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 32. számú módosítása a 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezésére és a Pergola Panzió 1651 hrsz.-ú telkének övezeti átsorolására vonatkozóan.

2026.

Jsz.: 50-2460/2026

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 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 32. számú módosításához

Jsz.: 50-2460/2026

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 32. számú módosításához

Jsz.: 50-2460/2026

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 (945/77 hrsz)
- Pergola Panzió felújításának építész tanulmányterve

2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK:
- Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításáról: 49/2026.(IV.24.) önk. hat.
- Testületi döntés a környezetvédelmi szakasz lezárásáról 113/2026.(X.1.) önk. hat.

2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:
- Hatályos településszerkezeti tervi kivonat **Tsz-Tf**
- Hatályos HÉSZ (NJT-ről)
- Hatályos belterület szabályozási tervi kivonatok **SZT-B1, SZT-B2**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT TERVEZETE
1. melléklet: SZERKEZETI TERVLAP KIVONAT: **Tsz-Tf/M32**
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/M32** JELŰ TERVLAP)
2. melléklet: MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA (**SZT-B1, B2/M32** JELŰ TERVLAP)

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS, IRATANYAGOK

LAKOSSÁGI FÓRUM JEGYZŐKÖNYVE (a telepítési tanulmányterv partnerségi egyeztetéséről)
CÍMLISTA (környezet védelméért felelős szervek)
ÖSSZEFOGLALÓ (a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatainak összefoglalása)
IRATANYAG (környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai)
CÍMLISTA (véleményezési szakasz - 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 32. számú módosításához

Jsz.: 50-2460/2026

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,
- 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről,
- 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 31. számú módosításához

Jsz.: 50-2440/2026

Előzmények

Balatonföldvár Város érvényes településrendezési terve 2006-ban készült, melyet az önkormányzat képviselő-testülete a 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével hagyott jóvá. 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 a 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezésére és a Pergola Panzió 1651 hrsz-ú telkének övezeti átsorolására irányul.
A településrendezési eszközök módosításának lefolytatásáról Balatonföldvár Város önkormányzat Képviselő-testülete a 49/2026.(IV.24.) számú önkormányzati határozatával döntött. (A módosítás a fenti határozat 4. pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kerül lefolytatásra.)

Módosítások leírása:

1. A 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezése:
   Balatonföldvár belterületének délkeleti részén a közigazgatási határ mellett kertvárosias lakóterületet jelöl ki a hatályos szabályozási terv, melynek beépítése folyamatban van. Az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre is az engedélyezések már megindultak. A telekalakítások során a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatárokat sajnálatos módon a beruházó nem vette figyelembe és a javasolt telekhatároktól eltérően osztotta ki a terület déli telektömbjét, így a 945/77 hrsz.-ú saroktelek a szabályozási terven feljelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” korlátozó szabályozás miatt beépíthetetlenné vált annak ellenére, hogy a telektömbben lévő telkek közül ennek a teleknek a legnagyobb a területe, majdnem kétszerese a teleksor többi telkéhez viszonyítva.
   A beruházó a telkeket már értékesítette és a magánkézbe került ingatlanok beépítése folyamatban van, ezért a telekcsoport újra osztására már nincsen lehetőség. Fentiek okán a telek tulajdonosa az önkormányzathoz fordult segítségért és kérte ingatlanja esetében a telek zöldfelületként megtartandó része jelölés csökkentését, ezzel lehetővé téve, hogy az építési telekként megvásárolt telkére építkezni tudjon. A kérelem megalapozására telepítési tanulmánytervet is készíttetett, amely a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeként került szerepeltetésre.

2. Pergola Panzió 1651 hrsz-ú telkének övezeti átsorolása:
   Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatt található Pergola Panzió a 70-es években épült, utoljára a 2000-es évek elején került felújításra. A panzió már a jelenleg hatályos HÉSZ megalkotásakor is kereskedelmi szálláshelyként működött. A tulajdonos a meglévő épületet szeretné felújítani és korszerűsíteni oly módon, hogy két szobaegység összevonásával és a közösségi terek felhasználásával alakít ki apartmanegységeket. Így a jelenleg 32 szobás, szobánként 2 fh-es kialakításból 17 apartmanegység kerül kialakításra. **A felújítás során az épület kubatúrája nem változik meg, az épület nem kerül bővítésre.** A hatályos szabályozási terv a panzió telektömbjét kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja, amely övezetben telkenként legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A tulajdonos továbbra is kereskedelmi szálláshelyként szeretné hasznosítani az ingatlant, az üdülőapartmanok kiadásával, azonban a rendeltetési egységek száma ebben az építési övezetben ezt nem teszi

lehetővé, ezért az önkormányzathoz fordult segítségért és a telke övezeti átsorolását kérte kertvárosias lakó építési övezetből üdülőházas üdülőterület építési övezetbe a beépítési paraméterek változatlanul hagyása mellett.
A kérelemhez a tulajdonos „építész tanulmányterv”-et készíttetett, amely a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeként került szerepeltetésre. Tekintettel arra, hogy a tervezett rendeltetésmódosítás az épület bővítésével nem jár, továbbá az ingatlanon új épület létesítésére sem kerül sor, az önkormányzat a meglévő épület felújításához elkészített építészeti tanulmánytervet a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó dokumentumként elfogadhatónak és megfelelő tartalmúnak ítélte meg, ezért telepítési tanulmányterv elkészítését nem tartotta szükségesnek.

A módosítás célja:
A 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezése és a Pergola Panzió telkének övezeti átsorolása.

A módosítás várható hatása:
A 945/77 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó szabályozás módosítása megteremti az építési telek funkciójának megfelelő használhatóságát, beépíthetőségét, valamint a módosítás hatására a Pergola Panzió hivatalosan is üzemelhet 17 egységes kereskedelmi szálláshelyként.

A módosítás során 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. 49/2026.(IV.24.) számú képviselő-testületi határozat 1. és 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 és SZT-B2 jelű tervlapjainak 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 - kerülnek megkeresésre, 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. A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján döntött az önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 119. sora szerint a területfejlesztési és területrendezési dokumentumok adatszolgáltatója irodánk részére a szükséges állományt rendelkezésre bocsátotta, amely felhasználásra került a dokumentáció összeállítása során.

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 **egyik szerv sem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását**. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ennek megfelelően hozta meg döntését, amely a véleményezési szakasz dokumentációjának 2.1 fejezetében került szerepeltetésre (lásd 113/2026.(X.1.) számú önkormányzati határozat).

Kaposvár, 2026. október hó.

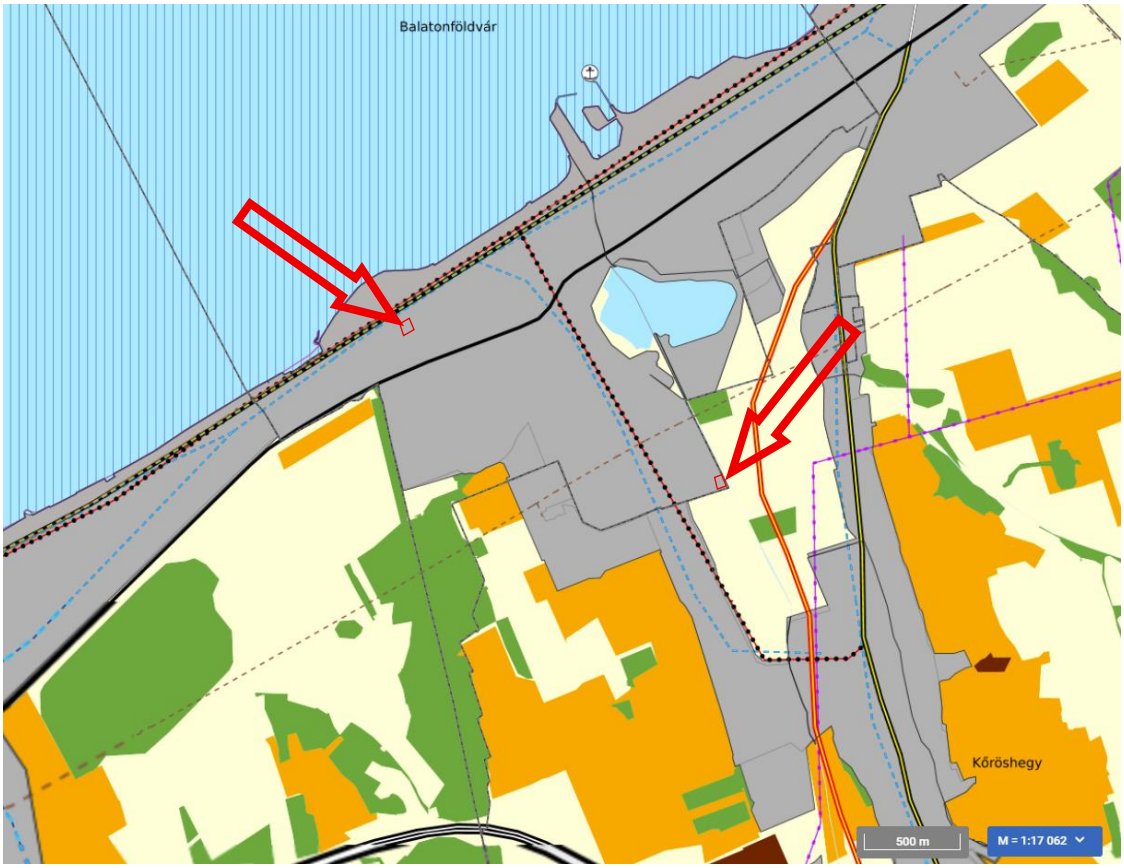
Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325

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**	**Érinti** (945/77 hrsz.-ot)
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:



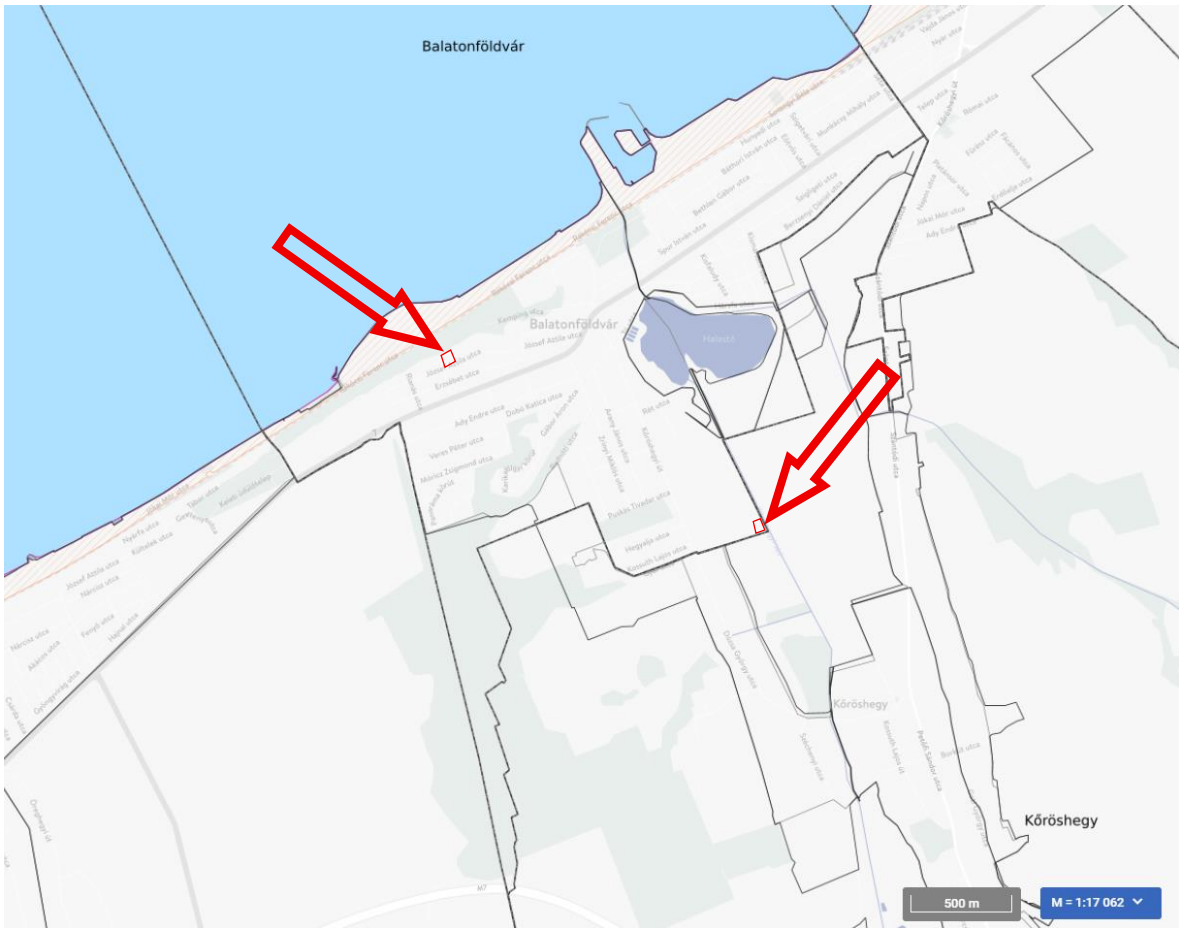
Térségi területfelhasználási kategóriák



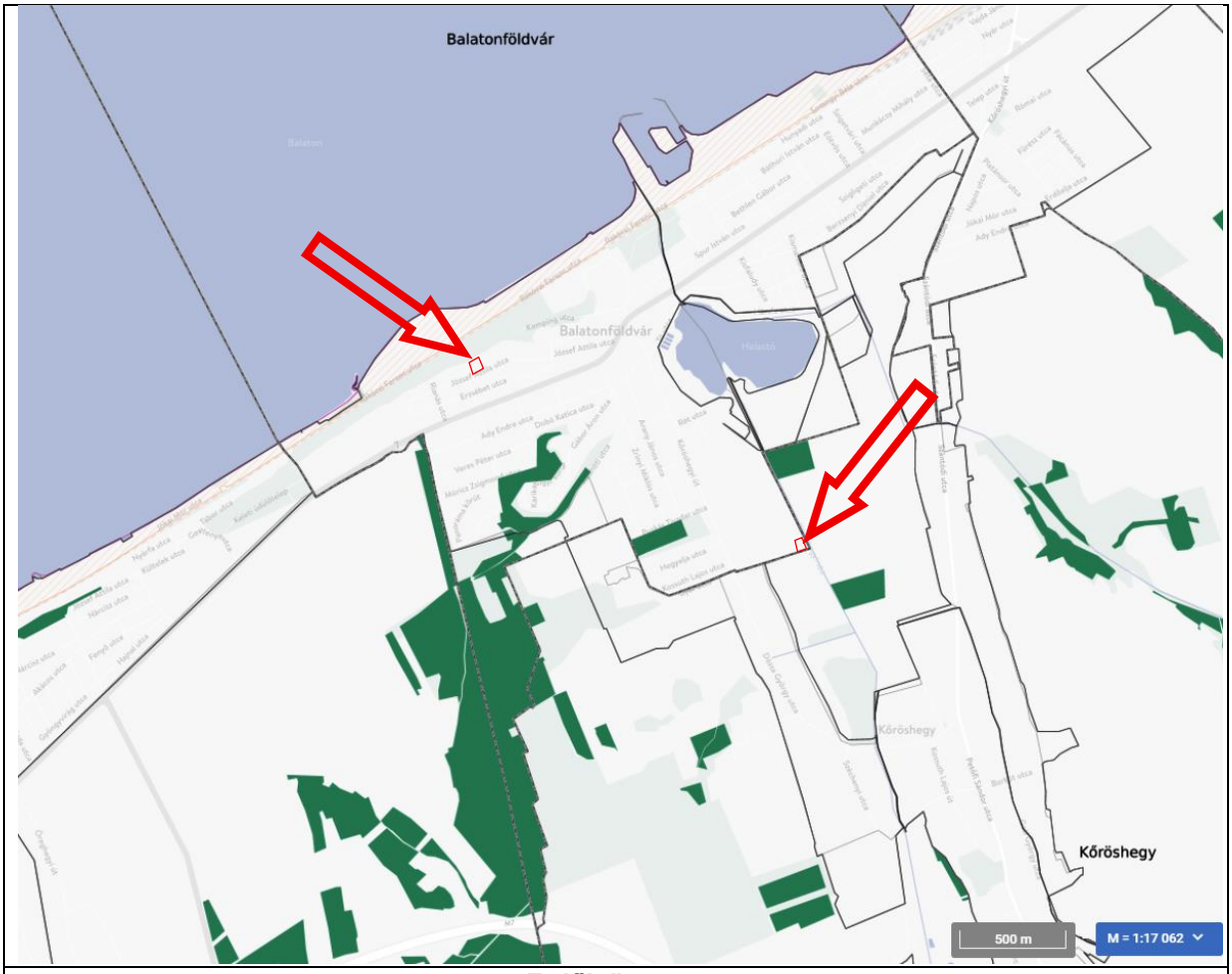
Országos ökológiai hálózat övezetei



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Tómeder övezete



Erdők övezete

Balatonföldvár teljes 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 telektömbök a települési térség területén belül találhatók, a fent vizsgált övezetekből csak az Ökológiai hálózat magterületének övezete érinti a 945/77 hrsz.-ú ingatlan telektömbjét.

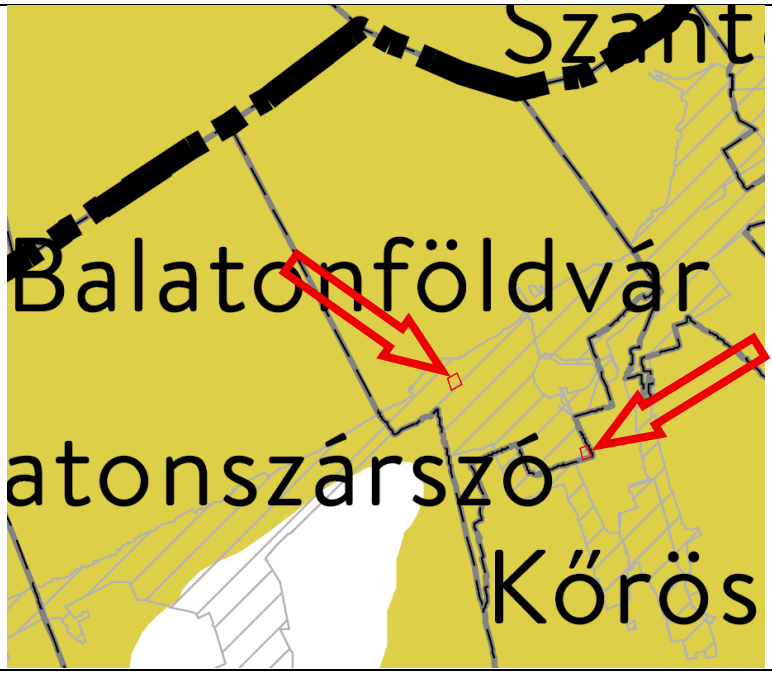
A 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 22. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

> ***22. §*** *A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti* ***települési térség területével átfedésben van****, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – a térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által mérlegelhető.*

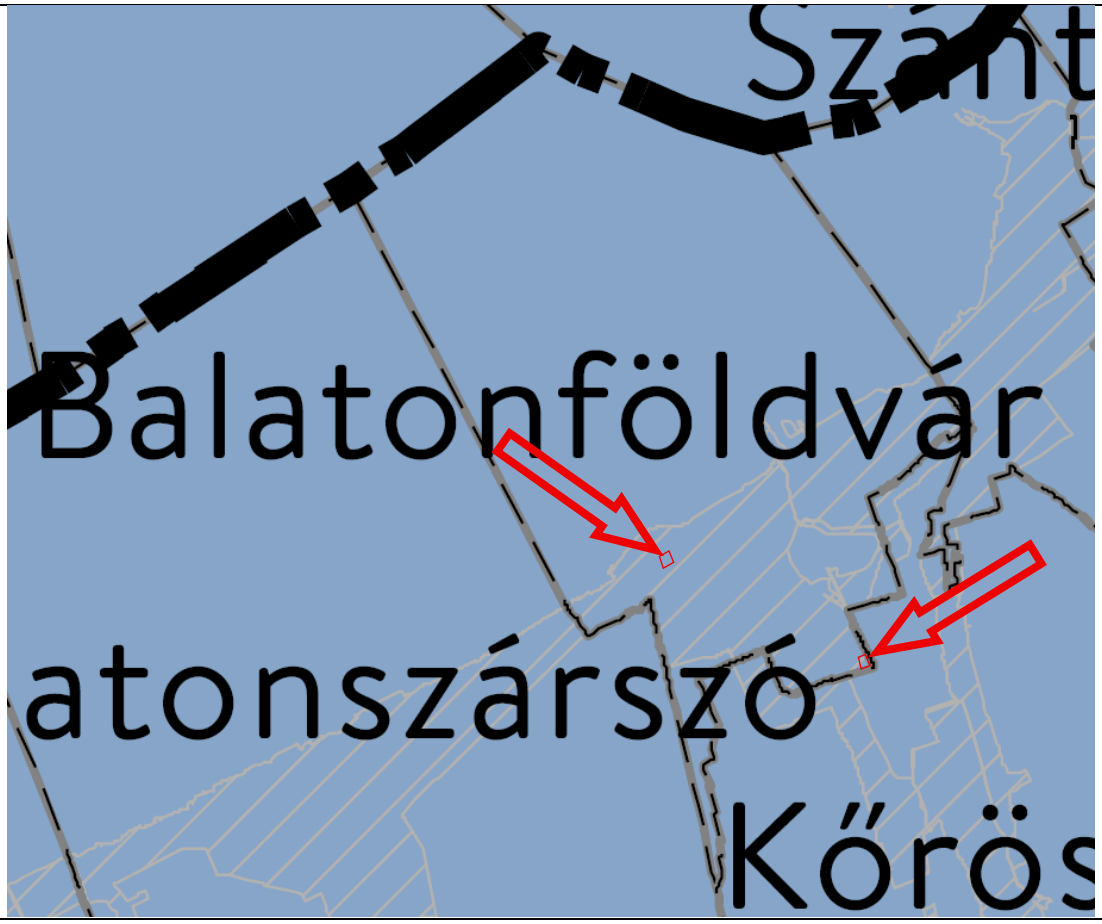
Tekintettel arra, hogy az ökológiai magterülettel érintett ingatlan települési térség területén belül található és az ingatlan telektömbjéről az önkormányzat már az alaprendelet megalkotása során úgy döntött, hogy beépítésre szánt területbe sorolja (és ez a módosítás során sem változik meg), **így a magterülettel való érintettség a módosítás szempontjából nem releváns.**

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

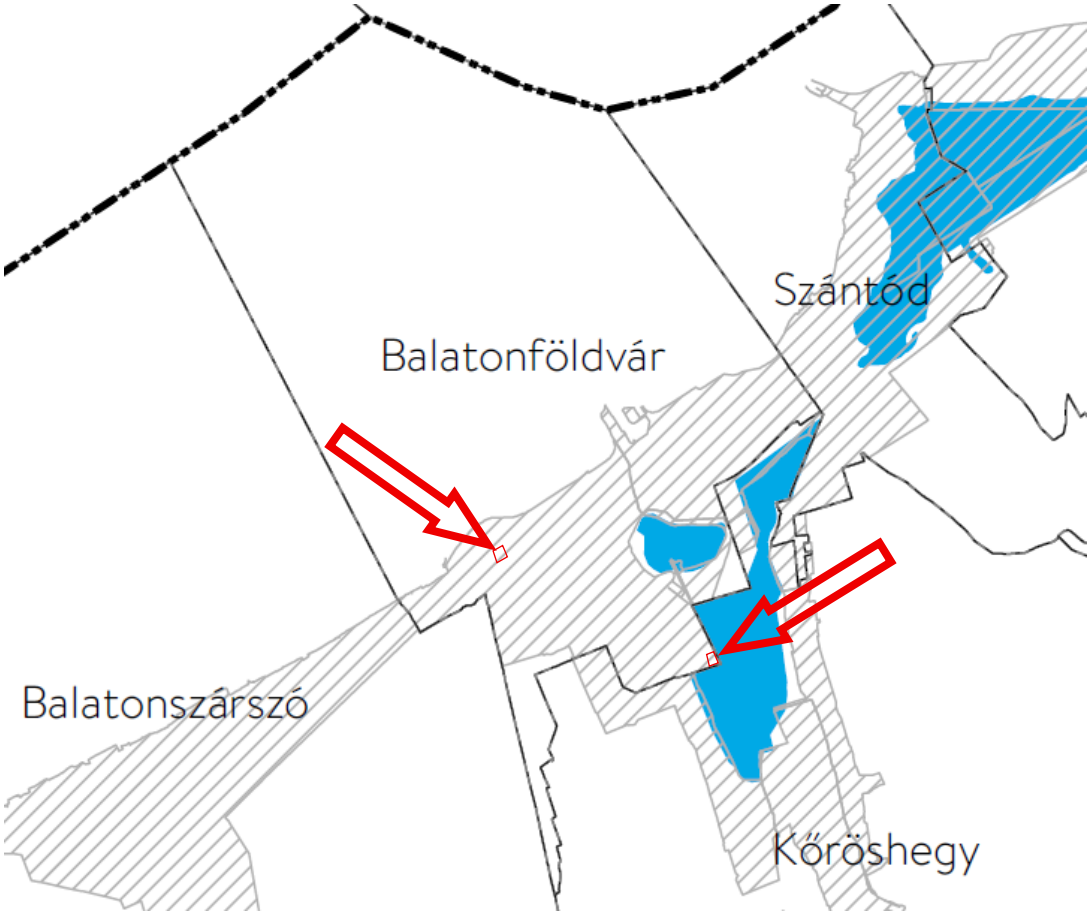
Övezet megnevezése:	Teljes település területének vizsgálata:	A módosítással érintett telektömb vizsgálata:
Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek:		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	Nem érinti	Nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	Nem érinti	Nem érinti
Tájképvédelmi 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



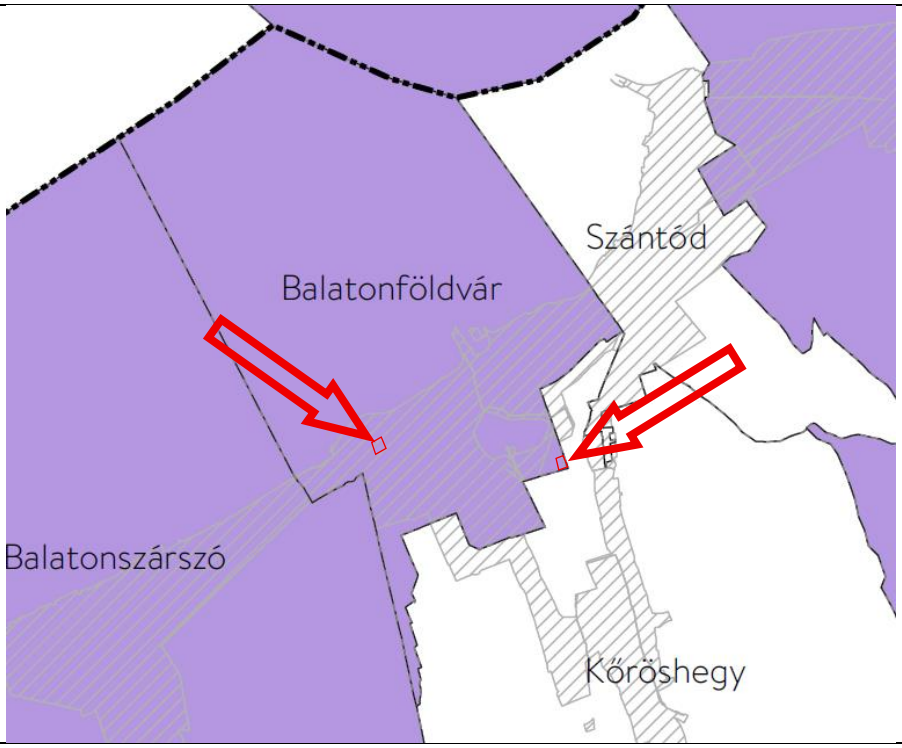
Tájképvédelmi terület övezete



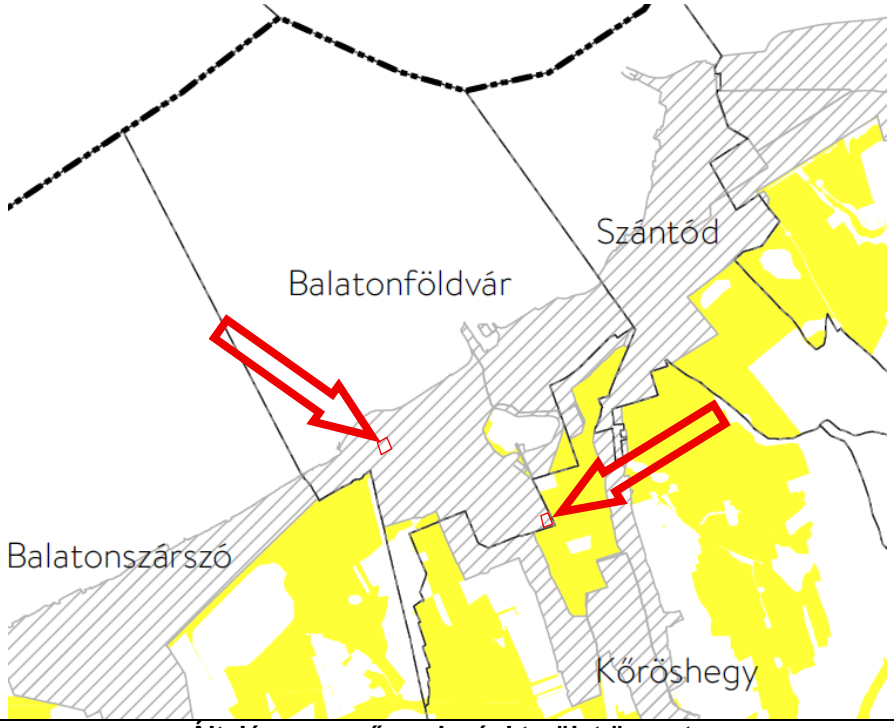
Vízminőség-védelmi terület övezete



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 ingatlanokat</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.

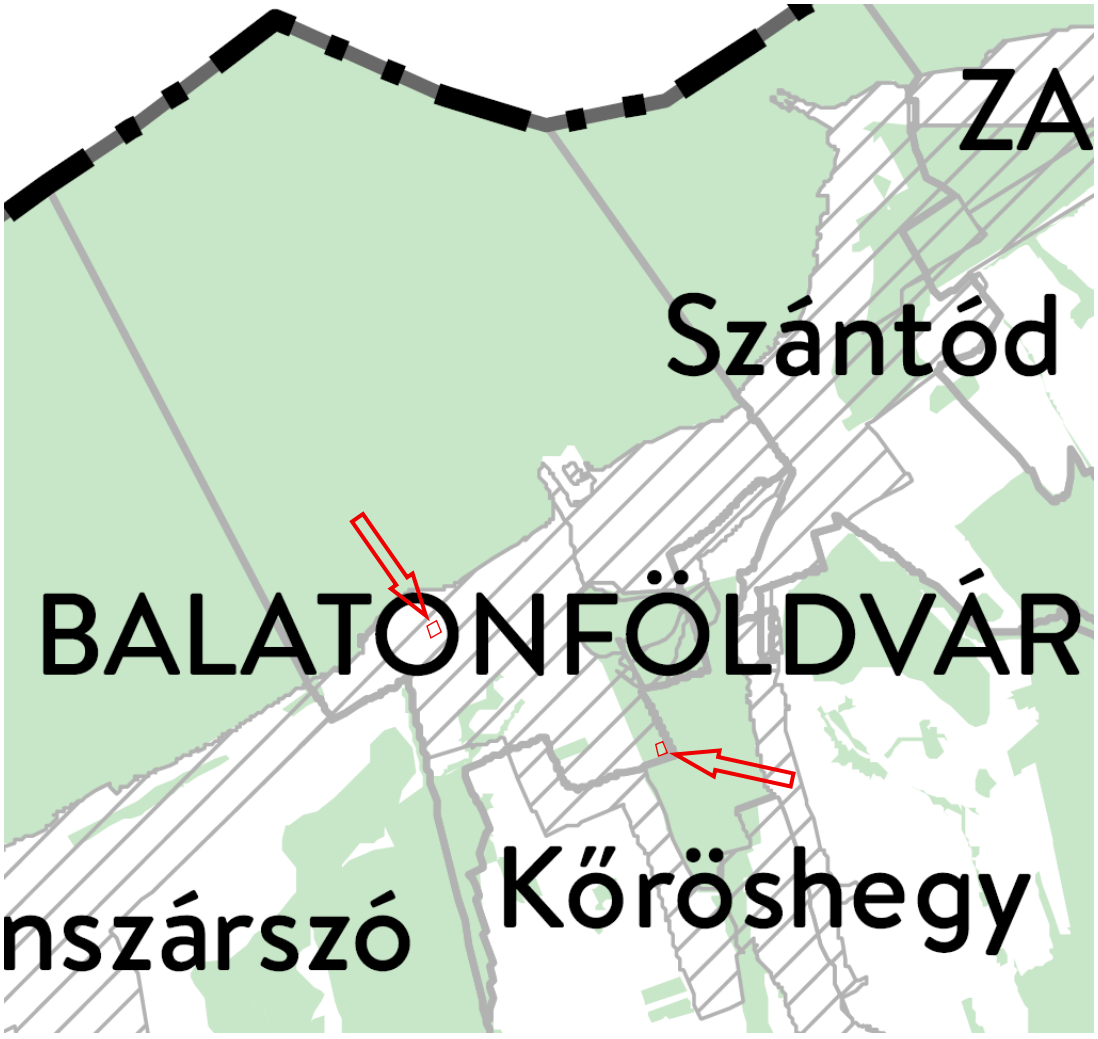
Vizsgálat a Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026. (X.5.) számú rendelete alapján:

Térségi övezetek:	Érintettég 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**	**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**	**érinti** (945/77 hrsz.-ot)
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. Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Somogy Megye Területrendezési Tervéről szóló 17/2026.(X.5.) önkormányzati rendelet 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.
(Balatonföldvárt érintő többi térségi övezet előírását a 2018. évi CXXXIX. Tv. (MTrT) és a 9/2019.(VI.14.) MvM rendelet tartalmazza, melyek a fentiekben vizsgálatra kerültek.)

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 10. mellékletének 119. sora szerinti adatszolgáltatás kérés megtörtént, amely felhasználásra került a dokumentáció összeállítása során.

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



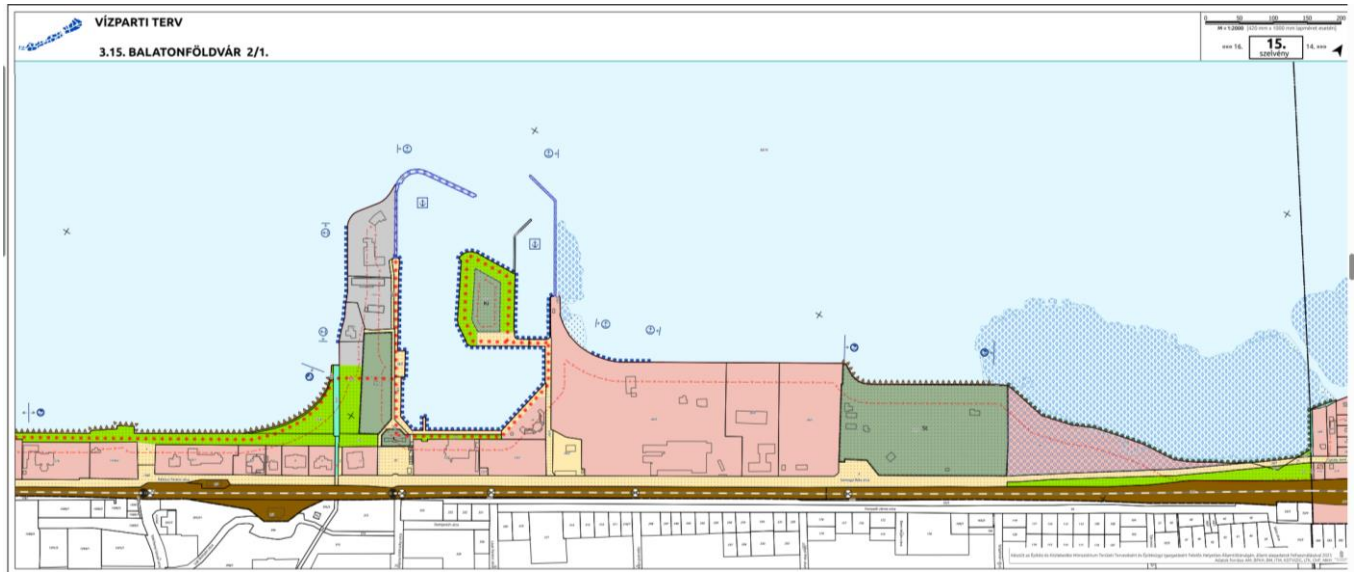
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete

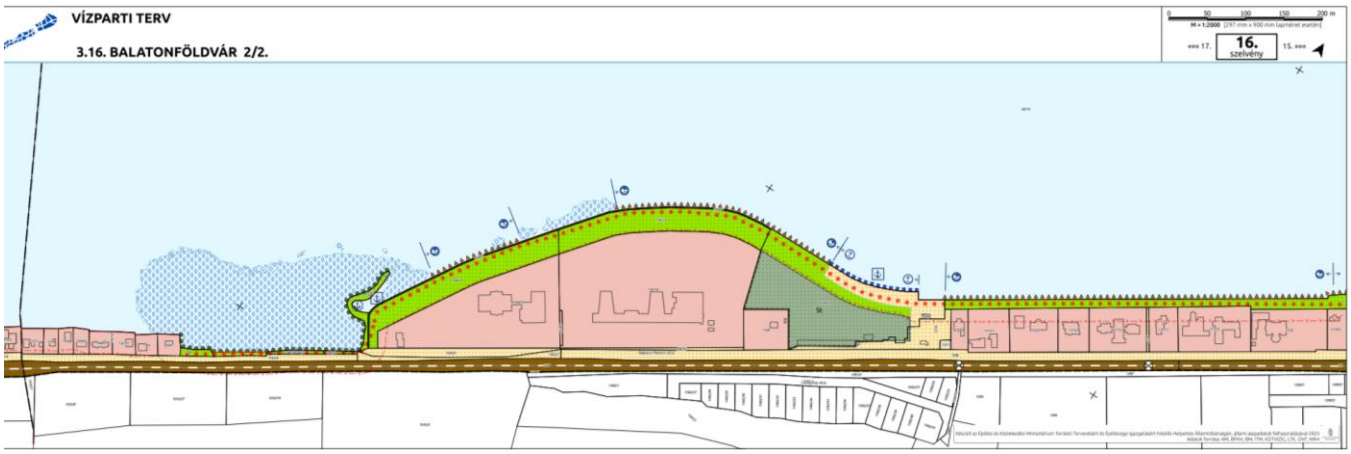
Összegzés:
A fenti ábrán látható, hogy a tervezett módosítások területei közül csak a 945/77 hrsz-ú ingatlant érinti Somogy Megye Területrendezési Tervének Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete. Ezen az ingatlanon a módosítás során a „telek zöldfelületként megtartandó része”- ként jelölt korlátozás egy része kerül törlésre, abból a célból, hogy az építési hely mérete lehetővé tegye lakóház elhelyezését, amelynek tetőszerkezetén legfeljebb házi napelemes rendszer létesülhet. Ipari méretű naperőmű létesítése nem tervezett az ingatlannal érintett telektömbben. **Fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítás a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete előírásaival nem ellentétes.**

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

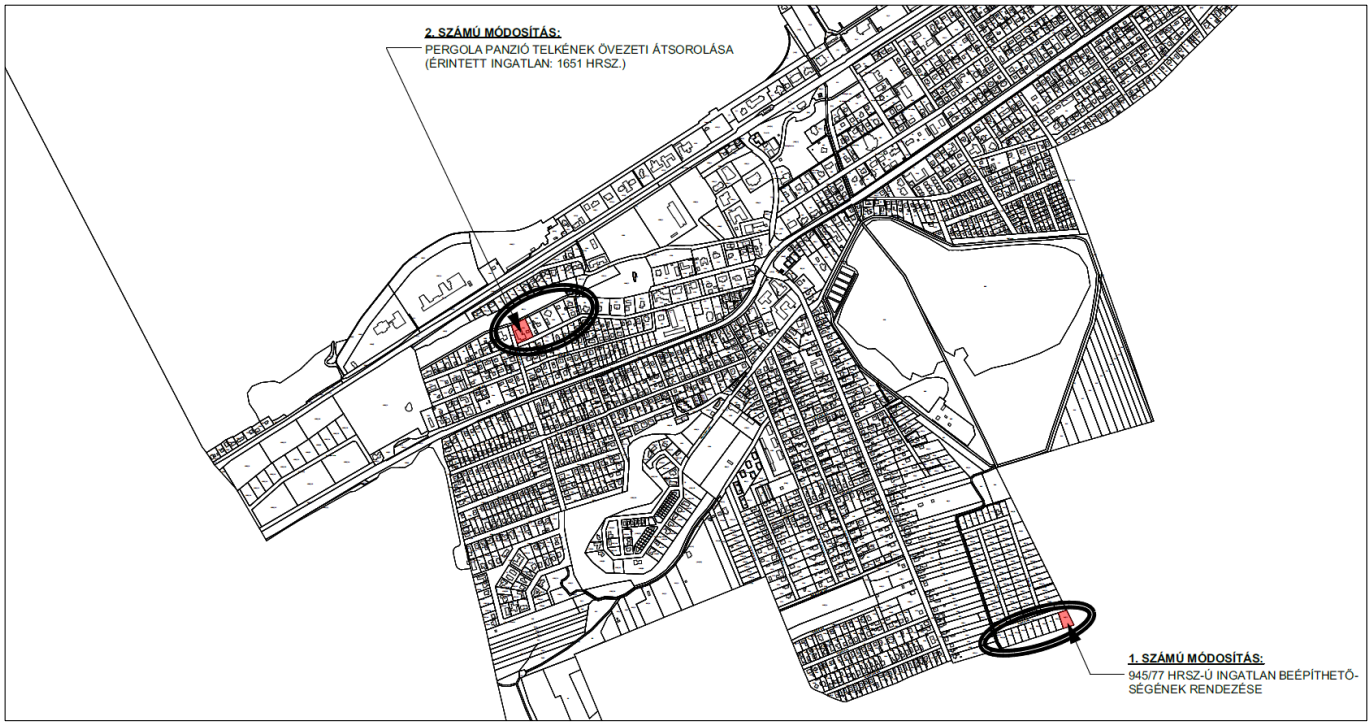
A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet (továbbiakban: BATÉK) 1. melléklete jelöli ki a Balaton azon vízparti területeit, melyekre a BATÉK szabályozási előírásai vonatkoznak.

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:





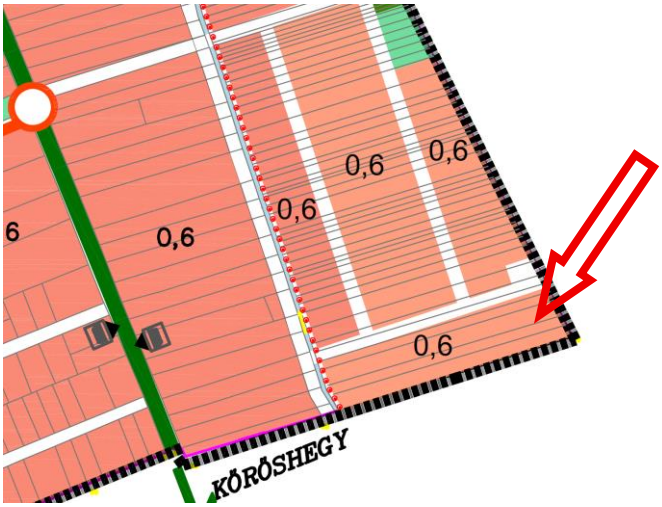
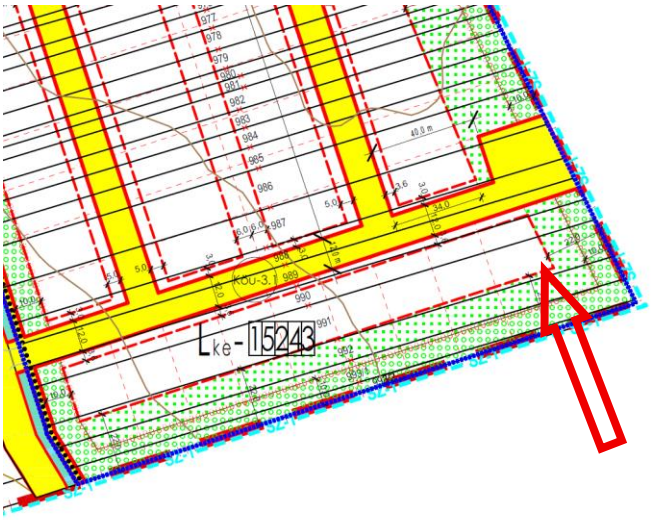
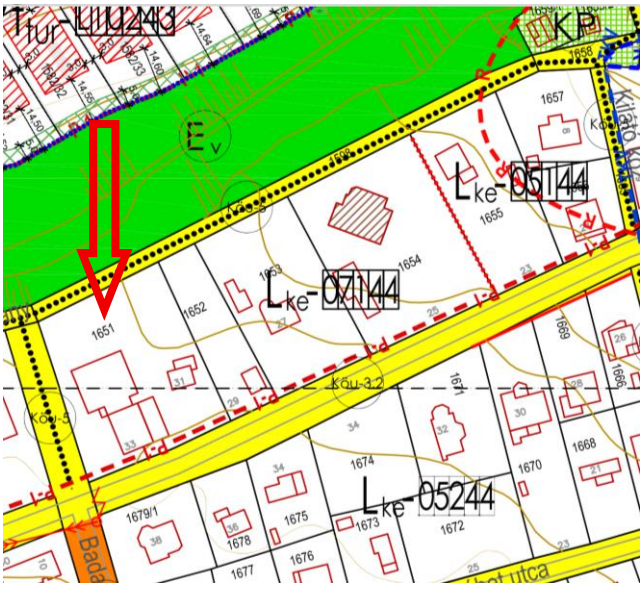
A BATÉK 1. mellékletének fenti tervlapjain látható, hogy a BATÉK hatálya alá tartozó területeket Balatonföldváron a vasúttól északra lévő területek jelentik, a módosítással érintett ingatlanok pedig a vasút déli oldalán találhatóak az alábbiak szerint:



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.

A hatályos Településszerkezeti és Szabályozási tervek vizsgálata:

Hatályos szerkezeti terv kivonata (945/77 hrsz)**:**	**Hatályos szabályozási terv kivonata** (945/77 hrsz)**:**
	
Hatályos szerkezeti terv kivonata (Pergola Panzió telke)**:**	**Hatályos szabályozási terv kivonata** (Pergola Panzió telke)**:**
	

A fenti kivonatokon látható, hogy a hatályos településszerkezeti- és szabályozási tervek szinkronban vannak egymással, mindkét területet kertvárosias lakóterületbe sorolja a hatályos szerkezeti és a hatályos szabályozási terv is.

A módosítás során csak a Pergola Panzió telkének területfelhasználása módosul kertvárosias lakóterületről üdülőházas üdülőterületre, ezért a módosítás során a településszerkezeti tervet csak a Pergola Panzió 1651 hrsz-ú telkére vonatkozóan kell módosítani.

A Pergola Panzió felújítása során bővítés nem történik, tehát a bruttó szintterület nem változik, azonban **vizsgálni – és szükség esetén korrigálni - szükséges, hogy a településszerkezeti terven feltüntetett megengedett legnagyobb szintterületsűrűségi mutató a módosítást követően továbbra is megfelel-e a meglévő, kialakult állapot szerinti értéknek**. Tekintettel arra, hogy a módosítást követően az üdülőházas üdülőterületet egy telek fogja alkotni, így a szerkezeti terven feltüntetendő megengedett legnagyobb szintterületsűrűség mutatószáma meg fog egyezni a telekre vonatkozó szintterületi mutató értékével. A Telekre vonatkozó szintterületi mutató értéke a véleményezési anyag 2. fejezebében a „Módosítások bemutatása” című alátámasztó munkarész 2. pontjában került kiszámításra.

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 32. számú módosítása Balatonföldvár, 945/77 hrsz.-ú ingatlanra és a Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítása irányul az alábbiak szerint:

- A 945/77 hrsz-ú ingatlanon található „telek zöldfelületként megtartandó része” jelölés egy része törlésre kerül, az ingatlan beépíthetőségének megteremtése céljából. Valamint az ingatlan előtti zsákutca végében fasor telepítésének szükségessége kerül feljelölése a szabályozási terven.
- Az 1651 hrsz-ú ingatlanon található Pergola Panzió telkének övezeti besorolása módosul Kertvárosias lakó építési övezetről, üdülőházas üdülőterület építési övezetre.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 32. 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.**

Balatonföldvár, 2026. július 27.

.....

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

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

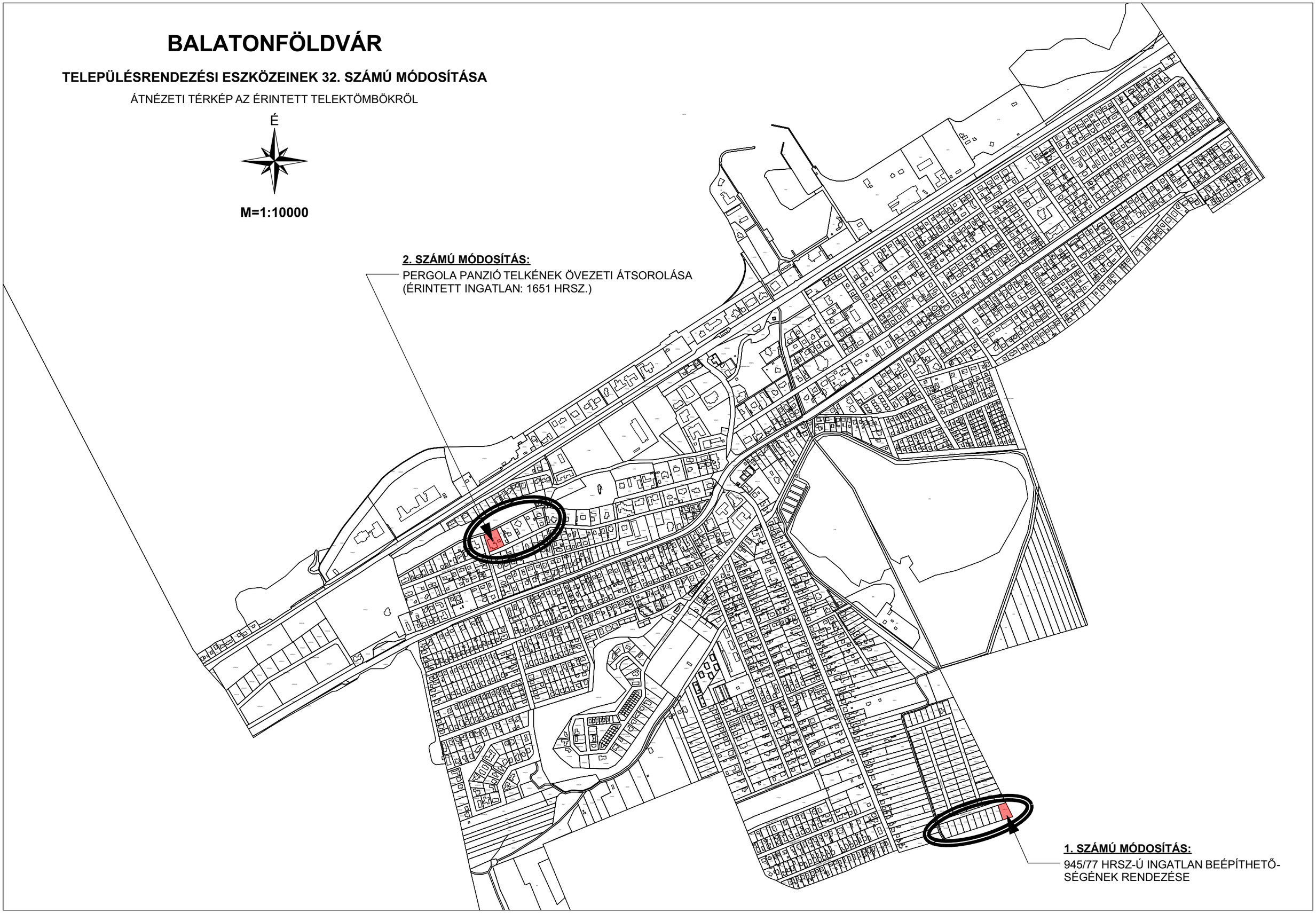
BALATONFÖLDVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁTNÉZETI TÉRKÉP AZ ÉRINTETT TELEKTÖMBÖKRŐL

É

M=1:10000



2. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS:

PERGOLA PANZIÓ TELKÉNEK ÖVEZETI ÁTSOROLÁSA
(ÉRINTETT INGATLAN: 1651 HRSZ.)

1. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁS:

945/77 HRSZ-Ú INGATLAN BEÉPÍTHETŐ-
SÉGÉNEK RENDEZÉSE

Változtatás bemutatása

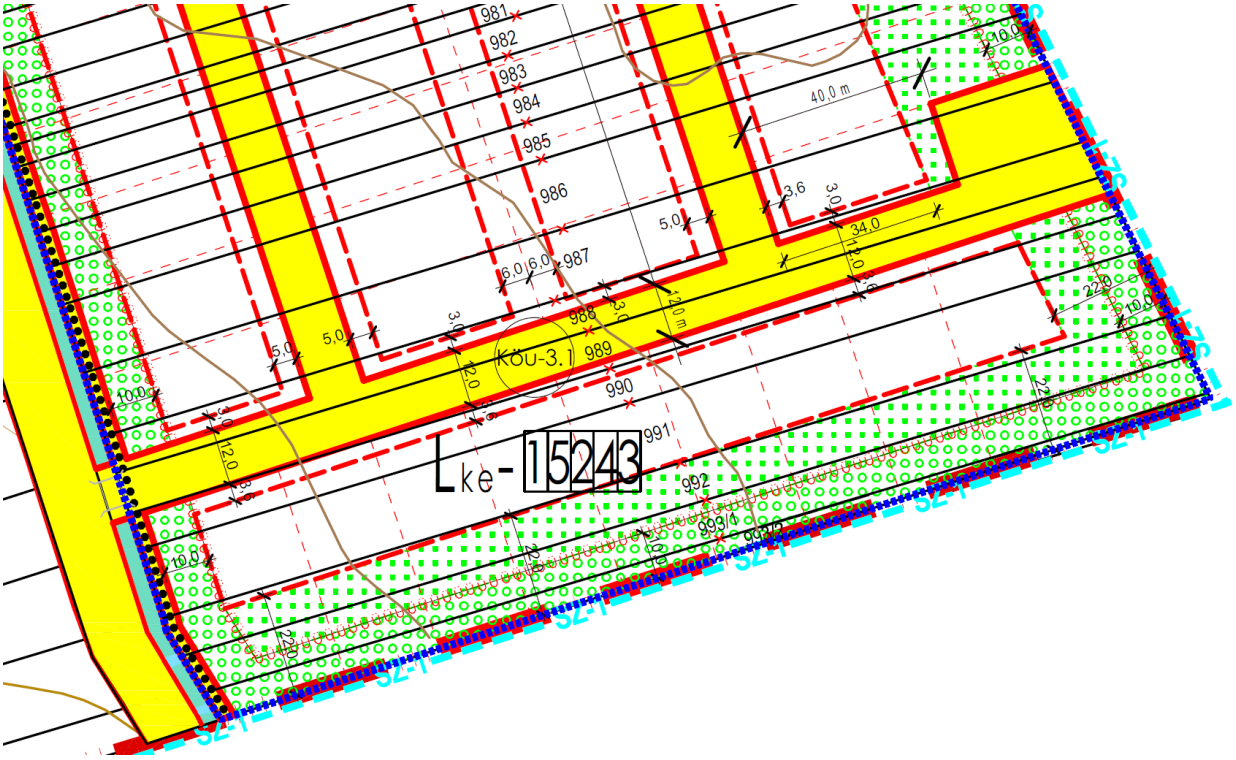
Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításához

Jsz.: 50-2460/2026

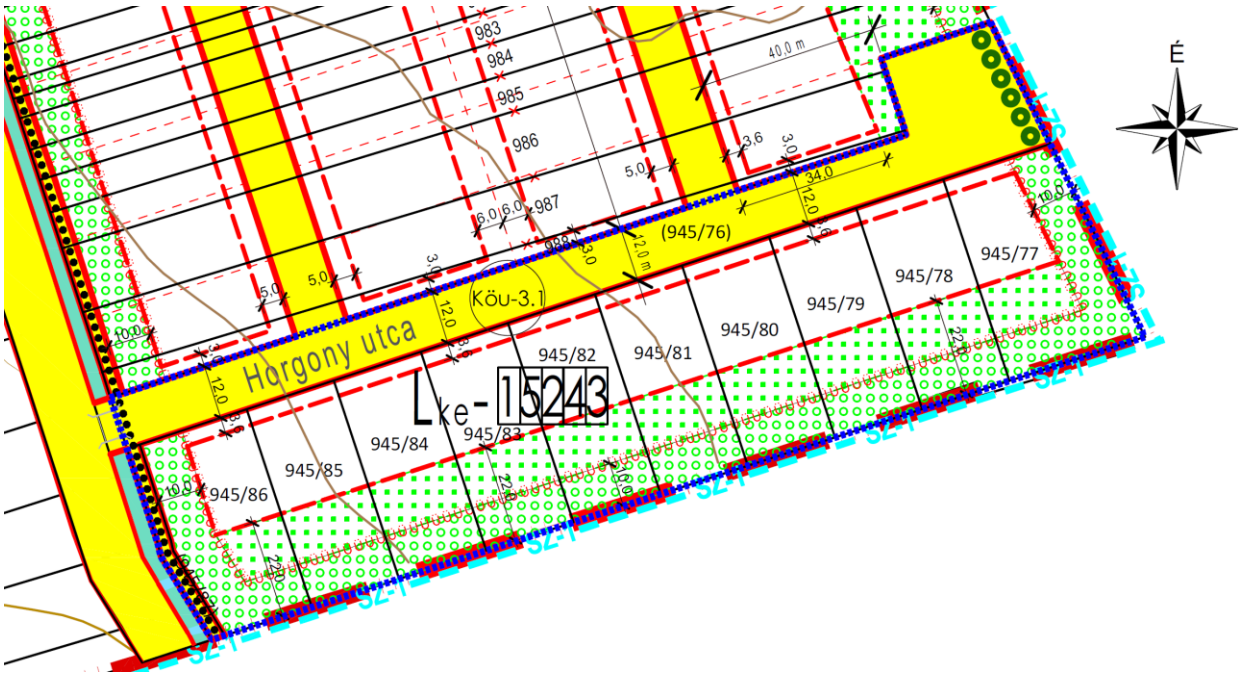
<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">Balatonföldvár, 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezése:</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>Kezdeményező:</td><td>Telektulajdonos</td></tr>
<tr><td>Érintett helyrajzi szám:</td><td>945/77 hrsz.</td></tr>
<tr><td>Övezet a módosítás előtt:</td><td>Lke</td></tr>
<tr><td>Övezet a módosítás után:</td><td>Lke</td></tr>
<tr><td colspan="3">Változtatás leírása:</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">Balatonföldvár belterületének délkeleti részén a közigazgatási határ mellett kertvárosias lakóterületet jelöl ki a hatályos szabályozási terv, melynek beépítése folyamatban van. Az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre is az engedélyezések már megindultak.
A telekalakítások során a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatárokat sajnálatos módon a beruházó nem vette figyelembe és a javasolt telekhatároktól eltérően osztotta ki a terület déli telektömbjét, így a 945/77 hrsz.-ú saroktelek a szabályozási terven feljelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” korlátozó szabályozás miatt beépíthetetlenné vált annak ellenére, hogy a telektömbben lévő telkek közül ennek a teleknek a legnagyobb a területe, majdnem kétszerese a teleksor többi telekéhez viszonyítva.
A beruházó a telkeket már értékesítette és a magánkézbe került ingatlanok beépítése folyamatban van, ezért a telekcsoport újra osztására már nincsen lehetőség. Fentiek okán a telek tulajdonosa az önkormányzathoz fordult segítségért és kérte ingatlanja esetében a telek zöldfelületként megtartandó része jelölés csökkentését, ezzel lehetővé téve, hogy az építési telekként megvásárolt telkét a rendeltetésének megfelelően használhassa és építeni tudjon rá. A kérelem megalapozására telepítési tanulmánytervet is készíttetett, amely a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeként került szerepeltetésre.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">A módosítás során a 945/77 hrsz.-ú ingatlanon jelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” jelölés területe csökkentésre, vele párhuzamosan az építési hely határa is módosításra kerül, lehetővé téve ezáltal az ingatlan beépíthetőségét. A csökkentett zöldfelület miatt „cserébe” a szabályozási terven az ingatlan homlokvonala előtti zsákutca fordulójának közigazgatási határral közös telekhatára mentén tervezett fasor kerül feljelölésre, biztosítva ezzel a közigazgatási határ menti lakóterületeken feljelölt beültetési kötelezettségű területek által kialakuló zöldfolyósók összekötését és folytonosságát.
A fasor feljelölésével párhuzamosan a HÉSZ kiegészítészítésre kerül a fasor telepítés szabályaival.

Örökségvédelmi szempontból megállapítható, hogy az ingatlan telektömbjén belül műemlék, helyi védett épület/építmény nem található, a módosítás területét műemléki környezet, régészeti lelőhely nem érinti.</td></tr>
</table>

Hatályos szabályozási terv *(SZT-B2 jelű tervlap):*



Tervezett módosítás *(SZT-B2 jelű tervlap):*



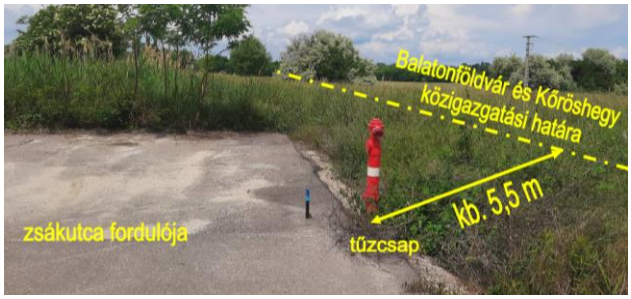
Közművek elhelyezkedésének vizsgálata:

A módosítás során a 945/77 hrsz.-ú ingatlan zöldfelületként megtartandó területrésze csökken, ezért ennek ellentételezésére az ingatlan előtti zsákutca (Horgony utca) fordulója végében egy tervezett fasor kerül feltüntetésre a szabályozási terven. A fasor elhelyezésére tervezett terület a hatályos szabályozási terven közlekedési-közúti területbe sorolt, így a fasor a közút zöldfelületi részén telepíthető, azonban vizsgálni szükséges a közművek elhelyezkedését a területen. A meglévő közművek elhelyezkedését az alábbi ortofotó mutatja (forrás: e-közmű):



Fenti közműtérkép kivágatán látható, hogy a 945/77 hrsz.-ú ingatlan előtti zsákutca fordulójának végébe tervezett fasor területét közművezeték nem érinti, egyedül a vízi közművezeték közelíti meg a területet, amely a Horgony utca burkolt felületének végében véget is ér. Ez a vezeték a tűzivíz csapot köti össze a vízhálózattal, ahogy az a helyszínen készített alábbi fotókon is látható:





Összegzés:

A zsákutca burkolata végénél álló tűzcsap és a közigazgatási határ között kb. 5,5 méter (a közműtérképen mértek alapján 5,7 méter) a távolság. Egy ilyen szélességű közművezetékek nélküli zöldsávba a tervezett fasor kényelmesen telepíthető, valamint a fasor mellett cserjeszint és gyepszint is fenntartható, amely háromszintes növényállomány kialakulásához vezet. A kialakuló háromszintes zöldfelületi sáv az építési telkeken kijelölt zöldfelületként megtartandó területsávok összekötését, folytonosságát biztosítja.

Jogszabályi megfeleltetés:

A megalapozó vizsgálat során kimutatásra került, hogy a módosítással érintett 945/77 hrsz.-ú ingatlan települési térségen belül található és a terület az ökológiai hálózat magterületével, tájképvédelmi terület övezettel, vízminőség-védelmi övezettel és Földtani veszélyforrás terület övezettel érintett.

Az ökológiai hálózat magterületére az alábbi előírások vonatkoznak:

Ökológiai hálózat magterületének övezete
„Trtv. 25. § *(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja*
(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:
a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá
b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.
(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.
(4) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.
(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.
(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.”

„Trtv. 78. § *Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:*
a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;
b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;
c) építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert.
d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;
e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.”

A megalapozó vizsgálat során kimutatásra került, hogy a 945/77 hrsz.-ú ingatlan területe az ökológiai magterülettel és a települési térség területével átfedésben van. A 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 22. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

„Trtv. 22. § *A kiemelt térségi és vármegyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési terv készítése során a térségi övezetek által érintett területeket az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendelet szerint, az abban meghatározott illetékes téradatgazdák adatszolgáltatása alapján kell lehatárolni. A településrendezési terv készítése során azon területeken, ahol az illetékes téradatgazda adatszolgáltatása alapján lehatárolt térségi övezet területe az e törvényben és a vármegyei területrendezési tervben meghatározott szerkezeti terv szerinti* ***települési térség területével átfedésben***

***van**, ott – kivéve, ha az jogszabályba ütközik – **a térségi övezeti szabályozás alkalmazása a településrendezési terv kidolgozásáért felelős települési önkormányzat által mérlegelhető**.*

Tekintettel arra, hogy az ökológiai magterülettel érintett ingatlan települési térség területén belül található és az ingatlan telektömbjéről az önkormányzat már az alaprendelet 2006. évi megalkotása során úgy döntött, hogy beépítésre szánt kertvárosias lakóterületként hasznosítja, így a magterülettel való érintettség a módosítás szempontjából nem releváns. **A térségi övezeti szabályozás alkalmazását az önkormányzat mérlegelte, korábbi döntése alapján az ökológiai magterület térségi övezeti szabályozást nem alkalmazza, tehát a terület használatát a szabályozási terv alapján kijelölt területhasználat és annak szabályai szerint kell figyelembe venni. A módosítás a hatályos övezeti besorolás előírásaival összhangban készült.**

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.”

A fenti előírások alapján a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai a településrendezési eszközökben korábban meghatározásra kerültek, a településképi követelmények Balatonföldvár város településképének védelméről szóló 25/2018.(XII.17.) számú rendeletében a tájvédelmi terület övezeti érintettségnek megfelelően kerültek meghatározásra. Bányászati tevékenységgel kapcsolatos előírás a módosítás szempontjából nem releváns, ezért a tervezett módosítások (a zöldfelületként megtartandó területrész csökkentése és fasor kijelölése) a fenti övezeti előírásoknak megfelelnek.

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.”

A módosítással érintett telektömb területén a szennyvíz elvezetését biztosító csatornahálózat kiépítésre került (lásd fent szerepeltetett közműtérképi kivágatot), amelyre az épülő ingatlanok rákötethetők. A tervezett módosítások (a zöldfelületként megtartandó területrész csökkentése és fasor kijelölése) a vízminőség-védelmi terület övezeti előírásainak figyelembevételével készültek, azoknak megfelelnek.

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 földtani veszélyforrással érintett területek kiterjedése korábban már kijelölésre került a szabályozási terven (lásd. magasparti területek P-1 jelű felszínmozgásra érzékeny területei, valamint a karikavölgyi földtani csúszásveszélyes területek), az azokra vonatkozó sajátos előírásokat a HÉSZ tartalmazza. Jelen módosítás területét a lehatárolt földtani veszélyforrással érintett területek nem érintik. A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a 945/77 hrsz.-ú ingatlan jelenleg is beépítésre szánt kertvárosias lakóterületbe sorolt. A módosítások a földtani veszélyforrás terület vonatkozó övezeti előírásainak figyelembevételével készültek, azoknak megfelelnek.

2.	**Pergola Panzió 1651 hrsz-ú telkének övezeti átsorolása rendezése:**	
	Kezdeményező:	Telektulajdonos
	Érintett helyrajzi szám:	1651 hrsz.
	Övezet a módosítás előtt:	**Lke**
	Övezet a módosítás után:	**Üü**

Változtatás leírása:

Balatonföldvár, József Attila utca 31. szám alatt található Pergola Panzió a 70-es években épült, utoljára a 2000-es évek elején került felújításra. A panzió már a jelenleg hatályos HÉSZ megalkotásakor is kereskedelmi szálláshelyként működött. A tulajdonos a meglévő épületet szeretné felújítani és korszerűsíteni oly módon, hogy két szobaegység összevonásával és a közösségi terek felhasználásával alakít ki apartmanegységeket. Így a jelenleg 32 szobás, szobánként 2 fh-es kialakításból 17 apartmanegység kerül kialakításra. **A felújítás során az épület kubatúrája nem változik meg, az épület nem kerül bővítésre.** A hatályos szabályozási terv a panzió telektömbjét kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja, amely övezetben telkenként legfeljebb 4 lakó rendeltetési egység helyezhető el. A tulajdonos továbbra is kereskedelmi szálláshelyként szeretné hasznosítani az ingatlant, az üdülőapartmanok kiadásával, azonban a rendeltetési egységek száma ebben az építési övezetben ezt nem teszi lehetővé, ezért az önkormányzathoz fordult segítségért és a telke övezeti átsorolását kérte kertvárosias lakó építési övezetből üdülőházas üdülőterület építési övezetbe a beépítési paraméterek változatlanul hagyása mellett.
A felújításhoz a tulajdonos Tanulmánytervet készíttetett, amely a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarészeként került szerepeltetésre.

Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:

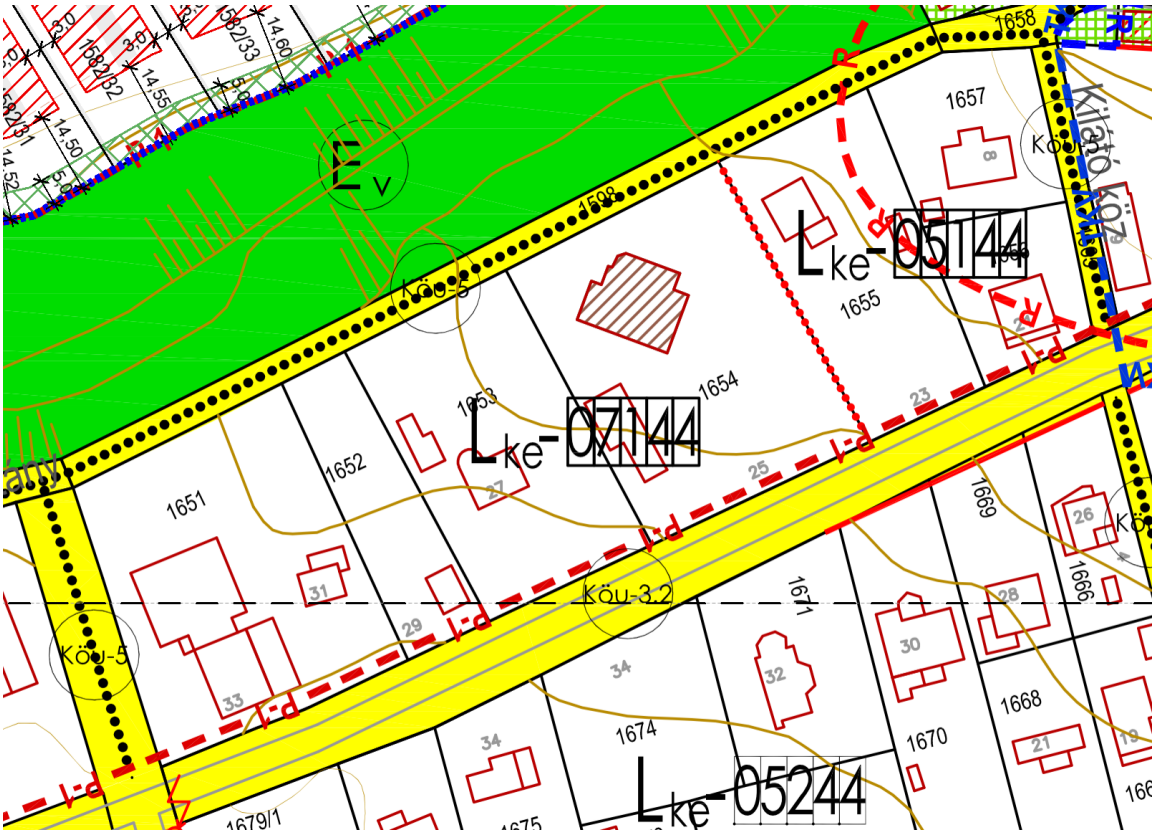
A módosítás során az 1651 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolása kertvárosias lakóterület építési övezetről, üdülőházas üdülőterület építési övezetre változik. A változtatás során a telekre vonatkozó beépítési paraméterek nem módosulnak, maradnak a hatályos rendelet szerintiek az alábbiak szerint:

Építési övezet jele: **Lke-07144→ Üü -07144**
Építési övezet típusa: **0** (Kialakult építési övezet) → **0**
Beépítési mód: **szabadon álló villa beépítés → szabadon álló villa beépítés**
Legkisebb teleknagyság: **1100 m² → 1100 m²**
Beépíthetőség (max.): **30% → 30%**
Zöldfelületi fedettség (min.): **50% → 50%**
Építménymagasság (max.): **7,5 m → 7,5 m**

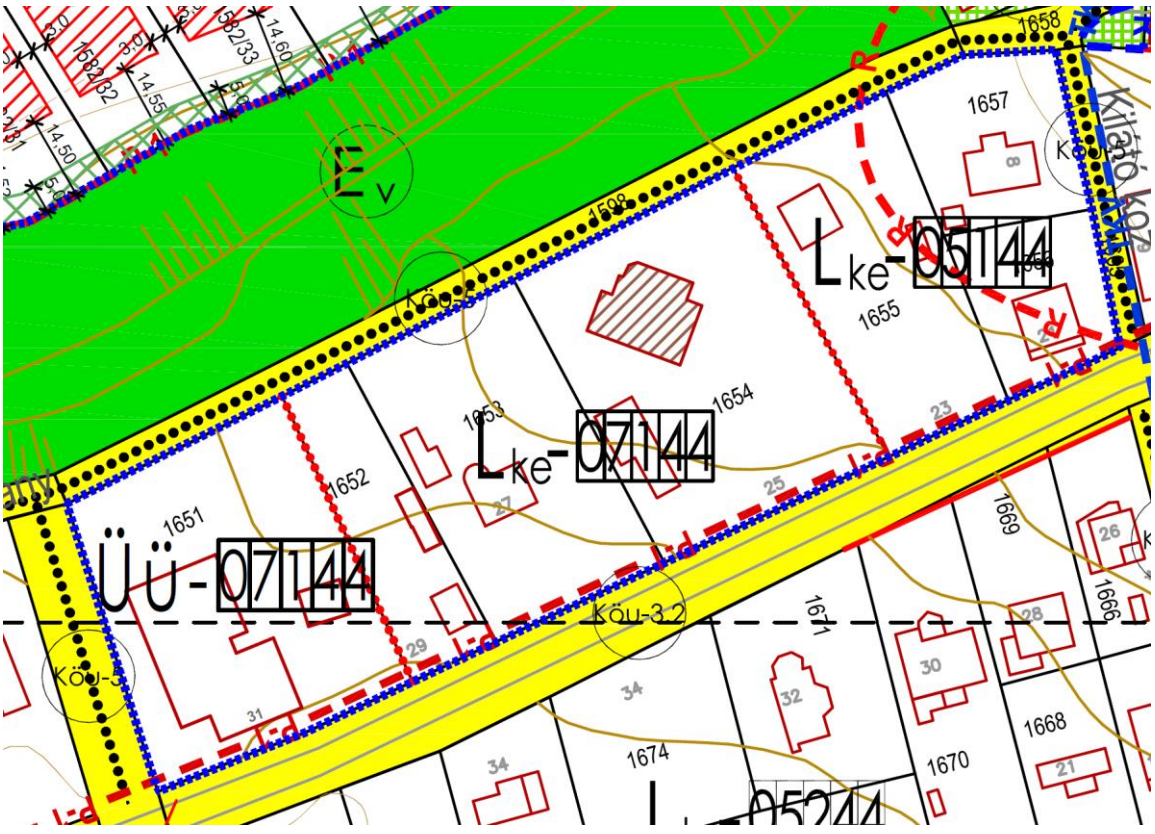
A módosítás során a HÉSZ rendelkezéseiben változás nem történik.

Örökségvédelmi szempontból megállapítható, hogy a módosítással érintett 1651 hrsz.-ú ingatlanon műemlék, helyi védett épület/építmény nem található, az ingatlan területét műemléki környezet, régészeti lelőhely nem érinti.
Megjegyzendő, hogy a telektömb keleti felén az 1654 hrsz-ú ingatlanon helyi védett épület található és a telektömb keleti vége érintett régészeti lelőhellyel, azonban a módosítással érintett ingatlant fentiek nem érintik, az 1651 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása, nincsen hatással az örökségvédelmi szempontokra.

Hatályos szabályozási terv *(SZT-B1 és SZT-B2 jelű tervlapok):*



Tervezett módosítás *(SZT-B1 és SZT-B2 jelű tervlapok):*



Szintterület-sűrűség vizsgálata:

A módosítás előtti és utáni szintterület-sűrűségeket a településszerkezeti terv tartalmazza az alábbiak szerint:

Hatályos településszerkezeti tervi kivonat:	Tervezett településszerkezeti tervi kivonat:
	

A módosítás során a 1651 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása a tényleges használatnak megfelelően kertvárosias lakóterületről, üdülőházas üdülőterületre módosul az ingatlan valós rendeltetésének ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezhetősége érdekében, valamint az ingatlan a kialakult beépítettségének megfelelő értékű (0,6) szintterület-sűrűségi mutatót kapott. Az OTÉK 25.§ (1) bekezdése üdülőházas területek esetén a szintterület-sűrűség maximális értékét 0,1-ben határozza meg. Ezért a módosítás során megadott érték a jogszabálynak megfelel.
A nyugatról szomszédos telektömbök hétvégiházas üdülőterületeket tartalmaznak, 0,2 szintterület-sűrűség értékkel. A keletről szomszédos ingatlanok kertvárosias lakóterületek 0,4 szintterület-sűrűségi értékkel. A módosítás során megadott 0,6-os érték az alábbiak szerint került meghatározásra:

Számítás:
Telekterület: **2608 m²**
Beépített bruttó területek:

Alagsor:	84,83 m²
Földszint:	577,5 + 64,41= 641,91 m2
1. Emelet:	515,67 m²
2. Emelet:	315,93 m²
Összesen:	**1558,34 m²**

Tekintettel arra, hogy a módosítást követően az üdülőházas üdülőövezetet egy telek alkotja, ezért a szintterrület-sűrűség megegyezik a telekre vonatkozó szintterületi mutató értékével.
Összes szintterület / telekterület: 1558,34 / 2608 = **0,597**
A tervezett 0,6 szintterület-sűrűség tehát a kiszámított 0,597 érték felkerekített értéke. A háromezred-es felkerekítés érdemi bővítésre nem ad lehetőséget, így a módosítás intenzitásnövekedésre, ezáltal az épülettömeg szempontjából településképi változásra nem ad lehetőséget, csak a meglévő állapotot képezi le.

Összegzés:
A Pergola Panzió épülete az 1970-es évek folyamán több ütemben épült, a 2000-es évek elején érte el a végső tömegkialakítását. Az utóbbi két évtized során az épület nem változott, ezzel az épülettömeggel és kialakítással van jelen a település életében. A településrendezési eszközök módosítása is csak a rendeltetésmód bejegyezhetősége érdekében történik, az évtizedek óta fennálló valós, kialakult állapot szerinti rendeltetés megfeleltetésére irányul. **A szintterület-sűrűség értékének növelése tehát nem eredményez intenzívebb beépíthetőséget, a megnövelt érték nem teszi lehetővé az épület érdemi bővíthetőségét, ezért a szomszédos ingatlanokra nézve védelmi intézkedésre (növénytelepítés, zöldfelület mértékének növelése) nincs szükség.** Továbbá fontos megjegyezni, hogy az épület jelenlegi - kubatúrán belüli - felújítása, korszerűsítése során a 32 egységes üdülő apartmanból 17 egységes üdülőapartman alakul ki, amely üzemelése során kevesebb gépjárműforgalmat generál, ezáltal intenzitáscsökkenést eredményez az évek óta megszokott üzemeléshez képest, valamint a kevesebb gépjármű elhelyezés szükséglet miatt nagyobb zöldfelület kialakítására nyílik lehetőség az ingatlanon.

Jogszabályi megfeleltetés:

A megalapozó vizsgálat során kimutatásra került, hogy a módosítással érintett 1651 hrsz.-ú ingatlan települési térségen belül található és az ingatlan a tájképvédelmi terület övezettel, vízminőség-védelmi övezettel és Földtani veszélyforrás terület övezettel érintett.
Az érintett övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak:

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.”

A fenti előírások alapján a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályai a településrendezési eszközökben korábban meghatározásra kerültek, a településképi követelmények Balatonföldvár város településképének védelméről szóló 25/2018.(XII.17.) számú rendeletében az övezeti érintettségnek megfelelően kerültek meghatározásra (települési térség - lakóövezet). A bányászati tevékenységgel kapcsolatos előírás a módosítás szempontjából nem releváns, ezért a tervezett módosítások a fenti övezeti előírásoknak megfelelnek.

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.”

A módosítással érintett telektömb területén a szennyvíz elvezetését biztosító csatornahálózat biztosított, amelyhez a panzió épülete is csatlakozik. A tervezett módosítások a vízminőség-védelmi terület övezeti előírásainak figyelembevételével készültek, azoknak megfelelnek.

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 földtani veszélyforrással érintett területek kiterjedése korábban már kijelölésre került a szabályozási terven (lásd. magasparti területek P-1 jelű felszínmozgásra érzékeny területei, valamint a karikavölgyi földtani csúszásveszélyes területek), az azokra vonatkozó sajátos előírásokat a HÉSZ tartalmazza. Jelen módosítás területét a lehatárolt földtani veszélyforrással érintett területek nem érintik. A tervezett módosítások során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a panzió telke jelenleg is beépítésre szánt kertvárosias lakóterületbe sorolt. A módosítások a földtani veszélyforrás terület vonatkozó övezeti előírásainak figyelembevételével készültek, azoknak megfelelnek.

HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295



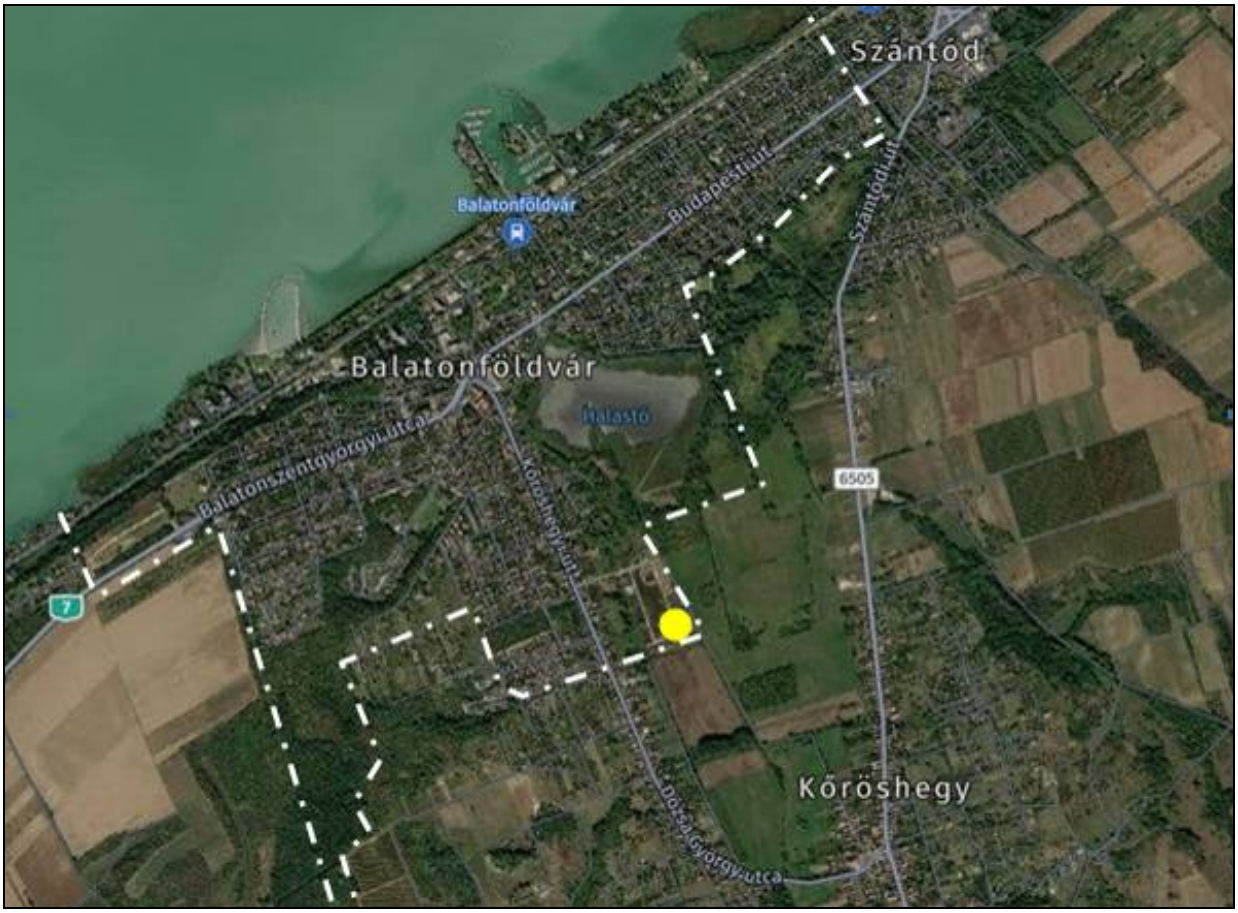
PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. A 419/2021. (VII. 15.) KORM. REND. 19.§ ÉS 7. MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALATONFÖLDVÁR, A BELTERÜLET DÉLKELETI, A KŐRÖSHEGYI KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MENTI BEÉPÜLŐ LAKÓTERÜLET DÉLKELETI HATÁRÁN FEKVŐ 945/77 HRSZ INGATLAN

beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében a

A HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



2025 DECEMBER

TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	Horváth Adrienne	HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. ügyvezető
Településtervezés	Horváth Adrienne	vezető településtervező TT/1 1-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
	Kiss-Polák Andrea	településmérnök TT 13-1860 (régi TT 01-5205) okleveles tájépítészmérnök TK 13-1860
Építészet	Bartók János	okl. építésztervező szakmérnök É 01-0613 főépítész PE/AF/319-14/2024
Műszaki grafika	Nagy-Sass Petra	okleveles építész

Önkormányzati főépítész	Füzes András	Balatonföldvár Város Önkormányzata

TERV STÚDIÓ
HA Tervstúdió Településtervezési
Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5.
Tel.:+36-30/236-3295
E-mail: ha@haterv.hu

Tervszám: 278/2025

partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

2025 december hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet szerint

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK 5
TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA.....11
a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja 12
b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés.....13
c) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítészi nyilatkozat megalapozásához: 17
ca) a telepítési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása
db) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV 21

A) A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....21
Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése, bemutatása
A tervezési terület környezetének adottságai
A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozása előírásainak érintettsége
A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége
Ab) Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása

B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása 30
Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető terv bemutatása
Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása az országos és a térségi Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében

C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....38
Ca) Közműellátás.....38
Cb) Közlekedés.....38
Cc) Humáninfrastruktúra.....39

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei 35
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló 39
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló 40

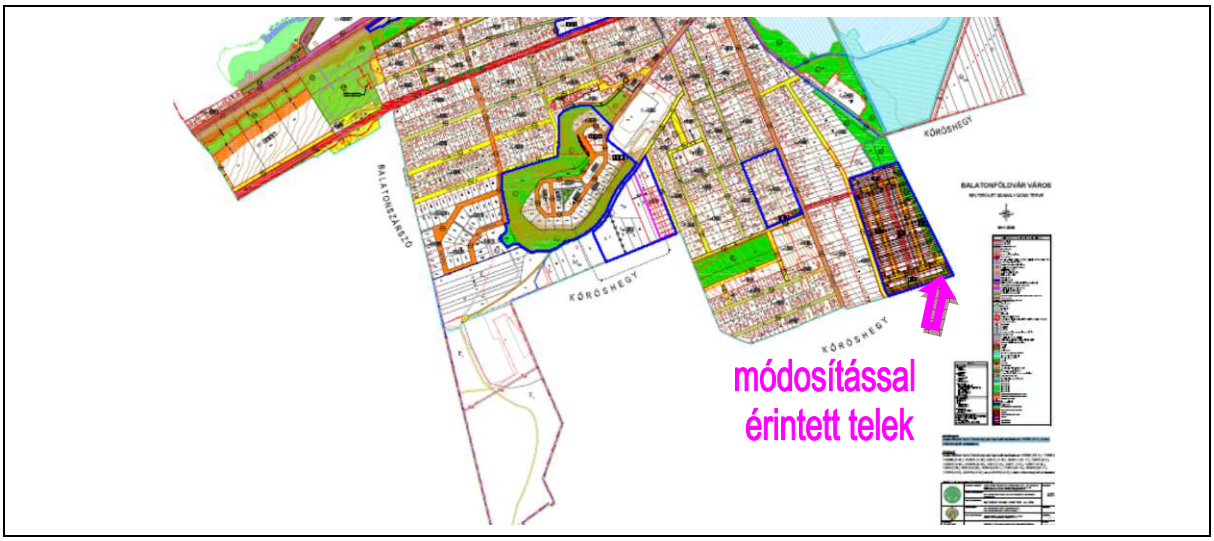
E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója 41
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása 40
A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr
Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója 41
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – SZABÁLYOZÁSI TERV – MÓDOSÍTÁSA 32

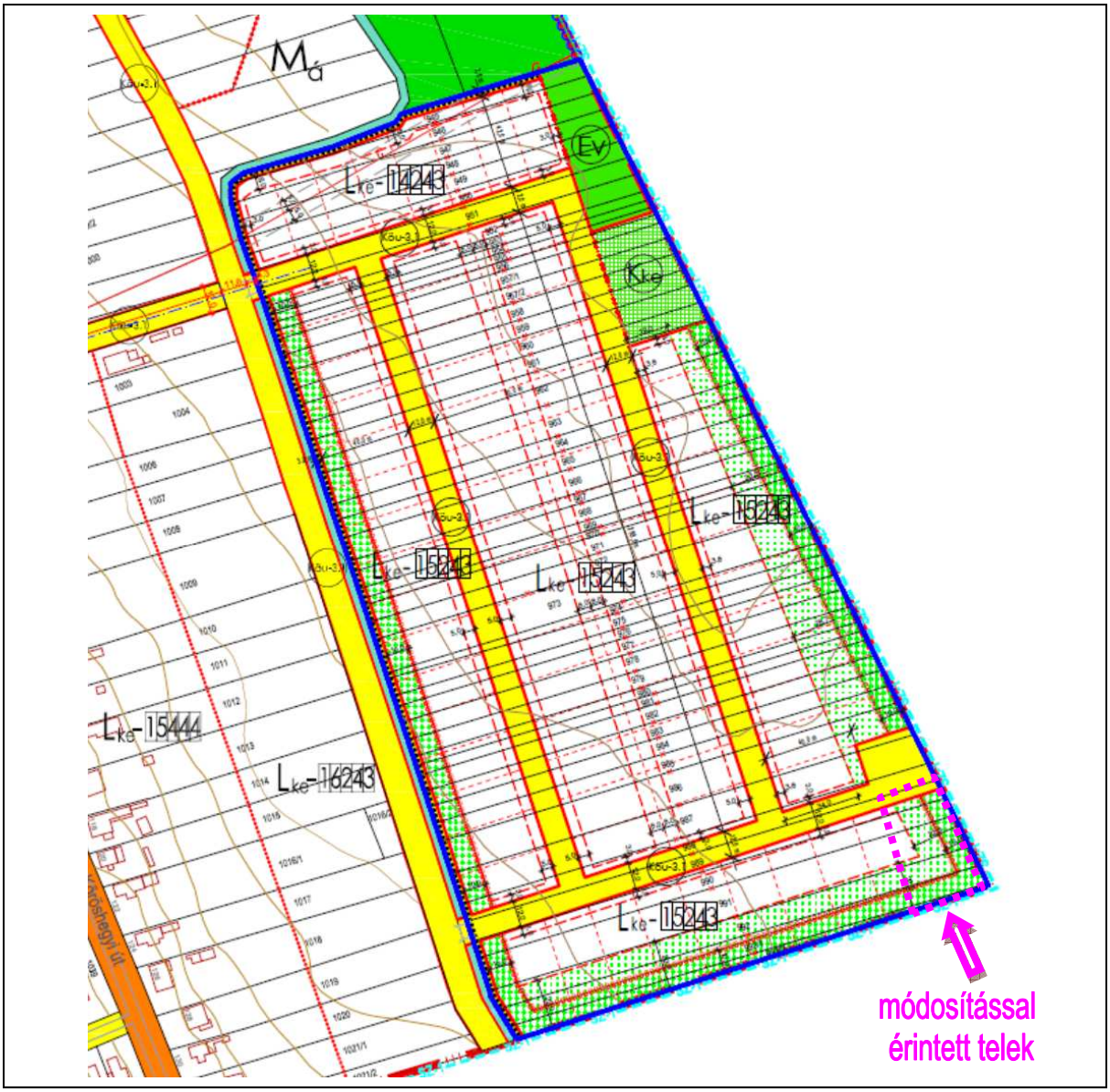
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV – FOTÓK A TERÜLETRŐL .44

4. TERVIRATOK.....46
1. melléklet – Balaton-felvidéki **Nemzeti Park** Igazgatósága állásfoglalása.....46
2. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal **Környezetvédelmi, Természetvédelmi** és Hulladékgazdálkodási **Főosztálya** állásfoglalása 47
3. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal **Állami Főépítészi** Iroda állásfoglalása.....49
4. melléklet – Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról.....51

BALATONFÖLDVÁR – HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-B2

Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2006.(VII.5.) számú önk. rend.





TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 419/2021. (VII. 15.) Korm.rend. 19.§ előírásai és a 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készült.

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

A jelen Telepítési tanulmányterv (továbbiakban: TTT) készíttetője a 945/77 hrsz ingatlan tulajdonosa, aki egyben e lakóterület fejlesztő tulajdonosa is volt. A területen már csak néhány telek van e cég tulajdonában, amelyek még nem kerültek eladásra, köztük a jelen 945/77 hrsz ingatlan.

Ezen lakóingatlan Balatonföldvár belterületének délkeleti szélén, a kőröshegyi közigazgatási határ menti településrészén található Balatonföldvár hatályos Településszerkezeti tervében Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt, Balatonföldvár Helyi Építész Szabályzata szerint Lke-15243 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, lakó építési telek. A lakóterület keletről és délről is a kőröshegyi közigazgatási határon belül fekvő védett mezőgazdasági területekkel határolt.
A lakóterület beépülése folyamatban van, az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre az építési engedélyezés megindult, illetve a beépülésük folyamatos.

A 945/77 hrsz ingatlan tehát Balatonföldvár Város Településrendezési eszközei alapján kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt, a földhivatali ingatlannyilvántartás szerint lakó építési telek.

A lakóterület szabályozást követő telekalakításnál sajnálatos módon nem került figyelembevételre az a jelen ingatlanra vonatkozó egyedi szabályozási eset, hogy miután a 945/77 hrsz telek a lakóterület legkülső, annak délkeleti sarkán fekvő telke, így ebben a speciális helyzetben Balatonföldvár - Kőröshegy közös közigazgatási határával mind keletről, mind délről érintett.
S mivel a balatonföldvári közigazgatási határon fekvő lakóterület a kőröshegyi közigazgatási határ mentén Kőröshegy külterületén fekvő védett mezőgazdasági területekkel határolt, ezért Balatonföldvár Szabályozási tervén a közigazgatási határ mentén fekvő telkek esetében telken belül egymás mellett párhuzamosan, két különböző zöldfelületet képező területsáv került kijelölésre, szabályozásra. A közigazgatási határ menti telekhatár mellett az ún. 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint emellett a telek belseje felé további ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv.
A külső, azaz a közigazgatási határ mentén jelölt ún. 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sávja a kőröshegyi védett mezőgazdasági területek védelme érdekében, az ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv pedig a mezőgazdasági és a lakóterület eltérő területfelhasználásból adódó használat elválasztása érdekében.

Fentiek okán tehát szabályozási szempontból a jelen 945/77 hrsz lakótelek területe kétszeresen is érintett, azaz ennek okán beépítésében jelentősen korlátozott, mivel a kijelölt, a beépítést korlátozó zöldfelületi elemek területsávjai duplán érintik, és így ezek majdnem a teljes telek területét lefedik, ezáltal úgymond nem marad a telken beépíthető telekrész a telek Balatonföldvár Város Helyi Építési szabályzata által előírt beépítési paraméterek szerint (megépíthető lakóház) építési telekjogával ellentétben.

Meg kell ugyanakkor jegyezni, hogy a jelenlegi helyzet annak ellenére állt elő, hogy a **945/77 hrsz** ingatlan **telemérete 1345 m²**, amely így ennek a lakóterületrésznek a legnagyobb telke. A lakóterületrész többi telke általában kb. 720-880-950 m² közötti telekméretű, azaz azoktól a jelen tervezési terület telke kb. 1,5-szer nagyobb, illetve figyelembevéve, hogy a területre hatályos **szabályozási előírások a legkisebb telek területét 720 m² méretben határozzák meg**, amelyhez képest a 945/77 hrsz telek 1345 m² telekterület majdnem a kétszerese!

Ennek ellenére a majdnem kétszeres telekméret sem teszi lehetővé a telek beépítését!

Fontos kiemelni a 945/77 hrsz telek méretével kapcsolatban azt is, hogy az északi oldalán mért 25 m telekszélességből 22 m-t fed le a keleti telekhatár mentén előírt zöldfelüli területsáv, valamint a 47 m telekmélységből szintén 22 m-t fed le a keleti telekhatár mentén előírt zöldfelüli területsáv. Ezáltal a zöldfelület nélküli (25-22=3m) telekszélesség 3 m, ami éppen az oldalkert mérete, **tehát semmilyen formában nem építhető be a terület**, lásd az alábbiak szerinti jelölést (a szabályozási terv elemeit és a telekhatárokat a légifotóra illesztve).

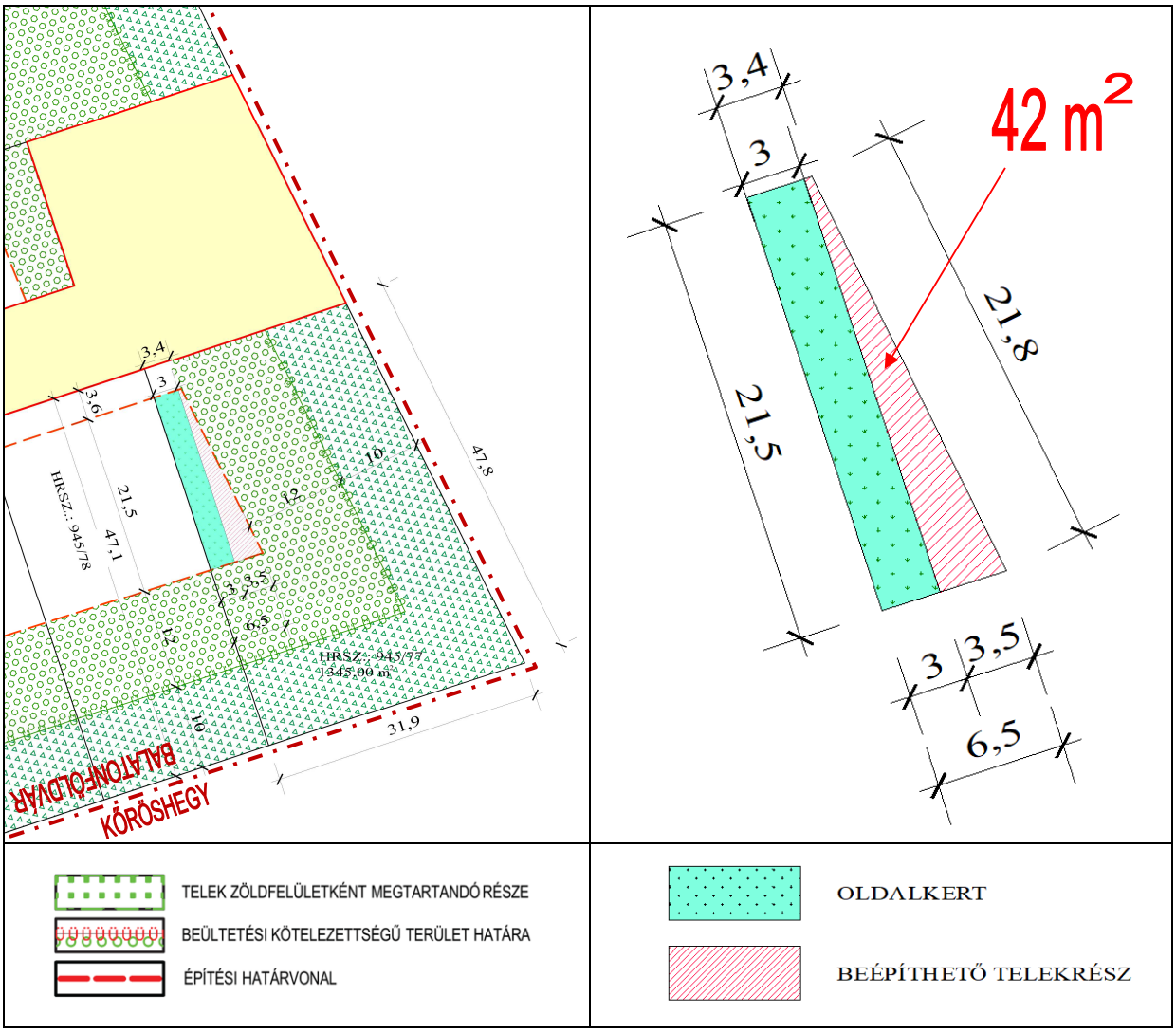


Fenti rajzon jól kivehető, hogy a 945/77 hrsz telek területéből az annak keleti, azaz a közigazgatási határ menti telekhatárától mérten összességében 22 m széles területsávot foglal el a Szabályozási tervlapon kijelölt 10 m széles **„beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az ezzel** párhuzamosan, közvetlen emellett a telek belseje felé **kijelölt további ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv.**

E területsávokon kívül a nyugati telekhatár mentén a telekből az előkert vonalában már csak oldalkertnyi telekterület marad, amely a hátsó, azaz a déli telekhatáron az ugyancsak a keleti telekhatár mentén mért összességében 22 m széles területsávot foglal el a Szabályozási tervlapon által kijelölt 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint párhuzamosan emellett a telek belseje felé a további ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv**.** Azaz az itt mérhető megmaradó területsáv 1-2 méterrel több, mint a nyugati telekhatártól mért oldalkert.

Összefoglalva a Szabályozási tervlapon összességében 22 m szélességben kijelölt beültetési kötelezettségű és zöldfelületként megtartandó területsávokon kívül fennmaradó terület, valamint a keleti határon tartandó 3 m oldalkert által közrezárt háromszög alakú, 42 m² területű telekrész nem alkalmas lakóépület elhelyezésére.

Fenti beépítést ellehetetlenítő probléma bemutatását az alábbi ábra szemlélteti:



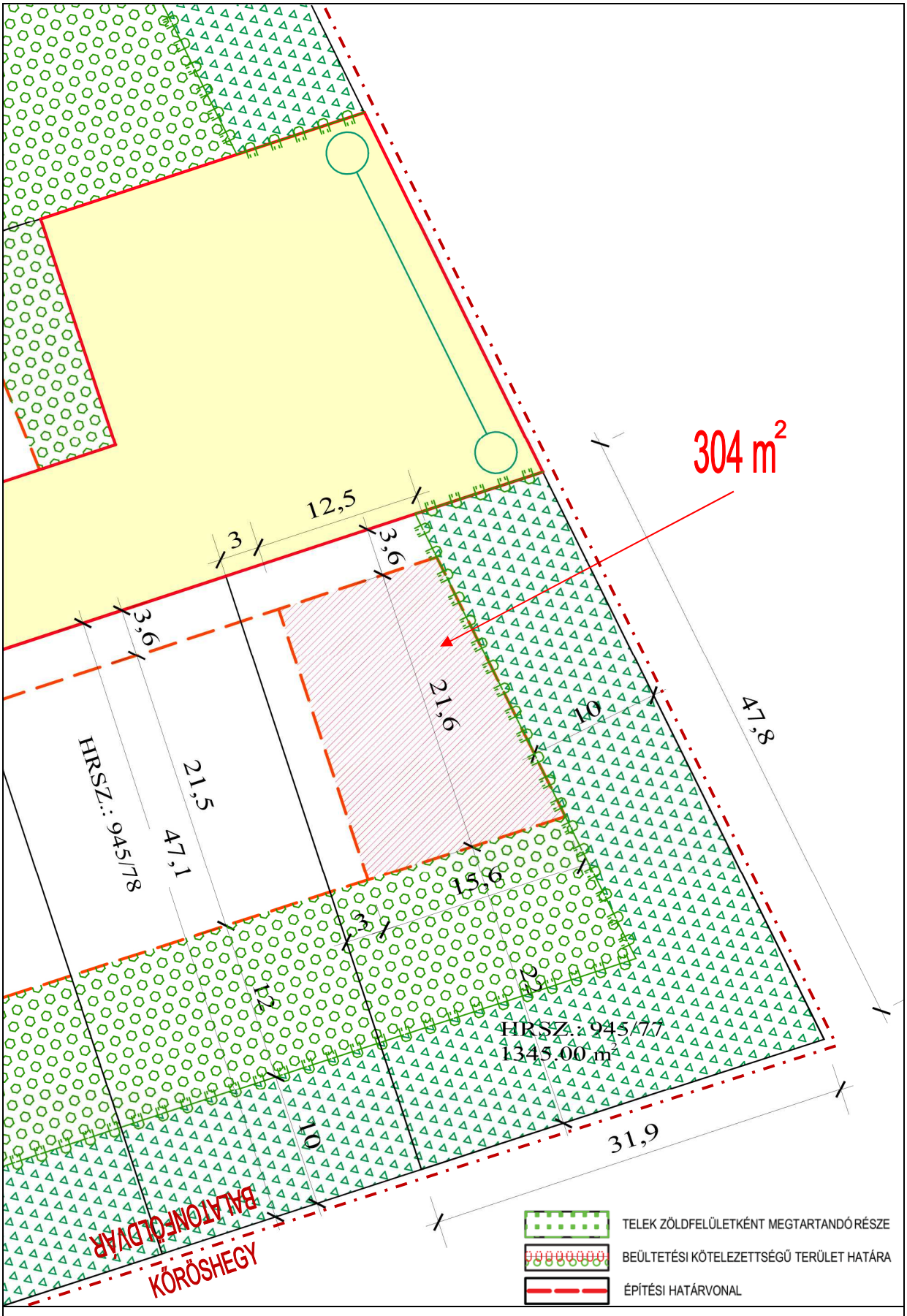
Fentiekben leírtak szerint a 945/77 hrsz ingatlant érintő, megoldandó **anomália okai** az alábbiak:

- jogszabályi szempontból **belterületi, lakóházzal beépíthető lakó építési telek**,
- gyakorlatban az elhelyezkedése okán éppen ellentétes (a teljes beépítést korlátozó) jogi helyzet áll elő, mivel **nem építhető be**.

Fenti **anomáliát tovább növeli** az önkormányzat kb. egy hónapja történt tájékoztatása, hogy mivel a 945/77 hrsz ingatlan **belterületi építési telek**, ezért vonatkozik rá a település ingatlanadózásáról szóló rendeletének a belterületi építési telekre vonatkozó adózási kötelezettsége, amelyet az Önkormányzat elvár a tulajdonostól. Ebből a szempontból is egyeztetés van folyamatban a tulajdonos és az önkormányzat között. Ezt a kérdéses helyzetet is rendezné a jelen tanulmány szerinti megoldás, amely során a telek beépíthetővé válik.

Tehát a 945/77 hrsz ingatlan beépítésnek jogi rendezése több szempontból is szükséges.
Elmondható az is, hogy a jelen állapot kialakulásában a tulajdonos jóhiszemű félként volt és van jelen, mivel rajta kívülálló okból áll fenn a területre vonatkozó szabályozást követő telekalakításban keletkezett telek kiosztási hiba. A hiba annak ellenére áll fenn, hogy a 25 m széles telek a legnagyobb és legszélesebb lakótelek a lakóterületrészen, azaz e teleknek még szélesebbnek (kb. egy lakóháznyi 10-15 m szélességgel), azaz kb. 40 m szélesnek kellett volna lennie ahhoz, hogy a többi telektől eltérő helyzete (közigazgatási határok metszéspontjában sarkán fekszik) miatt „dupla” zöldfelületi szabályozás mellett a lakóház elhelyezésére is maradjon (építési) hely. Míg a területtől nyugatra szomszédos telkek 20,5-21 m szélességűek, azaz lényegesen keskenyebbek, mint jelen terület jelenlegi 25 m szélessége, de a jelen teleknek a hatályos szabályozási terv szerint 40 m szélesnek kellene lennie, azaz duplájának, mint a terület többi telke.
Mivel e telekosztási hibára korábban az ingatlan eladásoknál nem derült fény, a jelen telekkel egy tömbben (egy sorban) lévő ingatlanok már eladásra kerültek. A jelen telekkel egyetlen szomszédos ingatlan már magántulajdonos kezében van, sőt az amelletti összes telek már külön-külön magántulajdonosoké, ezért tulajdoni szempontból már nem oldható meg a helyzet az összes, a tömbben fekvő telek összevonásával és újraosztásával. Valamint ezt a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekterület kialakítására vonatkozó szabályozási előírás sem tenné lehetővé.

Egyetlen megoldási módra akkor nyílhat lehetőség, ha e telekre vonatkozó Szabályozási terv módosítását Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja.
Meg kell jegyezni, hogy a módosítás nem érintené sem a **945/77 hrsz** telek, sem a területen fekvő egyéb telkek beépítési paramétereit, kizárólag a **945/77 hrsz** telekre duplán eső zöldfelületi területsávot érintené, de nem a közigazgatási határ mentén fekvő, a kőröshegyi külterületen fekvő védett mezőgazdasági területek védelmét biztosító 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv területét, hanem az annak mentén a telek belseje felé párhuzamosan kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávot.


304 m²
12,5
3
3,6
3,6
21,6
10
47,8
HRSZ.: 945/78
21,5
47,1
15,6
3
12
HRSZ.: 945/77
1345.00 m²
10
31,9
BALATONFÖLDVÁR
KŐRÖSHEGY
TELEK ZÖLDFELÜLETKÉNT MEGTARTANDÓ RÉSZE
BEÜLTETÉSI KÖTELEZETTSÉGŰ TERÜLET HATÁRA
ÉPÍTÉSI HATÁRVONAL
Tervezett fasor

Mindemellett megállapítható, hogy a szabályozási terv jelen tanulmányterv tervi javaslata alapján történő módosítása során sem a lakópark többi telkére vagy a szomszédos telkekre vonatkozóan, sem a közterületre vonatkozóan hátrányos módosítás nem történik. Viszont **feloldódik a 945/77 hrsz ingatlanra fennálló jelenlegi beépítést megakadályozó anomália, így a tulajdonos beépítheti a telkét, áttételesen az ingatlanadó kivetésének kérdése is megoldódik.**

Telepítési Tanulmánytervet készítő vezető településtervező és építésztervező először a Balaton-felvidéki **Nemzeti Park** Igazgatóság véleményét kérte ki a tervmódosítás lehetőségével kapcsolatban. A Nemzeti Park a tervezett tervmódosítással kapcsolatban 2025. 03.27-én előzetes „kifogást nem emelő” állásfoglalást adott.

Ezt követően a nemzeti parknak a tervmódosítás ellen kifogást nem emelő állásfoglalásával a kezükben a tanulmányterv készítői a szabályozási tervmódosítás tényének és lehetőségének egyeztetése céljával személyesen kereste meg és egyeztetett Balatonföldvár Város Önkormányzatának főépítészével Füzes Andrással és a műszaki osztály vezető főtanácsosával Madarászné Tóth Ildikóval (2025.05.22-én). Az egyeztetésen tervezők jelezték, hogy a tervmódosítás lehetőségével kapcsolatban – hasonlóan a nemzeti park elvi véleményével kapcsolatban történt megkereséséhez - megkeresik mind a környezetvédelmi, természetvédelmi főosztályt, mind az állami főépítészt elvi állásfoglalásuk kikérése céljával

Fentiek értelmében 2025.07.08-án tervezők személyes egyeztetést folytattak Dr. Kőszegi Anett Somogy Vármegye Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályának Osztályvezetőjével és munkatársával Heim Líviával. Amelynek eredményeképpen a Főosztály is megküldte előzetes tájékoztatását, amelyben a tervmódosítással kapcsolatban „nem emel kifogást”. (állásfoglalása Terviratok: 2. melléklet

Ezt követően egyeztetés céljával tervezők 2025. július 16-án kelt levükben megkeresték Somogy Vármegye Kormányhivatal **Állami Főépítészi** Irodáját elvi véleményük kialakításával kapcsolatban.
Az állami főépítészi iroda észrevételében a jogszerűség érdekében hivatkozva a településrendezési eszközök egyeztetésének jogszabályára leírta, hogy előzetes állásfoglalást – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem áll módjában kiadni. Ennek ellenére a tervezett módosítással kapcsolatban felhívta a figyelmet arra, hogy:

- a javasolt a zsákutca fordulóként kialakított, KÖu jelű közlekedési területként szabályozott terület rendeltetésszerű területhasználatát vizsgálni, amennyiben annak kiterjedését csökkenteni tervezik (szolgálati gépjárművekkel (tűzoltó, mentő), kommunális hulladékszállítás gépjárműveivel megközelíthető marad-e a terület).
- Valamint Javasolt a beültetési kötelezettség folytonosságának lehetőségét vizsgálni, figyelemmel annak önkormányzat általi érvényesíthetőségére.

(Állásfoglalás Terviratok: 3. melléklet.)

Fentiekben összefoglalt okok és fentiekben leírt előzetes államigazgatási szervekkel történő egyeztetések figyelembevételével készült a jelen Telepítési Tanulmányterv.

A tanulmányterv készítése a 945/77 hrsz telekre vonatkozó szabályozási tervmódosítással kapcsolatos Képviselő-testületi döntés meghozása céljával történt, amely döntéssel a tanulmánytervet, illetve az abban foglalt szabályozási tervmódosítást bemutató koncepciót a szabályozási terv módosításának alapjául elfogadja, támogatja.

A fent bemutatott előzetes államigazgatási szervek által kiadott állásfoglalások a készülő Telepítési Tanulmányterv dokumentációjának terviratait képezik, elősegítve a fenti Képviselő-testületi döntést. Láda a terviratok 1., 2. és 3. mellékletét!

A jelen Telepítési tanulmányterv a 945/77 hrsz lakótelekre vonatkozó Szabályozási tervmódosítás megalapozása érdekében készült.

A jelen Telepítésitanulmányterv készítője a HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. (tervszám: 278/2025).

Balatonföldvár Város Helyi Építési szabályzatának a 945/77 hrsz telekre vonatkozó előírásait lásd a később bemutatásra kerülő Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása című alfejezet A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozás előírásainak érintettsége pontjában a 21. oldalon.

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

BALATONFÖLDVÁR belterületének délkeleti, a Balatonföldvár – Kőröshegy közös közigazgatási határ menti településrésze Balatonföldvár hatályos Településrendezési Eszközeiben (TRE) kertvárosias lakóterület besorolású. A lakóterület beépülése folyamatban van, az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre az építési engedélyezés megindult, illetve a beépülésük folyamatos. A lakóterület a kőröshegyi közigazgatási határon túlról védett területekkel határolt.

A lakóterület a külterületi mezőgazdasági használattól való védelme érdekében a közigazgatási határ mentén, de az egyes lakótelkeken belül 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv került jelölésre és szabályozásra, valamint ennek mentén a lakótelkek belseje felé további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsáv jelölt.

A délkeleti határon kialakításra került 945/77 hrsz ingatlan sajnálatos módon nem építhető be. Mivel e telket sarkosan fogja közre keletről és délről a Balatonföldvár-Kőröshegy közigazgatási határ, amely egyben a telek keleti és déli határa is.
A fekvése okán a 945/77 hrsz lakótelek területét szinte teljesen lefedik a közigazgatási határ mentén szabályozott **22 m széles zöldfelületek**, azaz mind a keleti, mind a déli telekhatároktól mért 10 m széles ún. „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az onnan további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” területsávok.

A telek a hatályos TRE szerint kertvárosias lakó Lke-15243 építési övezeti jelű szabadonálló beépítési módú lakó építési telek.

A lakópark területén Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzata szerint a 720 m^2 legkisebb alakítható telekterület kialakításával a telekosztás már évekkel ezelőtt megvalósult a földhivatali nyilvántartásban, valamint a telkek is eladásra kerültek, már csak a terület középső részén fekvő néhány telek nem került eladásra és ezek még a tulajdonos birtokában vannak. A jelen 945/77 hrsz telken kívül a terület külső szélein lévő telkek kerültek legelőször eladásra, ennek okán már nincs lehetőség arra, hogy a szélső telkek átosztásával a 945/77 hrsz telekhez a szomszéd telekből egy nagyobb telekrész hozzácsatolásra kerülhessen az érintett teleksor átosztásával. Ezáltal a 945/77 hrsz telek annak ellenére, hogy lakó építési telek nem építhető be, mert a zöld védőterületek (a 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az onnan további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” sáv) biztosításával a telken nem alakulhat ki lakóépület elhelyezésére alkalmas építési hely.

A 945/77 hrsz vonatkozásában a tanulmányterv javaslata, amelyet a megkeresett államigazgatási szervek nem kifogásoltak, az, hogy a közigazgatási határ keleti szakasza mentén, annak nyugati oldalán kijelölt 12 m széles „telek zöldfelületként megtartandó része" területsávot (csak) az érintett lakótelekről levenni, és áthelyezni, mint „tervezett fasor" a telket északról határoló zsákutca fordulójának keleti határa mellé, mivel a hatályos Szabályozási terv szerinti a zsákutca közlekedési területének keleti vége mentén megszakad a védett területek menti 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület" védőzöldsáv.

Ezzel a 945/77 hrsz telek beépíthetővé válik úgy, hogy a keleti szélén a hatályos Szabályozási terv szerinti 10 m „beültetési kötelezettségű terület" sáv megmarad, és e beültetésre kerülő 10 m széles sáv nyugati részén pedig a telek (a fentiek szerinti alábbiak szerinti ábrán piros sraffal jelzett építési helyen belül) beépíthető lesz. A zsákutca burkolatának beton alapja már kiépült, azonban nem ér el a közigazgatási határ menti telekhatárig, a fennmaradó kb. 5,5 m sávon lehetőség adódik fasor elhelyezésére. E „tervezett fasor" lehetővé teszi a közigazgatási határ mentén kialakuló zöldsáv folyamatosságát.

Ki kell emelni, hogy a módosítás egyéb telket nem érint, valamint azt is, hogy a tervezett módosítás során egyéb beépítési paraméter módosítására nem kerül sor, a módosítás csak a 945/77 hrsz telek 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része" sáv tekintetében, csak a telek keleti oldalán történik, azaz a közigazgatási határ menti 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület" sáv változatlan formában megmarad a 945/77 hrsz telek keleti és déli határán, illetve a 945/77 hrsz telek déli határában 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része" sáv is változatlanul megmarad a hatályos terv szerint.

Az alábbiakban részletesen is bemutatásra kerül a hatályos Szabályozási terv kivonata és a tervezett módosítás is.

Jelen TTT Szabályozási Koncepció című fejezete tartalmazza a tervezett módosítást, amely lehetővé teszi majd 945/77 hrsz ingatlanra a korábbi telekalakítási hiba miatt jelenleg nem beépíthető (de jogi és ingatlannyilvántartási szempontból építési telek) beépíthetőségét.

A TTT Balatonföldvár Város Önkormányzata és a tulajdonos közötti Településrendezési szerződés megkötése érdekében, annak alátámasztásához készül.

a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési tanulmányterv a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A tulajdonos jelen tanulmány szerinti HÉSz módosítási kérelmének Önkormányzat által történő támogatása döntésének meghozatalához Telepítési tanulmányterv benyújtása szükséges.

Mindemellett a jogszabályokban megfogalmazottak szerint 2024. október 1-ét követően már szükséges a TTT partnerségi-lakossági egyeztetése is a helyi önkormányzati Partnerségi rendeletben rögzítettek szerint.

A Telepítési tanulmányterv szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett 945/77 hrsz terület beépíthetőségét lehetővé tevő javaslatot a lehetséges átszabályozás koncepciójára is.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület átszabályozására vonatkozó konkrét döntését, amely alapján a tanulmánytervet követő Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező Szabályozási terv (SZT) módosítása készül.

b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

Magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény

https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00

A törvény 92.§ azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonosi kérelem szerinti tervmódosítással kapcsolatos döntésének alapjául az ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

E Telepítési tanulmányterv a 945/77 hrsz tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült. E szerződés rögzítheti majd a kérelmezőre vonatkozó pl. a szabályozási tervmódosítás egyeztetési tervdokumentációja elkészíttetésének költségviselését, illetve, amennyiben a képviselő-testület egyetért a 945/77 hrsz telek keleti oldaláról lekerülő ún. „beültetési kötelezettségű terület" helyett **a telek északi oldalán elhelyezkedő zsákutca fordulójának a keleti már nem leburkolt részére - a tűzcsap figyelembevételével – fasor kerülhetne, amely fásításnak a költségét és kivitelezését a tervmódosítást kérelmező 945/77 hrsz tulajdonos magára vállalja.**
Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Balatonföldvár Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet beépítésre Balatonföldvár Város (Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási tervébe) ezek módosítása és jóváhagyását követően, az alábbiak szerint.

2023. évi C. törvény a magyar építészetről
https://njt.hu/jogszabaly/2023-100-00-00

92. § [**A településrendezési szerződés**]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) **A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott *telepítési tanulmányterv* elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**

(3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy

c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

(7) A **településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges,** hogy
a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (továbbiakban 419/2021.Korm.rend.) alábbi kivonata szerinti 19.§-a szabályozza.

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítészének egyetértésével.
Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány. Lásd Terviratok 4. melléklet.

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

Jelen Telepítési tanulmányterv Balatonföldvár Város Önkormányzata és a 945/77 hrsz tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzat módosításának a Szabályozási tervlapot érintő módosítási javaslata koncepció szinten elkészítésre került.

Lásd 1. Telepítési tanulmányterv című fejezet szabályozási koncepció című alfejezetében.

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22

2.§ fogalommeghatározás:

17. **telepítési tanulmányterv**: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) *Telepítési* tanulmánytervet kell készíteni

a) a településrendezési szerződés megalapozásához és

b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

(3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.

(2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.

(2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.

(3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények

a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,

b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.

(4) 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 az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.

(5) A hét éven belül készült korábbi

a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és

b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv

felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.

(6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.

(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

(9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. **A telepítési tanulmányterv** a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület, vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében **tartalmazza**
   a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
   b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
   c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
   d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit,
   e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. **A beépítési terv** a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon **ábrázolja**
   a) a beépítés javaslatát,
   b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
   c) a zöldfelületek kialakításának módját,
   d) a közlekedési és parkolási rendet,
   e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. **A beépítési terv térbeli megjelenítését** az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli **környezetalakítás terve** szemlélteti.

Fentiek összefoglalva tehát Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási tervi módosítása és annak jóváhagyása a jelen telepítési tanulmánytervet elfogadó, támogató Képviselő-testületi határozat megszületése után megindításra kerülő Partnerségi-lakossági és az államigazgatási szervekkel lefolytatott egyeztetés után történhet meg.

Fentiekhez meg kell jegyzeni, hogy 2024. október 1-től a TTT-t a partnerséggel (lakosság és civil szervezetek) is egyeztetni szükséges.

c) Összhang igazolás a 419/2021. korm.rend. 56/a. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítészi nyilatkozat megalapozásához

Fent hivatkozott a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

ca) a települési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A jelen TTT szerinti 945/77 hrsz tervezési területre vonatkozó tervezett módosítás alapvetően a jelenleg hatályos szabályozást nem módosítja, mivel a beépítési paraméterek szempontjából nincs változás. A módosítást az teszi szükségessé, hogy a sajátos helyzetű telek annak ellenére nem építhető be, hogy az jogilag lakó építési telek. Az ingatlan az arra vonatkozó zöldfelületi sávok átrendezésével, átszabályozásával lehetőséget kap lakóépület elhelyezésére. Ez abból a szempontból is fontos, hogy ezzel az ingatlan mind megjelenésében, mind parkosított kialakításával be tud majd illeszkedni és egységes városi utcaképet hoz létre, csatlakozik a már meglévő lakóparkhoz.

Mivel a 945/77 hrsz telek a HATÁLYOS településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületként besorolt és szabályozott ennek ellenére telekalakítási hiba miatt nem építhető be, amely a területre történő Szabályozási tervmódosítással beépíthetővé válik, a beépítési paraméterek, illetve a területhasználat módosítása, megváltoztatása nélkül ezért elmondható, hogy – lakóépülettel történő beépítés - a korábbi célnak jelen módosítással fog megfelelni.
Azaz a város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhang a TTT-ben megfogalmazott módosítással MOST valósul meg.

cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A jelen tanulmányban tervezett módosítás során nem kerülnek módosításra a telekre vonatkozó beépítési paraméterek (beépítési %, zöldfelület %, építménymagasság, telekméret, beépítési mód stb.) azaz nem változik a telkek zöldfelületi fedettsége sem. A 945/77 hrsz telekről a beépítést megakadályozó zöldfelületi sáv áthelyezésre kerül a zsákutca forduló keleti közigazgatási határ menti részére, amely áthelyezés egyben a zsákutca fordulónál jelenleg megszakadó zöldfelület folytonosságát teszi így lehetővé és biztosítja a lakóterület mentén a végig a közigazgatási határ mentén.

Meg kell jegyezni, hogy a város adottságai egyébként is kiemelten jó zöldfelület arányt és szépen rendezett parkosítást mutatnak.

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (https://njt.hu/jogszabaly/2024-282-20-22) szerint a jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

> **1. §** (1) E rendelet célja
> a) az élhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
> b) **a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben**,
> c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
> d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
> e) **a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és**
> f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.

2. § E rendelet alkalmazásában

6. *települési zöldfelület:* a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;
7. *települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása:* a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;
8. ***települési zöldinfrastruktúra elem:*** a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó
   a) vonalas vagy **foltszerű, zöldfelülettel** vagy vízfelülettel **borított**, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a **fasor**, közkert, közpark, **magánkertek**, vízfolyás és állóvíz, valamint
   b) egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek,

   amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább **két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**

a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsájtásával,
c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.

9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

Fentiek teljesülnek, mind a hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek, közparkok és közkertek esetében, mind az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, mind az övezetek szerinti zöldfelület mértéke szempontjából.

A településfejlesztési koncepcióban szerepel a település meglévő zöldfelületi rendszere, valamint annak jövőbeni további fejlesztése, a zöldfelületek növelése.
A jelen tanulmányterv által meglapozott HÉSz tervmódosítás nem releváns módosítás a településrész zöldfelületi ellátottsága szempontjából, sem a városi zöldterületek (közpark, közkert) szempontjából.

Összefoglalva a jelen tervezési területet érintő módosítás nem releváns módosításnak tekinthető a zöldinfrastruktúra ellátás szempontjából.

Megjegyzés fentiekhez zöldfelület és zöldterület jelentésének különbsége:

Zöldfelület: az egyes építési övezet, övezetek által meghatározott zöldfelületi arányszám, amely az egyes telken belüli növényzettel borított telekrész területeinek összessége.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

113. **Telek zöldfelülete*:*** a teleknek a 25. § (1) bekezdése szerinti azon növényzettel borított területe (legkisebb zöldfelülete), ahol a termőtalaj és az eredeti altalaj, illetve a talajképző kőzet között nincs egyéb más réteg.

Összefoglalva:

Zöldterület: területfelhasználási kategória, amely vagy közpark vagy közkert lehet. Ezek megnevezése az OTÉK fogalma és területmérete szerinti.

OTÉK - jelen esetben (a 2021.04.22-én hatályos OTÉK-ot kell használni! - szerinti fogalom:

67. Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, 1 ha-nál kisebb területű és legalább 15 m oldalméretű, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.

71. Közpark: több funkciót szolgáló, legalább 1 ha nagyságú közhasználatú közterületi zöldterület, amelynek legkisebb oldalmérete is 80 m-nél nagyobb, amelyet bárki használhat.

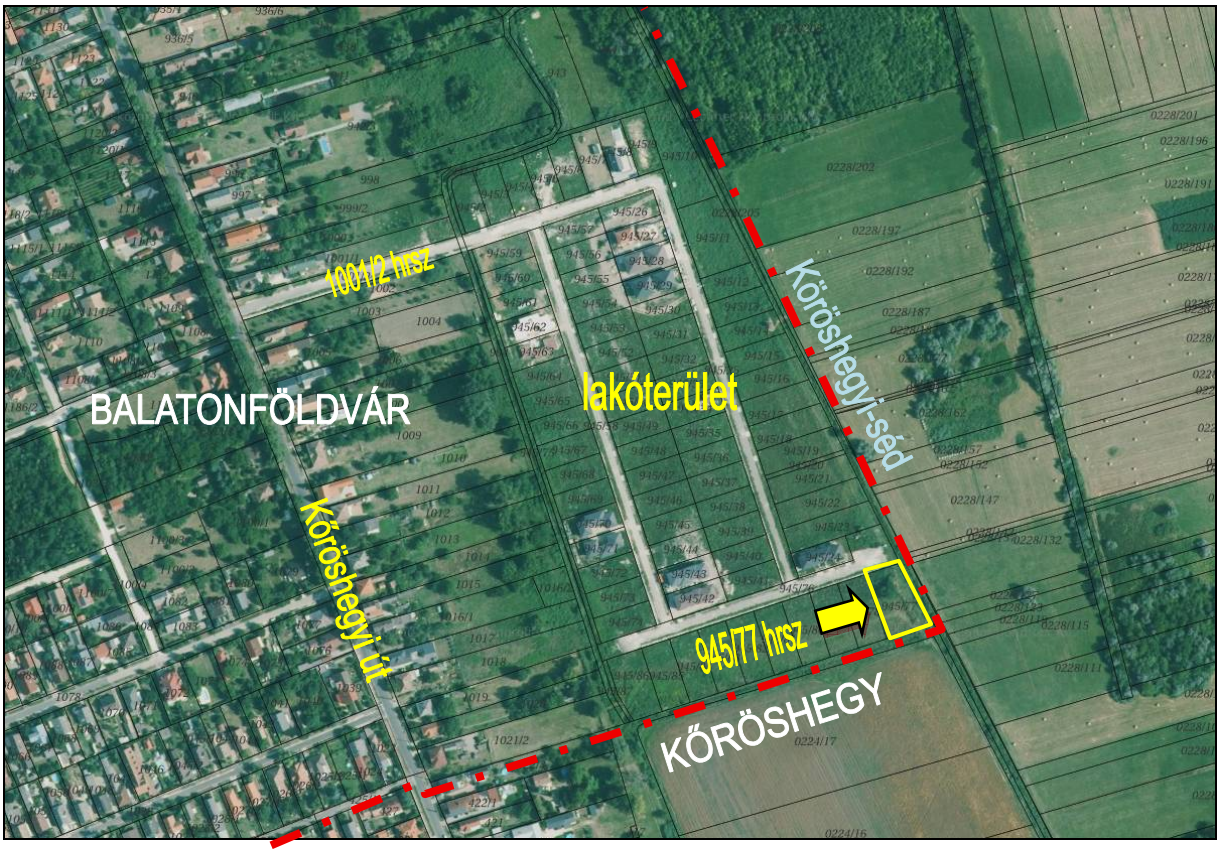
1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

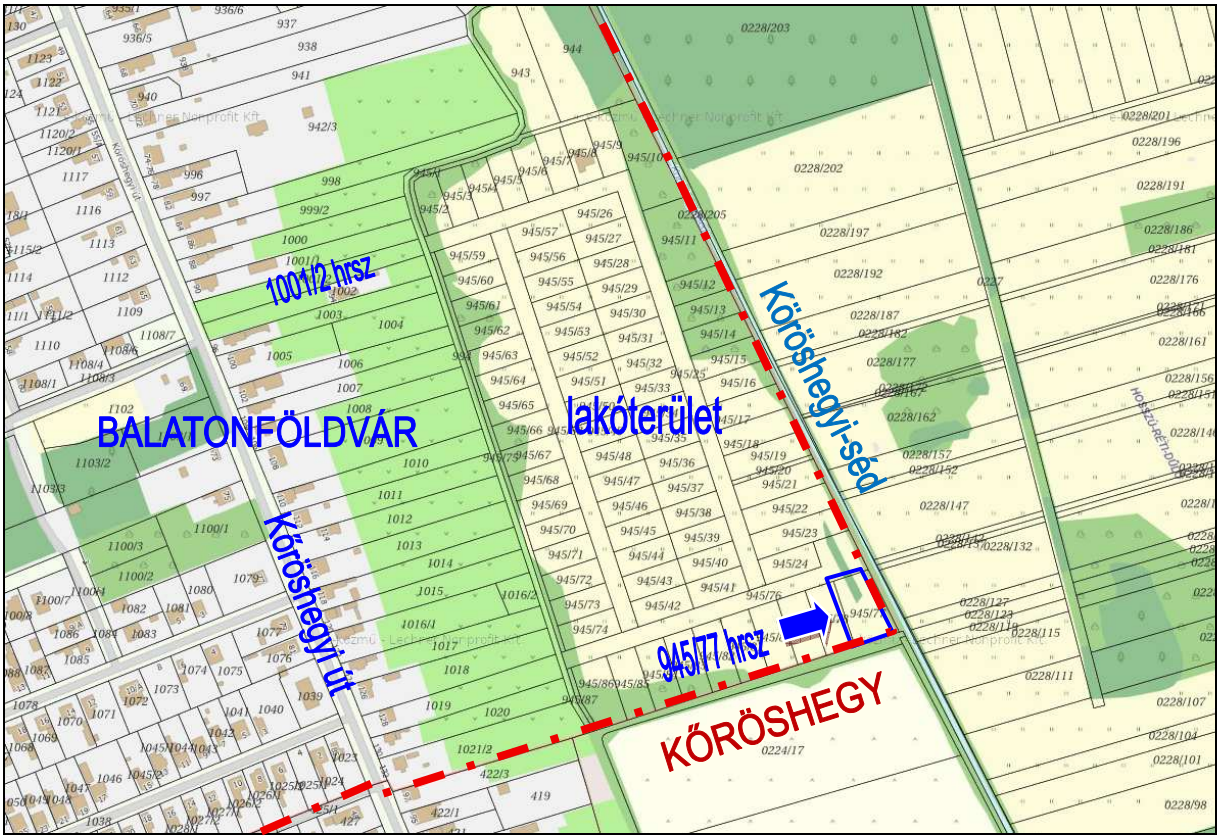
Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

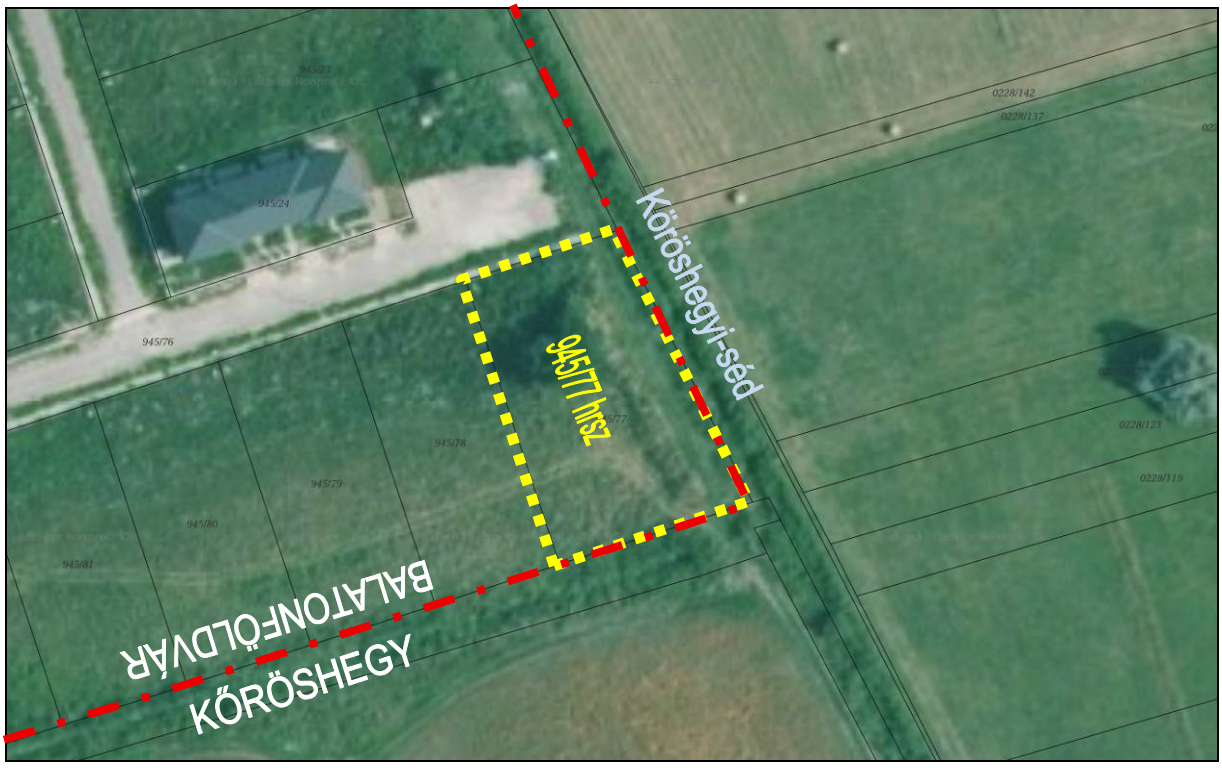
A 945/77 hrsz tervezési terület Balatonföldvár Város közigazgatási területének déli részén helyezkedik el a településközponttól mintegy 2 km távolságra a Kőröshegy községgel közös közigazgatási határ mentén újonnan beépülő mintegy 7,7 hektár területnagyságú lakóterület délkeleti csücskében oly módon, hogy a telek déli és keleti telekhatára egyben közigazgatási határ is.

A keleti irányból – az egyben közigazgatási határt is képező – Köröshegyi-séd által határolt lakóterület a Kőröshegyi út felől a 1001/2 hrsz közúton keresztül közelíthető meg, amelyről pedig maga az érintett 945/77 hrsz telek a lakóterületen belül kialakított közutakon keresztül.






1001/2 hrsz
BALATONFÖLDVÁR
lakóterület
Kőröshegyi út
Kőröshegyi-séd
945/77 hrsz
KŐRÖSHEGY


Kőröshegyi-séd
945/77 hrsz
BALATONFÖLDVÁR
KŐRÖSHEGY



A jelen 945/77 hrsz telket magába foglaló lakóterület településrész tervezési szempontból sík.

A terület korábban mezőgazdasági terület volt, azaz zöldmezős beruházásként valósult meg. A jelen módosítás belterületi építési telket érintő a **beépítést megakadályozó szabályozási elem** áthelyezését jelenti. Azaz sem termőföldet nem érint, sem belterületmódosítással, illetve új beépítésre szánt terület kijelölésével nem jár.

A tervezési terület és környezete a város belterületének és közigazgatási területének is a délkeleti részén fekszik.

A 945/77 hrsz tervezési terület a meglévő, az elmúlt években folyamatosan beépülő lakóterület része.

A tervezési terület környezetének adottságai

A jelen TTT tervezési területét jelentő 945/77 hrsz telek környezetében a belterületen kertvárosias Kőröshegy közigazgatási területének külterületi részén mezőgazdasági területek húzódnak.
A közigazgatási határon szomszédos kőröshegyi külterületi mezőgazdasági területek védett mezőgazdasági területek, amelyek védelme nem húzódik át, nem terjed ki a balatonföldvári területekre.

KŐRÖSHEGYI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET







A terület illeszkedik a szomszédos már beállt lakóterületekhez szabadon álló F+1, illetve F+T magas épülettömegével. A helyi szabályozás a beállt lakóterületrészen is ugyanazt a szabályozási előírást tartalmazza, mint a jelen telket magába foglaló újabb lakóterület.

Amennyiben a 945/77 hrsz telek beépíthetővé válik a lakóterület szomszédos telkeihez hasonló beépítés kerülhet elhelyezésre rajta, mind a beépítési paraméterek, mind az elhelyezhető lakásszámra tekintettel.

A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozás előírásainak érintettsége

A hatályos HÉSZ vonatkozó tartalma nem kerül módosításra.

A tervezési területet képező 945/77 hrsz ingatlan **Lke-15243** jelű **kertvárosias lakóterület** építési övezetbe sorolt, amely szabályozási előírásai az alábbiakban kerülnek bemutatásra.

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzata - HÉSZ

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzata (Hatályos: 2023. 07. 28.) **elérhetőségének linkjei az alábbiak:**

HÉSz szöveges része
https://or.njt.hu/eli/731366/r/2006/13

HÉSz rajzi Szabályozási mellékletének része

Jelmagyarázat és Szabályozási tervlap
1. melléklet
01 Elővásárlási joggal terhelhető telkek.pdf

2. melléklet
02 Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok.pdf

3. melléklet
03 Közlekedési területek besorolása.pdf

4. melléklet[8]
(A melléklet szövegét a(z) 04 Szabályozási tervlapok SZT-B1 - SZT-B2 - SZT-K tervlapok.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

5. melléklet
05 Keresztszelvények.pdf

6. melléklet
06 Körforgalmi csomópont.pdf

7. melléklet
07 Kötélpályás felvonó.pdf

8. melléklet
08 Hatályon kívül.pdf

9. melléklet
09 Hatályon kívül.pdf

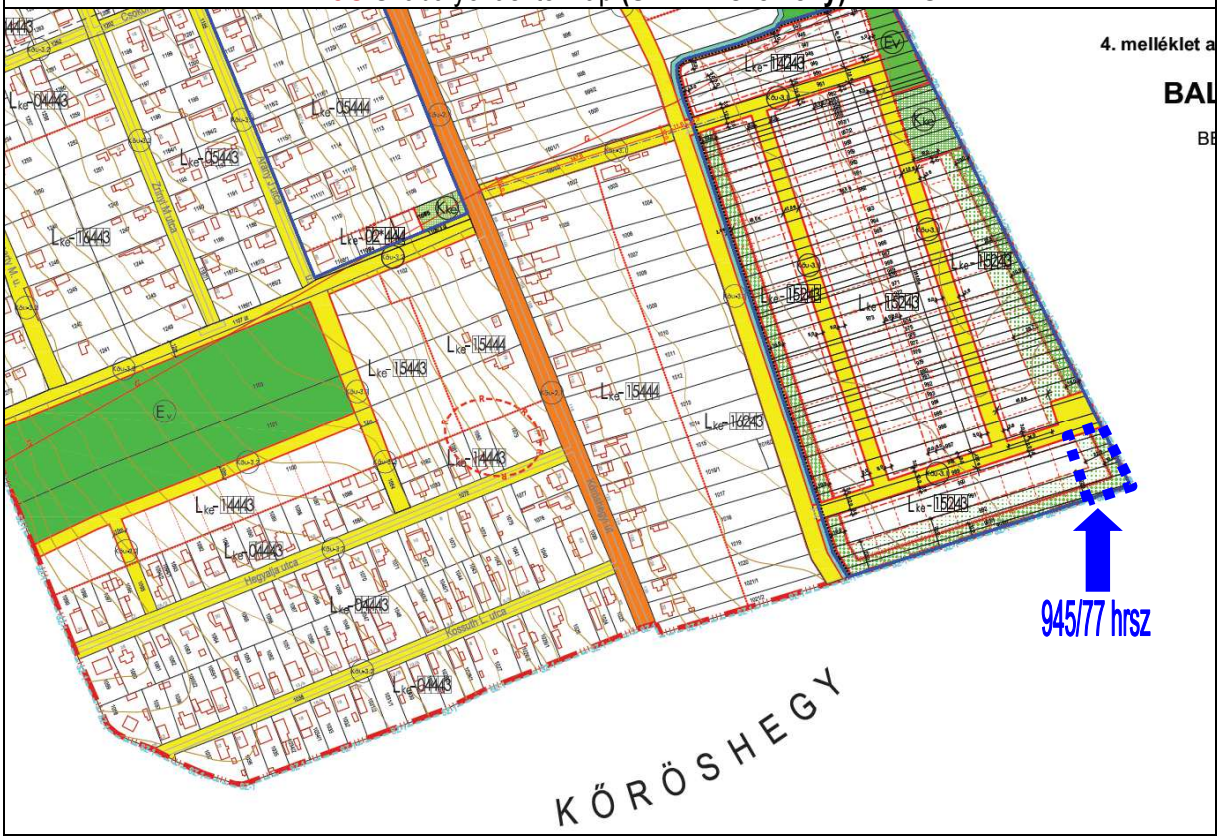
10. melléklet
10 Karikavölgy.pdf

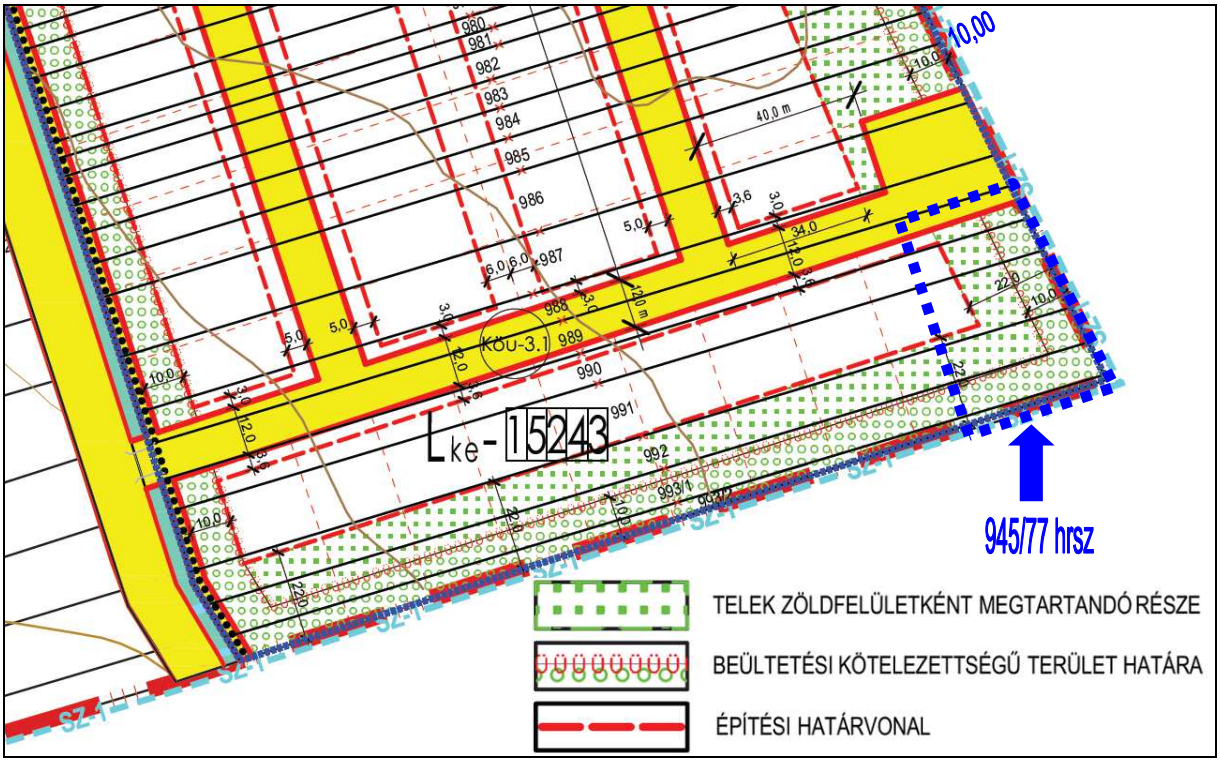
A tervezési terület és környezetének szabályozása – HATÁLYOS kivonat

BALATONFÖLDVÁR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

HATÁLYOS Szabályozási tervlap **(SZT-B2 szelvény) – KIVONAT**





Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete
Balatonföldvár Város helyi építési szabályzatáról
Hatályos: 2023. 07. 28

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:

– KIVONAT –
a tervezési területre vonatkozó szövegrészek bordó színű betűvel kerültek kiemelésre

2. Beépítésre szánt területek

4. § *[Lakó építési övezet (L)]*

(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.”

7. Korlátozási területek előírásai

25. §

(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.

A tervezési területet magába foglaló településrészre hatályos szabályozási tervlapon szereplő beépítési paramétereket rögzítő számegyek kódjai az alábbiak HÉSZ 35.§ előírásai alapján:

A HÉSZ 35.§ előírásai alapján az **Lke-15243** építési övezeti **kód magyarázata**

35.§ (2) Az első számkód jelzi, hogy az **építési övezet kialakult** vagy **tervezett**.

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

(3) [6] 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
8	**5**	**720**	**35**	**-**	**18**	**16**	**-**

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

	A)	B)
1.	Beépítési mód kódok	Beépítési módok
3.	**2.**	**Szabadonálló általános beépítés**

(5) [7] A kód negyedik száma jelzi, az építési övezet **beépítési %-át.**

	A)	B)	C)
1	**Beépítési % kódja**	**Max. beépítési %**	**Minimális zöldfelületi fedettség %**
10	**4**	**≤ 30**	**50**

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

	A)	B)
1.	**Építménymagasság (H) kódok**	**Legnagyobb építmény magasság** M
4.	**3**	**≤6,0**

Fenti beépítési paraméterek nem kerülnek módosításra a jelen tervezett Szabályozási terv módosítása során!

A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége

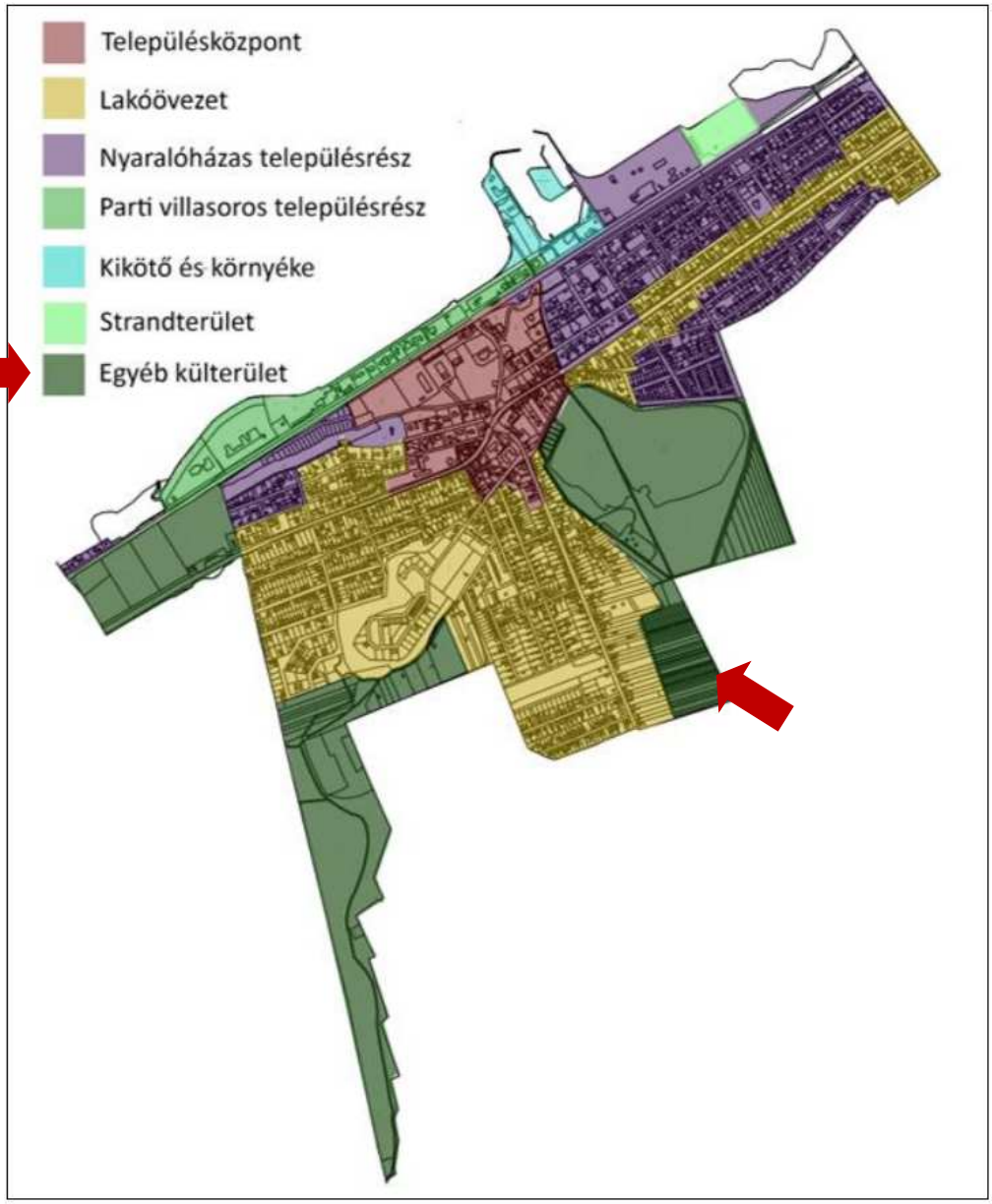
Balatonföldvár hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra (2018):

- Balatonföldvár Város Településképi Arculati Kézikönyve: 2018. évi határozat
- Balatonföldvár Város Településképének védelméről szóló rendelete: 25/2018. (XII. 17.) Önk. rendelet

A jelen 945/77 hrsz telekre történő módosítás releváns a településképi dokumentumok tekintetében.

Meg kell jegyzeni, hogy a 2018-ban jóváhagyott Balatonföldvár Város Településképének védelméről szóló rendelet 1. mellékletének „A településkép, tájkép - meghatározó területeinek lehatárolása” alábbi térképi kivonata a 945/77 hrsz tervezési területet az „egyéb külterület” településrészbe sorolja, mivel a tervezési terület környezetében lévő lakóterület fejlesztés a Településképvédelmi rendelet 2018 évvégi hatályba lépését követő időben kezdődött meg.

Mivel jogtechnikailag a tervezett módosítás a településképi dokumentumok tekintetében nem jelent változást, a településképi dokumentumok jelen módosítás szempontból történő módosítása nem szükséges jelen TTT-ben.



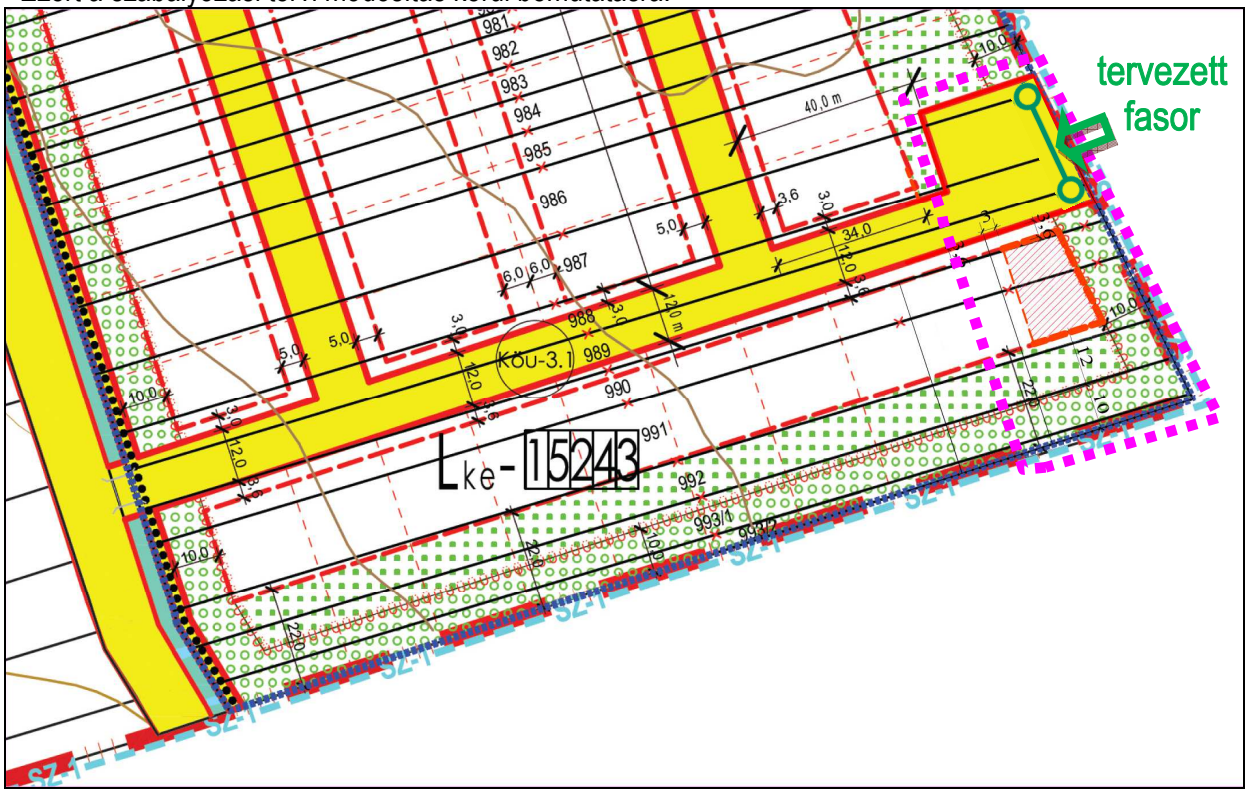
Ab) Tulajdoni viszonyok

A tervezési területet képező 1345 m^2 területnagyságú, 945/77 hrsz belterületi lakóingatlan magántulajdon.

B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető terv bemutatása

Jelen esetben a módosítás mértéke nem kívánja meg beépítési, illetve látványterv készítését.
Ezért a szabályozási tervi módosítás kerül bemutatásra.





Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása az országos és a térségi Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

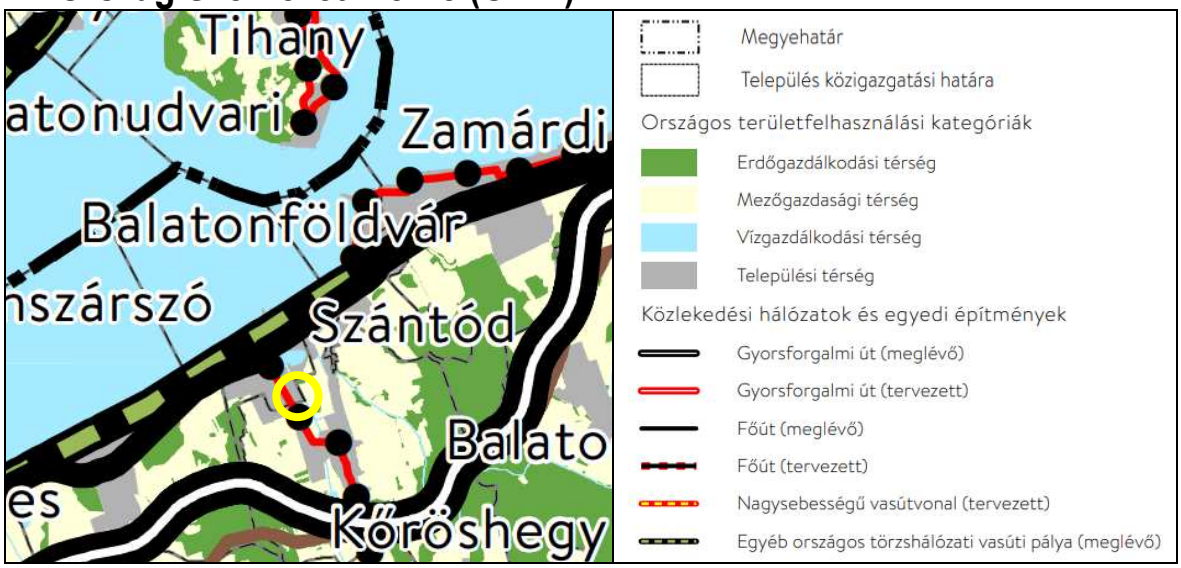
Jelen tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján:

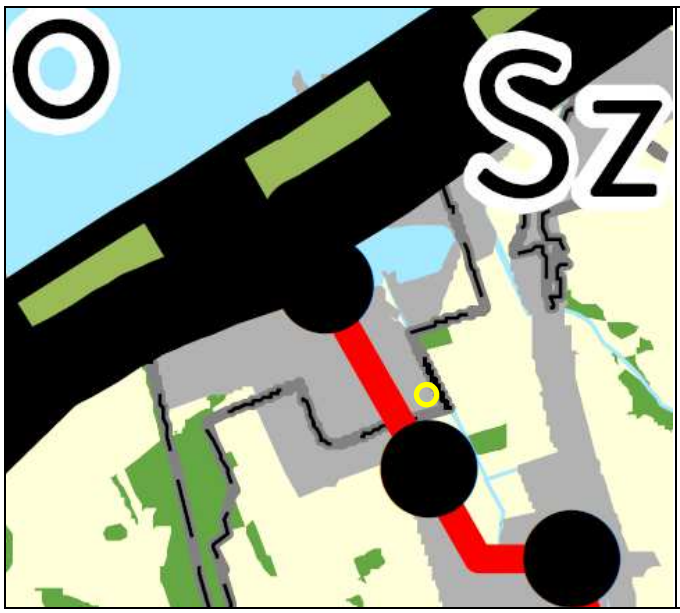
- A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* **(TrTv)** és annak önálló részeiként az *Országos Területrendezési Terv* (**OTrT)** és a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv* **(BKÜTrT)**
- *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet* (a továbbiakban: **MvM rendelet**).
- *Somogy Megye Önkormányzat Közgyűlésének Somogy megye területrendezési tervéről szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: **SmTrT**);

TrTv - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VISZONYA

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT)





Az **Országos Területrendezési terv** (TrTv-OTrT) 2. melléklet Ország Szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

Az OTrT övezetei szintén települési térségként tartalmazzák a jelen módosítással érintett 059/44 hrsz-ú ingatlan és környezetének területét.

E terület és környezete nem része védett övezeteknek.

A tervezett módosítás nem releváns a térségi kijelölés szempontjából.

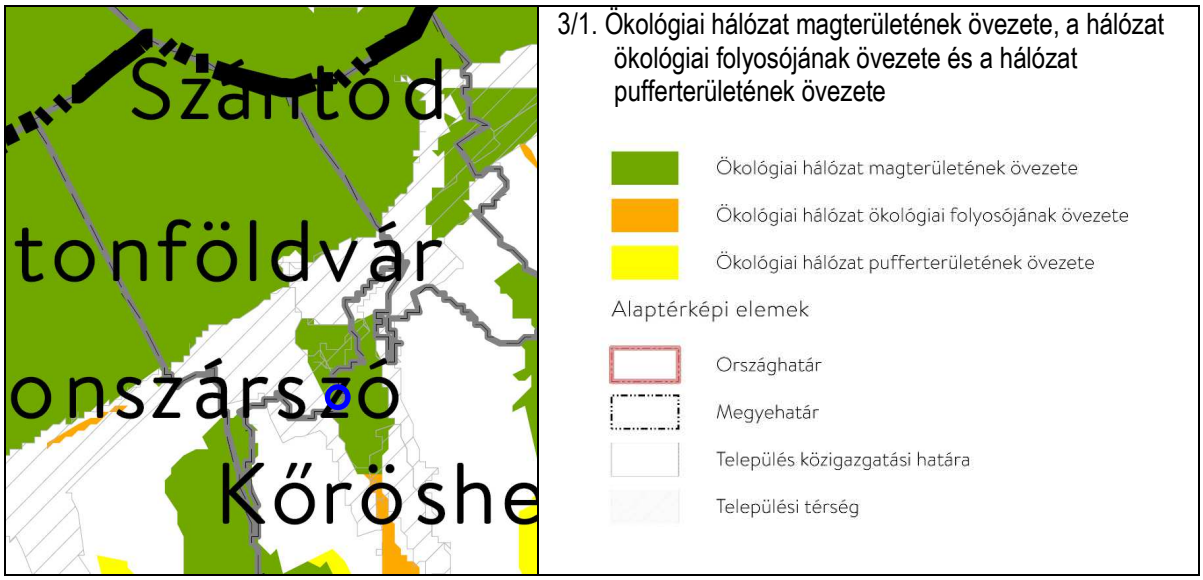
1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK - OTRT

Az Országos Övezeti Terv

Balatonföldvár Város közigazgatási területének és a módosítással érintett részterületeknek az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

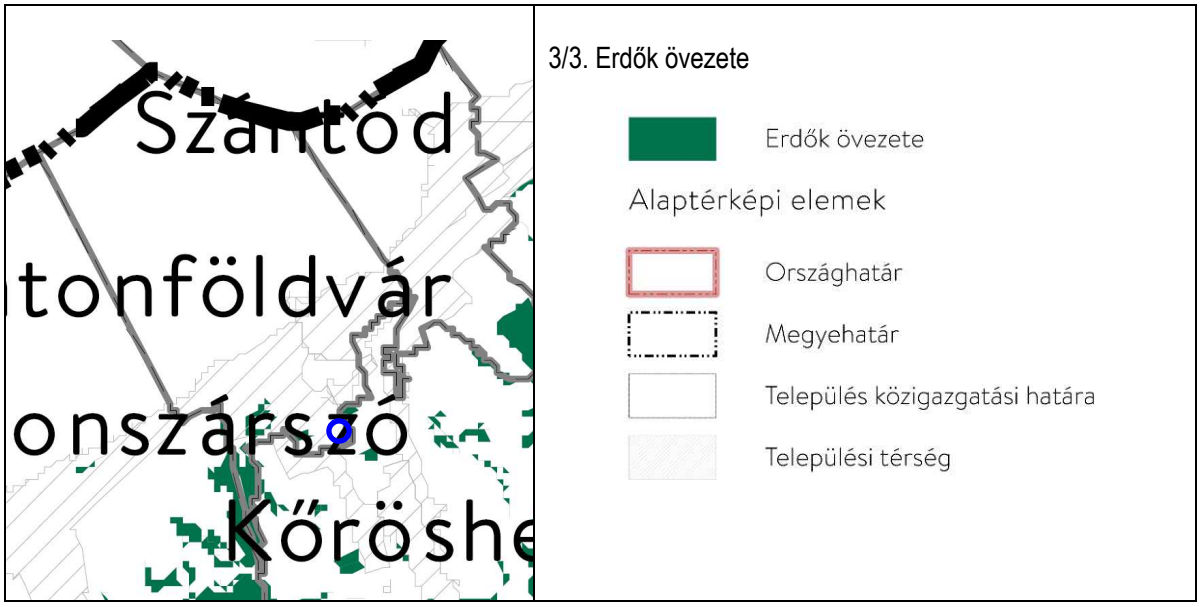
OTrT ÖVEZETEI	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett részterület
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	X	–
3/1. Ökológiai hálózat – pufferterület	X	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
3/3. Erdők övezete	X	–
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–

MvM rendelet		
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	–	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	–	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	**X egész közigazgatási területet lefedi**	**X egész közigazgatási területet lefedi**
4. Vízminőségvédelmi terület övezete	**X egész közigazgatási területet lefedi**	**X egész közigazgatási területet lefedi**
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–



3/1. Ökológiai hálózat magterületének övezete, a hálózat ökológiai folyosójának övezete és a hálózat pufferterületének övezete

A tervezési részterületet az Ökológiai hálózat magterület övezete érinti. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**



A tervezési részterületet nem érinti az Erdők övezete. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

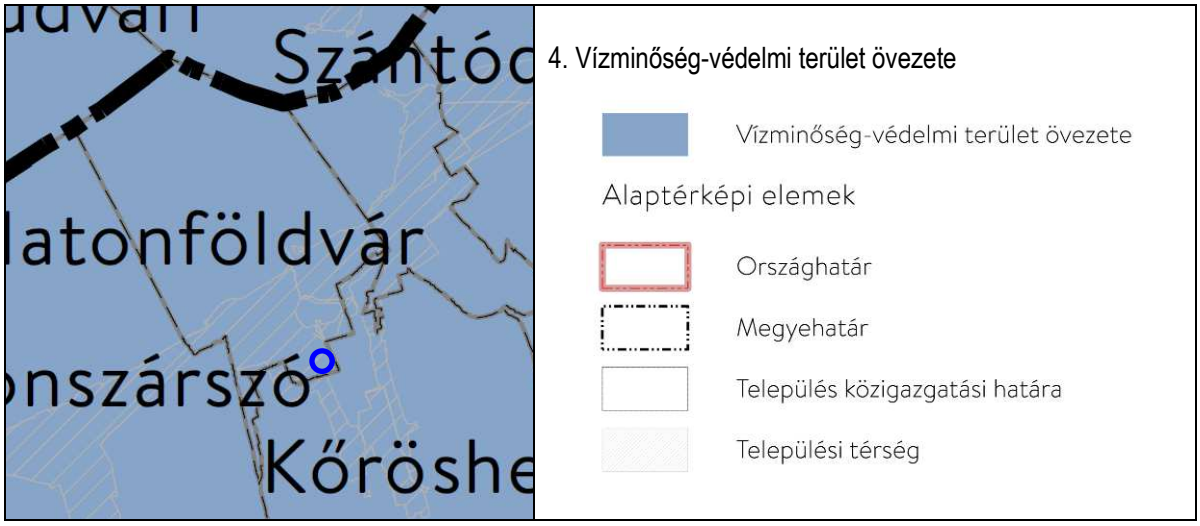
Balatonföldvár közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületet sem - a Világörökség és világörökség várományos területek övezete, illetve a Honvédelmi és katonai célú terület övezete.
Az MvM rendelet szerinti övezetek (hatályos: 2019.06.22-től)

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.

A tervezési részterületet nem érinti a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.
A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



A tervezési részterületet érinti Tájképvédelmi terület övezete. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

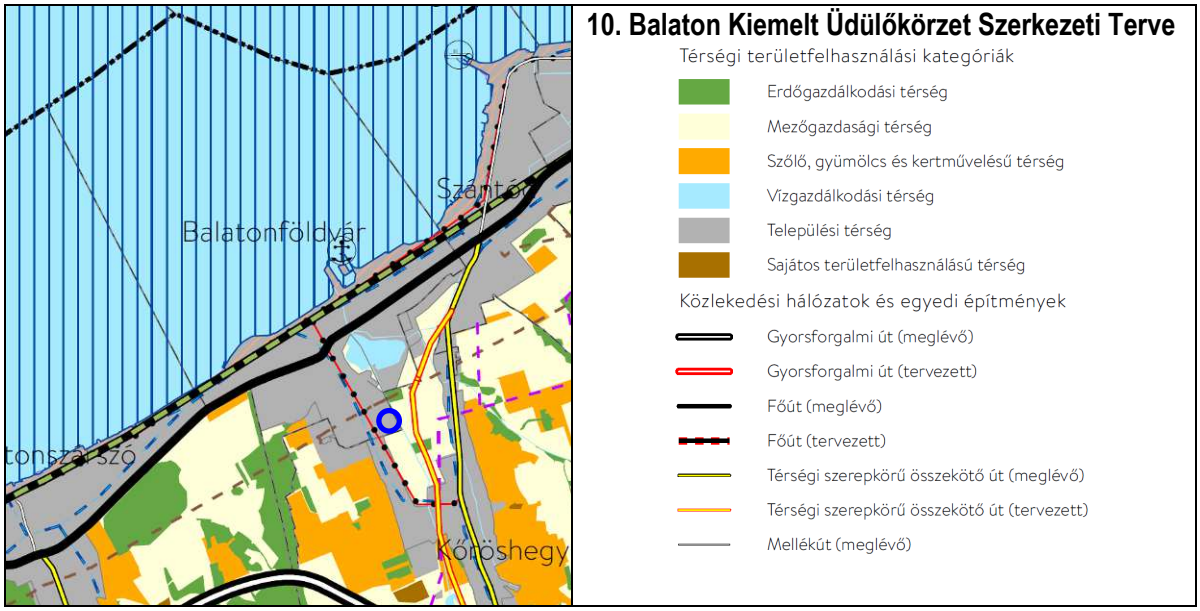


A tervezési részterületet érinti Vízminőség-védelmi terület övezete.
A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.

Balatonföldvár közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületet sem – a Nagyvízi meder övezete, illetve a VTT-tározók övezete. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

TrTv – BKÜTrT (*Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve*

A *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény* **(TrTv)** és annak önálló részeiként a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv* **(BKÜTrT)**

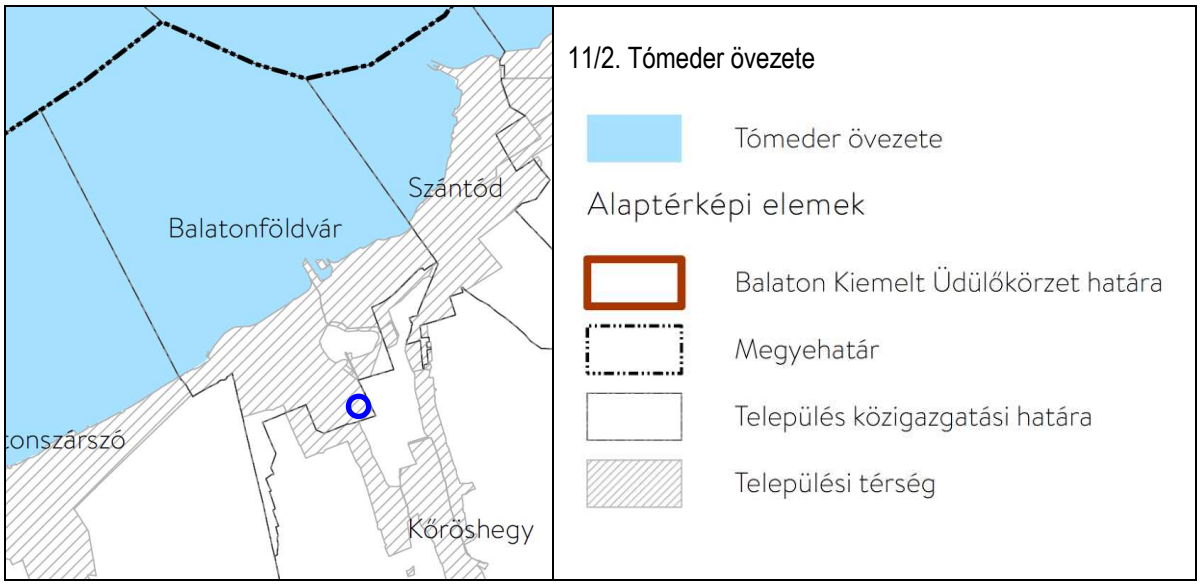


1.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BKÜTRT) KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEI

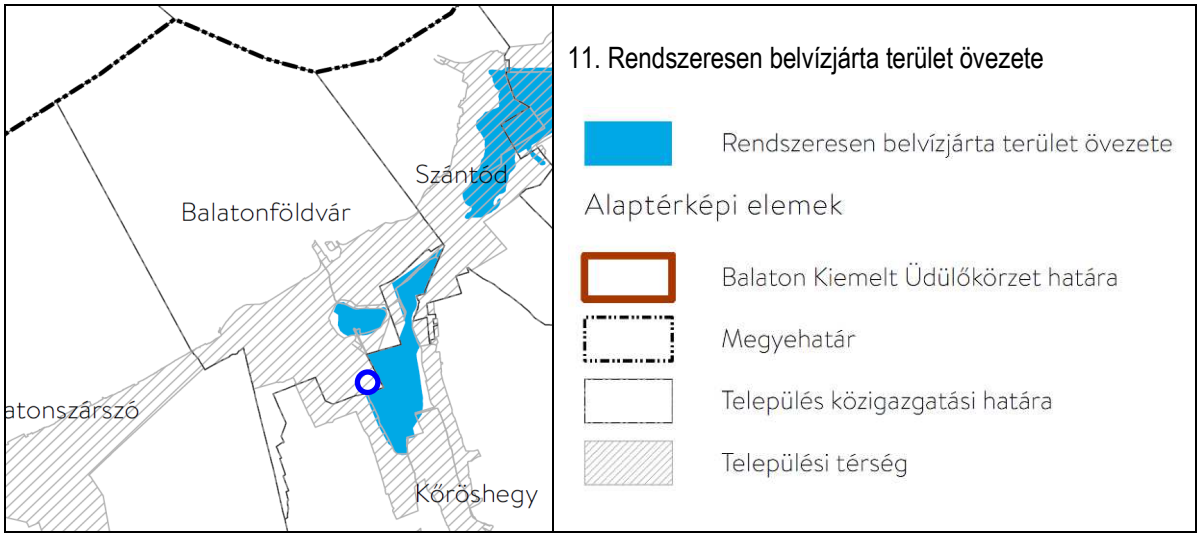
Balatonföldvár Város közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületeknek a BKÜTrT térségi övezeteivel való érintettségét tartalmazza az alábbi táblázat.

A BKÜTrT térségi övezetei	Balatonföldvár közigazgatási területének érintettsége	Tervezési részterületek érintettsége
KIEMELT TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT ÖVEZET		
11/1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	–	–
11/2. Tómeder övezete	**X**	–
11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete	–	–
11/4. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	–	–
10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	–	–
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**X**	–
12. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	**X**	**X egész közigazgatási területet lefedi**
13. Vízeróziónak kitett terület övezete	–	–
14. Általános mezőgazdasági terület övezete	**X**	–

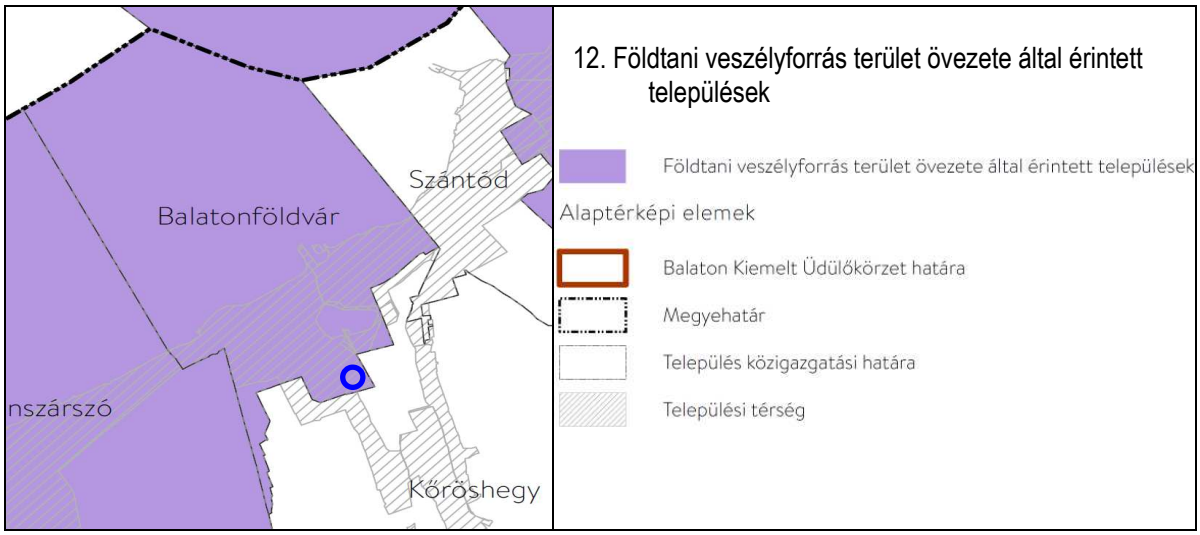
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének a Balatonföldvárt érintő kiemelt térségi övezeti tervlapjai



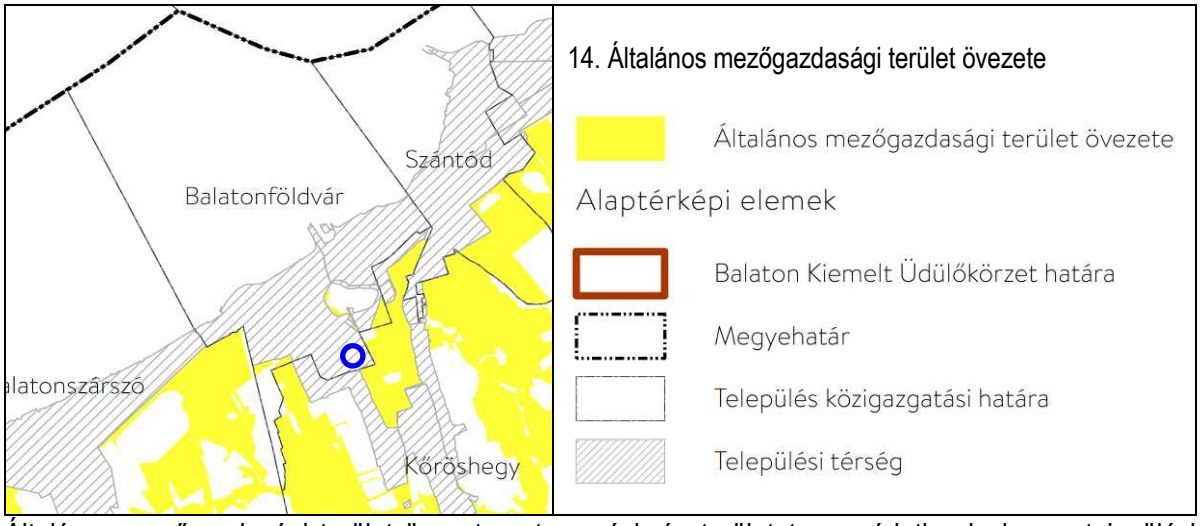
A Tómeder övezete a tervezési részterületet nem érinti.
A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési részterületet nem érinti.
A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Földtani veszélyforrás terület övezete a teljes közigazgatási így a tervezési részterületet is érinti.
A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



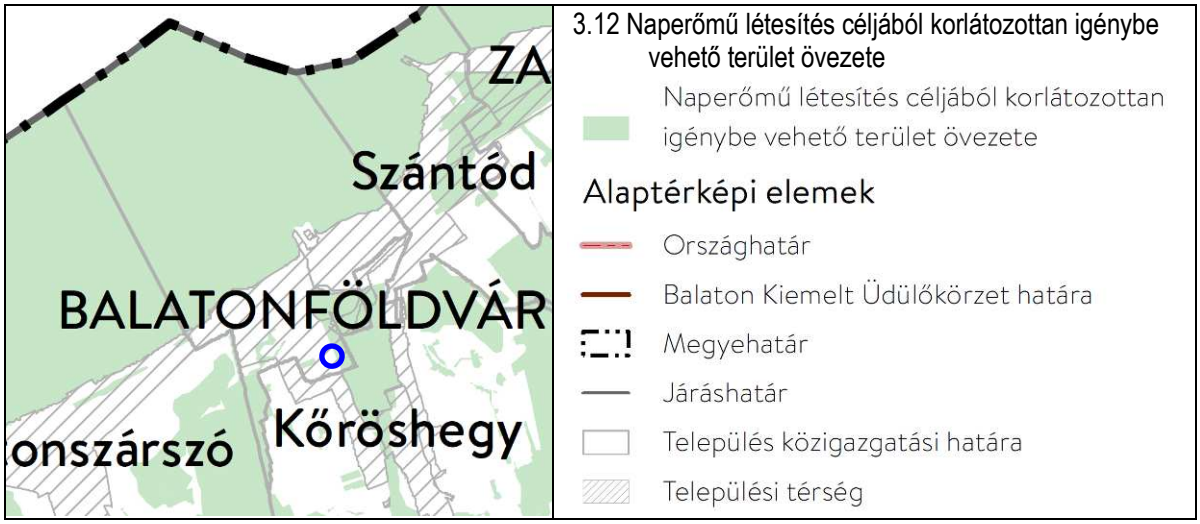
Általános mezőgazdasági terület övezete a tervezési részterületet nem érinti, mivel az a települési térség része, illetve belterületi lakótelek. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

A jelen tervmódosítás nem releváns módosítás fenti területrendezési terv övezeteinek érintettségével kapcsolatban.

2.SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Somogy Megye Területrendezési Tervének (jóváhagyva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki.

Somogy Megye Területrendezési Terv (SmTrT)



SmTrT övezetei	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
MEGYEI TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZET		
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető ter. övezete	**X**	**X**
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	–	–

A SmTrT térségi övezetei érintik a tervezési területet, a tervmódosítás azonban nem releváns módosítás az övezeti érintettség szempontjából.

Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása szempontjából a jelen módosítás nem releváns módosítás.
Megállapítható, hogy a jelen tervmódosítás nem releváns módosítás a területi, a térségi és a vármegyei területrendezési tervekkel szempontjából és azokkal nem is ellentétes.

C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

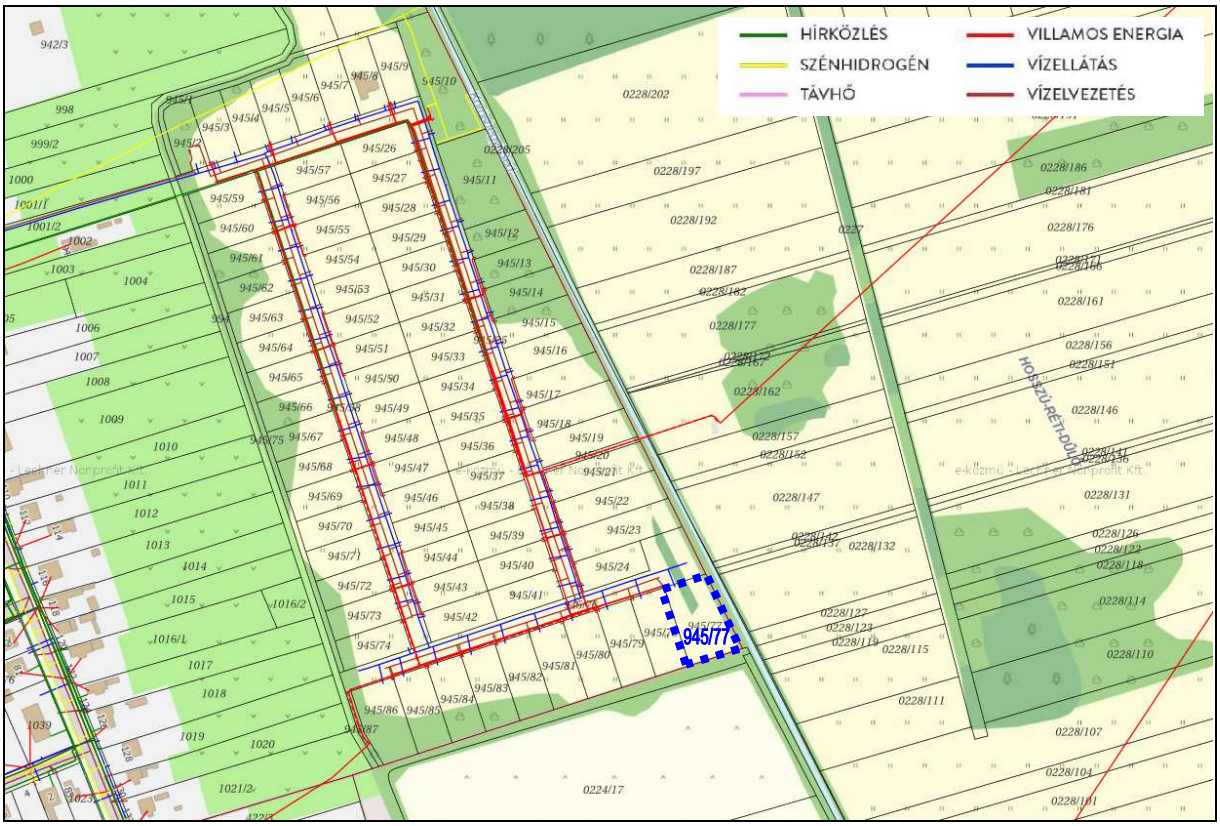
Ca) Közműellátás

A 945/77 hrsz lakótelket magába foglaló lakóterület közművesítése kiépült, az építési telek összközműves.

A jelen TTT szerinti módosítás nem jelent módosítást a közmű igények szempontjából, mivel a lakásszám nem változik a hatályos előírásokban elhelyezhető lakásszámokhoz képest.

Összefoglalva a közműellátás szempontjából a TTT-ben megjelenő HÉSz módosítás nem jelent változást.

Összességében megállapítható, hogy az alábbi E-közmű térkép szerint a 945/77 hrsz **építési telek összközművel ellátott, azaz összközműves.**



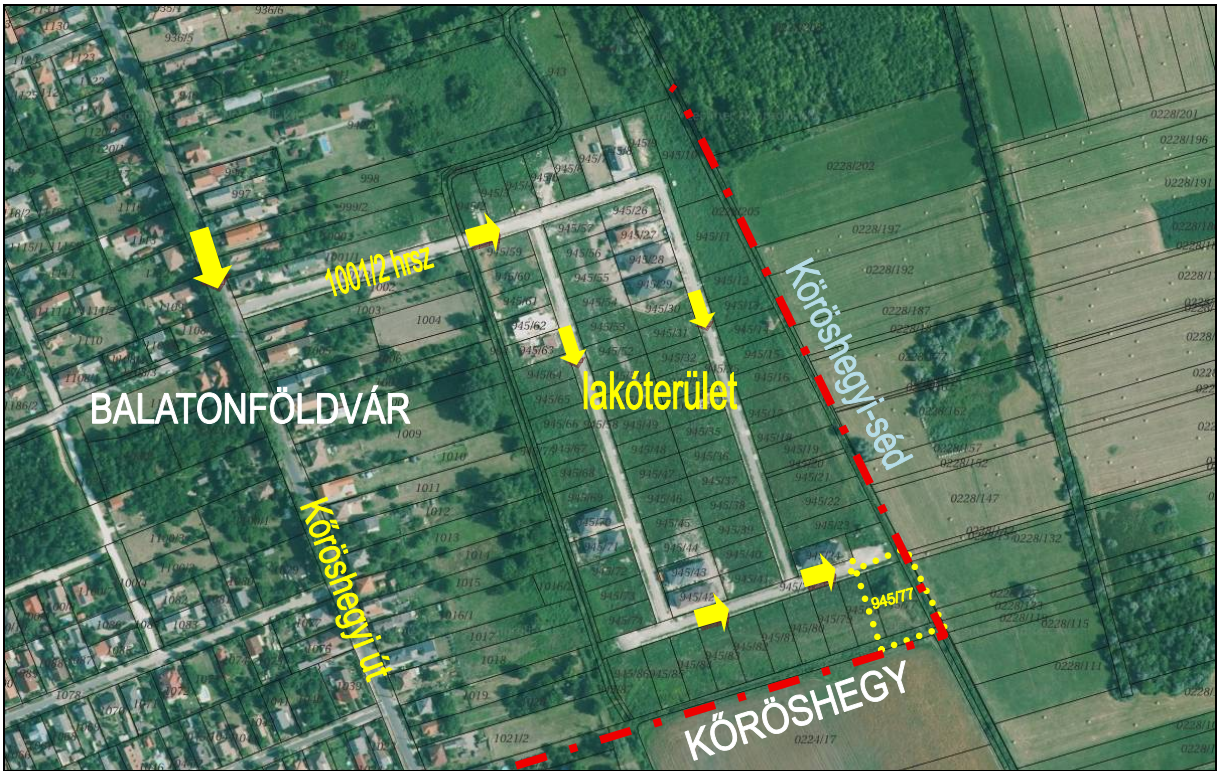
Cb) Közlekedés

Közlekedési feltárás

A 945/77 hrsz telket magába foglaló lakóterület Balatonföldvár egyik főútjáról a Kőröshegyi út felől a 1001/2 hrsz (jelenleg utcanévvel még nem rendelkező) lakóúton keresztül közelíthető meg, amelyről pedig maga az érintett lakótelek a lakóterületen belül kiépített kiszolgáló, lakó utakon keresztül érhető el a telek északi határán fekvő zsákutca fordulójáról.

Parkolás – parkolók

A 945/77 hrsz telket érintő rendezés során a telken belül elhelyezhető az elhelyezésre kerülő lakásszámhoz szükséges parkolószám.



Cc) Humáninfrastruktúra

A módosítás tulajdonképpen nem jelent releváns módosítást az alapellátási igények szempontjából, mivel a 945/77 hrsz telket érintő módosítás során a hatályos beépítési paraméterek nem módosulnak, azaz a módosítás következtében többletlakosság nem jelenik meg a területen. A jelen terület szabályozásakor a tervezett laskásszámhoz tartozó humáninfrastruktúra igény megoldásra került, ebben változás nem történik jelen módosítás következtében. Azaz a jelen tervezett módosítás nem releváns változás a humáninfrastruktúra ellátás vonatkozásában sem.
A TTT-ben megfogalmazott módosítással a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang továbbra is fennáll.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

Da) A javasolt beépítés változásának várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A beépítés folyamatában lévő lakóterület része a módosítással érintett 945/77 hrsz lakó építési telek is. A lakótelket érintő tervezett módosítás nincs releváns hatással a környezetére. Környezetvédelmi és városképi szempontokat sem vet fel a tervezett módosítás. A lakásszám nem módosul. A tervezett beépítés intenzitása nem változik, a beépítési mód marad szabadonálló.
Módosítást ugyanakkor jelent az ún. telek zöldfelületként megtartandó része területsávnak a szabályozási terven történő levétele, ugyanakkor e területsáv helyett a telek északi határán fekvő zsákutca fordulójának keleti határán „tervezett fasor” kerül kijelölésre, amely értelmében a közigazgatási határ mentén folyamatos lesz a növényzettel, fasorral beültetett zöldfelület, azzal a jelenleg hatályos szabályozási tervi állapottal szemben, hogy a hatályos terven a közigazgatási határtól a telek belseje felé mért 10 m széles ún. „beültetési kötelezettségű terület” a zsákutca forduló keleti szélén megszakad. Így a terület védettsége e módosítással körben folyamatos lesz. Ezzel tájképileg kedvezőbb látványt nyújt a lakóterület a vele keletről szomszédos Kőröshegy külterületét jelentő védett mezőgazdasági területek felől nézve.

Összességében sem tájképi, sem zöldfelületi, sem környezetvédelmi szempontból nem okoz kedvezőtlen hatást a 945/77 hrsz lakótelket érintő módosítás, sőt a 945/77 hrsz telekről a zsákutcaforduló keleti szélére átkerülő védőzöld sáv területével a lakóterület teljesen körül határolttá válik.

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési területet országos vagy helyi védett elemek nem érintik, a terület sem fekszik nyilvántartott régészeti lelőhelyen sem. A tervezett módosítás örökségvédelmi szempontból sem tekinthető releváns módosításnak.

E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr

Tervmódosítás célja

A tervmódosítás célja, hogy a 945/77 hrsz lakó építési telek beépíthető lehessen a hatályos HÉSz előírásokban foglaltak alapján. A módosítás megfelel a Város Településszerkezeti tervi kertvárosias lakóterületei besorolásának és a módosítás ehhez a lakóterületi telek kialakításhoz illeszkedik, azon alapul.

Településrendezési Eszközök módosítása - TRE (TSZT, HÉSZ és SZT)

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett módosításhoz fentiekben leírtak szerint nem szükséges Településszerkezeti tervmódosítás.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás

A 945/77 hrsz lakó építési telekre vonatkozó HÉSZ szabályozási előírások jelen módosítások tekintetében nem módosulnak. A HÉSz módosítás a HÉSZ mellékletét képező Szabályozási terv esetében áll fenn. Amely az alábbi SZT – Szabályozási tervmódosítás célja című pontban kerül bemutatásra

SZT – Szabályozási tervmódosítás célja

A HÉSz mellékletét képező szabályozási terv koncepcionálisan Balatonföldvár-Kőröshegy közös közigazgatási határa menti telekhatár mellett  jelölésű ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” sávot jelöl, valamint emellett párhuzamosan a telek belseje felé további  jelölésű ún. „beültetési kötelezettségű terület” sávot.

A tervlap annak érdekében módosul, hogy a 945/77 hrsz telek beépítését ellehetetlenítő módon akadályozó ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” sávként jelölt sávjai közül az észak-déli irányú területsáv levételre kerül, ezzel annak helyén építési hely alakul ki és a telek beépíthetővé válik gyakorlati szempontból is, illeszkedve az ingatlan lakó építési telek jogi helyzetéhez. A zsákutca forduló keleti határán kijelölésre kerülő jelű „tervezett fasor” pedig folyamatossá teszi a közigazgatási határ mentén kijelölt „beültetési kötelezettségű terület” fásított területsávját, amely jelenleg a hatályos szabályozási terv szerint a zsákutca keleti széle mentén megszakad.

Településképi dokumentumok – TAK és TKr

A fejlesztési területen történő HÉSZ módosítás nem igényli a településképi dokumentumok módosítását, mivel a jelen módosítás azokra nincs releváns hatással.

Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

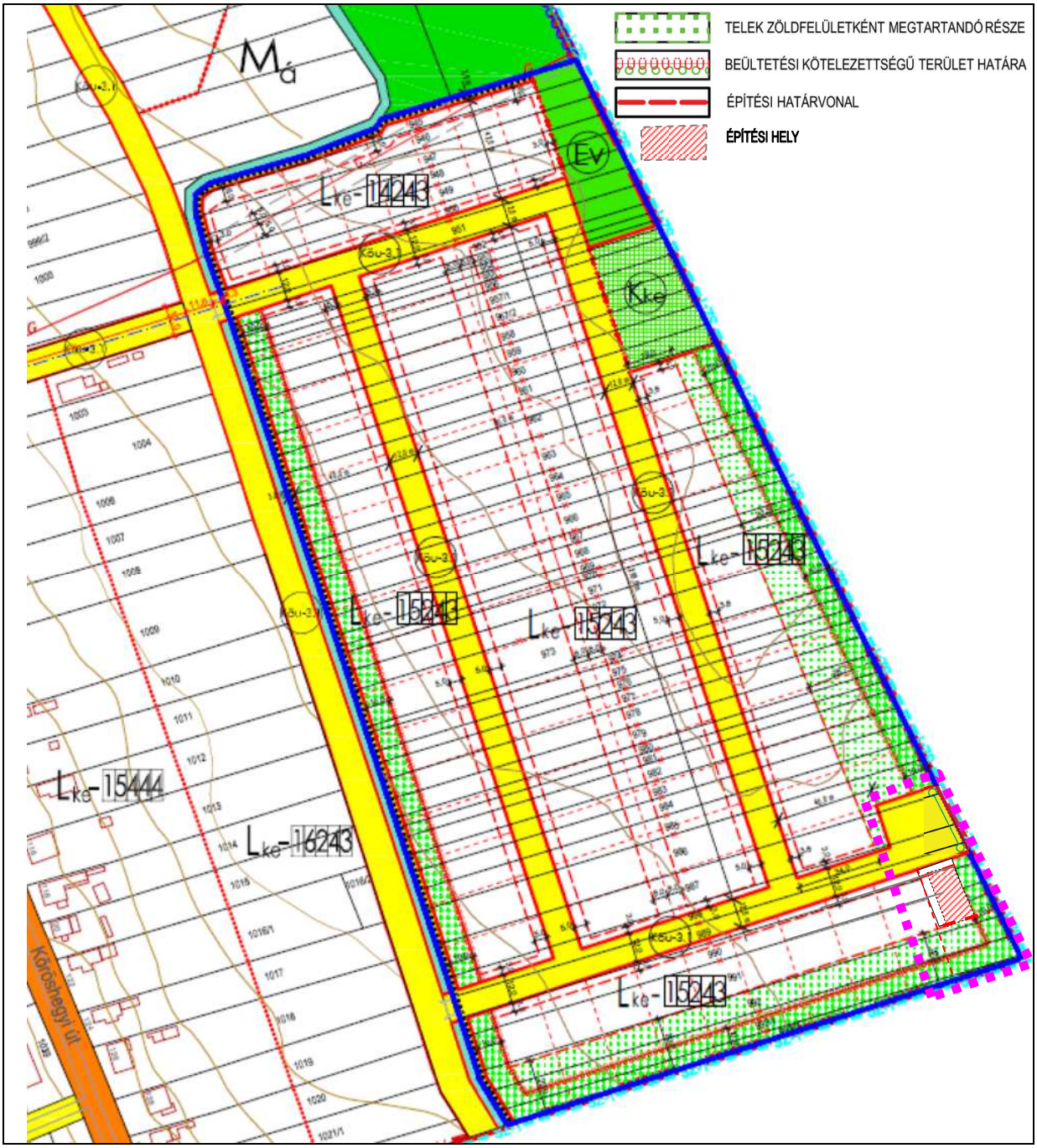
Fentiekben leírt célok alapján a szabályozás az alábbiak szerint módosul a szabályozási terven:

A HÉSz mellékletét képező szabályozási terv koncepcionálisan Balatonföldvár-Kőröshegy közös közigazgatási határa menti telekhatár mellett  jelölésű ún. „beültetési kötelezettségű terület sávot jelöl, valamint a szorosan emellett párhuzamosan a telek belseje felé további  jelölésű ún. „telek zöldfelületként megtartandó része” sávot jelöl ki.

A tervlap tehát úgy módosul a 945/77 hrsz tekintetében, hogy a 945/77 hrsz telekről lekerül az ún. „beültetési kötelezettségű terület” területsáv észak-déli irányú területsávja, és a telek északi határán lévő zsákutca forduló keleti szélére figyelembe véve a zsákforduló meglévő burkolatát és az annak szélén álló tűzcsapot. E módosítással a 945/77 hrsz telekre vonatkozóan lekerül a beépítést akadályozó, a telek mind a keleti, mind a déli határán, azaz a telek szempontjából duplán kijelölt, a beépítést ellehetetlenítő „telek zöldfelületként megtartandó része” sávként jelölt területsávok közül az észak-déli irányú területsáv, emellett a zsákutcaforduló keleti határán kijelölésre kerülő ún. „beültetési kötelezettségű terület” sáv hozzá fog kapcsolódni a zsákutca fordulót északról és délről határoló építési telkek keleti határán kijelölésre kerülő jelű „tervezett fasor”, amely által a közigazgatási határ mentén a fásított területsáv folyamatossá válik, mivel a jelenlegi szabályozás szerint a zsákutca forduló keleti határa mentén a közigazgatási határ mentén folyamatosan kijelölt fásított ültetési kötelezettség megszakadt.

Fenti leírtak ezzel rendezik és így lehetővé teszik a 945/77 hrsz telek beépíthetőségét, a korábban az észak-déli irányú „beültetési kötelezettségű terület” sáv helyére kerülhet a szabályozási előírások szerinti lakóépület, amelynek helyét a szabályozási terven az egyértelműség kedvéért építési helyként jelöli ki a terv  jelöléssel.

A szabályozási tervmódosítás – koncepcióját lásd az alábbi tervlapon bemutatva. Az értelmezhetőség érdekében a 945/77 hrsz szoros környezetének kivonatán kerül bemutatásra.

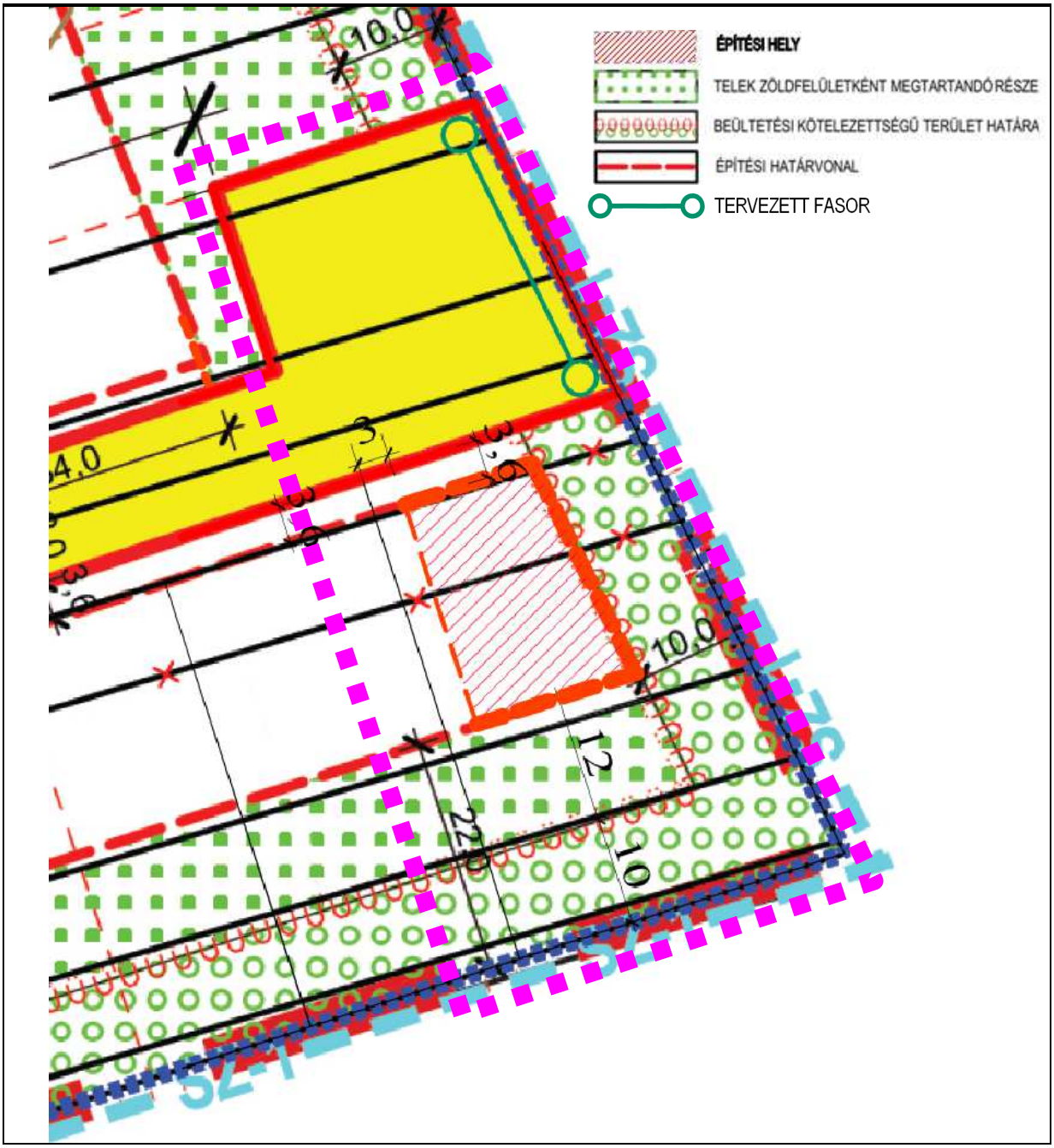


HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Balatonföldvár Város 945/77 hrsz ingatlan beépíthetőségének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében történő a HÉSZ módosítás megalapozásához

Terv megnevezése:
Balatonföldvár Város HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása a 945/77 hrsz ingatlanra vonatkozóan

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi, valamint Partnerségi - lakossági egyeztetés			2025 december
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 278/2025	**SZT-B2/M**



HA TERVSTÚDIÓ Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft.
1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295

Munka megnevezése:
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Balatonföldvár Város 945/77 hrsz ingatlan beépíthetőségének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében történő a HÉSZ módosítás megalapozásához

Terv megnevezése:
Balatonföldvár Város HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása a 945/77 hrsz ingatlanra vonatkozóan **– KIVONAT**

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi, valamint Partnerségi - lakossági egyeztetés			2025 december
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi TT/1 13-1095)	Horváth Adrienne	Tervszám: 278/2025	**SZT-B2/M**

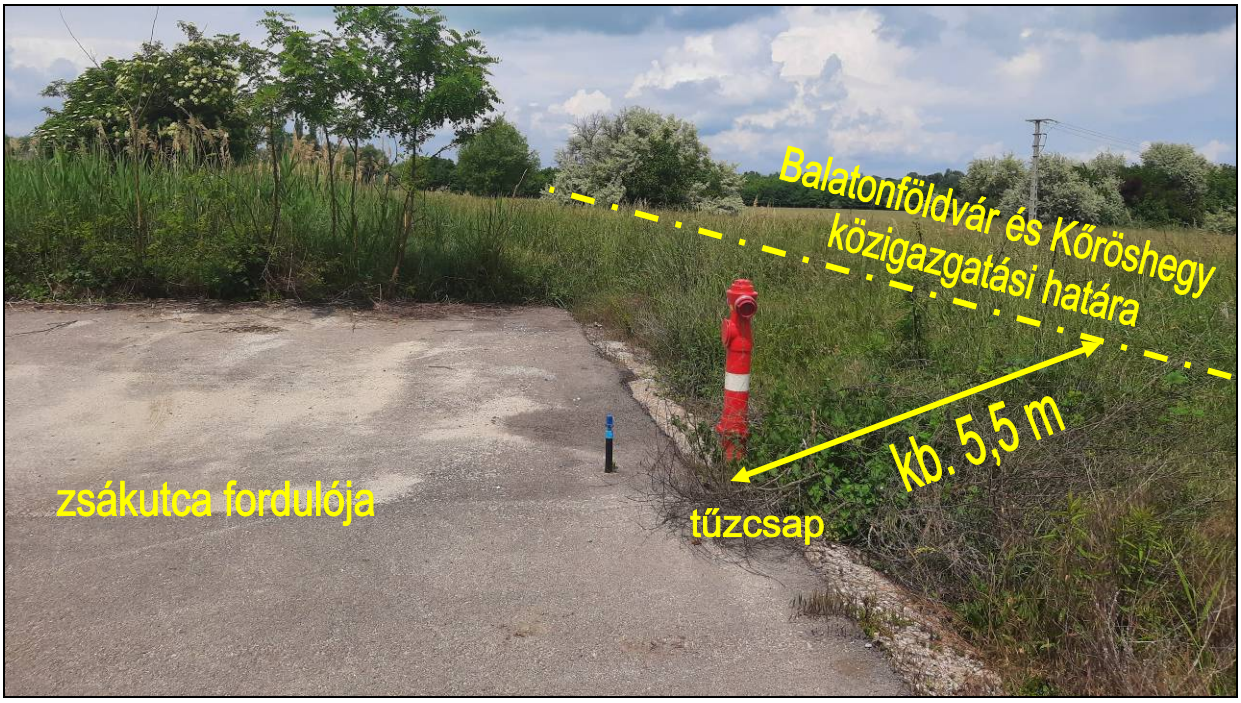
2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV FOTÓK

Jelen esetben a módosítás mértéke nem kívánja meg beépítési, illetve látványterv készítését.
Mivel a módosítás a 945/77 hrsz hibás telekalakítása okán szükséges a telek beépíthetőségének megoldása érdekében. Mivel a beépítési paraméterek nem módosulnak a beépítés látvány megegyezik és illeszkedik a terület már beépített részeihez.

Az alábbiakban a jelenlegi folyamatos beépítésről kerülnek fotók bemutatásra.






Balatonföldvár és Kőröshegy
közigazgatási határa
kb. 5,5 m
zsákutca fordulója
tűzcsap


a Kőröshegyi útról (főút) bekötő lakóutca menti lakóház beépítése


a keleti lakóutca menti társasházas beépítés

4. TERVIRATOK

1. melléklet - Balaton-felvidéki **Nemzeti Park** Igazgatósága állásfoglalása

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: 1724/2025
Ügyintézőnk: Dr. Szabó Gábor 30/457-9918
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Balatonföldvár - lakóterület szabályozási tervmódosítás - elvi állásfoglalás kérése
Hivatkozási szám: -

HA Tervstúdió Kft

Horváth Adrienne
vezető településtervező
részére

Budapest
Zsurló köz 5.
1116

Tisztelt Vezető Településtervező Asszony!

Köszönjük megkeresését Balatonföldvár szabályozási tervének módosításával kapcsolatban, melyre a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, mint területileg illetékes természetvédelmi kezelő az alábbi előzetes állásfoglalást adja:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a részére megküldött dokumentációt áttekintette, az azokban foglaltakat táj- és természetvédelmi szempontból elfogadja.
A módosítással érintett ingatlanokon 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.

Jelen nyilatkozatot a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 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. március 25.

Tisztelettel:

Bende Zsolt
igazgató

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság Csopak 1. *

Kapják:
1. Horváth Adrienne
E-mail-ben: ha@haterv.hu
2. Erdős Sarolta, BfNPI - Tájékoztatásul
3. Irattár

2. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal **Környezetvédelmi, Természetvédelmi** és Hulladékgazdálkodási **Főosztálya** állásfoglalása

Digitálisan aláírta:
dr. Kőszegi Anett
2025.07.11. 11:41:09

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Horváth Adrienne részére
vezető településtervező

HA Tervstúdió Kft.

Iktatószám: SO/KTHF/03965-5/2025.
Ügyintéző: Heim Lívia
Telefonszám: 82/795-945

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Előzetes állásfoglaláskéréssel kapcsolatos tájékoztatás.

Tisztelt Horváth Adrienne Asszony!

A HA tervstúdió Kft.(továbbiakban: Kft.) Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) tervezett módosítását megelőzően 2025. július 4. napján előzetes egyeztetést kezdeményezett a **Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztállyal** (a továbbiakban: **Kormányhivatal**).

A tervezett módosítás tartalma:

Köröshegy közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan beépítésének rendezése céljából a telek beépíthetőségének megoldása érdekében a telek tulajdonosa HÉSZ módosítást kezdeményez az önkormányzatnál. A tervmódosítást Telepítési Tanulmányterv előzi meg az alábbiak szerint:

- A Balatonföldvár délkeleti határon kialakított 945/77 hrsz ingatlan nem építhető be, mert a telket sarkosan fogja közre keletről és délről a Balatonfölvár-Köröshegy közigazgatási határ, amely egyben a telek keleti és déli határa is.
- A telek fekvése miatt a 945/77 hrsz lakótelek területét teljesen lefedik a közigazgatási határ mentén szabályozott **22 m széles zöldfelületek**, azaz mind a keleti, mind a déli telekhatároktól mért 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület" sáv, valamint az onnan további 12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része" területsávok.
- A telek a hatályos TRE szerint kertvárosias lakó Lke-15243 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú lakó építési telek.
- A 945/77 hrsz vonatkozásában a közigazgatási határ mentén kijelölt 12 m széles „telek zöldfelületként megtartandó része" területsávot (csak) az érintett lakótelekről levenni tervezik, és áthelyezni a telket északról határoló zsákutca keleti határa mellé, mivel a HÉSZ szerinti a közlekedési területen megszakad a védett területek menti 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület" védőzöldsáv. **Ezzel a 945/77 hrsz telek beépíthetővé válik** úgy, hogy a keleti szélén **a HÉSZ szerinti 10 m „beültetési kötelezettségű terület" sáv megmarad.**

A 2025.július 8. napján tartott személyes egyeztetés során **a Kormányhivatal tájékoztatta a jelenlévő Horváth Adriennet** (vezető településtervező, HA Tervstúdió Kft.,) és **Bartók Jánost** (okl. építésztervező szakmérnök), hogy amennyiben a **10 m szélességű „beültetési kötelezettségű**

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-papír: https://epapir.gov.hu Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

terület" sáv nem változik, a Kormányhivatal a HÉSZ módosítással kapcsolatban - természet- és környezetvédelmi szempontból - a településrendezési eljárásban **nem emel kifogást.** A Kft. részéről megjelent Horváth Adrienne vezető településtervező kérte a Kormányhivatal fentiekben megfogalmazott előzetes tájékoztatását írásban megküldeni.

A Kormányhivatal a megkereséshez benyújtott dokumentációt áttanulmányozta és az alábbi tájékoztatást 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.

A fentiekre tekintettel a Kormányhivatal a tervezett településrendezési eljárással kapcsolatban a fentiekben megfogalmazott feltétel betartása mellett természet- és tájvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani közeg védelmi szempontból **kifogást nem emel.**

Kérem a tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Kőszegi Anett
főosztályvezető

Kapják: 1. HA Tervstúdió Kft. (HK)
3. Irattár

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-papír: https://epapir.gov.hu Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

3. melléklet - Somogy Vármegye Kormányhivatal **Állami Főépítészi** Iroda állásfoglalása

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2025.08.04. 10:48:37

Horváth Adrienne részére
vezető településtervező

HA Tervstúdió Kft.
ha@haterv.hu
30/236-3295

Iktatószám: SO/08/00680-2/2025
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Tel. szám: 82/502-660; 30/924-3432
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

Tárgy: Elvi előzetes állásfoglalás kérés - Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) módosítása - a belterület délkeleti, a köröshegyi közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében – *tájékoztatás*

Tisztelt Tervező Asszony!

A 2025. július 18. napon elektronikusan (e-mail útján) beérkezett levelében tájékoztatást adott arról, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításához a terület fejlesztő-tulajdonosa telepítési tanulmánytervet készíttet. Tájékoztatást adott arról, hogy megkeresésünket megelőzően egyeztetést folytattak a települési főépítésszel és a település műszaki osztályának vezető főtanácsosával, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal és a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztállyal, amely személyek, illetve szervezetek a tervmódosítással kapcsolatban előzetesen nem emeltek kifogást.
A hivatkozott egyeztetésen elhangzottak értelmében megkérték Irodánk előzetes állásfoglalását a tárgyi tervmódosítással kapcsolatban.

A megkeresésében röviden összefoglalta a tervezett módosítás tartalmát a hatályos és tervezett szabályozás bemutatásával.

Tájékoztatjuk, hogy Irodánk a tárgyi ügyben *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló* 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) VIII. fejezetében foglalt eljárási szakaszokban jogosult szakmai véleményt adni, előzetes állásfoglalást – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem áll módunkban kiadni.
Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a településrendezési eszközök az új R.-ben meghatározott véleményezésre jogosult államigazgatási szervek által a településrendezési véleményezési eljárásban adott hozzájárulása esetén módosíthatók. A véleményezésre jogosult államigazgatási szerveket az új R. 64. § (5) bekezdése alapján az egyeztetési eljárás során adott véleménye köti, a településterv szabályozási körében.

A tervezett módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmüket arra, hogy:

- Javasolt a zsákutca fordulóként kialakított, KÖu jelű közlekedési területként szabályozott terület rendeltetésszerű területhasználatát vizsgálni, amennyiben annak kiterjedését csökkenteni tervezik (szolgálati gépjárművekkel (tűzoltó, mentő), kommunális hulladékszállítás gépjárműveivel megközelíthető marad-e a terület).
- Javasolt a beültetési kötelezettség folytonosságának lehetőségét vizsgálni, figyelemmel annak önkormányzat általi érvényesíthetőségére.

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

Felhívjuk a figyelmüket a magasabb szintű jogszabályi előírások betartására, igazolására.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy jelen tájékoztatás tartalma hatósági eljárásokhoz nem használható fel, továbbá a 60/1992. (XI. 17.) AB határozata alapján jogi állásfoglalásnak nem tekinthető.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészi feladatát és hatáskörét *a főépítészi tevékenységről szóló* 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 7. §-a, illetékességét *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló* 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés rendelkezése állapítja meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:
1. Címzett (e-mail útján: ha@haterv.hu)
2. Irattár

Értesül:
3. Balatonföldvár Város Önkormányzata (hivatali kapu: BFOLDVAR, KRID: 144753954; e-mail útján: pgmh@balatonfoldvar.hu)
4. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály (hivatali kapu: SMKHKJHKTO; KRID: 748078989)
5. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (hivatali kapu: BFNPI, KRID: 545266339)

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

4. melléklet - Főépítészi feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS - javaslat

Balatonföldvár Város belterületének délkeleti, a kőröshegyi közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan
- beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében -
a HÉSZ módosítás megalapozásához elkészített Telepítési Tanulmányterv
tartalmának meghatározásához

A HA Tervstúdió Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. a Balatonföldvár Város belterületének délkeleti, a kőröshegyi közigazgatási határ menti beépülő lakóterület délkeleti határán fekvő 945/77 hrsz ingatlan - beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében - a HÉSZ módosítás megalapozásához című Telepítési Tanulmánytervet a vonatkozó településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 19.§ alapján és a 7. melléklete szerinti tartalommal készítette el.

A tervdokumentáció az Előzmények fejezetének c) alfejezetében tartalmazza a tanulmányterv készítésekor hatályos jogszabályi háttér bemutatását, magába foglalva a 2024. október 1-től hatályos 419/2021. Korm.rend. új 56/A.§ (2) bekezdés előírásai alapján megfogalmazott ún. összhang igazolást is a főépítészi nyilatkozat megalapozásához, mind a telepítési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjával kapcsolatban, mind a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése vonatkozásában.

Főépítészi véleményem szerint a Telepítési tanulmányterv a HÉSZ módosítás előkészítéséhez és megalapozásához a szükséges mértékben tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet szerinti munkarészeket.

Balatonföldvár, 2025. december ...

.....
Füzes András
Balatonföldvár Város Önkormányzatának főépítésze

A E D I S
ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY U. 8.
TEL: 72/315-410 MOBIL: 06-20/474-214 INFO@VICZENCZ.HU

Balatonföldvár
PERGOLA PANZIÓ felújításának

É P Í T É S Z T A N U L M Á N Y T E R V E

8623 BALATONFÖLDVÁR, József Attila utca 31.
Hrsz.:1651



Építtető:
Városkép Kft.
9026 Győr, Dózsa György rakpart 7. 2. em. 3.

Tervező:
AEDIS Kft. 7621 Pécs, Mátyás k. u. 8.
Viczencz Ottó építész vezető tervező É/1 02-0257

2026. február

TARTALOMJEGYZÉK

- **Borítólap**
- **Tartalomjegyzék**
- **Aláírólap**
  - **1. Építészeti műszaki leírás**
- **TERVLAPOK JEGYZÉKE: (Tervlapok külön mellékelve)**

E-0	**HELYSZÍNRAJZ**	**M=1:500**
E-1	**PINCE ALAPRAJZ**	**M=1:100**
E-2	**FÖLDSZINTI ALAPRAJZ**	**M=1:100**
E-3	**I. EMELETI ALAPRAJZ**	**M=1:100**
E-4	**II. EMELETI ALAPRAJZ**	**M=1:100**
E-5	**TETŐFELÜLNÉZET**	**M=1:100**
E-6	**HOMLOKZATOK**	**M=1:100**
E-7	**LÁTVÁNYOK I.**	
E-8	**LÁTVÁNYOK II.**	

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT ÉS BONTÁSI TERVLAPOK:

B-1	**FELMÉRÉSI ÉS BONTÁSI FÖLDSZINTI ALAPRAJZ**	**M=1:100**
B-2	**FELMÉRÉSI ÉS BONTÁSI I. EMELETI ALAPRAJZ**	**M=1:100**
B-3	**FELMÉRÉSI ÉS BONTÁSI II. EMELETI ALAPRAJZ**	**M=1:100**

ALÁIRÓLAP

Tervező:
AEDIS Építészstúdió Kft.,
7621 Pécs, Mátyás király u. 8.
MÉK nyilvántartási szám: C-2-1881

Építészet:



Viczencz Ottó építész vezető tervező
É 1-02-0257
7621 Pécs, Mátyás k. u. 8.

munkatársak:

Rédl Károly
építészmérnök

Nagy Erika
tartószerkezeti vezető tervező

A terv az AEDIS Kft. – Viczencz Ottó szellemi alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez az 1999. évi LXXVI törvény alapján.
Felhasználása vagy bárminemű másolása csak a szerző hozzájárulásával lehetséges.

1. ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

BEÉPÍTÉSI ADATOK:

TELEKTERÜLET: (hrsz: 1651)	2608 m^2	
MEGLÉVŐ BEÉPÍTETTSÉG:	574,17 m^2	22,02 % (max. 30%)
Burkolt felület:	695 m^2	
Tervezett zöldfelület:	1338,4 m^2 (min 50 %)	51,32 % megfelelő, kialakult
Övezet:	jelenleg Lke, 07144, tervezett változtatás Üü övezetre	
Tervezett parkolás a telken:	17 db	
Építménymagasság:	kialakult, nem változik	
Padlószint, földszinti pv.:	+,-0,00= 144,90 mBf	

A felújítások Balatonföldvár településképi előírásoknak megfelelnek.

MEGLÉVŐ ÁLLAPOT:

Az épület a 70 es évek folyamán több ütemben folyamatosan épült. A 2000-es évek elején újabb, részbeni felújításon esett át a jelenlegi tulajdonos által. A későbbiekben napelemes rendszer is kiépült.
A Pergola Panzió kereskedelmi szálláshelyként működik, 32 szobás 2 fh-es kialakítással, kiegészítő, szolgáltató terekkel.
Az épület környezete parkosított pihenő felület.

Műszaki állapota:
A tartószerkezeteket tekintve megfelelő állapotú épület, viszont installációs rendszerei részben elavultak. Az épületszerkezetekből a tetőszigetelések, esővíz elvezetések, külső fakorlátok, egyes nyílászárók felújítása elkerülhetetlen. A külső vakolatok, felületek szintén megértek egy felújításra.

TERVEZETT FUNKCIÓ, TERVEZÉSI PROGRAM:

A meglevő épület felújítása és műszaki korszerűsítése során két szobaegység összevonásával egy apartman egység kerül kialakításra. Az épület étterem-konyha, konferencia terem funkciói megszűnnek, itt is apartmanegységek kerülnek kialakításra. Az épület kubatúrája és beépítettsége nem változik, az átépítések a kubatúrán belül valósulnak meg. Bővítés nem valósul meg.
A külső pihenő zöldfelületek is felújításra fognak kerülni. A szükséges parkoló kapacitás a telken kiépíthető és elhelyezhető. Rendeltetésváltozás nem történik, továbbra is kereskedelmi szálláshelyként, mint üdülő fog az épület működni.

Meglevő kapacitás: 32 szobaegység, különterem, főzőkonyha és étterem

Felújítást követően:

Összes kapacitás:

apartmanok:	17 db (max 68 fh)
közösségi tér:	1 db

CSATLAKOZÁSOK, MEGKÖZELÍTÉS:

Kialakult saroktelek, utca szerkezeten keresztül.

BEÉPÍTETT NETTÓ TERÜLETEK:

Alagsor:	67,44 m^2
Földszint:	514,93 m^2
1. Emelet:	409,92 m^2
2. Emelet:	251,14 m^2
Összesen:	**1 243,43 m^2**

Főbb szerkezeti paraméterek:

- Bontás:

- Jelölt helyeken falbontások, teljes válaszfal rendszer, belső padozat.
- Külső és belső nyílászáró és nyílásbontások.
- Belső installáció és gépészet bontása

- Tervezett szerkezetek:

- szerkezet: meglevő, megmaradó vb. alagutzsalus fal- és födém rendszer, falazat vb. vázrendszerrel

- falak: Meglevő tégla falazatok új kifalazásokkal a bontások helyén Porotherm rendszerrel. (A kibontott és egészséges téglaanyag újra felhasználható.)

- lépcsők: Meglevő, megmaradó vb. kétkarú lépcsők.

- hang, hőszigetelés: Rockwool Multirock ásványgyapot rendszer
Ursa Akusztiko üveggyapot a szerelt falakban Rw 51 db.
Külső fal hőszigetelése Puren PIR hőszigetelő rendszerrel 8 és 10 cm vtg-
Lapostető hőszigetelés Puren PIR FD-L hőszigetelő rendszer 14cm vtg. U= 0.17 W/m^2.
Lábazatokon:XPS vízálló minőségű hőszigetelés, lásd rétegterveket!

- bádogozás: Prefa Al. 0,7 mm korcolt fedés a felülvilágítókon, párkány tagozatokon, és ablakkönyöklőkön.

- padlóburkolat:
laminált parketta a szobaegységekben
gres kerámiák a vizes terekben
Aljzatkiegyenlítés: Mapei Ultraplan Renovation beépítés a burkolatok alá a meglevő födémbetonra (várhatóan 10-40 mm vtg-ban).

- üzemi víz elleni szigetelés: Mapei kent szigetelés, hajlatszalaggal a fürdőegységekben.

- nyílászárók: Új külső:

Schüco műanyag tok és szárny 70 mm vtg. 3 rtg üvegezéssel.

Belső:
részben új Domoferm sarok, átfogó fémtokokkal, HPL laminátos belső szerelt 40 mm vtg. szobaegység ajtók.

Külső Árnyékolás: lamellás alu. árnyékoló zsalu

- válaszfalak: Szerelt, 15 és 12,5 cm vtg. Rigips rendszer Th 0,5 H teljesítménnyel, Ursa hangszigeteléssel. Vizes terekben páraálló kivitel! Nyílás körül UA merevítő profilokkal.

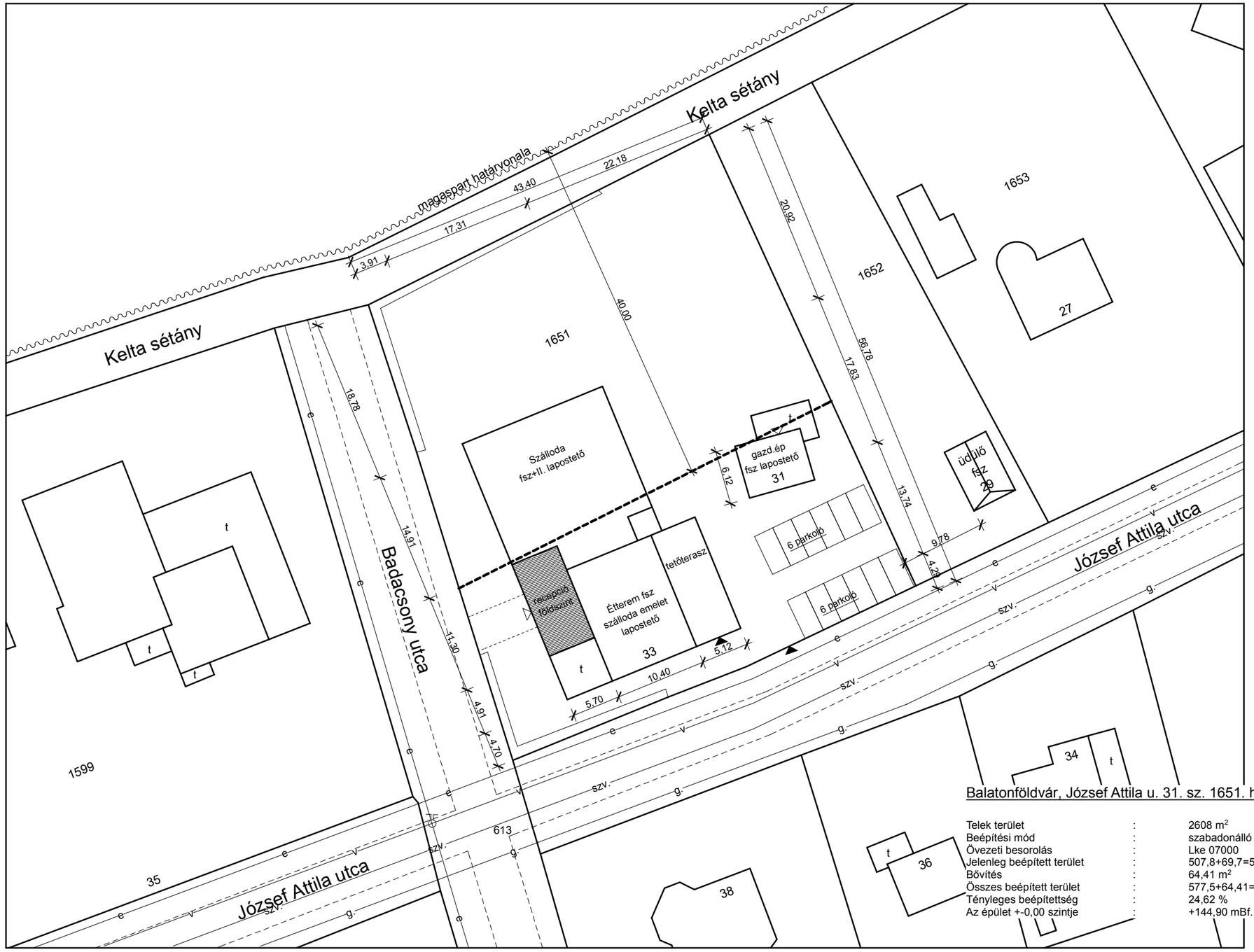
- álmennyezet: Nagytáblás gipszkarton, 1,25 cm vtg. Rigips rendszertechnika szerint és 60/60 cm -es látszóbordás, 24 mm-es kazettás álmennyezetek.
Vizes terekben páraálló kivitelben, cd váz függesztésekkel, függőleges felvezetésekkel

- festés: belső: színes diszperziós festések, gletteléssel,

- homlokzat: Homlokzatok felújítása Mapei homlokzati hőszigetelő rendszerrel.
A hőszigetelt részeket Mapei vékonyvakolati rendszerrel kell kialakítani.
Lásd homlokzati terveket.

- korlátok: Szerelt, savmart biztonsági üvegezés rozsdamentes rögzítőkkel.

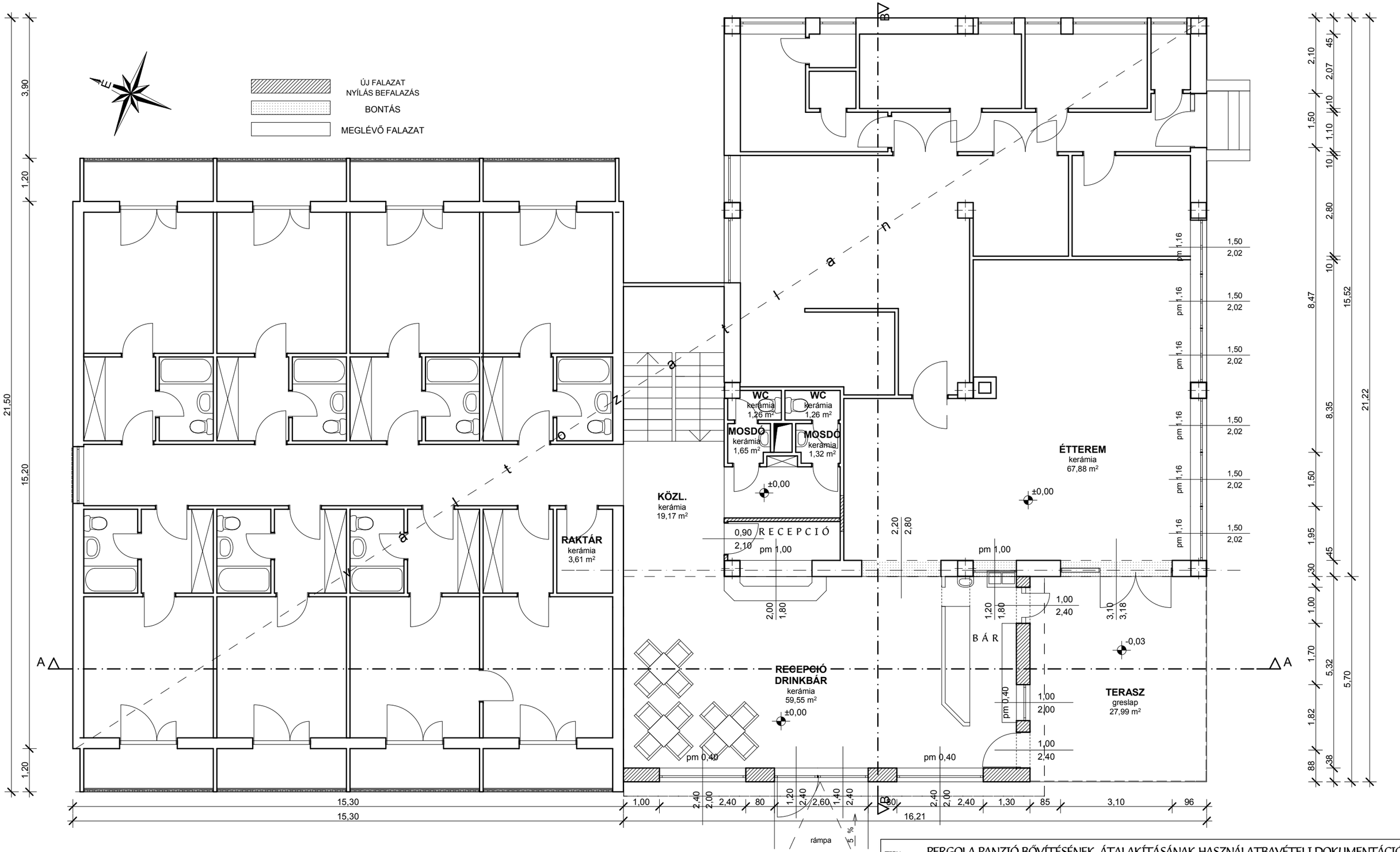
- külső térburkolat: Az épület körüli eredeti útszegélyig új, Barabás téglakő térburkolat készül.



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	HELYSZINRAJZ
RAJZSZÁM:	É-1
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:500

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

ARCHITEKT



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
RAJZSZÁM:	É-2
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

ARCHITEKT

MEGLÉVŐ FALAZAT

TETŐTERASZ
greslap
59,89 m²

Lejtés 1%

+4,05

RAKTÁR
kerámia
1,56 m²

KÖZL.
kerámia
3,66 m²

+4,05

KÖZL.
kerámia
8,04 m²

+3,80

TÁRSALGÓ
parketta
72,99 m²

+3,80

RAKTÁR
lapburk.
16,48 m²

+3,80

RAKTÁR
lapburk.
8,29 m²

31,51
15,30 2,80 3,20 10,21
45 2,75 25 9,51 45
45 92 1,83 29 1,50 1,00 50 43 2,00 2,00 2,00 5 44

15,20
1,20 4,62 5,11 5,11
49 51 30
1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50 1,50
9,66 10,41
45 45
15,52

pm 0,59 1,50 1,95

1,00 1,95 1,00 1,95 1,00 1,95 2,00 1,95 2,00 1,95 2,00 1,95

2,70 1,95 3,10 1,95 2,00 1,95 2,00 1,95 2,00 1,95

30 2,40 92 1,35 1,35 17 1,55 1,55 46 3,00 2,00 1,00 46
30 2,80 10 3,19 10 3,43 10 6,03 46
30 16,21
31,51

TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	EMELETI ALAPRAJZ
RAJZSZÁM:	É-3
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

ARCHITEKT

1.

FÉMLEMEZ FEDÉS	0,8	mm
DESZKA ALJZAT	2,4	cm
SZELLŐZŐ RÉTEG ELLENLÉC KÖZÖTT	8	cm
DÖRKEN ALÁTÉT FÓLIA	1	rtg.
ROCKWOOL DELTAROCK TETŐSZERKEZET KÖZÖTT	20	cm
OSB BURKOLAT	1,5	cm
PÁRAZÁRÓ RÉTEG	1	rtg.
GIPSZKARTON BELSŐ BURKOLAT	2	rtg.

2.

LAMINÁLT PADLÓ	1,5	CM
POLIFOAM	0,3	CM
MEGLÉVŐ FÖDÉMSZERKEZET		

3.

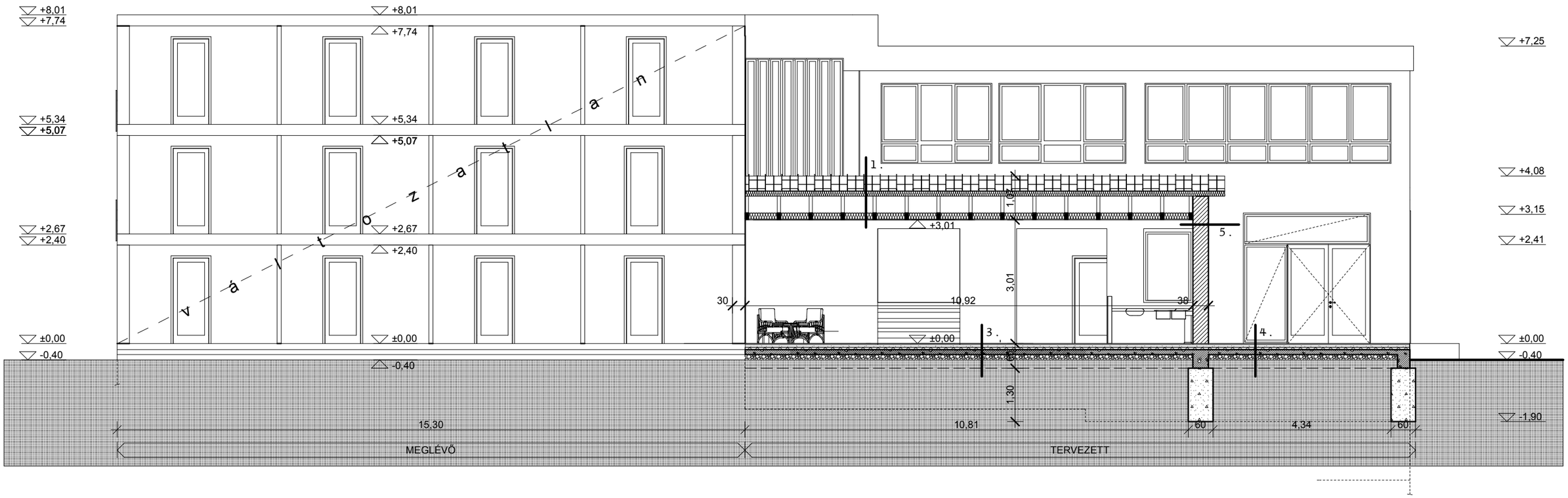
LAPBURKOLAT	1	CM
MAPEI RAGASZTÓ	1	RTG
MAPEI KIEGY+ALAPOZÓ	0,3	CM
ALJZATBETON	6	CM
PE. FÓLIA	1	RTF
AUSTROTHERM AT-N4	6	CM
BIT.VASTAGLEMEZ	1	RTG
VASALT ALJZAT	12	CM
KAVICSÁGY	15	CM

4.

FAGYÁLLÓ LAPBURKOLAT	1	CM
FLEXIBILIS RAGASZTÓ RTG	0,5	CM
VASALT ALJZATBETON	10	CM
BIT.VASTAGLEMEZ	1	RTG
VASALT ALJZAT	12	CM
KAVICSÁGY	15	CM

5.

BAUMIT VÉKONYVAKOLAT	0,3	CM
BAUMIT ALAPVAKOLAT	2	CM
POROTHERM 38 N+F	38	CM
BELSŐ VAKOLAT	1	



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	A-A METSZET
RAJZSZÁM:	É-4
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

ARCHITEKT

1.

FÉMLEMEZ FEDÉS	0,8	mm
DESZKA ALJZAT	2,4	cm
SZELLŐZŐ RÉTEG ELLENLÉC KÖZÖTT	8	cm
DÖRKEN ALÁTÉT FÓLIA	1	rtg.
ROCKWOOL DELTAROCK TETŐSZERKEZET KÖZÖTT	20	cm
OSB BURKOLAT	1,5	cm
PÁRAZÁRÓ RÉTEG	1	rtg.
GIPSZKARTON BELSŐ BURKOLAT	2	rtg.

2.

LAMINÁLT PADLÓ	1,5	CM
POLIFOAM	0,3	CM
MEGLÉVŐ FÖDÉMSZERKEZET		

3.

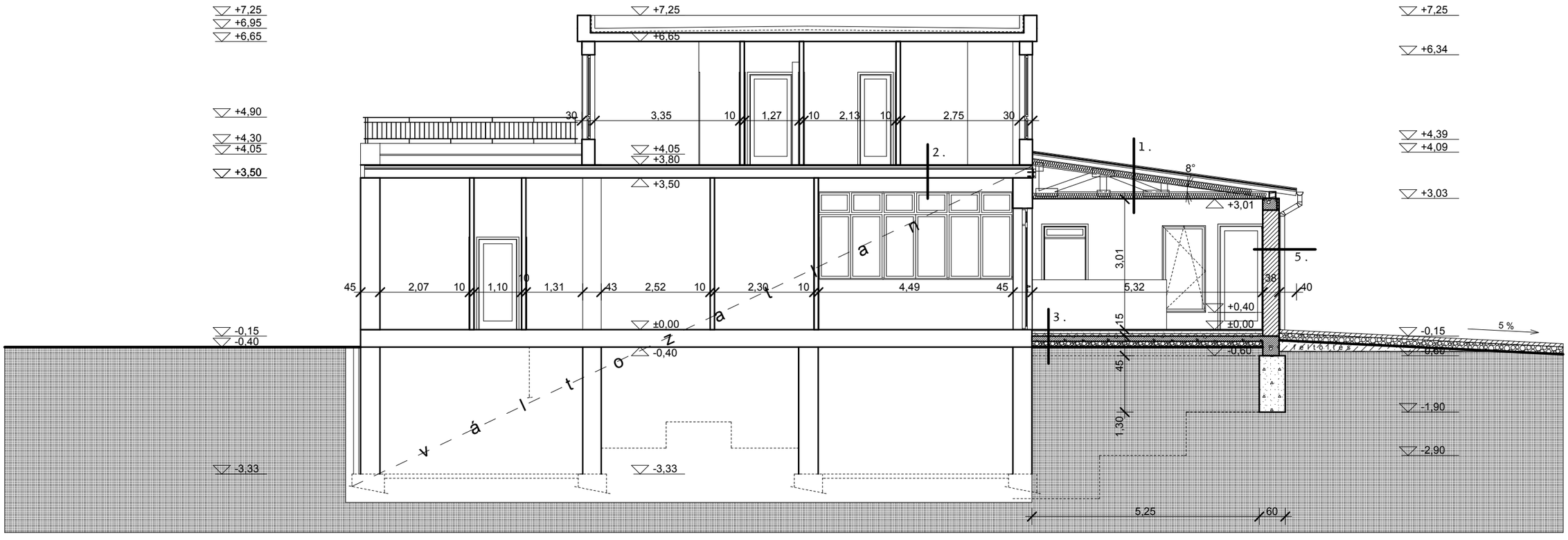
LAPBURKOLAT	1	CM
MAPEI RAGASZTÓ	1	RTG
MAPEI KIEGY+ALAPOZÓ	0,3	CM
ALJZATBETON	6	CM
PE. FÓLIA	1	RTF
AUSTROTHERM AT-N4	6	CM
BIT.VASTAGLEMEZ	1	RTG
VASALT ALJZAT	12	CM
KAVICSÁGY	15	CM

4.

FAGYÁLLÓ LAPBURKOLAT	1	CM
FLEXIBILIS RAGASZTÓ RTG	0,5	CM
VASALT ALJZATBETON	10	CM
BIT.VASTAGLEMEZ	1	RTG
VASALT ALJZAT	12	CM
KAVICSÁGY	15	CM

5.

BAUMIT VÉKONYVAKOLAT	0,3	CM
BAUMIT ALAPVAKOLAT	2	CM
POROTHERM 38 N+F	38	CM
BELSŐ VAKOLAT	1	



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	B-B METSZET
RAJZSZÁM:	É-5
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

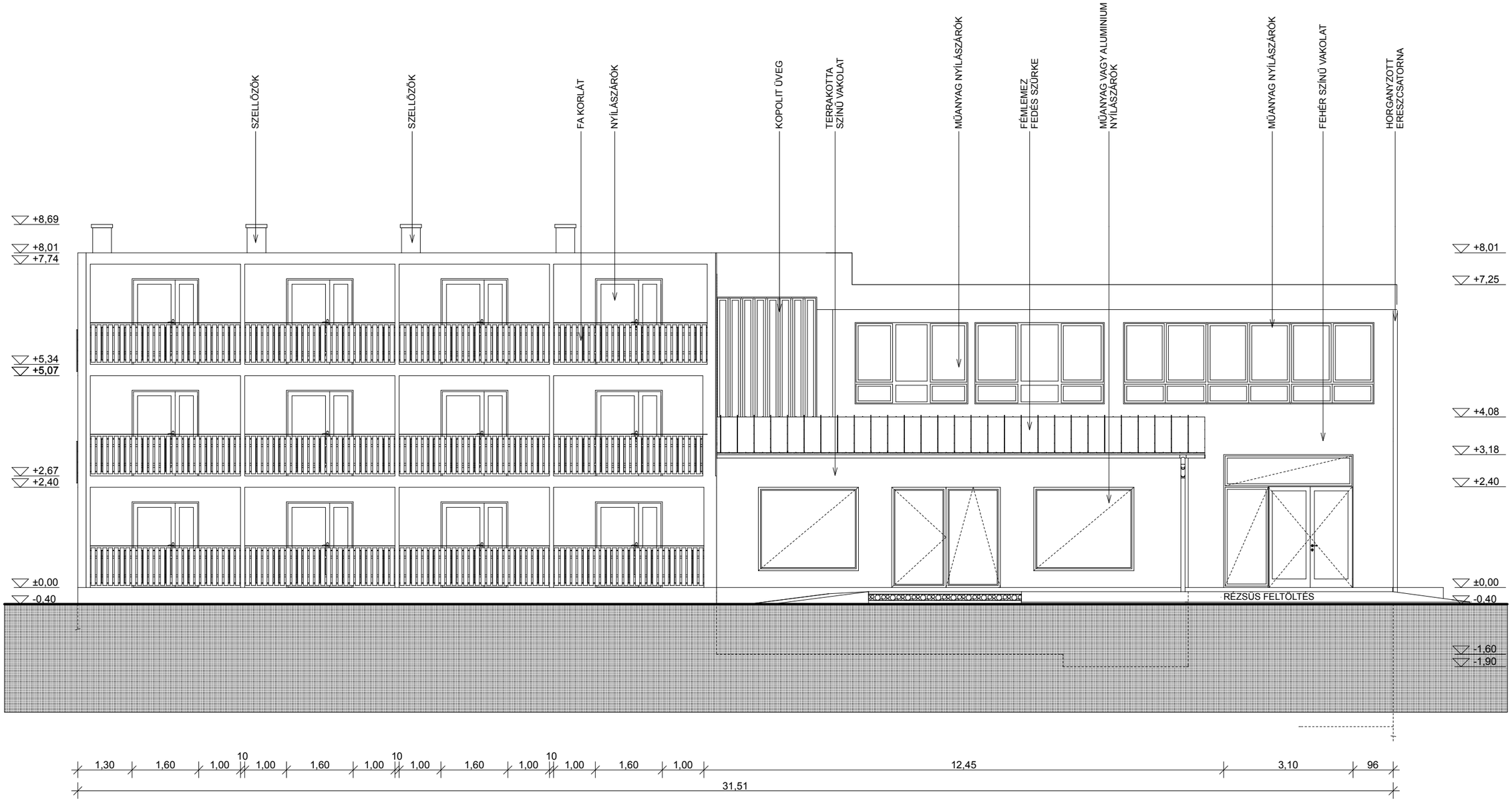
ARCHITEKT



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	DÉLI HOMLOKZAT
RAJZSZÁM:	É-6
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

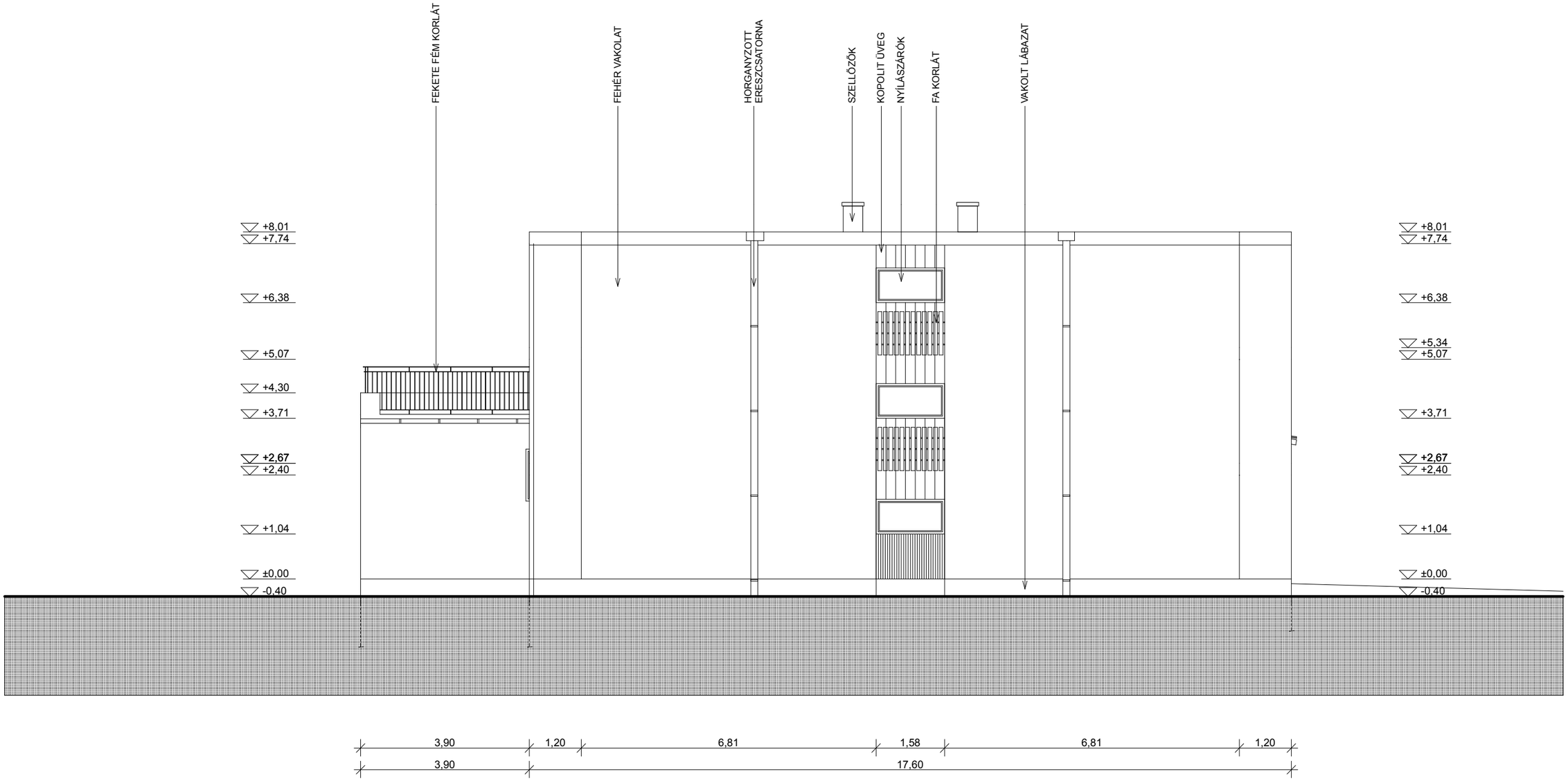
ARCHITEKT



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	NYUGATI HOMLOKZAT
RAJZSZÁM:	É-7
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

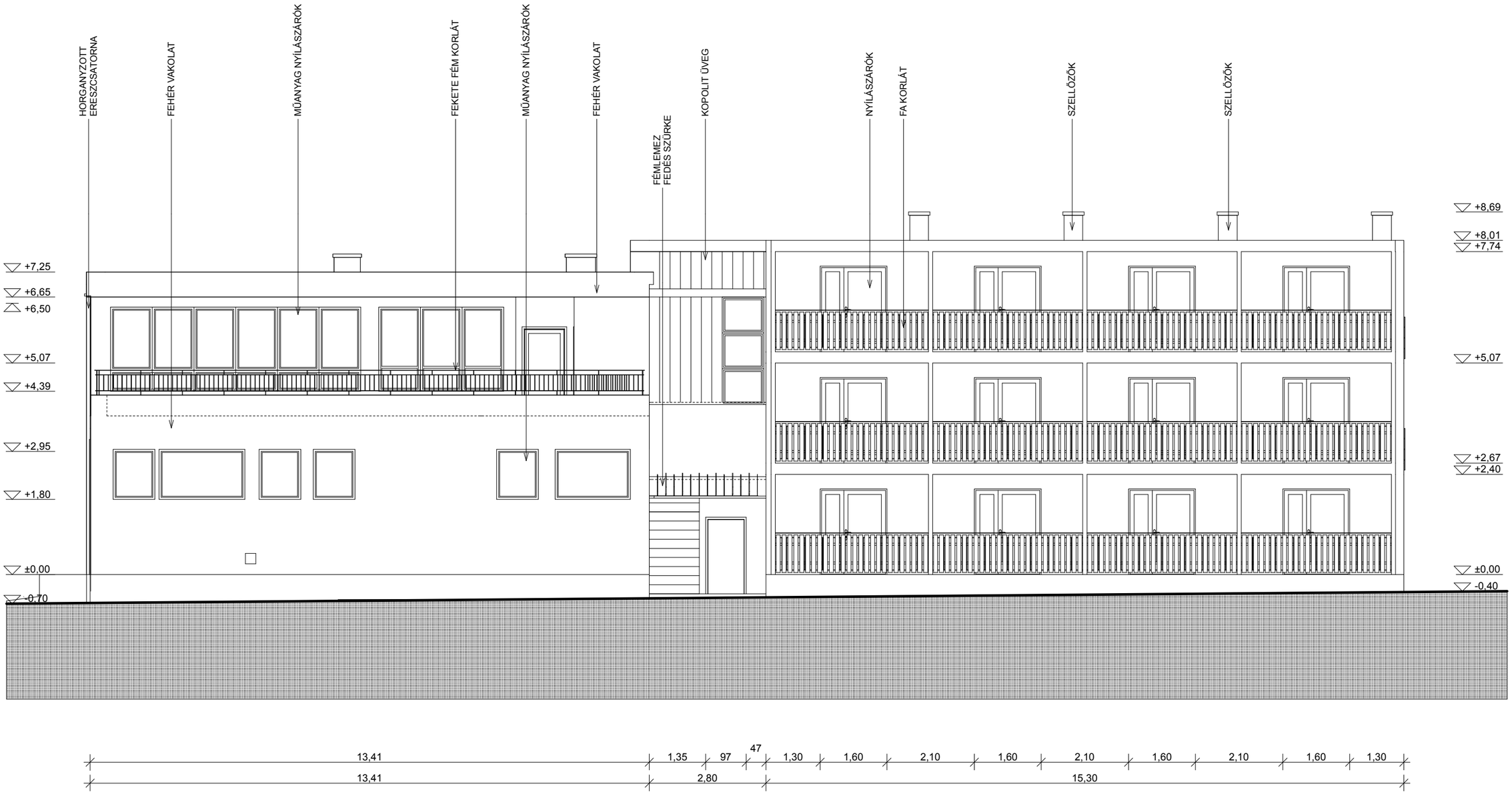
ARCHITEKT



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	ÉSZAKI HOMLOKZAT
RAJZSZÁM:	É-8
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE. A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

ARCHITEKT



TERV:	PERGOLA PANZIÓ BŐVÍTÉSÉNEK, ÁTALAKÍTÁSÁNAK HASZNÁLATBAVÉTELI DOKUMENTÁCIÓJA
HELYSZÍN:	BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF A. U. 31. SZ. 1651. HRSZ.
ÉPÍTTETŐ:	VÁROSKÉP KFT. 1113 BUDAPEST, BOCSKAI U. 77.-79.
TERVEZŐ:	FENYVESI RÓBERT OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK É 14-0226 BALATONSZÁRSZÓ KATONA J. U. 6./A. TEL: 06-30-235-2980
RAJZ NEVE:	KELETI HOMLOKZAT
RAJZSZÁM:	É-9
ÉPÍTTETŐ ALÁÍRÁSA:	
DÁTUM:	2014. JANUÁR
LÉPTÉK:	M=1:100

ARCHITEKT

EZEN TERVDOKUMENTÁCIÓ A TERVEZŐ SZELLEMI TERMÉKE A SZERZŐI JOGOKRÓL SZÓLÓ 1999 LXXVI. TÖRVÉNY ALAPJÁN JOGVÉDELEM ALATT ÁLL.

Statikus tervezői nyilatkozat

a

Városkép Kft., 9026 Győr, Dózsa György rakpart 7.2.em.3.

által

a

8623 Balatonföldvár, József Attila utca 31. Hrsz.:1651

alatt meglévő

PERGOLA PANZIÓ

Építész tanulmánytervéhez

A helyszínen meglévő, alagsor+földszint+2 emelet szintszámú lapostetős épület az 1970-es években épült. Az épület szállás funkcióval rendelkezik.
Az építtető az épület felújítását tervezi.
Ennek során a jelenleg egyszobás szobaegységekből 2-2 szoba összevonásával egy apartman egység kerül kialakításra. A meglévő kerámia válaszfalak nagy része elbontásra kerül. A tervezett új válaszfalak gipszkartonból készülnek. A meglévő födémburkolatok a nyers födémig visszabontásra kerülnek, új burkolatok készülnek.
Az épület kívülről hőszigetelésre kerül, a meglévő nyílászárók hőszigetelt nyílászárókra lesz cserélve.

Alulírott statikus tervező nyilatkozom, hogy:
A korábban leírt felújítási munkálatok az épületben többletterhelést nem okoznak.

Pécs, 2026.02.09.

Nagy Erika

Nagy Erika
okl. építőmérnök, tartószerkezeti szakértő
T-T/02-0156
T-Sz/02-0156

SIO-GEO
Földmérési és Térképészeti Betéti Társaság
8600 Siófok, Fő u. 45. A / I. / 3.
Tel. : 30 / 939 - 0358, 84 / 506 - 578, Fax: 84 / 312 - 318
E-mail: siogeo @ gmail.com

Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatala
Érkezett: 2014 FEBR 06
Szám: 175 Melléklet:
Előszám: Utószám: Előadó:
Szolgáltatás:

Balatonföldvár
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/73/2014

Munkaszám: 20/2014

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1651 helyrajzi számú földrészleten lévő épület(ek) feltüntetéséhez

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Jegyzet
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1651		kivett, 2 üdülőépület, udvar		0.2608	-	1651		kivett, 2 üdülőépület, udvar (panzió)		0.2608	-	Pergola Panzió József Attila utca 31 7623-13/2008. számú határozat alapján
Összesen:				**0.2608**						**0.2608**		

SIO-GEO
Földmérési és Térképészeti Betéti Társaság
8600 Siófok, Panoráma utca 12.
Iroda: 8600 Siófok, Fő utca 45. A/I/3.
Tel.: 30/939-0358 Fax: 84/312-318
Adószám: 20279637-2-14
ERSTE Bank: 11639002-07220100-39000006

Siófok, 2014. február 5.

Készítő: **Márton László**
Földmérő ig. száma: 4007 / 2010

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.

STRUNG CSABA
ingatlanrendező földmérő,
I.r.f. min.sz.: 1805/2003
GD-T/07-0986

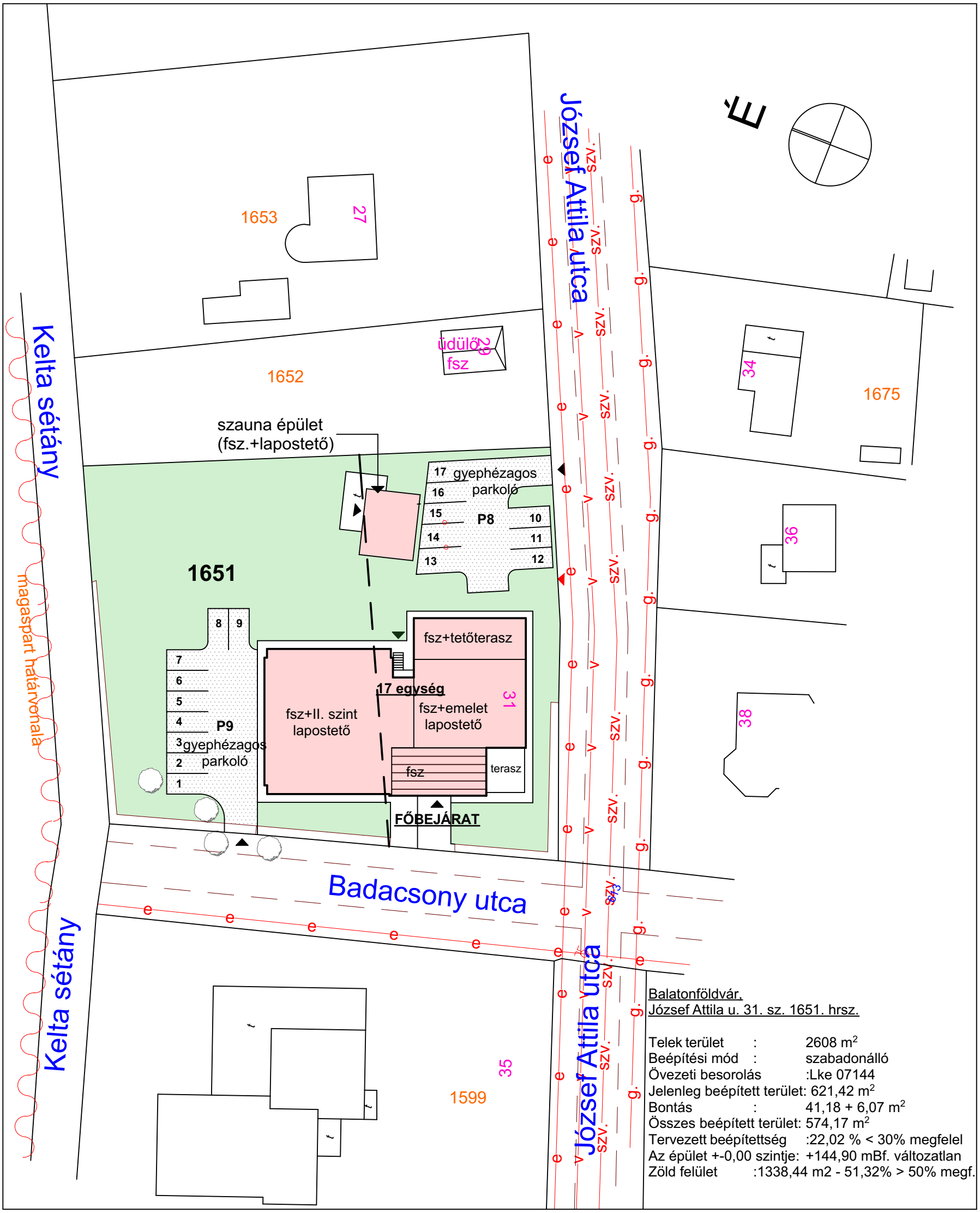
Minőséget tanusító: **Strung Csaba**
Ing. rend. min. száma: 1805 / 2003
Kamarai terv. jog. szám: GD-T / 07-0986

Siófok, 2014. 02. hó 25. nap

Siófoki Járási Hivatal Járási Földhivatala
P.H.
* 6. *

Záradékoló: .....
Ing. rend. min. száma: 1851 / 2004

Digicart - Nyomtatvány (6221)



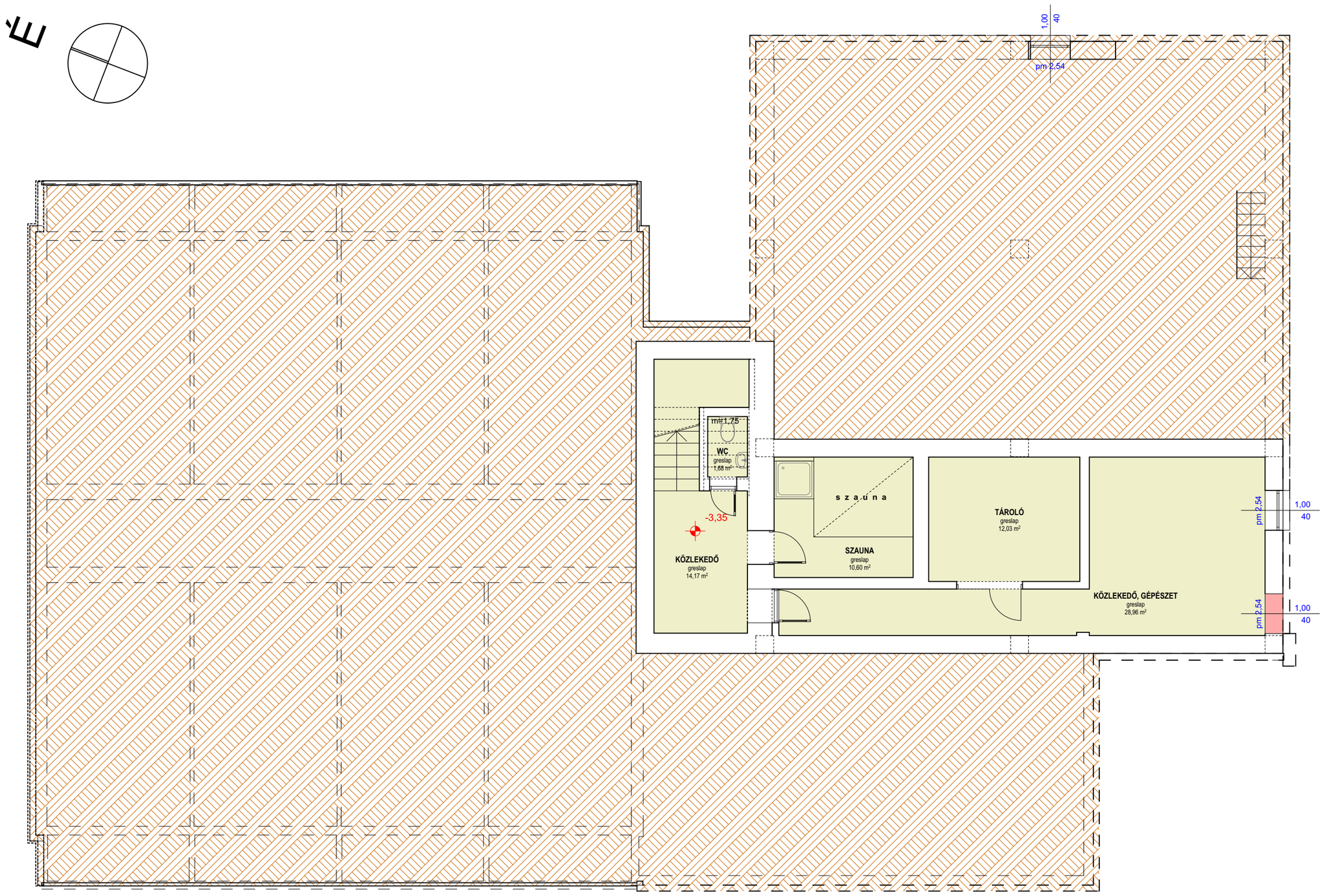
Balatonföldvár,
József Attila u. 31. sz. 1651. hrsz.

Telek terület	:	2608 m^2
Beépítési mód	:	szabadonálló
Övezeti besorolás		:Lke 07144
Jelenleg beépített terület:		621,42 m^2
Bontás	:	41,18 + 6,07 m^2
Összes beépített terület:		574,17 m^2
Tervezett beépítettség		:22,02 % < 30% megfelel
Az épület +-0,00 szintje:		+144,90 mBf. változatlan
Zöld felület		:1338,44 m2 - 51,32% > 50% megf.

HELYSZÍNRAJZ
M 1:500

ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 8.
Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144
e-mail: info@viczencz.hu

MUNKA NEVE: / WORK NAME:	EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: / DARWING NUMBER: E-0
Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	STATIKA - STRUCTRUAL GÉPÉSZET - ENGINEERING VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: / SCALE: M=1:500
RAJZ NEVE: / SUBJECT: Helyszínrajz		
SZERKESZTÉS: / DRAWN BY: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: / ARCHITECT DESIGNING: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257	DÁTUM: / DATE: 2025. december



PINCESZINTI ALAPRAJZ
M 1:100

Pinceszinti alapterület összesen nettó: 67,44 m2

I. Mértékadó tűzszakasz (Pince): 67,44 m2

ÆDAS ÉPÍTÉSZIRODA Kft. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 6. Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144 e-mail: info@viczencz.hu	EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: DARWING NUMBER:
	STATIKA - STRUCTRUAL	E-1
MUNKA NEVE: WORK NAME: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	GÉPÉSZET - ENGINEERING	
	VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: SCALE: M=1:100
RAJZ NEVE: SUBJECT: Pince alaprajz		
SZERKESZTÉS: DRAWN BY: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257	DÁTUM: DATE: 2025. december

É

UDVAR EXIT

LOGGIA greslap 7,54 m²
SZOBA 1. lam.parketta 20,00 m²
SZOBA 2. lam.parketta 10,38 m²
SZOBA 2. lam.parketta 13,55 m²
FÜRDŐ csm. greslap 3,96 m²
FÜRDŐ csm. greslap 4,18 m²
ACÉL LÉPCSŐ 4,08 m²
ÉTKEZŐ greslap 10,40 m²
ELŐSZOBA greslap 3,66 m²
ÉTKEZŐ greslap 10,39 m²
SZOBA 1. lam.parketta 20,03 m²
LOGGIA greslap 5,06 m²
7. Apartman
6. Apartman
TAKSZER. csm. greslap 1,95 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,29 m²
ELŐSZOBA greslap 4,22 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,04 m²
SZOBA 1. lam.parketta 20,87 m²
5. Apartman
ÉTKEZŐ greslap 10,69 m²
RECEPCIÓ greslap 2,48 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,13 m²
ELŐSZOBA greslap 3,69 m²
FÜRDŐ csm. greslap 4,40 m²
KÖZLEKEDŐ greslap 2,70 m²
SZOBA 2. lam.parketta 14,65 m²
TERASZ greslap 26,23 m²
ELŐTÉR greslap 37,78 m²
KÖZLEKEDŐ greslap 45,93 m²
LÉPCSŐHÁZ greslap 8,75 m²
ACÉL LÉPCSŐ 6,24 m²
TG
Pince
ERKÉLY greslap 4,00 m²
ERKÉLY greslap 4,00 m²
ERKÉLY greslap 4,00 m²
ERKÉLY greslap 4,08 m²
SZOBA 1. lam.parketta 18,36 m²
SZOBA 2. lam.parketta 10,58 m²
SZOBA 1. lam.parketta 18,03 m²
SZOBA 2. lam.parketta 10,80 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,05 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,14 m²
ÉTKEZŐ greslap 6,56 m²
ELŐSZOBA lam.parketta 3,55 m²
FÜRDŐ csm. greslap 2,69 m²
ÉTKEZŐ greslap 6,44 m²
ELŐSZOBA lam.parketta 3,55 m²
FÜRDŐ csm. greslap 2,69 m²
3. Apartman
4. Apartman
2. Apartman
1. Apartman
FÜRDŐ csm. greslap 2,69 m²
ELŐSZOBA lam.parketta 3,55 m²
ÉTKEZŐ greslap 6,44 m²
FÜRDŐ csm. greslap 2,69 m²
ELŐSZOBA lam.parketta 3,55 m²
ÉTKEZŐ greslap 6,56 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,14 m²
GARDRÓB csm. greslap 2,05 m²
SZOBA 2. lam.parketta 10,80 m²
SZOBA 1. lam.parketta 18,03 m²
SZOBA 2. lam.parketta 10,58 m²
SZOBA 1. lam.parketta 18,36 m²
ERKÉLY greslap 4,03 m²
ERKÉLY greslap 4,00 m²
ERKÉLY greslap 4,00 m²
ERKÉLY greslap 3,92 m²
rámpa 5%
FŐBEJÁRAT

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

M 1:100

I. Mértékadó tűzszakasz (Pince): 67,44 m2
II. Mértékadó tűzszakasz
(Fsz, I. II. Emelet külső loggiák, erkélyek teraszok nélkül): 984,33 m2

Földszinti alapterület összesen nettó: 514,93 m2

FSZ: Erkély: 32 m2, Loggia: 12,6 m2, Terasz: 26,23 m2

FSZ: Közös, közlekedő: 102,32 m2

ÆDITÉS
ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 6.
Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144
e-mail: info@viczencz.hu

EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: DARWING NUMBER: E-2
STATIKA - STRUCTRUAL	
GÉPÉSZET - ENGINEERING	
VILLAMOS - ELECTRIC	
MUNKA NEVE: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	WORK NAME:
RAJZ NEVE: Földszinti alaprajz	SUBJECT:
LÉPTÉK: SCALE: M=1:100	
SZERKESZTÉS: DRAWN BY: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257
DÁTUM: DATE: 2025. december	



I. EMELETI ALAPRAJZ
M 1:100

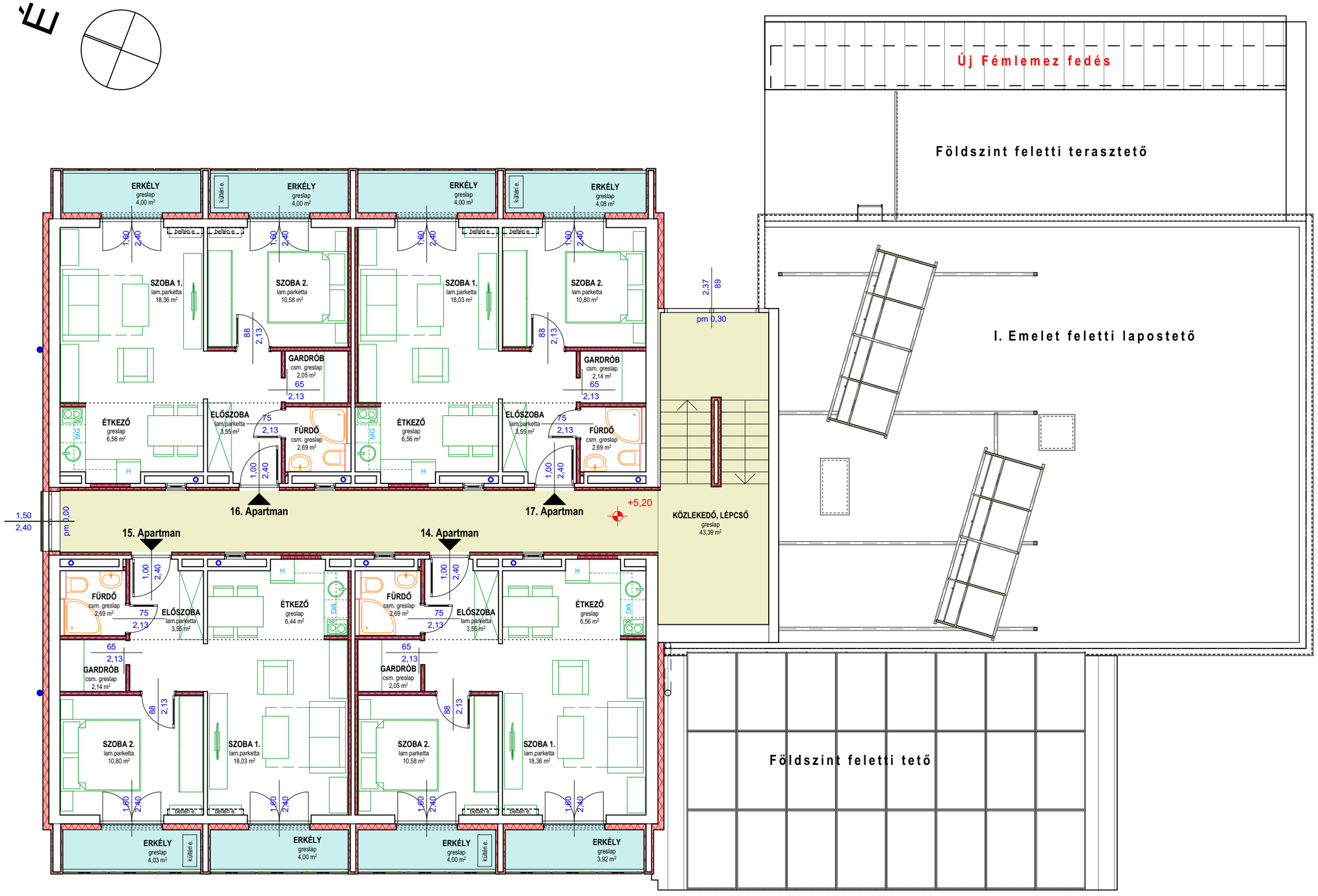
I. Emeleti alapterület összesen nettó: 409,92 m2

I. EM: Erkély: 32 m2, Loggia: 6,42 m2, Tetőterasz: 32,23 m2

I. EM: Közös, közlekedő, tetőterasz: 74,76 m2

ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 6. Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144 e-mail: info@viczencz.hu	EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: DARWING NUMBER: E-3
	STATIKA - STRUCTRUAL	
MUNKA NEVE: WORK NAME: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	GÉPÉSZET - ENGINEERING	
	VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: SCALE: M=1:100
RAJZ NEVE: SUBJECT: I. Emeleti alaprajz		
SZERKESZTÉS: DRAWN BY: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257	DÁTUM: DATE: 2025. december

É



II. EMELETI ALAPRAJZ
M 1:100

II. Emeleti alapterület összesen nettó: 251,14 m2

II. EM: Erkély: 32 m2

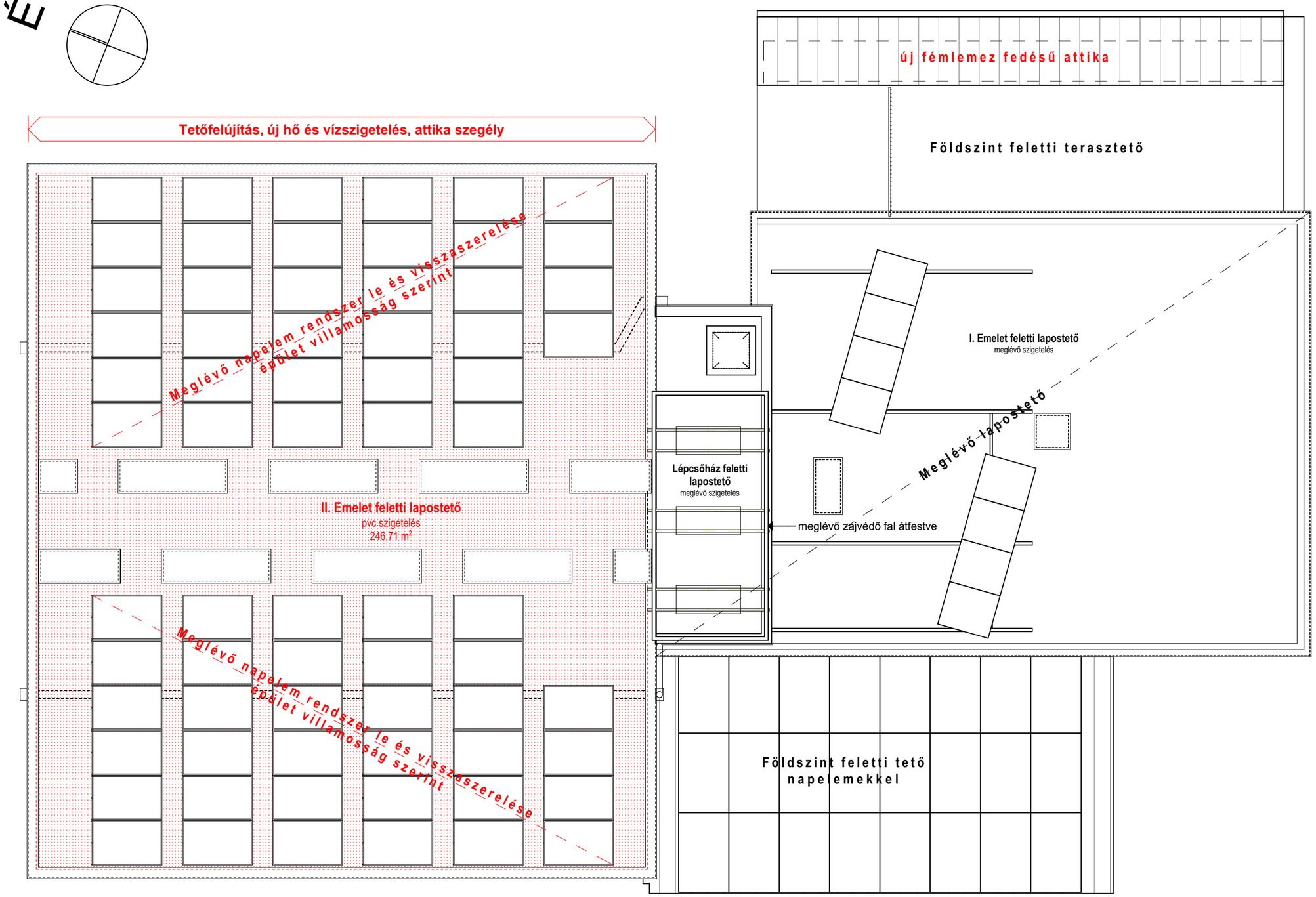
II. EM: Közös, közlekedő: 43,95 m2

ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 6.
Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144
e-mail: info@viczencz.hu

MUNKA NEVE: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: DARWING NUMBER: E-4
	STATIKA - STRUCTRUAL	
WORK NAME:	GÉPÉSZET - ENGINEERING	
RAJZ NEVE: II. Emeleti alaprajz	VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: SCALE: M=1:100
SUBJECT:		
SZERKESZTÉS: DRAWN BY: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257	DÁTUM: DATE: 2025. december

É

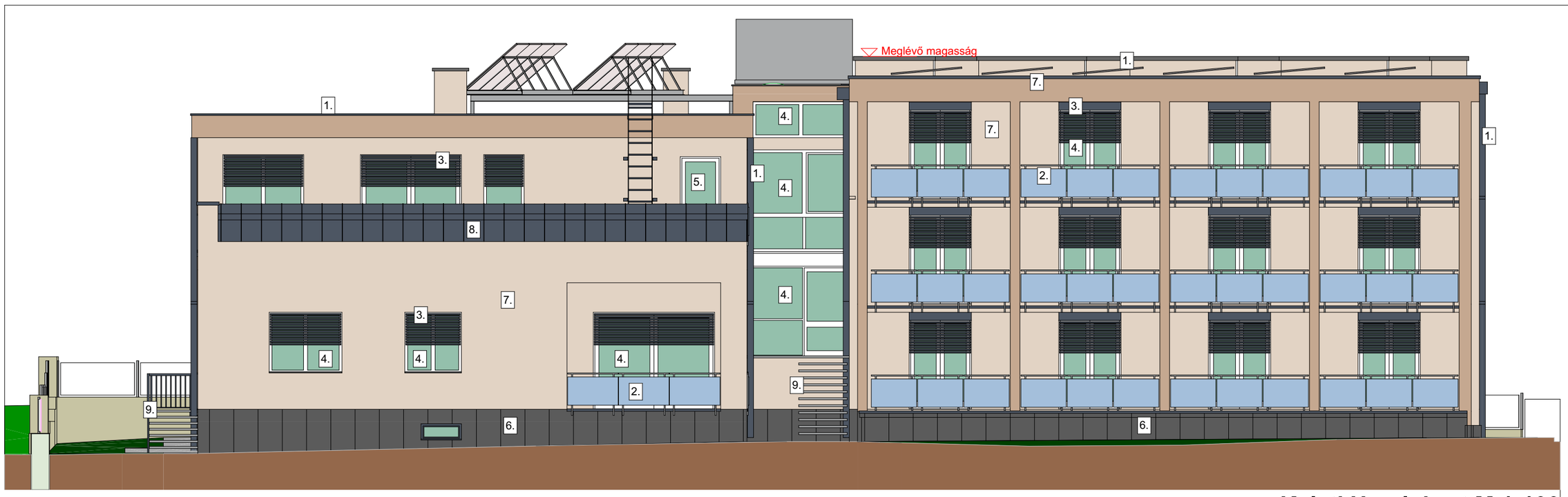
Tetőfelújítás, új hő és vízszigetelés, attika szegély



TETŐFELÜLNÉZETI ALAPRAJZ
M 1:100

ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 8.
Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144
e-mail: info@viczencz.hu

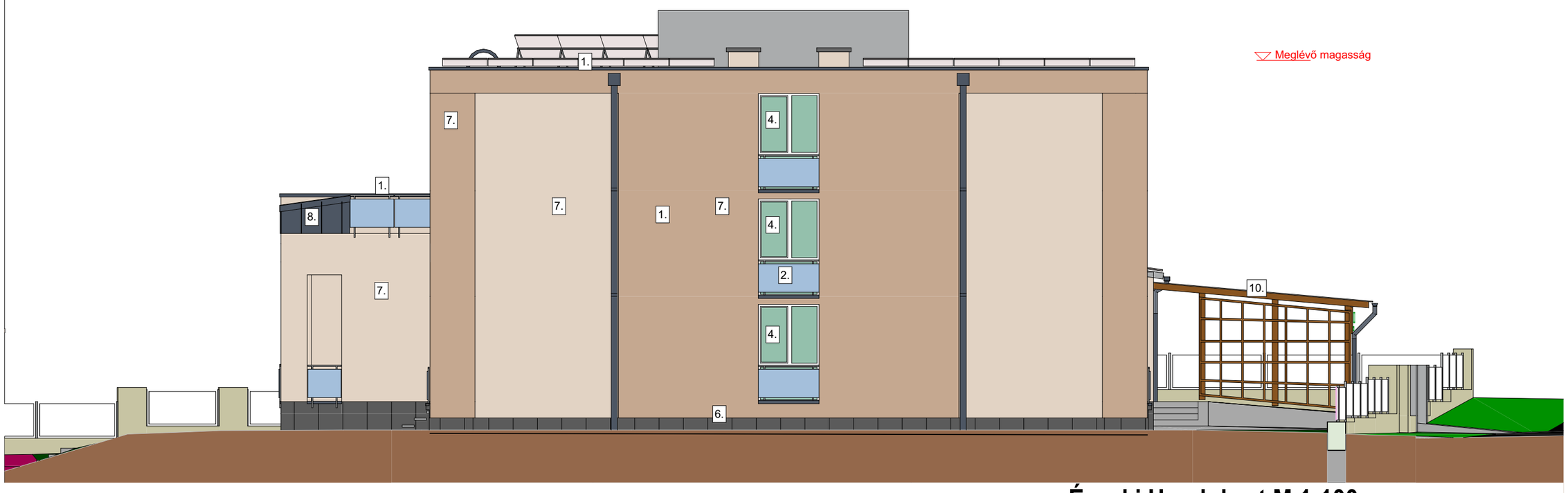
MUNKA NEVE: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: E-5
	STATIKA - STRUCTRUAL	
	GÉPÉSZET - ENGINEERING	
	VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: M=1:100
RAJZ NEVE: Tetőfelülnézet	SUBJECT:	SCALE:
SZERKESZTÉS: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257	DÁTUM: 2025. december



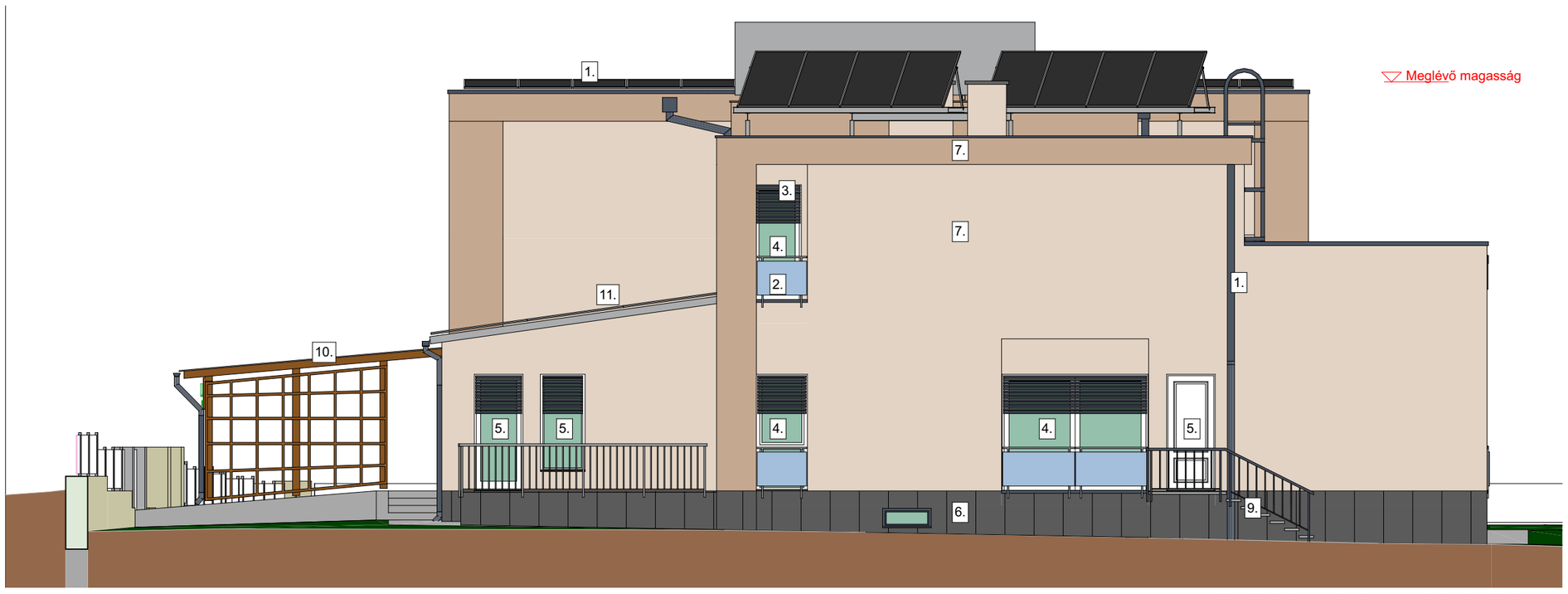
Keleti Homlokzat M 1:100



Nyugati Homlokzat M 1:100



Északi Homlokzat M 1:100



Déli Homlokzat M 1:100

Homlokzatképzés:

1. Új Prefa attikafedés és lefolyók
2. biztonsági üveg mellvéd, rozsdamentes tartóval
3. Umbroll árnyékolórendszer
4. Új műanyag nyílászárók
5. Meglévő nyílászárók
6. Gres kerámia lábazatburkolat
7. Baumit Life homlokzatvakolat 2 színben 0378, 0375 HBW 66, 39
8. Új Prefa korcolt fémlemezfedés
9. Szerelt horganyzott fém lépőcsők
10. Meglévő előtető
11. Meglévő napelem rendszer

ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 8
Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144
e-mail: info@viczencz.hu

MUNKA NEVE: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: E-6
	STATIKA - STRUCTRUAL	
WORK NAME:	GÉPÉSZET - ENGINEERING	
	VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: M=1:100
RAJZ NEVE: Homlokzatok	SUBJECT:	SCALE:
SZERKESZTÉS: Rédl Károly	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257	DÁTUM: 2025. december
DRAWN BY:	ARCHITECT DESIGNING:	DATE:









Látványok I.

ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 8.
Tel/Fax.: 72/315-410, mobil: 06-20/474-2144
e-mail: info@viczencz.hu

MUNKA NEVE: **WORK NAME:**	**EGYEZTETTE:**
Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651	**STATIKA - STRUCTRUAL**
Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv	**GÉPÉSZET - ENGINEERING**
RAJZ NEVE: **SUBJECT:**	**VILLAMOS - ELECTRIC**
Látványok I.	

RAJZSZÁM: DARWING NUMBER: E-7

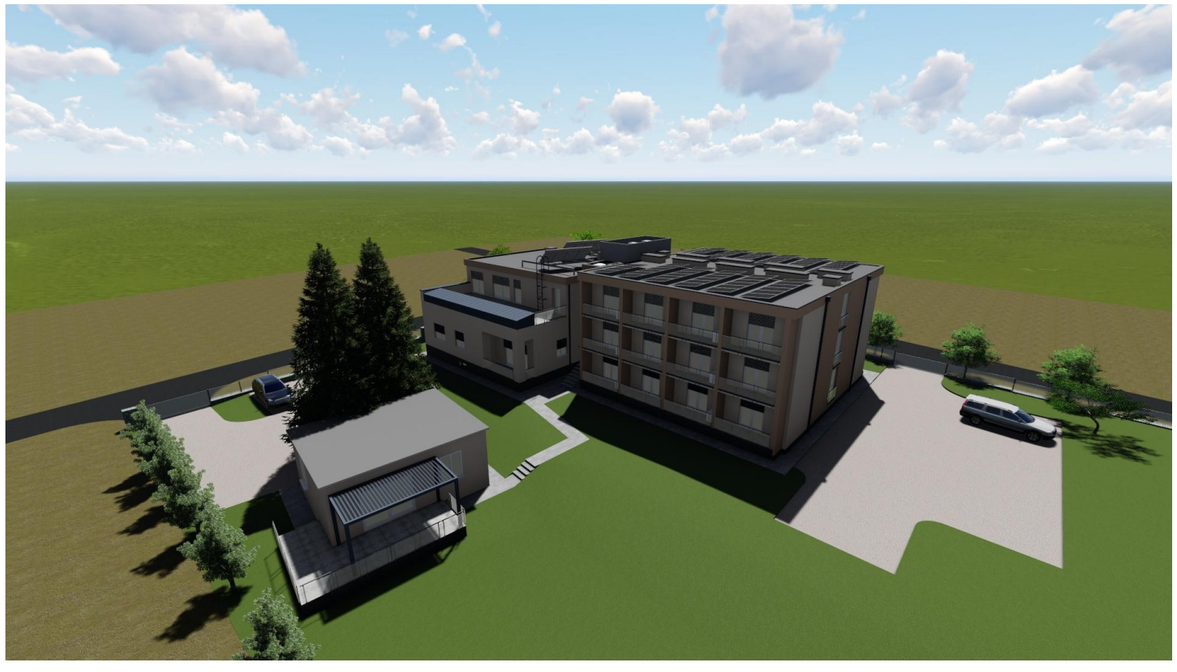
LÉPTÉK: SCALE: M=

SZERKESZTÉS: DRAWN BY:	**VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING:**		**DÁTUM: DATE:**
Rédl Károly	VICZENCZ OTTÓ	E-1-02-067 MÉK 02-0257	2025. december









Látványok II.

ÆDIS ÉPÍTÉSZSTÚDIÓ KFT. 7621 PÉCS, MÁTYÁS KIRÁLY UTCA 8. Tel/Fax.: 72/315-410. mobil: 06-20/474-2144 e-mail: info@viczencz.hu		EGYEZTETTE:	RAJZSZÁM: DARWING NUMBER:
		STATIKA - STRUCTRUAL	E-8
MUNKA NEVE: WORK NAME: Balatonföldvár, József Attila út 31. - hrsz.:1651 Pergola panzió átépítési terve - Tanulmány terv		GÉPÉSZET - ENGINEERING	
		VILLAMOS - ELECTRIC	LÉPTÉK: SCALE:
RAJZ NEVE: SUBJECT: Látványok II.			M=
SZERKESZTÉS: DRAWN BY:	VEZETŐ ÉPÍTÉSZ: ARCHITECT DESIGNING:		DÁTUM: DATE:
Rédl Károly	VICZENCZ OTTÓ E-1-02-067 MÉK 02-0257		2025. december

8623 BALATONFÖLDVÁR, JÓZSEF ATTILA UTCA 31. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT"
Balatonföldvár, Belterület, 1651

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35578/2/2014.05.12**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / panzió, üdülőépület, udvar	0	2608	0

II. RÉSZ

4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 34897/2001.04.02**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: VÁROSKÉP ÉPÍTŐIPARI ÉS INGATLANFORGALMAZÁSI KFT Jogosult címe: 1024 BUDAPEST, Lövőház utca 39.A.ép 1/103

III. RÉSZ

8.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 39682/2013.08.26**
	Jelzálogjog
	20 000 000 FT, azaz húszmillió forint kölcsön és járulékai erejéig Név: NYÚL ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVETKEZET Jogosult címe: 9023 GYŐR, Sport utca 4/a

9.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 33064/2014.03.12**
	Jelzálogjog
	9 000 000 FT, azaz kilencmillió forint kölcsön és járulékai erejéig Név: KIS-RÁBA MENTI TAKARÉKSZÖVETKEZET Jogosult címe: 9343 BELED, Rákóczi Ferenc utca 131

10.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 35578/2/2014.05.12**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Az épület (panzió) bővítésének ténye feljegyezve

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

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 Képviselő-testületének 2026. április 24. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt – 6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

49/2026.(IV.24.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, belterület 945/77 hrsz.-ú ingatlan területére vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt elfogadja, és a kezdeményező által elkészíttetett telepítési tanulmány terv alapján az ingatlan beépíthetősége érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.
A módosítási eljárás során módosítja a HÉSZ-t, a mellékletét képező SZT-B2 jelű belterületi Szabályozási Tervlapot. A Településfejlesztési Koncepcióját pedig változatlan formában hatályban tartja.

2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonföldvár, József Attila u. 31. szám alatti, 1651 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos szabályozás módosítására vonatkozó igényt, a kezdeményező által tervezett fejleszthetőség érdekében elfogadja, és az ingatlan építési övezeti átsorolása érdekében a hatályos településrendezési eszközök módosítási eljárását lefolytatja.
A módosítási eljárás során módosítja a Településszerkezeti Tervet, a HÉSZ-t, a mellékletét képező SZT-B1 jelű és az SZT-B2 jelű belterületi Szabályozási Tervlapokat. A Településfejlesztési Koncepcióját pedig változatlan formában hatályban tartja.

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

4. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1. és 2. 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 6/2025. (III.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatja és lezárja.

5. 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.

6. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 32. számú módosításához szükséges dokumentációk

elkészítésére, - a kezdeményező által megismert és írásban tett nyilatkozatokkal elfogadottak szerint - a beszerzett tervezői árajánlat alapján bruttó 2.580.000.- Ft összegű tervezési szerződést köt az Arker Várostervező Bt.-vel, és ezzel egyidejűleg településrendezési szerződést köt az eljárás kezdeményezőivel, költségviselőivel - *Softinsel Tanácsadó és Szolgáltató Kft.-vel bruttó 1.341.130.- Ft, a Városkép Kft.-vel bruttó 1.566.530.- Ft –.*

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

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2026. szeptember 30.

K.m.f.

Holovits György Huba sk.
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonföldvár, 2026. április 28.

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

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. október 1. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt – 6 igen, 0 nem, 1 tartózkodás szavazattal – a következő határozatot hozza:

113/2026.(X.1.) Kt. határozat:

1. **Balatonföldvár város településrendezési eszközei 32. számú módosítása tárgyában a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdés szerinti megkeresés során, a környezet védelméért felelős szervek beérkezett nyilatkozatait Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte, az Állami Főépítész észrevételeit az összefoglalóban leírtak szerint elfogadja.**

2. **A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján a tervezett változtatások a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján úgy dönt, hogy a módosítás során nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.**

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

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

K.m.f.

Holovits György Huba sk.
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonföldvár, 2026. október 6.

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

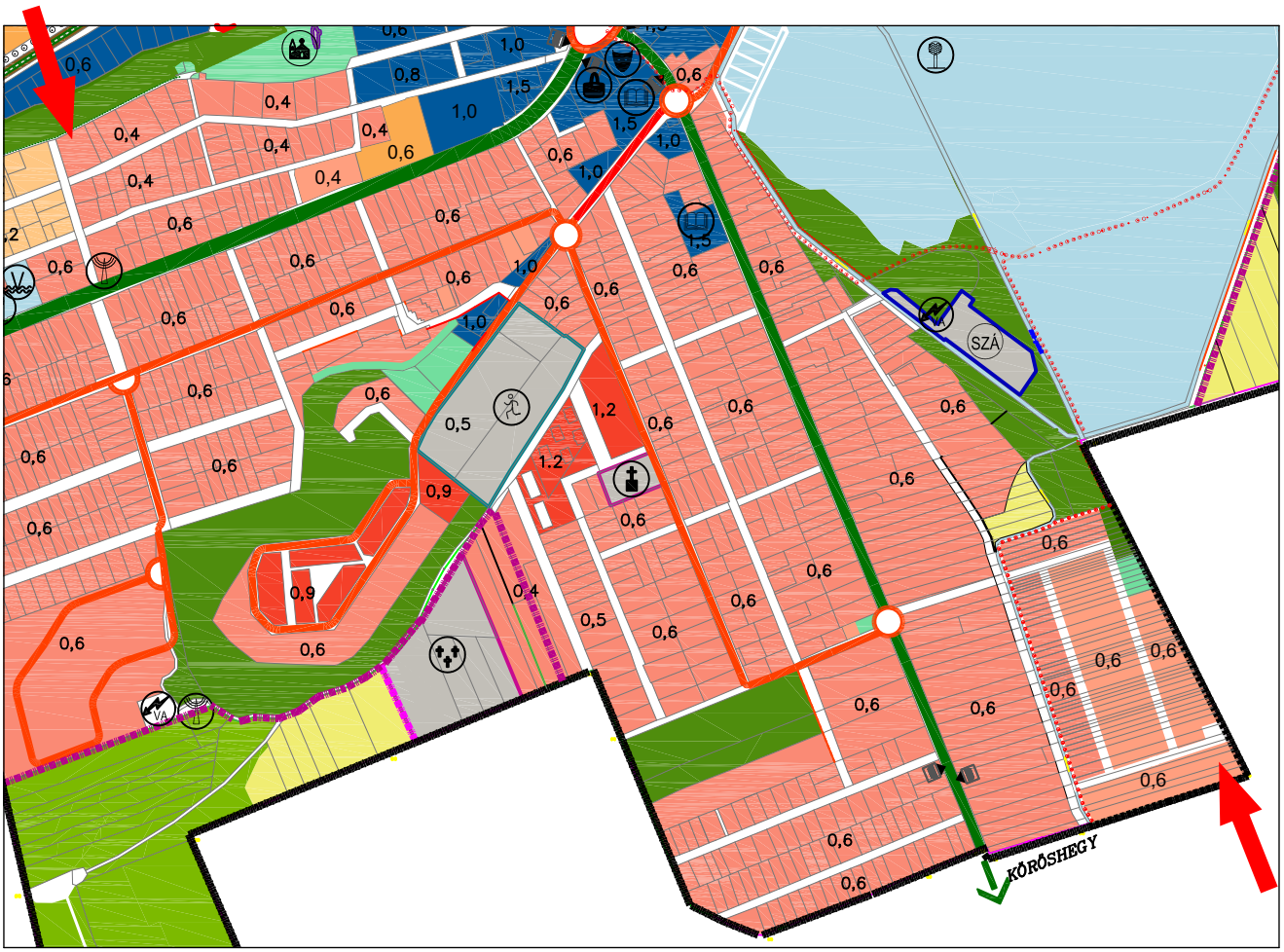
2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI

BALATONFÖLDVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT A 945/77 ÉS AZ 1651 HRSZ.-Ú INGATLANOK TELEKTÖMBJEIRE 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.), 153/2022.(XII.8.) és a 2/2026.(I.15.) 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 üzem- anyagtöltő 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 (Kszb)

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 eróziómentes 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

	A)	B)	C)	D)
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.

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.

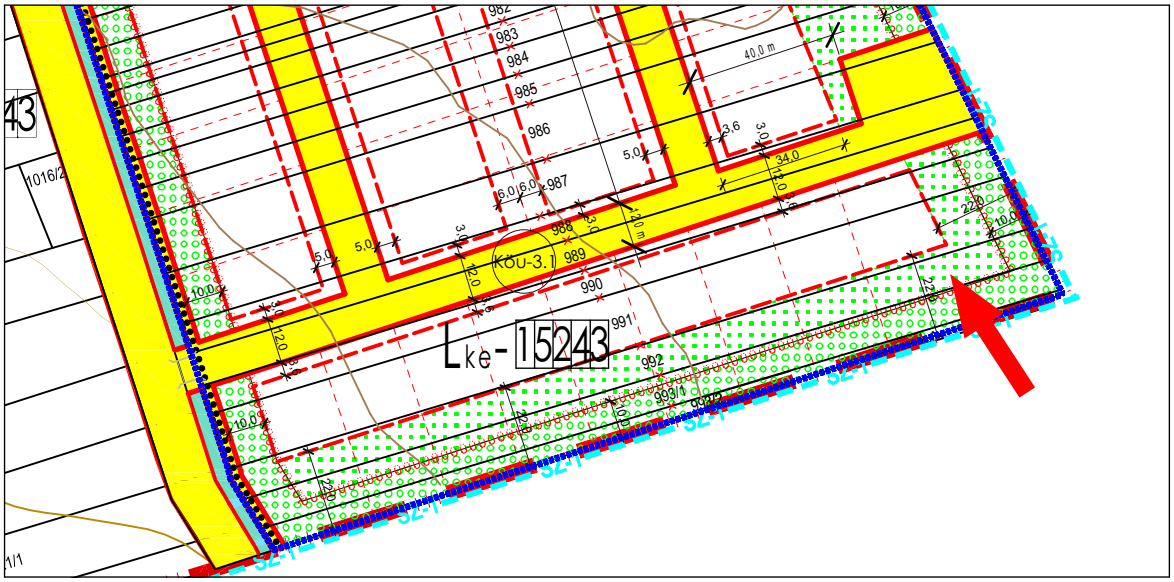
BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONATOK A 945/77 ÉS AZ 1651 HRSZ.-Ú INGATLANOK TELEKTÖMBJEIRE VONATKOZÓAN

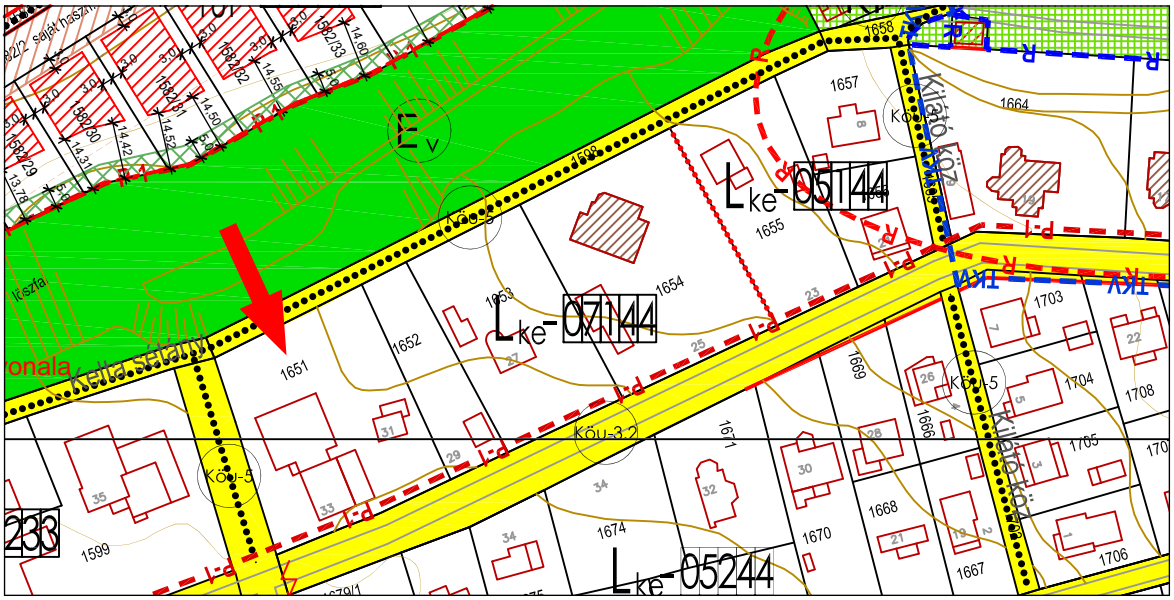
É

M=1:2000

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A 945/77 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN:



HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT AZ 1651 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN:



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.), 17/2023.(VII.27.) és a 3/2026.(I.16.) önkormányzati rendeletével.

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. „**

Felelős: Holovits György Huba polgármester
Határidő: 2026. … hó. ….

K.m.f.

Holovits György Huba
polgármester

Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

A kivonat hiteléül:

Balatonföldvár, 2026. ……. hó. …

Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

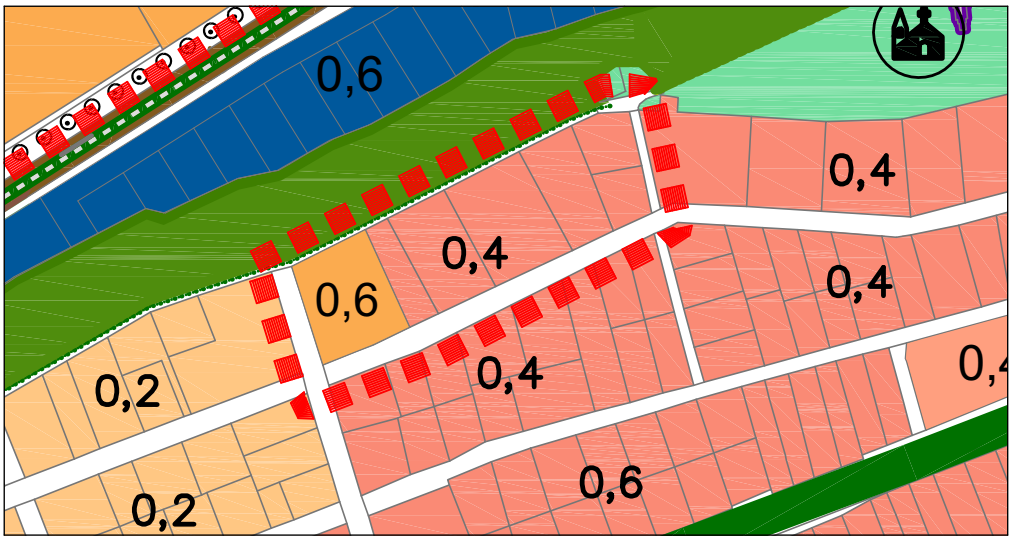
1. melléklet a(z) ...../2026.(..... . .....) önkormányzati határozathoz

BALATONFÖLDVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT AZ 1651 HRSZ.-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

É

M=1:4000



JELMAGYARÁZAT:

- MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMB
- KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
- ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET
- GYALOGÚT, SÉTÁNY

ARKER VÁROSTERVEZŐ 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:
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**	**Tsz-Tf/M32**
	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: **50-2460/2026**	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: **2026. 04. 28.**

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

2. melléklet

Változások

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása Balatonföldvár 105/2005.(VI.23.) számú Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervét az 1651 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában érinti az alábbiak szerint:

- A változtatás során az 1651 hrsz-ú Kertvárosias lakóterületbe sorolt ingatlan teljes területének területfelhasználása Üdülőházas üdülőterületre módosul. Az átsorolás 2608 m^2 területet érint. **Lke→ Üü**

- Az 1651 hrsz.-ú ingatlan telektömbjére vonatkozó megengedett legnagyobb szintterületsűrűség mutatószáma (0,4) a Pergola Panzió telkére vonatkozóan a változtatás során 0,6 értékre módosul a kialakult beépítettség alapján.

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)	**érinti** (kertvárosias lakóterület)	**- 0,2608 ha**
Üdülőterületek (üdülőházas, hétvégi házas)	**érinti** (üdülőházas terület)	**+ 0,2608 ha**
Vegyes területek (központi vegyes, településközpont vegyes)	nem érinti	**-**
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 32. számú módosítása során érintett telektömbök a települési térség területén belül találhatók, a felsorolt országos övezetek közül csak a 945/77 hrsz-ú ingatlan telektömbjét érinti az ökológiai magterület övezete. Tekintettel arra, hogy az ökológiai magterülettel érintett ingatlan települési térség területén belül található és az ingatlan telektömbjéről az önkormányzat már az alaprendelet megalkotása során úgy döntött, hogy beépítésre szánt területbe sorolja, így a Trtv. 22.§-a alapján a magterülettel való érintettség a módosítás szempontjából nem releváns.

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 telektömböket 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 telektömböket a **Földtani veszélyforrás terület övezete** érinti.

Az érintett övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítások a jogszabályokkal összhangban készültek.

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 tervezett módosítások területei közül csak a 945/77 hrsz-ú ingatlant érinti Somogy Megye Területrendezési Tervének Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete. Ezen az ingatlanon a módosítás során a „telek zöldfelületként megtartandó része”-ként jelölt korlátozás egy része kerül törlésre, abból a célból, hogy az építési hely mérete lehetővé tegye lakóház elhelyezését, amelynek tetőszerkezetén legfeljebb házi napelemes rendszer létesülhet. Ipari méretű naperőmű létesítése nem tervezett az ingatlannal érintett telektömbben. Fentiek alapján megállapítható, hogy a módosítás a Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete előírásaival nem ellentétes.

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 32. 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. §-ban kapott felhatalmazása alapján, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezéseire figyelemmel a következőket rendeli el:

1. §

A Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelet 28.§-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Tervezett fasor helyét a szabályozási terv tartalmazza. A fasor telepítését az építési beruházással érintett útszakasz kivitelezését követően, az első növénytelepítésre alkalmas vegetációs időszakban, de legkésőbb a szomszédos építési telken létesülő épület használatbavételéig kell megvalósítani. A fasor telepítése során

a) őshonos vagy tájhonos fajokat kell alkalmazni,

b) a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024.(IX.30.) Korm. rendelet III. fejezetének „A közhasználatú területen lévő fás szárú növények telepítésére, fenntartására és védelmére vonatkozó különös szabályok” című előírásaiban foglalt rendelkezéseket be kell tartani.

2. §

(1) Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) 4. melléklete (SZB-2 jelű belterületi szabályozási tervlap) az 1. melléklet szerint módosul a Horgony utcával a közigazgatási határral és a 945/87 hrsz-ú gyalogúttal határolt területen.

(2) A R. 4. melléklete (SZT-B1 és SZB-2 jelű belterületi szabályozási tervlapok) jelmagyarázata az 1. melléklet jelmagyarázata szerint kiegészül a tervezett fasor jelével és annak jelmagyarázatával.

(3) A R. 4. melléklete (SZT-B1 és SZB-2 jelű belterületi szabályozási tervlapok) a 2. melléklet szerint módosulnak a Kelta sétánnyal, a Kilátó közzel, a József Attila utcával és a Rianás utcával határolt területen.

3. §

(1) A R. 4. mellékletének SZT-B1 jelű tervlapja helyébe a 3. melléklet (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlap) lép.

(2) A R. 4. mellékletének SZT-B2 jelű tervlapja helyébe a 4. melléklet (módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt SZT-B2 jelű belterületi szabályozási tervlap) lép.

4. §

(1) E rendelet - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - 2026. …… hó (x)-én lép hatályba.

(2) E rendelet 3.§-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/M32 jelű módosított szabályozási tervi kivonat a 945/77 hrsz.-ú ingatlan telektömbjére vonatkozóan.

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

SZT-B1,B2/M32 jelű módosított szabályozási tervi kivonat az 1651 hrsz.-ú ingatlan telektömbjére vonatkozóan.

3. 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)

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

SZT-B2 jelű belterület szabályozási terv a módosításokkal egységes szerkezetben (a 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelet 4. mellékletének SZT-B2 jelű tervlapja)

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

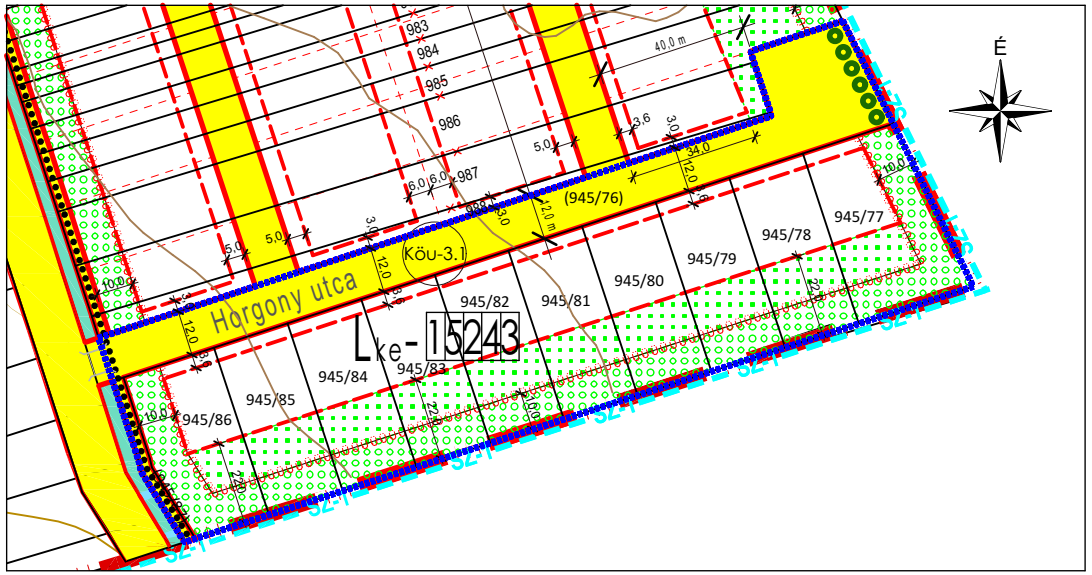
BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A 945/77 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:

- A módosítással érintett telektömb határa
- Szabályozási vonal
- Övezet határa
- Építési határvonal
- Javasolt telekhatár
- Elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas útvonal
- Tervezett fasor
- Telek zöldfelületként megtartandó része
- Beültetési kötelezettségű terület és határa
- Közlekedési terület - lakó kiszolgáló út (Köu-3.1)
- Lke — Lakóterület - kertvárosias



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/M32**
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. 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: **50-2460/2026**	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: **2026. 04. 28.**

file név: Szabalyozasi terv mod. M31_2026._AC22 lapméret: 297 x210 mm, (=0,062m2)

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

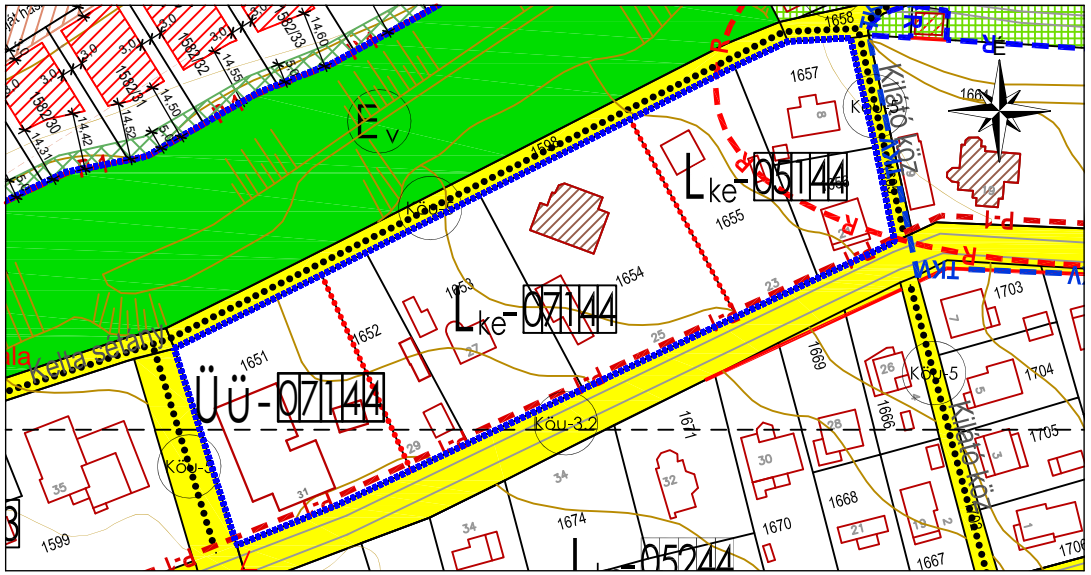
BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT AZ 1651 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:

- A módosítással érintett telektömb határa
- Övezet határa
- P-1 — Felszínmozgásra érzékeny területek alövezete
- R — Régészeti lelőhely
- Védett helyi művi érték
- Elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas útvonal
- Köu-3.2 / Köu-5 — Közlekedési terület - kiszolgálóút / gyalogút
- Lke — Lakóterület - kertvárosias
- Üü — Üdülőterület - üdülőházas



ARKER VÁROSTERVEZŐ 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:
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: **BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 32. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**	**SZT-B1,B2/M32**
	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: **50-2460/2026**	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: **2026. 04. 28.**

file név: Szabalyozasi terv mod. M31_2026._AC22 lapméret: 297 x210 mm, (=0,062m2)

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS, IRATANYAGOK

Jegyzőkönyv

Készült: 2026. február 19-én Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása** – 954/77 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítása – **Telepítési Tanulmányterv tartalmának 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 módosítás véleményezési dokumentációja 2026. február 11-től a város honlapján megtekinthető volt, melyet meghívó útján az önkormányzat a helyben szokásos módon közhírré tett.

A 2026. február 19-én 13 ^{00} órára meghirdetett lakossági fórumot Holovits György Huba polgármester 13 ^{00}- kor megnyitotta, köszöntötte a megjelenteket.

A módosításhoz készített véleményezési dokumentáció vetítővászonra kivetítésre került.

A lakosági fórumon az Önkormányzat és a Közös Önkormányzati Hivatal képviselőin kívül egyetlen partner sem jelent meg.

Az önkormányzathoz írásban benyújtható véleményezés, javaslatadás határideje 2026. február 24-én kedden 24 ^{00} órakor járt le.

A rendelkezésre álló határidőn belül, és a fórumot követően sem érkezett egyetlen partneri vélemény sem.

Jegyzőkönyv lezárása:

Balatonföldvár, 2026. február 25.

A jegyzőkönyvet hitelesítik:

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

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

Jelenléti ív

Készült: 2026. február 19-én Balatonföldvár Város Városháza hivatali helyiségében, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tárgy: **Lakossági fórum Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása** – 954/77 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó hatályos településrendezési eszközök módosítása – **Telepítési Tanulmányterv tartalmának partnerségi egyeztetése**

Jelen vannak:

Név– Képviselt Szervezet	Cím	Aláírás
FÜZES ANDRÁS TERVEZŐ		
Wittmann Zoltán	B. Szabó Pál u. 5	
FUTÓ ESŐFIA	Balatonföldvár Bem J. u. 32	
DR TÖRÖCSIK GABRIELLA	ZAMÁRDI, PETŐFI S. 4. 5/B	
MOLNÁR MÁRTA	8623 BFÖLDVÁR DUNAPESTI ÚT 1.	
Herczegh Károly	8623 B.Földvár Kisfaludy u. 42	
~~MADARÁSZNÉ~~ TÓTH IRÉN	BF-I KÖZÖS ÖNK. HIV.	

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: BAVKHVVO, KRID: 570401983
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
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: SVKHTIHF, KRID: 175424363
14.	**Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály** 1051 Budapest, Sas utca 19. Hivatali kapu: BFKHTIHF, KRID: 570428323

ÖSSZEFOGLALÓ

a környezeti vizsgálat szükségességének megállapításáról

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 32. 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>:
(számozás a kiküldött címlista sorszámai alapján)

1.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály
2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
10.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
13.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály

2. Nyilatkozott, hogy <u>környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges</u>:
(számozás a kiküldött címlista sorszámai alapján)

4.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály *SO/NEF1/00195-6/2026.*
5.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály *BA/VVO/1130-8/2026*
6.	Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője *9761-2/2026.*
7.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda *SO/08/00594-2/2026*
	Az állami főépítész nyilatkozott, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása és környezeti értékelés elkészítése egyik módosítási pont esetében sem szükséges és az alábbi észrevételeket fogalmazta meg: - Az 1. módosítási pont esetében kéri az alátámasztó munkarész kiegészítését a közművek elhelyezése, elhelyezkedése és a tervezett fasor telepítése tárgykör vizsgálatával. **Válasz:** *A vizsgálattal az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül a kérésnek megfelelően.* - A 2. módosítási pont esetében kéri a véleményezési dokumentációban bemutatni a módosítás telektömbön belüli, valamint a szomszédos telektömbökben milyen településrendezési és településképi változásokat eredményez, illetve szükséges-e védelmi intézkedés (pl. növénytelepítés, zöldfelület mértékének növelése) ellentételezésként. **Válasz:** *A véleményezési dokumentáció kiegészítésre kerül a kérésnek megfelelően.*

	- Felhívta a figyelmet a HÉSZ és a TKR közötti összhang megteremtésére. Az „Egyéb külterület" lényegesen eltérő településképi előírásokat tartalmaz, mint a terület tényleges területhasználata szerint alkalmazandó „Lakóövezet" elnevezésű településképi szempontból meghatározó terület. Tájékoztat, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (6) bekezdése alapján a TKR-t 2027.06.30.-ig szükséges a HÉSZ-be beépíteni. **Válasz:** *A tájékoztatást köszönjük, a TKR módosítását és annak HÉSZ-be történő beépítését egy külön eljárás keretében tervezi az önkormányzat megvalósítani.* - Kéri a HÉSZ módosító rendelet csatolására figyelemmel lenni és az új szabályozási elem (tervezett fasor) szöveges rendelkezését a módosító rendeletben szerepeltetni. **Válasz:** *A véleményezési dokumentációban a HÉSZ módosító rendelete a szükséges rendelkezéssel együtt kerül szerepeltetésre, a kérésnek megfelelően.* - Felhívja a figyelmet az új R. 19.§ (1)-(2) bekezdés rendelkezésére, amely meghatározza a telepítési tanulmányterv készítésének szükségességét. Jelezte, hogy a 2. módosítási pontra vonatkozóan építészeti tanulmányterv készült, telepítési tanulmányterv készítéséről nincs információja, a benyújtott dokumentáció nem tartalmazza. **Válasz:** *A 2. számú módosítási pont a Pergola Panzió rendeltetésének módosításához kapcsolódó övezeti átsorolást tartalmazza. A panzió évtizedek óta szálláshely-szolgáltatást nyújtó épületként működik, ezért az ingatlan tulajdonosa a tényleges használatnak megfelelő rendeltetés ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntethetősége érdekében kezdeményezte a módosítást.* *A tervezett rendeltetésmódosítás az épület bővítésével nem jár, továbbá az ingatlanon új épület létesítésére sem kerül sor. Erre tekintettel a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (1)–(2) bekezdése szerinti építési beruházás megvalósítása nem történik.* *Mindezek alapján az Önkormányzat a meglévő épület felújításához elkészített építészeti tanulmánytervet a településrendezési eszközök módosítását alátámasztó dokumentumként elfogadhatónak és megfelelő tartalmúnak ítéli, ezért telepítési tanulmányterv elkészítését nem tartja szükségesnek.* - Felhívja a figyelmet az új R. 56/A.§ rendelkezéseire és jelzi, hogy a véleményezésre benyújtott dokumentáció jelenleg az 1. módosítási pontra tartalmazza a főépítészi vélemény javaslatát. **Válasz:** *Az előző válaszunkban foglaltakra tekintettel, valamint figyelembe véve, hogy az önkormányzat a 2. módosítási ponthoz kapcsolódóan telepítési tanulmányterv elkészítését nem tartotta szükségesnek, a főépítészi véleményben megfogalmazott javaslat is kizárólag az 1. módosítási pontra vonatkozóan került szerepeltetésre.* - Kéri a véleményezési dokumentáció összeállításakor a fentiekre figyelemmel lenni, a szükséges önkormányzati döntéseket meghozni, azokat benyújtani, az eljárás során beérkezett szakmai véleményeket mellékelni és a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani, az előírásokat betartani. **Válasz:** *A véleményezési dokumentáció a fentiek figyelembevételével kerül összeállításra.*
8.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály *SO/ERD/3591-2/2026.*
9.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya *SO/NTO/01390-2/2026*
12.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ *NNGYK/60322-2/2026*

3. Nyilatkozott, hogy <u>környezeti vizsgálat készítése szükséges</u>:

-	Nem volt ilyen szerv

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 egyik szerv sem tartotta szükségesnek 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, 2026. szeptember 07.

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

3 FÖLDVÁR 2026.08.04. 11:04

4.

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Fő tér 1.
Digitálisan aláírta: Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
2026.08.04. 10:45:12
Iktatás időpontja: 2026 AUG 05.
Mellékletek száma:
Iktatószám: 1037-11/2026

Holovits György Huba

polgármester részére

Balatonföldvár Város Önkormányzata

elektronikus úton

Iktatószám: SO/NEF1/00195-6/2026.

Ügyintéző: Mészáros Judit

Telefonszám: 06-82/795-639

E-mail: meszaros.judit@somogy.gov.hu

Hivatkozási szám: 1037-12/2026

Tárgy: Tájékoztatás környezeti vizsgálat szükségességéről Balatonföldvár HÉSZ 32. számú módosítása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár településrendezési eszközök 32. 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 mellékelt véleményezési dokumentációt áttanulmányoztam.
A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.
A módosítások 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. Sinka-Ács Judit
főispán nevében és megbízásából

Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
vármegyei tisztifőorvos
főosztályvezető

Somogy Vármegye Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
7400, Kaposvár, Fodor József tér 1. Telefon:82/ 529 400 Fax: 82/ 319 444
e-mail: nepeu@somogy.gov.hu Honlap: https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy
Hivatali kapu rövid neve: SMKHNSZSZ KRID: 618003379

2026 AUG 04.
BALATONFÖLDVÁR

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: 618003879

SKCBE 2026.08.06. 11:49

5.

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
Iktatás időpontja: 2026 AUG 07.
Mellékletek száma:
Iktatószám: A 629-15/2026

BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Holovits György Huba
polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Iktatószám: BA/VVO/1130-8/2026
Ügyintéző: Perlai Bence
Telefonszám: 72/896-924

Tárgy: Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 32. számú módosításának véleményezése

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 32. 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 2026. július 29. keltezésű, 1037-12/2026. ügyiratszámú megkeresésére az alábbi véleményt adja:

A Vízügyi Hatóság a megküldött dokumentáció szerinti **módosítási tervezettel egyetért, azzal szemben kifogást nem emel**. A rendelkezésre álló dokumentáció alapján megállapítható, hogy a tervezett módosítás a felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelme szempontjából várhatóan nem jár jelentős környezeti hatással, ezért a Vízügyi Hatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, valamint a 2. és 3. mellékleteiben foglaltak alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság hatáskörét a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 28. § (1)–(2) bekezdése alapján, a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX.4.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 10. § (1) bekezdése és a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról szóló 72/1996. (V. 22.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 10. § (2) bekezdése, valamint a 2. számú melléklet 5. pontja állapítja meg.

Pécs, időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró Müllerné dr. Juhos Bernadett főigazgató nevében és megbízásából kiadmányozta:

Dr. Keresztes Izabella
osztályvezető

A dokumentum elektronikusan hitelesített
2026.08.06 11:43:26
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Dr. Keresztes Izabella

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: BAVKHVVO; KRID: 570401983
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

BEÉRKEZETT
2026 AUG 06.
BALATONFÖLDVÁR

3. FÖLDVÁR 2026. 08. 17. 15:09

6.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal

Magyar_Államkincstár_ASP-Irat_DHSZ_bely

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIV
Balatonföldvár Bálványos Kereki Pusztaszemes Szántód
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.
Tel.: 84/540-330, Fax: 84/540-332
e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Iktatás időpontja: 2026 AUG 18.

Iktatószám: 1037-21/2026

Ügyiratszám: 9761-2/2026.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó
Tel.: 84/540-971

Tárgy: Nyilatkozat Balatonföldvár Város HÉSZ 32. számú módosításához
Hiv.sz: 1037-12/2026.

Balatonföldvár Város Polgármestere – hivatali kapun

8623 Balatonföldvár
Petőfi S. u. 1.

Tisztelt Holovits György Huba Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresése alapján, melyben Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának a 32. 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 32. 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, 2026. augusztus 13.

Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

2026 AUG 17.
BALATONFÖLDVÁR

3. FÖLDVÁR 2026.08.08. 13:39

Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.
Iktatás időpontja: 2026 AUG
Digitálisan aláírta: Kutnyák Zsolt 2026.08.08. 10:55:19
Mellékletek száma:
Iktatószám: 1037-12/2026

7.

SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Holovits György Huba részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Balatonföldvár
Petőfi Sándor utca 1.
8623

Iktatószám: SO/08/00594-2/2026
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Tel. szám: 82/502-660
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu

Hiv. szám: 1037-12/2026.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközök 32. sz. módosítása kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkeresés, *szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2026. 07. 29. napon kelt, elektronikus úton 2026. 07. 30. napon beérkezett levelében tájékoztatást ad arról, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata (a továbbiakban: **Önkormányzat**) Képviselő-testülete a településrendezési eszközeinek 32. sz. módosításáról döntött a 49/2026. (IV.24.) sz. határozatával. Az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 3. §, 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 32. számú módosítása a 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezésére és a Pergola Panzió 1651 hrsz.-ú telkének övezeti átsorolására vonatkozóan. 2026. - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (4) bekezdése alapján (általános egyeztetési eljárás)”* című, 2026. július 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**).

FV

A tervezett módosítás célja:

1. A 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezése (**Lke → Lke;** *új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem*),
2. Pergola Panzió 1651 hrsz-ú telkének övezeti átsorolása (**Lke → Üü**, *új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem).*

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

2026 AUG 10.
BALATONFÖLDVÁR

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 településrendezési eszközök módosítása *a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról* szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 135. § (1) bekezdés rendelkezése alapján *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. fejezete, 111. § (1)-(2) bekezdése, valamint 1. melléklete figyelembevételével tervezett (TÉKA szerint nem kerül felülvizsgálatra).

A településrendezési eszközök módosítása *a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről* szóló 287/2025. (VIII.27.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **BATÉK**) területi hatályával nem érintett.

A véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk az épített környezetre vonatkozóan:

1. módosítási pont:

A tervezett módosítás a 945/77 hrsz-ú telek építési helyének módosítására irányul, ahol a telek beépíthetőségét a szabályozási terven jelölt „*Telek zöldfelületként megtartandó része*" jelölést 22,0 m-ről 10,0 m-re csökkentik. A zöldfelület pótlásaként a Horgony utca végén kialakított forduló közigazgatási határánál fasor telepítés tervezett.

A tervezett 1. módosítás a már kijelölt kertvárosias lakóterület tényleges beépíthetőségét segíti elő, az épített környezetre káros hatást várhatóan nem gyakorol. Amennyiben az érintett államigazgatási szervek kifogást nem emelnek, Irodánk a tervezett módosítási pontra vonatkozóan kifogást nem emel. Kérjük azonban vizsgálni és az alátámasztó munkarészben bemutatni, hogy a közművek elhelyezése, elhelyezkedése lehetővé teszi-e a tervezett módosítást.

A vizsgált terület országos vagy helyi építészeti értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel, régészeti érdekeltségű területtel nem érintett. Az országos és kiemelt térségi övezetek közül a Világörökségi és világörökség várományosi terület, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület térségi övezettel nem érintett; Ökológiai hálózat magterületének övezetével, Tájképvédelmi terület övezettel és Vízminőség-védelmi övezettel érintett.

A tervezett módosítás során a térségi övezetekkel való összhangot szükséges igazolni, alátámasztani.

2. módosítási pont:

A tervezett módosítás a 1651 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterület építési övezetből üdülőházas üdülőterület építési övezetbe történő átsorolása, a telken meglévő épület rendeltetésszerű használatának biztosítása céljából. A telek meglévő beépítettsége miatt az átsorolás a szintterület mutató növelésével jár, amely érték a jelenlegi 0,4-ről 0,6-ra módosul.

Megállapítható, hogy a tervezett szintterület a tervezett építési övezetre vonatkozó magasabb szintű előírással összhangban van (OTÉK 25. § (1) bekezdés alapján az üdülőházas üdülőterületen a megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség 1,0). Szükséges vizsgálni és a településrendezési véleményezési dokumentációban bemutatni, hogy módosítás a telektömbön belül, valamint a szomszédos telektömbökben az alacsonyabb szintterület-sűrűség mértéke (0,2; 0,4) miatt milyen településrendezési és településképi változásokat eredményez, illetve szükséges-e védelmi intézkedés (pl. növénytelepítés, zöldfelület mértékének növelése) ellentételezésként.

A vizsgált terület országos vagy helyi építészeti értékvédelemmel, régészeti lelőhellyel, régészeti érdekeltségű területtel nem érintett. A telektömbön belüli 1654 hrsz-ú telken helyi védett épület áll, továbbá a telektömb keleti részét régészeti lelőhely érinti, amelyre a tervdokumentáció alapján a tervezett módosítás nincs hatással.

Az országos és kiemelt térségi övezetek közül a Világörökségi és világörökség várományosi terület, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület térségi övezettel nem érintett; Ökológiai hálózat magterületének övezetével, Tájképvédelmi terület övezettel és Vízminőség-védelmi övezettel érintett.

A tervezett módosítás során a térségi övezetekkel való összhangot szükséges igazolni, alátámasztani. A tervezett 2. módosítási pont az épített környezetre a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang biztosítása esetén jelentős hatást várhatóan nem gyakorol.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének *Balatonföldvár város településképének védelméről* szóló 25/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **TKR**) a vizsgált területet „***Településközpont***", valamint „***Egyéb külterület***" megnevezéssel határolja le, amely előírásokra kérjük figyelemmel lenni.

Felhívjuk a figyelmet a HÉSZ és a TKR közötti összhang megteremtésére, az „*Egyéb külterület*" lényegesen eltérő településképi előírásokat tartalmaz, mint a terület tényleges területhasználata szerint alkalmazandó „*Lakóövezet*" elnevezésű településképi szempontól meghatározó terület.

Tájékoztatjuk, hogy *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) 229. § (6) bekezdése alapján a TKR-t 2027. 06. 30-ig szükséges a HÉSZ-be beépíteni.

Összegzés:

A tervezett 1. módosítási pontban foglaltak vonatkozásában a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt az épített környezetre vonatkozóan, azzal, hogy az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül a közművek elhelyezése, elhelyezkedése és a tervezett fasor telepítése tárgykör vizsgálatával.

A tervezett 2. módosítási pontban foglaltak vonatkozásában a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt az épített környezetre vonatkozóan, azzal, hogy a településrendezési véleményezési dokumentációban szükséges bemutatni, hogy a módosítás telektömbön belüli, valamint a szomszédos telektömbökben milyen településrendezési és településképi változásokat eredményez, illetve szükséges-e védelmi intézkedés (pl. növénytelepítés, zöldfelület mértékének növelése) ellentételezésként.

Felhívjuk figyelmüket **Méptv**. kulturális örökségre vonatkozó rendelkezéseinek, *a kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: **Kötv.**), *a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **68R**), *a műemlékvédelemmel kapcsolatos szabályokról* szóló 449/2025. (XII.29.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **449Kr**) előírásainak betartására, valamint a **TKR** előírásainak betartására.

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 SKVr. 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.

További észrevételek:

Javasolt a településrendezési eszközök módosításához összeállítandó véleményezési tervdokumentáció tartalmánál az alábbiakra figyelemmel lenni:

- A HÉSZ módosító rendelet-tervezet nem került csatolásra, mindössze a mellékletek kerültek benyújtásra, kérjük erre figyelemmel lenni a településrendezési véleményezési dokumentáció

összeállítása során. A tervezett HÉSZ módosítással új szabályozási elem kerül a tervlapra (tervezett fasor), amelyre vonatkozóan a HÉSZ szöveges rendelkezést nem tartalmaz, a módosító rendelet szövege nem kerül kiegészítésre. Kérjük vizsgálni.

- Felhívjuk a figyelmet az új R. 19. § (1)-(2) bekezdés rendelkezésére, amely meghatározza a telepítési tanulmányterv készítésének szükségességét. A 2. módosítási pontra vonatkozóan építészeti tanulmányterv készült, telepítési tanulmányterv készítéséről nincs információnk, a véleményezésre benyújtott dokumentáció nem tartalmazza.
- Felhívjuk a figyelmet az új R. 56/A. § rendelkezéseire. A véleményezésre benyújtott dokumentáció jelenleg az 1. módosítási pontra vonatkozóan tartalmazza a főépítészi vélemény javaslatát.
- Kérjük a településrendezési véleményezési tervdokumentáció összeállításakor fentiekre is figyelemmel lenni.
- Kérjük a módosításokhoz szükséges önkormányzati döntéseket meghozni és a településrendezési véleményezési eljárásban benyújtani.
- Kérjük az eljárás során beérkezett szakmai véleményeket a településrendezési véleményezési eljáráshoz mellékelni.
- **Kérjük a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani, az előírásokat betartani.**

•

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. Sinka-Ács Judit
főispán nevében és megbízásából

Kutnyák Zsolt
állami főépítész, főosztályvezető

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)

B. FÖLDVÁR 2026.08.12 - 1014

8.

Digitálisan aláírta:
Márványi Csaba
2026.08.12. 09:28:51

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

1037 -19/2026

Ügyiratszám: SO/ERD/3591-2/2026.
Ügyintéző: dr. Gerstner Lívia
Telefon: 82/529-209

Tárgy: Településrendezési eszközök véleményezése
Hivatkozási szám: 1037-12/2026.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba
polgármester

8623 Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 32. számú módosítása kapcsán adta be fenti hivatkozású megkeresését.

A tervanyagot áttanulmányozva megállapítottam, hogy az abban szereplő változtatások erdőtervezett erdőt vagy erdőgazdálkodási tevékenységet közvetlenül szolgáló földterületet 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. Sinka-Ács Judit
főispán nevében és megbízásából

Márványi Csaba
osztályvezető

Értesül:

1. Címzett (E-papír, KRID: 144753954)
2. Irattár

ÉRKEZETT
2026 AUG 12.
BALATONFÖLDVÁR

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/kormanyhivatalok/somogy https://foldalap.am.gov.hu/
Hivatali kapu rövid neve: SMMGSZHERD, KRID: 707289955

MTT

EC

SKCBE 2026.08.12. 15:20

9.

Digitálisan aláírta:
Novák Csaba
2026.08.12. 13:42:34

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2025 AUG 13

1037 - 12/2026

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holotvits György Huba
Polgármester

BALATONFÖLDVÁR
Petőfi S. u. 1.
8623

Iktatószám: SO/NTO/01390–2/2026

Ügyintéző: Varjas-Bodrog Dóra
Telefonszám: +3682/505-553
E-mail: varjas-bodrog.dora@somogy.gov.hu
Hiv.szám: 1037-12/2026

Tárgy: Nyilatkozat Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 32. számú módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya, mint eljáró talajvédelmi hatóság a Balatonföldvár Város Polgármestere által 2026.07.29-én kelt, 1037-12/2026 számú megkeresésére a következő választ adjuk:

A 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján a következőket nyilatkozzuk:
A megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a tervezett módosításoktól – 945/77 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségének rendezése és a Pergola Panzió telkének övezeti átsorolása – talajvédelmi szempontból jelentős hatás nem várható. Környezeti vizsgálatra talajvédelmi szempontból nincs szükség.

Kaposvár, *„az elektronikus időbélyegző szerint"*

Tisztelettel:

dr. Sinka-Ács Judit
főispán nevében és megbízásából

Novák Csaba
osztályvezető

Kapják: 1 sz. pl.: Balatonföldvár Város Polgármestere
2. sz. pl.: Irattár

ÉRKEZETT
2026 AUG 12
BALATONFÖLDVÁR

3 FÖLDVÁR 2026.07.31. 13:08

Digitálisan aláírta: dr. Deim Szilvia 2026.07.31. 12:45:33

Iktatás időpontja: 2026 AUG 03.

Mellékletek száma:

Iktatószám: 1037-12/2026

12.

NEMZETI NÉPEGÉSZSÉGÜGYI ÉS GYÓGYSZERÉSZETI KÖZPONT

Iktatószám: NNGYK/60322-2/2026
Ügyintéző: Rabóczki Krisztina
Telefon: 06(1)476-6404

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának véleményezése

Hivatkozási szám: 1037-12/2026
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 módosítását kiváltó rendezési célok tekintetében nem azonosítottunk olyan elképzelést, melynek kémiai biztonsági szempontból közvetlen környezeti hatása lenne, így a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartjuk szükségesnek.
Kérem, szíveskedjenek a Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központot (a továbbiakban: NNGYK) kifogást nem emelő véleményezőnek tekinteni.

Az eljárás további szakaszában az 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. Oroszi Beatrix
országos tisztifőorvos
nevében és megbízásából

ÉRKEZETT
2026 AUG 03.
BALATONFÖLDVÁR

Dr. Deim Szilvia
főosztályvezető

Kapják: Címzett, Irattár

Kémiai Biztonsági és Kompetens Hatósági Főosztály
Cím: 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6. Tel: + 36 1 476 1195,
e-mail: kembizt@nngyk.gov.hu; Hivatali kapu KRID azonosító: 163763102

Balatonföldvár TRE 32. 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**