elsősorban a külterületi, jó közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyeken történt

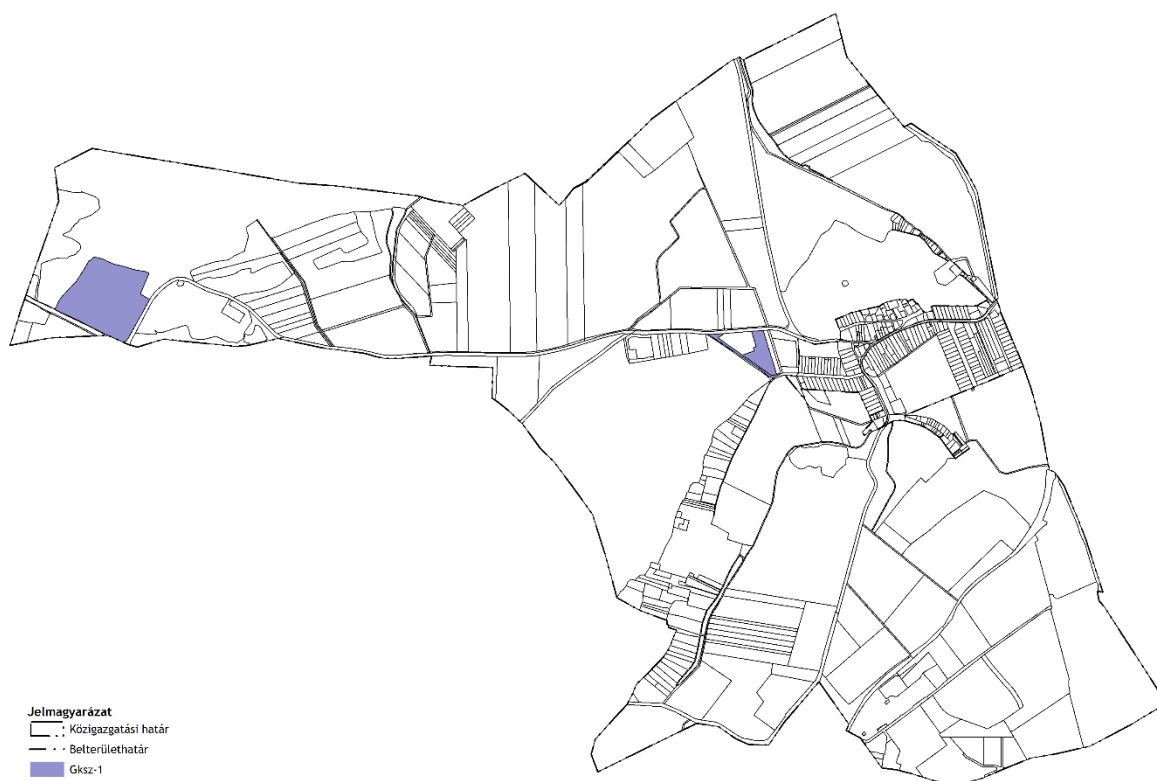
annak érdekében, hogy a gazdasági tevékenységekből eredő zaj-, forgalmi és egyéb környezeti hatások a lakókörnyezetet a lehető legkisebb mértékben terheljék.

A szabályozás célja volt továbbá, hogy a település gazdasági fejlődéséhez szükséges területi tartalékok biztosítottak legyenek, ugyanakkor a beépítés intenzitása és jellege a település léptékéhez és környezeti adottságaihoz igazodjon.

A korábbi helyi építési szabályzat a nagy telephellyel rendelkező gazdasági területeket egységesen ipari területként kezelte, míg a jelenlegi szabályozás differenciáltabb övezeti rendszert alkotott, amely a kereskedelmi, szolgáltató és ipari területek kijelölése mellett az ipari területeken belül megkülönböztet általános gazdasági és ipari gazdasági területeket ezzel is korlátozva a jelentős környezeti terheléssel járó ipari létesítmények elhelyezhetőségét.

#### **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a Szabályozási terven Gksz jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.



*Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezete*

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági építési övezet (Gksz-1) a település külterületén két helyen került lehatárolásra. Az építési övezetbe tartozik a hamvasztóüzem területe, mely a belterület nyugati határának közelében helyezkedik el. A második terület a település külterületének nyugati határában helyezkedik el, jelenleg beépítetlen fejlesztési terület.

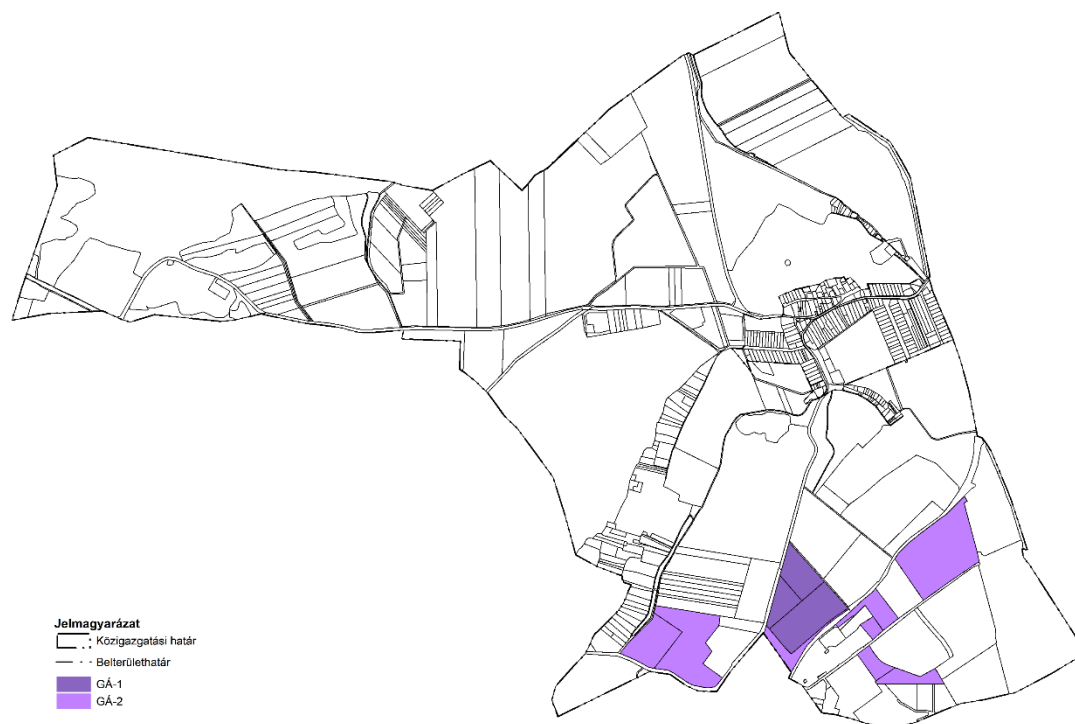
Gksz-1 építési övezetbe 1 db szolgálati vagy tulajdonosi lakás helyezhető el, a lakás csak gazdasági épülettel egy tömegben alakítható ki, a lakás nettó alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet, és nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épület tényleges beépített területének 30%-át. Továbbá a közlekedési területek mentén, az úttengelytől mért 50 m-es sávban lakás nem helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Gksz-1	SZ	3000	20	40	40	30	7,5	8,0	14,0	teljes

A kijelölt kereskedelmi, szolgáltató területek közül a hamvasztóüzem területére a településszövetbeni elhelyezkedése miatt beültetési kötelezettség, illetve telek be nem építhető része lett kijelölve, ahol épület vagy építmény nem helyezhető el, nem építési hely.

### Általános gazdasági terület

Az általános gazdasági terület a Szabályozási terven GÁ jellel jelölt építési övezet, mely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények - köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények - elhelyezésére szolgál.



#### Általános gazdasági terület építési övezete

Általános gazdasági terület építési övezete Királyszentistván déli részein kerültek kijelölésre, azokon a fejlesztési területeken, ahol építkezés nem indult meg, viszont a területek meglévő ipari gazdasági telephelyekhez csatlakoznak. Az építési övezet telkein csak 1 db szolgálati vagy tulajdonosi lakás rendeltetés helyezhető el, önálló lakóépület csak gazdasági épülettel egy tömegben alakítható ki, a lakás nettó alapterülete legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet és nem haladhatja meg a gazdasági rendeltetésű épület ténylegesen beépített területének 30%-át. Általános gazdasági terület övezetén belül megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek.

GÁ-2 építési övezet került kijelölésre azokon a területeken, ahol az önkormányzat hosszabb távon nem kívánta kizárni gazdasági telephelyek létesítésének lehetőségét, ugyanakkor a területeket elsődlegesen tartalék, illetve távlati fejlesztési területként kezeli. Ennek megfelelően az építési övezetben meghatározott, korlátozott beépítési és alacsonyabb épületmagassági paraméterek a beépítés mértékének tudatos korlátozását szolgálják, biztosítva, hogy a fejlesztések csak

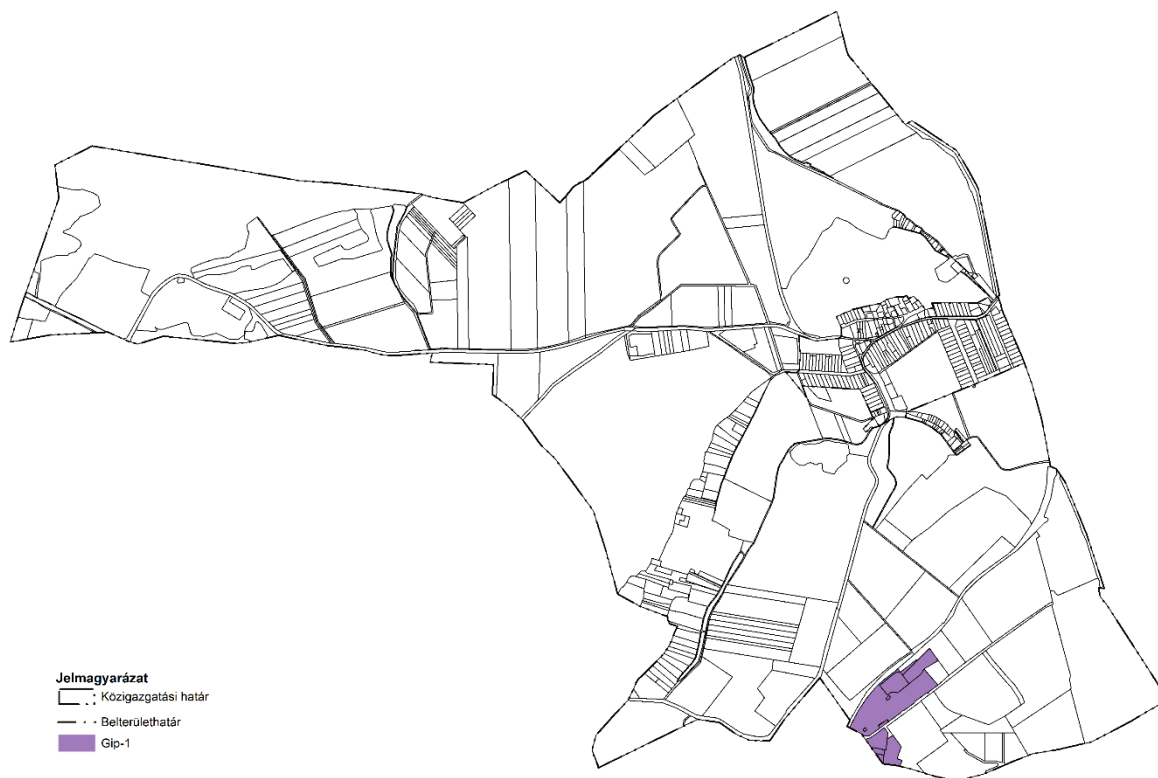
fokozatosan, a település igényeihez és környezeti teherbíró képességéhez igazodva valósuljanak meg, ezzel is megelőzve a nagy léptékű, azonnali és túlzott területhasználat kialakulását.

GÁ-2 építési övezet telkein az épületek összes bruttó alapterülete nem haladhatja meg a 2000 m<sup>2</sup>-t.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
GÁ-1	SZ	5000	30	30	30	40	7,5	8,0	15,0	részleges
GÁ-2	SZ	50000	50	10	10	40	5,5	6,0	8,0	részleges

### Ipari gazdasági terület

Ipari gazdasági terület a Szabályozási terven Gip jellel jelölt építési övezet, amely a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, egyben tartalmazhat a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építményeket is.



Ipari gazdasági terület építési övezete

Ipari gazdasági területek azokon a területeken kerültek kijelölésre, ahol működő ipari gazdasági telephelyek találhatóak és a korábbi HÉSZ szerinti telephelyet üzemeltetnek. Királyszentistván ipari gazdasági területei a település déli részén koncentrálódnak, és elsősorban a Nitrokémia Zrt. szennyvízkezelő üzemének területét foglalják magukba. Az építési övezeten belül megújuló energiaforrás műtárgyai elhelyezhetőek.

Gip-1 építési övezet építési telkein a beépítésre nem szánt övezetekkel határos telekhatárok mentén a beültetési kötelezettséggel érintett területeken 15 méter széles, háromszintes növényállományt kell telepíteni.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Gip-1	SZ	5000	30	30	30	40	7,5	8,0	15,0	részleges

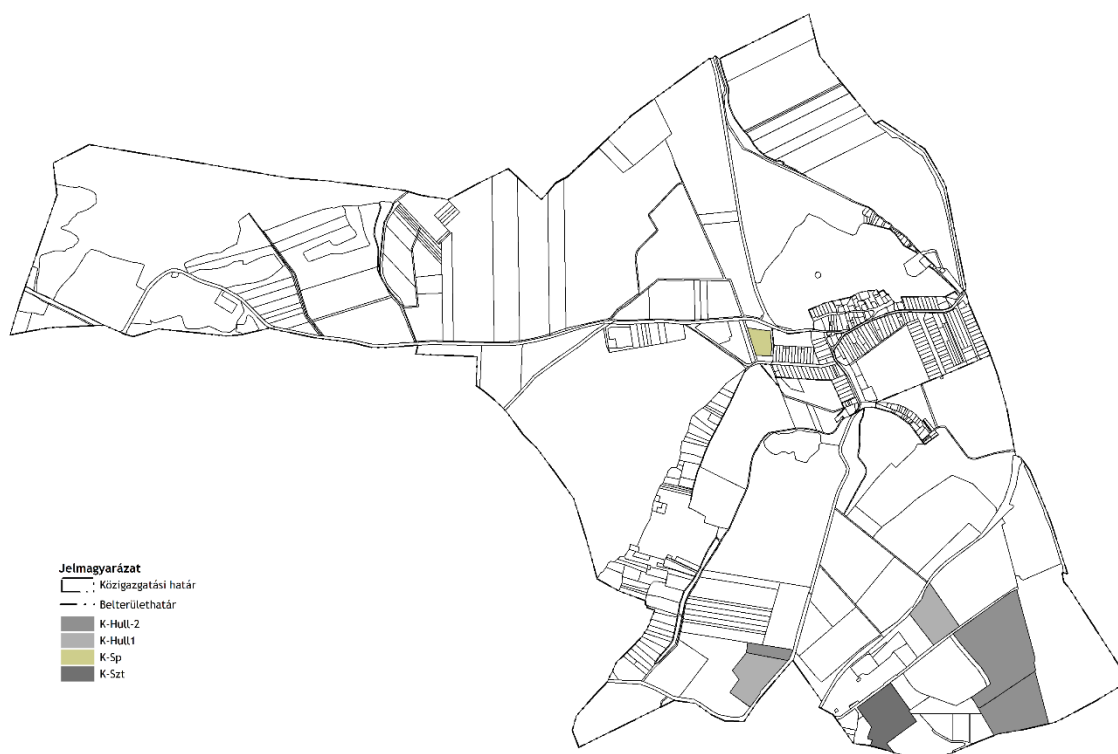
### Királyszentistván különleges beépítésre szánt területei:

- sportterület (K-Sp),
- hulladéklerakó (K-Hull), és
- szennyvíztisztító telep (K-Szt).

Különleges beépítésre szánt terület - sportterület a település belterületének nyugati határában elhelyezkedő Leader park területét foglalja magába. Az építési övezet elsősorban sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, legfeljebb egy szolgálati lakás helyezhető el. Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha azok a sportolási tevékenységet támogatják, egészítik ki. Szállás rendeltetés kizárólag akkor helyezhető el, ha az sportolási célú létesítményhez kapcsolódik.

Különleges beépítésre szánt terület - hulladékkezelő, - lerakó terület az elhelyezett hulladék tárolására, feldolgozására, a személyzet ideiglenes tartózkodására szolgál. Az építési övezeten belül K-Hull-1 és K-Hull-2 övezeteket különböztetünk meg, melyek Királyszentistván déli részén helyezkednek el, a gazdasági területek mellett. A két övezet közötti különbséget a telek kialakítható legkisebb területének méretében és a terepszint feletti beépítettség százalékában láthatjuk első sorban. A K-Hull-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 10 000 m<sup>2</sup>, míg a K-Hull-2 építési övezetben ez az érték 50 000 m<sup>2</sup>. A K-Hull-2 építési övezet telkein az épületek bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 1000 m<sup>2</sup>-t.

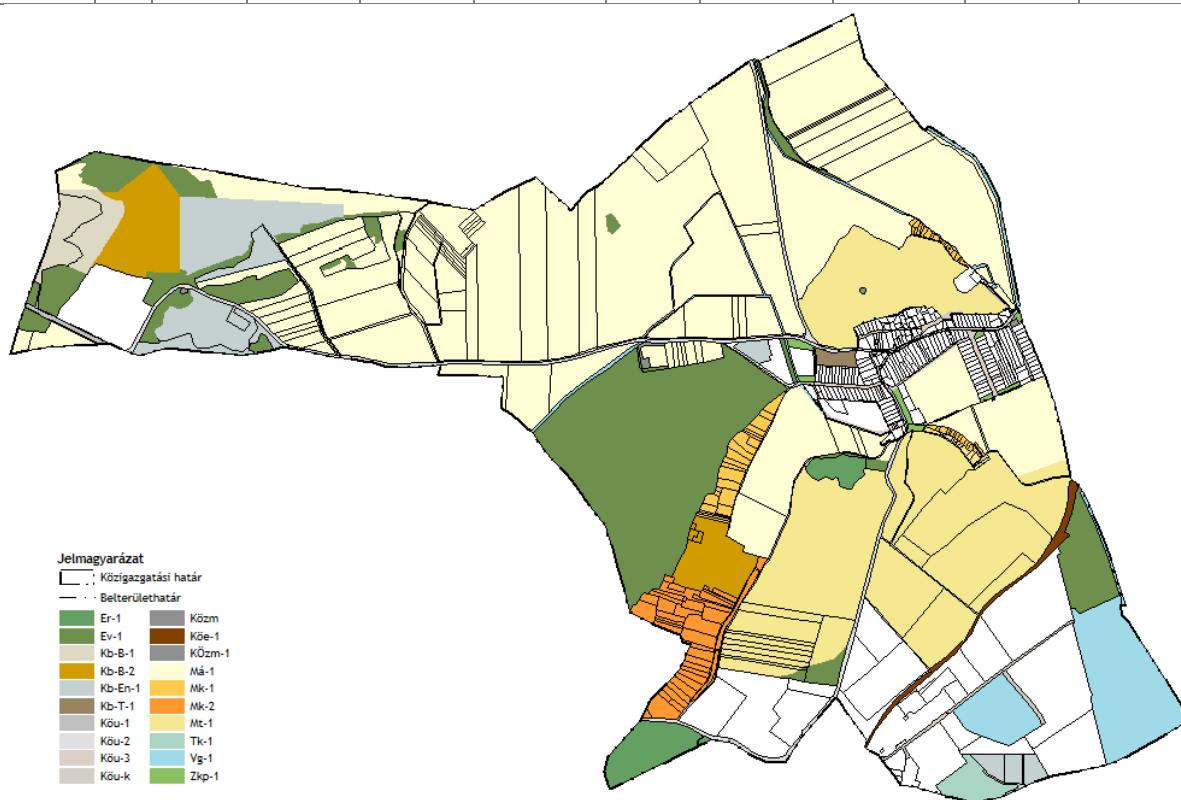
A K-Hull-2 övezet elsősorban távlati fejlesztési területként került kijelölésre, ahol a szabályozás a nagy telekméret és az alacsony beépítési intenzitás előírásával a beépítés mértékét tudatosan korlátozza. Ez biztosítja, hogy a terület hasznosítása kizárólag indokolt esetben, ütemezetten, a környezeti és településszerkezeti szempontok figyelembevételével valósuljon meg, megelőzve a túlzott vagy idő előtti igénybevételt.



**Különleges beépítésre szánt terület építési övezetei**

Különleges beépítésre szánt terület - szennyvíztisztító telep a Királyszentistván déli határában elhelyezkedő DRV Zrt. szennyvíztisztító telepének területét foglalja magába. Az építési övezeten belül kizárólag a szennyvíztisztító telep működéséhez kapcsolódó építmények és berendezések, valamint ezek kiszolgáló építményei helyezhetőek el. A szennyvíztisztító telep védőtávolsága 500 m, melyen belül csak mezőgazdasági és ipari rendeltetésű épületek helyezhetőek el. Az építési övezet telkeinek zöldfelületeit háromszintű növényzettel kell kialakítani, a telekhatár mentén épület csak a telekhatártól legalább 10 m-re helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépíttség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépíttség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
K-Sp	SZ	5000	30	20	20	40	5,5	6,0	10,0	részleges
K-Hull-1	SZ	10000	50	40	40	40	6,5	7,0	12,5	hiányos
K-Hull-2	SZ	50000	50	10	10	40	6,5	7,0	12,5	hiányos
K-Szt	SZ	5000	30	30	30	40	7,5	8,0	15,0	hiányos



A beépítésre nem szánt területek övezeti rendszere Királyszentistván területén

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK****Zöldterületek**

Közpark zöldterület, amely állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, a testedzést szolgáló közterület.

Lásd:3.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése című fejezet

A korábbi TRE szabályozás a zöldterületeken köztereket jelöl, melyben 2000 m<sup>2</sup> felett megengedett a vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását

szolgáló építmény. Az önkormányzat a továbbiakban is ezeket a rendeltetéseket szándékozik engedélyezni a település zöldterületein, viszont a TÉKA előírásai alapján közkert zöldterületen csupán a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el. Annak érdekében, hogy a korábbi rendeltetések elhelyezhetőségének lehetősége megmaradjon, a TRT zöldterület- közpark övezet jelöl a továbbiakban. Az új övezet beépítési paraméterei és előírásai megegyeznek a korábbi, zöldterület- közkert övezet előírásaival.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párnymagassága	az épület megengedett legmagasabb	közművesítettség
Zkp-1	SZ			3	3	75	4,0	4,5	8,5	részleges



Királyszentistván zöldterületei övezeti bontásban

### Erdőterületek

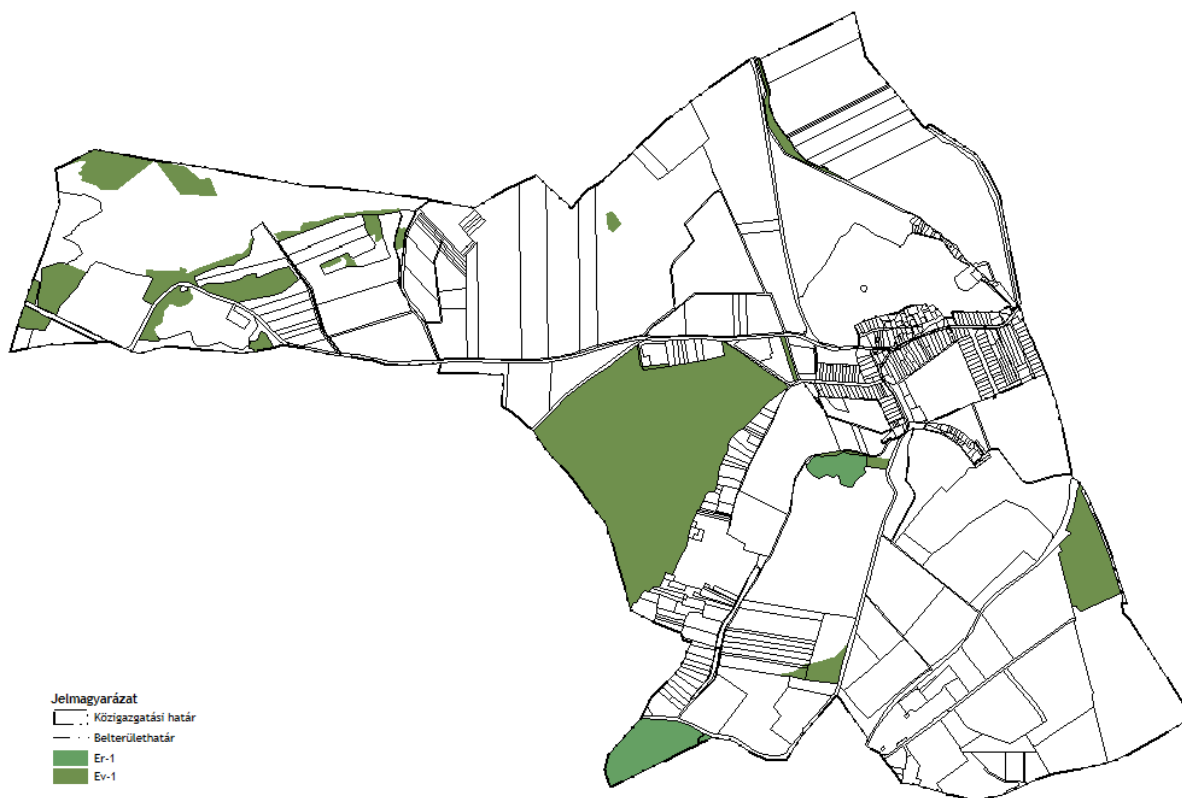
Az erdőterületeknek kiemelt jelentőségük van a természet, természetes élőhelyek, valamint a flóra és a fauna megóvásában, emellett az emberi környezet javításában, tájésztétikai, környezet- és tájvédelmi szempontból egyaránt. Ezen területek közigazgatási határokon átívelve fednek le térségeket, így fontos, hogy hasonlóképpen legyenek védelmezve és szabályozva.

Erdőterületnek a fás növényekből, illetve társult élőlényekből kialakult életközösségeket tekintjük, területhasználat szempontjából erdőterületeknek az erdő által elfoglalt 5000 m<sup>2</sup> vagy annál nagyobb kiterjedésű földterületeket (a benne található nyiladékokkal együtt), valamint az erdőtelepítésre tervezett területeket tekintjük. Erdőnek minősül a meghatározott terület akkor is, ha átmenetileg a faállomány vagy az életközösség más eleme hiányzik.

- A védelmi célú erdőterület a Szabályozási terven Ev jellel jelölt terület, amely elsősorban a természeti környezet, és a különböző környezeti elemek, valamint a település és egyéb létesítmények védelmére szolgál.
- A rekreációs erdőterület a Szabályozási terven Er jellel jelölt terület, amely egészségügyi-szociális, turisztikai, valamint oktatási és kutatási célokat szolgáló erdőterület.

A korábbi HÉSZ Ek jellel jelölt, közjóléti erdőterületeket határolt le a településen, melyet a jogszabályváltozások miatt a továbbiakban Er jellel jelöl a TRT. Itt a maximális beépíthetőség a továbbiakban is 1%. A védelmi célú erdőterületek esetében a maximális beépíthetőség 0 %.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Ev-1				0	0					
Er-1	SZ			1	1		4,5	5,0	9,0	részleges



*Királyszentistván erdőterületei övezeti bontásban*

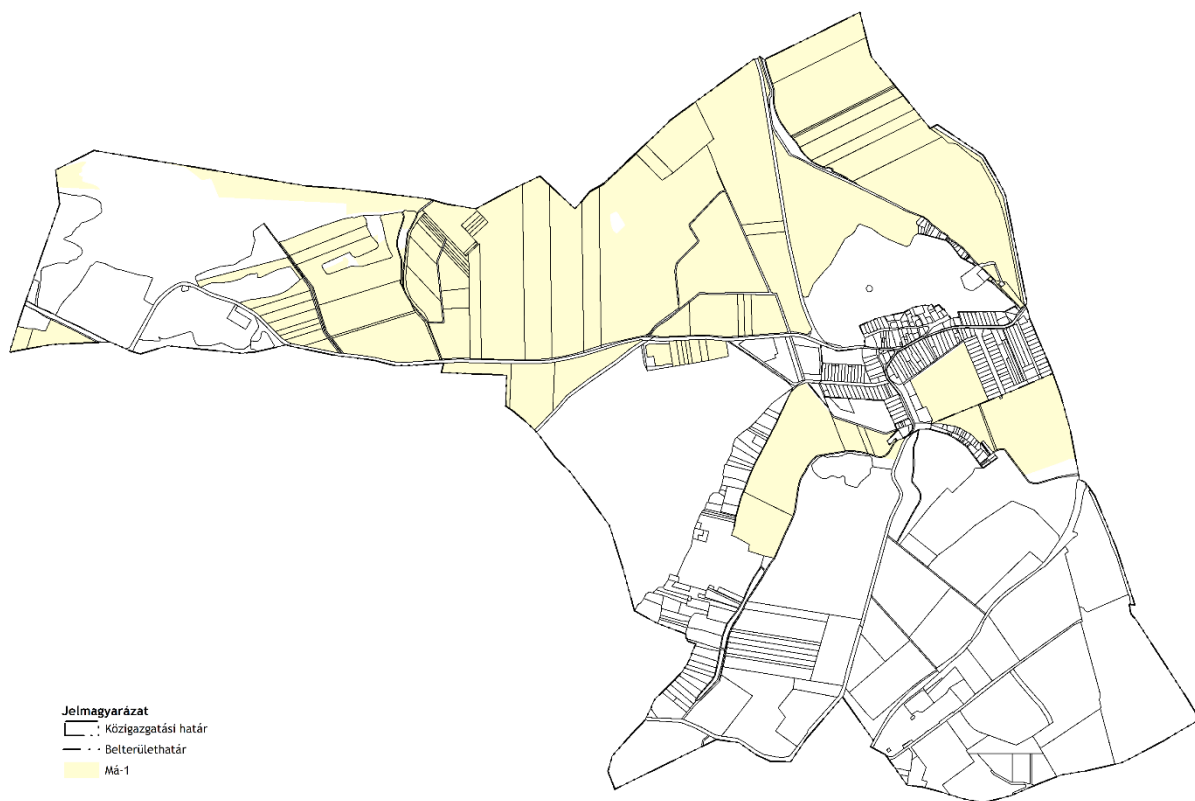
### Általános mezőgazdasági területek

Az általános mezőgazdasági terület elsősorban a növénytermesztés, a legelő- és gyepgazdálkodás, az állattartás, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.

Királyszentistván területén fontos volt a mezőgazdasági területek alapos felülvizsgálata. A korábbi TRE Má és MáKo övezeteket különböztet meg, melyek esetében, az Má övezetben a feltételeknek való megfelelő esetében birtokközpont alakítható ki, az MáKo övezetben azonban nem helyezhető el építmény. Az általános mezőgazdasági területek felülvizsgálata közben figyelembevételre kerültek a természeti és tájvédelmi lehatárolások, a domborzati viszonyok, valamint a jelenlegi

területhasznosítás is. A terv alapján a jövőben Má-1 övezet lesz jelölve, melyen a feltételeknek való megfelelés esetében birtokközpont létesíthető, azonban az országos ökológiai hálózat magterületével érintett, valamint a TRE-ben MáKo övezettel jelölt területek a továbbiakban nem általános mezőgazdasági terület övezetként lesznek jelölve, hanem jellemzően tájgazdálkodási mezőgazdasági területként.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Má-1	SZ			3/5	3/5		5,5	6,0	10,0	részleges



#### Királyszentistván általános mezőgazdasági területei övezeti bontásban

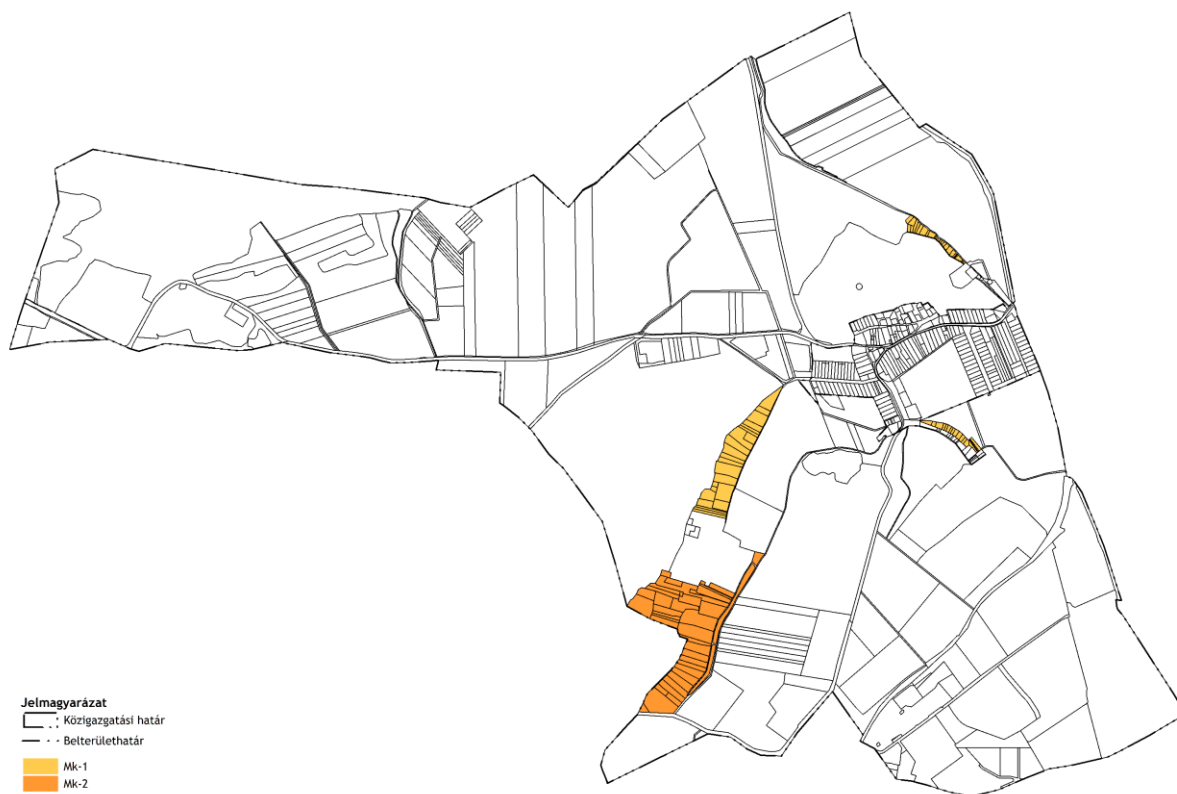
##### Kertes mezőgazdasági területek

A kertes mezőgazdasági terület a kisüzemi jellegű termelést, saját ellátást biztosító, valamint a szabadidő eltöltését szolgáló terület.

A korábbi TRE itt is Mk és MkKo övezeteket különböztet meg, melyek közül az MkKo övezetben nem helyezhető el építmény. A terv a korábbi állapothoz hasonlóan szabályozza az Mk-1 és Mk-2 övezeteket.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Mk-1	SZ	1500		1	1		4,0	4,5	8,3	részleges

Mk-2				0	0					S
------	--	--	--	---	---	--	--	--	--	---



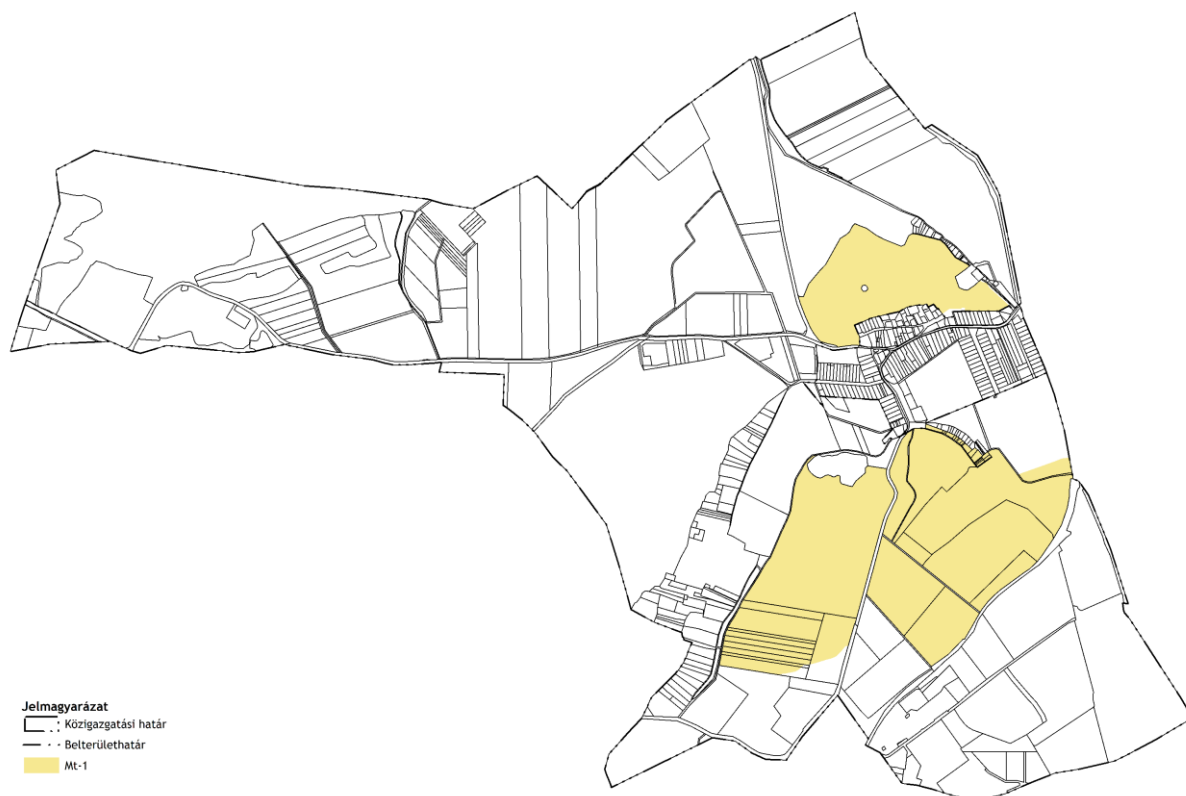
*Királyszeptistván kertés mezőgazdasági területei övezeti bontásban*

### Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek

Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület elsősorban a természetközeli, tájgazdálkodási használatot folytató telkekből áll.

Az újonnan bevezetett övezet célja, a területek természeti adottságaihoz igazodó művelés előtérbe helyezése, a természetvédelmi szempontból értékes területeken. Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe lettek sorolva azok, a korábban általános mezőgazdasági területben lévő ingatlanok, melyek esetében a természetvédelmi-, tájvédelmi lehatárolások, domborzati viszonyok, illetve jelenlegi területhasznosítás miatt célszerű volt az övezetmódosítás. Az újonnan kijelölt övezetben építmény nem helyezhető el.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb pátkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Mt-1				0	0					



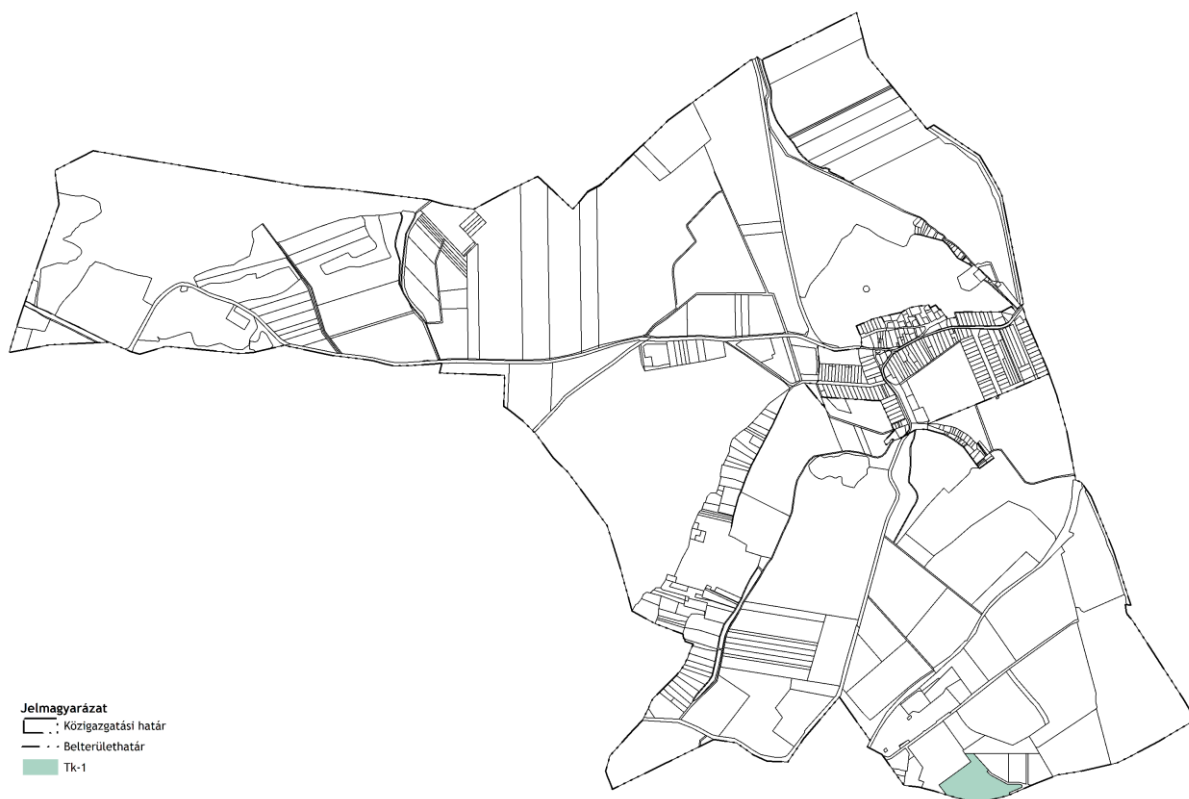
*Királyszentistván tájgazdálkodási mezőgazdasági területei övezeti bontásban*

### Természetközeli területek

A Természetközeli terület elsősorban olyan terület, mely kialakulására az ember csekély mértékben hatott, így a természeteshez közeli állapot jöhetett létre.

Királyszentistvánon új övezetként bevezetve, a Természetközeli terület övezet célja, a természetes élőhelyek fenntartásának, megfelelő állapotának megtartása. Az övezet a település déli részén kialakult, vizenyős, mocsaras területen kerül jelölésre, ahol a jövőben építmény nem lesz elhelyezhető és a természetes állapot fenntartása lesz az elsődleges feladat.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Tk-1				0	0					



Királyszeptistván természetközeli területei övezeti bontásban

### Vízgazdálkodási területek

Vízgazdálkodási terület az álló- és folyóvizek, öntöző, és belvízelvezető csatornák medre és parti sávja, továbbá, a vízbeszerzési területek, vízkiviteli helyek területe, amely területbe a települési vízműkutak, víztározók és egyéb vízművek területe tartozik.

Királyszeptistvánon halad át a Bendola-patak, a Séd, a Litéri-árok és a Sikáros-csatorna. Ezen kívül, a település déli határában zagyározók lettek kialakítva, melyek nagy, egybefüggő vízfelületek. A TRT előírja a vízfolyások parti sávjának biztosítását, valamint hasznosítását.

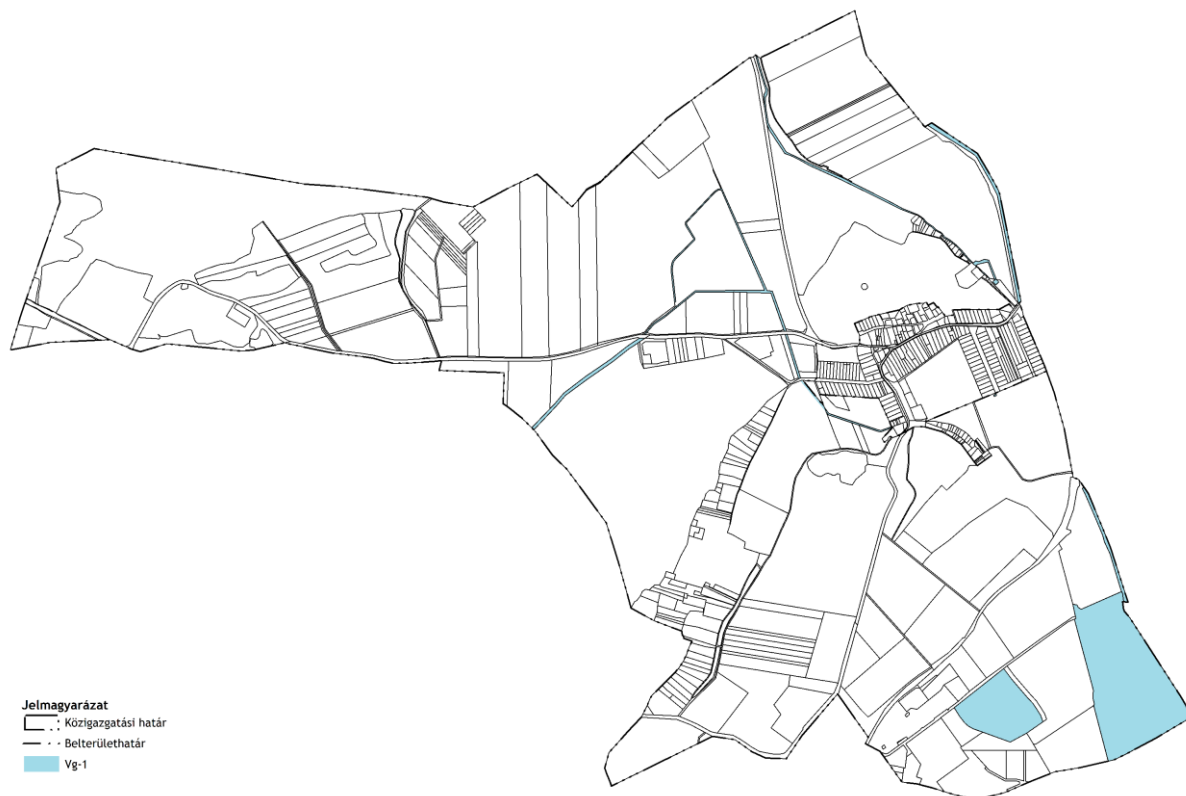
Az övezetekben a vízfolyások mellett a vonatkozó jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. Ez az előírás a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2.§ (3) bekezdésére utal, a parti sáv szélességét e jogszabály határozza meg az alábbiak szerint:

(3) A parti sáv szélessége:

- a Duna, a Tisza, a Dráva, a Körösök és a Bodrog mindkét partján a partvonalától számított 10 méterig,
- az a) pontban nem említett egyéb kizárólagos állami tulajdonú vízfolyások, tavak, tározók és holtágak mentén a partvonalától számított 6 méterig,
- az a) és b) pontba nem tartozó vizek és közcélú vízellátási művek partvonalától számított 3 méterig

terjed.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párnáymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Vg-1				0	0					



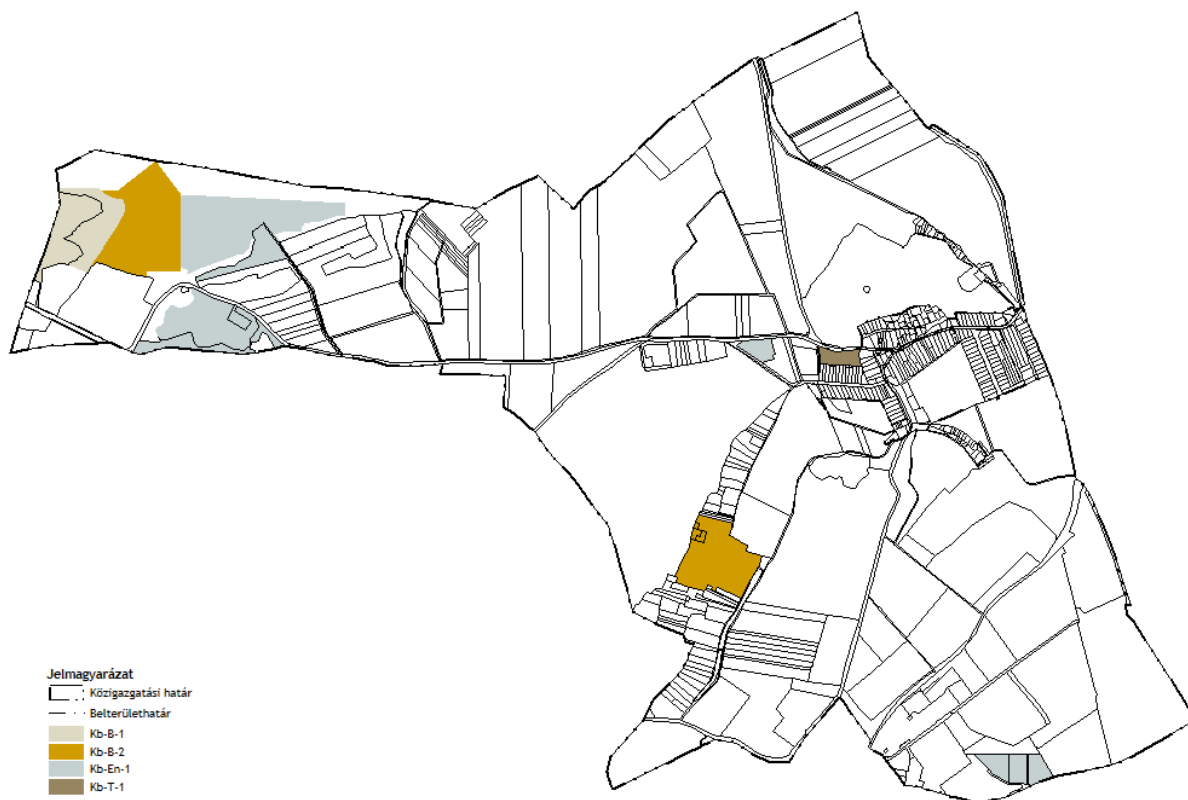
*Királyszentistván vízgazdálkodási területei övezeti bontásban*

### Különleges beépítésre nem szánt terület

Különleges beépítésre nem szánt területek az ingatlanok különleges funkcióihoz kapcsolódóak lehetnek.

Királyszentistvánon több olyan terület van, melynek hasznosítása egyedi, így egyedi előírások meghozása válik szükségessé. A TRT megkülönböztet bánya, temető és megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területeket. Ezek beépíthetősége az egyedi igények alapján különböző. A Kb-B-1 övezet a jelenleg is működő bánya területét, míg a Kb-B-2 övezet a a zészaki bányaterületek távlati területét, illetve délen a felhagyott bánya területét jelöli. Mindkét területen 0% a beépíthetőség. Ezzel ellentétben, a temető és a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területeket esetében a maximális beépíthetőség 5% és 2%.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Kb-B-1		50 000		0	0					
Kb-B-2		80 000		0	0					
Kb-T-1	SZ	5000		5	5		4,5	10,0		
Kb-En-1	SZ	5000		2	2		4,5	5,0		



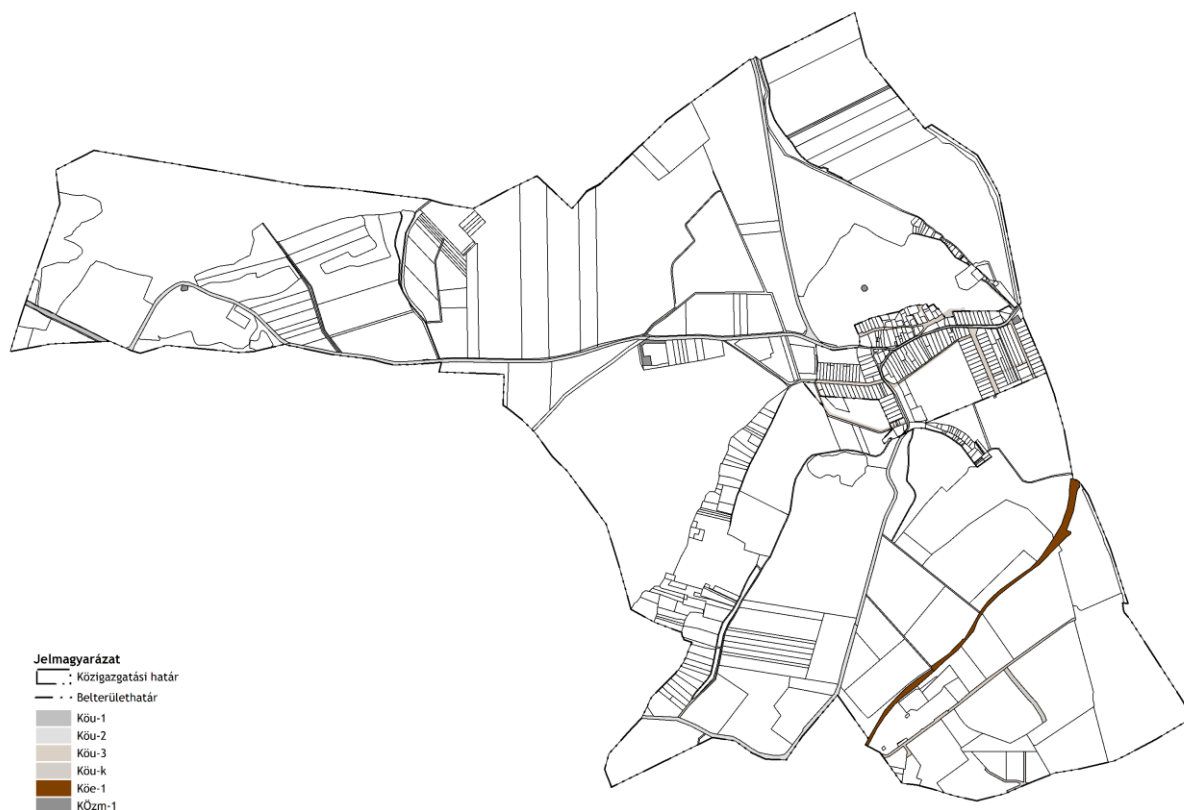
*Királyszentistván különleges beépítésre nem szánt területei*

### Közlekedési és közmű területek

Közúti közlekedési terület a közlekedési, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgáló terület, ahol a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, valamint utcabútorok helyezhetőek el.

Közműelhelyezési terület (Közm-1) a közműellátás építményeinek elhelyezésére szolgál, Királyszentistván területén a belterület keleti határánál jelenik meg közműelhelyezésre szolgáló terület. A Küu-1 övezet az országos főutak, a Köu-2 az országos mellékutak, a Köu-3 a gyűjtőutak, a Köu-k a kiszolgáló utak, míg a Köe-1 a kötőtpályás közlekedési utak területe. Ezek beépítése nem megengedett.

Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek kialakítható legkisebb szélessége	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint alatt	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	közművesítettség
Küu-1				0	0					
Küu-2				0	0					
Küu-3				0	0					
Köu-k				0	0					
Köe-1				0	0					
Közm-1				0	0					



*Királyszentistván közlekedés és közmű területei övezeti bontásban*

#### 1.4.2 A KORÁBBI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Az építési övezetek szabályainak ismertetése és indoklása mellett fontos a korábbi HÉSZ övezeteihez képest történő változások ismertetése is. A javaslat során a korábbi tervhez képest történő változásokat a legtöbb esetben a tényleges területhasználathoz való igazodás okozta.

A településközponti vegyes területek esetében történő beépítési mód megváltoztatását a terület adottságai és a meglévő épületállomány irányozta elő. A kialakítható legkisebb telekméret értékeiben változás a falusias lakóterületek és a településközponti vegyes területek esetében lép fel, a tervezett értékek a meglévő állapot és a fejlesztési szándékok igényeinek mérlegelése révén került meghatározásra.

A megengedett legnagyobb beépítettség mértéke jellemzően nem növekedett. Az általános gazdasági területek esetében a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének csökkenése figyelhető meg. A beépítésre szánt területeken az épületmagasság több esetben is változott, ez annak is köszönhető, hogy a korábbi tervekkel ellentétben bevezetésre került az épületekre vonatkozó megengedett legnagyobb párkánymagasság és legmagasabb pont paraméter is.

A tervezett övezeti rendszerhez tartozó változások táblázatos formában kerülnek bemutatásra. A táblázatban szereplő „változás ID” sorhoz tartozó módosítási szándék a 7. A *módosítással érintett területek bemutatása és a biológiai aktivitásérték eredménye* c. fejezetben kerül kifejtésre.

#### Falusias lakóterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Lf-1	0	600	30	40	5,0	5,5	9,5	

KORÁBBI	Lf-1	O	900	30	50	5,5			
	Lf-3	O	700	30	50	5,0			
	Vt-2	O	550	40	30	5,5			C52
	Köu								A4
TERVEZETT	Lf-2	O	700	30	50	5,0	5,5	9,5	
KORÁBBI	Lf-2	O	800	30	50	5,0			
	Lf-3	O	700	30	50	5,0			
	KÖu								A4
TERVEZETT	Lf-3	O	900	25	40	5,0	5,5	9,5	
KORÁBBI	Lf-2	O	800	30	50	5,0			

**Településközponti vegyes területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Vt-1	O	800	40/S	30	6,5/S	7,0/S	10,0	
KORÁBBI	Vt-1	SZ	800	50	30	8,0			
TERVEZETT	Vt-2	O	700	45/S	30	5,5/S	6,0/S	10,0	
KORÁBBI	Vt-2	O	550	40	30	5,5			

**Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Gksz-1	SZ	3000	40	30	7,5	8,0	14,0	
KORÁBBI	Gksz	SZ	3000	40	30	8,5			

**Általános gazdasági területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	GÁ-1	SZ	5000	30	40	7,5	8,0	15,0	
KORÁBBI	Gip-1	SZ	5000	30	40	15			
TERVEZETT	GÁ-2	SZ	50000	10	40	5,5	6,0	8,0	
KORÁBBI	Gip-1	SZ	5000	30	40	15			

**Ipari gazdasági területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Gip-1	SZ	5000	30	40	7,5	8,0	15,0	

KORÁBBI	Gip-1	SZ	5000	30	40	15			
	Gip-2	SZ	3000	30	40				

**Különleges beépítésre szánt területen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	K-Sp	SZ	5000	20	40	5,5	6,0	10,0	
KORÁBBI	Ksp	SZ	5000	15	40	6,0			
TERVEZETT	K-Hull-1	SZ	10000	40	40	6,5	7,0	12,5	
KORÁBBI	Kh-1	SZ	10000	40	40	12,5			
TERVEZETT	K-Hull-2	SZ	50000	10	40	6,5	7,0	12,5	
KORÁBBI	Kh-2	SZ	50000	10	40	12,5			
TERVEZETT	K-Szt								
KORÁBBI	Gip-1	SZ	5000	30	40	15			C88

**Zöldterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Zkp-1	SZ		3	75	4,0			
KORÁBBI	Zkk	SZ		3		4,0			
	Köu								D3

**Erdőterületen történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	az épület megengedett legmagasabb pontja	változás ID
TERVEZETT	Er-1	SZ		1		4,5	5,0	9,0	
KORÁBBI	Ek	SZ		1		5,0		9,0	
TERVEZETT	Ev-1					4,0	4,5		
	Ev								
TERVEZETT	Ev-2		50000	1		4,5	5,0		
	Ev(Kb-b)								

**Általános mezőgazdasági területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Má-1	SZ		3/S		5,5	6,0	
KORÁBBI	Má							
	Lf-1	O	900	30	50	5,5		B57
	Ev							D68
	Zkk	SZ		3	75	4,0		D53
	Köu							D8
	Vt-3	SZ	800	40	30	5,5		B73

**Kertes mezőgazdasági területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Mk-1	SZ	1500	1		4,0	4,5	
KORÁBBI	Mk-1					4,5		
TERVEZETT	Mk-2							
KORÁBBI	Mk-ko							

**Tájgazdálkodási mezőgazdasági területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Mt-1							
KORÁBBI	Má							D135
	Má-ko							D150
	Köu							D8
	Mk					4,5		D93

**Természetközeli területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	változás ID
TERVEZETT	Tk-1						
KORÁBBI	Gip-1	SZ	5000	30	40	15	B103

**Vízgazdálkodási területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	változás ID
TERVEZETT	Vg-1						
KORÁBBI	V						
	Má						D130
	Gip-1	SZ	5000	30	40	15	B123

**Különleges beépítésre nem szánt területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága	változás ID
TERVEZETT	Kb-B-1		50000					
KORÁBBI	Kb-b							
TERVEZETT	Kb-B-2		80000					
KORÁBBI	Kb-b							
TERVEZETT	Kb-En-1	SZ	5000	2		4,5	5,0	
	Kb-En	SZ	5000	2		5		
	Gksz	SZ	3000	40	30	8,5		B109

	Gip-1	SZ	5000	30	40	15		B125
TERVEZETT	Kb-T-1	SZ	5000	5	70	4,5	10,0	
	Kb-t	SZ	5000	5	70	10		

**Közúti közlekedési területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	változás ID
TERVEZETT	Köu-1						
KORÁBBI	Köu						
TERVEZETT	Köu-2						
KORÁBBI	Köu						
TERVEZETT	Köu-3						
KORÁBBI	Köu						
	Lf-1	O	900	30	50	5,5	B49
	Lf-2	O	800	30	50	5,0	B49
	Lf-3	O	700	30	50	5,0	B49
	Vt-1	SZ	800	50	30	8,0	B65
	Vt-2	O	550	40	30	5,5	B65
	Má						D121
TERVEZETT	Köu-k						
KORÁBBI	Köu						
	Lf-3	O	700	30	50	5,0	B49
	Má						D121
TERVEZETT	Köe-1						
KORÁBBI	Köe						

**Közműelhelyezési területeken történt telekalakítási és beépítési paraméter változások:**

	Övezeti jel	beépítési mód	telek kialakítható legkisebb területe	telek megengedett legnagyobb beépítettség terepszint felett	telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb épületmagassága	változás ID
TERVEZETT	Közm-1						
KORÁBBI	V						D152
	Vt-1	SZ	800	50	30	8,0	B66

**1.4.2.1 A KORÁBBI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATHOZ KÉPEST TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKEN****Beépítési mód**

A beépítési mód egy esetben a településközpont vegyes (Vt-1) építési övezetben módosult szabadonálló beépítési módról oldalhatáron álló beépítési módra.

**A telek kialakítható legkisebb területe**

Az ábrán zöld színnel jelöltek azok a területek, ahol a minimálisan kialakítható telek terület mérete nőtt, lila színnel pedig ahol ez a paraméter csökkent. A differenciált színezés a korábbi paraméterhez képest történt változást mutatja.

A tervezett Lf-1 övezetben a kialakítható legkisebb telekméret a korábbi 900 m<sup>2</sup>-ről 600 m<sup>2</sup>-re csökken, ami kisebb telkek kialakítását teszi lehetővé, ezáltal alkalmazkodik a település legrégebben beépült, domboldalon fekvő, szabálytalan kiosztású, kisebb telkes szerkezetéhez, és elősegíti a meglévő telekstruktúrához igazodó telkek további kiosztását. A tervezett Lf-2 övezetben a minimális telekméret 800 m<sup>2</sup>-ről 700 m<sup>2</sup>-re mérséklődik, amely az újabb kialakítású, szabályosabb telekosztású lakóterületeken mérsékelt sűrűsödést tesz lehetővé, támogatva a belterületen belüli, meglévő lakóterületek felhasználását.

Ezzel szemben az Lf-3 övezetben ellentétes irányú változás történik, ahol a legkisebb telekterület 700 m<sup>2</sup>-ről 900 m<sup>2</sup>-re növekszik, amely a jelenleg beépítetlen, fejlesztési tartalékként kezelt területeken a lazább nagyobb zöldfelülettel rendelkező beépítést, a túlzott telekaparózkodás megelőzését, valamint a külterületek felé történő átmenetet biztosítja.

A Vt-1 építési övezetben a kialakítható legkisebb telekterület a korábbi 800 m<sup>2</sup>-es képest nem változott, mivel ezen a területen a meglévő intézményi és közösségi funkciókhoz illeszkedő, kialakult telekszerkezet stabil, további telekosztás nem várható. Ezzel szemben a Vt-2 építési övezetben a minimális telekméret 550 m<sup>2</sup>-ről 700 m<sup>2</sup>-re növekedett, amely a túlzott beépítési sűrűség mérséklését, valamint a jellemzően lakó rendeltetéshez szükséges nagyobb telekméret biztosítását szolgálja. A nagyobb telekterület egyben kedvezőbb zöldfelületi arányt és parkolási lehetőségeket biztosít.

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (Gksz-1) szabályozásában a HÉSZ a korábbi állapothoz képest nem módosított, a minimális telekméret 3000 m<sup>2</sup> maradt.

Az általános gazdasági területek építési övezetei egy új kategória az övezeti rendszerben. Itt a korábbi tervben Gip-1 ként szabályozott területek kerültek átsorolásra. A GÁ-1 építési övezetben a minimális telekméret 5000 m<sup>2</sup>, ami megegyezik a korábbi Gip-1 építési övezet paraméterével.

A GÁ-2 építési övezet a távlati fejlesztési területek övezete. A kialakítható legkisebb telekméret az építési övezetben 5 ha.

A korábbi HÉSZ az ipari területeket 2 építési övezetre bontotta, az új HÉSZ egy építési övezetbe sorolja őket. Gip-1 minimálisan kialakítható telekméret a korábbi HÉSZ-ben lévő értékhez képest változatlan maradt, 5000 m<sup>2</sup>.

A Királyszentistván különleges beépítésre szánt területein a telekméret a területek funkciójához és fejlesztési céljaihoz igazodnak, a korábbi HÉSZ paramétereikhez képest nem változtak. A K-Sp övezet esetében a minimális telekméret változatlanul 5000 m<sup>2</sup> maradt, ami biztosítja a szolgáltató jellegű épületek elhelyezését. A K-Hull-1 és K-Hull-2 hulladékkezelő övezetek telekmérete szintén változatlan: K-Hull-1 esetében 10 000 m<sup>2</sup>, K-Hull-2 esetében 50 000 m<sup>2</sup>, ami a település fejlesztési koncepciójához igazodik. A K-Szt szennyvíztisztító terület a területén korábban kijelölt Gip-1 övezet telekméretéhez hasonlóan 5000 m<sup>2</sup>.



*A tervezett TRT-ben meghatározott telek kialakítható területének változása beépítésre szánt területeken*

### **A telek megengedett legnagyobb beépítettsége**

Az ábrán zöld színnel jelöltek azok a területek, ahol a paraméter nő, lila színnel pedig azok, ahol a paraméter csökken. A differenciált színezés szintén a korábbi paraméterhez képest történt változást mutatja.

A beépítési százalékok meghatározásának célja egyrészt a kialakult beépítési sűrűséghez való igazodás, másrészt az esetleges bővítések lehetőségének megteremtése volt a falusias településképnek megőrzése mellett. Érdemi változás csak az Lf-3 építési övezetben történt, az Lf-1 és Lf-2 építési övezetekben a beépítettségi mérték lényegében a korábbi állapothoz igazodva megmaradt.

Az Lf-1 és Lf-2 építési övezetekben alkalmazott 30 %-os beépíthetőség a már jellemzően beépült, intenzívebben használt lakóterületeken indokolt, ahol a kisebb, illetve közepes méretű telkeken a lakófunkciók és a gazdasági melléképületek elhelyezése nagyobb beépítési százalékot igényel.

Ezzel szemben az Lf-3 építési övezetben 30%-ról 25 %-ra csökkent a megengedett beépítettség. A jelenleg beépítetlen, fejlesztési tartalékként kezelt területeken a beépíthetőség tudatosan visszafogott, lazább beépítési struktúrát ösztönöz. A kisebb beépítési arány nagyobb kerteket, magasabb zöldfelületi hányadot és kedvezőbb környezeti feltételeket biztosít, valamint megelőzi a túlzott sűrűsödést és a településszéli területek zsúfolt beépülését.

A Vt-1 építési övezetben a terepszint feletti legnagyobb beépítettség a korábbi 50%-ról 40%-ra csökkent. A területen jellemzően nagyobb alapterületű, többszintes közhasználatú épületek találhatóak. A mérséklés oka az intézményi és közösségi funkciókat befogadó telkek túlzott beépítésének elkerülése, a szükséges zöldfelületek, előkertek, közösségi terek és parkolási felületek biztosítása volt, mindazonáltal a telkek jelenlegi beépítettségével (15-29 %) is van lehetőség további bővítésre.

A Vt-2 építési övezetben ezzel ellentétes irányú változás történt: a beépítettség 40%-ról 45%-ra emelkedett. Ez a növelés a vegyes - lakó, kereskedelmi és szolgáltató - funkciójú telkek esetleges beépítésének lehetőségét biztosítja.

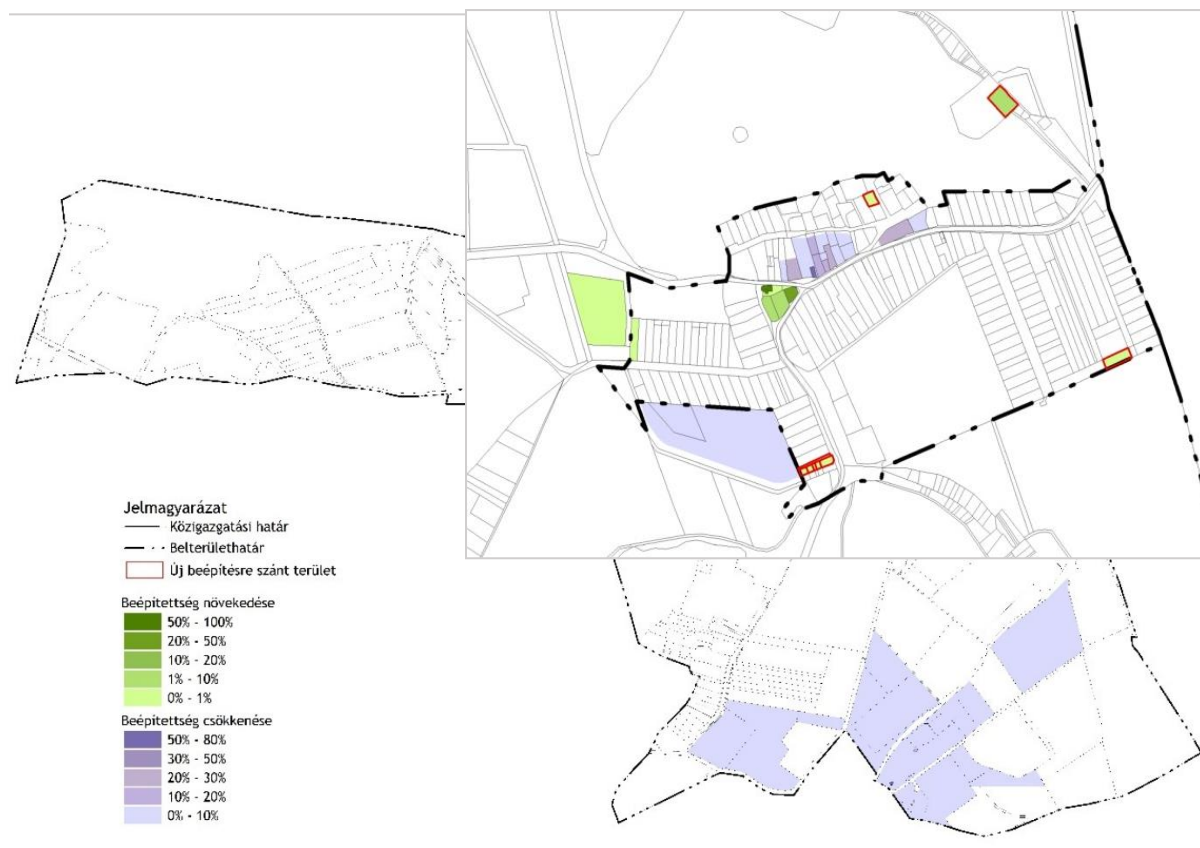
Gksz-1 építési övezetben a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 40%-on változatlan, így a kialakítható telekméretre hasonlóan és a beépítési intenzitás sem módosult.

GÁ-1 építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség (30%) a korábbi állapothoz képest (Gip-1) változatlan maradt.

A távlati fejlesztési területként kijelölt GÁ-2 építési övezetben a korábbi Gip-1 övezet 30%-os beépíthetőségéhez képest a megengedett legnagyobb beépítettség 10%-ra csökkent.

A Gip-1 építési övezetben a legnagyobb megengedett beépítettsége változatlanul 30%.

A K-Sp építési övezet esetében a telek megengedett legnagyobb beépítettsége 15%-ról 20%-ra emelkedett, ami rugalmasabb elhelyezést tesz lehetővé a szolgáltató épületek számára, miközben a terület beépítési intenzitása még mindig alacsony. A K-Hull-1 építési övezet beépíthetősége változatlanul 40%, a K-Hull-2 építési övezet esetében (fejlesztési terület) HÉSZ 10%-ban határozta meg a TRT.



*A tervezett TRT-ben meghatározott telek megengedett legnagyobb beépítettségének változása beépítésre szánt területeken*

### Épület megengedett legnagyobb épületmagassága

Az épületmagassági előírások a falusias lakóterületeken érdemben nem változtak a korábbi szabályozáshoz képest, új paraméterek a kialakult beépítési karakterhez igazodnak.

A falusias lakóterület építési övezeteiben egységesen 5,0 m megengedett legnagyobb épületmagasság, 5,5 m párkánymagasság és az épület legmagasabb pontja 9,5 m-ben került meghatározásra. A szabályozás célja a továbbiakban is a falusias léptékű, alacsony beépítésű karakter megőrzése.

A Vt-1 építési övezetben az épület megengedett legnagyobb épületmagassága a korábbi 8,0 méterről 6,5 méterre csökkent. A korlátozást az épületmagasság módosult jogszabályi meghatározása indokolta. A 6,5 méteres épületmagasság biztosítja, hogy a közösségi, intézményi funkciókat betöltő épületek - mint a Községi ház, Faluház és az egészségügyi ellátást szolgáló épületek - léptéke jobban illeszkedjen a környező falusias lakóterületek beépítési magasságához.

A Vt-2 építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb értéke nem változott, továbbra is 5,5 méter maradt. Ez az érték megfelel a történetileg kialakult, kisebb léptékű, vegyes funkciójú beépítésnek, különös tekintettel a templom környezetére. Mindemellett meglévő templom esetében a szabályozás lehetőséget ad arra, hogy átépítés, felújítás esetén az épület legmagasabb pontja és a párkánymagasság az építési övezetben előírt mértéket legfeljebb 3,0 méterrel meghaladhatja.

Gksz-1 építési övezetben egyedül a terepszint feletti legnagyobb épületmagasság csökkent 8,5 m-ről 7,5 m-re, a párkánymagasság 8,0 m-re került rögzítésre, míg a legmagasabb pont 14,0 m-ben lett meghatározva. Ez a módosítás a település belterületének határán esetlegesen megjelenő magasabb gazdasági épületek létesítését korlátozza.

GÁ-1 építési övezetben az épületmagasság a korábbi kijelölt Gip-1 építési övezetben a korábbi 15 m-es értékről 7,5 m-re mérséklődött, párkánymagassági és legmagasabb ponti korláttal kiegészítve. Ez a módosítás a nagy tömegű, ipari jellegű csarnoképületek elhelyezésének visszafogását, valamint

a gazdasági területek településképpbe illesztését szolgálja, előnyben részesítve az alacsonyabb léptékű, kevésbé zavaró hatású gazdasági funkciókat.

A távlati fejlesztési területként szabályozott GÁ-2 építési övezetben az épületmagasság 15 m-ről 5,5 m-re mérséklődött. A beépítési paraméterek jelentős korlátozása egyértelműen alacsony intenzitású, nagy területigényű, jellemzően távlati vagy tartalék jellegű hasznosítást tesz lehetővé. Az építési övezet így nem klasszikus ipari fejlesztési területként, hanem hosszú távon fenntartott gazdasági tartalékként működik, ahol a beépítés mértéke tudatosan visszafogott.

A korábbi szabályozás szerint a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 m volt. A tervezett előírás ezt 7,5 m-ben határozza meg, emellett 8,0 m maximális párkánymagasság és 15,0 m legmagasabb építménypont került rögzítésre.

A különleges beépítésre szánt területeken az épületmagasság jelentős mértékben csökkent a korábbi HÉSZ-hez képest, ami a településképi illeszkedést biztosítja. A K-Sp építési övezet maximális épületmagassága 6,0 m-ről 5,5 m-re mérséklődött. A K-Hull-1 és K-Hull-2 hulladékkezelő építési övezetek esetében az épületmagasság 12,5 m-ről 6,5 m-re csökkent, a párkánymagasság 7,0 m, a legmagasabb pont 12,5 m lett, ezzel korlátozva a telephelyek tömegét és biztosítva a távlati fejlesztési területek fenntartható beépítését.



*A tervezetben meghatározott legnagyobb épületmagasság mértékének változása beépítésre szánt területeken*

### Telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya

A Királyszentistván területén a telek legkisebb zöldfelületi arányára vonatkozó előírások elsősorban a lakó- és a zöldterületi övezetekben módosultak.

A falusias lakóterületeken az Lf-1 és Lf-3 övezetekben a kötelező legkisebb zöldfelület aránya 50%-ról 40%-ra csökkent, az Lf-2 övezetben ezzel szemben a zöldfelületi arány változatlanul 50% maradt.

A településközponti vegyes (Vt-1, Vt-2) és a gazdasági területek (kereskedelmi-szolgáltató Gksz-1, általános gazdasági GÁ-1, GÁ-2, ipari Gip-1) esetében a legkisebb zöldfelületi arány érdemben nem módosult, jellemzően továbbra is 30-40% közötti értéken került meghatározásra.

Változás figyelhető meg a zöldterületi övezetben (Zkp-1) is, ahol 75%-os minimális zöldfelületi arány került rögzítésre.

A különleges és mezőgazdasági, valamint a közlekedési és közműterületek többségében a zöldfelületi arány nem változott vagy korábban sem volt meghatározva, így ott érdemi módosítás nem történt.

### 1.4.3 TÉKÁTÓL MEGENGEDŐBB PARAMÉTEREK SZÜKSÉGESSÉGE

A TÉKA 8.§ (6) b) pontja alapján az országos előírástól megengedőbb szabályozáshoz az Állami Főépítész hozzájárulása szükséges. A TÉKA 3.§ (3) és (4) bekezdése szerint megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

*(3) E rendeletről a településrendezési terv csak akkor térhet el, ha erre e rendelet lehetőséget biztosít és ha részletes indokolással alátámasztott, az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki az állami főépítész, amely az állam részéről kártalanítási kötelezettséget nem keletkeztet.*

*(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha*

*a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,*

*b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,*

*c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy*

*d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.*

A TRT-ben a falusias lakóterület Lf-1 és Lf-2 falusias lakóterület építési övezetek esetében kerül alkalmazására a TÉKA-nál megengedőbb szabályozás. A TRT készítése során kért eltérésekre a kialakult állapot miatt van szükség és közérdeket nem sértenek, nem hoznak létre másokat korlátozó helyzetet.

Építési övezet jele	HÉSZ tervezet	Megengedőbb szabályozás	Indoklás
Lf-1	2. melléklet	A kialakítható telek legkisebb területe 600 m <sup>2</sup> -ben kerül meghatározásra	Különleges településrendezési ok, illetve a kialakult helyzet indokolja, melyre a felhatalmazást a TÉKA 18. § (4) bekezdése adja meg: Az Lf-1 falusias lakóterület esetében a kialakítható telek legkisebb területének 600 m <sup>2</sup> -ben történő meghatározását a településszerkezeti adottságok, domborzati viszonyok, valamint a területre jellemző kialakult beépítési struktúra indokolja.
Lf-2	2. melléklet	A kialakítható telek legkisebb területe 700 m <sup>2</sup> -ben kerül meghatározásra	Különleges településrendezési ok, illetve a kialakult helyzet indokolja, melyre a felhatalmazást a TÉKA 18. § (4) bekezdése adja meg: Az Lf-2 falusias lakóterület esetében a kialakítható telek legkisebb területének 700 m <sup>2</sup> -ben történő meghatározása elsősorban azon ingatlanok rendezett kezelése érdekében vált szükségessé, amelyek telekterülete meghaladja az 1400 m <sup>2</sup> -t. A szabályozás célja, hogy ezen nagyobb telkek esetében lehetőséget biztosítson a telekmegosztásra, ugyanakkor elkerülje az övezeti rendszer indokolatlan bővítését vagy új építési övezet kijelölését kizárólag e célból.

## 2 JAVASLAT AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET FEJLESZTÉSE ÉS AZ ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG MEGŐRZÉSÉRE

A védett értékek esetében nem kívánt jelentős változás, megőrzés a cél. Az Örökségvédelmi Hatástanulmányban került bemutatásra a védett értékeket ért változások elemzése.

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 31.§ (1) alapján helyi védelem alatt áll az a helyi építészeti örökség, amelyet a települési önkormányzat településképi rendeletében védetté nyilvánít.

A Méptv 94.§ (2) bekezdésének értelmében a települési önkormányzat a településképi védelmét a helyi építési szabályzatban településképi követelmények meghatározásával, településképi önkormányzati támogatási és ösztönző rendszer alkalmazásával, valamint önkormányzati településképi-érvényesítési eszközök szabályozásával biztosítja.

Királyszentistván településképi védelméről szóló 15/2017. (XII.18.) számú önkormányzati rendelete hatályon kívül helyeződik, helyébe pedig a Helyi Építési Szabályzat normaszövegének VII. fejezete, a településképre vonatkozó előírások lépnek. A korábbi Településképi Rendelet (TKR) előírásai így átkerültek a HÉSZ-be, és a településképi védelmét szolgáló rendelkezések közvetlenül annak részét képezik. E rendelkezések a településképileg meghatározó területekre kidolgozott építészeti követelményeken keresztül biztosítják az épített környezet, a településképi és az utcaképi megőrzését, miközben összhangban érvényesítik a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) iránymutatásait, elősegítve a meglévő környezethez harmonikusan illeszkedő új beépítéseket.

A műemléket és műemléki környezetet érintő fejlesztésekkel kapcsolatban a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény következő szakaszait kell kiemelten figyelembe venni:

*109. § (6) A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket - így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését - a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.*

*120. § (5) (5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.*

*128. § (2) Valamennyi műemléki védettségű építmény és telke használata során biztosítani kell az ingatlanon meglévő műemléki értékek érvényesülését, valamint a környezetében meglévő többi műemlék értékeinek érvényesülését.*

*(3) A műemlék használati módja állapotromláshoz, a műemléki értékek megjelenésének sérelméhez nem vezethet. A műemlék használata az épített vagy táji környezethez alkalmazkodik, erősíti a hagyományos tájhasználatot vagy településképi megőrzését. A műemlék használata az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti, kulturális értékek megőrzésével együttesen fenntartható módon történhet.*

*133. § (3) Az örökségvédelmi hatóság a tervezett tevékenység vagy beavatkozás elvégzéséhez nem járulhat hozzá, ha a tervezett beavatkozás a védett műemléki érték fennmaradását, anyagában való megmaradását, érvényesülését, méltó megjelenését, vagy műemléki értékeit veszélyezteti.*

*a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendeletben foglaltak szerint:*

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Kormányrendeletben foglaltak szerint:

*21. § (1) A műemléki értéket fizikai valójában, alkotórészeivel és tartozékaival együtt kell megőrizni, és a műemléki értékleltárba, illetve a műemléki nyilvántartásba felvett értéke tekintetében biztosítani kell a történeti*

*a) beépítési mód,*

*b) beépítettség,*

*c) tömeg, szintszám,*

*d) arányrendszer,*

*e) homlokzat, tető,*

*f) épületszerkezetek, nyílászárók,*

*g) anyaghasználat,*

*h) tagozatok, díszítmények,*

*i) képző- és iparművészeti alkotások,*

*j) térszerkezet, valamint*

*k) a kertrész fászszerű és nyílt gyepes növényzete, vízfelülete megőrzését és az ezt szolgáló állagjavító, konzerváló eljárásokat, a restaurálást, helyreállítást, valamint a hagyományos építészeti-műszaki és kertépítészeti megoldásokat.*

*25.§ (2) Műemlékhez történő hozzáépítés, ráépítés, vagy műemlék telkén új építmény, építményrész építése a műemléki érték fennmaradását, érvényesülését, hitelességét, kortörténeti jellegét nem sértheti.*

## 3 TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDINFRASTRUKTÚRA-FEJLESZTÉSI JAVASLAT, CSAPADÉKVÍZ-GAZDÁLKODÁS

### 3.1 TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

Királyszentistván települést Natura 2000 és Országos Ökológiai hálózat magterület, ökológiai folyosó és pufferterület és tájképvédelmi területeket övezet érinti. Emellett, Királyszenstistván területén forrás, illetve több védett tájjelem is található.

#### 3.1.1 ORSZÁGOS VÉDELEM

##### *Natura 2000 területek*

A Natura 2000 területek két csoportba sorolhatók: különleges madárvédelmi terület (SPA) és különleges természetmegőrzési terület (SAC), ezek az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X.8.) Kormányrendeletben kerültek meghatározásra. Királyszenstistván területén különleges természetmegőrzési terület található, amely a déli részén elhelyezkedő Mogyorós-hegyet (HUBF20022) foglalja magába.

A különleges természetmegőrzési terület összesen 199,3 ha kiterjedésű, amelyből 120,81 ha Királyszenstistván közigazgatási határain belülre esik.

##### *Ökológiai hálózat*

A természeti területek a Településtervekben az Ökológiai Hálózat és annak övezetei révén jelennek meg, amelyekre vonatkozóan az MATrT határoz meg szabályozásokat. Az MATrT az ökológiai hálózat területeit három övezeti kategóriába sorolja: magterület, ökológiai folyosó és pufferterület.

Királyszenstistván területén belül mind a három övezeti forma (magterület, ökológiai folyosó, pufferterület) fellelhető.<sup>3</sup>

Királyszenstistván területén az Országos Ökológiai hálózat magterületéhez tartozik a belterület északi határán fekvő Martonvári-Felső-hegy, a településtől délre eső terület, valamint a külterület nyugati részén található Mogyorós-hegy környékének egy része.

Ökológiai folyosójának övezete a település keleti részén felfedezhető Séd-patak völgyét, emellett a patak és az Ugri-hegy közötti mezőgazdasági területek jelentős részét.

Végezetül az Országos Ökológiai hálózat pufferterületébe tartoznak a magterületeket övező mezőgazdasági területek, erdők és egyes lakóterületek.

##### *Források*

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatai szerint a település északi határánál egy nyilvántartott forrás található, amely pontosabban a Királyszenstistván északi részén, a Szőlőhegyi-pihenő környezetében helyezkedik el.

##### *Tájképvédelmi terület*

A MATrT és az MvM rendelet alapján kijelölt tájképvédelmi terület övezete érinti Királyszenstistván közigazgatási területét, ami a tájképi egység megőrzését, a hagyományos tájhasználat fennmaradását, valamint a tájba illesztést szolgálja.

A tájképvédelmi terület övezete Királyszenstistván nagy részét lefedi, beleértve szinte a teljes belterületet, valamint külterületen az erdőket, a két bánya területét és a déli mezőgazdasági területek jelentős részét. Az övezetre vonatkozó településképi követelményeket a településkép védelméről szóló 15/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet határozza meg, amelynek 21. § (1) bekezdése szerint az övezetben a teljes települést ellátó felszíni energiaellátási és elektronikus hírközlési létesítmények nem helyezhetők el.

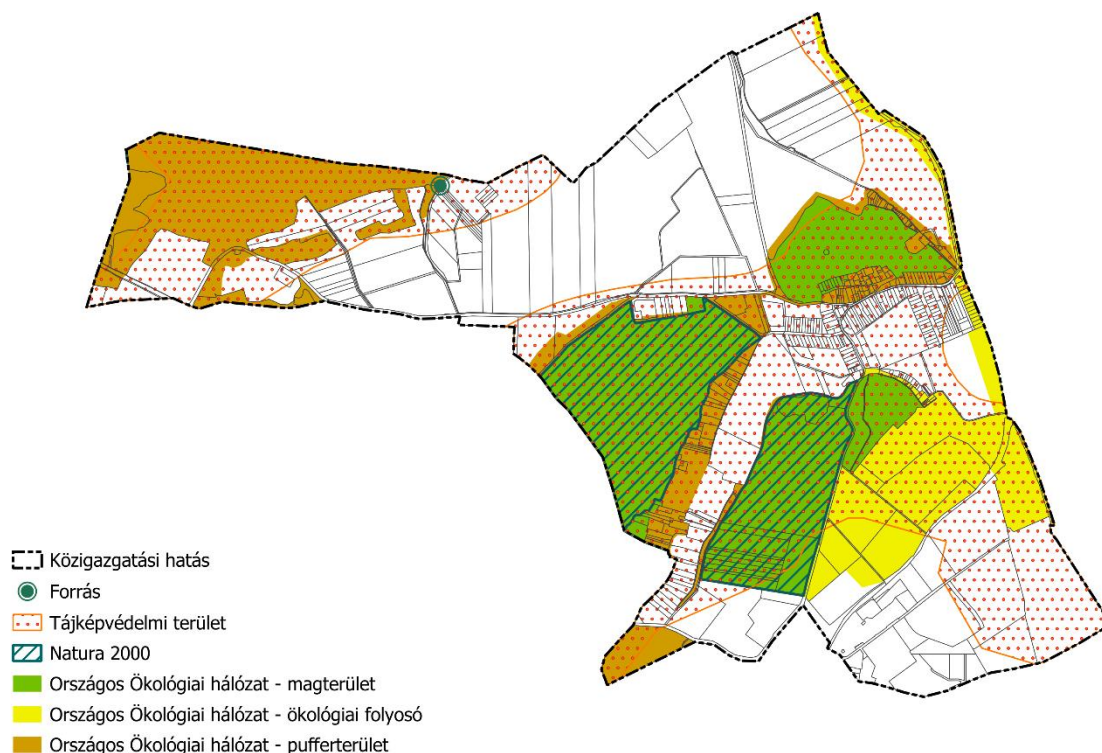
##### *Védett tájjelemek*

---

<sup>3</sup> A településterv készítése során megkeresésre került a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága annak érdekében, hogy felülvizsgálatra kerüljön az országos ökológiai hálózat területének lehatárolása. az egyeztetés során a BFNPI módosításra javasolta a korábbi lehatárolást, mellyel kapcsolatba további egyeztetésre van szükség az Agrárminisztériummal.

Az Európai Unió 73/2009 EK rendelete előírja a védett tájelemeket meghatározását, amelyek jellemzően mezőgazdasági területeken található, az egyedi táj megőrzése szempontjából fontos.

A Nemzeti Földügyi Központ adatai szerint Királyszentistván területén több védett tájelem található, köztük fa- és bokorcsoportok, gémeskutat, kunhalmot, kis kiterjedésű tavat, illetve magányos fa. A település északi részén három védett fa- és bokorcsoport és egy magányos fa került kijelölésre, amelyek megőrzése kötelező, növényzetük nem távolítható el.



*Királyszentistván természetvédelmi területei (Forrás: saját szerkesztés)*

### 3.1.2 MEGŐRZENDŐ TÁJJELLEG, TÁJI ELEMÉK ÉS ELEMEGYÜTTESEK, TÁJKÉPI EGYSÉG, HAGYOMÁNYOS TÁJHASZNÁLAT JELLEMZŐI

Tájképvédelmi szempontból, kisebb foltok kivételével, az övezet lehatárolása szinte a teljes Királyszentistván területét érinti.

Királyszentistván észak-nyugati részén változatos a területhasználat, hiszen erdőfoltok, mozaikos szántók, legelők és a Litéri-árok is itt található. A nyugati részen nyíltszíni bánya üzemel, ennek környezetében alakították ki a Szőlőhegyi-pihenőt és sétaútvonalat. A terület érinti az Országos Ökológiai hálózat pufferterületét. A tájhasználatra a jövőben nagy befolyással lehet a Királyszentistván nyugati részénél elhelyezkedő II. bányaterület esetleges bővítése. A tájjelleg megőrzése érdekében fontos a bányaterületek körültekintő takarása, a szántók fenntartása és a legelők rendszeres gondozása a bozótosodás megelőzésére.

A település középső részén a belterület nagy része, az északi szántók, a Mogyorós-hegy, a felhagyott Királyszentistván I. bányatelek, valamint a déli erdős és szántós területek, köztük a hulladékgazdálkodási terület egy része tartozik is a lehatároláshoz tartozik. A terület érinti az ökológiai hálózat magterületét, ökológiai folyosóját és pufferterületét.

A domborzatnak köszönhetően fennmaradt legelők és gyepek megőrzése fontos a hagyományos tájhasználat és az értékes élőhelyek fenntartásához, a Mogyorós-hegy fenyves erdeje pedig kiemelkedő tájképi elem. A felhagyott bányatelek madárfajoknak ad otthont, a lankás részeken jól karbantartott szántók található, melyeket fasorok és erdőfoltok tarkítanak.

A belterület szinte teljes egészében része a tájképvédelmi terület övezetének. A rendezett utcákban alapvetően falusias jellegű, oldalhatáros beépítés jellemző, alacsony, földszintes, vagy földszint plusz egy emeletes épületekkel. Az alacsony, településképbe illő épületek megtartása, hasonlók építése a jövőben is cél.

Királyszentistván déli határában ipari területek működnek, hulladékgazdálkodási és szennyvíztisztító üzemekkel, amelyek jelentősen befolyásolják a település látképét. A hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében fontos a területek lehető legpontosabb takarása.

### 3.2 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A zöldfelületi rendszer fejlesztése összetett, hosszú távú feladat, amely egyaránt hozzájárul a lakosság életminőségének javításához, a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz és a természeti értékek megőrzéséhez. A javasolt megoldások egy része a településfejlesztési terv tartalmi elemei közé tartozik, míg mások a TRT eszközrendszeréhez kapcsolódnak. Emellett olyan kezdeményezések is szerepelnek, amelyek megvalósítása a felsorolt dokumentumokon túlmutat, és több település közötti együttműködést igényel.

#### *Királyszentistván zöldfelületi rendszerének elemei:*

1. belterületi zöldterületek (közparkok)
2. zöldfelületi intézmények, intézményi zöldfelületek
3. vízfolyások menti zöldfelületek
4. telken belüli zöldfelületek
5. közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
6. fasorok, erdősávok
7. erdőterületek
8. mezőgazdasági területek
9. természetközleli területek

#### **A település zöldfelületi rendszerének bővítése, fejlesztése az alábbi eszközökkel valósítható meg:**

- A településtervben kijelölt zöldterületeken minőségi zöldfelületek létrehozása többszintű, elsődlegesen honos növényállománnyal, illetve a jelenlegi minőségi zöldfelületek fenntartása, lehetőség szerint többfunkciós, csapadékvíz ideiglenes tárolására is alkalmas zöldfelületek és vízterületek kialakítása.

A fenti felvetések alapvetően településüzemeltetési és településképi kérdések. Az élehető és igényes településkép eléréséhez alapvető szükség van a rendezett és a közösség számára is kényelmesen használható közterületekre, zöldterületekre, valamint ezek folyamatos fenntartására. Az itt alkalmazható anyagokról, a kialakítás módjáról a TRT Településképi követelményekkel foglalkozó fejezete mond ki ajánlásokat és előírásokat. Az ilyen területek méretének nagysága természetesen függ a lakosság igényeitől is.

A belterületi zöldterületet úgy érdemes kialakítani, hogy azok minél inkább önellátók lehessenek, az őket segítő szürkeinfrastruktúra minél kevésbé legyen szükséges, a természetes csapadékvisszatartás és hasznosítás mellett csak kiegészítő szolgáltatás legyen. Így fontos a területek saját vízellátásáról csapadékvisszatartással, egyéb technológiákkal gondoskodni.

A megfelelően működő zöld és kék infrastruktúra megteremtése érdekében a belterületi zöldterületeknek, fasoroknak, vízfolyásoknak és körülöttük lévő növényállománynak, és külterületi erdős, természetes növényállományú területeknek egy rendszert kell alkotniuk, egymással összeköttetésben kell lenniük. A belterületen lévő, honos növényfajokkal beültetett, rendszeresen fenntartott zöldterületek tudják segíteni a település és környezetének állat-, és növényvilágát, a biodiverzitás fenntartását.

A település méretéből és természeti adottságaiból adódóan kevés kialakított közparkkal rendelkezik, külterületén viszont turistaútvonalak, sétányok és pihenők is helyet kaptak.

Királyszentistván korábbi szabályozásában több, kisebb zöldterület került jelölésre, de a település legnagyobb, kiépített parkja Településközponti vegyes terület építési övezetbe van sorolva. Ez az övezet lehetővé tesz különböző fejlesztéseket, melyek mind a terület, mind a

közösség célját szolgálják. A további, zöldterület- közpark övezettel ellátott ingatlanok jelenleg nincsenek kiépítve, közösségi funkciót csak a sportpálya alatti turista pihenőhely lát el.

A TRT készítése során egy területen történik zöldterület csere. Királyszentistván belterületének déli határában korábban nagyléptékű lakóterületi fejlesztési terület lett jelölve, ahol zöldterület jelölés is helyet kapott. Az Önkormányzat azonban a jövőben nem látja szükségesnek a lakóterületek ilyen mértékű fejlesztését, ezért azok törlése és övezeti átsorolása történik. Ezzel egyidőben a korábban kijelölt zöldterület is törlésre, illetve áthelyezésre kerül, oly módon, hogy az a meglévő települési szövetbe megfelelően illeszkedjen.

- A közlekedési területek menti zöldfelületek fejlesztése, fenntartása, a vízelvezető árkok karbantartása segítheti a zöldfelületi rendszer fejlesztését.

A belterületen tervezett utak megfelelő vízelvezetése, illetve a vízfelületek karbantartása érdekében a TRT felszíni vízrendezés és csapadékvíz elvezetés szabályai közt meghatározásra kerülnek az újonnan kialakított utak megfelelő vízelvezetésének lehetőségei.

- Patakmedert, állóvíz medret kísérő zöldfelületek

A településen halad át a Séd, a Bendola-patak, valamint kisebb víztestek, a Litéri-árok és Sikáros-csatorna. A közigazgatási terület déli határánál, az iparterületek közelségében több kialakított állóvíz, zagytarázó illetve egyéb ipari hasznosítású vízfelület található. A szennyvíztisztító közvetlen közelében egy vizenyős, mocsaras terület is kialakult.

A vízfolyások alapvetően a település külterületén haladnak, mezőgazdasági területekkel körülvéve. Közvetlen parti sávjuk keskeny, de fás társulásokkal tarkított. A településhatár déli részén lévő állóvizek esetében hasonló a kialakult helyzet. a Zagytarázót keskeny, fás, cserjés zóldsáv veszi körül, míg a mocsaras terület növényvilága természetközelinek mondható.

A TRT szabályozza a víztestek védőtávolságát, melyeket minden esetben figyelembe kell venni. Fontos, hogy a vízfelületek pufferterületei hosszú távon fennmaradjanak, szűrő funkciójukkal óvják a szennyezésektől a vizeket.

- Telken belüli zöldfelületek szabályozása

Az építési telekekn belüli zöldfelületek fontos részét képezik a település zöldfelületi rendszerének. Ezek egységessége és megtartása érdekében a TRT az egyes építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértékével tudja szabályozni, hogy a telkeken belül mekkora zöldfelület legyen létrehozva. Cél a TRT készítése során, hogy lehetőség szerint az TÉKA által megengedettnél szigorúbb értékeket állapítson meg, figyelembe véve a szerzett jogokat.

### **Természeti területek bővítése, megőrzése:**

Királyszentistván területén kismértékben maradtak fenn természeti területek. A meredekebb lejtőkön lévő gyepek, a megmaradt erdők, valamint a település déli határában lévő vizenyős, mocsaras terület. Ezek esetében fontos volt, hogy a TRT olyan övezeteket jelöljön, melyek biztosítják a természeti értékek fennmaradását. A tervben új övezetként jelenik meg a Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület és a Természetközeli terület övezet is, melyek esetében szigorú előírásokat kell betartani a tulajdonosoknak.

### **Csapadékvíz tárolása, helyben hasznosítása a következő eszközökkel valósítható meg:**

- Erdővel borított területek fenntartása, területük növelése

Az erdőterületek a települések legértékesebb és legösszetettebb élőhelyeit, növénytársulásait alkotják. Mivel kiterjedésük alapvetően nagy, települések közti kapcsolatként, zöld folyosóként is funkcionálnak. Ezekhez csatlakoznak a belterületi zöldterületek, zóldsávok és fasorok. Királyszentistván területén foltokban jelenleg is nagyobb területen jelennek meg erdők, melyeket a TRT igyekezett bővíteni olyan területrészekkel, melyek már jelenleg is beerdősültek. A megfelelő övezetbe sorolással ezek hosszabb távon védhetőek, fenntarthatóak.

- Tájat kímélő mezőgazdasági tevékenységek, tájgazdálkodás

A mezőgazdasági tevékenységek nagy hatással vannak a települések és régiók vízkészletére, mely egyre nagyobb kihívást jelent a klímaváltozás hatásai miatt. Királyszentistván külterületén az országos ökológiai hálózattal érintett területek védelme érdekében, a

lehatárolások alá eső mezőgazdasági területek besorolása, alapvetően tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe kerül. A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezeteken cél a természet-, és környezetvédő gazdálkodás előtérbe helyezése.

**Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés fejlesztésének módjai:**

- Királyszentistván meghatározó befogadói, a Bendola-patak és a Séd védelme.

A Bendola-patak teljes mértékben külterületen halad, a Séd pedig csak kis területen érinti Királyszentistván belterületét. A vízfolyások alapvetően mezőgazdasági területekkel vannak körülvéve, így fontos ügyelni a szegélyterületeik fenntartására. Meg kell akadályozni a mezőgazdasági tevékenységek során esetlegesen alkalmazott vegyszerek vízbejutását, illetve az erdőterületek mentén esetlegesen kialakuló illegális lerakók megjelenését.

Hasonlóan ügyelni kell a kisebb víztestek, a Litéri-árok és Sikáros-csatorna környezetére, valamint pufferterületére. A védő növénytakasok fenntartása itt is nagy fontossággal bír. A település vízfolyásai nagyban segíthetik a hirtelen lezúduló esővizek elvezetését, annak érdekében, hogy az ne a csatornahálózatot, vagy a beépített területeket terhelje.

**A település vízi közműfejlesztési javaslata a 5. Közműellátás és elektronikus hírközlés fejlesztési javaslat c. fejezetben kerül kifejtésre.**

## 4 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

### 4.1 KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

Királyszentistván község területén az országos közúthálózat elemei közül a 72 sz. főút, a 7202 j. út és a 7216 j. út halad át.

A 72 sz. Balatonfűzfő - Litér másodrendű főút Balatonfűzfő Fűzfő-gyártelep nevű településrészén indul, a 71 sz. főúttal alkotott körforgalmú csomópontból északi irányban. Külterületi jellegű szakaszokkal áthalad Litér közigazgatási területén, majd Veszprém külterületén különszintű csomópontban csatlakozik a 8 sz. főúthoz.

A 7202 j. Szabadbattyán - Veszprém összekötő út Szabadbattyán belterületén a 7 sz. főúthoz csatlakozóan indul. Keleti irányban haladva felfűzi Királyszeptistván, Vilonya, Berhida, Ősi, Nádasdladány, Sárkeszi, Sárszentmihály településeket, majd Szabadbattyán belterületén csatlakozik a 7 sz. főúthoz.

A 7216 j. Litér - Sóly összekötő út Litér külterületén indul a 72 sz. főúthoz csatlakozva, keleti irányban. Észak felé fordulva áthalad Királyszeptistvánon, melynek belterületén rövid szakaszon együtt halad a 7202 j. úttal. Királyszeptistván nyugati belterület határától szintén észak felé halad tovább, áthalad Sóly kül-és belterületi szakaszain, végül Sóly és Hajmáskér határában csatlakozik a 8 sz. főúthoz.

A járasszékhely, Balatonalmádi a 7216 j. út - 72 sz. főút útvonalon Balatonfűzfőn át, 16 perc alatt, 12 km-es úthosszal közelíthető meg.

A gyorsforgalmiút-hálózat Királyszeptistvánhoz legközelebb eső eleme az M7 autópálya, amelynek balatonfőokajári csomópontja a 7216 j. út - 72 sz. főút - 710 sz. főút - 71 sz. főút útvonalon, 21 perc menetidővel, 24 km-es úthosszon érhető el.

A településről a szomszédos települések közül Sóly, Vilonya, Litér és Kádárta közvetlenül érhető el gépkocsival az országos közúthálózat elemein. Balatonfűzfő Litér település külterületi szakaszainak minimális érintésével, a 7216 j. út - 72 sz. főút útvonalon közelíthető meg.

### 4.2 FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A település területén az országos főutak és mellékutak csomópontjai szintbeni kiépítésűek.

Királyszentistván területén két országos közúti csomópont található: a 7202 j. út - 7216 j. út csomópontja és a 7202 j. út - 7216 j. út csomópontja.

A 7202 j. út - 7216 j. út Sóly felé tartó szakaszának csomópontja háromágú, „T” alakú csomópont. A csomópontban kanyarodásávok, forgalomterelő szigetek nem kerültek kiépítésre. A csomópontban a 7216 j. útról a 7202 j. útra kanyarodók „Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtáblával szabályozott módon kötelesek az áthaladási elsőbbséget biztosítani. A csomópont északi ágán, a 7216 j. úton kerékpárút átvezetés került kialakításra.

A 7202 j. út - 7216 j. út Balatonfűzfő felé tartó szakaszának csomópontja a település belterületi, központi részén található, egyszerű T alakú csomópont. A csomópontban forgalomterelő elemek nem kerültek kiépítésre. A csomópontban a 7216 j. úton kihelyezett „Állj! Elsőbbségadás kötelező!” jelzőtábla szabályozza az áthaladást.

A belterület valamennyi csomópontja szintbeni kiépítésű. A csomópontok megfelelő kapacitástartalékkal rendelkeznek.

### 4.3 BELSŐ ÚTHÁLÓZAT

Az utak megfelelő szolgáltatási szintjének érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a burkolat és a csapadékvíz elvezető rendszer karbantartására.

A településeken a külterületi mezőgazdasági út hálózatában néhány útszakasz „feltáró” (gyűjtő) szerepkört tölt be. Ezek az utak elérhető a táblák és erdők legnagyobb része.

A település területén az alábbi közlekedési területek kerülnek kiszabályozásra:

- Közlekedési terület kerül kiszabályozásra 12 méter szélességben a 61/30 helyrajzi számú telekterülettől kezdődően a 23, 22, 20, 19/2, 18, 17, 16, 15 és 13/1 helyrajzi számú telekterületeken keresztül a Széchenyi út és a Deák Ferenc utca közötti tömb feltárása céljából.
- A 184/2 helyrajzi számú közterületből lakóterület kerül kiszabályozásra, a közút számára rendelkezésre álló terület 8 méter széles megtartásával.
- Kiszélesítésre kerül a 063 helyrajzi számú út területe nyugati irányban, 12 méteres szélességben a 404 helyrajzi számú telek határáig. Az út út céljára fenntartott területtel összekötésre kerül a 059/9 helyrajzi számú úttal érintve a 404, 406, 407, 408 és 409 hrsz-ú telkeket.
- Meghosszabbításra kerül a Rózsadomb utca a 200/4 helyrajzi számú telekterület keleti határáig, 12 méter szélességben. A kialakuló zsákutca végében 16\*16 méteres forduló kerül kialakításra.
- Korrekcióra kerül a 029/3 helyrajzi számú lakóterületből a Dózsa utca - Kossuth utca közé tervezett új nyomvonalú út szélessége, 12 méteres szabályozási szélességgel az 504, 030/5, 029/3, 72, 71, 70, 69, 68 és 67 helyrajzi számú földterületeken át. Az útterület korábbi terven szereplő szélessége a 72-68 helyrajzi számú telkeket érintő szakaszon lecsökken, így ezen telkek útterületen felüli része falusias lakóterület övezetbe kerül átsorolásra.
- Mezőgazdasági területbe kerül átsorolásra a 030/7 helyrajzi számú út területe a 029/8 helyrajzi számú földterülettel határos szakaszán.
- Közlekedési területből falusias lakóterületi övezetbe kerül átsorolásra a 61/3 helyrajzi számú földterület.
- Korrigálásra kerül a Rózsadomb utca közlekedési területe a 184/14, 160, 162/2, 165, 168/2, 169/4, valamint a 171 és 172 helyrajzi számú telekterületek előtti szakaszon.
- Kiszélesítésre kerül a 61/1 helyrajzi számú út területe az 503/2 helyrajzi számú mezőgazdasági terület és az 502 helyrajzi számú lakóterületi földterület területén. A korrekciót követően az útterület 14 méteresre szélesedik.
- Korrigálásra kerül a Dózsa utca - Kossuth utca csomópontja a 81 helyrajzi számú telekből háromszög alakú terület kiszabályozásával.
- Közlekedési terület kerül kiszabályozásra a 193 helyrajzi számú telekterületből a Rózsadomb utca - Fő utca csomópontjában, a területhasználattal megegyező módon.
- Közlekedési területből zöldterületi övezetbe kerül átsorolásra a 61/34 és a 61/17 helyrajzi számú földterület.

A település közigazgatási területén a meglévő, beállt környezetű közterületek szabályozási szélességei megtartandók. Az utak keresztmetszeti kialakítása az úthierarchia szerint számításba vehető forgalmi igények alapján történhet. A meglévő, 10 méternél keskenyebb szabályozási szélességű utcák burkolatát vegyes forgalmú útként javasolt rendezni.

A közutak, illetve a meglévő és tervezett gyűjtőút szakaszok szabályozási szélességén belül közforgalmú parkolók elhelyezhetők, azonban a TÉKA telken belüli parkoló igény biztosítására vonatkozó előírások a helyi parkolási rendelet megalkotásáig maradéktalanul betartandók. A meglévő intézmények (polgármesteri hivatal, iskola stb.) TÉKA szerinti parkoló szükséglete közterületen is biztosítható, amennyiben telken belül nem oldható meg az elhelyezésük. A meglévő jelentős közhasználatú parkolóhelyeket fenn kell tartani, illetve ki kell alakítani.

#### 4.4 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Királyszentistván területén távolsági autóbusz járatok üzemelnek. Az autóbusz közlekedést a Volánbusz üzemelteti.

A településen 3 autóbusz megállóhely található:

- Királyszentistván, Széchenyi út,
- Királyszentistván, balatonfűzfői elágazás,
- Litér, királyszentistváni elágazás.

Az autóbusz forgalom az országos közutakon bonyolódik. Az autóbusz megállóhelyek száma és elhelyezése az igényeknek megfelelő, a menetrendi járatok követési időközei megfelelőek, változás nem várható.

A közösségi közlekedés számára javasolt a település területén található buszmegállók kialakításának szabványosítása, a jelenleg burkolattal nem rendelkező buszmegállókban peronok és esőbeállók építése.

#### **4.5 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS**

A község külterületén, a 7202 j. út mentén, az út északi oldalán önálló nyomvonalon vezetett kerékpárút található a belterület határa és a litéri gázturbinás erőmű közötti szakaszon.

A kerékpározás a község belterületi útjain a közúti burkolaton történik, a kerékpározás és a közúti forgalom egymásra nem zavaró hatásúak.

Királyszentistván területén kerékpárúti fejlesztést nem jelöl sem a MATrT, sem Veszprém Vármegye Területrendezési Terve.

#### **4.6 FŐBB GYALOGOS KÖZLEKEDÉS**

A települések közterületein a gyalogos járdák kiépítettsége esetenként hiányos. A gyalogos közlekedés számára vizsgálandó a meglévő lakóutcákon külön nyomvonalon vezetett járda kiépíthetőségének lehetősége. A gyalogosok biztonsága érdekében a meglévő járdaburkolatok állapotának jó karban tartása, a közvilágítás megfelelőségének felülvizsgálata javasolt.

#### **4.7 GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉSE, PARKOLÁS**

A lakóterületek parkolási igényei telken belül kielégítettek.

A község területén szilárd burkolatú parkolóhely került kiépítésre az orvosi rendelő, a közösségi ház, a Szent István Park, és egyes kereskedelmi egységek környezetében.

A tervezett fejlesztések esetében a gépjárművek parkolására szolgáló, ingatlanon belüli helyigényt a TÉKA előírásai alapján kell figyelembe venni.

## 5 KÖZMŰELLÁTÁS ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT

Királyszentistván népessége lassan csökkenő tendenciát mutat, ez kissé kedvezőtlen a település infrastruktúra fejlesztésére nézve. A település fenntartásához létszükséglet, hogy a jelenlegi lakosságát legalább stabilan megőrizze. A lakosság megőrzéséhez a település általános fejlesztése szükséges. A célok a település élhetőbbé-lakhatóbbá tételével érhetők el, amelyet elsődlegesen a lakó- és életkörülmények, és nem utolsó sorban a közműszolgáltatások minőségének javításával lehet elérni.

Jelen településrendezési eszközökben új változással, fejlesztéssel érintett terület néhány telken került kijelölésre, főként a már az előzménytervekben is megjelenő tervezett övezeti módosításokat tartották meg, ezek közül csak néhány terület igényel közműfejlesztést.

A beépítésre szánt fejlesztésre javasolt területek már jelenleg is közműellátással rendelkező területen fekszik.

A beépítésre nem szánt területen javasolt használati mód megváltoztatás elméletileg, közművesítési kötelmet nem jelent, csak elvárásokat, itt a hiányos közműellátás biztosítása is elegendő. Emberi tartózkodást szolgáló építmény számára a villamosenergia ellátás kiépítése, illetve annak a kiépítési lehetősége célszerű. Egyéb közműigény közműpótlóval, közhálózat fejlesztés igénye nélkül is kielégíthető, így elvárás, hogy ellátására rendelkezésre álljon a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás, valamint a szennyvíz kezelése-elhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított legyen. A szennyvízelvezetés, elhelyezés, kezelés megoldásánál a környezet védelmét, különösen a felszín alatti vizek védelmét biztosítani kell.

Meg kell említeni a megújuló energiahordozók hasznosításának lehetőségét, igényét, egyben követelményét is, amellyel az üzemeltetési költségek, s vele együtt a közhálózatról történő energiaellátási igény is csökkenthető.

A közmű-üzemeltetők egy-egy ténylegesen jelentkező beruházáshoz, annak az igénybejelentésére határozzák majd meg az igény kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

### Viziközművek

#### Vízellátás

Az ivóvízzel történő takarékosagra törekvés a jövőben összetársadalmi-gazdasági érdekünk. A tudatos víztakarékosságra nevelés-törekvés mellett a vízfogyasztás csökkentése érdekében a nem ivóvíz minőségű vízellátás egyéb vízbeszerzéssel (pl. telken belüli vízvisszatartás) való megoldásának előtérbe állítása fontos. Az ivóvíz fogyasztás csökkentésével a hálózatterhelés csökkenthető, a felszabadítható kapacitás az új fejlesztési területek, funkcióváltó területek ellátásánál hasznosítható.

Az egyes ingatlanok fenntartási költségeinek csökkentésére a nem ivóvíz minőségű vízigényeket célszerű az ivóvíz minőségű közüzemű szolgáltatás helyett, saját vízbeszerzés kiépítéséről kielégíteni. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítéséhez létesítendő házi kút csak engedéllyel létesíthető, ahol a rendeletben előírtak figyelembe vételével 500m<sup>3</sup>/év vízkivételig az engedélyt a település jegyzője adja ki, az ezt meghaladó vízkivételi igény esetén az engedélyező a vízügyi hatóság.

A tűzvíz ellátás biztosítása érdekében 100-as paraméterű vezetéknél kisebb átmérőjű vezeték építése nem javasolható és az ágazati előírások szerinti sűrűségben a föld feletti tűzvíz csapok elhelyezéséről is gondoskodni kell. Meg kell jegyezni, hogy új beruházásra építési engedély csak a tűzvíz ellátás biztosításával adható. Amennyiben a tűzvíz igény meghaladja a közhálózatról vételezhető vízmennyiséget, akkor a helyi pótlásról, helyi tűzvíz tároló medence létesítéséről is gondoskodni kell.

#### Szennyvízelvezetés

A település belterülete a vízbázisának hidrogeológiai külső védőidomán fekszik, így a felszín alatti vizek védelme érdekében a szennyvíz közcsatornás elvezetésének és kezelésének megoldása a település kiemelt feladata, amelyet a meglévő regionális szennyvízelvezető és tisztító rendszerrel biztosítottak.

A település beépítésre nem szánt területhasznosítású területein keletkező szennyvizek kezelése, elhelyezése elméletileg továbbra is helyi közműpótló alkalmazásával oldható meg. Elsődlegesen a szennyvízelvezetést közcsatorna hálózati csatlakozással kell megoldani, külterületen, beépítésre nem szánt területhasznosítás esetén is, ha az elérhető távolságban fekszik a közcsatorna hálózattól, akkor arra kell csatlakozni és a közműpótlás csak nagyon szigorú szabályozással alkalmazható.

### **Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés**

A csapadékvíz elvezető rendszer kialakításánál mindig figyelembe kell venni, hogy bármilyen fejlesztési elképzelés megvalósulása esetén, a burkolt felületek aránya (új beépítések, új utak, parkolók miatt) várhatóan növekedni fog. A burkolt felületekre eső csapadékvizek elvezetési nehézségét nemcsak az okozza, hogy a burkoltság miatt a csapadékvizek majdnem 100%-a elvezetést igényel, hanem az is, hogy a lefolyás időtartama jelentősen lecsökken. A megvalósított fejlesztések következtében az elvezetendő vizek mennyisége is nő, a lefutási ideje viszont csökken, ezzel számolni kell a vízelvezetési rendszer méretezésénél.

A vízelvezető rendszer, a befogadó élővizek túlterhelésének megakadályozása érdekében a csapadékvizek helyi visszatartását valamennyi építési tevékenységnél meg kell oldani a csapadékvizekkel történő jó gazdálkodás érdekében. A vízvisszatartást helyi, telken belüli záportároló létesítésével lehet biztosítani, abba tárolva a vizet és abból csak olyan vízhozammal a befogadó csapadékvíz elvezető hálózatba vezetni, amelyet a szállítás útján a vízelvezető rendszer kiöntésmentesen fogadni tud.

A település bel- és külterületén egyaránt mindig az útépítéshez, útrekonstrukcióhoz csatlakozóan szükséges a felszíni vízrendezés kiépítését, tervezett átalakítását, átépítését megoldani.

A település területén haladó vízfolyások-patakok-árkok karbantartását biztosító területet a szerkezeti és majd a szabályozási tervben is rögzíteni kell. Az ágazati előírásoknak megfelelően a társulási és önkormányzati kezelésű felszíni vizek mentén 3-3 m-es sávot kell kijelölni. A meder karbantartását szolgáló parti sávot a hatályos előírások szerint vízgazdálkodási övezetbe kell sorolni

### **Energiaközművek**

A vizsgálatok szerint Királyszentistván jelenlegi energiaellátására a villamosenergia és a földgáz áll rendelkezésre. A közelmúltban zajlott energiaválság, az energiahordozói árrobbanás, nemzetközi energiahordozó ellátási zavar, az eddigi ellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé.

A felülvizsgálat során kialakítandó új ellátási struktúrának biztosítani kellene a komfortos életkörülmény megőrzését, figyelembe kell venni a fenntarthatóság gazdasági elvárásait, a környezetterhelés növekedésének a minimalizálását és a várható klímaváltozás okozta felmelegedés hatáskompenzálásának kezelési igényét is. A felmelegedés mértéke már elérte azt a szintet, hogy a gépi hűtés biztosítása nélkül a hőség- napokon az élıhetőség nem biztosítható. A gépi hűtés energiaigénye pedig lassan meghaladja a téli fűtés hőszükségletének energia igényét.

Az új energiamixben így nemcsak a téli fűtés energiaellátását, hanem a nyári hűtés energiaigényének a kielégítését is optimális energiahordozói struktúrával, biztosítani kell. A háztartások számára jelenleg rendelkezésre álló, gazdasági szempontból elérhető gépi hűtésre alkalmazott műszaki berendezés villamosenergiával üzemeltethető, amely egyben fűtési célra is alkalmas.

A villamosenergia felhasználásának mérséklésére a megújuló energiahordozó szélesebb körű hasznosítási lehetősége áll rendelkezésre.

Meg kell említeni, hogy a hagyományos tüzelőanyag okozta környezetszennyezés csökkentésének megoldására szolgáló közműfejlesztések beruházására alapították az EU-ban a SECAP pályázati keretet. Ez az EU-s támogatási keret, a „Fenntartható Energia- és Klíma Akcióterv” (SECAP) egy pályázati lehetőség, amelyre pontosan az olyan közműfejlesztési feladatok megvalósítására lehet pályázni, amely a dekarbonizációt szolgálja, hozzájárul a környezeti állapot javításához.

A dekarbonizációt szolgáló beruházásokkal csökkenthető a hagyományos tüzelőanyag használata, javítható a környezeti állapot. Célszerű a dekarbonizációt szolgáló beruházással együtt a felmelegedés hatáskompenzálás lehetőségére is előkészülni. Mindkettőhöz olyan műszaki megoldás szükséges, amely egyidejűleg élıhetőbbé teszi a környezetet és üzemeltetésében fenntartható. Az élıhetőséget és a fenntarthatóságot egyidejűleg kielégíteni csak a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet, ennek a beruházásához is pályázati forrás szükséges.

### **Villamosenergia ellátás**

A villamosenergia ellátás fejlesztési javaslatának készítésekor az új, teljesen átalakuló energia-mixben a villamosenergia növekvő szerepével számolni kell. Távolatlag a világítási és technológiai igények kielégítése mellett a termikus energiaellátásban is jelentős szerepet kap a villamosenergia, részben közvetlen ellátási feladatként, részben a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségének kiegyenlítéseként.

Az energia árrobbanás hatására, bár a háztartások fenntartási költségeinek csökkentése érdekében a takarékosabb fogyasztásra törekednek, mégis nő a prognosztizált villamosenergia igény, amelyet a villamosenergia termikus energiaellátásban várhatóan betöltendő növekvő szerepvállalása okoz.

A termikus energiaellátásban a fenntarthatóság érdekében a megújuló energiahordozók hasznosításának bevonása szükséges, de annak időjárás függőségének kiegyenlítésére igénybe veendő villamosenergia jelentősen növeli a közhálózati villamosenergia igényt. Ennek csökkentésére a helyi tárolókapacitás kiépítésével nyílik majd lehetőség, amelyhez szükséges műszaki berendezés jelenleg fejlesztés alatt áll.

A villamosenergia igényprognózis kielégítéséhez szükséges hálózatfejlesztés a szolgáltató feladata és a villamosenergia szolgáltatási törvény alapján a költségei is, amelyből csak a törvényben előírt mértékig terhelheti rá a költségeket a fogyasztókra.

A településen meglévő közép- és kiefeszültségű hálózat oszlopokra szerelten került kivitelezésre. A település már beépített így már ellátott területein a tervezés távlatáig várhatóan a hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad. Új hálózatépítésnél viszont érvényt kell szerezni a VET-ben előírtaknak, mely új elosztóhálózat építését belterületen már földalatti elhelyezéssel írja elő, valamint figyelembe kell venni a helyi TKR-ben rögzített előírásokat.

A település belterületén új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozza.

### **Földgázellátás**

Királyszentistván gázellátásának bázisa a településen üzemelő gázfogadó és gáznyomáscsökkentő állomás, amelynek nagy-középnomású betáplálása a térséget kiszolgáló Balatonfűzfői átadó állomástól épült ki.

A település közigazgatási területét érintő nagyközép-nyomású gerincelosztó vezeték nyomvonalát és annak 6-6 m-es biztonsági övezetének helyfoglalását a továbbtervezés során, mint korlátozó adottságot figyelembe kell venni.

A földgázellátás fenntartását, fejlesztési lehetőségét erősen befolyásolja a földgáz beszerzési lehetőségének nemzetközi labilitása és az áralakulás bizonytalansága. A földgázellátás várható alakulása kiemelt figyelmet igényel Királyszentistvánon is, ahol a lakásállomány 69 %-a kiszolgáltatottan veszi igénybe a jelenleg kiépített földgázellátást. A kiszolgáltatottságból kivezető utat a villamosenergia hasznosításának növelése jelentené, természetesen a megújuló energiahordozó kiegészítő igénybevételével. Ez az átállás csak komolyabb gazdasági befektetéssel lenne elérhető, amely még fokozottabb költségterhet jelentene.

Egyelőre a műszaki és gazdasági bizonytalanságok ellenére a földgázellátás igénybevételére a településen továbbra is szükség lesz. A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő naperőművek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni.

A jövőben tervezett fejlesztések termikus energiaellátására, ahol egyéb megoldási lehetőség hiányában a gázellátás fejlesztése javasolt, ott a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

### **Megújuló energiahordozó alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei**

A vizsgálatokban is már rögzítésre került, hogy távolatlag, különösen a jelenlegi hazai és nemzetközi energiaválság hatásainak kompenzálására, az energiaellátásban a megújuló energiahordozók fontos szerepet kaphatnak. A megújuló energiahordozók közül jelenleg a napenergia kínálja a leghatékonyabb hasznosítási lehetőséget, de reálisan hasznosítható még a föld energiája is. A

településen előforduló éves napos órák száma az új meteorológiai adatok alapján körülbelül 2100-2200 órára tehető, ennek aktív hasznosításával környezetkímélő energiaellátás valósítható meg. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, amelynek feltételeit a TKR keretében lehet szabályozni.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. A passzív napenergia-hasznosítással is jelentős mértékű energiafogyasztás takarítható meg. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos ennek a szemléletnek az alkalmazása.

## Elektronikus hírközlés

### *Vezetékes hírközlési létesítmények*

A településen belül kiépített vezetékes hálózat a település belterületét teljes mértékben lefedi, az igények kielégítettek.

Királyszentistván esetében is fontos szempont az elektronikus hírközlés településfejlesztő hatása, ami a település népességének megtartásához is komoly segítséget tud nyújtani az infokommunikációs technológia széleskörű alkalmazási lehetőségének biztosításán keresztül az „otthonról” történő kapcsolattartás, a munkavégzés biztosításával, így pedig a lakosság helyben tartásával, vagy akár vállalkozások megtelepedésével.

A vezetékes hírközlési (táv és műsorelosztási) szolgáltatás bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik, ezért az új igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződéskötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruhásként valósítja meg. A hálózatfejlesztés közterületen valósítható meg, a TKR-ben leírtak figyelembe vételével.

A településfejlesztési tervek megvalósulása esetén fellépő többlet igények kielégíthetők. A hálózatfejlesztést a település arculatának javítása érdekében földkábelekkal kivitelezve javasolt kiépíteni.

### *Vezeték nélküli hírközlési létesítmények*

A jövőben a stabil területi lefedettség biztosításához szükséges új létesítmények elhelyezését egyedileg, a létesítmény telepítési tervének keretében lehet vizsgálni, a TKR-ben rögzített előírások figyelembe vételével.

## 6 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓELEMELK

### 6.1 KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közlekedési létesítmények védőtávolsága, védőterülete: országos főút külterületi szakasza esetén út tengelyétől 100-100m, országos mellékutak külterületi szakasza esetén pedig út tengelyétől mért 50-50m. A védőtávolságon, védőterületen belül minden építési munkához és építmény elhelyezéséhez a közútkezelő, vagy a vasútvonal kezelőjének hozzájárulása szükséges.

Királyszentistván az alábbi közlekedési elemeket szükséges korlátozó adottságként kezelni:

- a 72. sz. Balatonfűzfő - Litér másodrendű főút védőtávolsága 100m
- 7202 j. Szabadbattyán - Veszprém összekötő út védőtávolsága 50m
- 7216 j. Litér - Sóly összekötő út védőtávolsága 50 m

### 6.2 KÖZMŰTERÜLETEK

Közműszolgáltatással összefüggő korlátozások a településen:

#### 1. Vízellátás szolgáltatási területén

- Ivóvíz-gerincvezeték
- Vízgépészeti létesítmények és műtárgyak területei

## 2. Szennyvízelvezetés

- Gravitációs szennyvízcsatorna és nyomott szennyvízcsatorna
- Szennyvízátemelő műtárgyak és védőterülete
- Szennyvíztisztító telep és védőterülete

## 3. Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés

- Bendola-patak karbantartási sávja
- Országos vízminőségvédelmi terület

## 4. Energiaellátás

### *Villamosenergia*

- 400 kV-os nagyfeszültségű villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 28-28 m-es biztonsági övezettel
- 132 kV-os villamosenergia légvezeték az oszlop tengelyétől mért 20-20 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia légvezeték az oszloptengelytől mért 6-6 m-es biztonsági övezettel
- 22 kV-os villamosenergia földkábel 1-1 méter biztonsági övezettel
- 22/0,4 kV-os transzformátor

### *Földgázellátás*

- Nagyközép-nyomású földgáz gerincelosztó vezeték 5-5 m-es biztonsági övezetével
- Középnomású földgázvezeték
- Gáznyomáscsökkentő

### *Elektronikus hírközlés*

- Vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatók létesítményei

### 6.3 EGYÉB VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ TERÜLETEK

A szabályozási terv a további védelmi, korlátozó elemeket tartalmazza a településen:

korlátozás	korlátozás indoklása
telek be nem építhető része	<p>A „telek be nem építhető rész” jelölés két helyen jelent korlátozást. A hamvasztóüzem területén a 036/7 hrsz-on, illetve a hulladéklerakó telep területén a 026/6 hrsz-on.</p> <p>Ezekben a területeken nem kívánatos az új építmények, épületek elhelyezése. A korlátozás indoka, hogy mindkét ingatlan jelentős kiterjedésű telekterülettel rendelkezik, és az önkormányzat a túlzott mértékű beépítés lehetőségének megelőzése érdekében kívánta a beépíthetőséget korlátozni. A „be nem építhető rész” kijelölésével biztosítható, hogy a nagy alapterületű telkeken a beépítés mértéke hosszú távon is kontrollált maradjon.</p>
közterület kötelezően zöldfelületként fenntartandó része	<p>A korábbi szabályozáshoz hasonlóan közterület kötelezően zöldfelületként fenntartandó része kijelölése a 193 hrsz-ú ingatlant érintő közterületen került kijelölésre. A kijelölés oka, hogy az érintett területen kisebb teresedés található, amely településszerkezeti és településképi szempontból is indokoltta teszi a zöldfelületi jelleg megőrzését.</p>
telek zöldfelületként fenntartandó része	<p>A telken belül zöldfelületként megtartandó telekrész kijelölése a 141 és 142/2 hrsz-ú ingatlan esetében a templom előtti tér védelme érdekében került kijelölésre.</p> <p>Telken belüli zöldfelületként megtartandó telekrész került kijelölésre a 036/3 hrsz-ú telken, a különleges beépítésre nem szánt napelempark, a kereskedelmi, szolgáltató terület és a szomszédos beépítésre nem szánt területek elkülönítése érdekében. A zöldfelületi sáv egyfajta pufferzónaként működik a területfelhasználások között.</p>
beültetési kötelezettség	<p>A beültetési kötelezettség azon gazdasági területekre terjed ki, amelyek beépítésre nem szánt területtel határosak, valamint a hamvasztóüzem telkének belterülethez közel eső részére, ahol különösen indokolt a növényzettel történő takarás. A TRE előírásai alapján beültetési kötelezettséggel érintett telekrész a terület megközelítését, feltárását szolgáló területrészen, illetve a közmű infrastruktúra védőövezetében megszakítható. A három szintes növényállomány részeként legalább egy sor, közepes lomkoronájú, előnevelt, honos faegyedek telepítését kell elvégezni legalább 5,0 m-es közökkel, ahol ezt a jelen rendelet hatályba lépése előtt jogszerűen épített vagy telepített technológiai műtárgyak, illetve építmények lehetővé teszik. Beültetési kötelezettséget az épület használatba vételéig meg kell valósítani.</p> <p>A területek felsorolása helyrajzi számmal a HÉSZ 5. mellékletében látható.</p>
telekcsoport újraosztás	<p>A telekcsoport újraosztással érintett területeken a beépítés feltétele az újraosztás megvalósítása, amelyet a szabályozás szerint legalább telektömbönként egyidejűleg kell végrehajtani; az érintett ingatlanok helyrajzi számait a HÉSZ 5. melléklete tartalmazza.</p>

## 7 A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK BEMUTATÁSA ÉS A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

A módosítással érintett területek azok a területek, amelyek a korábbi településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új építési övezetbe, övezetbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így a korábbi területfelhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt. A területfelhasználási egységek változása lehet:

- Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás
- Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) b) pontja kimondja, hogy „Az új beépítésre szánt területek kijelölése során (...) igazolni kell, (...) hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.”

Az R. 18. § rendelkezik a biológiai aktivitásérték fenntartásáról. Az R. 18.§ (1) bekezdés alapján az egy hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településtervezési készítése vagy módosítása során az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a településrendezési tervnek kell tartalmaznia.

A településtervezési készítése során Királyszentistván közigazgatási területén kijelölésre került új beépítésre szánt terület, mellyel egyidejűleg új zöldterületek és mezőgazdasági területek is kijelölésre kerültek. A biológiai aktivitásérték számítás az alábbi táblázatban kerül bemutatásra a módosítással érintett területekkel együtt.

### Beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek átsorolásának fő okai:

A módosítások egyértelműen azt jelzik, hogy Királyszentistván új településtervezésében nem a beépítésre szánt területek növelése, hanem éppen azok racionalizálása volt a meghatározó irány.

A módosítások túlnyomó része a korábban kijelölt, de a valóságban be nem épült vagy funkciójukat veszített lakó- és vegyes területek visszasorolását jelenti alacsonyabb beépítési intenzitással rendelkező beépítésre szánt, vagy beépítésre nem szánt területekbe. Ennek legnagyobb kiterjedésű eleme a falusias lakóterületből általános mezőgazdasági területbe történő visszaminősítés (B57), amely több mint 10 hektár fejlesztési lakóterület elhagyását jelenti, továbbá a településközponti vegyes fejlesztési tartalékterületek mezőgazdasági használatba történő visszasorolása (B73). Emellett több kisebb terület közlekedési vagy közműcélra került átminősítésre (B49, B65, B66), illetve egykori ipari vagy gazdasági területek vízgazdálkodási, természetközeli vagy különleges - megújuló energiát hasznosító területfelhasználásba kerültek (B123-B125), ami szintén a beépítési intenzitás csökkenését eredményezi. Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek ehhez képest csak elenyésző nagyságúak és jellemzően telekrendezési, közterület szabályozási korrekcióból fakadnak (pl. A108, A4).

Összességében a változások azt mutatják, hogy a település tudatosan felülvizsgálta a korábbi, túlméretezett fejlesztési tartalékokat, és a reális demográfiai és gazdasági igényekhez igazítva csökkentette a beépítésre szánt területek kiterjedését. A visszalépések elsődleges okai a tényleges területhasználathoz való igazítás, a beépítetlen lakó- és központi tartalékterületek fenntartásának indokolatlansága, valamint a biológiai aktivitásérték növelése és a tájhasználat fenntarthatóbbá tétele. Ennek eredményeként a településszerkezet kompaktabbá válik, csökken a szétterülő beépítés lehetősége, miközben nő a mezőgazdasági, természetközeli és vízgazdálkodási területek aránya, ami hosszú távon kedvezőbb környezeti és településüzemeltetési feltételeket teremt.

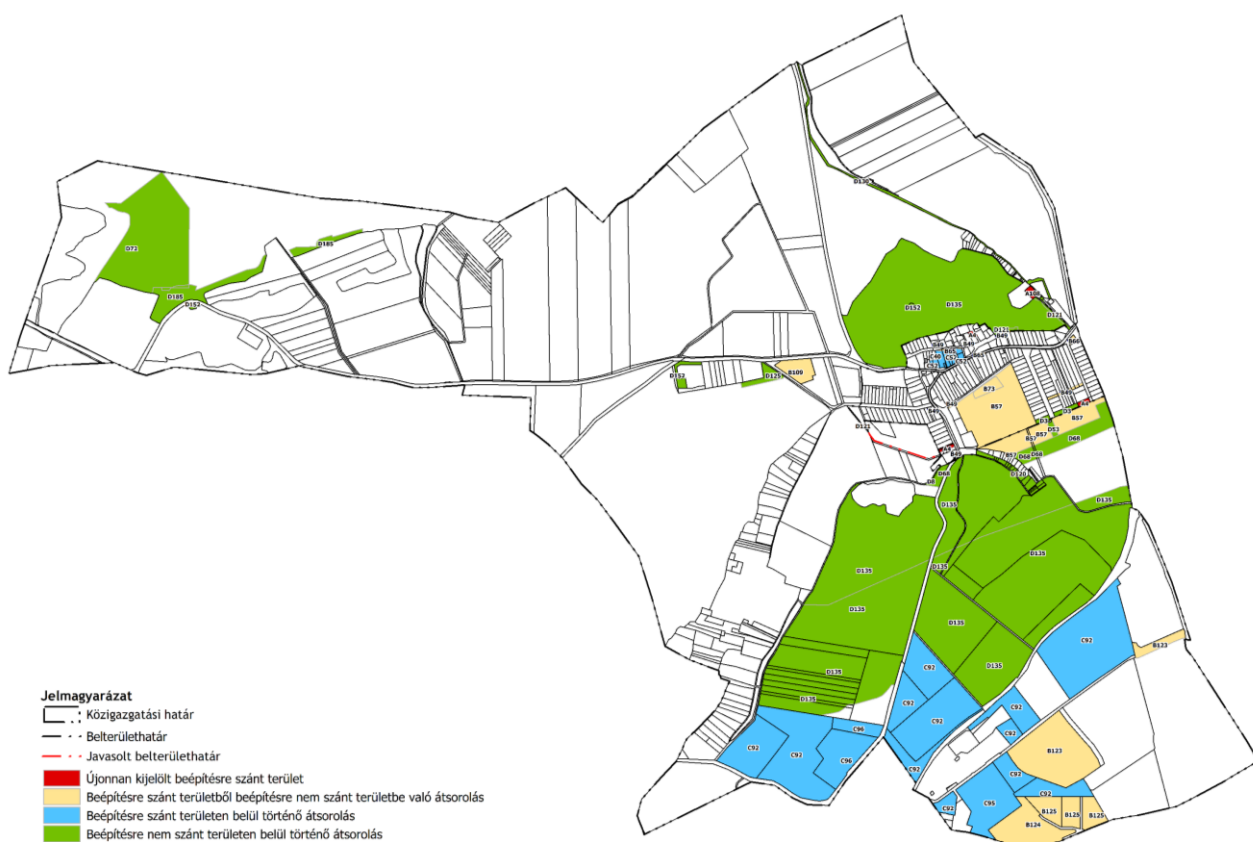
Ssz.	Korábbi terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület							

A4 <sup>4</sup>	Közúti közlekedési terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	0,29	0,55	Szabályozási vonal módosítása okán keletkezett új beépítésre szánt terület.
A108	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Falusias lakóterület	2,4	0,18	-0,23	A területfelhasználás módosításának célja, hogy a 404 hrsz.-ú ingatlan a szomszédos, 405 hrsz.-ú telekhez hasonlóan falusias lakóterületre változzon. A 404 és 405 hrsz.-ú telkek közvetlenül egymás mellett helyezkednek el, tulajdonosuk azonos. A jelenlegi eltérő övezeti besorolás indokolatlan töredezettséget eredményez.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B49	Falusias lakóterület	2,4	Közúti közlekedési terület	0,5	0,32	-0,61	Új út kijelölése következtében létrejött közterület alakítás céljából területfelhasználás módosuló
B57	Falusias lakóterület	2,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	10,60	13,74	A korábbi tervben kijelölt fejlesztési lakóterületek megtartását nem tartja szükségesnek az önkormányzat.
B65	Településközpont terület	0,5	Közúti közlekedési terület	0,5	0,07	0,00	Új út kijelölése következtében létrejött közterület alakítás céljából területfelhasználás módosuló
B66	Településközpont terület	0,5	Közműelhelyezési terület	0,6	0,11	0,01	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
B73	Településközpont terület	0,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,55	1,77	A korábbi tervben kijelölt településközpont vegyes terület megtartását nem tartja szükségesnek az önkormányzat.
B109	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	3,2	1,27	3,56	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
B123	Ipari terület	0,4	Vízgazdálkodási terület	6	8,77	49,11	A terület már nem tölti be egykori ipari tevékenységekhez kapcsolódó funkcióját. Elmcocsarasodott, vízenyős terület. Meglévő állapothoz igazodó területfelhasználás került kijelölésre.

<sup>4</sup> Nem jelent új beépítésre szánt területet a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) és c) pontjai alapján.

B124	Ipari terület	0,4	Természetközeli terület	3	4,16	10,82	A terület már nem tölti be egykori ipari tevékenységekhez kapcsolódó funkcióját. Elmcocsarasodott, vízenyős terület. Meglévő állapothoz igazodó területfelhasználás került kijelölésre.
B125	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	3,2	3,55	9,94	A területen a megújuló energiaforrások hasznosítása a cél, jelenleg a területen nem folyik más ipari gazdasági tevékenység.
<b>Beépítésre szánt területek átsorolása</b>							
C52	Településközpont terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	0,92	1,75	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
C92	Ipari terület	0,4	Általános gazdasági terület	0,4	45,29	0,00	A gazdasági területek átstrukturálása során újra definiált területfelhasználás kijelölése történt.
C95	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - szennyvíztisztító terület	1,5	5,12	5,63	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
C96	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Hulladékkezelő, -lerakó területe	0,1	5,12	-1,54	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre.
<b>Beépítésre nem szánt területek átsorolása</b>							
D3	Közüti közlekedési terület	0,5	Zöldterület - Közkert	6	0,35	1,95	Közüti kijelölése és fenntartása nem tervezett a területen, így a meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
D8	Közüti közlekedési terület	0,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,05	0,16	Közüti kijelölése és fenntartása nem tervezett a területen, így a meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre.
D53	Zöldterület	6	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,19	-0,43	Zöldterület kijelölése és fenntartása nem tervezett a területen, így a meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
D68	Védelmi célú erdőterület	9	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,48	-18,43	A fejlesztési lakóterületek törlesztésével nincs szükség véderdősáv fenntartására a mezőgazdasági területen, a változás a természetbeni állapottal való harmonizálás érdekében történik.
D72	Védelmi célú erdőterület	9	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	0,1	14,02	-124,77	A meglévő területhasználatához legjobban illeszkedő területfelhasználás került kijelölésre.
D120	Kertes mezőgazdasági terület	5	Tájgazdálkodási mezőgazdálkodási terület	5	0,93	0,00	A meglévő területhasználatnak megfelelő és az ökológiai hálózat övezetéhez illeszkedő területfelhasználás került kijelölésre.

D121	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Közüti közlekedési terület	0,5	0,34	-1,09	A terület megközelítése a meglévő állapothoz igazodva került ábrázolásra, ennek következtében módosult a területfelhasználás.
D125	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi célú erdőterület	9	0,68	3,63	Az erdők övezetének való megfelelés miatt kerül kijelölésre.
D130	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Vízgazdálkodási terület	6	1,29	2,96	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre.
D135	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Tájgazdálkodási mezőgazdálkodási terület	5	135,20	175,75	A meglévő területhasználatnak megfelelő és az ökológiai hálózat övezetéhez illeszkedő területfelhasználás került kijelölésre.
D152	Vízgazdálkodási terület	6	Közműelhelyezési terület	0,6	0,53	-2,85	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre.
D185	Különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	3,2	Védelmi célú erdőterület	9	3,74	21,71	Az erdők övezetének való megfelelés miatt kerül kijelölésre.
						153,09	



A módosítással érintett területek elhelyezkedése Királyszentistván területén

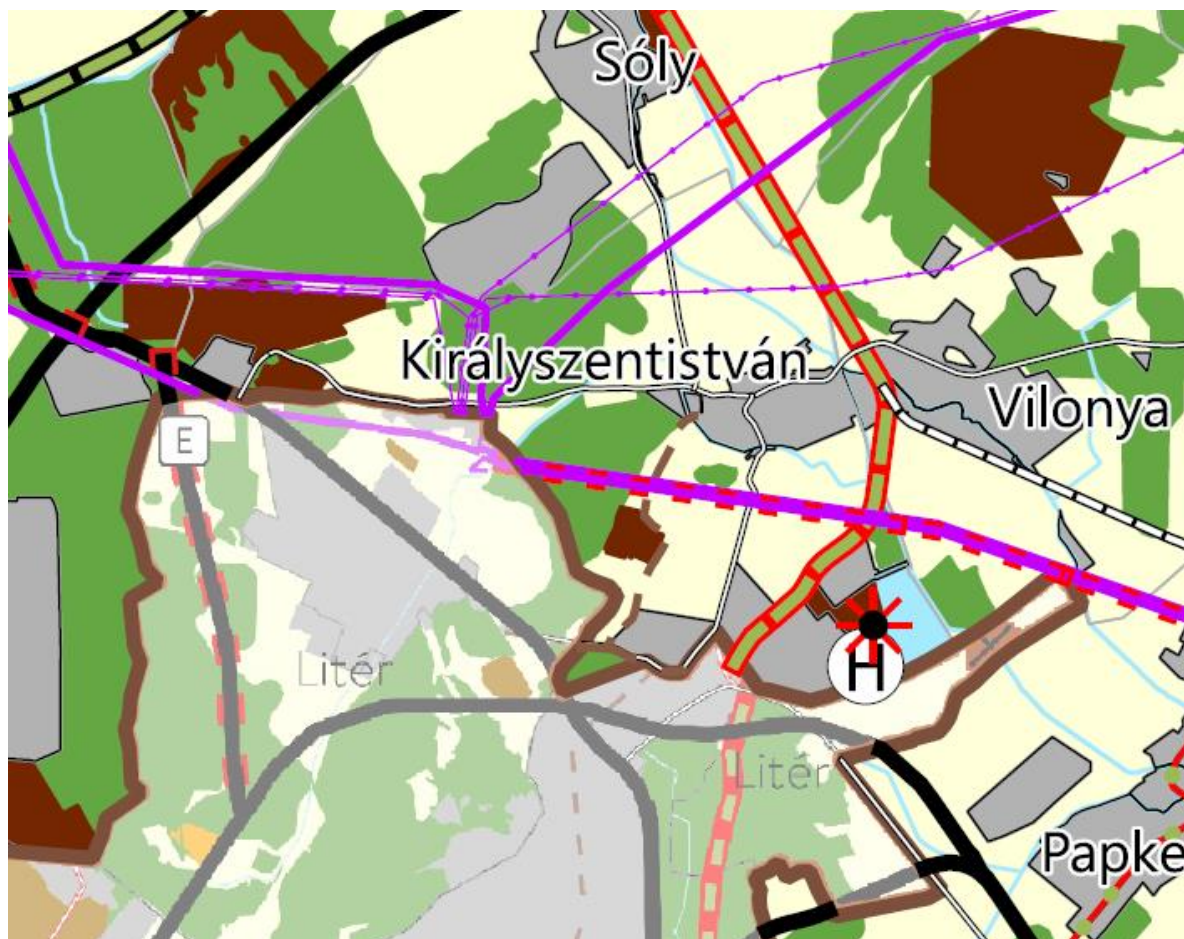
## 8 A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az alábbi fejezetek a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) előírásainak való megfelelést mutatják be.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Vármegye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos.

Az alábbi fejezetben a MATrT-ben és a VMTrT-ben meghatározott területfelhasználási kategóriák, az országos és vármegyei övezetek Királyszentistvánra vonatkozó előírásait ismertetjük.

### 8.1 A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDJÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK



VMTrT - Szerkezeti tervlapjának Királyszentistvánt ábrázoló kivágata

A VMTrT térségi szerkezeti tervlapján Királyszentistván területe erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, települési és sajátos területfelhasználású térségbe sorolt. A térségi területfelhasználási kategóriák előírásait a MATrT 11. §-a tartalmazza.

- **Erdőgazdálkodási térség**

Királyszentistván területén 209,39 ha nagyságú erdőgazdálkodási térség található, jellemzően a település keleti külterületi részén. A település északi részén lévő lehatárolást a valóságban részben

erdők, részben szántók alkotják. Keleti és déli részén valóban erdővel borítottak az erdőgazdálkodási térség területei.

- **Mezőgazdasági térség**

Királyszentistván területének több csaknem fele (47%) mezőgazdasági térségbe (417,11 ha) esik, melyek jellemzően a belterülettől északra és északnyugatra eső külterületi ingatlanok.

A mezőgazdasági térség igazolását az alábbi táblázat tartalmazza:

NMTrT-ben meghatározott terület (ha)	MATrT által előírt megfelelés (ha)	TRT-ben kijelölt terület (ha)
417,08	312,81 (75%)	385,47 (92,42%)

Királyszentistván településrendezési terve a MATrT előírásnak megfelel, mezőgazdasági terület fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem került kijelölésre.

- **Vízgazdálkodási térség**

Királyszentistván vízgazdálkodási térségbe (21,09 ha) tartoznak a településen található vízfolyások és állóvizek, mint a Séd-patak, illetve a zagyter. MATrT 11. § c) pontja szerint 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 beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

- **Települési térség**

Királyszentistván belterületének túlnyomó részét a tervlap települési térségbe (153,33 ha) sorolja. MATrT 11. § d) pontja szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

- **Sajátos területfelhasználású térség**

Királyszentistván külterületének észak-nyugati csücskében lévő külszíni bánya, a tőle keletre kijelölt különleges beépítésre nem szánt naperómű területek, a Mogyorós-hegy tövében fekvő felhagyott bánya, illetve a település déli határában kijelölt térségi hulladéklerakó és a naperómű területe, összesen 90,31 ha (10,13%) tartozik sajátos területfelhasználású térségbe.

## 8.2 ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

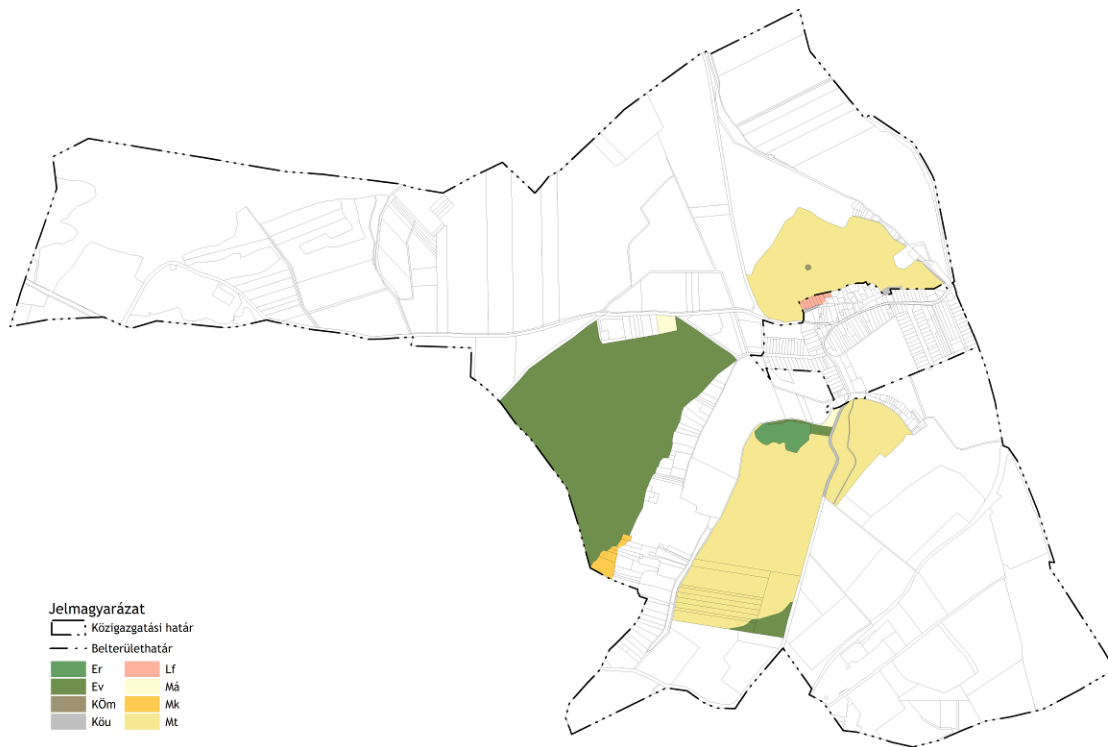
Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott országos övezetek általi érintettségét mutatja be. Az egyes övezetek lehatárolását és a rájuk vonatkozó előírásokat a MATrT és az MvM rendelet együttesen határozzák meg, az alábbi táblázat kitér arra is, mely övezetre mely jogszabály fogalmaz meg előírást és tartalmaz lehatárolást.

Országos övezet megnevezése	Királyszentistván érintettsége	Lehatárolás, előírás
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	igen	MATrT
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	igen	MATrT
3. ökológiai hálózat puffertületének övezete	igen	MATrT
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	MATrT
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem	MvM rendelet
6. erdők övezete	igen	MATrT
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	igen	MvM rendelet
8. tájképvédelmi terület övezete	igen	MvM rendelet
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem	MATrT
10. vízminőség-védelmi terület övezete	igen	MvM rendelet
11. nagyvízi meder övezete	nem	MvM rendelet
12. VTT-tározók övezete	nem	MvM rendelet
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem	MATrT

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE <sup>5</sup>

A településtervezés során a beérkezett lakossági kérelmek teljesítése érdekében az ökológiai hálózat magterületének övezete Királyszentistván közigazgatási területén belül több foltban is megjelenik. Egy nagyobb rész a belterület északi részénél, a Martonvári-Felső hegynél található. Emellett a belterület déli határát, illetve a közigazgatási határ nyugati felén található Mogyoróshegy környezetét is érint. A magterület javarészt védelmi célú erdőterületeket, tájgazdálkodási és kertés mezőgazdasági területeket, emellett még az övezet kis mértékben lakóterületek, zöldterületeket, illetve közlekedési területeket fed le.

A MATrT 25. §-nak megfelelően, az övezet által érintett területeken elsődleges szempont ökológiai hálózat magterületén található természetes és természetközeli élőhelyek, valamint azok kapcsolatainak megőrzése és védelme. Ennek biztosítása érdekében az övezeten belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.



*Ökológiai hálózat magterületének övezetébe eső övezetek*

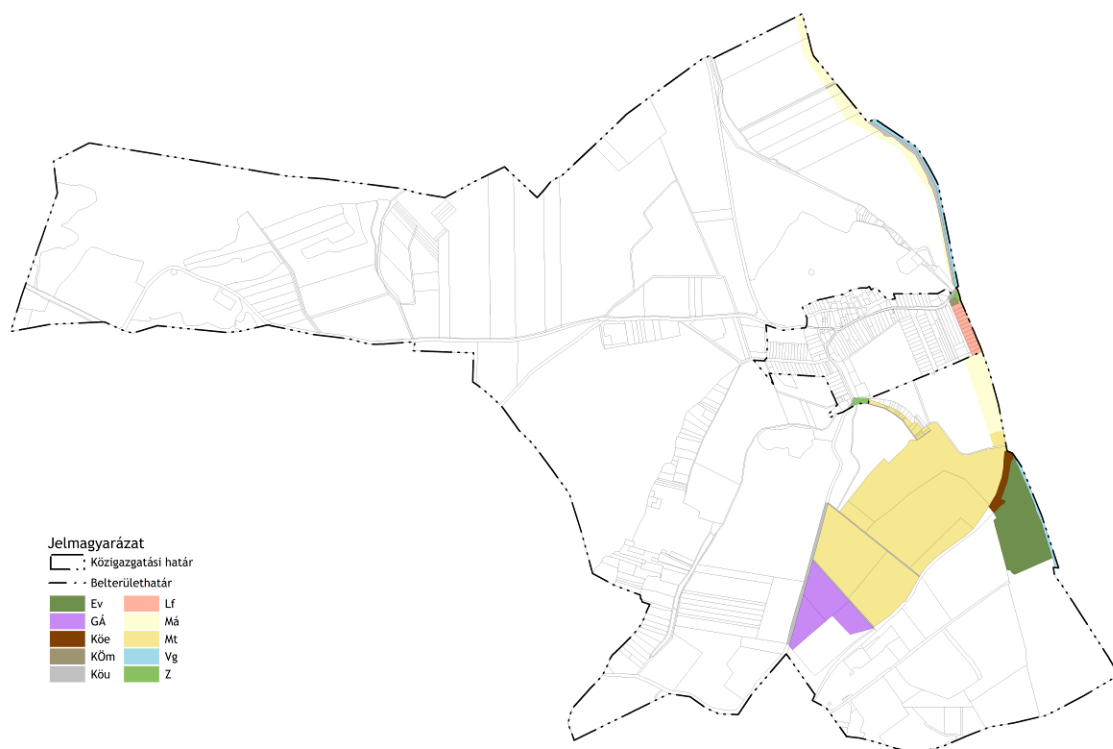
### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYÓSÓJÁNAK ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat ökológiai folyósójának övezete vonalas elemekként, illetve egy nagyobb foltként jelentkezik. Részben Királyszentistván közigazgatási határának a keleti területein jelenik meg, ahol a Séd patakot és völgyét érinti. Továbbá még fellelhető a belterületi részekről délre eső, a patak és az Ugri-hegy közötti, főként mezőgazdasági területeknél is.

<sup>5</sup> A tervezési folyamat során szakmai egyeztetés történt a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal az országos ökológiai hálózat övezeti határainak pontosítása érdekében. Az Igazgatóság a 4217-2/2025. ügyiratszámú állásfoglalásában rögzítette a felülvizsgált adatállományokat, amelyek során a korábbi technikai pontatlanságok javításra kerültek, a határok pedig az ingatlan-nyilvántartási állapotokhoz illeszkednek. Jelen alátámasztó javaslatban már az ezen egyeztetés alapján véglegesített lehatárolás szerepel, azonban a módosítás hatályba lépéséhez az Agrárminisztérium jóváhagyása szükséges.

Az övezet Királyszentistván több területfelhasználási egységét is érinti, amelyek közül jelentős részben fed le tájgazdálkodási és kertes mezőgazdasági területeket, illetve védelmi és közjóléti célú erdőterületeket. Továbbá az ökológiai folyosó övezete érinti a közlekedési területeket, ipar- és vízgazdálkodási területeket, illetve kis mennyiségben belterületek keleti részénél található lakóterületeket is.

Az övezet által érintett területeken elsődleges szempont az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának, valamint az ahhoz kapcsolódó magterületek természetes és természetközeli élőhelyeinek és ökológiai kapcsolatainak megőrzése. Ennek biztosítása érdekében az övezeten belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, az infrastruktúra-fejlesztések csak az ökológiai kapcsolatok zavartalan működését biztosító módon történhetnek. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetekre vonatkozó előírásokat a MATrT 26. § tartalmazza.



*Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe eső övezetek*

## ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az ökológiai hálózat puffertérületének övezete Királyszentistván területein belül több pontban is megjelenik. Egy nagyobb foltban lefedi a település északi közigazgatási határain belülre eső bányaterületét, emellett a környékén elterülő mezőgazdasági és erdőterületeket. Továbbá övezet területébe tartoznak még az ökológiai hálózat magterületét körülölelő kisebb mezőgazdasági területek, erdőterületek és a lakóterületek egy része.

Az övezetre vonatkozó előírásokat a MATrT 27. § tartalmazza, ezáltal csak olyan területfelhasználási egységeket és övezeteket határoznak meg, amelyek nem veszélyeztetik a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffertérületek természetes és természetközeli élőhelyeit, valamint azok ökológiai kapcsolatait. Az övezetben új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha az nem veszélyezteti a magterületek és ökológiai folyosók értékeit, illetve a szerkezeti tervekben települési térségként kijelölt területeken a jogszabályi kivétel alkalmazható.



### Ökológiai hálózat pufferterületének övezetébe eső övezetek

#### ERDŐK ÖVEZETE

Az erdők övezetére vonatkozó előírások a MATrT 29. §, 30.§ és 30/A. §-ában található. Az övezetbe több foltszerű, mozaikos elhelyezésű erdőterület tartozik, melyek javarészt a belterületi részekről nyugatra, észak-nyugatra helyezkednek el. Az övezet kis mértékben érint közlekedési területek, mezőgazdasági területeket. A tényleges területhasználatnak is megfelelően az övezet szinte teljesen erdőterületbe sorolt, amelyet az alábbi táblázat igazol.

Az övezetbe Királyszeptistván külterületének nyugati részein elhelyezkedő védelmi erdőterületek és közjóléti erdőterületek tartoznak. A település területén összesen 129,54 ha kiterjedésben került lehatárolásra erdők övezete, amely 95%-át a területrendezési törvény értelmében erdő területfelhasználási egységbe szükséges sorolni a településrendezési tervben.

Erdők övezetének területe (ha)	MATrT 29.§-ában előírt megfelelés (ha)	TRT-ben kijelölt terület (ha)
129,54	123,06 (95%)	117,92 (91,03%)
112,82 <sup>6</sup>	107,18 (95%)	<b>108,73 (96,37%)</b>

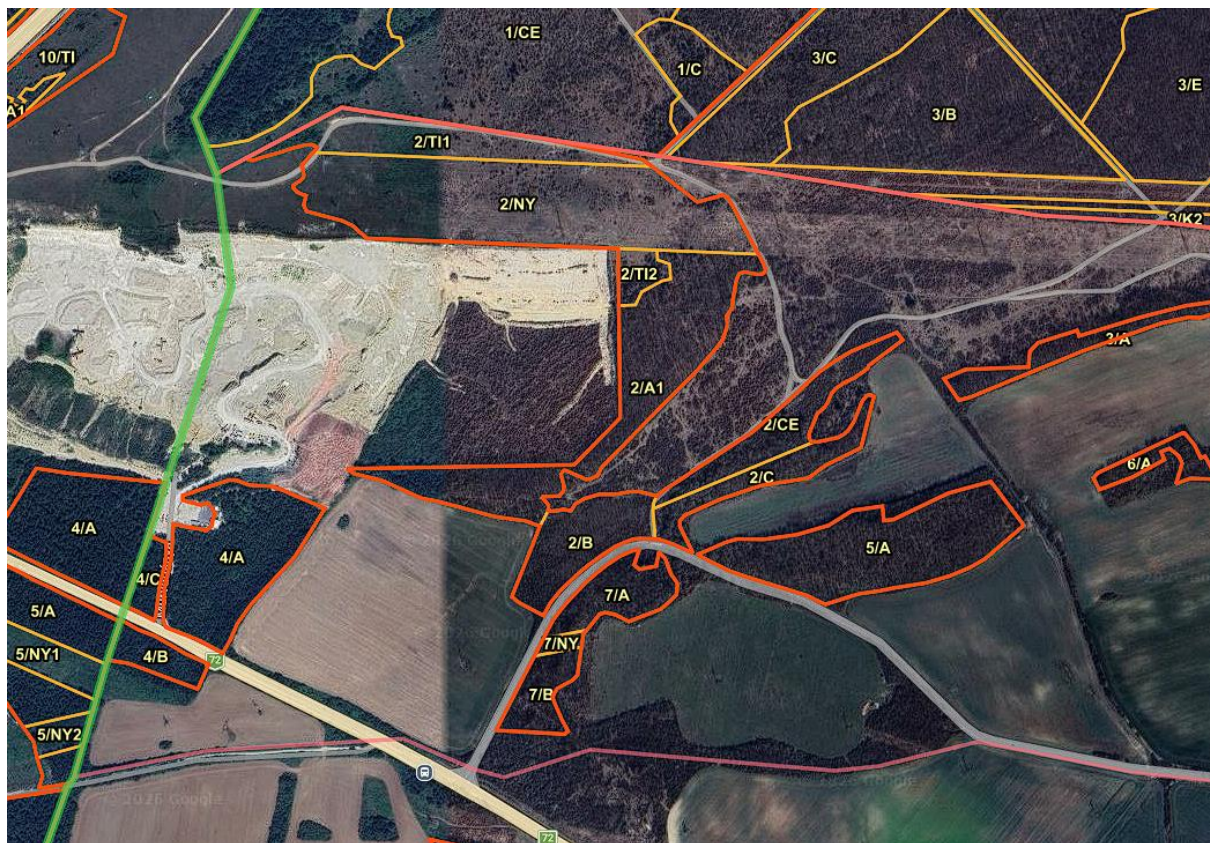
A településtervezés készítése során megállapítást nyert, hogy az erdők övezetének való megfelelés teljes körű biztosítása a közigazgatási terület vonatkozásában nem lehetséges, tekintettel arra, hogy az övezet jelentős részét működő bányatelek érinti.

Az Erdők övezetével érintett területen helyezkedik el a Királyszeptistván II. (Litéri dolomitbánya) védnevű bányatelek, amely a 1737/1997. számú határozattal került megállapításra a Veszprémi Bányakapitányság által. A bányatelek érvényes működési határozattal rendelkezik.

<sup>6</sup> A bányatelek területének levonását követően az Erdők övezetével érintett terület

A bányatelek területén belüli erdőterületek erdőművelés alóli kivonása - a tulajdonosi tájékoztatás alapján és az Országos Erdőállomány adattár alapján - megtörtént. Ennek megfelelően az érintett területek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai szerint az erdészeti hatóság engedélyével termelésből kivont területeknek tekinthetők, mely területek a MATrT 29.§. és 30. § alapján az erdők övezetének való megfelelés igazolása során figyelmen kívül hagyhatók.

A bányatelek területének levonását követően az Erdők övezetével érintett, erdőgazdálkodási területként kijelölt területek aránya meghaladja a jogszabályban előírt 95%-os megfelelési arányt.



Részlet az Országos Erdőállomány adattár térképi lehatárolásából

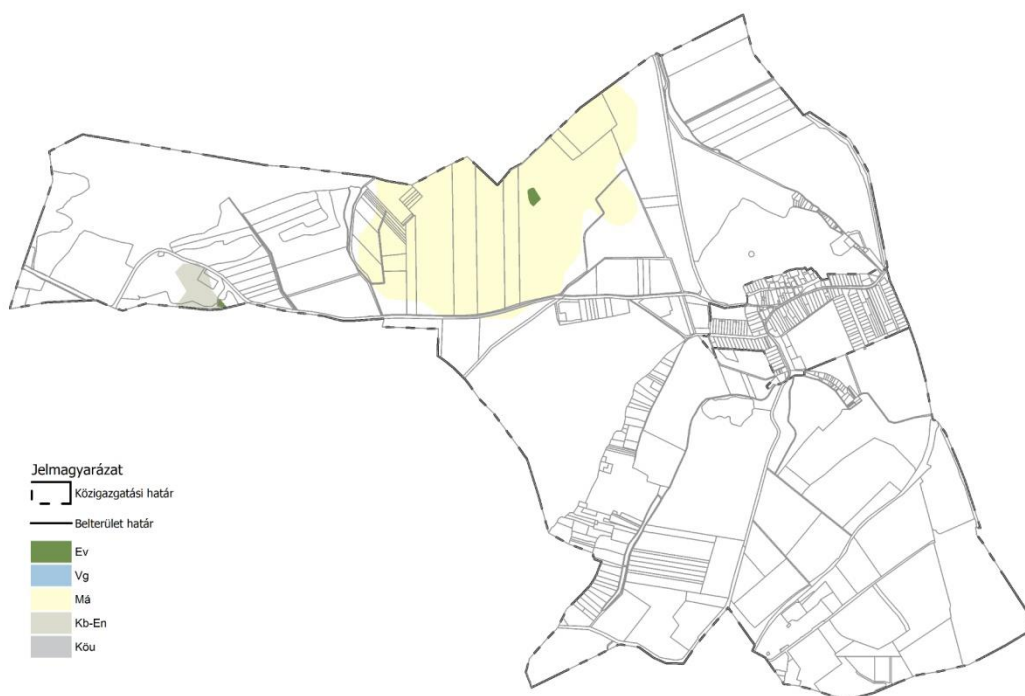


#### *Erdők övezetébe eső övezetek*

#### **ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLET ÖVEZETE**

Az övezetre vonatkozóan a MvM rendelet 3. § pontjában megfogalmazottak alapján kell eljárni. Az övezet két foltként jelentkezik Királyszeptistván határain belül, egy nagyobb összefüggő terület, a közigazgatási határ északi részénél, illetve egy kisebb folt található közel a település nyugati határához. Az erdőtelepítésre javasolt területek övezete javarészt általános mezőgazdasági területeket, védelmi célú erdőterületeket, illetve naperómű övezet alatt álló területeket érint.

A területek jelenleg nem erdővel borítottak, javarészt a kijelölt övezeteknek megfelelő hasznosítás folyik rajtuk.

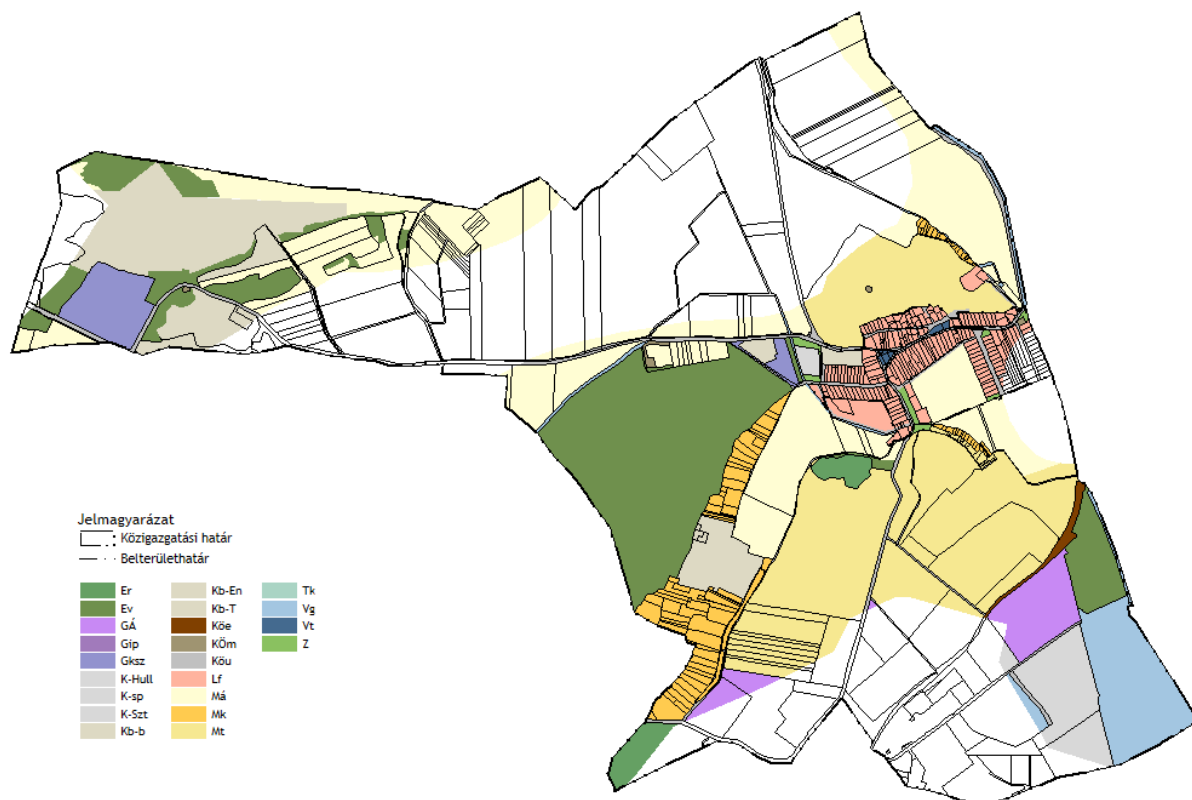


*Erdőtelepítésre javasolt terület övezetébe eső övezetek*

### TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírások az MvM. rendelet 4. §-ban olvashatók. A tájképvédelmi terület övezete nagy, szétterülő foltokként jelenik meg Királyszentistván területén. Az övezet szinte teljes mértékben lefedi a belterületi részeket, a falusias lakóterületeket, illetve a külterületek jelentős részét, az erdőterületeket, a két bánya területét és a déli mezőgazdasági területek részét.

Királyszentistván településképeinek védelméről szóló 15/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet határozza meg a tájképvédelmi övezet területére vonatkozó településképi előírásokat. Az új HÉSZ megalkotása során a településképi rendelet előírásai a HÉSZ-be kerülnek átvezetésre és egységes szerkezetben kerülnek szabályozásra. Az új HÉSZ 3.§ (6) bekezdése alapján tájképvédelmi területen épület építése esetén a tájba illeszkedés a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó.

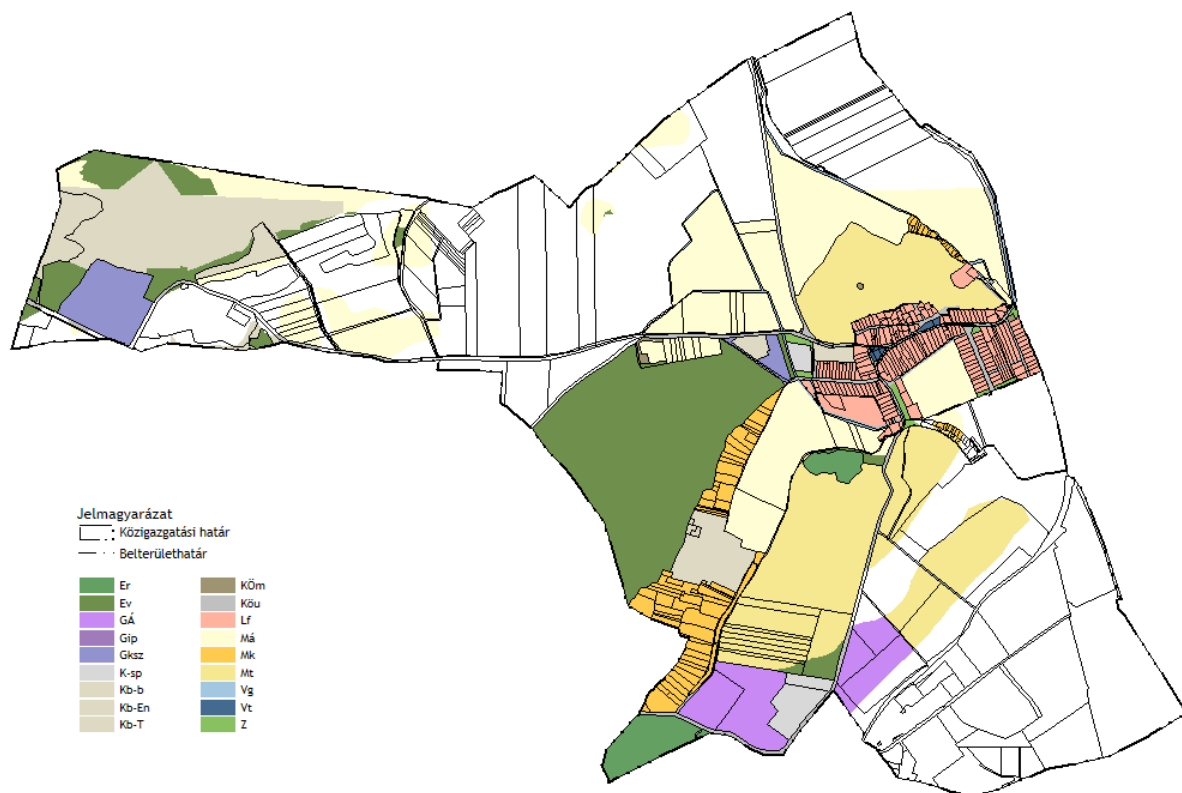


*Tájképvédelmi terület övezetbe eső övezetek*

## VÍZMINŐSÉG VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A vízminőség védelmi terület övezete Királyszentistván belterületének nagy részét, az északi külterületen található murvabányát és környező erdőterületeket, kisebb mezőgazdasági foltokat foglalja magába. Továbbá, az övezet érinti a déli területek jelentős részét, beleértve a védelmi és közjóléti erdőket, mezőgazdasági területeket és a hulladékgyűjtő telepet.

Az MvM rendelet 5. § (1) bekezdésben foglaltakról a VMTrT 6. § 5) bekezdése az alábbi módon rendelkezik: "Az országos vízminőség védelmi területre vonatkozó szennyvízelvezetési, kezelési igényeket a településrendezési eszközökben rögzíteni kell." A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a 27/2004 (XII.25.) KvVM rendelet alapján Királyszentistván fokozottan érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekszik. A felszín alatti vizek védelméről a HÉSZ 4.§ (7), 5.§ (2) és a 13. § előírásai fogalmazznak meg szabályokat.



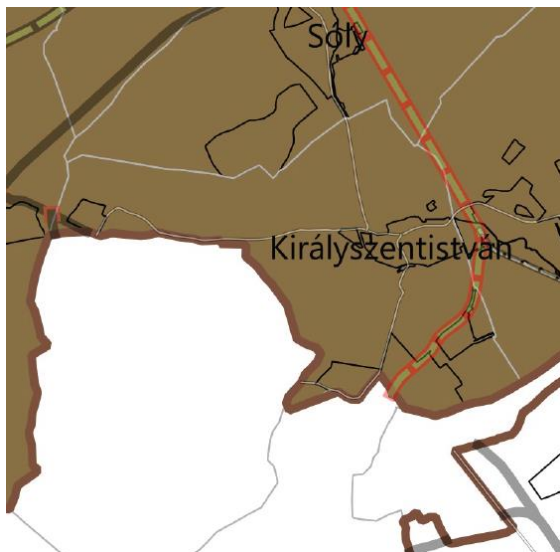
Vízminőség védelmi terület övezetébe eső övezetek

### 8.3 VÁRMEGYEI<sup>7</sup> ÖVEZETEK ISMERTETÉSE

Az alábbi táblázat a település MATrT által meghatározott, hatályos VMTrT-ben lehatárolt vármegyei övezetek általi érintettségét mutatja be.

Vármegyei övezet megnevezése	Királyszentistván érintettsége	Előírás
Ásványi nyersanyagvagyron övezete	igen	MvM rendelet
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem	MvM rendelet
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem	MvM rendelet
<b>Egyedileg meghatározott vármegyei övezetek</b>		
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	nem	VMTrT
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	nem	VMTrT
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	nem	VMTrT
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	nem	VMTrT
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	igen	VMTrT
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	igen	VMTrT

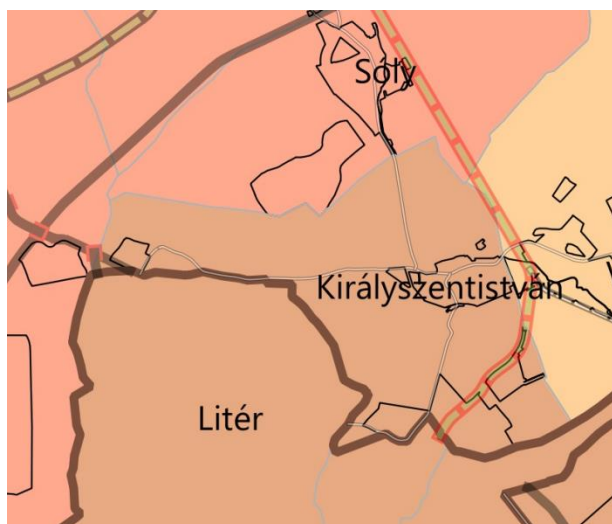
<sup>7</sup> Az Alaptörvény 11. módosítása értelmében 2023. január 1-től a megyék neve hivatalosan vármegyékre változott.

**ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE**

Rendszeresen belvízjárta terület övezete  
(Forrás: MvM rendelet)

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8.§ fogalmaz meg előírásokat. Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben a tényleges kiterjedésnek megfelelően kell lehatárolni, és csak olyan területfelhasználás vagy övezet jelölhető ki, amely nem akadályozza a nyersanyag későbbi kitermelését.

Az övezet Királyszentistván teljes közigazgatási területét érinti. Az E-TÉR szakági adatszolgáltatása bányaterületként jelöli északon a murva-bánya területét, illetve a Mogyorós-hegy tövében fekvő felhagyott homok- és mészkő bánya területét, melyet a településtervezés készítése során lehatárolásra kerültek.

**VESZPRÉM MEGYE VÁROSTÉRSÉGEINEK ÖVEZETE**

Veszprém megye várostérségeinek övezete (Forrás: VMTrT)

Az övezetre vonatkozó VMTrT 12.§ fogalmaz meg előírásokat: Az övezetre vonatkozó előírások szerint:

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Királyszentistván településterve és településfejlesztési terve az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni Balatonalmádi várostérségére kitekintéssel került megalkotásra.

**AZ „EURÓPA KULTURÁLIS FŐVÁROSA VESZPRÉM 2023” PROGRAM ÉRDEKÉBEN EGYÜTTMŰKÖDŐ TÉRSÉG TELEPÜLÉSEK ÖVEZETE**



Az övezetre vonatkozó VMTrT 13.§ fogalmaz meg előírásokat. Az övezetbe az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” programban önkéntesen együttműködő települések tartoznak, amelyek a program sikerét szem előtt tartva középtávú településfejlesztési dokumentumaikat összehangolják a térségi fejlesztési célok és a területi potenciálok hatékony kihasználása érdekében.

Királyszentistván Veszprém vármegye majdnem minden településével együtt az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések közé tartozik.

Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete  
(Forrás: VMTrT)

## 8.4 ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSÉRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK, A KIJELÖLÉSEK INDOKLÁSA

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során számos magasabb rendű jogszabályi előírásnak kell megfelelni.

A MATrT az alábbiakat fogalmazza meg szabályokat az új beépítésre szánt területek kijelöléséről, mely előírások a településen külön-külön kerülnek igazolásra.

*MATrT 12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.*

*(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.*

*(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy*

*b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.*

*(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”*

új beépítésre szánt terület kijelölése			
Változás sorszáma	Településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás	Településtervben kijelölt területfelhasználás, településrendezési terv építési övezete	Terület nagysága (ha)
A108	Általános mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület (Lf-1)	0,18
A4 <sup>8</sup>	Közúti közlekedési terület	Falusias lakóterület (Lf-2)	0,29
Összesen			0,18

Az A108 változás a Malomvölgyi úttól északra, a település külterületén korábban mezőgazdasági területként jelölt telket érinti, mely a szomszédos telekkel megegyező falusias lakóterületi területfelhasználásba kerül átsorolásra.

Az új beépítésre szánt területek a település közigazgatási határához 250 méternél tovább kerültek kijelölésre.

Az A108 változás esetében a területek kijelölése mezőgazdasági terület megszüntetésével járt, így a MATrT 12.§ (3) bekezdése és a Méptv 7.§ (2) bekezdése szerint:

*Méptv „7.§ (2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkerti vagy közparki funkció ellátására.”*

*MATrT, 12.§ (3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt - jellemzően mezőgazdasági - területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha*

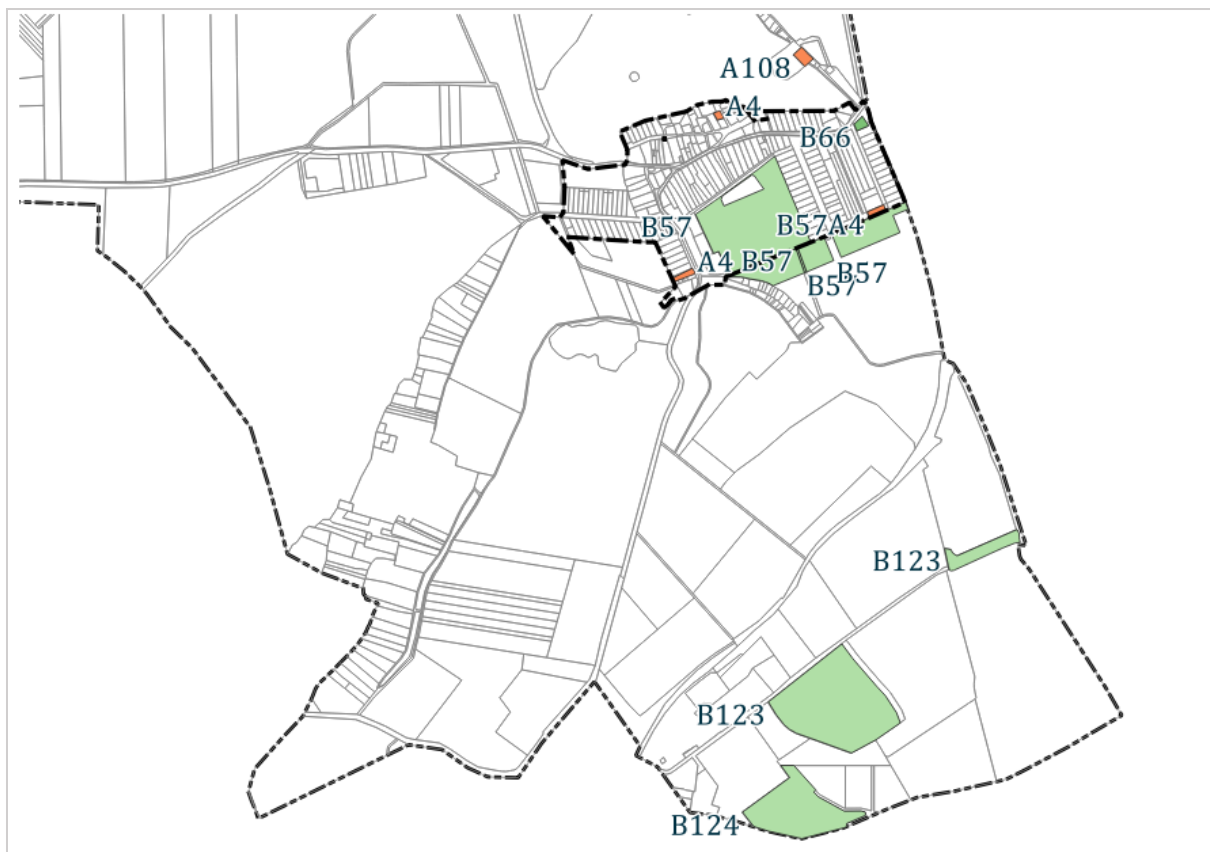
*a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy”*

A településen összesen 24,12 ha nagyságú területen történik új beépítésre nem szánt terület kijelölése, ebből 10,60 ha nagyságban történik visszalépés beépítésre szánt be nem épített lakóterületeken, ahol a településterv készítése során mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. A Visszasorolt terület többszöröse az új beépítésre szánt területnek, így a MATrT előírásainak megfelel a kijelölés.

A településterv készítése során számos visszasorolás történt a településen, mely meghaladja az új beépítésre szánt terület nagyságát. A területek elhelyezkedését a következő oldalon található ábra mutatja be. A területek átsorolása a MATrT vonatkozó előírásainak megfelel.

korábban beépítésre szánt be nem épített területeken újonnan kijelölt zöldterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület és természetközeli területek			
Változás sorszáma	Településrendezési eszközökben kijelölt területfelhasználás	Településtervben kijelölt területfelhasználás, településrendezési terv övezete	Terület nagysága (ha)
B123	Ipari terület	Vízgazdálkodási terület (Vg-1)	8,80
B124	Ipari terület	Természetközeli terület	4,17
B57	Falusias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület (Má-1)	10,60
B66	Településközpont terület	Általános mezőgazdasági terület (Má-1)	0,55
Összesen:			24,12

<sup>8</sup> Nem jelent új beépítésre szánt területet a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) és c) pontjai alapján.



Új beépítésre szánt területek (piros jelölés) és a csereterületek (sárga jelölés) elhelyezkedése Királyszentistvánn  
**MÉPTV 8. § [Új beépítésre szánt területekre vonatkozó követelmények]**

„(1) A zöldterület övezet nagysága

a) a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet, és

b) a településen - ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg - nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál.

(2) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok alapján kell kijelölni:

a) a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez,

b) a települések beépítésre szánt területeinek összességét - ott ahol ez fizikailag lehetséges - beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében, és

c) ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

(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,

c) hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll - vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek -, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz,

d) hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel, és

e) a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

(4) Kiemelt közérdek esetében az (1) bekezdés b) pontjában, a (2) bekezdésben és a (3) bekezdés c) és e) pontjában foglaltak teljesülése alól az országos főépítész országos főépítési véleményében - részletes indoklás mellett - felmentést adhat, amellyel szemben az önkormányzati rendelet elfogadását követően, egyéni jogsérelem esetén az érintett bírósághoz fordulhat vagy a törvényességi felügyeletet gyakorló kormányhivatalnál eljárást kezdeményezhet.”

Az új beépítésre szánt területek kijelölése a MÉPTV előírásainak megfelelnek tekintve, hogy :

- Az új beépítésre szánt területek kijelölése következtében a település közigazgatási területén belül a zöldterület övezetek összesített nagysága nem csökken,
- a településen (az erdőterületeket is beleszámolva)<sup>9</sup> nem kevesebb, mint a beépítésre szánt területek 3%-a, (a területi mérleg alapján a beépítésre szánt területek 3%-a 3,97 ha, a településen kijelölt zöldterületek és erdőterületek nagysága 2,15 ha + 119,93 ha= 122,08 hektár.)
- Az új beépítésre szánt terület során kijelölt új lakóterület már meglévő lakóterülethez csatlakozik, új vegyes terület nem kerül kijelölésre,
- A települések beépítésre szánt területei között - ahol ez fizikailag lehetséges - a beépítésre nem szánt területekből álló, legalább 500 méteres zöldgyűrű fennmaradt, biztosítva a szomszédos településekkel való összenövés elkerülését.
- A tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében az adott fejlesztés céljára alkalmas barnamezős terület nem áll rendelkezésre,
- Számítással igazolásra került, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke a módosítás következtében nem csökken.
- Az 404 hrsz-ú telek esetében a szilárd burkolatú úton történő megközelítés biztosított lesz, az érintett út kiszabályozása már megtörtént. A fejlesztés egy lakótelek kijelölésével jár, amely egy már beépített, jelenleg is meglévő épülettel rendelkező ingatlanra vonatkozik. A telek területe 0,18 ha, így a bővítés nem eredményez olyan mértékű területfelhasználás-változást, amely a közműinfrastruktúra vagy a humán infrastruktúra (óvodai, általános iskolai, illetve egészségügyi alapellátás) fejlesztését indokoltá tenné. A meglévő közműkapacitás a jelenlegi és tervezett használat ellátására elegendő, ezért új közmű- vagy intézményfejlesztés nem szükséges.
- A település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad vagy barnamezős terület, amely a tervezett rendeltetésnek és használatnak megfelelne, a módosítást a kialakult állapot is indokolja.
- A módosítás megfelel a MATrT új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek.

Új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásainak is meg kell felelni:

*13. § (1) Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

---

<sup>9</sup>419/2021.(VII.15.) 18.§ (2a) A zöldterület beépítésre szánt területhez viszonyított százalékanak megállapítása során, a zöldterület övezet mellett az erdőterület övezetét és a természetközeli terület övezetét lehet figyelembe venni.

*(2) Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet - a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével - nem minősíthető beépítésre szánt területté.*

Az E-TÉR adatszolgáltatás alapján nem található sem a Borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területek, sem az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter szerinti I. és II. osztályú területekhez tartozó földrészlet a településen, így a MATrT 13.§ (1)-(2) bekezdés előírásai nem relevánsak.

## KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

## 9 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

### 9.1 A TELEPÜLÉSI KÖRNYEZETÉRTÉKELÉSI FOLYAMATA

#### 9.1.1 ELŐZMÉNYEK, KAPCSOLÓDÁS A TERVEZÉSI FOLYAMATOKHOZ

Királyszentistván Község Képviselő-testülete a településtervezési (TFT és TRT) elkészítéséről döntött, amelyeknek elkészítésével a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg. Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Skvr.) 1. számú melléklete rendelkezik a környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett tervek és programok köréről, amelyben „A település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” is beletartozik. Ennek megfelelően a településtervezési készítéséhez kapcsolódóan a környezeti vizsgálat lefolytatása mindenképp szükségessé vált. A környezeti értékelés tematikája a Korm. rendelet 4. számú mellékletében megjelölt tartalmi követelmények szerint készült.

A Tervezők a településtervezési véleményezési eljárási anyagát elkészítették, mellyel párhuzamosan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a tematika kapcsán beérkezett véleményekben foglaltak figyelembevételével.

#### 9.1.2 JAVASLATOK HATÁSA A TERVMÓDOSÍTÁS KÉSZÍTÉSÉRE

A környezeti értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, s beépült a településtervezési tervbe. A javaslatok másik része nem a településtervezési elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során -Királyszentistván épített és természeti értékeinek megóvását, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

#### 9.1.3 A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS A NYILVÁNOSSÁG ÁLTAL ADOTT VÉLEMÉNYEK, SZEMPONTOK FIGYELEMBEVÉTELE

A véleményt adó államigazgatási szervek a - Skvr. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek.

#### 9.1.4 A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS FENNTARTHATÓSÁGI ÉRTÉKRENDJE

Királyszentistván környezeti értékelésének készítése során az alábbi környezetvédelmi és fenntarthatósági dokumentumok (V. Nemzeti Környezetvédelmi Program, Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia, Nemzeti Éghajlatváltozási Stratégia) fenntarthatósági elveit vették alapul a Tervezők. A változtatások a település meglévő állapotához igazodnak.

#### 9.1.5 ALKALMAZOTT MÓDSZER, FELHASZNÁLT ADATOK

Az alkalmazott módszer a Skvr. tartalmi követelményeinek, valamint a hazai tervezési eljárásoknak megfelelő. A felhasznált adatok tekintetében a Tervezők a környezet védelméért felelős szervek előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett adatszolgáltatására, valamint a helyszíni bejárás során szerzett tapasztalataikra támaszkodtak.

## 9.2 A TELEPÜLÉSTERV KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS IGENYLŐ VÁLTOZÁSAINAK AZONOSÍTÁSA

Királyszentistván területén a településtervezési készítése során 27 övezeti változás történt, melyek a 7. *A módosítással érintett területek bemutatása c. fejezetben* kerültek bemutatásra. Egyes esetekben a valós állapothoz való igazítás történik, illetve a lakosság és az Önkormányzat fejlesztési szándékait igyekszik lehetővé tenni a változás. A változásokat követően, Királyszentistván biológiai aktivitásértéke +153,09.<sup>10</sup>

A településtervezési készítésének fő célkitűzéseit, szempontrendszerét és a terv környezettel való kapcsolatát az 1.4. *Szabályozási koncepció c. fejezet* részletesebben kifejti.

---

<sup>10</sup> A biológiai aktivitásérték változását az alátámasztó munkarészek mutatják be, a településtervezési szabályzat, illetve a településrendezési jogszabályok alapján a HÉSZ-ben azonban '0' érték szerepel.

## 9.3 AZ ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

### 9.3.1 KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

Részletesen lásd: *Megalapozó vizsgálat*  
16. Környezetiállapot-jellemzők

### 9.3.2 TERMÉSZETI ÁLLAPOT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

Részletesen lásd:  
3.1. Táj- és természetvédelem

### 9.3.3 ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Részletesen lásd:  
2. *Javaslat az épített környezet fejlesztése és az épített örökség megőrzése és*  
*Műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány*

## 9.4 A TELEPÜLÉSTERV VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

A környezeti elemekre gyakorolt várható hatásokat lásd  
9.4.5. *Tervi elemek részletes értékelése, a várható jelentős környezeti (közvetlen és közvetett) hatások fejezetében*

Királyszentistván településtervében kijelölt, védett természeti területeket érintő változásokat és azok várható hatásait az alábbi táblázat mutatja be részletesen. Általánosságban elmondható, hogy a változtatások jellemzően a tényleges területhasználathoz igazodó övezetek kijelölését célozzák, így a természeti területek állapotára, jellegére várhatóan nem fejtenek ki káros hatást. Az országos ökológiai hálózathoz tartozó területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az Önkormányzat nagy területen lépett vissza korábbi fejlesztési területekből, ami hosszú távon biztosítja, hogy Királyszentistván kompakt, falusias jellege megmaradhasson.

Királyszentistván településtervét érintő változások vizsgálata:

Ssz.	Korábbi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Érintett táji-, és természetvédelmi lehatárolások	Változás várható hatásai
<b>Újjonnan kijelölt beépítésre szánt terület</b>				
A4 <sup>11</sup>	Közúti közlekedési terület	Falusias lakóterület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	A terület mérete, illetve már meglévő lakóterületekhez való közelsége miatt vélhetően nem lesz hatással a település környezeti, táji értékeire.
A108	Általános mezőgazdasági terület	Falusias lakóterület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	Az ingatlan már jelenleg is beépített, a változással a valós állapottal való harmonizáció történik.
<b>Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás</b>				

<sup>11</sup> Nem jelent új beépítésre szánt területet a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) és c) pontjai alapján.

B49	Falusias lakóterület	Közúti közlekedési terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	A változás nem lesz hatással a település környezeti, vagy természeti értékeire.
B57	Falusias lakóterület	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	A változás során beépítésre szánt terület helyett általános mezőgazdasági terület kerül kijelölésre. Ez biztosítja, hogy az ingatlanok hosszútávon beépítetlenek maradjanak.
B65	Településközpont terület	Közúti közlekedési terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	A változás kis területen, közút kijelölése céljából történik, a környezeti és természeti értékekre nem lesz hatása.
B66	Településközpont terület	Közműterület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A területen beépítésre szánt területről beépítésre nem szánt területbe való módosítás történik, ami hosszú távon biztosítja a terület beépítetlenül való megmaradását.
B73	Településközpont terület	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület,	A területen beépítésre szánt területről beépítésre nem szánt területbe való módosítás történik, ami hosszú távon biztosítja a terület beépítetlenül való megmaradását.
B109	Kereskedelmi szolgáltató terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	Az ingatlanon az Önkormányzat új napelemes kiserőmű kialakítását szeretné lehetővé tenni, mely tevékenység sokkal alacsonyabb beépítéssel és környezeti károsítással jár, mint egy gazdasági terület kialakítása. Így, a módosítás pozitívan hathat a területre.
B123	Egyéb ipari terület	Vízgyűjtőterület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A területek a valóságban is vízgyűjtőterületek. A változás biztosítja a jelenlegi állapotok fenntartását és a jövőben nem teszi lehetővé a telkek beépítését, így hosszútávon pozitív hatással lesz a környezeti elemekre.
B124	Egyéb ipari terület	Tájgyűjtőterület mezőgazdasági terület		A terület jelenleg is vízenyős, beépítetlen. A változás a terület jelenlegi állapotának megőrzése érdekében történik.
B125	Egyéb ipari terület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület		A változás hatására csökkenni fog a terület beépíthetősége, emellett, egy napelempark kialakítása és üzemeltetése hosszútávon pozitív hatással lehet a területen lévő talajra.
Beépítésre szánt területek átsorolása				

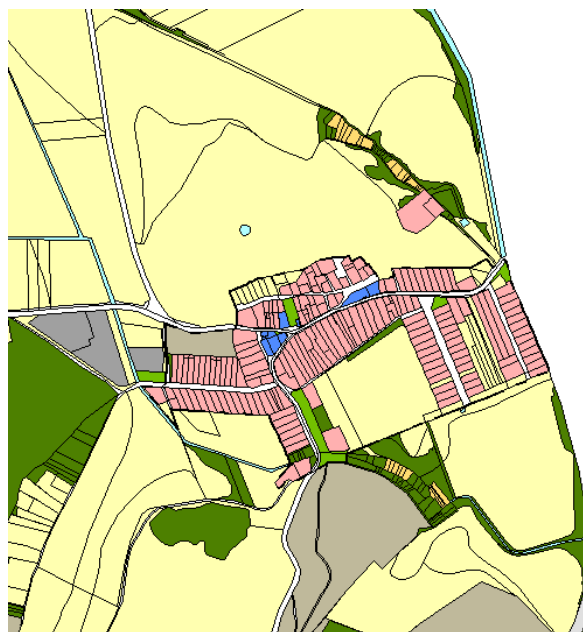
C52	Településközpont terület	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A változtatásra a területek táj-, és természetvédelmi érintettsége miatt van szükség. A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben cél az ökotudatos gazdálkodás előtérbe helyezése, ami hosszú távon pozitív hatással lehet a területre nézve.
C92	Egyéb ipari terület	Általános gazdasági terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A változás hatására nem lesz lehetőség a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló gazdasági tevékenységet végezni, ami a jövőben visszafogottabb fejlesztéseket eredményez. A módosítás kedvezőbb hatással lesz a területre amennyiben fejlesztésre kerül sor.
C95	Egyéb ipari terület	Különleges szennyvíztisztító terület		A területen a valós használatlaltal harmonizáló övezet kijelölése történik. A környezetterhelő tevékenységet lehetővé tevő egyéb ipari terület építési övezet helyett különleges beépítésre szánt szennyvíztisztító terület építési övezet kerül jelölésre, ami szigorúbban szabályozza az elhelyezhető rendeltetéseket. A változás hatására a jövőben nem alakítható ki a környezetre jelentős hatást gyakorló tevékenység, így a módosítás hosszú távon pozitívan hathat a környezeti és természeti értékekre.
C96	Egyéb ipari terület	Különleges Hulladékkezelő, -lerakó területe		A területen a valós használatlaltal harmonizáló övezet kijelölése történik.
<b>Beépítésre nem szánt területek átsorolása</b>				
D3	Közúti közlekedési terület	Zöldterület	Tájképvédelmi terület,	A változás hatására új zöldterület alakulhat ki, ami nem csak a környezeti elemek, de a lakosság számára is pozitív hatással lehet.
D8	Közúti közlekedési terület	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A területen nincs szükség a közúti közlekedési terület fenntartására, a változás nem lesz hatással a környezeti elemekre.
D53	Zöldterület	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület,	A terület jelenleg is szántóként funkcionál, a változás a természetbeni állapottal való harmonizálás érdekében történik. A változásnak vélhetően nem lesz hatása a környezeti, táj értékekre.

D68	Védelmi erdőterület	Általános mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A terület jelenleg is szántóként funkcionál, a változás a természetbeni állapottal való harmonizálás érdekében történik. A változásnak vélhetően nem lesz hatása a környezeti, trj értékekre.
D72	Védelmi erdőterület	Különleges beépítésre nem szánt terület - Nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag feldolgozás céljára szolgáló terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	A változás a területen folyamatban lévő valós területhasználatnak felel meg. A területen jelenleg is működő bánya területének a jövőben további bővítése várható, mely jelentős hatással lesz a településre.
D120	Kertes mezőgazdasági terület	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	A változtatásra a területek táj-, és természetvédelmi érintettsége miatt van szükség. A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben cél az ökotudatos gazdálkodás előtérbe helyezése, ami hosszú távon pozitív hatással lehet a területre nézve.
D121	Általános mezőgazdasági terület	Közúti közlekedési terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	A változás a közlekedési hálózat megfelelő működése érdekében szükséges. Várhatóan a környezeti és táji értékekre nem lesz negatív hatással egy esetleges fejlesztés. A közlekedési területeket minden esetben megfelelő vízelvezetéssel kell kialakítani.
D125	Általános mezőgazdasági terület	Védelmi erdőterület	Natura 2000, Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat magterületének övezete,	Az erdő övezetének való megfelelés miatt történik a változás. Az érintett terület jelenleg is erdővel borított, így a változás nem lesz hatással a területre nézve.
D130	Általános mezőgazdasági terület	Vízgazdálkodási terület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	A terület jelenleg is árokként funkcionál, a változás a természetbeni állapottal való harmonizálás érdekében történik. A változás biztosítja, hogy az ingatlan hosszútávon megmaradhasson vízgazdálkodási területként.
D135	Általános mezőgazdasági terület	Tájgazdálkodási mezőgazdasági terület	Natura 2000, Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	A változtatásra a területek táj-, és természetvédelmi érintettsége miatt van szükség. A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben cél az ökotudatos gazdálkodás előtérbe helyezése, ami hosszú távon pozitív hatással lehet a területre nézve.
D152	Vízgazdálkodási terület	Közműterület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat magterületének övezete, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	A változás a természetbeni állapotokkal való harmonizáció miatt történik, így a környezeti elemekre nem lesz hatással.

D185	Különleges beépítésre nem szánt terület - Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Védelmi erdőterület	Tájképvédelmi terület, Országos ökológiai hálózat puffertérületének övezete,	Az erdő övezetének való megfelelés miatt történik a változás. Az érintett terület jelenleg is erdővel borított, így a változás nem lesz hatással a területre nézve.
<b>Biológiai aktivitásérték változása:</b> 153,09				

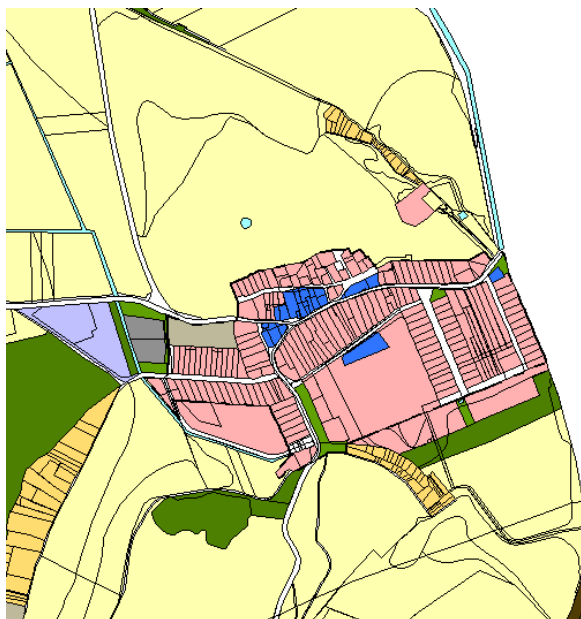
#### 9.4.1.1 A VALÓSZÍNŰÍTHETŐEN JELENTŐSEN ÉRINTETT TERÜLETEK KÖRNYEZETI JELENLEGI ÁLLAPOTÁNAK BEMUTATÁSA

Királyszentistván területén a változásokkal leginkább érintett területek azok, melyeknél beépítésre szánt területből való visszalépés történt, beépítésre nem szánt terület övezetbe. Ami a belterület déli határát érint. Itt az Önkormányzat korábban nagyléptékű lakóterületi fejlesztést irányozott elő, mely már nem cél a település jövőképét figyelembe véve. Belterületen összesen 11,15 ha terület esetében lehet beépítésre nem szánt terület övezetbe való visszalépésről beszélni (B57 és B73 változások). Ezek a területek jelenleg általános mezőgazdasági területként, gyepeként vannak fenntartva, így amennyiben a jövőben mégis fejlesztések indulnának meg rajtuk, az drasztikusan befolyásolná mind a település természeti értékeit, mind környezeti elemeit és infrastruktúra hálózatát.



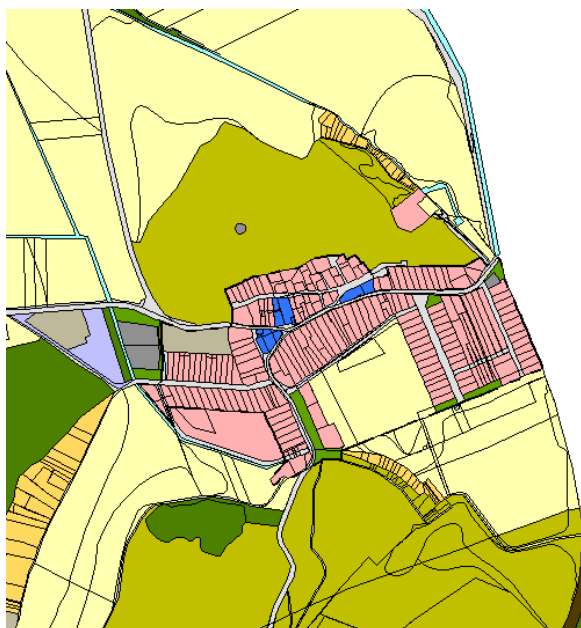
#### Természetbeni állapot

2026-ban Királyszentistván belterülete kompaktnak mondható, a már beépített területek egy részén vannak szabad, fejleszthető telkek. A belterület déli részén nagyméretű, jelenleg mezőgazdasági hasznosítású, de a korábbi tervekben falusias lakóterületként kijelölt ingatlanok találhatóak. A belterület nyugati határában napelemes kiserőmű és hamvasztóüzem létesült.



### **Korábbi TRE alapján beépíthető területek tényleges beépítése esetén kialakuló településkép**

A korábbi TRE rengeteg tartalék lakóterülettel rendelkezik. Ezt a TRE erdőterülettel határolja el a mezőgazdasági területektől. Ennek a több, mint 11 ha nagyságú területnek a beépítése esetén Királyszentistván értékes gyepektől és mezőgazdaságilag hasznosított területektől esne el. Emellett az új lakó ingatlanok megjelenésével az Önkormányzatnak fejleszteni kellene közmű, illetve humán infrastruktúra hálózatát is.



### **Tervezett TRT alapján beépíthető területek tényleges beépítése esetén kialakuló településkép**

A tervezett TRT célja a beépítésre szánt ingatlanok mennyiségének optimalizálása. A beépítési tendenciák elemzése alapján Királyszentistvánon nincs igény olyan mértékű falusias lakóterület kijelölésére, mint amekkora a korábbi TRE-ben szerepel. Ennek megfelelően a TRT úgy módosítja a beépítésre szánt területek rendszerét, hogy a település megőrizze kompakt jellegét, ugyanakkor biztosított legyen a fenntartható bővítés lehetősége is.

## 9.4.2 A TELEPÜLÉSTERV EGÉSZÉNEK ÁLTALÁNOS ÉRTÉKELÉSE

### 9.4.2.1 NEMZETKÖZI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

A nemzetközi dokumentumok közül a legfontosabb az ENSZ Fenntartható Fejlődés Keretrendszere (Agenda 2030), melyet a Program kidolgozása során is figyelembe kellett venni. A Keretrendszer alapjait a kiegyensúlyozott társadalmi fejlődés, a tartós gazdasági növekedés és a környezetvédelem képezik.



Fenntartható fejlődési célok (Forrás: <https://globnev.hu/fenntarthato-fejlodesi-celok>)

A településterv módosítása és a tervezett fejlesztések az alábbi célokhoz kapcsolódik elsősorban:



### Nemzeti Fenntartható Fejlődés Keretstratégia célkitűzései

A fenntartható fejlődés az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmasítható jövőképek megfelelő eszközzrendszerét és reformkeretet vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán-gazdasági-természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása.

A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

Emberi erőforrások:

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom

Társadalmi erőforrások

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

#### Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

#### Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kivettségünk csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

### Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzései

A program kidolgozásáról, céljáról, tartalmáról és megvalósításáról a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény rendelkezik. A jelenleg hatályos 5. Nemzeti Környezetvédelmi program (a továbbiakban: NKP) 2021 és 2026 közötti időszakra szól. Az Országgyűlés a 62/2022. (XII.9.) OGY határozattal fogadta el az NKP-5-öt:

A program a hosszú távú jövőképet az NFFK által megfogalmazott illetve a 7. Környezetvédelmi Akcióprogram tagországokra meghatározott jövőképből vezeti le. E két meghatározó jövőkép már önmagában is egyértelmű alapot, meghatározó kiindulási pontot jelent a Program víziójának megfogalmazásához. Mindamellett fontos figyelemmel lenni az Alaptörvényben megfogalmazottakra, nemzetközi kötelezettségeinkre, illetve más hazai stratégiai dokumentumok célrendszerére is.

A Program átfogó célkitűzése Magyarország környezeti állapotának javítása és a fenntartható fejlődés környezeti feltételeinek biztosítása. Stratégiai céljai:

1. Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
2. Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
3. Az erőforrás-takarékosság és -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
4. A környezetbiztonság javítása.

#### Horizontális céljai:

1. A társadalom környezettudatosságának növelése.
2. Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

A Program stratégiai és horizontális céljainak elérését 22 stratégiai területen, illetve 9 stratégiai eszköznél meghatározott célok és intézkedések biztosítják.

A Program elsősorban a 2026-ig tartó időszakra szól, de annál hosszabb távra is kitekint, hozzájárulva a 2030-ig (pl. 2030-ra a kéndioxid kibocsátás 73%-os csökkentése 2005-höz képest, min. 21% megújuló energia-részesítés 2030-ra), illetve 2050-ig (Magyarország klímasemlegesség tétele 2050-ig) szóló célkitűzések eléréséhez.

### 9.4.2.2 HELYI CÉLOKKAL VALÓ KAPCSOLATOK VIZSGÁLATA

#### Királyszentistván Településfejlesztési tervei

Királyszentistván fejlesztési tervében meghatározó szerepe van a természeti értékek megőrzésének, fenntartható módon való fejlesztésének. Ez a téma a település célrendszerének horizontális céljai között szerepel, így minden, a Királyszeptistvánt érintő fejlesztés esetében figyelembe kell venni a természeti értékek védelmét is.

Királyszentistván fejlesztési tervének főbb, a környezetet érintő céljai:

- Közlekedési és közmű infrastruktúra javítása
- Zöldterületek és közösségi terek fejlesztés
- Szelíd turizmus erősítése

- Szemléletformáló programok (Környezetvédelem, hulladékcsökkentés)

A célok között megjelenik a területi fejlesztés mellett a szemléletformálás is. Mind a szelíd turizmus előtérbe helyezése, mind a környezetvédelmi szemléletformáló programok promotálása kiemelt fontosságú feladat, hiszen a lakosság környezetéhez való hozzáállása nagyban befolyásolja a természeti értékek hosszú távú fennmaradásának elősegítését.

#### 9.4.3 A TELEPÜLÉSTERV RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA, ÉRTÉKELÉSE:

A következő fejezetben a településen fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra.

A várható hatások minősítését az MI 1345-1990 jelű műszaki irányelvekben leírtak szerint, és az MI 10-504-1/1992. műszaki irányelv minősítési kategóriáit alkalmaztuk, melyeket a következő táblázatban foglaltunk össze. Minősítési kategóriák:

Minősítési kategória jele	Minősítési kategória neve	Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése	Határértékhez viszonyított jellemzés
J	Javító	Mérhető, észlelhető javulás	Határérték alatt
H	Helyreállító	Környezet visszakerülése az eredeti állapotba	Határérték alatt
S	Semleges	A változás nem mérhető, vagy nem észlelhető	Határérték alatt
E	Elviselhető	A változás a határérték, vagy a szakmailag elvárható határérték alatt marad	Határérték alatt
T	Terhelő	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A változás a hatás elmúlásával megszűnik	Határérték közelben, vagy átmenetileg határértékben
V	Veszélyeztető	A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúlásával nem szűnik meg	Átmenetileg határérték felett
K	Károsító	Rövid vagy hosszú ideig az állapotot vagy szakmai elvárást meghaladó hatás	Folyamatosan határérték felett

Királyszentistván település esetében, a terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése:

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés	<b>H</b>	A településen a beépítésre szánt területek mértéke ésszerűsítésre kerül, annak érdekében, hogy kompakt, de fejleszthető maradjon.	Királyszentistvánon nagy arányban történik beépítésre szánt területből való visszalépés, zöldterület áthelyezés.
	<b>H</b>	Királyszentistván külterületén a valós állapothoz igazodó övezetek kerülnek kijelölésre. A településen új övezetként jelenik meg a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezet, melyen cél az ökotudatos gazdálkodás előtérbe hozása.  A település déli határában lévő vízenyős, természetközeli területen korábban egyéb ipari területként jelölt terület felülvizsgálatra, majd az övezet átsorolása történt. A terület jelenleg sem alkalmas beépítésre, jelenlegi állapota, a terület élővilága érdekében fenntartandó.	Az újonnan bevezetett tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetben, az általános mezőgazdasági terület övezetben ellenben, a TRT nem teszi lehetővé építmények elhelyezését. Így biztosítható, hogy a kialakult tájat ne törhessék meg építmények.  A természetközeli terület övezetben szintén nincs lehetőség a beépítésre.
Településkép	<b>H</b>	A módosítások nem fognak változást okozni a meglévő településképben.	Az Önkormányzat a belterület déli részére tervezett fejlesztési területektől eltekint, azokat a terv beépítésre nem szánt terület övezetbe sorolja, annak érdekében, hogy Királyszentistván megmaradhasson jelenlegi, kompakt, falusias jellegűnek.
Környezeti elemek	<b>S</b>	A TRT-ben javasolt, új beépítésre szánt területeket érintő változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással.	
	<b>H</b>	A Királyszentistván külterületén mezőgazdasági területek kerültek átsorolásra, emellett déli határában új természetközeli terület lett jelölve. Ezek várhatóan biztosítják a területek hosszú távú, tudatos fenntartását.	
	<b>H</b>	A BFNPI segítségével Királyszentistván országos ökológiai hálózatának lehatárolása felülvizsgálatra kerül.	A terv a szakemberek által valóban értékesnek tartott területeket fogja szabályozni, ami segítheti ezek védelmét.
A területhasználat által kiváltott környezetterhelés hatásterülete	<b>S</b>	A TRT-ben javasolt változások gyakran a már meglévő területhasználatokra alapoznak, várhatóan nem lesznek hatással a településre.	
	<b>H</b>	Több esetben történt visszalépés gazdasági területeken. Egyes esetekben a környezetet kevésbé terhelő gazdasági övezet került jelölésre, más esetben különleges beépítésre nem szánt Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület lett jelölve. Ezek esetleges fejlesztés esetén kevésbé terhelhetik majd a környezetet.	Az ingatlanok esetében olyan beépítési, telekalakítási és épületmagassági paraméterekkel rendelkező építési övezetek, övezetek lettek kijelölve, amik lehetővé teszik a területek fejlesztését, azonban szigorúbban korlátozzák a területhasználatot.
Környezetbiztonság	<b>S</b>	A változással érintett területeken veszélyes hulladék nem keletkezik, illetve ilyen típusú anyagok nem kerülnek tárolásra, így a meglévő szabályozások betartásával az adott területhasználat környezetbiztonsága megfelelőnek tekinthető.	
Élővilágra, ökológiai rendszerekre, biológiai	<b>H</b>	Királyszentistván esetében fontos volt a védelem alatt álló mezőgazdasági területek felülvizsgálata. Ezek sok esetben jelenleg is gyeperes, műveletlen területek, melyek	A területek a TRT alapján tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetbe kerülnek, mely nem engedélyezi a beépítést, emellett a

Értékelési szempont	Környezeti hatás értékelése	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások
sokféleségre gyakorolt hatás		fontos részeit képzik az élővilágnak.	környezettudatos területhasználatot részesíti előnyben.
Földtani természeti értékekre gyakorolt hatás	<b>S</b>	A földtani értékek, geomorfológiai formák, ásványi nyersanyagok megmaradnak, az értékelési szempont alapján a területhasználat változásainak várhatóan nem lesz érdemi hatása.	

#### 9.4.4 A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZAKÁGI JAVASLATOK

*A településrendezési javaslatokat lásd*

1. *Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója fejezetben*

*A szakági javaslatokat lásd*

4. *Közlekedési javaslatok és 5. Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat fejezetében*

#### 9.4.5 TERVI ELEMELK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSE, A VÁRHATÓ JELENTŐS KÖRNYEZETI (KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT) HATÁSOK

A településterv az épített és természeti környezetre közvetlen és közvetett hatást egyaránt gyakorol. Közvetett hatás a fejlesztési terven keresztül a szemléletformálás által, közvetlen pedig a környezetre vonatkozó helyi építési szabályzat tartalma által.

A településterv céljai pozitív hatással vannak a biológiai sokféleségre (pl. a tájgazdálkodási mezőgazdasági területek és természetközeli terület megjelenésével, a gazdasági területek felülvizsgálatával és fejlesztési területekből való visszalépéssel) a lakosságra (pl. környezeti nevelés, környezettudatosság népszerűsítése által), az emberi egészségre, az állat- és növényvilágra, a talajra, a vízre, az éghajlati tényezőkre a táj- és természetvédelem, vízminőségvédelem kiemelten történő kezelése által.

A TRT az anyagi javakra van közvetlen hatással, mivel építési jogokat határoz meg. A településterv a kulturális örökséget illetően (beleértve az építészeti és régészeti örökséget), a kulturális örökség védelméről - a településrendezés keretein belül - gondoskodik. A településterv tartalmazza a településfejlesztés és rendezés táji vonatkozásait a korábbi településképi rendelet előírásai mellett.

Királyszentistván korábbi településrendezési eszközeiben nagy területen jelöltek ki tartalék beépítésre szánt területeket, lakóterületeket. Ezek felülvizsgálatra kerültek, és az Önkormányzat kérésére vissza lettek vonva. Máshol a gazdasági területek lettek felülvizsgálva, ésszerűsítve, annak érdekében, hogy minél kevésbé környezetterhelő területhasználatok alakulhassanak ki, de megmaradjanak fejlesztési területek.

##### 9.4.5.1 KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A TRT készítésekor fontos szempont Királysztentistván tájhasználatának és meglévő környezeti értékeinek védelme, ezek megőrzése, illetve amennyiben lehetőség nyílik rá, állapotuk javítása.

Királyszentistván esetében, a TRT a 4. §-ban foglalkozik a környezet védelmére vonatkozó előírásokkal, mely általánosságban fogalmaz meg az építés-előkészítésére, épületek és építmények elhelyezésére. A TRT elsősorban az építéshez köthető környezetvédelmi szabályokat tartalmazhat, így a továbbiakban is fontos, hogy a település komplex környezetvédelmi szabályozásokkal, programokkal rendelkezzen. A TRT-ben megállapításra kerülnek védőtávolságok a közművek és közlekedési területek vonatkozásában.

A településen nagy arányban történt visszalépés korábban kijelölt új lakóterületi fejlesztésből, a belterület déli határában. Az Önkormányzat nem kívánja ilyen mértékben bővíteni a lakóterületeket, mivel az a telekülés infrastruktúrájára, közösségére és környezeti értékeire is hatással lenne. Az ezen területeken való visszalépés meggátolja a nagymértékű beruházások megjelenését a településen. Emellett, felülvizsgálatra kerültek Királysztentistván gazdasági területei, melyek bizonyos esetekben szigorúbb feltételeket fognak megszabni a fejlesztésekre a jövőben.

Minden tervezett fejlesztés esetében figyelembe kell venni a környezetvédelmi előírásokat és gondoskodni kell a szennyezések minimalizálásáról. A fejlesztések csak akkor jöhetnek létre, ha Királysztentistván közműhálózata képes elbírní az, vagy, ha megfelelően bővíthető.

A védőtávolságok nagyságát lásd:  
6. Védelmi és korlátozó elemek c. fejezet

#### 9.4.5.2 A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A településtervek készítésénél cél a meglévő vízfolyások természetközelségének és a meder természetes dinamikájának megőrzése. A klímaváltozás hatására a vizek és a talaj állapotának fenntartása egyre nagyobb hangsúlyt kap, mind a természet, mind az emberi tevékenységek érdekében. A településterv készítésénél cél, még, hogy a településen jó mennyiségű és minőségi állapotú víztestek, minél nagyobb mennyiségű talajvízkészletek legyenek, illetve a talaj jó minősége is megőrzésre kerüljön. Kijelölésre kerültek tájgazdálkodási mezőgazdasági területek, melyeken cél a környezetkímélő gazdálkodás folytatása, ami nagyban hozzájárulhat mind a vizek, mind a talaj tehermentesítéséhez.

Királyszentistván területén kisebb vízfolyások haladnak át melyek közül a legfontosabb a Séd. Ez a település keleti határában halad. A településen folyik továbbá a Bendola-árok, Litéri-árok és a Sikáros-csatorna. A dél határában gazdasági területekkel körülvéve zizenyős, mocsaras területek, illetve egy zagyározó található. A település déli határában több olyan üzem (hulladékégető, szennyvíztisztító) üzemel, melyek, nem megfelelő működés esetén szennyezheti a felszíni és felszín alatti vizeket. Ezek rendszeres monitoringozása és karbantartása kiemelt fontossággal bír.

A 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a települést a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny települések közé sorolja, illetve kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi területet jelöl meg területén.

#### KÖZMŰVESÍTETTSÉG MEGHATÁROZÁSÁNAK HATÁSA

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talaj védelme érdekében a szennyvíz-elvezetés módjára a TRT szigorú szabályokat fogalmaz meg. A beépítésre szánt területek esetén meghatározásra kerül a közművesítettség mértéke, minden építési övezetre vonatkozólag. A közművesítettség ez alapján lehet teljes, részleges, vagy hiányos. A szennyvizek szakszerű elvezetésével a felszíni, felszín alatti vizek, valamint a talaj szennyezettsége is csökken, ezzel együtt az ivóvíz minősége javulhat. A szennyvízelvezetéssel kapcsolatban Királyszentistván területére a TRT 13. §-a, fogalmaz meg előírásokat. Elválasztott rendszerű szennyvízelvezető csatornába csapadékvizet, valamint a csapadékvíz-elvezető csatornába szennyvizet vezetni tilos. A befogadóba vezetett tisztított csapadékvíz minőségével kapcsolatban „a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól” szóló 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben foglaltaknak 2. számú mellékelt „4. Általános védettségi kategória befogadói” oszlopában foglaltak az irányadók.

A közműhálózat tehermentesítése érdekében érdemes a zöldterületeken, illetve a telkeken belül megoldani a csapadék visszatartását, illetve felhasználását, így a nagy viharok estén lehulló hirtelen csapadékmennyiség kisebb mértékben terhelheti meg a csatornarendszert. Fontos, hogy a területek fenntartása elsődlegesen csapadékvízből legyen megoldva, a szürkevíz hálózat csupán kiegészítő megoldásként legyen alkalmazva.

A településen korszerű ivóvíz és csatornahálózat van kiépítve, illetve itt található a Litéri szennyvíztisztító telep is.

#### VIZEK ELVEZETÉSE

Az utóbbi években a klímaváltozással összefüggésben megemelkedett a hirtelen fellépő, nagy intenzitású esők gyakorisága, ami a helytelen földhasználat miatt bekövetkező eróziót fokozza. Ezek a vizek nem képesek beszivárogni a talajba, a nagy lejtésű mezőgazdasági területekről lefolyó víz erősen megterheli a kis vízgyűjtő területű és kis átlagos vízhozamú folyóvizeket. Az ilyenkor lezúduló esővízre a szárazabb időszakokban nagy szükség lenne, melyek már szintén egyre gyakrabban előfordulnak, főleg a nyári hónapokban.

Az elsődleges feladat a nagymennyiségű, rövid idő alatt lezúduló csapadék termőterületeken (mező- és erdőgazdasági területeken) való helyben tartása. Emellett a vízelvezető hálózat - megfelelő karbantartás, tisztítás, felújítás elvégzését követően - alkalmas lehet a felszíni vizek levezetésére, ám a patakokhoz hasonlóan a csapadékvíz-levezető árkokon is hordalékfogókat kell létesíteni. Az új beruházások, fejlesztések esetén a felszíni vizek összefolyását meg kell oldani.

A vízminőség-romlás elkerülése érdekében pufferzónát kell biztosítani a vízfolyások partja mentén, ahol többszintű növényállomány telepítésével biológiai szűrő jöhet létre. Királyszentistván területén ez a többszintű növényállomány részben már kialakult, máshol közvetlen mezőgazdasági művelésű

területek mellett futnak a patakok. Mivel a vízfolyások általában több település közigazgatási határán keresztül húzódnak, fontos a közös gondolkodás, a patakok környezetének együttes védelme.

Ha a parti sávok nem intenzíven hasznosított területek, hanem természetközeli állapotban kerülnek fenntartásra, akár szűrő funkciót is képesek lehetnek betölteni, a vízfolyásokba esetlegesen bekerülő szennyezőanyagok mennyiségét mérsékelve. Királyszentistván esetében cél volt a külterületen olyan övezet kijelölése, melyekkel minimalizálni lehet az esetleges szennyeződés kockázatát, illetve lehatárolásra került a patak védőtávolsága is.

#### TALAJ TERHELÉSE

Az esetlegesen felmerülő, természetes talajromlás (eróziós károk) mellett az ember közvetlen tevékenységeiből származó talajterhelést, szennyezést is minimalizálni szükséges. A településen több olyan tevékenység folyik, ami befolyásolja a talaj állapotát. Királyszentistvánon jelenleg üzemben van a Királyszentistván II. bányaterület, mely esetében tervezik a bővítést, emellett a település keleti határában van a Királyszentistván I. már felhagyott külszíni bánya. A település déli határában üzemel a Litéri szennyvíztisztító telep, a Fűzfői Hulladékégető, a Nitrokémia Zrt. Szennyvízkezelő üzem. Ezek mellett további üzemek működnek közvetlenül a település határánál, Balatonfűzfőn, melyek szintén befolyásolhatják a talaj terhelését.

A mezőgazdasági területeken problémát jelenthet az intenzív növényvédő szer használat, mely belekerülhet a vízfolyásokba, melyek a településeken haladnak át, továbbá, a talajba és így a talajvízbe is bekerülnek. Ennek az esetleges problémának a csökkentése érdekében cél volt a vízfolyások mentén olyan övezetek kijelölése, ahol a használatból adódó szennyezés kevésbé valószínű. Fontos megjegyezni, hogy a termőföldet érintő beruházások esetében a talajvédelmi kötelezettségeket a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 43-48.§-ai tartalmazzák.

#### 9.4.5.3 A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A levegő minőségét a természeti tényezőkön túl (uralkodó szélirány, csapadék, stb.) elsősorban a mezőgazdasági tevékenységek, a lakossági tüzelés, a szolgáltatóipar és a közlekedés határozza meg. A település déli határában több olyan üzemi létesítmény működik, amik, bár a környezetvédelmi szabályoknak megfelelnek, levegőszennyezéssel, bűzterheléssel járnak. Királyszentistván uralkodó széliránya észak-nyugati, ami kiemelkedő fontossággal bír az üzemek elhelyezkedése miatt. A szélirány változása a belterület irányába viheti a kellemetlen szagokat, ami lakosságra negatív hatással lehet. Emellett, az üzemekbe rendszeresen érkeznek rakodást végző gépjárművek, melyek szintén zaj-, és légszennyező hatással bírnak.

Az üzemek szennyezése mellett, a belterületen és környezetében a légszennyezés alapvetően lakossági tüzelésből, fűtésből, valamint a mezőgazdasági tevékenységekből, avarégetésből származik.

A téli időszakban történő lakossági fűtés során a hagyományos szén, olaj és fa tüzeléskor történő kén-dioxid és szén-dioxid kibocsájtás jelentősen terheli a környezetet és rontja a levegőminőséget. A vegetációs időszakban jelentős légszennyezettséget okozhat a kerti hulladék nyílttéri égetése. A száraz időszakokban pedig a mezőgazdasági területekről származó porszennyezés okozhat lokálisan problémát.

A légszennyezettség mértéke településtervvvel kevésbé befolyásolható, a településre készült TRT-ben mindössze egy előírás került megfogalmazásra ezzel kapcsolatban, mely szerint tilos a környezeti levegő olyan mértékű terhelése, amely határértéken felüli légszennyezettséget okoz.

A mezőgazdasági területek környezetében, valamint a külterületen haladó utak mentén érdemes véderdőt, vagy fasort kialakítani, melyek csökkenthetik, vagy megtörhetik a művelt területekről érkező port a száraz időszakokban kialakuló szelek alkalmával.

A település déli határában működő üzemek esetében pedig folyamatosan monitoringolni kell a környezeti hatásokat és az esetleges szennyezéseket meg kell szüntetni.

#### 9.4.5.4 HULLADÉKKEZELÉS

Királyszentistván Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2016 (III.10.) önkormányzati rendelete szól a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás igénybevételének rendjéről, valamint a közterületek tisztántartásáról. A rendelet többek között tartalmazza a közterületek tisztántartására

vonatkozó előírásokat, illetve az elhagyott hulladék felszámolásához szükséges helyi intézkedéseket.

Királyszentistván területén a Balatonalmádi Kommunális és Szolgáltató Nonprofit Kft. (Balkom Kft.) végzi a kommunális-, a szelektív hulladék gyűjtését és elszállítását. Kommunális hulladék heti 1 alkalommal, szelektív hulladék havi 2 alkalommal kerül elszállításra. A zöldhulladék gyűjtése hulladékudvarban történik. Házhoz menő szelektív hulladék gyűjtésre is van lehetőségük a lakosoknak, ezekről, illetve a további hulladékgyűjtéssel és elszállítással kapcsolatos információk a Balkom Kft. honlapján megtalálható hulladéknaptárban találhatóak.

A TRT nem fogalmazhat meg előírásokat a hulladékkezelésre, de a hatékony hulladékgazdálkodás érdekében elengedhetetlen a lakosság folyamatos tájékoztatása, a tudatosság szellemiségének promotálása. A veszélyes hulladékok elkülönítése, szelektív hulladék gyűjtése, valamint a zöld hulladék komposztálása kiemelt fontosságú.

#### 9.4.5.5 ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

Királyszentistván esetében zajterhelés főként a déli ipari területek irányából, illetve a 7202-es úton (Fő utca) áthaladó forgalomból származik. A lakott területek az ipari létesítményektől viszonylag távol helyezkednek el, így ezek nincsenek közvetlen káros hatással a településre lakóterületeire. A település északi-nyugati részén bányatelek található, a Királyszentistván II. bányatelken a kitermelés jelenleg is folyik, itt dolomitot és mészkövet termelnek. Bár a Királyszentistván II. bányaterület távol található a beépített területektől, bizonyos mértékben zavaró hatással lehet a lakosságra. Zavaró zajhatással van továbbá a szomszédos hajmáskéri gyakorló- és lőtéren zajló honvédségi gyakorlatok.

A TRT elkészítése során nem kerül meghatározásra az országos jogszabálynál szigorúbb határérték, vagy zajvédelmi szempontból meghatározó terület (csendes övezet területe, környezeti zaj tekintetében feltétellel beépíthető terület).

Az üzemi és szabadidős létesítmények, továbbá a közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM rendelet 1. és 3. számú melléklete alapján az alábbi táblázat tartalmazza:

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei		
Zajtól védendő terület	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias,), különleges terület (temető), zöldterület	50dB	40dB
Vegyes terület	55dB	45dB
Gazdasági terület	60dB	50dB

Közlekedési zajtól származó határértékek						
Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Országos közúthálózatba tartozó mellékutak, gyűjtőút		Országos közúthálózatba tartozó főutak, belterületi elsőrendű főutak, vasúti fővonal mentén	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Lakóterület (falusias, kertvárosias), különleges terület (temető), zöldterület	55 dB	45 dB	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB
Vegyes terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB
Kereskedelmi szolgáltató terület	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB	65 dB	55 dB

A zaj-, és rezgésterhelés mértékének csökkentésére több technológia is elérhető. Különböző passzív- és aktív zajvédelemmel a település területén különböző forgalomtechnikai eszközökkel: sebességkorlátozás, csendes aszfalt fektetése, stb. nagyban mentesíteni lehet a lakosságot a terheléstől. Érdemes együtt alkalmazni a passzív-, és aktív zajvédelmet: növényzet (például fasorok) telepítése, nyílászárók, homlokzatok szigetelése, az épületek, valamint a bennük lévő helységek racionális elhelyezése, tájolása. A passzív zajcsökkentés esetén (növényzet telepítés,

zajárnyékoló falak) figyelemmel kell lenni a forgalom nagyságára, a zajtól védendő területek távolságára is.

## **9.5 A TELEPÜLÉSTERV ÉS A TERVI ELEMÉK RÉSZLETES ÉRTÉKELÉSÉBŐL LEVONT KÖVETKEZTETÉSEK**

### **9.5.1 VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT KÖRNYEZETI JELLEMZŐK, KÖRNYEZETI RENDSZEREK**

A klímaváltozással járó környezeti változások a települések egészére, illetve a régióra is kihatnak a jelenben és a jövőben is. Ezen hatások minimalizálása, a negatív következményekre való adaptáció kiemelt fontosságú.

A településen fontos fenntartani természetközeli területeket, a patakok és közvetlen környezetük jó állapotát, valamint az erdővel borított részeket. Ezen területeket a TRT is védi, korlátozásaival és előírásaival. Királyszentistván déli határában új természetközeli területet jelöl ki a TRT, ami hosszú távon biztosítja a terület fennmaradását.

Az utóbbi években, Magyarország szinte teljes területén, így Veszprém vármegyében is egyre gyakoribb a nyári szárazság és vízhiány, ami a településeket és lakosaikat komolyan érintik. Királyszentistván területén nagy arányban vannak mezőgazdasági területek, melyek művelése, a domborzati viszonyokból adódóan jelenleg is nehézkes, de az aszályos időszakok tovább fogják nehezíteni azt, ezért a klímaadaptáció kiemelt fontosságú. Fontos a gazdák informálása, alternatív öntözési, talajhasználati módszerek segítése, szárazságtűrő növények választása. A TRT kitér a felszíni és felszín alatti vizek védelmére, valamint a csapadékvíz telken belül tartására, szikkasztására is.

## 9.6 VÁRHATÓ JELENTŐS KEDVEZŐTLEN KÖRNYEZETI HATÁSOK MEGELŐZÉSE

- **Környezetvédelem**
  - Helyi környezetvédelmi szabályozások és a környezetvédelmi program kialakítása, rendszeres felülvizsgálata, betartatása;
  - Természetközeli mezőgazdálkodási módszerek, környezetkímélő technológiák alkalmazása, a mezőgazdasági vegyszerhasználat felülvizsgálata, amennyiben szükséges, ésszerű korlátozása;
  - Korszerű, legjobb elérhető technológiák alkalmazása;
  - Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszútávú megőrzése;
  - Az ivóvíz és a talajvíz minőségének rendszeres vizsgálata, nyomon követése;
  - Csapadékvíz visszatartása, utólagos felhasználása;
  - Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek további bővítése, a megvalósítás előkészítése, magvalósítása;
  - Megfelelő hulladékgyűjtési szolgáltatás biztosítása, szelektív hulladékgyűjtés hatékonyságának növelése, zöldhulladék-komposztálás népszerűsítése, a lakosság tájékoztatása;
  - A közterületek tisztaságának, rendben tartásának további fenntartása;
  - Utak menti területek, parlagterületek - mint az allergén növények potenciális termőhelye - gondozása, rendszeres kaszálás megoldása;
  - Zavaró hatású területhasználatok és védendő területfelhasználások között pufferterületek kialakítása, takarás biztosítása, növényzettel való határolása;
  - Lakosság edukálása, a különböző korosztályok számára megfelelő módon;
  - A településen lévő gazdasági szereplőkkel (bánya, hulladékégető, szennyvíztelep) való együttműködés, környezetvédelmi stratégia és edukáció kialakítása;
  - Helyi gazdákkal való együttműködés, környezetkímélő technológiákra való váltás segítése.
- **Táj és természetvédelem**
  - Természeti értékek védelmének fenntartása, megóvásuk (tájékoztatás);
  - Értékes természeti területeken az invazív és idegen fajok megtelepedésének megelőzése, a természetközeli állomány védelme;
  - Tájértékek felmérése, megőrzése, bemutatása;
  - Fasorok telepítése honos fafajokból, a meglévő fasorok karbantartása, megőrzése;
  - Erdőterületek megóvása, bővítése;
  - Folyamatos ökológiai hálózat fenntartása, az országos ökológiai hálózat övezeteihez tartozó területek kiemelten kezelése;
  - Ökológiai gazdálkodási módszerek népszerűsítése, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
  - Felhagyott bánya természeti értékeinek vizsgálata, rekultiváció lehetőségének átgondolása.
- **Épített környezet**
  - A hagyományos építészeti stílusjegyeket magán viselő épületek megőrzése;
  - A kialakult telekstruktúrához, beépítési intenzitáshoz illeszkedő beépítés lehetővé tétele;
  - A légszűrő fokozatos cseréje földkábelre;
  - Az új épületek építése során az utcaképehez, a környező beépítések léptékéhez való illeszkedés;
  - Új utcák kialakításakor a meglévő településképhez való alkalmazkodás;
  - A Településképi Arculati Kézikönyvben foglalt ajánlások és a Településrendezési eszközökben előírások betartása.
- **Egyéb kapcsolódó javaslatok**
  - Ökológiai szempontok érvényre juttatása, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
  - Lakossági tájékoztatás a környezet állapotáról, oktatás a szükséges és lehetséges tennivalókról az egészséges, tiszta környezet érdekében - környezettudatos gondolkodás kialakítása;

- Lakosság öntevékeny környezetvédelmi kezdeményezéseinek támogatása (anyagi támogatás, civil szervezetekkel történő együttműködés, együtt gondolkodás, programokhoz a megfelelő helyszín biztosítása, a megoldandó feladatokról történő egyeztetés, a lakosság tájékoztatásában való közreműködés, hulladékgyűjtés az utak mentén, az árterben, parlagfű és egyéb gyomnövények irtása szomszédos településekkel összehangoltan);
- Környezettudatos, természettudatos programok, helyi séták szervezése, túraútvonalak, tanösvények kialakítása, akár több településsel összefogva
- A környezetgazdálkodás, a térfunkciók harmóniájára törekvő földhasználat megtervezése a helyi termőhely, illetve gazdálkodási tradíciókra alapozva a tulajdonosok, gazdák bevonásával;
  - o Rosszabb minőségű földeken a tájgazdálkodás kialakítása szakértő bevonásával, a gazdálkodók tájékoztatásával, oktatással;
  - o Felnőtt lakosság megismertetése a természetvédelemmel, az agrár-környezetvédelemmel, az ezek nyújtotta lehetőségekkel tanfolyamok keretében;
  - o Iskolai tanítás keretein belül (térsgégi szintű) helytörténet és tájismeret oktatása, természetvédelmi, környezetvédelmi szemléletű nevelés megvalósítása;
- Megújuló energiaforrások használata, alacsony energiaigényű épületszerkezetek használata;
- Monitoringozás;
- Egyeztetés biztosítása az Önkormányzat, illetve a környezet- és természetvédelemért felelős szakhatóság és kezelő között, továbbá a tulajdonosok (gazdálkodók) bevonása;
- Környező településekkel való összefogás, közös környezetvédelmi lehetőségek megismerése, kiaknázása;
- Önkormányzat és a településen lévő gazdasági szereplők kommunikációjának biztosítása, környezetvédelmi programok indítása.

## 9.7 MONITORINGJAVASLAT-ÉRTÉKELÉS A FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA

Királyszentistván területén sok helyek lesz visszalépés korábbi fejlesztési területekből, emellett gazdasági területei is felülvizsgálatra kerülnek. Ezen lépések várhatóan pozitív hatással, illetve megtartó hatással lesznek a környezeti elemekre. Ettől függetlenül, minden fejlesztés során be kell tartani a felsőbbrendű és helyi környezetvédelmi előírásokat, mind az építési, mind az üzemeltetési és bontási fázisokban. Továbbá, rendszeresen vizsgálni kell a fejlesztések környezeti hatásait.

A tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente;
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra;
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt;
- A településterv keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése;
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

A monitoringhoz kapcsolódóan meg kell határozni indikátorokat. Ezek az indikátorok segítik az elhatározott célok megvalósulásának ellenőrzését, illetve mérik a környezeti állapot változását. Ezek például:

- A gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a lakókörnyezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>), a „CO koncentráció” (mikrogram/m<sup>3</sup>) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése  
Adatforrás: helyszíni mérés;
- A lakosság egészségügyi állapotának mérése: Testtömeg-index változása, A házi orvosi és a házi gyermekorvosi szolgálathoz bejelentkezettek tízezer megfelelő korú lakosra jutó száma főbb betegségek szerint (fő), Orvosi ellátásban való részvétel (alkalom)  
Adatforrás: egészségügyi statisztikai, egészségügyi beszámoló.

## 9.8 ÖSSZEFOGLALÓ

Királyszentistván területén belül több olyan változást eszközöl a készülő TRT, mely a település beépítettségére és az elhelyezhető gazdasági létesítményekre lesz hatással. A belterület déli határán nagy területen történik visszalépés korábbi fejlesztési területek törlésével és beépítésre nem szánt területek kijelölésével. Az Önkormányzat ezzel szeretné biztosítani, hogy a település megmarad a jelenlegi kompakt, falusias jellegével. Emellett a gazdasági területei is felülvizsgálatra kerültek, több ingatlan esetében a TRT-ben olyan övezetek lettek jelölve, melyek nem teszik lehetővé a környezetre jelentős hatással bíró létesítmények elhelyezését. A terv foglalkozik továbbá a mezőgazdasági területek védelmével, a tájgazdálkodási mezőgazdasági terület bevezetésével.

A TRT-ben megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása mellett Királyszenstistván környezeti állapotában nem fognak jelentős változást okozni az esetleges fejlesztések. A tervezett változtatások a tájképi megjelenésre, területfelhasználásra jelentős változást nem eredményezne.

**MELLÉKLETEK**