

Somlóvásárhely



Településrendezési eszközök 4. sz. módosítása - Településképi rendelet módosítása
Tárgyalásos eljárás - Munkaközi anyag átdolgozása
2022. június

Völgyzugoly Műhely Kft.



SOMLÓVÁSÁRHELY

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 4. SZ. MÓDOSÍTÁSA

TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET MÓDOSÍTÁSA

MUNKAKÖZI TERVDOKUMENTÁCIÓ ÁTDOLGOZÁSA

MEGBÍZÓ



Somlóvásárhely Község Önkormányzata
8481 Somlóvásárhely, Szabadság tér 1.

TERVEZŐ



Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-0490
Mobil: 70/938-3224, 20/913-8575

2022. június
VZM 1730/22
Svhely_TRE mod4_atdolgoz_220620.doc

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282

Tájrendezés,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
tájvédelmi szakértő
TK 01-5282

Főépítész

Szabó Dániel
okl. szerkezettervező
építésmérnök
okl. tájépítésmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ.....	5
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	5
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök.....	7
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	8
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	9
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA.....	10
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT.....	12
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	13
1.1. KREINBACHER BIRTOK.....	13
1.1.1. A tervezési terület bemutatása	13
1.1.2. A beruházás ismertetése	14
1.1.3. Hatályos településrendezési eszközök	18
1.1.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	20
1.1.5. Szabályozási koncepció	21
1.1.6. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	23
1.1.7. Védelmi és korlátozó elemek.....	23
1.2. 431/1 HRSZ-Ú KÖZTERÜLET	24
1.2.1. A tervezési terület bemutatása, a tervezett módosítás ismertetése.....	24
1.2.2. Szabályozási koncepció	24
2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK.....	26
2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	26
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok	26
2.1.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok	27
2.1.3. Országos övezetek ismertetése	27
2.1.4. Megyei övezetek és egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése.....	29
2.2. A VÁLTOZÁSOK ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA	29
2.3. TELEPÜLÉSKÉPI SZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉS VIZSGÁLATA	30
2.3.1. A településképi rendelet hatályos állapota	30
2.3.2. A településképi rendelet módosítási javaslata	31
3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	32
3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA	32
3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT.....	33
3.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA	33
4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME.....	33
5. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT.....	33
6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELEM	33
6.1. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM	34
6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM	34

6.3.	HULLADÉKKEZELÉS	34
6.4.	ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM	34
7.	KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS.....	35
7.1.	A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA.....	35
7.1.1.	Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz, a környezet védelméért felelős szervek bevonása.....	35
7.1.2.	A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására ...	35
7.1.3.	A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembe vétele	35
7.2.	A TERV RÖVID ISMERTETÉSE	35
7.3.	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT	36
7.4.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA.....	36
7.4.1.	A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal	36
7.4.2.	Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, figyelembevétele a tervben	37
7.5.	A TERV MEGVALÓSULÁSÁVAL KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK FELTÁRÁSA	37
7.5.1.	Környezeti elemek tekintetében fellépő változások	37
7.5.2.	Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások.....	39
7.5.3.	Klimára vonatkozó hatások	39
7.5.4.	Örökségvédelem, épített környezet tekintetében fellépő változások	39
7.5.5.	Érintett emberek egészségi állapotában fellépő változások	39
7.5.6.	Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére vonatkozó hatások	39
7.6.	A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE	40
7.7.	MONITOROZÁSI JAVASLATOK	40
7.8.	ÖSSZEFOGLALÓ.....	41
	MELLÉKLETEK.....	42
A.	MELLÉKLET: A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKET KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÓ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT	43
B.	MELLÉKLET: AZ ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	46
C.	MELLÉKLET: A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK HELYSZÍNRAJZA	50

BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A Somló-hegy lábánál, a Hegykapu mellett található a Kreinbacher Birtok pezsgőpincészete, amelynek tulajdonosa fejlesztéseket kíván megvalósítani a birtokon. A beruházás egyrészt a birtok bővítését jelenti a 902, 903, 094, 911, 912, 913 hrsz-ú ingatlanokon, másrészt a jelenlegi birtok területén belül is tervezett néhány fejlesztés. A 902, 903, 904, 911, 912, 913 hrsz-ú ingatlanokat Somlóvásárhely hatályos településrendezési eszközei kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolják, ahol a hatályos helyi építési szabályzat által biztosított építési lehetőség a tervezett fejlesztés volumenéhez képest nem elegendő. A pincészet területe továbbá két eltérő építési övezetbe (különleges terület - borgazdasági terület és különleges terület - turisztikai terület) sorolt, ezek határának módosítása szintén szükséges a pincészet jelenlegi területén tervezett fejlesztések megvalósítása és telekalakítás érdekében. A pincészet tulajdonosa a község településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezte Somlóvásárhely Község Önkormányzatánál, amit a község képviselő-testülete támogatott. További módosítási igényként felmerült az önkormányzat részéről a 431/1 hrsz-ú közterületként szabályozott ingatlan szabályozásának módosítása.

Somlóvásárhely község Önkormányzata a 22/2022. (II.23.) sz. és 40/2022. (V.26.) sz. határozatában a településrendezési eszközök módosításáról döntött, és a módosítás tárgyát képző ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította (a határozatot lásd az A. mellékletben). A község önkormányzata a tervezési munkával a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a településszerkezeti terv és helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. Az alátámasztó javaslat a változtatás szakmai indokait tartalmazza.

Módosítással érintett terület	Település-szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
1.a) Kreinbacher Birtok bővítési területén tervezett beruházás (911, 912, 913 hrsz.)	X	X	X	X
1.b) Kreinbacher Birtok bővítési területén tervezett beruházás (902 hrsz.)	X	X	X	X
1.c) Kreinbacher Birtokon belül tervezett fejlesztés	X	X	X	X
1.d) Kapcsolódó erdőterület kijelölése	X	X		X
2. 431/1 hrsz-ú közterület rendezése				X

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a **településrendezési eszközök módosítása tárgyalásos eljárás keretén belül történhet**. A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza.

A tervezési folyamat **előzetes tájékoztatási szakasszal** indult, amelyben az Eljr. szerinti véleményező szervek megismerték a tervezett módosítási igényeket. Az előzetes tájékoztatóhoz képest a tervezési feladat részben módosult: a Somló-hegyen tervezett építménymagasság növelés kikerült a tervezési programból, a Kreinbacher Birtok területén belül azonban új fejlesztési elképzelés született, amely beépült a jelen módosításba. További módosítási igény az előzetes tájékoztató levélhez képest a 431/1 hrsz-ú ingatlan szabályozásának módosítása. Az előzetes tájékoztatási szakaszban a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről is nyilatkoztak. A beérkezett vélemények alapján a környezeti vizsgálat elkészítése szükségessé vált, amit az alátámasztó javaslat 7. fejezete tartalmaz. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények összefoglalását a B. melléklet tartalmazza.

Tárgyalásos eljárás esetén a polgármester a településrendezési eszköz tervezetét a végső szakmai véleményezési szakasz kezdeményezése előtt véleményezteteti a partnerekkel az Eljr. 29/A. §-a szerint. A 2020. évi LVIII. törvény 165. §-a szerint illetve a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdése alapján az Eljr. a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. **A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.** A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatalnak.

Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, amelyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, és az érintett területi és települési önkormányzatokat. A polgármester, amennyiben szükséges, előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

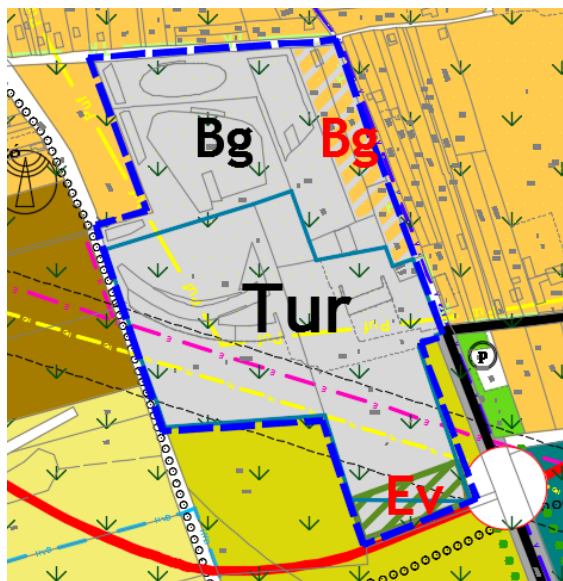
Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az állami főépítési hatáskörben eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

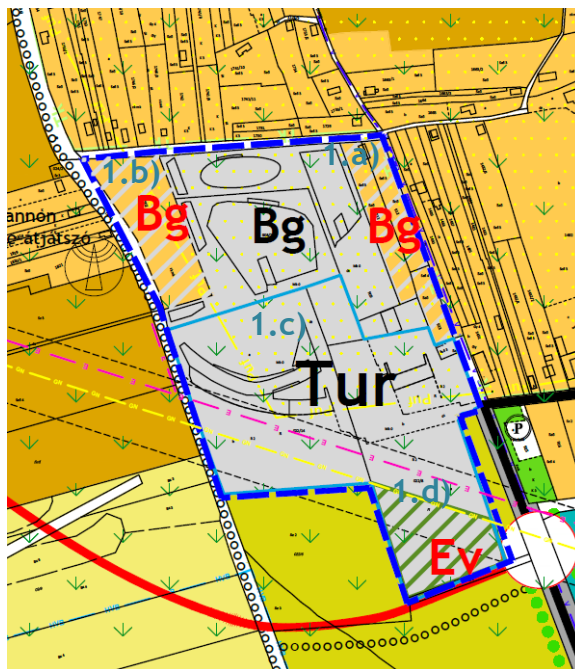
A partnerségi egyeztetést Somlóvásárhely Község Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló határozat szerint kell, hogy lefolytassa az egyeztető tárgyalást megelőzően. Tárgyalásos eljárás esetén, a véleményezendő anyag közzétételével kerül sor az érintett lakosság bevonására. A tájékoztatás és a dokumentáció közzététele az érintett lakosság részére a helyben szokásos módon valósul meg.

A módosítás az Eljr. átmeneti rendelkezései alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően történik.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszközök módosításának és a hozzá kapcsolódó környezeti értékelés partnerségi egyeztetésre bocsátott dokumentáció átdolgozása, valamint a módosítással érintett területre készített településképi rendelet módosítási javaslata. A dokumentáció azt követően kerül megküldésre ismételtén az érdekelt szervezeteknek, hogy a Fejlesztő kezdeményezte a tulajdonában álló, 902 hrsz.-ú ingatlan bevonását is a településrendezési eszközök módosításának folyamatába, mivel az ingatlan szükséges ahhoz, hogy a a módosítással érintett terület északi részén jelölt különleges borgazdasági terület építési övezetben a - *Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat 1.1.2. A beruházás ismertetése című fejezetében bemutatott* - fejlesztés meg tudjon valósulni anélkül, hogy a K-bg2 építési övezet beépítési intenzitását növelni kellene. Az újonnan beépítésre szánt területté javasolt 902 hrsz.-ú ingatlan következtében a biológiai aktivitásérték pótlására is szükség van nagyobb léptékben a korábbi dokumentációhoz képest, ezért a 022/8 hrsz.-ú ingatlan déli részén összesen 0,505 ha nagyságú területen kerül kijelölésre erdőterület, ami megfelel Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdés előírásainak is.



Korábbi dokumentációban javasolt településszerkezeti terv



Javasolt településszerkezeti terv átdolgozása 902 hrsz.-ú ingatlan bevonásával

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Somlóvásárhely Község hatályos településrendezési eszközei az alábbiak:

- Somlóvásárhely Község Önkormányzat képviselő-testületének többször módosított 34/2010. (IX.16.) számú határozata Somlóvásárhely Község Településszerkezeti Tervéről
- Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testületének többször módosított 4/2010. (IX.17.) önkormányzati rendelete Somlóvásárhely község helyi építési szabályzatáról

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Határozati javaslat

Somlóvásárhely Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdés alapján az alábbi döntést hozza:

- 1) Somlóvásárhely Község Önkormányzatának képviselő-testülete a 34/2010. (IX.16.) sz. önkormányzati határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervet módosítja.
- 2) A szerkezeti terv leírását jelen határozat 1. melléklete szerinti tervlapon lehatárolt területre vonatkozóan módosítja az alábbiak szerint:
 - *különleges borgazdasági terület kijelölése a Somló-hegy lábánál, a Kreinbacher Birtok bővítéseként,*
 - *különleges borgazdasági terület és a különleges turisztikai terület területfelhasználási egységek határának módosítása a Kreinbacher Birtokon,*
 - *védelmi rendeltetésű erdőterület kijelölése a Kreinbacher Birtok déli részén.*

- 3) Jelen módosítás során Somlóvásárhely területfelhasználása a következők szerint változik:

TSZT módosítás		Terület nagysága (ha)
Hatályos területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	
Mk (kertes mezőgazdasági terület)	K-Bg (Különleges borgazdasági terület)	0,96
K-Bg (Különleges borgazdasági terület)	K-Tur (Különleges turisztikai terület)	0,14
K-Tur (Különleges turisztikai terület)	Ev (védelmi rendeltetésű erdőterület)	0,505

- 4) Jelen módosítás során Somlóvásárhely biológiai aktivitás értékmutatója az alábbiak szerint változik:

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Mk	5	K-Bg	0,7	0,96	-4,19
K-Tur	0,7	Ev	9	0,505	4,19
VÁLTOZÁS:					0,00

- 5) A Településszerkezeti Terv Szerkezeti tervlapja jelen határozat 1. mellékletét képző TSZT-M3 jelű, a módosítás területi hatályán belül ábrázolt szerkezeti tartalommal módosul.

- 6) Jelen határozat az elfogadását követő napon lép hatályba.

Somlóvásárhely, 2022.

Marton Zsolt
polgármester

Bendes István
jegyző

1. melléklet Somlóvásárhely Község Önkormányzata képviselő-testületének .../2022. (...) határozatához: Településszerkezeti terv módosítása

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

SOMLÓVÁSÁRHELY KÖZSÉG KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2022.(...) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE SOMLÓVÁSÁRHELY HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL SZÓLÓ 4/2010. (IX.17.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELET MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Somlóvásárhely Község Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály és Légyügyi Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Önkormányzat, Somlójenő Község Önkormányzata, Somlószőlős Község Önkormányzata, Doba Község Önkormányzata, Borszörcsök Község Önkormányzata, Devecser Város Önkormányzata, Nemeshany Község Önkormányzata, Bodorfa Község Önkormányzata, Káptalanfa Község Önkormányzata, Tüskevár Község Önkormányzata véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 4/2010. (IX.17.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Somlóvásárhely Község Önkormányzat képviselő-testületének Somlóvásárhely helyi építési szabályzatáról szóló 4/2010. (IX.17.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)

a) 4. mellékletét képező SZT1-M jelű szabályozási tervlapja jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT1-M2 jelű tervlapon jelölt módosítás területi hatályán belül ábrázolt szabályozási tartalomra módosul,

b) HÉSZ 5. mellékletét képező SZT3-M1 jelű szabályozási tervlapja jelen rendelet 2. mellékletét képező SZT3-M2 jelű tervlapon jelölt módosítás területi hatályán belül ábrázolt szabályozási tartalomra módosul.

2. § A HÉSZ 6. melléklet 6. Különleges terület - turisztikai terület 'F' oszlop '3' sor '4,5' helyébe '5,0' érték kerül.

3. § Hatályon kívül kerül

a) a HÉSZ 60. § (3) bekezdése;

b) a HÉSZ 6. melléklet 6. Különleges terület - turisztikai terület 'H' oszlop '3' sorban szereplő érték;

c) a HÉSZ 6. melléklet 7. Különleges terület - borgazdasági terület 'H' oszlopa.

4. § E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Somlóvásárhely, 2022.

Marton Zsolt
polgármester

Bendes István
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása (SZT1-M2)

2. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítása (SZT3-M2)

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

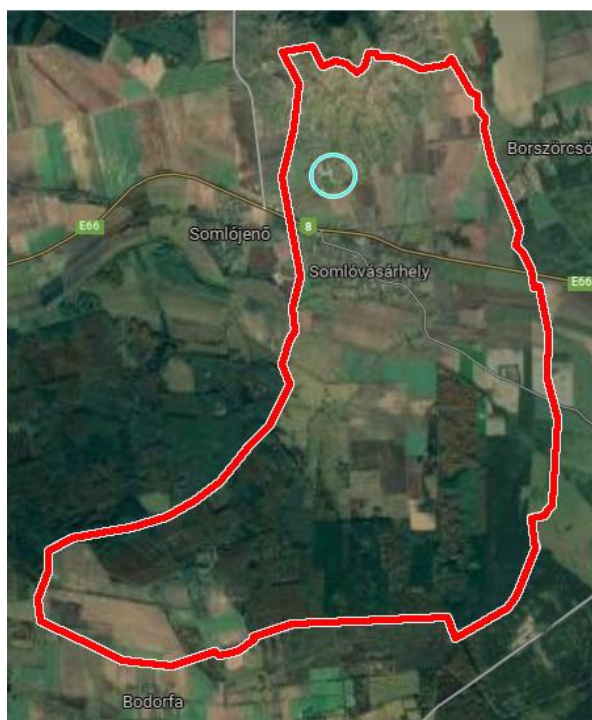
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. KREINBACHER BIRTOK

1.1.1. A tervezési terület bemutatása

A módosítással érintett terület a Kreinbacher Birtok pezsgőpincészete, amely a Somló-hegy lábánál helyezkedik el. A jelenlegi birtok a 908/2, 909, 022/2, 022/8, 022/14 hrsz-ú ingatlanokon fekszik. A birtokon borászat és pezsgőpincészet található, emellett pedig szállásépület, bisztró, borbár és egy rendezvényterem is helyet kapott. A birtok környezetében szőlőültetvények, kisebb préházak, pincék találhatóak. A birtok keleti szomszédságában a Hegykapu Étterem található, a birtoktól délre pedig gyepek és szántóterület fekszik.

A birtok bővítése a területével keletről határos 911, 912 és 913 hrsz-ú, illetve a tőle nyugatra elhelyezkedő 902, 903, 904, hrsz-ú (a telkek a tervezet szerint összevonásra kerülnek, később 902 hrsz-ú ingatlan lesz) ingatlanokon tervezett. A 911, 912 és 913 hrsz-ú telkeken jelenleg szőlőültetvény fekszik, kisebb préházak, tároló építmények találhatóak rajtuk. A 902, 903, 904 hrsz-on pedig két kisebb, a Kreinbacher Birtok építményeinek stílusában kialakított földdel borított épület található, a déli és keleti határon.



A módosítással érintett terület Somlóvásárhelyen belüli elhelyezkedése (késsel jelölve)
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)



A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)



A birtok látképe déli irányból (saját felvétel)



A birtok látképe (saját felvétel)

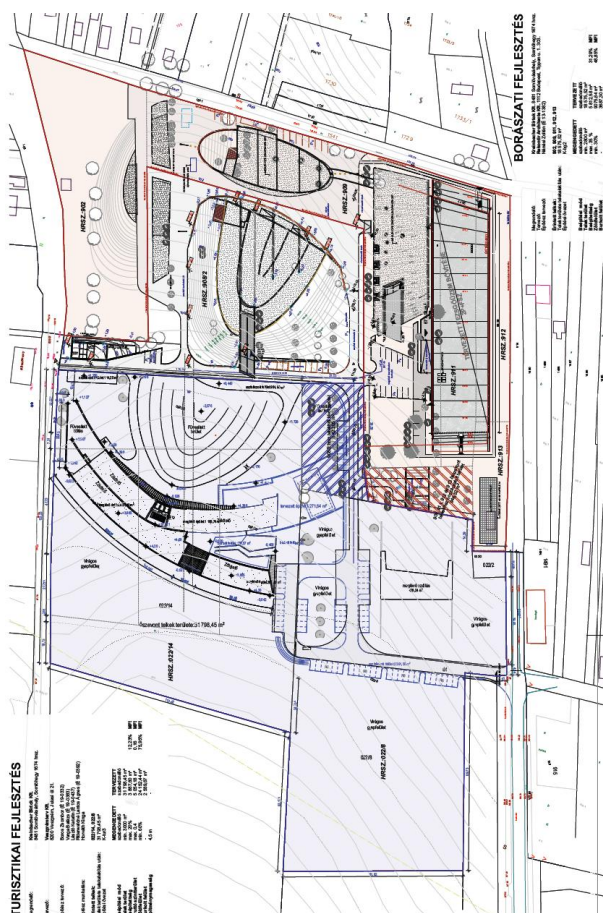


A bővítéssel érintett terület- 902 hrsz.-ú ingatlan
(saját felvétel)



A bővítéssel érintett terület- 911, 912, 913 hrsz.-ú
ingatlanok (saját felvétel)

A beruházás ismertetése

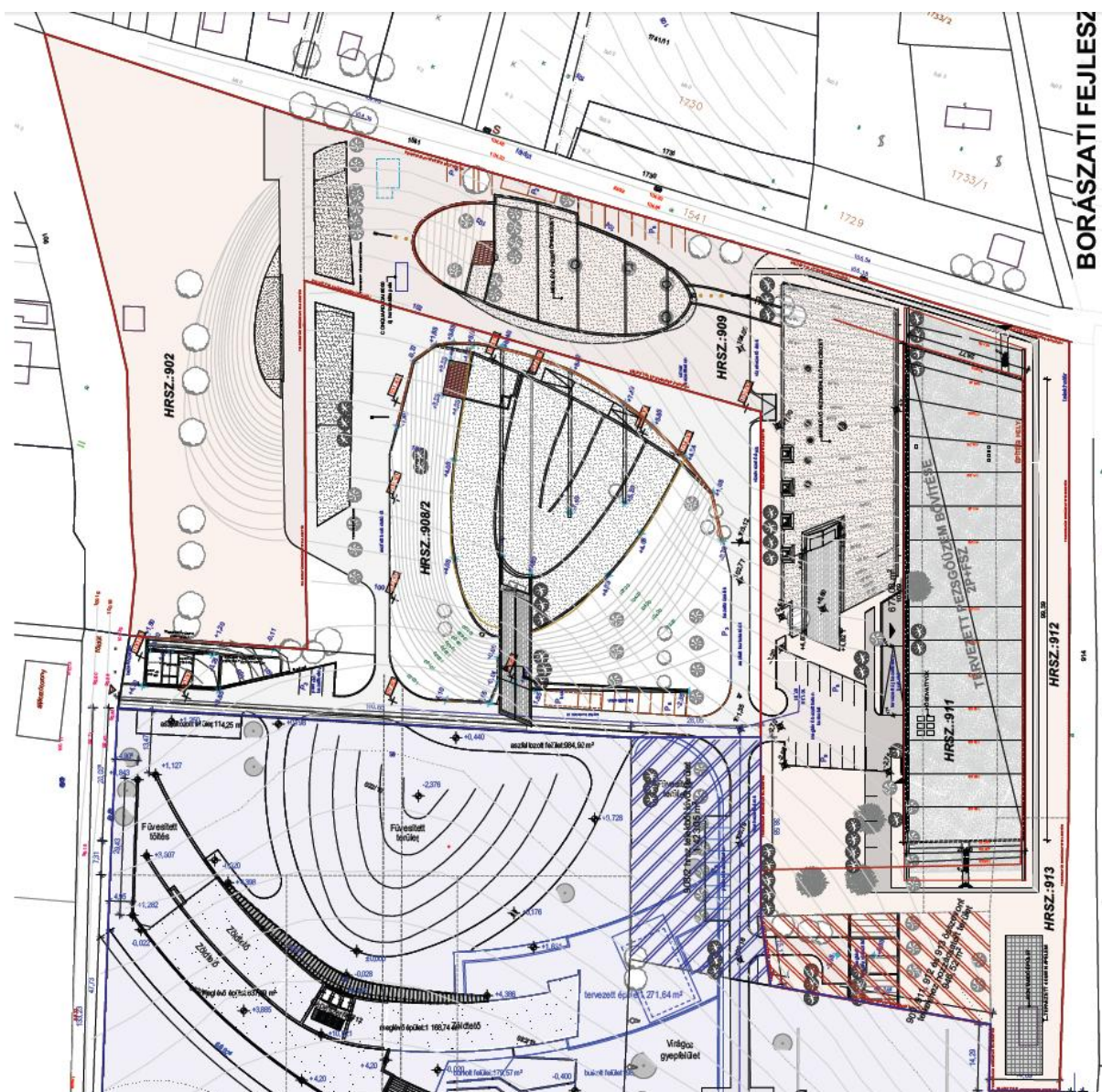


A Kreinbacher Birtok fejlesztési területe

A birtok bővítési területén tervezett beruházás

A 902, 903, 904, ingatlanok összevonása, együttesen 902 hrsz.-ú telekké, valamint a 911, 912 és 913 hrsz.-ú ingatlanokon megvalósuló beruházás során egy, a befogadóképességét tekintve közel 500.000 palack tárolására és érlelésére alkalmas létesítmény elhelyezése a szándék, amely szervesen kapcsolódik majd a szomszédos pezsgőpincészet épülettömegéhez. Az új pezsgőérlelő tervezési koncepciójának kialakításakor több szempontból is kézenfekvő volt, hogy ez az épület is föld alá süllyesztve legyen kialakítva, mint a pincészet jelenlegi épületei. A számottevő épületvolumen tájba illesztésére és megfelelő klimatizálására is kedvező megoldás, ha az épület egésze pince jellegű. Ebből következik, hogy a létesítmény elhelyezését és építészeti karakterét nem a környék épületeihez, hanem elsősorban a táj geográfiai sajátosságaihoz igazítva alakították.

A tervezett beruházás a Kreinbacher Birtok pezsgőpincészetének fejlesztésére irányul, amely két területen összpontosul: egyrészt a birtok jelenlegi határain túli területek irányába történik bővítés a 902, 903, 904, 911, 912 és 913 hrsz.-ú ingatlanokon, másrészt a birtok jelenlegi területén található épület bővítése is tervben van. Az előirányzott fejlesztések fenti helyszínrajzát a C. melléklet is tartalmazza. Az egyes területeken tervezett fejlesztések helyszínrajzai, látványtervei külön digitálisan is megküldésre kerülnek.



A pezszőüzem bővítésének helyszínrajza

Az épület szerkezeti főfalai, amelyek zöldtetős tömegét is tagolják, a szomszédos telkek osztását követve, azokkal párhuzamosan futnak, és a tetőre tervezett növényzet is a szomszédos zöldfelületek rendjét követi majd. Kihasználva a telk lejtéséből adódó lehetőségeket és a dombház-szerkezetből eredő terhelhetőségi feltételeket, háromszintes pinceépület kialakítása tervezett. A legfelső szintre, az épület földszintjére nagy készáru raktár kerül, a közbenső szinten két szint magas tartályos tér, rázóállványok, félkész áru raktár, palackos érlelő, valamint a kiszolgáló funkciók és a gépészeti helyiség kapnak helyet, a legalsó szinten pedig a palackos pezsgőérlelő tér lesz kialakítva, amely gyakorlatilag az egész szintet elfoglalja. A tervezett épület kapcsolódik a meglévő pezsgőérlelő pincészetéhez.

A településrendezési eszközök módosításának célja a tervezett bővítéssel érintett ingatlanoknak a szomszédos K-bg2 jelű különleges borgazdasági terület építési övezet kibővítése a fejlesztés megvalósítása érdekében.



A pezsgőüzem bővítésének látványterve

A borászati fejlesztés összesen 23.699 m² nagyságú területet érint, miután a településrendezési eszközök módosítását követően összevonásra kerül a hatályos tervek szerint különleges terület - borgazdasági terület övezetbe tartozó 909 hrsz.-ú ingatlan, a módosítással érintett 902, 903, 904, 911, 912 és 913 hrsz.-ú ingatlanokkal. A tervezett fejlesztést követően a telek beépítettsége 24,52%-ra (5812 m²), a zöldfelületi mutató 38,29%-ra (9075 m²) változik. Az új épület alapterülete-2706 m².

A birtokon belül tervezett fejlesztés

A birtokon belül tervezett fejlesztésre azért van szükség, mert a meglévő épület funkcionális egységei áthelyezésre és bővítésre szorulnak. Az épület belső udvarának részbeni lefedésével új főbejárat kerül kialakításra, amelyben elhelyezett recepció és lobby egység az épület hotel és éttermi részét funkcionálisan is elválasztja egymástól.

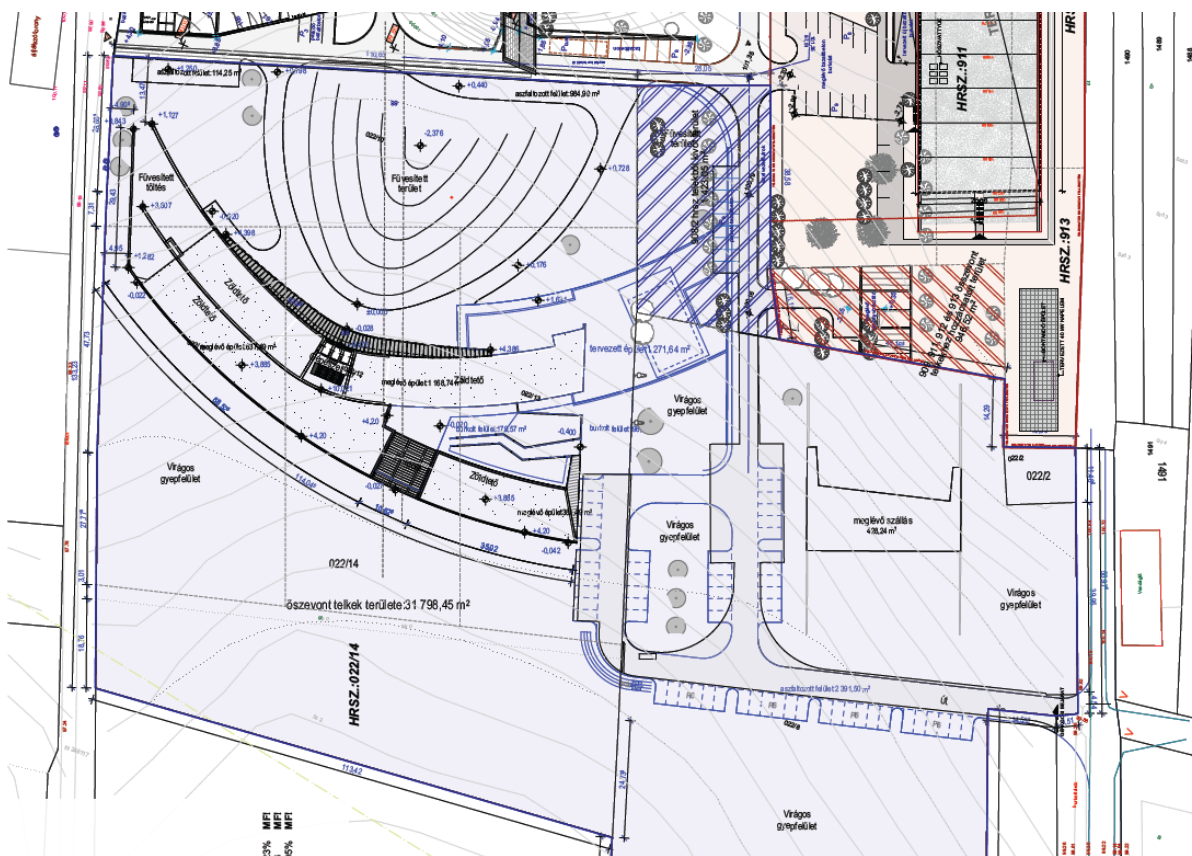
A meglévő szobaegységek mellett a korábban megépült épület jelenleg raktárként használt területein új szobaegységek kialakítása tervezett. Az épületben a meglévő hotelszobák mellett 28 db új hotelszoba egység kerül kialakításra. A szobaegységekhez wellness és fitness egység kapcsolódik a földszint nyugati részén. Az épület jelenlegi irodablokkja szintén áthelyezésre kerül az újonnan építendő épületrészbe. A jelenlegi irodaterületen szintén hotel apartman egységek kialakítására nyílik lehetőség. A meglévő épület emeleti, jelenleg használaton kívüli részén szintén szobák kapnak helyet.

A meglévő étterem konyha részének átalakítása és bővítése tervezett. Az étteremhez kapcsolódóan az új épületrészben egy szekciótermekre osztható konferencia és rendezvényterem kerül betervezésre. A konferenciatermek mellett tervezett az új raktár területek kialakítása, amelyekben a konferencia és rendezvényterem berendezéséhez szükséges mobiliák és eszközök tárolása történik.

Az épületbővítés déli részén tervezett az új iroda és gazdasági blokk kialakítása, ahol irodák, személyzeti öltözők, mosoda kapnak helyet. A területhez kapcsolódóan egy fedett gazdasági udvar tervezett, ahol az áruszállítás és a kültéri gépészeti berendezések elhelyezése valósul meg.

Az új épületrész zöldtetős kialakítású lesz, a tetőn egy önálló fine dining étterem kap helyet, amelyhez az előkészített alapanyagok lifttel jutnak a fine dining étterem látványkonyhájához. Az étteremben 20-30 fő étkeztetésére nyílik lehetőség.

E területen telekhatár rendezés is tervezett, a 022/8, 022/14 hrsz-ú ingatlanok és a 908/2 hrsz-ú ingatlan egy részének összevonása a cél, amely a hatályos településrendezési eszközök alapján nem lehetséges, mivel a két ingatlan eltérő építési övezetbe sorolt. A településrendezési eszközök módosításának elsődleges célja a tervezett beruházással érintett ingatlanok azonos építési övezetbe sorolása, továbbá az érintett építési övezet beépítési magasságának növelése és a szintterületi korlátozás törlése a tervezett fejlesztés érdekében.



A birtokon belül tervezett fejlesztés helyszínrajza





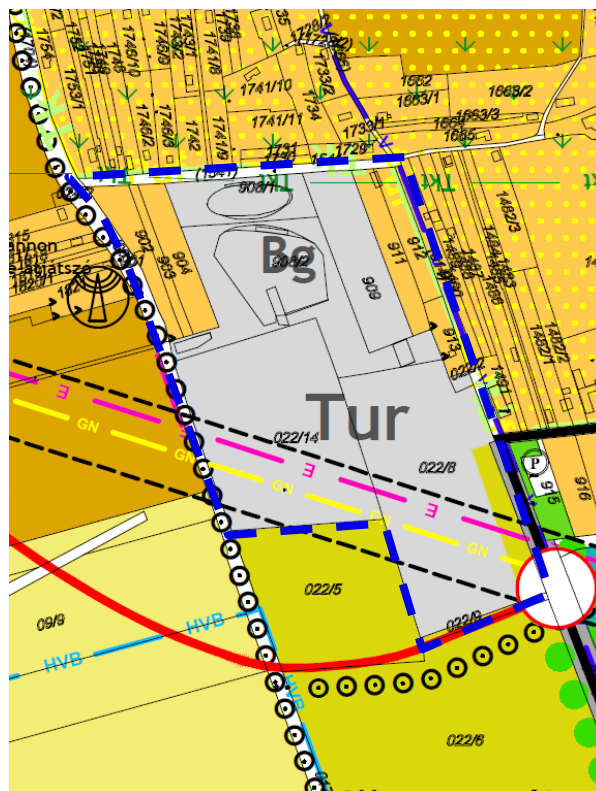
A birtokon belül tervezett fejlesztés látványterve

A telekalakítást, telekösszevonást követően a különleges terület - turisztikai terület nagysága összesen 29.128 m² nagyságú. A tervezett fejlesztést követően a telek beépítettsége 13,34%-ra (3887 m²), a zöldfelületi mutató 65,57%-ra (19.102 m²) változik.

1.1.3. Hatályos településrendezési eszközök

Településszerkezeti terv

A hatályos településszerkezeti terv a Kreinbacher Birtok területét különleges borgazdasági és különleges turisztikai terület területfelhasználási egységekbe sorolja. A szerkezeti tervlap nem különíti el a két területfelhasználási egységet, a köztük lévő határt nem ábrázolja. A tervezett bővítéssel érintett terület (a 902, 903, 904, 911, 912 és 913 hrsz-ú ingatlanok) kertes mezőgazdasági területbe tartozik.

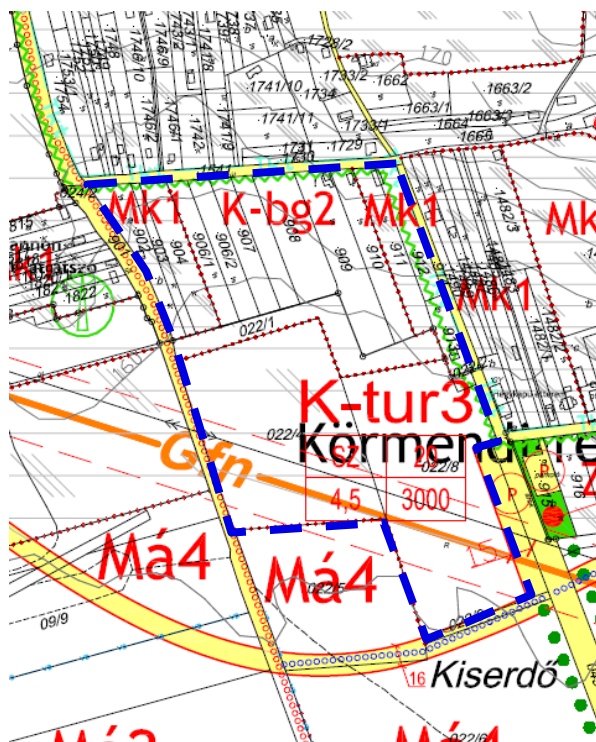


Hatályos településszerkezeti terv - részlet

Helyi építési szabályzat

A hatályos szabályozási terv a Kreinbacher Birtok területét K-bg2 jelű különleges borgazdasági terület és K-tur3 jelű különleges turisztikai terület építési övezetekbe sorolja. A **különleges borgazdasági területen** szőlőfeldolgozás, és palackozás épületei; borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek; oktatási, bemutató épületek; szálláshely szolgáltató épületek; valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozója számára kialakított lakóépületek helyezhetők el.

A 902, 903, 904 és 911, 912, 913 hrsz.-ú ingatlanok jelenleg Mk1, kertes mezőgazdasági terület besorolás alatt állnak.



Hatályos szabályozási terv - részlet

A K-bg2 építési övezetben betartandó építési paraméterek a hatályos helyi építési szabályzat 6. melléklete alapján a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
K-bg2	SZ	2800	60	35	5,0	30	0,6

A K-bg2 jelű építési övezet telkei legalább részleges közművesítettséggel építhetők be.

A **különleges turisztikai területen** turizmust szolgáló épületek; szálláshely szolgáltató épületek; a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és oktatási létesítmények; szabadterei sportépítmények; valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek helyezhetők el. A K-tur3 építési övezetben betartandó építési paraméterek a hatályos helyi építési szabályzat 6. melléklete alapján a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							
Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
K-tur3	SZ	3000	40	20	4,5	60	0,4

A K-tur3 jelű építési övezet telkei legalább részleges közművesítettséggel építhetők be.

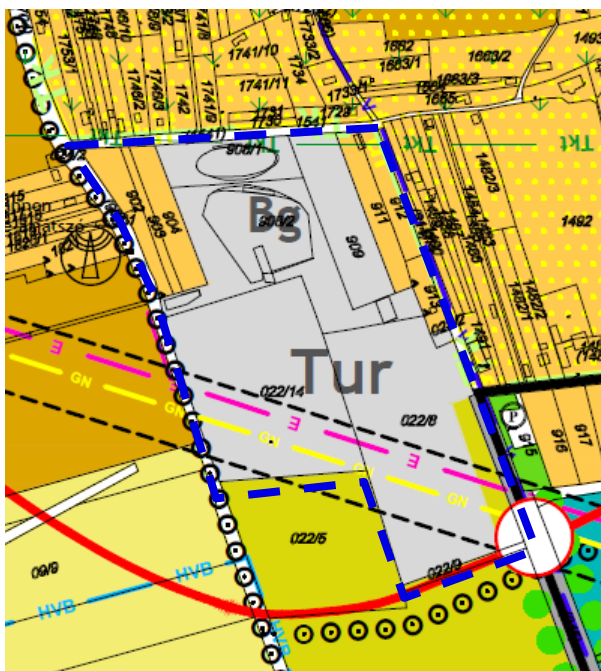
A tervezett bővítéssel érintett 902, 903, 904, 911, 912 és 913 hrsz.-ú ingatlanok Mk1 jelű **kertes mezőgazdasági terület** övezetbe soroltak. Itt szőlőtermesztést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borértékesítést és a tulajdonos ott tartózkodását szolgáló gazdasági épület, szakrális célú építmény (pl.: kápolna), a borturizmust szolgáló vendéglátó építmények, valamint az adott övezeti előírások szerint szabályozott lakó és szállás funkciójú építmények helyezhetők el. Kertes mezőgazdasági területen szakrális építményeket kivéve épület csak szőlőművelési ágban nyilvántartott és a hegyközség által kiadott hiteles igazolással bizonyítottan hasznosított telken helyezhető el. Az Mk1 övezetben betartandó építési paraméterek a hatályos helyi építési szabályzat alapján a következők:

AZ ÖVEZET TELKEI		Mk1
Telek szőlőműveléssel hasznosított minimális területe (%)		75
Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)		3 000
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)		16
Beépíthető legkisebb telekméret (m ²)	Gazdasági épület esetén	1 500
	Borturizmust szolgáló épület esetén	6 000
	Családi pincészet esetén	10 000
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	Gazdasági épület esetén	12
	Borturizmust szolgáló épület esetén	30
	Családi pincészet esetén	30
Beépítési mód		0
Legnagyobb beépíthetőség (%)	Gazdasági épület esetén	3
	Borturizmust szolgáló épület esetén	2
	Családi pincészet esetén	2
Beépíthető legnagyobb alapterület (m ²)	Gazdasági épület esetén	90
	Borturizmust szolgáló épület esetén	150
	Családi pincészet esetén	250
Legnagyobb építménymagasság (m)	Gazdasági épület esetén	3,5
	Borturizmust szolgáló épület esetén	4,5
	Családi pincészet esetén	4,5
Terepszint alatti beépíthetőség max. alapterülete (%)		10

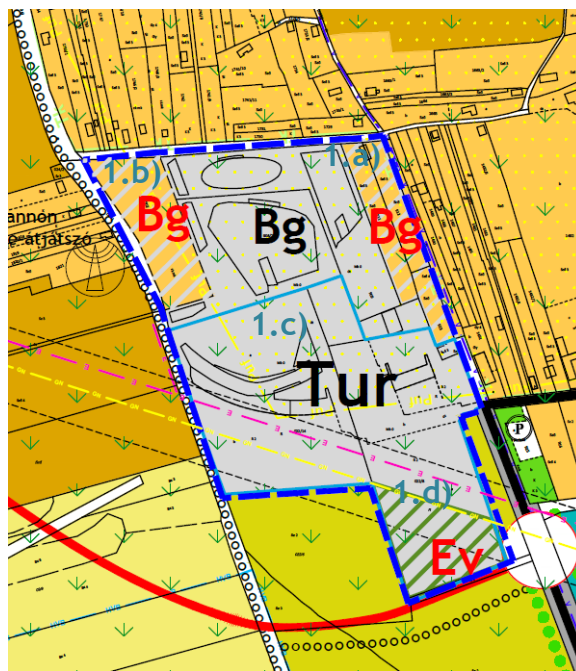
1.1.4. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A településszerkezeti terv módosítása részben a módosítással érintett terület északkeleti részére (a 902, 911, 912 és 913 hrsz-ú ingatlanok), részben a módosítással érintett terület déli területére terjed ki.

- *1.a) és 1.b) módosítással érintett területek:* A településszerkezeti terv területfelhasználása kertés mezőgazdasági terület helyén különleges terület - borgazdasági terület kijelölését javasolja, ami a jelenlegi pincészet északi részének területfelhasználásával megegyező. Az 1. b) területen továbbá, a jelenlegi ingatlanok összevonása is tervezett.
- *1cb) módosítással érintett terület:* A hatályos településszerkezeti terv nem állapítja meg a különleges terület - borgazdasági terület és különleges terület - turisztikai terület területfelhasználások határát, ám jelen módosítás során a telekhatár rendezésnek megfelelően kerül a területfelhasználások határa megállapításra.
- *1.d) módosítással érintett terület:* A tervezett 1.a) módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, így új erdőterület kijelölése is szükségessé vált a birtok területéhez tartozó 022/8 hrsz-ú ingatlan déli részén - Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 12. § (3) bekezdés előírásainak megfelelően. A tervezett erdőterület a 022/8 hrsz-ú ingatlan déli részén kerül kijelölésre.



Hatályos településszerkezeti terv - részlet



Javasolt településszerkezeti terv

1.1.5. Szabályozási koncepció¹

A birtok bővítési területén tervezett beruházás

Jelen módosítás során egyrészt a Kreinbacher Birtok pezsgőpincészetének bővítését lehetővé tevő szabályozás megalkotása volt a cél. A módosítással érintett 911, 912 és 913 hrsz-ú ingatlanoktól nyugatra fekvő ingatlanok, amelyeken a jelenlegi pincészet épületei is állnak, K-bg2 jelű különleges borgazdasági terület építési övezetbe tartoznak. Jelen módosítás során a bővítéssel érintett ingatlanok szintén ezen építési övezetbe kerülnek a jelenleg hatályos Mk1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetből.

Ezen előírások mindössze annyiban módosulnak, hogy a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értéke törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti 0,6-es érték a tervezett beruházáshoz alacsony. K-bg2 jelű övezet kizárólag a Kreinbacher Pincészet területén található Somlővásárhely közigazgatási területén, így e paraméter tervezett törlése más területre nincs hatással. A szintterületi mutató jelentősen korlátozza ugyanis a terepszint alatti beépítési lehetőséget is, ami az elhelyezhető épületek és technológiák telepítésének is korlátja.

A HÉSZ 60. § (2)-(3) bekezdései korábbi OTÉK előírásai alapján készültek, illetve településképi előírásokat tartalmaznak, ezért ezen előírások továbbiakban törlésre kerülnek.

A fentiek alapján a HÉSZ az alábbiak szerint módosul:

„59. § (2) A különleges terület - borgazdasági területen:

- szőlőfeldolgozás, és palackozás épületei;
- borturizmushoz kapcsolódó funkciójú, vendéglátó, kereskedelmi, szolgáltató épületek;
- oktatási, bemutató épületek
- szálláshely szolgáltató épületek a beépíthető szintterület legfeljebb 20%-án;
- valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.

(3)^[21] A különleges terület - borgazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 7. pontja tartalmazza.

¹ Az alábbi fejezet a HÉSZ módosítását a szükségessé vált változásokkal egybeszerkesztve tartalmazza. Az alátámasztó Az alábbi fejezetben használt jelölések magyarázata:

aaaaa	Korábbi módosítással hatályosult szövegrész
aaaaa	törölt szövegrész
aaaaa	módosult szövegrész (alatta kihúzva, jelezve a hatályos rendelkezés)

(4) Az építési övezet építési telkei külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezések figyelembevételével.

60.5 (1) Az építési övezet építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

~~(2) Az K-bg2 övezet területén új épület elhelyezésének építési engedélyezési eljárását e rendelet Építés és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek szerinti elvi építési engedélyezési eljárás kell, hogy megelőzze a telek beépítésével kapcsolatos, településképi és építészeti, valamint műemléki, természet- és környezetvédelmi követelmények tisztázására, mely során fokozott figyelmet kell fordítani a létesítmény és a Somló-hegy kapcsolatára.~~

~~(3) Az építési övezet területén a meglévő épület bővítése, átépítése építészeti stílusában, mind pedig teljes megjelenésében a környezettel és a Somló építészeti értékeivel harmonizáló módon lehetséges.~~

(4) Az építési övezet területén engedélyeztetésre benyújtott tervdokumentációnak látványtervet és kertépítészeti tervet is kell tartalmaznia.”

6. melléklet 7. Különleges terület - borgazdasági terület

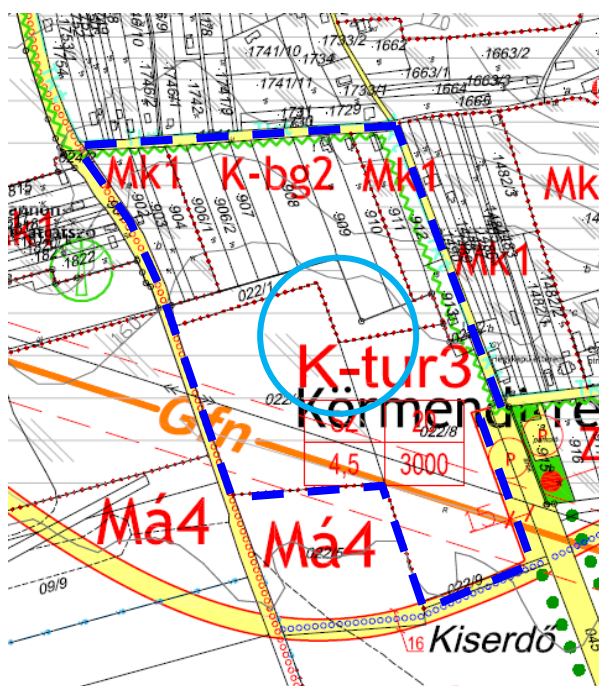
	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettség (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
2	K-bg2	SZ	2800	60	35	5,0	30	0,6

SZ szabadonálló beépítés

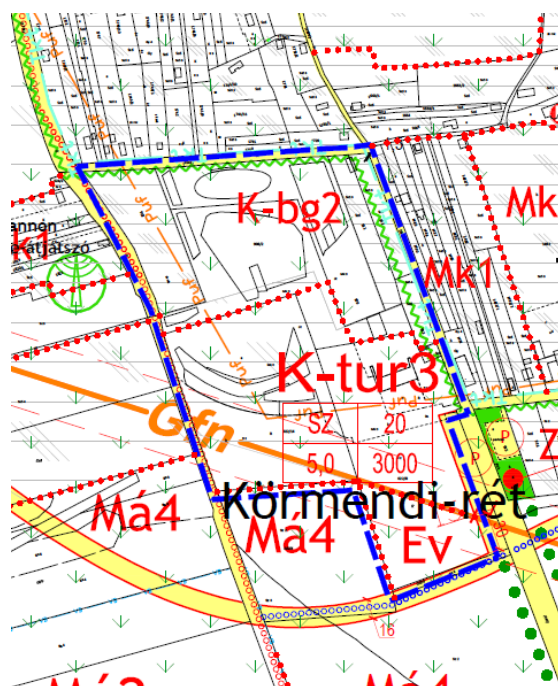
A birtokon belül tervezett fejlesztés

A 022/8 hrsz-ú ingatlan déli részén új Ev jelű védelmi erdőterület kijelölése történik - összhangban a településszerkezeti tervvel.

További módosítás a birtok területén belül a K-bg2 és a K-tur3 jelű építési övezetek közös határának módosítása annak érdekében, hogy telekalakítás történhessen a területen és a jelenlegi 022/14 és 022/8 hrsz-ú ingatlanok összevonhatóak legyenek. Az övezethatár csupán minimális mértékben módosul a K-tur3 jelű építési övezet javára (az alábbi ábrán késsel bekarikázott részen).



Hatályos szabályozási terv - részlet



Javasolt szabályozási terv

A módosítást követően az új K-tur3 jelű építési övezetbe tartozó terület nagysága -2,9 ha lesz, amely a 022/14 és 022/8 hrsz-ú ingatlanok összevonásával jön létre. Ezen a területen a jelenlegi épületek alapterülete 3300 m², amely a módosítást követően 3887 m²-re növekszik. Ezen bővítéssel a terület beépítettsége 13,4%-os lesz, amely az építési övezetben megengedett legfeljebb 20%-os beépítettségnek megfelel.

A tervezett építmények miatt szükségessé válik az építménymagasság értékének a módosítása az építési övezetben, továbbá a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értéke törlésre kerül, tekintettel arra, hogy a hatályos helyi építési szabályzat szerinti 0,4-es érték a tervezett beruházáshoz alacsony. A szintterületi mutató jelentősen korlátozza ugyanis a terepszint alatti beépítési lehetőséget is, ami az elhelyezhető épületek és technológiák telepítésének is korlátja.

A fentiek alapján a HÉSZ az alábbiak szerint módosul:

57.§ (1) Különleges terület - turisztikai terület a Szabályozási terven K-tur jellel szabályozott építési övezet, mely elsősorban a turisztikai, kulturális, kereskedelmi vendéglátó és szálláshely szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A különleges terület - turisztikai területen kizárólag:

a) turizmust szolgáló épületek;

b) szálláshely szolgáltató épületek;

c) a területet használók ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató, kulturális és oktatási létesítmények;

d) szabadterei sportépítmények;

e) valamint a terület tulajdonosa, üzemeltetője és dolgozói számára kialakított lakóépületek legfeljebb 2 egységig helyezhetők el.

(3) A különleges terület - turisztikai terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 6. melléklet 6. pontja tartalmazza.

(4) Az építési övezetek építési telkei belterületen teljes közművesítettség esetén, külterületen legalább részleges közművesítettséggel építhetők be e rendelet Építési és használatbavételi engedélyezési eljárásra vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével.

58.§ (1) Az építési övezetek építési telkein több fő funkciójú épület építhető.

(2) Különleges terület - turisztikai területen legfeljebb 2 építményszintű épület építhető.

(3)

6. melléklet 6. Különleges terület - turisztikai terület

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezeti jele	Beépítés módja	Kialakítható legkisebb területe (m ²)	Kialakítható legkisebb telekszélessége (m)	Legnagyobb megengedhető beépítettsége (%)	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Minimális zöldfelületi aránya (%)	Megengedett legnagyobb szintterületi mutatója
3	K-tur3	SZ	3000	40	20	5,0 4,5	60	0,4

1.1.6. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek

A módosítással érintett terület Somlóvásárhely jelentősebb közlekedési infrastruktúra elemeitől távol helyezkedik el, a tervezett módosítás az infrastruktúra elemekre nem lesz hatással. A módosítással érintett terület déli részén halad keresztül az MaTrT szerinti 607 Devecser-Jánosháza-Dabronc-Pókaszepetk-Zalaegerszeg-Nagylengyel meglévő földgázszállító vezeték. A módosítással érintett területtől délre a község hatályos településrendezési eszközei egy, a Somló-hegyet elkerülő utat jelölnek.

1.1.7. Védelmi és korlátozó elemek

Védőtávolságok

A módosítási területen védőtávolság igényel rendelkező nyomvonalas létesítmény a nagynyomású gázvezeték, amely 27-27 m-es védőtávolsággal rendelkezik.

Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A módosítási területet az ökológiai hálózat puffertérületének övezete, illetve a tájképvédelmi terület övezete érintik.

A területet északról és keletről határolja a Somló Tájvédelmi Körzet, valamint Somlóvásárhely - illetve az azzal azonos időben és azonos szabályozási elvek szerint Somló-hegyet érintő települések - hatályos településrendezési eszközei által kijelölt történeti táj védelemre javasolt terület pufferövezete.

Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területeken országos védelem alatt álló műemlék, műemléki jelentőségű terület, illetve helyi védett művi érték, helyi értékvédelmi terület nem található.

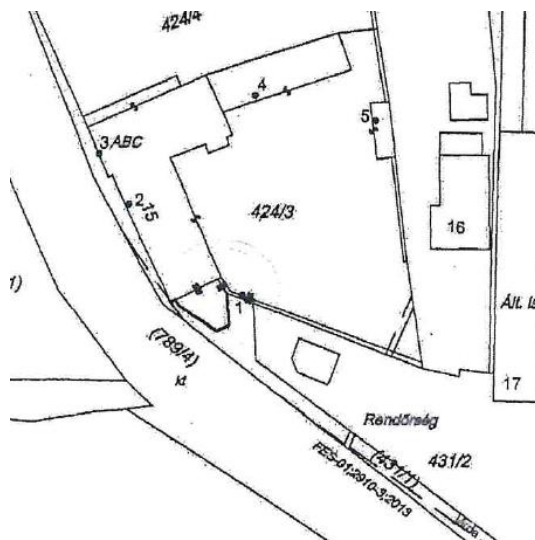
Borszőlő termőhelyi kataszter

A módosítással érintett ingatlanok részét képezik részben a borszőlő termőhelyi kataszternek.

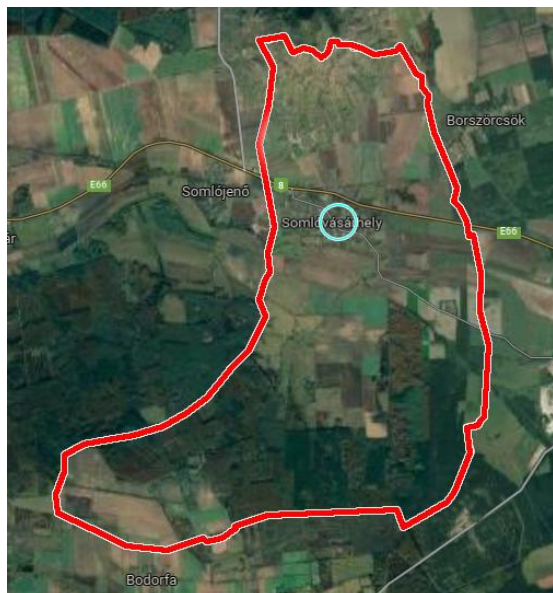
1.2. 431/1 HRSZ-Ú KÖZTERÜLET

1.2.1. A tervezési terület bemutatása, a tervezett módosítás ismertetése

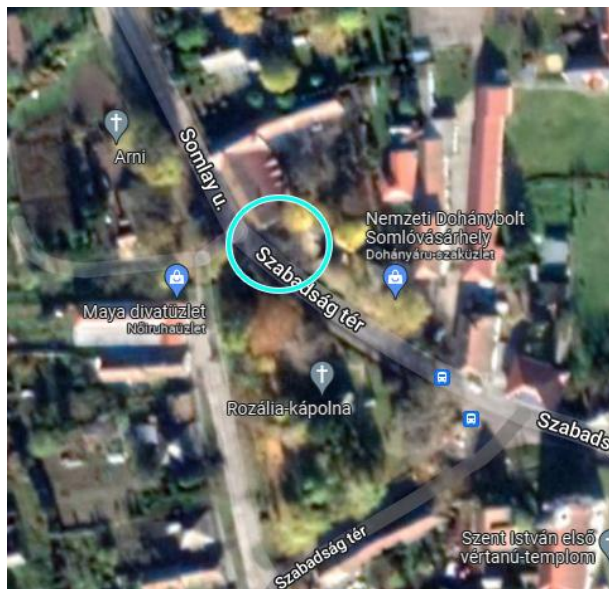
A módosítással a 431/1 hrsz-ú közterület érintett, amely a község főutcáján helyezkedik el. A Szabadság téren a 424/3 hrsz-ú ingatlanon található vendéglő terasza a 431/1 hrsz-ú közterületként szabályozott ingatlanra esik. A terasz helyén a vendéglő bővítése tervezett, így telekhatár rendezés a cél a 431/1 és a 424/3 hrsz-ú ingatlanok között.



Kivágat a változási vázrajzból



A módosítással érintett terület Somlóvásárhelyen belüli elhelyezkedése (kézzel jelölve)
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)



A módosítással érintett ingatlanok elhelyezkedése
(Forrás: Google Earth, saját szerkesztés)

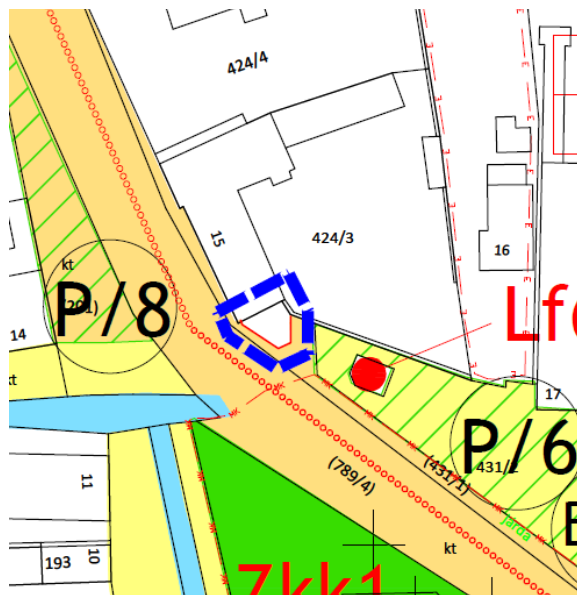
1.2.2. Szabályozási koncepció

A tervezett módosítás csupán a szabályozási tervet érinti, a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat szövege nem módosul. A tervezett módosítás során a 431/1 hrsz-ú ingatlanból

kiszabályozásra kerül a 424/3 hrsz-ú ingatlanon álló vendéglő terasza (44 m²), amely ezáltal már nem lesz közterületként szabályozva, így megvalósítható a telekhatár rendezés.



Hatályos szabályozási terv - részlet



Javasolt szabályozási terv - részlet

2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba, MaTrT-be vonták össze. További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat tehát az MaTrT és az MvM rendelet tartalmazza. Somlóvásárhely Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezetéről szóló Veszprém megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019- (XII.13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: VmTrT) hatálya alá tartozik, így esetében a VmTrT egyedi előírásait is alkalmazni kell.

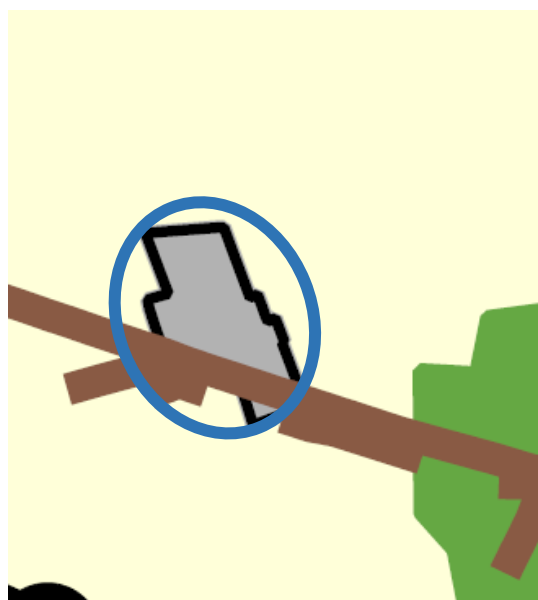
2.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A VmTrT térségi szerkezeti tervlapja a módosítással érintett ingatlanokat részben mezőgazdasági térségbe, részben települési térségbe sorolja. Települési térség került kijelölésre a hatályos településrendezési eszközök alapján a Kreinbacher Birtok területén, illetve e térség érinti a 2. módosítással érintett területet. A Kreinbacher Birtokhoz kapcsolódóan kijelölt új beépítésre szánt terület a mezőgazdasági térség része.

Az MaTrT mezőgazdasági térségre vonatkozó előírása a következő:

„11. § b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A módosítás során nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kijelölése nem történik. Az új beépítésre szánt terület nagysága összesen 0,96 ha, ami a mezőgazdasági térség OTTr szerinti lehatárolásának 0,092%-a.



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség
- Sajátos területfelhasználású térség
- Földgázszállító vezeték

A VmTrT térségi szerkezeti tervlapjának kivágata (a módosítással érintett terület késsel jelölve)

2.1.2. Új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályok

A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az MaTrT a 12-13.§-ban rendelkezik az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó szabályokról, amelyeknek való megfelelést az alábbiakban mutatjuk be:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

A tervezett módosítás csatlakozik a meglévő települési térséghez.

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

A tervezett módosítás nem okozza települések beépítésre szánt területeinek összenövését.

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

A tervezett beruházás helyhez kötött, a pezsgőpincészet bővítése a cél, így a tervezett rendeltetésnek más terület nem megfelelő Somlóvásárhely közigazgatási területén.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A tervezett beruházás kapcsán 0,96 ha nagyságú területen történik új beépítésre szánt terület kijelölése, amelynek 5%-a 0,048 ha. A módosítás során összesen 0,505 ha nagyságú területen védelmi erdőterület kijelölése történik a 022/8 hrsz-ú ingatlan déli részén, amely biztosítja a biológiai aktivitásérték kompenzálását is, így az MaTrT fenti előírásának való megfelelés biztosított.

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

A módosítással érintett terület részét képezi a borszőlő termőhelyi kataszternek. A tervezett módosítás során különleges terület - borgazdasági terület kijelölése történik, ami az MaTrT előírásával nem ellentétes, a különleges terület - borgazdasági terület a jogszabályban meghatározott különleges mezőgazdasági üzemi terület tájszerkezeti megfelelőjének tekinthető.

2.1.3. Országos övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a módosítási terület országos övezetek általi érintettségét mutatja be:

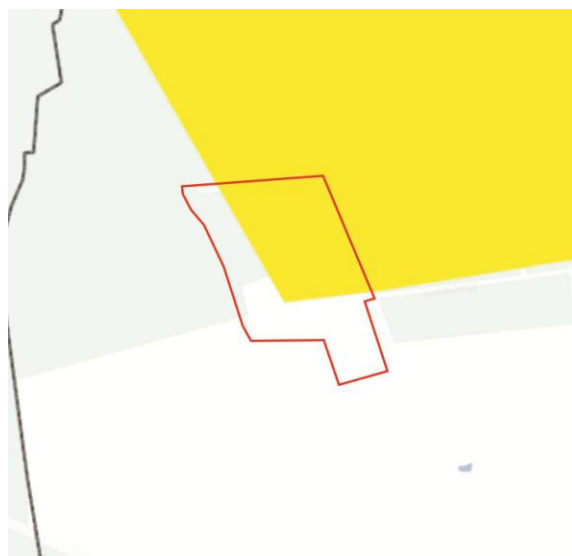
Országos övezetek	1.a); 1.b)terület érintettsége	1.c) terület érintettsége	1.d) terület érintettsége
1. ökológiai hálózat magterületének övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete	érinti	érinti	nem érinti
4. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
5. jó termőhelyi adottságú szántók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
6. erdők övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Országos övezetek	1.a); 1.b)terület érintettsége	1.c) terület érintettsége	1.d) terület érintettsége
7. erdőtelepítésre javasolt terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
8. tájképvédelmi terület övezete	érinti	érinti	érinti
9. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
10. vízminőség-védelmi terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
11. nagyvízi meder övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
12. VTT-tározók övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
13. honvédelmi és katonai célú terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Ökológiai hálózat puffterületének övezete

MaTrT 27.§-ának való megfelelés igazolása:

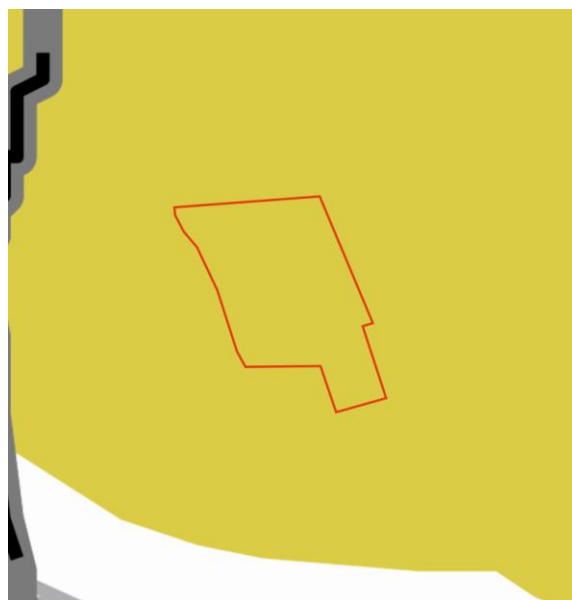
Az ökológiai hálózat puffterületének övezete részben jelenleg is érint a módosítással érintett területen települési térséget, a tervezett új beépítésre szánt terület közvetlenül kapcsolódik hozzá. A tervezett módosítás az MaTrT vonatkozó előírásaival nem ellentétes, a Somló-hegy csúcsán található magterület természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti. A tervezett fejlesztés, pezsgőpincészet bővítése a meglévő beépítéshez illeszkedik.



Tájképvédelmi terület övezete

MvM rendelet 4. §-ának való megfelelés igazolása:

A tervezett módosítás az MaTrT vonatkozó előírásaival nem ellentétes. A tervezett beruházás tájképi vonatkozásait a 3.1. *Tájhasználat, tájszerkezet javaslata* c. fejezet ismerteti.



2.1.4. Megyei övezetek és egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése

Az alábbi táblázat a módosítási terület VmTrT által meghatározott megyei övezetek és egyedileg meghatározott megyei övezetek általi érintettségét mutatja be:

Övezet	1.a); 1.b) terület érintettsége	1.c) terület érintettsége	1.d) terület érintettsége
Megyei övezetek			
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Egyedileg meghatározott megyei övezetek			
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	érinti	érinti	érinti
Veszprém megye várostérségeinek övezete	érinti	érinti	érinti
Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete	nem érinti	nem érinti	nem érinti

Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

A Rendelet 11.§ (2) bekezdésének való megfelelés igazolása:

A tervezett módosítás a Rendelet vonatkozó előírásaival nem ellentétes.

Somlóvásárhely teljes közigazgatási területe az övezet része.

Veszprém megye várostérségeinek övezete

A Rendelet 12.§ (2) bekezdésének való megfelelés igazolása:

A tervezett módosítás a Rendelet vonatkozó előírásaival nem ellentétes.

Somlóvásárhely teljes közigazgatási területe az övezet része.

2.2. A VÁLTOZÁSOK ÉS A TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A jelen módosítás során tervezett beruházás Somlóvásárhely Község településfejlesztési koncepciójának célkitűzéseivel összhangban van.

A településfejlesztési koncepció megfogalmazza Somlóvásárhely jövőképét, amelynek része az alábbi cél:

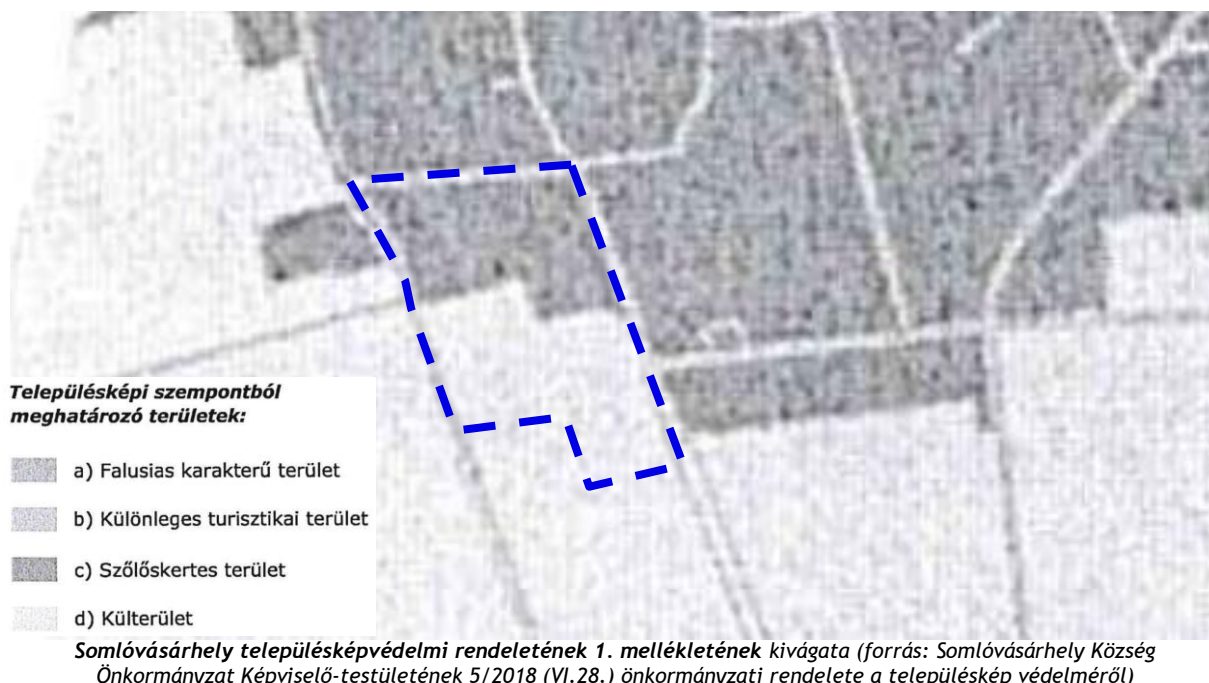
„Törekedni kell a több lábon álló gazdálkodás megteremtésére, mely munkahelyeket, létbiztonságot jelent: ökológiai gondolkodású szántóföldi gazdálkodás, több évezredes hagyományú szőlőművelés és bortermelés, hagyományos erdőgazdálkodás, minőségi turizmus, mind azok a lehetőségek, amelyekkel Somlóvásárhelynek élnie kell.”

A Kreinbacher Birtokon tervezett fejlesztések a szőlőművelésre alapozva új munkahelyeket teremtenek a környékbeli lakosok számára.

2.3. TELEPÜLÉSKÉPI SZABÁLYOKKAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉS VIZSGÁLATA

2.3.1. A településképi rendelet hatályos állapota

Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testületének az 5/2018. (VI.28.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) rendelkezik a településképi védelméről. A településképi rendelet 1. melléklete határozza meg a településképi szempontból meghatározó területeket, amely a Kreinbacher Birtok területét két eltérő típusú területbe sorolja: a birtok északi részét „szőlőskertes területbe”, a birtok déli részét „külterületbe”.



Szőlőskertes területbe a Somló-hegy hagyományos tájjellegét őrző, történeti tájként megőrzendő területe tartozik, amelyre a településképi rendelet 19. §-a az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

- a) A területen épületek a helyi épített örökségnek és tájkarakternek megfelelő népi építészeti hagyományokat továbbörökítő módon építhetők. Az épületek kialakítására, megjelenésére vonatkozóan a 11. §-ban meghatározott rendelkezéseket kell alkalmazni.
- b) A területen a meglévő épület bővítése, átépítése építészeti stílusában, mind pedig teljes megjelenésében a környezettel és a Somló építészeti értékeivel harmonizáló módon lehetséges.
- c) A terület földrészletein csak élősvény, vagy élősvénnyel takart drótfonatos kerítés építhető, tömör, vagy tömör lábázatú kerítés nem létesíthető.
- d) Támfal csak a helyi tájkarakternek megfelelő bazalt anyagú lehet.
- e) Gáztartály csak épületben, vagy földbe süllyesztve helyezhető el.
- f) A területen a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.

Külterület elnevezésű településképi szempontból meghatározó területre a településképi rendelt 20.§-a fogalmaz meg előírásokat:

- a) A településképi szempontból meghatározó területen csak a tájba illeszkedő épületek építhetők.
- b) Az épületek külső megjelenítéséhez lehetőleg hagyományos építőanyagokat (kő, tégl, vályog, fa, cserép, nád) kell használni.
- c) Épületcsoportnál azonos tetőalakítást kell alkalmazni.
- d) A homlokzatok színeként pasztellszínek alkalmazandók. A harsány, rikító színek használatát kerülni kell.
- e) A földrészletnek csak a kivett művelési ágú illetve intenzív kertészeti művelés alatt álló része keríthető le, drótfonatos kerítés vagy élősvény használatával. Egyéb földrészlet körül kerítés nem építhető.
- f) Támfal csak a helyi tájkarakternek megfelelő bazalt anyagú lehet.
- g) A területen a mezőgazdasági művelés során kialakult terepszintek megőrzendők.
- h) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor csak fás növényzettel takartan helyezhető el.
- i) Gáztartály csak föld alatt, közterületről takartan helyezhető el.

Tekintettel arra, hogy a birtok területe egy egységet képez mind településszerkezeti, mind településképi szempontból, a településképi szempontból meghatározó területek közül is egy

területbe kellene tartoznia. A birtok területén található épületek már nem a hagyományos szőlőhegyi építészeti stílusban épületek, és a tervezett fejlesztések is a meglévő modern stílust követik, így javasolt a településképi rendelet módosítása úgy, hogy a birtok teljes területe egy új településképi szempontból meghatározó területbe tartozzon. A településképi rendelet módosítása jelen településrendezési eszközök módosításán kívül, külön eljárásban folytatható le.

2.3.2. A településképi rendelet módosítási javaslata²

A tervezési területet vizsgálva látható, hogy az két különböző településképi szempontból meghatározó terület határán helyezkedik el, ezzel megosztva az ingatlanokra vonatkozó előírásokat.

A szőlőkertes és a külterületeken egyaránt csak a tájba illeszkedő, hagyományos építmények helyezhetők el, hagyományos építőanyagok alkalmazandóak, és az eredeti terepszintek megőrzendők. Ezek a kritériumok már a jelenlegi épületállomány esetében sem érvényesülnek, a tervezési területen földdel borított épületegyüttes helyezkedik el, a terepszintet több helyen megváltoztatva. (A TKR készítése során már az épületegyüttes meghatározó eleme volt a településképi, így a TKR előírásai során ezt figyelembe kellett volna venni. A birtok Ekler Dezső tervei szerint készült. A birtok fejlesztése 2011-ben kezdődött, ennek keretében új birtokközpontot, borászatot és pezsgőpincét alakítottak ki. 2015 tavaszára elkészültek az egyedi tervezésű szobák és az új bisztró is.)³

A tervek alapján a terület bővítése során további építmények lesznek elhelyezve, melyek illeszkednek a meglévő épületegyütteshez, s melyek szintén nem felelnek meg a jelenleg hatályos településképi rendelet előírásainak.

Ennek kiküszöbölésére cél a településképi rendelet módosítása, egy új településképi szempontból meghatározó terület megteremtésével és lehatárolás meghatározásával az ingatlanokon. Az új Különleges borgazdasági, turisztikai terület településképi szempontból meghatározó terület kizárólag a módosítással érintett területeket foglalja magában, mivel azok kialakítása és építészeti megoldásai a település többi részétől nagyban eltérnek.

A TKR módosítására külön eljárásban kerül sor, de az alábbiakban bemutatjuk, hogy az új Különleges borgazdasági, turisztikai terület településképi szempontból meghatározó terület kialakítása miatt milyen előírások módosítása szükséges a TKR-ben:

A TKR 14. § (1) bekezdése kiegészül a következő rendelkezéssel:

9. Településképi szempontból meghatározó területek megállapítása

14. § (1) Az önkormányzat a településképi szempontjából meghatározó területekként jelöli ki Somlóvásárhely Község teljes közigazgatási területét:

- a. Falusias karakterű terület,
- b. Különleges turisztikai terület,
- c. Szőlőkertes terület,
- d. Külterület,
- e. Különleges borgazdasági, turisztikai terület.

A TKR kiegészül a következő rendelkezéssel:

20/A. § Különleges borgazdasági, turisztikai területen:

- a. Homlokzati kőfelület bazalt, beton, vagy bazalttufa lehet

² Az alábbi fejezet a HÉSZ módosítását a szükségessé vált változásokkal egybeszerkesztve tartalmazza. Az alátámasztó munkarész biztosítja, hogy a véleményezők és a partnerek számára a változások jól követhetők legyenek. Ennek érdekében az alátámasztó munkarészben kerülnek bemutatásra a törlésre javasolt és az újonnan kidolgozott elemek az eredeti normaszöveg szerkezetébe illesztve.

Az alábbi fejezetben használt jelölések magyarázata:

aaaaa	Korábbi módosítással hatályosult szövegrész
aaaaa	törölt szövegrész
aaaaa	módosult szövegrész (alatta kihúzva, jelezve a hatályos rendelkezés)

³ Az épületegyüttest több építészeti portál is méltatja, melyek a teljesség igénye nélkül:

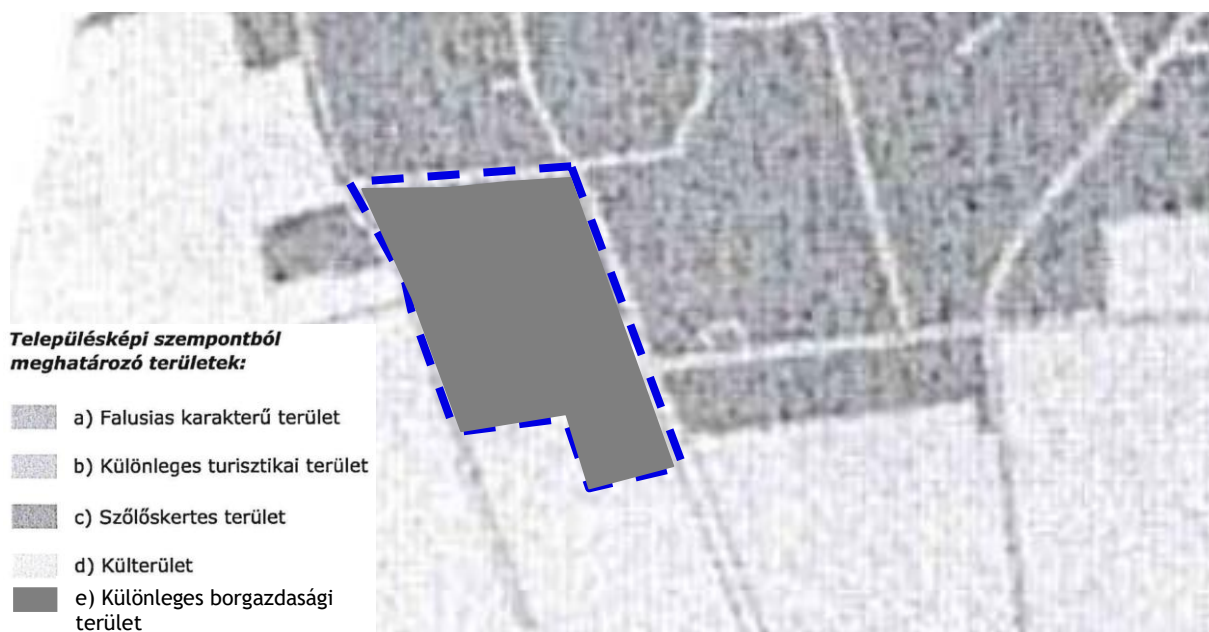
<https://www.octogon.hu/deco/a-kreinbacher-birtok-pezszo-vilaga/>

<https://epiteszforum.hu/boraszat-es-pezsogopinceszet-a-somlo-hegy-labanal>

<https://www.origo.hu/tafelpicc/20161216-kreinbacher-somlo-pezszo-birtok-design.html>

- b. Homlokzati falfelület színezése esetén fehér, szürkével tört fehér és árnyalatai alkalmazhatók;
- c. A területen épület építése illetve felújítása során tetőhéjalásnál nem alkalmazhatók az alábbi építési anyagok:
 - a. hullámlemez,
 - b. fém trapézlemez,
 - c. bitumenes zsindely,
 - d. betoncserép,
 - e. mázas agyagcserép.
- d. A területen kialakítandó építmények esetében legalább 80%-ban gyeppel borított, vagy zöldtető kialakítása szükséges.
- e. A területen a kerítés élősövény, vagy élősövénnel takart drótkerítés lehet; tömör, vagy tömör lábazatú kerítés nem létesíthető.

A TKR 1. mellékletét képező Településképi szempontból meghatározó területek lehatárolását tartalmazó tervlapja jelen rendelet 1. mellékletét képező tervlapon jelölt módosítás területi hatályán belül ábrázolt szabályozási tartalomra módosul.



Somlóvásárhely településképvédelmi rendeletének 1. mellékletének kivágata - módosítási javaslat

3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA

A településrendezési eszközök módosítását követően a megvalósuló beruházás a somlóvásárhelyi tájban jelentős változást nem eredményez. A tervezett tevékenység nem okoz jelentős és visszafordíthatatlan károsodást a táji és természeti értékekben, a tervezett létesítmények elsősorban a terepszint alatt kívánják megvalósítani, kapcsolódva a meglévő üzemi technológiához. A pezsgőpincészet jelenlegi épületeit is részben süllyesztve alakították ki, a beépítési mód és az építészeti karakter tekintetében a tervezett beruházást a meglévő épületekhez illeszkedően tervezik megvalósítani.

A településrendezési eszközök módosítása során új erdőterület kijelölése történik a birtok déli részén, a 022/8 hrsz-ú ingatlan déli határán, a Somló-hegyet elkerülő tervezett út mentén. Az erdőterület kijelölése azért vált szükségessé, mert az 1.a) módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik, amelynek kapcsán az MaTrT vonatkozó előírásai alapján új erdőterület kijelölése szükséges. Az újonnan kijelölt véderdő sáv a Somló-hegyet elkerülő tervezett út mentén helyezkedik el, amely az út tényleges megvalósulása esetén pufferterületként is szolgálhat az út és a birtok területe között. Ezen erdőterület kijelölése Somlóvásárhely tájhasználatát nem befolyásolja számottevően.

3.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

A beruházás tervezett területe nem érint sem közösségi, sem országos, sem helyi jelentőségű védett természeti területet. A módosítással érintett ingatlanok részét képezik az ökológiai hálózat puffterület övezetének. A tervezett módosítás az MaTrT vonatkozó előírásaival nem ellentétes, a Somló-hegy csúcsán található magterület természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A tervezett beruházás szomszédos a Somló Tájvédelmi Körzettel, amelynek létesítéséről és egyes területeinek fokozottan védetté nyilvánításáról a 8/1993. (III. 9.) KTM rendelet rendelkezik. A védetté nyilvánítás célját a rendelet 3.§-a határozza meg, amellyel jelen módosítás nem ellentétes: a tájvédelmi körzet földtani és kultúrtörténeti értékeit, természetes erdő- és növénytársulásait, védett növény- és állatfajait, jellegzetes tájképi adottságait, a táj jellegét meghatározó földfelszíni formákat, a hagyományos szőlőtermesztés és borászat táji feltételeit nem veszélyezteti.

3.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”

Biológiai aktivitásérték: egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásai szerint került kiszámításra a település biológiai aktivitásérték változása. Az alábbi táblázat igazolja, hogy jelen módosítás során Somlónásárhely biológiai aktivitás értéke nem csökkent.

Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Tervezett területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Mk	5	K-Bg	0,7	0,96	-4,19
K-Tur	0,7	Ev	9	0,505	4,19
VÁLTOZÁS:					0,00

4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME

A tervezett beruházás az épített környezetre jelentős hatást nem gyakorol majd, a tervezett létesítményeket meglévő építészeti karakteréhez illeszkedően tervezik kialakítani.

5. KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLAT

A tervezett beruházás a közlekedési infrastruktúra hálózat és a közműhálózat fejlesztését nem igényli.

6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK, KÖRNYEZETVÉDELME

A tervezett fejlesztések során építési tevékenység történik majd, amely a környezeti elemek kismértékű sérülésével jár. A környezeti elemeket kis mértékben a kivitelezés és az üzemeltetés során érhetik káros hatások. Somlónásárhely Község környezetvédelmi rendelettel nem rendelkezik, ám a települési ingatlanok és a közterületek tisztántartásáról szóló 3/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet fogalmaz meg az építési beruházások során betartandó szabályokat, amelyeket a jelen módosítást követően megvalósuló építési tevékenység során figyelembe kell venni:

„8. § (1) Építés, bontás vagy felújítás alatt álló ingatlan tisztántartásáról az építtető gondoskodik, kivéve, ha az építtető és az ingatlantulajdonos személye eltér és másként állapodnak meg.

(2) Építési, bontási, felújítási munkáknál, valamint az úttest, járdaszakasz felbontásánál keletkezett por- és más szennyeződés elterjedését meg kell akadályozni. A munkálatok során, illetve a közterület rendeltetésétől eltérő használata esetén a növényzetet, létesítményeket védőburkolattal vagy más alkalmas eszközzel a szennyeződéstől, rongálódástól meg kell védeni.

(3) Az építési vagy bontási anyagot úgy kell elhelyezni, hogy az ne szennyezze a közterületet.

(4) Az építési területekről a közterületre történő sárfelhordás, illetve egyéb szennyeződés letakarításáról, a szükséges jelzések kihelyezéséről a kivitelező gondoskodik.

(5) Amennyiben a munkálatok elvégzése során építési törmelék vagy más hulladék keletkezik, azt a közterületről folyamatosan, legkésőbb a munka befejezésétől számított 24 órán belül el kell szállítani, a közterületet eredeti állapotának megfelelően meg kell tisztítani.”

6.1. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

A felszíni és a felszín alatti vizek, valamint a talajok minősége szorosan összefügg egymással, így a településrendezési eszközökben kijelölt módosítások révén megvalósuló fejlesztések esetén a várható hatások e három környezeti elem esetében együttesen kerülnek vizsgálatra. A tervezési területen természetes állóvíz, illetve vízfolyás nem található.

Somlóvásárhelyt a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „érzékeny” területbe sorolja és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet állapít meg a közigazgatási területén. Mindezekből adódóan a felszín alatti vizek minőségének védelmére kiemelt figyelmet szükséges fordítani a tervezett beruházások során. Az MaTrT szerinti felszíni és felszín alatti víz- és talajvédelem szempontjából releváns övezetek (vízminőség-védelmi terület övezete, földtani veszélyforrás terület övezete) a módosítási területet nem érintik.

6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

Levegőtisztaság-védelmi szempontból a tervezett beruházás építési fázisa vizsgálható, mivel az üzemelés során - a jelenlegi üzemelésből származó hatásokon túl - nem várható jelentős többletkibocsátás. Általánosan elmondható, hogy a kivitelezési tevékenységből származó légszennyezés a burkolatok, épületek kialakításához, a terület rendezéséhez, a földmunkák, a humuszosítás végzéséhez köthetően merül fel. A levegő terhelésével az építőanyagok közúti szállításából, a munkagépek üzemeléséből származóan is lehet számítani. A területen történő építési tevékenységek terhelései az egyidejűleg mozgó gépek számától, típusától függenek.

6.3. HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, amely meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit. Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 7/2021. (VII.2.) önkormányzati rendelete szabályozza a települési szilárd hulladékgazdálkodási közszolgáltatást.

A rendelet 2.§-a alapján Somlóvásárhely közigazgatási területén a települési hulladékkal kapcsolatos kötelező helyi közszolgáltatás teljesítésére jogosult és kötelezett közszolgáltató: GYHG Győri Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft.-vel (9023 Győr, Bartók Béla u. 29. fsz. 4.).

A rendelet a Somló-hegyre vonatkozóan több egyedi szabályt fogalmaz meg. Az 1. § (4) bekezdés alapján a Somló-hegyen a hulladékszállítást zsákos formában biztosítja a közszolgáltató a magánszemélyek részére. A 4.§ alapján a közszolgáltató a Somló-hegyen a magánszemélyek részére 60 literes, a közszolgáltató logójával ellátott zsákban biztosítja a vegyesen gyűjtött hulladék elszállítását. A zsákos hulladék a közületi járat napokon kerül elszállításra az önkormányzat által kijelölt zsákgyűjtő pontról. (Somlóvásárhely, Somlai utca 1. Hegyközségi iroda udvara)

6.4. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELEM

Somlóvásárhely közigazgatási területén nincsen komoly zajforrásnak számító üzemi létesítmény. A tervezési területtől délre halad a 8. sz. főút, ennek forgalma jelenthet zajterhelést.

A módosítással érintett területen tervezett beruházás során zajterhelés a kivitelezés során várható, a megnövekedett forgalom és a munkagépek zaja jelentősebb lehet. A beruházást követően az üzemelés során a jelenlegihez képest várhatóan nem növekszik meg a zajkibocsátás, a pincészet üzemi működése és turisztikai hasznosítása a környező területeken nem jár majd fokozottabb zajterheléssel.

7. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

7.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSÁNAK FOLYAMATA

7.1.1. Előzmények, kapcsolódás a tervezési folyamathoz, a környezet védelméért felelős szervek bevonása

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdés a) pontja alapján a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a környezeti vizsgálat szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el. A Korm. rendelet 3. számú mellékletében megnevezett környezet védelméért felelős szervek 2021 decemberében kapták meg a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó előzetes tájékoztató levelet, amelyben a környezeti értékelés szükségességéről is véleményt alkottak. Jelen településrendezési eszközök módosítása kapcsán a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését.

Ezt követően a Tervezők elkészítették a településrendezési eszközök módosításának anyagát, amelyhez kapcsolódóan elkészült jelen környezeti vizsgálat, a beérkezett véleményekben foglaltak figyelembe vételével. A környezeti vizsgálat az 1. sz. módosítási területre, a Kreinbacher Birtok területére készült, a 2. sz. módosítás környezeti hatása elenyésző.

7.1.2. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a terv alakulására

A környezeti értékelés a környezet- és természetvédelmi szempontok figyelembe vételével készült. Az értékelésben megfogalmazott javaslatok nagy része elfogadásra került, és beépült a tervbe. A javaslatok másik része nem a településrendezési eszközök elkészítésére vonatkozik, hanem annak alkalmazása során - Somlóvásárhely épített és természeti értékeinek megővését, a települési környezet javulását elősegítendő - szolgál mankóként.

7.1.3. A környezet védelméért felelős szervek és a nyilvánosság által adott vélemények, szempontok figyelembe vétele

A településrendezési eszközök módosítása a - 2/2005. (I.11.) Korm. rend. 3. számú mellékletében megnevezett - környezet védelméért felelős szervek előzetes megkeresésével indult, amelyek során a megkérdezettek javaslatai, kérései megismerhetők voltak, illetve azok feldolgozásra kerültek.

A környezeti értékelés a beérkezett vélemények és észrevételek alapján került kidolgozásra, minden államigazgatási szerv javaslatát figyelembe vettük a vizsgálat során. A környezeti értékelés elkészítését a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság tartotta szükségesnek, amelyeknek a környezeti értékelésre vonatkozó előzetes véleményét az alábbi táblázat foglalja össze:

Intézmény	Környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről szóló nyilatkozat
Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	Tájékoztató, hogy a Kreinbacher Birtok az ökológiai hálózat pufferterület övezetének és a tájképvédelmi terület övezetének része. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében foglalt szempontokat figyelembe véve, a Somló TK-val közvetlenül szomszédos új beépítésre szánt terület kijelölésével kapcsolatban szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. sz. mellékletében foglalt általános tematika szerint.
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Tájékoztató, hogy a Kreinbacher Birtok az ökológiai hálózat pufferterület övezetének és a tájképvédelmi terület övezetének része. A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 2. sz. mellékletében szereplő szempontok figyelembe vételével a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartja.

7.2. A TERV RÖVID ISMERTETÉSE

A tervezett beruházás és a településrendezési eszközök módosításának ismertetését az 1.1.2.-1.1.4. c. fejezetek tartalmazzák.

7.3. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

A környezeti állapot leírását a 6. fejezet tartalmazza.

7.4. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

7.4.1. A terv céljainak összevetése a terv szempontjából releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal

Somlóvásárhely településfejlesztési koncepciójának célkitűzései

Somlóvásárhely hatályos településfejlesztési koncepciója a táj- és természetvédelmi célok között a Somló-hegyre vonatkozóan az alábbiakat fogalmazza meg:

„A táj és a tájhasználat megőrzése szempontjából fontos, hogy a szőlőhegy legértékesebb részén - a kulturális örökség védelméről szóló törvénnyel összhangban - kijelölésre kerüljön, mint 'történeti táj', mely az ember és a természet együttes munkájának eredménye. Továbbá az értékmegőrzéssel és fejlesztéssel, hasznosítással a Somló-hegy megújulását megalapozó részletes fejlesztési javaslatnak is kiemelten kell foglalkoznia.”

A fenti célokkal jelen módosítás nem ellentétes, a módosítással érintett terület csupán határos a történeti táj védelemre javasolt terület puffer övezetével, nem része annak. A Kreinbacher Birtokon tervezett fejlesztések a Somló-hegy megújulását is szolgálják.

Veszprém Megye Környezetvédelmi Programja 2018-2022 célkitűzései

A megye környezeti jövőképe a következő:

„A megye a környezeti állapot fenntartásával és javításával megőrzi természeti, ökológiai értékeit a jelen és a jövő nemzedékek számára, a természeti erőforrásokat takarékosan, célszerűen használja fel, hosszútávon biztosítja az emberek életminőségének javítását, a komfortérzet fokozását, és a biológiai sokféleség megőrzését. Környezeti értékeinek számbavételével, azok folyamatos megóvásával, a védett és védelemre méltó természeti értékek megóvására, fejlesztésére törekszik. Kiemelten foglalkozik az épített környezet, táji értékek megőrzésével, mindent elkövet annak érdekében, hogy a megye környezeti állapotot befolyásoló tényezők kedvezőtlen hatását minimalizálja. Erősíti a környezeti tudatot a megye lakosságában, tudatosítja értékeit a megyébe látogatókkal.”

A Program célkitűzései a következők:

1. Az életminőség és az emberi egészség környezeti feltételeinek javítása

Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása.

Cél eléréséhez szükséges:

- környezet-egészségügyi feltételek javítása,
- a magas színvonalú környezeti infrastruktúra,
- a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya, minősége és összhangja.

2. Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata

Cél a stratégiai jelentőségű természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme.

Cél eléréséhez szükséges:

- az életközösségek működőképességének megőrzése,
- a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása.

3. Az erőforrás-takarékosság és a -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése

Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása.

Cél eléréséhez szükséges:

- a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválása, a fenntartható fejlődés elveinek alkalmazásával,
- a lakosság növekvő jóllétének biztosítása csökkenő környezetterhelés mellett,
- a fenntartható termelés forrástakarékos legyen, beleértve az anyag-, a víz-, a terület-, a termőföld- és energiahasználatot, az újrahasználhatóság és a tartósság tervezését, az anyagciklusok körfolyamattá zárását, javítását.

A tervezett beruházás a megyei környezetvédelmi célokkal nem ellentétes.

Nemzeti Környezetvédelmi Program célkitűzései

A jelenleg hatályos 4. Nemzeti Környezetvédelmi Program a 2015 és 2020 közötti időszakra szól, amely az Európai Unió új, a „Jólét bolygónk felélése nélkül” című 2020-ig tartó időszakra szóló 7. Környezetvédelmi Cselekvési Program elhatározásaival összhangban készült. (Az 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program, amely a 2021-2026-os időszakra szól, jelen környezeti értékelés készítésekor még nem került elfogadásra az Országgyűlés által.)

7.4.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, figyelembevétele a tervben

Somlóvásárhely hatályos helyi építési szabályzata a 31-42.§-ban rendelkezik az általános környezetvédelemről, valamint az egyes környezeti elemek védelméről. A tervezett beruházás megvalósítása során a HÉSZ ezen előírásainak betartásával a környezeti elemek védelme biztosítható lehet.

A község további környezetvédelmi előírásokat megfogalmazó rendeletei a következők:

- Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testülete a települési szilárd hulladékgazdálkodási közszolgáltatásról szóló 7/2021. (VII. 2.) önkormányzati rendelete
- Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testületének a települési ingatlanok és a közterületek tisztántartásáról szóló 3/2015. (II.16.) önkormányzati rendelete

Fenti rendeletek releváns előírásait a 6. fejezet ismerteti.

7.5. A TERV MEGVALÓSULÁSÁVAL KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK FELTÁRÁSA

7.5.1. Környezeti elemek tekintetében fellépő változások

Felszíni és felszín alatti víz-, talajvédelem

A földre, földtani közegre gyakorolt közvetlen hatások a kivitelezés során az ideiglenesen jelentkező építési- és szállítási tevékenység során lépnek fel. Az építés hatásai a munkaterületen, illetve annak közvetlen környezetében jelentkeznek, az építési anyagok, valamint a hulladékok szállítása pedig járulékos terhelésként jelentkezik a környező úthálózatokon, településeken.

Az építési munkáknál az alábbi fázisok, műveletek eredményezhetnek környezeti szennyezést:

- a munkagépek mozgása,
- szállítási forgalom,
- rakodási művelet,
- építési technológia.

Fokozott figyelmet kell fordítani továbbá a szennyeződések elkerülésére. Az építési-, valamint a szállítási tevékenységek során csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő gépjárművek alkalmazhatók, így normál körülmények között nem várható üzemanyag-, illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a módosítási területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

A módosítások során ügyelni kell arra, hogy a kitermelt termőréteg megfelelő módon deponálásra kerüljön, illetve, hogy a későbbi hasznosítására is sor kerülhessen (például a tervezett új épületekre visszahordható).

A vízrendezés során figyelemmel kell lenni, hogy olyan zöldfelületi rendszer és vízelvezetés legyen kialakítva, amely az időszakos, nagyobb intenzitású csapadékok megfelelő kezelését biztosítani tudja.

Levegőminőség védelme

Levegő-tisztaság védelmi szempontból építés beruházások esetén az építési fázis vizsgálható, mivel az üzemelés során tényleges káros hatások fellépésével nem kell számolni.

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO₂, NO_x, CO és PM₁₀. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés-növekedéssel járhat. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit;
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni;
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.

A tervezett fejlesztés következtében kis mértékben megnövekszik a forgalomból származó levegőterhelés, hiszen új funkciókkal bővül a birtok területe, ami megnövekedett célforgalmat generál.

Zaj- és rezgésvédelem

Az építési fázisban a munkagépek és szállítójárművek okoznak időszakos környezeti zajhatást. Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az alkalmazni kívánt gépi berendezések pontos típusa, illetve azok hangteljesítmény-szintje, az építkezés folyamata, szállítási útvonalak még nem ismertek, de a szokásosan alkalmazott zajcsökkentési intézkedések (kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása, szállítási útvonalakat gondos kijelölése, zajszegény építési technológia és eljárás választása, megfelelő időbeosztás meghatározása) segítségével biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása és a határértékek biztosítása.

A korábban említett zajcsökkentési intézkedések segítségével várhatóan biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása. A pontos értékek azonban csak az építési technológia és az organizáció ismeretében számítható.

A tervezett fejlesztés következtében - légszennyezéshez hasonlóan - kis mértékben megnövekszik a forgalomból származó zajterhelés a célforgalom által.

Hulladékkezelés

A birtok bővítésével érintett ingatlanokon álló épületeket elbontják, így a tervezett beépítést megelőzően bontási hulladékkal kell számolni. Az építési fázis során jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmarmadványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék) keletkezésével nem kell számolni.

7.5.2. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások

Élővilág

Az élővilág szempontjából zavarásra az építés során lehet számítani, ami a munkavégzés fázisaihoz kötődik, az építkezés végén pedig megszűnik. A rendszeres üzemelés során a jelenlegihez képest minimális terhelésnövekedés várható (megnő a látogatók száma), amelynek az élővilágra való hatása elenyésző. A tervezett beruházás nem jár fragmentáló hatással, mivel meglévő beépítésekhez kapcsolódóan valósul meg a fejlesztés.

A tervezett beruházás megvalósítása érdekében a 911, 912 és 913 hrsz.-ú ingatlanon a szőlőterületek kivágásra kerülnek. A módosítással érintett ingatlanokon a tervezett fejlesztést követően is biztosított a HÉSZ-ben megengedettnél nagyobb zöldfelületi mutató.

Természetvédelem

A birtok területét az MaTrT által meghatározott országos övezetek közül az ökológiai hálózat pufferterületének övezete és a tájképvédelmi terület övezete érinti. A tervezett módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Az MaTrT 27. § (2) bekezdése alapján „*az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében - (...) - a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.*” A Somló-hegyen hegylábi részein kijelölt pufferterület övezete a hegy csúcsán kijelölt magterület övezet számára biztosít védelmet, megakadályozva, illetve mérsékelve azon tevékenységek negatív hatását, amelyek a magterület állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésével ellentétesek. Jelen módosítás során a Kreinbacher Birtok bővítése a Somló-hegy csúcsán kijelölt magterület övezetbe tartozó területek természeti és táji értékeit nem veszélyezteti.

A Somló-hegy teljes területe részét képezi az MaTrT-ben kijelölt tájképvédelmi terület övezetének, amelybe az MaTrT 4.§-a alapján „*a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak*”. A tervezett fejlesztés során a Kreinbacher Birtok kibővül, illetve jelenlegi területén belül is új épület építése tervezett. A Somló-hegy tájképvédelmi szempontból kiemelkedő jelentőséggel bír, így e hegylábi részen tervezett fejlesztések tájképi megjelenésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani, ám megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés alapvető céljai nem ellentétesek az országos tájképvédelmi célokkal.

7.5.3. Klímára vonatkozó hatások

A tervezett módosítás várhatóan nincsen hatással a klímára, de a klímaváltozásból fakadó adaptációs lehetőségekkel foglalkozni kell a beruházás tervezése során.

7.5.4. Örökségvédelem, épített környezet tekintetében fellépő változások

A módosítással érintett területen műemlékileg védett objektum vagy műemléki terület nem található, nyilvántartott régészeti lelőhely nem érinti. A Somló-hegyen több helyi védett érték (présházak, pincék, fészületek) található, ezeket a módosítás nem érinti.

7.5.5. Érintett emberek egészségi állapotában fellépő változások

A tervezett módosításoknak nincsen hatása az emberi egészségre.

7.5.6. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenésére, meglévők felerősödésére vonatkozó hatások

A településrendezési eszközök módosítása új beépítésre szánt terület kijelölésével jár, ám ez jelentős mértékű új környezeti konfliktusok kialakulásához várhatóan nem vezet. Az új pezsgőérlelő, valamint a birtok területén tervezett funkcióbővítés a jelenlegihez képest megnövekedett forgalmat vonz majd, ám ez jelentős mértékű környezetterhelést, környezeti konfliktust várhatóan nem okoz majd.

7.6. A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

A településrendezési eszközök készítése során egyes területek vonatkozásában több változat is készült, melyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, s az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük.

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, mely keretet biztosít a terület tulajdonosa részére, hogy milyen nagyságú épületegyüttes, hozzá tartozó zöldfelület stb. létesíthető. A keretszabályozás nem teszi kötelezővé, hogy a megengedett paraméterek maximálisan ki legyenek használva, vagy hogy egyáltalán a fejlesztések meginduljanak. Egyes konkrét beruházások esetén környezetvédelmi engedély beszerzésére vagy egyéb a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti dokumentáció elkészítésére is sor kerülhet, ahol a jelenlegi dokumentációnál részletesebben tárgyalni lehet a beruházások hatásait.

Az építkezés során várható környezeti hatások az országos jogszabályok, illetve a helyi építési szabályzat környezetvédelmi előírásainak betartásával mérsékelhetők. A környezeti elemek védelme érdekében az építkezés során kellő körültekintéssel szükséges eljárni, és a lehető legkisebb környezeti kár okozásra kell törekedni.

A fejlesztés során megjelenő új épületek tájképi megjelenésére kiemelt figyelmet szükséges fordítani. Az épületek terveinek készítése során elsődleges szempont volt a birtok jelenlegi épületeinek megjelenéséhez, kialakításához és léptékéhez való illeszkedés. A birtok bővítési területére tervezett pezsgőérlelő, valamint a jelenlegi birtok területén tervezett épületbővítés is részben földbe süllyesztve, a domborzati adottságokhoz igazodva, nagyobb részben zöldtetővel kerül majd kialakításra. Ezen megoldások az épületek tájba illesztését szolgálják, igyekeznek elérni, hogy a fejlesztések a Somló-hegyi tájképbe belesimuljanak, abban a lehető legkisebb változást eredményezzék. (A tervezett épületek látványterveit külön melléklet tartalmazza.) A HÉSZ javaslatot tesz a K-Tur3 építési övezetben az építmények legnagyobb építménymagasságának megnövelésére 5,0 m-re.

7.7. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A tervben javasolt fejlesztések hatására egyes területeken környezeti változások várhatók. Ennek megfelelően a tervben foglaltak monitorozására az alábbiak javasoltak:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább a fejlesztés megvalósítását követő 5 évben.
- A község településrendezési eszközeinek következő felülvizsgálata során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni e fejlesztési területen bekövetkezett változásokra.
- Az építési tevékenység során a környezetvédelmi előírások, engedélyek betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásról, vélemény-nyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

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

- Gépjármű közlekedésből származó szennyezés hatásainak vizsgálata a környezetre: „szállópor koncentráció” (mikrogram/m³), a „CO koncentráció” (mikrogram/m³) valamint a „zajterhelés” (dB) mérése

Adatforrás: helyszíni mérés

- A fejlesztési terület és a kertes mezőgazdasági területek határán a konfliktusok megelőzése érdekében: „káros anyag kibocsátás” (tevékenységtől függően meghatározandó), „zajterhelés” (dB) mérése.

Adatforrás: helyszíni mérés

7.8. ÖSSZEFOGLALÓ

A tervezett beruházás a helyi építési szabályzatban megfogalmazott környezetvédelmi előírások, és egyéb országos jogszabályokban szereplő előírások betartása mellett a település környezeti állapotában nem okoz jelentős változást. A tervezett épületek tájképi megjelenésére kiemelt figyelmet fordítva a Somló-hegyi tájképben jelentős változást nem eredményez majd a beruházás.

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET: A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKET KIEMELT FEJLESZTÉSI TERÜLETTÉ NYILVÁNÍTÓ KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZAT

KIVONAT

Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. február 23-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 igen szavazattal – egyhangúlag – a HÉSZ módosításáról az alábbi határozatot:

22/2022.(II.23.) Kt. sz. Határozat

Somlóvásárhely Község önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

1. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) meghatározása szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeken tervezett beruházások megvalósítása, céljából:
 - a) különleges terület - borgazdasági terület bővítése érdekében a 911, 912, 913 hrsz.-ú ingatlanokat,
 - b) különleges terület – borgazdasági terület és a különleges terület - turisztikai terület övezethatárának módosítása érdekében 022/14, 908/2 hrsz.-ú ingatlanokat,
 - c) fenti módosítás következtében a K-bg2 jelű különleges terület – borgazdasági terület és K-tur3 különleges terület - turisztikai terület építési övezetek paramétereinek módosítása,
 - d) illetve gondoskodik a biológiai aktivitásérték pótlásáról az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontjának megfelelően.
2. kezdeményezi az Eljr.32. § (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretén belül a településrendezési eszközök

módosítását, s gondoskodik a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról;

3. megkeresi az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a környezetvédelemért felelős szerveket hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás;
4. megvizsgálja a tervezett fejlesztés megvalósítása érdekében az Eljr. szabályainak megfelelően a településképi rendelettel való összhang megteremtését.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

kmf.

Marton Zsolt sk.
polgármester

Bendes István sk.
jegyző

A kivonat hitelül:
Somlóvásárhely, 2022. február 24.



KIVONAT

Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. május 16-án tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

Somlóvásárhely Község Önkormányzat Képviselő-testülete 7 igen szavazattal – egyhangúlag – fejlesztési területté nyilvánításról az alábbi határozatot hozta:

40/2022.(V.16.) Kt. sz. határozat

Somlóvásárhely község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) meghatározása szerint kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a területeken tervezett beruházások megvalósítása, céljából a 424/3 és 431/1 hrsz.-ú ingatlanokat annak érdekében, hogy a 424/3 hrsz.-ú ingatlan megfelelő fejlesztésre sor kerülhessen, illetve hogy a telekhatárrendezés megvalósulhasson a településrendezési eszközök jóváhagyását követően.

2. kezdeményezi az Eljr.32. § (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás keretén belül a településrendezési eszközök módosítását, s gondoskodik a partnerségi egyeztetés lefolytatásáról.

Felelős: Polgármester

Határidő: folyamatos

Marton Zsolt sk.
polgármester



Bendes István sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Somlóvásárhely, 2022. május 17.

Bendes István
jegyző



B. MELLÉKLET: AZ ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZFOGLALÁSA

Ssz.	Intézmény	Nem nyilatkozott	Környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartja	Előzetes tájékoztatást adott
1.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda	X		
2.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály		X	Tájékoztat, hogy a Kreinbacher Birtok az ökológiai hálózat puffterület övezetének és a tájképvédelmi terület övezetének része. Felhívja a figyelmet az MaTrT. 27. § (2) bekezdésében foglaltak igazolásának szükségességére, valamint a biológiai aktivitás-érték számítás elvégzésére.
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság		X	Adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti, továbbá tájékoztat a község közigazgatási területé érintő táj- és természetvédelmi szempontú kijelölés alatt álló területekről és az azokra vonatkozó jogszabályi előírásokról. Tájékoztat, hogy a Kreinbacher Birtok az ökológiai hálózat puffterület övezetének és a tájképvédelmi terület övezetének része. Kéri a véleményezési dokumentációban beépítési vázlatterven bemutatni a tervezett beruházását.
4.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	X		
5.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X		
6.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság			Tájékoztat, hogy a tervezési terület a KDTVIZIG vagyonkezelésében lévő létesítményt nem érint. A tervdokumentációban részletezett módosításokkal kapcsolatban vízkészlet-gazdálkodási, vízvédelmi, vízrendezési szempontból észrevételt nem tesz.
7.	Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság			Ismerteti a hatáskörébe tartozó, az adott területre vonatkozó követelményeit és a terv tartalmi elemeivel kapcsolatos szakmai álláspontját.

Ssz.	Intézmény	Nem nyilatkozott	Környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartja	Előzetes tájékoztatást adott
8.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály			Tájékoztat, hogy adatszolgáltatási kötelezettsége nincsen. Felhívja a figyelmet, hogy a rendezés alá vont területen gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, valamint a szilárd és folyékony hulladék gyűjtéséről, elhelyezéséről. Az előzetes tájékoztatóban foglaltak ellen kifogást nem emel.
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala			Megállapítja, hogy hatáskörrel nem rendelkezik, így észrevételt nem tesz.
10.	Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	X		
11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal	X		
12.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály	X		
13.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály			Tájékoztat a község közigazgatási területén nyilvántartott honvédelmi és katonai célú terület övezetébe tartozó honvédelmi rendeltetésű ingatlanról, amely a módosítással érintett területnek nem része. Tájékoztat, hogy a tárgyi módosítás a honvédelem érdekeit nem érinti, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem tesz.
14.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály			Az adott területre vonatkozólag különös követelményeket, a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszközök tartalmi követelményeivel kapcsolatos különös elvárásokat és az adott területet érintő ágazati elhatározást nem fogalmaz meg.

Ssz.	Intézmény	Nem nyilatkozott	Környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartja	Előzetes tájékoztatást adott
15.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Ütügyi osztály			Tájékoztat, hogy a településrendezési eszközökben útügyi érdeket nem érint a tervezett módosítás.
16.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	X		
17.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály			Tájékoztat, hogy a módosítással érintett 911-913 hrsz-ú ingatlanok 3-as és 4-es minőségi osztályúak, települési viszonylatban átlagosnál gyengébb minőségű szőlő területek. Tájékoztat továbbá a termőföld védelméről szóló törvény vonatkozó előírásairól.
18.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály			<p>Tájékoztat, hogy a településrendezési eszközök tervezett módosításaival érintett földrészekre az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdő nem található. A módosításokkal érintett földrészek a jelenleg hatályos településrendezési eszközök szerint nincsenek erdőövezeti területbe sorolva. A módosítással (Kreinbacher Birtok pezsgőpincészetének a bővítése - zártkert 911, 912, 913 hrsz-ú földrészek) érintett valamennyi földrészlet zártkerti fekvésű, így ez a módosítási tervezet az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. §. 2. d. pontja alapján nem esik a törvény hatálya alá.</p> <p>Az Evt. hatálya alá nem eső földrészek vonatkozásában - hatáskör hiányában - a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkot, a környezeti hatásvizsgálat lefolytatásának szükségességéről nyilatkozatot nem tesz.</p>
19.	Veszprém Megyei Rendőr- főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	X		
20.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály			Tájékoztat, hogy a szakterületébe tartozó kérdések tekintetében nem érintett, észrevételt nem tesz, kifogást nem emel a módosítással szemben.

Ssz.	Intézmény	Nem nyilatkozott	Környezeti vizsgálat elkészítését szükségesnek tartja	Előzetes tájékoztatást adott
21.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály			Tájékoztat, hogy a település közigazgatási területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.
22.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala	X		
23.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály			A környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
24.	Veszprém Megyei Önkormányzat			Tájékoztat, hogy a megyei területrendezési terv adatai az E-TÉR felületen rendelkezésre állnak. A településrendezési eszközök módosítása során Veszprém Megye Területrendezési Tervét kéri figyelembe venni.
25.	Devecser Város Önkormányzata			Tájékoztat, hogy nincsenek a rendezést befolyásoló tervei, észrevételei.
26.	Somlójenő Község Önkormányzata	X		
27.	Somlószőlős Község Önkormányzata	X		
28.	Doba Község Önkormányzata	X		
29.	Borszörcsök Község Önkormányzata	X		
30.	Nemeshany Község Önkormányzata	X		
31.	Bodorfa Község Önkormányzata	X		
32.	Káptalanfa Község Önkormányzata	X		
33.	Tüskevár Község Önkormányzata	X		

C. MELLÉKLET: A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK HELYSZÍNRAJZA

TURISZTIKAI FEJLESZTÉS

Megnevelő: Kislécher Erika KÖL.
8481 Somlóváralja, Somlóhegy 9874 hrsz.

Tervező: Veszprémi Kft.
8200 Veszprém, Jutasi út 21.

Építés tervező: Boros Zsombor (É 19-0332)
Varga Balázs (É 19-0383)

Értékes munkák: László Katalin (É 19-0437)
Pittenwaldné Lantos Ágnes (É 19-0302)
Horváth Károly

Érintett felület: 022/54, 022/8
Teljes terület: 31 798,45 m²

Epitaxial Overcoat K-tar3
MECHANICAL PROPERTIES

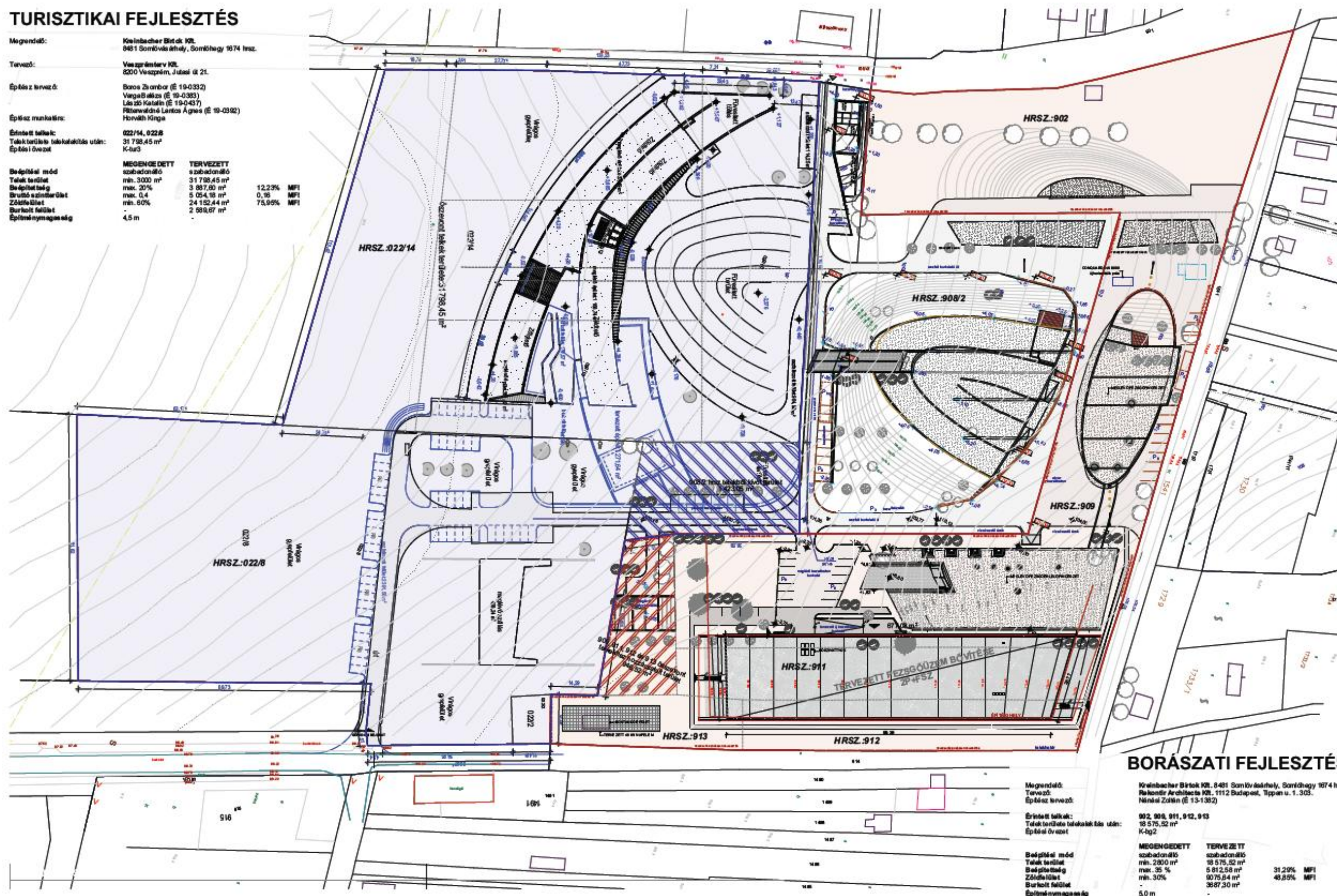
Bérlőbél mód	szabadonálló
Teljes terület	min. 3000 m ²
Bérlőteljesítés	max. 20%

Bruttó színerület	max. 0,4
Zöldfelület	min. 80%
Burkolt felület	-

Építési nyitásgarancia	4,5 m
------------------------	-------

MEGEJENE DÖTT	TERVEZETT	
szabadon álló	szabadon álló	
min. 3000 m²	31 798,45 m²	
max. 20%	3 887,60 m²	12,23% MFH
max. 0,4	5 024,18 m²	0,16 MFH
min. 60%	24 152,44 m²	75,95% MFH
	2 589,87 m²	
4,5 m	-	

12.23%	MFI
0.18	MFI
75.95%	MFI



BORÁSZATI FEJLESZTÉS

Megrendő: Kleinbacher Birtok Kft. 8481 Somlóváralhely, Somlóhegy 1674 hrsz.
Tervező: Rakontir Architects Kft. 1112 Budapest, Tüppan u. 1. 303.
Építész Tervező: Nánási Zoltán (É 13-1382)

Erindett bilikak: 902, 909, 911, 912, 913
Telek tarziyete telekakek bda utin: 18 575,62 m²

Epitélis övsejt	K-bg2
	MEGEGYEZT

Beépítési mód	szabadon álló	6
Telék terület	min. 2800 m ²	1
Beépítettség	max. 35 %	6

Zöldfelület	min. 30%	9
Burkolat felület	-	3
Építési mélység	5,0 m	

MEGEGEDETT	TERVEZETT
szabadon álló	szabadon álló
min. 2800 m ²	18 575,52 m ²
max. 35 %	5 812,58 m ²
min. 30%	9075,84 m ²
-	3687,30 m ²

31,29%	MFI
48,85%	MFI