



Ügyiratszám: K/73/2021

**DÖNTÉSELŐKÉSZÍTŐ  
IRAT**

**Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
hatáskörében eljáró  
Kápolnásnyék Község Polgármestere  
részére**

Tárgy: Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosítása

Készítette: Völgyzugoly Műhely Kft., Szabóné Ánosi Ildikó jegyző

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Határozat		normatív egyéb

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen   
nem

Lakossági kérelemre eljárás indult Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018.(XI.20.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatban. A tervezési munkával a képviselő-testület a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg.

Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testülete a kápolnásnyéki 436/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kezdeményezésére döntött arról, hogy módosítja a jelenleg hatályos helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet. Miután a kérelmezővel az önkormányzat a tervezési munkák finanszírozására a településrendezési szerződést megkötötte, a tervek elkészítésére megbízta a Völgyzugoly Műhely Kft-t. A módosítás célja az volt, hogy a hatályos településrendezési eszközöket oly módon módosítsuk, hogy a 436/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása Általános gazdasági terület (Gá) és Véderdő (Ev) besorolásra változzon.

A Képviselő-testület döntésének megfelelően a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó eljárást megindítottuk és a szükséges eljárásokat (tájékoztatási szakasz, véleményeztetési szakasz) lefolytattuk. A Képviselő-testület 7/2021.(I.22.) határozatával döntött arról, hogy az eljárás során az államigazgatási szervektől beérkezett véleményeket az egyeztetések szerint elfogadja, a tervdokumentáción átvezeti, és a véleményezési eljárást, a terv véleményezési szakaszát lezárja. A Képviselő-testület hatáskörében eljáró polgármester 23/2021.(III.1.) határozatával döntött arról, hogy a településrendezési eszközök módosításának alátámasztó munkarészeként környezeti értékelés elkészítése nem vált szükségessé.

A tárgyalásos eljárás szabályainak megfelelően a településrendezési eszközök tervezetét valamennyi véleménnyel és a véleményezési szakaszban keletkezett valamennyi irattal együtt az Állami Főépítésznek, aki egyeztető tárgyalást tartott az érintett államigazgatási szervek bevonásával. A tárgyalásról jegyzőkönyv készült, amit az állami főépítész záró szakmai véleményével együtt megküldött a polgármesternek a településrendezési eszköz elfogadásához.

Az eljárásban résztvevő államigazgatási szervek - az Állami Főépítész kivételével - nem emeltek kifogást a módosítással kapcsolatban. A Fejér Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze FE/ÁF/00053-23/2021. szám alatt kiadta záró szakmai véleményét a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban. A 436/2 hrsz-ú területre irányuló módosításra vonatkozóan az állami főépítész szakmai véleménye nem egyetértő településképi és zajterhelési szempontok miatt. A módosítás elfogadása nem ütközik jogszabályba és véleményem szerint a területen történő beruházás (a módosítás elfogadása esetén) a település gazdasági életére pozitív hatással lesz. (Az Állami Főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztéshez csatolva.)

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Kormány rendelet 43.§ (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök módosítása legkorábban a tárgyalásos eljárás esetén az elfogadást követő napon lép hatályba.

Kápolnásnyék, 2021. március 1.

Podhorszki István  
polgármester

**Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**/2021. (III.1.) önkormányzati rendelete**  
**a helyi építési szabályzatról szóló**  
**14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Kápolnásnyék Község Önkormányzat Polgármestere - a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Kormányrendeletre, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésére figyelemmel - Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 9. mellékletében meghatározott véleményezésben részt vevő szervek, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1.§** Kápolnásnyék község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 30.§-a helyébe a következő rendelkezés lép: ki:

*„30.§ A település területén a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:*

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| a) Kisvárosias lakóterület           | (Lk)    |
| b) Kertvárosias lakóterület          | (Lke)   |
| c) Falusias lakóterület              | (Lf)    |
| d) Településközpont terület          | (Vt)    |
| e) Intézmény terület                 | (Vi)    |
| f) Kereskedelmi, szolgáltató terület | (Gksz)  |
| g) Általános gazdasági terület       | (Gá)    |
| h) Üdülőházas terület                | (Üü)    |
| i) Különleges területek              |         |
| ia) sportterület                     | (K-Sp)  |
| ib) rekreációs terület               | (K-Rek) |
| ic) temető                           | (K-T)   |
| id) mezőgazdasági üzem               | (K-Mü)” |

**2.§** A HÉSZ az alábbi 31/A. alcímmel és 41/A. §-sal egészül ki:

**„31/A. ÁLTALÁNOS GAZDASÁGI TERÜLET**

*41/A.§ (1) Általános gazdasági terület a Szabályozási terven Gá jellel jelölt építési övezet, mely elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.*

*(2)Általános gazdasági terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:*

- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú;
- b) kereskedelmi, szolgáltató rendeltetést tartalmazhat.

(3) Általános gazdasági terület építési övezeteinek építési telkein a közművesítettség mértéke: teljes.

(4) Az általános gazdasági terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a 2. melléklet határozza meg.”

**3.§** A HÉSZ 2. melléklete a következő táblázattal egészül ki:

Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb telekszélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Gá-1	SZ	3000	-	20	20	5,0	25

**4.§** A HÉSZ 1. melléklete szerinti SZT-2, és SZT-3 számú tervlapok helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti tervlapok lépnek.

**5.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

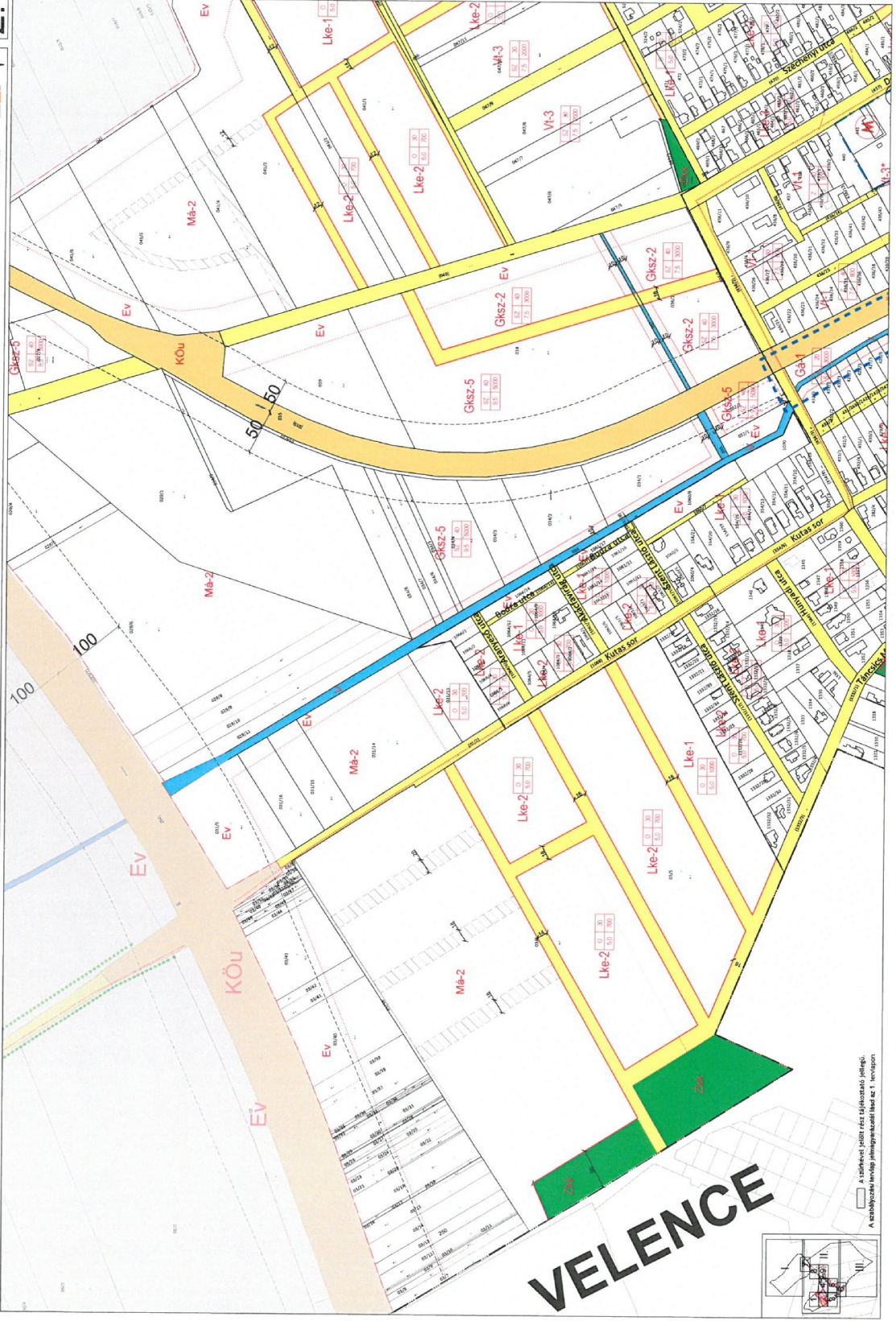
Podhorszki István  
polgármester

Szabóné Ánosi Ildikó  
jegyző

Kihirdetve:

Kápolnásnyék, 2021. március .

Szabóné Ánosi Ildikó  
jegyző





## Előzetes hatásvizsgálat

### Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének /2021. (III.1.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Társadalmi hatása:** A rendeletnek számottevő társadalmi hatása nincs..

**Gazdasági, költségvetési hatása:** Az új rendelet megalkotása nem eredményez változást az önkormányzat költségvetése számára, mivel az önkormányzat kérelmezővel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30./A.§, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormány rendelet 15.§.-a alapján településrendezési szerződést kötött. A településrendezési szerződés értelmében a kérelmező megfizeti az önkormányzat részére a HÉSZ módosítás költségeit.

**Környezeti, egészségi hatása:** közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek a rendelettervezetnek.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** Kisebb többlet-terhet jelent a rendelet módosításának, előkészítése, majd ezt követően egységes szerkezetbe foglalása.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következménye:** A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályozza a településrendezési eszközök módosításának szabályait, mely értelmében a HÉSZ módosítás lezáráshoz a rendelet módosítása szükséges, elmaradása esetén az Önkormányzat nem teljesíti a településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségeit. A HÉSZ módosítása nem jogszabályi kötelezettség, csak lehetőség. A módosítást egy helyi cég kezdeményezte, aki az eljárás költségeinek viselését vállalta. A módosítás elmaradása nem vonja maga után a Fejér Megyei Kormányhivatal eljárását.

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

## Indokolás

### Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének /2021. (III.1.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018. (XI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Lakossági kérelemre indult eljárás Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 14/2018.(XI.20.) önkormányzati rendelete módosításával kapcsolatosan. A kérelmező fejlesztési terveinek megvalósításához van szükség a rendelet módosítására.

## **Részletes indokolás**

### 1.§-hoz

A rendelet a HÉSZ beépítésre szánt övezeteinek felsorolását és az elnevezések rövidítését tartalmazza.

### 2.§ -hoz

Az általános gazdasági övezetre (Gá) vonatkozó szabályozást fogalmazza meg.

### 3.§ -hoz

A HÉSZ 2. mellékletét, az építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai tartalmazó táblázatot módosítja.

### 4.§ -hoz

HÉSZ 1. mellékletének szabályozási tervlapjait (SZT-2 és SZT-3) módosítja.

### 5.§-hoz

A rendelet hatályára vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz.





FEJÉR MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyszám: FE/ÁF/00053-23/2021 Tárgy: **Kápolnásnyék** község településrendezési  
Ügyintéző: Sáfár Bernadett eszközeinek módosítása  
Telefon: 22/512-253 - záró szakmai vélemény -  
Hiv. szám: K/73-10/2021

Podhorszki István  
polgármester

Kápolnásnyék Község Önkormányzata  
KÁPOLNÁSNYÉK  
Fő utca 28.  
2475

Tisztelt Polgármester Úr!

„Kápolnásnyék településrendezési eszközök módosítása” megnevezésű, záró véleményezéshez készült dokumentáció 2021. január 22-én érkezett irodámba.  
*Az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 42 § (6) bekezdés szerint az alábbi záró szakmai véleményt adom:

**A településen hatályos településrendezési eszközök:**

- Kápolnásnyék Község Önkormányzata Képviselő-testületének 137/2018. (XI.19.) számú határozattal elfogadott településszerkezeti terve,
- Kápolnásnyék Község Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2018. (XI.20.) számú rendelettel elfogadott helyi építési szabályzata és szabályozási terve.

**Előzmények:**

- Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Kápolnásnyék Község Polgármesterének 44/2020. (XI.30.) számú határozatában a 436/2 hrsz.-ú ingatlan kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.
- Kápolnásnyék Község Önkormányzat Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Kápolnásnyék Község Polgármesterének *a településrendezési eszközök módosítása partnerségi egyeztetésének lezárásáról* szóló 7/2021. (I.22.) határozata alapján - az Eljr. 42.§ (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatta.
- A Polgármester az Eljr. 32.§ (6) bekezdés a) pontja alapján a K/73-10/2021 iktatószámú levelében kezdeményezte az Eljr. 42. § szerinti végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.
- Az Étv. 8. § (2a) bekezdése alapján az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. Az országos főépítész a rendelkezésére álló 15 napon belül nyilatkozatát megtette. A TKF-72/141/2/2021. számú nyilatkozatában az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítási eljárásában észrevételt nem tett.

#### A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Völgyzugoly Műhely Kft. (Bérczi Szabolcs okl. településmémők TT 13-1411) által elkészített „Kápolnásnyék településrendezési eszközök módosítása egyeztető tárgyalás anyaga” megnevezésű, „2021. január” keltezésű tárgyalásos eljárásra készült tervdokumentáció. A tervezési munkát a 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte.

Az Eljr. 42. § (2) bekezdése szerint az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemnek tartalmaznia kell a településrendezési eszköz tervezetét, és az elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot, valamint annak egy másolati példányát elektronikus adathordozón és a partnerségi egyeztetést lezáró döntést.

#### Megküldött dokumentumok:

- jóváhagyandó munkarészként a településszerkezeti tervet módosító határozat tervezet és a helyi építési szabályzatot módosító rendelet tervezet;
- a településrendezési eszköz módosítását megalapozó vizsgálat - alátámasztó munkarészek;
- Kápolnásnyék Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2021. (.22.) határozata az Eljr. 42. § (1) bekezdése szerinti partnerségi egyeztetést lefolytatásáról;

#### Tervezési feladat:

A módosítással érintett területen egy hatállásos autómosó, porszívózó és egy kétoszlopos benzinkút kialakítása tervezett. A beruházás során az autómosó és a benzinkút számára szükséges műtárgyak kerülnek elhelyezésre. A hatályos településrendezési eszközök erre a fejlesztése nem biztosítanak lehetőséget, mivel a terület a hatályos szabályozási terv „Zkk” jelű zöldterület-közkert övezetbe sorolja. A terv szerint a módosítással érintett területen a későbbi fejlesztések számára is szükséges lehetőséget adni, így a jelenlegi építési korlátozáshoz képest építési jog biztosítása a cél.

#### Az egyeztetési folyamat:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálása után, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében az állami főépítész egyeztető tárgyalást hívott össze 2021. február 5-én 10<sup>00</sup> órára. *A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról* szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés f) pontja, valamint a (2) bekezdés b) pontja valót tekintettel az egyeztető tárgyalás megtartására videókonferencia keretében került sor.

#### Az egyeztető tárgyaláson nem képviseltette magát, illetve levelet küldött:

- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Fejér Megyei Rendőr-főkapitányság
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
- Országos Atomenergia Hivatal
- Fejér Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály
- Fejér Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízvédelmi Hatóság

- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály
- Fejér Megyei Önkormányzat
- Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság

Az Eljr. 34. § (2) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.**

**A tárgyaláson az alábbi államigazgatási szervek és a települési önkormányzat vettek részt:**

- Fejér Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály (Bartha Viktória)
- Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály (Magyar Eszter)
- Kápolnásnyék Község Önkormányzata (Szabóné Ánosi Ildikó jegyző)

A 2021. február 5. napján tartott egyeztető tárgyalásról FE/ÁF/00053-20/2021 iktatószámon jegyzőkönyv készült.

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleménye:

Kápolnásnyék Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását határozta el.

Az egyeztetési, tárgyalási eljárásában megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból az alábbiak figyelembe vételét javasoljuk:

- A módosítás zöldterületből általános gazdasági területté alakítást jelöl. A módosítást ellen kifogást nem emelünk. Kérjük, hogy a Cibulka-patak közelsége miatt a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait vegyék figyelembe. A felszín alatti vizek védelme érdekében a tervezett övezetben a létesítmények vezetékes ivóvízhálózatra való csatlakozással, továbbá a keletkező szennyvíz elvezetésére közcsontra hálózatra való csatlakozással valósuljanak meg. Továbbá, a technológiai szennyezettségű vizek keletkezése esetén, a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a szennyezettség megengedett mértékéig elő kell tisztítani.
- A tervezett létesítményeket a megvalósulás során úgy kell kialakítani és a tevékenységet úgy kell végezni, hogy a tevékenység végzése során ne szennyeződhessenek a felszíni, a felszín alatti vizek, a földtani közeg, a levegő, erre vonatkozóan valamennyi vonatkozó előírás teljesüljön, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet.
- A megvalósuló tervek esetén figyelemmel kell lenni a keletkező, közszolgáltatás körébe tartozó hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtésére, elhelyezésére a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A létesítés, illetve a felhagyás során keletkező hulladékok, veszélyes hulladékok jogszabályi követelményeknek megfelelő gyűjtéséről, további kezeléséről gondoskodni kell.

- Az üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 2. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *1. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.
- Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken nem léphetik túl - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3.) KvVM – EüM együttes rendelet 3. § (1) bekezdése alapján - a zajtól védendő területeken az üzemi vagy szabadidő zajforrástól származó zajterhelési, *2. számú mellékletben* meghatározott határértékeket.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleménye:  
Jelen tervezési szinten nem látják biztosítottnak a szomszédos lakóépületekre vonatkozóan a zajterhelési határértékek biztosíthatóságát.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Fejér Megyei Kormányhivatal véleménye:

A tervezett autómosó és benzinkút létesítése a településképben kedvezőtlen változást okoz, zavaró hatással van az épített környezetre. Különös tekintettel zavaró a szomszédos Eseményközpont, valamint annak közvetlen közelében lévő védett műemléki kastély épületegyüttesre.

Felhívom a figyelmet, hogy az általános gazdasági terület övezetében bármely a környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari, gazdasági, továbbá kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés elhelyezhetővé válik. Az esetleges későbbi fejlesztések tovább ronthatják a kialakult településképet.

Záró szakmai vélemény:

**Kápolnásnyék településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem a fenti településképi és zajterhelési szempontok miatt nem egyetértő, annak elfogadását nem javaslom.**

Tájékoztatom, hogy az Étv. 8. § (2d) bekezdés értelmében a településrendezési eszköz elfogadásakor a (2) bekezdés szerinti kormányrendelet alapján záró szakmai vélemény kibocsátására jogosultnak a jogszabályi követelmények érvényesülését biztosító záró szakmai véleményét figyelembe kell venni.

További teendők:

Az Eljr. 43. §-a szabályozza a településrendezési eszköz elfogadási és hatálybaléptetési szakaszát, mely alapján legkorábban – tárgyalásos eljárás esetén – a településrendezési eszköz az elfogadást követő napon lép hatályba.

A polgármester a településrendezési eszközt – az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt – a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül értesíti az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalt és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervet annak elérési lehetőségéről.

Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.

**Az elfogadott településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet - digitális adathordozón, \*.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.**

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

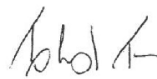
Záró szakmai véleményemet az Eljr. 42.§ (6) bekezdés alapján adtam ki.

Feladatköröm *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009.(IX.15.) Korm. rendelet 7. § h) pontja, míg illetékességemet a 2. § (1) bekezdése állapítja meg. A kiadmányozási jog gyakorlása a Fejér Megyei Kormányhivatal vezetőjének *a kiadmányozásról* szóló 13/2020. (IV. 15.) utasítása alapján történt.

Székesfehérvár, 2021. február 12.

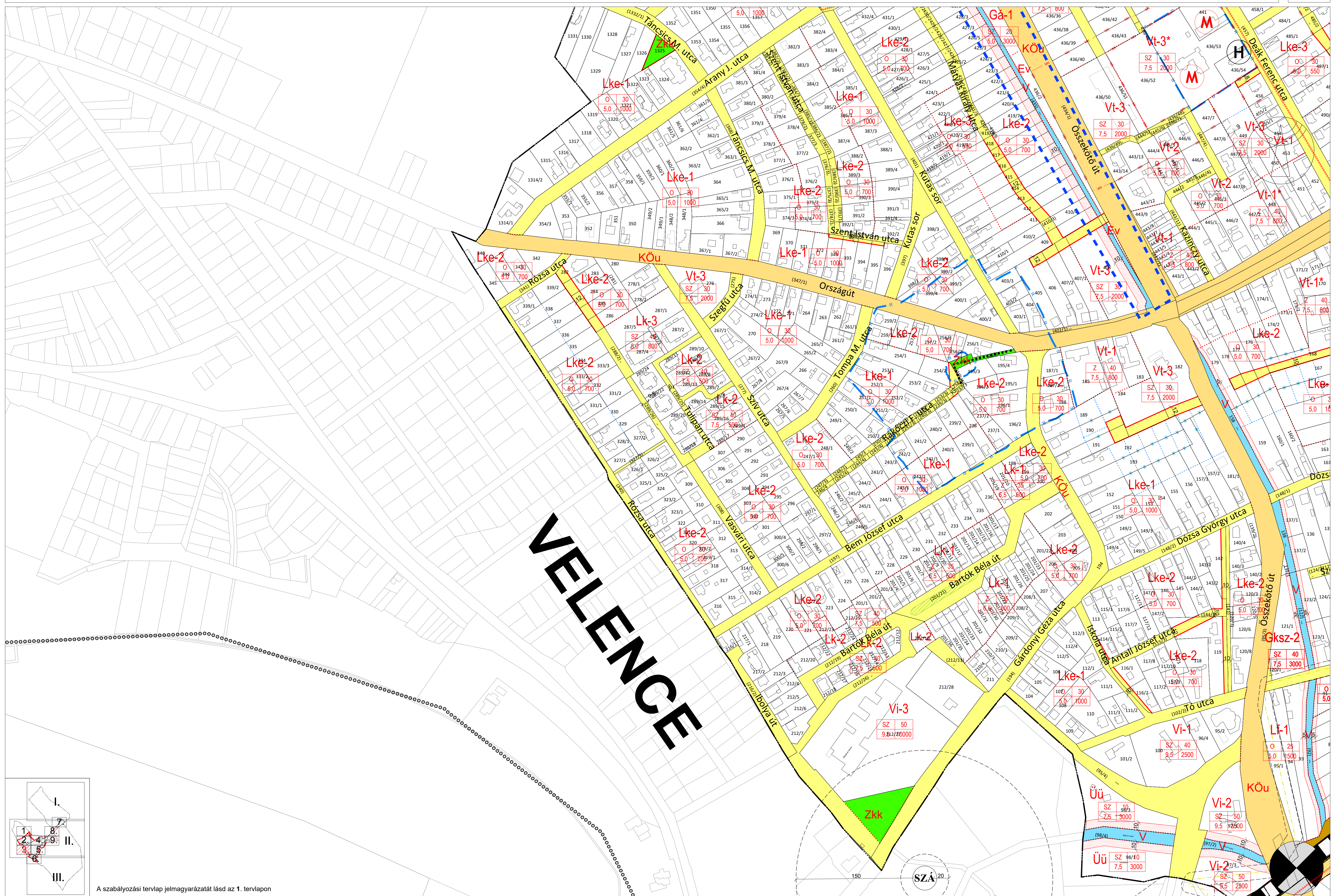
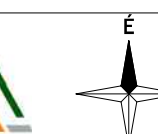
Tisztelettel:

**Dr. Simon László**  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

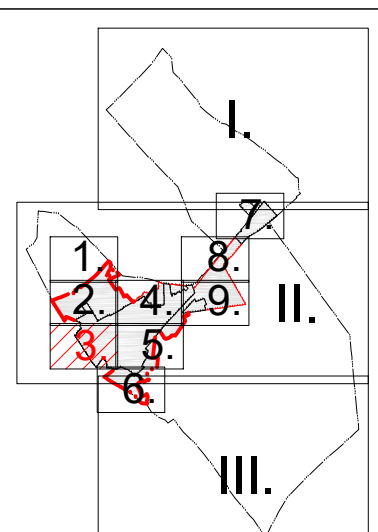


**Fakász Tamás**  
állami főépítész

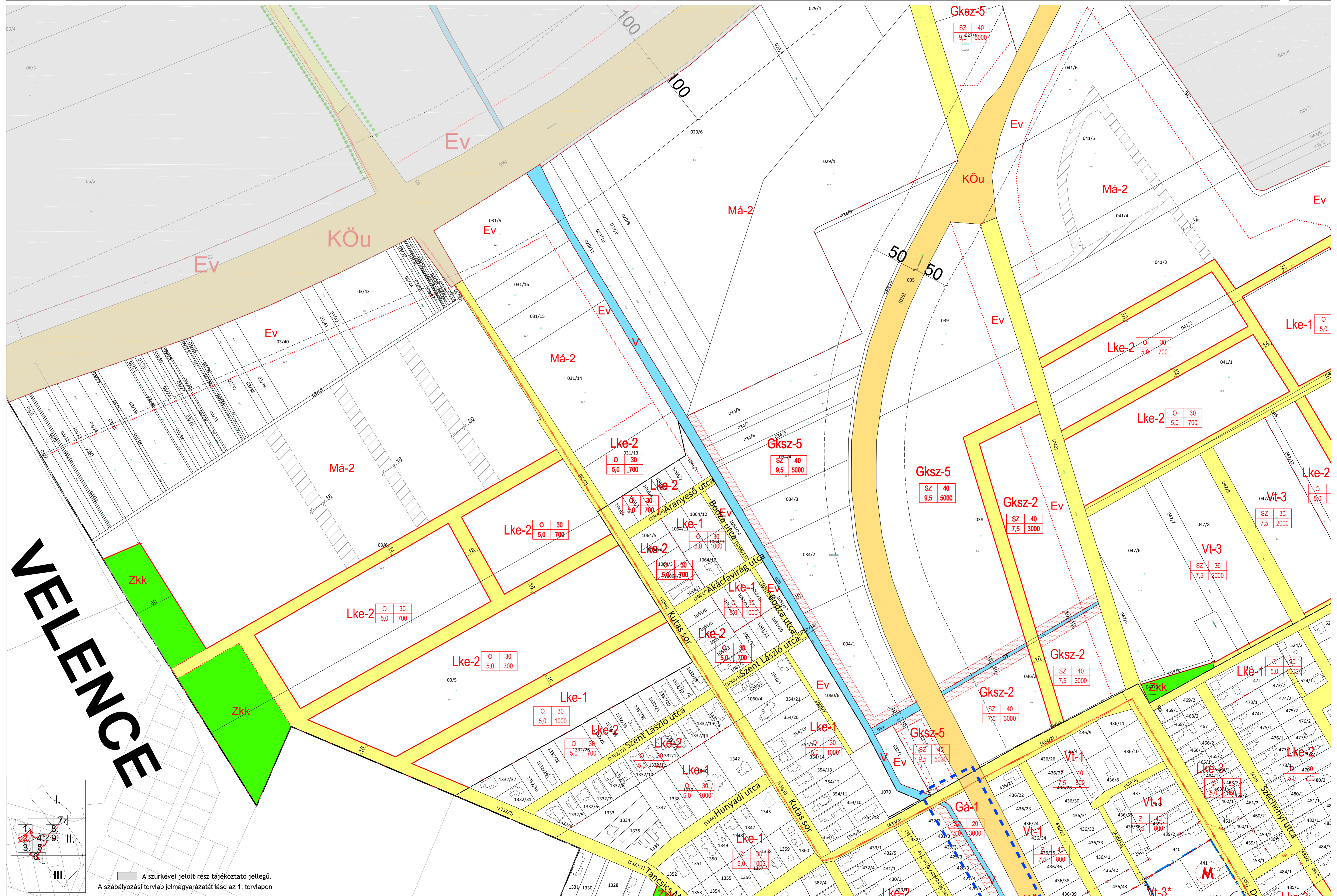
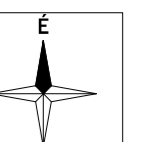




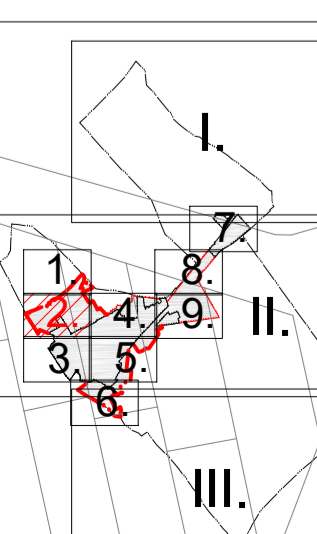
KÁPOLNÁSNYÉK



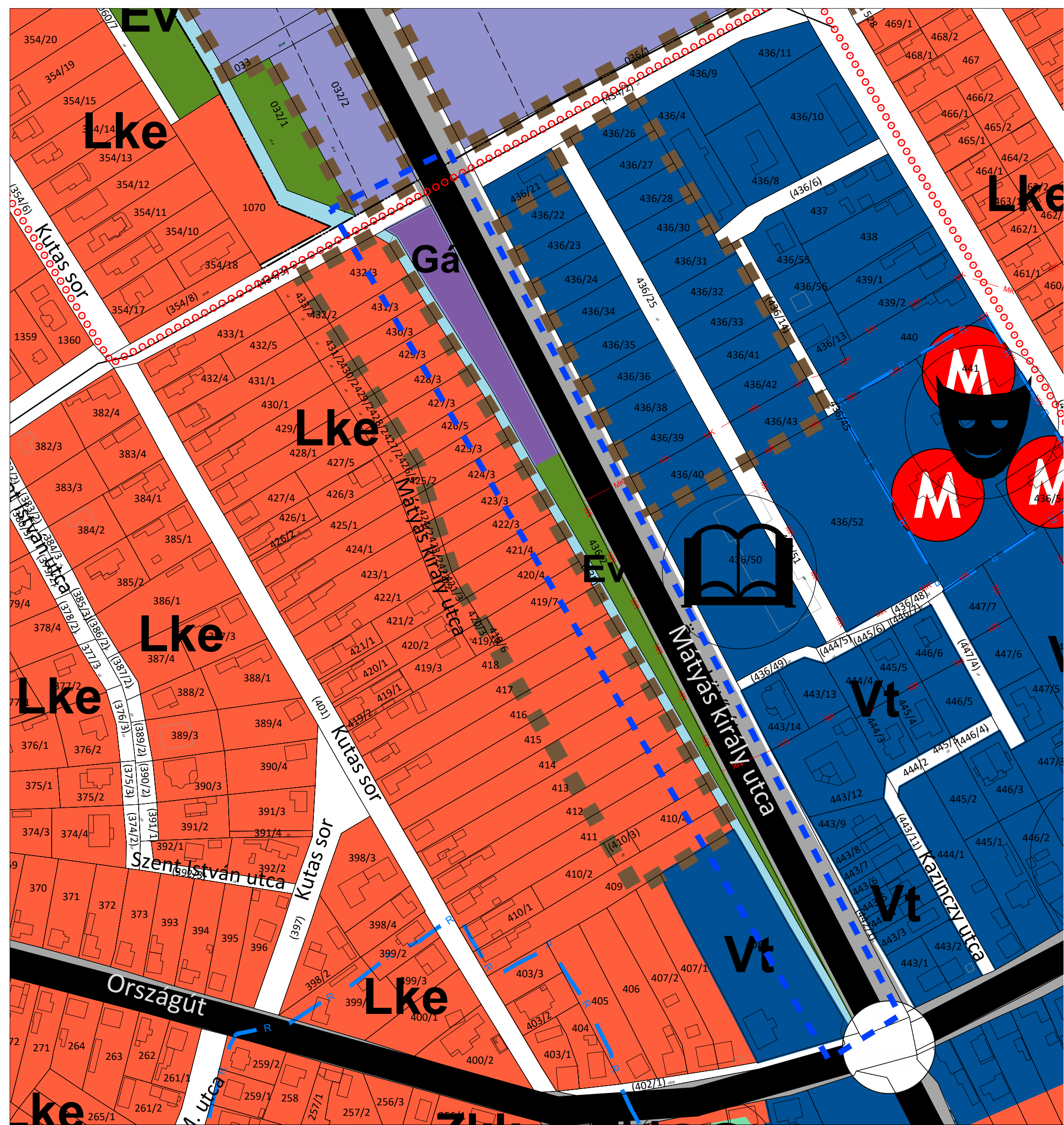
A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd az 1. tervlapon



VELENCE



A szürkével jelölt rész tájékoztató jellegű.  
A szabályozási tervlap jelmagyarázatát lásd az 1. tervlapon



### JELMAGYARÁZAT

- Belterület határ
- Módosítás területi hatálya
- TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK**
- Beépítésre szánt területek**
- MEGLÉVŐ TERVEZETT
- Falusias lakóterület
- Településközpont terület
- Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Általános gazdasági terület
- Beépítésre nem szánt területek**
- Közúti közlekedési terület
- Közkert
- Védelmi erdőterület
- Vízgazdálkodási terület

### ÖRÖKSÉGVÉDELEM

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

### KÖZLEKEDÉS

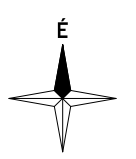
- MEGLÉVŐ TERVEZETT
- Országos mellékút
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Kerékpárút

### INTÉZMÉNYEK

- Oktatási intézmény
- Művelődési intézmény

### EGYÉB

- Beépítésre szánt, nem beépített terület

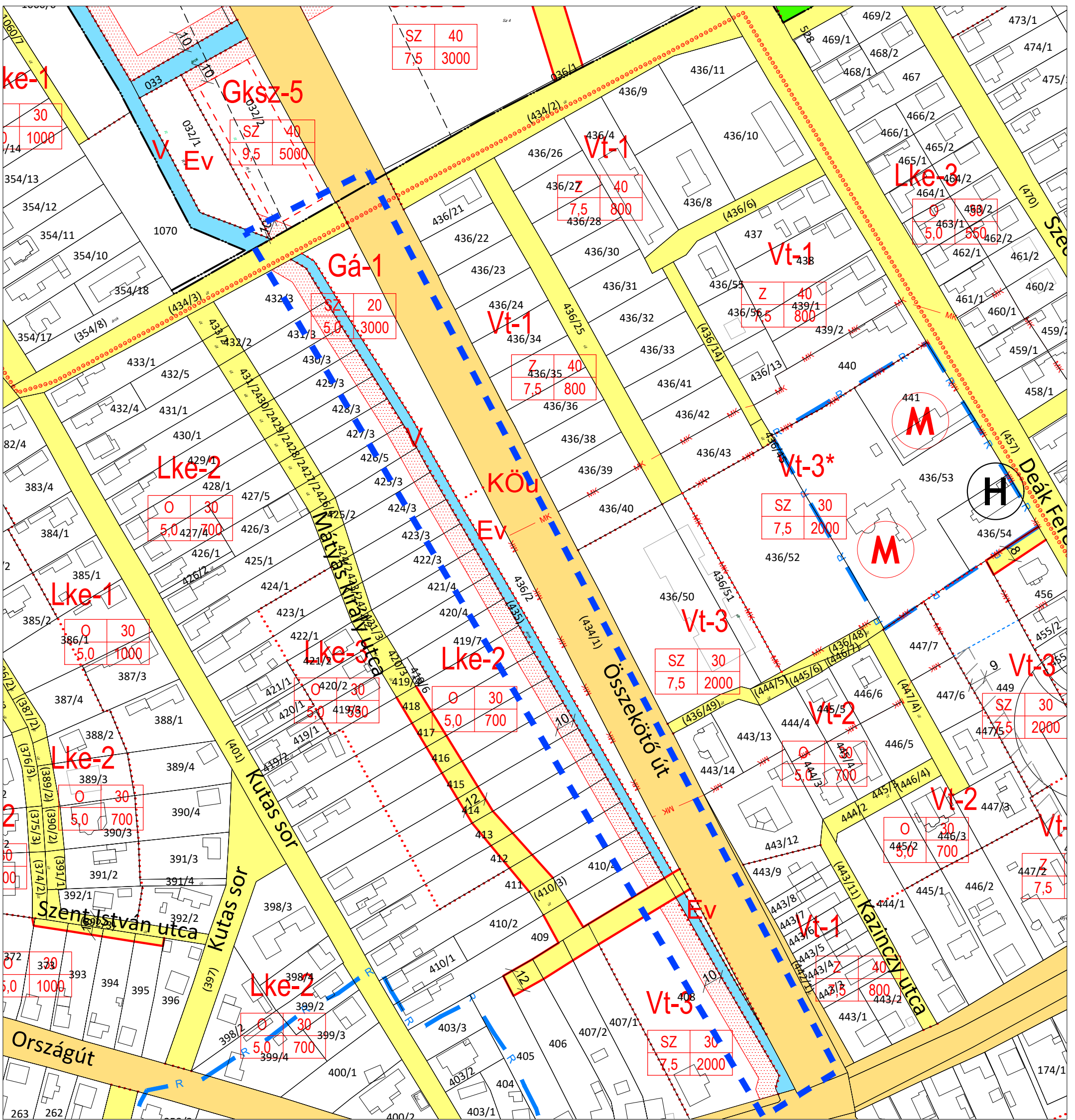


Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

<b>VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.</b> 1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75	
Településtervezés	Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411) okl. környezetgazdálkodási agrármérnök
Tájérendezés, zöldfelület környezetvédelem	Fóthi Annamária, okl. településmérnök Kéthelyi Márton, okl. tájépítészmérnök (TK 01-5282)
Közlekedés	Tóth Attila, okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Kft.)

<b>KÁPOLNÁSNYÉK</b> <b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA</b> 1. melléklet a .../2021. (...) számú határozathoz <b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS</b> M = 1 : 2000		
2021 február	VZM 1596/20	Knyek_szab_mod_210226.dwg





**JELMAGYARÁZAT**

**KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**

- Módosítás területi hatálya
- VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**
- Belterület határ
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/ Övezet határa
- TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**
- Köü Közlekedési célú közterület - Országos út területe
- Köü Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (gyűjtőút)
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Vízgyűjtő terület
- Zöldterület
- Telek be nem építhető része
- Út céljára fenntartott terület
- EGYÉB**
- Méretezés

**ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK/ ÖVEZETEK**

építési övezet	beépítési mód	beépítési megengedett legnagyobb mértéke (%)
	építménymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	szakalkotható telek megengedett legnagyobb területe (m <sup>2</sup> )

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- Lf** Falusias lakóterület
- Vt** Településközpont terület
- Gksz** Kereskedelmi, szolgáltató terület

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- Ev** Erdőterület - védelmi
- V** Vízgyűjtő terület
- Köü** Közlekedési terület - közúti
- Zkk** Zöldterület - közkert

**MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEL**

- Védőtávolság

**MŰVI ÉRTÉKVÉDELME**

- Műemlék
- Műemléki környezet határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely határa

**KÖZLEKEDÉS**

- Kerékpárút

Készült az állami alapadatok felhasználásával.  
A módosítás területi hatályán kívül eső rajzi elemek tájékoztató jellegűek.

**VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.**  
1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. Tel.: 70/938-32-21, 20/913-85-75

Településtervezés: Bérczi Szabolcs, okl. településmérnök (TT 13-1411), okl. környezetgazdálkodási agrármérnök Főthi Annamária, okl. településmérnök

Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem: Kéthelyi Márton, okl. tájépítésmérnök (TK 01-5282)

Közlekedés: Tóth Attila, okl. építőmérnök (K1d-1 01-10559) (TP-Terv Kft.)

**KÁPOLNÁSNYÉK**  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA  
1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez  
**SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS (SZT-M3/1)**  
M = 1 : 2 000

2021 február VZM 1596/20 Knyek\_szab\_mod\_210226.dwg

