ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000
TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Balatonföldvár Város

településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan

2026.

Jsz.: 50-2363/2025

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdése és a 66.§ (1) bekezdése alapján

(általános egyeztetési eljárás)

2026. OKTÓBER HÓ.

ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000
TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Aláírólap

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához

Jsz.: 50-2363/2025

MEGRENDELŐ:

BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
HOLOVITS HUBA POLGÁRMESTER
8623 BALATONFÖLDVÁR,
PETŐFI U. 1.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:

.....

FÜZES ANDRÁS GÁBOR
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ
É/1 14-0474

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL/FAX: +36 82 427-043
Email: varostervezo@arker.hu
Web oldal: www.arker.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

.....

VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0325

2026. OKTÓBER HÓ.

ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000
TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Tartalomjegyzék

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához

Jsz.: 50-2363/2025

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI LEÍRÁS

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
- Országos, Vármegyei és kiemelt térségi övezetek vizsgálata
- Feljegyzés

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
- Átnézeti térkép
- Változtatások bemutatása
- Telepítési tanulmányterv
- Környezeti értékelés (Zajvédelem)

2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK:
- Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításáról 25/2025.(II.27.) önk. hat.
- Testületi döntés a környezeti vizsgálat lefolytatásáról 112/2025.(VI.26.) önk. hat.
- Testületi döntés a véleményezési szakasz ismételt lefolytatásáról 88/2026.(VII.7.) önk. hat.

2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:
- Hatályos településszerkezeti terv **Tsz-Tf**
- Hatályos HÉSZ kivonata az érintett övezetekre vonatkozóan
- Hatályos belterület szabályozási terv kivonat **SZT-B1**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI
SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT TERVEZETE
1. melléklet: SZERKEZETI TERVLAP KIVONAT: **Tsz-Tf/M28**
2. melléklet: VÁLTOZÁSOK
3. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
4. melléklet: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI
HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE
1. melléklet: MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA **SZT-B1/M28**
2. melléklet: EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT BELTER. SZABÁLYOZÁSI TERV **SZT-B1**

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS, IRATANYAGOK
LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE (telepítési tanulmányterv partnerségi véleményezése)
CÍMLISTA (környezet védelméért felelős szervek)
ÖSSZEFOGLALÓ (a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntéséről)
IRATANYAG (környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai)
LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE (a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetéséről)
CÍMLISTA (államigazgatási szervek)

ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000
TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Tervezői nyilatkozat

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához

Jsz.: 50-2363/2025

Alulírott Vadász Rudolf településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a terv elkészítéséhez a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a munka elvégzéséhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A településrendezési terv elkészítésénél a fent hivatkozott törvényen és kormány-rendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályi követelményeknek tettem eleget:

- 2023. évi CII. törvény (Tftv.) a területfejlesztésről,
- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata.)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv. - OTrT, BKÜTrT),
- A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról,
- Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 17/2026.(X.5.) önkormányzati rendelete Somogy Megye Területrendezési Tervéről,
- 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról (TÉKA),
- 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről (BATÉK),
- 13/2006. (VII.5.) számú többször módosított kt. rendelet és annak melléklete Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről,
- 105/2005. (VI.23.) számú többször módosított kt. határozat Balatonföldvár Város településszerkezeti tervéről,
- 25/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelet Balatonföldvár város településképének védelméről.

Kaposvár, 2026. október hó.

.....

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000
TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Településtervezési leírás

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához

Jsz.: 50-2363/2025

Előzmények

Balatonföldvár Város érvényes településrendezési terve 2006-ban készült, melyet az önkormányzat képviselő-testülete a 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével hagyott jóvá, utolsó módosítása a 17/2023.(VII.27.) rendelettel került elfogadásra. A tervkészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt.
Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

A módosítás Balatonföldvár 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására irányul. A változtatásokról és a módosítási eljárás lefolytatásáról Balatonföldvár Város önkormányzat Képviselő-testülete 25/2025.(II.27.) számú önkormányzati határozatával döntött. (A módosítás a fenti határozat 3. pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kerül lefolytatásra.)

A környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére indított eljárás már lezajlott, melynek során a SVKH Természetvédelmi Osztálya tartotta szükségesnek zajvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását. A zajvédelemre vonatkozó környezeti értékelés anyaga elkészítésre került. A környezeti vizsgálat a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan 2025. júliusában az E-TÉR felületen keresztül elindításra került. A partnerségi egyeztetés során lakossági kifogások érkeztek, főként a tervezett épület földszintjén kialakítandó 300 m^2 nagyságú üzlethelységgel, annak várható gépkocsiforgalmával, zajhatásaival kapcsolatban, ezért az önkormányzat a lakossági kérésekre figyelemmel a telepítési tanulmánytervet átdolgoztatta és újbóli lakossági fórumot hívott össze az átdolgozott tanulmányterv ismertetésére. A fenti munkafolyamatok 6 hónapnál tovább tartottak így **az E-TÉR felületen beérkezett vélemények már nem használhatóak fel az eljárás folytatásához, ezért az önkormányzat képviselő-testülete a 88/2026.(VII.7.) számú önkormányzati határozatával a véleményezési szakasz megismétléséről döntött** és az E-TÉR felületen elindított folyamat törlését kezdeményezte. A Lechner Tudásközpont a folyamatot 2026. augusztus 27-én törölte. Fentiek okán az önkormányzat újból kezdeményezi a véleményezési szakasz lefolytatását a véleményezési dokumentáció ismételt feltöltésével.

Módosítás leírása:
Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. szám alatti 205/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa telkének övezeti átsorolását kérelmezte az önkormányzatnál. Az ingatlant a hatályos szabályozási terv **Üü-17235** jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetbe sorolja.
Az átsorolással érintett telek a jelenleg hatályos szabályozási terven még szereplő 205 hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre. A telekmegosztás során kialakított 205/2 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen telek”-ként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A telek tulajdonosa telkét vegyes funkciókkal szeretné hasznosítani, ezért kérte az ingatlan övezeti átsorolását a

szomszédos ingatlannal megegyező **Vt-18374** jelű településközpont vegyes építési övezetbe, így a telepítési tanulmányterv és a véleményezési szakasz dokumentációja is ezen övezeti paramétereket tartalmazva került a partnerek és az államigazgatási szervek elé. A partnerségi egyeztetés során felmerült kifogások miatt azonban a beépítési paraméterek szigorítására és a telepítési tanulmányterv átdolgozására volt szükség. A lakossági kérések alapján a 300 m^2-es üzlethelyiség helyett három kisebb (26 m^2, 39 m^2, 39 m^2) üzlethelyiség került kialakításra és a véleményezési anyagban a HÉSZ rendelet tervezete 50 m^2-ben korlátozza az építési övezetben kialakítható üzlethelységek méretét, valamint az átdolgozott terv a beépíthetőséget az új **Vt-1835*4** jelű övezetben 20%-al csökkenti és a zöldfelületi mutatót 20%-al emeli meg a szomszédos Vt övezet beépítési paramétereihez képest.
A tervezett fejlesztés részletes leírását, beépítési tervét és tömegvázlatait az alátámasztó munkarészek közt szerepeltetett „változások bemutatása” című munkarész és a telepítési tanulmányterv tartalmazza.

A módosítás célja:
Balatonföldvár 205/2 hrsz-ú beépítetlen ingatlan övezeti átsorolása településközpont vegyes építési övezetbe.

A módosítás várható hatása:
A módosítás hatására a 205/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósíthatóvá válik, a lakó és szolgáltató funkciókat tartalmazó épület megépítésével a település ellátását szolgáló kereskedelmi funkciók is bővülnek, valamint az új lakások létesítése lehetőséget biztosít a Balatonföldváron letelepedni vágyók számára.

A módosítás során a település közigazgatási területén belül új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre ezért biológiai aktivitásérték számítás nem készül a módosításhoz.

Balatonföldvár Város Önkormányzata településfejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja. (Lásd. 25/2025.(II.27.) számú képviselő-testületi határozat 2. pontja.)

A változtatási szándékok megvalósításához elengedhetetlen a hatályos településrendezési eszközök közül a településszerkezeti terv és a HÉSZ 4. mellékletét képező szabályozási terv SZT-B1 jelű tervlapjának módosítása. A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészeinek tervezete, a helyi építési szabályzat rendelettervezete és a módosított szabályozási terv kivonata a véleményezési anyagban szerepeltetésre kerültek.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg**.**
A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (4) bek. alapján a környezet védelméért felelős szervek E-TÉR felületen kívül - hivatali kapun keresztül - megkeresésre kerültek, hogy a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján nyilatkozzanak a módosítások várható környezeti hatásának jelentőségéről és arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartják-e a módosításhoz.

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére indított eljárás összefoglalója:

A környezeti hatás jelentőségének eldöntésére és a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására indított megkeresésre beérkezett nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy **a tervezett módosításhoz a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztálya tartotta szükségesnek zajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását**. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ennek megfelelően hozta meg döntését a környezeti

vizsgálat szükségességéről, amely a véleményezési szakasz dokumentációjában szerepeltetésre került (Lásd 112/2025.(VI.26.) számú önkormányzati határozat).
A Kormányhivatal kérésének megfelelően a zajvédelemre vonatkozó környezeti értékelés anyaga elkészítésre került. A környezeti értékelés dokumentációját a véleményezési anyag 2. fejezete (alátámasztó munkarészek) tartalmazza. A környezeti vizsgálat – a partnerségi egyeztetéssel párhuzamosan - az E-TÉR felületen keresztül kerül lefolytatásra a 419/2012.(VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdés a) pontja alapján.

Kaposvár, 2026. október hó.

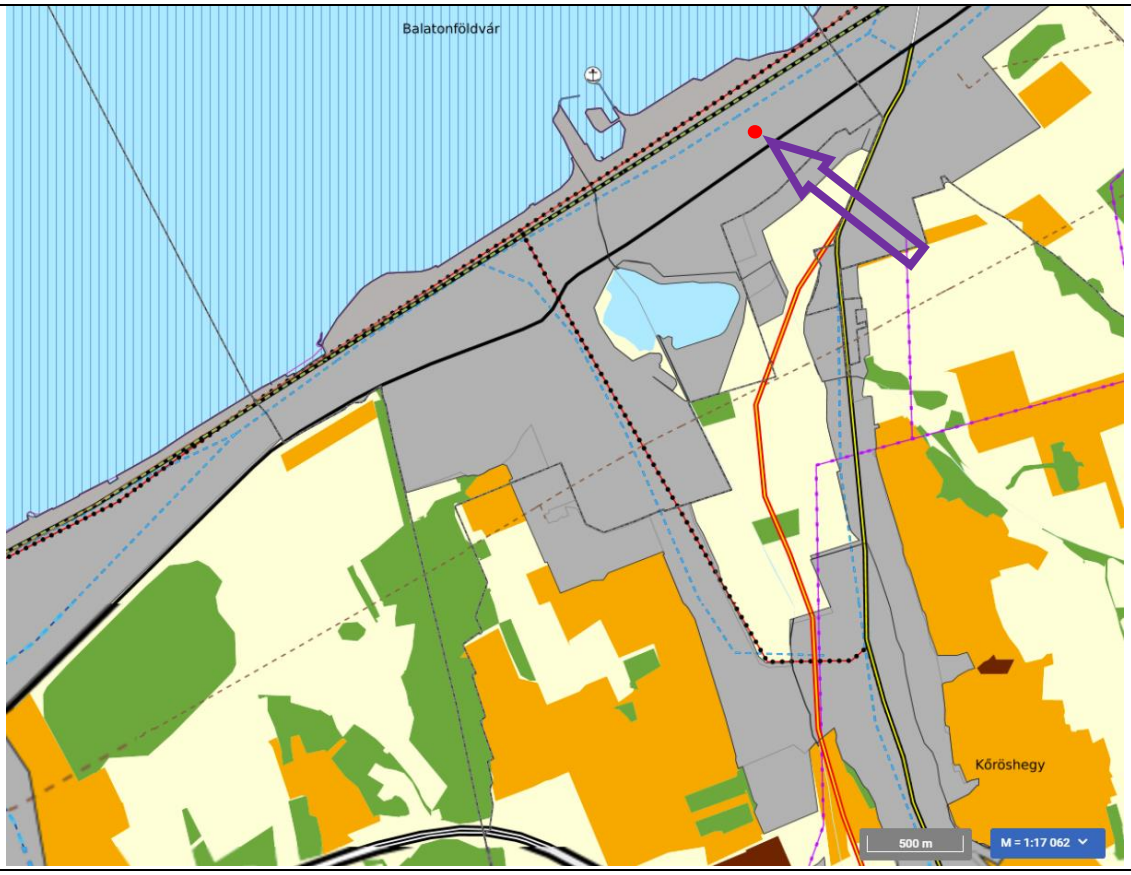
Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT és BKÜTrT övezetei alapján:

Térség/Övezet megnevezése:	Teljes település területének vizsgálata:	A módosítással érintett területek vizsgálata:
Erdőgazdálkodási térség	**Érinti**	Nem érinti
Mezőgazdasági térség	**Érinti**	Nem érinti
Sajátos területfelhasználású térség	Nem érinti	Nem érinti
Vízgazdálkodási térség	**Érinti**	Nem érinti
Települési térség	**Érinti**	**Érinti**
Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	**Érinti**	Nem érinti
Ökológiai hálózat magterületének övezete	**Érinti**	Nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	Nem érinti	Nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	Nem érinti	Nem érinti
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	Nem érinti	Nem érinti
Tómeder övezete	**Érinti**	Nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	Nem érinti
Erdők övezete	**Érinti**	Nem érinti
Kertes mezőgazdasági terület övezete	Nem érinti	Nem érinti
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	Nem érinti	Nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	Nem érinti	Nem érinti

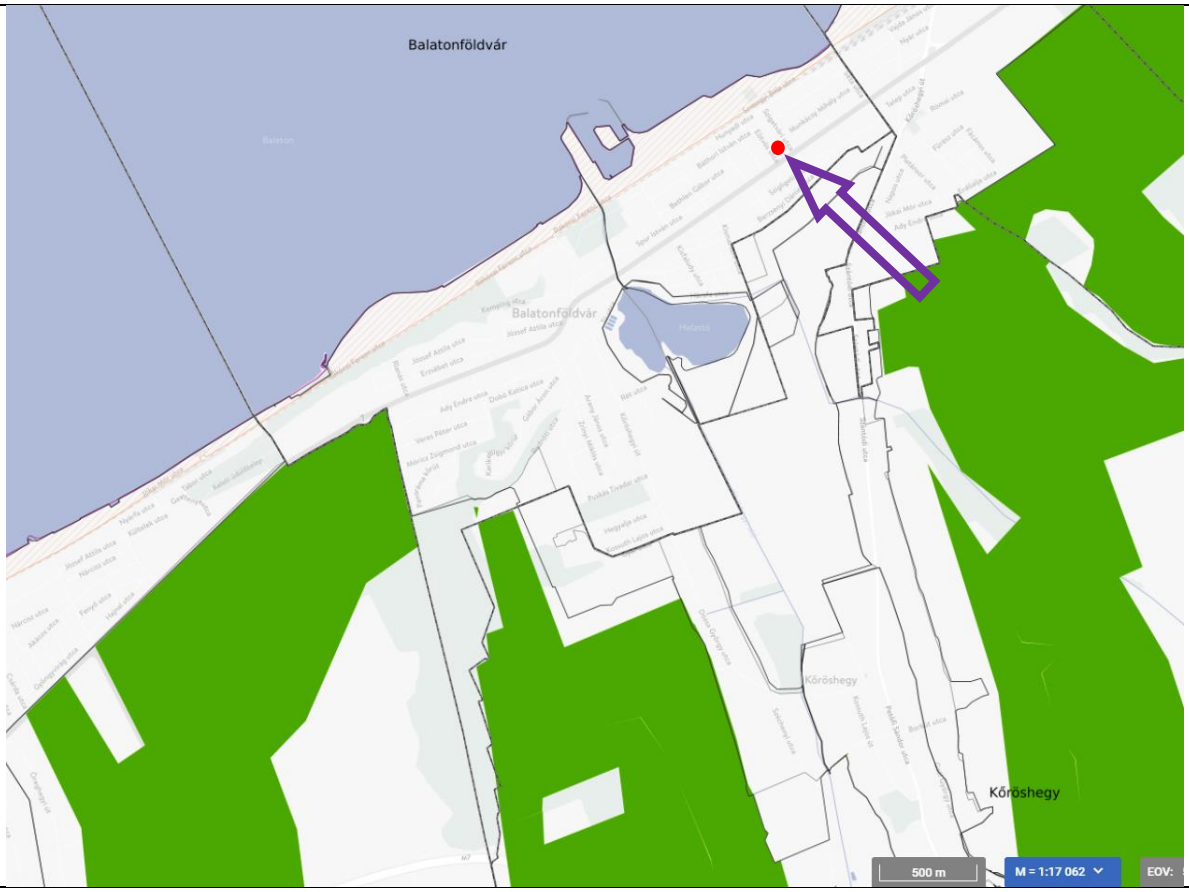
Országos övezetekkel való érintettség bemutatása Balatonföldvár közigazgatási területére vonatkozóan:



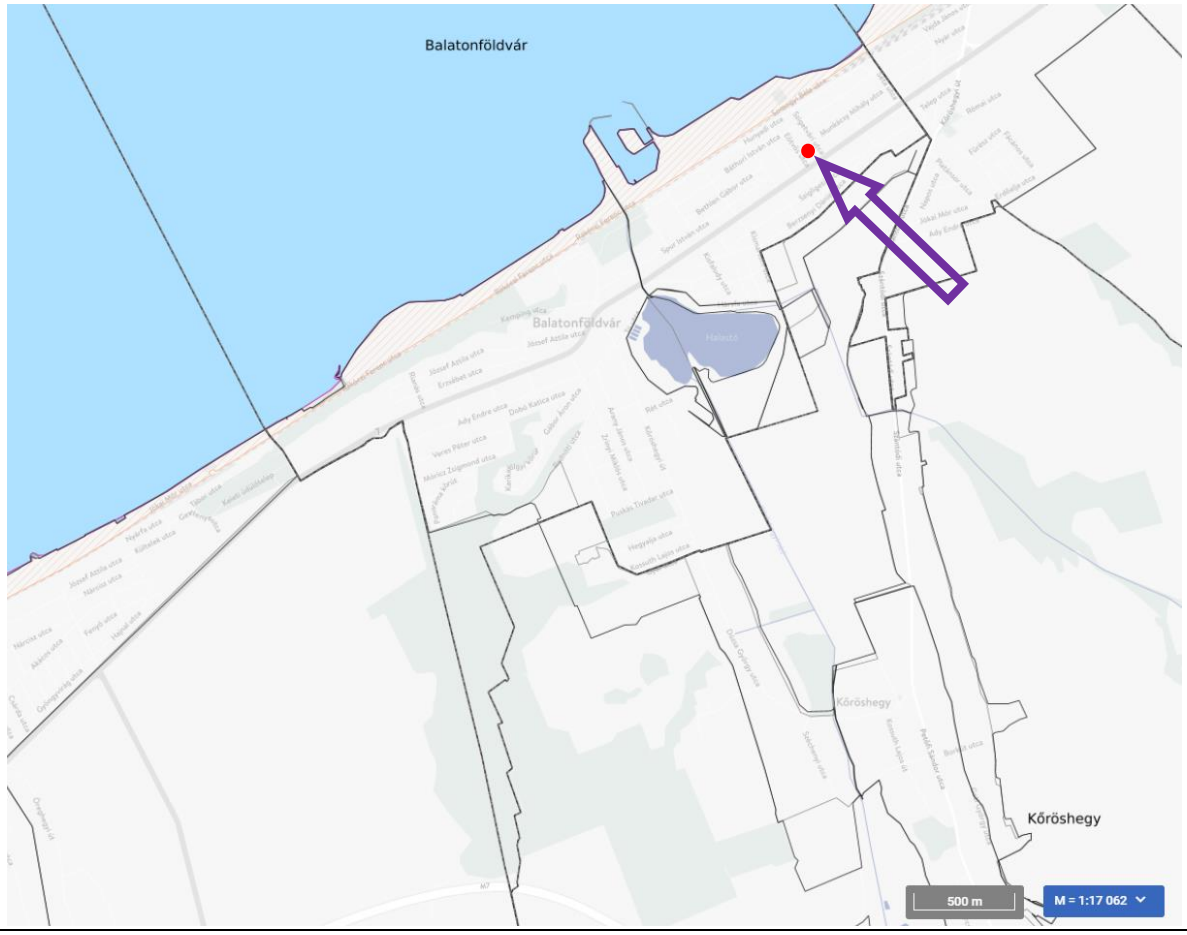
Térségi területfelhasználási kategóriák



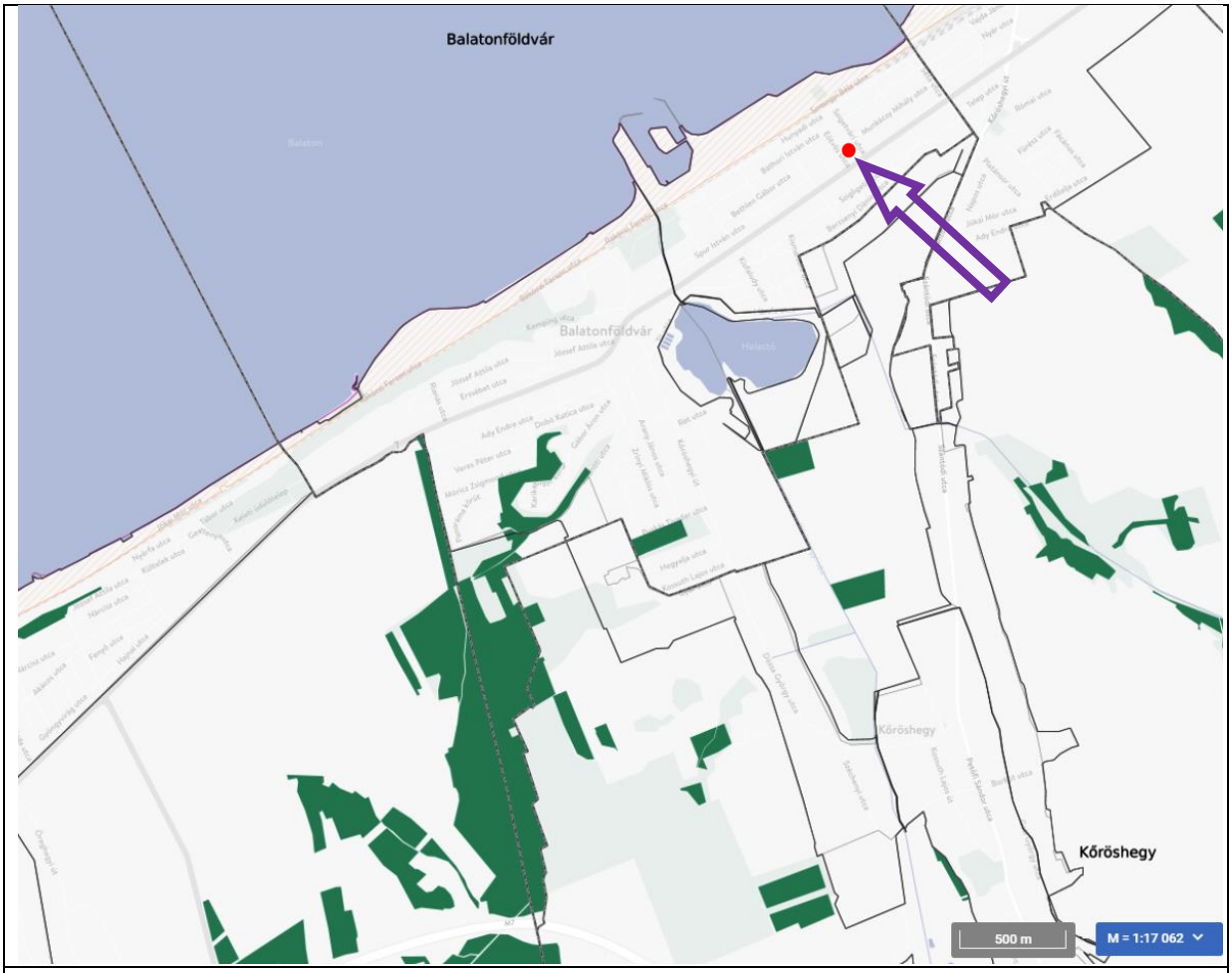
Országos ökológiai hálózat övezetei



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Tómeder övezete



Erdők övezete

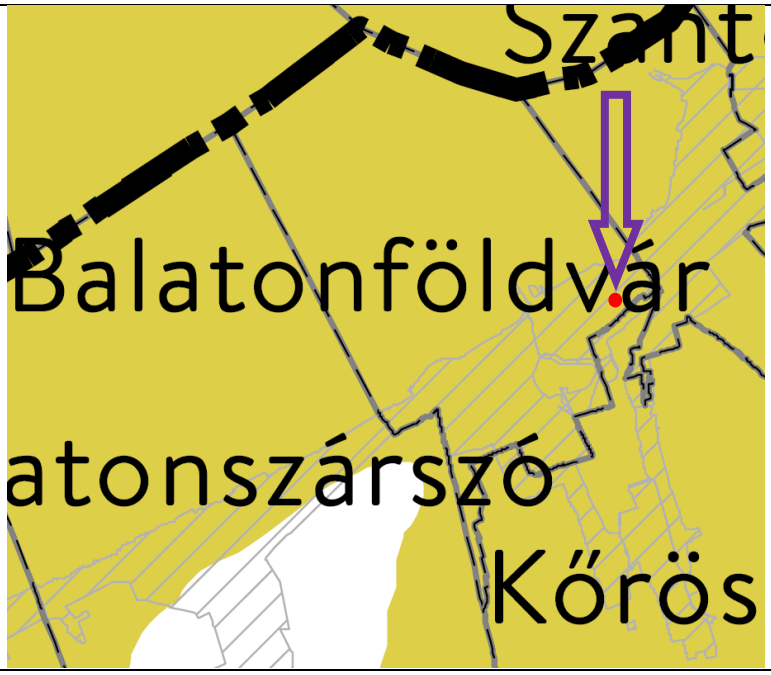
Balatonföldvár közigazgatási területét az alább felsorolt országos övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

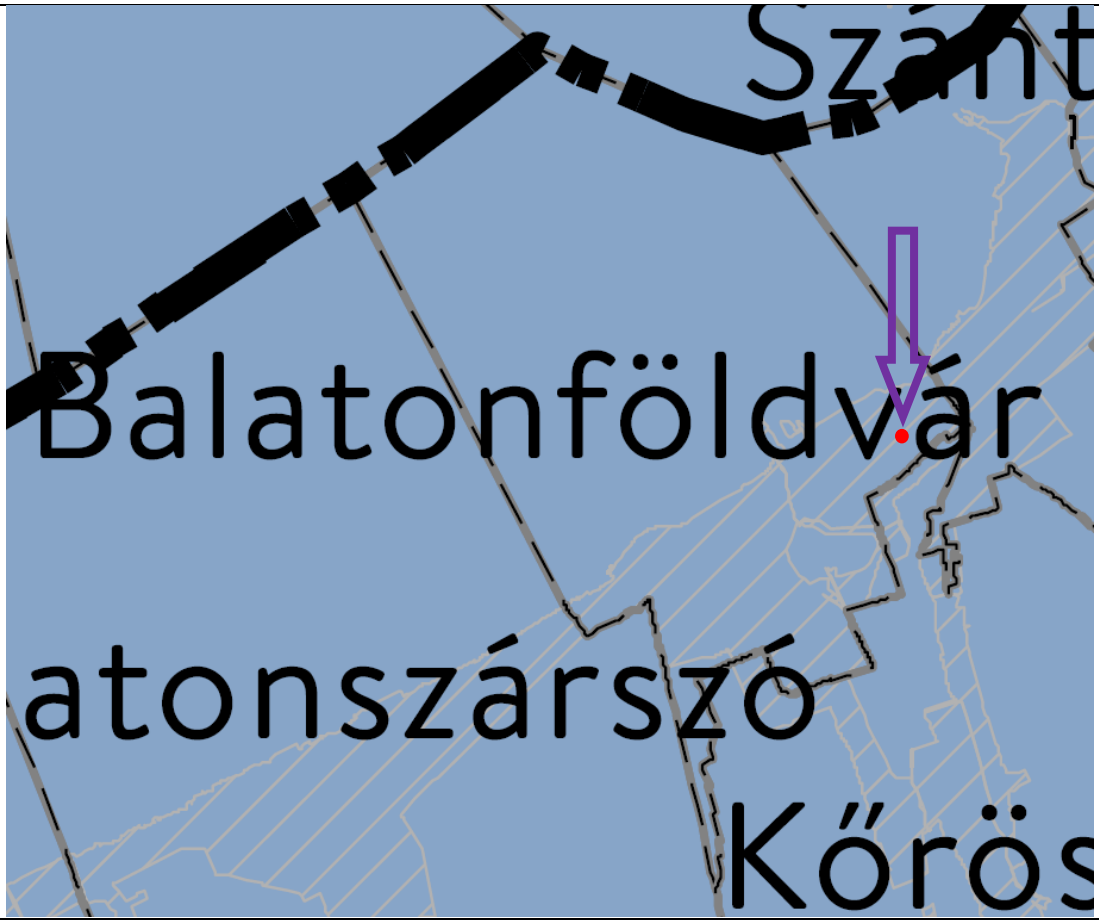
A módosítással érintett ingatlan a települési térség területén belül található, a fent vizsgált övezetekből a módosítással érintett ingatlant egyik övezet sem érinti.

Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

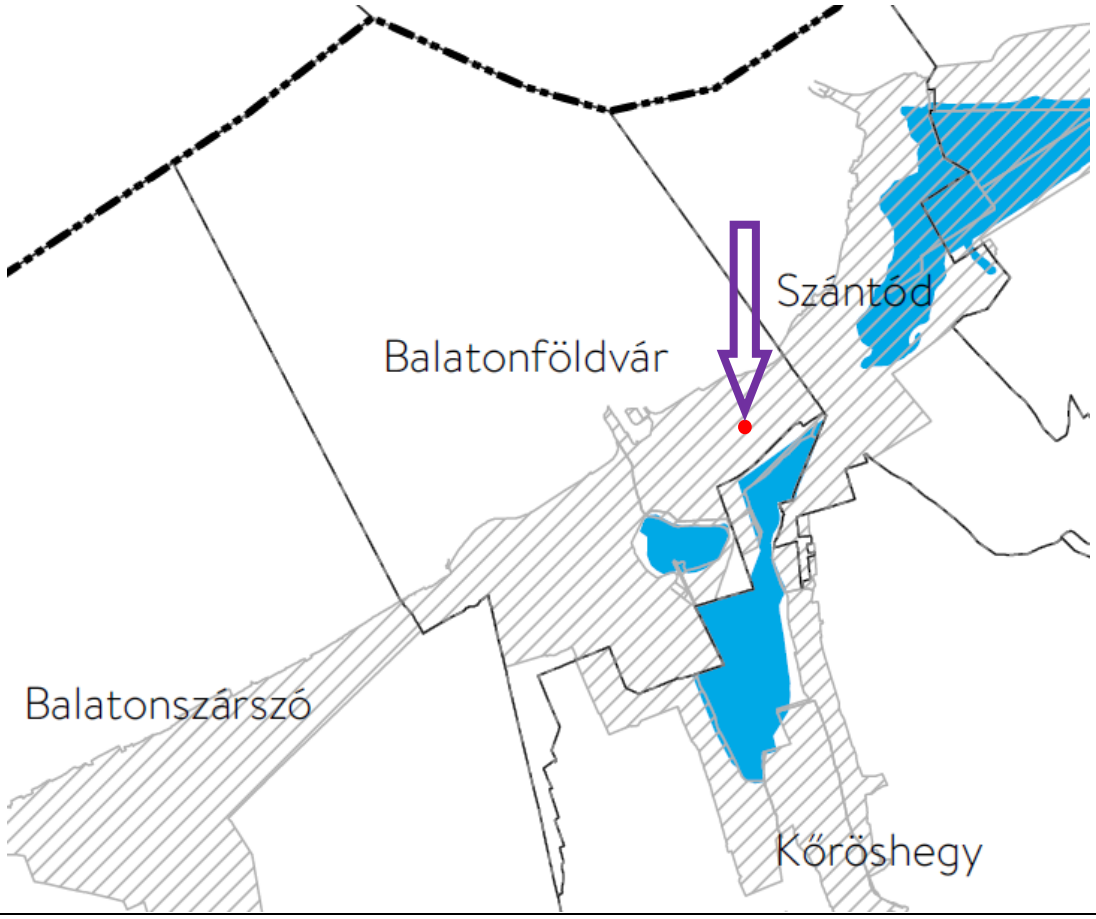
Övezet megnevezése:	Teljes település területének vizsgálata:	A módosítással érintett telektömb vizsgálata:
Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek:		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	Nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	Nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	Nem érinti
VTT-tározók övezete	Nem érinti	Nem érinti
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek:		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	Nem érinti	Nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Vízeróziónak kitett terület övezete	Nem érinti	Nem érinti
Általános mezőgazdasági terület övezete	**Érinti**	Nem érinti



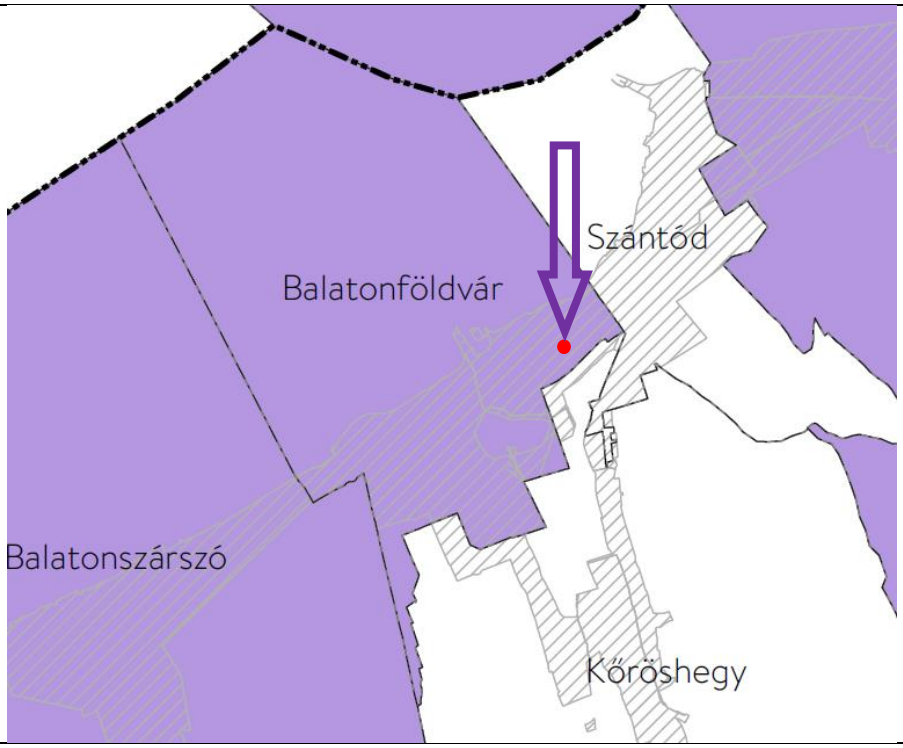
Tájképvédelmi terület övezete



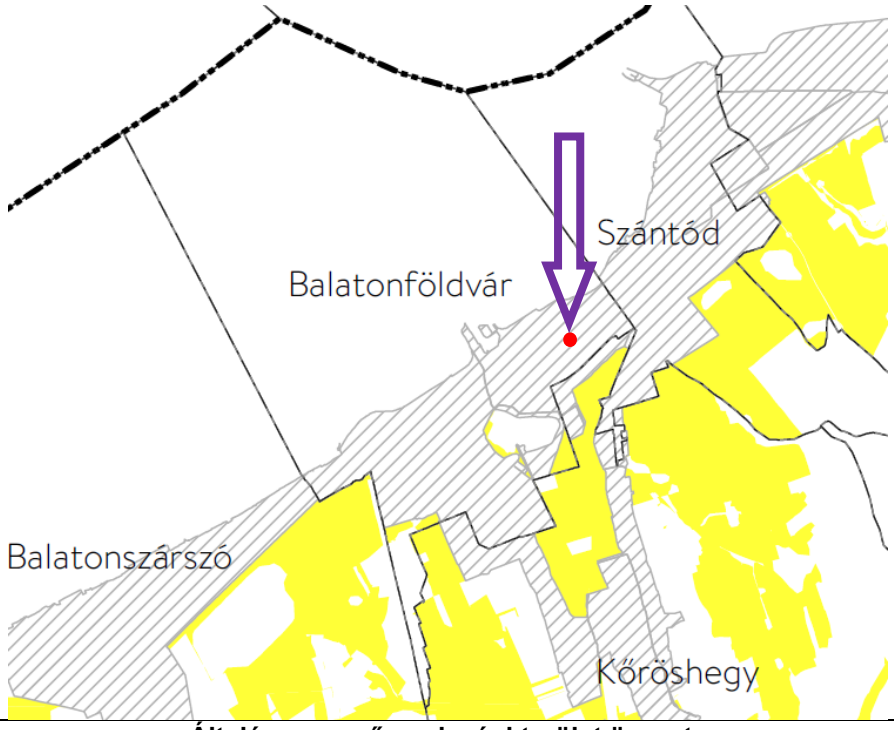
Vízminőség-védelmi terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete



Általános mezőgazdasági terület övezete

Összegzés:

Balatonföldvár Város teljes közigazgatási területét az **Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek** és a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezetek** közül az alábbiak érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül <u>a módosítással érintett ingatlant</u> az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete,
- Földtani veszélyforrás terület övezete

Az érintetti övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:
(A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatai)

Tájképvédelmi terület övezete

4. § *(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. § *(1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

Földtani veszélyforrás terület övezete

11. § *(1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

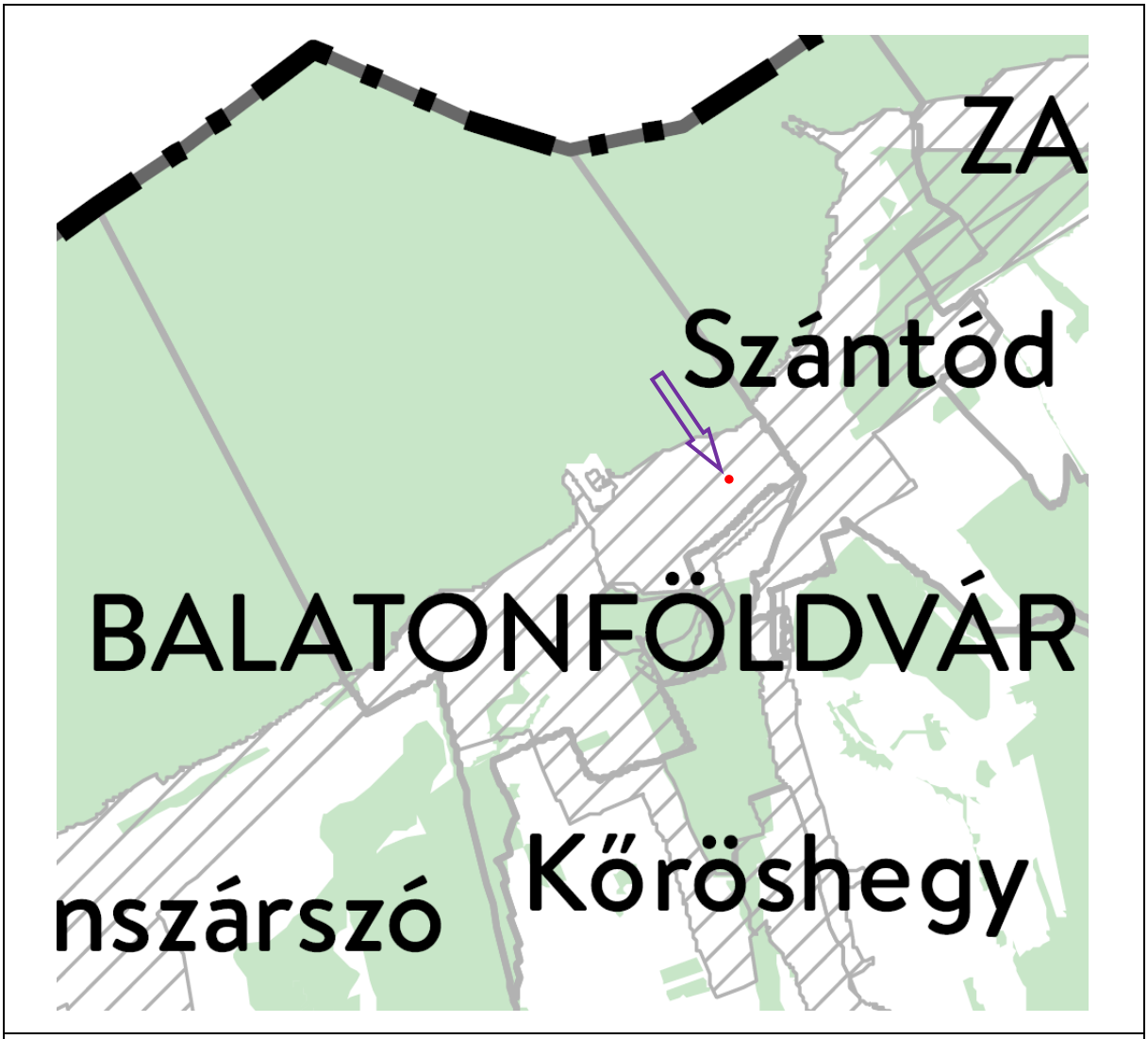
A módosítások az OTrT és BKÜTrT valamint az MvM rendelet előírásainak figyelembevételével készültek, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

Vizsgálat a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026.(X.5.) számú rendelete alapján:

Térségi övezetek:	Érintettség a település teljes közigazgatási területére vonatkozóan:	Érintettség a módosítás telektömbjére vonatkozóan:
Országos övezetek:		
Ökológiai hálózat magterületének övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	**érinti**	nem érinti
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Erdők övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	**érinti**	nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	**érinti**	**érinti**
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Vízminőség-védelmi terület övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	**érinti**	**érinti**
Nagyvízi meder övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 2018. évi CXXXIX. Tv. tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Megyei övezetek:		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	**érinti**	nem érinti
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	**érinti**	**érinti**
Egyedileg meghatározott megyei övezetek:		
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	**érinti**	nem érinti
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete (Balatonföldvárra vonatkozóan a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza)	nem érinti	nem érinti
Határozattal elfogadott megyei övezetek:		
Aprófalvas települések övezete	nem érinti	nem érinti
Dráva menti települések övezete	nem érinti	nem érinti

Balatonföldvár Város közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik. A Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026.(X.5.) önkormányzati rendeletének* 1.§ (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településekre vonatkozóan csak a naperőmű céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetére terjed ki, ezért a vizsgálat is csak erre az övezetre korlátozódik.

Az övezet területi lefedettségét és a módosítás helyét az alábbi ábra tartalmazza:



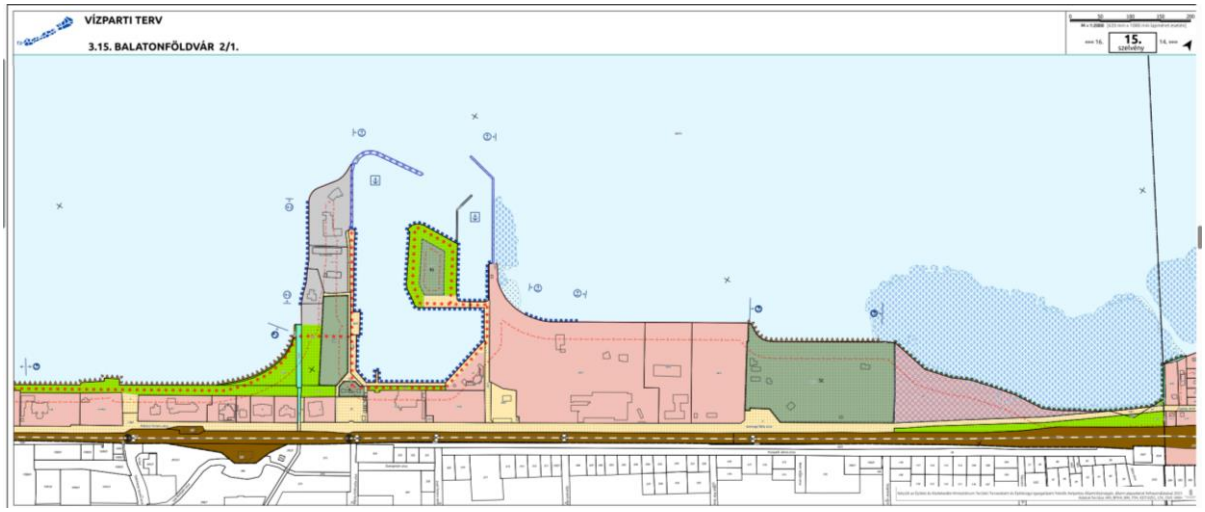
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

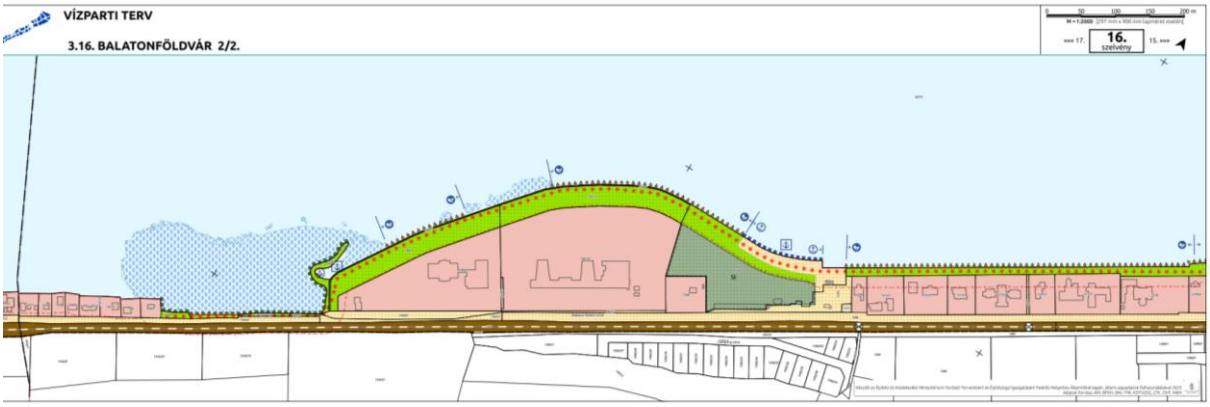
Összegzés:
A fenti ábrán látható, hogy **a tervezett módosítás területét Somogy Megye Területrendezési Tervének Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete nem érinti.**

Vizsgálat a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet alapján:

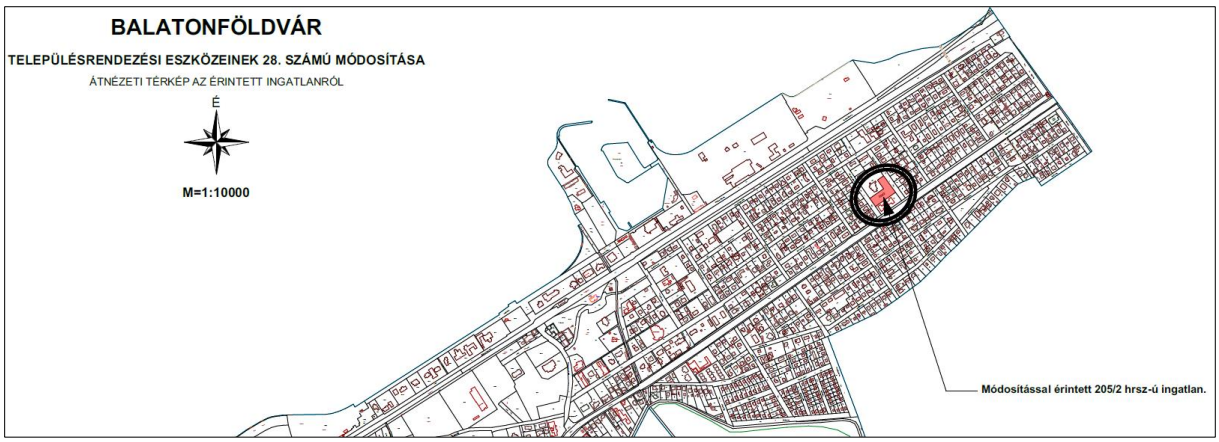
A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet (továbbiakban: BATÉK) 1. melléklete jelöli ki a Balaton azon vízparti területeit, melyekre a BATÉK szabályozási előírásai vonatkoznak.

A BATÉK 1. mellékletének „3.15. BALATONFÖLDVÁR 2/1.” és „3.16 BALATONFÖLDVÁR 2/2.” jelű tervlapjai tartalmazzák Balatonföldvár Város vízparti területi érintettségét az alábbiak szerint:





A BATÉK 1. mellékletének fenti tervlapjain látható, hogy a BATÉK hatálya alá tartozó területeket Balatonföldváron a vasúttól északra lévő területek jelentik, a módosítással érintett ingatlan pedig a vasút déli oldalán a Budapesti út (7-es számú főútvonal) mentén található:



Összegzés:

A fenti vizsgálat alapján megállapítható, hogy a módosítással érintett telektömb a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó vízparti területeken kívül helyezkedik el, tehát a BATÉK előírásait a tervezett módosítás során nem kell figyelembe venni.

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: R.) 7.§ (6) bekezdése értelmében településterv módosítása során megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a R. 7.§ (7) bekezdése értelmében a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben kell meghatározni, melyet a R. 7.§ (8) bekezdése szerint a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia és amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására irányul, az Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetből Vt jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe. A módosítás a településszerkezeti tervet és a HÉSZ 4. mellékletének SZT-B1 jelű belterület szabályozási tervlapját és a HÉSZ szöveges rendelkezései érinti.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 28. számú módosításához szükséges tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete alapján: **A megalapozó vizsgálat tartalmi követelmények 3. pontja szerinti vizsgálati tényezők közül a c) pont alapján vizsgálni szükséges a területrendezési követelményeket. Az alátámasztó javaslat tartalmi követelmények 1.2 fejezet h) pontja szerint a módosítás tervezet dokumentációjának tartalmaznia kell a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását.**

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 56/A.§ (1) bekezdés alapján a településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

A 2025. évben készített telepítési tanulmányterv átdolgozása során a tervező a korábban tett észrevételeimet figyelembe vette. Főépítészként a célom elsősorban, hogy a tervezett létesítmény településképileg minél inkább igazodjon a településhez. Kértem a beruházót hogyha lehet, az új telepítési tanulmánytervhez készíttessen konkrétan építészeti terveket, mivel szerettem volna többet látni az építészeti karakterből. A bemutatott tervekhez bátor szívvel magam is hozzájárulásomat tudom adni, számomra megnyugtató az az építészeti minőség, amit látok.

A R. 56/A.§ (1) bekezdés alapján jelen főépítészi feljegyzésben **nyilatkozom, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosításához bemutatott telepítési tanulmányterv összhangban áll a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll a területrendezési szabályokkal és a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel. A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.**

Balatonföldvár, 2026. június 29.

.....

Füzes András Gábor
önkormányzati főépítész
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 14-0474

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

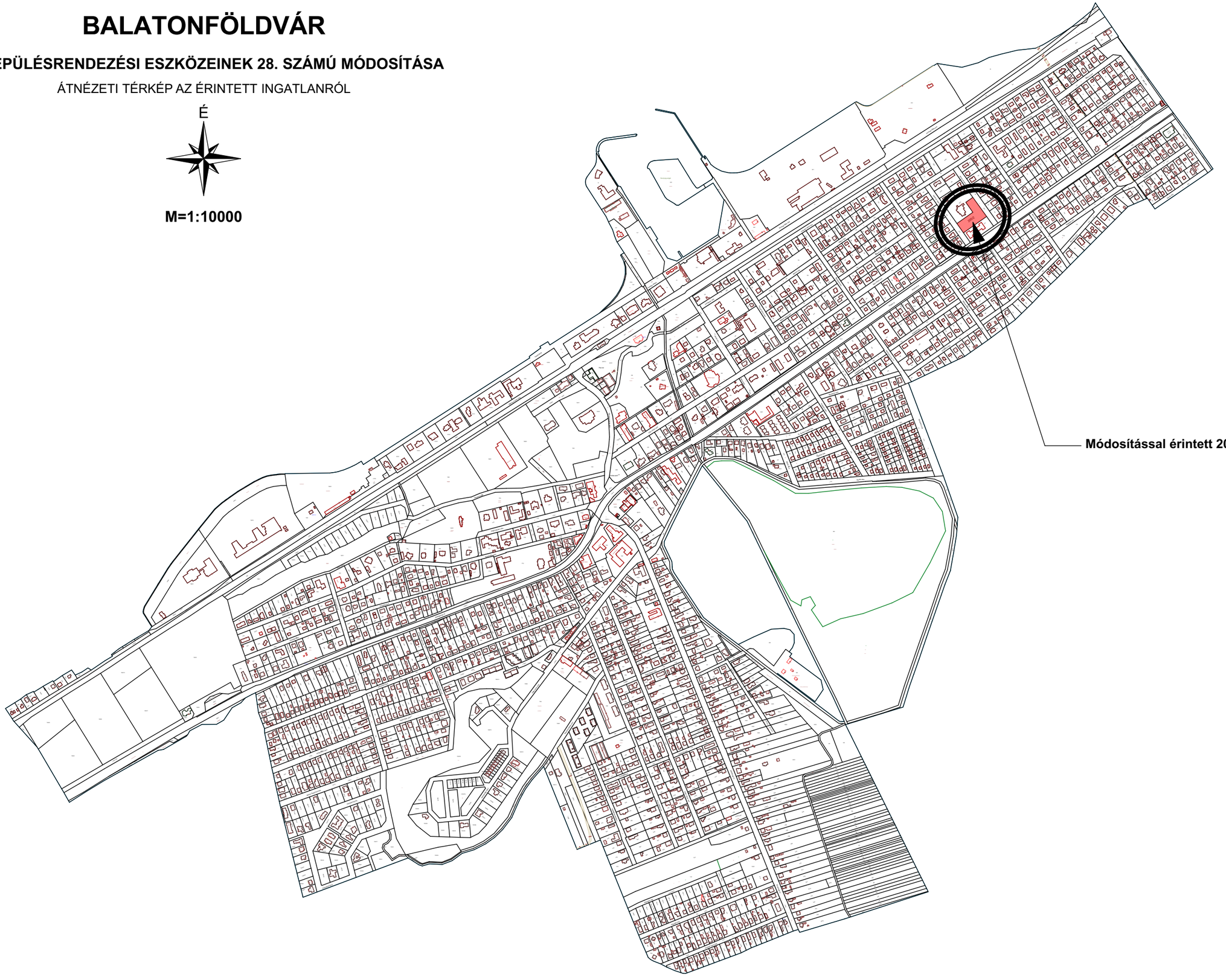
BALATONFÖLDVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁTNÉZETI TÉRKÉP AZ ÉRINTETT INGATLANRÓL

É

M=1:10000



Módosítással érintett 205/2 hrsz-ú ingatlan.

file név: Átnézeti alaptérkép 2025_AC23 Ingméret: 420 x297 mm (=0,125m2)

Változtatás bemutatása

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához

Jsz.: 50-2363/2025

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">Balatonföldvár, 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása:</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>Kezdeményező:</td><td>Telektulajdonos</td></tr>
<tr><td>Érintett helyrajzi szám:</td><td>205/2 hrsz</td></tr>
<tr><td>Övezet a módosítás előtt:</td><td>Üü</td></tr>
<tr><td>Övezet a módosítás után:</td><td>Vt</td></tr>
<tr><td colspan="3">Változtatás leírása:</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. szám alatti 205/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa telkének övezeti átsorolását kérelmezte az önkormányzatnál. Az ingatlant a hatályos szabályozási terv Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetbe sorolja.
Az átsorolással érintett telek a jelenleg hatályos szabályozási terven még szereplő 205 hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre. A telekmegosztás során kialakított 205/2 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen telek”-ként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A telek tulajdonosa telkét vegyes funkciókkal szeretné hasznosítani, ezért kérte az ingatlan övezeti átsorolását a szomszédos ingatlannal megegyező Vt-18374 jelű településközpont vegyes építési övezetbe, így a telepítési tanulmányterv és a véleményezési szakasz dokumentációja is ezen övezeti paramétereket tartalmazva került a partnerek és az államigazgatási szervek elé. A partnerségi egyeztetés során felmerült kifogások miatt azonban a beépítési paraméterek szigorítására és a telepítési tanulmányterv átdolgozására volt szükség. A lakossági kérések alapján a 300 m^2-es üzlethelyiség helyett három kisebb (26 m^2, 39 m^2, 39 m^2) üzlethelyiség került kialakításra és a véleményezési anyagban a HÉSZ rendelet tervezete 50 m^2-ben korlátozza az építési övezetben kialakítható üzlethelységek méretét, valamint az átdolgozott terv a beépíthetőséget az új Vt-1835*4 jelű övezetben 20%-al csökkenti és a zöldfelületi mutatót 20%-al emeli meg a szomszédos Vt övezet beépítési paramétereihez képest.
A beruházó az ingatlanra földszint + két emelet magas épületet szeretne felépíteni, amelynek földszintjén kisebb szolgáltató funkciókat, az emeleten lakásokat helyezne el. A szükséges parkolókat a beruházó teljes egészében telken belül biztosítja.
A tervezett fejlesztés részletes bemutatását a telepítési tanulmányterv tartalmazza.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">A módosítás során a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetről, Vt-1835*4 jelű településközpont vegyes terület építési övezetre. (A partnerségi egyeztetés során a szomszédos Vt övezet paramétereinek átvételével a partnerek nem értettek egyet, és szigorításokat szorgalmaztak. A partneri vélemények alapján a telepítési tanulmányterv átdolgozásra került és egy új Vt építési övezet került meghatározásra az alábbi táblázat szerinti szigorított beépítési paraméterekkel.) Az övezeti átsorolás az ingatlan hatályos beépítési paramétereiben és a HÉSZ előírásaiban az alábbi változásokat eredményezi:</td></tr>
</table>

	Övezet a módosítás előtt	Szomszédos Vt építési övezet előírásai	**Tervezett Vt építési övezet előírásai**
Építési övezet jele	**Üü-17235**	Vt-18374	**Vt-1835*4**
Építési övezet típusa	**1** (Nem kialakult építési övezet)	1 (Nem kialakult építési övezet)	**1** (Nem kialakult építési övezet)
Beépítési mód	**szabadon álló általános beép**.	szabadon álló telepszerű beép.	**szabadon álló telepszerű beép.**
Beépíthetőség (max.)	**20%**	60%	**40%**
Zöldfelületi fedettség (min.)	**50%**	20%	**40%**
Építménymagasság (max.)	**10,0 m**	7,5 m	**7,5 m**

A módosítás során a HÉSZ vegyes övezetek rendelkezéseire vonatkozó 6.§-a korlátozó rendelkezésekkel egészül ki az alábbiak szerint:

A HÉSZ 6.§ (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) A Gárdonyi, Báthory, Szigetvári utcákkal és a Budapesti úttal határolt telektömbön belüli Vt-1835*4 jelű építési övezetben a gépészeti tervezésnél és a gépi berendezések elhelyezésénél fokozott figyelmet kell fordítani a zajvédelmi követelmények teljesülésének biztosítására, ezért zajvédelmi szakértő bevonása szükséges.”

A HÉSZ 6.§ (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

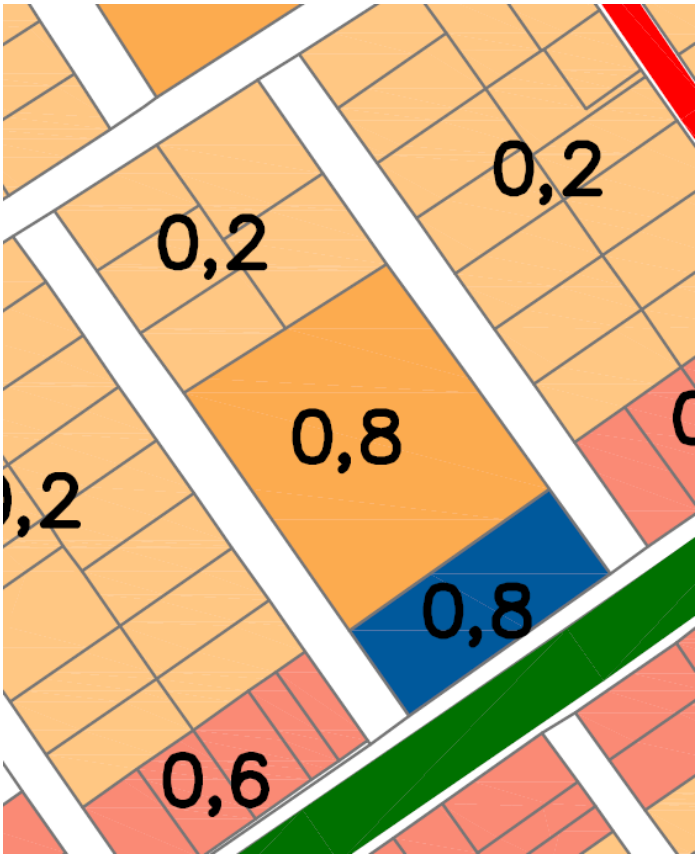
„h) A Gárdonyi, Báthory, Szigetvári utcákkal és a Budapesti úttal határolt telektömbön belüli Vt-1835*4 jelű építési övezetben 50 m^2-nél nagyobb üzlethelyiség nem alakítható ki.”

Továbbá a HÉSZ 35.§ (5) bekezdésében szereplő táblázat kiegészül egy **5*** jelű sorral, amelyben a maximális beépíthetőség 40%-ban és a minimális zöldfelületi fedettség 40%-ban kerül meghatározásra.

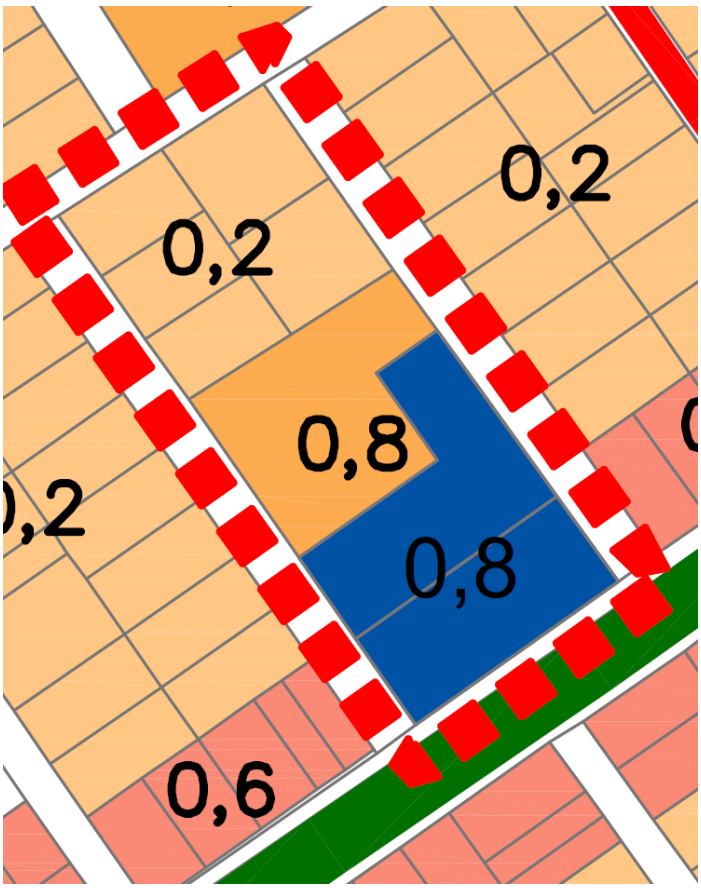
A módosítással érintett telektömb örökségvédelmi szempontból nem érintett. Műemlék, helyi védett épület, régészeti lelőhely a módosítással érintett telektömbben nem található.

A hatályos településszerkezeti és szabályozási tervek kivonatai, valamint a tervezett településszerkezeti és szabályozási tervek kivonatai az alábbiakban kerülnek bemutatásra:

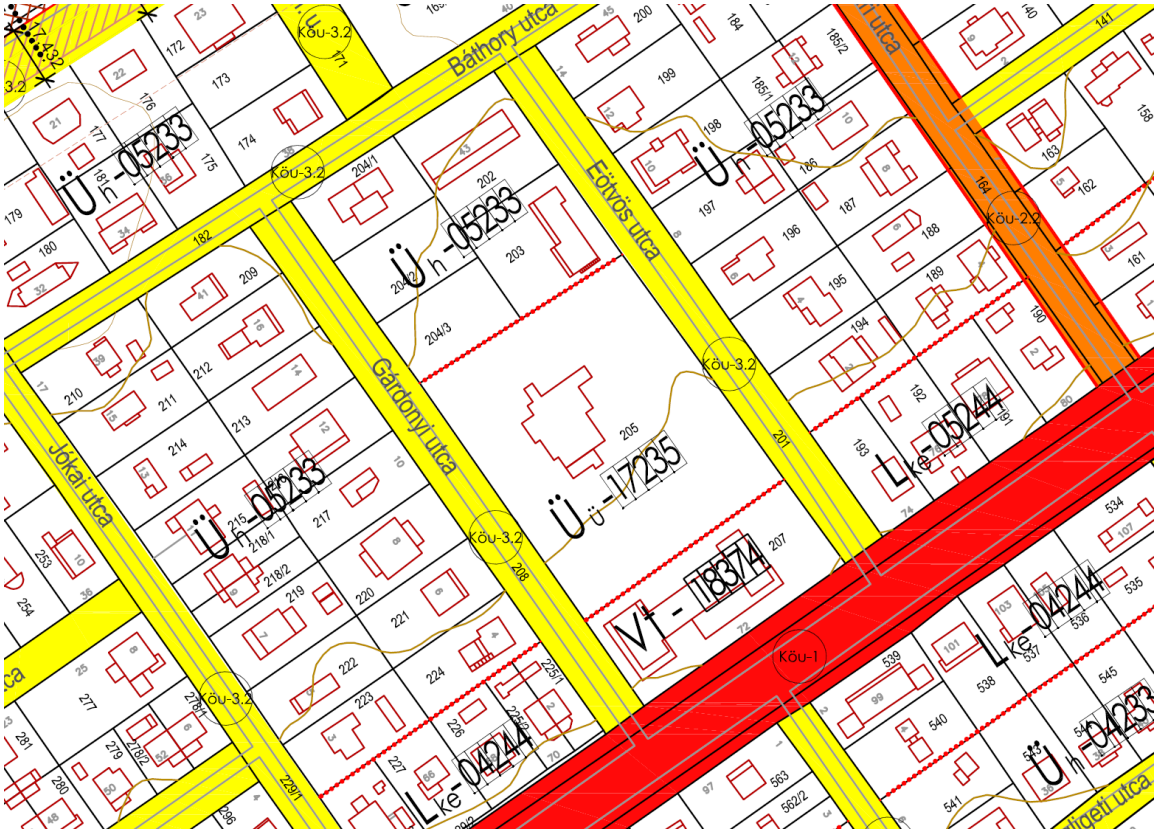
Hatályos településszerkezeti terv kivonata *(Tsz-Tf)*



Településszerkezeti terv tervezett módosítása *(Tsz-Tf/M28)*



Hatályos szabályozási terv
módosítás előtti állapot *(SZT-B1 jelű tervlap):*



Tervezett módosítás *(SZT-B1 jelű tervlap):*



Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterve



Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5.

HRSZ.: 205

2026.03. hó.

Aláírólap

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmánytervéhez

MEGRENDELŐ:

ARCHIPROJEKT MÉRNÖKIRODA ÉS TANÁCSADÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG
8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.

GENERÁL TERVEZÉS:

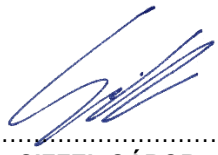
HÉLIS SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

2092 BUDAKESZI, ERKEL UTCA 69.

IRODA:

1015 BUDAPEST,
BATTHYÁNY U. 13.

ÜGYVEZETŐ:



……..
SIFFEL GÁBOR
ÉPÍTÉSZ TERVEZŐ
É-01-0222

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:



……..
VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0325

KÖZLEKEDÉSTERVEZŐ:



……..
GYALAY-KORPOS ANDRÁS
KÉ-K, 01-17677

Tartalomjegyzék

CÍMLAP

ALÁÍRÓLAP

TARTALOMJEGYZÉK

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV
    - 1.1 ELŐZMÉNYEK
    - 1.2 AZ INGATLAN BEMUTATÁSA
    - 1.3 HATÁLYOS SZABÁLYOZÁS
    - 1.4 TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VIZSGÁLATA
        - 1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:
        - 1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:
        - 1.4.3 Vizsgálat Somogy megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (III.16.) számú Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének rendelete alapján:
    - 1.5 TELEKALAKÍTÁS
    - 1.6 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
    - 1.7 BEÉPÍTÉS, KÖZLEKEDÉS, INFRASTRUKTÚRA, KÖZSZOLGÁLTATÁSOK VIZSGÁLATA
    - 1.8 VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS
    - 1.9 ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉKEK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI
2. BEÉPÍTÉSI TERV
    - HELYSZÍNRAJZ E1
    - ÁTNÉZETI ALAPRAJZOK E2
3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRBELI MEGJELENÍTÉSE

    LÁTVÁNYOK E3
4. KIEGÉSZÍTŐ KÖZLEKEDÉSI MUNKARÉSZ
5. KÖZMŰNYILATKOZATOK
    - VÍZ, CSATORNA ELVI KÖZMŰNYILATKOZAT
    - ELEKTROMOS ELVI KÖZMŰNYILATKOZAT

1. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

1.1 Előzmények:

A tárgyi ingatlan a 8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. HRSZ.: 205/2 szám alatt található.

A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén három kisebb üzlethelyiség, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. A tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez (a környező ingatlanok egy része üdülő, egy része lakó és egy része településközpont építési övezetben van és ennek megfelelő funkcióval bírnak a rajta elhelyezkedő épületek.) Az Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonosok a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezték Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte az Arker Településtervező Bt.-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

1.2 Az ingatlan bemutatása:

A telepítési tanulmányterv tárgyát képező tervezett társasház területe Balatonföldvár városközpontjától nyugatra található a 7. számú főútvonal és a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal közötti területen. Az adott ingatlan szinte a 7. számú főútvonal, a Budapesti út mellett kb. 40 m-re két mellékutca által határoltan helyezkedik el. Ez a két mellékutca, ami az ingatlan két oldalának a határát alkotja: keleti oldalon az Eötvös utca, nyugati oldalon pedig a Gárdonyi utca. Az ingatlan légvonalban kb. 400 m-re található a Balaton parttól, de ahogy említésre került, a vasútvonal és a parti telkek a vízparthoz történő lejutást nagyban befolyásolják.

A terület domborzati viszonyait tekintve sík, a tervezett 205/2 hrsz ingatlan beépítetlen.



1.3 Hatályos szabályozás:

Balatonföldvár hatályos helyi építési szabályrendelete és annak mellékletét képező szabályozási terve 2006-ban került elfogadásra Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével. A hatályos szabályozási terv a területet és benne a fejlesztéssel érintett ingatlant Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetként jelöli.



Az Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó beépítési mutatók:
Építési övezet típusa: 1 (Nem kialakult építési övezet)
Beépítési mód: szabadon álló általános beép.
Beépíthetőség (max.): 20%
Zöldfelületi fedettség (min.): 50%
Építménymagasság (max.): 10,0 m

Az érintett telektömb örökségvédelmi szempontból nem érintett. Műemlék, helyi védett épület, régészeti lelőhely a módosítással érintett telektömbben nem található.

1.4 Területrendezési tervek vizsgálata:

1.4.1 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT-re és BKÜTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

Az Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a település teljes közigazgatási területét:
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosítása során érintett telektömb a települési térség területén belül található, a felsorolt országos övezetek közül egyik sem érinti, a módosítással érintett ingatlant.

1.4.2 Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

a) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Tájképvédelmi terület övezete és a Vízminőség-védelmi terület övezete is érinti.

b) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a Földtani veszélyforrás terület övezete érinti.

1.4.3 Vizsgálat Somogy megye területrendezési tervéről szóló 6/2020. (III.16.) számú Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének rendelete alapján:

Balatonföldvár Város közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a Somogy Vármegye Területrendezési tervének 19 térségi övezetéből csak a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, az Aprófalvas települések övezete és a Dráva menti települések övezete vizsgálata szükséges, Balatonszárszót érintő többi térségi övezet előírását a 2018. évi CXXXIX. Tv. (Trtv.) és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza.

A módosítással érintett telektömböket Somogy Vármegye Területrendezési tervének releváns három övezetéből egyik övezet sem érinti.

Összegzés:
A módosítás területeit érintő övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek előírásainak figyelembevételével készült, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

1.5 Telekalakítás:

A tervezett beruházás érdekében a korábbi 205 hrsz.-ú nagyobb telek megosztásra került 2024-ben.
Erre vonatkozóan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Telekalakítási Határozatban (Iktatószám:801012/4/2024) engedélyt adott.

Így a korábbi 205 hrsz ingatlanból két ingatlan jött létre:
- a 205/1 hrsz. ingatlan, amely ingatlan egyben magában foglalja a korábban épített és azóta felújított üdülő épületet
- a 205/2 hrsz. ingatlan, amely jelenleg egy üres telek és a tárgyi fejlesztés célja

Ez a kialakult telek struktúra a továbbiakban is megtartandó, a tervezett fejlesztés ezzel számol.

1.6 Szabályozási koncepció:

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetről, Vt-1835*4 jelű településközpont vegyes terület építési övezetre. Az övezeti átsorolás az ingatlan beépítési paramétereiben az alábbi változásokat eredményezi:

Építési övezet jele: Üü-17235 → Vt-1835*4 (módosul, új 5* jelű kódszámot kell létrehozni a HÉSZ 35.§ (5) bekezdés táblázatában.)
Építési övezet típusa: 1 (Nem kialakult építési övezet) → 1 (nem változik)
Beépítési mód: szabadon álló általános beép. → szabadon álló telepszerű (módosul)
Beépíthetőség (max.): 20% → 40% (módosul)
Zöldfelületi fedettség (min.): 50% → 40% (módosul)
Építménymagasság (max.): 10,0 m → 7,5 m (módosul)

Az ingatlan beépítési paramétereinek változásánál megállapítható, hogy a telek eddigi 20%-os beépíthetősége 40%-ra, a zöldfelületi mutató 50%-ról 40%-ra módosul, ugyanakkor a telekre vonatkozó építménymagasság 10 méterről 7,5 méterre csökken. A beépíthetőség növekedését az építménymagasság csökkentése ellensúlyozza, ami azt jelenti, hogy a telekre egy teljes szinttel alacsonyabb épület építhető, így összességében a telek beépítési intenzitása csak kis mértékben változik meg.

1.7 Beépítés, közlekedés, infrastruktúra:

1.7.1. Beépítés

A tervezett társasházat magába foglaló telektömb a települést feltáró és átmenő útja mellett helyezkedik el a lakóövezet és a nyaraló övezet határán.
Balatonföldvár településkép védelméről szóló önkormányzati rendelete (továbbiakban: TKR) előírásai alapján az érintett tömb – a módosítást követően teljes terjedelmével – a lakó terület karakterébe tartozik.
A beépítés tervezése során a lakó övezet karakterére vonatkozó előírások betartásra kerülnek.

1.7.2. Közlekedés

A kialakításra kerülő társasház megközelítése 2 irányból tervezett. Megközelíthető nyugati irányból a Gárdonyi utcáról, továbbá a keleti irányból az Eötvös utcából. A két megközelítés a telken belül elhelyezett épület egy-egy oldalán található.
A lakópark alsó szintjén kialakítandó üzlethelyiségből kettő a Gárdonyi utca felől, egy az Eötvös utca felől került elhelyezésre, azonban az üzletek és a felette kialakítandó két lakótömb parkolója is mindkét utca felől megközelíthető lesz mind a gépkocsik, mind pedig a gyalogosforgalom számára.
Az ingatlan megközelítését nagyban segíti, hogy az ingatlan viszonylag közel a Budapesti úthoz helyezkedik el. Ez egyben olyan szempontból is előnyös, hogy a gépkocsiforgalom is nagy hányadban a Budapesti út felől fog jelentkezni, kisebb terhelést jelentve a határos nyaraló övezetre.

1.7.3. Infrastruktúra

Az ingatlanok közműcsatlakozása 2 irányból biztosítható. A tervezett társasház és üzlethelyiség részére mind az Eötvös, mind a Gárdonyi utca felől lehetséges. Az új közműhálózatok a TKR előírásai
szerint föld alatt, földbe helyezett alépítménybe kerülnek létesítésre.
A terület ivóvíz ellátása ivóvíz hálózatról működik, amely az Eötvös és a Gárdonyi utcán is kiépített.
A terület szennyvíz ellátása szintén mindkét utcában biztosított, a gerincvezetékre rákötethető. (Az illetékes vízügyi hatóság elvi víziközmű nyilatkozatát a telepítési tanulmányterv melléklete tartalmazza.)
Az elektromos áram és a gyengeáramú csatlakozások a teljes területen biztosítottak. (Az illetékes áramszolgáltató elvi közműnyilatkozatát a telepítési tanulmányterv melléklete tartalmazza.)

A gáz közmű a fejlesztés szempontjából nem releváns, a tervezett épület földgáz felhasználása nem tervezett.
A meglévő közműcsatlakozások ismeretében a beruházás megvalósítható.
Települési humán infrastruktúra szempontjából a tervezett szabályozás a humánerőforrás fejlesztését lehetővé teszi a lakásokba költöző állandó lakosok révén. A módosítás okozta változások a helyi munkaerő tekintetében pozitív változásokat indíthatnak el.

1.7.4. Rendelkezésre álló szolgáltatások, közszolgáltatások vizsgálata

Balatonföldvár Város állandó lakosainak a száma a KSH adatai szerint 2025. január 01-én 2344 fő volt.

- A városban lévő Kistérségi Óvoda 3 csoportos és 75 férőhelyes, mely jenleg ki van használva, azonban az óvoda korábban 5 csoportos volt, amely a kevés kisgyermek okán lett kevesebb és jelenleg is biztosított egy újabb 25 férőhelyes csoport elhelyezése igény esetén.
- A szintén Kistérségi Bölcsőde 12 férőhelyes, melyben mindössze 3 fő gyermek balatonföldvári lakos, és a Kistérségi településeken kívüli gyermeket is gondoznak itt. Igény esetén a bölcsődében átcsoportosítással biztosíthatók a férőhelyek.
- A város általános iskolája 370 férőhelyes, ahol jelenleg 296 fő gyermek tanul, így igény esetén iskolai férőhelyek is biztosíthatók (74 férőhely).
- A városban lévő orvosi rendelőben felnőtt, gyermek és fogorvosi praxis működik. Ezenkívül a városnak saját laborja, és fizikoterápiás rendelője is van.
  - Felnőtt orvosi praxisban jelenleg ∼ 2000 fő beteg ellátása történik, mely betegszám jogszabály alapján növelhető.
  - Gyermekorvosi parxisban jelenleg ∼ 600 fő beteg ellátása történik, így a körzet a minimum létszámmal működik, és éppen fenntartható, mely betegszám szintén növelhető.
- A városban van gyógyszertár, mely teljes mértékben kiszolgálja a lakosságot.
- A központban működik egy Tesco Expessz, lakberendezési áruház, továbbá több kiskereskedés, pld. informatikai üzlet, papír-írószer bolt, könyves bolt, csavar bolt, hentes, zöldséges stb.
- A településnek van vasútállomása, hajóállomása, és a településen a helyi, helyközi és a távolsági menetrend szerinti buszok több helyen is megállnak (7 db).
- Több, egész évben nyitva tartó étterem és cukrászda és különböző szolgáltatások, pld. fodrász, manikűr, pedikűr, masszázs stb. találhatók a településen.
- A város teljesen összeépült Szántód Községgel, ahol van ALDI, Spar, DM, Rossmann, KIK, Pepco, és ott is működik gyógyszertár, így az általános életvitelhez szükséges termékek beszerezhetőek.

Az Önkormányzattól kapott információk alapján az elmúlt néhány év tapasztalata az, hogy a Balatonföldváron épült új társas lakóházakban lévő lakásokat elsősorban időszakosan használják a tulajdonosok, és nem állandó lakosként.
Fentiekből adódóan nem élnek itt életvitelszerűen, így az iskolai, óvodai és bölcsődei ellátást nem városunkban veszik igénybe.
Vizsgálatunk alapján jelenleg minden olyan közszolgáltatás rendelkezésre áll a településen és a szomszédos településeken, amely a tervezett 29 db új lakást kiszolgálja, egyebekben a fejlesztő a beruházás részeként három, egyenként 26 m^2, 39 m^2, 39 m^2 alapterületű üzletet is tervez kialakítani, kisebb szolgáltatások (pl. pékség, fodrász, kozmetikus, stb.) befogadása, lakóinak ellátása céljából.

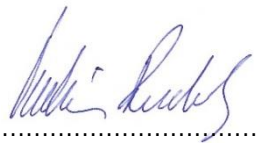
1.8 Várható környezeti hatás:

A jelenleg hasznosítatlan terület beépítése, a lakónépesség megnövekedésével jár, amely nagyobb gépjárműterhelést is generál a területen. Ez valamelyest növeli a környezeti alapzaj szintjét, azonban a változás várhatóan nem jelent a megengedettnél nagyobb zajterhelést a környezetben.
A levegőminőséget érintő változások a megengedhető terheléseken belüli hatásokat jelentik, a lokális alapterhelés a megengedett értékhatárokon belül marad, a fejlesztés kockázatos levegőterhelést nem okoz. A hatás ezek ismeretében nem jelentős.
A tervmódosítás talajra és vizekre gyakorolt hatásának minimalizálása érdekében a keletkezett szennyvizek elvezetése szükséges. Ez esetben a hatás semleges. A fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása semleges.
A módosítással érintett terület településhálózati pozíciója pozitívan változik, gazdasági értéke erősödni fog. A tervezett fejlesztés eredményeképpen összességében kiszámítható, kezelhető terhelések megjelenése lesz jellemző.
A társasház beruházója vállalja, hogy a beruházással érintett tömb mindkét utcai oldalán és a szomszédos üdülő épület felöli telken is fákat és többszintes növényzetet telepít, a jobb esztétikai megjelenés és a zajgátlás okán. A növények kiválasztásakor előnybe részesíti az őshonos, a meglévő növénytársuláshoz illeszkedő fajokat.

1.9 Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei:

Örökségvédelmi szempontból elmondható, hogy régészeti lelőhely, műemlék, helyi védett művi érték, helyileg védett egyedi táji érték a fejlesztéssel érintett területen nem található.
Megállapítható, hogy a szabályozási terv módosítása és a beruházás megvalósítása – a vonatkozó környezetvédelmi és örökségvédelmi jogszabályok felelős betartása mellett - örökségi vagy környezeti értéket nem sért.

Budapest, 2026. március hó.



…….. Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325



..... Siffel Gábor
építész tervező
É-01-0222

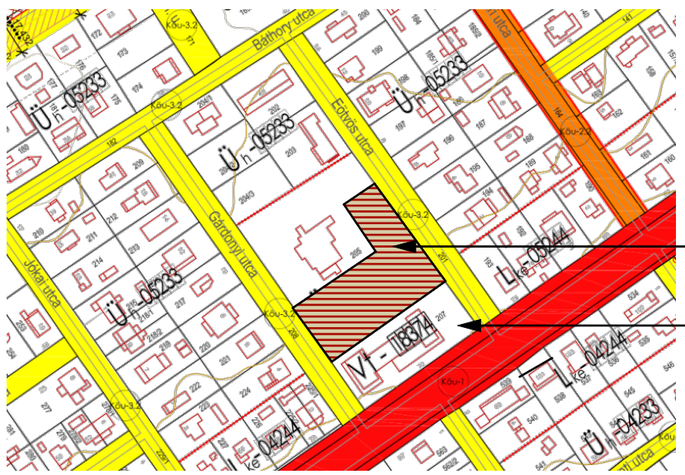
2. BEÉPÍTÉSI TERV

TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ



SZABÁLYOZÁSI TERV





TERVEZETT ÁTMINŐSÍTÉS UTÁNI ÖVEZETI MUTATÓK:

MIN. ZÖLDFELÜLET: 40%
MAX. BEÉPÍTÉS: 40%
MAX. ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m

PARKOLÓSZÁM: 280/2024 korm.rend. (TEKA) alapján

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

TELEK MÉRETE: 3093 m²,

TELEK BEÉPÍTETTSÉGE: 1218 m², 39,37% MEGFELEL

ZÖLDFELÜLET ÍGY: 1499 m², 48,46% MEGFELEL

ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m MEGFELEL

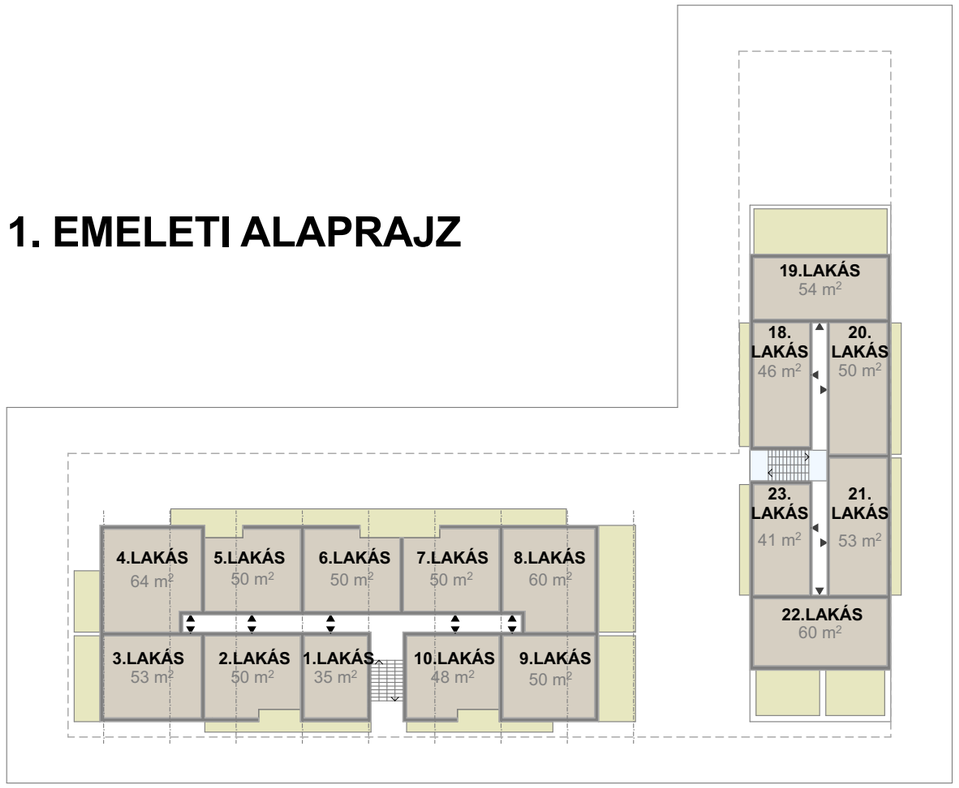
PARKOLÓSZÁM : 40 db MEGFELEL

ÖVEZETI ÁTMINŐSÍTÉSSEL ÉRINTETT INGATLAN, hrsz: 205/2 területe: 3093 m²

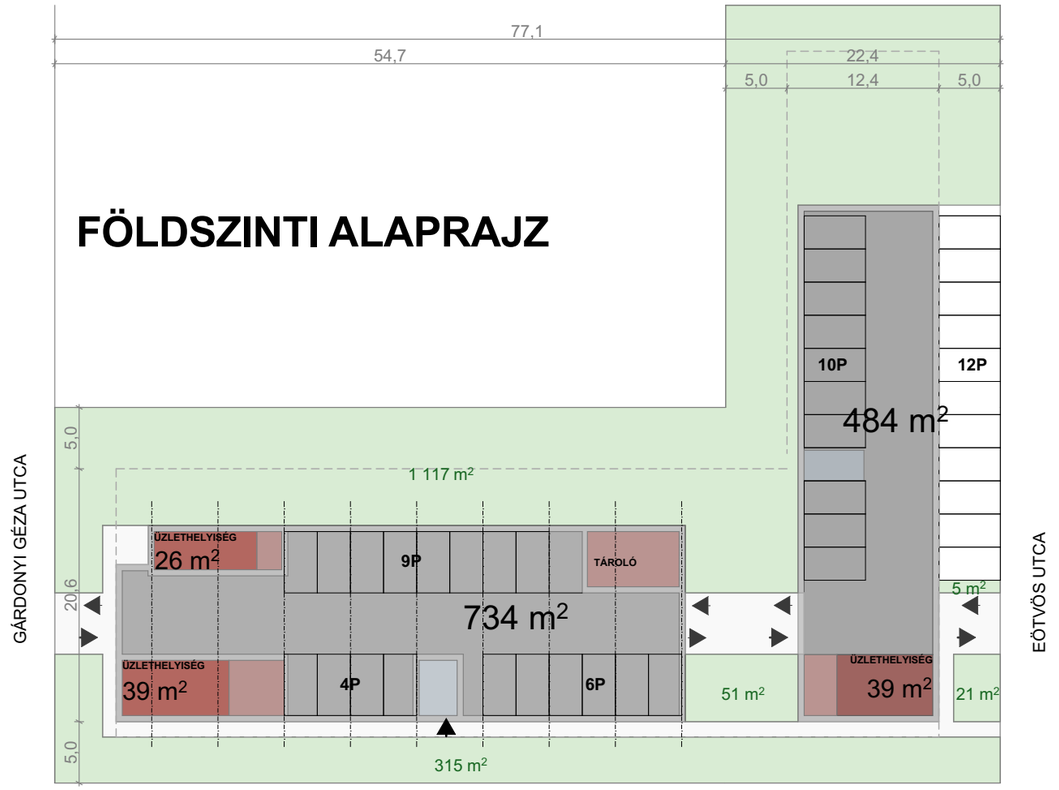
SZOMSZÉDOS INGATLAN ÖVEZETI BESOROLÁSA: Vt-18374

TERV: **TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV**	TERVLAP: **HELYSZÍNRAJZ**	RAJZSZÁM: **E1**
HELYSZÍN: 8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	
MEGRENDELŐ: ARCHIPROJEKT ZRT, 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.	DÁTUM: 2025. 12. 15.	
TERVEZŐ: SIFFEL BÉLA É1 13-0126 SIFFEL GÁBOR É01-0222	LÉPTÉK: **1:1000**	
	LAPMÉRET: A3	

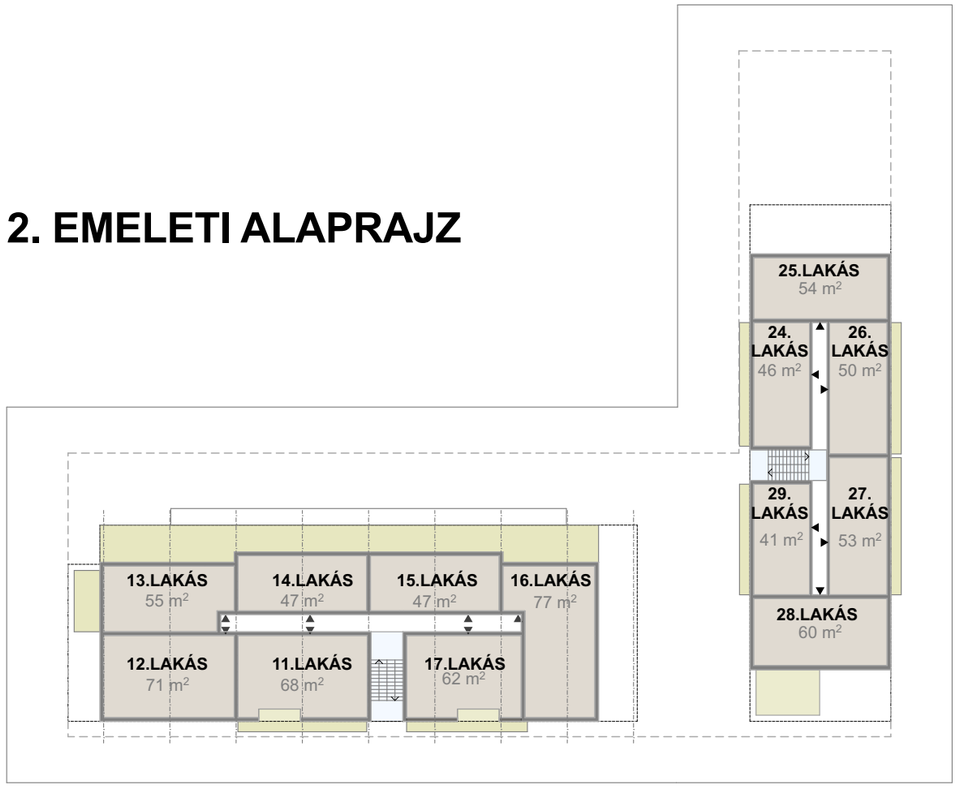
1. EMELETI ALAPRAJZ



FÖLDSZINTI ALAPRAJZ



2. EMELETI ALAPRAJZ



ÉPÜLET ALAPADATAI

29 LAKÁS:

38-45m²	4 db
46-55m²	17 db
56-65m²	5 db
66+ m²	3 db

PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS:

LAKÁSOK: 29 db - 29 db PARKOLÓ

ÜZLETHELYISÉG ELADÓTÉR (~ 104 m²) - 11 db PARKOLÓ

ÖSSZ.: 40 db PARKOLÓ (1 db ak.ment.)

TERVEZETT ÁTMINŐSÍTÉS UTÁNI ÖVEZETI MUTATÓK:

MAX. BEÉPÍTÉS: 40%

MIN. ZÖLDFELÜLET: 40%

MAX. ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m

PARKOLÓSZÁM: 280/2024 korm.rend. (TEKA) alapján

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

TELEK MÉRETE: 3093 m²,

TELEK BEÉPÍTETTSÉGE: 1218 m², 39,37% MEGFELEL

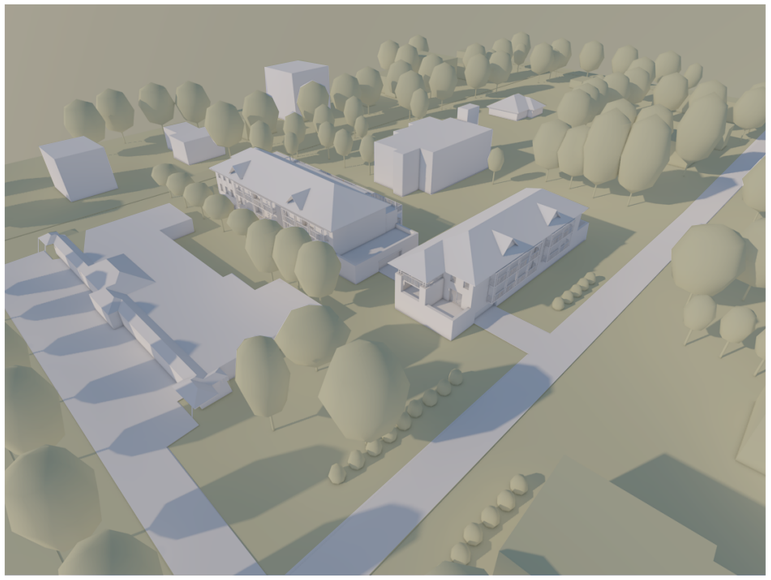
ZÖLDFELÜLET ÍGY: 1499 m², 48,46% MEGFELEL

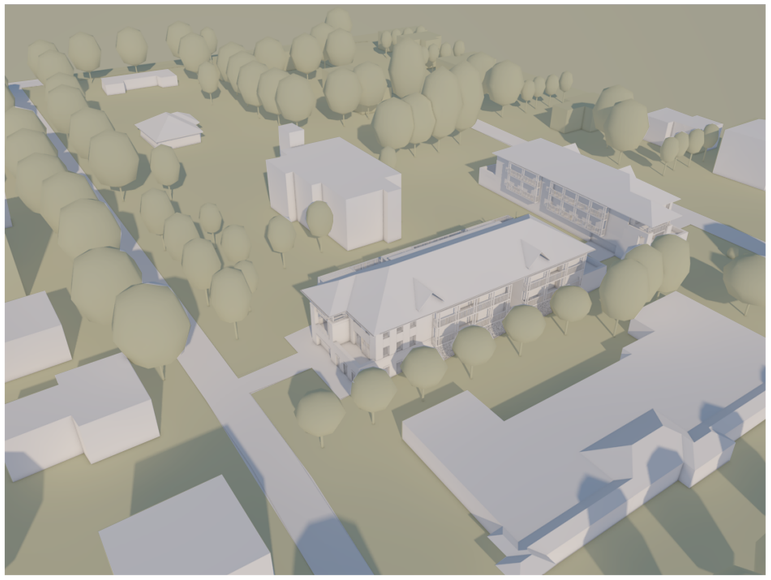
ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m MEGFELEL

PARKOLÓSZÁM : 40 db MEGFELEL

TERV: **TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV**		TERVLAP: **ÁTNÉZETI ALAPRAJZOK**	RAJZSZÁM: **E2**
HELYSZÍN:	8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	
MEGRENDELŐ:	ARCHIPROJEKT ZRT, 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.	DÁTUM:	2025. 12. 15.
TERVEZŐ:	SIFFEL BÉLA É1 13-0126 SIFFEL GÁBOR É01-0222	LÉPTÉK:	**1:500**
		LAPMÉRET:	A3

3. BEÉPÍTÉSI TERV TÉRELI MEGJELENÍTÉSE







TERV: **TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV**	TERVLAP: **LÁTVÁNYOK**	RAJZSZÁM: **E3**
HELYSZÍN: 8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	
MEGRENDELŐ: ARCHIPROJEKT ZRT, 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.	DÁTUM: 2025. 12. 15.	
TERVEZŐ: SIFFEL BÉLA É1 13-0126 SIFFEL GÁBOR É01-0222	LÉPTÉK: **1:81,454**	
	LAPMÉRET: A3	

Kiegészítő közlekedési munkarész telepítési tanulmánytervhez

8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205

Projektgazda: ARCHIPROJEKT ZRT, 8230 Balatonfüred, Venyige u. 3.

Építész tervező: Siffel Béla, Siffel Gábor

Közlekedési munkarész: Értékterv Mérnöki Szolgáltató és Tanácsadó Kft.

Tartalom

1. TERVEZETT BEÉPÍTÉS 2
2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA 3
   2.1. Közúthálózat, közlekedési kapcsolatok 3
   2.2. Főbb közlekedési csomópontok 4
   2.3. Forgalmi adatok 4
   2.4. Parkolás 4
   2.5. Közösségi közlekedés 4
   2.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés 4
3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, HATÁSOK 5
   3.1. Közúti közlekedéshálózat 5
   3.2. Parkolás 5
   3.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés 5
   3.4. Közösségi közlekedés 5

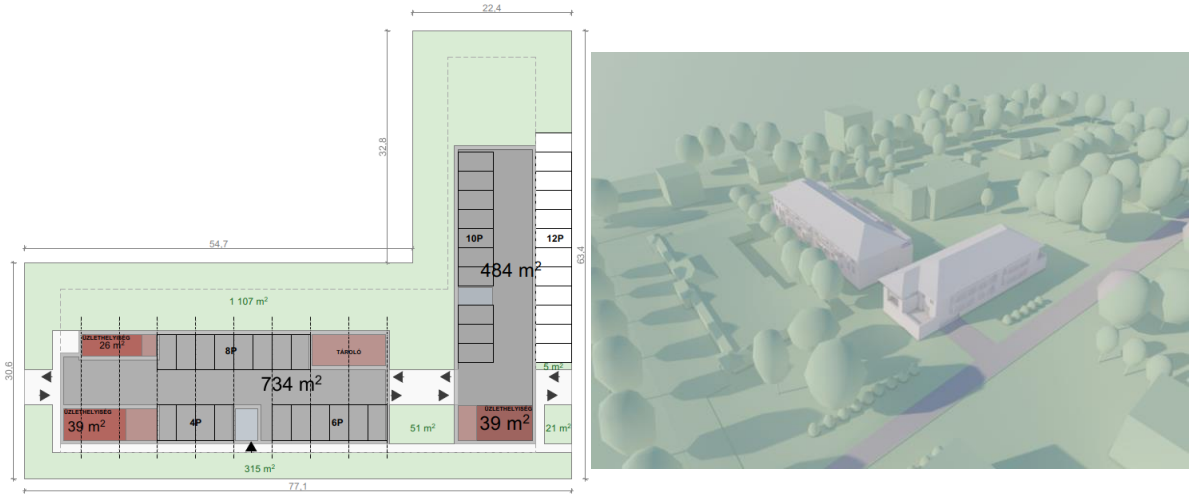
2026.02.05.

1. TERVEZETT BEÉPÍTÉS

A tervezett fejlesztés Balatonföldvár Gárdonyi utca és Eötvös utca között található 205/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett. A fejlesztés keretében 29 db lakás, 104 m^2-nyi üzlethelyiség építése tervezett, amelyekhez kapcsolódva – telken belül – 40 db parkolóhely kerül kialakításra.



1. ábra A fejlesztési terület átnézeti térképe

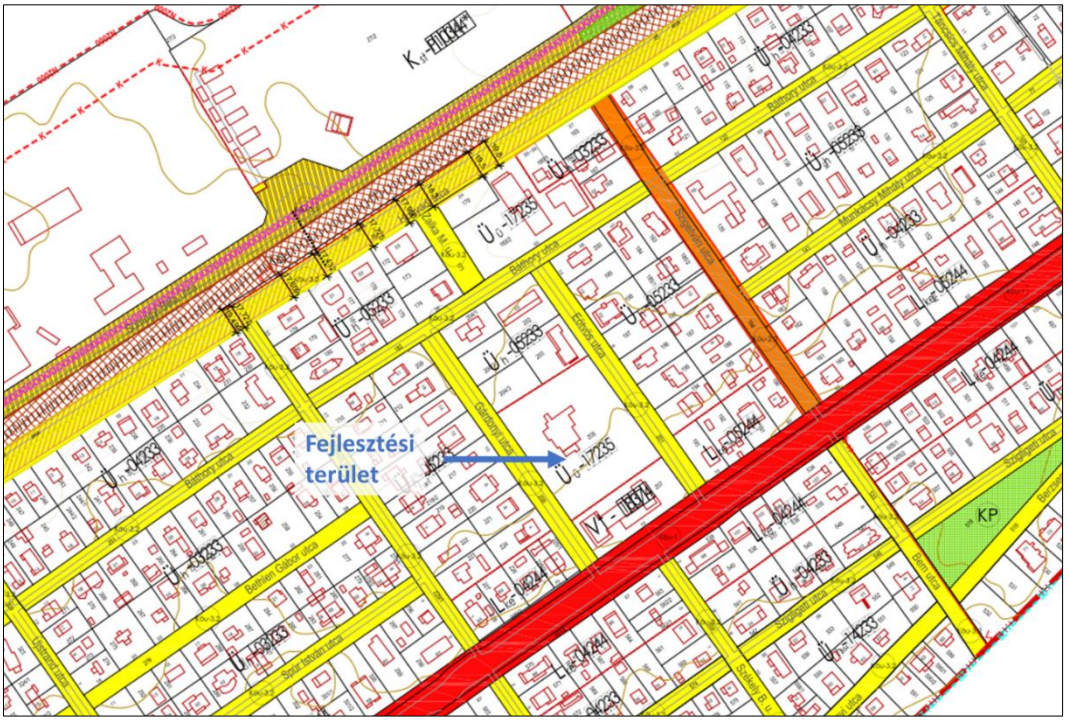


2. ábra A tervezett fejlesztés

2. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

2.1. Közúthálózat, közlekedési kapcsolatok

Balatonföldvár településrendezési eszközei alapján a 7. sz. főút és a vasút közötti területen a gyűjtőútként kijelölt a fejlesztési területtől egy tömbnyire keletre lévő Szigetvári utca és jóval nyugatabbra, négy tömbnyire a kikötőhöz vezető Bajcsy-Zsilinszky utca (Kikötő utca). Elsősorban ezek hivatottak összegyűjteni a 7. sz. főúttal párhuzamos lakóutcák forgalmát és kivezetni a főútra. A fejlesztési területtel határos utcák lakóutcák. Szabályozási vonallal nem érintettek, a meglévő keresztmetszetek megtartását tartalmazza a hatályos szabályozási terv.



3. ábra Hatályos szabályozási terv kivágata

A vizsgált terület térségének főhálózati közúti közlekedési kapcsolatát a 7. számú I. rendű főút (Budapesti út) biztosítja. A 7. sz. főút és a vasút közötti területen található utcáknak nincs hálózati jelentőségük, minden főbb célpont irányába a gépjárművel történő eljutás elsődleges iránya a 7. sz. főút lehet, így a fejlesztés szempontjából is ez az elsődleges kapcsolat.

A gyalogos és kerékpáros közlekedés szempontjából kedvező közlekedési lehetőséget biztosítanak a környező lakóutcák, amelyeken elérhetők a vasúti átjárók, a szántódi kerékpárút, és több további célpont.

Fejlesztéssel érintett telek tömbjét határoló közterületek:

- 7. sz. főút (Budapesti út): 2x2 sávos országos főút érdemi átmenőforgalommal, buszközlekedéssel;
- Gárdonyi utca: mintegy 200 méter hosszú kisforgalmú lakóutca, amely a közvetlen környezetéből kapcsolatot biztosít a 7. sz. főúthoz;
- Eötvös utca: a Gárdonyi utcával párhuzamos, szintén mintegy 200 méter hosszú kisforgalmú lakóutca, amely a közvetlen környezetéből kapcsolatot biztosít a 7. sz. főúthoz;
- Báthori István utca: a 7. sz. főúttal párhuzamos, belső tengely, amely azonban nem köt ki közvetlenül a területet határoló két útra (Bajcsy-Zsilinszky u., Május 1. út).

2.2. Főbb közlekedési csomópontok

A Gárdonyi Géza utca és a Eötvös utca területen belül a Báthori István utcával alkot csomópontot. Ezek a csomópontok egyenrangúak, kisforgalmúak.

Mindkét utca csatlakozik a 7. sz. főúthoz, amellyel jelzőtáblás szabályozású csomópontot alkotnak, amelyek alárendeltek a főúttal szemben. Jelenleg mindkét csomópontban minden irányban lehet kanyarodni, azonban korábban a balra kanyarodás lehetősége tiltva volt.

A 7. sz. főúton a két csomópont között egy épített középszigettel kialakított kijelölt gyalogátkelőhely található, amely a fejlesztési terület megközelíthetősége szempontjából kifejezetten kedvező adottság.

2.3. Forgalmi adatok

A határoló lakóutcák forgalmáról nem áll rendelkezésre forgalmi adat, azonban forgalmuk – erős szezonális ingadozással – a környező lakóutcahálózat méretével és funkciójának megfelelőnek feltételezhető.

A 7. sz. főút átlagos napi forgalma Közlekedési Információs Rendszer és Adatbázis alapján 7382 Ej/nap. A Balaton térségére jellemzően ennek ez az érték szezonálisan erősen változó lehet.

2.4. Parkolás

A határoló lakóutcák szűk keresztmetszeti adottságai miatt a közterületi parkolás csak korlátozottan lehetséges, de előfordul, elsősorban a saját kapubehajtóban való parkolás jelenik meg. Elsősorban a telken belüli parkolás a jellemző.

Az érintett tömb 7. sz. főút felőli oldalán található üzletek kiszolgálására mintegy 20 jármű parkolási lehetősége biztosított.

2.5. Közösségi közlekedés

Kötöttpályás közösségi közlekedés

A fejlesztési területtől mintegy 1,0 km sétatávolságra található Balatonföldvár vasúti megállóhely és Szántód vasútállomás, amely reális közösségi közlekedési ajánlatot biztosít a terület megközelítésére.

Buszközlekedés

A területtől 200 méterre található Balatonföldvár, Mátyás király utca buszmegálló, ahol a térséget feltáró Volánbusz járatok érhetők el.

2.6. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A környező utcákban a járdák kiépítettsége hiányos, egybefüggő hálózatot nem alkotnak. Ahol található, ott is a keskeny, közvetlenül a kerítések menti kialakítás a jellemző. A fejlesztéssel érintett ingatlan egyik közterületi kapcsolata mentén sincs járda. Így az ingatlan környezetében a lakóutcákban jellemzően a gépjárművekkel közös felületen biztosított a gyalogos és kerékpáros közlekedés (megfelelő sebesség és forgalomcsillapítás esetén ez megfelelő megoldás).

A 7. sz. főút mentén kétoldali járda található.

A kerékpárközlekedés szempontjából fontos elem a Balatoni Bringakör, amely legközelebbi eleme a Somogyi Béla utcával párhuzamos kerékpárút több közeli vasúti átjáró valamelyikén áthaladva érhető el.

3. A BEÉPÍTÉSI TERVHEZ KAPCSOLÓDÓ KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA IGÉNYEK, HATÁSOK

3.1. Közúti közlekedéshálózat

A fejlesztéssel érintett terület elsődleges kapcsolata az Eötvös és Gárdonyi Géza utcákon keresztül a 7. sz. főút. A két érintett lakóutca között várhatóan megoszlik az ide érkező és innen kihajtó forgalom. Szélsőséges esetben egy nap minden lakáshoz behajt és kihajt egy autó (ennek valószínűségét csökkenti, hogy a lakások egy részét feltételezhetően csak időszakosan használják). Ha a két utca között ⅓ – ⅔ arányban oszlik meg a forgalom, úgy napi ⅔ x 29 ≈ 19 db jármű, amely legfeljebb óránként 2-3 többlet áthajtás eredményez az érintett szakaszon.

Nem ismert, hogy a területre tervezett üzlethelységekbe milyen funkció fog települni, azonban a jelentősebb forgalmat lebonyolító élelmiszerüzlet, zöldsége reálisan itt nem jelenhet meg, mivel a tömb főúti oldalán, jól látható helyen erre sokkal alkalmasabb, könnyebb megközelíthető üzlethelységek találhatók jelenleg is.

A 2x2 sávos főút forgalmához viszonyítva a várható forgalomnövekedés nem jelentős.

3.2. Parkolás

A tervek szerint a beépítéshez szükséges parkolóhelyek a telken belül kerülnek elhelyezésre. Közterületen vagy egyéb területen való parkolás nem tervezett, egyéb parkolófejlesztés nem szükséges. A két határoló utcában (Gárdonyi Géza utca, Eötvös utca) javasoljuk megfontolni az útpályát érintő parkolás tiltását.

3.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A terület gyalogos és kerékpáros közlekedésében a tervezett fejlesztés hatására érdemi változás nem várható, jelentős többletforgalmat nem generál. A megközelítés és a terület használatában változtatás nem szükségszerű.

A rendelkezésre álló közterületi szélességek és egyéb adottságok (meglévő fasorok, villanyoszlopok) miatt önálló kerékpárforgalmi létesítmény megvalósítása nem lehetséges, és nem is indokolt.

3.4. Közösségi közlekedés

A tervezett fejlesztés léptékéből adódóan jelentős hatást nem gyakorol a közösségi közlekedés kihasználtságának mértékére, mérhető változást nem fog eredményezni. A közösségi közlekedés fejlesztése nem indokolt a tervezett fejlesztés kapcsán.

Budapest, 2026.03.11.

.....

Gyalay-Korpos András (KÉ-K, 01-17677)

DRV A Nemzeti Vízművek Csoport tagja

Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.
Székhely: 8600 Siófok, Tanácsház u. 7.
Levelezési cím: 8601 Siófok, Pf. 59

Web: www.drv.hu
E-mail-cím: drv.zrt@drv.hu
Infovonal: 06 80 240 240

Ügyiratszám: TcT-7108874/2026
Szervezeti egység: Engedélyezési osztály
Ügyintéző: Bene Marianna
E-mail-cím: engedelyezes@drv.hu

Deák-Pataki Kitti
deakpatakikitti.ccp@gmail.com

TÁRGY: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. sz. 205/2 hrsz.-ú ingatlannal kapcsolatos tájékoztatás

Tisztelt Címzett!

Az Ön által küldött megkeresésre az alábbi tájékoztatást adjuk:

A Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. a víziközmű-szolgáltatási tevékenységet a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény, valamint a törvény végrehajtásáról szóló 58/2013.(II.27.) Kormányrendelet alapján végzi.

A fejlesztési területen az igényelt 10,1 m³/d ivóvízmennyiséget biztosítani, a keletkező 10,1 m³/d szennyvízmennyiséget fogadni tudjuk.

A tárgyi ingatlan ivóvízbekötése az Eötvös utca felől a DN90 KPE anyagú ivóvíz-törzshálózatról valósítható meg.

A tervezési területen a tűzivíz mennyiséget nem tudjuk biztosítani, annak biztosításához tűzivíz tározó építését javasoljuk.

Kérjük tájékoztatásunk szíves elfogadását!

Siófok, 2026. február 9.

Tisztelettel:

Dunántúli Regionális Vízmű Zrt. 23.

Sinkovics Ádám Péter
engedélyezési osztályvezető

Benke Szilvia
engedélyezési csoportvezető

Cégbíróság: Kaposvári Törvényszék mint cégbíróság
Cégjegyzékszám: 14-10300050
Adószám: 11226002-2-14

E.ON Ügyfélszolgálati Kft. - 7602 Pécs, Pf. 400

DMS10010000499285188

Fritsch Invest Kft
Baja
Petőfi Sándor utca 16
6500

Az Ön felhasználó azonosítója: 1004709641

Az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. elérhetőségei:

www.eon.hu
aramhalozat@eon.hu

06 20/30/70 459 97 11
06 52 512 401

7602 Pécs, Pf. 400

Iktatószám:
1/00615214-00/2026/1

Ügyintéző neve:
Vida Georgina

2026.03.11.

Tárgy: Tájékoztatás áram bekapcsolásáról

Tisztelt Fritsch Invest Kft!

Köszönjük, hogy kérésével hozzánk fordult.

- felhasználási hely címe: 8623 Balatonföldvár Gárdonyi Géza 3-5 Hrsz:205/2
- felhasználó azonosító: 1004709641
- igénybejelentés száma: 000135172840

Kérjük 180 napon belül adja be igénybejelentését, hogy a bekapcsolási folyamatot elindíthassuk.

A **mérőhely kialakításához** kérjük, a következő előírásokat vegye figyelembe:

Az Ügyféllel történt telefonos (2026.03.10) egyeztetés alapján a meglévő közcélú hálózatról az Eötvös utca felőli köztéri elosztó szekrényből 3x300A-t tudunk biztosítani.

Hogyan tudja nyomon követni az ügyét?

Igénybejelentését egyszerűen nyomon követheti a www.bekapcsoljuk.eon.hu oldalon a Folyamatban lévő ügyem lekérdezése pontban, a felhasználó azonosító és az igénybejelentés szám megadásával.

További információért forduljon hozzánk bizalommal a jobb oldalon található elérhetőségeink egyikén.

E.ON Ügyfélszolgálati Kft.
Székhely: 1117 Budapest, Hengermalom út 18.
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cégjegyzékszám: 01-09-873382

Az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. képviseletében az E.ON Ügyfélszolgálati Kft. jár el.

Üdvözlettel:

Bedőcs Krisztián Ferenc
Ügyfélkapcsolati irodavezető

Vida Georgina
Ügyfélkapcsolati munkatárs

Balatonföldvár Város

településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan

2025

KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT

ZAJVÉDELEM

Összeállította: Kővári László ev. 7629 Pécs, Szieberth R. u. 12.

Készítette:

Név	Szakterület	Jogosultság
Kővári László szakértő	Zajvédelem	Szkv-1.4/02-0305

1. Előzmények

Balatonföldvár Város érvényes településrendezési terve 2006-ban készült, melyet az önkormányzat képviselő-testülete a 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével hagyott jóvá, utolsó módosítása a 17/2023.(VII.27.) rendelettel került elfogadásra. A tervkészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt.

Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.
A módosítás Balatonföldvár 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására irányul. A változtatásokról és a módosítási eljárás lefolytatásáról Balatonföldvár Város önkormányzat Képviselő-testülete 25/2025.(II.27.) számú önkormányzati határozatával döntött. (A módosítás a fenti határozat pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kerül lefolytatásra.)

A telektulajdonosa megbízásából jelen vizsgálatban a környezeti hatások vizsgálatán belül a környezeti zajhatásokat vizsgáljuk. Felhasználtuk a megbízó adatszolgáltatását és az ANKJER VÁROSTERVZŐ Bt. által készített „VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ" című dokumentációját.

2. Módosítás leírása:

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. szám alatti 205/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa telkének övezeti átsorolását kérelmezte az önkormányzatnál. Az ingatlant a hatályos szabályozási terv Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetbe sorolja, melyet a beruházó ingatlantulajdonos a szomszédos 207 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásával azonos Vt-18374 jelű Településközpont vegyes építési övezetbe szeretne átsoroltatni. Az átsorolással érintett telek a jelenleg hatályos szabályozási terven még szereplő 205 hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre. A telekmegosztás során kialakított 205/2 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen telek"-ként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A telek tulajdonosa telkét vegyes funkciókkal szeretné hasznosítani, ezért kérte az ingatlan övezeti átsorolását a szomszédos ingatlannal megegyező településközpont vegyes építési övezetbe.

3. A módosítás célja:

Balatonföldvár 205/2 hrsz-ú beépítetlen ingatlan övezeti átsorolása településközpont vegyes építési övezetbe.

4. A módosítás várható hatása:

A módosítás hatására a 205/2 hrsz-ú ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósíthatóvá válik, a lakó és szolgáltató funkciókat tartalmazó épület megépítésével a település ellátását szolgáló kereskedelmi funkciók is bővülnek, valamint az új lakások létesítése lehetőséget biztosít a Balatonföldváron letelepedni vágyók számára.

Jelen zajvizsgálati munkarészben ennek a módosításnak, illetve evvel járó környezeti zajhatásoknak a vizsgálatát végezzük el.

5. A vizsgált terület leírása

A módosítás során a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület építési övezetről, Vt-18374 jelű településközpont vegyes terület építési övezetre.

Jelenlegi állapot



Tervezett állapot



A telek környezetében ÉNy-, DNy- és ÉK-i irányban Üh zóna üdülőterületen, Gárdonyi és Eötvös utcában egy és több szintes üdülőépületek helyezkednek el. DK-i irányban Vt zóna területen egy üzletház található.



A terület megközelíthetősége: 7 j. főút felől a Gárdonyi és az Eötvös utcán keresztül közelíthető meg a terület.

Tervezett beépítés



Tervezett funkciók:
Lakóépület: A és B lakótömb 12-12 lakás két szinten
szükséges parkoló szám: 24 db.
Üzlethelyiség: még nem ismert jellegű üzlet.
szükséges parkoló szám: 31 db.
Beépítési vázlat: az 1. sz. mellékletben.

6. Zajvédelmi előírások:

A tervezett épületek hatás okozóként és hatás viselőként is vizsgálnunk kell. Az épületek funkcióiból adódóan zajforrás jelent a parkolók forgalma. A lakók és a vásárlók személyjármű forgalmával kell számolni. Az üzlethez irányulhat teherjármű forgalom. Az üzlet kis méretéből kiindulva könnyű teherjármű forgalommal számolhatunk. Az üzlet és lakóépületek épületgépészeti berendezéseinek hatásával is számolni kell. Ezen belül a hűtés-fűtés külsőtérben elhelyezett egységeinek hatását kell figyelembe venni a tervezéskor.

A környező területeken érvényes zajterhelési határértékek:

1. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelethez[13]

Üzemi és szabadidős létesítményektől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

1. Az üzemi és szabadidős zajforrások zajterhelési határértékei

	A	B	C
1	zajtól védendő terület	Határérték (LTH) az L_{AM} megítélési szintre (dB) nappal 06–22 óra	Határérték (LTH) az L_{AM} megítélési szintre (dB) éjjel 22–06 óra
2	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35

7. Zajforrások hatásának előzetes számítása

7.1 A parkolók zajteljesítménye

A parkolók hatásának vizsgálatánál a saját telken elhelyezett összesen 55 db parkoló egységgel számoltunk. Két parkolóegység önálló hatását vizsgáltuk. A P20 parkolót döntően a vásárlók veszik igénybe a nappali nyitva tartás alatt. A P35 parkolót döntően a lakók használják.

- P20 a telek K-Ny-i tájolású 20 férőhelyes parkoló egysége.

P20: $L_{WA20nappal}$ = 63+4+0+2,5·log(20-9)+10·log10=79,6 dB – nappal

- P35 a telek É-D-i tájolású, Eötvös utcával párhuzamos tervezett 35 férőhelyes parkoló egység.

P35: $L_{WA35nappal}$ = 63+4+0+2,5·log(35-9)+10·log5=77,5 dB – nappal

P35: $L_{WA35éjjel}$ = 63+4+0+2,5·log(35-9)+10·log1=70,5 dB – nappal

7.2 A zajterhelés számítása

A számítási algoritmus az *93/2007. (XII. 18.) KvVM r.* – szerint az alábbi egyszerűsítések mellett:

- Pontforrás közelítést alkalmazunk.
- A növényzet zajcsillapítását a homlokzati hangvisszaverődést és a levegő hangelnyelését elhanyagoljuk.

Vizsgálati pontok

Elhelyezkedésüket a 2. sz. mellékletben mutatjuk be.

Mérési pont	Helyzete	Magassága	Jellege
111	Gárdonyi G. u. 3. sz. 205. hrsz. alatt lakóépület DNy-i homlokzata előtt 2 m-re.	1,8	ZT
211	Eötvös u. 2. sz. 194. hrsz. alatt lakóépület DNy-i homlokzata előtt 2 m-re.	1,5	ZT
311	Gárdonyi G. u. 4. sz. 224. hrsz. alatt lakóépület ÉK-i homlokzata előtt 2 m-re.	1,8	ZT

Nappal

20 parkoló			
(dB)	111	211	311
Zajteljesítmény $L_{WAnappal}$	79,6	79,6	79,6
Távolságtól függő tényező K_d s_{t111}=17m, s_{t211}=85m, s_{t411}=37m,	-35,6	-49,6	-42,4
A levegő elnyelése K_L	0	0	0
A talaj- és a meteorológiai viszonyok csillapítása K_m	0	0	0
A növényzet csillapítása K_n	0	0	0
A beépítettség csillapítása K_B	0	0	0
Árnyékolás K_e	0	0	0
Visszaverődés	0	0	0
Zajterhelés L_t	44	30	37,2

Nappal

35 parkoló			
(dB)	111	211	311
Zajteljesítmény $L_{WAnappal}$	77,5	77,5	77,5
Távolságtól függő tényező K_d s_{t111}=34m, s_{t211}=38m, s_{t411}=92m,	-41,6	-42,6	-50,3
A levegő elnyelése K_L	0	0	0
A talaj- és a meteorológiai viszonyok csillapítása K_m	0	0	0
A növényzet csillapítása K_n	0	0	0
A beépítettség csillapítása K_B	0	0	0
Árnyékolás K_e	0	0	0
Visszaverődés	0	0	0
Zajterhelés L_t	35,9	34,9	27,2

Éjjel

35 parkoló			
(dB)	111	211	311
Zajteljesítmény $L_{WAéjjel}$	70,5	70,5	70,5
Távolságtól függő tényező K_d s_{t111}=34m, s_{t211}=38m, s_{t411}=92m,	-41,6	-42,6	-50,3
A levegő elnyelése K_L	0	0	0
A talaj- és a meteorológiai viszonyok csillapítása K_m	0	0	0
A növényzet csillapítása K_n	0	0	0
A beépítettség csillapítása K_B	0	0	0
Árnyékolás K_e	0	0	0
Visszaverődés	0	0	0
Zajterhelés L_t	28,9	27,9	20,2

7.2 Épületgépészeti rendszerek hatása

Az épületgépészeti rendszerek méretezésénél figyelembe venni, hogy a környező védett területeken a legszigorúbb zajterhelési határértékeket kell betartani. Az környező épületek kis távolsága 24-25 m miatt ΔL= 25-30 dB természetes csillapodással lehet számolni. A kültéri egységek kiválasztásánál zajcsillapított berendezést javasolt kiválasztani, amelynek van éjszakai csökkentett zajkibocsátású üzemállapota. A hatások csökkentése érdekében szükség szerint zajárnyékoló szerkezet tervezése is megoldást jelenthet a határértékeke betartása érdekében.

8. Közvetett hatások vizsgálata

A tervezett épületek forgalomvonzó hatása közvetve a 7 j. főúton és a Gárdonyi és Ötvös utcán jelentkezik.

A 7. j főút jelentős forgalmat bonyolít le. A 118+987 kmsz-ben az Országos Közutak Keresztmetszeti Forgalma kiadvány alapján a napi forgalom (j/nap):

Szgk	Ktgk	Busz egyes	Busz csuklós	KNTG	NTGK	PÓTK TGK	Nyerges TGK	Speciális	MKP	Lassú jármű
6364	650	48	0	31	51	4	11	0	130	9



Forrás: KIRA Közút

Forgalmi zaj alapállapotban

Időszak	$L_{Aeq}(7,5)_{g,s,t,i,j}$ dB
Napközben	68,5
Este	66,3
Éjjel	60,1
Nappal	68,0
Egész nap, (L_{DEN})	69,6

Forgalmi zaj vásárlói és lakó forgalommal (12 jármű/óra) növelt állapot

Időszak	$L_{Aeq}(7,5)_{g,s,t,i,j}$ dB
Napközben	68,5
Este	66,4
Éjjel	60,1
Nappal	68,1
Egész nap, (L_{DEN})	69,7

Értékelés: 0,1 dB-es növekedés nem lesz észlelhető mértékű

9. Közlekedési zaj hatása az új épületekre

Az előző pontban meghatároztuk a 7. j főút forgalma által okozott zajterhelést a referencia pontban. Az A-lakótömb homlokzata közel párhuzamos a 7 j. főút nyomvonalával.

Az épület homlokzata előtt a 2. emeleten várható zajterhelés számítása:

Az egyenértékű A-hangnyomásszint értékei a vizsgálati ponton

Időszak	L_{Aeqj}(d,h) , dB	Határérték új tervezésű főutak mentén dB
Napközben	57,9	
Este	55,7	
Éjjel	49,6	55
Nappal	57,4	65
Egész nap, (L_{DEN})	59,1	

Az épület homlokzat mértékadó zajterhelése alacsonyabb mint az újtervezésű utakra vonatkozó határérték.
Az épület zajtól védett helyiségei (lakószobák) határétékkel védett. Megengedett átlagos közlekedési zaj nappal 40 dB, éjjel 30 dB. A tervezéskor a homlokzati szerkezetek kiválasztásánál ezt figyelembe kell venni.

10. Összefoglalás

A tervezett övezeti átsorolással kialakuló övezetbe tervezett létesítmény üzemeltetése során nem várható a környezetet határértéknél magasabb zajterhelése. A tervezés során zajvédelmi (akusztikus) szakértő bevonása szükséges.

A közúti közlekedés hatására vonatkozó számítások alapján a közúti közlekedés határozza meg a terület háttérterhelését. Üzemi jellegű zajforrás nem üzemel a környéken.

A tervezett épületet érő közlekedési zaj mértéke alacsonyabb mint az új tervezésű utakra vonatkozó határérték. A homlokzati szerkezetek kiválasztásánál akusztikus szakértő bevonása javasolt.

Pécs, 2025. 06. 03.



Kővári László
zajvédelmi szakértő

Mellékletek

1. sz. melléklet tervezett beépítés
2. sz. melléklet vizsgálati pontok ábrázolása

SZABÁLYOZÁSI TERV





FÖLDSZINTI BEÉPÍTÉS



EMELETI BEÉPÍTÉS



PARKOLÓMÉRLEG SZÁMÍTÁS:

LAKÁSOK: 24 db - 24 db PARKOLÓ
ÜZLETHELYISÉG (~ 308 m²) - 31 db PARKOLÓ
ÖSSZ.: 55 db PARKOLÓ (1 db ak.ment.)

TERVEZETT ÁTMINŐSÍTÉS (SZOMSZÉDOS INGATLAN ALAPJÁN)
TERVEZETT ÖVEZETI BEOROLÁS:
BESOROLÁS: Vt-18374

MIN. ZÖLDFELÜLET: 20%
MAX. BEÉPÍTÉS: 60%
MAX. ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m

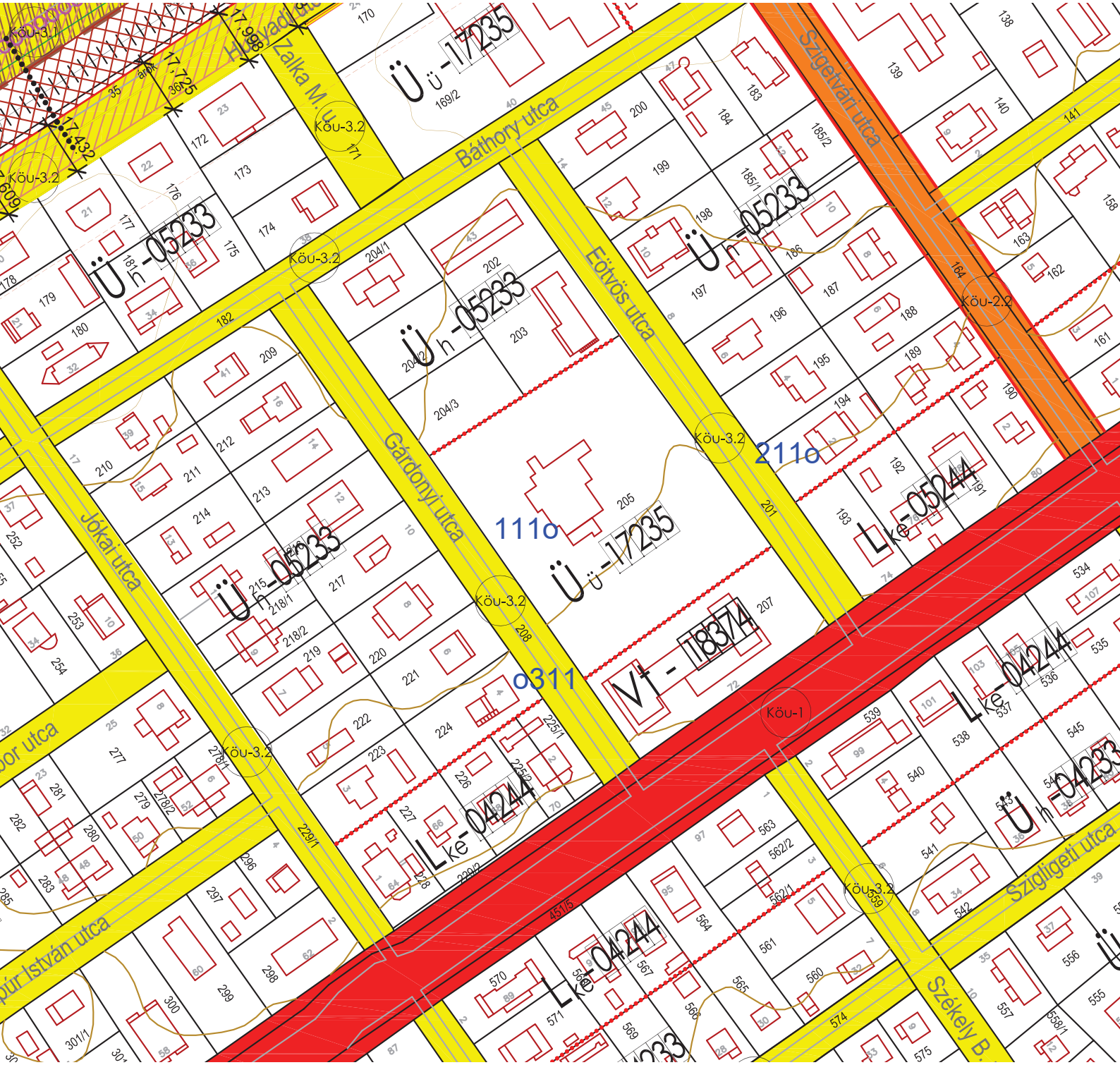
PARKOLÓSZÁM: 280/2024 korm.rend. (TEKA) alapján

TERVEZETT BEÉPÍTÉSI MUTATÓK:

TELEK MÉRETE: 3125 m²,		
TELEK BEÉPÍTETTSÉGE: 1232 m², 39,42%		*MEGFELEL*
ZÖLDFELÜLET ÍGY: 1012,8 m², 32,40%		*MEGFELEL*
ÉPÜLET MAGASSÁG: 7,5 m		*MEGFELEL*
PARKOLÓSZÁM :	*55 db*	*MEGFELEL*

TERV: **TELEPÍTÉSI TANULMÁNY TERV**		TERVLAP: **HELYSZÍNRAJZ**	RAJZSZÁM: **E-01**
HELYSZÍN:	8623 BALATONFÖLDVÁR, GÁRDONYI GÉZA UTCA 3-5. HRSZ.: 205	TERVFAJTA:	
MEGRENDELŐ:	ARCHIPROJEKT ZRT., 8230 BALATONFÜRED, VENYIGE UTCA 3.		
TERVEZŐ:	SIFFEL BÉLA É1 13-0126 SIFFEL GÁBOR É01-0222	DÁTUM:	2025. 02. 19.
		LÉPTÉK:	1:500
		LAPMÉRET:	A3

2. sz. melléklet



2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Tel: 84/540-330. E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

JEGYZŐKÖNYVI K I V O N A T

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2025. február 27. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

A képviselőtestület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

25/2025.(II.27.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Balatonföldvár, belterület 205/2 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt elfogadja, és a kezdeményező által tervezett fejlesztés érdekében a hatályos településrendezési eszközök 28. számú módosítási eljárását lefolytatja, mely során az ingatlant a vele szomszédos, 207 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, Vt-18374 jelű településközpont vegyes építési övezetbe sorolja át.

2. A módosítási eljárás során a Településszerkezeti Tervét és a HÉSZ mellékletét képező SZT-B1 jelű belterületi Szabályozási Tervalapot módosítja, a Településfejlesztési Koncepcióját változatlan formában hatályban tartja.

A településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata alapján készítteti el.

3. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. 60. § (6) bekezdése szerinti általános eljárás keretében folytatja le, mely során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 8/2023. (IV. 21.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatja és lezárja.

4. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete az előterjesztés 5. mellékletét képező, önkormányzati főépítészi feljegyzést megismerte, azt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján elfogadja és jóváhagyja.

5. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához szükséges dokumentációk elkészítésére - a kezdeményező által megismert és írásban tett nyilatkozattal elfogadottak szerint - a beszerzett tervezői árajánlat alapján bruttó xxxxxx Ft összegű tervezési szerződést köt az Arker Várostervező Bt-vel (bruttó), és ezzel egyidejűleg településrendezési szerződést köt az eljárás kezdeményezőjével, költségviselőjével.

A szerződések megkötésére felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2025. szeptember 30.

K.m.f.

Holovits György Huba sk.
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonföldvár, 2025. március 6.



Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Tel: 84/540-330. E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

JEGYZŐKÖNYVI K I V O N A T

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselőtestületének 2025. június 26. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

A képviselőtestület, a szavazásban 6 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 6 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

112/2025.(VI.26.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 28. számú módosítására vonatkozó előterjesztést és annak a 3. mellékletét képező összefoglalót megismerte, megvitatta és az alábbiak szerint dönt:

- **A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés szerinti megkeresés során, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztálya zajvédelmi szempontból szükségesnek tartotta környezeti vizsgálat lefolytatását.**
- **A Kormányhivatal véleménye alapján Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselőtestülete úgy dönt, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosítása során zajvédelmi szempontból környezeti vizsgálatot folytat le.**
- **A környezeti értékelés dokumentációja a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 62. § (2) bekezdés alapján az E-TÉR felületen kerül véleményeztetésre a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel.**
- **A környezeti értékelés dokumentációját az önkormányzat egyidejűleg a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 8. § (3) bekezdés b) pontja és a (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2025. július 5.

K.m.f.

Holovits György Huba sk.
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonföldvár, 2025. július 3.

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Balatonföldvár-Bálványos-Kereki-Pusztaszemes-Szántód 3. Telefon: 06-84-540-330 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.
Tel: 84/540-330. E-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

JEGYZŐKÖNYVI K I V O N A T

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. július 7. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt, egyhangú szavazással – 7 igen, 0 nem, 0 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

88/2026.(VII.7.) Kt. határozat:

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 28. számú módosítására vonatkozó – az átdolgozott telepítési tanulmányterv tárgyalása az új véleményezési szakasz lefolytatásához – előterjesztést és annak 1-7. mellékleteit megismerte, melyek alapján döntését az alábbiak szerint hozza meg:

1. **A beruházó Archiprojekt Zrt. megbízásából a HÉLIS Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által, a 2026. március havi dátummal készített, *„Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterve”* megnevezésű tervdokumentáció szerinti beépítést elfogadja, és az átdolgozott, kiegészített tervdokumentáció alapján ismételten lefolytatja Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosításának a véleményezési szakaszát.**

2. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztés 6. mellékletét képező önkormányzati főépítészi feljegyzést megismerte, azt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7. § (8) bekezdése alapján elfogadja és jóváhagyja.**

3. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza az Arker Várostervező Bt-t az E-TÉR felületen lefolytatandó ismételt véleményezéshez szükséges dokumentáció elkészítésére.**

4. **Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Archiprojekt Mérnökiroda és Tanácsadó Zrt. és Balatonföldvár Város Önkormányzata által 2025. április 3-án kötött Településrendezési szerződést, az előterjesztés 7. melléklete szerint módosítja.**

A képviselő-testület a szerződésmódosítás megkötésére felhatalmazza Holovits György Huba polgármestert.

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2026. október 31.

K.m.f.

Holovits György Huba sk.
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonföldvár, 2026. július 9.



Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

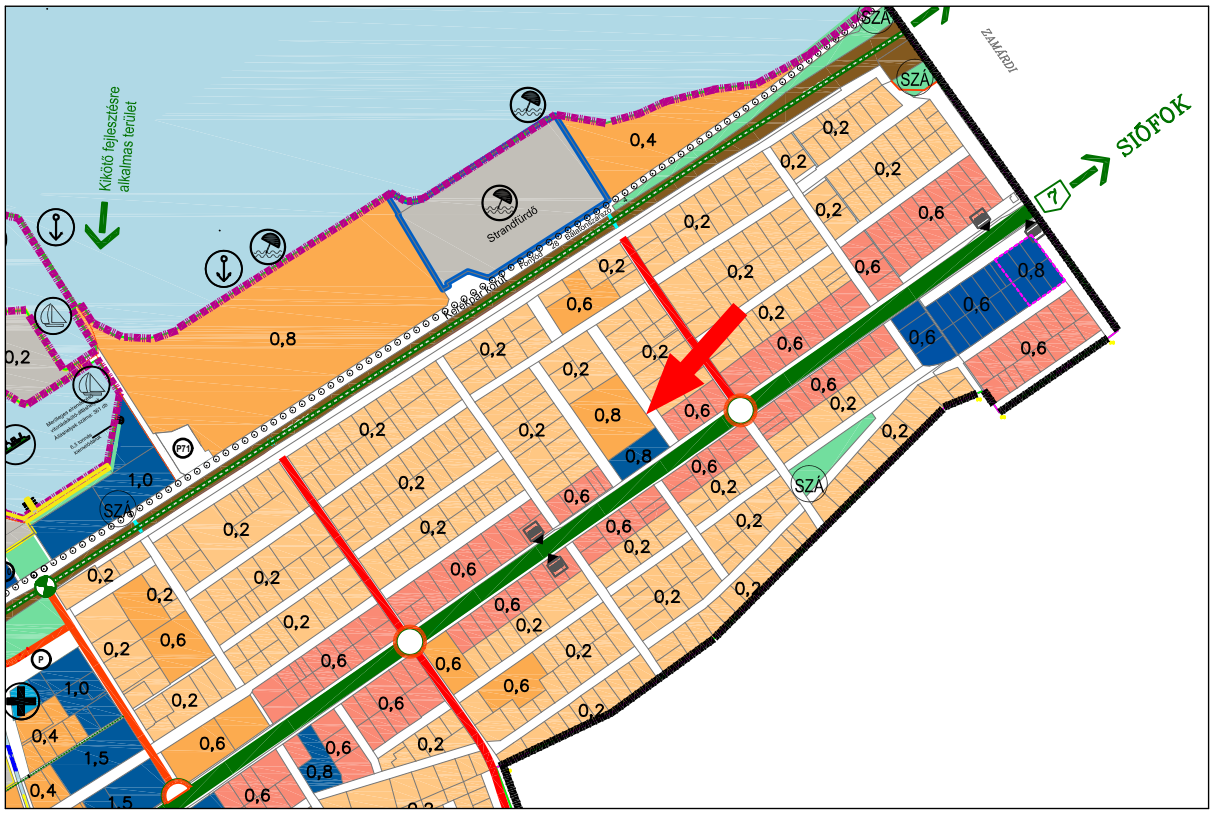
2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI

BALATONFÖLDVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT
A 205/2 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE
VONATKOZÓAN

É

M=1:10 000



Jóváhagyva:
Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2005 (VI. 23.) önkormányzati határozatával.

Módosult:
Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 165/2008.(VIII.4.), 179/2008.(IX.11.), 217/2010.(X.28.), 283/2013.(XII.17.), 128/2015.(IX.7.), 182/2016.(VI.28.), 222/2016.(IX.27.), 4/2017.(I.10.), 59/2018.(III.27.), 141/2018.(VII.31.), 159/2019.(XI.5.), 10/2021.(VI.24.), 132/2022.(X.27.) és a 153/2022.(XII.8.) önkormányzati határozataival.

Tsz-Tf

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról

Hatályos: 2026.01.17. -

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Tv. 8. §-ának (1) bekezdése és a 16. § (1) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXXIII. Tv. (továbbiakban Étv.) 13. § (1) bekezdése alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (továbbiakban: BKÜTT) és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról (továbbiakban BTSZ) szóló 2000. évi CXII. számú törvényre, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) Kormányrendeletre (továbbiakban OTÉK) is figyelemmel az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § *[A szabályozási terv és a szabályozási terv hatálya]*

(1) Balatonföldvár Város közigazgatási területén területet felhasználni, telket és építési területet, valamint zöldterületet kialakítani, építési tevékenységeket (építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontatni, elmozdítani és a rendeltetését megváltoztatni) folytatni, a magasabb rendű jogszabályi előírások megtartása mellett e rendelet rendelkezései szerint és a mellékletét képező szabályozási tervek együttes alkalmazásával szabad.

(2) Az SZT-B1 és az SZT-B2 jelű M=1:2000 méretarányú belterületi, valamint az SZT-K1 jelű M=1:4000 méretarányú külterületi szabályozási terveket a 4. számú melléklet tartalmazza.

(3) A rendelet – személyi hatályát tekintve – minden természetes és jogi személyre, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező társaságra nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(4) A szabályozás kötelező és irányadó szabályozási elemeket tartalmaz, melyeket a szabályozási tervlapok jelmagyarázata sorol fel.

(5) A kötelező jellegű szabályozási elemek módosítására csak a településrendezési terv felülvizsgálata és módosítása után kerülhet sor. A helyi védelemre és a sajátos jogintézményekre vonatkozó előírások önkormányzati rendelettel a szabályozási terv módosítására vonatkozó eljárás nélkül változtathatók.

(6) A szabályozási elemek módosítására beépítésre szánt területen legalább egy tömb egészére, külterületen és beépítésre nem szánt területen egy egységes tömbre vagy a területfelhasználási egységet lefedő terület szabályozási terv elkészítésével lehetséges. Jelen rendelet alkalmazása során minden országos érvényű jogszabály előírása betartandó. A jogszabályok megváltozása esetén a megváltozott tartalmú jogszabály veendő figyelembe. Amennyiben jelen rendelet valamely előírása ellentétes egy később megjelenő új magasabb hatáskörű jogszabállyal, úgy a magasabb rendű jogszabály előírásait kell alkalmazni, a rendezési tervet és helyi építési szabályzatot pedig a legrövidebb időn belül a magasabb rendű jogszabállyal összhangba kell hozni.

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1. Övezetek előírásai

2. § *[A település területének felhasználása]*

A szabályozási terv a település közigazgatási területén beépítésre szánt területet és beépítésre nem szánt területet jelöl ki.

3. § *[Területfelhasználási övezetek]*

A szabályozási terv a város közigazgatási területén a település területének felhasználása alapján az alábbi területfelhasználási övezetekre tagolódik:

a) beépítésre szánt terület
aa) lakó építési övezet (L)
ab) üdülő építési övezet (Ü)
ac) vegyes építés övezet (V)
ad) különleges terület (K)
b) beépítésre nem szánt terület
ba) közlekedési és közmű terület (K_k)
bb) zöldterület - közpark (Kp)
bc) zöldterület - közkert (Kke)
bd) erdőterület (E)

be) mezőgazdasági terület (M)
bf) vízgazdálkodási terület (V)

2. Beépítésre szánt területek

4. § *[Lakó építési övezet (L)]*

(1) Kisvárosias lakóövezet (Lk)

a) A kisvárosias lakóterület jellemzően közepes sűrűségű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

ba) lakóépület

bb) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató épület

c) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.

d) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás.

e) A területen ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, előkertre vonatkozóan az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait kell alkalmazni.

f) Hk.

g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.

(2) Kertvárosias lakóövezet (Lke)

a) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb négylakásos lakóépület elhelyezésére szolgál.

b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el

ba) legfeljebb négylakásos lakóépület,

bb) helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

bc) egyházi, egészségügyi, szociális épület,

bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,

be) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület.

c) A területen nem helyezhető el: szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – továbbá egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

d) Hk.

e) Hk.

f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca (nem kialakult építési övezet) beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.

g) Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületként megtartandó része jelölt, ott kizárólag egy-háromszintes növényállomány és az OTÉK szerinti kerti építmények közül csak a pihenés és szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló hinta, csúszda, homokozó, lugas, kerti grill, kerti tűzrakóhely és legfeljebb 1 db 20 m2 vízszintes vetületi felülettel kialakított kerti tető létesíthető.”

h) A beültetési kötelezettség és a telek zöldfelületként történő kialakítása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kialakítandó.”

i) Lke-16243 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül:

ia) az épületeket oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírások megtartása mellett,

ib) a minimálisan kialakítható telekméret 800 m2, a legkisebb telekszélesség 16,0 m lehet.

j)[1] Lke-04443 jelű építési övezetben a 900 m^2 -t meghaladó saroktelek esetében legfeljebb nyolclakásos lakóépületek helyezhetők el. Az épületek elhelyezése során a szabadon álló beépítési mód szabályai is alkalmazhatók azzal a kikötéssel, hogy a 6,00 méternél kisebb oldalkertek esetén építményt, épületet elhelyezni csak úgy lehet, hogy az nem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét, illetve használatát."

(2)[2] A Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő k) ponttal egészül ki:

"k) Lke-L17*23***3* jelű építési övezetben az épület egyik homlokzata sem haladhatja meg az övezetre vonatkozó maximális építménymagasság mértékét, a tetőtér nem építhető be, melléképületek csak a főépülettel egy tömegben alakíthatók ki, a terepszint alatti beépítés nem haladhatja meg a térszín feletti beépítés mértékét."

(3) [3] A Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendelet 4. § (2) bekezdése a következő l) ponttal egészül ki:

"l) Lke-L17*23***3* jelű építési övezetben a keletkező csapadékvizet térszín alatt kell összegyűjteni és a közterületi csatornahálózatba bekötni, kezelés nélkül a csapadékvíz nem szivárogtatható el. Közművezetékek létesítése duplafalú védőcsőben történhet.

5. § *[Üdülő építési övezet (Ü)]*

A terület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(1) Üdülőházas övezet (Üü)

a) a területen olyan üdülőépületek, üdülőtáborok, kempingek helyezhetők el, amelyek elhelyezkedésük, méretük, kialakításuk és felszereltségük, valamint infrastrukturális ellátottságuk alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmasak, és amelyek túlnyomóan a változó üdülői kör hosszabb időtartamú tartózkodására szolgálnak.

b) A területen olyan kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület is elhelyezhető, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési célú használatát szolgálja.

c) Hk.

d) Az üdülőházas területen csak a terület igényeit kiszolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el. A 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára parkoló vagy garázs nem helyezhető el.

e) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca – nem kialakult építési övezet – beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.

f) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.

(2) Hétvégi házas üdülőövezet (Üh)

a) A terület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes üdülőövezet.

b) Hétvégi házas üdülőterületen maximum 2 üdülőegység/telek helyezhető el, valamint kivételesen lakóépület is elhelyezhető (hétvégi házas övezet beépítési előírásainak változatlanul hagyásával) a tényleges területhasználat során így kialakult tömbökben, az OTÉK-ban, a hétvégi házas üdülőövezetre meghatározott funkciók körének kiegészítéseként (OTÉK-tól eltérő szabályozás, mely a Balatoni Területi Főépítészi Iroda 87-3/2006. számú eltérési engedélyén alapszik). Ezen szabályozás nem vonatkozik a balatoni vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által lehatárolt területre.

c) A területen üdülőépület, valamint olyan kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el, amely a terület üdülési rendeltetését nem zavarja és az üdülési használatot szolgálja.

d) A területen nem helyezhetőek el közösségi szórakoztató és kulturális épületet, melyek az üdülési rendeltetést zavarják.

e) A területen csak az ott működő funkciók parkolási igényeinek megfelelő számú parkolóterület alakítható ki, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás nem alakítható ki.

f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új beépítésű utca – nem kialakult építési övezet – beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.

g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.

h) Hk.

6. § *[Vegyes övezetek]*

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt)

a) 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.

b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

ba) lakóépület,

bb) igazgatási épület,

bc) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

bd) egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,

be) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.

bf) parkolóház – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el

bg) kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el.

c) A területen nem helyezhető el:

ca) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,

cb) termelő kertészeti építmény.

cc)[4] üzemanyagtöltő

d) Hk.

e) Vt-04244 jelű övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül 40%-os beépíthetőség megengedett, az elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírások megtartása mellett.

f)[5] **Vt-P10334*** jelű építési övezetben a minimálisan kialakítható telek mérete: 3000 m^2, melyre több önálló rendeltetési egység is elhelyezhető, ugyanakkor a melléképítmények közül háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem, állatól, állatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló nem helyezhető el

(2) Az 1593. hrsz. telek esetében (meglévő szennyvíz átemelő) a terület kialakításának és beépítésének feltételeit – a szükséges műtárgyak figyelembe vételével – az építési hatóság határozza meg.

(3) Turizmus fejlesztését szolgáló Településközpont vegyes övezet (Vt_{tur})

a) Vt_{tur} övezeti jelű területen telkenként legfeljebb két önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban turisztikai fejlesztés célját szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület, valamint lakóépület és egyéb közösségi szórakoztató épület helyezhető el, amely nincs alapvetően zavaró hatással a környező lakó és egyéb funkciókra.

b) A területen nem helyezhető el:

ba) önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára

bb) termelő kertészeti építmény.

c) Garázs és egyéb melléképítmény legfeljebb az építési hely hátsó vonalától mért további 3 méteren belül helyezhető el. Kivételek ez alól a közmű-becsatlakozási műtárgyak és a hulladéktartály-tárolók, melyek előkertben is elhelyezhetők.

d) A partfal körömvonalától 5 méteres biztonsági sávot kell elhagyni a megközelítés (szállítás) és az esetleges későbbi körömvonali beavatkozások, közlekedési lehetőségek biztosítására.

e) A telek beépítése esetén a partfal mentén elhelyezkedő építési telkek hátsó kerítését - a biztonsági (fenntartási) sáv elhagyását figyelembe véve - 2 méter magas támfalkerítésként a tájképbe illesztve kell kialakítani.

f) Az építési övezetben terepszint alatti építmény (pince) nem létesíthető.

g) Az épületek földszinti padlóvonalát a jelenlegi terepszintből legalább 60 cm-re ki kell emelni és az udvarszintek - a jelenlegi terepszinthez képest - legalább 30 cm-es feltöltése szükséges.

7. § *[Különleges övezetek]*

(1) Különleges közhasználatú intézményi (Ki), különleges egyházi intézményi (Kie) és nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú (Kiz) intézményi övezet.

a) A terület különleges célokat szolgáló közhasználatú építmények elhelyezésére szolgál. Az övezetekben egyházi létesítmény, szabadtéri színpad, helytörténeti és régészeti bemutatóhely, temető és egyéb közcélú és közhasználatú létesítmény helyezhető el.

b) Az övezetben azokon a területen, ahol a szabályozási terv a funkciót megjelöli, csak a megnevezett funkciójú építmény és azok rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetőek el.

c) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú övezeten temető helyezhető el.

d) A nagy zöldfelülettel rendelkező különleges közhasználatú építési övezet beépítettsége nem haladhatja meg a 3%-ot, amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik.

e) A temetők területén telekmegosztást nem lehet végezni.

f) Hk.

g) (Ki) különleges közhasználatú intézményi övezetbe sorolt szabadtéri színpad telkén az előkerteket a szabályozási terven jelöltek szerint kell tartani. Az övezetre vonatkozó építménymagasság legfeljebb 14 méter lehet és a homlokzatok legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 18 métert.

(2) Különleges kikötő terület (Kki) A vízi – közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területe.

a) beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,

b) a telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.

c) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet,

d) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.

e) Hk.

(3) Különleges szabadidőközpontok (Kszk)

a) területén csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport - és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, szálláshely nem létesíthető,

b) beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet,

c) a telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,

d) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.

e) Hk.

(4) Különleges strand és sportterületek (Kst)

a)[6] A meglévő strandok területe nem csökkenthető, az építési övezetben kizárólag a 2018. évi CXXXIX. törvény strand területekre vonatkozó rendelkezése szerinti épületek, építmények helyezhetők el a törvényben meghatározott rendeltetési céllal. A strandok területének legfeljebb 8%-a építhető be, és a strandterület legkevesebb 65%-át növényzettel fedetten kell kialakítani – legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem benyújtásáig – és fenntartani

b) Strandterületen szálláshely nem létesíthető.

c) Strandterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

d) A vízpartrehabilitációs terv által érintett különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.

e) Sportterületen szálláshely csak a sportcélú használat veszélyeztetése nélkül létesíthető.

f) Sportterületen a beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.

g) Sportterületen újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 6,0 m lehet.

h) Hk.

(5) Különleges rekreációs övezet (Kr)

a) A területen a környék természeti kincseit bemutató, ismertető és megfigyelő épület, annak kiszolgálását szolgáló épület, továbbá a bemutatást és megfigyelést szolgáló szálláshely szolgáltató és vendéglátó épület helyezhető el.

b) A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.

c) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani

d) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 7,5 m lehet.

(6) Hk.

3. Beépítésre nem szánt övezetek

8. § *[Közlekedési területek szabályozása (Köu)]*

(1) Általános közlekedési terület

a) Közúti közlekedés céljára kijelölt terület (szabályozása a 3. sz. melléklet szerint)

b) A területen a vasutak és a légi közlekedés létesítményeit kivéve elhelyezhető létesítmények és építmények:

ba) országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozó helyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósulók kivételével – a járdák és gyalogutak, és mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere, hírközlés és környezetvédelmi létesítmények valamint az esővédők, köztárgyak és a terület fenntartásához szükséges gazdasági építmények, továbbá

bb) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

c) Az elhelyezhető építmények és létesítmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-a lehet, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg.

(2) Vasúti közlekedési terület (Kök) A területen a vasutak és azok működéséhez kapcsolódó közlekedési építmények, kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási épület, gazdasági célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

(3) Közterületnek minősülnek a település meglévő és szabályozási tervlapok által megtartandó kül – és belterületi utak, a szabályozási vonalakkal meghatározott, tervezett útterületek, vasúti területe, pályaudvarok, állomás területek, garázstelepek és parkolók.

(4) A közlekedési területek a 3. számú mellékletben meghatározott szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei és berendezései, (járdaburkolat, útburkolat stb.) a környezetvédelmi műtárgyak és közművek létesíthetők, valamint csapadékvíz elvezető árok, utcabútorok, utcafásítás és növényzet telepíthető. Egyéb létesítmények az OTÉK vonatkozó előírásai alapján helyezhetők el.

(5) A település közútjainak legkisebb biztosítandó szabályozási szélességét a szabályozási tervlap és e rendelet 3. számú melléklete határozza meg.

(6) A közlekedési területek szabvány szerinti besorolását a 3. számú melléklet tartalmazza.

(7) A közlekedési létesítményeket úgy kell kialakítani, hogy a közhasználatra kijelölt épületek, területek kerekesszékkel és gyermekkocsival is megközelíthetők legyenek.

(8) Az út védőtávolságán belül az (1) bekezdésben meghatározott építmények és létesítmények elhelyezése csak a közút kezelőjének a hozzájárulása, feltételeinek és előírásainak betartása mellett engedélyezhető.

(9) Belterületi közutak osztályba sorolása a közutak igazgatásáról szóló jogszabály alapján „a”, „b”, „c”, „d” hálózati funkció figyelembevételével kerültek meghatározásra.

a) „a” – hálózat funkciójú közutak meghatározó településszerkezeti elemek, melyek kialakításánál a kapcsolati funkciót (az átmenő forgalom biztosítását) előnyben kell részesíteni a feltáró és kiszolgáló funkcióval szemben.

b) „b” – hálózati funkciójú közutak jelentős településszerkezeti elemek, melyek kialakításánál a kapcsolati funkció előnyben részesítése mellett a feltáró funkció is megjelenik.

c) „c” – hálózati funkciójú közutak az érintett területegységen belül, lokális területszerkezeti elemek, melyeknél a feltáró és kiszolgáló funkció közötti helyes arány kialakítására kell törekedni, a kapcsolati funkció korlátozásával.

d) „d” – hálózati funkciójú közutak a területszerkezet szempontjából nem jelentős közúthálózati elemek, melyek kialakításánál a kiszolgáló funkció biztosítása mellett a feltáró funkciót szabályozni, a kapcsolat funkciót tiltani kell.

(10) Vasúti keresztezés szabályozása

a) A villamosított vasúti vágány felett a felsővezeték közvetlen vagy közvetett érintésének megakadályozására védőberendezést kell létesíteni. Az oldalvédelem hossza a műtárgy alatti legszélső felsővezeték nyomvonalától legalább 2,0 m-nél kezdődjön.

b) Védőtávolság a felső vezetőszáltól 2,0 m. sugarú henger és ilyenkor a vezetőszál fölött 2,0 m-re a vasúti érintésvédelmi előírásoknak megfelelő védőhálót kell elhelyezni.

c) oldalirányú védőtávolság a tengelytől min. 2,0 m,

d) a védőtávolság a felső vezetőszáltól 8,0 m. sugarú henger /Msz: 8691/4-81/,

e) egymást nem veszélyeztethetik.

(11) A közlekedési közterületeken az OTÉK vonatkozó előírásainak betartása mellett és a helyi közterületi rendelet szerint pavilonok fesztiválok, rendezvények idején, ideiglenes jelleggel elhelyezhetők.

(12) Önálló parkolóház (mélygarázs), ha az építési előírások lehetővé teszik csak hatásvizsgálat alapján létesíthetők.

(13) Az építési övezetekben a parkolási igény és a járművek elhelyezését a járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról szóló helyi rendelet határozza meg.

(14) Szabályozási vonallal érintett magántulajdonú területrészeken az Önkormányzatot elővásárlási jog, illetve közút céljára történő lejegyzés illeti meg. Ilyen területen új épület nem építhető.

(15) Közműterületek előírásai. Közműelhelyezésre szolgáló terület a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.

(16) A közművek előírásait az egyéb előírások 29. §. és 30. §. tartalmazza.

(17) A Kk1 jelű közmű terület előírásai:

a) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

aa) hírközlési építmények

ab) kilátó (az Önkormányzat és a terület tulajdonosának megállapodása esetén)

b) A területen minden tevékenység csak a hírközlési felügyelet hozzájárulásával végezhető.

c) A terület bekerítendő, és a kerítés mentén látvány-takaró növényzet (élősövény) telepítendő.

(18) Az utak és a vasút védőtávolságain belül építési hatósági ügyekben a közlekedési szakhatóság és az üzemeltetők szakvéleményét ki kell kérni. Vasúti területek mentén az 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni, csak a vasúti pálya működtetőjének az állásfoglalása alapján lehet.

(19) Közlekedési és közműterületeken a közlekedési és közműlétesítményeken kívül egyéb építményt elhelyezni, az OTÉK közlekedési és közműterületekre vonatkozó előírásai szerint lehet.

9. § *[Zöldterületek szabályozása - Közpark (Kp), Közkert (Kke)]*

(1) Hk.

(2) A közparkon belül dísztavak létesíthetők.

(3) A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie.

(4) A zöldterületnek kerekesszékkel és gyermekkocsival is megközelíthetőnek kell lennie.

(5) Zöldterületen

a) a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meg-határozott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.

b) a telek területének legalább 80%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.

(6) A települések újonnan létesített zöldterületén legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó, sport-, szabadidő létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények.

(7) A területen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér stb.) vendéglátó épület, nyilvános WC és a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(8) A meglévő zöldterületeken épület legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhető el.

(9) A területen - a vízpart-rehabilitációs terv által érintett közpark kivételével – terepszint alatti garázsok elhelyezhetők kertészeti szakvélemény alapján a közpark telek területének legfeljebb 10%-án, ha ez 1,0 m magasságban mérve 10 cm törzsátmérőnél nagyobb fák kivágásával nem jár. A terepszint alatti építmény felett legalább 80 cm vtg. földtakarást kell biztosítani növénytelepítés céljára.

(10) A közparkon belül 50 m^2-nél nagyobb, új térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.

(11) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által érintett zöldterületeken:

a) a gépjármű forgalom számára tervezett közutak,

b) sporthorgászat, a vízi sportolás, valamint a szabad strandok és kiszolgáló építményeik;

c) a kerékpárutak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt helyen létesíthetők.

(12) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve ez alól a József Attila és Erzsébet utcák nyugati végénél lévő parkoló mellett, a vasút és a 7-es út között található közpark területe, ahol 1 db kilátóval egybeépített múzeum létesíthető, melynek építménymagassága legfeljebb 15 méter lehet.

(13) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

10. § *[Erdőterületek (E)]*

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

a) A terület elsődlegesen védelmi (környezetvédelmi, ill. természetvédelmi) rendeltetésű célokat szolgál.

b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

c) A területen a 100%-os lombkorona fedettségét biztosítani kell.

d) A területen csak tájhonos növényfajok alkalmazhatók.

(2) Turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Et)

a) A terület elsődlegesen a közcélú turisztikai rendeltetésű erdőhasználat céljára szolgál.

b) A turisztikai rendeltetésű erdőterületen szabadtéri sporteszközök, esőbeállók, nyilvános WC-k, tájékoztató táblák, szemétgyűjtők, játszótéri eszközök, képzőművészeti alkotások illetve kilátók az illetékes szakhatóság hozzájárulásával helyezhető el.

c) A 100.000 m^2-t meghaladó területnagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybe vett telekrészen kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatók el.

d) Az újonnan elhelyezendő építmények építménymagassága nem haladhatja meg a 4,5 m-t.

(3) A tájvédelmi körzetben, országos védelem alatt álló természetvédelmi területen bármilyen gazdasági tevékenység, művelési átváltozás, építmények elhelyezése, bővítése csak az országos természetvédelmi hatóság hozzájárulásával történhet.

(4) E-1 meglévő erdőterületek övezetén:

a) az erdőterületek művelési ága nem változtatható meg, kivéve a szőlőkataszter I. osztályú területeket, illetve a termőhelyre jellemző természetes vegetáció kialakítására alkalmas területeket, ahol az erdészeti hatóság engedélye alapján engedélyezhető az erdőről más művelési ágra való átminősítés;

b) a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni;

c) a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető;

d) az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

11. § *[Mezőgazdasági területek (M)]*

(1) Korlátozott általános mezőgazdasági terület (Mká)

a) Az övezetbe a Natura 2000 (az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek) hálózatba tartozó mezőgazdasági művelési ágú területek és a T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területbe (2000. évi CXII. tv.) tartoznak. A terület egyéb jogszabály alapján nem védett természeti terület.

b) Az övezetbe a már meglévő épületek illetve idegenforgalmi szolgáltató épületek korszerűsíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők.

c) A területen elhelyezhető épületek: természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.

d) A területen kivételesen sem helyezhető el:

da) lakóépület;

db) nagy létszámú állattartó telep, valamint hígtrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.

e) A területen elhelyezhető épületek részletes előírásai:

ea) a d, pont szerinti célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága minimum 2 ha (20.000 m^2) lehet,

eb) a Natura 2000 hálózatba tartozó korlátozott mezőgazdasági általános terület összes beépíthetősége 0,5%, csoportos beépítés esetén max. 300 m^2, de a meghatározott legkisebb telekbeépítése estén (2 ha) max. 100 m^2.

f) Natura 2000 területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

g) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfelülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.

h) A Natura 2000 területen tilos engedély nélkül olyan tevékenységet folytatni, vagy olyan beruházást végezni, amely a terület védelmi céljainak megvalósítását akadályozza.

i) Natura 2000 területen az igazgatóság – vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság – engedélye, illetve hozzájárulása szükséges

ia) a gyep feltöréséhez, felülvetéséhez;

ib) a terület helyreállításához, jellegének, termőföld más célú hasznosítását eredményező területhasználathoz;

ic) az erdőkről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fás legelőn lévő fa kivágásához, telepítéséhez;

id) talajfelszínen zajló, technikai jellegű sporttevékenység folytatásához.

j) Natura 2000 területre irányuló hatósági eljárás során az igazgatóság vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság, szakhatósági hozzájárulása szükséges

ja) telekalakítás, építés és használatbavétel engedélyezéséhez;

jb) nyomvonalas létesítmény, elektronikus hírközlő építmények, továbbá földmű építése engedélyezéséhez;

jc) vízimunka, vízilétesítmény és vízhasználat engedélyezéséhez;

jd) ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez;

je) halászati hatósági eljárásban;

jf) vadaspark létesítésére, hatósági vadászat elrendelésére, tenyésztett vad vadászterületre történő kiengedésének engedélyezésére, vadászati idény módosítására, valamint vízivad fészkelési és vonulási szempontból nemzetközi vagy hazai kiemelt jelentőségű vízi élőhelyeken a vízivadvadászat rendjére irányuló vadászati hatósági eljárásban;

jg) az erdőtelepítési-kivitelezési terv jóváhagyására, engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően telepített erdő faállománya fenntartásának engedélyezésére, erdőterület igénybevételének engedélyezésére, az erdő terület tervezett igénybevételére vonatkozó elvi hozzájárulásra irányuló erdészeti hatósági eljárásban.

k) Az engedélyező hatóság a j) pont szerint meghatározott eljárás során akkor is köteles bevonni az igazgatóságot – vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóságot -, amennyiben a hatósági eljárás nem Natura 2000 területre irányul, de a rendelkezésére álló adatok szerint a Nautra 2000 területekre jelentős kihatással lehet.

l) Hk.

m) A szabályozási terven jelölt T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület előírásait be kell tartani.(2000. évi CXII. tv.)

n) A T-1-es övezetben meglévő épületek korszerűsíthetők felújíthatók, de nem bővíthetők.

o) A T-1-es övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

p) A szabályozási terven jelölt T-1 jelű területen művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekébe engedélyezhető.

(2) Általános mezőgazdasági terület (Má) Az övezetbe a Natura 2000 (európai jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek) hálózatba tartozó mezőgazdasági művelésű ágú területek és a T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területeken (Balaton tv.) kívüli mezőgazdasági területek tartoznak. Az övezet területén épület újonnan nem helyezhető el.

12. § *[Vízgazdálkodási területek (V)]*

(1) Vízgazdálkodási területbe

a) folyóvizek medre és parti sávja

b) állóvizek medre és parti sávja

c) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja

d) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)

e) hullámterek

f) vízjárta és fakadásvizek által veszélyeztetett területek tartoznak.

(2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Egyéni horgásztanya és hasonló funkciójú épületek nem építhetők. Üzemi épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.

(3) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 1%-a lehet, és az új építmény építménymagassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.

(4) A Balatonra és a parti sávra vonatkozó 2000. évi CXII. tv. és a 22/2004 (XI.12.) TNM rendelet előírásait be kell tartani.

(5) Hk.

4. Építési övezetek előírásai

13. § Az építési övezetek besorolása lehet:

a) kialakult

b) nem kialakult

14. § *[Kialakult építési övezetek közös előírásai (az övezeti jel első számkódja jelzi: 0)]*

(1) A kialakult övezet az építési övezet beépítési módjára és telekméretére vonatkozik.

(2) A kialakult építési övezetben új telekalakítás, telekrendezés esetén az általánosan érvényes jogszabályokat és a jelen rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a közmű építmény elhelyezésére szolgáló telek kialakítása során az övezeti előírás szerinti legkisebb telekméret előírásait figyelmen kívül kell hagyni.

(3) Kialakult beépítés esetén, ha a telek jelenlegi beépítettsége ill. építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott legnagyobb beépítettség ill. építménymagasság és az épület teljesen elbontásra kerül, az új beépítettség ill. építménymagasság mértéke csak a Szabályozási Tervben előírt mértékű lehet.

(4) A már kialakult telekméretnél és beépítési módnál az építési előírásokat építési tevékenység esetén kialakultnak kell tekinteni, ebben az esetben az építési tevékenység során a telekméret és a beépítési mód övezeti előírásai nem vonatkoznak rá.

(5) Az építtető elvi építési engedélyezési eljárás keretében kezdeményezheti az építési előírások tételes meghatározását.

(6) Az építés övezetben rögzített legkisebb telekméret alatti már kialakult építési telek telekmérete tovább nem csökkenthető – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve. A már így kialakult telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók.

(7) Kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési zónában a belső telekhatárok telekhatár rendezése következtében a telekterület max. 25%-kal változhat az övezet előírásokat közelítő irányban, a 2005 12. 31-i állapothoz képest.

15. § *[Nem kialakult építési övezetek közös előírásai (az övezeti jel első számkódja, jel: 1)]*

(1) A nem kialakult építési övezeten belül kijelölt még nem, vagy jellemzően nem beépített vagy átalakításra szánt nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és zöldfelület fedettség mértékét, az újonnan elhelyezkedő építményekkel kapcsolatos előírásokat a szabályozási tervlap, valamint a rendelet 31. §-a határozza meg.

(2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.

a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szintterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér-beépítését, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.

b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások (elő-, oldal- hátsókert méretek, tűztávolság stb.) betarthatóak.

c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.

d) Ha a telek jelenlegi építményeinek építménymagassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítményekre külön számított építménymagassága az övezetre előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó magassági előírásokat kell érvényesíteni.

16. § *[Építési övezetek általános előírásai]*

(1) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m2-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.

(2) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.

(3) Az üdülőkörzet területére kívülről - a regionális szennyvízgyűjtő és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével - szennyvizet bevezetni tilos.

(4) Az üdülőkörzet területén keletkezett tisztított szennyvíznek a Balaton vízgyűjtő területéről történő kivezetéséről a gazdasági és műszaki szempontok mérlegelésével kell gondoskodni.

(5) Az üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező. Az üdülőkörzet azon településeiben, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, vagy a csatornába bekötött lakások, illetve üdülőegységek száma nem éri el a 60%-ot és a szennyvízcsatorna-hálózat nem megfelelő kapacitású tisztítóműre csatlakozik, a település beépítésre szánt területe, illetve belterülete az 1998. január elsejei terület nagyságához képest - ha az övezeti szabályozás ezt lehetővé teszi - legfeljebb 10%-kal növelhető, partközelinek nem minősülő településeken 15 %-kal növelhető.

(6) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető:

a) 2007. december 31-ig új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak akkor lehet, ha vízzáró szennyvíztároló, illetve az illetékes környezetvédelmi és vízügyi hatóság által elfogadott szennyvíztisztító berendezés létesült;

b) 2007. december 31. után új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni, illetve az engedélyek érvényét meghosszabbítani csak a szennyvízcsatorna-hálózat és megfelelő kapacitású tisztítómű megléte esetén lehet.

(7) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető. Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területén, amennyiben nincs lehetőség a közcsatornára történő csatlakozásra új épület építésére építésügyi hatósági engedélyt adni csak a környezetvédelmi és a vízügyi hatóság által elfogadott vízzáró szennyvíztároló, illetve egyedi szennyvíz-elhelyezési kislétesítmény (korszerű csatorna-közműpótló) megléte esetén lehet.

(8) Ahol új épület építését e törvény nem engedi, a meglévő épületek bővítése e törvény hatálybalépése után - a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éltek, legfeljebb 25 m^2-rel – egy alkalommal engedélyezhető.

(9) Az üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén - a települési és tájkarakter védelme érdekében - 2500 m2-nél nagyobb összes szintterületű, csarnok jellegű épületek építését csak a városok beépítésre szánt területén szabad engedélyezni.

(10) A települések beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

(11) A települések beépítésre nem szánt területén 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(12) A 10 m-nél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájesztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.

(13) Bányanyitás csak a rendkívüli értékű, az ország más területén föl nem lelhető ásványi kincs, illetve a helyi, tájba illő építkezés nyersanyagai (kő, homok, kavics) lelőhelyének területén - környezeti hatásvizsgálat alapján - engedélyezhető.

(14) A települések közigazgatási területének a tó felől látható részén mindenfajta bányászati tevékenység tilos.

(15) A települések közigazgatási területén új hulladéklerakók és hulladékártalmatlanítók nem létesíthetők és a meglévők nem bővíthetők.

(16) A települések közigazgatási területén lévő hulladéklerakó, hulladékkezelő telepek területi bővítés nélküli korszerűsítésére, illetve ha ez nem lehetséges, felszámolására - a partközeli városokban a szelektív hulladékgyűjtési és hulladékkezelési rendszerre alapozott - hulladékgazdálkodási tervet kell készíteni.

(17) Az egy tömbön belüli területfelhasználási vagy építési övezeti határvonalak, valamint elő- és hátsókert méretek elvi telekalakítási vagy építési engedélyezési eljárás keretében pontosíthatók, ha

a) az érintett övezetre vonatkozó előírások a pontosítás után is érvényesíthetők maradnak,

b) a pontosítással az érintett szakhatóságok és tulajdonosok is egyetértenek. Azonban a zöldterületek nem kerülhetnek más területfelhasználási egységbe, a meglévő erdőterületek nem kerülhetnek beépítésre szánt területbe, a tervezett erdők összterülete pedig nem csökkenhet.

(18) Hk.

(19) A lakó- és üdülőtelkek pinceszint, ill. terepszint alatti épületrészei csak az építési helyen belül engedélyezhetők, és szintterülete a telekre vonatkozó beépítési % szerint számított érték legfeljebb kétszerese lehet.

(20) Az egyes övezetekben előírt legnagyobb építmény magasság az épület lejtő oldali homlokzatánál nem léphető túl sík terep ill. 10%-nál kisebb lejtés esetén. 10-20 %-os lejtő esetén a lejtőoldali homlokzatmagasság az övezetre előírt építménymagasságnál 1,0 m-rel lehet több, 20%-nál meredekebb lejtő esetén a lejtőoldali homlokzatmagasság az övezetre előírt építménymagasságnál 2,0 m-rel lehet több.

(21) Hk.

(22) Az építési helyen kívül elhelyezkedő meglévő önálló épületeken csak állagmegóvási munkálatok végezhetők, funkcióváltásukra engedély nem adható.

(23) A városközpontban, a 7.sz. főút és a Kőröshegyi út mentén közterületről kisgarázsok (önálló garázs) nem nyithatók.

(24) Önálló melléképület építménymagassága nem lépheti túl a 3,5 m-t.

(25) A terepszint alatti építmény fölött kialakított zöldfelületet és a tetőkert zöldfelületét a telek aktív zöldterületének lehet tekinteni a földtakarás mértékétől függően az OTÉK- ban meghatározottak szerinti csökkentő értékekkel.

(26) Szabályozási vonalon és a közterülettel határos kerítés létesítéséhez minden esetben építési engedélyt kell kérni.

(27) Hétvégi házas üdülőövezet és lakóterületek esetében az építési övezeti előírás szerinti telekterületet kétszeresen meghaladó telekméret esetén a beépítési %-ot a kétszeres telekméret alapján lehet számítani, az e feletti telekméret csak 10%-al növelhető. Az övezeti telekméretet négyszeresen meghaladó telek esetén a négyszeres telekméret fölötti telek a beépíthetőség mértékében nem lehet beszámítani, kivéve, ha az így számított beépítettség az 5%-ot nem éri el.

(28) Hétvégi házas üdülőövezet és lakóterületek esetében a telekösszevonás csak ott engedélyezhető, ahol az összevonással kialakuló telek az építési övezeti előírásokhoz közelít, vagy az övezeti előírás szerinti telekméret kétszeresét nem haladja meg.

(29) 10%-nál meredekebb tereplejtés esetén az építési hatóság bármely építési övezetben elrendelheti, hogy az építési engedély kérelemhez talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni.

(30) 10%-nál meredekebb lejtésű terep és 3,0 m-t meghaladó terep beavatkozások esetén – ha az a talajmechanikai szakvélemény alapján indokolt – az építési hatóság az építési engedélyezési tervhez elrendelheti hidrogeológiai munkarész készítését a rétegvizek biztonságos elvezetése érdekében.

(31) Hk.

(32) Hk.

(33) Építési telek kialakításához szükséges út és közmű létesítésének költségei az érintett ingatlan tulajdonosokat terheli.

(34) A település belterületén csak teljes közművesítettségű ingatlan minősíthető építési teleknek. A települések beépítésre szánt területein, belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető, új épület építésére építési engedély és a meglevő épület rendeltetésének megváltoztatására irányuló engedély nem adható ki, amennyiben a rendeltetésváltozás többletszennyvíz kibocsátásával jár. Ha az érintett ingatlanon keletkező szennyvíz elvezetését biztosító szennyvízcsatorna-hálózat építési munkái megkezdődtek, az építési és rendeltetés megváltoztatási építésügyi hatósági engedély kiadható, de a használatbavételi engedély csak a rákötés tényleges megtörténte után adható ki.

(35) A település területén üzemanyagtöltő, kocsimosó és gépjármű-karbantartó műhely csak környezetvédelmi hatásvizsgálattal kiegészített rendezési terv alapján helyezhető el.

(36) Elő-és oldalkertbe árusító pavilon, üzlethelyiség, büfé, szolgáltató – és lakókocsi, valamint konténer nem helyezhető el.

(37) Az épített környezet és a településkép előnyösebb alakítása érdekében az ingatlannal rendelkezni jogosult köteles a beépítetlen és a beépített telek folyamatos jókarban- tartásáról gondoskodni és a szükséges kertészeti, valamint kertépítési munkálatokat elvégezni.

(38) Az építési övezetekben szennyvizet szikkasztani, szennyvízzel, trágyával, hulladékkal vagy vegyszerrel a talajt szennyezni tilos.

(39) Hk.

(40) A települések a beépítésre szánt területeinek, belterületeinek növelésekor a növelés területének legkevesebb 10%-án zöldterületet kell létesíteni.

(41) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú – nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú – lakó- és üdülőépületeknél 4,0 m-ig csökkenthető a területileg illetékes tűzoltóság adott épületre vonatkozó szakvéleménye alapján beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m^2 nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílásos homlokzatú épület ez oldali homlokzatmagassága a 4,5 m- t nem haladja meg (OTÉK-tól eltérő szabályozás, mely a Balatoni Területi Főépítészi Iroda 87-3/2006. számú eltérési engedélyén alapszik).

(42) Új épületet elhelyezni beépítésre szánt területen, csak:

a) közvetlen út-kapcsolattal rendelkező,

b) hálózati elektromos energiával ellátott,

c) közmű-hálózati vezetékes ivóvízzel ellátott,

d) közmű-hálózati szennyvízcsatornába bekötött

e) csapadékvíz elvezetéssel rendelkező telken lehet. Az építési engedélyek kiadásának előfeltétele a szennyvízcsatorna megléte.

(43) Hk.

(44) Új épület építése csak az OTÉK 42. §.-ában meghatározott gépjármű-várakozó- és tárolóhelyek biztosítása, illetve az Önkormányzat helyi parkoló-rendeletének betartása mellett engedélyezhető. A gépjármű tároló helyeket az ingatlanok területén belül kell kialakítani.

(45) Hk.

(46) Hk.

(47) Hk.

(48) Hk.

(49) Meglévő, de az övezeti előírásoktól eltérő funkciójú lakó vagy üdülő épület bővítése – mely nem eredményez önálló új egység kialakulását – az épület eredeti funkciójának megtartásával bővíthető, ha az egyébként a feltételeknek megfelel.

(50) Meglévő épület/építmény tulajdonában/használatában/működtetésében bekövetkező változás esetén az új tulajdonos/használó/működtető elsődlegesen az ingatlanon belül – amennyiben ez nem megoldható, úgy az önkormányzat „A járművek elhelyezéséről és a parkolóhelyek biztosításáról” szóló rendelete alapján – köteles az OTÉK 4. sz. melléklete által meghatározott számú jármű elhelyezési lehetőségét biztosítani.

16/A. § Meglévő, illetve kialakult telek, terület vagy építmény ingatlan tulajdonos, illetve ingatlan használó által kezdeményezett területfelhasználás- vagy funkcióváltása esetén, a funkcióváltást kezdeményező kötelezettsége a saját ingatlanon belül, szabványos műszaki megoldásokkal kiküszöbölni a határos földrészletekről származó környezeti hatásokat.

5. Környezetvédelmi előírások

17. § *[Általános környezetvédelmi előírások]*

(1) A város igazgatási területén csak olyan tevékenységek folytathatók, olyan létesítmények helyezhetők el, amelyek teljesítik a környezetvédelmi szabályozást és a vonatkozó jogszabályban előírt – határértékeket.

(2) Hk.

(3) Veszélyes hulladék az üzemek, intézmények területén csak átmeneti jelleggel, a vonatkozó jogszabályok és hatósági előírások betartásával tárolható.

(4) A talaj és a felszíni, ill. felszín alatti vizek védelme érdekében veszélyes hulladékot, növényvédő szert, műtrágyát, útsózási anyagot csak fedett, szivárgásmentes, vízzáró szigetelésű, zárt tárolóban szabad elhelyezni.

(5) A telek tulajdonosa köteles gondoskodni a keletkező szennyvíz, trágya, kommunális hulladék és egyéb hulladék ártalommentes átmeneti tárolásáról és a kijelölt telepekre szállításáról.

(6) Külterületen az élővizek partjától számított 50 m, belterületen, vagy beépítésre szánt területen a vízügyi törvény által előírt védőtávolságon belül új telek nem alakítható, újonnan gazdasági építmény és lakóépület nem építhető.

(7) 10.000 m^2 bruttó szintterületű épület csak környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján engedélyezhető.

(8) Az építési területek előkészítése során a termőföld réteg védelméről, összegyűjtéséről, kezeléséről, újrahasznosításáról az építtetőnek kell gondoskodnia.

(9) Építési munkák során keletkezett hulladékot közterületen vagy más tulajdonában levő ingatlanon tárolni, elhelyezni tilos, annak engedéllyel üzemelő települési szilárd hulladéklerakóra való elszállításáról gondoskodni kell.

(10) Új épület, épületrész építésekor a 7. sz. főút mellett, ahol a zajszint a lakóterületi normatívát meghaladja, csak a megfelelő zajgátló műszaki megoldással készült épületszerkezetek engedélyezhetők.

(11) A város területen keletkező, összegyűjtött kommunális szilárd hulladékot csak közegészségügyi és környezetvédelmi hatóságok által engedélyezett lerakóhelyen szabad elhelyezni.

(12) A város területen keletkező szennyvizeket szennyvíz közcsatornába kell vezetni, a szennyvíztárolók ürítését a közszolgáltatóval kell elvégeztetni.

(13) A felszínalatti vizek minőségének védelme érdekében kockázatos anyag, illetve ilyen anyagok tartalmazó, vagy lebomlása esetén ilyen anyag keletkezéséhez vezető anyag közvetlen bevezetése a felszín alatti vizekbe tilos.

18. § *[Hk.]*

19. § *[Zaj – és rezgésvédelmi követelmények]*

(1) Hk.

(2) A város zajvédelmi övezetei a településszerkezeti tervben alkalmazott meghatározásokkal az alábbiak:

a) Az üzemi vagy szabadidős zajforrástól származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a vonatkozó jogszabály tartalmazza.

b) Az építési kivitelezési tevékenységből származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a vonatkozó jogszabály tartalmazza.

(3) A tervezett utak és vasútvonalak mentén zajvédelmi létesítményeket úgy kell kialakítani és elhelyezni, hogy bel- és külterületen egyaránt teljesüljenek az építési területi funkciónak megfelelő zajterhelési határértékek a védendő homlokzatok előtt 2 m-re.

(4) Amennyiben a közlekedésből eredő, határértéket meghaladó zaj és rezgésterhelés védőberendezések elhelyezésével, vagy más módon (pl. forgalomszervezés) nem mérsékelhető, úgy passzív (épületakusztikai) védekezés szükséges. Ennek segítségével az épületek belsejében az egyes funkciókra helyiséghasználattól függően meghatározott határértékek betartása biztosítandó.

(5) Tervezett beruházások esetén már a beruházás megkezdése előtt fokozottan figyelni kell a környezetterhelési határértékek, különösen a zajterhelési határértékek vonatkozó jogszabály szerinti értékeinek betartására.

(6) A településen a zajt keltő és zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre a vonatkozó jogszabályban előírt zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek.

20. § *[Felszíni, felszín alatti víz és földtani közeg védelmi követelményei]*

(1) A város területe felszíni szennyeződésérzékenység szempontjából SZ-1 fokozottan érzékeny felszíni vízminőség-védelmi szempontból F-1 vízminőségvédelmi terület. A területre vonatkozóan be kell tartani a 2000 évi CXII. törvény előírásait.

(2) Hk.

(3) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföldvagyon megmentéséről, előzetes letermeléséről és zöldfelület építésben való felhasználásáról az építtetőknek gondoskodni kell.

(4) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(5) Bontás-építés során előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építtetőknek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi foknak megfelelően a szennyezett anyagot lerakóhelyre, vagy ártalmatlanító helyre kell szállíttatni.

(6) A település területén kontakt talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(7) A csatornázott területeken a keletkező szennyvizeket a csatornahálózatba kell vezetni. A hálózatba csak az előírt határértékek betartása mellett szabad szennyvizet bevezetni. Előtisztító berendezések (pl. olaj és zsírfogó műtárgyak) csak a jogszabályban előírt ellenőrzés mellett üzemeltethetők. Az ezekben felfogott szennyezést a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.

(8) A csatornahálózatba nem bekapcsolható területeken minden olyan létesítmény, melynek működése során szennyvíz keletkezik csak akkor üzemeltethető, ha a szennyvíz gyűjtése és átmeneti tárolása zárt, szivárgásmentes tárolóban, a szippantott szennyvíz ártalmatlanítása a kijelölt szennyvízleürítő helyre szállítással történik.

(9) Meglévő felszín alatti vízkivételi helyet (fúrt kutat) megszüntetni csak az illetékes szakhatóság előzetes hozzájárulásával szabad.

(10) A város területén a kommunális hulladék gyűjtését, szállítását külön önkormányzati rendeletben megszabott módon kell végezni.

(11) A város közigazgatási területén az ipari, kisipari, szolgáltató és mezőgazdasági létesítményekben folytatott tevékenységek során keletkező – a vonatkozó jogszabályok szerinti – veszélyes hulladékot az ártalmatlanításig, illetve az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon, hulladék-fajtánként elkülönítetten, környezetszennyezést kizáró módon kell gyűjteni.

(12) Veszélyes hulladékok lerakó, vagy ártalmatlanító helyre szállításáról és ártalmatlanításáról érvényes hatósági engedéllyel rendelkező (környezetvédelmi főfelügyelőségi vagy környezetvédelmi felügyelőségi engedéllyel rendelkező) szakvállalkozó bevonásával a hulladék előállítójának kell gondoskodnia.

21. § *[Védőterületek]*

(1) A káros környezeti hatással járó létesítmények környezetében a környezeti hatások érvényesülését védőtávolságok alkalmazásával is csökkenteni kell.

(2) Balatonföldvár város területén az alábbi védőtávolságok betartása szükséges:

a) Nyomvonalas közlekedési létesítmények esetében a szabályozási szélesség által meghatározott védőtávolság.

b) Szennyvízátemelő műtárgy környezetében 10 m,

c) üzemanyag töltő állomás esetén minimum 50 m.

d) A temető védőtávolsága 50 m.

6. Értékvédelmi övezetek előírásai

22. § *[Települési értékvédelem]*

(1) Országos jelentőségű táj- és természetvédelem

a) Tk településkép- védelmi területek övezete

b) V-2 természetvédelmi övezet

c) T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

d) Natura 2000 területek-Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület

e) Érzékeny természeti területek – települési kód 07117

(2) Hk.

(3) Hk**.**

(4) Tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület: (T-1)

a) beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;

b) Hk.

c) a kialakult geomorfológiai formák (hegygerinc, völgy stb.) megőrzendők;

d) új üzemanyagtöltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító – kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), továbbá hulladékátrakó állomás – nem létesíthető;

e) Hk.

f) az e) pontban foglalt rendelkezés alkalmazásától eltérni a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel lehet.

(5) Természetvédelmi övezet (V-2) A védelemre javasolt területek alövezetén (V-2) a természeti és az érzékeny természeti területeken a művelési ágak megváltoztatása, illetve közmű és közút építése környezeti hatásvizsgálat alapján, a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető.

(6) Natura 2000 – Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek. A területre vonatkozóan a 275/2004. (X.8.) Korm. rendeletrendelkezik.

(7) Helyi védelem alatt álló természeti értékek

a) Hk.

b) Védett fasorban levő fa, továbbá egyedi védelem alatt álló fa kivágása, csonkolása 10 m-es körzetében engergiavezetékek vezetése, árkolás csak Polgármesteri Hivatal engedélyével történhet

(8) Helyi védelemre javasolt természeti értékek

a) Hk.

b) Hk.

c) A védelemre javasolt fasorok és egyedi fák kipusztulása és különösen indokolt kivágása esetén pótlásukat a meglevővel azonos fafaj többször iskolázott egyedének alkalmazásával kell megoldani.

d) Az értékekkel kapcsolatos további előírásokat a védelem hatályba lépése után a Balatonföldvár Város Önkormányzat által kiadott, helyi védett természeti értékekre vonatkozó rendeletében kell megfogalmazni.

23. § *[Építészeti műemlékvédelem]*

(1) Hk.

(2) A műemlékekre és műemléki környezetben elhelyezkedő épületekre, telkekre vonatkozóan a hatályos Kulturális Örökség Védelméről szóló törvény előírásait kell betartani.

(3) A védetté nyilvánított műemlékkel vagy műemléki jelentőségű területtel közvetlenül határos ingatlanok, a közterületrészek és a közterületrészekkel határos ingatlanok műemléki környezetnek minősülnek.

(4) Hk.

(5) Hk.

(6) Hk

(7) Hk.

(8) Hk.

24. § *[Régészeti védelem]*

(1) Hk.

(2) A fokozottan vagy kiemelten védett régészeti lelőhelyeken a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal az adott ügy típusától függően hatóság vagy szakhatóság.

(3) A régészeti érdekű területekre tervezett munkálatok esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt véleményező szervként kötelezően be kell vonni még a tervezés fázisában.

(4) Minden nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintő, a talaj bolygatásával járó tevékenység, továbbá művelési ág megváltoztatásának szándéka (különösen gyep feltörése vagy tuskózás) esetében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előzetes (szakhatósági) engedélye szükséges.

(5) Ha a tervezett beruházás a nyilvántartott régészeti lelőhelyet megsemmisíti, a beruházás megkezdésének feltétele a terület megelőző régészeti feltárása, amelynek költségei a beruházót terhelik.

(6) Minden olyan esetben, amikor lelet vagy jelenség kerül elő, a területileg illetékes múzeumot és a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt értesíteni kell és a továbbiakban a múzeum nyilatkozatának megfelelően kell eljárni.

7. Korlátozási területek előírásai

25. § (1) A bűzös, fertőzés-veszélyes telephely védőterületének korlátozási területén, a szabályozási tervlapon jelölt telkeken, il. Telekrészeken szállásjellegű, pihenési célú, intézményi, továbbá élelmiszer-feldolgozás és élelmiszer-raktározás céljait szolgáló építmény, valamint üzemi méretű állattartó telep létesítése nem engedélyezhető. A vasút védőterületének korlátozási területén szabályozási tervlapon jelölt telkeken, ill. telekrészeken – a vasút védőterülete miatt építmény csak az OTÉK és a vasúti közlekedésről szóló jogszabály figyelembevételével helyezhető el.

(2) A közmű védőterületének korlátozási övezetében a telkek szabályozási tervlapon jelölt részén – közmű védőtávolsága miatt – építmény csak az építés feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.

(3) Az országos vasutak védőterületén – a szabályozási terven jelölt telkeken ill. telekrészeken építkezés csak a vonatkozó szakági előírások által korlátozott formába külön hozzájárulással engedélyezhető.

(4) Védőfásítási korlátozási (beültetési kötelezettség) területen, a szabályozási terven jelölt fásítás területén építési hely nem alakítható ki. Ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel A védőfásítás legalább két fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli.

(5)[7]

(6) Csúszásveszélyes terület zónában építési engedély csak részletes geotechnikai szakvélemény alapján, az ott meghatározott (alapozási, területstabilizálási) módon adható.

(7) Új épületek, építmények, létesítmények elhelyezése csak az aktualizált „P-1” határvonaltól (felszínmozgásra érzékeny terület) 35 m-re meghatározott építési hely határát kijelölő határvonal mögött lehetséges.

(8) A felszínmozgásra érzékeny területeken (P-1) és az eróziónak fokozattan kitett területeken (P-2) a Balaton tv. vonatkozó előírásai az irányadók.

(9) A Balaton tómederre a Balaton tv. tómeder alövezet előírásai az irányadóak.

(10) A tómederben (D-1 övezet):

a) A parti móló, hullámtörő és kikötői létesítmény kivételével a tómederbe állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető;

b) A parti élővilág védelme érdekében a tómederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, ideiglenes jellegű, csak az üdülési, illetve horgász idényben használatos műtárgy (pl. csónakkikötő, strandlétesítmények) helyezhető el;

c) A tómeder nádasában, valamint a védett természeti területen lévő nádas területén, a kihirdetett partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv által kijelölt kikötésre alkalmas partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők esetén legfeljebb 5 méter széles bejáró, valamint a meglévő közhasználatú strandok előtt, fövenyes strandszakasz kialakítása érdekében, a IV-V. osztályú nádasban, legfeljebb 30 méter széles bejáró a hatóság engedélyével fenntartható;

d) Az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tómeder területén nem tárolható;

(11) Az SZ-1-es felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területeken:

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható;

b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.

(12) A SZ-3-as felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny területeken szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladéktároló állomás nem létesíthető. A terület a V-2-es természetvédelmi védelemre javasolt területbe esik, melynek előírásait figyelembe kell venni a rendelet 22. §.(5) bekezdése alapján.

(13) A közművek védőtávolságára vonatkozó előírásokat jelen rendelet egyéb előírásai és a 30. §. ágazatonkénti közműelőírásai szerint kell figyelembe venni.

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

26. § (1) Beépítésre szánt területen ahol új épület építését a rendelt nem engedi, a meglévő épületek bővítése legfeljebb 25 m^2 –rel egy alkalommal engedélyezhető.

(2) A települések beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.

(3) A települések beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.

(4) A 10 méternél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájesztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.

(5) A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság – védelmi előírásait teljesítik és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az előírt határértéknél magasabb zaj,- illetve rezgésterhelést.

(6) A település közigazgatási területén új hulladékberakó és hulladékártalmatlanítók nem létesíthetők és a meglévők nem bővíthetők.

(7) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

(8) Beépítésre nem szánt területen 3000 m^2-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.

(9) Hk.

(10) A város közigazgatási területén megvalósuló telekalakítás, parcellázás során a közút és járda valamint a közműhálózatok (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos, gáz, telefon, kábel TV, stb.) kiépítését az önkormányzat kérelemre, előzetes megállapodás alapján támogatja.

(11) Beépítésre szánt területen az építési telken elhelyezhető építmények legkisebb építmény-magassága egy szintmagasság lehet.

(12) Amennyiben a meglévő épület funkciója eltér az e rendelet szerinti funkciótól, úgy a meglévő épület bővítése esetén az építmény eredeti funkciója megtartható.

(13) Hk.

27. § *[Hk.]*

28. § *[Zöldfelületi előírások]*

(1) Közterületen a hiányos fasor esetén a pótlás lehetőséget biztosítani kell.

(2) Hk.

(3) Zöldfelületek rekonstrukciója csak okleveles tájépítész által elkészített kertészeti tervek alapján végezhető.

(4) Az építési tömbökben biztosítandó zöldfelületi arányt a jelen rendelet 31. §.(5) bekezdése határozza meg.

(5) A fásított parkolók területének 50%-a az építési övezet zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető.

29. § *[Általános közmű előírások]*

(1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így

a) a vízellátás,

b) a szennyvízelvezetés,

c) a csapadékvíz-elvezetés

d) a földgázellátás,

e) villamosenergia-ellátás,

f) távhőellátás,

g) a kábel- TV

h) a távközlés, hírközlés létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél az érvényes megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.

(2) Az újonnan épülő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető csatornahálózat csak elválasztott rendszerű lehet.

(3) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

(4) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni, majd lehetőség szerint a helyén fásítani.

(5) Külterületen beépítésre nem szánt rendeltetésbe sorolt területen csak a terület rendeltetésszerű használatához, műveléséhez szükséges infrastruktúra kiépítése engedélyezhető.

(6) Hk.

(7) A szükséges oltóvizet új közművesítésű, vagy ivóvíz-vezeték cserével érintett területeken földfeletti tűzcsapokról kell biztosítani.

(8) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkár-elhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.

(9) A település területére kívülről – a regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszere szennyvízcsatorna – hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével – szennyvizet bevezetni tilos.

(10) Az ingatlanok szennyvízcsatorna – hálózatra való rákötése kötelező, mely a tulajdonos kötelezettsége.

30. § *[Ágazatonkénti közmű előírások]*

(1) Vízellátás

a) Hk.

b) külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.

(2) Vízelvezetés

a) Hk.

b) A nagy esésű, eróziónak kitett részeken a vízvezető elemek méretezését, ill. a lejtésviszonyokat a talajmechanikai vizsgálatok alapján számított határsebességek figyelembevételével kell meghatározni. Szükség szerint mederburkolatot és eséscsökkentő műtárgyakat kell beépíteni. Az élővízbe való betorkollás előtt iszapfogó műtárgyakat kell létesíteni. A vízminőségre káros anyagok visszatartásának, eltávolításának lehetőségét (pl. tiltó) biztosítani kell. Sűrűn beépített, forgalmas belterületi részeken zárt csatornahálózatot kell kiépíteni, tisztító aknák közbeiktatásával Ezek rendszeres tisztításáról gondoskodni kell.

c) A magaspart Balaton felőli oldalán egy övárok rendszerrel a felszíni és felszín alatti víz elvezetését meg kell oldani.

d) A csapadékvizek kommunális szennyvízhálózatba való bevezetése tilos.

e) A mélyfekvésű részeken a vízvezető elemeket úgy kell kialakítani, hogy az egyben a káros talajvízszint süllyesztését is megoldja.

f) Hk.

(3) Hk.

(4) Földgázellátás

a) Hk.

b) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.

(5) Hír és távközlés

a) Hk.

b) Hk.

c) Távközlési építmények telepítésénél a településkép védelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatost építésügyi szakhatósági közreműködés során az elsőfokú építéshatóság véleménye alapján kell meghatározni.

31. § *[Hk.]*

IV. Fejezet

A VÁROS EGYES TERÜLETEIRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

32. § (1) Parti (a Balaton–vízpart) rehabilitációs terv által érintett terület) területekre vonatkozó sajátos előírások (P)

a) Hk.

b) Különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.

c) A Balaton vízmedrében strandolási létesítmények csak ott létesíthetők, ahol a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek strandolásra alkalmas partszakaszokat jelölnek. A különleges strandterület csak az olyan területeken bővíthető, amely előtt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, illetve azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv strandok kijelölésére alkalmas partszakaszt jelöl.

d) A mederben engedély nélkül feltöltött területek csak ott maradhatnak fenn, ahol arra a szabályozási partvonallal összhangban a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek lehetőséget adnak.

e) A nádasokban csak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek által kijelölt, a szabad vízjárást nem akadályozó, valamint lábakon álló vízi bejárók és csónakkikötők maradhatnak fenn.

f) Településközpont vegyes területen az OTÉK vonatkozó rendelkezésében felsorolt építmények közül a parkolóház, az üzemanyagtöltő, gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.

g) Üdülőházas üdülőterületen

ga) Újonnan elhelyezhető épületek esetében az építménymagasság legfeljebb 8,0 m lehet.

gb) Kialakult beépítés esetén, ha az épület bontásra kerül, az új épület építmény- magassága az elbontott épület építménymagassága, de legfeljebb 12,5 m lehet.

gc) Kialakult beépítés esetén, ha a telek beépítettsége már jelenleg is meghaladja a 20 %-ot, ott az átalakítás, felújítás ill. bontás után az ingatlan beépítettsége max. az eredeti beépítettség lehet, de nem haladhatja meg a 30 %-ot.

h) Különleges szabadidőközpont területén (Kszk)

ha) Csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, szálláshely nem létesíthető.

hb) A beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.

hc) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.

hd) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.

i) Vízi-közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területei (Kki)

ia) beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,

ib) a telek legalább 40%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,

ic) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet

id) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.

j) Zöldterületeken

ja) Zöldterületen a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meghatározott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.

jb) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.

jc) A zöldterület legalább 80 %-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.

k) A parti területek építési övezeteiben új építés esetén az 5,0 m előkert betartása kötelező, de már kialakult beépítés esetén az eljáró építési hatóság elvi építési engedély alapján megállapíthat a kialakulthoz igazodó előkertméretet.

l) A területen 10 m-nél magasabb építmény, műtárgy építési engedély iránti kérelméhez tájesztétikai vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni.

(2) Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások (K)

a) A sajátos előírások hatálya Balatonföldvár területén a Karikavölgyi körútról nyíló telkekre, úgynevezett „Karikavölgy” területére terjed ki.

b) Hk.

c) Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.

d) Hk.

e) Hk.

f) Kertvárosi lakóterületen

fa) legfeljebb kétlakásos lakóépület és sportépítmény helyezhető el;

fb) telekalakítás esetén a létrejött új telek legkisebb mérete: szélessége 20 m, mélysége 25 m és területe 800 m^2

fc) új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 25%.

fd) zöldfelületet (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50%-án kell kialakítani

fe) az utcai telekhatártól legalább 5,0 m mélységű előkert biztosítandó.

ff) egy telekre legfeljebb egy épület helyezhető el.

fg) az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m.

g) Kisvárosi lakóterületen

ga) az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépületek helyezhetők el, kivéve az 1100 m^2-t meghaladó telkek, ahol legfeljebb 4-6 lakásos lakóépületek is elhelyezhetők.

gb) 1100 m2-nél kisebb telek kialakítása esetén a telek legkisebb szélessége 7,5 m, mélysége 20 m és a telek területe 150 m^2 lehet. Nem párhuzamos vagy íves telekhatárú telek esetén a minimális telekszélességi értéknek a közúttól számított telekmélység 20. méteréig kell folyamatosan teljesülnie.

gc) zöldterület céljára a telek területének legalább 30%-a fenntartandó (beépítetlen és burkolatlan telekrész).

gd) ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a közút felől legalább 5,0 m előkert mélység biztosítandó.

ge) az építési övezetben sorházas beépítés is lehetséges, egy telekre azonban legfeljebb egy épület helyezhető el.

gf) az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló, sorházas beépítés esetén zártsorú lehet az OTÉK elő- oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai betartásával.

gg) Hk.

gh) sorházas beépítés esetén a beépítettség 60%, a minimális zöldfelületi fedettség 20 %, szabadon álló beépítés esetén a beépítettség 25%, a minimális zöldterületi fedettség 50 %.

gi) az 1100 m2-nél nagyobb telek esetén a legkisebb telekszélesség 20 m és a mélység 40 m lehet.

gj) Karikavölgy városrész felszínmozgással érintett terület. A felszínmozgással érintett terület, valamint a felszínmozgásos, csúszásveszélyes terület által veszélyeztetett védőterület gk) védőtávolság - pontos lehatárolását a 10. melléklet tartalmazza.

gl) a csúszásveszélyes terület védőtávolságával érintett ingatlanok hátsó kertjében a védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.

gm) a csúszásveszélyes terület védőtávolságával érintett ingatlanok mögötti omladéklejtőn a meglévő karámkerítés folytatásában, vele azonos anyagú és méretű karámkerítést kell építeni még a telektömb telekalakítását megelőzően, az ingatlanok teljes szélességében. Az ingatlanok hátsó telekhatárán drótfonatú kerítés (lavinaháló, vadkerítés) létesítése ajánlott.

(3) Panoráma körút sajátos előírásai: (M)

a) Jelen sajátos előírások hatálya Balatonföldvár város területén a Móricz Zsigmond utca – Balatonszárszó közigazgatási határ – Belterületi határ – 1293/1 hrsz-ú ingatlan nyugati határa által határolt tömbökre terjed ki.

b) Hk.

c) Hk.

d) Hk.

e) Hk.

f) Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.

g) Hk.

h) Hk.

i) Az övezet területén legfeljebb kétlakásos lakóépületek, de 1000 m^2 feletti telken kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhetők el, valamint helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület és sportépítmény.

j) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:

ja) szélesség: 18 m

jb) mélység: 35 m

jc) terület: 800 m^2

k) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 25%. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50%-a fenntartandó.

l) Egy telekre 1 db épület helyezhető el.

m) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m

n) Hk.

(4) Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület (L) és a P-1 jelölt stabilizációs övezet területének sajátos előírásai:

a) A magaspart peremvonalát nem lehet állandó helyzetűnek tekinteni. A magaspart peremének módosulásának üteme előre nem jelezhető, a változások mértéke és folyamata időszakosan ellenőrizendő a meglevő épített környezet érdekében. A Helyi Építési Szabályzat tartalmának mindenkoron alkalmazkodnia kell a magasparti terület adottságaihoz és sajátosságaihoz. Az új építmények elhelyezése a helyi adottságokhoz alkalmazkodva mindenkor az aktuálissá vált peremvonal ismeretében történjen.

b) A magaspart aktualizált peremvonala mögötti P-1 jelölt stabilizációs övezeten és a telkek be nem építhető részén:

ba) a terület nem beépíthető, itt bármilyen építmény, épület, létesítmény építése tilos, a meglevő épületek nem bővíthetők (tetőtér beépítéssel sem), de a meglevő épületek felújíthatók. Csak olyan építési tevékenység végezhető, mely a magaspart állékonyságát károsan nem befolyásolja, valamint az annak hátterében kialakuló épített környezetre káros hatásokat nem gyakorol;

bb) a terepfelszínt véglegesen átalakítani, valamint abban mélyépítéssel közműveket (víz-, szennyvíz-, gáz- stb. vezetéket) elhelyezni nem lehet, de a meglevők felújíthatók;

bc) a védősávban csak a felszíni vizek gyűjtését és erózió mentes elvezetését biztosító rendszert lehet elhelyezni úgy, hogy létesítése nem gyengítheti a magaspart peremének állékonyságát;

bd) a magaspart peremvonala mellett fekvő 5,0 m-es sávban csak cserjék telepíthetők;

be) a magaspart aktualizált élétől 5,0 m-es távolságban megállapított P-1 határvonalnál a telekhatárok megállapíthatók, de bármilyen épület, építmény vagy létesítmény csak az aktualizált peremvonaltól 40 m-re építhető;

bf) a be nem építhető telekrészeken csak alacsony növésű, kis vízigényű (öntözést nem igénylő) növényzet telepíthető, magasra növő fák vagy vízigényes növényzet nem ültethető;

bg) a védősávon belül az év minden időszakában biztosítani kell a terepfelszín állandó biológiai védelmét, tehát a védősávot csak zöldterületként lehet hasznosítani;

c) A magaspart peremvonala alatt és fölött a P-1 jelölt terület övezetén túl a szabályozási terven L betűvel jelölt övezetekben:

ca) Újonnan beépítésre kerülő területen telekalakítási tervet kell készíteni olyan geotechnikai és mérnökgeológiai alátámasztó szakági munkarésszel, mely földtani megalapozását jelenti a telekalakításnak, a szabályozási vonalak és előírások kialakításának, továbbá tisztázza a közművesítésnek és felszíni vizek gyűjtésének valamint elvezetésének egyedi feltételeit. A területre készülő részletes tervekbe a természetvédelmi szakhatóság és a Bányakapitányság (Geológiai Szolgálat) szakvéleményét figyelembe kell venni.

cb) Újonnan beépítésre kerülő terület igénybevétele kizárólag a vízrendezés teljes körű megvalósítása esetén történhet meg. A vízrendezés az építési engedély megadásának, ill. az építés megkezdésének alapfeltétele.

cc) A magaspart peremvonalán, felületén és lábvonalában az esetlegesen végezendő tereprendezés, felszíni vízelvezető rendszer kiépítése stb. csak mérnökgeológiai, geotechnikai és vízföldtani szempontú megalapozottsággal rendelkező tervek alapján kezdeményezhető illetve végezhető.

cd) Területismertető mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatokkal kell tisztázni a teherviselő altalaj roskadásra való hajlamát minden építési tevékenység tervezése során;

ce) Ha a teherviselő altalaj roskadásra hajlamos, akkor az 1-2 szintes építmények alapozását és szerkezetét valamint a közművek fektetését a következő szakvélemények birtokában lehet csak megtervezni, valamint megépíteni: 1. mérnök - geológiai szakvélemény, 2. talajmechanikai szakvélemény. 3. településképi és műszaki szempontokat tisztázó elvi építési engedély, 4. bányakapitányság (Geológiai Szolgálat) szakvéleménye.

cf) A kettő szintnél magasabb vagy alápincézett épületek létesítéséhez, továbbá a 2 m-t meghaladó tereprendezésekhez az építési engedélyezési tervdokumentáció valamint a tevékenység földtani megalapozásaként az építési helyre egyedi mérnökgeológiai és geotechnikai szakvéleményt kell készíteni;

cg) A kialakuló épített környezetben a csapadékvizet mindenütt (magán- és közterületeken egyaránt) maradéktalanul és erózió mentesen kell összegyűjteni és elvezetni a befogadóig.

ch) Az övezetek területén szennyvizet vagy felszíni vizet szikkasztani nem lehet;

ci) A bekötő vizes közműveket védőcsőben kell elhelyezni;

cj) Kerti úszómedence csak vízzáró betonból és víznyomás elleni szigeteléssel készíthető az övezetekben. A medence vize locsolásra nem alkalmazható, a medence leürítése csak a szennyvíz vezetékbe történhet.

d) Hk.

e) Folyamatosan figyelemmel kell kísérni, lehetőség szerint minden évben legalább egy esetben terepi felvételezést kell végezni a magaspart nyomvonalában, és 5 évenként szaktervező geodéziai és mérnökgeológiai – szükség szerint geotechnikai vizsgálatokkal kiegészített – állapot felvételezése szükséges a változások rögzítéséhez a peremvonal mögött létesülő épített környezet védelem érdekében.

f) A magasparton történő újabb mozgásos jelenségeket rögzíteni kell, és minden 2 m- es szélességnél és 20 m-nél hosszabb peremvonali módosulást szaktervezővel kell kivizsgáltatni, értékeltetni.

g) A d) és e) pontok szerint végezendő vizsgálatok eredményeit és az azokban megadott valamennyi sajátos feltételt be kell építeni az érintett övezetekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatba, annak időszakos módosításával.

V. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. § *[Hk.]*

34. § *[A helyi előírások mellékletei]*

(1) Szöveges mellékletek

1. melléklet: Önkormányzati elővásárlási joggal terhelhető telkek
2. melléklet: Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok
3. melléklet: Balatonföldvár város közlekedési területeinek besorolása.
8. melléklet: Hk.
9. melléklet: Hk.
10. melléklet: Balatonföldvár, Karikavölgy felszínmozgással érintett területe és védőterületének lehatárolása

(2) Szabályozási tervlapok

4. melléklet: belterületi és külterületi szabályozási tervlapok

a) Belterület Szabályozási Terv M=1:2000

b) Külterület Szabályozási Terv M=1:4000

(3) Közlekedési tervlapok

5. melléklet: javasolt keresztszelvények M=1:100

6. melléklet: javasolt kétsávos körforgalmi csomópont M=1:500

7. melléklet: javasolt kötélpályás felvonó hossz-szelvénye

35. § *[A helyi előírások mellékletén és a szabályozási tervlapokon alkalmazott kódok]*

(1) Ahol a számkódok előtt betűjel is megjelenik, ott az a város egyes területeire érvényes sajátos előírásokra utal. Ezek a következők:

	A)	**B)**
1.	**P**	A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások
2.	**K**	Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások
3.	**M**	Panoráma körút sajátos előírásai
4.	**L**	Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület

(2) Az első számkód jelzi, hogy az építési övezet **kialakult** vagy **tervezett**. A két építési övezet típus előírásait a jelen rendelet 14. § és 15. § határozza meg.

	A)	**B)**
1.	**Kód**	**Építési övezet típusa**
2.	0	Kialakult építési övezet
3.	1	Nem kialakult építési övezet

(3) [8] A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását

	A)	B)	C)	D)			
1	**Telek-nagyság kódok**	**Legkisebb telek-nagyság** m^2	**Legkisebb telek-mélység** m	**Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően** m			
2				**Szabadonálló villa beépítés**	**Szabadonálló ált. beépítés**	**Oldalhatáron álló beépítés**	**Szabadonálló telepszerű beépítés**
3	1	180	18	-	10	8	-
4	2	360	25	-	12	10	-
5	2*	360	18	-	12	10	-
6	3	500	30	-	16	14	-
7	4	600	30	-	16	14	-
8	5	720	35	-	18	16	-
9	6	900	40	20	20	18	-
10	7	1100	45	24	22	-	22
11	7*	1500	50	-	30	-	-
12	8	2000	50	24	24	-	24
13	9	3000	50	24	24	-	24
14	9*	8000	50	24	24	-	24
15	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.					

(4) A kód harmadik száma jelzi, az építési övezet **beépítési módját**

	A)	B)
1.	**Beépítési mód kódok**	**Beépítési módok**
2.	1.	Szabadonálló villa beépítés
3.	2.	Szabadonálló általános beépítés
4.	3.	Szabadonálló telepszerű beépítés
5.	4.	Oldalhatáron álló beépítés
6.	0.	Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.

(5) [9] A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át.**

	A)	B)	C)
1	**Beépítési % kódja**	**Max. beépítési %**	**Minimális zöldfelületi fedettség %**
2	1	≤ 5	80
3	1**	≤ 8	80
4	1*	≤ 10	70
5	2	≤ 15	70
6	3	≤ 20	50
7	3*	≤ 25	50
8	3**	≤ 30	40
9	3***	≤ 25	60
10	4	≤ 30	50
11	4*	≤ 35	50
12	4**	≤ 35	25
13	4***	≤ 35	40
14	5	≤ 40	50
15	6	≤ 50	40
16	6*	≤ 50	30
17	7	≤ 60	20
18	8	≤ 80	10
19	9	≤ 100	-
20	0	Adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.	-

(6) A kód ötödik száma jelzi, az építési övezet **építményeinek legkisebb – legnagyobb építménymagasságát.**

	A)	**B)**
1.	**Építménymagasság (H) kódok**	**Legnagyobb építmény magasság** M
2.	1	≤ 3,5
3.	2	≤4,5
4.	3	≤6,0
5.	3*	≤6,5
6.	4	≤7,5
7.	4*	≤8,0
8.	4**	≤9,0
9.	5	≤10,0
10.	6	≤12,5
11.	7	≤16,5
12.	8	≥ 16,5
13.	0	Adottságtól függő a területre vonatkozó elő-írások és a sajátos előírások határozzák meg.

36. § *[Hk.]*

36/A. § *[Fogalommeghatározások Hk.]*

37. § *[Záró rendelkezések]*

(1) E rendelet 2006. szeptember 1. napján lép hatályba. Rendelkezéseit a hatálybalépését követően induló ügyekben kell alkalmazni.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a 12/2001.(X.30.) számú rendelet a Móricz Zsigmond utca környéke helyi építési szabályozásáról; az 1/2002.(I.30.) számú rendelet a Karika-völgy területének helyi építési szabályozásáról és a 8/1999. (VI.15.) számú rendelet a toronyszerű építmények építésének átmeneti tilalmáról.

38. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

1. melléklet

2. melléklet

3. melléklet

4. melléklet[10]

5. melléklet

6. melléklet

7. melléklet

8. melléklet

9. melléklet

10. melléklet

[1]A 4. § (2) bekezdés j) pontját a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.
[2]A 4. § (2) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be. A 4. § (2) bekezdés záró szövegrészét a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.
[3]A 4. § (3) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be. A 4. § (3) bekezdés záró szövegrészét a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.
[4]A 6. § (1) bekezdés c) pont cc) alpontját a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (I. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdése iktatta be.
[5]A 6. § (1) bekezdés f) pontját a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (I. 16.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdése iktatta be.
[6]A 7. § (4) bekezdés a) pontja a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (VII. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.
[7]A 25. § (5) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 4. §-a hatályon kívül helyezte.
[8]A 35. § (3) bekezdése a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.
[9]A 35. § (5) bekezdése a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.
[10]A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 8/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2022. (VI. 27.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 25/2022. (X. 28.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2023. (VII. 27.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2026. (I. 16.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

Másolás a vágólapra
Nyomtatás

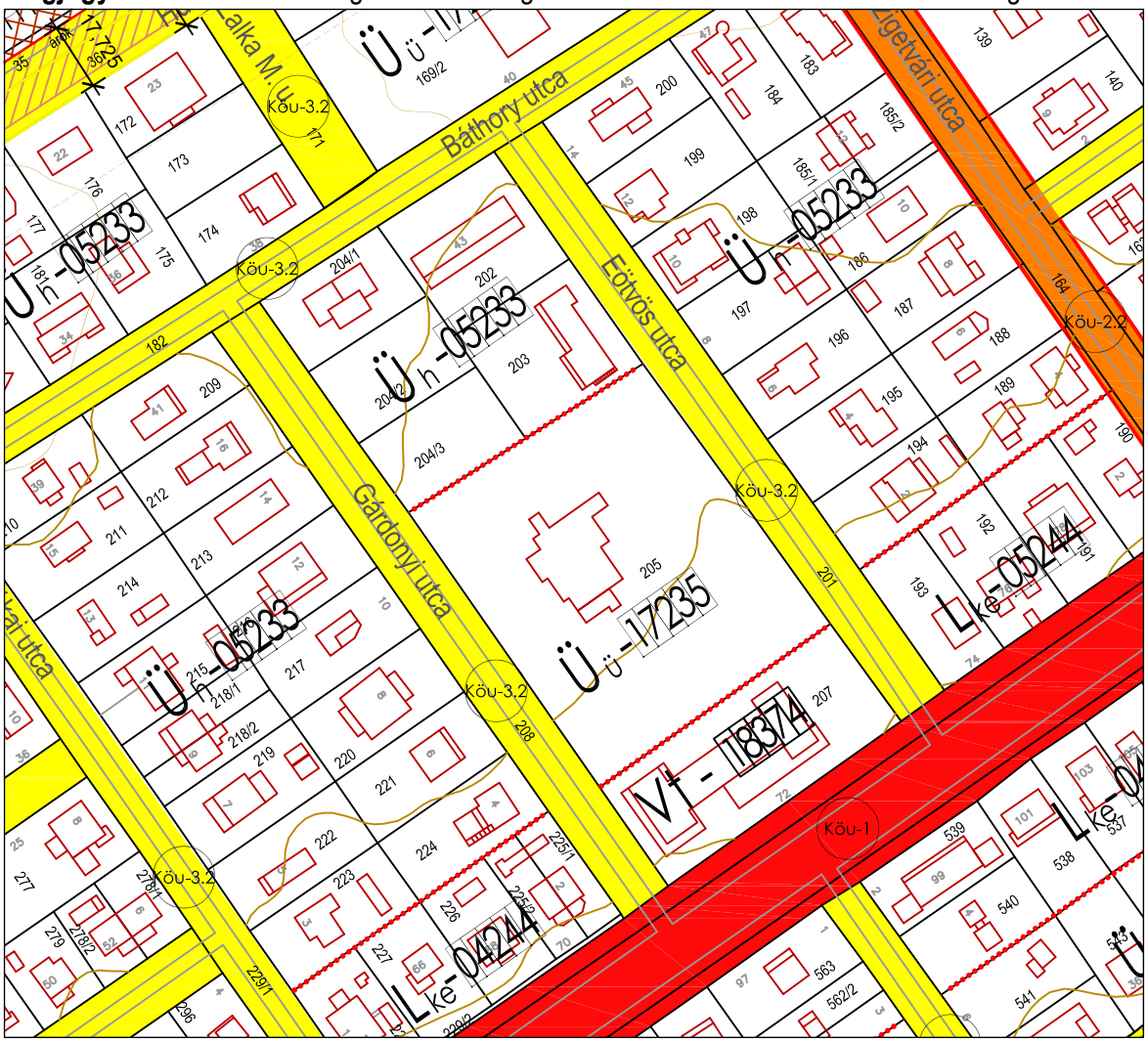
BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A 205 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

É

M=1:2000

Megjegyzés: a 205 hrsz-ú ingatlan már megosztásra került 205/1 és 205/2 hrsz-ú ingatlanokra



Jóváhagyva:
Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) önkormányzati rendeletével.

Módosult:
Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2008.(VIII.8.), 17/2008.(IX.15), 13/2009.(IX.30.), 16/2010. (X.29.), 9/2012. (V.30.), 19/2013. (XII. 17.), 7/2015.(IX.8.), 12/2016.(VI.30.), 15/2016.(IX.30.), 1/2017.(I.10.), 2/2017. (I.10.), 13/2017.(IV.28.), 1/2018.(I.29.), 6/2018.(III.28.), 15/2018.(VIII.1.), 17/2018.(IX.10.), 25/2018.(XII.17.), 17/2019.(XI.6.), 22/2019.(XI.22.), 23/2019.(XI.22.), 8/2021.(VII.5.), 18/2022.(VI.27.), 25/2022.(X.28.), 31/2022.(XII.9.) és a 17/2023.(VII.27.) önkormányzati rendeleteivel.

SZT-B1

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

Határozati javaslat Balatonföldvár Város Településszerkezeti Tervének módosításához:

Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés ….. melléklete szerint, Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete **105/2005. (VI.23) Kt. határozatával jóváhagyott és többször módosított Balatonföldvár Város Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja**:

”

1. **A Tsz-Tf jelű Településszerkezeti Tervlap változással érintett területe módosul az 1. melléklet szerinti tartalommal.**

2. **A változások leírását e határozat 2. melléklete tartalmazza.**

3. **A település területi mérlegét e határozat 3. melléklete tartalmazza.**

4. **Balatonföldvár Város Településszerkezeti Terve e határozat 4. melléklete szerint kiegészül a területrendezési tervekkel való összhang igazolásával. „**

végrehajtásért felelős személy megnevezése:
Holovits György Huba polgármester

határidő megjelölése:
értelem szerint

Balatonföldvár, 2026. ……..

Füzes András Gábor
önkormányzati főépítész

Madarászné Tóth Ildikó
építésügyi tanácsadó

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

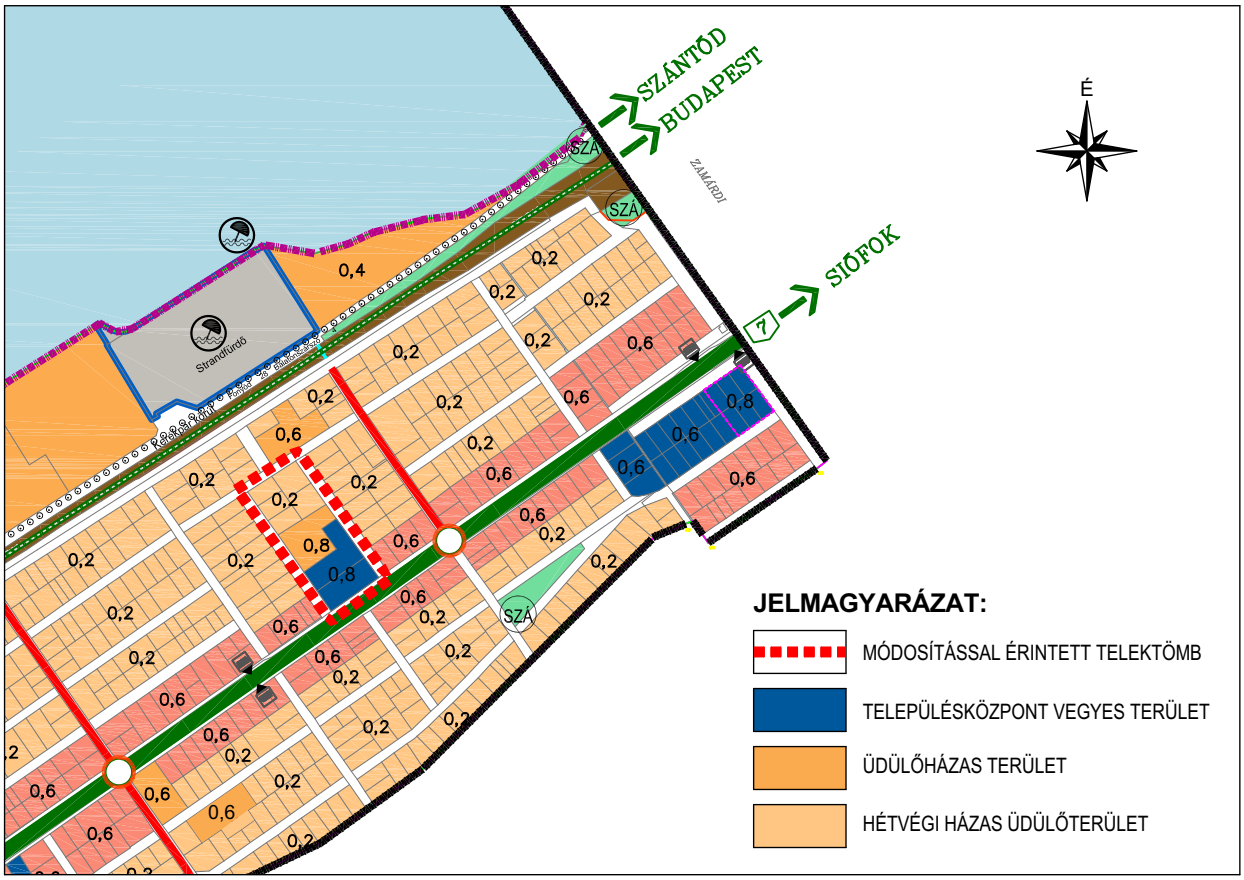
Ellenjegyezte: …….
Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

1. melléklet a(z) ...../2026.(..... . .....) önkormányzati határozathoz

BALATONFÖLDVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT
A 205/2 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE
VONATKOZÓAN

M=1:10 000



ARKER VÁROSTERVEZŐ Kft. MÉK cégregisztrációs szám: C-14-6291	GENERÁL TERVEZÉS: **ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG** **7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043,** **WWW.ARKER.HU; E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU**	RAJZSZÁM: **Tsz-Tf/M28**
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT	
	MEGRENDELŐ: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA** **8623 BALATONFÖLDVÁR, PETŐFI SÁNDOR U. 1.** **HOLOVITS GYÖRGY HUBA POLGÁRMESTER**	ALÁÍRÁS:
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: **VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325** **ARKER'S KFT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.**	ALÁÍRÁS:
JELZŐSZÁM: **50-2363/2025**	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: **2026. 07. 29.**

file név: Szerkezeti terv mod. M31_2026._AC22 lapméret: 210 x297 mm, (=0,062m2)

2. melléklet

Változások

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása Balatonföldvár 105/2005.(VI.23.) számú Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervét a 205/2 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában érinti az alábbiak szerint:

A változtatás során a 205/2 hrsz-ú üdülőházas területbe sorolt ingatlan teljes területének területfelhasználása településközpont vegyes területre módosul. Az átsorolás 3125 m^2 területet érint. **Üü → Vt**

3. melléklet

A település területi mérlege

Balatonföldvár Város területfelhasználási egységeit, és azok módosításokkal való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egység	Módosításokkal való érintettség:	Változás mértéke:
1. Beépített és beépítésre szánt területek:		
Lakóterületek (kisvárosias, kertvárosias)	nem érinti	**-**
Üdülőterületek (üdülőházas, hétvégi házas)	**érinti** (üdülőházas területet)	**- 0,3125 ha**
Vegyes területek (központi vegyes, településközpont vegyes)	**érinti** (településközpont vegyes területet)	**+ 0,3125 ha**
Különleges területek (intézményi, egyházi-intézményi, sport, kemping, temető, szabadidős, strand)	nem érinti	**-**
2. Beépítésre nem szánt területek:		
Közlekedési és közmű terület	nem érinti	**-**
Zöldterület (közpark, közkert)	nem érinti	**-**
Erdőterület (védelmi, turisztikai)	nem érinti	**-**
Mezőgazdasági terület	nem érinti	**-**
Vízgazdálkodási terület	nem érinti	**-**

4. sz. melléklet

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT és a BKÜTrT övezetei alapján:**

A megalapozó vizsgálatok során kimutatásra került, hogy az Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a település teljes közigazgatási területét:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

Balatonföldvár településrendezési eszközei 28. számú módosítása során érintett telektömb a települési térség területén belül található, a felsorolt országos övezetek közül egyik sem érinti, a módosítással érintett ingatlant.

2. **Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete alapján:**

2.a) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a **Tájképvédelmi terület övezete** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete** is érinti.

2.b) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a **Földtani veszélyforrás terület övezete** érinti.

3. **Vizsgálat a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026.(X.5.) számú rendelete alapján:**

Balatonföldvár Város közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik. A Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026.(X.5.) önkormányzati rendeletének 1.§ (2) bekezdése alapján a rendelet hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó településekre vonatkozóan csak a naperőmű céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezetére terjed ki, ezért a vizsgálat is csak erre az övezetre korlátozódott a megalapozó vizsgálatok során.

A megalapozó vizsgálat során megállapításra került, hogy a tervezett módosítás területét Somogy Megye Területrendezési Tervének Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete nem érinti.

4. **Vizsgálat a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet alapján:**

   A megalapozó vizsgálat során megállapításra került, hogy a módosítással érintett telektömb a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet hatálya alá tartozó vízparti területeken kívül helyezkedik el, tehát a BATÉK előírásait a tervezett módosítás során nem kell figyelembe venni.

Összegzés:

A módosítás területét érintő övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása az országos, a kiemelt térségi és a megyei területrendezési tervek előírásainak figyelembevételével készült, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE:

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…../2026. (…...) önkormányzati rendelete

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 22. §-ban kapott felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a Méptv. 78.§-ban meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

1. §

(1) Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 6.§ (1) bekezdése a következő g) ponttal egészül ki:

„g) A Gárdonyi, Báthory, Szigetvári utcákkal és a Budapesti úttal határolt telektömbön belüli Vt-1835*4 jelű építési övezetben a gépészeti tervezésnél és a gépi berendezések elhelyezésénél fokozott figyelmet kell fordítani a zajvédelmi követelmények teljesülésének biztosítására, ezért zajvédelmi szakértő bevonása szükséges.”

(2) A R.) 6.§ (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

„h) A Gárdonyi, Báthory, Szigetvári utcákkal és a Budapesti úttal határolt telektömbön belüli Vt-1835*4 jelű építési övezetben 50 m^2-nél nagyobb üzlethelyiség nem alakítható ki.”

2. §

A R.) 35.§ (5) bekezdésében szereplő táblázat a következő 5* jelű sorral egészül ki:

	A)	B)	C)
	Beépítési % kódja	**Max. beépítési %**	**Minimális zöldfelületi fedettség %**
15	5*	≤ 40	40

3. §

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. melléklete (SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlap) az 1. melléklet szerint módosul a Gárdonyi utcával, a Báthory utcával, a Szigetvári utcával és a Budapesti úttal határolt területen.

4. §

A R. 4. mellékletének SZT-B1 jelű tervlapja helyébe a 2. melléklet (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlap) lép.

5. §

(1) E rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2025. …… hó (x)-én lép hatályba.

(2) E rendelet 4.§-a 2026. …… hó (x+1)-én lép hatályba.

Balatonföldvár, 2026. …….

……	……
Holovits György Huba	Dr. Törőcsik Gabriella
polgármester	jegyző

1. melléklet a …./2026.(…. . …) önkormányzati rendelethez

SZT-B1/M28 jelű módosított szabályozási tervi kivonat a 205/2 hrsz-ú ingatlan telektömbjére vonatkozóan.

2. melléklet a …../2026.(… . …) önkormányzati rendelethez

SZT-B1 jelű belterület szabályozási terv a módosításokkal egységes szerkezetben (a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének SZT-B1 jelű tervlapja)

1. melléklet a(z) ...../2026. (.... . ....) önkormányzati rendelethez

BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A 205/2 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

É

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:

- A módosítással érintett telektömb határa
- Övezethatár
- Köu-1 — Közlekedési terület - forgalmi út
- Köu-3.2 — Közlekedési terület - lakó kiszolgáló út
- Vt — Vegyes építési övezet - településközpont vegyes övezet
- Üü — Üdülőházas övezet
- Üh — Hétvégi házas üdülőövezet

ARKER VÁROSTERVEZŐ Kft. MÉK cégregisztrációs szám: C-14-6291	GENERÁL TERVEZÉS: **ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043, WWW.ARKER.HU; E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU**	RAJZSZÁM: **SZT-B1/M28**
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 28. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**	
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT M=1:2000	
	MEGRENDELŐ: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8623 BALATONFÖLDVÁR, PETŐFI SÁNDOR U. 1. HOLOVITS GYÖRGY HUBA POLGÁRMESTER**	ALÁÍRÁS:
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: **VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325 ARKER'S KFT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.**	ALÁÍRÁS:
JELZŐSZÁM: **50-2363/2025**	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: **2026. 07. 29.**

4. melléklet a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a .../2026. (.... . ....) önkormányzati rendelethez

BALATONFÖLDVÁR VÁROS

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

É

M=1:2000


BALATON
SZANTÓD
Balatonfüredi út
Kossuth Lajos utca
Vasvári Pál utca
Petőfi Sándor utca
Arany János utca
Jókai Mór utca
Mikszáth Kálmán utca
Móricz Zsigmond utca
Gárdonyi Géza utca
Tompa Mihály utca
Kölcsey Ferenc utca
Vörösmarty Mihály utca
Balaton part
Hársfa utca
Fő tér
Fő utca
Kinizsi Pál utca
Hunyadi János utca
Rákóczi Ferenc utca
Zrínyi Miklós utca
Bocskai István utca
Bethlen Gábor utca
Thököly Imre utca
Dózsa György utca
Rózsa Ferenc utca
Szent István utca
Szent László utca
Szent Imre utca
Szent Gellért utca
Szent Erzsébet utca
Szent Margit utca
Szent Orsolya utca
Szent Ilona utca
Szent Mónika utca
Szent Ágnes utca
Szent Klára utca
Szent Terézia utca
Szent Anna utca
Szent Borbála utca
Szent Katalin utca
Szent Péter utca
Szent Pál utca
Szent Mihály utca
Szent Gábor utca
Szent Miklós utca
Szent Lőrinc utca
Szent Vince utca
Szent Flórián utca
Szent Donát utca
Szent Kereszt utca
Szent Kereszt tér
Szent Kereszt köz
Szent Kereszt sétány
Szent Kereszt park
Szent Kereszt lépcső
Szent Kereszt híd
Szent Kereszt alagút
Szent Kereszt aluljáró
Szent Kereszt felüljáró
Szent Kereszt vasútállomás
Szent Kereszt vasútvonal
Szent Kereszt vasútmegálló
Szent Kereszt vasútkocsiszín
Szent Kereszt vasútműhely
Szent Kereszt vasútraktár
Szent Kereszt vasútirodaház
Szent Kereszt vasútőrház
Szent Kereszt vasútsorompó
Szent Kereszt vasútjelző
Szent Kereszt vasútkapcsoló
Szent Kereszt vasútsín
Szent Kereszt vasúttalp
Szent Kereszt vasútágy
Szent Kereszt vasútpálya
Szent Kereszt vasútvonal
Szent Kereszt vasútállomás

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS, IRATANYAGOK

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. április 16-án Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása** – Balatonföldvár, belterület, 205/2 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítása, Üü-17235 jelű, üdülőházas helyi építési övezetből a vele szomszédos, 207 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, Vt jelű településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása – **Átdolgozott telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése**

Jelen vannak: **jelenléti ív szerint**

Előzmények: A lakossági fórum időpontja a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2025. (III. 28.) önkormányzati rendeletnek megfelelően kihirdetésre került a lakosság, partnerek részére.

Partnerek részére a telepítési tanulmányterv dokumentációja 2026. április 08-tól a város honlapján megtekinthető volt, melyet meghívó útján az önkormányzat a helyben szokásos módon közhírré tett.

A módosításhoz készített telepítési tanulmányterv vetítővászonra kivetítésre került.

A 2026. április 16-án $13^{\underline{00}}$ órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester $13^{\underline{00}}$- kor megnyitotta.

Holovits György Huba polgármester:

Jó napot kívánok. Tisztelettel köszöntöm az önkormányzatunk által összehívott fórumon megjelenteket. Tulajdonosi kör képviselőit, tervezőcsapatot, környező ingatlanok tulajdonosait, megjelent érdeklődőket, képviselő-testület megjelent tagjait. A mai lakossági fórumnak a témája a településrendezési eszközök 28-as sorszámot viselő módosítása. Nem új téma sem a Képviselő-testület, sem pedig a lakosság, illetőleg a tulajdonosi környezet előtt.

A Gárdonyi Géza utcáról beszélünk, ez a festékbolt mögötti volt Nógrád megyei üdülő. Felújították, illetőleg üdülőegységeket alakítottak ki az eredeti épületből. Ez a projekt arról szól, hogy a meglévő megmaradt területen új telekalakítást követően egy új épületet hoznának létre. Erre vonatkozólag, aki nem folyt bele eddig a folyamatba, annyit kell tudni, hogy van építési engedély egy 55 üdülőegységes épületre. Azzal a megkereséssel fordult a beruházói kör az önkormányzathoz, hogy a finanszírozás megkönnyítése érdekében a meglévő besorolást lakóövezeti besorolássá módosítsa a képviselő-testület, illetőleg az önkormányzat. Ezzel kapcsolatban lefolytattuk az eljárásnak az eddig kötelezően jogszabályban előírt lépéseit. Ebben volt már egy lakossági fórum, illetőleg ha emlékeznek rá, akkor volt egy helyszíni bejárás, egy helyszíni szemle, ahol a környező, elsősorban üdülő ingatlantulajdonosok vettek részt és talán közösen emlékezhetünk úgy, hogy egy felfokozott és paprikás hangulatú megbeszélésnek indult ez a találkozó. A végére kellő kompromisszumok és mindenki számára történt egyezés vagy egyeztetés engedmények hatására eljutottunk egy olyan állapotba, ami az ott megjelentek számára, illetőleg a beruházó számára is elfogadhatónak volt mondható.

A bejáráson megbeszéltek alapján a tervező a korábbi Telepítési tanulmányterv átdolgozta, ezért most egy új véleményezési eljárást bonyolítunk le, aminek ez a lakossági fórum az egyik állomása. Az itt elhangzott véleményeket fogjuk összegezni.

Jó napot kívánok az újonnan érkezetteknek, megkérhetjük Önöket, ott van jelenléti ív, azon a padon, legyenek kedvesek aláírni.

Ezen a fórumon az a feladat, hogy a változásokkal nagyon röviden bemutassuk a projektet. Meghallgassuk, hogy most mik az észrevételek a jelenlévők részéről, ezeket dokumentáljuk, és akkor ennek megfelelően fogjuk a magát a folyamatot folytatni.

Kérem szépen a Madarászné Tóth Ildikót, hogy röviden mutassa be, hogy mi a tanulmánytervben a korábbihoz képest a változás, illetőleg miért hívtuk most itt össze véleményezésre a kedves résztvevőket.

Madarászné Tóth Ildikó:

(A telepítési tanulmányterv írásvetítővel kivetítésre került, az ismertetés az alapján történtént.)

Köszöntök mindenkit, aki eljött erre a fórumra. Tényleg csak röviden bemutatnám azt a telket, amire ez az új beruházás tervezett. A zöldes-sárga színnel jelölt területről van szó. Ez pedig a meglévő épület, ami korábban átépítésre, felújításra került, társasház lett belőle. Jelenleg az ingatlannak az építési övezeti besorolása Üü jelű, üdülőházas üdülőövezet, ahol üdülőegységeket lehet létesíteni, vagy a meglévő épületeknek a rendeltetését kizárólag megváltoztatni. A beruházó célja, hogy a könnyebb eladhatóság és az olcsóbb árak érdekében lakóegységeket tudjon építeni. Ebből a célból a korábbi elképzelés az volt, hogy ugyanabba a Vt övezetbe kerülne átsorolásra az ingatlannak az L- alakú területrésze, mint a mellette lévő festékboltos épület, amely egy szolgáltatóház. Ennek tervezetnek a véleményezési szakaszában tartottuk a lakossági fórumot, majd azt követően a helyszíni szemlét.

A beruházó az észrevételek alapján átgondolta a fejlesztést, és ennek megfelelően kisebb beépítési százalékkal és nagyobb zöldfelülettel, és egy alacsonyabb építménymagassággal egy új telepítési tanulmánytervet készíttetett. Ezt a telepítési tanulmánytervet a főépítészünk is megvizsgálta. Itt van a meglévő szabályozási terv, ami Üü-be sorolja az ingatlant, mellette van a Vt övezeti besorolású terület és az új telek. Ez az új telek is egy Vt besorolást kapna. Jelenleg azért nincs mellé írva a konkrét övezete, mert ez a telepítési tanulmányterv elfogadásától függően fog majd konkrét kódszámokat kapni az egyes beépítési paraméter adatok pontos ismeretében. Tehát nem lakóövezetbe kerülne, hanem településközpont vegyes övezetbe, ahol a lakásfunkció is megengedett. A helyszíni bejáráson nagyon sok minden felvetődött. Én készítettem belőle egy emlékeztetőt a Polgármester Úrral, írtuk alá. 10 példányt kinyomtattam. Ha valakit érdekel, akkor nyugodtan elvehet belőle. Az ott felvett hanganyag alapján, szinte szóról szóra készítettem el ezt az emlékeztetőt, tehát nagyjából mindenkinek a hozzászólása benne van. A beruházónak miután ezt elkészítettem, megküldtük. Megkereste az építész tervezőjét, illetve a településtervezőt. Az építész tervező is, és a településtervező is ennek megfelelően igyekezett minden olyan észrevételt figyelembe venni, annak érdekében, hogy az üdülőtulajdonosoknak a kívánságait ki tudja szolgálni a tervezett épület. Megkereste az összes közműszolgáltatót, beszerezte a közművektől a közművekhez történő csatlakozásra vonatkozó nyilatkozatot, készíttetett egy új közlekedési terv fejezet részt, és ezeket beledolgozták ebbe az új telepítési tanulmánytervbe. Most ezt látjuk itt, illetve, aki ott volt, az októberi megbeszélésen el is küldtem, így előzetesen is át lehetett tanulmányozni. Feltettük a honlapra több mint egy hete. A hirdetmény a lakossági fórumról és a terv elérhetőségéről a helyben szokásos módon kihirdetésre került, úgyhogy megtekinthető volt. A lakossági fórumnak az egyik sarkalatos pontja az volt, hogy egy 300 négyzetméter körüli üzlethelyiség volt tervezve az épület földszintjére. Ez a helyszíni egyeztetés során leredukálódott egy 2 darab üzletre, ami 50 négyzetméternél nem nagyobb. Polgármester Úr az ezzel kapcsolatos egyeztetést úgy zárta le, azt a kompromisszumot kérte, hogy akkor ez úgy kerüljön be az emlékeztetőbe, hanganyagról úgy lett rögzítve, hogy az üzletek számát azt nem korlátozzuk, a helyi építési szabályzatban viszont 50 négyzetméternél nagyobb üzlethelyiség nem alakítható ki. Ennek megfelelően a tervező egy darab 26, és 2 darab 39 négyzetméteres üzletet jelölt az új telepítési tanulmány terven. Az épület délkeleti sarkába, a hátsó északi és a délnyugati sarokba tervezett egy-egy kis helyiséget. Én ennyit szerettem volna elmondani. Megkérem a beruházó képviselőjét, hogyha egy pár szóval egészítse ki azt, amit én

elmondtam.

Beruházó képviseletében Gőcze Tibor:

Alapvetően arra törekedtünk, hogy a környező lakosoknak is megfelelő és számunkra is megfelelő, gazdaságosan kialakítható helyzetet teremtsünk. Úgy gondoljuk, hogy mindent figyelembe vettünk, amit a környező lakosok jeleztek, illetve amikkel azt gondoltuk, hogy esetleg még jobb is mint az eredetileg tervezett állapot volt. Amire konkrétan van építési engedély, az egy jóval nagyobb épület, mind beépítési magasságban, mind egységszámban, tehát mindenképpen nagyobb forgalommal, nagyobb terheléssel járna a környező utcákra. Mi úgy gondoljuk, hogy ez a változtatás kimondottan kedvező városképi szempontból is, és a környező utcák terhelése és a környező lakosok terhelése szempontjából is.

Holovits György Huba:

Még a helyszínen megtartott tulajdonosi körrel, illetőleg környező ingatlanok tulajdonosaival tartott fórumon ígéretet tettünk arra vonatkozólag, hogy a forgalmi renddel kapcsolatban lesznek az önkormányzatnak vállalásai. Amennyiben ennek a véleményezési eljárásnak a lezárása megtörténik, sikeres lesz a HÉSZ módosítása, akkor azt a vállalást természetesen továbbra is tartja az önkormányzat. Tehát tudjuk vállalni a megállni vagy várakozni tilos tábláknak a kihelyezését. Hogy az esetlegesen üzletek kapcsán felmerülő parkolási igény az ne a közterületen jelentkezzen, ne a közlekedésnek a minőségét illetőleg mennyiségét ott ne változtassa olyan mértékben, hogy a környező üdülőingatlanok tulajdonosait azt károsan befolyásolja, vagy hátrányosan befolyásolja. Ezt még azért szerettem volna elmondani. Ezt látom, akkor ugyanígy emlékeznek rá Önök is, akik ott voltak ezen az egyeztetésen, majd visszaadta a szót.

Madarászné Tóth Ildikó:

Igen, pont ugyanezt szerettem volna elmondani én is. És akkor meg szeretném kérdezni, hogy ki szeretne hozzászólni?

Bakó Kálmán:

Én is épp a parkolásról szeretnék kérdezni. Az előző tanulmánytervben a Gárdonyi utca felől is volt tervezve a telekhatáron belül parkoló, most ott nem láthatunk ilyet, tehát az a 2 üzlet, ami most pld. az alsó sarokba van, azoknak a vevői az utcán kell, hogy parkoljanak.

Gőcze Tibor:

Tehát az a megoldása ennek a problémának, hogy a jelenlegi beépítési százalék alapján ugye jelentősen kevesebb egység kerülne kialakításra, mint korábban, és így az épület földszintjén gyakorlatilag parkolók lennének csak meg az üzletek. Tehát maga a berajzolt épülettömeg alatt helyezzük el.

Bakó Kálmán:

Igen, akkor a másik oldalról is rákérdeznék, mert ott az Eötvös utca felől, a telekhatár mellett van 12 parkoló jelölve, azok vevőparkolók, vagy a házhoz tartozó parkolók? Illetve arról az utcáról be lehet fordulni oda, ott lesz kerítés, vagy nem lesz kerítés?

Gőcze Tibor:

Van kerítés, behajt a telekre az ember és az épület alatt fordul be, az épület alatt van az útrész.

Bakó Kálmán:

Csak egy számszaki hibára szeretném felhívni a figyelmet, hogy 12 parkoló van jelölve, és

feljebb amikor összesítésre kerül, akkor tizenegy van írva. Köszönöm szépen.

Schwertner János:

Először, csak egy kérdés lenne, hogy ebben az anyagban szerepel az, hogy előírás szerint tüzivíz tározót is el kell helyezni. Az hova fog kerülni?

Gőcze Tibor:

Megkérte a tervezőt, hogy válaszoljon.

Siffel Gábor tervező:

Tüzivíz tározó akkor kell, hogyha a tűzcsapok nem tudják teljesíteni azt az igényt, amire szükség van. Azért azt tudni kell, hogy ez nem egy végleges engedélyezési terv, amit most látunk. Ez arról szól, hogy az emberek el tudják képzelni, hogy körülbelül ide, mi építhető, milyen jellegű épület, és az, hogy fog kinézi. Ennek a tűzivíz kialakítása, az nagyon sokféleképpen lehet. Mondok példákat. Tehát, hogyha az ember tűzszakaszokra bontja az épületet, akkor rögtön kevesebb, lehet, pld. csak 300 liter tűzivíz kell percenként. Ha egybeveszem az egészet egy tűzszakaszra, ott lehet, hogy 1500 liter/perc kell. Nagyon különböző méretű tűzivízigény léphet fel és annak függvényében az ember úgy alakítja ki. Ha kell tűzcsappal, ha kell, tűzivíztározóval, tehát sokféle megoldás van. Ha minden kötél szakad és tűzivíztározó kell, akkor azt elsősorban föld alatt, helyezzük el, amennyire a talajvíz engedi, meg lehet oldani. De ez egy nagyon messzi, egy későbbi ütemnek a kérdése. De ezt nem úgy kell elképzelni, hogy egy tó megjelenik például az épület mellett

Schwertner János:

Előírás szerint minimum 30 köbméteresnek kell egy ilyennek lenni. Azért az elég méretes valami. És pont az a gond ezzel az egész anyaggal, hogy túlzott mértékű a beépítés, és ha ilyen kérdésekre nem tudunk választ adni, és így ránézve nem is nagyon van helye egy ilyennek, hogy hol tudjuk elhelyezni, akkor addig nem tudunk továbblépni. Tehát nem gondolom, hogy ezzel várni kellene.

Gőcze Tibor:

Ez a tervezési fázis nem az a helyzet, ahol meg kell ezeket a problémákat oldani. Tehát jelen pillanatban se azt nem tudjuk, hogy hol lesznek a villanykapcsolók, se azt, hogy a tűzivíz tervezést, hogy oldjuk meg. A tűzivíz tározóra egyébként abban az egy esetben van szükség, hogyha a környező tűzcsapok teljesítménye nem elegendő ahhoz, hogy az oltási víz rendelkezésre álljon, tehát ez nem egy gyakori dolog. Nem jelentősen nagyobb a meglévő épületnek a területe, és ahhoz nem kell tűzivíz tározó azért, mert a környező vízcsapok vízhozama elegendő, tehát ennek a valószínűsége, hogy ez felmerül ténylegesen, hogy kelljen tűzivíztározót építeni, csekély. Mondhatnám, hogy elhanyagolható.

Schwertner János:

A szakhatóság írta ezt le és kérésként fogalmazta ezt meg. Én úgy gondolom, hogy ezt nekünk komolyan kell venni, és mindenki másnak és akkor ennek megfelelően az egész előterjesztés komolyságát is ez megkérdőjelezi. Ha már az infrastruktúránál vagyunk újra el kell mondani, múltkor is elmondtam, és szerintem Gőcze Úr ne fizessen többet szakértőknek. Teljesen fölösleges, mert továbbra is leírják, hogy az Eötvös utcában víz van, csatorna van talán, még azt is, hogy gázvezeték, de nincsenek ilyen vezetékek. Vagy ha vannak, az utcának csak egy bizonyos részén vannak, tehát ezekkel számolni nem lehet. Tudom, hogy az elektronikus közműnyilvántartáson ezek a vonalak rajta vannak. Minden évben pár ember keresgéli az Eötvös utcában ezeket a vezetékeket, és megdöbbenve tapasztalja, hogy nincsen. Tehát jó lenne a közműtérképet frissíteni, és mondjuk, ha egy ilyen típusú beruházásról van szó, akkor

megtalálni a valóságot, és annak megfelelően tervezni. Csatorna rákötési lehetőség nincs, az utca közepéig jön a csatorna és a DRV már sok évvel ezelőtt azt mondta, hogy annak a magassága olyan nagy, hogy nem lehet újabb rákötéseket megtenni. A Gárdonyi utca felé lehet, hogy jobb a helyzet, és akkor ott meg lehet tenni ezt. Nem tudom. De mindenesetre az anyag nem ezt tartalmazza. És hát egészében ez egy túlépített terv. Itt az előbb előkerült ez a parkolósáv, ami ott látszik, az a 10 vagy 12 parkoló, az egy zöld terület. Ez egy merénylet, ami itt történik én. Úgy gondolom, hogy egy önkormányzati testület azért van, hogy őrködjön a települése értéke fölött. Földvárnak a legnagyobb értéke a kikötője és a zöld felületei. Nem tudom, hogy miért jó ezeket beáldozni és rövidtávú hasznokért, gyakorlatilag lemondani arról a lehetőségről. Itt egy óriási zöldfelület volt, és nagyon kevés helyen van Földváron ekkora. Ráadásul a Beruházó is úgy hirdette meg, a Gárdonyi Garden lakói még emlékeznek rá, hogy Ősparkként volt titulálva, hogy a Gárdonyi Garden az egy Ősparkban helyezkedik el. Hát ebből az Ősparkból most egy lakótelep lesz majd, és hát egy egészen másfajta funkciót fog nyújtani azon a területen, amit az előbb említettem, ahol például ezek az Eötvös utcai parkolók, oda vannak tervezve, 4 fa áll. Az ma már Magyarországon és külföldön meg pláne, nagyon komoly elvárás, hogy fát nem vágunk ki, főleg parkoló kedvéért nem. És a tervet úgy alakítjuk, hogy a növényzet, amennyire lehet, megmaradjon, és annak a helyét biztosítani lehet, és nem építünk parkolót a telekhatárig úgy, hogy nincs ott egy zöld sáv. Ezeket a dolgokat évtizedek óta tanítják, az önök építésze is szerintem halálpontosan tudja és ismeri ezeket a dolgokat, és szégyen, hogy még mindig ilyen típusú tervek születnek, ezt mindenképpen szükséges átdolgozni. Ennyi lakást nem lehet elhelyezni ezen a területen, ha még akar is valaki. Önmagában ez az egész lakásdolog, ugye csak egy áfa megkerülési trükk. Nem hiszem, hogy túl szerencsés ilyen dolgokkal játszadozni.

Gőcze Tibor:

Természetesen én értem az Ön érveit, és azt gondolom, hogy bizonyos mértékben akceptálható lenne abban az esetben, hogyha ez egy önkormányzati terület lenne, de ez egy magánterület, és ez egy olyan magánterület, ami egy vállalkozási terület, és ennek a vállalkozási területnek van egy hozamelvárása. Tehát az a helyzet, hogy mi megkíséreltük azt, hogy a jelenleg egyébként jogerősen érvényben lévő építési engedélyünkhöz képest egy sokkal kedvezőbb állapotot hozzunk létre. Ez egy sokkal kedvezőbb állapot. Abban az esetben, hogyha nem tudjuk átminősíteni ebbe az irányba a dolgot, akkor azt kell megépíteni, az 50 lakás 50 parkoló. Ez van, ez 21. Tehát én értem, hogyha Önök úgy érzik, hogy ez szörnyű, de a jelenlegi helyzet, ami jogerősen fennáll, sokkal rosszabb az Önök szempontjából. Tehát mi azt szeretnénk elérni, hogy Önök megértsék, hogy azzal, hogy nekünk segítenek, saját maguk számára is egy kedvezőbb helyzetet állítanak elő. Köszönöm.

Holovits György Huba:

További észrevétel? Azoknak, akik később érkeztek. Az elején ismertettük azt, hogy itt egy meglévő hatályos építési engedéllyel rendelkező beruházásnak a helyszínéről beszélünk, ahol egy 50 üdülőegységes objektumnak a létrehozására van, még egyszer mondjuk építési engedély. Ehhez képest módosulna most a lakosság, illetőleg inkább mondjuk azt, hogy a környező üdülőtulajdonosok megkeresése és véleménye alapján ez a projekt úgy, hogy 50 üdülőegység helyett 25 lakás lenne, tehát feleannyi lakás lenne. Az elején odatervezett 300 négyzetméteres üzlethelyiség helyett lenne 2 darab 25-26 négyzetméter, meg még egy 39 négyzetméteres üzlethelyiség. Tehát ezeket is módosította a beruházó a környező ingatlantulajdonosok kérésének megfelelően, mivel Ők attól tartottak, hogy egy 300 négyzetméteres üzlethelyiség olyan forgalmat, illetőleg plusz emberi vagy humán jelenlétet fog generálni ott, bizonyos időszakokban, ami zavarja a megszokott életminőségüket vagy kikapcsolódási minőségüket, vagy pihenési lehetőségeiket. Tehát ez egy paramétereiben egy sokkal visszafogottabb beruházás.

Még annyit szeretnék elmondani, hogy az önkormányzatunk az elmúlt időszakban, de Földvár történetében mindig is, a beruházói fejlesztői megkereséseket, pozitívan próbálta megítélni és

elbírálni. A fejlesztések helyi adót jelentenek a településnek. Talán az üdülőtulajdonosok is hallottak arról, hogy változott a helyi építményadóról szóló rendelet, így aki nem él életvitelszerűen a lakóházában, lakásában az nem kerüli el az adó megfizetését. Azzal, hogy lakások épülnének az kormányzat bevétele nem jelentősen fog csökkenni. De nem is erről, hanem településrendezési eszközök 28-as számú módosításáról beszélünk a Gárdonyi részét illetően. Átadta a szót egy jelenlévő hölgynek!

Bakóné Drekszel Ilona:

Köszönöm szépen! Bakóné Drekszel Ilona vagyok. Nekünk a Gárdonyi Gardenben van üdülőnk, és az őszi egyeztetésen én megmondom őszintén, hogy nagyon pozitívan mentem haza, mert úgy gondoltam, hogy azt, amit mi ott kértünk, és amit megbeszéltünk, és amit a beruházó nagyon pozitívan értékelt, azt most viszont láttuk itt a tervben. Amikor mi megvettük, ami nem ősfás pakkal vettük, hanem mi tudtuk a megvételkor, hogy a mellette lévő ingatlanon fog épülni egy másik hasonló ház. Úgyhogy felkészültünk mi arra, hogy nem lesz olyan hatalmas nagy zöldterületünk. Tehát itt szerintem mindenki úgy vette meg, mert a terveken rajta volt. Az egyeztetés során viszont borzasztóan örültünk, hogy alacsonyabb lett az épület, kisebb lett az épület, illetve a boltok, amitől nagyon-nagyon féltünk, és annak a forgalma az lecsökkent. Úgyhogy nem tudom, nem vagyunk állandó lakosok, tehát én most csak a Gárdonyi Gardenesek nevében tudom mondani, vagy inkább a saját nevemben, hogy **szerintem egy nagyon jó kompromisszum készült, mert az eredeti tervhez képest sokkal emberibb és sokkal barátságosabb ez a terv, mint amit eredetileg kaptunk tavaly**. Úgyhogy én csak ezt szerettem volna mondani, hogy én **nekem konkrétan pozitív lett a változás**.

Holovits György Huba:

Megköszönte a hozzászólást. Akkor ezek szerint volt annak a háromórás találkozónak ott értelme a Gárdonyi Garden kertjében. Parancsoljanak, további vélemény vagy hozzászólás?

Komani Sándorné:

Jó napot kívánok, Kománi Sándorné vagyok. Azt szeretném megkérdezni, hogy mikor lehet egyáltalán Földvárról leállítani ezeket az apartmanházakat? A Polgármester Úr csinál egy olyan projektet, aminek az a címe, hogy a régi békeidők. És ha azok az emberek feltámadnának, akik a régi békeidőben itt éltek, azok egyszerűen vasvillával jönnének és szétvernék ezeket. Földvár soha nem volt apartmanházaknak a benyomulása, hogy mindenhol minden zöldterületet ezeknek a 25, meg nem tudom hány lakásos társasházaknak kell elfoglalni. Ez villa-nyaraló volt örök életében kezdetektől fogva, és egyszer és mindenkorra meg kellene állítani, hogy a legszebb területekre hatalmas, nem tudom, milyen betonmonstrumok épülnek. Ez villa-nyaraló település. Végig kell sétálni a régi utcákon meg a régi épületeken. A régiek forognak a sírjukban, hogy mit csinálunk Földvárból, és elkeseredetten mennek Lellére meg mindenhova. Mert sehol nincs ez a cirkusz, hogy ekkora házaknak kelljen épülni. Se a vezetékek, se a közművek, semmi nem indokolja. Az egészet akkor azzal kell kezdeni itt például a 24 lakásnál, hogy az összes vezetéket cseréljék ki, mert azok nem erre a 25 lakásos dolgokra épültek régen, és sorba durrannak szét. Végig kell sétálni az utakon, hogy mindenhol a feltörés, meg a javítás, meg minden ott van, mert minden évben, nem tudom hány helyen törik szét és jön föl a szennyvíz, meg a vízvezeték nem bírja el ezeket a házakat. Először az kellene a beruházóknak megoldani, és hogyha költenek rá annyit, hogy ott legyen sokkal vastagabb cső mindenből, akkor lehetne a 25 lakásos házakat építeni, ami majd hozza a hasznot.

Holovits György Huba:

Köszönöm, én nem reagálnám túl ezt a hozzászólást. Ez egy napirenden lévő kérdés, és folyamatosan kapjuk ezt a kritikát Balatonföldváron, hogy miért épülnek ilyen ingatlanok és

hasonlítanak össze minket olyan településekkel, mint Klári néni is az előbb tetszett. Tehát Lelle egy nagyon jó példa. Javaslom, hogy egyszer szervezek oda egy kirándulást, menjünk át oda , mert Lellén ennél 5-ször nagyobb apartmanházak állnak egy egységnyi területen. Tehát, hadd fejezzem be, Klárin Néni, én is tisztességgel végig hallgattam az Ön hozzászólását. Tehát tessék átmenni Lellére, tessék átmenni Zamárdiba, tessék átmenni Siófokra. Nézze meg, hogy az elmúlt időszakban milyen mennyiségű ingatlant húztak oda fel. Balatonlellén 2000 lakás épült az elmúlt 10 esztendőben mik épültek ott. Nem tud úgy végig menni közvetlen Balaton-parti szakaszon, hogy 4-5 emeletes épületek ne legyenek ott, 50-100 lakásos társasházak formájában. Balatonföldváron egyetlenegy százlakásos társasház sem épült, és nem is fog épülni a jövőben Balatonföldváron. Bárkivel partner vagyok ebben. Menjünk el közösen, és nézzük meg, hogy hány darab ilyen 40 vagy 50 lakásos társasház épült. Az elmúlt időszakban nem fogunk 10 darabot találni. Zamárdiban egy utcasarkon van 10 vagy egy háztömbben van 10, ennél sokkal nagyobb beruházás. Tehát Balatonföldvárnak az épített örökségének a megőrzésével kapcsolatban, én úgy gondolom, hogy ez a válasz, ez talán mindenkit megnyugtat, az még inkább megnyugtathatja Önöket, hogy nincsen olyan fejlesztési terület már a városban, ahol ilyen jellegű építményeket fel lehet húzni. Az meg leginkább megnyugtathatja Klári Nénit és a kritikusokat, hogy önkormányzati területen ilyen beruházások nem létesültek, és nem is fognak létesülni. Ezek a beruházások, ezek mind magánterületen létesültek, sőt olyan magánterületeken és beruházói, tőkét, illetőleg ingatlant képező területeken létesültek, ami soha, de soha nem volt önkormányzati tulajdonban. Tehát az a vád minket soha nem érhetett, hogy önkormányzati területeket értékesítettünk azért, hogy olyan fejlesztési területek jöjjenek létre, mint például Zamárdiban, ahol külterületeket vontak belterületbe, és építettek ennél sokkal nagyobb beruházásokat, oda a nádasoknak a tövébe, nem messze a Balatonparttól. Tehát azért vegyük figyelembe a valóságot, és ne puffogtassuk ezeket. Én mondom mindenkinek, partner vagyok ebben. Beülünk a kocsiba, nagyon szívesen végig megyek Klári nénivel is Fölváron, és utána átmehetünk Lellére is. Oda is nagyon szívesen átviszem, Zamárdiba is, és megmutatom, hogy mi van ott. Most Balatonfüredről, Alsóörsről, meg az északi partról ne beszéljünk, mert akkor még jobban sírva tetszik fakadni, hogy ott mi zajlott le az elmúlt időszakban.

Tehát az, hogy Balatonföldváron apartmanházak épültek, az ne haragudjon meg, és hogy ezek átvették a történelmi örökségét, az épített örökségét átminősítették a településnek, az nem állja meg a helyét szakmai és tényszerű szempontok alapján.

A közművek tekintetében nem az önkormányzat az illetékes hatóság, hogy megállapítsa azt, hogy ezek a közművek, ezek elbírják, illetőleg nem bírják el ezeket a plusz terheléseket. Amit lehet, ezzel kapcsolatban azért azt is elmondanám, hogy az önkormányzatunk, egyeztetve azokkal az illetékes szervekkel, akikre ez vonatkozik, például említette a csatorna, szennyvízcsatorna-hálózatnak az állapotát, sikerült elérni, és most jövő héten fogjuk remélhetőleg átadni azt a legkritikusabb szakaszt Balatonföldváron, ahol ezek napi szinten vagy heti szinten jelentkeztek. Ezek a csatorna, vagy csőtörési problémák. A Rákóczi utcáról beszélünk közvetlenül a vízparton, tehát ezt is kicserélte a DRV, új aszfaltot húzott rá. Tehát igyekszünk megfelelni ezeknek az elvárásoknak. Szeretném mindenkinek elmondani, hogy nyugodtan tudok ezzel kapcsolatban tényekkel is szolgálni, és összehasonlítással szolgálni a többi településsel kapcsolatban Balatonföldvár nem az apartmanházak városa most sem, és a jövőben sem lesz az. Egyébként akkor még, hogyha már a Boldog Békeidőknél tartunk, hogy a város nem is város, hanem település, a helyes kifejezés, ugye 1896-ban alapították. Gondolom, ezt mindenki tudja. Az üdülőtulajdonosok, illetőleg a helyi lakosok részéről is. Az egyik első épülete ennek a településnek az itt található a postával szemben, úgy hívták, hogy Kupavezér szálloda. Négyemeletes szálloda volt 1900-ban. Tehát 135 évvel ezelőtt egy négyemeletes házzal kezdték itt az építkezést éppen azért, hogy kiszolgálják azokat az igényeket, amelyek egy üdülőtelepülésen megjelennek. És akkor nem szeretném most elmondani azokat az érveket még, mert folyamatosan ismételjük, hogy ez a néhány apartmanház, nem helyes, kifejezés, mert mindjárt le fognak szidni, hogy ilyen nincsen, hogy apartmanház, tehát itt ilyen üdülőegységek vannak, meg társasházak vannak, meg lakóegységek vannak. Tehát ezeknek a mennyisége Balatonföldváron jelen pillanatban a többi

hasonló rendű és hasonló nagyságú Balaton-parti településhez képest nyugodtan azt mondom, és ezt meg tudom védeni, még egyszer mondom, elenyésző. Természetesen van, akinek nem tetszik, én sem rajongok értük. Az önkormányzatnak, illetőleg a településnek az ezekből származó bevételekre pedig úgy gondolom, hogy szüksége van, és még egyszer megismétlem, ne mondjuk ezt, hogy adóelkerülés, mert ilyet én nem állíthatok polgármesterként, hogy jelen volt vagy jelen van a településen. Abban a formában, hogy üdülőegységben, illetőleg lakásban állandó lakcímre voltak bejelentve emberek, és ezzel próbálták elkerülni a jelentősebb adótételeknek a befizetését a közteherviselésbe. Ezt kiküszöbölte a képviselő-testület az elmúlt év novemberében, amikor építményadóra váltott a helyi lakosok számára is a kommunális adóból. Egy kis irónia és remélem, nem bántok meg senkit, tulajdonképpen mi tavaly decemberben végrehajtottuk a megalakuló kormánynak az egyik alapprogramját, hogy akinek több a vagyona, vagy akinek nagyobb a vagyona, az nagyobb részt vállaljon a közteherviselésben. És ezt nem az üdülőtulajdonosoknak mondom, mert nekik köszönjük, hogy eddig is sokat vállaltak. Ezt a jelenlévő helyi lakosok számára mondom, de térjünk vissza szerintem a szakmai fórumnak a témájához. Tehát településrendezési eszközök 28-as számú módosításához még valakinek van hozzászólása? Majd átadta a szót a Városi Főépítésznek.

Füzes András települési főépítész:

Füzes András vagyok települési főépítész. Üdvözlöm Önöket. Csak pár szót szeretnék mondani, megnyugtatásképpen. Ha ez a beruházás megvalósul, akkor ez egy új engedélyezési eljárás lesz, és abban az esetben garantáltan akár a tűzivíz kérdésében, akár a közmű kérdésében mindenről nyilatkozni kell. És merem remélni, hogy csak abban az esetben kap építési engedélyt, hogyha minden egyes feltétel rendelkezésre áll. A másik, hogy ez egy hatályos szabályozási terv keretén belül valósul meg ez a beruházás. Én nagyon értem, amilyen szempontokat Önök felvetettek, de gyakorlatilag ez egy olyan fórumnak lenne a szempontrendszere, ami a települési terveket vagy a szabályozási tervmódosítást érintené. Ez egyszer ez el lett fogadva, hogy ilyen léptékben, ilyen befoglaló méretben sajnos vagy nem sajnos, de lehetőség van ide építeni. Amire itt nekünk ebben az esetben vagy nekem főépítészként lehetőségem van, hogy ezt településképileg minél inkább igazítsam a településhez. Én kértem is a beruházót az elmúlt alkalommal, hogyha lehet, akkor ehhez a telepítési tanulmánytervhez készíttessen konkrétan építészeti terveket, mert sokfélét láttam már, de én úgy gondolom, hogyha paramétereket akarunk meghatározni, akkor igenis nem elég csak általánosságban ismerni a leendő épületet. Szerettem volna többet látni az építészeti karakterből, amihez bátor szívvel magam is hozzájárulásomat tudom adni, hogy látom ezeket a paramétereket. És azt kell, hogy mondjam, hogy számomra megnyugtató az az építészeti minőség, amit itt látok. Ráadásul ez a lakásszám, ez 2 tömegre szét lett osztva, így 2 kisebb tömeg valósul meg. Kértem, többféle képet is. Például, hogyha a régi időkre is akarunk valamennyire emlékezni, én külön kértem, hogy ne kővel legyen burkolva például az épületnek a sötétebb része és itt vakolattal valósította meg végül az építész, mert szeretnénk kulturálisan is valahogy azt Földváron és egyáltalán itt Somogyban fenntartani. Soha nem volt kő Somogyban, és akárki hoz hozzám tervet, én próbálom a kőről lebeszélni, mert kulturálisan nem helyénvaló. Mert ha van is kő, ugye csak az Almádiból származó, vörös kő, de annak megvan a maga hagyománya itt a Balatonparton. Viszont Somogyban nincs helye, és az építész hála Istennek erre is készséges volt, és levakolta a kőfelületeknek a helyét. Én építészetileg akár a tetőkialakítást akár az anyaghasználatot nézem számomra megnyugtató, amit itt látok. Én azt gondolom, hogy ennek a fórumnak az a feladata, hogy a meglévő keretek között, amit a szabályozási terv lehetővé tesz, minél jobb minőséget állítsunk elő. Hozzáteszem, hogy abban viszont nagyon igaza van, és én ezt nem követtem figyelemmel, az nekem is fáj, hogyha a parkoló miatt ki kell vágni fát. Tehát, ha ez így van, ebben az esetben szeretném kérni…

Gőcze Tibor közbeszólt:

Elnézést kérek közben. Én értem, hogy 4 fát érint ez a parkoló én saját magam ültettettem 80 darab cédrust ezen a telken. Én azt gondolom, hogy ennek a 4 fának a pótlása biztosított.

Füzes András folytatta:

Értem a szempontot, viszont azt kell, hogy mondjam, üdvözölni tudom, amit az Úr mondott, mert valóban én sem szeretnék föláldozni fát, tehát ha elkerülhető, akkor én is szeretném, hogyha megvizsgálnánk annek a lehetőségét, hogy valóban megőrizhető-e? De azt gondolom, hogy itt a jogi keretek között Gőcze Úr figyelembe vette a lehetőségeket, és szerintem az építészeti minőség javára történt most a változás az elmúlt alkalomhoz képest. Köszönöm szépen.

Herényi Károly alpolgármester:

Köszönöm szépen a szót. Üdvözlök mindenkit. Megerősítve Főépítész Úr és Polgármester Úr véleményét, azért én valamit szeretnék egy kicsit világosabbá tenni. Az önkormányzatnak nincs építészeti hatósági jogköre, ezt megvonták tőle. Lehet, hogy visszakapjuk, aláírtunk egy olyan nyilatkozatot a magyar önkormányzatok szövetségével egyetemben, több mint 100 polgármester, alpolgármester, hogy az önkormányzatok ezt kapják vissza. Ez ma nem önkormányzati hatáskör, ahova beleszólásunk van. Véleményezési szinten az a városkép, azt véleményezhetjük, de úgysincs döntési jogköre az önkormányzatnak, tehát meg van nyirbálva. De miről van szó most? Arról van szó, hogy van egy nem általunk kiadott hatályos építési engedély, ami 50 lakás megépítését és egy 300 négyzetméteres üzlethelyiség megépítését tenné elvileg lehetővé. A mostani átsorolás következménye az lenne, amiben az önkormányzatnak van döntési jogköre, a területi átsorolást, a HÉSZ-t, a helyi építési szabályzatot módosíthatja, akkor egy olyan egység fog megépülni, ami feleannyi lakást tartalmaz és hát töredékét azoknak az üzleteknek, mint ami eleve tervezve volt. Tehát döntenünk abban kell, hogyha hozzájárulunk ehhez a helyi építési szabályzat módosításhoz, akkor ennek a következménye az lesz, hogy nem 50 lakás épül, hanem 25, kevesebb üzlet épül és hát a környezetben lakók igényei ahogy a kedves hölgy is elmondta, sokkal nagyobb mértékben teljesülnek. Minden ilyen beruházás kompromisszumokkal jár. Vagy legalábbis azzal kell, hogy járjon, mert valakinek mindig van olyan érve, ami egyébként megfontolandó és jogos érv, amit figyelembe kell venni. Ha az önkormányzat meghozza ezt a döntést, akkor nyilván figyelembe fogja venni az Önök, a szakemberek és hát mindenkinek az igényeit és a véleményét. Mert hát így tudunk tisztességes társadalmilag támogatott döntést hozni. Köszönöm szépen.

Madarászné Tóth Ildikó:

Elnézést kérek, ki szeretném annyival igazítani Alpolgármester Úrnak az előbb elmondott szavait, hogy a jelenlegi építési engedély az nem tartalmaz üzletet, az csak 50 vagy 55 darab üdülőegység építésére szól. Többek között a HÉSZ módosításának a célja ez az üzletlétesítési igény volt, de most jelenleg az építési engedély alapján csak üdülőegységeket lehet építeni üzletet nem. Köszönöm.

Holovits György Huba:

Köszönjük. Majd átadta a szót. János, parancsoljon.

Schwertner János:

Mivel gondolom az idő lassan elfogyott, szeretném kérni, ahogy korábban arra volt mód és lehetőség, hogy 5 napon belül a különböző apróbb észrevételeket akkor írásos formában benyújtanánk, mivel most nem szeretnék húzni az időt.

Holovits György Huba:

Természetesen ezt meg fogjuk tenni. Én remélem, hogy akik az első körös egyeztetésben részt vettek itt a jelenlévők közül, és akiket szintén ismerünk, és nincsenek jelen most, de az első körben itt voltak, szeretettel vették vagy figyelmességként vették, hogy az önkormányzat igazi partnerként kezelte őket, és valamennyi olyan információt megosztott velük, amit az első találkozónk alkalmával hiányoltak. Tehát az önkormányzatunk részéről igyekeztünk a partnerségi viszonyt ebből a szempontból is erősíteni a folyamatnak a résztvevőivel. Én arra biztatom Önöket, vagy azt kérem Önöktől, hogyha valakiben valami most felvetésként nem tudott szavak formájában megjelenni itt ezen a találkozón, ezen a fórumon, akkor azt írásban legyenek kedvesek megtenni, majd átadta a szót.

Madarászné Tóth Ildikó:

Tehát a mai naptól számított 5 napon belül kell lezárni ezt a fórum jegyzőkönyvet, úgyhogy ma 16-dika van, tehát ez azt jelenti, hogy 21.-én éjfélig, ami beérkezik az önkormányzathoz vagy e-papíron vagy e-mailben vagy postai úton, vagy személyes átvétellel a hivatal titkárságán, azt tudjuk figyelembe venni az eljárásban. 22-én fogjuk lezárni ezt a fórum jegyzőkönyvet úgy, mint a korábbi eljárás során is. Meg szeretnék mindenkit kérni, hogy a jelenléti ív ott van azon a kis íróasztalon, aki még nem írta alá azt megkérném, hogy menjen oda és legyen szíves, írja alá. Köszönöm.

Holovits György Huba:

Megköszönte a megjelentek részvételét, és 14 $\frac{01}{}$ órakor bezárta a fórumot.

Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje 2026. április 21-én kedden 24 $\frac{00}{}$ órakor járt le.

A rendelkezésre álló határidőn belül, a fórumot követően 2 partnertől e-mailben érkezett vélemény, mely a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

Jegyzőkönyv lezárása:

Balatonföldvár, 2026. április 22.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:

.....
Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba polgármester

.....
Balatonföldvári Közös Önk. Hiv.
Madarászné Tóth Ildikó

Jelenléti ív

Készült: 2026. április 16-án Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása** – Balatonföldvár, belterület, 205/2 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítása, Üü-17235 jelű, üdülőházas helyi építési övezetből a vele szomszédos, 207 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó, Vt jelű településközpont vegyes építési övezetbe történő átsorolása – **Átdolgozott telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetése**

Jelen vannak:

Név– Képviselt Szervezet	Cím	Aláírás
FAZEKAS VERONIKA	VEVŐ TANÁCSOS	
Schwertner Tamás	8623 Bföldvár Budapesti u. 46	
HOLOMTI HUBA	POLGÁRMESTER	
KERESZTI KÁROLY	ALPOLGÁRMESTER	
VITMANN ZOLTÁN	BT.-I KÖZÖL. TÁV. IRT.	
UNGVÁRNÉ KÖRÖSI ANDREA	DI. BUDAPESTI 76.	
GÖCZE TIBOR	ARCHIPROJECT	
NAGY JÓZSEF ATTILA	FMTSH INVEST KFT	
SIFFER GÁBOR	MELIT KFT	
FUTÓS ERIKA	Bföldvár	
KOSTYA DARÓCZI ANDREA	8618 KERECSI PETŐFI S. 420.	
KOSTYA BÁLINT	— " —	
BAKÓNÉ DREXLER ILONA	Földvári Gárdony 3-5	
Ladányi Barbara	X. Földvári Gárdonyi 3-5	
Bakó Kálmán	Gárdonyi 3	
Pintér Pálné	Kőröshegy út 33	
Kovácsné Schubert	Kékes K. 20.	

FERENCZ LÁSZLÓ B.földd. Mórica 25. 37

TÍMES ANDRÁS TORPIÉR

3940/2026.

Tárgy: Re: Balatonföldvár HÉSZ 28. számú módosítása eljárásában értesítés lakossági fórumról
Feladó: Nikolett Varga <varga.nikolett@gmail.com>
Dátum: 2026. 04. 20. 8:56
Címzett: BKÖH-Madarászné <evfo.madaraszne@balatonfoldvar.hu>

2026 ÁPR 22.
3940 -2/626

Tisztelt Polgármester Úr!

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Madarászné Tóth Ildikó!

Először is köszönjük, hogy megküldték részünkre a felülvizsgált telepítési tanulmánytervet.

Azonban alulírottak, mint a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. (205/1 hrsz. - szomszédos) ingatlanon tulajdonjoggal rendelkezők, ezúton nyilatkozzuk, hogy közösségi-, és magánérdekre is hivatkozva, a Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 205/2 hrsz.-ú ingatlan építési övezeti átsorolásával továbbra sem értünk egyet, azt ellenezzük. Továbbá jelezzük, hogy álláspontunk szerint az átsorolási kérelmet alátámasztó telepítési tanulmányterv továbbra is több szempontból is csúsztatásokat, pontatlanságokat tartalmaz, így az abban foglaltakkal továbbra sem értünk egyet.

A véleményünk továbbra is az, hogy a 205/2. hrsz.-ú ingatlan beruházója által tervezett lakópark és üzletek az érintett tömbbe és környezetbe nem illeszthető több szempontból sem.

A megküldött tanulmány nem foglalkozik érdemben sem a közlekedést, sem a zaj, sem a levegőminőség ténylegesen várható és kalkulálható változásaival, függetlenül attól, hogy „Kiegészítő közlekedési munkarész" áll rendelkezésre.

Önmagában téves az a feltételezés, hogy „Szélsőséges esetben egy nap minden lakáshoz behajt és kihajt egy autó (ennek valószínűségét csökkenti, hogy a lakások egy részét feltételezhetően csak időszakosan használják).", hiszen abból fakadóan, hogy az értelmezhető boltok Szántódon létesültek, illetve az időszakos/szezonális/nyaraló használatból fakadóan nem csak „reggel munkába – este haza" közlekedés várható, hanem napi többszöri ki-, illetve behajtás is. Továbbá mivel nem ismert, hogy a most már 3db különböző üzlet milyen funkciót kapna, így elnagyolt gondolat azt feltételezni, hogy nem lesz „jelentősebb forgalmat lebonyolító élelmiszerüzlet, zöldséges", különösen mivel a tanulmányterv kifejezetten említi a pékséget, mely jellemzően napi áruszállítást feltételez. Tehát az általunk korábban kifogásolt áruszállítás (nehézgépjárművek, kamionok behajtása, esetleges úton történő várakozása és azzal a közlekedés akadályozása, illetve a hajnali áruszállítás esetén az ezt kísérő zaj – tolató csipogás, motorzaj) továbbra sem ténylegesen felmért és kezelt. Továbbá mivel most már 3db különböző üzlethelyiség került betervezésre, az már 3db különböző árufeltöltést eredményez, tehát a környezet terhelése mind közlekedés, mind légszennyezettség tekintetében is halmozódik, fokozódik. Álláspontunk szerint szintén téves az a megállapítás, hogy 20 jármű parkolása megoldott az üzletek kiszolgálására, mivel önmagában a 29 db lakás (melyek lehetnek egyszerre jelen) pakolási igénye mellett csak 11 db parkoló tervezett a 3 db üzletre, ahol az ott dolgozók parkolási igénye mellett már csak 1-2 autónak jut hely. A többi odaérkező így nyilvánvalóan az utcán parkolna (vagy járatná a motort, míg az utasa beszalad vásárolni), ahol, mint korábban is jeleztük, már jelenleg is közlekedési nehézséget jelentenek az

FV

utcán parkoló autók.

Továbbra is jelezzük, hogy a hivatkozott mellékutcák jelenlegi minősége, vagyis teherbírása és kapacitása vélelmezhetően nem alkalmas ekkora további terhelés kezelésére, tehát azok megerősítése nélkül valószínűsíthetően néhány éven belül teljesen összetörne a burkolat is. Ezzel továbbra sem foglalkozik a tanulmány.

A tanulmány továbbra sem foglalkozik érdemben a keletkező zajterheléssel, sem a megnövekedő közlekedés (kamionok, tulajdonosok autói, üzletek vendégeinek autói), sem a tervezett lakóingatlanok és üzletek gépészetének zajával. Önmagában 29 db lakás klímájának, valamint mondjuk egy pékség légszívó berendezésének, egy fodrászat klímájának és kézi eszközeinek zaja egy üdülőövezet kellős közepén nem elfogadható mértékben növeli a zajterhelést, mert ne felejtsük el, hogy bár ennek az ingatlannak a besorolása más lenne, ez mégiscsak egy üdülőövezet, ahova a már meglévő tulajdonosok pihenni járnak. Akiket mellesleg a polgármesternek és az önkormányzatnak megfelelően képviselnie kellene. Mi is, mint a környéken általában mindenki, abban a tudatban vásároltuk meg az ingatlanunkat, hogy ez egy üdülőövezet és nem kell üzletek zajait hallgatni és az oda érkező kamionok tolató csipogását hallgatni bármely napszakban és a bűzét szagolni.

Azt látjuk és örvendetesnek tartjuk, hogy a tervezett zöldterület 20% helyett 30% lenne, azonban a telepítendő növényzetről szinten semmilyen szó sem esik. Márpedig a most divatos zöldterületi ültetés semmilyen hanggátlást nem eredményez. Ennek megfelelően, mivel nincs érdemi vizsgálat, nem látjuk garantáltnak a hanggátló funkció elvégzését (mondjuk a tanulmány azt sem tudja megmondani, hogy mit kellene kezelni, mert nem végez megalapozott és valós vizsgálatot).

Nem érthető a tanulmányterv azon megállapítása sem, mely szerint „a fejlesztés hulladékgazdálkodásra gyakorolt hatása semleges". Nem végez tényleges, valós vizsgálatot. Továbbra is fenntartjuk, hogy a környéken és az eddig keletkező kizárólag kommunális hulladék összetétele is jelentősen megváltozik, romlik.

Megjegyezzük azt is, hogy álláspontunk szerint a DRV-től előzetesen megkért tájékoztatásban megadott 10,1m^3/d vízmennyiség jelentősen alul lett becsülve. Ennek megfelelően álláspontunk szerint nem ad teljes választ a vízhiánnyal és elégtelen szennyvízelvezetésre vonatkozó aggályainkra.

Továbbra is az az álláspontunk, hogy a korábbi levelünkben, valamint a fentiekben részletezettek miatt, különös tekintettel a felmerülő ingatlanérték-, forgalomképesség- és használhatóság csökkenésre, a környékbeli ingatlantulajdonosokat, köztük minket is, negatívan érintené egy ilyen jellegű beruházás megvalósulásának már a lehetősége is, így kérjük az átminősítési kérelem elutasítását.

Üdvözlettel,

Miszlai József és Varga Nikolett

8623 Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. 2.em. 212. ingatlan tulajdonosai

BKÖH-Madarászné <evfo.madaraszne@balatonfoldvar.hu> ezt írta (időpont: 2026. ápr. 8., Sze,

14:08):

Tisztelt Címzettek, Tisztelt Érintettek!

A Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205 hrsz.-ú ingatlan fejlesztője 2025. évben Balatonföldvár Város Önkormányzatánál az ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte az ingatlan építési övezeti átsorolása céljából.

A módosítás során lefolytatott véleményezési eljárásban, valamint a 2025. november 11-i helyszíni egyeztetés során több balatonföldvári érintett ingatlantulajdonos tett észrevételt, emelt kifogást.

Fejlesztő az észrevételek alapján kiegészíttette, átdolgoztatta a partnerségi egyeztetésre összeállított Telepítési Tanulmánytervet, melyet március 12-én küldött meg az Önkormányzathoz.

A Telepítési Tanulmányterv egyeztetésére Balatonföldvár Város Önkormányzata 2026. 04. 19-én 13 órától lakossági fórumot tart, mely a helyben szokásos módon kihirdetésre került.

Tájékoztatásul ezúton is megküldöm a fórum meghívóját, továbbá a fejlesztő által megküldött Telepítési Tanulmánytervet.

--

Üdvözlettel:
Madarászné Tóth Ildikó
építésügyi vezető-főtanácsos

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
Tel.: 84/540-971

3940/2026.

Balatonfüredi Járási Hivatal
Ügyfélszolgálati Irodája
2026 ÁPR 22.
3940 – 3/2026

Tárgy: Észrevétel a 2026.04.16. Lakossági Fórumhoz
Feladó: <schwertner.janos@gmail.com>
Dátum: 2026. 04. 21. 0:42
Címzett: <holovits@holovits.hu>
CC: <evfo.madaraszne@balatonfoldvar.hu>

Tisztelt Polgármester Úr! Kedves Huba!

Csatoltan megküldöm a 2026. április 16-i Lakossági Fórumhoz kapcsolódó észrevételünket.
Kérem, hogy a szóban elhangzottak mellett, ez is legyen az emlékeztető része.

Segítségeteket köszönöm

Üdvözlettel:

Schwertner János

—Mellékletek:———————————————————————————————

Vélemény_Gárdonyi Garden_20260416.docx 22,3 KB

FV

Balatonföldvár Gárdonyi Géza utcai társasház telepítési tanulmányterv – módosított változat 2026.03. hó

Vélemény

Vélemény készítői: **Koncz Tamás –** Balatonföldvár Eötvös utca 9. lakó - ingatlantulajdonos

Guttengéber Csaba - Balatonföldvár Eötvös utca 3/b. nyaralóingatlan tulajdonos

Schwertner János - Balatonföldvár Budapesti út 74. lakó - ingatlantulajdonos

Tárgy: Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3-5. szám alatti, 205/2 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának a Balatonfölvár Város Önkormányzatához benyújtott, az ingatlan építési övezeti átsorolására vonatkozó kérelme, épület telepítési tanulmányterve.

Előzmény

A tárgyi ingatlan tulajdonosa a még beépítetlen telkén fejlesztést szándékozik végrehajtani. A fejlesztés célja egy olyan társasház létesítése lenne, aminek a földszintjén üzlethelyiségek, míg felette két tömbre bontva egy-egy lakószárny, lakásokkal kerülne kialakításra. Az előterjesztő szerint a tervezett fejlesztés illeszkedne a környező, határos ingatlanok funkciójához és beépítéséhez. Az Üdülőházas üdülőterület építési övezetre vonatkozó jelen szabályozás azonban a beruházást nem teszi lehetővé.

A tulajdonos a megvalósíthatóság érdekében a településrendezési eszközök módosítását kérelmezte a Balatonföldvár Város Önkormányzatnál. A módosítás elindításának képviselő-testületi jóváhagyása és a településrendezési eszközök sikeres módosítása érdekében a beruházó Archiprojekt Kft. felkérte a Hélis Szolgáltató és Kereskedelmi Kft-t a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő telepítési tanulmányterv elkészítésére a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 7. melléklete alapján.

Általános észrevételek

A Balatonföldvár város értékét, valamint a Gárdonyi és Eötvös utcák ingatlanjainak értékét csökkenti az indokolatlan telek megosztás és az övezeti besorolást módosítani kívánó szándék. Balatonföldvár egyik legjelentősebb telke kerül felszabdalásra, durván sértve az ott kialakult

ökoszisztémát. Ellent mond az évtizedekkel ezelőtt, a város által kialakított építési övezeti szabályoknak. A nyaraló övezet sérelmére lakó és kereskedelmi funkciókat kíván az üdülő környezetbe telepíteni.

Szakértői anyagok

A telek infrastrukturális állapota nem olyan, mint ahogyan azt a szakértők leírják. Az Eötvös utca teljes hosszában nincs vízvezeték és ami van az csak korlátozott számú lakás ellátására alkalmas.

Az Eötvös utca teljes hosszában nincs szennyvíz csatorna, ami van az többlet szennyvíz befogadására nem alkalmas.

A közlekedési szakértő a forgalom növekedéssel csak kis mértékben számol. A megállási tilalom az Eötvös utcában támogatandó, de csak részleges megoldás, mivel tavasztól – őszig a Pedagógus Üdülő autóbusz és autó forgalma is az Eötvös utcát terheli.

A 7-es számú út és a Gárdonyi utca, valamint Eötvös utcák forgalmát jelentősen korlátozza a köztük lévő jelenlegi kereskedelmi egység forgalma. Így nyári napokon a Gárdonyi és Eötvös utcákból a kihajtás veszélyes, ezért ezekben az utcákban kereskedelmi egység kialakítása aggályos, csak szolgáltatási funkció ellátására alkalmas.

A benyújtott terv

A beruházási terv a terület övezeti átalakításával számol. Így jelentősen csökkenne ennek a kivételes adottságú teleknek és környezetének az ökológiai értéke. Engedélyezés esetén a város vonzereje, turisztikai értéke csökken. A tervezés során a lakások és üzletek számához rendelik a parkolók számát és nem fordítva kalkulálnak. Így a parkolók nem férnek el az épületek alatt és zöld területet betonoznak le a parkolás miatt. Az Eötvös utca mentén 4 fa és egy teljes sövénysor esne áldozatul az értelmetlen építésnek.

Az építendő épület átjárhatósága nem indokolt, az ott lakók érdekében, a lakó és szolgáltató parkoló zónák elválasztandók. Ennek megfelelően az Eötvös utcai oldalon kérjük, hogy kereskedelmi funkciójú üzlet kialakítására ne kerüljön sor.

Az alacsony víznyomás miatt tűzi víztározó kialakítása szükséges.

Technikai kérések

A szemétszállítást a Gárdonyi utca felől oldják meg és készüljön a szemét konténerek fogadására alkalmas elkerített és fedett tároló a már működő Gárdonyi Garden és az építendő épület számára.

Az építés során a felvonulási területet a Gárdonyi utca felől alakítsák ki. Az Eötvös utca pár éve a Magyar Falu Program támogatásával fel lett újítva, így azt kíméljük meg a túlzott forgalomtól és a tengelyterheléstől.

Az ingatlan fejlesztő vállalja, hogy az elektromos, és a netes hálózat kiépítése föld alatti kábelen történik.

A lábon álló épületeknek – erős, akár 100 km/óra feletti szél esetén – a környezeti, elsősorban a hang hatása nem lett vizsgálva, ezt pótolni szükséges!

A tűzi víz tároló kialakítása elött az érintett lakókkal történjen egyeztetés!

A Városi Főépítész Úrral, egyeztetett módon alakítsák úgy a telken belüli parkolást, hogy fák kivágása és jelentős zöld terület sérelme ne történjen.

Kérjük, az Önkormányzati Testületet, hogy Balatonföldvár értékei felett őrködjön.

Balatonföldvár, 2026. április 20.

Környezet védelméért felelős szervek címzettjei

A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése szerinti véleményezés során kiértesített környezet védelméért felelős szervek címlistája a rendelet 3. számú melléklete alapján:

Környezet védelméért felelős szervek:	
1.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Hivatali kapu: SMKHJHKTO, KRID: 748078989
2.	**Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** 8229 Csopak, Kossuth utca 16., Postacím: 8229 Csopak, Pf.: 4. Hivatali kapu rövid név: BFNPI, KRID: 545266339
3.	**Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** 1138 Budapest, Váci út 174., 1550 Bp., Pf. 203. Hivatali kapu rövid név: BFKHNSZSZ, KRID: 427094958
4.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály** 7400 Kaposvár Fodor József tér 1. Hivatali kapu rövid név: SMKHNSZSZ, KRID:618003379
5.	**Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1. Hivatali kapu: DKHKATHAT, KRID: 576058903 KÉR: OKF BMKI VH, e-mail: tvf@baranya.gov.hu
6.	**Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője** 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1. Hivatali kapu: SKCBE, KRID: 503095934
7.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda** 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1., Postacím: 7401 Kaposvár, Pf. 281. Hivatali kapu rövid név: SMKHEH, KRID: 311584718
8.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály** 7400 Kaposvár, Fodor József tér 1. Hivatali kapu rövid név: SMMGSZHERD, KRID: 707289955
9.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály** **Növény- és Talajvédelmi Osztálya** 7400 Kaposvár, Guba Sándor u. 20. Hivatali kapu rövid név: SMKHJHNTO, KRID: 441352350
10.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály** 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Hivatali kapu rövid név: SMKHFH, KRID: 410014917
11.	**Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. Hivatali kapu rövid név: BUKTHIR, KRID:422374158 e-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu
12.	**Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ** 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6., Postai cím: 1437 Budapest, Pf.: 839. Hivatali kapu: NNKKEMBIZT, KRID: 163763102
13.	**Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály** 7400 Kaposvár, Somssich Pál utca 7. Hivatali kapu: KHIV SOK TIHK, KRID: 576058903 e-mail: tihf@somogy.gov.hu
14.	**Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály** 1051 Budapest, Sas utca 19. Hivatali kapu: KHIV BUK TIHF, KRID: 576058903 e-mail: tihf@bfkh.gov.hu

ÖSSZEFOGLALÓ

a környezeti vizsgálat szükségességének megállapításáról

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 28. számú módosításának tárgyában a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése szerinti eljárás során kiértesített környezet védelméért felelős szervek beérkezett nyilatkozatainak kiértékelése:

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete alapján kiértesített környezet védelméért felelős szervek közül:

1. A szabályszerű megkeresésre <u>írásbeli véleményt nem adott</u>:

-	Minden megkeresett szerv válaszolt.

2. Nyilatkozott, hogy <u>környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges</u>:
(számozás a kiküldött címlista sorszámai alapján)

2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	*1847-2/2025.*
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	*BF/FNEF/02383-2/2025.*
4.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	*SO/NEF1/00179-2/2025*
5.	Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	*30401/1711-2/2025.ált.*
6.	Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője	*9240-2/2025.*
7.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda	*SO/08/00381-2/2025.*
8.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály	*SO/ERD/2200-2/2025.*
9.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya	*SO/NTO/00732-2/2025*
10.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	*19.544/2/2025*
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	*BP/2602/00331-2/2025*
12.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	*NNGYK/30085-2/2025*
13.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	*30415/342-1/2025.ált.*
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	30405/2772-1/2025.ált.

3. Nyilatkozott, hogy <u>környezeti vizsgálat készítése szükséges</u>:

1.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály *SO/KTHF/03965-2/2025.*
	A Kormányhivatal a megállapította, hogy táj- és természetvédelmi szempontból, levegő-tisztaságvédelmi szempontból, hulladékgazdálkodási szempontból, földtani-közeg védelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását. **Zajvédelmi**

	szempontból azonban a kormányhivatal környezeti vizsgálat lefolytatását kérte, mivel a módosítással érintett terület közelében több Üh-05233 jelű hétvégiházas terület, Üü-17235 jelű üdülőházas üdülőterület és Lke-05244 jelű kertvárosias lakóterület besorolású ingatlanok találhatók. Emiatt a Vt-18374 jelű településközpont vegyes építési övezetbe – a területen – a későbbi zajforrások létesítése esetén, azok üzemeltetői a jogszabályban meghatározott határértékek betartására lesznek kötelezve. **Válasz:** *A kormányhivatal kérésére a zajvédelmi munkarész elkészítésre került, amely a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 62.§ (2) bekezdés alapján az E-TÉR felületen kerül véleményeztetésre a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel.*

Környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására indított eljárás összefoglalója:

A környezeti hatás jelentőségének eldöntésére és a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására indított megkeresésre beérkezett nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításhoz **a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztálya tartotta szükségesnek zajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatását**. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ennek megfelelően hozza meg döntését a környezeti vizsgálat szükségességéről, amely a véleményezési szakasz dokumentációjában kerül szerepeltetésre.

Balatonföldvár, 2025. június hó. 19.

Balatonföldvár Város Polgármestere 8623 Balatonföldvár, Petőfi u. 1. * 3 *

Közreműködtek:

Füzes András Gábor
önkormányzati főépítész

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

Holovits György Huba
polgármester

SZCBE 2025.04.17. 10:16

1.

Digitálisan aláírta:
dr. Kőszegi Anett
2025.04.17. 10:08:00

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Holovits György Huba részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: SO/KTHF/03965-2/2025.
Ügyintéző: Heim Lívia
Telefonszám: 82/795945
Hivatkozási szám: 1110-8/2025.

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközök 28. számú módosítása környezeti értékelés szükségességének véleményezése.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) fenti tárgyú eljárásban 2025. április 3. napján megkereste a **Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát** (a továbbiakban: **Kormányhivatal**).

A tervezett módosítás célja:

Balatonföldvár, Gárdonyi Géza utca 3. szám alatti 205/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa telkének övezeti átsorolását kérelmezte az önkormányzatnál. Az ingatlant a hatályos szabályozási terv **Üü-17235 jelű Üdülőházas üdülőterület** építési övezetbe sorolja, melyet a beruházó ingatlantulajdonos a szomszédos 207 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolásával azonos **Vt-18374 jelű Településközpont vegyes építési övezetbe** szeretne átsoroltatni.

Az átsorolással érintett telek a jelenleg hatályos szabályozási terven még szereplő 205 hrsz-ú ingatlan megosztásával jött létre. A telekmegosztás során kialakított 205/2 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen telek"-ként került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A telek tulajdonosa telkét vegyes funkciókkal szeretné hasznosítani, ezért kérte az ingatlan övezeti átsorolását a szomszédos ingatlannal megegyező településközpont vegyes építési övezetbe. Az ingatlanra földszint + két emelet magas épületet szeretne felépíteni, amelynek földszintjén élelmiszerboltot és kisebb szolgáltató funkciókat, az emeleten lakásokat helyezne el. A szükséges parkolókat a beruházó teljes egészében telken belül biztosítja, a funkciókhoz szükséges parkolószám meghatározásához „parkolómérleg számítás" készült (lásd. csatolt beépítési tervet).

Az átsorolással a Szabályozási Tervlap (SZT) is módosul.

A Kormányhivatal a megküldött dokumentációt áttanulmányozta és a következő véleményt adja.

A település rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben hátrányos következményekkel ne járjanak, a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett, melynek során a meglévő és a telepítendő funkciókra egyaránt tekintettel kell lenni.

Táj- és természetvédelmi szempontból:

A Kormányhivatal megállapította, hogy a módosításokkal érintett ingatlan területe a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MTrT.) 4. § 43. pontjában, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM. rendelet (a továbbiakban: MvM. rendelet) 3. sz. melléklete alapján meghatározott **tájképvédelmi terület övezetét érinti.**

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér1. Telefon: 82/795-987; Fax:-
e-mail: kornyezetvedelem@somogy.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKTO; KRID: 748078989
E-papir: https://epapir.gov.hu Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

2025. ÁPR 17
BALA

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 7. § (2) bekezdés c) pontja szerint a táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megóvása érdekében a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére. A rendelkezésre álló információk alapján a Kormányhivatal megállapította továbbá, hogy a tárgyi módosítás tájképvédelmi szempontból **nem okoz negatív hatást.**

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal megállapította, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására vonatkozóan, **táj- és természetvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek** az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Kormányhivatal táj- és természetvédelmi szempontú véleményét a benyújtott dokumentáció, a Tvt., a MTrT., az MvM. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010 Korm. rendelet alapján alakította ki.

Zajvédelmi szempontból:

A Kormányhivatal a benyújtott dokumentáció alapján megállapította, hogy a HÉSZ módosítással érintett terület közelében több **„Üh-05233, Üü-17235 jelű üdülőházas üdülőterület** valamint **„Lke-04244, és Lke-05244" jelű kertvárosias lakóövezeti** besorolású ingatlanok találhatók. Emiatt a **„Vt-18374" jelű településközpont vegyes építési övezetbe -** a területen - a későbbi zajforrások létesítése esetén, azok üzemeltetői a jogszabályban meghatározott határértékek betartására lesznek kötelezve. A határértékek betartása a zajforrások üzemeltetőjének kötelezettsége. Amennyiben határérték túllépés állapítható meg a **védendő területeknél** (az üdülő területek telekhatárán), abban az esetben a zajforrás üzemeltetői kötelezettek az intézkedések megtételére, hogy a zajvédelmi követelmények teljesüljenek.

A településrendezés a zajvédelem legfontosabb alappillére, ezért fokozott figyelmet kell fordítani a zajvédelmi követelmények teljesülésére, teljesíthetőségére. A tervezett beruházásokat követő konfliktusok megelőzése érdekében a településfejlesztés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a különböző felhasználású területek és létesítmények egymáshoz viszonyított elhelyezésénél a zajvédelmi követelmények teljesülése biztosított legyen, és a zajvédelmi szempontból védendő területeket és épületeket minél kisebb mértékben terhelje a különböző létesítményekből érkező zaj. Ilyen esetben fontos, hogy a megelőzésen legyen a hangsúly.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal megállapította, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására vonatkozóan, **zajvédelmi szempontból szükségesnek tartja a Rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az alábbiak szerint:**

- **Figyelembe kell venni** a **tervezett zajforrásokat** beleértve az újonnan létesülő üzlet(eket) és parkolóban bonyolódó járműmozgásból eredő zajforrásokat.
- **Igazolni szükséges,** hogy a tervezett beruházásokat követően biztosított-e a jogszabályban előírt zajterhelési határértékek teljesülése a védendő területeknél, épületeknél, helyiségeknél.

A Kormányhivatal zajvédelmi szempontú véleményét a benyújtott dokumentáció, valamint a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet (továbbiakban: ZajR.) 3. § (1) bekezdése, a ZajR. 9. § (2) bekezdése és a ZajR. 10. (1) bekezdése alapján alakította ki.

Levegőtisztaság-védelmi szempontból:

A Kormányhivatal nyilvántartása alapján Balatonföldvár Város közigazgatási területén nincs kijelölve levegőtisztaság-védelmi szempontú védelmi övezet.

A Kormányhivatal megállapította továbbá, hogy a tervezett módosításokhoz kapcsolódóan pontforrás nem létesül.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal megállapította, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására vonatkozóan, **levegőtisztaság-védelmi szempontból nem tartja szükségesnek** Rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását.

A Kormányhivatal levegőtisztaság-védelmi szempontú véleményét a benyújtott dokumentáció, valamint a levegő védelméről szóló 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet (továbbiakban: Lr) alapján alakította ki.

Hulladékgazdálkodási szempontból:

A Kormányhivatal megállapította, hogy a tárgyi módosítással érintett területek közvetlen közelében nem található működő hulladéklerakó, rekultiválásra váró hulladéklerakó és hulladékkezelő telep és nem érintenek hulladékgazdálkodási területet.

A Kormányhivatal megállapította továbbá, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására vonatkozóan, **hulladékgazdálkodási szempontból nem tartja szükségesnek** a Rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Kormányhivatal hulladékgazdálkodást érintő véleményét a benyújtott dokumentáció, valamint a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján alakította ki.

Földtani-közeg védelmi szempontból:

A Kormányhivatalnak nincs tudomása, a módosítással érintett területen történt, illetve azt érintő, a földtani közeg és a felszín alatti vízszennyezéssel szembeni védelméhez szükséges határértékekről és a szennyezések méréséről szóló 6/2009. (IV. 14.) KvVM–EüM–FVM együttes rendelet (továbbiakban: FAVr.) mellékleteiben meghatározott (B) szennyezettségi határértékeket meghaladó, a földtani közegben vagy a felszín alatti vízben okozott szennyeződésről.

Továbbá a Kormányhivatalnak nincs tudomása a FAVr. szerinti tartós környezeti károsodás ingatlant érintő bejegyzéséről.

A Kormányhivatal megállapította továbbá, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására vonatkozóan, **földtani-közeg védelmi szempontból nem tartja szükségesnek** a Rendelet szerinti **környezeti vizsgálat lefolytatását.**

A Kormányhivatal földtani-közeg védelmét érintő véleményét a benyújtott dokumentáció, valamint a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 10. §-a alapján alakította ki.

A fentiekre tekintettel, a Kormányhivatal a tárgyi módosítások vonatkozásában - különösen a fent megfogalmazott zajvédelmi szempontok alapján - **szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását** – a Rendelet 1. § (3) bekezdés a) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) 7. § (4) bekezdése alapján.

A R. 7. § (4) bekezdése értelmében a 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján a 2/2005 (I. 11.) Korm. rendelet egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról (a továbbiakban: SKVr) 3. melléklete szerinti **környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pont 2.4. alpontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek**.

A Kormányhivatal felhívja a figyelmet, hogy a környezeti vizsgálat egyes alfejezeteit csak olyan szakértő készítheti aki – az egyes szakterületek vonatkozásában – megfelel a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009. (XII. 21.)

Korm. rendelet előírásainak, és **rendelkezik az adott szakterületre vonatkozó szakértői jogosultsággal.**

A véleményezési szakaszban a Kormányhivatal R. 64. § (1) és (2) bekezdése alapján adta meg véleményét.

A Kormányhivatal részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kkr.) 5. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Kkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 6. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Tkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 2. § (1) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Korm. r. 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Kőszegi Anett
főosztályvezető

Kapják:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata (**HK**)
2. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda (**HK**) (SVKHEH)
3. Irattár

3. FÖLDVÁR 2025. 04. 09. 10:37

2.

Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
telefon: 87/555-260
fax: 87/555-261
e-mail: bfnp@bfnp.hu

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 1847 - 2 / 2025.
Ügyintézőnk: Dr. Szabó Gábor 30/457-9918
Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár HÉSZ 28. sz. módosítása – környezeti vizsgálat szükségessége
Hivatkozási szám: 1110-8/2025

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba úr
Polgármester
részére

Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.
8623

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönjük megkeresését Balatonföldvár Város helyi építési szabályzatának módosításával kapcsolatban, melyre a következő szakmai véleményt adjuk:

A módosítással érintett ingatlanon jelenleg nincs ismeretünk olyan védett, fokozottan védett vagy közösségi jelentőségű természeti érték vagy élőhely előfordulásáról, mely a módosítás megvalósíthatóságát befolyásolná. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a részére megküldött dokumentáció alapján a módosítás ellen kifogást nem emel.
A tervezett változás természetvédelmi és tájvédelmi szempontból nem jelent jelentős környezeti hatást, ezért környezeti vizsgálat elkészítését nem tartjuk szükségesnek. Amennyiben a társhatóságok a saját szempontjaik alapján a környezeti vizsgálat szükségességéről döntenek, ebben az esetben a környezeti vizsgálat tematikáját elfogadjuk, annak véleményezésében részt kívánunk venni.
A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) b) pontjának megfelelően kérjük, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően az elfogadásról szóló jegyzőkönyvvel együtt szíveskedjen az E-Tér digitális felületére feltölteni, vagy tájékoztatni az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérhetőségéről.

Jelen nyilatkozatot a 71/2015. (III. 30.) Korm. rendelet 39.§. alapján teljesítettük.
A véleményezés szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) tv., a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről) és a 2018. évi CXXXIX. tv. rendelkezésein alapul.

Csopak, 2025. április 08.

Tisztelettel:

Bende Zsolt
igazgató

Kapják
1 Balatonföldvár Város Önkormányzata
Hivatali kapu: BFOLDVAR Krid-kód: 144753954
2 Erdős Sarolta BfNPI – Tájékoztatásul
3 Irattár

2025 ÁPR 9.

SKCBE 2025.04.15. 09-02

3.

Digitálisan aláírta Budapest Főváros Kormányhivatala dr. Somogyi Rozália 2025.04.14 16:01:06

BUDAPEST FŐVÁROS KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Balatonföldvár Önkormányzati Hivatal 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 7. Iktatva: 2025. ÁPR. 16. Ügyszám: KMO-209/2025

Holovits György Huba polgármester
részére

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám:	BP/FNEF/02383-2/2025.
Ügyintéző:	Németh Réka
Telefonszám:	+36-1-4653866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Véleményezés természetes gyógytényező érintettsége szempontjából
Hivatkozási szám:	1110-8/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosításához kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése kapcsán, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

A város területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II. 2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.)* 19. §-a alapján **elektronikus úton** küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

2025 ÁPR 15.

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:
1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.
1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

BFÖLDVÁR 2025.04.09. 15:45

4.

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
2025.04.09. 15:19:13

Balatonföldvár Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala
Érkeztetés: 2025. ÁPR. 11.
Melléklet:

Holovits György Huba

polgármester részére

Balatonföldvár Város Önkormányzata

elektronikus úton

Iktatószám: SO/NEF1/00179-2/2025.

Ügyintéző: Mészáros Judit

Telefonszám: 06-82/795-639

E-mail: meszaros.judit@somogy.gov.hu

Hivatkozási szám: 1110-8/2025.

Tárgy: Tájékoztatás környezeti vizsgálat szükségességéről Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város településrendezési eszközök 28. számú módosítása kapcsán érkezett megkeresésére – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. mellékletének 12. pontja alapján - a véleményezési dokumentációt áttanulmányoztam.
A módosítással kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.
A módosítás kapcsán hatáskörömbe tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kr. 4. § (2) bekezdése alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.
Hatóságom hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Melléklet: -

Kapják: 1. Címzett (Hivatali kapun keresztül, Rövid név: BFOLDVAR; KRID: 144753954)

2. Irattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
7400, Kaposvár, Fodor József tér 1. Telefon:82/ 528 400 Fax: 82/ 319 444
e-mail: nepeu@somogy.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu rövid neve: SMKHNSZSZ KRID: 618003379

2025 ÁPR. 9.

MT

3. FÖLDVÁR 2025.04.10. 15:37

5.

Dr. Kerti Helga [SK]
30401/1711-1/2025.ált.

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Város Önkormányzat Polgármestere
Holovits György Huba
polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: 30401/1711-2/2025. ált.
Ügyintéző: Pfeiffer Natália
Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközök 28. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár város településrendezési eszközök 28. számú módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2025. április 7. napján beérkezett 1110-8/2025. iktatószámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A Vízügyi Hatóság a megkeresés és a mellékletként megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervezetével előzetesen egyet ért, ellene kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. A hatóság vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.

A Vízügyi Hatóság kéri figyelembe venni, hogy a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületek kijelölésről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Balatonföldvár település érzékeny területen fekszik.

Balatonföldvár település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet érintő település. A terület érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése értelmében a miniszter által jóváhagyott 1: 100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján került meghatározásra.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a tájékoztatást a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
: +36 72 895 900 : vizugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: KHKATHAT; KRID: 576058903
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

2025 ÁPR 14.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kerti Helga
osztályvezető

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
: +36 72 896 900 : vizugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: KHKATHAT; KRID: 576058903
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30401/1711-1/2025.ált.

SZCBE 2025.04.23. 11:15

6.

A DOKUMENTUMOT ELEKTRONIKUS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL

Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

2025 ÁPR 21.

1110 – 22/2025

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVA
Balatonföldvár Bálványos Kereki Pusztaszemes Szántód
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.
Tel.: 84/540-330, Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Ügyiratszám: **9240-2/2025.**
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó
Tel.: 84/540-971

Tárgy: Nyilatkozat Balatonföldvár Város HÉSZ 28. számú módosításához
Hiv.sz: 1110-8/2025.

Balatonföldvár Város Polgármestere – hivatali kapun

8623 Balatonföldvár
Petőfi S. u. 1.

Tisztelt Holovits Huba Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresése alapján, melyben Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának a 28. számú módosítása véleményezési szakaszában *hatóságomtól, mint a környezetvédelemért felelős szervtől kér nyilatkozatot,* az alábbiakról **nyilatkozom:**

- a tervezett módosítás nem érint helyi jelentőségű védett természeti területet,
- a helyi környezet-és természetvédelmi követelményeknek megfelel,
- a hatáskörömbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a tervezett módosítással összefüggésben **nem várható jelentős környezeti hatás.**

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának 28. számú módosítása eljárásában **nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.**

Értesül:
1. Balatonföldvár Város Polgármestere, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1. - *hivatali kapun*
2. irattár

Balatonföldvár, 2025. április 17.

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Balatonföldvár Bálványos Kereki Pusztaszemes Szántód 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1. Telefon: 06 84-540-330

Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

ERKEZETT
2025 ÁPR 23.
BALATONFÖLDVÁR

HT1

37-2025/6865

7.

Tárgy: Balatonföldvár TRE 28. sz. módosítása - környezeti vizsgálat szükségessége - szakmai vélemény
Feladó: "dr. Nezdei Csilla" <nezdei.csilla@somogy.gov.hu>
Dátum: 2025. 04. 14. 22:00
Címzett: <telepulestervezo@arker.hu>,<pgmh@balatonfoldvar.hu>
CC: "Antyipenkó Erzsébet" <antyipenko.erzsebet@somogy.gov.hu>, "Kétnyári Aranka" <ketnyari.aranka@somogy.gov.hu>

Balatonföldvári Városi Önkormányzat
2025 ÁPR 16.
Iktatva: MIO-18/625

Tisztelt Címzettek!

Mellékelten küldöm szakmai véleményünket a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában, Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 28. sz. módosításához.

Tájékoztatom Önöket, hogy az irat hivatali kapun keresztül szintén megküldésre került Balatonföldvár Város Önkormányzata részére.

Tisztelettel:

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

dr. Nezdei Csilla
állami főépítészi szakügyintéző

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Állami Főépítészi Iroda

cím: 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.
tel.: 82/502-660; 30/924-3432
e-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu
web: https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy

Mellékletek:

SO-08-00381-2-2025_Balatonfoldvar_TRE_M28_Vt_kornyhat_alairt.pdf 607 KB

MT

Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2025.04.11. 14:32:15

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Holovits Huba részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Balatonföldvár
Petőfi Sándor utca 1.
8623

Iktatószám: SO/08/00381-2/2025.
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Tel. szám: 82/502-660
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

Hiv. szám: 1110-8/2025.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközök 28. sz. módosítása kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkeresés, *szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében tájékoztatást ad arról, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.; a továbbiakban: **Önkormányzat**) a településrendezési eszközeinek 28. sz. módosításáról döntött a Képviselő-testületének 25/2025. (II.27.) sz. határozatával. Az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr**.) 4. § (2) bekezdés alapján szakmai véleményt kér arról, hogy a hatáskörünkbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, valamint szükségesnek tartjuk-e a környezeti értékelés elkészítését.
Kéri, hogy amennyiben szükségesnek tartjuk a környezeti értékelés elkészítését, tájékoztassuk arról, hogy milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.
Ismerteti, hogy jelen véleményezési eljárást a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R**.) 60. § (3) bekezdés alapján az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: E-TÉR) kívül, hivatali kapun keresztül folytatják le.
Megkereső leveléhez mellékelte az „*Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása a 205/2 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolására vonatkozóan - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (4) bekezdése alapján (általános egyeztetési eljárás)*" című, 2025. március keltezésű dokumentációt.
A megkereső levele alapján a módosítás egyeztetése az új R. 66-67. § alapján ***általános egyeztetési eljárásban*** tervezett.

Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2005. (VI.23.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (**TSZT**),
- Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének *Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról* szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:
A Balatonföldvár 205/2 helyrajzi számú telek Üü-17235 jelű építési övezetből Vt-18374 jelű építési övezetbe történő átsorolása (**Üü → Vt,** *új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem*).

Az állami főépítészi hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 4. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet II.2. b) pont előírásának megfelelően szakmai véleményét ***az épített környezet védelmére kiterjedően*** adja meg.

A véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk az épített környezetre vonatkozóan:

A módosítás célja a 2023-ban telekfelosztással kialakult 205/2 helyrajzi számú ingatlan beépítésre szánt Üü-17235 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetből a szomszédos 207 helyrajzi számú ingatlan övezeti besorolásával összhangban, beépítésre szánt Vt-18374 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe történő átsorolása, a beruházó fejlesztési szándékainak megfelelően. Az ingatlan tulajdonosa a területen lakó- és szolgáltató rendeltetések elhelyezését tervezi (24 db lakás és üzlethelyiség kialakítása, parkoló férőhelyek telken belüli biztosításával, két utcáról történő bejárati lehetőség kialakításával).
Az építési övezetek paramétereinek változása az alábbiak szerint tervezett:

Építési övezet jele:	Üü-17235	Vt-18374
Építési övezet típusa:	Nem kialakult	Nem kialakult
Beépítési mód:	Szabadonálló általános	Szabadonálló telepszerű
Beépíthetőség mértéke:	20%	60%
Zöldfelület minimális mértéke:	50%	20%
Megengedett legnagyobb építménymagasság:	10,0m	7,5m

A vizsgált telket az országos és kiemelt térségi övezetek közül a Tájképvédelmi terület, a Vízminőség-védelmi terület, a Földtani veszélyforrás terület térségi övezet érinti, amelyet előírásait *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) határozza meg. A vizsgált területet a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete nem érinti.
Az Önkormányzat Képviselő-testületének *Balatonföldvár város településképének védelméről* szóló 25/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **TKR**) alapján a 205/2 hrsz-ú telek az 1. melléklet szerinti „*nyaralóházas*" településrész megnevezésű, településképi szempontból meghatározó területen helyezkedik el, amelynek előírásait a TKR 15-18. § rendelkezései tartalmazzák.

A módosítás a tervezett terület intenzívebb beépítését teszi lehetővé és forgalomnövekedést eredményez, amely a véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján jelentős környezeti hatást nem eredményez, a telek tényleges beépítése a HÉSZ módosításával tervezett beépítési paraméterektől elmarad. A véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 7. § (2) bekezdés miatt tartják indokoltnak a szomszédos telekkel azonos Vt-18374 jelű építési övezeti besorolást.

A tervezett módosítás vélhetően az épített környezetben jelentős változást nem idéz elő, arra káros hatást nem gyakorol, *a környezet védelméről* szóló 1995. évi LIII. törvény épített környezetre vonatkozó előírásaiban foglaltakat nem sérti.

Összegzés:

A fentiekben kifejtetettek alapján a tervezett módosítás vonatkozásában a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.
Kérjük figyelemmel lenni a tervezés és megvalósítás során arra, hogy az épület tömegformálása megfelelően biztosítsa a terület átszellőzését, valamint illeszkedjen a környezetében meglévő épületekhez.

Felhívjuk figyelmüket *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) kulturális örökségre vonatkozó rendelkezéseinek, *a kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV.

törvény (a továbbiakban: **Kötv.**) és *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **68R**) előírásainak betartására, valamint a TKR előírásainak megtartására.

Tájékoztatás:

Kérjük az SKVr. eljárási szabályainak betartását, valamint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozandó önkormányzati döntésüket és az érintett környezet védelméért felelős szervektől beérkezett véleményeket a záró véleményezési dokumentációkhoz mellékelni.

Kérjük figyelemmel lenni az Kr. eljárási szabályaira, melynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben települési környezeti értékelés elkészítése válik szükségessé, azt az új R. 62. § (2) bekezdés alapján azt az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi. A települési környezeti értékelés elfogadására és a döntésről való tájékoztatásra az SKVr. 10-11. § rendelkezését kell alkalmazni.

Egyéb településrendezést érintő észrevételek:

Kérjük a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani.

•

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét a várható környezeti hatás jelentőségének, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az SKVr. 4. § (2) és (4) bekezdése és 3. számú melléklet II.2. b) pontja, illetékességét *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett hivatali kapun (BFOLDVAR, KRID: 144753954, e-mail útján: pgmh@balatonfoldvar.hu)
2. Irattár

Értesül:

3. Arker Településtervező Bt. (e-mail útján: telepulestervezo@arker.hu)

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603
e-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584718

B.FÖLDVÁR 2025.04.03. 12:28

8.

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Márványi Csaba
2025.04.03. 12:08:33

1110-10/2025

Ügyiratszám: SO/ERD/2200-2/2025.
Ügyintéző: dr. Gerstner Lívia
Telefon: 82/529-209

Tárgy: Településrendezési eszközök véleményezése
Hivatkozási szám: 1110-8/2025
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba
polgármester

8623 Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása kapcsán adta be fenti hivatkozású megkeresését.

A tervanyagot áttanulmányozva megállapítottam, hogy az abban szereplő változtatások erdőtervezett erdőt nem érintenek, így a településrendezési eszközök módosítását tudomásul veszem, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartom szükségesnek.

További eljárásban akkor kívánok részt venni, ha a változtatások az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény hatálya alá eső területet érintenek (pl: az erdőterület igénybevétele).

Hatóságunk hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, illetékességét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Márványi Csaba
osztályvezető

Értesül:

1. Címzett (E-papír, KRID: 144753954)
2. Irattár

2025 ÁPR 3.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztály
7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.; Pf.: 149; Telefon: (82) 529 200 Fax: (82) 314 501
E-mail: erdeszet@somogy.gov.hu; Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/kormányhivatalok/somogy https://foldalap.am.gov.hu/
Hivatali kapu rövid neve: SMMGSZHERD, KRID: 707289955

1/1

SZCBE 2025. 04. 04. 13:43

9.

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Novák Csaba
2025.04.04. 13:42:05

A NTO – 2/2025

Holovits György Huba

Polgármester

Balatonföldvár Város Polgármestere

Balatonföldvár

Petőfi S. u. 1.

8623

Iktatószám: SO/NTO/00732 – 2/2025

Ügyintéző: Novák Csaba

Telefonszám: +3682528720

E-mail: novak.csaba@somogy.gov.hu

Hiv.szám: 1110-8/2025

Tárgy: Nyilatkozat környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez Balatonföldvár Város településrendezési terv ének 28. számú módosítása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya, mint eljáró talajvédelmi hatóság Balatonföldvár Város Polgármesterének, 1110-8/2025 számú megkeresésére a következő választ adjuk:
A 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján a következőket nyilatkozzuk: a megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a tervezett módosításoktól – 205/2 hrsz.-ú telek övezeti átsorolása – talajvédelmi szempontból jelentős hatás nem várható. Környezeti vizsgálatra talajvédelmi szempontból nincs szükség.

Kaposvár, *„az elektronikus időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Novák Csaba
osztályvezető

Kapják: 1 sz. pl.: Balatonföldvár Város Önkormányzata
2. sz. pl.: Irattár

ÉRKEZETT
2025 ÁPR 1.
BALATONFÖLDVÁR

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály / Növény- és Talajvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Guba S. u. 20. Telefon: +3682 528-720 Fax: +3682 312-321
e-mail: nto@somogy.gov.hu Honlap: http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHNTO KRID: 441352350

3 FÖLDVÁR 2025.04.28. 15:37

10.

Digitálisan aláírta:
Molnár Gábor György
2025.04.28. 15:03:26

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Holovits György Huba
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: 19.544/2/2025
Ügyintéző: Török Katalin
Telefonszám: (82) 795-193
Hiv. szám: 1110-8/2025.
Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár Város helyi építési szabályzatának 28. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Környezeti vizsgálathoz a termőföld mennyiségi védelme szempontjából az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve a rendelet 3. számú mellékletének II. 2 bekezdés f.) pontjában foglaltaknak megfelelően a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jogosult véleményadásra.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek módosításához szükséges környezeti vizsgálat készítésével kapcsolatosan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály földvédelmi igazgatási hatáskörben, véleményezési jogkörben kialakított állásfoglalása az alábbi:

Az Önkormányzat a belterület 205/2 hrsz-ú földrészlet esetében kívánja módosítani a településrendezési eszközeit.

A megküldött anyagot megvizsgálva tájékoztatom, hogy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm.rendelet 12. számú melléklet 7. pontja alapján termőföld mennyiségi védelmének szempontjából a Földhivatali Főosztály **nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását**, mivel az belterületi földrészletet érint.

Mivel a módosítás kizárólag belterületi földrészleteket érint, ezért a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály termőföldvédelmi hatáskörben eljárva az eljárás további szakaszaiban **nem kíván részt venni**.

Kaposvár, „elektronikus időbélyegző szerint"

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Molnár Gábor
főosztályvezető

BEÉRKEZETT
2025 ÁPR 29.
BALATONFÖLDVÁR

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
7400 Kaposvár, Damjanich u. 11-15. Telefon: (82) 795-193 Fax: (82) 502-603
KRID azonosító: 418014817
E-mail: foldhivatal@somogy.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy

SXCBE 2025.04.09. 10:32

11.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

2025 APR 11.

A MÁO -15 /2025

Ügyiratszám:	**BP/2602/00331-2/2025**	**Tárgy:** Balatonföldvár településrendezési eszközeinek részterületre (205/2 hrsz.) vonatkozó 28. sz. HÉSZ módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról
Ügyintéző neve:	Bozóki-Ernyey Katalin	
Telefon:	061/795-9032	**Melléklet: –**
E-mail:	bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu	**Hiv. szám**: 1110-8/2025
		Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó

Holovits György Huba polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésére *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy régészeti és műemlékvédelmi szempontból

nem tartom szükségesnek

a környezeti értékelés elkészítését.

A módosítási területen az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.

A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) **jogosult eljárni.**

2025 ÁPR 9.

MT

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a **BFKH** feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Digitálisan aláírta: Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva
Dátum: 2025.04.09 08:48:08 +02'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK

B. FÖLDVÁR 2025. 04. 08. 09²²

(12.)

NNGYK
NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia
2025.04.07. 17:02:41

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT
Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Kémiai Biztonsági Kockázatértékelési Osztály

2025 ÁPR 10.

AAAC - 12/2025

Iktatószám: NNGYK/30085-2/2025
Ügyintéző: Czékus Miklós
Telefon: 06(1)476-1298

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 1110-8/2025
Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó
Melléklet: -

Holovits György Huba
polgármester részére

Balatonföldvár Város Polgármesteri Hivatala
Hivatali kapun keresztül megküldött dokumentum

Tisztelt Polgármester Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (3. sz. melléklete II/2. pontja) hatálya alá eső tervek esetében a véleményezésben az országos tisztifőorvos a kémiai biztonságra kiterjedően *„érintettség esetén"*, nem *„minden"* esetben vesz részt.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek nevezett ingatlan településközponti vegyes építési övezetbe való átsorolása miatti módosításához a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központnak (a továbbiakban: NNGYK) észrevétele nincs, a módosításnak önmagában kémiai biztonsági szempontú környezeti hatása nem várható, a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek.

Kérem, szíveskedjenek a NNGYK-t kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.
Az eljárás további szakaszában a NNGYK csak abban az esetben kíván részt venni, amennyiben konkrét, a kémiai biztonságról szóló 2000. évi XXV. törvény hatálya alá eső kérdések merülnek fel, de akkor készséggel állunk rendelkezésükre.

Kelt Budapesten, az időbélyegzőben foglalt időpontban

Tisztelettel:

Dr. Müller Cecília
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Cím: 1097 Budapest Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu
Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

2025 ÁPR 8.

MT

3. FÖLDVÁR 2025.04.08. 13 3:1

13.

dr. Suskovics Evelin [SK]

30415/342-1/2025.ált.

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

A MÁG - 13/2025

Holovits György Huba
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Ügyintéző: Halvax Péter
Telefonszám: 82/795-880
E-mail: tihf@somogy.gov.hu
Hiv. szám: 1110-8/2025.

Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.
8623

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása.

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 28. számú módosítása kapcsán véleményezésre megküldött dokumentumokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján felülvizsgáltam.

A megkereséshez csatolt dokumentációt megvizsgálva megállapítottam, hogy nem merült fel olyan körülmény, amely alapján az érintett területen a súlyos ipari baleseteknek való kitettség feltételezett lenne, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközök 28. számú módosítása ellen kifogást nem emelek.

Illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Suskovics Evelin
osztályvezető

Kapják: 1 sz. pl.: Balatonföldvár Város Önkormányzata
2. sz. pl.: Irattár

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Kaposvár
7400 Kaposvár, Fodor József tér 1. e-mail: tihf@somogy.gov.hu, telefon: 0682/795-972
Honlap: https://kormanyhivatal.kh.gov.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu rövid neve: KHIV SOK TIHF; KRID: 576058903

2025 ÁPR 8.

MTI

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30415/342-1/2025.ált.

3. FÖLDVÁR 2025. 04. 14. 15[19]

14.

ADÓ-ÉS TÁMOGATÁSELLENŐRZÉSI HIVATAL
dr. Blahó Tamás [SK]
30405/2772-1/2025 ált.
Balatonföldvár Város Önkormányzata
8623 Balatonföldvár
Iktatás 2025 -04- 16
Lapszám
A.1110-19/2025

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY KÖZÉP-PEST

Holovits György Huba Úr részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzat
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Hiv. szam: 1110-8/2025.
Ü. i.: Juhász Gábor
E-mail: juhasz.gabor@bfkh.gov.hu
Tárgy: Balatonföldvár HÉSZ 28. számú módosításával kapcsolatban környezeti hatás jelentősségének iparbiztonsági véleménye

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város Önkormányzata értesítette Budapest Főváros Kormányhivatalát arról, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló *2/2005. (I.11.) Korm. rendelettel* (a továbbiakban: SKV rendelet) összhangban Balatonföldvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete határozatban támogatta településrendezési eszközök módosítását (továbbiakban: településrendezési terv).

A Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztályának, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya Közép-Pest (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság) a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:

Az iparbiztonsági hatóság megállapította, hogy a településrendezési terv az SKV rendelet 1. § (3) bekezdés hatálya alá tartozik. Az SKV rendelet 3. § (1) bekezdése szerint *„a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe."*

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest
Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.
E-mail: tibf@bfkh.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

2025 ÁPR 14.
BALATONFÖLDVÁR

Az SKV rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pont alapján érintettség esetén a környezet védelméért felelős szervek súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóságok. Az értesítéshez csatolt a településrendezési terv összefoglaló jellegű bemutatását tartalmazó dokumentációt átvizsgálva az iparbiztonsági hatóság a feladat- és hatáskörébe tartozóan a következő szakvéleményt adja:

A jelenlegi környezeti helyzet értékelése, valamint a várható környezeti hatások értékelése során súlyos baleseti szempontból ki kell térni *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint *a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyeztető hatásainak figyelembevételére.
Az egyes településeken nyilvántartásba vett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által készített biztonsági jelentés vagy biztonsági elemzés alapján a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság külön döntésben jelöli ki az üzem körüli veszélyességi övezet határait a súlyos balesetek lehetséges következményeinek csökkentése érdekében. A döntésről a hatóság tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.

A településrendezési terv módosításánál a kapcsolódó beruházások, építkezések tervezésekor az építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani, a beruházások tervezéskor figyelembe kell venni a Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontjában foglalt általános településrendezési követelményeket.

A területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdése értelmében a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem telephelye szerinti illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal aki rendelkezik az illetékességi területen található valamennyi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem adatairól és a kijelölt veszélyességi övezetek határairól.

Balatonföldvár Város vonatkozásában a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet* 1. mellékelte alapján a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztálya (továbbiakban: területileg illetékes iparbiztonsági hatóság). **A fenteikben leírtak alapján csak a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság tudja a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítani a környezeti hatásvizsgálat elkészítésének szükségességét.**

Amennyiben veszélyességi övezet által érintett a településrendezési terv módosítása, szükséges környezeti hatásvizsgálat készítése. Ebben az esetben javasolt a településrendezési tervben és a környezeti hatásvizsgálatban is az alábbi pontok figyelembevétele, feltüntetése és kifejtése:

- A súlyos balesetek elleni védekezéssel összefüggő feladatok figyelembevétele.
- *A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek veszélyének kezeléséről, valamint a 96/82/EK tanácsi irányelv módosításáról és későbbi hatályon kívül helyezéséről* szóló 2012/18/EU irányelv (röviden: SEVESO III. irányelv) figyelembevétele a veszélyes üzemek környezetében történő fejlesztésekre vonatkozó telepítési előírások betartása érdekében (lásd: Kat. törvény és a Korm. rendelet).

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest
Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.
E-mail: tibf@bfkh.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Dr. Sápi Gergely
főosztályvezető

nevében

dr. Blahó Tamás
osztályvezető

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest
Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19
E-mail: tihf@bfkh.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített

30405/2772-1/2025.ált.

Balatonföldvár TRE 28. sz. mód.
Véleményezési és egyeztetési eljárás címzettjei
(E-TÉR felületen kiértesített és hivatali kapun kiértesítendő szervek)

Sorsz.	Véleményezésre jogosult szervek a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklete alapján	Egyeztetési szakterület a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 11. mellékletének számozása alapján	Kiértesítés helye
1.	Somogy Megyei kormányhivatal Állami főépítésze	3. állami főépítész	**E-TÉR**
2.	Építési és Közlekedési Minisztérium Balatoni Főépítészi Főosztály	4. a Balaton vízparti területeit érintő településterv esetén a Balatoni Főépítész	**E-TÉR**
3.	Somogy Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	5. környezetvédelem, természet- és tájvédelem 5a. hulladékgazdálkodás	**E-TÉR**
4.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	6. természet- é tájvédelem	**E-TÉR**
5.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatóság Főosztály *(területi vízvédelmi és vízügyi hatóság)* Hivatali kapu: **BAMKH; 403892115**	7. vízvédelem 8. vízgazdálkodás	**hivatali kapu**
6/a, 6/b	Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság és Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság (területi vízügyi igazgatási szerv)	10. a vizek védelmével, illetve kártételeinek elhárításával összefüggő alapvető szempontok teljesülése, a környezet- és természetvédelmi követelményekre figyelemmel	**E-TÉR**
7.	Somogy Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Megyei Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	11. polgári védelem	**E-TÉR**
8.	Somogy Megyei kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály *(iparbiztonsági hatóság)* Hivatali kapu: **SVKHTIHF; 175424363**	11. a) iparbiztonság	**hivatali kapu**
9.	Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	12. közegészségügy	**E-TÉR**
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály	13. közlekedés: gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében	**E-TÉR**

11.	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti hatósági Főosztály	14. közlekedés: vasúti pályahálózatot, víziutat érintő település esetében	**E-TÉR**
12.	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti hatósági Főosztály		**E-TÉR**
13.	Innovációs és Technológiai minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály		**E-TÉR**
14.	Innováció és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály Repülőtéri Osztály	15. közlekedés: légi közlekedéssel érintett település esetében: a) polgári célú légiközlekedés tekintetében	**E-TÉR**
15.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály	b) állami célú légiközlekedés tekintetében	**E-TÉR**
16.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi és Mérésügyi Osztály	16. közlekedés: a 13-14. pont kivételével minden közúti közlekedési ügyben	**E-TÉR**
17.	Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	17. régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme	**E-TÉR**
18.	Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	18. talajvédelem	**E-TÉR**
19.	Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	19. földvédelem	**E-TÉR**
20.	Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	20.erdőrendezés, erdővédelem	**E-TÉR**
21.	Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály	21. honvédelem	**E-TÉR**
22.	Somogy Megyei Rendőr-Főkapitányság Hivatali kapu: **ORFK; 105147968**	22. határrendészet	**hivatali kapu**
23.	Szabályozott tevékenységek Felügyelet Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály	23. bányászat, geológiai, morfológia, földtani veszélyforrások	**E-TÉR**
24.	Nemzeti Média – és Hírközlési Hatósági Hírközlésfelügyeleti Főosztály Pécsi Hatósági Iroda	24. hírközlés	**E-TÉR**

25.	Országos Atomenergia Hivatal	25.nukleáris biztonság és balesetelhárítás az Országos Atomenergia Hivatal hivatalos honlapján közzétett települések elhelyezkedése szerinti területek esetében	**E-TÉR**
26.	Budapest Főváros kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	26. természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme	**E-TÉR**
27.	Szántód Község Önkormányzata	28. területrendezés, településfejlesztés	**E-TÉR**
28.	Balatonudvari Község Önkormányzata		**E-TÉR**
29.	Balatonszárszó Község Önkormányzata **KRID kód: 353526342**		**hivatali kapu**
30.	Kőröshegy Község Önkormányzata		**E-TÉR**
31.	Tihany Község Önkormányzata **KRID kód: 248652748**		**hivatali kapu**
32.	Somogy Megyei Önkormányzat		**E-TÉR**
33.	Balaton Fejlesztési Tanács	29. a kiemelt térség fejlesztési koncepcióval való összhang megteremtése	**E-TÉR**
Az E-TÉR felületen plusz kiértesített szervek, akiket a 419-es Korm. rend. 11. melléklete nem tartalmaz (automatikusan generálta az E-TÉR a címlistába őket).			
34.	Országos Vízügyi Főigazgatóság		**E-TÉR**
35.	Nemzeti Népegészségügyi Központ (NNK)		**E-TÉR**
36.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály		**E-TÉR**
37.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály		**E-TÉR**