TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYVA: SZENTANTALFA ÖNK. 71/2010 (IX.30.) SZÁMÚ HATÁROZATÁVAL

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYVA A SZENTANTALFA ÖNK. 9/2010 (X.14.)

Pro Arch.
Építész Stúdió
2010

SZENTANTALFA

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV

Megbízó

Szentantalfa Önkormányzat
Kovács Gábor Polgármester
8272 Szentantalfa, Fő utca 39.

Tervező

Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt. 36.

Településrendezés
R. Takács Eszter vezető településtervező, TT1-01-2883
Annus Viktor településtervező

Közlekedés
Heckenast Judit, okl. közelekedés tervező
K1-d1, KÖ-T

Tájrendezés
Adorján Anna okl. tájépítész mérnök
TK-13-1263

Közművek és hírközlés
BESZT Kft.
Gáspár Géza VZ-T 19/0195/2013
Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014

TARTALOM

Bevezetés, előzmények

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv

Kötelező munkarészek

1. Településszerkezeti terv határozat 4
2. Településszerkezeti terv leírása 5

TSZT - Településszerkezeti terv m=1:10 000

Szabályozási terv

Helyi Építési Szabályzat 13

SZT-1 - Külterületi Szabályozási terv m=1:10 000

SZT-2 - Belterületi Szabályozási terv m=1:2000

Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés 45
2. Területrendezési terv és térségi tervek összhangjának igazolása 47

Btv és a TSZT összhangját igazoló térkép

3. Közlekedés 49
4. Tájrendezés, Zöldfelületek 51
5. Környezetalakítási javaslat 58
6. Közművek 73

Örökségvédelmi hatásvizsgálat

Mellékletek

Közbenső egyeztetési anyagok

Bevezetés, előzmények

Szentantalfa a Nivegy-völgy földrajzi, gazdasági és közigazgatási központja. A Balaton felvidéken, a Zánkát Nagyvázsonnyal összekötő út mellett, a Balatontól 5 km-re található. Az 500 fős falu lakosainak száma az elmúlt időkben is lassan emelkedik, a környezetében lévő szőlő-hegyeken a gazdák, a telek tulajdonosok, a nyaralók száma is növekszik. A fejlődő község jövőjének segítését szolgálja a jelen rendezési terv.

A települési Önkormányzat 2009-ben elhatározta, hogy a 2004-ben Államigazgatási véleményezésre összeállított településrendezési tervének felülvizsgálatát elkészíti. A tervezési feladat kidolgozására a Pro Arch. Építész Stúdió munkatársait kérték fel (vezető tervező: R. Takács Eszter okl. építészmérnök, vezető településtervező TT1-01-2883).

A településre kidolgozott Településfejlesztési koncepciót 2003-ben a falu képviselő-testülete elfogadta, ez alapján kezdték meg a SZÖV Terv munkatársai (ügyvezető: Takács Györgyné, településvezető tervező: Szabó Zoltán) a szomszédos településekkel a Településrendezési terv elkészítését. Az előzetes egyeztetések lefolytatása után összeállított tervanyagokat a Területi Főépítészi Iroda tervtanácson megtárgyalta, a képviselő-testület a tervet nem hagyta jóvá.

A jelen terv előkészítésénél a Településszerkezeti és Szabályozási Terv, valamint a környezeti vizsgálat **előzetes és közbenső államigazgatási egyeztetése lezajlott**, egyeztető tárgyaláson eltérő vélemény nélkül lezárásra került az egyeztetés. A terv lakossági kifüggesztése megtörtént. A terv Balatoni **tervtanács előtt bemutatásra került**, két alkalommal. A beérkezett véleményeket a terv készítésnél figyelembe vettük. A tervezők munkáját a települések főépítésze is segíti (Németh Balázs építész úr).

Az egyeztetési anyag jóváhagyása két részdöntést igényel, először a településszerkezeti terv kerül határozattal elfogadásra és ez után rendelettel lesz a szabályozási tervből helyi törvény.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

SZENTANTALFA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

71/2010. (IX.30) SZ. ÖNK HATÁROZATA

SZENTANTALFA KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉRŐL

Szentantalfa község Önkormányzatának képviselőtestülete az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) b) pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a véleményezési hatáskörrel felruházott szervekkel egyetértésben a község kül- és belterületére vonatkozó település-szerkezeti tervet – az állami főépítész által kifogásolt tervrészletek és szabályozási elemek kijavításával illetve kiegészítésével- az 1. számú melléklet szerinti szöveggel és térképmelléklettel jóváhagyja.
Felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Kovács Gábor polgármester

Határidő: 2010. szeptember 30.

Településszerkezeti terv leírás

Településszerkezeti javaslat

Szentantlafa a külterületek súlypontjában van, a medencében felépült falut keletről szőlő dombok, nyugatról erdők határolják, közvetlen környezete mezőgazdasági, lankás terület. A **tájrendezési javaslat** alapja a meglévő tájszekezet, természeti környezet megőrzése és feltárása. Az érvényben lévő térségi tervek, természeti és környezeti előírások figyelembe vételével kerültek meghatározásra a TSZT térszerkezeti és területhasználati javaslatai, a külterületi szabályozási terv övezeti beisorolása és azok előírásai. A térszekezeti javaslat új eleme a külterületi, tájfeltáró út hálózat, kilátó és régészeti pontok megjelölése. A tényleges tájhasználathoz igazodó külterületi övezeti rendszer (kis és nagy táblás szőlőterületek, természetközeli övezetek, védett erdők).

A falu, az épített környezet két elhatárolható településrészből áll, északon a régi (közös, halmazos) település mag, ettől délre a szalag telkes, új falu nyúlik el. A két rész beépítési jelleg alapján, domborzatilag, de közlekedés szempontjából is elkülönül. A morfológiai adottságok miatt a település a környező dombokból jól belátható.

A falu belső településszerkezetét meghatározza a Balaton és Nagyvázsony közötti közút, mely egyben a település gyűjtő útja is. A közút a Fő utca főbb intézményei előtt a tereket átvágja, s az értékes beépítés jellegét lerontja. Az átmenő forgalom fejlesztő erejének hatása pozitív, de ez egyben korlátozza a terület használatát. A távlati tervekben a keleti határ mellett, elkerülő út építése szerepel.

Ezzel párhuzamosan javasojuk a régi terek átépítését, közterületrendezését (Fő tér), valamint egy belső közlekedési úthálózat kialakítását. Déli részen a 409/6 - 354/27- 354/13 Hrsz-ú telkeken át vezetett lakóutcán, valamint a lakó és gazdasági területek határán szabályozott közterületen lesz távlati út építésre lehetőség. Északon a Templom utca- patak menti vegyeshasználatú út- öltöző mellett lévő tervezett lakó út nyomvonalán rendezett közterületek biztosítani tudják a település rész belső feltárását.

A tervben új fejlesztési terület Szentantalfa belterületéhez kapcsolódóan, a település keleti-déli szélén van, kertvárosias lakóterület és gazdasági terület fejlesztére lesz lehetőség. A szabályozási terv jóváhagyása után a belterületen belül, a régi falu észak-keleti részén 12 új építési telek alakítható ki.

Területfelhasználási egységek

Beépítésre szánt területfelhasználási egységek

Településközpont vegyes (intézmény övezetek) (szt:0,5)

A falu kiemelt épületeinek és intézményeinek övezete. A templomok és az oktatási intézmények (iskola, óvoda) elhelyezésére szolgál.

Lakóterületek

A települési területek jellemző övezete a falusias lakóterületek (szt:0,4). A hagyományos falu részek, ahol a beépítések intenzívebbek, kialakult telekstruktúrák jellemzőek,- Lf-K jelű övezetekbe kerülnek. Az újabb beépítések részben falusias, részben kertvárosias lakóterületi (szt: 0,35) besorolást kapnak. A két területhasználat közötti fiktív határt a telek nagyság, beépítési karakter és az állattartás lehetősége befolyásolta. **Kertvárosias lakóterületek**

Szentantalfa déli területeinek, szabályos, telkes területeinek építési övezetei. Az építmény magasság megengedőbb, mint a falu belső részén, de a mai 6 méternél kisebb. (4,5 m)

Falusias lakóterületek övezetei: kialakult és új övezeteke határoltunk le. A kialakult beépítéseket a teleknagyság és a beépítési mód alapján kisebb, meglévő sűrű beépítésű területekre (Lf-K1) és a hagyományos hossztelkes területekre (Lf-K2) tagoltuk. A Fő utca melletti (LF-K3) építési övezet magasabb építmény magasságú épülettekkel építhető be, intenzívebb beépítés mellett a kialakult intézmények elhelyezését szolgálja.

Gazdasági területek

A működő üzemek területi besorolása a Gksz-jelű (szt:0,6), kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület, a szőlőfeldolgozó K-mg (Különleges mezőgazdasági) (szt:0,3) területfelhasználási egységbe kerültek.

Beépítésre nem szánt területek

Különleges területek (szt:0,05)

Az egyedi funkciók alapján különleges területfelhasználási egységekbe soroltuk az alábbi területeket: temető és kegyeleti park (K-t), a sportterületek (K-sp), vízgazdálkodási terület (K-v), különleges bánya terület (K-b).

Zöldterület, közpark (szt: 0,02)

A település belterületén lévő, dombtetőn kialakított közösségi terület és a Csorsza patak menti területek zöldterület-közpark (Z) területfelhasználási egység besorolásuak.

Erdőterületek

A település közigazgatási területén két erdőterület van:

- Védett erdőövezet (Ev) a Nemzeti Park területen, Országos Ökológiai hálózat magterületén, Btv. kiváló termőhelyi adottságú területén található, melyek nyilvántartott erdőterületek tartoznak. Ev övezetben épületek nem alakíthatók ki, kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló, nem épület jellegű építmények helyezhetők el.
- A gazdasági erdő övezetben (Eg) az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt, .10 ha telek nagyságon maximum 150 m^2 bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

Általános mezőgazdasági területek (szt: 0,05)

Az Má, általános mezőgazdasági terület a természetvédelmi előírások, a Btv, a jelenlegi használat és telekstruktúra alapján a szántó, legelőterületek és egyéb nagytelkes mezőgazdasági földek területeinek besorolása. A nagytáblás szőlő művelésű földek egy része (Btv-C1 egy része) is ilyen jelölést kap. Az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

- Má-1: borvidéki általános (2 ha)
- Má-2: jellemzően gyep, vagy gyümölcsös (5 ha)
- Má-3: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet (10 ha).

A település külterületén, a Balázs-hegy aljában kijelölt mezőgazdasági területeken birtokközpont kialakítására is lehetőség nyílik (nem Nemzeti Park vagy Tájképvédelmi terület)

Kertes mezőgazdasági terület (szt:0,03)

A hagyományos, faluszéli és a Btv szerinti kertes területek (részben C1, azaz szőlőkataszteri 1 osztályú) Mk jelű területfelhasználási egységein elsősorban a szőlőművelés erősítése és az ahhoz kapcsolódó gazdasági épületek felépítése lehetséges. A kertes mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

- Mk-1: borvidéki, faluszéli, szőlőművelés és gazdasági épület mellett, lakófunkciót is megengedő kertes övezet,
- Mk-2: kertes övezet, borvidéki övezet,
- Mk-3: nagy telkes, kertek,
- Mk-0: házikertek.

Infrastruktúra területfelhasználási egységei

- Közlekedési közút terület (KÖu)
- Folyóvizek vízgazdálkodási terület. (Vg)

Közlekedés

Országos utak:

Szentantalfa közigazgatási területét a 7312j. összekötőút és a 73117j. bekötőút, országos mellékutak érintik.

A 7312j. út észak-déli irányban átszeli a települést. A 73117j. bekötőút a belterület északi szélén ágazik ki az összekötőútból, majd Balatoncsicsó felé halad, a közigazgatási határ szélén Szentantalfa felé fordul, azután ismét déli irányba fordulva kilép a közigazgatási területről, és a 7312j. úthoz csatlakozik.

Az országos utak tervezett fejlesztései:

A Balaton törvény, valamint a megyei terv szerint kiemelt jelentőségű új mellékút fog kiépülni Nagyvázsony-Zánka között, a 7312j. út részbeni átépülésével, új elkerülő szakaszok beiktatásával. A Szentantalfát is elkerülő nyomvonalat beépítettük a TSZT-be. Az útra részletes tervek még nem készültek, ezért csak a várható úttengellyel és védőtávolsággal meghatározott területsávval vehető figyelembe. A nyomvonal végig külterületen, észak-délkeleti irányban halad.

A közigazgatási terület északi szélét érinti egy másik új mellékút, ami Balatoncsicsót és Monoszlót fogja összekötni. A nyomvonal meglévő földutakon halad, erre az útra sem készültek még részletes tervek, ezért, a Balatoncsicsó-i belterülethez és a 73117j. úthoz szorosan kapcsolódó részén kívül, ez is csak a várható úttengellyel és védőtávolsággal meghatározott területsávval vehető figyelembe.

Szentantalfa közigazgatási területének déli szélén áthalad a tervezett Tagyon-Dörgicse mellékút. Részletes úttervek itt sem állnak rendelkezésre, a távlati út a várható úttengellyel és védőtávolsággal került bele a TSZT-be.

A 73117j. úttal kapcsolatban fejlesztés nincs tervezve.

Az országos úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- Tervezett kiemelt jelentőségű országos mellékút (Nagyvázsony-Zánka): K.V.B.,
- Tervezett országos mellékutak (Balatoncsicsó-Monoszló, Tagyon-Dörgicse): K.V.C.,
- 7312j. út: K.V.C., B.V. b-D.,
- 73117j. út: K.V.C., B.V. c-B.

Települési utak:

- kiszolgáló, ill. lakóutak, kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak

A települési utak tervezett fejlesztései:

Balatoncsicsón a helyi kiszolgáló úthálózatnak a szerkezeti kapcsolatokat javító fejlesztését javasoljuk. A belterület déli szélén lévő gazdasági területet a közigazgatási terület nyugati részén lévő (a tervezett kiemelt jelentőségű mellékút túloldalára eső) kiskertes területtel összekötő helyi út kiépítése javasolt.

Meglévő földutak kiépítésével, a Templom utca és a temetőhöz vezető út meghosszabbításával a Monoszló irányú összeköttetés is javítható.

A helyi úthálózat további bővítése a település nyugati részén tervezett lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódik.

A fejlesztések által nem érintett, kialakult úthálózat jellemzően megtartja szabályozási szélességét. A történetileg kialakult, jellegzetes szerkezetet őrző, ill. értékesebb beépítéssel szegélyezett keskenyebb utcaszakaszokon az útkategóriának megfelelő közlekedési feltételek biztosítása érdekében szükség lehet a zárt csapadékvíz elvezetés megvalósítására, vagy forgalomcsillapított vegyeshasználatú burkolatkialakítás alkalmazására.

A fejlesztéssel nem érintett mező- és erdőgazdasági utaknál, külterületi utaknál a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítést az út menti beépítés szabályozása teszi lehetővé. A mezőgazdasági utak melletti építmények elhelyezésének szabályozásával a mezőgazdasági járművek akadálymentes közlekedése is biztosítható.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C.

Gyalogos felületek, Kerékpárút, turistaút:

A gyalogos közlekedés érdekében a belterületen járdaépítésre, ill. a vegyeshasználatú (közös gyalogos-jármű) burkolatú utcák kiépítésére van szükség. A központi közterületeken

térkialakítás javasolt, ami településtervező építész, kertépítész, közlekedés- és közműtervező által kidolgozott részletes tervek, közterület rehabilitációs tervek alapján történhet.

A külterületen turistautak állnak a túrázók, terep-kerékpározók rendelkezésére.

Tervezett térségi kerékpárút halad a település északi szélén, a 73117j. út mentén, illetve a tervezett országos út mellett, Monoszló és Óbudavár irányában.

Parkolás, rakodás:

Jelentősebb telken kívüli parkolási igény a központban lévő helyi intézményeknél jelentkezhet. Az új létesítményekhez minden esetben telken belül kell biztosítani az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget, ez alól legfeljebb a meglévő épületek funkcióváltásánál célszerű felmentést adni. A közterületi parkolás legalizálásához és szabályozásához meg kell alkotni az önkormányzati parkolási rendeletet.

Tömegközlekedés:

A tömegközlekedési ellátást jelenleg és továbbra is az országos úthálózaton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

Védő és védett területek

Természetvédelem, tájvédelem

A természeti értékekben gazdag környék használatára és hasznosítására vonatkozó előírásokat az országos törvényekkel összhangban, a természetvédelem érdekeit szem előtt tartva kell meghatározni, a Településszerkezeti tervlap ezek lehatárolását tartalmazza.

Országos jelentőségű természeti értékek

- ex lege védett természeti értékek (1996. évi LIII. tv.):
- források
- barlangok
- ökológiai hálózat magterület
- pufferterület

További értékes tájalkotó elemek:

- vizes élőhelyek (vízfolyások)
- egyedi tájelemek

Régészeti területek

Örökségvédelmi Hatástanulmányban részletesen ismertetett régészeti területek a TSZT tervlapon feltüntetésre kerültek. A Helyi Építési Szabályzat intézkedik a területek védelméről.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- Báróca (9262), pontos helye ismeretlen hrsz: 02
- Berki Malom: (9263) hrsz: 0159; 0160-0161; 0150/29-30
- Római katolikus templom: (9264) hrsz: 369; 372/1-2; 376; 354/1, 354/11-12; 354/24; 534/26.

Műemlékek

- Evangélikus templom 5314, Fő u. 22/A, hrsz.: 372, késő barokk, 1785, torony 1831
- Református templom 5316, Templom u. 7.,hrsz.: 16, késő barokk, 1785, torony 1841
- Római katolikus templom (Páduai Szent Antal) 5317, Templom u. 10. hrsz.: 275, Barokk stílusú, épült, 1843-1846
- Lakóház és gazdasági épület, 9411 Templom u. 23.; hrsz.: 28, 19. sz.
- Lakóház 9412, Templom u. 43. jegyzékben 45.; hrsz.: 38, 19. század első fele

A TRT tartalmazza a műemlékeket és a műemléki környezet eltüntetését.

Épített értékek helyi védelme

Helyi értékvédelmi terület

A védelem célja, hogy a település régi utcahálózatát, telekstruktúráját, beépítését megőrizze. Ezek a kialakult utca vonalak, telekhatárok a település 200-300 éves újra épülésének örökségét hordozzák. Így javasolható, hogy helyi értékvédelmi területen belül, védelmet kapjon az utca vonala, arculata és a meglévő telekhatárok, kerítések.

A helyi értékvédelmi területre vonatkozó előírások:

- A területen belül légkábel, hírközlési vezetékeket tartó oszlop nem helyezhető el, a meglévők nem újíthatók fel, új bekötés nem létesíthető. Kizárólag csak vészhelyzet elhárítása esetén javíthatók.
- A területen belül a közterületeket egységesen kell rendezni, legalább egy tömbnyi utca szakaszon egységes burkolatot, közterületi világítást, utcabútorokat kell elhelyezni (Javasolható, hogy a keskenyebb utcákban térszín alatti vízelvezetéssel vegyes használatú egységesen kőburkolattal burkolt utak kerüljenek kiépítésre!)
- 0,5 m2-nél nagyobb reklámfelület nem helyezhető el.
- A kerítések kialakítása, támfalak, utcai épületszínezés,anyag használat a meglévő állapothoz igazodva, tervtanácsi döntéssel engedélyezhető, illetve lehet hozzájárulni a kialakításhoz.
- A közterületek határvonalát, közterületi telekhatárokat nem lehet módosítani. Különösen nyomós okból, legfeljebb egyszeri alkalommal, 3-3 méterrel módosítható a közterület határa, a falu főépítészének jóváhagyó (annak hiányában műemléki szakvizsgával rendelkező építésztervező) véleménye alapján.
- Kerítések kialakításának igazodni kell a meglévő hagyományokhoz és a szomszédos épületekhez. Kő és tégla, tömör kerítéseket zárt fa, illetve kovácsoltvas kapukkal kell tagolni. A telekhatárok mentén 100 %-ban tömör kerítés is építhető. A kerítés kialakítása előtt, az tervezett megoldást be kell mutatni a helyi Önkormányzat főépítészének.
- A területen belül a telekstruktúra megőrzendő, így azok módosítása nem engedélyezhető.
- A kialakult oldal-, hátsó kertek megtartása érdekében, a területen belül az OTÉK előírások hatálya alól a tűzvédelmi hatóság engedélyével felmentés adható.

Védendő közterületi struktúra, védendő utcakép

Az épületek által kialakított utcakép jellegzetes, a falu és az ország hagyományait őrzi. Így a Helyi Építési Szabályzatban szerepeltetjük az alábbi előírásokat:

- A védett utcaképpel kiemelt házsor vonala mentén a két szomszédos épület feltüntetésével kell az utcai homlokzat átalakítást engedélyezni. A község főépítészének véleményezése után hagyható jóvá az utcai homlokzat átépítése.
- A védett utcakép vonala mentén, illetve az utcáról látszó épület építésére, átépítésére, felújítására vonatkozó előírások:
  - Új épület csak az utcában hagyományosan kialakult karakterű épületekhez illeszkedően építhető.
  - A meglévő épületeknél a tetőtér beépítés, emeletráépítés a község főépítészének jóváhagyó véleményével engedélyezhető.
  - A homlokzat és tetőfedés csak természetes anyagból készülhet. Látszó beton lábazat, kiváltó, fémlemez és pala-betoncserép fedés nem alkalmazható. Az épületek színezését földszínek közül kell választani.
  - Műanyag nyílászáró nem helyezhető el.

Épületek helyi védelme

A falu műemlékileg nem védett, de nagyon szép és értékes épületeinek védelmét kiemelten javasoljuk. Ezeket a házakat,- az építészeti színvonaluk és falu-történeti jelentőségük miatt,- érdemes lenne megőrizni az unokáknak és a jövő generáció számára.

A helyi védelemre javasolt, illetve védett épület átépítésére vonatkozó előírások:

- Tetőtér beépítés, emeletráépítés, műanyag nyílászáró az utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- Az építési engedélyezés előtt a Települési Főépítész és a területen működő építészeti tervtanács jóváhagyó véleményét be kell szerezni.

Egyedi, a településre jellemző szabályozások

Építészeti arculat és tájképvédelmi előírások

A településen gazdasági területen kívül létesítendő épületek (lakó, gazdasági, egyéb) csak magas tetővel építhetők. A tetők hajlásszöge 35-42º között kell megválasztani.

A tetőfedés anyaga, nádfedés, kivételével csak természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel. Az utcai, illetve a táj felöl látszó épületek homlokzatain csak hagyományos „luk" architektúrájú, hagyományos anyaghasználatú épületek építhetők. A homlokzati felületeken tégla, kő, vakolat, fa alkalmazható.

Tetőfedés anyagként csillogó hatású, rikító színű fémlemez, még gazdasági területen sem alkalmazható.

A kertes mezőgazdasági területen a táj karakter megőrzésére a meglévő építészeti hagyományokhoz igazodó épületek helyezhetők el. Az alábbiak szerint:

- Az új épületeket a borvidék szőlős területeire jellemző vakolat architektúrával és magas tetővel kell megépíteni.

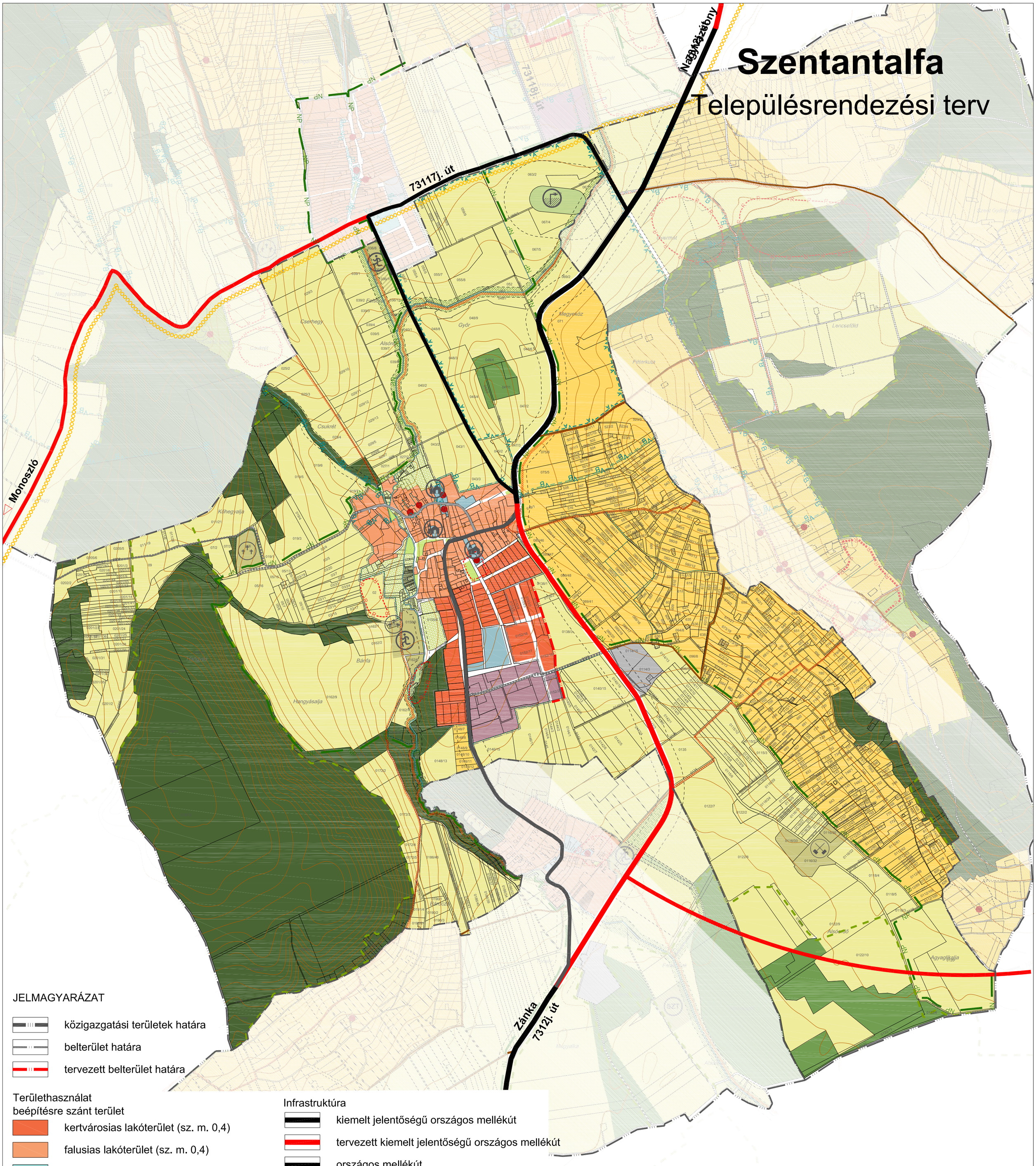
- Ha az épület fő tömegének völgy-felöli homlokzat-szélessége 9 méternél kisebb, abban az esetben a tető felépítményt esésvonallal párhuzamos nyeregtetővel kell kialakítani , igazodva a régi pincék építészeti hagyományaihoz.
- Ha az épület főtömegének völgy felöli szélessége 9 méternél nagyobb, a tetőszerkezetet mindenoldalról lekontyolt magas-tetővel kell megépíteni.

A helyi védelemre javasolt, illetve védett épület esetén meg kell őrizni a meglévő épület formai kialakítását, tömegét, a tető hajlásszögét és a hagyományos fedését, nyílászárók anyagát és helyét. A helyi értékvédelmi rendelet megalkotásáig is, a védett házak megőrzésére, felújítására vonatkozó előírások:

- A védendő épületet lebontani, csak az Önkormányzat irattárában archivált felmérés után, életveszély esetén szabad.
- Az építési engedély elbírálásánál figyelembe kell venni a falu főépítészének bevonásával összehívott építészeti tervtanács támogató, illetve elutasító véleményét.
- - az Önkormányzat külön rendeletben meghatározott feltételek alapján támogatást adhat az épületek és kerítés felújítására, homlokzatok megőrzésére.

Szentantalfa

Településrendezési terv



JELMAGYARÁZAT

- közigazgatási területek határa
- belterület határa
- tervezett belterület határa

Területhasználat

beépítésre szánt terület

- kertvárosias lakóterület (sz. m. 0,4)
- falusias lakóterület (sz. m. 0,4)
- településközpont vegyes terület (sz. m. 0,5)
- gazdasági kereskedelmi-szolgáltató terület (sz. m. 0,6)
- különleges mezőgazdasági (sz.m. 0,3)

beépítésre nem szánt terület

- zöldterület, közpark
- erdőterület - védett és védelmi célú
- erdőterület - gazdasági
- általános mezőgazdasági terület
- kertes mezőgazdasági terület
- korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- különleges terület - temető
- különleges terület - sport, szabadidő
- különleges terület - bánya
- vízgazdálkodási terület: vízmű, vízfolyás

Infrastruktúra

- kiemelt jelentőségű országos mellékút
- tervezett kiemelt jelentőségű országos mellékút
- országos mellékút
- tervezett országos mellékút
- meglévő / fejlesztendő fontosabb helyi út
- fontosabb külterületi út
- tervezett térségi jelentőségű kerékpárút
- fontosabb helyi gyalogutak/országos turistautak

Védelmek és korlátozások

- nyilvántartott régészeti lelőhely
- műemlék
- Nemzeti Park határa
- Országos ökológiai hálózat magterület
- védőtávolság
- felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület
- hidrogeológiai A és B védőidom

Az alaptérkép a 2009. évi Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

TSZT

Megbízó: Szentantalfa község Önkormányzat; Körjegyzőség 8272 Szentantalfa Fő u. 39.

Tervező: PRO ARCH Építész Stúdió, 1085 Budapest József krt. 36.
Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező TT/1 É-01-2883/13

Szentantalfa Településrendezési Terv
Településszerkezeti terv
71/2010(IX.30.) sz. Önk határozattal jóváhagyva

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

Településtervezés:	Tájtervezés:	Közlekedés:	Közművek:	
PRO ARCH Bt. R.Takács Eszter TT1-01-2883/13 Annus Viktor	Adorján Anna TK 13-1263	Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit K1d-1/01-5295	BESZT Kft. Gáspár Géza VZ-T 19/0195/2013 Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014	2010. M = 1:10000

Helyi Építési Szabályzat

Szentantalfa község Önkormányzata
képviselő-testületének

9./2010. (X.14.) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Szentantalfa község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7.§ (3) c) pontjában meghatározott feladatkörben eljárva, a véleményezési hatáskörrel felruházott szervekkel egyetértésben az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1.§

(1) Jelen előírások területi hatálya Szentantalfa község közigazgatási területére terjed ki.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni, az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény és annak módosításai (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményeket tartalmazó 253/1997 (XII.20.) Kormányrendelet és mellékletei (OTÉK) és az érvényben lévő Btv, továbbá az egyéb általános érvényű jogszabályi előírások, vonatkozó szabványok valamint jelen rendelet és a szabályozási terv rendelkezései szerint lehet.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A jelen helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervlapokat együtt kell alkalmazni.

Szabályozási elemek

2.§

(1) Az OTÉK által meghatározott és a tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek módosítása kizárólag a szabályozási terv és az önkormányzati rendelet módosítása esetén lehetséges.

(2) A szabályozási tervben alkalmazott kötelező szabályozási elemek az alábbiak:

a) beépített és beépítésre szánt, illetőleg beépítésre nem szánt területek határa,
b) szabályozási vonal,
c) területegység határa és előírása,
d) építési övezet határa és tartalma, az övezeti előírásokat, ezen belül a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekméretet, a kialakítható telkek legkisebb szélességi és mélységi méreteit, a beépítési módot, a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, a megengedett legnagyobb építménymagasságot és homlokzatmagasságot, a zöldfelület legkisebb mértékét és a szintterület sűrűség megengedett legnagyobb mértékét.
e) az építési hely határait meghatározó elő, oldal és hátsókert vonatkozásában a rögzített minimális méreteket
f) védett területek határa és azokra vonatkozó előírások,
g) védő területek határa és azokra vonatkozó előírások,
h) építési hely.

(3) A terven jelölt minden egyéb szabályozási elem irányadónak tekintendő, amelyektől eltérést az elsőfokú építésügyi hatóság saját hatáskörben, a szabályozási terv, illetve a helyi építési szabályzat módosítása nélkül engedélyezhet.

A szabályozási terv területfelhasználási egységei

3.§

(1) Szentantalfa község közigazgatási területe az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

1) Beépítésre szánt területek
   Falusias lakóterület (Lf)
   Kertvárosias lakóterület (Lke)
   Településközpont vegyes (Vt)
   Gazdasági, kereskedelmi szolgáltató terület (Gksz)
   Különleges mezőgazdasági terület (K-mg)

2) Beépítésre nem szánt területek

   a) Zöldterület (Z),

   b) Erdőterület,
      Védelmi erdő (Ev)-,
      Gazdasági erdő (Eg),

   c) Mezőgazdasági terület,
      Kertes mezőgazdasági (Mk)-,
      Általános mezőgazdasági (Ma),

   d) Vízgazdálkodási terület,
      Folyóvizek vízgazdálkodási terület (Vg),
      Üzemi vízgazdálkodási terület. (Vü),

   e) Különleges beépítésre nem szánt terület,
      Különleges, temető, kegyeleti park (K-t),
      Különleges sport terület (K-Sp)

   f) Közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési (Köu),

Telekalakítás

4.§

(1) A szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében kötelező telket alakítani, legkésőbb az ingatlant érintő építéssel vagy funkcióváltással egyidejűleg. A telek közterülettté váló része a közterületi, a beépítésre szánt területhez csatolt rész pedig az ennek megfelelő övezeti besorolást kapja.

(2) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetekben előírt telek méreteitől, de új telket alakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt minimális telekméretnek megfelelően lehet.

(3) A településszerkezeti okból indokolt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza.

(4) A szabályozási terven nem szereplő telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek területe, és beépítési mutatói (beépítettség mértéke, zöldfelületi fedettség, szintterületi mutató) a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

(5) Övezeten, építési övezeten belül telekegyesítés akkor is végrehajtható, ha az annak eredményeképpen kialakuló új ingatlan területe nem éri el az adott övezetre, építési

övezetre előírt minimális területet. Telekegyesítéssel sem alakulhat ki a meghatározott maximális telekterületet meghaladó mértékű ingatlan.

(6) Telekcsoport újraosztás esetén, illetve ha a telekalakítás során legalább 8 új építési telek keletkezik telekalakítási tervet kell készíteni. Telekalakítás csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető. A telekalakítás feltételeként az építésügyi hatóság a telekalakítás kezdeményezőjét az utak és közművek létesítésére, vagy a létesítés költségeinek viselésére kötelezheti.

Épületek, létesítmények elhelyezésére vonatkozó előírások

5.§

(1) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(2) Beépítésre nem szánt – erdő és mezőgazdasági területen tervezett építést megelőzően az érintett területre vonatkozóan a földhivatal szerinti és a tényleges művelési ág közötti megfelelőséget vizsgálni kell. Eltérés esetén a megfelelőség biztosítása után az övezetre vonatkozó előírások alapján bírálható el az építési szándék.

(3) Az építési helyet a szabályozási terv szabályozza előkertre vonatkozó határvonallal. A szabályozási terv eltérő jelölése hiányában:

a) az előkert változó lehet, általános esetben 5,0 méter, a régi falusi részen nincs, több helyen a szomszédos beépítéshez vagy a terepviszonyokhoz igazodó.

b) szabadonálló beépítési módnál az oldalkert az épület oldalkertre néző átlagos homlokzatmagasságának fele, de legalább 3,0 méter, oldalhatáron álló beépítésnél az építmények közötti távolság legalább 4,5 méter,

c) a hátsókert a régi településrészen tűzvédelmi hatóságok engedélye alapján, a kialakult beépítéshez igazodóan elhagyható (egy tűzszakaszként számolva egy nagyobb területegységre).

(4) A 10%-nál nagyobb lejtésű telkek beépítése esetén:

a) az épület lejtő felöli homlokzatának vonalában a földszinti szint magassága (Bf) és meglévő természetes terepszint átlagos magassága (Bf) között legfeljebb 1,2 méter magasság különbség engedélyezhető,

b) az épület völgy és hegy felöli homlokzatának átlagos magassága legfeljebb 1,0 méterrel térhet el.

(5) Előkertben önálló garázs épület, épített kukatároló a kerítéssel nem létesíthető.

(6) A településen gazdasági területen kívül létesítendő épületek (lakó, gazdasági, egyéb) csak magas tetővel építhetők. A tetők hajlásszöge 35-42º között kell megválasztani. A tetőfedés anyaga, nádfedés, kivételével csak természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel. Az utcai, illetve a táj felöl látszó épületek homlokzatain csak hagyományos architektúrájú, hagyományos anyaghasználatú épületek építhetők. A homlokzati felületeken kő, vakolat, fa alkalmazható. A homlokzatok festésénél tört fehér, illetve földszínekkel színezett fehér alapú színezést kell alkalmazni.

(7) Tetőfedés anyagként és egyéb felületen (pl. terménytároló) csillogó hatású, rikító színű fémlemez, még gazdasági területen sem alkalmazható.

(8) Közterületen új építmény, közműlétesítmény, transzformátorház, nyilvános illemhely, telefonfülke, utas-váró, 0,5 m2 –nél nagyobb reklámfelület, gyepes árok, támfal, egyéb mérnöki létesítmény csak közterület-rendezési terv alapján helyezhető el.

(9) A közterületeket csak a használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket, ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák, zöldfelületként kell kialakítani.

(10) Közterületről láthatóan csak kőburkolatú, mérnökbiológiai eszközökkel kialakított támfal-létesítmény létesíthető.

(11) Szerelt kémény legfeljebb 1,2 m kiállási hosszal, a tetőszínével harmonizáló színűre festve helyezhető el. Önálló vagy épület falára szerelt kémény csak falazott jellegű burkolattal építhető.

(12) Napkollektor magas tetőn csak a tetőfedéshez igazodó kivitelben (színben harmonizáló, tetőablakok kiosztási rendszerével együtt tervezett), építhető.

(13) A felszíni vízelvezető árkok kialakításánál gyepes, helyi terméskő burkolatot, illetve mérnökbiológiai módszereket kell alkalmazni.

(14) A szabályozási terven „kizárólagos kert használatú terület”-ként lehatárolt területeken kizárólag kertgazdasági művelés folytatható, a területen épületek nem helyezhetők el.

(15) A közterek és a telken belüli zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani.

b) a felszíni parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki, 4 parkolóhelyenként legalább 1 db, legalább kétszer iskolázott lombhullató fa telepítendő.

(16) A kialakítható legnagyobb telek méret az építési övezetekben megengedett legkisebb telek méret háromszorosa lehet.

(17) Szabályozási vonallal érintett telek estében, ha a közterület számára a telek 10%ánál kisebb területet kell igénybe venni,- a telek eredeti méretét kell tekinteni a kialakítható, beépíthető teleknagyságnak. Beépítési százalék számítás alapja a már rendezett telek területe.

(18) Az övezetekben megengedett kialakítható telekméretek (mind a terület, mind az oldalakra vonatkozó előírásokat be kell tartani) 65%-át elérő nagyságú meglévő telek, beépíthető.

(19) A település belterületén az épület házszámát és helyrajzi számát a közútról jól látható módon fel kell tüntetni.

(20) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.

II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Kertvárosias lakóterület

6.§

(1) A kertvárosias lakóterület az újabb, szabályos telkes lakóterületek, mely elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

a) legfeljebb kétlakásos lakóépület, legfeljebb egy lakóház
b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
c) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A kertvárosias lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
b) szálláshely
c) sportépítmény,
d) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

a) üzemanyagtöltő állomás,
b) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(5) A kertvárosias lakóterületekre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Lke-1	850	16	40	O	5	50	25	4,5	0,35
Lke-2	1000	20	40	O	5	50	25	4,5	0,35

Falusias lakóterület

7.§

(1) A falusias lakóterület a hagyományos falu arculatát hordozó halmaz és szalag-telkes lakóterület, mely elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál, de az (Önkormányzati külön rendeletben szabályozott) állattartás épületei is elhelyezhetők.

(2) A falusias lakóterületen elhelyezhető:

b) legfeljebb kétlakásos lakóépület, legfeljebb két lakóház
c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

e) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület.

(3) A falusias lakóterületen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:
a) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
b) sportépítmény,
c) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A falusias lakóterületen nem helyezhető el:
a) szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
b) üzemanyagtöltő állomás,
c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
d) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

(5) A falusias lakóterületekre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Lf-K1	600	12	30	O-Z	0-i	40	30	4,0	0,5
Lf-K2	1200	14	50	O	0-i	40	25	4,0	0,4
Lf-K3	800	20	40	O	5	40	30	5,5	0,6
Lf-1	850	16	40	O	5-i	60	20	4,0	0,3

(6) Az Lf-K1, Lf-K2, LF-K3 jelű építési övezetekben csak a település hagyományaihoz igazodóan, legfeljebb 7 méter széles oromfalas, magastetős épület építhető.

(7) Az Lf-K1 ,Lf-K2 és az LF-K3 jelű építési övezetekben, ha a tervezett épület, a hagyományos beépítési struktúrát követi, de az elő, oldal, és hátsókertek nem a szabványok szerint alakultak ki, a meglévő épületek nem állnak a szabványoknak megfelelő helyen, tűzvédelmi műleírásban igazolni kell, hogy a meglévő adottságok megtartása mellett, milyen anyaghasználattal biztosítható a tűzvédelem.

(8) Az LF-K3 jelű építési övezet a központi részeken, a Fő utca melletti beépítés lakó és intézmény funkciójú területe. Az építési övezetben, intézmény építése esetén a megengedett beépítettség 5 %-kal emelhető.

(9) Az Lf-K1 jelű építési övezetben a hagyományas, kialakult telekstruktúra megőrzendő. Minden kialakult telek beépíthető, ha a meglévő teleknagysága eléri az 400 m^2 –t, és telek közútról vagy magánútról (bármilyen szélességű) elérhető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület. Új telek kialakítása esetén az övezetben előírt paraméterek - a telekre és az épületre egyaránt – betartandók.

(10) Az Lf-K2, Lf-K3 övezetekben minden kialakult telek beépíthető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület. Új telek kialakítása esetén az övezetben előírt paraméterek - a telekre és az épületre egyaránt – betartandók.

Településközpont vegyes terület

8.§

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:
   a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
   b) igazgatási épület,
   c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
   d) egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
   e) sportépítmény.

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, legfeljebb 2 lakás.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:
   a) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
   b) termelő kertészeti építmény,
   c) parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(5) Új telek alakítása esetén telekalakítási tervet kell készíteni.

(6) A területen közforgalom számára megnyitott kereskedelmi- szolgáltató- igazgatási-, intézményi létesítmény elhelyezése esetén elegendő a funkcióhoz szükséges, OTÉK által előírt parkoló mennyiség 60%-nak telken belüli biztosítása. Az önkormányzat parkolási rendeletének feltételei alapján a közterületen kialakított parkolók igénybe vehetők.

(7) A **Vt-1** övezetben csak igazgatási és egyházi épület és az ezekhez kapcsolódó szolgálati lakás, közösségi hely helyezhető el.

(8) A **Vt-K2** övezetben elsősorban üzlet, iskola, alapfokú intézmény építhető, amennyiben szükséges 2 lakás is elhelyezhető.

(9) Vt övezetekre vonatkozó egyedi előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Vt-K1	K	K	K	Sz	-	K	30	K	0,3
Vt-K2	1500	20	40	Sz	5	40	40	K	0,4
Vt-3	6000	70	70	SZ	5	50	20	K-6,0	0,6

1) A **Vt-K1** övezetben minden kialakult telek beépíthető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület, de maximum 30%os beépítettséggel.

2) A **Vt-K2** övezetben minden kialakult telek beépíthető, a telkeken a kialakult beépítési paramétereknek megfelelően helyezhető el épület. Új telek kialakítása esetén az övezetben előírt paraméterek - a telekre és az épületre egyaránt – betartandók.

Gazdasági terület

9.§

(1) A gazdasági terület elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A gazdasági terület lehet:

a) kereskedelmi, szolgáltató terület,

(3) A gazdasági területeken telket alakítani csak telekalakítási terv alapján lehet.

(4) A gazdasági területeken az elhelyezett létesítmények üzemeltetéséhez szükséges gépkocsi tárolót, parkolóhelyet telken belül kell biztosítani. A területen csak, az OTÉK szerinti fásított parkoló alakítható ki.

(5) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(6) A gazdasági területen amennyiben az alkalmazott technológia lehetővé teszi, az épületek hagyományos falazattal kell kialakítani, és a tetőfedés anyaga természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel.

(7) Tetőfedés anyagaként és egyéb felületen (pl. terménytároló) csillogó hatású, rikító színű fémlemez nem alkalmazható.

(8) A gazdasági építési övezeteken belül a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:

a) a telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű növényzet (gyep-cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/4-ét boríthatja.

b) a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén a Szabályozási terven jelölt széleségben, vagy jelölés hiányában az azonos övezetben lévő telkek határán legalább 10 m széles védő zöld sáv telepítendő. A védő zöld sávot háromszintű növényzetből (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) kell kialakítani.

c) a parkoló-felületet kiemelt szegéllyel, hordalék és olajfogóval, vízzáró módon kell kialakítani. Gyephézagos, vagy szilárdított burkolatú (pl. kavicsburkolatú) parkoló felület a gazdasági övezetekben vízvédelmi szempontból nem létesíthető.

d) a növényfajok kiválasztásakor a honos fajok előtérbe helyezése javasolt. A beültetési kötelezettségű területeken és a telekhatárok mentén kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő fa- és cserjefajok telepíthetők.

(9) A gazdasági területeken a létesítményeknek az alábbi környezeti feltételeknek kell megfelelniük:

a) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

b) Feltöltések kialakítására környezetkárosító anyaggal, illetve veszélyes hulladékkal nem történhet. Az első fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás során elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

c) Rézsűk a telken csak oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

d) Az ipari, üzemi-, kisipari- és szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagok kezelése, szállítása csak a vonatkozó rendeletek és szakhatósági előírások szerint történhet.

e) Az övezeten kívül keletkezett hulladékot, illetve veszélyes hulladékot tárolni, illetve feldolgozni a területen nem lehet.

f) A talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek csak a szennyezést kizáró aljzaton végezhetők.

g) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben folytathatók.

h) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag abban az esetben folytathatók, ha az elszívási technológiával a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása megakadályozható.

i) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a hatályos jogszabályok előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők. [1]

Kereskedelmi, szolgáltató terület

10.§

(1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen elhelyezhető:

a) mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,

b) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,

b) igazgatási, egyéb irodaépület,

c) üzemanyagtöltő állomás,

d) sportépítmény.

(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

[1] 220/2004.(VII.21.) Korm rendelet a vízszennyező anyagok kibocsájtásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásukról szóló 28/2004.(XII.25.) KvVM rendelet; a használt és szennyvizek kibocsájátának ellenőrzésére vonatkozó részletes szabályokról szóló 27/2005.(XII.6.) KvVM rendelet

a) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
b) egyéb közösségi szórakoztató épület.

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
Gksz	2000	35	50	SZ	5,0	35	35	4,5	0,5

Különleges mezőgazdasági terület

11.§

(1) A beépítésre szánt különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt más övezetbe nem sorolhatók be.

(2) Az épületeket, építményeket úgy kell elhelyezni és kialakítani, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, a környezet-, a táj-, a természet- és az építészeti-értékvédelmi követelményeknek.

(3) A különleges területen amennyiben az alkalmazott technológia lehetővé teszi, az épületek hagyományos falazattal kell kialakítani, és a tetőfedés anyaga természetes, égetett agyag cserépfedés lehet, téglavörös, barna és antracit színekkel.

(4) Tetőfedés anyagként és egyéb felületen (pl. terménytároló) csillogó hatású, rikító színű fémlemez nem alkalmazható.

(5) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:
   a) Különleges mezőgazdasági terület (K-mg) mezőgazdasági célú üzemi terület.

(6) A különleges mezőgazdasági területen elhelyezhető:
   a) növénytermesztés, állattenyésztés és a halászat, továbbá az ezek feldolgozásához és tárolásához kapcsolódó építmények,
   b) vendéglátó, turisztikai létesítmény (fogadó, panzió)
   c) különleges esetben elhelyezhető maximum 2 szolgálati lakás

(7) A különleges mezőgazdasági területre (K-mg) vonatkozó előírások:
   a) A területen önálló garázs nem helyezhető el.
   b) az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(8) A különleges mezőgazdasági területek részletes paraméterei:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
K-mg	5000	-	-	Sz	-	30	20	K-6,0	0,6

III. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Zöldterületek, zöldfelületek

12.§

(1) Zöldterület az állandóan növényzettel fedett közpark, közkert, egyéb közhasználatú zöldfelület területe.

(2) A Z övezetben a vonatkozó országos érvényű jogszabályban[2] meghatározott épületek, építmények helyezhetők el. A telek 2%-os mértékéig, de legfeljebb 2 db 90 m^2-es épület építhető. Megengedett építménymagasság 4,2 m, szabadonálló beépítési mód megengedett.

(3) A Z övezetben kizárólag honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

(4) A zöldterület övezeteiben az egyes telkek legalább 85 %-át zöldfelülettel borítottan kell kialakítani.

(5) A zöldterület övezeteiben a zöldfelülettel borított telekrész legalább 1/3-át háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a telkek zöldfelülettel fedett részének legfeljebb 1/2-ét boríthatja. Az egyszintű növényzetbe a gyepes sportpálya és a vízfelület 100 % mértékig, a műanyag gyepráccsal borított és gyepesített terület 50 % mértékig beszámítható.

(6) A zöldterületeken elhelyezésre kerülő kerti építmények kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (hagyományos anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.

(7) A Z jelű övezetekben parkolót csak a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljára szabad létesíteni. Ettől eltérni csak az Önkormányzat Parkolási rendelete alapján lehet. Parkolót csak fásítva lehet kialakítani, melyben 4 gépmű-állásonként legalább egy, legalább kétszer iskolázott lombos fát kell telepíteni.

(8) A település zöldfelületeinek megóvása érdekében:

a) meglévő fát, ill. növényzetet kivágni csak rendkívül indokolt esetben lehet.

b) a fák kivágásáról és pótlásáról a vonatkozó országos érvényű jogszabály vonatkozó előírásainak megfelelően kell gondoskodni.

c) az engedély alapján kivágott, elhalt, továbbá engedély nélkül eltávolított növényzet pótlásáról jellegének és értékének megfelelően, legalább az 1 m magasságban mért törzsátmérő mértékéig kell a növényzet kivágójának gondoskodnia.

Erdőterület

13.§

(1) A erdőterületek funkciójuk és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:

[2] 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 27. §. (4)

a) védett erdő (Ev)
b) gazdasági erdő (Eg),

(2) Az erdőterület övezeteinek részletes előírásai az alábbiak:

Öve-zeti jel	beépíthető telek min.nagysága (ha)	beépítettség max. mértéke (%)	beépítés módja	max. építmény-magasság (m)
Eg	10	0,05	SZ	4,5

(3) Védett erdőövezetbe (Ev) a Nemzeti Park területén, Országos Ökológiai hálózat magterületén, Btv. kiváló termőhelyi adottságú területén található, nyilvántartott erdőterületek tartoznak. Ev övezetben épületek nem alakíthatók ki, kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló nem épület jellegű építmények helyezhetők el. A műszaki infrastruktúrahálózat és építményeinek elhelyezése (közmű és közút építése) a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel történhet. Védett erdőövezetben a táji, természeti értékek megőrzése, a természetes, ill. természet-közeli ökoszisztémák megóvása biztosítandó.

(4) A gazdasági erdő övezetben (Eg) (3) pontban meghatározott építményeken túl kizárólag az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 150 m^2 bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

(5) Az erdőterületeken létrehozott épületek, építmények kizárólag tájba illő kialakítással, hagyományos szerkezettel, hagyományos színezéssel létesíthetők.

(6) Az erdőterületeken kerítés nem létesíthető.

(7) A tájkarakter erősítése és a természetközeli élőhelyek védelme érdekében az erdőterületeken – különösen az Ev övezetben - erdőtelepítés, erdőfelújítás során lehetőség szerint a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fafajok telepítendők, ill. természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazandók.

Mezőgazdasági területek általános előírásai

14.§

(1) A kialakult jellegzetes településszerkezet megtartása, a hagyományos tájhasználat és a táji, természeti értékek megőrzése érdekében a mezőgazdasági területek a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbiak szerint tagolódnak:

a) Kertes (Mk),

b) Általános (Má),

c) Korlátozott használatú (Mko) mezőgazdasági terület.

(2) A mezőgazdasági területekre az alábbi általános előírások vonatkoznak:

a) lakókocsi, lakókonténer, egyéb mobil jellegű építmény a mezőgazdasági területeken még átmenetileg sem helyezhető el,

b) önálló reklámhordozók, hirdető berendezések, nyilvános illemhelyek nem helyezhetők el,

c) vízfolyások mentén 50-50 m-es sávban, állóvizek mentén 100 m-es sávban épületek, építmények nem helyezhetők el, a gyep művelésű területhasználat megőrizendő,

d) mezőgazdasági területeken - különösen a „korlátozott használatú" mezőgazdasági területeken - ösztönözni kell a kemikáliák használatának korlátozását, környezetkímélő mezőgazdasági művelés folytatására kell törekedni,

e) a csatornahálózatba nem bekapcsolható mezőgazdasági területen bármely szennyvizet eredményező létesítmény csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban történik. Szippantott szennyvíz csak kijelölt szennyvíztisztító-telepre szállítható,

f) az egyes övezetekben elhelyezhető épületek kizárólag a helyi építési hagyományoknak megfelelő, tájba illő építészeti kialakítással, magastetővel létesíthetők, csarnok jellegű épület nem helyezhető el.

g) az egyes övezetekben a már beépített telkeken a beépítettség az adott övezetben meghatározott mértékig növelhető. Ha a telek beépítettsége az övezetben megengedett mértéket meghaladja, a meglévő épület felújítható, a korábbi beépítettség mértékéig átépíthető, de tovább nem bővíthető.

h) állatok tartása az önkormányzat állattartási rendeletében előírt környezetvédelmi, közegészségügyi előírások betartásával történhet,

i) kerítés csak sövénnyel vagy cserjesávval takart drótfonatból vagy fából készíthető, tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

(3) Szentantalfa közigazgatási területen belül az ökológiai hálózat magterületébe nem tartozó területek pufferterület övezetébe tartoznak. Az ökológiai hálózat pufferterületbe tartozó területekre vonatkozó előírások:

a) mezőgazdasági területeken energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető,

b) művelési ág váltásához, művelés alól kivonáshoz és a művelés alól kivett területe újrahasznosításához a természetvédelmi hatóság hozzájárulása szükséges,

c) országos jelentőségű védett természeti területen szántó művelési ágban építmény nem helyezhető el,

d) csak extenzív jellegű gazdálkodás folytatható, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.

Kertes mezőgazdasági terület

15.§

(1) A kertes mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

a) Mk -1: borvidéki, faluszéli, szőlőművelés és gazdasági épület mellett, lakófunkciót is megengedő, borvidéki kertes övezet,

b) Mk-2: kertes övezet, borvidéki kertes övezet,

c) Mk-3: nagy telkes, kertek

(2) A kertes mezőgazdasági terület övezeteiben kialakítható legkisebb telek szélessége min. 12 m, maximális épületnagyság 100 m^2.

(3) A kertes mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jel	Épület típus	beépíthető telek min. nagysága (m^2)	beépíthető telek legkisebb telekszélessége (m)	beépítés módja	beépítettség max. mértéke (%)	max. építmény-magasság (m)
Mk-1	G, L	2700	18	SZ	3	4,0
Mk-2	G	2700	18	SZ	3	4,0
Mk-3	G	1 ha	25	SZ	1,5	4,0

SZ: szabadonálló

(4) Az Mk-1 (borvidéki, faluszéli kertes) övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet, építmény, továbbá pince és ezek megléte mellett lakófunkció helyezhető el. Lakófunkció csak abban az esetben, ha a telek mérete eléri a 3000 m2-t.

(5) Az Mk-1 övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek legalább 80 %-a kertműveléssel hasznosított. Szőlőkataszteri területen szőlőműveléshez kötött az építési lehetőség.

(6) A Mk-2 (borvidéki kertes) övezetben - kataszteri besorolástól függetlenül - kizárólag a szőlőtermesztéshez és -feldolgozáshoz, bortárolást, borturizmust szolgáló épületet, építmény, továbbá pince helyezhető el.

(7) A gazdasági épülettől különállóan épített, vagy a gazdasági épülethez csatlakozó pince kizárólag földborítással, és füvesítéssel alakítható ki.

(8) A kertes mezőgazdasági területen a táj karakter megőrzésére a meglévő építészeti hagyományokhoz igazodó épületek helyezhetők el. Az alábbiak szerint:

a) Az új épületeket a borvidék szőlős területeire jellemző vakolat architektúrával és magas tetővel kell megépíteni.

b) Ha az épület fő tömegének völgy-felöli homlokzat-szélessége 9 méternél kisebb, abban az esetben a tető felépítményt esésvonallal párhuzamos nyeregtetővel kell kialakítani , igazodva a régi pincék építészeti hagyományaihoz.

(9) Az építési hely meghatározásánál az alábbiakat kell figyelembe venni:

a) az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben a telek szélétől 5 m-re, igazodó
- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 3 m-re,
- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 10 m-re húzódik.

b) az épületek közötti legkisebb tűztávolságot (az épületek tényleges homlokzatmagassága) minden esetben be kell tartani,

(10) A kertes mezőgazdasági területen állattartó gazdasági épület, valamint üzemi méretű (saját szükségletet meghaladó mennyiséget előállító) mezőgazdasági épületek (pl.: terményfeldolgozó, mezőgazdasági gépjavító) nem helyezhetők el.

(11) Kerítés a kertes mezőgazdasági övezetekben kizárólag szőlőkordonból, élősövényből, vagy drótháló́ból, max 150 cm magasságig, lábazat nélküli kialakítással, a mezőgazdasági utak tengelyétől 3-3 méterre létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület

16.§

(1) Az általános mezőgazdasági területbe a szabályozási terven „Má" jellel jelölt mezőgazdasági területek tartoznak.

(2) Az általános mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:
   a) Má-1: borvidéki általános
   b) Má-2: jellemzően gyep, vagy gyümölcsös
   c) Má-3: hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet.

(3) Az általános mezőgazdasági terület övezeteinek részletes előírásait az alábbi táblázat tartalmazza:

övezeti jel	Épület típus	beépíthető min. teleknagyság (m2)	beépíthető min. szélesség (m)	beépítés módja	max. beépítési % (max beépített alapterület)	max. építmény magasság (m)
Má-1	G	20 000 (2 ha)	50	SZ	2 (800 m^2)	4,0
Má-2	G, L	50 000 (5ha)	100	SZ	1 (1000 m^2)	4,0*
Má-3	G	200 000 (20ha)	100	SZ	0,3 (1000 m^2)	4,0*

SZ: szabadon álló,G: gazdasági épület, L: lakóépület
* terménytszárító, silótorony magassági korlátozás nélkül, takartan elhelyezhető, birtok központ kialakítására a beépítés maximálása nem vonatkozik

(4) A mezőgazdasági övezetekben a kialakítható legkisebb telek nagysága 3000 m2, kivéve az út és közművek számára kialakításra kerülő telkeket.

(5) Az Má-1 övezetben kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, borturizmust szolgáló épület és építmény továbbá terepszint alatti építmény (pince) helyezhető el.

(6) Az Má-1 övezetben épületek, építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha a telek, illetve birtoktest legalább 75 %-a szőlőműveléssel hasznosított.

(7) Az Má-1 övezetben az a szőlőbirtokos, kinek egy borvidéken legalább 5 hektár, de több tagban lévő földterülete van, egyik 2 hektár alatti telkén birtok központot építhet Btv.39 § (1) g pontja előírásainak betartása mellett.

(8) Az Má-2 övezetben a lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 200 m^2 lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.

(9) Az Má-2 övezetben, amennyiben a telek min 51%-a szántó művelési ágba tartozik, a Btv. 39.§ (1) b) értelmében épület csak 20 ha telekméret esetén létesíthető.

(10) Az Má-2 övezetben, amennyiben a telek min 51%-a gyep művelési ágba tartozik, a Btv. 39.§ (1) c) értelmében épület csak 5 ha telekméret esetén létesíthető.

(11) Az Má-2 övezetben, amennyiben a telek min 51%-a gyümölcs művelési ágba tartozik, a Btv. 39.§ (1) i) értelmében épület csak 3 ha telekméret esetén létesíthető.

(12) Az Má-2, Má-3 általános mezőgazdasági övezetekben több telekből álló birtok alakítható ki, melynek területe legalább 50 ha. Birtoktest esetén az övezetben meghatározott legnagyobb beépíthetőség a birtoktesthez tartozó összes telek területe után számítva csak az egyik telken is kihasználható (birtokközpont), ha a telkek területe legalább a 20 000 m2-t eléri. A beépítés a szomszéd telkek rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, továbbá a természeti érték megőrzését nem veszélyezteti. Birtoktestként valamennyi mezőgazdasági terület figyelembe vehető. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg. Birtok központ kialakításánál a Btv.39 § (2) előírásait kell betartani.

(13) Az Má-2, Má-3 övezetekben kialakított birtokközpont telkének legalább 40 %-át zöldfelületként kell kialakítani. A birtokközpont körül tájképvédelmi céllal legalább 10 m széles, honos növényfajokból álló, többszintű növénysáv (fasor, alatta cserjesávval) létesítendő.

(14) Birtokközponton lakófunkciót szolgáló épület is elhelyezhető. A lakóépület alapterülete az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja meg, de — a tájkarakter megőrzése érdekében — legfeljebb 500 m2 lehet. Lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet, maximális építménymagassága 4,0 m.

(15) Birtokközponton elhelyezett épület együttes, épület, létesítmény építési engedélyezése előtt elvi engedélyben kell tisztázni törvényi keretek, az előírt szabályozás betartását. Távlati felvételbe illesztett látványterven kell bemutatni a tájkarakter megőrzését. Települési építészeti tervtanács jóváhagyó véleménye alapján hagyható jóvá az elvi engedély és az építési engedély is.

(16) Általános mezőgazdasági terület övezetben (Má) az építési hely határvonalai:

- építési határvonal az előkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- építési határvonal az oldalkertben: a telek szélétől 10 m-re,
- építési határvonal a hátsókertben: a telek szélétől 15 m-re húzódik.

(17) Kerítés kizárólag fából, vagy szőlő, cserjesávval takart drótfonatból építhető. Tömör kerítés a mezőgazdasági övezetekben nem létesíthető.

Korlátozott használatú mezőgazdasági övezet

17.§

(1) Az Mko hagyományosan házi-kertként hasznosított, lakóterületekhez kapcsolódó területek. Az övezetben épület nem építhető.

Vízgazdálkodási területek

18.§

(1) A vízgazdálkodási területek a közigazgatási területen az alábbi övezetekre tagolódnak:

a) vízfolyások övezete (Vg)

b) vízműterület (V-ü)

(2) A vízfolyások, csatornák mentén a fenntartás számára a vonatkozó országos érvényű jogszabályban meghatározott szélességű parti sáv biztosítandó. A parti sávban épületek nem helyezhetők el, kizárólag gyep vagy nádas művelési ágú terület alakítható ki.

(3) A vízfolyásokat, állóvizeket kísérő erdő-, gyepterületek és nádasok megtartása kötelező, más művelési ágba nem sorolhatók, legfeljebb a gyepterületek ligetes fásítása engedélyezhető. Fásítás kizárólag az adott termőhely adottságainak megfelelő honos fafajokkal történhet.

Különleges terület

19.§

(1) A különleges területek a célzott felhasználás, valamint az elhelyezhető épületek, építmények szempontjából az alábbi területekre tagolódnak:

a) Különleges, temető (K-t)

b) Különleges sport (K-sp)

c) Különleges vizrendezési (K-v)

d) Különleges bányaterület (K-b)

(2) A K-t övezetre - temető, kegyeleti és emlékparkra vonatkozó - részletes előírások a következők:

a) A temetők területére az 1999. évi XLIII. törvény és a 145/1999(X.1.) Korm. Rendelet előírásait kell alkalmazni.

b) A temető területén csak sírhelyek, a temető üzemeltetéséhez szükséges építmények, egyházi építmények és parkolóhelyek létesíthetők.

c) A temető területén belüli fejlesztés csak fejlesztési - kertépítészeti terv alapján készülhet.

d) A temető területén a fejlesztési tervnek megfelelően előfásítást kell végezni, a zölddel való fedettség, min 50% kell legyen.

e) A területen a teljes közműellátás, és burkolt út biztosítandó.

f) Urnás temetés csak normál méretű sírhelybe történjen, a temető területén szabadon álló urnafal, urnafal-kerítés nem létesíthető

(3) Különleges sport területekre vonatkozó előírások:

a) Csak a sport funkciót kiszolgáló épületek és az ehhez kapcsolódó szálláshely és lakófunkció helyezhető el.

b) Az épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről, újrahasznosításáról gondoskodnia kell.

c) A kialakult telkek beépíthetők, a telkek összevonással kialakított nagyobb területen legfeljebb 400 m2-es épület építhető.

d) Az eredeti terepjelleget megváltoztatni nem lehet.

(4) Különleges vizrendezési (K-v) területekre vonatkozó előírások:

a) A vízrendezést, vizi közműveket, turizmust és sport-rekreációs tevékenységeket kiszolgáló épületek, létesítmények és az ehhez kapcsolódó szálláshely és lakófunkció helyezhető el.

b) A területet a patak árterülete érinti, épületek elhelyezésénél a vízrendezésnél a mértékadó árvízszintet figyelembe kell venni, épületet a patak védőterületén kívül helyezhető el.

(5) A különleges bányaterületen a meglévő épületek felújíthatók, új épület nem létesíthető. A területet a bányarekultivációs terve alapján rendezni kell.

(6) Az övezetekre vonatkozó részletes előírások:

építési övezet	Telekalakításra vonatkozó előírások			építmények elhelyezésére vonatkozó előírások				építményekre vonatkozó előírások	
	Legkisebb telek-				legkisebb		legnagyobb		
	terület m^2	Szélesség M	mélység m	építési mód	Előkert m	Zöld-felület %	Beépített-ség %	Ép.mag. m	szintter. mut.
K-t	5000	80	120	Sz	10	85	2	4,5	0,02
K-sp	5000	80	120	Sz	10	85	2	6,0	0,02
K-v	3000	K	K	Sz	5	85	2	6,0	0,02
K-b	épület nem helyezhető el								

Közlekedési területek

20.§

(1) A közlekedési területek területfelhasználási egységébe tartoznak az OTÉK szerint meghatározott, közlekedést szolgáló területek.
(2) A közlekedési területek szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti. A közúti közlekedési területek közül a Szabályozási Terven a Köu jellel megkülönböztetett terület az országos utak területe.
(3) A közlekedési területen belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység az illetékes közlekedési hatóság és a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet.
(4) Közlekedési célra területet alakítani, felhasználni csak a vonatkozó ágazati szabványoknak és előírásoknak, az OTÉK-nak, és jelen tervnek megfelelően szabad.
(5) A magánutak kialakítását telekalakítási, és, a közforgalom számára megnyitottak esetében, útépítési engedélyezési terv készítése során kell meghatározni, jelen előírások, és az érintett szakhatóságok állásfoglalásának figyelembe vételével. A magánutakat a közútnak megfelelő paraméterekkel kell kialakítani.
(6) Az országos utak külterületi szakaszai mentén védőtávolság van. A védőtávolságon belüli bármilyen építmény elhelyezése, bármilyen építési tevékenység csak a közlekedési létesítmény kezelőjének hozzájárulásával, és előírásai szerint történhet. A települést érintő jelenlegi és tervezett országos mellékutak mentén a védőtávolság értéke a tengelytől mért 50-50 m.
(7) A település közútjainak tervezési osztályba sorolása:

- Tervezett kiemelt jelentőségű országos mellékút (Nagyvázsony-Zánka): K.V.B.,
- Tervezett országos mellékutak (Balatoncsicsó-Monoszló, Tagyon-Dörgicse): K.V.C.,
- 7312j. út: K.V.C., B.V. b-D.,

- 73117j. út: K.V.C., B.V. c-B.,
- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C.

(8) A helyi külterületi utak mentén építmény az úttengelytől 6-6 méterre helyezhető el.

(9) A parkolást, rakodást az OTÉK előírásainak megfelelően, telken belül kell megoldani. Amennyiben a telken belüli parkolás fizikailag megoldhatatlan, vagy aránytalanul nagy nehézségekkel járna, a saját telken kívüli parkolás helyi parkolási rendelet alapján engedélyezhető.

(10) A saját telken kívüli parkolás feltételeit az Önkormányzat helyi parkolási rendeletben, a jogszabályban meghatározott módon határozza meg.

Közművek és közműlétesítmények

21.§

(1) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket, távközlési és adatátviteli hálózatokat közterületen, vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Ettől eltérő esetben szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyet biztosítani. Az elhelyezésnél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.

(2) A közműhálózatok és létesítmények ágazati előírások szerinti biztonsági övezetének is közterületre kell esni, ettől eltérő esetben szolgalmi jog bejegyzéssel kell a területet biztosítani. Közművek számára szolgalmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(3) Új közművezetékek létesítésekor és egyéb építési tevékenység (útépítés, építmény-, épület-, műtárgy-építés stb.) esetén a kivitelezés során a meglévő közművezetékek nyomvonalával, vagy közműlétesítmények telepítési helyével ütköző építéseknél a meglévő közművezetékek, vagy közműlétesítmények kiváltását, vagy szabványos keresztezését ágazati előírások szerint kell kivitelezni.

(4) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, szabványos keresztezés kiépítésekor annak egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. A kiváltandó feleslegessé vált közműveket fel kell bontani, felhagyott vezeték nem maradhat a földben.

(5) Új útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről illetve a meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(6) Épületek építésére engedély a Btv. előírásainak megfelelő közművesítés biztosítása esetén adható.

(7) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendők.

(8) A közlekedés fejlesztést, a területfejlesztést a közműágazati fejlesztési tervekkel egyeztetni kell a célszerű közös kivitelezés érdekében.

(9) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni. A csak távlatban

várható közmű számára is a legkedvezőbb nyomvonal fektetési helyet szabadon kell hagyni.

(10) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.

(11) Mindennemű építési tevékenységnél a meglevő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.

(12) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.

(13) A lakó, településközpont vegyes, gazdasági és a kertes területeken az építési engedéllyel egy időben engedélyeztetni kell és meg kell építeni, a szennyvízhálózat megépítéséig,- átmenetileg a megfelelően méretezett, egyedi közműpótló berendezést (egyedi szennyvíztisztító berendezés vagy zárt szennyvíz tárolót). Nem engedélyezhető, átmeneti jelleggel sem lélegeztető tavas szennyvíztisztító berendezés. Az engedélyezési eljárás mellett, a tulajdonos köteles egy nyilatkozatot mellékelni, hogy a szennyvíz vezeték megépítése után az elvezető hálózathoz csatlakozik.

(14) Az ipari szennyvizeket a közcsatornákba csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni. A szükséges előtisztítást a keletkezés telkén belül, a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.

(15) Táv-és hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Táv- és hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen városképi és tájképi vizsgálat készüljön, az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

IV. KÖRNYEZETI FELTÉTELEK

A levegő védelme

22.§

(1) Levegőterhelést okozó tevékenység kizárólag abban az esetben folytatható, ha az elérhető legjobb technika alapján jogszabályban[3], ill. a területileg illetékes környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében megállapításra kerülő kibocsátási határértékeket teljesíteni tudja.

a) Levegőtisztaság-védelmi szempontból ökológiailag sérülékeny terület[4].

b) Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe

c) ex lege védett források, barlangok

d) erdők kivéve elsődleges rendeltetésük szerint védelmi célokat szolgáló erdők közül a településvédelmi erdők, valamint az új létesítmények védelmi övezetében létrehozott erdősávok

e) történelmi borvidék szőlőterületei

[3] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásai
[4] 14/2001. (V.9.) KÖM-EüM-FVM rendelet 2.sz. melléklet II.pontja szerint

(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység[5] kizárólag a gazdasági területeken és kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, üdülőterületet, rekreációs célú területet (rekreációs funkciójú különleges terület, zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (védett természeti terület, ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosó területe) nem érint.

(3) Nagylétszámú állattartás[6] a belterület határától számított 1000 m távolságon belül nem folytatható.

(4) Diffúz légszennyezést okozó tevékenységek kizárólag zárt térben, vagy a kiporzás megakadályozása esetén (pl. felület megfelelő anyagokkal való kezelése, nedvesen tartása, stb.) folytatható.

(5) Kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek kizárólag gazdasági területeken folytathatók, ha megfelelő technológiai alkalmazásával (pl. felület nedvesítése, elszívási technológia) a légszennyező anyagok, ill. a bűzanyagok külső légtérbe való kijutása, ill. terjedése megakadályozható. A lakosságot zavaró mértékű bűzt okozó létesítmény nem helyezhető el, nem üzemeltethető.

A felszíni- és felszín alatti vizek védelme

23.§

(1) A település a felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából érzékeny, illetve kiemelten érzékeny besorolású[7].

(2) A település külterületének egy része a felszín alatti vizek és a földtani közeg szennyeződéssel szembeni érzékenysége szempontjából érzékeny, illetve kiemelten érzékeny besorolású[8]. A közigazgatási területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a vonatkozó országos érvényű jogszabályokban[9] előírt határértékek teljesíthetők.

(3) Új beépítésre szánt terület kizárólag abban az esetben alakítható ki, ha a területen csatornahálózat épül ki, vagy annak megépítéséig átmeneti jelleggel közműpótló berendezés (házi szennyvíztisztító, zárt szennyvíztároló) kiépíthető. Meglévő beépítésre szánt területeken létesítmények kizárólag abban az esetben létesíthetők, ha átmeneti jelleggel a szennyvizek közműpótló berendezésbe (házi szennyvíztisztító, zárt szennyvíztároló) illetve közcsatorna-hálózatba vezetése biztosítható. A szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető. A tisztított szennyvizek felszín alatti vízbe történő közvetett és közvetlen bevezetése tilos.

(4) A beépítésre nem szánt területeken, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra, bármely szennyvizet eredményező létesítmény építése csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, ill. egyedi szennyvíz elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén engedélyezhető.

[5] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet
[6] 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 2. sz. melléklet 7.2.
[7] 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2.sz melléklete
[8] 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
[9] 6/2009. (IV.14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet a földtani közeg és a felszín alatti víz szennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről

(5) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába, ill. szennyvízgyűjtőbe nem vezethetők. A káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizeket a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani, ill. előkezelni kell. A közcsatornába kizárólag a vonatkozó jogszabályok[10] előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.

(6) 20 illetve annál több gépkocsit befogadó parkoló csak olyan módon alakítható ki, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz. A fenti esetben, valamint gazdasági területeken belül kialakított útburkolatoknál a csapadékvíz csak hordalék- és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csapadékvíz-elvezető hálózatba.

(7) Ásott kutakba, csapadékvíz-csatornákba, csapadékvíz-elvezető árkokba, továbbá élővízfolyásba szennyvizet, vagy az állattartás hulladékait tartalmazó csurdalékvizet még előtisztítás után, vagy tisztítottan sem szabad bevezetni.

(1) A fokozottan érzékeny területen a tisztított szennyvizek felszín alatti vízbe történő közvetett vagy közvetlen bevezetése is tilos.

(2) A felszíni vizekbe a vonatkozó jogszabály[11] szerinti 4. általánosan védett vízminőség-védelmi területi kategóriának megfelelő minőségű csapadékvíz ~~és szennyvíz~~ vezethető, amennyiben a befogadó időszakos vízfolyás, úgy a 3. kategóriára vonatkozó határértéket kell betartani.

(3) A felszíni vizek bármilyen jellegű szennyezése tilos. A vízfolyások környezetében nem folytathatók olyan tevékenységek, melyek veszélyeztetik a felszíni vizek, továbbá a talaj- és a talajvizek állapotát, és talaj vagy talajvízszennyezést okozhatnak, így különösen

(4) Nagylétszámú állattartás a vízfolyások legalább 200 m-es körzetén belül nem folytatható,

(5) növényvédelmi tevékenység a vízfolyások környezetében a növényvédőszer veszélyességétől függően 5-200 m-en belül nem folytatható[12].

(6) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

(7) A felszíni vízfolyások mederrendezésénél a természetes vízparti vegetációt, a természetes élőhelyek védelmét a tervezés és kivitelezés során biztosítani kell. A rendezéssel megbontott árkok rézsűjét biológiai védelemmel kell ellátni.

(8) A vízmedrek feliszapolódását, kedvezőtlen változását okozó, természetes állapotát vagy funkcionális működését befolyásoló területhasználat, tevékenység nem folytatható.

(9) A felszín alatti vizek szempontjából fokozottan érzékeny területen az érvényben lévő, vonatkozó jogszabályokban foglalt határértékeknek megfelelően kell a szennyvízkezelést megoldani.

A talaj védelme

24.§

(1) Talajszennyezés veszélyével járó tevékenységek a szennyezést kizáró (a tevékenységtől függően víz-, szénhidrogén-, stb. záró) aljzaton végezhetők. Mezőgazdasági területen trágya, trágyalé kizárólag zárt tárolóban gyűjthető.

[10] Lásd: 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet és 204/2001. (X.26.) Korm. rendelet hatályos előírásai
[11] 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet
[12] Lásd: 89/2004. (V.15.) FVM rendelet 29.§-a

(2) A fejlesztési területek kialakítását úgy kell megvalósítani, hogy a létesítmények elhelyezése a környező területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit ne rontsa. A művelés alóli kivonásokat a beépítés ütemének megfelelően kell végrehajtani, a művelés alóli kivonásig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasznosítást kell folytatni.

(3) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a humuszos termőréteg védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell. A humuszos termőréteget lehetőség szerint a beruházással érintett területen kell elhelyezni, a felesleges humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni kizárólag a talajvédelmi hatóság nyilatkozata alapján lehet. Az építési munkák során biztosítani kell, hogy a környezeti hatások a termőföld minőségében kárt ne okozzanak, szennyező anyag a talajba ne kerülhessen.

(4) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

(5) A telkeken belül rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága és a rézsűről lefolyó csapadékvíz összegyűjtése és elvezetése a telek területén belül rendezetten biztosítható legyen.

Hulladék elhelyezés

25.§

(1) A keletkező kommunális szilárd hulladékok rendezett gyűjtését és a szükséges időközönkénti elszállítását biztosítani kell. A keletkező hulladékok kizárólag kijelölt hulladéklerakó helyre szállíthatók. A település területén belül, ahol szervezett hulladékgyűjtés megoldott, a szolgáltatás igénybevétele kötelező.

(2) Lakó- és vegyes területen veszélyes hulladékot[13] eredményező tevékenységek kizárólag a lakosság ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (pl.: fotólabor, gyógyszertár, fogorvos, javítószolgáltatások stb.). Veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek rekreációs célú különleges területeken nem folytathatók.

(3) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban[14] előírt módon, hulladékfajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni.

(4) A település közigazgatási területén kívül keletkezett veszélyes hulladékok a közigazgatási területen nem tárolhatók és nem dolgozhatók fel.

Környezeti zaj elleni védelem

26.§

(1) Zajt kibocsátó, rezgést okozó létesítmény kizárólag abban az esetben üzemeltethető, ill. környezeti zajt okozó tevékenység abban az esetben folytatható, ha az általa okozott környezeti zaj, rezgés a zaj ellen védendő létesítmények környezetében az országos

[13] Lásd: 16/2001. (VII.18.) KöM. rendelet 1.sz. melléklete
[14] 98/2001 (VI.15.) Korm. rend. és a 102/1996 (VII.12.) Korm. rend. hatályos előírásai

érvényű zajvédelmi rendeletben[15] meghatározott, illetve a környezetvédelmi hatóság által a létesítményre megállapított zaj- és rezgésterhelési határértékeket nem haladja meg.

(2) A közlekedéstől származó környezeti zajszint a zaj ellen védendő létesítmények környezetében a zajvédelmi rendeletben[16] meghatározott határértékeket nem haladhatja meg.

(3) A települési zaj ellen védendő területei az alábbi zajvédelmi kategóriákba[17] tartoznak:

a) 1. zajvédelmi kategória K-sp, övezetekbe sorolt területek,
b) 2. zajvédelmi kategória: Lke, Lf, Z övezetekbe sorolt területek,
c) 3. zajvédelmi kategória: Vt övezetekbe sorolt területek,
d) 4. zajvédelmi kategória: K-mg, Gksz övezetekbe sorolt területek.

Településképi és egyéb környezetvédelmi előírások

27.§

(1) A kedvezőtlen településképi látványt nyújtó tevékenységeket a telkeken belül oly módon kell elhelyezni, vagy takarásukról gondoskodni (pl. többszintű növényzettel vagy kerítéssel), hogy azok közterületről ne okozzanak rendezetlen, kedvezőtlen látványt.

(2) A telepengedély alapján gyakorolható tevékenységek[18] - kivéve a környezetét nem zavaró hatású kézműipari tevékenységeket - kizárólag a gazdasági területeken folytathatók.

(3) A környezetre jelentős mértékben hatást gyakorló tevékenység[19] megkezdése előtt környezeti hatásvizsgálatot kell végezni. A környezeti hatásvizsgálat készítésére kötelezett tevékenység kizárólag a környezetvédelmi hatóságtól kapott környezetvédelmi engedély birtokában folytatható.

(4) A település egésze „települési tájképvédelmi terület” területbe, a táj- és településkép-védelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából értékes területekbe tartoznak. A települési tájképvédelmi területen:

a) a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez a vonatkozó jogszabályban meghatározott látványtervet[20] kell készíteni, továbbá az elhelyezhetőség igazolásához tájesztétikai értékelés készítendő.

b) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el, kivéve, ha a terepszint alatti elhelyezés védendő értéket veszélyeztetne, károsítana.

c) bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

d) bázisállomások tájbeillesztését látványterv készítésével is igazolni kell.

[15] Lásd: 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelet
[16] Lásd: 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendelet
[17] 27/2008. (XII.3.) KöM-EüM együttes rendeletben meghatározott területi kategóriák:
1. zajvédelmi kategória: üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület
2. zajvédelmi kategória: lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, zöldterület
3. zajvédelmi kategória: lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület

[18] Lásd: 358/2008. (XII.31.) Korm. rendelet
[19] Lásd: 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet
[20] 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 5. melléklet 10.pont

(5) A Btv és az TSZT „kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi terület” jellel lehatárolt területbe a tájképi szempontból kiemelkedően értékes, érzékeny, tájképileg kitett területek tartoznak. A kiemelt jelentőségű települési tájképvédelmi területen az (7) bekezdés a) pontjában meghatározottak mellett az alábbi előírások érvényesek:

a) a művelési ágváltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

b) új távvezetékek (energia és hírközlő vezetékek) csak terepszint alatt helyezhetők el.

c) új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.

d) bázisállomások nem létesíthetők,

e) zöldfelületek kialakítása, növénytelepítés során honos, a termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajok telepíthetők.

f) helyiséget tartalmazó új építmény engedélyezési (bejelentési) tervdokumentációjának részeként kertépítészeti terv készítendő.

g) az épületeket, építményeket a lehető legjobban terepre kell illeszteni. Egy tagban 1,0 m-nél nagyobb feltöltések, ill. bevágások, valamint 30 foknál nagyobb hajlásszögű rézsűk nem alakíthatók ki. 1,0 m-nél magasabb szintkülönbségek esetén a rézsűt lépcsőzve (több tagban) kell kialakítani. Az egyes rézsűk között, legalább 1,0 m széles zöldfelület, növényekkel beültetett sáv alakítandó ki.

Növények telepítési távolsága ingatlanhatártól

28.§

1) Belterületen és külterületen kertgazdasági övezetekben:

a) szőlő és 3 méternél magasabbra nem növő gyümölcs és egyéb bokor, élősövény esetében 0,5 m

b) 3 méternél magasabbra nem növő egyéb fa esetében 1,0 m.

c) 3 méternél magasabbra növő gyümölcs és egyéb fa valamint bokor, élősövény esetében 2,00 méter.

2) Külterületen kertgazdasági övezeten kívüli területen:

a) gyümölcs faiskolai nevelés alatt álló növény, továbbá szőlő, köszméte, ribiszke és málnabokor esetében 0,8 m,

b) minden egyéb gyümölcsbokor esetében 2,0 m,

c) birs, naspolya, birsalanyra oltott körtefa esetében 2,5 m,

d) törpealanyra oltott almafa, meggy, szilva és mandulafa esetében 3,5 m,

e) vadalanyra oltott alma és körtefa, kajszifa esetében 4,0 m,

f) cseresznyefa esetében 5,0 m,

g) dió és gesztenyefa és minden eddig fel nem sorolt gyümölcsfa esetében 8,0 m.

3) Külterületen kertgazdasági övezeteken kívüli területen amennyiben a szomszédos földterület szőlő, gyümölcsös, vagy kertgazdasági ingatlan, szőlőt és gyümölcsfát a (2)

bekezdés szerinti ültetési távolságok megtartásával, egyéb bokrot vagy fát az alábbi ültetési távolságok megtartásával lehet ültetni:

a) 1 méternél magasabbra nem növő bokor, élősövény esetében 0,8 m.

b) 2 méternél magasabbra nem növő bokor, élősövény esetében 1,2 m.

c) 2 méternél magasabbra növő bokor, élősövény esetében 2,0 m.

d) fa esetében 8,0 m.

4) Közút területén – szőlőtől, gyümölcsöstől és kertgazdasági ingatlanhatártól – minden gyümölcs és egyéb fát, valamint bokrot legalább 1,5 m, 3 méternél magasabbra növő gyümölcsfát legalább 2,5 m távolságra szabad ültetni.

V. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Táj- és természetvédelem

29.§

(1) A közigazgatási területen található természetes és természet-közeli élőhelyek - különös tekintettel a természet-közeli gyep- és erdőterületekre, vizes élőhelyekre - megóvását, az állatok vonulását és az élőhelyek kapcsolatát biztosító ökológiai folyosók megtartását biztosítani kell.

(2) A biológiai sokféleség megőrzése és a tájkép védelme érdekében a gyepterületek és a mezővédő erdősávok, fasorok, továbbá a vízfolyások, árkok menti természetközeli növényzet, facsoportok megtartandók.

(3) A Szabályozási terven jelölt természetvédelmi szempontból értékes területeken (védett természeti területeken, ökológiai hálózat területein) nem folytatható olyan tevékenység, ill. nem helyezhető el olyan létesítmény, amely a jelenlegi állapotot rontja, a tájkép jellegét megváltoztatja, továbbá a természetvédelmi szempontból értékes élőhelyek környezetállapotát, élővilágát negatívan befolyásolja. A kialakult tájhasználatot megváltoztatni kizárólag a természeti állapothoz közelítés érdekében szabad.

Régészeti örökségvédelemre vonatkozó előírások

30. §

(1) Nyilvántartott régészeti lelőhelyeken az építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal a kulturális örökségről szóló 2001. évi LXIV. Tv.63.§-a alapján jár el.

(2) Ha a földmunkák során váratlan régészeti emlék, lelet kerül elő a Kövt. 24.§-a alapján kell eljárni.

Épített értékek védelmére vonatkozó előírások

31. §

(1) Műemléki épület (M) esetén az engedélyező hatóság a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(2) Műemléki környezetben (MK) az építési hatósági munkába, véleményező szervként be kell vonni az Kulturális Örökségvédelmi Hivatal.

(3) A helyi értékvédelmi területre vonatkozó előírások:

a) A területen belül légkábel, hírközlési vezetékeket tartó oszlop nem helyezhető el, a meglévők nem újíthatók fel, új bekötés nem létesíthető. Kizárólag csak vészhelyzet elhárítása esetén javíthatók.

b) A területen belül a történeti közteletstruktúrával jelölt területeket egységesen kell rendezni, legalább egy tömbnyi utca szakaszon egységes burkolatot, közterületi világítást, utcabútorokat kell elhelyezni (Javasolható, hogy a keskenyebb utcákban térszín alatti vízelvezetéssel vegyes használatú egységesen kőburkolattal burkolt utak kerüljenek kiépítésre!)

c) 0,5 m^2-nél nagyobb reklámfelület nem helyezhető el.

d) A kerítések kialakítása, támfalak, utcai épületszínezés,anyag használat a meglévő állapothoz igazodva, tervtanácsi döntéssel engedélyezhető, illetve lehet hozzájárulni a kialakításhoz.

e) A közterületek határvonalát, közterületi telekhatárokat nem lehet módosítani. Különösen nyomós okból, legfeljebb egyszeri alkalommal, 3-3 méterrel módosítható a közterület határa, a falu főépítészének jóváhagyó (annak hiányában műemléki szakvizsgával rendelkező építésztervező) véleménye alapján.

f) Kerítések kialakításának igazodni kell a meglévő hagyományokhoz és a szomszédos épületekhez. Kő és tégla, tömör kerítéseket zárt fa, illetve kovácsoltvas kapukkal kell tagolni. A telekhatárok mentén 100 %-ban tömör kerítés is építhető. A kerítés kialakítása előtt, az tervezett megoldást be kell mutatni a helyi Önkormányzat főépítészének.

g) A területen belül a telekstruktúra megőrzendő, így azok módosítása nem engedélyezhető.

h) A kialakult oldal-, hátsó kertek megtartása érdekében, a területen belül az OTÉK előírások hatálya alól a tűzvédelmi hatóság engedélyével felmentés adható.

(4) A védett utcaképpel kiemelt házsor vonala mentén a két szomszédos épület feltüntetésével kell az utcai homlokzat átalakítást engedélyezni. A község főépítészének véleményezése után hagyható jóvá az utcai homlokzat átépítése.

(5) A védett utcakép vonala mentén, illetve az utcáról látszó épület építésére, átépítésére, felújítására vonatkozó előírások:

a) Új épület csak az utcában hagyományosan kialakult karakterű épületekhez illeszkedően építhető.

b) A meglévő épületeknél a tetőtér beépítés, emeletráépítés a község főépítészének jóváhagyó véleményével engedélyezhető.

c) A homlokzat és tetőfedés csak természetes anyagból készülhet. A tetőfedés cseréjénél natúr húzott vagy bontott cserépfedés alkalmazható.

d) Látszó beton felület nem alkalmazható. Az épületek felújítása esetén csak hagyományos vakolat architektúra alkalmazható (dryvit és vékonyvakolat nem alkalmazható)
e) A meglévő hagyományos nyílászárók az utcai homlokzaton megtartandók, illetve ha cseréjük mindenképp szükséges, akkor az eredeti osztással és szerkezettel megegyező fanyílásokat kell beépíteni.

(6) A helyi védelemre javasolt, illetve védett épület esetén a védett utcaképre vonatkozó előírások betartása mellett, meg kell őrizni, lehetőség szerint,- a teljes meglévő épület formai kialakítását, tömegét, a tető hajlásszögét és a hagyományos fedését, nyílászárók anyagát és helyét.

a) Tetőtér beépítés csak az épület egységes tömegét megőrizve engedélyezhető, emeletráépítés nem építhető.
b) Az építési engedélyezés előtt a Települési Főépítész és a területen működő építészeti tervtanács jóváhagyó véleményét be kell szerezni

(7) A helyi értékvédelmi rendelet módosításáig is, a védett házak megőrzésére, felújítására vonatkozó előírások:

a) A védendő épületet lebontani, csak az Önkormányzat irattárában archivált felmérés után, életveszély esetén szabad.
b) Az építési engedély elbírálásánál figyelembe kell venni a falu főépítészének bevonásával összehívott építészeti tervtanács támogató, illetve elutasító véleményét.
c) az Önkormányzat külön rendeletben meghatározott feltételek alapján támogatást adhat az épületek és kerítés felújítására, homlokzatok megőrzésére.

VI. Záró rendelkezések

32.§

(1) Ez a rendelet kihirdetést követő 60. napon lép hatályba, egyidejűleg az Általános Rendezési Terv hatályban tartásáról szóló 1991. évi 5. számú rendelet hatályát veszti.

Kovács Gábor
polgármester

Sólyom Gyuláné dr.
körjegyző

A kihirdetés napja: 2010. október 14.

VII. Mellékletek

1. Műemlékek, műemléki környezetük:

Evangélikus templom, 5314, Fő u. 22/A, hrsz.: 372/1, késő barokk, 1785, torony 1831
Műemléki környezete: 369, 368/2, 372/2-3, 376, 375, 354/26, 354/11-12, és a 354/1, 354/24 ingatlanok 372/1 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakaszai.

Református templom, 5316, Templom u. 7.,hrsz.: 16, késő barokk, 1785, torony 1841
Műemléki környezete: 17, 19/2, 270, 271, 15, a 261 hrsz-ú ingatlan 16 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakasza.

Római katolikus templom (Páduai Szent Antal), 5317, Templom u. 10. hrsz.: 275, Barokk stílusú, épült, 1843-1846
Műemléki környezete: 16, 19/2, 270, 274, 280, és a 261, 271, 276 hrsz ingatlanok a 275 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakasza.

Lakóház és gazdasági épület, 9411, Templom u. 23.; hrsz.: 28, 1830.
Műemléki környezete: 25, 27, 29, 35, 288, 289, és a 261 hrsz-ú ingatlan 28 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakasza.

Lakóház 9412, Templom u. 43.*jegyzékben 45.;* hrsz.: 38, 19. század első fele
Műemléki környezete: 29, 30, 31, 39, 40, 41, 302, 303 és a 261, 37 hrsz-ú ingatlanok 38 hrsz-ú ingatlanokkal érintkező szakaszai.

2. Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

Báróca (9262) pontos helye ismeretlen, hrsz: 02 – a helyrajzi szám a földhivatali alaptérképen nem található

Berki Malom: (9263) hrsz: 0159; 0160-0161; 0150/29-30

Római katolikus templom: (9264) hrsz: 369; 372/1-2; 376; 354/1, 354/11-12; 354/24; 534/26.

3. Helyi értékvédelmi terület:

hrsz 2 részben, 3, 4 részben, 5/1, 4, 7, 8 részben, 9-12, 13 részben, 14, 16-17, 19/1, 19/2 részben, 21-43, 262-291, 295-304, 307, 309-315, 331-348, 355/1-356, 359/2-360, 362/2-363/2, 367-369, 372/1-372/3, 376-377, 380-397, 400-401 részben,

4. Helyi védelemre javasolt épületek:

Belterület:

hrsz: 2. Északi része; 5/1. Lakóház és melléképülete; 6. Lakóház; 7. Lakóház; 8. Tornácos lakóház és dongaboltozatos melléképülete; 9.; 12. Lakóház és melléképülete; 14.; 19/2.; 26; 29.; 30. Előkertes, pincés lakóház; 35.; 40. Lakóház Rombuszmintás ajtóval és melléképülete; 106.; 128.; 143.; 164/1. Melléképület; 164/2.; 262.; 265.; 269.; 270.; 272.; 273.; 275. Lakóépület a műemlék katolikus templom telkén; 281.; 289. Lakóház és

melléképülete.; 288. Melléképülete.; 290.; 291.; 314.; 315.; 331. Felújított pincés ház.; 332. Melléképülete.; 334. Melléképülete; 335. Melléképülete.; 338.; 339. Melléképülete.; 342.; 343. Melléképülete; 344.; 347. Az épület nyugati része.; 355/1.; 356. Melléképület; 359/2. Melléképület lakóépület.; 360. Melléképület lakóépület; 362/2. „L” alaprajzú lakóépület; 363/1.; 368/1.; 377.; 386. Pincés melléképület és lakóépület is.; 394. Melléképület és lakóépület is.;

Külterület:

hrsz: 521.; 582.; 608.; 619.; 631.; 682.; 697.; 703.; 715/1.; 718/1.; 728.; 760.; 773.; 094/9.;

5. Javasolt honos növényfajok

FÁK:		Megjegyzés
Nagytermetű fák		
Acer platanoides	Korai juhar	
Acer pseudoplatanus	Hegyi juhar	
Betula pendula	Közönséges nyír	
Carpinus betulus	Közönséges gyertyán	
Fraxinus angustifolia subsp. pannonica Fraxinus excelsior	Magyar kőris	vízközelbe
	Magas kőris	
Populus nigra	Fekete nyár	
Populus termula	Rezgő nyár	vízközelbe
Prunus avium	Madárcseresznye	
Quercus cerris	Csertölgy	
Quercus petraea	Kocsánytalan tölgy	
Quercus robur	Kocsányos tölgy	vízközelbe
Salix alba	Fehér fűz	vízközelbe
Tilia cordata	Kislevelű hárs	
Tilia platyphyllos	Nagylevelű hárs	
Ulmus laevis	Vénicszil	vízközelbe
Középtermetű fák		
Malus sylvestris	Vadalma	
Prunus padus	Májusfa, zselnicemeggy	
Pyrus pyraster	Vadkörte	
Sorbus aucuparia	Madárberkenye	
Sorbus torminalis	Barkóca berkenye	
Ulmus minor	Mezei szil	
Sorbus aria	Lisztes berkenye	
Kistermetű fák		
Acer campestre	Mezei juhar	
Acer tataricum	Tatárjuhar	
Cerasus mahaleb	Sajmeggy	
Colutea arborescens	Sárga borsófa	
Fraxinus ornus	Virágos kőris	
Laburnum anagyroides	Közönséges aranyeső	
Quercus pubescens	Molyhos tölgy	
Salix caprea	Kecskefűz	
Staphylea pinnata	Mogyorós hólyagfa	

CSERJÉK:		
Talajtakarók:		
Hedera helix	Közönséges borostyán	

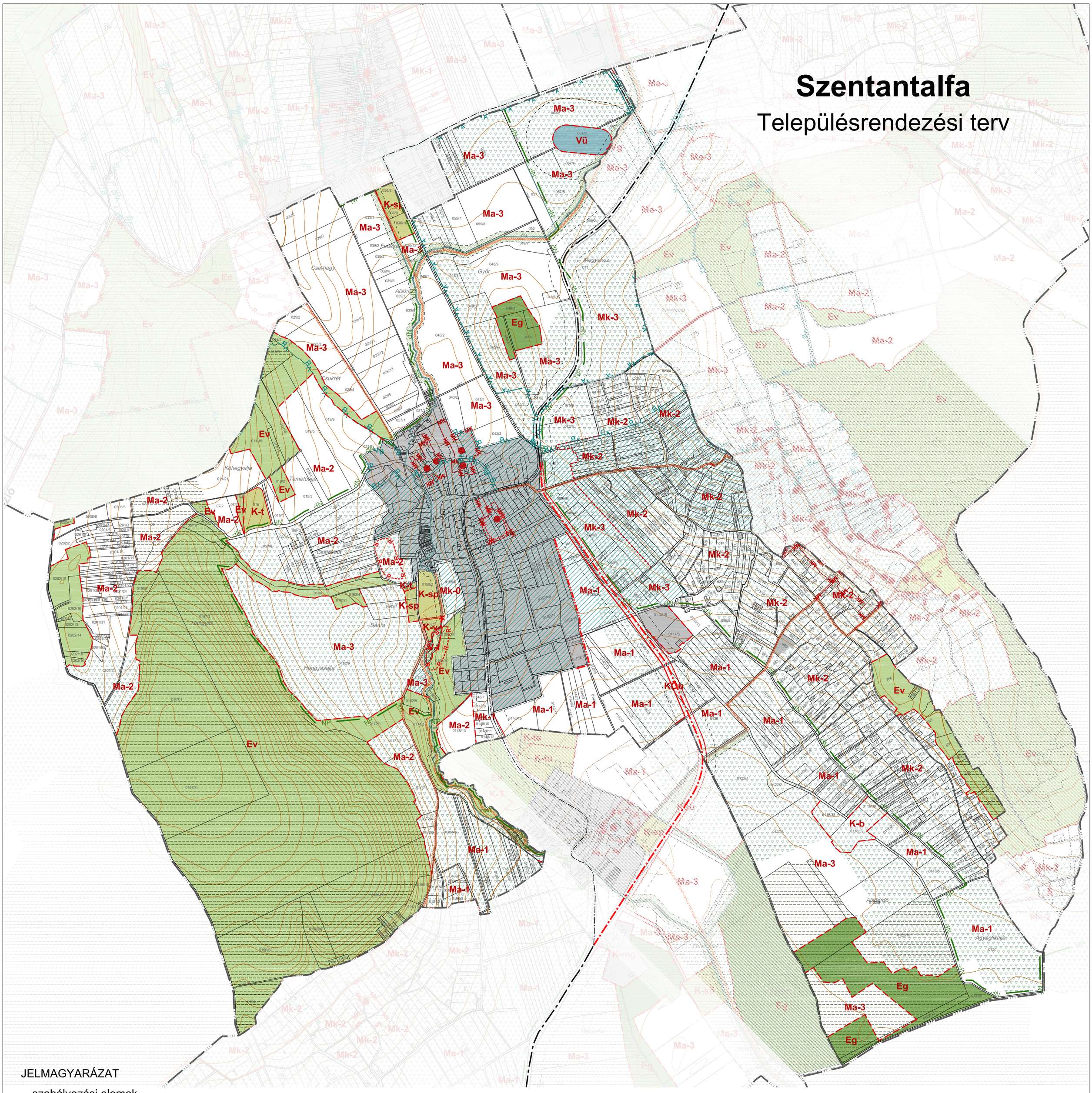
Vinca minor	Kis télizöld metény	
Alacsony cserjék Prunus tenella Rosa pimpinellifolia Rubus caesius Spiraea media	 Törpemandula Jajrózsa Hamvas szeder Szirti gyöngyvessző	
Középtermetű cserjék Cerasus fruticosa Cotoneaster niger Lonicera xylosteum Rosa canina	 Csepleszmeggy Fekete madárbirs Ükörke lonc Gyepűrózsa	
Magas cserjék Berberis vulgaris Cornus mas Cornus sanguinea Coryllus avellana Crataegus laevigata Crataegus monogyna Euonymus europeus Euonymus verrucosus Ligustrum vulgare Prunus spinosa Salix cinerea Viburnum lantana Viburnum opulus	 Közönséges borbolya Húsos som Veresgyűrű som Közönséges mogyoró Kétbibés galagonya Egybibés galagonya Csíkos kecskerágó Bibircses kecskerágó Közönséges fagyal Kökény Rekettyefűz Ostorménfa Kányabangita	 vízközelbe

Csak belterületen alkalmazható növényfajok:

FÁK Aesculus hippocastanum Koelreuteria paniculata Paulownia tomentosa Populus simonii ’Fastigiata’ Prusnus fruticosa ’Globosa’ Sophora japonica Sorbus rotundifolia	 Vadgesztenye Bugás csörgőfa Császárfa Kínai jegenyenyár Gömb csepleszmeggy Japánakác Kereklevelű berkenye	
CSERJÉK Chaenomeles japonica Forsythia x intermedia Philadelphus coronarius Pyracantha coccinea Spiraea x vanhouttei Symphoricarpos albus Syringa vulgaris	 Japán madárbirs Aranyvessző Jezsámen Tűztövis Kerti gyöngyvessző Nyugati hóbogyó Kerti orgona	

Szentantalfa

Településrendezési terv



JELMAGYARÁZAT

szabályozási elemek

- közigazgatási határ
- belterület határa
- tervezett belterület határ
- szabályozási vonal
- területfelhasználási egység határa
- övezethatár

övezet jele

beépítési mód	beépítési mérték (%)	minimális zöldfelületi arány (%)
építmény magasság (m)	minimális telekméret (m)	Szintterületi mutató

- övezethatárnak minősülő tömbhatár
- védőtávolság

beépítésre szánt területek

- település belterülete, beépítésre szánt terület SZ-2 számú tervlapon szabályozva

beépítésre nem szánt területek

- K-t – különleges temetőterület
- K-sp – különleges sportterület
- K-b – különleges bánya
- K-v – különleges vízrendezési
- Ev – védett erdő
- Eg – gazdasági erdő
- Má – általános mezőgazdasági terület
- Mk – kertes mezőgazdasági terület
- Vg – vízgazdálkodási terület - vízfolyások
- Vü – üzemi vízgazdálkodási terület
- KÖu – közlekedési közút terület

védelmek és korlátozások

- R – nyilvántartott régészeti lelőhely
- M – országosan védett műemlék
- MK – műemléki környezet határa
- NP – Nemzeti Park határa
- Országos ökológiai hálózat magterülete
- vízfolyások védőterülete
- védőtávolság
- v_A – v_B – hidrogeológiai A és B védőidom
- települési tájképvédelmi terület

Infrastruktúra

- kiemelt jelentőségű országos mellékút tengelye
- kiemelt jelentőségű tervezett országos mellékút tengelye
- országos mellékút tengelye
- tervezett országos mellékút tengelye
- helyi gyalogos és turistautak

Ma-1	Sz	2	-
	4,0	20 000	-
Ma-2	Sz	1	-
	4,0	50 000	-
Ma-3	Sz	0,3	-
	4,0	200 000	-
Mk-1	Sz	3	-
	4,0	2700	-
Mk-2	Sz	3	-
	4,0	2700	-

Mk-3	Sz	1,5	-
	4,0	10 000	-
Eg	Sz	0,05	-
	4,5	100 000	-
K-t	Sz	2	85
	4,5	5000	0,02
K-sp	Sz	2	85
	6,0	5000	0,02
K-v	Sz	2	85
	6,0	3000	0,02

Az alaptérkép a 2009. évi Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az állami alapadatok felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

SZ-1

Megbízó: Szentantalfa község Önkormányzat; Körjegyzőség 8272 Szentantalfa Fő u. 39.

Tervező: PRO ARCH Építész Stúdió, 1085 Budapest József krt. 36.
Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező TT/1 É-01-2883/13

Szentantalfa Településrendezési Terv
Szabályozási terv - Külterület
9/2010.(X.14.) sz. Önk rendelettel jóváhagyva

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

Településtervezés:
PRO ARCH Bt.
R.Takács Eszter TT1-01-2883/13
Annus Viktor

Tájtervezés:
Adorján Anna
TK 13-1263

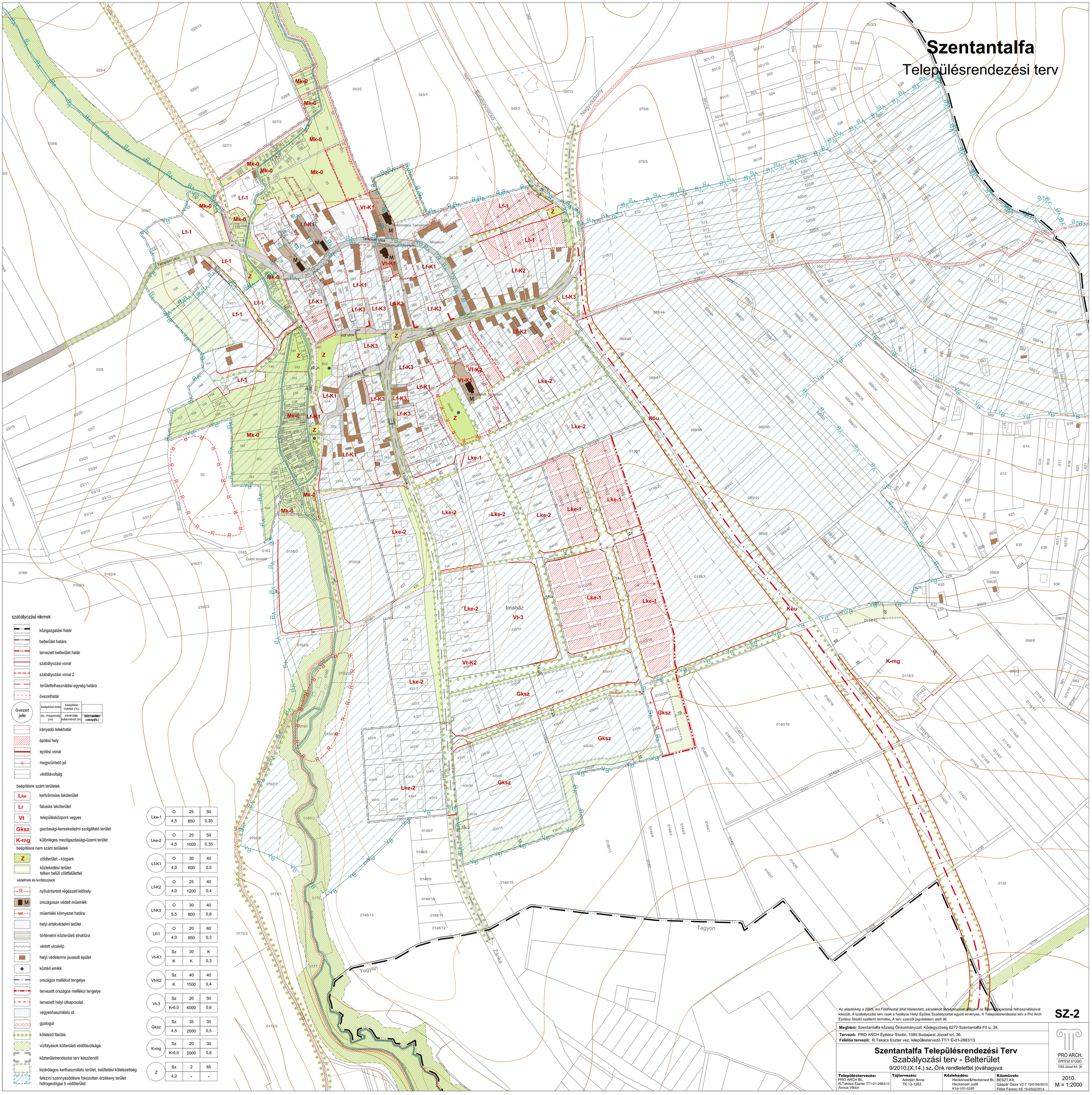
Közlekedés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
K1d-1/01-5295

Közművek:
BESZT Kft.
Gáspár Géza VZ-T 19/0195/2013
Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014

2010.
M = 1:10 000

Szentantalfa

Településrendezési terv



szabályozási elemek

- közigazgatási határ
- belterület határa
- tervezett belterület határ
- szabályozási vonal
- szabályozási vonal 2
- területfelhasználási egység határa
- övezethatár

övezet jele	beépítési mód	beépítési mérték (%)	
	ép. magasság (m)	minimális telekméret (m)	Szintterülets arany(%)

- irányadó telekhatár
- építési hely
- építési vonal
- megszüntető jel
- védőtávolság

beépítésre szánt területek

- Lke — kertvárosias lakóterület
- Lf — falusias lakóterület
- Vt — településközpont vegyes
- Gksz — gazdasági-kereskedelmi szolgáltató terület
- K-mg — különleges mezőgazdasági-üzemi terület

beépítésre nem szánt területek

- Z — zöldterület - közpark
- közlekedési terület telken belüli zöldfelülettel

védelmek és korlátozások

- R — nyilvántartott régészeti lelőhely
- M — országosan védett műemlék
- MK — műemléki környezet határa
- helyi értékvédelmi terület
- történelmi közterületi struktúra
- védett utcakép
- helyi védelemre javasolt épület
- köztéri emlék
- országos mellékút tengelye
- tervezett országos mellékút tengelye
- tervezett helyi útkapcsolat
- vegyeshasználatú út
- gyalogút
- kötelező fásítás
- vízfolyások külterületi védőtávolsága
- közterületrendezési terv készítendő
- kizárólagos kerthasználatú terület, beültetési kötelezettség
- felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület hidrogeológiai b védőterület

Lke-1	O	25	50
	4,5	850	0,35
Lke-2	O	25	50
	4,5	1000	0,35
Lf-K1	O	30	40
	4,0	600	0,5
Lf-K2	O	25	40
	4,0	1200	0,4
Lf-K3	O	30	40
	5,5	800	0,6
Lf-1	O	20	60
	4,0	850	0,3
Vt-K1	Sz	30	K
	K	K	0,3
Vt-K2	Sz	40	40
	K	1500	0,4
Vt-3	Sz	20	50
	K-6,0	6000	0,6
Gksz	Sz	35	35
	4,5	2000	0,5
K-mg	Sz	20	30
	K-6,0	5000	0,6
Z	Sz	2	85
	4,2	-	-

Az alaptérkép a 2009. évi Földhivatal által hitelesített, záradékolt térképkivonat alapján, az államigazgatás felhasználásával készült. A szabályozási terv csak a hatályos Helyi Építési Szabályzattal együtt érvényes. A Településrendezési terv a Pro Arch Építész Stúdió szellemi terméke. A terv szerzői jogvédelem alatt áll.

SZ-2

Megbízó: Szentantalfa község Önkormányzat; Körjegyzőség 8272 Szentantalfa Fő u. 39.

Tervező: PRO ARCH Építész Stúdió, 1085 Budapest József krt. 36.
Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező TT/1 É-01-2883/13

Szentantalfa Településrendezési Terv

Szabályozási terv - Belterület

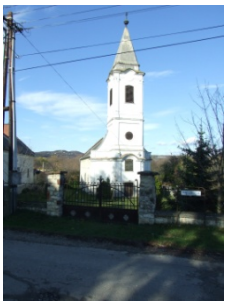
9/2010.(X.14.) sz. Önk rendletettel jóváhagyva

PRO ARCH. ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ 1085 József krt. 36

Településtervezés:	Tájtervezés:	Közlekedés:	Közművek:
PRO ARCH Bt. R.Takács Eszter TT1-01-2883/13 Annus Viktor	Adorján Anna TK 13-1263	Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit K1d-1/01-5295	BESZT Kft. Gáspár Géza VZ-T 19/0195/2013 Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014

2010.
M = 1:2000

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



1. Településrendezés

Szentantalfa a Nivegy-völgy földrajzi, gazdasági és közigazgatási központja. A Zánkát Nagyvázsonnyal összekötő út mellett, a Balatontól 5 km-re található. A faluban közel 500-an laknak. A településen három templom és egy imaház található, mely jelzi, hogy régebben is több felekezethez tartozó népességet gyűjtött össze a falu.

A katolikus, református és evangélikus templom mellett a múlt században letelepülő Nazarénusok imaháza is felépült a közelmúltban. Szentantalfán élők között 38 család (160 fő) tartozik ma ehhez a felekezethez.

A szép táji környezetben fekvő falut három oldalról dombok határolják, a déli völgy a Balaton felé nyílik. A Balaton közelsége és a természeti környezet gazdagsága (szőlő, legelők, erdő) segíti az itt élők megélhetését, de így is sok ember küzd anyagi gondokkal. Az elmúlt években „felfedezett" táj új embereket hozott a vidékre, sok szőlő ültevény újult meg, új présházak épületek, élénkebb a turizmus.

Az elfogadott Településfejlesztési Koncepció a felpezsdült építési kedvet szolgálná az új fejlesztési területek kijelölésével. Ezeken az Önkormányzat, részben a településen maradó fiataloknak nagyobb, telkes lakóterületeket alakítana ki, másrészt az új üdülőtulajdonosok igénye szerinti,- kis telkes területek fejlesztését segítené. Emellett gazdasági területek megvalósítását támogatná, ahol a fiatal iparosok munkahelyeket alakíthatnak ki, valamint a borfeldolgozás számára lenne elegendő terület. A befolyó adókból fennmaradó összeg, mint eddig is,- a falufejlesztést szolgálná. További területek rendezhetők a patak mellett, illetve útépítés, közművesítés, faluközpont rendezés finanszírozható.

A településszerkezetbe jól nyomon követhető a történelmi múltban kialakult hagyományos falu felépítése. Feltehetően a Templom utca és az ott álló eredeti templom (mai katolikus templom alatt) volt a XII-XIII. századi falu. Erre épült a XVIII. században újra telepített község. A völgyben lévő falu két végéről, hagyományosan a szőlőhegyre és a temetőbe lehetett eljutni. A házhely törvények miatt belterjes fejlesztéssel nőtt a házak száma. A telek aprózódása miatt kialakultak a Templom utca melletti kis közök. A későbbi korokban a település délre fejlődött, s fokozatosan épült be a Kút utca, Fő utca környéke. A <u>történelmi településszerkezet védelme</u> része lesz a Településrendezési tervnek.

Jelenleg a dél-keleti területek fejlődnek. Településszerkezeti szempontból indokolt lenne, egy <u>kisebb központi térség kialakítása a Nazarénus imaház térségében.</u>

Belterületi fejlesztések

- Evangélikus templom körüli fejlesztések, óvoda felújítás, parkoló, közpark
  A területen a meglévő intézmények és közpark fejlesztéséhez, környezetrendezéséhez a szabályozási hátteret biztosítjuk. A területen a telkek megközelítését biztosító lakóutcát, A meglévő gyalogos megközelítést jelöltük, az intézmények vegyes területhasználati egységbe kerültek.
- Református templomtól keletre lakóterület, belterületi kertekben tömbfeltárással
  A területen 12 lakótelket alakítottunk ki a meglévő településszerkezethez igazodva. A javasolt min. 10 méter szélességű új utca vegyesforgalmú, gépkocsival zsákutca, gyalogosan a Balatoncsicsó felé vezető úthoz köt ki..
- A temető felé menő út melletti telkek lakóterületi beépítésének szabályozása
  A belterületi telkeken falusias lakóterületi övezetet jelöltünk ki, melyben lakóház és gazdasági épület elhelyezhető.
- Átmenő forgalom csillapítása,
  A tervezett elkerülő út megépüléséig a település belterületén az országos főúton sebességkorlátozást és közterületrendezést javaslunk (járda, fasor, utcai zöldfelület kialakítása, fejlesztése). Így az út elválasztó szerepe csökkenne, élhetőbb lakókörnyezet jönne létre.
- A távlati tervekben a keleti határ mellett, elkerülő út építése szerepel.
  Ezzel párhuzamosan javasojuk a régi terek átépítését, közterületrendezését (Fő tér), valamint egy belső közlekedési úthálózat kialakítását. Déli részen a 409/6 - 354/27-354/13 Hrsz-ú telkeken át vezetett lakóutcán, valamint a lakó és gazdasági területek határán szabályozott közterületen lesz távlati út építésre lehetőség. Északon a Templom utca- patak menti vegyeshasználatú út- öltöző mellett lévő tervezett lakó út nyomvonalán rendezett közterületek biztosítani tudják a település rész belső feltárását.
- Közök rendezése,
  A település középkori magjára jellemző a közös jellegű beépítés, több keskeny gyalogút vagy köz található itt. A település jellegzetességét is jelentő kis közterületek, zegzugos szerkezet a megőrzendő, a közök burkolását, vízelvezetését, rendezését javasoljuk, a szabályozási terven megőrzendő közterület struktúraként jelöljük.
- A patak-parton vegyes (gyalogos, biciklis, korlátozott autós forgalom) sétány, vegyesforgalmú út
  Szentantalfán a patak mellettt rendezett zöldfelületek találhatók, melyeket a mosóházhoz, sportpályához vezető gyalogút fűz fel. Ennek a meglévő közterületi rendszernek az erősítését, sétánnyá fejlesztését javasoljuk és további zöldfelületek rendezését, pihenőhelyek kialakítását.

Külterületei fejlesztések

- Lakóterület a belterülettől keletre - 4,2 ha kertvárosias lakóterület

  A Btv. előírásainak megfelelően tájképvédelmi, védett, szőlőkataszteri területen kívül, a megengedett mértékben kertvárosias lakóterülete jelöltünk ki a meglévő legújabb lakóutcákhoz csatlakozva. Az új utcában 36 telek alakítható ki.
- Sport fejlesztési terület kijelölése - 0,5 ha különleges beépítésre nem szánt terület

A meglévő sportpálya melletti sík, önkormányzati területen a sportfunkcióhoz kötődő kiszolgáló létesítmények, időszakos parkoló, gyakorlópályák számára fejlesztési lehetőséget jelöltünk.

2. Területrendezési terv és a térségi tervek összhangjának igazolása, számítás

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének térségi övezeteit részletesen megvizsgálatuk és a hivatalos alaptérképre feldolgoztuk. A településrendezési terv területhasználatai és a térségi területhasználati besorolások eltérését megvizsgáltuk. A településrendezési terv területhasználati besorolásai a Btv. térségi övezeteitől legfeljebb 5%-ban térnek el, tehát a törvényi előírásnak megfelelnek.

A település területén felmerült, hogy az E-2 erdőtelepítésre alkalmas terület térségébe tartozó területek részben értékes gyepterület , ahogy erre a tervtanácsi ismertetésen, illetve az előzetes egyeztetési során is felhívtuk a figyelmet. A tervtanács is támogatta azt a tervezői véleményünket, hogy a Btv. 5%-os eltérésnek való megfelelés miatt ne jelöljünk ki a területeken fa nélküli erdő övezetet, hanem a kívánatos természeti állapot megőrzése, tájképi szempontok és a gazdálkodás fenntarthatósága miatt mezőgazdasági területbe soroljuk.

A „valóság” oszlopban, illetve a rajzi mellékletben erdőgazdasági térségbe sorolt gyep, szántó kategóriában ezeket az eltéréseket jelezzük (029/, 036/, 039/, 040/, 045, 047/2, 057, 067/ hrsz területek). Kérjük a szakhatóságokat: Nemzeti Park Igazgatóságot, Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatóságát, Állami főépítészt, hogy amennyiben a területek nem erdősítésre valóban kijelölt erdőterv szerinti erdők, abban az esetben a mezőgazdasági területhasználatba sorolását ne tekintsék eltérésnek.

Ha a területek erdő besorolásához a szakemberek ragaszkodnak, vagy az eltérés igazolásától nem tudnak eltekinteni, akkor erdő, illetve természetközeli területfelhasználási egységbe soroljuk a jelölt területeket.

A Balatontörvény felülvizsgálatakor a fent említett erdőgazdálkodási térség övezetében sorolt területet mezőgazdasági térségbe sorolják át.

A számítást az alábbi táblázat tartalmazza:

Településrendezési terv és a Btv térségi övezeteinek összehasonlítása

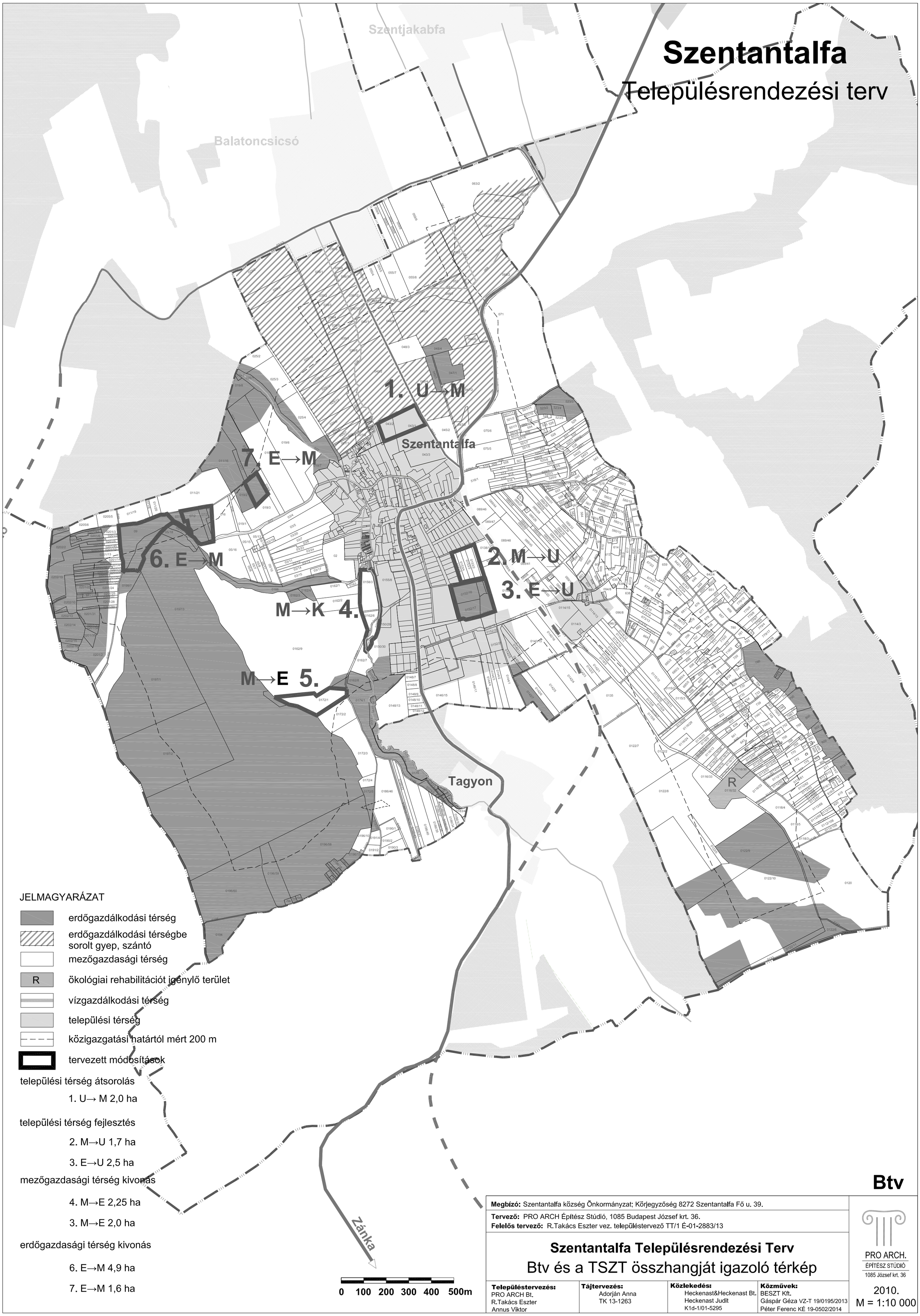
	Btv	pontosított érték	módosítás (ha)	eltérés a Btv-től %
Települési terület (Urban-1)	47,27	47,2	1. U->M 2,0 2. M->U 1,7 3. E->U 2,5 ÖSSZ: + 2,2	Települési térség
Gazdasági terület (Urban-2)	17,63	17,56	-	
Σ Települési térség	**64,9**	**64,76**	**Σ + 2,2 ha**	**66,96 ha – 103,17%**
Általános mezőgazdasági (M-1)	217,84	210,44	1. U->M 2,0 2. M->U 1,7 4. M->K 2,25 5. M->E 2,0 6. E->M 4,9	Mezőgazdasági térség
Kertgazdasági (M-2)	108,82	112,67		

			7. E->M 1,6	
Σ Mezőgazdasági térség	**326,63**	**323,11**	**Σ +2,55 ha**	**325,66 ha - 99,70%**
Erdőterület (E-1)	174,35	175,02	6. E->M 4,9 7. E->M 1,6 3. E->U 2,5 5. M->E 2,0	Erdőgazdasági térség
Erdőterületre alkalmas terület (E-2)	93,61	96,68		
Σ Erdőgazdasági térség	**267,96**	**271,7**	**Σ - 7,0 ha**	**264,7 ha - 98,78%**

	Kiemelt térségi övezet	BTV (ha)	Pontosított lehatárolás (ha)	módosítási lehetőség 5% (ha)	eltérés %
4/1	Ökológiai magterület (Ö-1)	175,29	172,3	8,76	-1,71
	Ökológiai puffer terület (Ö-3)	353,9	345,05	17,69	-2,6
4/2	Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület (T-1)	300,19	314,35	15	+4,71
4/7	Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1)	-	-	-	-
	Ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2)	1,70	1,77	0,085	+4,11
4/8	Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)	499,80			adatszolgáltatás alapján
4/10	Vízeróziónak kitett terület (P-2)	182,95	187,25	9,15	+2,35
4/13	Települési terület (U-1)	47,27	47,2	2,36	-0,15
	Települési terület (U-2)	17,68	17,56	0,88	-0,68
	Általános mezőgazdasági (M-1)	217,84	210,44	10,89	-3,4
	Kertgazdasági (M-2)	108,82	112,67	5,41	+3,53
	Erdőterület (E-1)	174,35	175,02	8,71	+0,38
	Erdőterületre alkalmas terület (E-2)	93,61	96,68	4,68	+3,28
4/14	Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület (E-3)	7,64	7,94	0,38	+3,93
4/15	Szőlő termőhelyi kataszter terület (C-1)	229,27	235,16	11,46	+2,56

Szentantalfa

Településrendezési terv



Btv

Megbízó: Szentantalfa község Önkormányzat; Körjegyzőség 8272 Szentantalfa Fő u. 39.

Tervező: PRO ARCH Építész Stúdió, 1085 Budapest József krt. 36.
Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező TT/1 É-01-2883/13

Szentantalfa Településrendezési Terv

Btv és a TSZT összhangját igazoló térkép

Településtervezés:
PRO ARCH Bt.
R.Takács Eszter
Annus Viktor

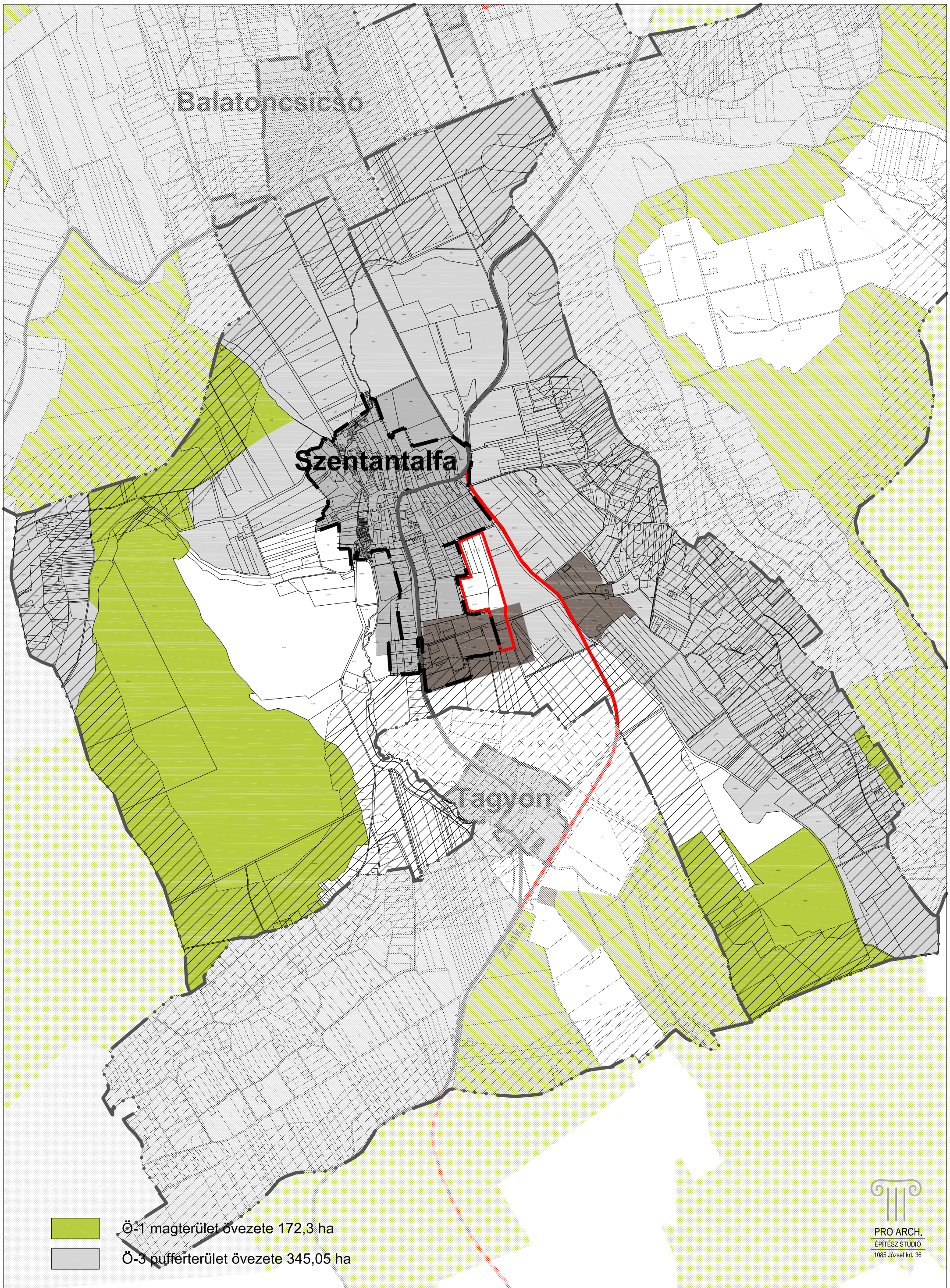
Tájtervezés:
Adorján Anna
TK 13-1263

Közlekedés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
K1d-1/01-5295

Közművek:
BESZT Kft.
Gáspár Géza VZ-T 19/0195/2013
Péter Ferenc KÉ 19-0502/2014

PRO ARCH.
ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
1085 József krt. 36

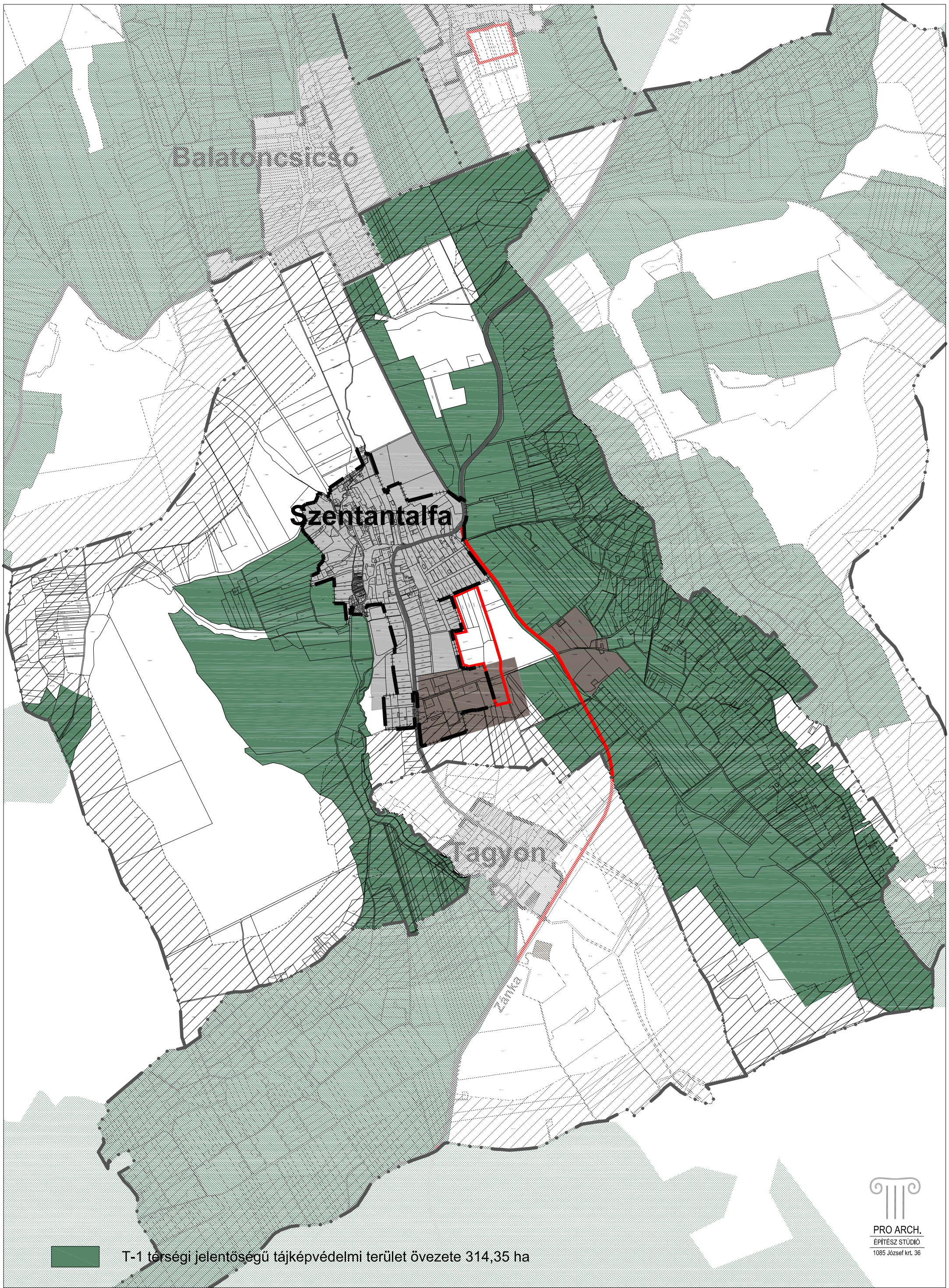
2010.
M = 1:10 000



Szentantalfa településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 1 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (Ö-1, Ö-3)

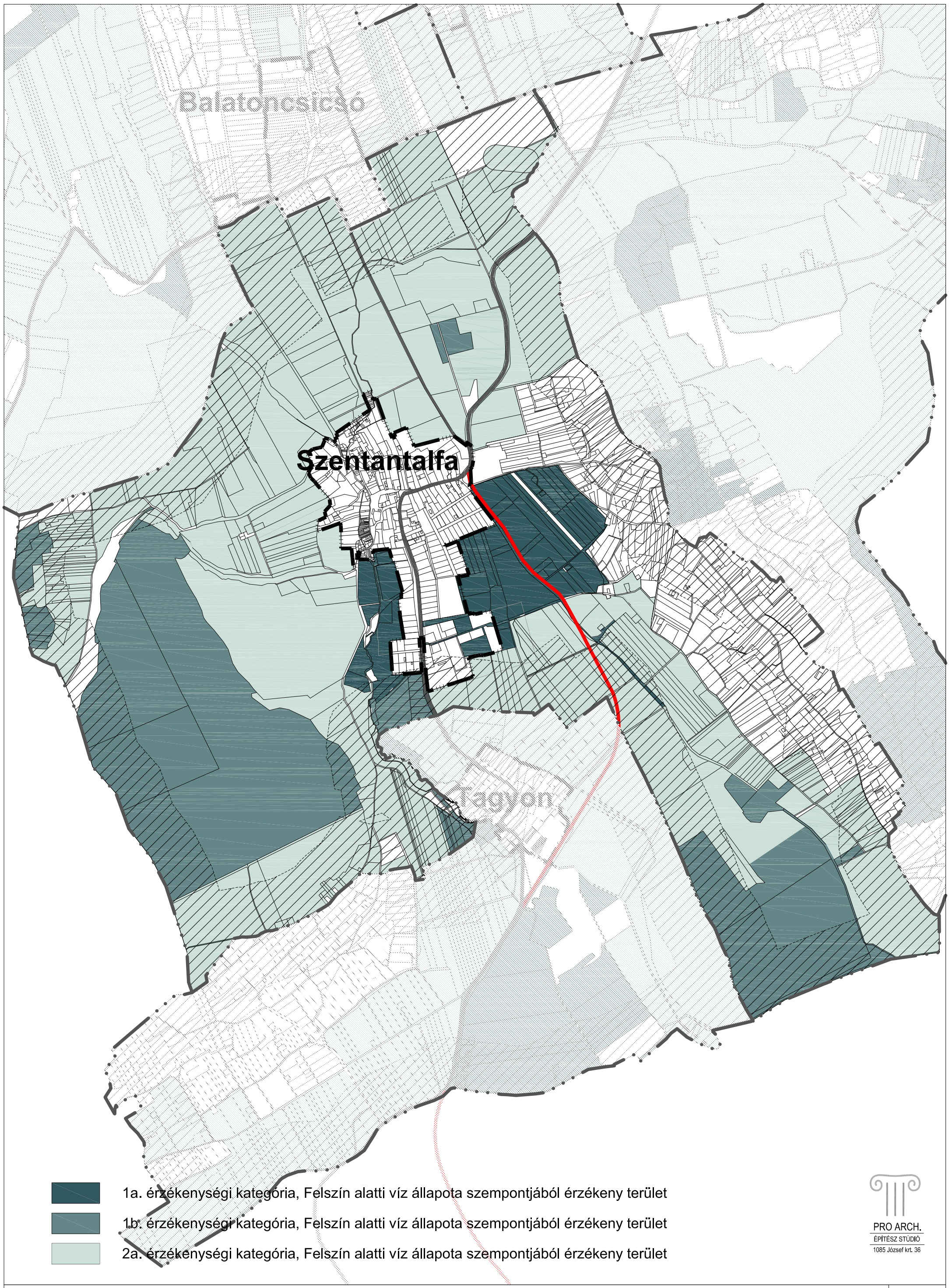
2010.



Szentantalfa településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 2 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (T-1 **)**

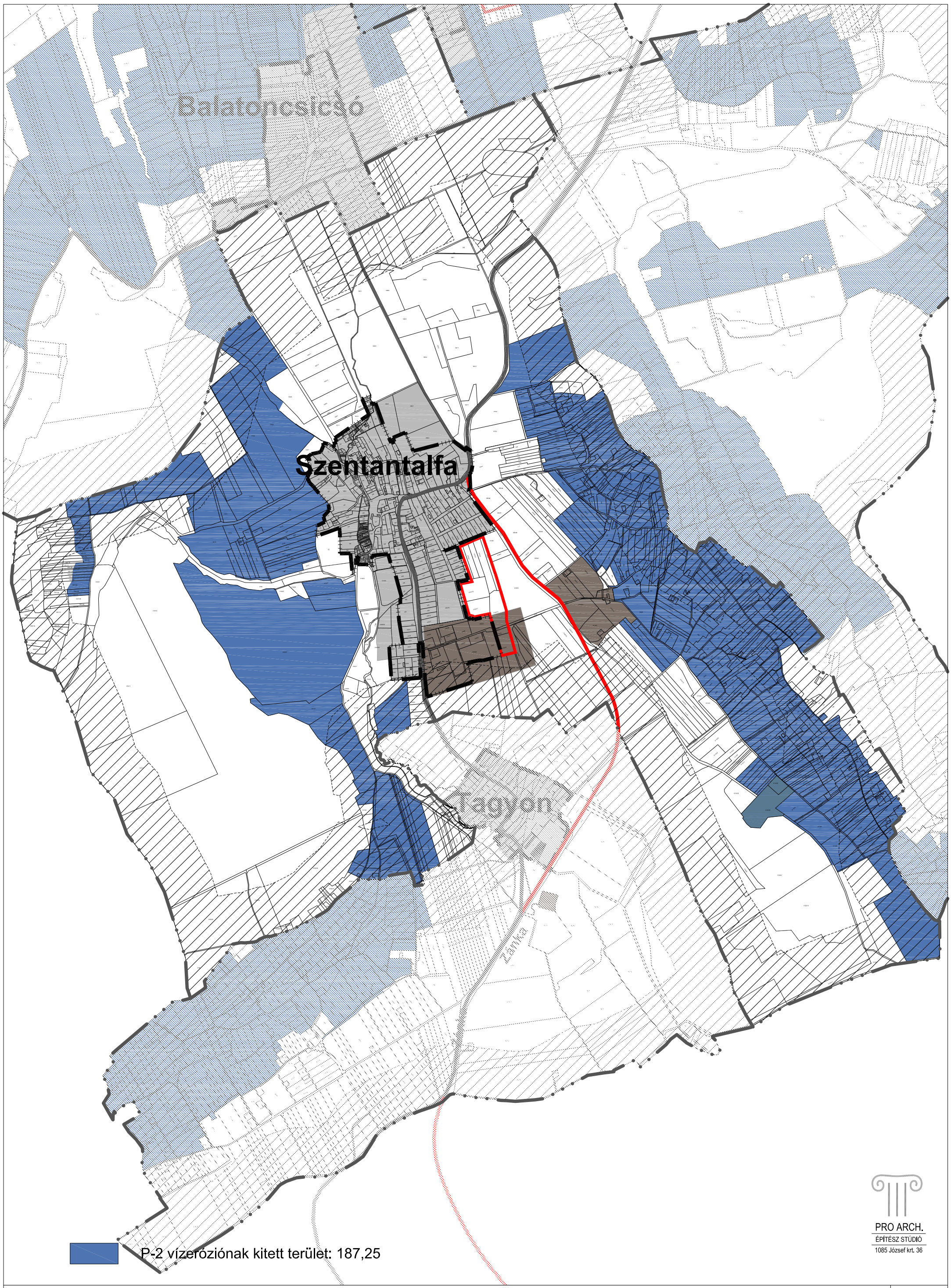
2010.



Településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 8 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (SZ-1 **)**

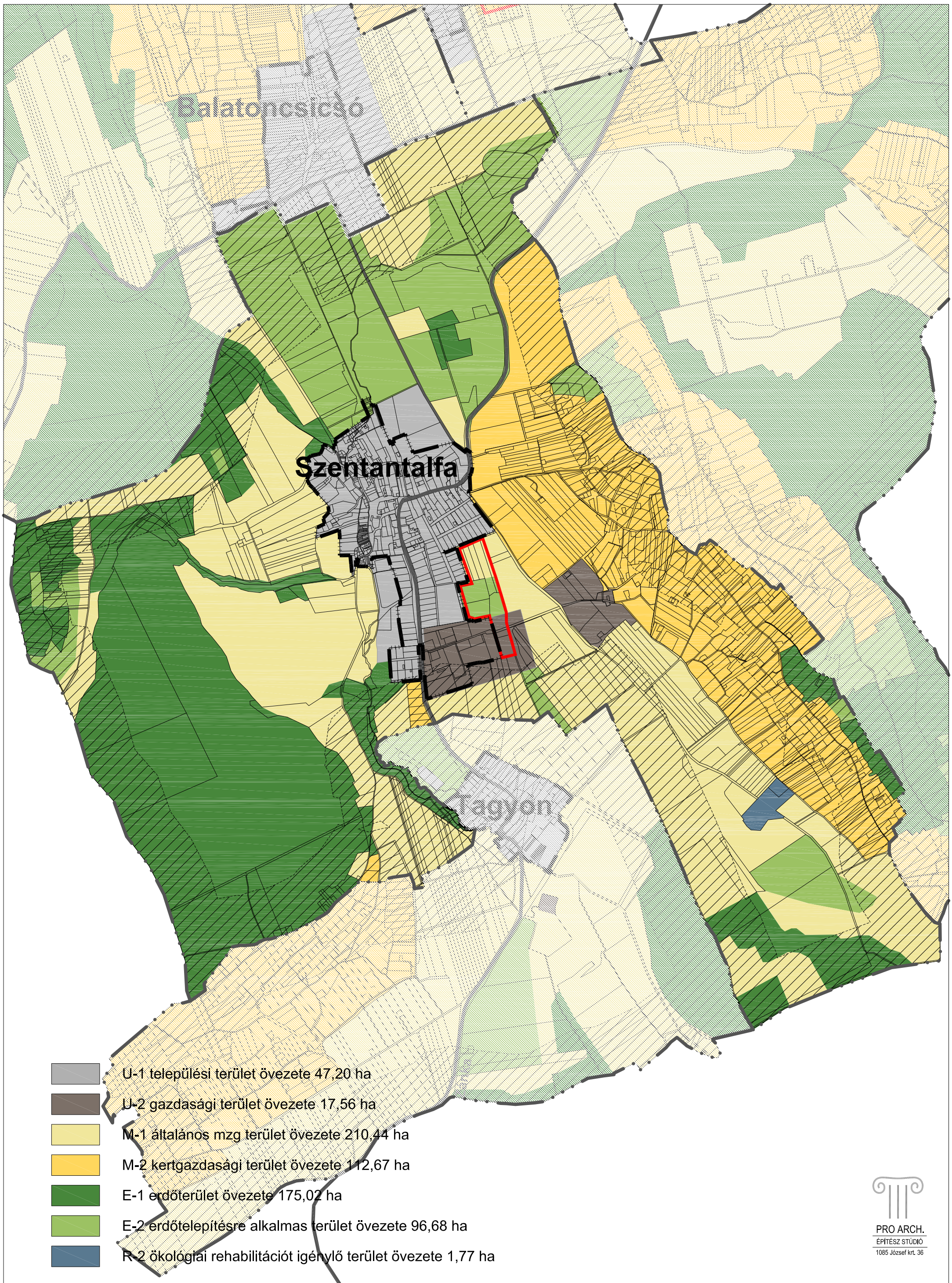
2010.



Szentantalfa településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 10 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (P-2)

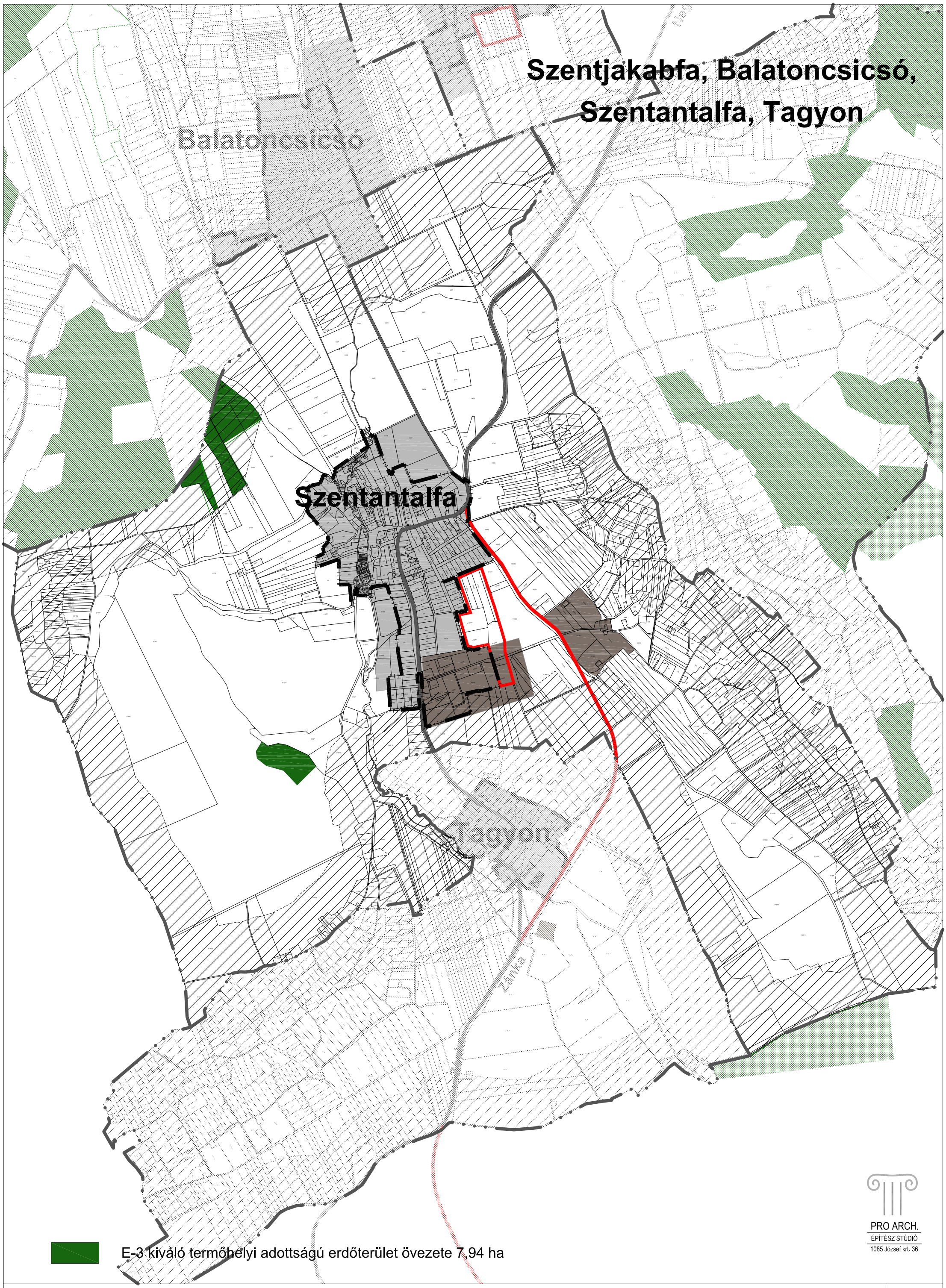
2010.



Szentantalfa településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 13 és 4 / 7 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (U-1, U-2, M-1, M-2, E-1, E-2, R-2)

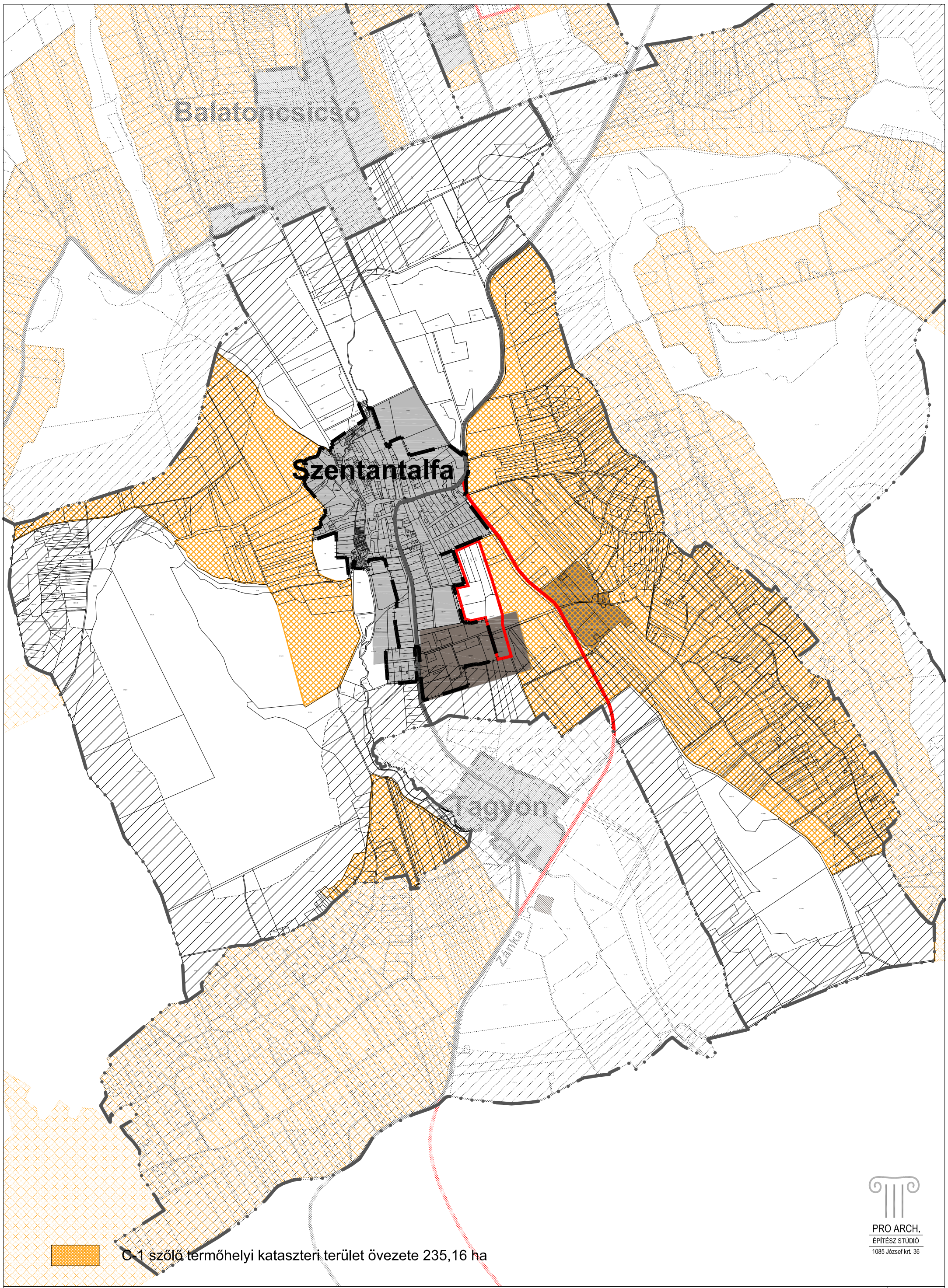
2010.



Szentantalfa településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 14 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (E-3)

2010.



Szentantalfa településrendezési terv vizsgálat - Btv. övezetei

Kiemelt térségi övezetek - 4 / 15 számú melléklet a 2000. évi CXII. törvényhez (C-1 **)**

2010.

3. Közlekedés

Országos utak:

Szentantalfa közigazgatási területét a 7312j. összekötőút és a 73117j. bekötőút, országos mellékutak érintik.

A 7312j. út észak-déli irányban átszeli a települést. A 73117j. bekötőút a belterület északi szélén ágazik ki az összekötőútból, majd Balatoncsicsó felé halad, a közigazgatási határ szélén Szentantalfa felé fordul, azután ismét déli irányba fordulva kilép a közigazgatási területről, és a 7312j. úthoz csatlakozik.

Az országos utak tervezett fejlesztései:

A Balaton törvény, valamint a megyei terv szerint kiemelt jelentőségű új mellékút fog kiépülni Nagyvázsony-Zánka között, a 7312j. út részbeni átépülésével, új elkerülő szakaszok beiktatásával. A Szentantalfát is elkerülő nyomvonalat beépítettük a TSZT-be. Az útra részletes tervek még nem készültek, ezért csak a várható úttengellyel és védőtávolsággal meghatározott területsávval vehető figyelembe. A nyomvonal végig külterületen, észak-délkeleti irányban halad.

A közigazgatási terület északi szélét érinti egy másik új mellékút, ami Balatoncsicsót és Monoszlót fogja összekötni. A nyomvonal meglévő földutakon halad, erre az útra sem készültek még részletes tervek, ezért, a Balatoncsicsó-i belterülethez és a 73117j. úthoz szorosan kapcsolódó részén kívül, ez is csak a várható úttengellyel és védőtávolsággal meghatározott területsávval vehető figyelembe.

Szentantalfa közigazgatási területének déli szélén áthalad a tervezett Tagyon-Dörgicse mellékút. Részletes úttervek itt sem állnak rendelkezésre, a távlati út a várható úttengellyel és védőtávolsággal került bele a TSZT-be.

A 73117j. úttal kapcsolatban fejlesztés nincs tervezve.

Az országos úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- Tervezett kiemelt jelentőségű országos mellékút (Nagyvázsony-Zánka): K.V.B.,
- Tervezett országos mellékutak (Balatoncsicsó-Monoszló, Tagyon-Dörgicse): K.V.C.,
- 7312j. út: K.V.C., B.V. b-D.,
- 73117j. út: K.V.C., B.V. c-B.

Települési utak:

- kiszolgáló, ill. lakóutak, kiskerti utak, erdő- és mezőgazdasági utak, dűlőutak

A települési utak tervezett fejlesztései:

Balatoncsicsón a helyi kiszolgáló úthálózatnak a szerkezeti kapcsolatokat javító fejlesztését javasoljuk. A belterület déli szélén lévő gazdasági területet a közigazgatási terület nyugati részén lévő (a tervezett kiemelt jelentőségű mellékút túloldalára eső) kiskertes területtel összekötő helyi út kiépítése javasolt.

Meglévő földutak kiépítésével, a Templom utca és a temetőhöz vezető út meghosszabbításával a Monoszló irányú összeköttetés is javítható.

A helyi úthálózat további bővítése a település nyugati részén tervezett lakóterületi fejlesztésekhez kapcsolódik.

A fejlesztések által nem érintett, kialakult úthálózat jellemzően megtartja szabályozási szélességét. A történetileg kialakult, jellegzetes szerkezetet őrző, ill. értékesebb beépítéssel szegélyezett keskenyebb utcaszakaszokon az útkategóriának megfelelő közlekedési feltételek biztosítása érdekében szükség lehet a zárt csapadékvíz elvezetés megvalósítására, vagy forgalomcsillapított vegyeshasználatú burkolatkialakítás alkalmazására.

A fejlesztéssel nem érintett mező- és erdőgazdasági utaknál, külterületi utaknál a későbbiekben esetleg szükségessé váló útszélesítést az út menti beépítés szabályozása teszi lehetővé. A mezőgazdasági utak melletti építmények elhelyezésének szabályozásával a mezőgazdasági járművek akadálymentes közlekedése is biztosítható.

A helyi úthálózat az alábbiaknak megfelelő tervezési kategóriák szerinti besorolást kapja:

- helyi kiszolgáló (lakó) utak: B.VI. d-D.,
- önálló kerékpárutak: K.VII., B.VII.
- önálló gyalogutak: K.VIII., B.VIII.
- helyi külterületi utak: K.VI.C.

Gyalogos felületek, Kerékpárút, turistaút:

A gyalogos közlekedés érdekében a belterületen járdaépítésre, ill. a vegyeshasználatú (közös gyalogos-jármű) burkolatú utcák kiépítésére van szükség. A központi közterületeken térkialakítás javasolt, ami településtervező építész, kertépítész, közlekedés- és közműtervező által kidolgozott részletes tervek, közterület rehabilitációs tervek alapján történhet.

A külterületen turistautak állnak a túrázók, terep-kerékpározók rendelkezésére.

Tervezett térségi kerékpárút halad a település északi szélén, a 73117j. út mentén, illetve a tervezett országos út mellett, Monoszló és Óbudavár irányában.

Parkolás, rakodás:

Jelentősebb telken kívüli parkolási igény a központban lévő helyi intézményeknél jelentkezhet. Az új létesítményekhez minden esetben telken belül kell biztosítani az OTÉK szerint szükséges parkolóhelyeket és a rakodási lehetőséget, ez alól legfeljebb a meglévő épületek funkcióváltásánál célszerű felmentést adni. A közterületi parkolás legalizálásához és szabályozásához meg kell alkotni az önkormányzati parkolási rendeletet.

Tömegközlekedés:

A tömegközlekedési ellátást jelenleg és továbbra is az országos úthálózaton közlekedő helyközi autóbuszjáratok biztosíthatják.

4. Tájrendezés, zöldfelületek

1. Táji és természeti adottságok

Tájalakulás története

A Pécselyi medence tájegység nyugati végén helyezkedik el a Nivegy-völgy területe, amely a Balaton-felvidék szelíd vonulatai ékelődik. A medencét északról egy viszonylag magasra kiemelt délnyugat-északkelet irányú rögsorozat határolja, s választja el a Veszprém-Nagyvázsonyi-medencétől. Délről zegzugos lefutású, kevésbé kiemelt peremhegyek választják el a Balatoni Riviérától.

Ezt a Déli-Bakony déli részéhez tartozó területet már mészkőhegységek övezik és szabdalják kisebb részekre, a Balaton-felvidék vulkáni hegyeinek már nyoma sincs. A terület túlnyomó részén kisüzemi mezőgazdálkodást folytatnak az itt élők, ezért nagy, összefüggő, érintetlen természetes területek nem jellemzőek a medencékre.

A régészeti ásatások során előkerült római kori eszközök arról tanúskodnak, hogy a térség csaknem összes településében meghatározó, sőt az ókori Pannónián belül a legkiemelkedőbb jelentőségű volt a szőlőtermesztés.

A XVI. században a török hódítás során a falvak egy részét felégették és számos Balaton környéki település elnéptelenedett, földjeik megműveletlenül maradtak, így az erdő helyenként szinte a vízpartig nyomulhatott előre. A török kiűzése után az újratelepült falvakban a XVIII. századra fellendülő építkezési kedvhez ezek az erdők adták az alapanyagul szolgáló fát. A Balatont keretező erdők határait azonban nem elsősorban a fakitermelés, hanem a szőlőkultúra újbóli elterjedése jelölte ki.

A filoxéravész előtt a Balaton melléke a leghíresebb fehérbortermő vidékeink élvonalában állt, a filoxéra azonban 1875-re ezt a vidéket is elérte. Ezt követően a szőlőművelési mód is megváltozott, a borvidék hagyományos művelésmódját, a fejművelést a bakművelés váltotta fel, amelyhez karós támaszt alkalmaztak. A világháborúkat követően a borvidéken is megjelentek a nagyüzemek, melyek ugyan fékezően hatottak az egyéni szőlőművelésre, de a kisparcellás és az üdülőtelkeken folyó szőlőtermesztés viszonylag jelentős maradt.

A szőlőhegyek már ekkor, az 1900-as évek közepén fokozatosan elvesztették egységes képüket: a szőlők közé szántásparcellák ékelődtek. 1949-ben törvényerejű rendelettel oszlatták fel a hegyközségeket, amelyek csaknem négyszáz éve működtek és adtak intézményes keretet a termelésnek. A kisebb falvak szőlőhegyei gazda nélkül maradtak, ami óhatatlanul magával hozta a szőlők és a pincék lassú pusztulását.

A mezőgazdaság szocialista átszervezését követően a ’60-as évektől országos szinten kezdetét vette a második szőlőrekonstrukció. Az ország más tájaihoz hasonlóan a Nivegy-völgyben is az alacsonyabban elhelyezkedő, enyhébb meredekségű (ún. „szoknya”), területekre koncentrálódtak a telepítések, melyek a gépek által is könnyebben művelhetők.

A táj tehát megváltozott: a síkvidéki szántó és legelők helyén, a szoknya-területeken szőlők, a szőlőhegyeken üdülők, szántók és parlag területek vannak.. Az elmúlt évszázadokban az erdőterületek és a vizes, beépítésre és szántó vagy szőlő-művelésre alkalmatlan területek maradtak érintetlenül. A megmaradt természetes vegetáció mellett táji értéket jelent a nagy múltú kultúrtáj és a középkori falvak szerkezete.

Szentantalfa külterületén a nagyüzemi szőlő, erdő, gyep és szántóterületek egyaránt megtalálhatók. A szőlőhegyek közül csak a Balázs-hegy kis része tartozik a településhez, itt még megmaradt a hagyományos szőlőművelés.

Domborzat

Balaton-felvidék és kismedencéi kistájba tartozó terület dombsági jellegű és síksági domborzattípusokból tevődik össze. Szerkezetileg a középhegység DK-i szárnyának része, jellemzően 200 és 400 m tsz f-i magasságú. Üledékes kőzetekből, leginkább mezozóos dolomit- és mészkőformációk anyagaiból épül fel.

A rögök geológiai felépítése változatos. Legelterjedtebb a középső- és felső-triász mészkőtípusok, illetve márgák, de több helyen jellemző a dolomit felszínre bukkanása is. A domborzati formák, mint természeti értékek közül érdemes megemlíteni a különböző szurdokok, kúpkarsztok, kősáncok meglétét.

A kialakult táj száraz, vízhiányos terület, ezért a vízfolyások és források körül az ősidők óta embercsoportok telepedtek le, és a termékeny területeket használták, művelték.

Vízrajz

A fennsíkról Tihany és Badacsony tömbje között négy patak ereszkedik le a Balaton medencéjébe, négy völgyet alkotva. A Nivegy-völgy a Cserkút patak dél felé kiszélesedő völgye, amely Zánkánál éri el a Balatont. A Cserkút-patak az Alma-patak és a Csorsza patak egyesülésével alakul ki. Az Alma-patak a Szentjakabfa északi területén lévő Dobogóhegyen fakad, és a Berkút, Almakút és Cserkút források vizei gyarapítják, a Csorsza-patak Szentantalfa Kőhegyen fakad és innen nem messze, a Kőhegy aljában egyesülnek.

A vízfolyások vízszállítása időszakos, a források vízhozama sem állandó és vízminőségük enyhén szennyezett. A felszín alatt összefüggő talajvízszint csak a völgy területén van 4-6 méter között, kivételek ez alól a patakok menti alacsony területek, vizes rétek.

Éghajlat

A terület éghajlata mérsékelten hűvös-mérsékelten száraz, de már a mérsékelten nedves határán. Az évi napfénytartam 1960-1980 óra, a nyári évnegyed napos óráinak száma 770-780, míg a télié kb. 200 óra. A fagymentes időszak a területen Szentjakabfa térségében a legrövidebb kb. 192 napig tart. Az évi csapadékösszeg 600 mm, de a középső DNy-i részeken több, 650-680 mm. A 24 órás csapadékmaximum 72 mm (Szentantalfa).

Az éghajlat kedves a szőlő- és gyümölcstermesztésnek és egyéb fagyérzékeny kultúrák termesztésének.

Növény és állatvilág

A területre jellemző a művelt kultúrtáj – szőlő, gyümölcsös és szántó, a sztyepprétek és a keménylombú erdőtársulások. A természetes vegetációk növényfajok tekintetében igen gazdagok és változatosak: az ismert vegetációból 67 faj (amely a fajok mintegy 10 %-a) védett.

Nagy területen találhatók száraz tölgyesek és karsztbokorerdőkben él nagy tömegben a nagyezerjófű (Dictamnus albus), a madárfészekkosbor (Neottianidus avis) és a bíboros kosbor (Orchis purpurea).

Az ugyancsak jelentős területet fedő sztyeprétek azok, amelyek a legtöbb botanikai értéket rejtik: tavaszi hérics (Adonis vernalis), leánykökörcsin (Pulsatilla grandis), fekete kökörcsin

(Pulsatilla pratensis), stb. Vízfolyásokban gazdagabb helyeken védelemre érdemes forráslápmaradványok, magassásos élőhelyek és kiszáradó láprétek maradtak fenn.

A területen nagyságához képest rendkívül gazdag cincér- és futóbogárfaunát találtak, melyek közül több a hazai bogárvilág ritkaságának számítanak. Ezek közé tartozik az Arias díszbogara (Kisanthobia ariasi), mely a Balaton-felvidék "legértékesebb" faja, hosszú ideig ez volt az egyetlen ismert élőhelye. Megtalálható a mandulacincér (Lioderina linearis), mely hazánkban a Balaton-felvidék elhagyott mandula-ültetvényeiből ismert.

Összességében itt a Magyarország területen a védetté nyilvánított bogarak egyharmada jelen van.

Mintegy 81 gerinces állatfaj található a medencében. A kétéltűek és hüllők közül többek között megemlíthető a pettyes gőte (Triturus vulgaris), a barna varangy (Bufo bufo) és a zöld gyík (Lacerta viridis). Az ornitológiai kutatások számos védett madárfaj jelenlétét is igazolták.[21]

Talaj

A kistájra és a területre az erdőtalajok a jellemzőek. A mészköves tetőkön redzina talaj képződött, melyet 70%-ban karsztbokorerdők borítanak. A lejtős felszíneken sok helyütt lepusztult, lemosott termőrétegű talajok találhatók, melyek sem mély termőréteget, sem megfelelő vízháztartást nem biztosítanak a termeléshez.

A kistájra legjellemzőbb talaj a barna erdőtalaj, amelyen a cseres-tölgyes társulás helyett 10%-ban szőlők, 5 %-ban szántók találhatók.

2. Nemzetközi, országos és helyi védelem alatt álló területek

Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe

A Nivegy völgy Pécselyi-medence Nemzeti Parki területegységéhez tartozik. A Tihanyi-félszigettől északra fekvő védett terület három összefüggő részből, a Szőlősi-, a Pécselyi- és a Vászolyi-medencéből áll, amelyek mindegyike a medence legnagyobb településéről kapta a nevét. Ennek a védett területnek nyugati peremén helyezkedik el a Nivegy-völgy, melynek egy része az alábbi lehatárolás szerint így Nemzeti park védett területébe tartozik.

Szentantalfa nyugati határa, leginkább az erdőterületei kerültek védett területbe és a Balázs-hegy településre eső nyugati része, a belterület közvetlen környezetét nem érinti a Nemzeti Park területe.

Országos ökológiai hálózat területei: magterület, puffer terület

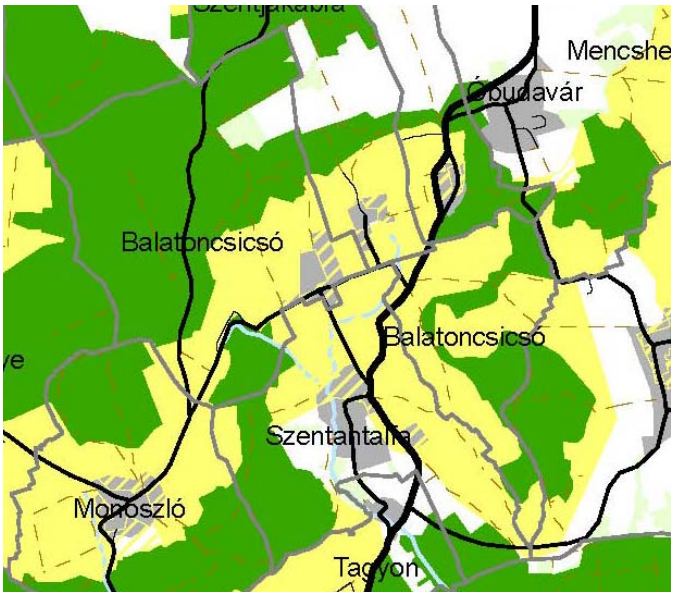
A közelmúltban a nemzeti ökológiai hálózat[22] kijelölésre került, mely a szigetszerűen elhelyezkedő értékes természetközeli élőhelyeket kapcsolja összefüggő rendszerré. Az országos ökológiai hálózatot az Országos Területrendezési terv (2003. évi XXVI. tv.)

[21] forrás: Balatonfelvidéki Nemzeti Park honlapja

[22] *„ökológiai hálózat* egyes védett természeti területek, valamint egyes védett természeti területek védőövezete, Natura 2000 területek, érzékeny természeti területek és természeti területek ökológiai (zöld) folyosókkal biztosított biológiai kapcsolatainak egységes elnevezését jelenti.” [a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. 53.§. (3) b)]

határolja le, ennek pontosítására, valamint a térségi jelentőségű ökológiai kapcsolatok megjelenítésére a megyei területrendezési tervek hivatottak.

A térség differenciáltan megjelenített ökológiai hálózati elemeit Balaton Területrendezési Terve tartalmazza. Tekintettel arra, hogy időközben az OTrT módosult (módosító jogszabály: 2008. évi L. tv.), ami az ökológiai hálózat differenciálását is megváltoztatta, a településrendezési terven az ökológiai hálózat a módosított OTrT szerinti differenciálás szerint, a Nemzeti Park adatszolgáltatása, illetve a Természetvédelmi Információs Rendszer alapján kerülhet. E szerint Szentantalfa közigazgatási területén magterület[23], és pufferterület[24] találhatóak.



Az OTrT és a Balaton törvény előírásai értelmében magterületen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, pufferterületen abban az esetben történhet beépítésre szánt terület kijelölése, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

Ex lege védett területek, források

A Nivegy völgyben több forrás is található, melyek a Cserkúti patakot táplálják: Almakút, Berkút és Cserkút. A Csorsza-patak Szentantalfa Kőhegyen fakad.

Egyedi tájértékek, településtörténeti értékek, műemlékek, romterületek

A Nivegy-völgyi szakrális kisemlékei c. pályamű (Poór Ferenc 1999) a településeken részletesen felmérte a meglévő kőkereszteket. A legrégibb kereszt 1768-ból származik, a Szentjakabfai kálvária maradványa. A jellemzően a faluvégén, szőlőhegyen, temetőben és templomkertben álló kereszteket egyedi tájértékként jelöltük, Szentantalfán a római katolikus templom mellett áll.

A települések külterületén a több évezredes emberi jelenlét nyomai megtalálhatók. A régészeti területeken kívül az egykori 8 település közül kettő, Ároktő és Herend maradványa

[23] *magterület:* kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont [OTrT 2. §. 16. pont]

[24] *pufferterület:* kiemelt térségi és megyei területrendezési tervekben megállapított övezet, amelybe olyan rendeltetésű területek tartoznak, melyek megakadályozzák vagy mérséklik azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek [OTrT 2. §. 23. pont]

áll a Balatoncsicsói erdőben. Ezek a területek kultúrtörténeti értékű természeti területek, és a Nemzeti Park védett területébe tartoznak, bemutatásuk, megközelítésük biztosítása fontos lenne.

3. Balaton tv. által kijelölt védelmi övezetek

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Mind a négy településen korlátozó tényezőt jelent a térségi tájképvédelmi terület, amennyiben a belterület vagy települési térséget közvetlenül érinti a lehatárolás. A tájképvédelmi területen új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki. A tájban megjelenő épületekre vonatkozó szabályokkal a hagyományos építészeti megjelenést írjuk elő.

Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület

A 4 település területén felszíni szennyeződésre érzékeny és felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területek is találhatók. A Szentjakabfa-Balatoncsicsó területén található törpevízmű hidrogeológiai védőterülete a felszíni alatt marad.

Szentantalfa belterülete fokozottan érzékeny besorolásba tartozik. A vízvédelmi előírások a település közműpótló berendezéseire vannak hatással a belterületen.

A mezőgazdasági termelésben a vonatkozó jogszabályok betartásával a növényvédő szerek és műtrágya alkalmazására fokozott figyelmet kell fordítani.

Vízeróziónak kitett terület

Szentantalfán a Balázs-hegyen, meredek, leginkább szőlőtermesztéssel hasznosított domboldalak a vízeróziónak kitett területek. A terven kertes mezőgazdasági területbe sorolt területeken – rendeltetésszerű, engedélyezett használat esetén a csúszásveszélyes, vízerózió fokozódása nem várható. A talaj lemosódásának megakadályozását mérséklő műszaki létesítmények építése, vagy növénytelepítés, gyepesítés, zsombok kialakítása javasolt. A belterületen fokozott fogyelmet kell fordítani a bolygatott területek visszagyepesítésére, beültetésére és fontos lenne az előírások betartása, miszerint a csapadékvizet telken belül kell elszikkasztani.

Kiváló termőhelyi adottságú erdő

A településet érinti a BTv által lehatárolt E-3 – kiváló termőhelyi adottságú erdő övezetet. A valóban értékes társulásokat lehatároló terület egy része nem tartozik sem Nemzeti parki területbe, sem az Ökológiai hálózat magterületébe, ezért a kiváló termőhely és állomány okán soroltuk védendő erdő övezetbe.

Szőlő termőhelyi kataszteri terület

A völgyben a hagyományos szőlőhegyek mellett az ún. szoknyaterületeken nagytáblában művelt kevésbé értékes termőhelyek is szőlőkataszteri besorolásba kerültek. Sokszor szántó, gyep, erdő művelési ágú területek is. A C-1 Szőlőtermőhely kataszteri területen csak a szőlőműveléshez kötődő épületek, építmények helyezhetők el.

A Helyi építési szabályzat előírásaiba beillesztettük a vonatkozó Balaton törvényi előírást, de külön övezeteket nem hoztunk létre a szőlőkataszteri besorolástól függően, így a telkeken földhivatali és szőlőkataszteri besorolásuknak megfelelően a HÉSZ előírásai alapján építhetők épületek.

4. Településrendezési tervi javaslatok

Tájképvédelmi előírások.

A kertes mezőgazdasági területen a táj karakter megőrzésére a meglévő építészeti hagyományokhoz igazodó épületek helyezhetők el. Az alábbiak szerint:

- Az új épületeket a borvidék szőlős területeire jellemző vakolat architektúrával és magas tetővel kell megépíteni.
- Ha az épület fő tömegének völgy-felöli homlokzat-szélessége 9 méternél kisebb, abban az esetben a tető felépítményt esésvonallal párhuzamos nyeregtetővel kell kialakítani , igazodva a régi pincék építészeti hagyományaihoz.
- Ha az épület főtömegének völgy felöli szélessége 9 méternél nagyobb, a tetőszerkezetet mindenoldalról lekontyolt magas-tetővel kell megépíteni.

A mezőgazdasági területen a technológiai épületek, csarnokok kialakítását szabályoztuk: a felhasználható anyagok, alapterület és építménymagasság tekintetében. Így elkerülhető a például a tájban megjelenő csillogó vagy virító fémborítás vagy műanyagcserép.

Zöldterület, közpark a település belterületén leginkább a templom környékén, temető mellett illetve a Polgármesteri hivatal előtt található. A terv szerint honos növények alkalmazásával ültethető be, közpark és rekreációs, sport funkciók egyaránt elképzelhetők itt.

Erdőterületek

Az erdőterületeken belül védett, védendő erdőövezetbe kerültek a Nemzeti Park területén, Országos Ökológiai hálózat magterületén, Btv. kiváló termőhelyi adottságú területén található, nyilvántartott erdőterületek. Az övezetben épületek nem alakíthatók ki, kizárólag az ismeretterjesztést és turizmust szolgáló építmények helyezhetők el.

A gazdasági erdő nem került minden településen kijelölésre, mivel a korábban ide sorolt, nem védett erdőterületek kiváló termőhelyi adottságúak és igen értékesek, így nagy részük véderdő övezetbe került. A véderdő területeken a tarvágást el kell kerülni, fokozatos vágást kell alkalmazni.

Az elsődlegesen gazdasági az erdő rendeltetésének megfelelő épületek, építmények, erdőgazdálkodás, vadgazdálkodás építményei (pl: erdészház, közösségi vadászház, erdőgazdaság épületei, építményei, az ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartásához szükséges további építmények) helyezhetők el, ha azt az erdőhasználat, az erdőművelés indokolja és az elhelyezéshez az erdészeti hatóság hozzájárul. A tájkarakter védelme miatt egyenként maximum 150 m^2 bruttó beépített területű épületek alakíthatók ki.

Egészségügyi-szociális, turisztikai erdő övezetben az erdő közjóléti rendeltetésének megfelelő épületek, építmények helyezhetők el

Mezőgazdasági területek

A területegységek lehatárolását a meglévő telekstruktúra, telekhasználatok és a Btv övezeti besorolásának figyelembe vételével alakítottuk ki.

- Kertes mezőgazdasági területek:

A hagyományos faluszéli és kertes területek (részben C1, azaz szőlőkataszteri 1 osztályú) Mk jelű területfelhasználási egységein elsősorban a szőlőművelés erősítése és az ahhoz kapcsolódó gazdasági épületek felépítése lehetséges.

A kertes mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az alábbi övezetekre tagolódik:

- A település belterületével követlen határos területeken a Btv adta lehetőséggel élve a ketes területek 10%-át meg nem haladó mértékben került kijelölésre szőlőművelés és gazdasági épület mellett lakófunkciót is megengedő, borvidéki (faluszéli) kertes övezet az ún. faluszéli kertes övezet. (Mk-1)
- A hagyományos kistelkes szőlőhegyek területe kertes övezetbe került, ahol szőlőkataszteri besorolástól függően szőlőtermeléssel vagy egyéb gazdasági épületek helyezhetők el. (Mk-2)
- A nagyobb telkeken lévő gyümölcsösök, vagy nem szőlő művelésű területetek Mk-3: nagy telkes övezetbe kerültek.

Az általános mezőgazdasági területen belül is több övezet került lehatárolásra. A völgyben elterülő mezőgazdasági területek használatát, művelési ágát figyelembe véve az alábbi övezetekre osztottuk:

- nagytáblás, síkvidéki szőlőterületek – általában szőlőkataszteri I.-II. osztályú területek
- legelők, rétek vagy gyümölcsösök
- szántók, legelők. hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet

A mezőgazdasági területeken gazdasági épületek helyezhetők el. Szentantalfa területén lehatárolásra került egy olyan terület is, amelyben a Btv által megengedett birtokközpont is létrehozható.

- Korlátozott használatú mezőgazdasági területek

A település belterületén és környezetükben lévő házikertek, egykori káposztások, gyümölcsösök egy részét a tradicionális településmag védelme és a hagyományos tájhasználat megőrzése érdekében is korlátozott mezőgazdasági területbe javasoljuk. Az övezetben épületet nem lehet elhelyezni.

5. Zöldfelület-rendezési javaslat

A település belterületén kevés közterületi zöldfelület található. A templom környezetét, a hagyományos főtér funkcióját közterület-rendezési terv alapján javasoljuk kiteljesíteni. A meglévő temetői illetve templomkerti értékes fák megőrzését javasoljuk.

A patak-mentén meglévő gyalogút sétánnyá alakítását és a patak-parti zöldfelületek fejlesztését tartalmazza a terv.

A bel- és külterületen egyaránt útfásítást javaslunk honos fajok alkalmazásával. Javasolt növényfajokat a HÉSZ melléklete tartalmazza.

5. Környezetalakítási javaslat

Szentantalfa község a Balaton-felvidéken, a Nivegy-völgyben található településsor egyik tagja. A Zánkától Mencshelyig húzódó völgy több középkori falunak ad otthont. A jelenlegi területhasználatot a hagyományosan szőlőtermelő, mezőgazdasági termelésen kívül az üdülés és turisztika megjelenése befolyásolja. A kistelepülések és nagy külterületeik nagyrészt még őrzik a történelmi hagyományokat és tájképet.

A Környezetalakítási alátámasztó munkarész két fejezetből áll:

- az első rész a településrendezési tervet és a helyi építési szabályokat alátámasztó <u>környezetalakítási javaslat</u>, ez tartalmazza az állapotfelmérést és főbb javaslatokat (intézkedési javaslatokat, a környezetminőség megőrzését, a környezetszennyezés megelőzését szolgáló környezeti feltételeket), melyek betartásával a környezeti elemek védelme biztosítható;
- a második rész a településrendezési terv <u>környezeti értékelése</u>, mely a terv megvalósulása során várható környezeti hatásokat tárja fel és értékeli környezeti szempontból, és szükség esetén további javaslatokat fogalmaz meg a környezet károsodásának elkerülése, a negatív környezeti hatások megelőzése érdekében.

1. Környezetalakítási javaslat

<u>A felszíni és felszín alatti vizek védelme</u>

A települést a Balaton-felvidéki Nemzeti Park természetvédelmi területe érinti. A domborzat és a geológiai viszonyok miatt mind a felszíni víz, mind a felszín alatti vizek mozgása igen gyors, ami az esetleges szennyezések intenzív terjedését okozhatja.

A térségi ivóvízellátását a Bakonykarszt Rt. biztosítja, jelenleg a vízkivétel a Balatoncsicsó II. számú kúttal történik. Általános problémát jelent a mezőgazdasági eredetű szennyezés, műtrágyázás és a kommunális szennyvíz talajba szivárgása miatti nitrátosodás.

A vízminőség védelme és a vízellátás biztonsága érdekében a szolgáltató a kistérségi rendszer tartalék vízbázisának engedélyezési tervét elkészíttette, a vízellátás alternatíváját a Nagyvázsony-Mencshely közötti összekötő vízvezeték jelenti majd.

A felszín alatti vizek szempontjából érzékeny és fokozottan érzékeny területeket a KDKTV adatszolgáltatása alapján lehatárolásra kerültek. Az ezekre vonatkozó törvényi előírások[25] betartása a mezőgazdasági műtrágyahasználatot és szennyvízkezelést szabályozzák.

A felszín alatti vizek és a földtani közeg minőségi védelme érdekében meg kell követelni, ill. ellenőrizni kell a 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet előírásainak (fokozottan érzékeny), a felszíni vizek tekintetében a 220/2004. (VII.21.) Korm. rendelet, valamint a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet előírásainak betartását.

A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére az érintett ingatlanokon a 123/1997.(VII.18) Korm. rendelet 5 számú mellékletének előírásait be kell tartani.

A vízminőség védelem érdekében szükséges intézkedések és korlátozások a hidrogeológiai védőidomok területén általánosságban az alábbiak:

[25] 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet

- tilos olyan létesítményt elhelyezni, melynek jelenléte vagy üzeme a felszín alatti víz minőségének károsodását okozza
- tilos olyan tevékenységet végezni, amelynek következtében csökken a vízkészlet természetes védettsége, vagy növekszik a környezet sérülékenysége.

Fentieknek megfelelően a kijelölt védőidomot érintően az alábbi intézkedések szükségesek:

A külső védőidom belül tilos a bányászat, a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység. Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető fúrás, új kút létesítése.

A hidrogeológiai „A" védőidomon belül új létesítménynél, tevékenységnél tilos, a meglévőnél a környezetvédelmi felülvizsgálat vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető bányászat.

Új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető fúrás, új kút létesítése, a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység.

A hidrogeológiai „B" védőidomon belül új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetőleg a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető bányászat, fúrás, új kút létesítése, a fedő- vagy vízvezető réteget érintő egyéb tevékenység.

A vizek védelme szempontjából a legfontosabb a szennyvizek megfelelő kezelése és a szennyvízcsatorna hálózat kiépítése. A település nem csatornázott, az újonnan kijelölésre kerülő beépítésre szánt területeken meg kell követelni a létesítendő csatornahálózatra való rákötést illetve a szennyvízkezelés szakhatóság által elfogadott egyedi megoldását. A használt és szennyvizek élővízfolyásba, befogadóba történő bevezetése esetén a 28/2004. (XIII.25.) KvVM rendelet előírásai az irányadóak.

A környezetvédelmi szempontból és a járulékos költségeket, és hosszú távú működőképességet is számba véve a kistelepüléseken egyenként kiskapacitású szennyvíztisztítók létesítése lenne a legjobb szennyvízkezelési megoldás. A tisztított szennyvizet arra megfelelő, nem fokozottan védett területen a helyi vízháztartásba vissza lehetne vezetni.

A vízjogi engedéllyel rendelkező Tagyoni szennyvíztisztító környezetvédelmi szempontból ugyancsak jó megoldást jelentene, megvalósulásának időtáva és gazdasági fenntarthatósága kérdéses. Rövidtávon a szennyvízkezelési problémák megoldásához szükséges lenne a BTSZ módosításával a belterületi zárt szennyvíztároló engedélyezését lehetővé tenni. A belterületi lakótelkeken létesülő szennyvíztisztító kisberendezések településképi szempontból nem szerencsések.

A bel- és külterületen a csapadékvíz elvezetéséről egységes rendszerben gondoskodni kell. A 2010 májusától hatályos, ezt előíró kormányrendelet szerint a belterületbe vonást megelőzően a vízrendezési műszaki megoldást meg kell tervezni és vízrendezési terv alapján kialakítani.

A település belterületének egy része a felszín alatti szennyeződésre fokozottan érzékeny 1.a kategóriába tartozik, ezért a szennyvízkezelésre szigorú előírások vonatkoznak.

Levegőtisztaság-védelem

A település levegőminősége alapvetően jó, a térségben jelentős ipari-gazdasági eredetű szennyező forrás nincs, a közlekedésből származó szennyezés csak az országos mellékút változó forgalmából és a helyi közlekedésből adódik. Jelentős átmenőforgalomra a nyári időszakban lehet csak számítani a Nagyvázsony és Zánka közötti útvonalon. A településen található gazdasági tevékenységek a levegő minőségét jelentősen nem, de lokálisan befolyásolják. A helyi égetés (szőlővenyige, avar) helyett a komposztálás jelentene levegőtisztaság-védelmi szempontból jobb megoldást, de a leginkább környezettudatos a venyigék téli fűtésre való felhasználása lenne. A fűtőberendezések helyes megválasztásával a lakossági fűtésből származó levegőszennyezés minimalizálható. A gazdasági tevékenységek forgalmából adódó szennyezés az utak fásított kialakításával, burkolásával és a telken belül zöldfelületek kialakításával csökkenthető.

Az EU jogharmonizáció követelményeként megjelenő új jogszabályok a levegőtisztaság-védelmi szabályozás rendszerét új alapokra helyezték.

Az ország területét légszennyezettségi állapot szerint az EU jogharmonizációt követően - az országos immisszióbázis alapján - légszennyezettségi agglomerációkra és zónákra osztották, felváltva a korábbi területi védettségi kategóriákat. Szentantalfa légszennyezettség szempontjából a 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet szerint a 10. (az ország többi területe) légszennyezettségi zónába tartozik, mely az ország területének a rendeletben kiemelt térségein és kijelölt városain kívüli részeit foglalja magában. A 10. zónába sorolás a település kedvező légszennyezettségi állapotát tükrözi, hiszen a zóna jellemzője, hogy a légszennyezettség egyik főbb légszennyező anyag tekintetében sem haladja meg az immissziós határértékeket, az alsó vizsgálati küszöb alatt, vagy az alsó és a felső vizsgálati küszöb között van.

Légszennyezettség szempontjából ökológiailag sérülékeny területnek tekintendők a jogszabály értelmében Szentantalfa közigazgatási területét érintően a település erdőterületei, a védett természeti területek, valamint a történelmi borvidék szőlőterületei. A vonatkozó ökológiai határértékeket a 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza. A településen belül új jelentős légszennyező forrás nem helyezhető el a terv alapján.

A talaj védelme

A területen mezőgazdasági termelés, ezen belül főként szőlőtermelés folyik, sok helyütt üdülési kerthasznosítással párosulva. A termelés hatékonyságát a termelő a termőföld trágyázásával és műtrágyázással fokozza, ami a talaj és a vizek állapotát is befolyásolja. A túlzott használat és a növényvédő szerek talajba jutása jelentős minőségromlást idézhet elő, ez mindenképp kerülendő.

A domborzati adottságok miatt a több helyen vízerózió okozhat problémát. A jelenlegi szőlő-, kerthasznosítás ezt megakadályozza, komoly erodálódásra csak nagymértékű beavatkozás, bevágás kialakítása során következhet be.

Talajvédelmi szempontból kiemelendő a humusz védelme, melyet a termőföldön történő beruházások megvalósítása során kell biztosítani. A terület igénybevétele, épületek, létesítmények elhelyezése esetén a terület előkészítése során a *humuszos termőréteg védelméről*, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról a beruházónak gondoskodnia kell. A humuszt a lehetséges mértékig helyben kell felhasználni, a felesleges

humuszt értékesíteni, vagy más területen elhelyezni csak a növény- és talajvédelmi szolgálat nyilatkozata alapján lehet. A humuszvagyon védelmével az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni, amennyiben a beépítendő terület nagysága meghaladja a 400 m^2-t, az építési dokumentációnak tartalmaznia kell a terület talajviszonyait feltáró humuszmentesítési tervet is.

A tervezett új beépítésre szánt területek kialakítását ütemezetten javasolt végrehajtani, a beruházás megkezdéséig az eredeti művelési ágnak megfelelő területhasználatot kell folytatni. Mivel a fejlesztési területek nem túl nagyok külön ütemek kijelölése nem indokolt, az értékesítés és infrastruktúra kiépítését értelemszerűen a jelenlegi beépített területtől javasoljuk megkezdeni.

Hulladékkezelés

A településen a hulladékkezelés szervezett keretek között zajlik, a lakossági kommunális szilárd hulladékot a PROBIO Rt. szállítja el, a szennyvízszippantást több vállalkozó végzi. A településen szervezett szelektív hulladékgyűjtés nincs, de a hagyományos kerti komposztálás megfigyelhető. A külterületen jelentős illegális hulladék lerakás nem figyelhető meg, az eseti szennyezéseket az önkormányzat szükség esetén felszámolja.

A települési hulladék mennyiséget a kerti komposztálás és a szervezett szelektív hulladékgyűjtés csökkenthetné, ez részben szemléletformálással, részben – állami vagy EU-s forrás segítségével – kistérségi összefogással oldható meg.

Az érvényben lévő jogszabályok alapján a lakó- vegyes és intézményi funkciójú különleges területen kizárólag a lakosság alapvető ellátását szolgáló tevékenységek folytatása esetén engedélyezhető veszélyes hulladékot eredményező tevékenység, üdülőterületen és rekreációs funkciójú különleges területen veszélyes hulladékot eredményező tevékenység nem folytatható. A veszélyes hulladékok jegyzékét a 16/2001. (VII.18.) KöM rendelet, kezelésük szabályait a 2000. évi XLIII. tv., illetve a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet még hatályos előírásai tartalmazzák.

Az építéssel összefüggésben továbbá egy új hulladékkezeléssel kapcsolatos jogszabály, az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet emelendő ki. E rendelet előírása szerint amennyiben a bontási vagy építési tevékenység során az egyes építési vagy bontási hulladékfajták valamelyikének mennyisége eléri a Rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott küszöbértéket, a Rendelet értelmében ún. építési, ill. bontási hulladék tervlapot kell készíteni (a keletkező hulladékok mennyiségének, a kezelés, ill. ártalmatlanítás módjának feltüntetésével), melyet az engedély iránti kérelemmel együtt az engedélyező hatóságnak kell benyújtani. Az építési, illetve bontási hulladékok gyűjtését a környezet veszélyeztetését kizáró módon kell megoldani, kezelésre csak hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezeteknek adhatók át.

Környezeti zaj elleni védelem

Környezeti zaj egyes ipari tevékenységektől, szórakoztató létesítményektől és a közlekedéstől származhat. A község területén határértéket meghaladó üzemi létesítménytől származó környezetterhelésről nincs tudomásunk.

Jelentősebb forgalmú út, a Zánka-Nagyvázsonyt összekötő út halad keresztül a belterületen. A nyári forgalomnövekedéssel a közlekedési zaj nő, de határérték túllépésről nincs tudomásunk. A távlati tehermentesítő út a település belterületét mentesítené a zajtól és levegőszennyezéstől, a terven ábrázoltuk a tervezett nyomvonalat, a megvalósulása a közeljövőben nem várható. A meglévő forgalomterhelés a település életét nem lehetetleníti

el, de sebességcsökkentéssel, növényzet telepítésével kellemesebb környezet alakulhatna ki.

A környezeti zaj és rezgésvédelemre vonatkozó előírásokat az új utak és lakóterületek kialakításánál figyelembe kell venni. A környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell megtervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helységben a zaj- vagy rezgésterhelés feleljen meg a zaj- és rezgésterhelési követelményeknek és a védendő területeket úgy kell kijelölni, hogy a külön jogszabály szerinti zajterhelési határértékek – a belső terekben - teljesüljenek. A zaj- és rezgésvédelmi előírásokat és határértékeket a 284/2007.(X.29.) Korm. rendelet és a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EüM együttes rendelet tartalmazza.

2. Környezeti értékelés

A környezeti értékelés a településrendezési terv megvalósulása során várható környezeti következményeket hivatott feltárni és a tervet ennek alapján értékelni a környezeti szempontoknak a döntéshozási folyamat minél korábbi fázisában történő integrálása és a környezetvédelmi szempontból előreláthatóan káros hatásokkal járó folyamatok kiszűrése érdekében. Az értékelés célja, hogy a tervbe szükség esetén olyan további intézkedések, feltételek kerüljenek beépítésre, melyek a környezeti elemek védelmét, a környezet károsodásának elkerülését biztosítják.

<u>A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése</u>

- Előzmények

Az érvényben lévő 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1. §. (3) bekezdése értelmében Szentantalfa Község Településrendezési terve elkészítése során környezeti vizsgálat lefolytatása szükséges.

Ezért a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően a terv környezeti vizsgálatának tartalmát és részletezettségét megállapítandó a Kormányrendelet 7. §. (1) pontja értelmében kikértük a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét. A környezeti értékelés a 2/2005. Korm. rendelet (I. 11.) 4. sz. melléklete alapján, a terv tartalmának és részletezettségének megfelelően meghatározott tematika szerint került kidolgozásra, az OTÉK 3§(3) bekezdésének értelmében a Környezetalakítási alátámasztó munkarész részeként..

- A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés késztése során történő figyelembe vétele

A tervezés megkezdésekor az államigazgatási szervek - köztük a környezet védelméért felelős szervek - a tervezés megkezdéséről és a tervről tájékoztatást kaptak. Külön megkeresés szolgálta a környezeti értékelés tartalmának egyeztetését a környezet védelméért felelős szervekkel.

A környezeti értékelésre vonatkozó észrevételeket, és az 1997. évi LXXVIII. törvény az Étv. 9.§. (2) bekezdésének b) pontja szerinti tájékoztatásra érkező, környezeti szempontból releváns információkat a környezeti értékelés készítésénél figyelembe vettük.

Az érintett nyilvánosság a helyben szokásos módon értesülhetett a tervezés megkezdéséről, illetve a környezeti vizsgálat lefolytatásáról. A településrendezési tervet az egyeztetési anyag összeállítását megelőzően a Területi Tervtanács, valamint az Önkormányzat Képviselőtestületet tárgyalta.

- A felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai

A környezeti értékelés az államigazgatási szervek, az önkormányzat adatszolgáltatása, valamint a területre vonatkozó tervek felhasználásával készült. A tervezési munkát és a környezeti értékelést a környezeti elemekre, hatótényezőkre, a táji, természeti értékekre és korlátozó tényezőkre kiterjedő vizsgálat előzte meg.

A terv rövid ismertetése

A terv célja, tartalma környezeti vonatkozásainak ismertetése

A Településrendezési terv a területhasználatok rendszerét és szabályozását állapítja meg, ennek legfőbb célja a település fejlődési irányának meghatározása, élhetőségének biztosítása az épített és természeti értékek megőrzése és a fenntartható fejlődés elveinek fenntartása mellett. Ezen általános célok mellett a felmerülő lakossági igények és az Önkormányzati célok lehetőség szerint ugyancsak figyelembe vesszük. Az így körvonalazódó elképzelések az érvényben lévő jogszabályoknak és magasabb rendű terveknek is megfelelően épülnek be a TRT-be.

A környezetvédelem szempontjából a terv célja a védendő, sérülékeny, illetve korlátozó elemek (pl. természetvédelmi) átvezetése, a védelem biztosításának hatékonyabb elérése.

A település településrendezési terve módosítása során különös hangsúlyt kapott a táj természetes, illetve természetközeli állapotának megőrzése, a táj esztétikai adottságait és jellegét, karakterét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek fennmaradásának biztosítása, a tájszerkezet és a kül-, illetve belterületi övezeti rendszer megalkotása során.

A településen új beépítésre szánt terület került kijelölésre a belterület dél-keleti oldalán: a kialakult kertvárosias jellegű lakóterülethez kapcsolódva új lakótelkek, a gazdasági területhez kisebb fejlesztési terület csatlakozott. A fejlesztések célja a lakosok építkezési igényének kielégítése és a helyi vállalkozások számára hely biztosítása.

A környezeti értékelés tárgyának ismertetése

A környezeti értékelés tárgyát a környezetre hatást gyakorló, a jelenlegi állapothoz képest javasolt új fejlesztési területek, az újonnan beépítésre szánt területek, illetve kisebb területhasználat változások képezik. A területen nagy volumenű változtatás nem történt.

A terven ábrázolásra került a térségi tervekben ábrázolt, tervezett távlati elkerülő út nyomvonala, mely Szentantalfán a belterülettől keletre, a szőlőhegy aljában részben meglévő út nyomvonalán ábrázolták. A 4 település közül Szentantalfán és Szentjakabfán módosul a beépítésre szánt területek nagysága, ezeken a településeken kis mértékű lakóterületi és gazdasági terület fejlesztést javaslunk.

	Új beépítésre szánt területek kijelölése
Szentantalfa	Lakóterületi fejlesztés és meglévő gazdasági terület fejlesztése település keleti részén

Jelen terv az új fejlesztési igények megjelenítésén, térbeli-fizikai kereteinek meghatározásán túl kiterjed továbbá a területhasználat mai állapotának rögzítésére és szabályozására, a településszerkezet és az övezeti rendszer megalkotására.

A tervmódosítás jellegéből adódóan a koncepcionális - településszerkezetet, tájszerkezetet érintő változások – környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálata elsősorban az átfogó értékelésben, a fejlesztési igényeket tükröző új tervi elemek környezetre gyakorolt hatásainak vizsgálata elsősorban a részletes értékelésben kapnak helyet.

A terv megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

Átfogó értékelés

A térségi regionális szerkezetbe való illeszkedés, a releváns terveknek - különösen azok környezetvédelmi céljainak - való megfelelés értékelése

Szentjakabfa, Balatoncsicsó, Tagyon és Szentantalfa Balaton kiemelt üdülőkörzethez tartozó település, a településre az OTrT és a részletesebb regionális terv – Btv. intézkedései együtt érvényesek.

Környezeti vonatkozásai miatt a községek közigazgatási területét érintően az alábbi térségi övezetek emelendők ki:

- térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete
- felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület
- vízeróziónak kitett terület
- kiváló termőhelyi adottságú erdő
- szőlő termőhelyi kataszteri terület

Fenti korlátozó tényezők a településrendezési tervek készítésénél figyelembe vételre kerültek, a táji, természeti értékek és a tájkép védelme kiemelt hangsúlyt kapott.

- Az országos ökológiai hálózat területe a településrendezési terveken a magasabb rendű terv vonatkozó tervlapját figyelembe véve került lehatárolásra, a Nemzeti park digitális adatszolgáltatása alapján tovább pontosítható. A tervezett beépítésre szánt területek az ökológiai hálózat magterületét nem érintik. Az területek táji, természeti értékeinek megőrzése differenciált övezetekbe sorolással, illetve a HÉSZ-ben megfogalmazott szabályokkal biztosított.
- A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek Szentantalfán csak két kisebb foltban találhatók, a településrendezési terven véderdő besorolásba kerültek. Az erdőterületek megőrzése így biztosított.
- Az országos, illetve a térségi területrendezési terveken meghatározott tájképvédelmi terület lehatárolása a táji, tájképi értékeket, illetve a területek tájképi érzékenységét figyelembe véve a településrendezési tervben pontosításra került. Az érintett területeken beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki. A település egészére, a külterületi övezetekre, a hagyományos szőlőhegyekre vonatkozóan is a HÉSZ-ben az építészeti arculatra, beépítésre vonatkozó szabályokat fogalmaztunk meg melyek biztosítják a településkép megőrzését nem csak a tájképvédelmi övezetbe sorolt területeken. Ezen felül javasoljuk a mezőgazdasági üzemi terület, a szőlészet és a déli gazdasági területek látványvédelmi fásítását, út menti fásításokat honos növények alkalmazásával.

- A vízvédelmi érdekek érvényesítésre kerültek a tervben. Lehatárolásra kerültek a szennyezésre érzékeny területek. Új beépítésre szánt terület felszín alatti vizek érzékenysége szempontjából 1.a besorolású, érzékeny területen került kijelölésre, a HÉSZ-be a felszín alatti vizek védelmében külön előírás került. A tervezett lakó funkció – megfelelő szennyvízkezelés mellett – felszíni alatti vizekre veszélyt nem jelent.
- A földtani közeg szerkezetéből, a domborzati és vízrajzi viszonyokból adódóan Szentantalfa területén csúszásveszélyes, vízerózióra érzékeny területek találhatóak a Balázs-hegy a község területére eső részén. A jelenlegi területhasználat nem okoz csúszásveszélyt, nagy terepalakítással járó tevékenység nem folytatható. A HÉSZ rendelkezései a jelentős bevágással járó, erózióveszélyt jelentő beruházást megakadályozza, a szőlőművelés megmarad.

Összességében elmondható, hogy a térségi területrendezési terv térségi övezetekre vonatkozó, környezetvédelmi, természetvédelmi vonatkozású előírásai a településrendezési terv készítése során figyelembe vételre, a HÉSZ-be beépítésre kerültek.

A környezetvédelmi célok és szempontok megjelenésének vizsgálata

A település elsődleges környezetvédelmi célja a felszíni alatti vizek szennyezésének megakadályozása, mely összefügg a külterületi területhasználat módosulásával. Ennek jogszabályi hátterét a HÉSZ-ben rögzítettük. A település területére vonatkozóan települési környezetvédelmi program nem készült, a településre a II. Nemzeti Környezetvédelmi Programban (NKP) meghatározott környezetpolitikai célkitűzések, valamint ez utóbbi alapján a tematikus akcióprogramokban[26] megfogalmazott feladatok a meghatározók.

A helyi és magasabb szinten meghatározott környezetvédelmi célkitűzések közül Szentantalfa vonatkozásában különösen kiemelendő:.

- a természeti és környezeti értékek, a biológiai sokféleség megóvása, fejlesztése,
- a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás,
- környezeti károk felszámolása
- racionális területhasználat, természeti erőforrások fenntartható használatán, táji értékek megóvásán, biológiai sokféleség megőrzésén alapuló mezőgazdálkodás fejlesztése, gyepgazdálkodás támogatása, ökotermékek piacának fejlesztése,
- környezetbarát turizmus fejlesztése.

A III. NKP megállapította, hogy ezek a célok maradéktalanul nem valósultak meg az adott 5 éves időszakban, így továbbra is alapelveknek tekinthetők. A településre vonatkozóan az alábbi - részben a fentieknek megfelelő - célok fogalmazhatók meg:

- Környezettudatosság, fenntartható termelés és fogyasztás elősegítése
- Turizmus és környezet összehangolása
- Egészséges vízminőség
- Levegőminőségének javítása
- Zajterhelés csökkentése
- Környezettudatos közlekedés
- Települési környezetvédelmi és környezetbarát közszolgáltatások
- Természeti és táji értékek védelme

[26] 2345/2004. (XII. 26.) Korm. határozat

- Talajok védelme és környezetbarát mezőgazdaság
- Tájkép- és környezetvédő kapcsolatos erdőgazdálkodás
- Területi vízgazdálkodás és jó állapotú vízkészlet biztosítása
- Hulladékgazdálkodás – megelőzés-hasznosítás-ártalmatlanítás

A településrendezési terv készítése során ezek a célokat figyelembe vettük, a hatályos jogszabályok előírásaira felhívtuk a figelymet és a HÉSZ előírásaiban alkalmaztuk. A területhasználatok megállapításánál a természeti és épített örökségünket szem előtt tartva a fenntartható- önfenntartó gazdálkodás lehetőségének biztosítását és a település fejlődési igényét egyeztettük össze.

A Nivegy-völgy, a települések térsége természeti értékekben gazdag. Szentantalfa község területének egy részét erdő borítja, a Cserkút patak szeli át, legelők, szántók és szőlőterületek találhatók itt. A település a kistérségen belül azonban fontos gazdasági erőt is képvisel, sok a helyi vállalkozás, új letelepülő, tehát a község növekszik.

A természetvédelmi lehatárolások és jelenlegi ill. történelmi tájhasználat alapján a táji értékekre épülő tájszerkezet, külterületi területhasználat került kialakításra. A természetvédelmi, tájvédelmi szempontból értékes, sérülékeny területek – a Nemzeti Park területei, ökológiai hálózat magterülete, szőlőkataszteri területek, vízfolyások környezete – szigorú szabályokkal rendelkező övezetbe kerültek besorolásra, mely a kialakult értékes tájhasználat megőrzését, a tájkarakter védelmét biztosítja.

A terv a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás, a racionális területhasználat alapelvét szolgálja azáltal, hogy csak kis mértékben jelöl ki új beépítésre szánt területet. A táji adottságokon, tájhasználati hagyományokon alapuló külterületi övezeti rendszer a tájkarakter erősítését, a biológiai sokféleség megőrzésén alapuló mezőgazdálkodás fejlesztését szolgálja.

Az ökoszisztémák védelmét, mint fontos környezetvédelmi célkitűzést szolgálja az ún. biológiai aktivitás érték fogalmának bevezetése, mely „egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték” (Étv. 2. §. 30. pont), s mely alkalmas lehet a kondicionáló felületek változásának nyomon követésére. Az Étv. 8. §. 2) b) pontja előírása szerint „az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.” A törvényi szabályozás biztosítja, hogy új beruházások ne járjanak a település ökológiai viszonyainak radikális romlásával. A biológiai aktivitás érték számítását a 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet határozza meg. A tervezett új beépítésre szánt területek megvalósulása következtében bekövetkező biológiai aktivitás érték változás a Rendelet mellékletének I. táblázatában megadott értékmutatók alkalmazásával számítottuk ki. A számítások eredményét az alábbi táblázat tartalmazza.

A táblázatból látható, hogy <u>a biológiai aktivitás érték az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nő</u>, vagyis a tervezett zöldfelületi elemek és a külterületi területhasználati javaslatok a tervezett fejlesztések által okozott biológiai aktivitás érték vesztést pótolni tudják.

<u>Biológiai aktivitás számítás táblázatos összefoglalója:</u>

	Szentantalfa Új beépítésre szánt területek kijelölése	**terület méret e (ha)**	**besor olása**	**BA érték**	**tervezett besorolás**	**BA érték**
	Lakóterületi fejlesztés	4,5	szántó (3)	13,5	**Lke (3)**	13,5
	Gazdasági terület fejlesztése	0,5	szántó	1,5	**Gksz**	0,15

			(3)		**(0,3)**	
	védőfásítás kijelölése 15 méteres sávban a teljes gazdasági területen	0,8	Gksz (0,3)	0,24	védőfásítás (6**)**	4,8
	szumma			15,24		18,45

A környezeti konfliktusok értékelése

A település tervezett területfelhasználásának rendszere a környezeti konfliktusok kialakulásának megelőzését alapvetően biztosítja.

A településen konfliktus jelent a meglévő gazdasági területek látványa, ezért a tervben telken belüli fásítást, ültetési kötelezettséget írtunk elő. Az új beruházások megvalósításakor a betartandó előírások megakadályozzák a további környezeti károkozást.

A vízellátás és szennyvízkezelés összefüggő problémájának megoldása a hatályos jogszabályok adta keretek között a vízjogi létesítési engedéllyel rendelkező szennyvíztisztító mű, vagy alternatív szennyvíztisztító kisberendezések, külterületen zárt szennyvíztárózók megépítésével és üzemeltetésével lehetséges, építésével.

A közlekedésből származó konfliktusok elsősorban az átmenő forgalomból adódnak. A tervben ábrázolt távlati tehermentesítő út megvalósulásával a települési környezetet meg lehetne kímélni ettől, megvalósulása időben egyelőre nem belátható.

Részletes értékelés

A környezeti elemekre gyakorolt hatások értékelése

A levegőre gyakorolt hatások

A tervezett elemek funkciójából adódóan jelentősebb levegőterhelést okozó létesítmény megjelenésével nem kell számolni, ugyanakkor a fejlesztési területek (lakó-, és gazdasági területek) térségében - a megnövekvő közlekedési eredetű légszennyezésnek, valamint a megjelenő fűtésnek, esetleg üzemi eredetű légszennyezésnek tulajdoníthatóan – lokálisan a légszennyező anyagok mennyisége emelkedhet.

A tervben a meglévő zöldfelületi elemek (zöldterületek, összefüggő belterületi kertek, útmenti zöld sávok) védelme, új zöldfelületi elemek (zöldterületek, védő erdők) megjelenése, valamint a HÉSZ-ben és SZT-n meghatározott zöldfelületi feltételek (minimális zöldfelületi arány, többszintű növényzet arányának meghatározása) biztosítják, hogy levegőminőség-romlás ne következzen be.

A levegőminőség romlásának, környezetártalmi konfliktus kialakulásának megakadályozását szolgálja a tervben a meglévő gazdasági területek körüli védősáv, illetve beültetési kötelezettségű sávok kijelölése.

A talajra, földre gyakorolt hatások

Az újonnan kijelölésre került beépítésre szánt területek, új fejlesztési területek kis kiterjedésűek.

A mezőgazdasági területeken megvalósuló fejlesztési területek esetében fontos a beruházás ütemezett megvalósítása tájhasználati, tájképi okokból. A tervezett beruházások a környező termőterületeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit nem rontják, mezőgazdasági zárványterületek nem alakulnak ki.

A fejlesztési területek beépülése következtében a föld élő közege az érintett területen megszűnik. A talajvédelem érdekében a beruházót kötelezettségek terhelik, a beépítéssel érintett területen humuszmentést kell végezni. A humuszvagyon védelmével az építési engedélyezési tervben külön munkarészben kell foglalkozni, amennyiben a beépítendő terület nagysága meghaladja a 400 m^2-t, az építési dokumentációnak tartalmaznia kell talajvédelmi (humuszmentesítési) tervet is. Kedvező, hogy a letermelt humusz felhasználását a terv a lehetőségekhez mérten helyben javasolja. Ezt ösztönzi a beruházással érintett területen fel nem használt humuszos termőréteg mennyisége után a jogszabályban meghatározott talajvédelmi járulék fizetési kötelezettség is.

A HÉSZ-ben szereplő, a földtani közeg védelmét szolgáló előírások (parkolófelületek kialakítására, feltöltéshez használt anyagokra, szennyvíz- és hulladékkezelésre, csapadékvíz elvezetésre vonatkozó előírások stb.) biztosítják, hogy a létesítmények elhelyezése során a földtani közeg védelme kellő odafigyelést kapjon, a földtani közeg ne károsodjon.

A vizekre gyakorolt hatások

A felszín alatti vizek, élővíz-folyások védelme a területhasználat meghatározásánál figyelembe vételre került.

A beépített területeken, elsősorban a gazdasági területeken a csapadékvíz elvezetésére és minőségére kiemelt figyelmet kell fordítani a vizek minőségének megőrzése érdekében. A vonatkozó vízvédelmi jogszabályok és a HÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre meghatározott környezeti feltételek (szennyvízkezelésre és csapadékvíz-elvezetésre,

parkolók kialakítására vonatkozó szabályok) betartásával, illetve hatósági ellenőrzéssel a vizek szennyeződése megakadályozható.

Élővilágra gyakorolt hatások

A tervmódosítás az élővilágot alapvetően nem veszélyezteti. Természetvédelmi szempontból értékes területen fejlesztés, védett területen fejlesztés nem tervezett.

A fejlesztések, új beépítések célterületei korábban mezőgazdasági hasznosítású területek, ma parlagok, ahol zavart vegetáció található, természetvédelmi szempontból értékes növényzet nem jellemző.

Épített környezetre gyakorolt hatások

A települési karaktert és hagyományokat, illetve az adott terület funkcióját figyelembe véve kerültek meghatározásra az egyes építési övezetek beépítési feltételei. A tervezett fejlesztések védett, illetve védendő, értékes elemet nem veszélyeztetnek.

Az épített környezet védelme, illetve a tájtól merőben idegen épületek megjelenése megakadályozásának érdekében a HÉSZ-ben - pl. épületformálásra, anyaghasználatra stb. vonatkozó - építési feltételek meghatározása történt.

<u>A környezeti elemek rendszereire gyakorolt hatások értékelése</u>

Tájra gyakorolt hatások

A tájvédelmet, a tájpotenciál erősítését szolgálja a külterületi övezeti rendszer átalakítása, a táji adottságokhoz, tájhasználati hagyományokhoz igazodó övezetek és építési szabályok meghatározása, mely elősegíti az értékmegőrző, táji adottságokhoz igazodó területhasználatok fennmaradását.

A külterületen eszközölt területfelhasználás-változások a tájpotenciál jobb kihasználását szolgálják. Ezek közül a helyben hagyományos szőlőművelést és borászat fejlesztését szolgáló mezőgazdasági övezeti besorolások (borvidéki kertes, borvidéki általános) mezőgazdasági övezet emelendők ki.

A településrendezési tervben lehatárolásra került a tájkép- és településkép-védelmi terület határa. Az érintett területekre a HÉSZ-ben meghatározott szabályok (pl. a tájképben kedvezőtlen látványt nyújtó létesítmények elhelyezésének megakadályozása, bizonyos esetekben látványvédelmi terv előírása, a növénytelepítés során honos növényfajok alkalmazása stb.) biztosítják a természeti adottságok és tájképi értékek fennmaradását, a látványvédelmi szempontból érzékeny területeken kedvezőtlen látvány nyújtó létesítmények kialakulásának megakadályozását.

Az újonnan kijelölt beépítésre szánt területek a belterület közvetlen szomszédságában kaptak helyet, így a már beépített területek szerves folytatását képezik a tájban.

A tájban megjelenő kedvezőtlen látványú területek (elsősorban a gazdasági területek) eltakarását, illetve tájba illesztésének elősegítését szolgálják a településrendezési tervben lehatárolásra kerülő védőfásítás, illetve a HÉSZ-ben meghatározott, zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályok. A fejlesztések a tájképre negatív hatást, a HÉSZ-ben meghatározott építési feltételek, zöldfelületi feltételek betartása, illetve megfelelő színvonalú épületek kialakítása esetén nem gyakorolnak, az előírások nyomán a jelenlegi látvány is javulhat.

Településre gyakorolt hatások

A terv elsősorban a falusias karakter erősítését, a településben rejlő még kihasználatlan lehetőségek feltárását célozza. A tervezett lakó és gazdasági területek a település legújabb kertvárosias részéhez, illetve a meglévő gazdasági területhez illeszkednek.

Fontos, pozitív tervi elem továbbá a patak szerkezeti jelentőségének, rekreációs szerepének hangsúlyozása.

Ökológiai rendszerekre, védett területekre gyakorolt hatások

A településrendezési tervben a védett természeti területek és a nemzeti ökológiai hálózat elemei: Balaton-felvidéki Nemzeti Park és az országos ökológiai hálózat területei a módosított OTrT-vel, illetve vonatkozó jogszabályokkal összhangban, az érdekelt államigazgatási szervvel egyeztetve kerültek lehatárolásra. A védett természeti területeken és az országos ökológiai hálózat magterületein beépítésre szánt terület nem került kialakításra.

Összességében megállapítható, hogy a településrendezési tervben meghatározott területfelhasználás és övezeti rendszer jellemzően az ökológiai rendszerek fennmaradását segíti elő.

Az embert, mint végső hatásviselőt érő hatások értékelése

Az emberek egészségére, életminőségére gyakorolt hatások

A településrendezési tervben meghatározott településszerkezet a lakóterületi minőség javítását, élhetőbb község, kellemesebb lakókörnyezet kialakítását célozza.

A környezetminőség javítását szolgálja a közterületek rendezése, fásítási javaslatok és a patak menti ma is szép zöldfelületek hasznosítási, fejlesztési javaslata. A terv másik fontos intézkedése a jelenlegi hatályos jogszabályoknak megfelelően a szennyvízkezelés szabályozása.

Az emberek társadalmi, gazdasági helyzetére gyakorolt hatások

A falusi karakter erősítése (a nagy belső kertségek megtartása, a hagyományos gazdálkodás lehetőségeinek fejlesztése – Mk-0 övezet), a falurészek helyi sajátságainak megőrzése, a település potenciálja (borturizmus, üdülés, rekreáció, ökológiai gazdálkodás) erősítésének társadalmi haszna az identitástudat erősödésében nyilvánulhat meg.

A természeti értékek megőrzését szolgáló külterületi övezeti rendszer és szabályozás kialakítása ösztönzi a helyi termelőket az értékmegőrző gazdálkodás folytatására, a fő turisztikai vonzerőt jelentő természeti környezet megőrzésére, ezáltal megmarad a lakosoknak a természethez való szoros kötődése és az új beköltözők, új gazdák is átveszik a szokásokat.

Fontos a jelenleg művelt szőlők megtartása, az állattartás, helyi mezőgazdasági termelés megőrzése és támogatása. A gazdasági területek terjeszkedése a gazdasági lehetőségek tárházát bővíti, új munkahelyeket teremthet.

A környezeti következmények összefoglalása

A részletes értékelés kapcsán megállapítható, hogy a településrendezési terv intézkedései a környezet általános állapotát javítják, a meglévő állapotot megőrzik. A kis mértékű fejlesztés a település életképességét biztosítja a természeti, környezeti, táji értékek megőrzése mellett, a környezeti elemek és rendszerek védelmével.

A hatások elkerülésére vagy csökkentésére vonatkozó, a tervben szereplő intézkedések hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre

A tervben foglalt javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok a negatív környezeti hatások minimalizálását segítik elő, segítenek abban, hogy jelentős közvetlen, vagy közvetett negatív környezeti hatás, környezetkárosodás ne következzen be. A környezeti elemek és rendszereik védelme, a környezeti konfliktusok elkerülése érdekében a HÉSZ-be a környezeti és természetvédelmi szempontokat figyelembe vevő szabályok, szigorú környezeti feltételek kerültek beépítésre. A vonatkozó jogszabályok és a HÉSZ előírásainak betartása, a terv alátámasztó munkarészeiben megfogalmazásra kerülő, a környezetminőség javítását célzó javaslatok, feltételek figyelembe vétele esetén a terv megvalósulása a környezetminőség romlásához, a környezeti elemek károsodásához nem vezet, sőt az általános környezeti állapot javulását eredményezi.

Közérthető összefoglaló

A Szentantalfa Településrendezési terve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet hatálya alá tartozik. A környezeti vizsgálat lefolytatását a teljes közigazgatási területre készülő terv indokolja.

A környezeti vizsgálat célja, hogy a terv megvalósulása során várható környezeti következményeket feltárja, hogy a környezeti szempontból kedvezőtlen változtatások a döntéshozás korai fázisában felismerhetők legyenek, s a környezeti elemek és rendszereik, az emberek egészségi állapota és életminősége védelme érdekében szükség esetén további intézkedések, feltételek a tervbe beépítésre kerülhessenek.

Az egyeztetési anyag összeállítását megelőzően vizsgálatok készültek, melyek a hatályos tervben foglalt elhatározások értékelését is tartalmazták a táji, természeti és épített értékek, a terület használatát korlátozó tényezők ismeretében. Ennek alapján, valamint a településrendezési terv készítésével egyidejűleg zajló környezeti értékelés hatására átgondolásra kerültek a hatályos településrendezési tervben foglalt tervi elemek. A településrendezési terv programja az ezek alapján átgondolt, visszafogott fejlesztési elképzeléseket tartalmazzák. Fontos cél volt a tervben a táji, természeti és épített környezet értékei védelmének biztosítása.

A vizsgálatok és egyeztetések következtében a terv környezeti szempontból kedvező módon alakult. A kis területű fejlesztések, és a belterületi övezeti rendszer, szabályozás és értékvédelmi előírások a településszerkezet megőrzését és ehhez illeszkedő új területek kialakulását biztosítja. A külterületi övezeti rendszer megalkotása a környezetvédelmi, természetvédelmi szempontok hatékonyabb érvényesítését, a tájkarakter védelmét, a hagyományos gazdálkodási formák elősegítését szolgálja, és a magasabb rendű törvényekben foglaltaknak megfelel.

A településrendezési terv módosítás olyan tervi elemet nem tartalmaz, mely a környezet károsodását, jelentős környezetminőség romlást idézne elő.

Összegzésként megállapítható, hogy a tervben foglalt elemek, előírások és javaslatok a környezeti elemeket (levegő, föld, víz, élővilág, épített környezet) és rendszereiket (táj, település, ökológiai rendszer) érő negatív környezeti hatások lehetőség szerinti csökkentését, a táji, természeti értékek védelmét kívánják biztosítani. A tervben foglalt környezeti feltételek, szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be.

Szentantalfa

Településrendezési terv

ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÁSTANULMÁNY

Pro Arch.
Építész Stúdió
2010

Tartalomjegyzék

Bevezetés

Településszerkezet kialakulása

Településtörténet

Épített örökségek

Műemlékek, műemléki környezet

Nyilvántartott Régészeti területek

Helyi épített értékek, épített környezet védelme

Helyi értékvédelmi terület

Értékes utcakép

Történelmi közterületi struktúra

Helyi védelemre javasolt épület

Köztéri emlék

Természet és táj

Országos jelentőségű természeti értékek

Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe

Országos ökológiai hálózat területe

Ex-lege védett területek, források

Egyedi tájértékek, településtörténeti értékek

Térségi jelentőségő tájképvédelmi terület övezete

A terv módosításainak ismertetése, várható hatásai

Összegzés

Mellékletek

Régészeti hatásvizsgálat

Bevezetés

Az Örökségvédelmi Hatástanulmány Szentantalfa településrendezési tervéhez készül. A tervvel párhuzamosan kerül kidolgozásra a Nivegy-völgyi településekre Szentjakabfa, Balatoncsicsó, és Tagyon településekre a településrendezési terv.

A Balaton-felvidéki falvak Zánkától északra találhatók a Cserkúti patak völgyében (vagy más néven Csorsza, Csicsergó patak). A falu a Nivegy-völgy földrajzi, gazdasági és közigazgatási központja. A faluban közel 500-an laknak. A településen három templom és egy imaház található, mely jelzi, hogy régebben is több felekezethez tartozó népességet gyűjtött össze a falu. Az itt élők közül 38 család tartozik a nazarénus közösséghez, a több gyermekes családok számára új telkek, építési lehetőségek biztosítása a falu fejlesztés egyik fő problémája.

A településrendezési terv készítése előtt 2004-ben a SZÖVTERV tervezői a településekre Örökségvédelmi vizsgálatot és TRT-t állítottak össze, de a kidolgozott anyag nem került teljes formában dokumentálásra és elfogadásra.

Az Örökségvédelmi Hatásvizsgálat a hatályos jogszabályoknak megfelelően került kidolgozásra a KÖH mukatársainak adatszolgáltatása, a 2003-as vizsgálatok, a hely történeti leírás felhasználásával.

Településszerkezet kialakulása

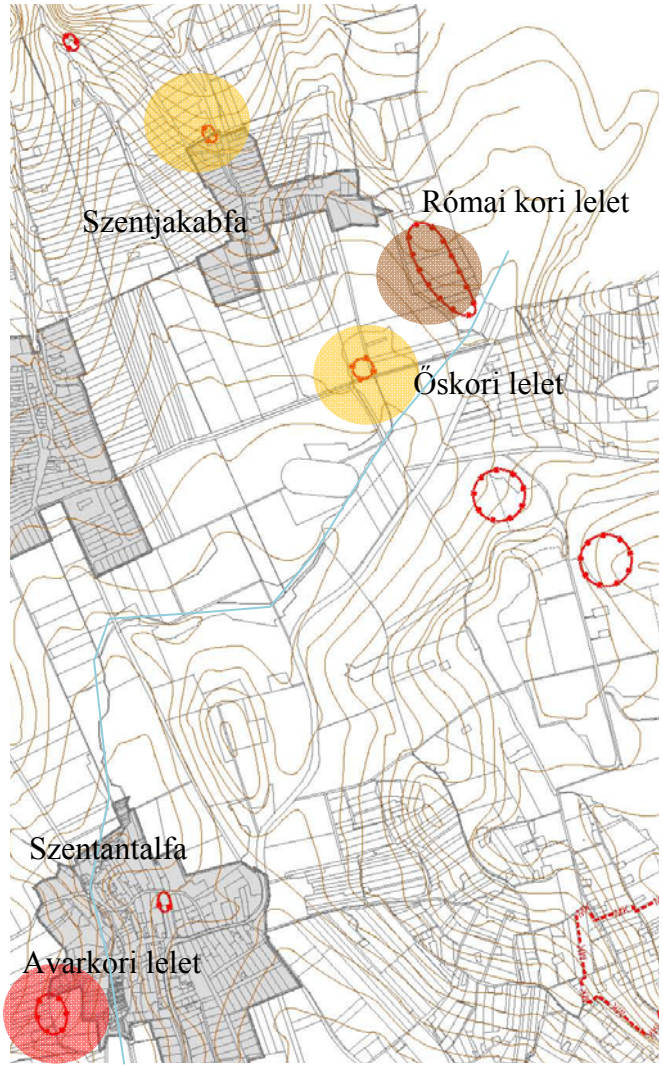
Településtörténet

(Forrás: Veress D.Csaba: A Nivegy-völgyi falvainak története)

Szentantalfa a Nivegy-völgy igazgatási központja, centrálisan elhelyezkedő települése. A környező domboldalakról megfigyelhető, hogy településszerkezete több építési korszakban alakult ki. Az északi területek feltehetően a középkori hagyományokra épültek (Templom utca, Kút utca) XVIII-XIX században, a huszadik században a Fő út és a déli területek beépítései, a gazdasági területek építése jellemző. A mai fejlődés főbb területei a dél-keleti zóna és a szőlőhegyek térségei.

Nivegy-völgy történetének főbb állomásai

A Nivegy-völgy elnevezés eredetének több magyarázata született. Egyik elképzelés szerint, a térség a honfoglalás előtti szláv népektől kapta a nevét (akár a Nivegy, mint nevigy azaz nem látható,) Ehhez a feltevéshez kapcsolódnak Csorsza patak (mint ördög),Tagyon (tugyin, mint idegen) vagy Csicsó község neveinek magyarázata is. De lehetséges, hogy a későbbi nevének, a" Német-völgynek" régies változata.



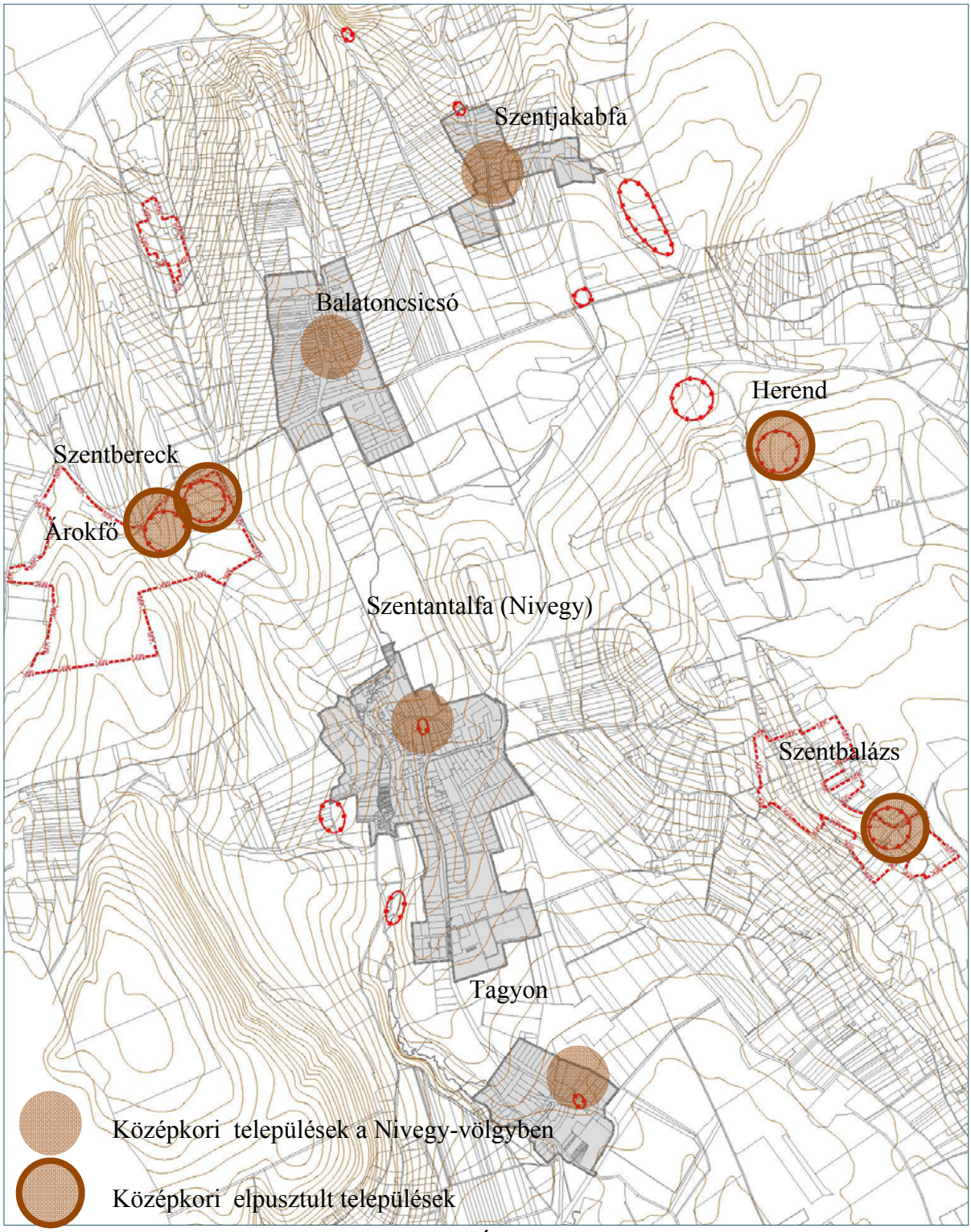
A régészeti leletek és történeti kutatások alapján, három nagyobb történeti időszakban laktak a környéken. Leletek igazolják, hogy kb. 5000 évvel régebben, az új kőkorban lakott helyek voltak itt. Két lelet anyagot találtak, Szentjakabfától északra (lázföld) és délre (Almakút) őskori falu maradványokat tártak fel. Későbbi, a római korra (i.sz. I-II.) utaló történeti emlékek kerültek elő Szentjakabfa területének környezetében. Avar kori leletek igazolják, hogy a mai Szentantalfa déli részén i.sz. V. században (a volt Berki malomnál) is lakott hely volt.

A mai falvak tájhasználati, építészeti hagyománya a kora középkorra nyúlik viszsza. Honfoglaló törzsek vezetői közül, feltehetően Bulcsú vezér telepedet le a térségben, leigázva (illetve beolvasztva) az itt élő szláv eredetű népcsoportokat. A történeti emlékek alapján elképzelhető, hogy letelepedését követően német földművelők is jöhettek a völgybe (a németek ellen vívott háborúskodás során, mint hadifoglyokat hurcolták ide őket). Vélhetően, ők már akkor meghonosították itt a szőlőművelést.

A X-XI. századtól fokozatosan épültek ki itt

kisebb falvak, templomok. A királyi tulajdonú birtokokon fegyverforgatásra is feljogosított független jobbágyok építkeztek, kiknek leszármazottjai később részben kisnemesi címet kaptak, illetve jobbágysorba éltek. Több kisebb település jött létre, Szentantalfa (abban az időben talán Nivegy?) Csicsó, Szentjakabfalu, Tagyon, Óbudavár, Herend, Árokfő, Szentbereck és Szentbalázs. A leírások szerint nivegyi településekként említették Szepezdet és Zánkát is, de Szentbalázst és Herendet nem sorolták közéjük.

- Herend, Árokfő, Szentbereck, Szentbalázs települések elpusztultak, csak a templomok, illetve romjaik jelzik a települések helyét.



A mai települések központi részein, az írásos anyagok, a régészeti leírások, valamint a mai térszerkezeti megjelenésük alapján kora középkori települések voltak. Jól felismerhető a települések elhelyezése, a patakok melletti dombokra épült kiemelt védhető helyek beépítése, a templomtornyok közötti vizuális összekötés. Ezek legtöbbször a megközelítéseket is szolgálták, irányt adtak az odavezető utaknak. A mai települések központi részein, telekstruktúrában felismerhetők a régi hagyományos alakulatok, a régi épületek alaprajzi elhelyezése nyomot hagyott a beépítések későbbi formálásán.

A királyi birtokú települések a XIV. században kerültek egyházi tulajdonba, a lakosok egy része megőrizte jogállását (a leírások szerint, egyházi kis nemesi jogokat), mások jobbágyként életek. A tatárjárás megkímélte a térséget, de a török időkben elnéptelenedett a környék. Vélhetően, az épületeket nem bontották le, de a lakosság nagy része elvándorolt, vagy elpusztult a háborúban.

A törökök visszavonulása után az elbujdosott lakosság fokozatosan visszatelepült, új beköltözők érkeztek a falvakba. Megindult az élet a térségben, de a régi települések közül több falu lakatlan maradt. Az új lakosság egy része protestáns felekezetű volt, mások egyszerű katolikus jobbágyként vagy zsellérként telepedtek le, többek a régi kis nemesi kiváltságokkal kezdtek új életet.

Szentantalfán élők kisnemesi réteg megerősítette jogállását Rákóczi idejében, míg a többi falu egyházi birtokként,- a Veszprémi püspökséghez tartozott, annak vezetése irányította az életét. Több községből, de elsősorban a Csicsóról a letelepedett protestánsokat elűzték, ők Szentantalfára költöztek át. A munkáskezek hiánya miatt és a törvényi lehetőségeket kihasználva a Püspökség az 1715-től az 1700-as évek végéig újabb telepeseket hozott, német parasztokat költöztetett a vidékre. A nyelvészeti elemzések alapján, Rajna vidéki frankokat (pl.Csicsóra) költöztették. De többen jöttek a más magyarországi egyházi birtokról is, akik különböző német vidékekről származtak.

Megszervezték a közigazgatást, földművelést, újjáépítették a falvakat, templomokat. A települések között felosztották a megüresedett községek földjeit, kialakult a mai településhálózat, birtokrendszer és a telek struktúra alapja.

- Templom építések:
    - Szentjakabfa, 1830-as évek, klasszicista
    - Szentantalfa
        - 1785 evangélikus templom, a torony 1831 késő barokk,
        - 1785 református templom, torony 1832, késő barokk
        - 1843-46 katolikus templom, középkori templom mellett
    - Balatoncsicsó, római katolikus 1777, késő barokk,
    - Tagyon, 1764 római katolikus, barokk, középkori alapokon
- A portákhoz tartozó földek (házhely, káposztás, kaszáló, szőlő) melyek után családonként kellett a megfelelő termény beszolgáltatni) mellett közösen művelték az egyházi tulajdonú szántót és használták a legelőt, az erdőt.

A folyamatos fejlődés indult el, 1800-as évek végére körülbelül 2000-en laktak itt (kétszer annyian, mint most). Községek lakói megművelték a földeket, jó féle bort termeltek és ezzel kereskedtek. Szentantalfának vásár joga volt, évi két (állat) vásárt tartottak, 8 malom működött a Csicsergó (vagy Csorsza patakon). A településeken kevés iparos tevékenykedett, volt

kb. 10 molnár, 8-10 takács (kenderföldek), 3-4 ács, 1-2 fazekas. A termőföld eltartotta a népességet, nem volt szükségük egyéb fejlesztő erőre, pl turizmusra, iparra, bányászatra.

A népesség lassan csökkent, részben a történelmi események, részben elvándorlás, részben a kisebb gyerekvállalási kedv miatt.

Történelmi események a térségben lakók életét is meghatározta:

- 1700-as évek, úrbéri törvények, - telek osztódás (Szentantalfa „közös" területek)
- iskolák építése, minden községben,
- 1848 után, jobbágyfelszabadítás - kismértékű tulajdon rendezés, nemesi földek értékesítési lehetősége,
- 1830-50-, filoxéra járvány, - kevés veszteség, új amerikai fajták telepítése,
- 1800-as évek vége, vasút Zánkára, balatoni turizmus- szőlőkben új gazdák, üdültetés, piacozás, más megélhetési lehetőségek
- első világháború előtt- kereslet a gabona iránt, több szántó terület,
- háborús veszteségek- katonaság-12 elesett katona, 12 eltartó nélküli család,
- 1920-1930 kivándorlások
- második világháború, német összeírás, SS és magyar katonai szolgálat, zsidó kitelepítés, 1940 útépítés,
- 1945 Balatoni csata, hadszíntér, bombázás, épületkárok,
- 1945 után, német kitelepítések itt nem voltak, kulák lista, földrendezés?- egyházi földek Állami tulajdonba (erdők, szántó-Tsz- nagytáblás földművelés, monokultúra), „sváb földek" magánosítás- telekszerkezet átalakul- Balatonfüredeik tulajdonlása
- Tsz telepek, vízmű, épületek átépülnek (sajnos, az utcai karakter átalakul)
- elapadó patakok, - okai lehetnek: vízkivétel, alumínium bányászat, klíma, stb
- 1989 „új földreform", - tulajdonváltás- új gazdagok szőlőhegy- szőlő nélkül, erdő- kivágásra, termőföld-termés nélkül, közparknak, természetvédelemre. Mű-barokk nosztalgia.

Térszerkezet-tájhasználat-településszerkezet

A mai településhálózat, tájszerkezet, településszerkezet a történelmi korok lenyomatát őrzi.

Az őskori emberek számára a domboldalak, hegytetők kiemelt szerepet kaptak. A régészeti leírások alapján, a terület központi helyén lévő, Győr-hegy feltehetően őriz még valamilyen régészeti emléket. A középkor előtti időkből fennmaradó régészeti emlékek mellett, feltételezhető, hogy a morfológiai adottságokhoz igazodó tájhasználat már a történelmi időkben kialakult, s máig fennmaradt. Érdemes megfigyelni a régi faluhelyek közötti mezsgyéket, rálátásokat, a szőlő-hegyek, erdők, szántók, vízfelületek telekstruktúráját.

Néhol érzékelhető a középkori faluszerkezet, ilyen például Tagyonon a templom környéke, Szentantalfán a két régi templom környéke és a Templom utca vonala mellett a beépítések helye, telek struktúra.

A XVII-XVIII. századtól betelepülő falvak lakói részben ráépítettek az akkori meglévő épített helyekre, részben megváltoztatták a települések arculatát. Kialakultak a ma hagyományos-

nak elfogadott faluszerkezetek. Ez jellemzően minden településnél vízfolyás mentén telepített házsorból (házsorokból) álltak, a település közepén a templommal (később mellette paplak, gyülekezőhely=kormcsa, faluház, iskola) falukhoz tartozó legelő, szőlő-hegy, erdő területekből, valamint az uradalmi földek térségéből (itt ez jellemzően nagytáblás egyházi birtok). A falvak hosszan elnyújtott egy utcás, vagy keresztutcás elrendezéssel épültek fel. Később elszakadtak a telkek a közvetlen vízkapcsolattól, ásott kutakkal biztosítva a szükséges vizet.

A XX.század második felétől megvalósuló infrastruktúra és gazdasági területfejlesztések több helyen radikálisan megváltoztatták a harmonikus tájhasználatot, a belátható völgy esztétikáját, ökológiai összhangját. Az egyik legnagyobb változás az 1940-ben felépített településközi út jelentette. Sajnos a mérnöki módon vezetett út az északi részeken nem igazodik teljesen a meglévő terepszinthez, így a vizek természetes átvezetését nehezíti és a déli szakaszán a főutcák nyomvonalán haladó út „szétfeszítette" a falvak hagyományos arculatát, az átmenő forgalom megnehezíti a lakóházak használatát. Az gazdasági területek, TSZ központok a főúthoz kapcsolódva épületek fel, a telepítés elsődleges szempontja a közműellátás és nem a harmonikus, ésszerű tájhasználat.

Rendszerváltó időket elsősorban a szőlő-hegyi építkezések jellemzik. Míg a falvak fejlődése lassúbb ütemű.

A régi Tsz területek részben feldarabolódtak, részben Önkormányzati, illetve privatizált magán területek lettek. Elkezdődött a magán erdőterületek letermelése (bió-masszaként), külterületi földek nem termelési hasznosítása pl. játszótér. A falukhoz közel eső területeken a telekosztások-beépülések, Ezeknél, sajnos érvényesült a Btv. vonatkozó előírása, mely szerint- belterületi út nem lehet a település szélén,- ezek a telekosztások nem kapcsolódnak szervesen a régi szerkezetbe.

Szentantalfa története és fejlődése szorosan összefügg a térség többi falvának életével, de még is hordoz egyedi jegyeket.

A falu első írásos említése 1276-ban volt. A **középkori település** a Templom utca környékén lehetett. Eleinte királyi birtok, majd a Veszprémi püspökség tulajdona. A leírások szerint királyi farkas vadászok, kisnemesek lakták a falut. A mai katolikus templom mellett állt a X-XII. sz. kisebb középkori templom, ehhez a környező lakott térségekből vezettek az utak, az akkori szokás szerint, „toronyiránt"-a templomnak.

1531-1670-ig lakatlannak írták le a települést, de valószínűsíthetően a régi falu egy része még megmaradt, csak a lakói elmenekültek (esetleg a környező erdőkben vészelték át a háborús időket)

1680-tól lassan megkezdődött a beköltözés, a jelentősebb fejlődés 1730-tól indul. Antalfa lakossága fokozatosan növekszik 1830-ig, ekkor már 680 ember élt itt.

Az új településben különböző felekezetű emberek éltek békésen, több társadalmi osztályba tartozók - a befogadó település (nemesek, szabadok, jobbágyok, zsellérek). A falu határai a három templom körül húzódtak. A belső területeken egy telekaprózódás figyelhető meg, ez feltehetően arra vezethető vissza, hogy a nemesek nem értékesíthették a földjeiket és az adókat portánként kellett fizetni. Így ésszerűbb volt a telkek hátsó részeiben építeni új házakat. Az egyes épületekhez tartozó telkek elváltak az utcától és mellettük szűk közút jellegű utcácska alakult ki (nevezhetjük „közös" beépítésnek).

A település életéhez, így a településszerkezethez is, hozzátartozott a későbbi malmok sora. (feltehetően, nagyobb földterületen termeltek már gabonát). A falu nyugati sávjában a patak mellett épültek fel a vízimalmok. A múlt század elejétől a falu szerkezet fokozatosan „elnyúlik, dél felé-a Balaton irányába és keletre a vásártér felé.

A XX. század második felében a falu belterülete kevés új területtel bővül, de a külterületek és az infrastruktúra lassan fejlődik. A falutól délre a Tsz-hez tartozó telep, gazdasági major épül fel.

A század végétől, napjainkig jelentősen nő a népesség a településen és ezzel együtt új beépítési területekkel bővül a települési térség. Nazarénus hitű családok telepednek, s számukra kis telkes lakóterületeket parcelláztak a derékszögben haladó Fő utca két vége között, délkeleten. A hagyományos Faluszerkezettől eltérő, geometrikus telekosztás és utcahálózat mindig egy-egy sor házzal bővül csak, így mindig közterülettel kapcsolódik a meglévő belterületekhez. De az új területrésznek ennek ellenére nincs megfelelő szélességű, járható közterületi rendszere. igénytelen falukép alakul ki, mely a környező dombokról is jól belátható.

Épített örökségek

Műemlékek, műemléki környezet (forrás: Műemlékvédelmi Hivatal adatszolgáltatása)

1) Evangélikus templom 5314
Fő u. 22/A, hrsz.: 372/1, késő barokk, 1785, torony 1831

A település feletti magaslaton és egykori peremén, a telek belsejében álló, É-D-i tengelyű, téglány alaprajzú templom, a D-i, bejárati főhomlokzathoz kapcsolódó toronnyal. Az épület 1785 ben készült, a tornyot 1831-ben építették.

A templom homlokzatait höbörcsös vakolat fedi, a széleken és az ablakok körül besimított sávval. A tornyon lévő bejárati ajtót egy-egy, a fogrovatos főpárkányig magasodó, kannelurás fejezetű féloszlop fogja közre. A 18-19. század fordulóján készült keresztelőmedence kagylódíszes. A burkolat kelheimi kőlapokból készült.

műemléki környezete: 369, 368/2, 372/2-3, 376, 375, 354/26, 354/11-12, és a 354/1, 354/24 ingatlanok 372/1 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakaszai.

2) Református templom 5316
Templom u. 7.,hrsz.: 16, késő barokk, 1785, torony 1841

A település északi részén a templom utcára nyíló telken helyezkedik el. A templom bejárata a déli tájolású tornyon keresztül történik. 1646-ban már éltek reformátusok a településen. A kezdeti időkben a helyi református vallású lakosok a katolikus hívőkkel együtt a régi katolikus templom maradványaihoz épített oratóriumot használták istentisztelet céljára.

A mai templomot az 1768-ban elvett sövénytemplom helyett építették 1785-ben. 1837-ben az addigi nádtetőt fazsindelyre cserélték. 1841-ben tornyot építettek és beboltozták a templomteret. A templomtér mindkét végében erőteljes fejezetű és lábazatú kőoszlopra, illetve három, csehsüveges boltozatra támaszkodó karzat áll.

műemléki környezete: 17, 19/2, 270, 271, 15, a 261 hrsz-ú ingatlan 16 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakasza.

3) Római katolikus templom (Páduai Szent Antal) 5317
Templom u. 10. hrsz.: 275, Barokk stílusú, épült, 1843-1846

A jelenlegi református templommal szemben az utca másik oldalán áll a mai római katolikus templom. Felszentelése hasonlóan a többihez északra történt. A bejárat a déli oldalon álló tornyon keresztül van. A hajó nyugati oldalához sekrestye épült. A település Szent Antalnak szentelt középkori templomát a 16. század közepén felégették. A helyrehozott épületet a 17. században a reformátusok és az evangélikusok közösen használták. A 18. század közepére nagyrészt elpusztult templom mellé a reformátusok és a katolikusok 1753-ban fatemplomot

építettek, amit később megújítottak. E templomot 1768-ban királyi rendeletre a katolikusok megkapták és Páduai Szent Antal tiszteletére szentelték. E mellett építették fel a mai templomot Kopácsí püspök és utóda, Zichy Domonkos, a káptalan, az Esterházy grófok és a település költségén 1843 és 1846 között. A templom oltára felett, a falra rögzítve, a veszprémi ifjabb Bucher Ferenc 1846-ból származó Szent Antal képe látható.

műemléki környezete: 16, 19/2, 270, 274, 280, és a 261, 271, 276 hrsz ingatlanok a 275 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakasza.

4) Lakóház és gazdasági épület 9411
Templom u. 23.; hrsz.: 28, 1830.

Telek szélén, oldalhatárosan álló, nyeregtetetős, részben alápincézett épület, nádfedéssel. A homlokzatokat höbörcsös vakolat fedi, a nyílások körül és a széleken besimított, meszelt sávval. Téglalépcsős oromzatú utcai homlokzatán két ablak és két padlásszellőző. Az oromzat közepén négykaréjos vakolattábla: G K monogram és 1830-as évszám. Udvari homlokzatán háromnyílásos mellvédes tornác. Helyiségelrendezése: szoba, konyha, kamra és eredetileg istálló. A szoba és konyha gerendás deszkafödémes. Az épület első része alatt dongaboltozatos pince. Népi műemlék.

Műemléki környezete: 25, 27, 29, 35, 288, 289, és a 261 hrsz-ú ingatlan 28 hrsz-ú ingatlannal érintkező szakasza.

Lakóház 9412
Templom u. 43. *jegyzékben 45.;* hrsz.: 38, 19. század első fele

Oldalhatáron álló, nyeregtetős épület. Az utcai és az udvari homlokzat simára vakolt és meszelt. Utcai homlokzatán két ablak és két oromzati szellőző. A homlokzat sarkain armírozás. A téglalépcsős oromzat közepén vakolattábla, a csúcsban napsugaras motívum. Udvari homlokzatán háromnyílású mellvédes lopott tornác. Helyiségelrendezése: szoba, konyha, szoba, kamra. A szobák gerendás deszkafödémesek, a szabadkéményes konyha előtere síkmennyezetes. A házhoz két csehsüvegboltozatos szakasszal fedett külső kamra és gerendás deszkafödémmel fedett istálló és pajta csatlakozik. Épült a 19. század első felében. Népi műemlék.

Műemléki környezete: 29, 30, 31, 39, 40, 41, 302, 303 és a 261, 37 hrsz-ú ingatlanok 38 hrsz-ú ingatlanokkal érintkező szakaszai.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

- Báróca (9262) pontos helye ismeretlen, hrsz: 02 – a helyrajzi szám a földhivatali alaptérképen nem található
- Berki Malom: (9263) hrsz: 0159; 0160-0161; 0150/29-30

- Római katolikus templom: (9264) hrsz: 369; 372/1-2; 376; 354/1, 354/11-12; 354/24; 534/26.

Helyi épített értékek, épített környezet védelme:

1) Helyi értékvédelmi terület:

A pataktól keletre a történelem során kialakult hagyományos települési szövetet képező településrész alkotja a helyi értékvédelmi területet. Magába foglalja a templom utca két oldalán lévő beépítéseket, és a Fő utca mentén, a patakparti oldalon az új sportöltözőig, a keleti oldalon az evangélikus templom előtti emlékparkig.

Helyi értékvédelmi terület határa: 2 részben, 3, 4 részben, 5/1, 4, 7, 8 részben, 9-12, 13 részben, 14, 16-17, 19/1, 19/2 részben, 21-43, 262-291, 295-304, 307, 309-315, 331-348, 355/1-356, 359/2-360, 362/2-363/2, 367-369, 372/1-372/3, 376-377, 380-397, 400-401 részben,

2) Történelmi közterület struktúra

A spontán fejlődés során kialakult utcaszerkezetet, és az ezek mentén kialakuló beépítések tartoznak bele. A Templom utca, a Fő utca, a Kút utca és az ezek között húzódó zsákutcák, sikátorok.

3) Helyi védelemre javasolt épület

Belterület:

hrsz: 2. Északi része; 5/1. Lakóház és melléképülete; 6. Lakóház; 7. Lakóház; 8. Tornácos lakóház és dongaboltozatos melléképülete; 9.; 12. Lakóház és melléképülete; 14.; 19/2.; 26; 29.; 30. Előkertes, pincés lakóház; 35.; 40. Lakóház Rombuszmintás ajtóval és melléképülete; 106.; 128.; 143.; 164/1. Melléképület; 164/2.; 262.; 265.; 269.; 270.; 272.; 273.; 275. Lakóépület a műemlék katolikus templom telkén; 281.; 289. Lakóház és melléképülete.; 288. Melléképülete.; 290.; 291.; 314.; 315.; 331. Felújított pincés ház.; 332. Melléképülete.; 334. Melléképülete; 335. Melléképülete.; 338.; 339. Melléképülete.; 342.; 343. Melléképülete; 344.; 347. Az épület nyugati része.; 355/1.; 356. Melléképület; 359/2. Melléképület lakóépület.; 360. Melléképület lakóépület; 362/2. „L” alaprajzú lakóépület; 363/1.; 368/1.; 377.; 386. Pincés melléképület és lakóépület is.; 394. Melléképület és lakóépület is.;

Külterület:

hrsz: 521.; 582.; 608.; 619.; 631.; 682.; 697.; 703.; 715/1.; 718/1.; 728.; 760.; 773.; 094/9.;

4) Köztéri emlék

- forrás és környezete a kút utca aljában
- mosóház hrsz. 316,
- millenniumi emlékpark hrsz. 354/26, az evangélikus templom előtt
- kőkereszt - a római katolikus templom kertjében, állította Kovács József és hitvese, Szabó Erzsébet 1931-ben.

Természeti és táji értékek

Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett területe

A Nivegy völgy Pécselyi-medence Nemzeti Parki területegységéhez tartozik. A Tihanyi-félszigettől északra fekvő védett terület három összefüggő részből, a Szőlősi-, a Pécselyi- és a Vászolyi-medencéből áll, amelyek mindegyike a medence legnagyobb településéről kapta a nevét. Ennek a védett területnek nyugati peremén helyezkedik el a Nivegy-völgy, melynek egy része az alábbi lehatárolás szerint így Nemzeti park védett területébe tartozik.

Szentantalfa nyugati határa, leginkább az erdőterületei kerültek védett területbe, és a Balázs-hegy településre eső része, a belterület közvetlen környezetét a Nemzeti Park területe nem érinti, így a fejlesztési területeket sem.

A területek fő értékét a változatos társulásokban megjelenő védett növényfajok és bogárfauna jelenti. Összességében a területen a magyarországi védetté nyilvánított bogarak egyharmada jelen van.

Országos ökológiai hálózat területei: magterület, puffer terület

A nemzeti ökológiai hálózat a közelmúltban került kijelölésre, mely a szigetszerűen elhelyezkedő értékes természetközeli élőhelyeket kapcsolja összefüggő rendszerré.

Szentantalfa közigazgatási területén magterület, és puffer terület találhatóak, magterületbe a területre jellemzően az erdőterületek tartoznak, Szentantalfa területén a nyugati határban lévő Kő-hegy és Baróca erdeje.

Az OTrT és a Btv előírásai értelmében magterületen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, puffer területen abban az esetben történhet beépítésre szánt terület kijelölése, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A település belterületét körülveszi az ökológiai hálózat pufferterülete, bármely irányban kijelölt fejlesztési terület érinti tehát. A pufferterület nagysága miatt a belterülethez közvetlen csatlakozó beépítésre szánt terület kijelölése támogatható, mivel a magterületre közvetlen hatással nincs.

Ex lege védett területek, források

A Nivegy völgyben több forrás is található, melyek a Cserkúti patakot táplálják: Almakút, Berkút és Cserkút. A három közül a legutolsó, a Cserkút forrás Szentantalfán a Kőhegy oldalában fakad.

Egyedi tájértékek, településtörténeti értékek, műemlékek, romterületek

A hagyományos faluszéli és a Btv szerinti kertes területek (részben C1, azaz szőlőkataszteri 1 osztályú) Mk jelű területfelhasználási egységein elsősorban a szőlőművelés erősítése és az ahhoz kapcsolódó gazdasági épületek felépítése lehetséges.

A kertes mezőgazdasági terület a telekalakítás és az épületek, építmények elhelyezése szempontjából az különböző övezetekre tagolódik.

Az övezetekben fontos szempontnak tartottuk a hagyományos szőlőhegy karakterének megőrzését. Ezeket a szempontokat a helyi építési szabályzatban rögzítettük. A karakter szempontjából fontos az régen használt utak visszaállítása, a jelenlegiek a megfelelő használatnak való kiszabályozása.

A beépítés szempontjából az épület struktúra jellegzetességeit fogalmaztuk meg. A művelési ághoz kapcsolódó gazdasági építmények megfelelő minőségben és arculattal jelenjenek meg, és megfelelő sűrűséggel. Ezáltal javaslatokat tettünk a tetőformákra, anyaghasználatra, tagozódásra, formára, homlokzati struktúrákra.

Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Mind a négy településen a Balaton törvény lehatárolja a tájképvédelmi területet, melybe elsősorban a hagyományos szőlődombok és védett területek, erdők kerültek bele. Szentantalfán a belterület keleti és nyugati oldalát egyaránt érinti a lehatárolás, nyugatra a a patakvölgy és a Kő-hegy oldala, keletre a Balázs-hegy került tájképi védelem alá.

A tájképvédelmi területen új beépítésre szánt területet nem jelöltünk ki. A tájban megjelenő épületekre vonatkozó szabályokkal a hagyományos építészeti megjelenést írjuk elő.

A patakok és a patakmedrek megőrzése szempontjából védelmi övezeteket jelöltünk ki a jelenlegi vízfolyások mentén. Több esetben tanösvények, természetközeli gyalogos utakat jelöltünk ki, melyek a természetes használatát, értékeinek bemutatását és feltárását szolgálja.

A terv módosításainak ismertetése, várható hatásaik

Tervezett fejlesztések

1) Tömbfeltárással falusias lakótelkek kialakítása

A tervezett új utca település északi részén a Balatoncsicsói elágazás és a Templom utca között helyezkedik el. A hosszú telkek végének felosztásával a házikertek átalakítását javasoljuk.

Jelenleg a telkek hátsó része műveletlen, felhagyott egykori veteményes, gyümölcsös. A múzeum előtt ma egy gyalogos ösvény vezet a területen keresztül a Balatoncsicsó felé vezető útra. Ezt a közterületi sávot kiszélesítve alakulna ki egy új lakóutca, amely az újonnan kialakított telkek megközelíthetőségét biztosítaná. Az utca mentén 12 építési telek alakulhat ki.

A feltáró út zsákutca lenne a gépjármű forgalom számára, azonban gyalogosan és kerékpárral a Balatoncsicsói út megközelíthető. A tömb keleti oldalán kötelező zöldfelület kialakítását javasoljuk, a zajhatás elleni védelem érdekében.

A tervezett módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár, a meglévő területek beépítése intenzívebbé válik. Az új utca és telekosztás, beépítés a történelmi településszerkezetbe illeszkedik, a kialakított telkek száma nem túlzott.

A magas 60%-os kötelező zöldfelületi aránnyal biztosítható falusias jelleg megőrzése. A beépítési paraméterek a környező kialakult épületstruktúrát, telekhasználatot tekintik mintának az új beépítéshez. A terület elhelyezkedése látvány szempontjából nem zavaró, a település sziluettjét az új beépítés nem változtatja meg.

A terület régészeti területet, műemléket vagy műemléki környezetet nem érint. Ismert védett vagy védelemre érdemes természeti, táji érték nem található itt.

2) Új kertvárosias lakóterület kijelölése

A település délkeleti oldalán a tervezett elkerülő út – ma mezőgazdasági út és a kertvárosias lakórész között alakulna ki az telekosztás. Az elmúlt évtizedekben a településen a nazarénushívők száma növekedett, a betelepülő családok sokasodtak, ez magával vonja az folyamatos építkezési igényt. Szentantalfa délkeleti részén 1000 m2-es telkeken kertvárosias lakóutcák jöttek létre, 6-10 személynek otthont adó tetőtér beépítéses családi házakkal. Itt építették fel saját imaházukat is.

A javasolt szabályozás a mostani kialakult tömböket kiegészítve kertvárosias lakóterületet jelöl ki, 12 méter széles közterülettel. 36 építési telek alakul ki.

A jelenlegi parlag, mezőgazdasági területen létrejövő új kertvárosias lakóutca régészeti területet, műemléket és műemléki környezetet nem érint.

A területen problémát jelenthet a rálátás. Fásítással és az épületek kialakítására vonatkozó előírások megfogalmazásával próbáltuk elejét venni, hogy a területen ne látvány zavaró beépítés alakuljon ki.

A terület nem kiemelten értékes mezőgazdasági terület, a fejlesztésre kijelölt terület sem C1 szőlőkataszteri területet, sem térségi tájképvédelmi területet nem érint, Ismert védett vagy védelemre érdemes természeti, táji érték nem található.

Értékvédelmet biztosító szabályozási előírások

A terv készítése során nagy hangsúlyt fektettünk az értékvédelmi előírások megalkotására. A részletes örökségvédelmi előírások az épített értékek védelmére. Az országos védettségi kategóriákat kiegészítettük az alábbi helyi kategóriákkal:

Helyi értékvédelmi terület

Történelmi közterület struktúra

Védett utcakép

Helyi védett épület

Helyi értékvédelmi terület

A védelem célja, hogy a település régi utcahálózatát, telekstruktúráját, beépítését védjük. Ezek a kialakult utca vonalak, telekhatárok a település 200-300 éves múltjának örökségét

hordozzák. Így javasolható, hogy a településszerkezetileg védett területen belül, védelmet kapjon az utca vonala, arculata és a meglévő telekhatárok, kerítések.

A Helyi értékvédelmi terület, történelmi közterületi struktúra, védelemére vonatkozó előírások:

- A területen belül légkábel, hírközlési vezetékeket tartó oszlop nem helyezhető el, a meglévők nem újíthatók fel, új bekötés nem létesíthető. Kizárólag csak vészhelyzet elhárítása esetén javíthatók.
- A területen belül a közterületeket egységesen kell rendezni, legalább egy tömbnyi utca szakaszon egységes burkolatot, közterületi világítást, utcabútorokat kell elhelyezni (Javasolható, hogy a keskenyebb utcákban térszín alatti vízelvezetéssel vegyes használatú egységesen kőburkolattal burkolt utak kerüljenek kiépítésre!)
- 0,5 m2-nél nagyobb reklámfelület nem helyezhető el.
- A kerítések kialakítása, támfalak, utcai épületszínezés,anyag használat a meglévő állapothoz igazodva, tervtanácsi döntéssel engedélyezhető, illetve lehet hozzájárulni a kialakításhoz.
- A közterületek határvonalát, közterületi telekhatárokat nem lehet módosítani. Különösen nyomós okból, legfeljebb egyszeri alkalommal, 3-3 méterrel módosítható a közterület határa, a falu főépítészének jóváhagyó (annak hiányában műemléki szakvizsgával rendelkező építésztervező) véleménye alapján.
- Kerítések kialakításának igazodni kell a meglévő hagyományokhoz és a szomszédos épületekhez. Kő és tégla, tömör kerítéseket zárt fa, illetve kovácsoltvas kapukkal kell tagolni. A telekhatárok mentén 100 %-ban tömör kerítés is építhető. A kerítés kialakítása előtt, az tervezett megoldást be kell mutatni a helyi Önkormányzat főépítészének.
- A területen belül a telekstruktúra megőrzendő, így azok módosítása nem engedélyezhető.
- A kialakult oldal-, hátsó kertek megtartása érdekében, a területen belül az OTÉK előírások hatálya alól a tűzvédelmi hatóság engedélyével felmentés adható.

Védett utcakép
Az épületek által kialakított utcakép jellegzetes, a falu és az ország hagyományait őrzi. Így a Helyi Építési Szabályzatban szerepeltetjük az alábbi előírásokat:

- A védett utcaképpel kiemelt házsor vonala mentén a két szomszédos épület feltüntetésével kell az utcai homlokzat átalakítást engedélyezni. A község főépítészének véleményezése után hagyható jóvá az utcai homlokzat átépítése.
- A védett utcakép vonala mentén, illetve az utcáról látszó épület építésére, átépítésére, felújítására vonatkozó előírások:
  - Új épület csak az utcában hagyományosan kialakult karakterű épületekhez illeszkedően építhető.
  - A meglévő épületeknél a tetőtér beépítés, emeletráépítés a község főépítészének jóváhagyó véleményével engedélyezhető.
  - A homlokzat és tetőfedés csak természetes anyagból készülhet. Látszó beton lábazat, kiváltó, fémlemez és pala-betoncserép fedés nem alkalmazható. Az

épületek színezését földszínek közül kell választani.

- Műanyag nyílászáró nem helyezhető el.

Épületek helyi védelme

A falu műemlékileg nem védett, de nagyon szép és értékes épületeinek védelmét kiemelten javasoljuk. Ezeket a házakat,- az építészeti színvonaluk és falu-történeti jelentőségük miatt,- érdemes lenne megőrizni az unokáknak és a jövő generáció számára.

A helyi védelemre javasolt, illetve védett épület átépítésére vonatkozó előírások:

- Tetőtér beépítés, emeletráépítés, műanyag nyílászáró az utcai homlokzaton nem helyezhető el.
- Az építési engedélyezés előtt a Települési Főépítész és a területen működő építészeti tervtanács jóváhagyó véleményét be kell szerezni.

A tervezett előírások jóváhagyásával a településen komplex értékvédelem valósulhat meg, amely az országos védelem alatt nem álló területeken is biztosítja a település épített környezetének védelmét.

Külterületi övezeti rendszer

A településrendezési tervhez környezeti vizsgálat készüA településen kialakított övezeti rendszer a település hagyományos tájképi, tájhasználati értékeinek megőrzését és a gazdálkodás fenntartását szolgálja.

Az erdőterületeken belül védett, védendő erdőövezetbe kerültek a Nemzeti Park területén, Országos Ökológiai hálózat magterületén, Btv. kiváló termőhelyi adottságú területén található, nyilvántartott erdőterületek.

A mezőgazdasági területeken több övezet került kialakításra a telekadottságok, elhelyezkedés és jelenlegi használat, illetve a törvényi előírások figyelembe vételével. A területeken a táj karakter megőrzésére a meglévő építészeti hagyományokhoz igazodó épületek helyezhetők el.

A mezőgazdasági területen a technológiai épületek, csarnokok kialakítását szabályoztuk: a felhasználható anyagok, alapterület és építménymagasság tekintetében. Így elkerülhető a például a tájban megjelenő csillogó vagy virító fémborítás vagy műanyagcserép.

A területegységek lehatárolását a meglévő telekstruktúra, telekhasználatok és a Btv övezeti besorolásának figyelembe vételével alakítottuk ki.

A völgyben elterülő általános mezőgazdasági területek használatát, művelési ágát figyelembe véve az alábbi övezetekre osztottuk: nagytáblás, síkvidéki szőlőterületek – általában szőlőkataszteri I.-II. osztályú területek, legelők, rétek vagy gyümölcsösök, szántók, legelők. hagyományos árutermelő mezőgazdasági övezet.

Szentantalfa területén lehatárolásra került egy olyan terület is, amelyben a Btv által megengedett birtokközpont is létrehozható.

A település belterületén és környezetükben lévő házikertek, egykori káposztások, gyümölcsösök egy részét a tradicionális településmag védelme és a hagyományos tájhasználat

megőrzése érdekében is korlátozott mezőgazdasági területbe javasoljuk. Az övezetben épületet nem lehet elhelyezni.

A tervezett övezeti előírásokkal és az annak megfelelő tájhasználattal a jövőben az értékes tájalkotó elemek megőrizhetők és a területen a hagyományos gazdálkodás fennmarad.

Természet- és környezetvédelmi előírások

A tervben a Btv., az OTrT a természetvédelmi és környezet védelméről szóló jogszabályok előírásait betartottuk illetve rögzítettük. A tervhez környezeti vizsgálat készült, amely megállapította, hogy a tervezett fejlesztések ökológiai hálózat pufferterületét érintik, de a magterületet, tehát valódi természeti értéket nem veszélyeztetnek. A felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területen a vonatkozó jogszabályok betartásával a környezetet kár nem éri.

A terv környezetvédelmi s természetvédelmi intézkedései biztosítják a környezeti állapot javulását és a természeti értékek megőrzését.

Összegzés

Szentantalfa kedvező adottságai miatt rendkívül sokrétű értéket hordoz, melynek megőrzése a jövő nemzedékek számára fontos feladat. A terv készítése során számba vettük a meglévő értékek mellett a községet érintő országos, közösségi és helyi védelem alatt álló területeket, épületeket, az Országos és Balaton Kiemelt üdülőkörzet Területrendezési terv vonatkozó intézkedéseit.

A terv módosítási elképzeléseit két csoportba rendezhetjük:

- kis mértékű fejlesztések,
- örökségvédelmi és természetvédelmi célú intézkedések csoportja.

Az őskortól lakott tájon, a patakvölgyekben bárhol előfordulhat régészeti emlék a föld alatt, melyek akár mezőgazdasági munkák során is felszínre kerülhetnek. Ez esetben mindenki részéről elvárható a törvények tiszteletben tartása és a nemzeti kulturális örökség iránti megfelelő megbecsülés.

A fejlesztési területek műemléket és műemléki környezetet nem érintenek, ezek védelméről a terv gondoskodik.

A szabályozási tervben és a HÉSZ-ben megfogalmazott értékvédelmi előírások biztosítják a település épített értékeinek tágabb körű védelmét is, így örökségvédelmi szempontból pozitív hatásúak.

A szabályozási tervben megfogalmazott értékvédelmi előírások a helyi szintű örökségvédelmet településszerkezeti, településképi és épület szintjén is biztosítják a védelmet.

Összességében a terv hatása örökségvédelmi szempontból pozitív, széleskörűen foglalkozik az értékvédelem kérdésével és eszközeivel azt szolgálja.

Megbízó: Szentantalfa község Önkormányzat; Körjegyzőség 8272 Szentantalfa Fő u. 39.

Tervező: PRO ARCH Építész Stúdió, 1085 Budapest József krt. 36.

Felelős tervező: R.Takács Eszter vez. településtervező TT/1 É-01-2883/13

Szentantalfa Településrendezési Terv

Örökségvédelmi javaslat

SZENTANTALFA
(VESZPRÉM MEGYE)

Készült: Szentantalfa község településrendezési tervéhez

Készítette: Rainer Pál régész
Laczkó Dezső Múzeum, 8200 Veszprém, Erzsébet sétány 1.

2006. január

A tanulmány tárgya:

Szentantalfa Község Önkormányzata a jogszabályi előírásoknak megfelelően hosszú távra szóló Településrendezési Tervet készíttet. Ehhez a 2001. évi LXIV. tv. 66. § (2) bekezdés alapján kulturális örökségvédelmi hatástanulmány szükséges, mely a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet 5. § (2) bekezdés értelmében az 1997. évi LXXVIII. tv. 9. § (3) bekezdése alapján véleményezésre megküldendő tervek kötelező alátámasztó munkarésze. A jelen régészeti tanulmány a rendelkezésünkre bocsátott térképen jelölt területeket foglalja magába.

Jelen munkát a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. alapján szerzői jogvédelem illeti meg. A közölt adatok szerződéstől eltérő célra való felhasználása, a régészeti lelőhelyekre és a régészeti érdekű területekre vonatkozó adatok nyilvánosságra hozása vagy továbbadása harmadik fél számára csak a szerző engedélyével, a 17/2002. (VI.21.) NKÖM rendelet 7. §, valamint a 47/2001. (III.27.) Kormányrendelet szabályai szerint történhet.

Törvényi környezet:

(A vonatkozó hatályos jogszabályok és tartalmuk, azaz a régészettel érintett területeken követendő eljárás, jogok és kötelezettségek)

A régészeti lelőhelyekre, a régészeti kutatásra és a régészeti leletekre vonatkozó főbb jogszabályok:

2001. évi LXIV. törvény – örökségvédelmi törvény

1997. évi CXL. törvény, különösen a 38-49. § - múzeumi törvény

1996. évi LIII. törvény, kifejezetten a 23. és a 28. § - természetvédelmi törvény (táji értékként a halomsírok és a földvárak *ex lege* védelem alatt állnak)

1979. évi 2. törvényerejű rendelet – kulturális javak jogtalan átruházásáról

218/1999. (XII. 28.) Kormányrendelet – szabálysértésekről

47/2001. (III. 27.) Kormányrendelet – múzeumokban folytatható kutatásról

190/2001. (X. 18.) Kormányrendelet – Kulturális Örökségvédelmi Hivatalról

191/2001. (X. 18.) Kormányrendelet – örökségvédelmi bírságról

20/1999. (XII. 26.) NKÖM rendelet – szakfelügyelet rendjéről

1/2000. (I. 14.) NKÖM rendelet – szakemberek képzéséről

16/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet – örökségvédelmi hivatal eljárásrendjéről

17/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet – kulturális javak kiviteli szabályairól

18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet – régészeti feltárásokról

4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet – *örökségvédelmi hatástanulmányról*

BTK vonatkozó paragrafusai (157, 216/b, 316, 324, 325. §) – örökségi értékek kárára elkövetett veszélyeztetés, rongálás, megsemmisítés

Általában a 2001. évi LXIV. törvény és végrehajtási rendeletei alapján kell eljárni. Ennek alapján a régészeti területeket három kategóriába lehet besorolni:

1. fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyek
2. nyilvántartott régészeti lelőhelyek
3. régészeti érdekű területek.

1.) Védett régészeti területek esetében:

2001. évi LXIV. tv. 63. § (2) bekezdés a) pont

Védett régészeti területen bármilyen, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység végzéséhez a KÖH hatósági engedélye szükséges függetlenül az adott beruházást egyébként engedélyező államigazgatási szerv engedélyétől. A KÖH határozatának hiányában semmilyen munka nem végezhető. Egyebekben mindenben az adott területre a régészeti védelmet elrendelő miniszteri rendeletben (a korábbiak esetében határozatban) foglaltakat kell követni és betartani.

Régészeti védelmet (fokozott és kiemelt védési besorolásban) bárki kezdeményezhet a KÖH területileg illetékes regionális irodájánál vagy a Nyilvántartási és Tudományos Igazgatóságán. A védési eljárást a Hivatal folytatja le, a védelem kimondásáról a NKÖM dönt miniszteri rendelet formájában.

2.) Nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében:

2001. évi LXIV. tv. 11. §

A régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

2001. évi LXIV. tv. 63. § (2) bekezdés a) és (4) bekezdés a) pontjai

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében minden az eddigi használattól eltérő hasznosításhoz, építkezéshez, a talaj bolygatásával járó tevékenység végzéséhez a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (hatósági vagy szakhatósági) engedélye szükséges.

2001. évi LXIV. tv. 65. § (1) bekezdés

Az engedélyezési eljárás miatt célszerű már a tervezés előtt a Hivatal előzetes nyilatkozatát kérni, hogy az adott beruházáshoz, hasznosításhoz (pl. építkezés, művelési ág változtatása, halastó kialakítása, stb.) hozzá fognak-e járulni, s ha igen, akkor milyen feltételekkel. Így a később megvalósíthatatlannak minősülő fölösleges tervezést, illetve a feltárás miatt történő nem várt időbeli csúszás és költségnövekedés kiküszöbölhető vagy előre kalkulálható lesz.

2001. évi LXIV. tv. 22. § (1)-(2) bekezdések

A földmunkával járó fejlesztésekkel a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott régészeti lelőhelyeket – a (2) bekezdésben meghatározottak kivételével – el kell kerülni. Ha a lelőhely földmunkával való elkerülése a fejlesztés, beruházás költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a beruházás máshol nem valósítható meg, a beruházással veszélyeztetett területet előzetesen fel kell tárni.

2001. évi LXIV. tv. 22. és 23. §; 18/2001 NKÖM rendelet 14. §

A beruházás feltételeként adott esetben előírt régészeti feltárás költségei mindig a beruházót terhelik, mivel az ő érdeke a már ismert lelőhely megbolygatása. A régészeti feltárásra vonatkozó szerződést a beruházónak minden esetben a területileg illetékes múzeummal (esetünkben ez a veszprémi Laczkó Dezső Múzeum) kell megkötnie. Ez általában a megyei, egyes területeken a helyi (városi) múzeum. A szerződés érvényességéhez a Hivatal jóváhagyása szükséges. Magát a feltárást bármelyik, a régészeti feltárások végzésére jogosult intézmény elvégezheti, amennyiben a szerződő felek erről megállapodásra tudnak jutni. A feltárásra jogosult intézményeket a *18/2001. (X.18.) NKÖM rendelet 2. §* sorolja fel.

Nyilvántartott régészeti lelőhelyen a lelőhely jelenlegi használati módját csak akkor kell korlátozni, ha annak folytatásától a lelőhely súlyosan károsodhat, vagy fennáll a megsemmisülés veszélye. Ugyanez vonatkozik az ott a Hivatal hozzájárulásával végzett tevékenységekre is: amennyiben ennek során előre nem kalkulálható örökségvédelmi érdek merül fel, vagy nem várt jelenség mutatkozik, a végzett tevékenységet korlátozni kell. A Hivatalnak a munka felfüggesztése esetén lehetősége van kártérítés fizetésére, kisajátítás kezdeményezésére, vagy régészeti védelem megindítására.

2001. évi LXIV. tv. 82-85. §; 191/2001 Kormányrendelet

A régészeti lelőhelyben vagy a leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik), továbbá örökségvédelmi bírság kirovását eredményezi. A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a III. kategóriába

tartoznak, vagyis a bírság a kötelezettségszegés vagy a károkozás mértéke szerint 10 ezer forinttól 25 millió forintig terjedhet.

3.) Régészeti érdekű területek, továbbá valamely tevékenység során bárhol újonnan észlelt régészeti lelőhely előkerülése esetében:

2001. évi LXIV. tv. 7. § 14. pont

Régészeti érdekű területnek számít minden olyan területrész, ahol régészeti lelőhely előkerülése várható vagy feltételezhető. Így ide kell sorolni minden talajbolygatással járó tevékenység végzésére kiszemelt területet is. E területekre ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a beruházás során nem várt módon előkerülő régészeti leletekkel és objektumokkal fedett területekre. Az ilyenkor követendő eljárásban a helyi önkormányzat is feladatot kap.

2001. évi LXIV. tv. 24. és 25. §; 18/2001 NKÖM rendelet 15. §

Amennyiben ezeken a nem ismert vagy hivatalosan nem nyilvántartott régészeti lelőhelyeken régészeti jelenség vagy lelet kerül elő, a végzett tevékenységet abba kell hagyni, és a helyszín vagy lelet őrzése mellett értesíteni kell a jegyzőt, aki a területileg illetékes múzeum és a KÖH szakmai bevonásáról köteles gondoskodni. A bejelentési kötelezettség a felfedezőt, az ingatlan tulajdonosát, az építtetőt és a kivitelezőt egyaránt terheli! A múzeum 24 órán belül írásban köteles nyilatkozni a munka folytathatóságáról. A szükséges beavatkozás költségeit (amennyiben időközben a KÖH nem regisztrált lelőhelyet a helyszínen) a feltárásra jogosult intézmény köteles állni.

2001. évi LXIV. tv. 26. §; 18/2001 NKÖM rendelet 16. §

A lelet, illetve a lelőhely bejelentőjét jutalom illeti meg, amely nemesfémek esetében nem lehet kisebb a beszolgáltatott lelet nemesfémtartalmának piaci értékénél. A nyilvántartásban nem szereplő régészeti lelőhelyben vagy az onnan származó leletekben okozott kár, illetve ezek megsemmisítése ugyancsak büntetendő cselekmény (BTK hatálya alá esik).

4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet

A Hivatal a rendeletben foglalt esetekben és tartalommal örökségvédelmi hatástanulmány elkészítetéséhez kötheti szakhatósági állásfoglalásának megadását. Ez vonatkozik egyrészt a már ismert lelőhelyekre, másrészt a nagyobb felületet érintő

beruházásokra bármely területen. A tanulmány elkészíttetése a beruházót terheli, készítésére a nevezett rendeletben feljogosítottak vállalkozhatnak.
A *2001. évi LXIV. törvény 66. § (2) bekezdés* alapján készítendő hatástanulmányok tartalmi követelményeit részletesen tartalmazza a *4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet* melléklete. Ugyanezen rendelet értelmében a hatástanulmány régészeti szakterületi részét csak felsőfokú szakirányú végzettséggel rendelkező személy készítheti. A hatástanulmány készítője jogosultságán túl egyben nyilatkozik arról is, hogy a tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak.

A 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete szerinti tartalmi követelmények:

1. Vizsgálat (értékfelmérés)

a.) történeti leírás, régészeti örökség

Szentantalfa község történetét, az ősidőktől kezdve 2000-ig, - a többi Nivegy-völgyi községével összefoglalva - Veress D. Csaba történész írta meg, *„A Nivegy-völgy falvainak története: Balatoncsicsó, Óbudavár, Szentantalfa, Szentjakabfa, Tagyon"* címen. A 415 oldal terjedelmű munka a Balatoncsicsói Német Kisebbségi Önkormányzat támogatásával, jelent meg Balatoncsicsón, 2000-ben, számos fekete-fehér és színes illusztrációval.
Szentantalfa Árpád-kori eredetű település. Veress D. Csaba szerint a XIV. század elejéig Nivegy falunak hívták volna, s a környék – Nivegy-völgy – névadó települése lett volna. Ezzel szemben valószínűbb Koppány Tibor feltevése, aki Balatoncsicsót azonosította Nivegy faluval (v.ö. Koppány Tibor: Középkori templomok és egyházas helyek Veszprém megyében.II. Veszprém Megyei Múzeumok Közleményei 11. 1972. 218.oldal nr. 13.) II. István királytól (1116-1131) az Atyusz nemzetség kapott itt birtokot. A település egy része azonban feltehetően továbbra is királyi birtok maradt. 1318-tól a veszprémi püspök is birtokot szerzett itt Károly Róberttől, cserébe Szentendre környéki püspöki birtokokért. Ettől kezdve a középkor végéig a települést a veszprémi püspökök és az egkori királyi népek nemesi utódai bírták.
1524-ben a veszprémi püspöknek 2 adózó és 2 puszta portája, 1531-ben pedig 2 adózó, 10 szegény és puszta, 3 szegény nemesi portája volt itt. 1534-ben a püspöknek 2 ½ adózó, a helyi nemeseknek 1 adózó, 1 szegény portája volt. 1536-

ban, az első összeíráskor Horváth Jeromos nagyvázsonyi földesúrnak 1 szegény, Egyed szigligeti porkolábnak 1 adózó, a második összeíráskor Horváthnak 1 szegény, Egyednek 1 adózó, a helyi nemeseknek 2 adózó portájuk volt. 1542-ben 13 egytelkes nemesi családot írtak össze. Ezután 1599-ig a falu lakatlanul állt, vagy legalábbis nemírták össze. Ennek némileg ellentmond, hogy 1570-ben a devecseri török nahijéhez tartozott, 4725 akcse jövedelemmel. 1599-ben 8 egytelkes nemesi család lakta, s volt malma is. 1600-ban 9 nemesi családot írtak össze. Ezután 1696-ig pusztán álhatott, nem írták össze. A XVIII. században a falu újra települt. 1950-ig Zala vármegyéhez tartozott.

A község közigazgatási területén található (1965. június 1-ig ismertté vált) régészeti lelőhelyek leírása megtalálható: Bakay Kornél – Kalicz Nándor – Sági Károly: *„Veszprém megye régészeti topográfiája. A keszthelyi és tapolcai járás."* Magyarország Régészeti Topográfiája, 1. kötet, Akadémiai Kiadó, Budapest 1966. című munka (a továbbiakban MRT 1.) 142-143. oldalain.

A község területéről 3 régészeti lelőhely szerepel a Hivatal nyilvántartásában. Ezekből egy a község belterületén (MRT 1. 42/3. lelőhely), kettő a belterület közelében – egy DNY-ra (MRT 1. 42/1. lelőhely), egy D-re (MRT 1. 42/2. lelőhely) – található.

A három lelőhelyből egy népvándorlás (avar) kori (47/2.), kettő középkori (47/1, 47/3.).

b.) természet, táj, tájhasználat – településhálózat és településszerkezeti összefüggések

A falu Veszprémtől DNy-ra, a Balaton É-i partján húzódó dombvonulat É-i oldalán található, a Veszprém-Nagyvázsony-Tapolca országútról Nagyvázsonynál a Balaton É-i partján húzódó 71-es országút felé leágazó úton érhető el.

c.) településkép és utcaképek

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

d.) településszerkezet és területhasználat

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

e.) településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok

Az építészeti-műemléki értékvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

f.) védettségek

- régészetileg védett területek:

A község területén régészetileg védett lelőhely nincs.
A nyilvántartott régészeti lelőhelyek általános védelem alatt állnak.

g.) az örökségi értékek elemzése

- nyilvántartott régészeti lelőhelyek:

BÁRÓCA (MRT 1. 42/1. lelőhely)
1964-es terepbejárásnál, mintegy 100 x 100 m-res területen későközépkori kerámia mutatta az egykor itt állhatott telep helyét.
2005. decemberi terepbejárásunkkor a lelőhely pontos lokalizálása nem sikerült. A terület nagyobb NY-i része szőlő (hrsz. 03/11-17, 03/23-24.). K-i részének É-i mintegy 2/3-része begyepesedett (hrsz.02.), D-i, a zsidó temetőtől É-ra eső 1/3-a (hrsz. 02b.) megszántott. A felszínen csak néhány nagyon szórványos újkori mázas kerámiatöredéket találtunk.

BEREI MALOM (MRT 1. 42/2. lelőhely)
1937 körül avar kori temetkezésből származó sírmellékletek kerültek itt elő.
2005. decemberi terepbejárásunkkor a malom környezetét teljesen gyeppel borítva találtuk. Az egykori temetkezésnek a felszínen semmilyen nyoma nem látszik.

(Hrsz. 0160-0161. környéke.)

ALSÓ R.K. TEMPLOM (MRT 1. 42/3. lelőhely)

Feltehetően a mai formájában barokk templom rejti magában a középkori templom maradványait, bár a jelenlegi templom nem keletelt. A templomdomb omladékos partfalában, 1964-es terepbejárás során temetkezésre utaló csontmaradványokat figyeltek meg.

2005. decemberi terepbejárásunkkor a templom példásan rendbentartott környezetében temetkezésre utaló nyomokat nem találtunk.

(Hrsz. 272.)

Nivegy Temploma 1278-ban Szt. Márton titulusát viselte, papja 1288-ban Péter alesperes volt. A XIV. században viszont bizonyíthatóan Szt. Antal volt Antalfa templomának védőszentje (1336. nemesi név, 1380 a falu neve utal rá). 1471-ben is említették papját. (A templom védőszent váltása a r.k. egyházban teljesen szokatlan, kevéssé valószínű. Még ha a templom el is pusztult, az újonnan épülő egyház többnyire átörökítette a régi patronus utáni elnevezést. Ezért a magam részéről elfogadhatóbbnak tartom Koppány Tibor fentebb már hivatkozott álláspontját (VMMK 11. 1972. 218. oldal nr. 13.), aki Nivegyet nem Szentantalfával, hanem Balatoncsicsóval azonosította. Így nem kell számolni a teljesen szokatlan védőszentváltással – R.P.)

Pontosabban nem lokalizálható leletek

A faluban, közelebbről ismeretlen helyen, a XIX.század végén egy 40 darabból álló XVII. századi zárt éremlelet került elő.

h.) területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggésrendszerében

A jelenlegi területhasználat során a folyamatos szőlőművelés, illetve szántás veszélyezteti a 42/1. lelőhelyet (Báróca).

2. Változtatási szándékok

a.) településhálózati és tájhasználati változás

Olyan változásról, amely a régészeti örökséget érintené nincs tudomásunk.

b.) településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

Ezekből csak az esetlegesen régészeti vonatkozásúakra térek ki.

A község belterületéhez D-felé, az országút két oldalán csatlakozó, a jövőben beépítendő területet (Harasztalja, NY-i oldal: hrsz. 0148/7-13, 0149, 0150/30, K-i oldal: hrsz. 0146/7-10, 0146/12, 0146/15.) 2005. decemberében bejártuk.
Begyepesedett, részben bozót borítja.
Sem régészeti jelenséget, sem leletanyagot nem találtunk.

A község belterületéhez K-felé csatlakozó, távlati belterületbe vonásra szánt területet (hrsz. 0152/16-21, 0153/1-5.) 2005. decemberében szintén bejártuk. Jórészt begyepesedett, részben kis erdővel, bozóttal fedett és részint szemétlerakásra használt terület. A környezetében épülő házaknál tett megfigyelés (alapgödör) szerint, az eősen köves altalaj magasan jelentkezik.
Sem régészeti jelenséget, sem leletanyagot nem találtunk.

c.) infrastrukturális változás

Erre vonatkozóan nincs adatunk.

d.) népesség, életmód, társadalom, kultúra változása

Erre vonatkozóan nincs adatunk.

3. Hatáselemzés a különböző hatásterületek kijelölésével (hatásvizsgálat és javaslatok)

a.) történeti településhálózati következmények

Az építészeti-műemléki hatásvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

b.) természeti, táji hatások

A régészeti lelőhelyekre új természeti vagy táji hatások nem várhatók.

c.) településkép feltárulásának változásai

Az építészeti-műemléki hatásvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

d.) régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei

Sem az egyes lelőhelyek jelentősége, sem az akut veszélyeztetés nem indokolja a jelenlegi védettségen való változtatást. A jelenleg fennálló védettségnek azonban maradéktalanul érvényt kell szerezni a gyakorlatban is.

A helyi, önkormányzat által rendeletben kimondott régészeti védelemnek csak abban az esetben van értelme és létjogosultsága, ha az az egyes területek számára az éppen hatályos jogszabályokban biztosítottnál erősebb védelmet garantál. Ez a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel közvetlenül határos területek esetében jelenthet átmeneti megoldást arra az időszakra, amíg az érintett terület régészeti lelőhellyel való érintettsége egyértelműen kiderül.

Régészeti szempontból alapvetően fontos, hogy minden egyes nyilvántartott lelőhelyet érintő munkálat esetében, továbbá minden olyan esetben, amikor váratlanul régészeti lelet vagy jelenség kerül elő, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt (KÖH) értesíteni kell (ez utóbbi esetben a területileg illetékes múzeum értesítésével párhuzamosan). Tekintettel azonban a törvényi szabályozásra, mely szerint a beruházások esetében a szükségessé váló régészeti feltárások költségét a beruházónak kell állnia, valamint a váratlanul előkerülő lelőhelyek kapcsán szükséges mentő feltárások által okozott időkiesésre egy-egy beruházás során, a nem kellően motivált felek miatt a gyakorlatban továbbra is számolni kell a régészeti jelenségek egy jelentős részének dokumentálatlan pusztulásával. Ennek elkerülése érdekében szükséges az előrelátó tervezés, valamint a fejlesztések során a régészeti pluszköltségek tervezése.

Szentantalfán az MRT 1. 42/1. régészeti lelőhely esetében a lelőhely megmaradása nagyban függ attól, hogy a jelenlegi veszélyeztetés (a rendszeres szőlőművelés és szántás) folytatódik-e, vagy a lelőhellyel érintett földterületeken más, bolygatással nem járó művelésre vagy hasznosításra térnek-e át. A szőlőművelés és szántás – különösen a mélyszántás, a talajlazítás – folyamatos állagromlást okoz az érintett lelőhelyekben, tartós, több évtizedes ilyen jellegű használat során pedig teljes megsemmisüléssel fenyeget. Ezeken a területeken javasolt a művelési ág megváltoztatása olyan módon, hogy az a lelőhelyek tartós és további romlással nem járó fennmaradását garantálja: javasolt a gyep művelési ág és ennek megfelelően a füvesítés utáni kaszálóként vagy legelőként való hasznosítás bevezetésének megfontolása. A gyep, rét, legelő művelések a régészeti lelőhelyek állapotának háborítatlan megőrzése szempontjából kifelezetten kedvezőek. Épp ezért törekedni kell e felületek megőrzésére és lehetséges kiterjesztésére a régészeti lelőhelyeken és környezetükben.

Ugyanakkor bármilyen újabb beruházás (pl. alagcsövezés, meliorálás, talajlazítás, csatornaásás, homok-, agyag-, vagy földbányászás, magas- vagy mélyépítés, útépítés, stb.) jelentős károkat okozhat a lelőhelyeken, ezért ezek a tevékenységek minden esetben a Hivatal előzetes szakhatósági engedélyéhez kötöttek. A Hivatal saját hatáskörében mérlegeli a tervezett beruházás és az általa a régészeti örökségben keletkező visszafordíthatatlan folyamatok arányát, viszonyát, majd a jogszabályokkal összhangban ezek alapján engedélyezi, kikötésekkel (pl. a beruházó költségére történő megelőző feltárás vagy régészeti felügyelet elrendelésével) engedélyezi, vagy elutasítja az engedélykérelmet. Mindezek alapján a lelőhelyekkel érintett területeket érdemes az ipari vagy építési területek kijelölésénél mellőzni.

A településrendezési tervben jelenleg ugyan nem szerepelnek további, különböző célú fejlesztések, a jövőben esetleg felmerülő szándékokkal kapcsolatban megjegyzendő még, hogy kert, szőlő, vagy gyümölcsös kialakítása, illetve erdő telepítése többnyire jelentős veszélyt jelenthet a régészeti lelőhelyre nézve, ugyanis a szőlő és kertműveléshez, illetve az erdőgazdálkodáshoz általában kapcsolódó műveletek (pl. rigolírozás, szőlőirtás, új ültetvény telepítése, fásítás, tuskózás) a lelőhelyek részbeni bolygatásával vagy megsemmisítésével járhatnak. E

tevékenységeket ezért lehetőleg kerülni kell. A jelenlegi területhasználatok módosításához ezért javasolt a KÖH előzetes állásfoglalásának beszerzése. A belterületi, vagy egyéb beépített területrészeken azok az építési munkálatok, melyek a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygatják (pl. ház-, pince-, vagy kerítésalap ásása, közművek vezetése, tereprendezés, oszlopállítás, fásítás, árokásás, útépítés, stb.), ugyancsak veszélyeztető forrásnak minősülnek, ezért a beépített területeken lokalizált lelőhelyek területén az ilyen jellegű beavatkozásokat a KÖH előzetes engedélyéhez kötik a jogszabályok.

Egy-egy nagyobb területet érintő esetleges jövőbeli beruházás esetén célszerű külön hatásvizsgálat készíttetése. Az elsősorban ú.n. non-destruktív metodológiák (légifotó, teljes felületet érintő szisztematikus terepbejárás, geofizikai felmérés) alkalmazásával a lelőhelyek azonosítása, kiterjedése és jellege viszonylag jól meghatározható. A terv véglegesítését megelőzően, saját megrendelésre készített hatásvizsgálat révén ugyanis elkerülhető, hogy a terv az engedélyezési fázisban a Hivatal által elutasításra, vagy nem várt mértékben módosításra kerüljön. A hatásvizsgálat beruházó általi elkészíttetését ugyanakkor a Hivatal is elrendelheti. Egy-egy konkrét tervezés megkezdésekor ezért mindenképp értesíteni kell a KÖH területileg illetékes irodáját.

Amennyiben a nyilvántartott lelőhelyeken kívül kerülne elő lelet vagy jelenség, akkor a korábban részletesen is leírt jogszabályok szerint kell eljárni.

e.) történeti térbeli rendszerek alakulása

Az építészeti-műemléki hatásvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

f.) műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

Az építészeti-műemléki hatásvizsgálat része, nem tárgya a régészeti szakterületi résznek.

A község közigazgatási területén található régészeti lelőhelyek jelenlegi védettsége általában elfogadható, változtatás nem indokolt, de a védettségnek a gyakorlatban is maradéktalanul érvényesülnie kell. Állapotuk megőrzése azonban mindenképpen elkerülhetetlen feladat, s ezért a legtöbbet és a leghatékonyabban a község lakói és vezetése tehetnek. Javasolt a gyep művelésre való áttérés a jelenleg szántott és szőlőművelésre használt lelőhelynél (MRT 1. 42/1. lelőhely).
A nyilvántartott lelőhelyekkel közvetlenül határos területeknél megfontolandó az esetleges helyi védelem alá való helyezés.

Régészeti érintettség és a tervezés:
A talaj bolygatásával járó tevékenységek során régészeti szempontból kiemelten vizsgálandó területek általában véve a tervezett aszfaltos utak építésével érintett területek, belterületbe vonni kívánt új területek, ipari hasznosításra kiszemelt területek, egyéb beépítésre szánt területek, ill. az erdősíteni vagy vízzel elárasztani tervezett földrészletek. Ezeken a területeken beruházás tervezése esetén, már a tervezés legelején javasolt a Hivatal előzetes állásfoglalásának beszerzése. Ebben a hivatal nyilatkozni tud arról, hogy az érintett területen időközben vett-e nyilvántartásba régészeti lelőhelyet, illetve hogy az adott beruházás megvalósításához hozzá fog-e járulni, és ha igen, akkor milyen feltételekkel. A Hivatal állásfoglalásának kialakításához a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelettel összhangban elrendelheti örökségvédelmi hatástanulmány elkészíttetését.

A jelen hatástanulmány a készítés időpontjában rendelkezésre álló adatok alapján készült. A község területén időközben előkerülő lelőhelyekről a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal vezet közhiteles nyilvántartást. Javasolt minden tervezett beruházás előtt a lelőhellyel való érintettségről időben meggyőződni.

A HÉSZ-be javasolt szövegrész:
„Régészeti érintettség esetén a 2001. évi LXIV. törvény és a hozzá kapcsolódó végrehajtási rendeletek alapján kell eljárni.
A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az egyéb eljáró szervtől függetlenül is hatóság.

Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talajt 30 cm-nél mélyebben bolygató tevékenység esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélyének beszerzése szükséges.

A régészeti érdekű területeken tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként be kell vonni még a tervezés fázisában.

Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot (esetünkben ez a veszprémi Laczkó Dezső Múzeum) és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell.

A nagy felületeket érintő beruházások előtt a Hivatal hatásvizsgálat készítését írhatja elő.

A régészeti örökséget érintő egyéb kérdésekben a rendezési tervhez készített hatástanulmányban foglaltak az irányadók."

Az általam készített hatástanulmány (régészeti szakterületi rész) az örökségvédelmi jogszabályokkal és a hatósági előírásokkal összhangban készült, a tervezett megoldásokra vonatkozó javaslatok azoknak mindenben megfelelnek.

Veszprém, 2006. január 5-én

Rainer Pál

Rainer Pál régész

Laczkó Dezső Múzeum, Veszprém

mellékletek

Szentantalfa Településrendezési Terv 2010. március			
Közbenső egyeztetés kapcsán beérkezett szakvélemények			
Sor szám	Államigazgatási szervek érdekképviseletek	Vélemények hozzászólások	Dátum
1.	Dél-dunántúli Regionális Államigazgatási Hivatal **Állami Főépítész** Keszthely Lovassy u. 7/b.	A tervtanácsi véleményeket alapvetően beépültek a tervbe. A terv új építési telkek kialakítását tartalmazza, melyekre a BTSZ lehetőséget nyújt. Hiányolja a TSZT határozattervezetet a tervanyagból. TSZT belterületen belüli közutak, zöldfelületek falusias lakóterületi ábrázolása javítandó. Az SZ-1 tervlap magassági adatokkal ellátandó. Közműjavaslat hiányzik. Területrendezési terv összhang igazolása kiegészítendő. HÉSZ 5.§,15.§,06.§ 21.§ javítását kéri.	2010.07.02.
2.	**Kulturális Örökségvédelmi Hivatal** Közép-dunántúli Iroda Székesfehérvár, Távírda u. 2. III. em.	A Műemléki környezetek és régészeti területek pontosítását kéri. A helyi értékvédelemre javasolt épületek körét bővítené – mellékelt lista szerint. Az építménymagasságokat sokallja, az Lke-2 övezetben. Személyes egyeztetést javasol. **Az egyeztetés megtörtént. A javasolt módosítások elkészültek.**	2010.08.11.
3.	**Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium Közép-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség** Székesfehérvár, Hosszúsétatér 1.	A terv elfogadása ellen kifogást nem emel. Kéri a Környezeti vizsgálat kiegészítését a vízellátásra és szennyvízkezelési alternatívákra vonatkozó javaslatokkal, tájékoztat a régebbiek helyébe lépő hatályos jogszabályokról, ezek javítását kéri a dokumentációban.	2010.07.09.
4.	**Veszprém Megyei Múzeumi Igazgatóság Laczkó Dezső Múzeum**	A témában nem minősül szakhatóságnak.	2010.06.17.
5.	**Veszprém Megyei Földhivatal** Veszprém, Vörösmarty tér 9.	Tájékoztat a földvédelmi jogszabályokról és a Település mezőgazdasági területeinek átlagos minőségéről.	2010.06.24.
6.	**Veszprém Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal** Földművelésügyi Igazgatóság Veszprém, Megyeház tér 1.	Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz	20010.06.22.
7.	**Veszprém Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal** Növény- és Talajvédelmi Igazgatóság Csopak Kishegyi u. 13.	Kifogást nem emel.	2010.06.29.
8.	**Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** Veszprém, Dózsa György út 31.	Kifogást nem emel.	2010.06.11.

9.	**Veszprémi Bányakapitányság** Veszprém Budapest út. 2.	A bányatelek koordinátáit megadja. ez alapján kéri a 0116/30 hrsz telket is bányaterületként jelölni. Más kifogást nem emel, a terv további részeivel egyetért.	2010.07.08.
10.	**Nemzeti Közlekedési Hatóság** Légiközlekedési Osztály 1675 Budapest Pf. 41.	Állásfoglalásukat csak szakági tervező igazolásával, aláírásával ellátott tervre adja meg.	2010.06.14.
11.	**Magyar Közút Zrt.** Közép-dunántúli Területi Főmérnökség Veszprém, Mártírok útja 1.	Észrevételt nem tesz, közútkezelői érdekeinket nem érinti	20010.08.17.
12.	**Bakonykarszt Víz- és Csatornamű Zrt.** Veszprém, Pápai út 41.	Szükségesnek tartja a csatorna mielőbbi kiépítését. Javasolja tartalék vízbázis kiépítését. Elkészítette Nagyvázsony-Mencshely közötti vízvezeték engedélyezési terveit. Kéri, hogy a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet korlátozásai kerüljenek bele a tervbe. A vízbázis védőterületek ábrázolását kéri a diagnosztikai anyag alapján..	2010.07.17.
13.	**MAGÁZ** Magyar Gázszolgáltató Kft. Nagykanizsa Csengery út. 9.	Észrevételt nem tesz.	2010.06.21.
14.	**Vigántpetend község önkormányzata**	Az eljárásban nem kíván részt venni.	2010.06.21.
15.	**Veszprém Megyei Földhivatal** Veszprém Vörösmarty tér 9.	Egyeztető tárgyalásra – tájékoztat a földvédelmi jogszabályokról, a tárgyaláson nem tud részt venni	2010.07.12.
16.	**Veszprém Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal** **Erdészeti Igazgatóság**	Egyeztető tárgyaláson részt vett, a tervanyagot áttanulmányozva kéri az adatszolgáltatása alapján az üzemtervi erdőterületek erdőbe sorolását, illetve besorolásának ellenőrzését Balatoncsicsó 0212; 089; 050/25; 060/4; Szentantalfa 07/1; 0199/7; 019/2; Szentjakabfa 039, 048/8; **Az üzemtervi erdőterületek erdőbe sorolása megtörtént. A tárgyalás után külön levelet nem küldött.**	2010.07.