

# KIRÁLYSZENTMÉRY



TELEPÜLÉSTERV -  
MŰEMLÉKVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY  
Véleményezési anyag  
2026. március

Völgyzugoly Műhely Kft.

# KIRÁLYSZENTISTVÁN TELEPÜLÉSTERV KÉSZÍTÉSE

## MŰEMLÉKVÉDELMI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY



**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.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575



ALÁÍRÓLAP

**Településrendezés:** **Ferik Tünde**  
okl. építésmérnök,  
településrendező vezető tervező  
TT/1 01-5583



**Varga-Végh Anna**  
okl. települmérnök



**Tripo Abigél**  
okl. települmérnök



**Tájrendezés,  
Környezetvédelem:** **Kéthelyi Márton**  
okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5282  
tájvédelmi szakértő



**Marján Melinda**  
okl. tájépítésmérnök  
okl. természetvédelmi mérnök



**Régészet:** **Belényesy Károly**  
régész, örökségvédelmi szakértő  
15-016



## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ .....</b>	<b>6</b>
ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	6
MŰEMLEKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY .....	6
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEIT ÉRINTŐ EGYÉB TERVMŰFAJOK.....	6
1. MŰEMLEKVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLAT .....	8
1.1. A település történeti leírása (a történeti település- és tájszerkezet alakulása, a történeti településmag)8	
1.2. A település- és tájszerkezet alakulása .....	9
1.3. A területhasználat értékelése .....	11
1.4. A telekstruktúra és beépítettség vizsgálata.....	14
1.5. a nemzeti emlékek minősülő műemlékek települési értékleltára .....	15
1.6. a nemzeti emlékek minősülő műemlékek kialakult állapotának részletes bemutatása .....	16
1.7. A helyi építészeti örökség települési értékleltára .....	16
1.8. világörökségi várományos területek.....	17
ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY .....	18
ELŐZMÉNYEK .....	18
JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET.....	18
2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE .....	26
2.1. A települési értékleltárban szereplő elemek vonatkozásában releváns rövid és középtávon tervezett változások ismertetése .....	26
2.2 A Változások hatásai .....	32
3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV .....	32
3.1. Értékek megőrzését biztosító szempontok és követelmények .....	32
4. ÖSSZEFOGLALÓ .....	33
1. MELLÉKLET - NYILATKOZATOK .....	34
2. MELLÉKLET - MŰEMLEKI ÉRTÉK AZONOSÍTÓ ADATAI .....	36
3. MELLÉKLET – HELYI VÉDETT ÉRTÉKEK AZONOSÍTÓ ADATAI.....	36
4. MELLÉKLET - KÉPEK.....	38



## I. BEVEZETŐ

### ELŐZMÉNYEK, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Királyszentistván a hatályos 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 településképi védelméről 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 hatályos településrendezési eszközök időbeni alkalmazhatóságát korlátozza.

Fenti előzményeket követően Királysztentistván község Önkormányzat Képviselő-testülete a településtervezési (Településfejlesztési terv (TFT) és Településrendezési terv (TRT)) elkészítéséről döntött, amellyel a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

### MŰEMLEKVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 146.§-a alapján műemlékvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. A műemlékvédelmi hatástanulmány munkarésze egybe foglalható a régészeti elemekre vonatkozó a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben meghatározott örökségvédelmi hatástanulmánnyal, ha a rendezés alá vont területen a terv készítésekor nyilvántartott régészeti emlékek és műemléki értékek is találhatóak.

A műemlékvédelmi hatástanulmány: a településtervezési kidolgozása során készített, a település egészének építészeti és kertépítészeti örökségét dokumentáló, értékvizsgálati, hatáselemzési és értékvédelmi tervből, valamint javaslatból álló dokumentum, amely tartalmazza a településen található műemlékek telkére vonatkozó, történetileg kialakult, műemléki értéket jelentő beépítési határértékeket és telekméret-paramétereket.

A műemlékvédelmi hatástanulmány vizsgálati keretein belül számba kell venni a nemzeti emlékek minősülő műemlékeket, a helyi építészeti örökségeket, a műemléki értékeket, valamint települési értékleltárt kell készíteni. Ezekhez kapcsolódóan vizsgálni szükséges a település helyi karakterhordozó elemeit, különösen a településképi, a telekstruktúra, a telekhasználat és utcavonalvezetés, az utcakép, az építményrészletek, az anyaghasználat, a tömegformálás, a homlokzati kialakítás, továbbá a táj- és kertépítészeti alkotások, az egyedi tájértékek, a növényzet, a szobrok, a képzőművészeti alkotások és az utcabútorok elemeit.

A vizsgálatok bemutatását követően szükséges a rendezés során tervezett változások hatáselemzése, valamint az értékleltárban szereplő elemekre vonatkozó tervezett változások részletes ismertetése, különös tekintettel az örökségi értékek megőrzésére.

A hatóság a településfejlesztési terv és a településrendezési terv egyeztetési eljárásában adott szakmai véleményhez kikéri az örökségvédelmi szakértő szerv véleményét.

Jelen hatástanulmány a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról szóló 449/2025. (XII. 29.) Korm. rendelet 5. mellékletében meghatározott tartalmi követelmények figyelembevételével készült.

### AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEIT ÉRINTŐ EGYÉB TERVMŰFAJOK

Az építésügyi jogszabályi rendszere a közelmúltban változott: 2024-ben hatályon kívül helyezték a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. Módosult a településtervek tartalmáról, elkészítésének módjáról és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet, mely szerint a településképi rendelet (a továbbiakban: TKR) a helyi építési szabályzat részét képezi.

A **településképi arculati kézikönyv** szemléletformáló célt szolgál, mely a településképi

követelményeket alapozza meg. Ebben kell meghatározni a település településkarakterét meghatározó településképi jellemzőit, a településképi szempontból egymástól jól elkülönülő településrészeket arculati jellemzőikkel és értékeikkel, a településképi minőségi formálására vonatkozó javaslatokat, valamint a településképhez illeszkedő építészeti elemeket. Királyszentistván község Településképi Arculati Kézikönyve2 2017-ben készült.

A **településképi rendelet** állapítja meg a helyi építészeti örökség területi és egyedi védelmét, a településképi szempontból meghatározó területeket, valamint a településképi követelményeket. A településképi rendelethez kapcsolódó követelményeket és előírásokat a 419/2012. (VII.15.) kormányrendelet határozza meg. A fejlesztési tervnek, a rendezési tervnek, az arculati kézikönyvnek egymással tartalmilag összhangban kell állniuk. Királyszentistván Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településképi védelméről szóló rendeletét a 15/2017. (XII. 18.) számú rendelettel fogadta el, amely a készülő helyi építési szabályzatba kerül beépítésre.

## 1. MŰEMLÉKVÉDELMI ÉRTÉKVIZSGÁLAT

### 1.1. A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETI LEÍRÁSA (A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉS- ÉS TÁJSZERKEZET ALAKULÁSA, A TÖRTÉNETI TELEPÜLÉSMAG)

Királyszentistván története kétségtelenül a régmúltra nyúlik vissza, ezt bizonyítják a településen 1907-ben felfedezett római sírhelyek is, melyekből feltételezhető, hogy a terület már a római korban is lakott volt.

A település középkori jelenlétére utal a Fő utcán fellelt Árpád-kori cserép darabok és későközépkori kerámia tördelékek. A település ebben az időszakban a veszprémi királyi várbirtokhoz tartozott, később a veszprémi püspök és káptalan kapta meg, királyi adományként. A XVI. században a település többször is elnéptelenedett. 1540-től János király Szentistvánt Podmaniczky Jánosnak zálogosította el, majd később az 1560-as években Várpalotához (akkori neve Palota) tartozott a település.

A településen található három malom közül az 1570-1580 közötti időszakban már csak egy malom működött, ez az egy viszont feljegyzések szerint még 1702-ben is funkcionált. 1650-től a Zichy család tulajdonába kerültek a település ingatlanai, viszont néhány évtizeddel később, 1696-ban újra Palota tartozéka lett.

Királyszentistván református temploma középkori eredetű, a templom plébánosa már az 1333-as pápai tizedjegyzékben is említve van. 1702-ben jó állapotúnak írják le, 1721-es feljegyzések szerint a katolikus templomok mintájára szentélyvel és sekrestyével épült. 1740 körül a templom leromlott falait helyreállították, a tetejét zsindelellyel fedték be.

A mai templom a régi helyére épült, 1839 és 1841 között, építője Sztankovits Sebestyén veszprémi kőművesmester. A templomon később, 1874-ben helyreállító munkálatokat végeztek. Teljes körű felújításra 1982-85 között került sor.

A település fejlődése Veszprém és Balaton-környék iparosodásával egy időben kezdődött meg. Az 1900-as évektől folyamatosan növekedő iparosodással a település népességének száma is növekedésnek indult, viszont ezzel egy időben sokan a környékbeli ipartelepekre is vándoroltak. 1941-ben az ipari lakosság az össznépesség 73,2%-át tette ki.

A folyamatos fejlődésekkel a település sűrűbb buszjáratokkal, járdákkal, vízvezeték hálózattal bővült. Könyvtár és orvosi rendelő is létesült.

## 1.2. A TELEPÜLÉS- ÉS TÁJSZERKEZET ALAKULÁSA

A településszerkezet kialakulásának vizsgálatát a katonai felmérések segítségével és a településtörténet ismeretében mutatjuk be.

### I. KATONAI FELMÉRÉS (1783)

Az első katonai felmérés térképén látható, hogy a mai Fő utca nyomvonalán már jelen volt akkor is egy út, amely kapcsolatot biztosított a szomszédos településekkel.

Királyszentistván utcaképe ekkor egy egyutcás, fésűs beépítésű falu képét mutatta. Az épületeket jellemzően mezőgazdasági területek, szántók és rétek vették körbe, a településtől nyugatra és délnyugatra nagyobb erdőfoltok is láthatóak, az utóbbiak a Mogyorós-hegy erdőterületeit képezik. A délnyugati erdők mellett szőlőművelés is jelen volt. A település lakóterületeitől keletre folyó Séd-patakon az átkelést Vilonya irányába már ekkor is egy kőhíd biztosította. A kőhídtól északra a patakmentén egy malom is működött ebben az időben.



Királyszentistván I. katonai felmérés 1783 (Forrás: mapire.eu/hu)

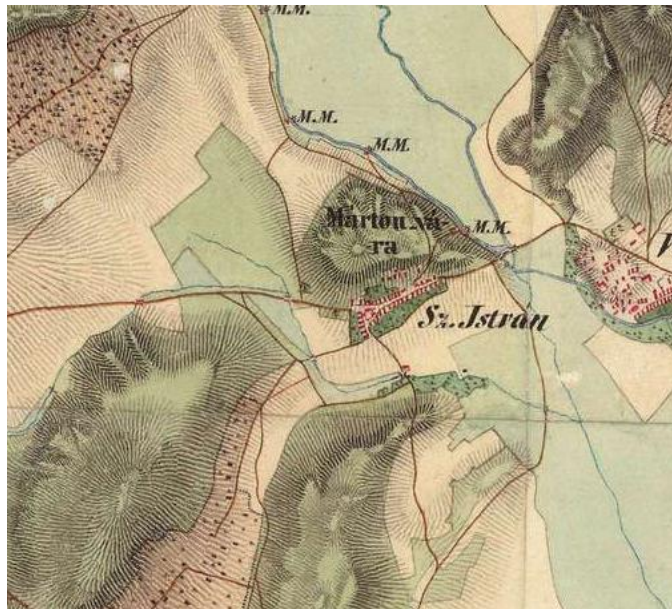
A szomszédos településeken hasonló területfelhasználások voltak jellemzőek, Vilonya lakóterületeitől északra egy kisebb szőlőhegy is megtalálható volt.

### II. KATONAI FELMÉRÉS (1852)

A második katonai felmérés térképén látható, hogy a Fő utcán kívül a település úthálózata több mellékúttal is kibővült, melyek főként a külterületek feltárást biztosították.

A település épületállományában is történtek kisebb változások, a Kossuth utca akkori nyomvonalán új épületek jelentek meg. Az első katonai felmérés térképén jelölt malom mellett az új felmérés további két malmot is jelöl a Séd-patak mentén északra. A lakóterületek nyugati határában két gémeskút is létesítésre került.

Területfelhasználások szempontjából nem történtek nagy változások a településen, legnagyobb arányban szántó és legelő területek voltak jelen.



Királyszentistván II. katonai felmérés 1852 (Forrás: mapire.eu/hu)

A Mogyorós-hegy erdőterületei mellett szőlőművelési területek aránya viszont jelentősen megnövekedett. Jelölésre kerültek kisebb vízfolyások, melyek a Séd-patakba torkollanak.

A szomszédos településekkel való kapcsolatot továbbra is a település Fő utcájának vonala biztosította.

**III. KATONAI FELMÉRÉS (1882)**

A harmadik katonai felmérés térképén látható, hogy Királyszentistván utcahálózata egy további utcával bővült a Fő utcával párhuzamosan északra, mely ma a Rózsadomb utca nevet viseli. A Fő utca kiszélesítésével a település egy rendezettebb képet mutat.

A település épületállománya az 1880-as években kis mértékben növekedett, a Rózsadomb utca mentén jelentek meg épületek. A beépített területektől nyugatra továbbra is fennmaradtak a gémeskutak, illetve a Séd-patak mentén működő malmok is.

Területhasználatok tekintetében továbbra sem következett be jelentős változás az előző felméréseken ábrázoltakhoz képest. Megmaradtak a szántó és legelő területek, illetve délen, a Mogyorós-hegyen a szőlő területek.

A külterületi kisebb vízfolyások a második katonai felmérés térképén szereplőkhöz képest szabályozottabb formában jelennek meg.



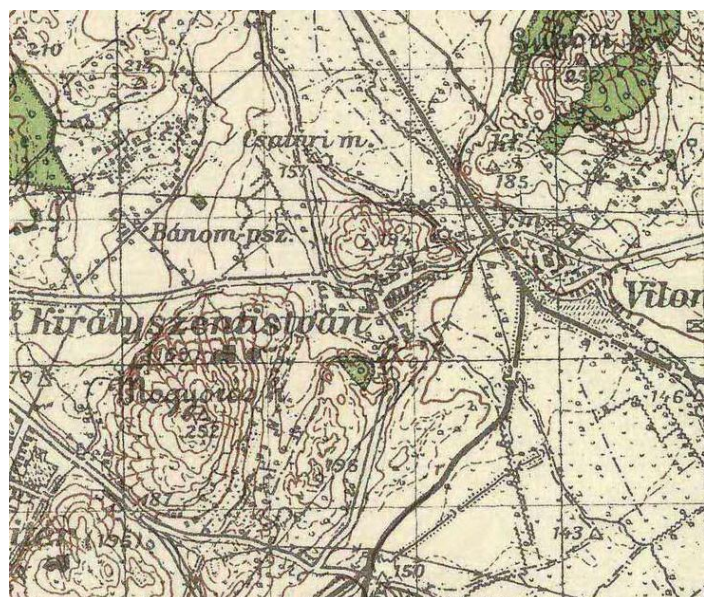
Királyszentistván III. katonai felmérés 1882 (Forrás: [mapire.eu/hu](http://mapire.eu/hu))

**MAGYARORSZÁG KATONAI FELMÉRÉSE (1941)**

Az 1941-ben készült katonai felmérés a települést már Királyszentistván néven jegyzi fel, míg az eddigi előző felmérések még Szentistván néven tartják számon. A felmérés térképén látható, hogy a település út- és utcahálózatában nem történt jelentős változás.

Az 1941-ben készült katonai felmérés térképén Királyszentistván lakóterületei továbbra is a meglévő három utca mentén helyezkednek el. A település kis kiterjedéséből és lakosságából adódóan nem jelentkeztek változások az épített környezetben belterületen és külterületen sem.

A külterületi területhasználat az előző felmérésekhez képest nagyrészt szintén változatlan maradt. A Mogyorós-hegyen lévő szőlő művelési területek kisebb kiterjedésűek lettek.



Királyszentistván katonai felmérés 1941 (Forrás: [mapire.eu/hu](http://mapire.eu/hu))

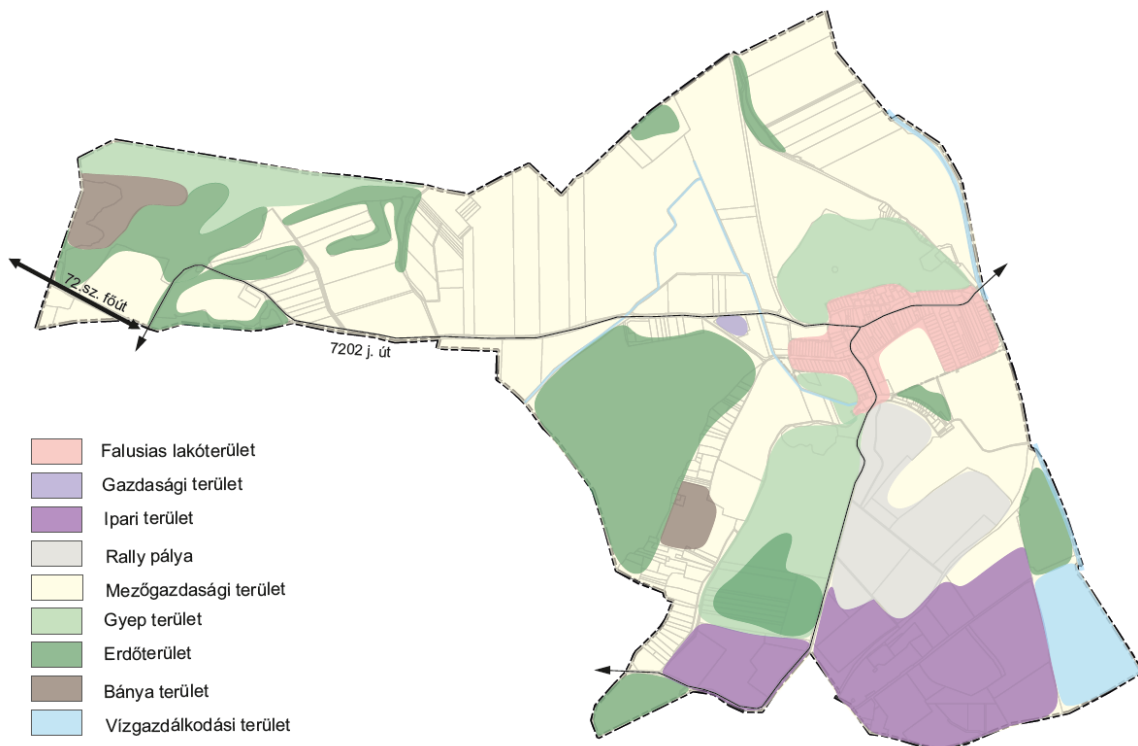
A Séd-patak menti malmok ebben az időszakban is jelen voltak. A településtől keletre, szinte a patakkel párhuzamosan megjelenik a kiépített vasút, mely a Lepsény-Hajmáskér vasútvonalból ágazik el Balatonfüzfő irányába.

A következő 40 évben (1941-1984) Királyszentistván településének szerkezete és tájhasználata jelentősen átalakult. A település lakóterületeinél megfigyelhető terjeszkedés és bővülés főként déli irányba. A területhasználatok tekintetében pedig megfigyelhető, hogy a déli szőlő művelési területek teljesen lecserélődtek, helyüket mezőgazdasági szántó területek vették át.



Királyszentistván légifelvétel 1984. (Forrás: fentrol.hu)

### 1.3. A TERÜLETHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE



Királyszentistván településrészei

Királyszentistván a Közép-dunántúli régióban, Veszprém vármegye keleti részén, a Balatonalmádi járásban található. A település Balaton-felvidéki kistájhoz tartozik, a Balatontól 6 km-re fekszik a Séd völgyében, mely Királyszenstistván közigazgatási területének keleti határán húzódik. A településre északkeletről a Sukori-hegyről, illetve délnyugatról a Mogyorós-hegyről nyílik kilátás.

A település fő közlekedési tengelye a 7202-es mellékút, mely egyben a település Fő utcáját is képezi. Az út kelet-nyugati irányban biztosít összeköttetést Királyszenstistván számára a környező településekkel, illetve erről közelíthető meg a 72-es főút, majd a 8-as főút, amely országos kapcsolatokat is biztosít a terület számára.

A külterületi táj alakulását leginkább a bányák és az ipari területek elhelyezkedése befolyásolták. A település területén két bánya működik, északon a murva-bánya, délebbre pedig a homok- és mészkő-bánya található meg. A homok- és mészkő-bánya a Mogyorós-hegy tövében található. Királyszenstistván ipari területei felölelik a közigazgatási határ déli területeinek nagy részét.

Királyszentistván külterületén napjainkra a környező településekhez hasonlóan, jelentős ipari terület jött létre. A környéken már az 1920-as évek óta zajlik ipari tevékenység, Balatonfűzfő és Várpalota között egy kiterjedt iparterület-hálózatot hozva létre. Az ipari területek környezetében visszaszorultak a mezőgazdasági és erdő területek, előbbieket főként az 7202 j. úttól északra, a közigazgatási terület északi részeire jellemzőek. Összefüggő erdőterületek a Mogyorós-hegy területén található.

A településen több vízfolyás van, melyek közül kettő érinti Királyszenstistvánt nagyobb területen. A Séd-patak, ami Királyszenstistván keleti határán halad, valamint a Bendola-árok, ami kelet-nyugati irányban szeli át a települést.

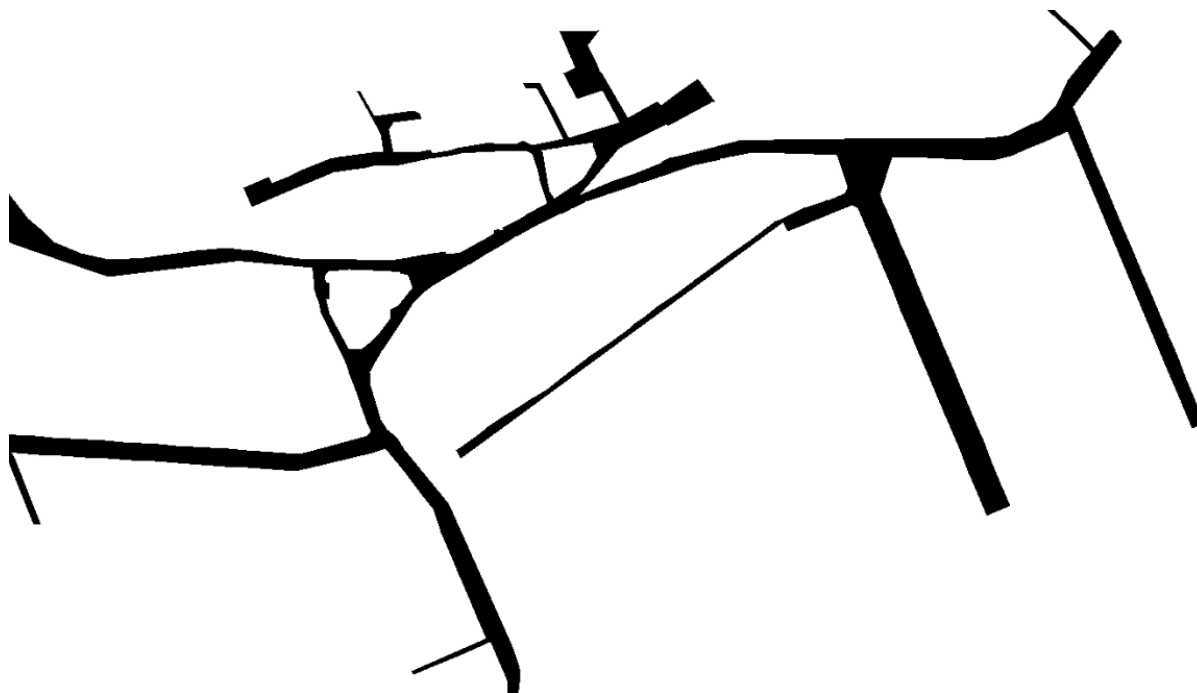
#### **BEÉPÍTETT TERÜLETEK**

Helyi sajátosság, hogy Királyszenstistván belterülete a közigazgatási terület keleti oldalán, a közigazgatási határra teljesen rásimulva alakult ki. A település magjának a Fő utca Református templomtól, a Községi Házig tartó szakasza tekinthető, ahol a település szolgáltatásai is találhatóak. Itt halad át a település fő tengelye 7202 j. út, a Fő utca, mely a település belterületét északi és déli részre osztja ketté. A település fő tere, a Szent István Park is ezen az útszakaszon került kialakításra.

A település második legforgalmasabb útja a 7216 j. út (Kossuth utca), mely dél felé haladva Litérrel és Balatonfűzfővel kötik össze a települést. Ezekről az utakról indulnak a település északi és déli lakóterületeit és külterületét feltáró utak. Északról a Rózsadomb utca, délre a Dózsa utca, Deák Ferenc utca, és a Széchenyi út. A település úthálózatának kialakulásában a domborzat, a Martonvári-Felső-hegy és a Mogyorós-hegy helyzete játszott a legnagyobb szerepet.

A domborzati adottságokból fakadó terjeszkedési korlátoknak köszönhetően a lakóterületek északi részén a szabálytalan utcahálózat jellemző, mely a déli területeken már egy szabályosabb, tervezett képet mutat. A település keleti terjeszkedésének a Vilonyával közös közigazgatási határ szab gátat.

A település közigazgatási területének déli részén elhelyezkedő ipari területek jelenléte a lakóterületek terjeszkedésére, beépítési intenzitására kis mértékben volt hatással. Az iparosodás megjelenésével a lakosság számában kis mértékű növekedés volt észlelhető, ám ez a település beépítési intenzitását nem befolyásolta, máig a családi házas beépítés a jellemző.



*Történeti településmag utcaszerkezete*



*Történeti településmag tömbszerkezete*

### 1.4. A TELEKSTRUKTÚRA ÉS BEÉPÍTETTSÉG VIZSGÁLATA

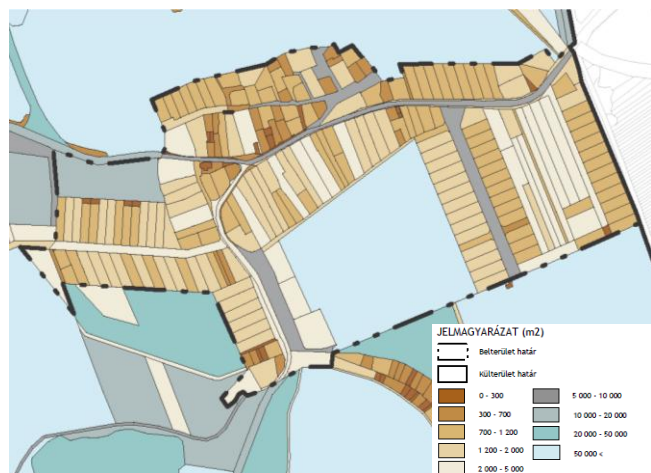
A telekstruktúra, a területi és szélességi - mélységi jellemzők alapvetően meghatározzák a beépítés jellegét. Az utcahálózat, a telekosztások tükrözik a település és egyes részeinek kialakulásának idejét és módját. A település telekstruktúrájának és beépítettségének vizsgálata a hiteles földhivatali ingatlan-nyilvántartási alaptérkép használatával történt. Az adatszolgáltatásként megküldött épületállomány helyszíni bejárást követően reambulálásra került, így a beépítettség vizsgálata a valós állapotnak megfelelő számokat ismerteti.

Királyszentistván jelenlegi telekstruktúráját főként a terület domborzati adottságai, illetve a tervszerű építkezések alakították. Általánosan elmondható, hogy a kialakult telkek mérete összhangban van a rajtuk található funkciókkal. A település belterületén található lakóterületek telkei és a kertés mezőgazdasági területek telkei jellemzően kisebb méretűek, mint a külterületen elhelyezkedő mezőgazdasági, erdő vagy gazdasági területek telkei.

A belterületen található falusias lakóterületek telekméretei jellemzően 700-2000 m<sup>2</sup> között változnak, az északi részeken a telkek szabálytalanabb formákat öltenek, míg a délebbi területrészekon egységes telekméretűek és formák jellemzőek. Az északi telkek, a Rózsadomb utca mentén kisebb méretűek, 300-700 m<sup>2</sup> közöttiek.

A történeti fejlődés során kialakult települések esetében meghatározó szalagtelkes, a háztáji művelésre berendezett telektípusok a Fő utca mentén alakultak ki. A lakóterületek délebbi részein, a Deák Ferenc utca, a Széchenyi út és a Dózsa utcát alkotó telkek alakja és mérete közel azonos, ezekkel az utcákkal a település később bővült ki. Királyszeptistván belterületéhez szorosan kapcsolódó zártkerti területeken aktív gazdálkodás jelenleg nem történik. Ezek a telkek jellemzően kisebb méretűek (300-700 m<sup>2</sup>), mára már nehezen megközelíthetővé váltak.

A falusias lakóterületektől délre, a Kossuth utcáról megközelíthető egy nagyobb kiterjedésű (50 000 m<sup>2</sup> feletti), beépítetlen ingatlan, mely jelenleg mezőgazdasági területként hasznosított.



*Királyszentistván telekméret vizsgálat (részlet)*

Belterületen továbbá a temető területe különül el a lakóterületek telkeitől, melynek mérete 10 000 és 20 000 m<sup>2</sup> között van.

A külterületek esetében elmondható, hogy e területeken a telkek méretének és alakjának vegyessége jellemző. Királyszeptistván külterületének északi részén elhelyezkedő területek telekméretei változóak, a legnagyobb területű 50 000 m<sup>2</sup> feletti, a legkisebbek pedig 700 és 1200 m<sup>2</sup> között változnak. További nagyobb kiterjedésű telkek a külterület déli részein helyezkednek el. Ezek jellemzően erdőterületeket, gazdasági területeket, bánya területeket és gyeses területeket foglalnak magukba, a telkek mérete jellemzően 20 000 és 50 000 m<sup>2</sup> között változik.

A település beépítettségét vizsgálva megfigyelhető, hogy a bel- és külterületi telkek beépítési százaléka egyaránt megfelel a hatályban lévő rendeletben megszabottaknak.

A lakóterületek esetében látható, hogy több telek még mindig beépítetlen, mint például a zöldterületek, belterületi mezőgazdasági területek, erdőterületek vagy közlekedési területek. A beépített telkek beépítési százaléka jellemzően a hatályos rendeletben megszabott értéken (30%) belül vannak.

Belterületen magasabb beépítési százalékkal (40%) a Fő utca mentén elhelyezkedő településközponti területek rendelkeznek, melyeknek megfelelnek a jelenlegi beépítési százalékok, kivéve a templom területét, ahol a megengedett 40%-nál magasabb érték látható.

Királyszentistván külterületén a telkek jellemzően beépítetlenek, a déli részeken elhelyezkedő ipari gazdasági területeken jelennek meg beépítések. Legnagyobb beépítettséggel (20-30%) a déli közigazgatási határ mentén elhelyezkedő Envirotrade Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. területéhez tartozó telkek rendelkeznek. Kisebb beépítettségi százalékkal (5-10%) a Fűzfői Hulladékégető Kft, az Észak-Balaton Térség Regionális Szilárdhulladék Kezelési Önkormányzati Társulás és a Nitrokémia Zrt. ingatlanjai rendelkeznek. Az előírt 30%-os értékeket egyik helyen sem haladja meg a beépítettség.



Királyszentistván beépítettség vizsgálata (részlet)

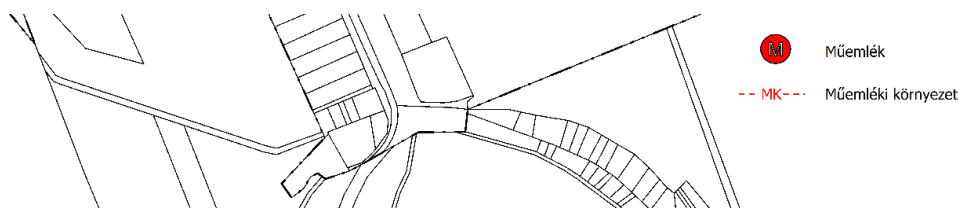
További alacsony beépítettséggel (1-5%) rendelkező telkek külterületen a Királyszentistváni Hamvasztóüzem területe, az épülő Litér-Királyszentistván-Sóly Községek és Litér erőmű Közös szennyvíztisztító telepe.<sup>1</sup>

### 1.5. A NEMZETI EMLÉKNEK MINŐSÜLŐ MŰEMLÉKEK TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

A nemzeti emlékek minősülő védett értékeket a Nemzeti Örökség Intézete tartja nyilvántartásban. Királyszentistván területén nemzeti emlékek minősülő műemlék a református temploma a Fő utca mentén, a település belterületének nyugati határában. A védett műemléki értékekre vonatkozó adatokat az 2. melléklet táblázata összesíti.



Királyszentistván nemzeti emlék



Királyszentistván műemléki védelem alatt álló épülete és műemléki környezete

<sup>1</sup> Forrás: Településtervezés készítése, Megalapozó vizsgálat, Völgyzugoly Műhely Kft., 2025.

## 1.6. A NEMZETI EMLÉKNEK MINŐSÜLŐ MŰEMLÉKEK KIALAKULT ÁLLAPOTÁNAK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

Érintett műemlék: Református templom

Hrsz.: 142/2 és kapcsolódó műemléki környezet telkei

Védelem típusa: országos műemléki védelem

Beépítési mód, telekparaméterek, állapot

- **Beépítési mód:** szabadonálló
- **Történeti építési hely:** a Fő utca tengelyével párhuzamosan elhelyezett nyugati tájolású templom
- **Telekméret:** kialakult, történeti telekstruktúrába illeszkedő telek
- **Telekhasználat:** egyházi, közösségi
- **Beépítési intenzitás:** a templom önálló telken áll, beépítettsége 100%
- Egyhajós templom, toronnyal ellátott főhomlokzat
- **Állapot:** jó, felújított
- **Veszélyeztetettség:** közvetlen veszélyeztetettség nem áll fenn

Történeti szintek

A templom helyén már a középkorban egy egyházi épület állt. A korábbi templom bejárata felett az 1515-ös évszám volt olvasható, amely a késő középkori átépítés vagy bővítés időpontjára utal. A 16-17. században, a reformációt követően az épületet a protestánsok által lakosság használta tovább. A 18. század eleji források szerint 1702-ben jó állapotban volt, 1721-ben pedig katolikus templomokra jellemző szentélyvel és sekrestyével rendelkező épületként írták le. A református közösség 1740 körül helyreállította, megerősítette a leromlott falakat és zsindefedést készített. A jelenlegi templomépület 1839-1841 között épült Sztankovits Sebestyén veszprémi kőművesmester kivitelezésében, amely új történeti szintet képvisel az épület fejlődésében. A 19. század második felében, 1874-ben ismét helyreállítás történt. A 20. században további beavatkozásokra került sor: 1969-ben új toronysisak készült, majd 1982-1985 között teljes külső felújítást és tetőjavítást végeztek.<sup>2</sup>

Védett zöldfelület karaktere

A templomot körülvevő zöldfelület parkosított, a műemléki környezet szerves részét képezi. A növényállomány és a kialakított zöldfelület hozzájárul a templom bejáratának térbeli érvényesüléséhez.

MŰEMLÉKI KÖRNYEZETEK

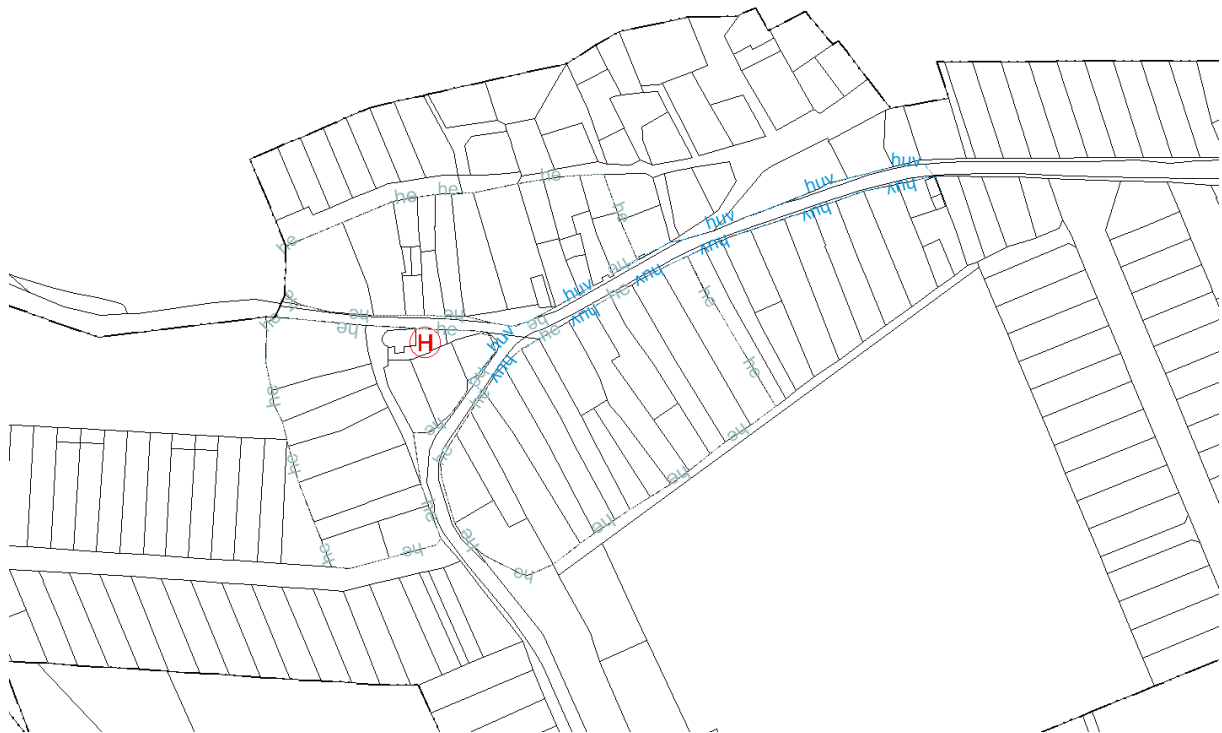
Királyszentistván településközpontjában 12 telek tartozik műemléki környezet lehatárolás alá, melyek a műemléki védelem alatt álló református templomot veszik körbe.

## 1.7. A HELYI ÉPÍTÉSZETI ÖRÖKSÉG TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRA

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 helyi védelem célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. Királyszentistván településképi védelméről szóló 15/2017.(XII.18.) önkormányzati rendelete alapján Királyszentistván Község területén egy helyi védett érték található, mely 142/1 hrsz.-ú telken lévő Hósi emlékmű.

A hatályos településképi védelméről szóló rendelet szerint Királyszentistván védendő utcaképnek jelölte a Fő utca 17. (hrsz: 30) és a Kossuth utca 1. (hrsz: 51) közötti útszakaszt. Továbbá védendő telekszerkezetnek nyilvánította a 42-58, 130-136, 138-142/2 és 144-168 hrsz.-ú telkeket. A védett helyi értékekre vonatkozó adatokat az 3. melléklet táblázata összesíti.

<sup>2</sup> Forrás: <https://sematizmus.vefleveltar.hu/node/41496>



*Királyszentistván helyi védelem alatt álló értéke, utcaképe és telekszerkezete*

### 1.8. VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) számú MvM rendelet melléklete alapján Királyszentistván közigazgatási területét nem érinti világörökségi várományos terület.

## ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

### ELŐZMÉNYEK

Az örökségvédelmi hatástanulmány keretében a régészeti örökség elemeinek feltárása és rendszerezése történik meg, valamint elkészül a település régészeti értékleltára. A vizsgálat kiterjed a település történeti kialakulásának áttekintésére, továbbá tartalmazza a védetté nyilvánított és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek azonosítását és bemutatását. Ezt követően a településrendezési tervben szereplő fejlesztési elképzelések hatásainak elemzése, valamint az értékvédelmi terv kidolgozása történik meg, amely meghatározza a régészeti lelőhelyek megőrzését biztosító szempontokat és követelményeket.

A jelen régészeti munkarész Királyszentistván község településrendezési tervének felülvizsgálatához kapcsolódóan, a település teljes közigazgatási területére kiterjedően készült. A vizsgálat alapját a nyilvántartott régészeti lelőhelyek hivatalos adatai, valamint a 2026. februárjában megtartott helyszíni szemle tapasztalatai képezik. A bejárásón Belényesy Károly régész, örökségvédelmi szakértő vett részt.

### JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban Kötv.) 11. § alapján általános védelmet élveznek. A törvény szelleme és a védelem logikája szerint a régészeti lelőhelyek épségét meg kell őrizni. A Kötv. 3.§-a szerint a kulturális örökség 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 - e védelemmel összhangban kell végezni.

A kulturális örökség a nemzet egészének közös szellemi értékeit hordozza, ezért megóvása mindenkinek kötelessége. Tilos a kulturális örökség védett elemeinek veszélyeztetése, megromlása, megsemmisítése, meghamisítása. A kulturális örökség elemeit tudományos módszerekkel kell felkutatni, számba venni, értékelni, az utókor számára megőrizni és hozzáférhetővé tenni. (Kötv. 4. § (1-2.))

A kulturális örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, az egyházak, a társadalmi és gazdasági szervezetek, valamint az állampolgárok számára. (Kötv. 5. § (1))

A föld felszínén, a földben, a vizek medrében vagy máshol rejlő vagy onnan előkerülő régészeti lelet állami tulajdon. (Kötv. 8. § (1))

A régészeti lelőhelyeket - a fenntartható használat elvének figyelembevételével - csak olyan mértékben lehet igénybe venni, hogy azok állománya számottevően ne csökkenjen, illetve eredeti összefüggéseik jelentősen ne károsodjanak. (Kötv. 9. §)

A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti lelőhelyükön, eredeti állapotukban, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni. A régészeti lelőhelyek védelmére irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenniük. (Kötv. 10. § (1-2.))

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. (Kötv. 11. §.)

Ezért egy-egy beruházási területen, a földmunkával járó fejlesztések esetében régészeti lelőhelyek védelme érdekében a fentiek alapján kell eljárni.

**Örökségvédelemmel, régészeti lelőhelyek védelmével kapcsolatos alapvető jogszabályok jegyzéke:**

- 2001. évi LXIV. törvény a kulturális örökség védelméről (Kötv.);
- 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet az örökségvédelmi bírságról;
- 1996. évi LIII. törvény a természet védelméről, különösen a kunhalmok és földvárak törvényi védelméről (23. § (2));
- 1997. évi CXL. törvény a kulturális javak védelméről és a muzeális intézményekről, a nyilvános könyvtári ellátásról és a közművelődésről;
- 439/2013. (XI. 20.) Korm. rend. A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről

- 13/2015. (III. 11.) MvM rend. A régészeti lelőhely és a műemléki érték nyilvántartásának és védetté nyilvánításának, valamint a régészeti lelőhely és a lelet megtalálója anyagi elismerésének részletes szabályairól
- 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról

#### A kulturális örökség védelmével kapcsolatos különleges jogszabályok jegyzéke:

- 1954. évi Hágai Egyezmény" [1957. évi 14. törvényerejű rendelet a kulturális javak fegyveres összeütközés esetén való védelme tárgyában, Hágában, 1954. évi május hó 14. napján kelt nemzetközi egyezmény, valamint az ahhoz csatolt jegyzőkönyv (a kulturális javak háború idején megszállott területről való kivitelének tilalma tárgyában) kihirdetéséről];
- 149/2001 (VIII. 31) Korm. rendelet a Magyar Köztársaság Kormánya és az Európa Tanács tagállamai között 1992. január 16-án kelt, Vallettában aláírt, a régészeti örökség védelméről szóló Európai Egyezmény kihirdetéséről
- 2012. évi C. törvény a Büntető Törvénykönyvről.

*„357. § (1) Műemlék vagy védett kulturális javak megrongálása”*

#### A régészeti területek típusai:

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak. (Kötv.11. §.)

A Kötv. a régészeti területeket három típusba sorolja be:

- Régészeti lelőhely (7. § 35. pont)
- Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely (13. § (3))
- Régészeti érdekű területek (7. § 29. pont)

Régészeti lelőhely

Régészeti lelőhely az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei eredeti történeti összefüggéseikben megtalálhatóak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ezért a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. § (1-2)). A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni (Kötv. 19. § (1)).

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tární (a továbbiakban: megelőző feltárás). A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárásra vonatkozóan a feltárásra jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárásra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A (10) bekezdés szerinti szerződést a feltárásra jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötöni (Kötv.22.§ (10-11))

**Nagyberuházás (Kötv. 7.§ (20) bekezdés) esetén a Kötv. 23/B-F.§ szerint, kell eljárni.**

Azt a természetes vagy jogi személyt és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetet, aki (amely) az e törvényben engedélyhez kötött tevékenységet engedély nélkül vagy attól eltérő módon végzi, illetve a védetté nyilvánított, vagy e törvény erejénél fogva védelem alatt álló kulturális örökség elemeit jogellenesen megsemmisíti, vagy megrongálja, illetve a védett kulturális örökségi elemet kötelezettségének elmulasztásával veszélyezteti, örökségvédelmi bírsággal (a továbbiakban: bírság) kell sújtani. Az örökségvédelmi bírság kiszabása nem mentesít egyéb, építésügyi eljárásban kiszabható bírság alól.

Bírsággal sújtható az, aki a jogszabály által előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget. (Kötv. 82. § (1-2))

A 191/2001. (X. 18.) Korm. rendelet alapján (2. § (2)) A bírság megállapítása szempontjából a Kötv. 46. §-ban meghatározott kulturális javak és a nem védett kulturális javak a IV., a nyilvántartott régészeti lelőhelyek és a kulturális örökség ideiglenes védelem alatt álló elemei az I. kategóriába tartoznak. 2. § (4)) A kulturális örökségnek a Kötv. hatálybalépése előtt védetté nyilvánított elemei közül a régészeti lelőhelyek és kulturális javak e rendelet alapján mindaddig az I. kategóriába tartoznak, amíg a védettségükre vonatkozó rendelet, illetve határozat másképp nem rendelkezik.

Ezzel párhuzamosan a szabálysértési jog és a büntetőjog is védelembe részesíti a régészeti lelőhelyeket.

A régészeti lelőhelyek védelme a tulajdonos rendelkezési jogát is korlátozza. A Btk. 357. § büntetni rendeli a régészeti jelentőségű földterületeken elkövetett rongálást:

*„(1) Aki a tulajdonában álló, a kulturális javak körébe tartozó és védett tárgyat megrongálja, büntetést követ el, és három évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.*

*(2) Aki az (c) bekezdés szerinti tárgyat megsemmisíti, vagy annak helyrehozhatatlan károsodását idézi elő, öt évig terjedő szabadságvesztéssel büntetendő.”*

Fokozottan védett, vagy kiemelten védett régészeti lelőhely

A régészeti lelőhelyek a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. Enejénél fogva védelem alatt állnak, illetve miniszteri rendelettel, vagy hatósági eljárás során lettek kiemelten védetté nyilvánítva. Kiemelten védett az a régészeti lelőhely, mely kivételes tudományos jelentőséggel, nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bír. Fokozottan védett az a régészeti lelőhely, melynek tudományos jelentősége megállapítható, és nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bír.

A Kötv. 13. § (1) bekezdése értelmében a védetté nyilvánított régészeti lelőhelyen nem lehet olyan tevékenységet folytatni, amely annak akár részleges állapotromlását eredményezheti. A (2) bekezdése értelmében védetté nyilvánított régészeti lelőhelyhez védőövezetet lehet kijelölni.

Régészeti érdekű terület

Régészeti érdekű területnek számít valamennyi olyan terület, természetes vagy mesterséges üreg és a vízmedrek azon része, amelyen, illetve amelyben régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. (Kötv.7. § 29.) pont) „A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. (Kötv. 19. § (2)) A fentiek alapján, ezért fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni minden földmunkával járó beruházás, területfejlesztés esetén. A beruházás megtervezése előtt, a beruházás megvalósíthatóságának érdekében a tervezett beruházás helyszínét ezért célszerű kulturális örökségvédelmi szempontból megvizsgálni.

*„A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területekről vagy a régészeti lelőhelyről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.”*

Ennek alapján fokozott figyelemmel és óvatossággal kell eljárni és minden tervezett földmunka előtt célszerű a Hatósággal, a Járási építésügyi és örökségvédelmi hivatallal (hatóság) egyeztetni. Amennyiben régészeti érdekű területen földmunkák során addig ismeretlen régészeti lelőhely kerül elő, abban az esetekben a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett haladéktalanul értesíteni kell a területileg illetékes önkormányzat jegyzőjét, aki a területileg illetékes múzeum (jelen esetben: Ferenczy Múzeum, 2000, Szentendre, Kossuth Lajos u. 5.) és a hatóság szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli, elmulasztása örökségvédelmi bírság kiszabását vonja maga után (Kötv. 82. § (2)) A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról, amennyiben „a múzeum nyilatkozata alapján a régészeti emlék vagy a lelet veszélyeztetése nélkül a tevékenység még részlegesen sem folytatható, a tevékenység jellege szerint illetékes hatóság köteles annak folytatását azonnali hatállyal megtiltani és legfeljebb 30 napra felfüggeszteni, és intézkedéséről a hatóságot értesíteni”. Mentő feltárás esetén a szükséges beavatkozás költségeit a feltárással jogosult intézmény (múzeum) köteles állni. A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg. A régészeti lelőhely és a lelet megtalálójának elismerését a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 55§ részletesen szabályozza. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény, a Btk. 357 § (1) és (2). pontja alapján.

**Kunhalmok, földvárak természetvédelmi oltalma**

68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2§ 11. pont szerint, a tájképi jelentőségű régészeti lelőhely: olyan régészeti lelőhely, amely megjelenésével környezetének meghatározó tájképi eleme (így különösen erőd, erődítés, vár, templom maradványai, földvár, halomsír, kunhalom, a domborzatból kiemelkedő, többszörösen rétegzett település).

A táji értékek kiemelt természetvédelmi oltalmáról a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény rendelkezik. 23. § (2) bekezdése szerint: a törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi forrás, láp, barlang, víznyelő, szikes tó, kunhalom, földvár. Az e bekezdés alapján védett természeti területek országos jelentőségűnek [24. § (1)] minősülnek.

A 28. § (5) bekezdése szerint: a 23. § (2) bekezdése alapján védett forrás, víznyelő, kunhalom, földvár természeti emlékeknek minősül, így a 28. § (1) bekezdés szerint védett természeti területnek minősül.

## RÉGÉSZETI TERÜLETEK

A Kötv 11. § szerint: A nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

Királyszentistván község közigazgatási területét 17 nyilvántartott régészeti lelőhely érinti. Ezek között a hatályos nyilvántartási adatok szerint nincs kiemelten védett régészeti lelőhely (Lásd 4. melléklet 4-17.képek).

## Régészeti lelőhelyek:

Lelőhely azonosító	Helyszín, elnevezés	Jellege	Kora	HRSZ nyilvántartott adatok	Megjegyzés
8225	Belterület	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Település</li> <li>▪ Malom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, rézkor, badeni kultúra</li> <li>▪ Óskor, bronzkor, késő-bronzkor</li> <li>▪ Középkor</li> <li>▪ Késő középkor</li> </ul>	503/2, 502, 60/2, 61/1, 51, 50, 52, 57, 46, 49, 44, 43, 501, 48/1, 48/2, 48/3, 45/1, 45/2	
8226	Református templom	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telep</li> <li>▪ Templom</li> <li>▪ Temető</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, vaskor, kora-vaskor</li> <li>▪ Középkor</li> <li>▪ Árpád-kor</li> <li>▪ Késő középkor</li> </ul>	142/2, 140, 143/5, 137, 141, 139, 138, 142/1, 59/3, 130, 131, 143/2, 159, 157, 153, 152, 146, 149, 148	
8227	Mungó-major	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Épület</li> <li>▪ Terra sigillata utánszat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, vaskor, kelta</li> <li>▪ Római kor</li> <li>▪ Római kor</li> </ul>	054/43, 054/44, 054/45, 054/46, 054/47, 054/48	
8228	Csatári-malom	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telep</li> <li>▪ Telep</li> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Sír</li> <li>▪ Temető</li> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, újkőkor, Dunántúli Vonaldíszes Kerámia (DVK)</li> <li>▪ Óskor, újkőkor, DVK, kottafejes és zselizi csoport</li> <li>▪ Óskor, rézkor, badeni kultúra</li> <li>▪ Óskor, bronzkor, dunántúli mészbetétes kerámia</li> <li>▪ Óskor, bronzkor, dunántúli mészbetétes kerámia</li> <li>▪ Óskor, bronzkor, dunántúli mészbetétes kerámia</li> <li>▪ Óskor, bronzkor, kora-bronzkor</li> <li>▪ Óskor, bronzkor, halomsíros kultúra</li> <li>▪ Honfoglalás kor</li> </ul>	054/4, 059/6, 061, 066/1, 058, 066/10, 066/13	

		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>			
8229	Disznó-domb	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, újkőkor,</li> <li>▪ Óskor, bronzkor,</li> <li>▪ dunántúli mészbetétes kerámia</li> </ul>	048/10	
8230	Csatári-dűlő	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Telepnyom</li> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, vaskor, kelta</li> <li>▪ Árpád-kor</li> <li>▪ Középkor</li> </ul>	059/6, 061, 059/12, 066/12	
8231	Fenyő-győr alja	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Épület</li> <li>▪ Sír</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Római kor</li> <li>▪ Rómaikor, késő római kor</li> </ul>	07/3, 011/1, 011/2	
70219	15. lelőhely	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, bronzkor, késő-bronzkor</li> </ul>	168, 170/2, 171, 172/1, 172/2, 173, 174, 175, 176, 177, 170/1, 178/1, 178/2, 179, 169, 0226/3, 0226/4, 0225, 0226/2, 0226/1, 0223	
59552	Határ-rét	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ középkor</li> </ul>	07/7	
59553	Hosszú-mező	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, bronzkor, késő-bronzkor</li> </ul>	07/3, 014, 011/9	
94225	Disznódomb 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, újkőkor</li> </ul>	043/6	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr
94227	Disznódomb 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Óskor, újkőkor</li> </ul>	049/7	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr
94229	Felső-dűlő 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sír</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Római kor</li> </ul>	054/5	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr
94231	Felső-dűlő 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Sír</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Római kor</li> </ul>	054/5	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr
94233	Felső-dűlő 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Telepnyom</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Római kor</li> </ul>	054/47	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr

94235	Felső-dűlő 4	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Telepnyom</li><li>▪ Telepnyom</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Késő középkor</li><li>▪ Kora újkor</li></ul>	054/47	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr
94237	Felső-dűlő 5	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Temető</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Óskor, bronzkor, dunántúli mészbetétes kerámia</li></ul>	054/45	Koordináta alapján meghatározott hrsz., nincs nyilvántartott lelőhely kontúr
98627	Ugri alja	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Település</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Középkor</li></ul>	030/5, 027/3, 028, 029/4, 029/6, 030/2, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 027/15	

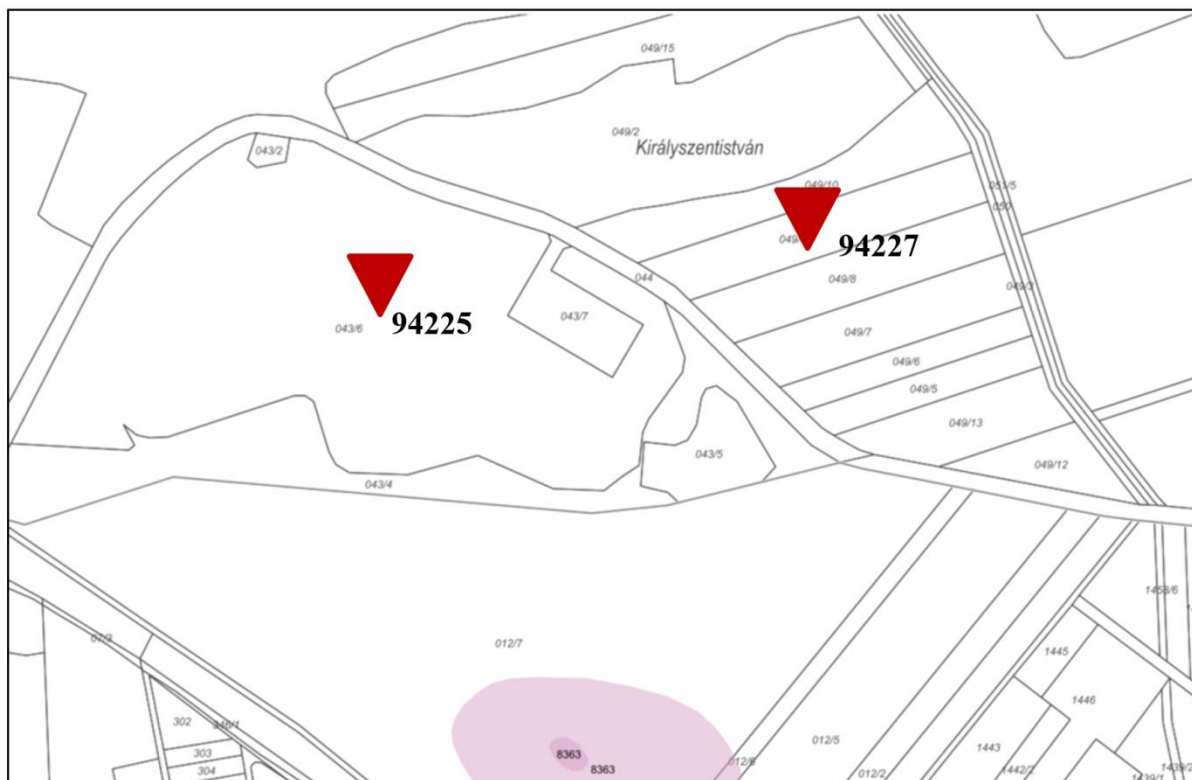
A fenti változashoz kapcsolódó - régészeti lelőhelyek nyilvántartásában eljáró hatóságnak benyújtott - bejelentést jelen tanulmányhoz mellékeltem (29-30. oldalak)

#### 1. Disznódomb 2. és Disznódomb 3. régészeti lelőhelyek (azonosító:94225 és 94227)

A Litér területén található ún. Disznódomb régészeti lelőhely (azonosító: 8363) északi előterében nyilvántartott két helyszín esetében a közhiteles nyilvántartásban nem szerepel kontúr, csak egy-egy középponti koordináta.

A helyszíni szemle során a 043/6 földrészleten azonosítható Disznódomb 2. lelőhely (azonosító:94225) területe rét-legelő művelési ágban volt, így a felszínen a korábban azonosított újkőkori lelőhely azonosítására, különösen kiterjedésének pontosítására nem volt lehetőség. A lelőhely kontúr és a feltételezett kiterjedés meghatározása a korábbi terepbejárás dokumentációk ismeretében lehetséges.

A középponti koordináták alapján 049/5-9 parcellákban azonosítható Disznódomb 3. lelőhely (azonosító:94227) területén a kavicsos köves talajt sarjadó gabona fedte. A bejárás során egyetlen kopott kerámia töredéket sikerült azonosítani a felszínen. Az újkőkori lelőhely azonosítására, különösen kiterjedésének pontosítására nem volt lehetőség. A lelőhely kontúr és a feltételezett kiterjedés meghatározása a korábbi terepbejárás dokumentációk ismeretében lehetséges.

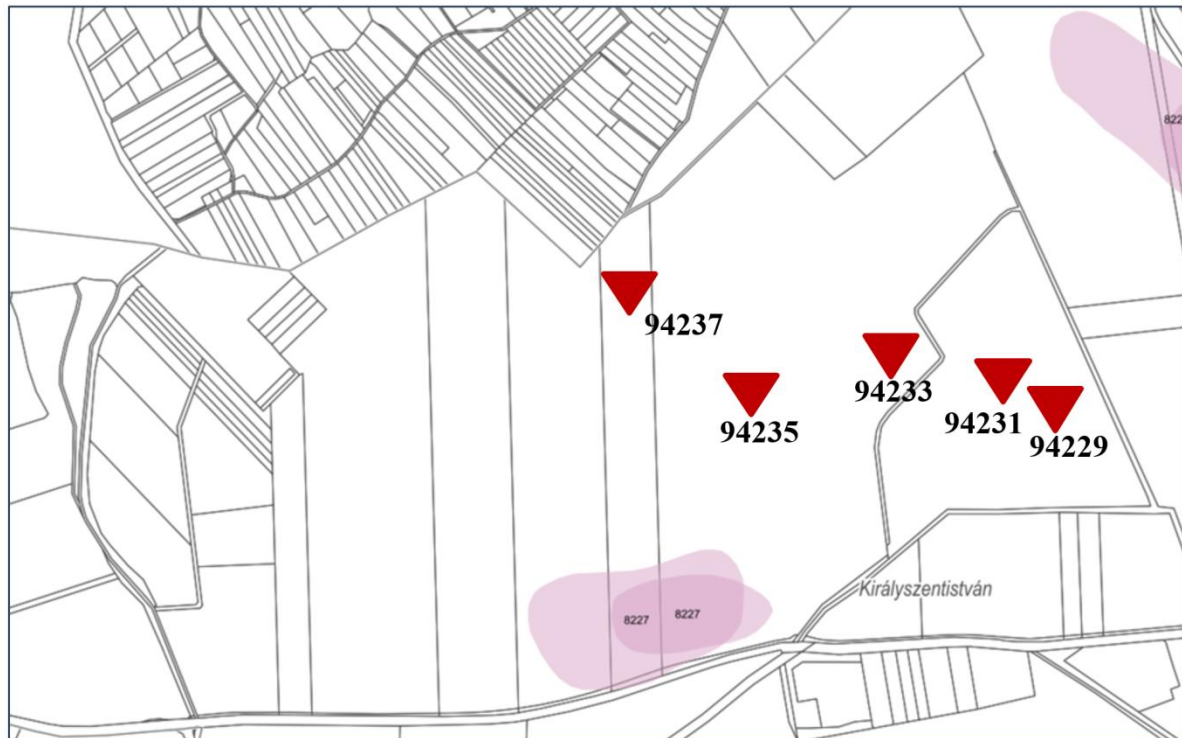


**2. Felső-dűlő 1., Felső-dűlő 2., Felső-dűlő 3., Felső-dűlő 4., Felső-dűlő 5. (azonosítók: 94229, 94231, 94233, 94235, 94237)**

Az ún. Mungó-major régészeti lelőhely (azonosító: 8227) északi előterében, Sóly és a Litérre vezető műút északi oldalán elterülő nagyobb, egy tagban művelt, egy kisebb facsoporttal megszakított területen azonosított régészeti lelőhelyek esetében a közhiteles nyilvántartásban nem szerepel kontúr, csak egy-egy középponti koordináta.

A Felső-dűlő 1., Felső-dűlő 2., Felső-dűlő 3. (azonosítók: 94229, 94231, 94233) helyszíne a Litérre vezető műút északi oldalán, a Bendola-patak mentén elhelyezkedő vizenyösebb terület. A bejárás során egy tagban művel területen lábon állógabona volt, ami a megfigyelést lényegében nem akadályozta, de ennek ellenére, sem a római kori (halom?) sírok, sem a római kori telep azonosítására alkalmas leletek nem kerültek elő. Így az egyes lelőhelyek azonosítására, különösen kiterjedésük pontosítására nem volt lehetőség. A lelőhely kontúrok és a feltételezett kiterjedések meghatározása a korábbi terepbejárási dokumentációk ismeretében lehetséges.

Felső-dűlő 4., Felső-dűlő 5. (azonosítók: 94235 és 94237) helyszínek a Sólyi ún. Szőlőhegy dűlő déli oldalán fekszik, a dűlő házai és a 054/47-es parcellában, a művelésbe be nem vont, meghagyott sziklakibúvás, ligeterdővel borított ovális tömbjének északi és déli előtrében fekszenek. A bejárás során csupán a Felső-dűlő 4. (azonosítók: 94235) lelőhely feltételezett területén került elő egyetlen kopott kerámia töredék. Ezért az egyes lelőhelyek azonosítására, különösen kiterjedésük pontosítására nem volt lehetőség. A lelőhely kontúrok és a feltételezett kiterjedések meghatározása a korábbi terepbejárási dokumentációk ismeretében lehetséges.



## 2. A RENDEZÉS SORÁN TERVEZETT VÁLTOZÁSOK HATÁSELEMZÉSE

Az értékleltárban a védett értékek szerepelnek. A védett értékeket érintően nincsen tervezett jelentős változás, ezek megőrzése a cél. A változáselemzés során azok az értékek kerülnek bemutatásra, ahol a védett értékeket változás érinti. Az átsorolások indoklását az alátámasztó munkarész 11.1. fejezete tartalmazza.

### 2.1. A TELEPÜLÉSI ÉRTÉKLELTÁRBAN SZEREPLŐ ELEMOK VONATKOZÁSÁBAN RELEVÁNS RÖVID ÉS KÖZÉPTÁVON TERVEZETT VÁLTOZÁSOK ISMERTETÉSE

Királyszentistván nyilvántartott régészeti öröksége részben általános mezőgazdasági-, valamint erdő hasznosítása területen, illetve a település belterületén, lakóövezetben fekszik. A település közigazgatási területén belül nem ismert a régészeti örökséget veszélyeztető, a mezőgazdasági művelésből, és települési infrastruktúra fejlesztésből, valamint új beépítésekből adódó bolygatáson túli, jelentősebb kitétség. Általánosságban megállapítható, hogy a rendezési és területfejlesztési elképzelések, így különösen az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek, a régészeti lelőhelyek elhelyezkedésének figyelembevételével kerültek meghatározásra, ezek jelentős részben a jelenlegi használatnak megfelelő besorolási változások, amelyek valódi beépítési változással nem járnak.

Ssz.	Hatályos terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Tervezett terület-felhasználás	Biológiai aktivitás érték-mutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték	Indoklás
<b>Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület</b>							
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 (Lf) változzon. A 404 és 405 hrsz.-ú telkek közvetlenül egymás mellett helyezkednek el, tulajdonosuk azonos. A jelenlegi eltérő övezeti besorolás indokolatlan

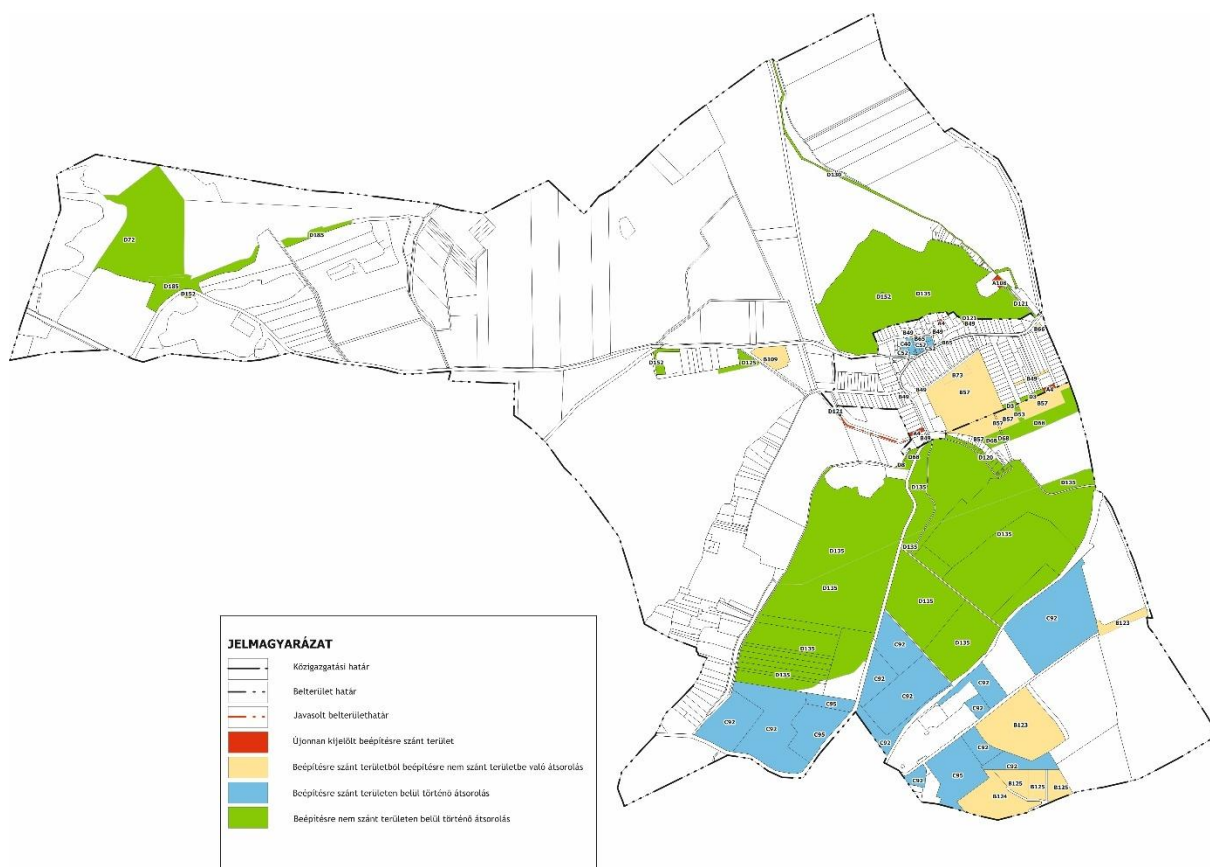
							töredezettséget eredményez.
A4 <sup>3</sup>	Közúti közlekedési terület	0,5	Falusias lakóterület	2,4	0,29	0,55	Szabályozási vonal módosítása okán keletkezett új beépítésre szánt terület.
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület							
B109	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület	0,4	Különleges 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	Vízgyűjtőterület	6	8,77	49,11	A terület már nem tölti be egykori ipari tevékenységekhez kapcsolódó funkcióját. Elmocsarasodott, vízenyív terület. Meglévő állapothoz igazodó területfelhasználás került kijelölésre.
B124	Ipari terület	0,4	Természetközeli terület	3	4,16	10,82	A terület már nem tölti be egykori ipari tevékenységekhez kapcsolódó funkcióját. Elmocsarasodott, vízenyív 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.
B49	Falusias lakóterület	2,4	Közúti közlekedési terület	0,5	0,32	-0,61	új út kijelölése következtében létrejött közterület alakítás céljából módosuló területfelhasználás
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	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
B66	Településközpont terület	0,5	Közműelhelyezési terület	0,6	0,11	0,01	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre

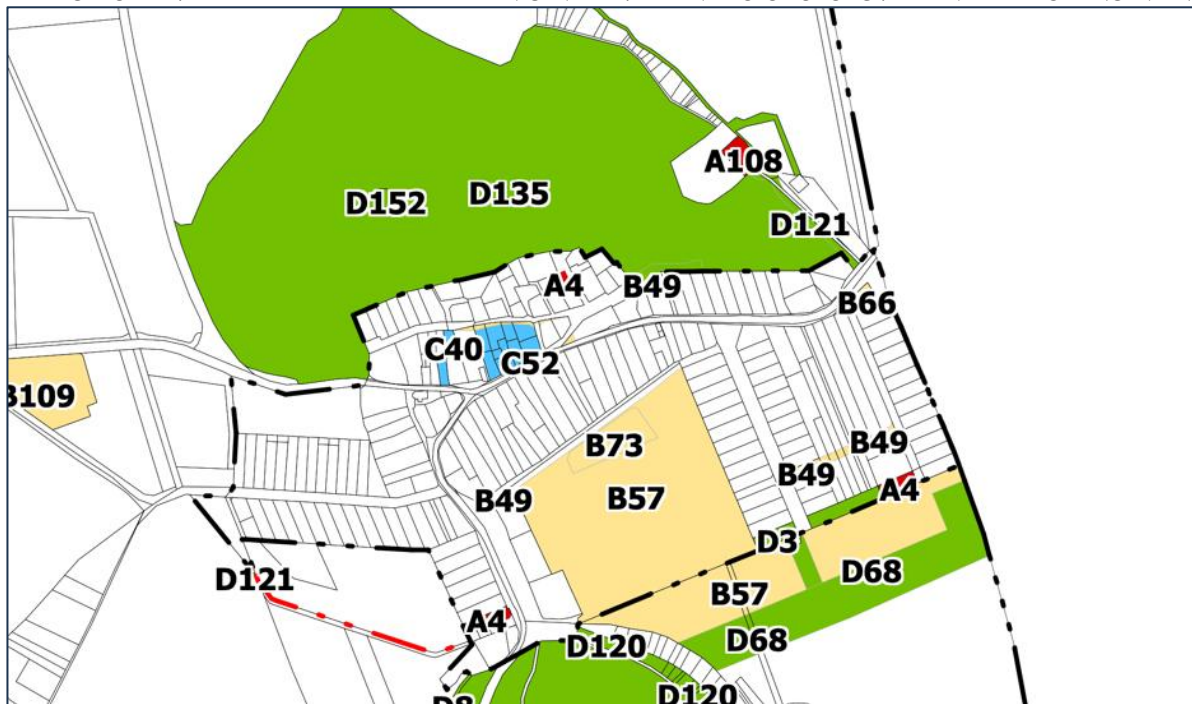
<sup>3</sup> Nem jelent új beépítésre szánt területet a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) b) és c) pontjai alapján.

B73	Településközpont terület	0,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,55	1,77	A korábbi tervben kijelölt fejlesztési településközpont vegyes terület megtartását nem tartja szükségesnek az önkormányzat.
<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	10,25	11,27	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
<b>Beépítésre nem szánt területek átsorolása</b>							
D120	Kertes mezőgazdasági terület	5	Tárgazdálkodási mezőgazdálkodási terület	5	0,93	0,00	A meglévő területhasználatnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
D121	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Közúti 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	Tárgazdálkodási mezőgazdálkodási terület	5	135,20	175,75	A meglévő területhasználatnak megfelelő 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.
D3	Közúti közlekedési terület	0,5	Zöldterület	6	0,35	1,95	Zöldterület 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 kijelölésre	megfelelő területfelhasználás került kijelölésre
D68	Védelmi célú erdőterület	9	Különleges beépítésre nem szánt terület - Bánya	0,1	14,02	-124,77	A meglévő területfelhasználásnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre	
D8	Közúti közlekedési terület	0,5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	0,05	0,16	A meglévő területfelhasználásnak megfelelő területfelhasználás került kijelölésre	
							160,26	

TERVEZETT VÁLTOZTATÁSOK (Lásd. 4. melléklet 18-19. képek)





**A108.** A szomszédos szintén falusias lakóterületbe tartozó ingatlan jövőbeli fejlesztetősége a cél.

A Veszprémi-Séd közelében fekvő egykori vízimalom területe jelenleg beépített, részben ligetes erdővel, vegetációval fedett terület. Sem a vizsgált földrészleteken, sem azok környezetében nem ismert nyilvántartott régészeti lelőhely. A területhasznosítás jellegi módja, illetve a vizsgált terület jelenlegi állapota miatt régészeti célú terepbejárására nem volt lehetőség, ezért a földrészleteket érintő valós régészeti kockázatokra vonatkozó megállapításokat nem lehet tenni.

Ennek ellenére, a jövőbeni esetleges beépítési változtatások miatt érdemes figyelembe venni, hogy a településre vonatkozó középső-, és kora újkori forrásanyag számos olyan malom helyet említ, amelyek az általunk vizsgált területen, illetve annak környezetében álló egykor vízimalmok előzményének tekinthetők. Az ún. Első Katonai Felmérés 18. század végén készült térképlapján a vizsgált területen álló malom épület feltételelesen, míg a Második Katonai felmérésnek a 19. század elején készült rajzán egyértelműen azonosítható! (Lásd 4. melléklet 1-3. képek)

Ezért az épületek átalakítása, és a környezetükben folyó talajbolygató tevékenység során középkori leletek, lelőhelyrészletek, esetlegesen az egykori történeti ipari környezet maradványai kerülhetnek elő.

Tekintettel a korlátozott megfigyelési lehetőségekre, illetve a fenti megállapításokra a vizsgált területet Régészeti Érdekű Területként kell kezelni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni:

Ha régészeti feltárás nélkül régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles

- a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni,
- b) a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, valamint
- c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni (továbbiakban:

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhelyrészletek előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) alapján kell eljárni)



## 2.2 A VÁLTOZÁSOK HATÁSAI

Az alábbiakban bemutatott vizsgálat megállapítja, hogy Királyszentistván közigazgatási területén található védett értékeket területfelhasználási változás nem érintette. A településterv készítése során ugyan sor került az építési övezetek felülvizsgálatára és rendszerezésére, azonban ezek kizárólag a meglévő állapotokhoz való igazítást szolgálták. Új beépítésre szánt terület kijelölése során a védelemmel érintett értékek és területek besorolása nem változott.

### VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEN TÖRTÉNŐ VÁLTOZÁSOK

Világörökségi helyszín és védőövezete Királyszentistván közigazgatási területét nem érintik.

### MŰEMLEKI ÉRTÉKET ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Királyszentistván közigazgatási területén a településterv készítése során az építési övezetek átstrukturálására és újragondolására került sor. A módosítások a meglévő állapotokhoz igazodó övezeteket hoztak létre, mely az országosan védett műemleki értékeket nem érintik. A módosítások nem gyakorolnak hatást a védett értékekre, az átsorolások a tényleges használatnak megfelelően történnek.

### MŰEMLEKI KÖRNYEZETEN TÖRTÉNT VÁLTOZÁSOK

A változások a műemleki környezet területét nem érintik.

### HELYI TERÜLETI VÉDELMEK ÉRINTŐ VÁLTOZÁSOK

Királyszentistván településkép védelméről szóló 15/2017. (XII. 18.) önkormányzati rendelete a helyi egyedi védelem alatt álló értékekről rendelkezik. a jelenlegi szabályozás szerint Királyszentistván területén helyi egyedi vagy területi védelem nem került kijelölésre, így a településkép védelme szempontjából a tervmódosítások nem érintik a helyi védett területeket.

## 3. ÉRTÉKVÉDELMI TERV

### 3.1. ÉRTÉKEK MEGŐRZÉSÉT BIZTOSÍTÓ SZEMPONTOK ÉS KÖVETELMÉNYEK

Királyszentistván közigazgatási területén belül 17 nyilvántartott régészeti lelőhelyről vannak ismereteink, ezek között nem ismert kiemelten védett régészeti lelőhely.

A település régészeti örökségének vonatkozó ismereteink döntő része, az 1960-as évek végén, a Magyar Régészeti Topográfia program keretében végzett terepbejárásoknak köszönhető, amelyeket a topográfiai programnak a 2000-es évek elején történt revíziójából, az új beépítésekhez kapcsolódó régészeti szakfeladatokból: megfigyelésekből, kisebb feltárásokból, illetve tudományos céllal végzett terepbejárásokból származó információk tették teljessé. Ezeket az adatokat nézve szinte egyértelmű, hogy a település régészeti örökségét jelentős részben a Veszprémi-Séd, és Bendolaták széles ártereinek kedvező adottságai, határozzák meg.

A régészeti örökséget vizsgálva megállapítható, hogy jellemzően nem ismert, az alapvetően mezőgazdasági tevékenységből és az egyes beépítési változásokkal, infrastruktúra fejlesztésekkel járó, általános kockázatoknál nagyobb, a lelőhelyek állapotát ténylegesen veszélyeztető tényező.

A jellegzetes topográfiai adottságok miatt azonban érdemes figyelembe venni, hogy a patak völgyek mentén azonosított régészeti lelőhelyek legtöbbször nagy kiterjedésű, akár több korszakot is magában foglaló, összefüggő lelőhelykomplexumokat alkotnak. Ugyanakkor ezeknek lehatárolása korszakolása, a felszíni régészeti leletgyűjtésre, sporadikus feltárási adatokra alapozott azonosítás következtében, bizonytalan. Ezért az ismert és közhiteles nyilvántartásban szereplő lelőhelyeken kívül újabb régészeti jelenségek, esetenként újabb régészeti lelőhelyek előkerülését akkor sem lehet kizárni, ha egy adott földrészleten nincs ismert, nyilvántartott lelőhely.

Ez utóbbi megállapítást erősíti például a Disznó-dűlő, és az ún. Felső-Dűlő környezetében, az elmúlt években azonosított nagy kiterjedésű, régészetileg aktív zóna, amelynek pontos lehatárolása, és az erre vonatkozó további régészeti adatok gyűjtése a közeljövő tudományos feladatai közé tartozik.

A jövőbeni településfejlesztési tervek tekintetben különösen fontos szempont, hogy a történeti források alapján, a középkori településmag, illetve egyes őskori települési előzmények a jelenlegi

beépített belterületen azonosíthatóak.

Ezért a belterületen belüli, jelenleg ismeretlen, illetve még nem előkerült, lelőhelyrészleteket a belterületi beépítésekhez kapcsolódó változtatások és közműfejlesztésekhez kapcsolódó talajbolygató tevékenység veszélyeztethetik. A fejlesztések tervezésekor figyelembe kell venni, hogy újabb régészeti jelenségek, régészeti lelőhelyek, lelőhelyrészletek előkerülését a település belterületén - különösen az ismert, lelőhelyek környezetében - nem lehet kizárni!

Hasonló gondossággal kell eljárni a településen azonosított római kori villagazdaságok (Mungó-major, és Fenyő-győr alja régészeti lelőhelyek, azonosító: 8227 és 8231) esetében is, amelyek hosszútávú fenntarthatóságának szempontjait az egyes területek besorolási változtatásai esetén figyelembe kell venni. Ezek esetében újabb régészeti jelenségek, régészeti lelőhelyek, lelőhelyrészletek, és egykori épített környezet előkerülését nem lehet kizárni!

Összefoglalóan: a régészeti örökség, hosszú távú fenntarthatóság érdekében a régészeti lelőhelyek elhelyezkedését, állapotát, és a fenntarthatóság feltételeit a területhasználati változások tervezésénél figyelembe kell venni!

#### ***Az önkormányzati feladatok meghatározása***

A régészeti lelőhelyeket érintő tervezett besorolási változtatásokhoz kapcsolódó tervezés és a földmunkával járó kivitelezés során fenti megfigyeléseket, az értékvédelmi tervben tett megállapításokat és javaslatokat figyelembe kell venni, a régészeti lelőhelyek védelme érdekében a 2001. évi LXIV. törvény, illetve a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet rendelkezései alapján kell eljárni.

Új, eddig ismeretlen régészeti lelőhely előkerülése esetén, 2001. évi LXIV. törvény 24. § (2) rendelkezései az irányadóak.

## **4. ÖSSZEFOGLALÓ**

Királyszentistván a Közép-Dunántúlon, Veszprém vármegye keleti részén, a Balatontól északra, a Séd-patak völgyében fekvő kistelepülés. A 2026 márciusában készült műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány a településtervezéshez kapcsolódóan rögzíti a község történeti fejlődését, táji és építészeti karakterét, valamint meghatározza a védendő értékeket a megváltozott jogszabályi környezet, illetve a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény vonatkozó rendelkezései alapján.

A vizsgálat megállapítja, hogy a település történeti magja a Séd-patak mentén, a Fő utca és a Református templom környékén alakult ki. A településszerkezetet északon a domborzathoz igazodó szabálytalanabb, délen a későbbi bővülések során kialakult szabályosabb utcahálózat jellemzi. A beépítés falusias jellegű, a történeti részek szalagtelkes struktúrával, míg az újabb területeken (pl. Rózsadomb utca) kisebb méretű családi házas telkekkel. A külterületeken a mezőgazdasági és erdőművelés mellett hangsúlyos az ipari jelenet, különösen a működő bányák és a hulladékkezelő központ révén.

Az épített örökség tekintetében országos műemléki védelem alatt a református templom áll. A helyi védelem körét a települési értékleltár határozza meg, amely kiterjed a Hősi emlékműre, valamint meghatározott utcaképekre és telekcsoportokra a Fő utca, Kossuth utca és a Petőfi utca mentén. A régészeti örökséget 17 nyilvántartott lelőhely képviseli, amelyek törvényi védelem alatt állnak; ezek állapotát a 2026-os terepbejárások is megerősítették.

A településtervezés módosítása során az örökségi elemek megőrzése elsődleges szempont volt. A tervezett fejlesztések és övezeti átsorolások a meglévő használatához igazodnak, így a védett értékek veszélyeztetésével nem járnak. Az országos műemléki és régészeti védelmet élvező területeket a szabályozás figyelembe vette, a már meglévő gazdasági tevékenységen túlmutató új veszélyeztető tényező nem azonosítható.

Összességében elmondható, hogy a kidolgozott szabályozás biztosítja Királyszentistván egyedi településkarakterének és történeti folytonosságának fenntartását. Az előírások védik a hagyományos telekstruktúrát, az utcahálózatot és a jellemző beépítési módokat, miközben keretet adnak a település fenntartható fejlődésének.

## 1. MELLÉKLET - NYILATKOZATOK

Alulírott Ferik Tünde okl. építésmérnök, vezető településrendező tervező nyilatkozom, hogy a településterv készítéséhez összeállított műemlékvédelmi és örökségvédelmi hatástanulmány az örökségvédelmi jogszabályoknak, továbbá hatósági előírásoknak megfelel. A Völgyzugoly Műhely Kft. tervezői és a régész munkatárs az Műemlékvédelmi és Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultak.

Budapest, 2026. február 22.



Ferik Tünde  
okl. építésmérnök  
vezető településtervező  
TT/1 13-1259

**Nyilatkozat a tervezett megoldásokról és kulturális örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésre való jogosultságról**

Alulírott, Dr. Belényesy Károly, régész, nyilatkozom, hogy a 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 84. § (2) bekezdésének a) pontja szerinti előírásnak megfelelően szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben, valamint a 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendeletben foglalt előírásnak megfelelően rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Régész diploma száma: 660/99 (ELTE-BTK)

Szakértői engedély száma: 15-016

A településrendezési tervben szereplő megoldások megfelelnek az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

Budapest, 2026. február 20.



Dr. Belényesy Károly

régész, örökségvédelmi szakértő

## 2.MELLÉKLET - MŰEMLÉKI ÉRTÉK AZONOSÍTÓ ADATAI

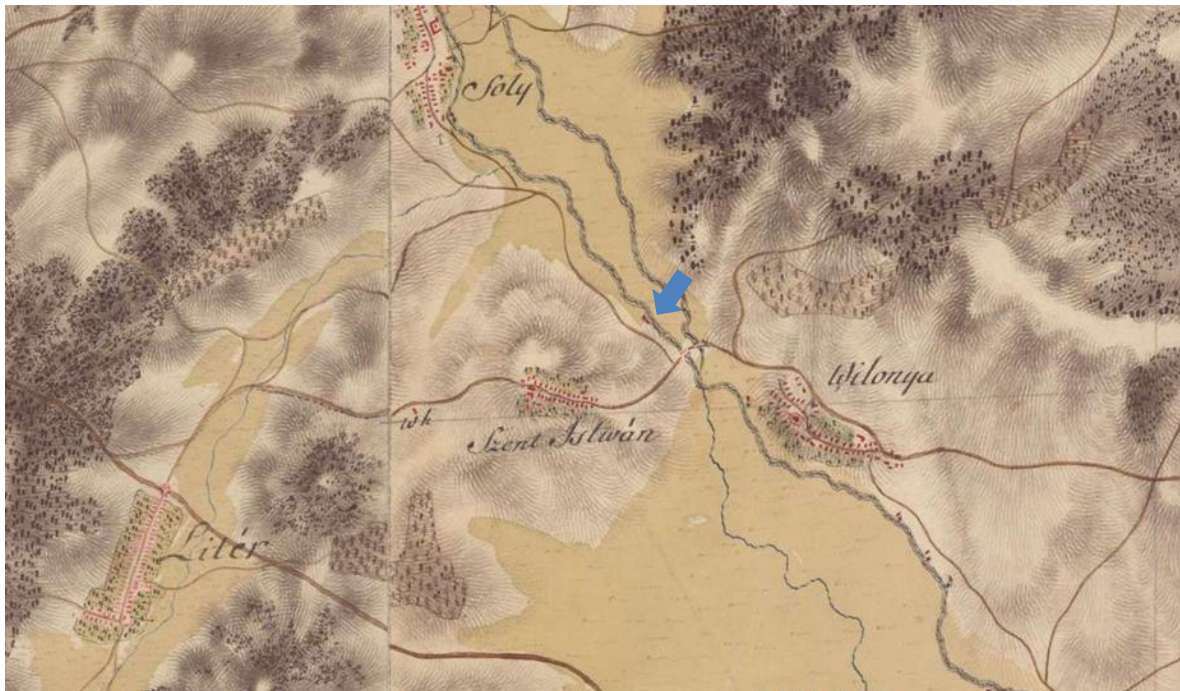
Név	Nemzeti emlék (igen/nem)	Védettségre vonatkozó jogi aktusok	Település, településrész, vármegye	Cím	HRSZ	Földrajzi koordináták (EOV/WGS84)	A műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke	Építményfajta	Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület stb.)	Stílus	Datálás	Eszmei érték (régiség-, történelmi érték, társadalmi jelentőség)	Jelentőség	További fennálló védelem
Református templom	igen		Királyszentistván, Ófalu, Veszprém vármegye	Fő utca 60.	142/2	WGS84 N 18° 2.574'; E 47° 6.548' / EOV 573761 196601	II. bírság kategória	Épület	Szakrális építmény	Klasszicista	1839-41	Történelmi érték	Települési környezetben betöltött szerep	Országos védelem

## 3.MELLÉKLET - HELYI VÉDETT ÉRTÉKEK AZONOSÍTÓ ADATAI

Név	Nemzeti emlék (igen/nem)	Védettségre vonatkozó jogi aktusok	Település, településrész, vármegye	Cím	HRSZ	Földrajzi koordináták (EOV/WGS84)	A műemlék miniszteri rendeletben szereplő nevesített műemléki értéke	Építményfajta	Típus (szakrális építmény, lakóépület, középület stb.)	Stílus	Datálás	Eszmei érték (régiség-, történelmi érték, társadalmi jelentőség)	Jelentőség	További fennálló védelem
Hősi emlékmű	nem	15/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet	Királyszentistván, Község, Veszprém vármegye	Fő u.	142/1	-	-	emlékmű	közterületi emlékmű	-	-	Történelmi érték, közösségi jelentőség	Történelmi jelentőség	Helyi védelem
Fő utca 17. - Kossuth utca 1. útszakasz	nem	15/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet	Királyszentistván, Község, Veszprém vármegye	Fő utca 17. - Kossuth utca 1.	30-52 hrsz	-	-	utca/településrész	településkép	-	-	Településképi érték	Településképi jelentőség	Helyi védelem

42-58, 130-136, 138- 142/2, 144-168 hrsz.-ú telkek	nem	15/2017.( XII.18.) önkormán yzati rendelet	Királyszentistván, Község, Veszprém vármegye	Fő utca, Petőfi utca	42-58, 130-136, 138- 142/2, 144-168 hrsz.	-	-	utca/településrész	településkép	-	-	Településké pi érték	Településké pi jelentőség	Helyi védele m
--	-----	--	--	----------------------------	--	---	---	--------------------	--------------	---	---	-------------------------	---------------------------------	----------------------

#### 4. MELLÉKLET - KÉPEK



1. A mai Királyszentistván (Szent István) és környéke az Első Katonai Felmérés (1763-1787) térképlapján, A108 változtatással érintett terület helyével jelölve  
forrás: Arcanum, <http://mapire.eu/hu/>



2. A Márton vára alatt fekvő Királyszentistván (Sz. István), a Második Katonai Felmérés (1806-1869), térképlapján, M.M. jelöléssel a veszprémi Séd-patak mellékágának malmai. A108 változtatással érintett területen álló malomépület feltételezett helye külön jelölve, forrás: Arcanum, <http://mapire.eu/hu/>



3. A település 1857-ben készült kataszteri térképlapja. A108 változtatással érintett területen álló malomépület feltételezett helye külön jelölt, forrás: Arcanum, <http://mapire.eu/hu/>



4. Csatári-dűlő (azonosító: 8230) kettős kontúrjának helyet adó terület a Veszprémi-Séd árterében



5. Csatári-dűlő (azonosító: 8230) kettős kontúrjának helyet adó terület a Veszprémi-Séd árterében, háttérben a Csatári-malom (azonosító: 8228) területe



6. Kerámia töredék a Csatári-dűlő (azonosító: 8230) lelőhely területéről



7. A Motocross pálya a Fűzfő-gyártelep irányába vezető mellékút déli oldalán, ennek háttérében a Fenyő-győr-8.



8. A településközpont a Kossuth utcából fotózva, háttérben a mai református templom (azonosító: 8226)  
alja régészeti lelőhely (azonosító: 8231, római villa!) sűrű bozóttal benőtt dombja

x



9. Református templom (azonosító: 8226) régészeti lelőhely és közvetlen környezete



10. Egy tagban művelt szántó a település belterületének nyugati határán, a Litéri úttól északra. Előtérben az ún. Mungó major régészeti lelőhely (azonosító:8227, római villa)



11. A Felső dűlő 1-2-3. régészeti lelőhelyeket magában foglaló zóna a Mungó-majortól keletre  
(azonosítók: 94229, 94231, 94233)



12. Kerámia lelet a felszínről a Felső-dűlő 4. régészeti lelőhely környezetéből (azonosító: 94235)



13. A Felső-dűlő 4. és 5. lelőhelyeket elválasztó ligeterdővel borított sziklakibúvás

(azonosítók: 94235, 94237)



14. Disznódomb 2. régészeti lelőhely területe (azonosító:94225)



15. Disznódomb 2. régészeti lelőhely területe (azonosító:94225)



16. Disznódomb 3. régészeti lelőhely területe (azonosító:94227)



17. Kerámialelet a felszínről a Disznódomb 3. régészeti lelőhely területén (azonosító:94227)

VÁLTOZTATÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK



18. Az A108 változtatással érintett terület, egykori vizimalom



19. Az A108 változtatással érintett terület, egykori vizimalom

## LELŐHELY-BEJELENTŐ ADATLAP

(68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 2. melléklet alapján)

1. A lelőhely azonosító adatai: **8230**1.1. Megye, város, település neve, kerület, utca, házszám: **Királyszentistván**

\*1.2. A lelőhely nyilvántartási azonosító száma:

2. A lelőhely neve: **Csatári-dűlő**

3. A lelőhely pontos helye

3.1. A mellékelt térkép (vetület) fajtája: **EOV 1:10 000**

3.2. A helyszínen mért EOV vagy WGS84 földrajzi koordináták: - vagy

A térképlap száma: 53-442

és a térképről leolvasott koordináták: X (É-D): **197229** Y (K-Ny): **573801**

\*3.3. A lelőhely védésére vagy védettségének megszüntetésére vonatkozó javaslat esetén területének középponti EOV koordinátái: -

\*3.4. Helyrajzi szám, ha a bejelentő rendelkezésére áll: **Királyszentistván: 059/6, 061, 059/12, 066/12**

3.5. Földrajzi leírás:

*A lelőhely egy füves-sziklás domb lábánál fekszik, a falu É-i részén, a házaktól 400-500 m-re É-ra. A dombot É-on és K-en körülvevő, viszonylag sík területen.*

\*4. A lelőhelyen talált régészeti jelenségek jellege és kora:

Jellege:	Kora:
▪ <b>Telepnyom</b>	▪ <b>Őskor, vaskor, kelta</b>
▪ <b>Telepnyom</b>	▪ <b>Árpád-kor</b>
▪ <b>Telepnyom</b>	▪ <b>Középkor</b>

\*5. A lelőhely tudományos jelentősége: [...] ]

6. A lelőhely állapota: **feltáratlan**6.1. A terület használatára vonatkozó információ: **település külterület**

\*6.2. A régészeti lelőhely veszélyeztetettsége:

**Nem releváns**6.3. Információ arra vonatkozóan, hogy a 6.1. pont szerinti használat veszélyezteti-e a lelőhelyet:  
**Nem releváns**\*7. A lelőhely ismertsége: **Terepbejárás**

\*8. A lelőhelyen végzett régészeti tevékenység:

év	tevékenység	név	megjegyzés
<b>1964</b>	<b>Terepbejárás</b>	<b>Torma István-Németh Péter- Kelemen Márta</b>	
<b>2005</b>	<b>Terepbejárás</b>	<b>Galina Zsolt</b>	
<b>2026</b>	<b>Terepbejárás</b>	<b>Belényesy Károly</b>	<b>területbővítés</b>

9. Javaslat a lelőhely további kutatására: [...]

\*10. Védőövezet kijelölésének szükségessége: [...]

11. A leleteket befogadó múzeum: **Nem került felgyűjtésre**

12. A bejelentő neve, címe:

**Dr. Belényesy Károly régész, szakértő 1111 Budapest Bartók Béla út 14.**

13. Megjegyzés:

A két ismert régészeti lelőhely Királyszentistván északkeleti határában a Veszprémi- Séd mellékága mentén fekszik, a Királyszentistván határában fekvő egykori malmok területét borító ligeterdős övezettől északra, a Séd széles árterében. Az egykor malmok és a Csatári-malom régészeti lelőhely között, a sziklás dombvonulat keleti lábánál. Mivel a lelőhely pontosan nem határolható le, a kettős kontúr megszüntetése helyett azok összevonása javasolt. Ez csak a geometriai adatok pontosításával jár, de az érintett hrsz,-k tekintetében nem jelent változást. Kontúr a mellékelt KMZ file szerint.

14. A bejelentés kelte: **2026. február 20.**

15. Mellékletek: **örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarész**

