



Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Ügyirat szám: bal/123-33/2025.

Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

Előkészítő: Németh Balázs főépítész

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2025. június 19-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 9. módosítása, döntés a zöldterületek pótlásáról, az előzetes környezeti eljárás lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfűzfő Településrendezési eszközeinek 9. módosításáról Balatonfűzfő Város Önkormányzata a 138/2023. (07.18.) kt. határozattal döntött.

138/2023. (07. 18.) Kt. határozat

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 9. módosításával kapcsolatosan a következő döntést hozza:

1. A Képviselő-testülete előzetesen kezdeményezi a Településrendezési eszközök 9. módosítását Balatonfűzfő 1495/404 hrsz-ú telket befoglaló tömb területére az elkészült közlekedési terveknek és telekosztási vázrajznak megfelelően. A szükséges zöldterület pótlást illetően kerüljenek megvizsgálásra az önkormányzati tulajdonú területek, mely alapján a pótlás területéről a Képviselő-testület külön dönt.
2. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
3. A Képviselő-testület a módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kérelmezővel és a tervezővel (Bárdosi Andrea egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: folyamatos

Az összekötő út tervei már néhány éve elkészültek, több megbízói egyeztetés történt, majd a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban MATrT) Balaton Kiemelt üdülőkörzet területére vonatkozó zöldterületre vonatkozó kedvezőtlen módosítása miatt (2023 december) került átdolgozásra, szűkítésre a terület, hogy a zöldterületi érintettség minél kisebb legyen.

A tervezett átkötő út feltételei illetve az úttervek, keresztmetszetek és előzetes szabályozási terv előzetesen egyeztetésre került a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztályával is. A Véleményezési dokumentáció illetve az Előzetes Környzeti értékekés szükségességére vonatkozó dokumentum már az egyeztetett, legutolsó dátumú terveket tartalmazták.

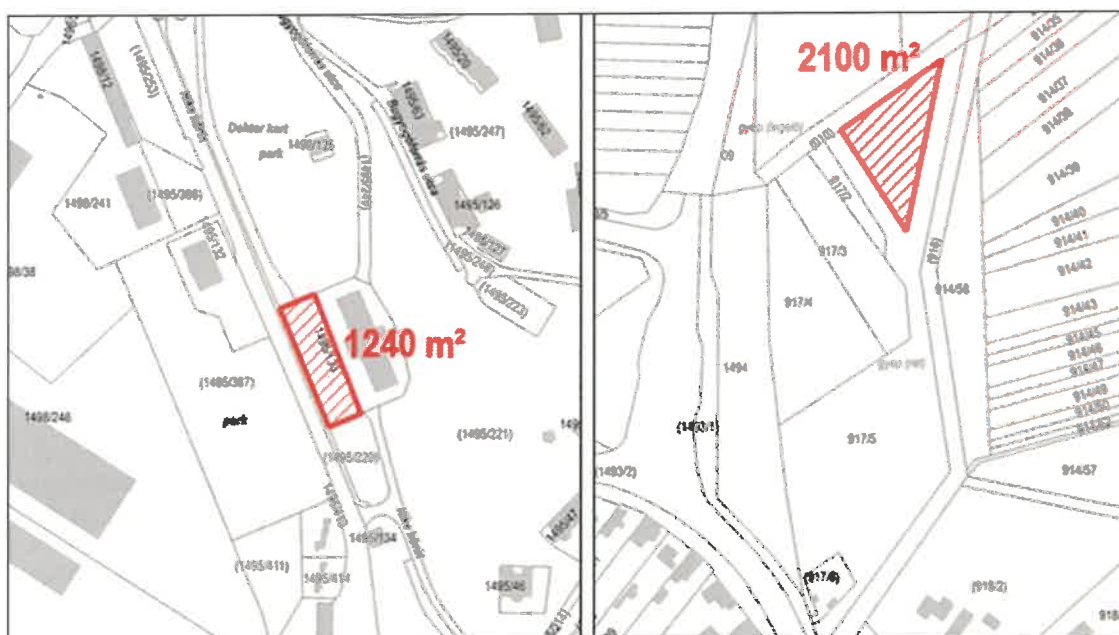
Miután az összekötő út és a parkolók a Szabályozási terven zöldterületbe sorolt területek, ezért azt az MATrT 65.§ előírásainak megfelelően pótolni kell önkormányzati területen. Az előzetes egyeztetés alapján a zöldterület két helyen kerül pótlásra:

1. terület: Polgármesteri Hivatal telke: 1495/133 hrsz – 3346 m² (épület 784 m²)

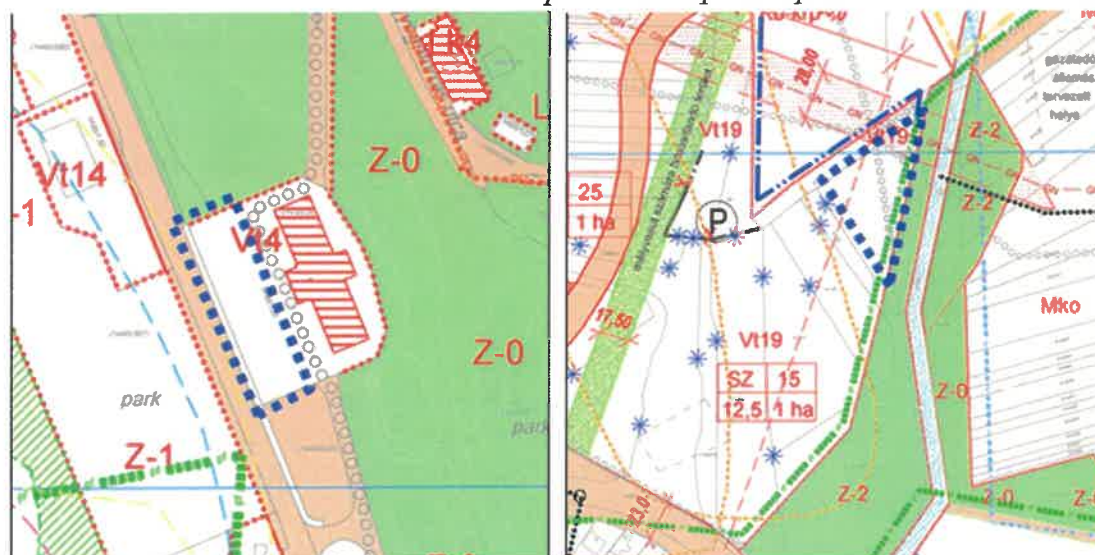
Átsorolás 1240 m², megmaradó Vt övezet 2106 m², beépítettség 37,2 % (Vt17 ép.öv átsorolás szükséges)

2. terület: 917/5 hrsz északi része (a városközpontban)

Átsorolás 2100 m² (Vt 19 építési övezetből)



Tervezett zöldterületi pótlások alaptképképen



Tervezett zöldterületi pótlások a szabályozási terven

A zöldterületi pótlásról Képviselői döntés még nem született, ezért arról dönteni kell.

2025. május elején elkészült a munka I. üteme és lezajlott a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú egyeztetése – a munka I. üteme –, melynek során **a környezet védelméért felelős szervezetek nem kérték a környezeti értékelés elkészítését.**

Államigazgatási szervek		Környezeti értékelés előzetes véleményei
1	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	Az önkormányzat környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatos előzetes döntését tudomásul veszi, kéri az épített környezet vizsgálatát részletesebb kidolgozni, számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni. A zöldterület pótlással kapcsolatosan javasolja azt teljes egészében a 2. terület környezetében megvalósítani.
2	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo.	A tervmódosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartja szükségesnek.
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	Környezeti értékelés elkészítését, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek. Kéri, hogy amennyiben a beruházások során fakivágás tervezett, azt vegetációs időn kívül (szept. 15. és március 1. közötti időszakban) végezzék.
4	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.	Környezet és településegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek
5	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi- és Iparbiztonsági Hatósági Főo.	Súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem indokolt.
6	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak, a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja indokoltnak.
7	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	A termőföld mennyiségi védelmének érdekében környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
8	Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	A VVM-i Katasztrófavédelmi Igazgatóság megállapítja illetékességének hiányát. A környezeti hatás jelentőségének tárgyában – ipari balesetek és természeti katasztrófáknak való kitettség vonatkozásában-, katasztrófa védelmi szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt
9	VMKH Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	A módosítások nem esnek az Evt. hatálya alá, ezért hatáskör hiányában véleményt nem alkot, további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni.
10	VMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Főo.	Növény- és talajvédelmi szempontból környezeti értékelés elkészítését nem tartja indokoltnak.
11	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	Műemléki és régészeti szempontból a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. A módosítással érintett részterületeken (1495/404, 1495/199, 1495/207, 1495/228 hrsz)

		régészeti lelőhely található, ezért az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állásfoglalását ki kell kérni.
1 2	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat jóváhagyására.

Határozati javaslat:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (06.19.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 9. módosításával kapcsolatosan a következő döntést hozza:

1. a módosítás terjedjen ki a 1495/133 hrsz-ú és a 917/5 hrsz-ú területekre, a szükséges zöldterületek pótlása céljából,
2. a környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összesítését megismerte és elfogadja,
3. megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség,
4. megállapítja, hogy a környezeti értékelés szükségességének véleményezési szakasza lezárult,
5. felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a beérkezett véleményekkel és a környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről,
6. felkéri a polgármestert, hogy az E-TÉR felületen a véleményezési tervdokumentáció feltöltésével kezdeményezze a véleményezési szakasz megindítását.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: folyamatos

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: a Településfejlesztési, Településüzemeltetési, Környezetvédelmi és Pénzügyi Bizottság

Melléklet: dokumentáció

Balatonfüzfő, 2025. június 5.


Szanyi Szilvia
 polgármester



BALATONFÜZFŐ

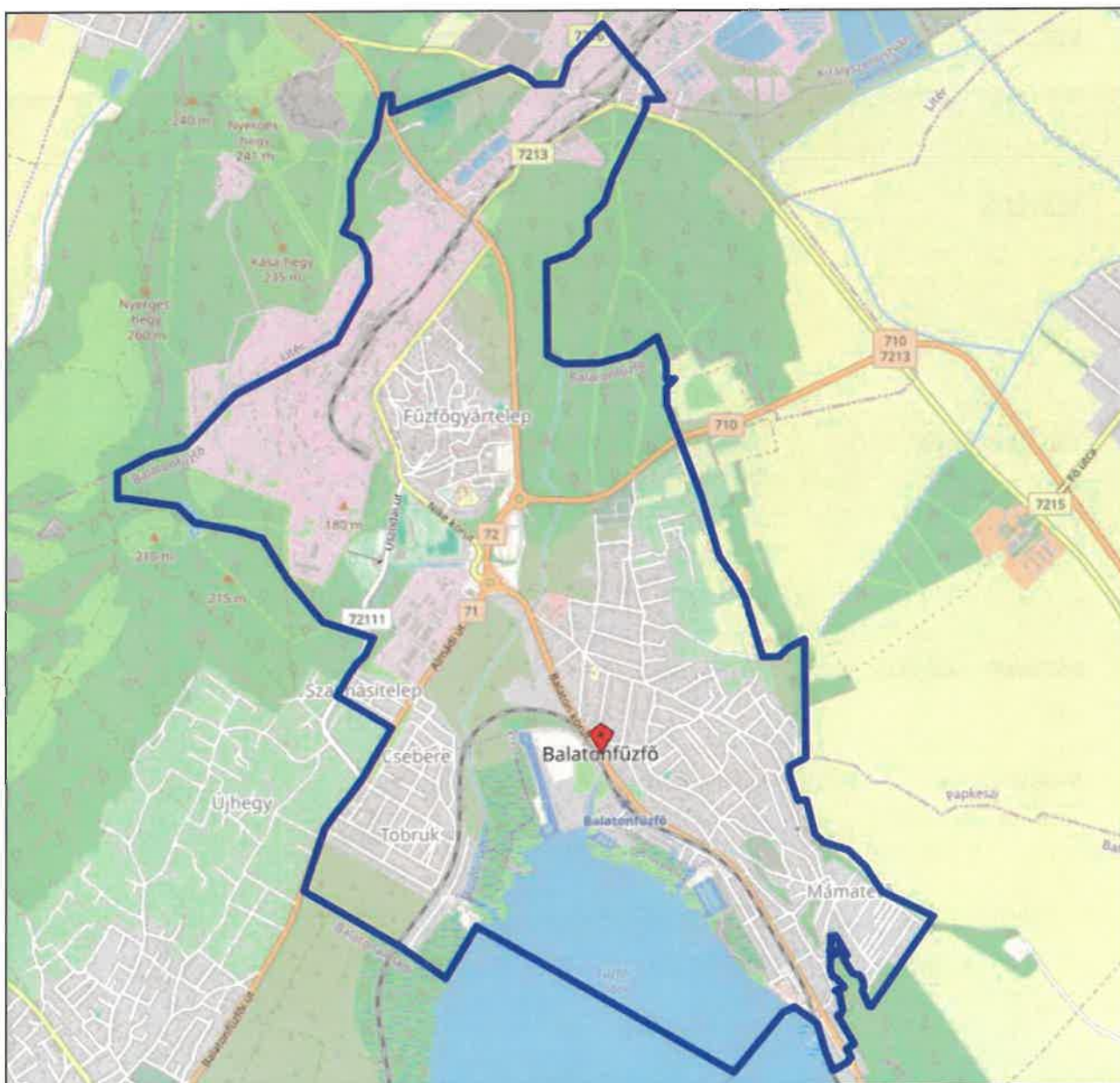
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 9. MÓDOSÍTÁSA

Átkötő út és parkolók kijelölésére vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Partnerségi véleményezési dokumentáció



Budapest, 2025. június

BALATONFÜZFŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 9. MÓDOSÍTÁSA

Átkötő út és parkolók kijelölésére vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

MEGBÍZÓ: **BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**
8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.
Polgármester: Szanyi Szilvia polgármester
Főépítész: Németh Balázs

TERVEZŐ: **VÁROS ÉS HÁZ BT**
1149 Budapest, Váma utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

Bárdosi György

Településrendezés: Bárdosi Andrea Város és Ház Bt.
Bárdosi György Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Tájrendezés,
környezetvédelem: Lázár Tibor Környezetterv Kft.
TK1 01-5041/12

Lázár Tibor

Közlekedés, Közművek: Nagy Szabolcs Város és Ház Bt.
Tkö 01-11270

Nagy Szabolcs

Munkatárs: Kolláth Krisztina Város és Ház Bt.

Kolláth Krisztina

Budapest, 2025. június

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat
 - Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok
 - Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan
 - A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan
 - Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója
- 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat
- 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat
- 2.7 Környezeti hatások és feltételek
- 2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1 Településszerkezeti Terv módosítása
- 3.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

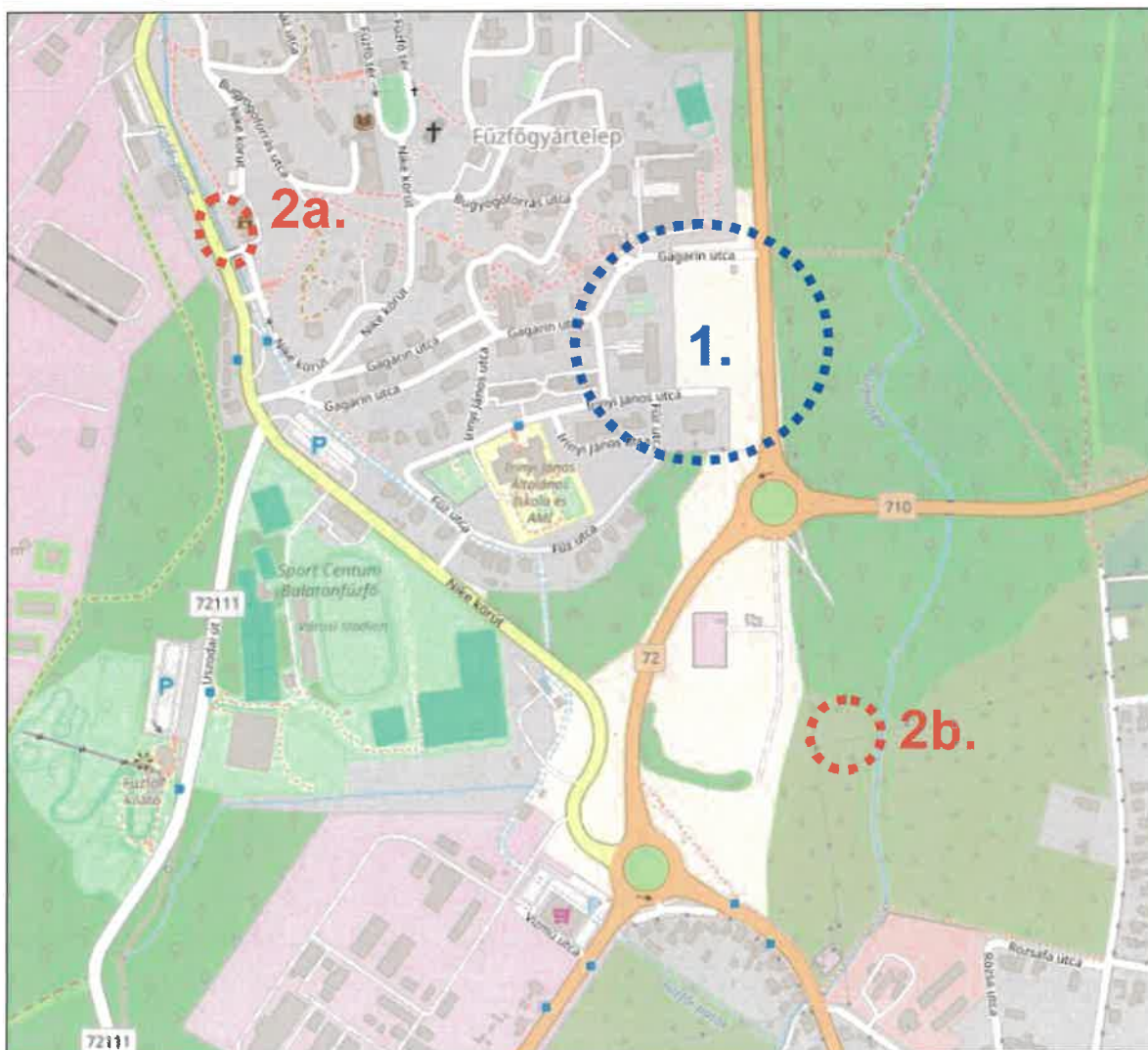
Jelen terv elkészítésével Balatonfűzfő Város Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg, mint a hatályos terv készítőjét. Balatonfűzfő Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2017 októberében fogadta el Balatonfűzfő Város Képviselő-testülete a 18/2017. (X.18.) sz. rendelettel. 2018-ban és 2019-ben is több módosítás került elfogadásra TSZT-ben, HÉSZ-ben egyaránt.

Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 138/2023. (07.18.) sz. Kt. határozatával (ld. melléklet) döntött Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 9. módosításáról és a módosításhoz kapcsolódó zöldterület pótlásáról. (a határozatokat ld. a mellékletben.).

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítással érintett területek:

1. átkötő út és parkolók kijelölése: az érintett telkek a 1495/404, 1495/207, 1495/228 és 1495/199 hrsz-ú ingatlanok;
2. zöldterület pótlás: az érintett telkek a 1495/133 és 917/5 hrsz-ú ingatlanok.



A módosítás elhelyezkedése a város területén
(Forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

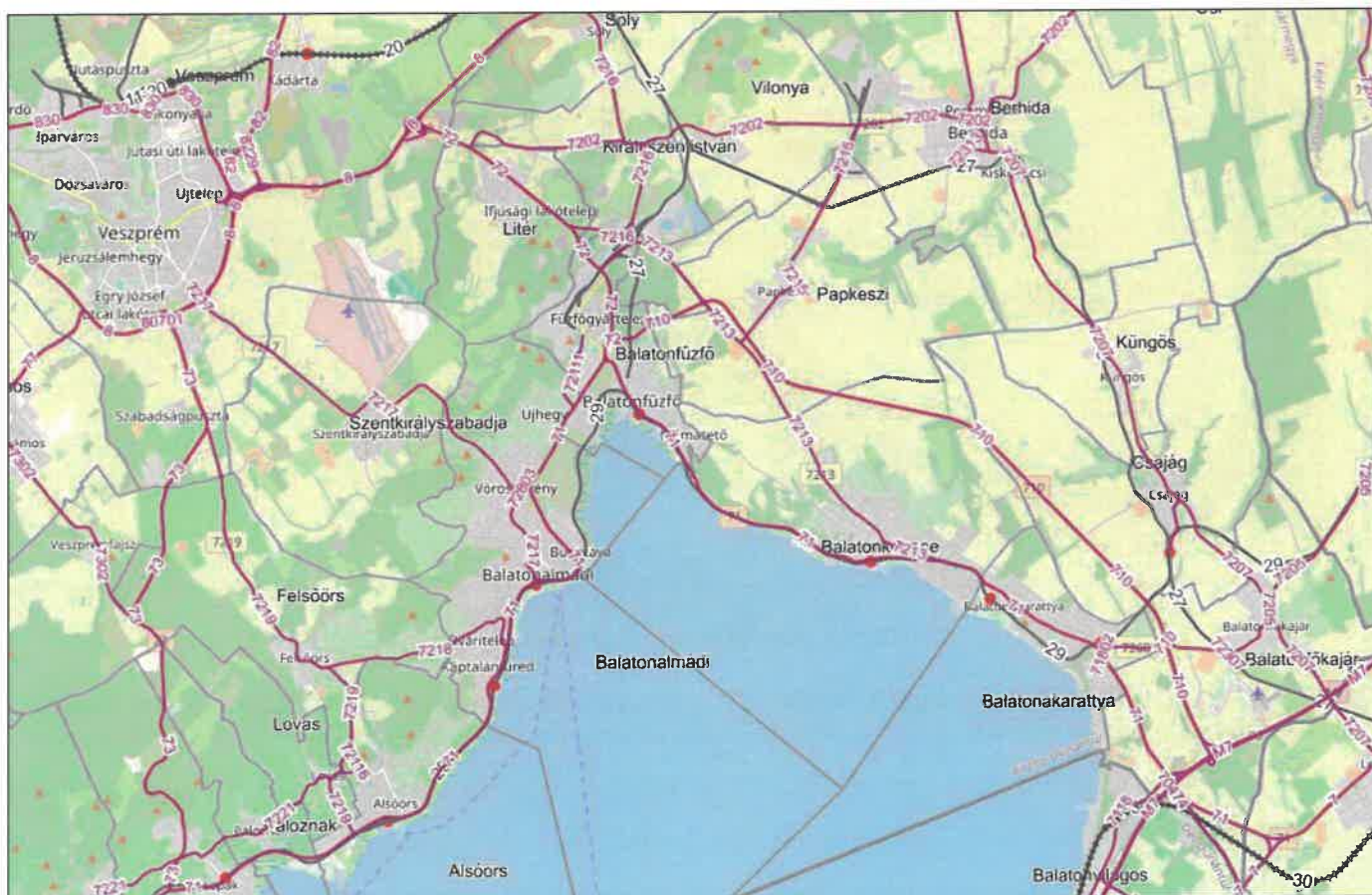
A Város Önkormányzata 2017-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindkét dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készültek el, a készítés idejében hatályos OTÉK figyelembevételével. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonfűzfő Településszerkezeti Tervét a 195/2017. (X.17.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban és a település honlapján elérhetők.

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Balatonfűzfő a Közép-Dunántúli Régióban, Veszprém vármegye Balatonalmádi Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 14 km-re, a járás székhelyétől, Balatonalmáditól 6 km-re fekszik. A Tapolcai Járás területén halad át többek között a 71-es számú Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főút, a 71-es számú főutat a 8-as számú főúttal összekötő 72-es számú Balatonfűzfő-Litér másodrendű főút, valamint a 27. számú Veszprém-Lepsény és a 29. számú Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalak. A település a 71. és 72. sz. főutakon, illetve a 29. sz. vasútvonalon érhető el.



Balatonfűzfő és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

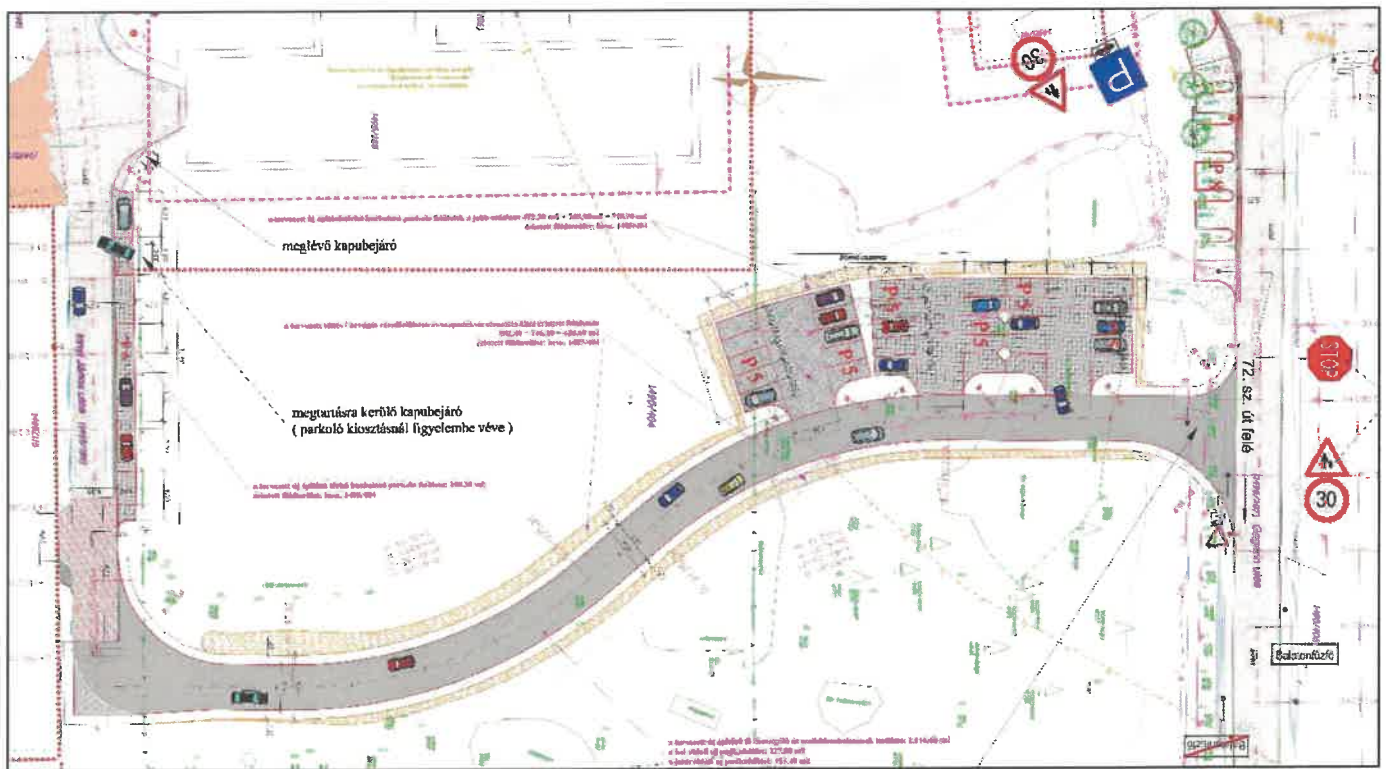
Átkötő út és parkolók kijelölése

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A Fűzfőgyártelep településrészen lévő Irinyi és Gagarin utcákat összekötő tervezett út régóta tervezett, azonban az összekötő úthoz kapcsolódó és a Gagarin utcai egyéb parkolók szükségessége a térség egyre nyomasztóbb parkolási gondjai miatt kerültek előtérbe.

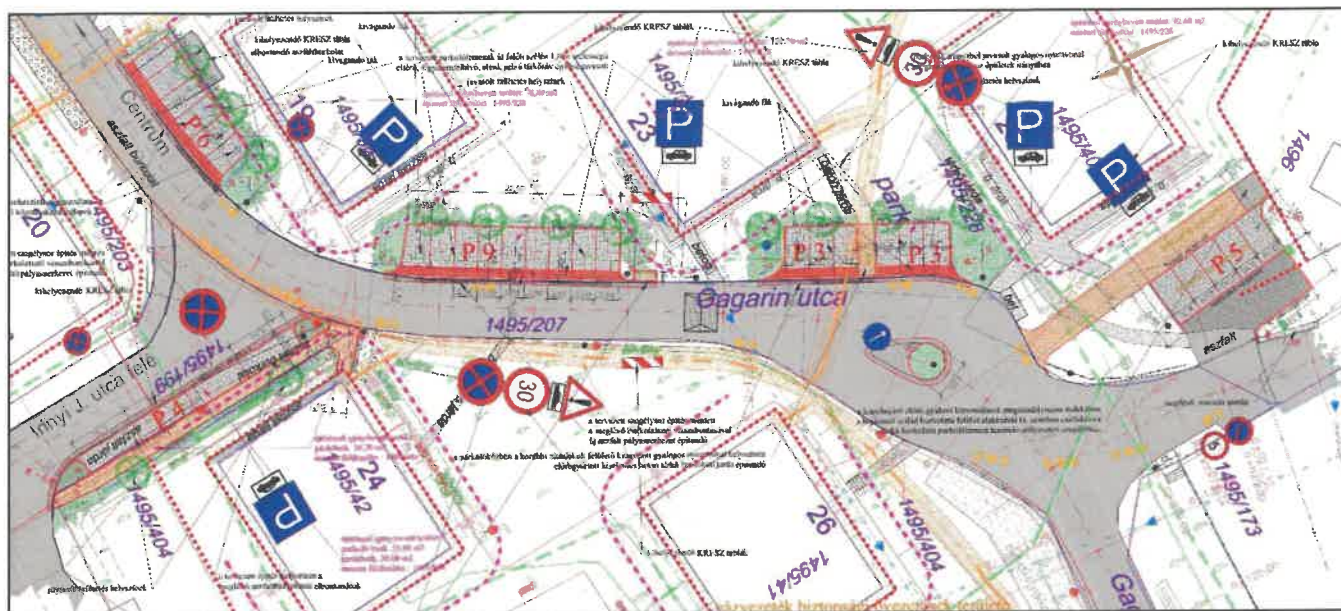
Az összekötő út tervei már néhány éve elkészültek, több megbízói egyeztetés történt, majd a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Balaton Kiemelt üdülőkörzet területére vonatkozó zöldterületre vonatkozó kedvezőtlen módosítása miatt (2023 december) került átdolgozásra, szűkítésre a terület, hogy a zöldterületi érintettség minél kisebb legyen.

A módosítás során az összekötő út szabályozási terven jelölt nyomvonala kerül módosításra (1495/404 hrsz), valamint a Gagarin utca északi oldalán útszélesítés történik, parkoló kialakítása céljából (1495/199, 1495/207, 1495/228 hrsz). A 1495/404 hrsz-ú telket érintő átkötő út a jelenlegi nyomvonalától keletebbre kerül áthelyezésre.



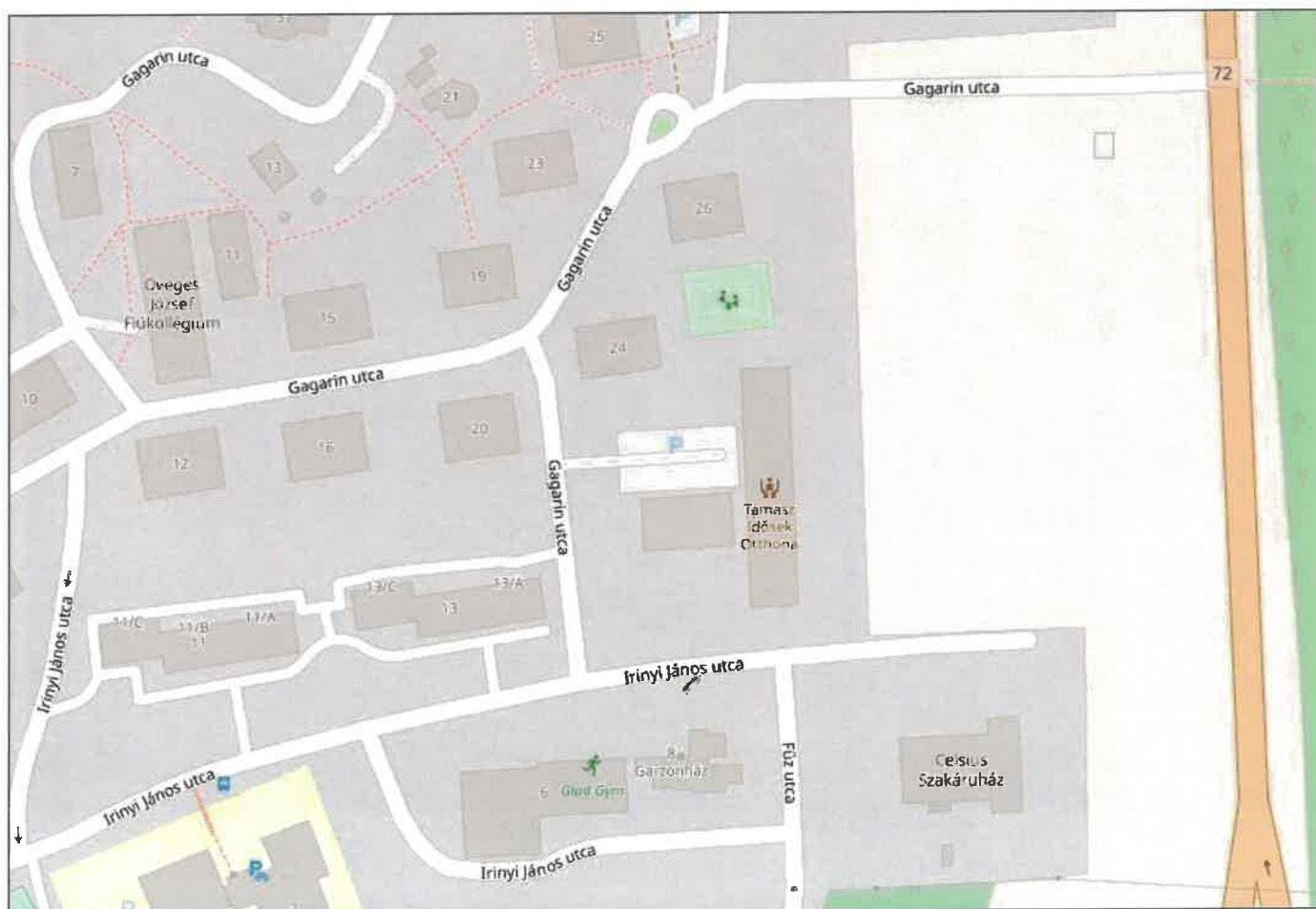
A tervezett összekötő út helyszínrajza
(Tervező: COMPASS-Terv Bt, Bognár László)

A tervezett átkötő út feltételei illetve az úttervek, keresztmetszetek és előzetes szabályozási terv előzetesen egyeztetésre került a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztályával is.



A Gagarin utcai tervezett parkolók helyszínrajza

A szükséges zöldterületi pótlások önkormányzati területen, zöldterületekhez kapcsolódva történnek településközpont vegyes területbe sorolt 1495/133 és a 917/5 hrsz-ú telkek egy részén.



A Gagarin utca – Irinyi János utca térsége

Az épített környezet vizsgálata

A módosítás területe a város belterületének északkeleti részén, az ún. Fűzfőgyártelep városrész keleti részén található, a 72-es főúttól nyugatra. A tervezett összekötő út a forgalmas Gagarin utcát és az irinyi utcát köti össze, utóbbi zsákutca, a Celsius-Therm Szerelvényüzlet nyílik innen. A terület részben parkosított legelő, melynek egy része ideiglenesen a Gagarin utcáról nyíló Támasz Idősek otthona kertjeként hasznosított. Az otthon F+3 szintes lapostetős épület. A Gagarin utca térségében - ahogy a tágabb térségben is - zöldterületbe ágyazott 3-4 szintes lakóépületek (társasházak) találhatók. Az utóbbi években a lakásonként több autó elhelyezése egyre jobban gondot okoz, ezért is szükséges az összekötő út és a Gagarin utca mentén parkolók elhelyezése is, mégha zöldterület átsorolásával is jár.

A módosítás következtében épület nem kerül elhelyezésre, így a módosítás az épített környezetre hatást nem gyakorol.

A módosítással érintett területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület nem található. A Lakótelep elnevezésű régészeti lelőhely érinti a módosítás területét.



A módosítás területe ortofotón (forrás: adatszolgáltatás)



A Gagarin utca a módosítás térségében a 72-es út felé keleti és nyugati irányban



Az Irinyi utca a módosítás térségében keleti és nyugati irányban



A zöldterületként szabályozott 1495/404 hrsz-ú legelő az Irinyi utca felől (jelenleg az idősek otthona által használt terület)

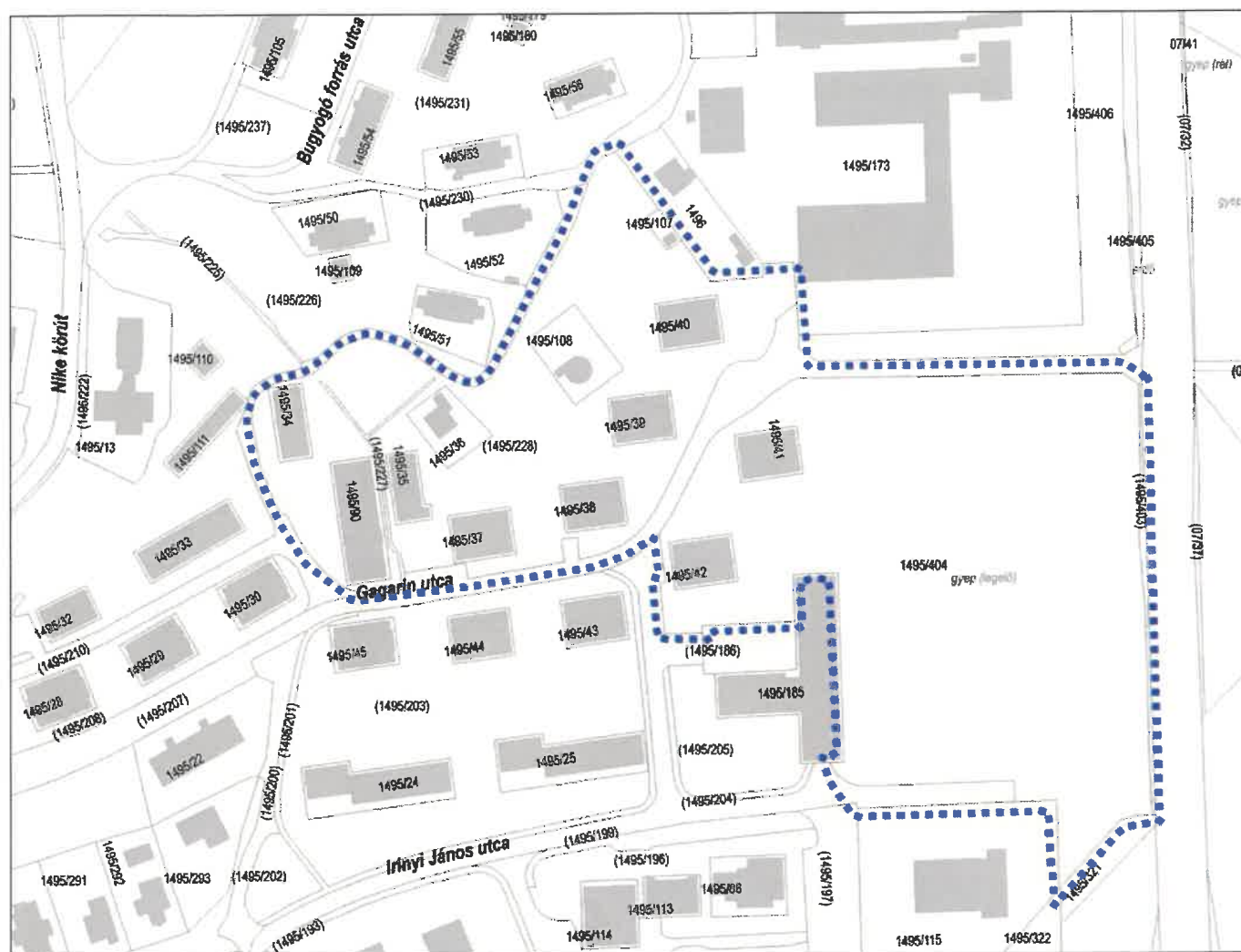


A zöldterületként szabályozott 1495/404 hrsz-ú legelő a Gagarin utca felől

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdon	Telek területe (m ²)	Módosítással érintett terület (m ²)
1495/404	gyep (legelő) 2	önkormányzat területe	21115	2701,2
1495/199	kivett közút	önkormányzat területe	3340,5	343,2
1495/228	kivett közpark	önkormányzat területe	11111,3	306,9
1495/207	kivett közút	önkormányzat területe	5364,1	2,1

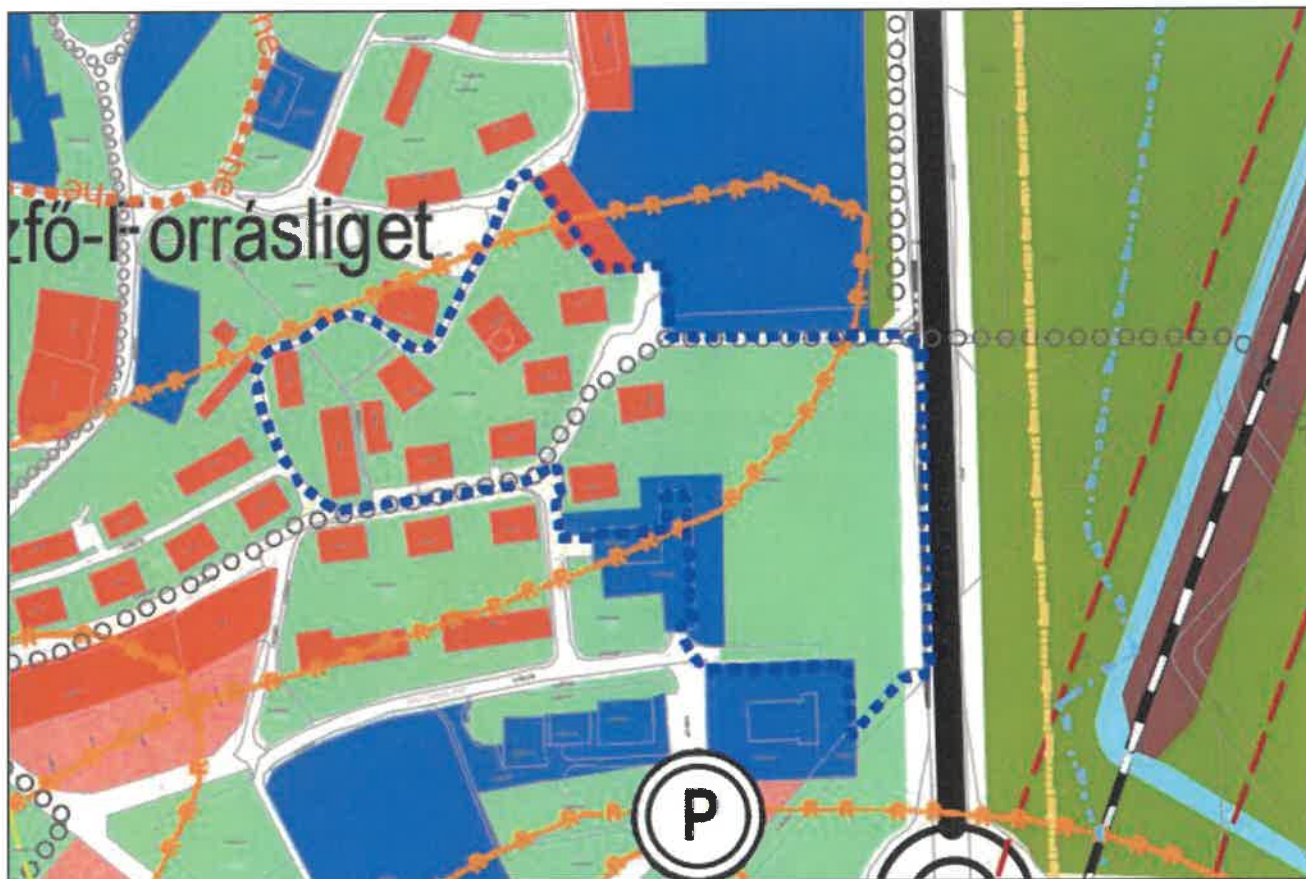
A fenti táblázatból látható, hogy a módosítás kizárólag önkormányzati tulajdonú területeket érint.



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

Az 195/2017. (X.17.) Kt. határozattal jóváhagyott **Településszerkezeti Terv** a módosítással érintett területet zöldterület-közpark és közlekedési terület övezetbe, valamint településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolja. A terv a szabályozási terven jelölt tervezett összekötő utat nem tünteti fel.



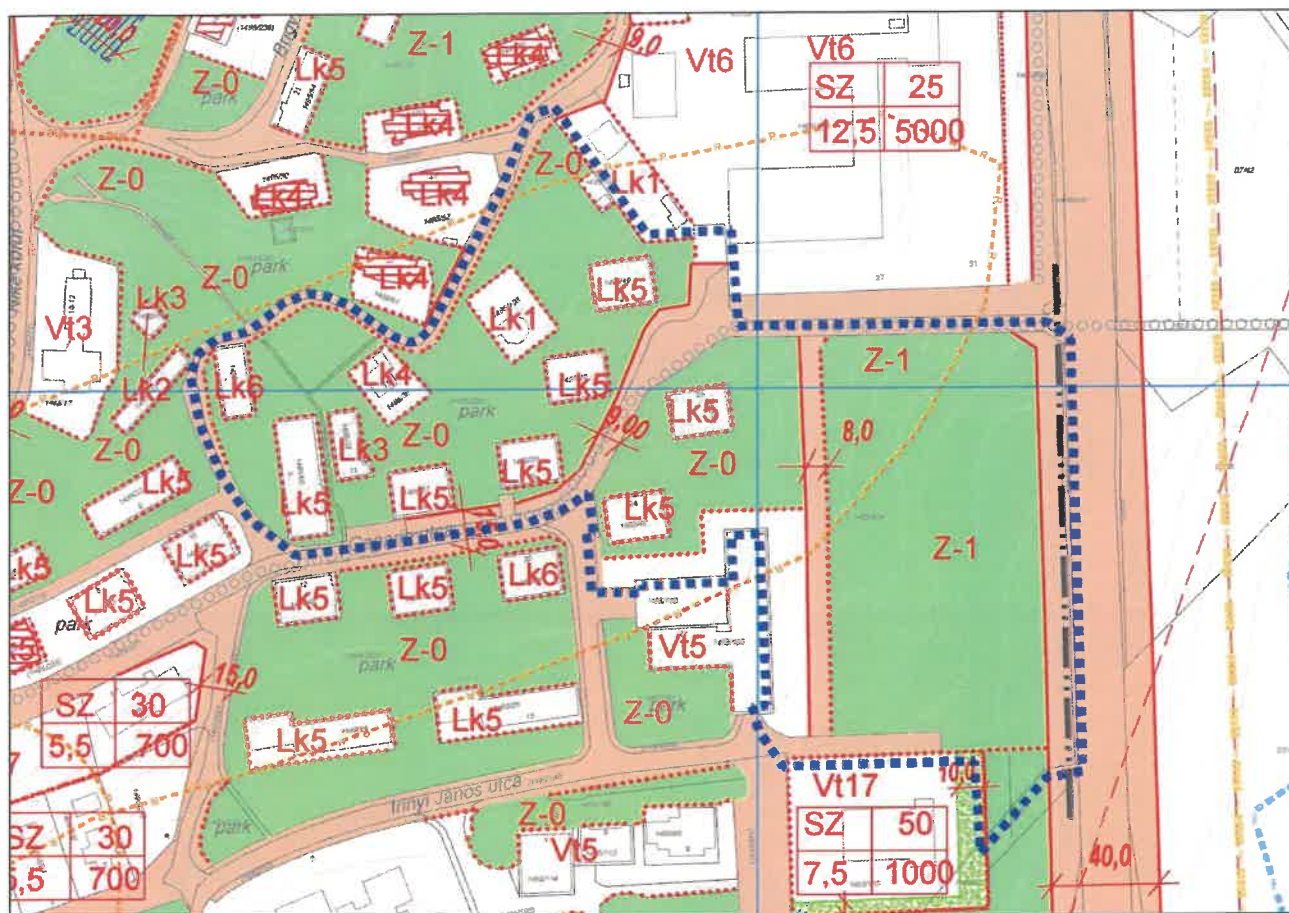
Hatályos Településszerkezeti terv részlete

A Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási tervén a módosítással érintett terület a 9m, 10, 14m és 15m számú szelvényein került szabályozásra.

A módosítással érintett terület a Z-0 és Z-1 jelű nem közlekedési célú közterület övezetbe (zöldterületbe) és közlekedési célú közterület övezetbe, valamint Vt-5 jelű településközpont terület építési övezetbe tartozik.

A szabályozási terv a Gagarin utca – Irinyi utca közötti átkötő-tehermentesítő utat 8 m szélességgel a most tervezett úttól kissé nyugatabbra tervezi. Mivel az utat a Településszerkezeti terv nem tünteti fel, ezért a területfelhasználást a tervezett út területén is csak zöldterületként lehet figyelembe venni.



Hatályos Szabályozási terv részlete

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

A 1495/404, 1495/207, 1495/228 és 1495/199 hrsz-ú telkek Z-0 és Z-1 jelű nem közlekedési célú közterületbe (zöldterületbe) tartozó területéből 3327 m², valamint a 1495/404 hrsz-ú telek Vt5 jelű településközpont vegyes területbe tartozó részéből 26 m² kerül át közlekedési területbe. A beépítési paraméterek változatlanok maradnak, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosítás során változik a Településszerkezeti terv, illetve a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási terv 9m, 10, 14m és 15m jelű szelvénye:



A módosított Településszerkezeti terv részlete



A zöldterületi átsorolás 1. és 2. területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A módosítás során a beépítésre szánt területek csökkennek, mivel a zöldterületek pótlása építési övezet rovására történik.
Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Az épített környezet vizsgálata

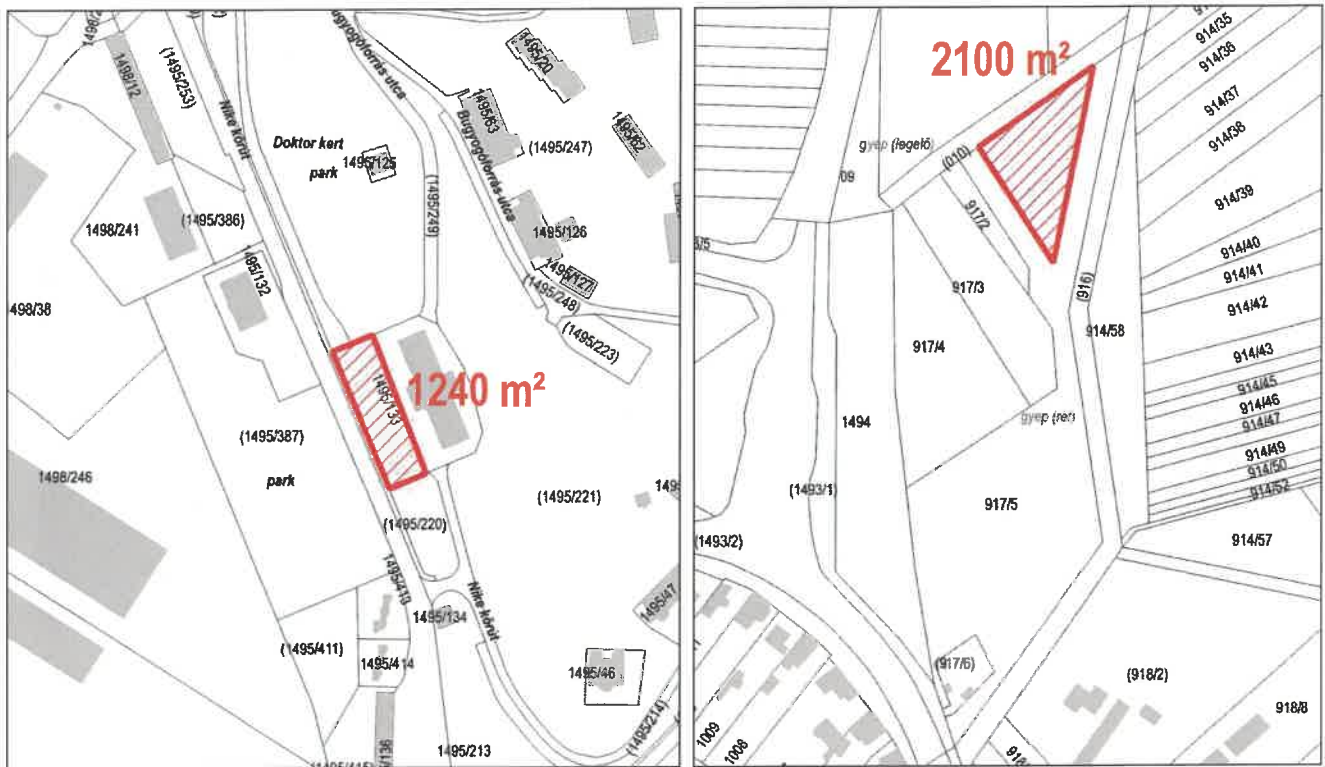
A zöldterület pótlás a módosítás területétől nyugatra és délre található. A területen épület nem kerül elhelyezésre. Az 1495/133 hrsz-ú telken a jelenlegi Polgármesteri Hivatal helyezkedik el, a Nike körút menti telekrész, parkosított, az ott haladó árok mellett egy mesterséges víztároló került kialakításra, mely még hangulatosabbá teszi az épület hangsúlyos bejáratát és erkélyét.



A módosítással érintett területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület nem található. Az Útelágazás elnevezésű, nagy kiterjedésű régészeti lelőhely érinti a 917/5 hrsz-ú telek területét.

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Tulajdon	Telek területe (m ²)	Módosítással érintett terület (m ²)
1495/133	kivett irodaház	önkormányzat területe	3346	1240,3
917/5	gyep (rét) 3	önkormányzat területe	12909,7	2100,1



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

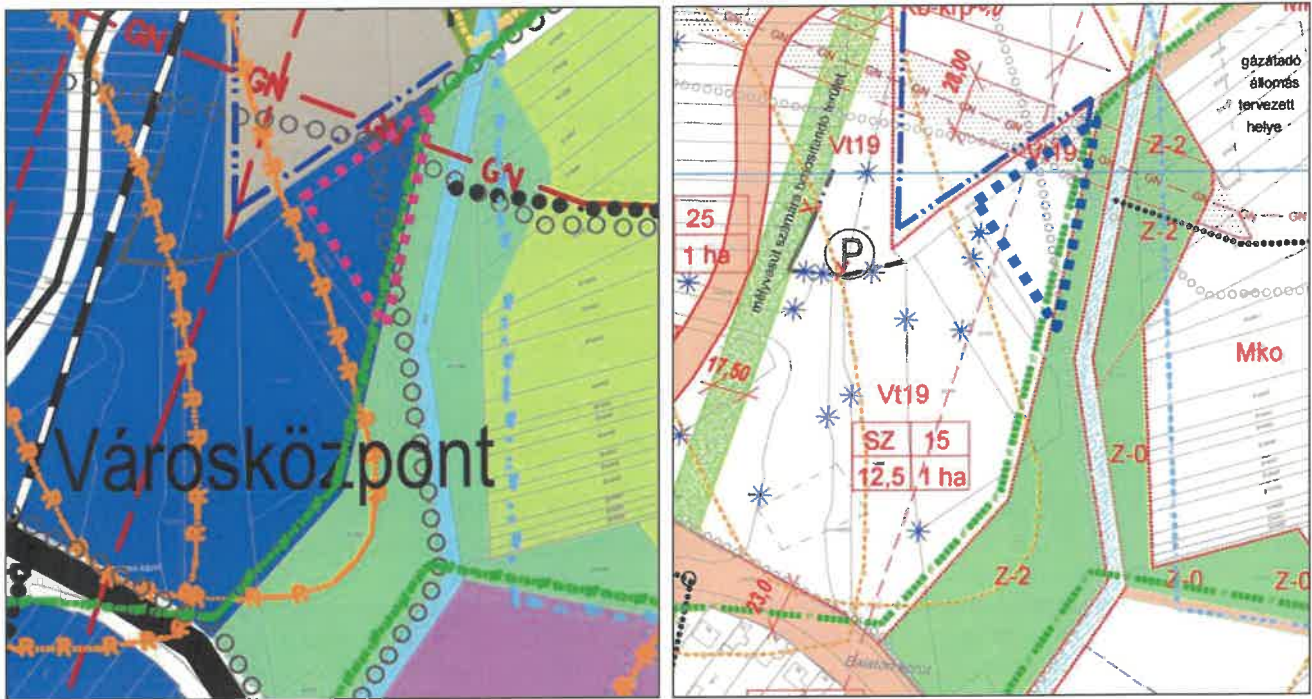
A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a zöldterület pótlással érintett területeket településközpont vegyes területbe sorolja.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási terv 9m, 15m és 19. számú szelvénye szerint a módosítás területe Vt4 jelű (1. terület) és Vt19 jelű (2. terület) Településközpont terület építési övezetbe került besorolásra.



A zöldterület pótlás 1. területe a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven



A zöldterület pótlás 2. területe a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

A HÉSZ Településközpont területre vonatkozó előírásai a következők:

„19. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

(2) A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül –:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a kivéve a (6) bekezdés szerinti övezeteket. .

(5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik

(6) Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13, Vt14 és a Vt15 jelű építési övezetekben helyezhető el, ahol - a Vt 15 építési övezet kivételével – az elhelyezhető épületeken kívül, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképületként:

- a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
- b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el.

(7) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktároló-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.

(8) A Vt9 jelű övezet Z-1 és Ev övezettel határos valamint a Vt14 jelű építési övezet Gip1 és Gip4 építési övezettel határos telkén a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig az építtetőnek el kell telepítenie, emellett szükség esetén zajvédő funkciójú tömör kerítés is létesíthető.

(9) A Vt9 építési övezetben elhelyezendő, átalakítandó létesítményeknél a kertvárosias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek veendő figyelembe.

(10) A Vt15 és Vt16 jelű építési övezetek speciális előírásai a következők:

- a) A Vt 16 jelű építési övezetben elhelyezésre kerülő épületben lakó funkció is kialakítható.

b) A Vt15 jelű építési övezetben 1 ha-nál kisebb, de min. 5000 m² telek kizárólag az öböl (lagúna) mentén a kikötőhöz kapcsolódóan alakítható ki, amennyiben a vonatkozó szabályok szerinti megközelítés legalább magánúttal biztosításra kerül, de építés csak a szabályozási terven jelölt építési hely betartásával lehetséges.

c) A Vt 15 jelű építési övezetben lakó (apartman) épületek legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m, az egyéb fő rendeltetésű épületek legnagyobb homlokzatmagassága 10,0 m. lehet.

d) A Vt 16 jelű építési övezetben az elhelyezésre kerülő épület homlokzatának legnagyobb tagolatlan hossza legfeljebb 60 m lehet, az épület legnagyobb homlokzatmagassága max. 10,0 m, a Balaton felé főhomlokzatot kell kialakítani.

e) A Vt16 jelű építési övezetben és a Vt15 jelű építési övezet déli részén 100 m-es sávban az épületek elhelyezésénél a Balaton felé a rálátási, kilátási szempontoknak érvényesülnie kell.

f) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.

g) Az övezetekben csak olyan növények telepíthetők, melyek a balatoni és a Balatoni környéki természetes növényállományra nem gyakorol negatív hatást, genetikai állományát nem veszélyezteti.

h) A növénytelepítés során faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok alkalmazásával történhet,

i) Díszítő csak természetközeli kialakítással hozható létre, amennyiben a tő létesítése a szomszédos Balaton víztestre és élővilágára nem gyakorol káros hatást.

(11) A Vt 18 és Vt19 jelű építési övezetben biztosítani kell az érintett régészeti lelőhelyen részben feltárt régészeti leletek bemutatathatóságát, a Vt 19 jelű építési övezetben turisztikai piac elhelyezhetőségét valamint közösségi funkciók (kulturális központ, díszter, városi közpark stb.) kialakítását

(12) A Vt18 és Vt19 jelű építési övezetekre vonatkozó speciális előírások:

a) az övezetekben a tervezett vasúti nyomvonalról számított - a szabályozási terven is jelölt - 9-9 m széles területsávot a szabályozott feltároló út kialakítása kivételével szabadon kell hagyni, a kisajátításig a telek zöldfelületeként lehet használni.

b) az övezeteket kelet-nyugat irányból keresztező nagynyomású gázvezeték szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül semmilyen építési munka nem végezhető, a terület a telkek zöldfelületeként kezelhető, de azon cserjét és fát ültetni nem lehet.

c) az előkert-öldalkert- hátsókert legalább 10 m kell legyen.

d) A városközponti funkcióhoz, közösségi létesítményekhez szükséges parkoló a szabályozási terven jelölt helyen alakítandó ki.

e) A főutak (710-es és 72-es, 71-es főút) felől a rálátási szempontoknak érvényesülni kell a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani az épület használatbavételéig.

f) A növénytelepítés faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok alkalmazásával történhet.

g) Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága a Vt18 jelű építési övezetben az 9,0 m, a Vt 19 jelű építési övezetben 15 m.

(13) A Vt 20 építési övezetben ahol a Szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, ott a legkisebb kialakítható telekméret a szabályozással kialakított terület nagyság.

(14) A Vt 17 jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt 5 m és 10 m széles „a telek be nem építhető részét ” zöldfelületeként kell fenntartani.

(15) A Vt2* építési övezetre vonatkozó előírások:

a) a területen új épület nem helyezhető el,

b) a meglévő épületek felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.”

A HÉSZ 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza az övezetre vonatkozó paramétereket:

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Vt 1	SZ	50	10,5	3000	20
2.	Vt 2	SZ	30	6,0	1000	30
3.	Vt 3	SZ	25	5,5	3000	40
4.	Vt 4	SZ	30	9,0	1000	30
5.	Vt4*	SZ	K	9,0	K	K
6.	Vt 5	SZ	25	7,5	5000	45
7.	Vt 6	SZ	25	12,5	5000	45
8.	Vt 7	SZ	20	7,5	5000	40
9.	Vt 8	SZ	25	5,5	2000	45
10.	Vt 9	SZ	25	6,0	1000	45
11.	Vt 10	SZ	30	6,0	500	40

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
12.	Vt 11	SZ	30	6,0	800	40
13.	Vt 12	O	30	6,0	800	40
14.	Vt 13	O	25	5,5	700	45
15.	Vt 14	SZ	50	13,5	400	20
16.	Vt 15	SZ	20	7,5	5000/1 ha	50
17.	Vt 16	SZ	15	7,5	4000	50
18.	Vt17	SZ	50	7,5	1000	15
19.	Vt18	SZ	25	7,5	1 ha	30
20.	Vt19	SZ	15	12,5	1 ha	30
21.	Vt20	SZ	50	7,5	400	20
22.	Vt21	SZ	30	7,5	1000	40
23.	Vt2*	SZ	30	6,0	900	30
24.	Vt22	SZ	25	13,0	2000	45

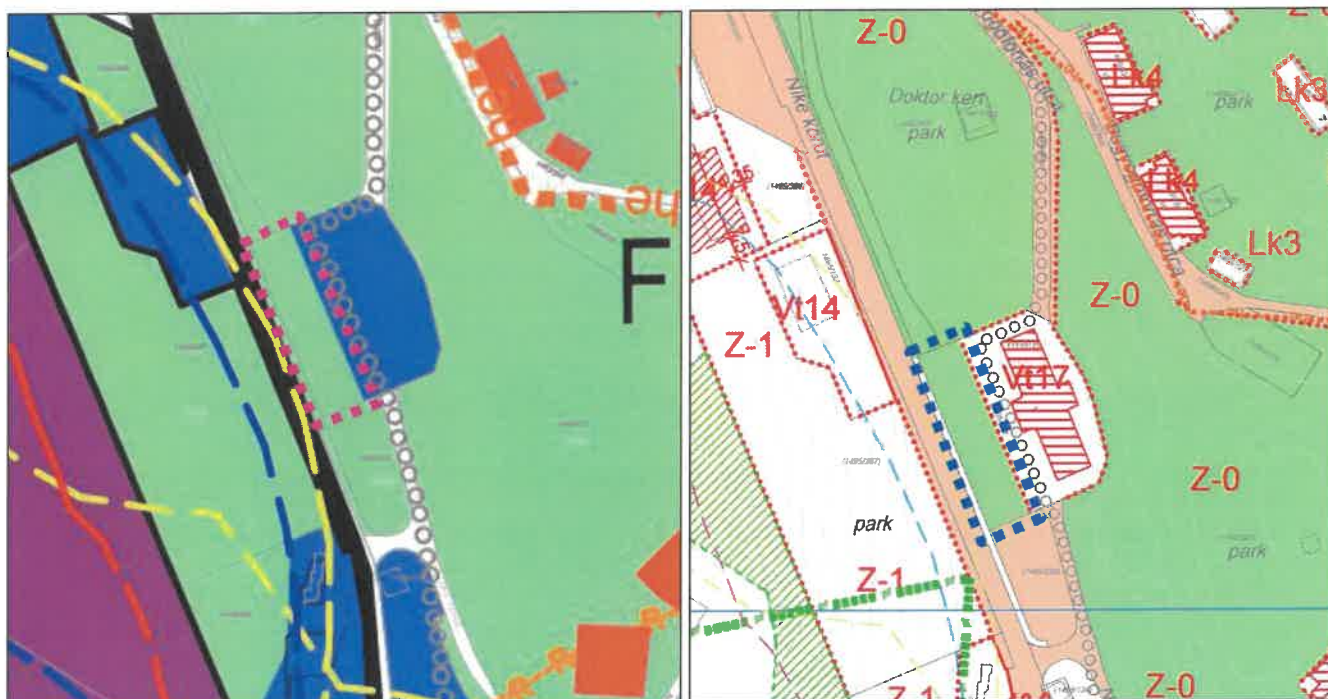
Javaolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A 1495/133 hrsz-ú telek területéből 1240 m² Vt4 jelű településközpont terület építési övezetből Z-0 jelű nem közlekedési célú közterületbe kerül (1. terület), a 917/5 hrsz-ú telek Vt19 jelű településközpont területbe tartozó részéből 2100 m² kerül át Z-2 jelű nem közlekedési célú közterületbe (2. terület).

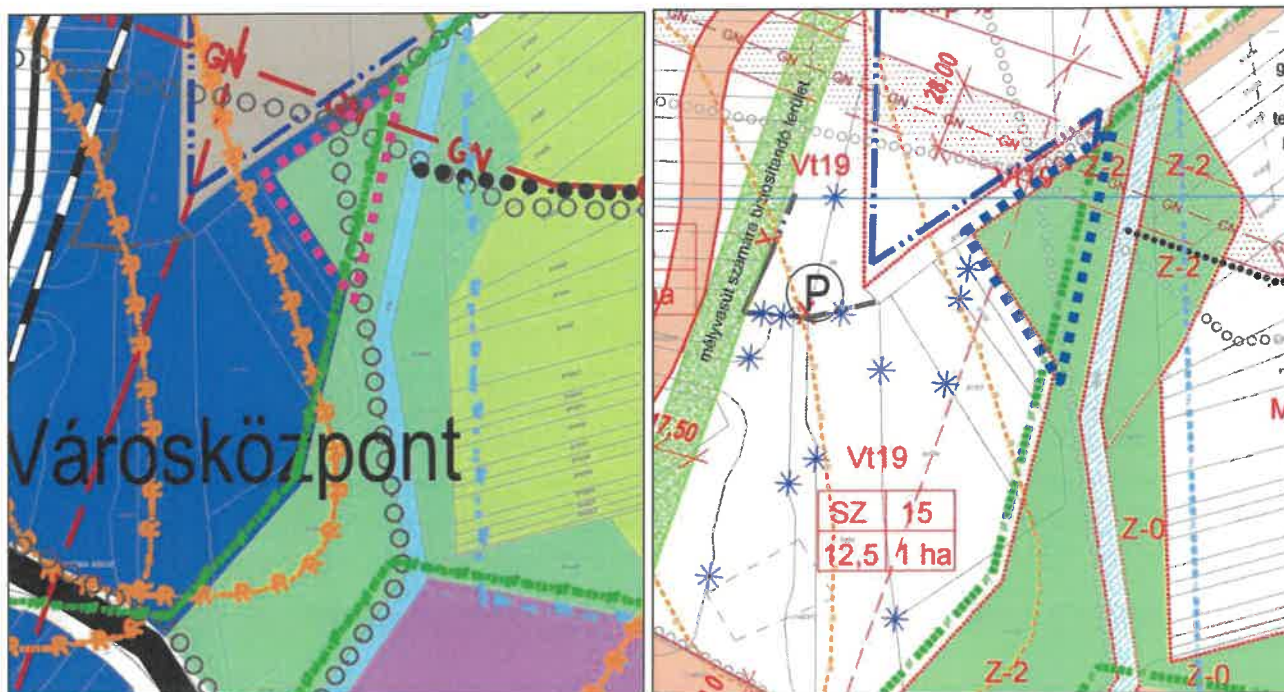
Az 1. terület esetében a telek megosztása esetén a Vt jelű övezet 2106 m², beépítettség 37,2 % lenne. Vt4 jelű építési övezetben a telek legnagyobb beépítettsége 30% ezért az érintett terület átsorolásra kerül Vt 17 építési övezetbe, melyben a telek legnagyobb beépítettsége 50%, az épületmagasság 7,5 m., a zöldfelület 15 %.

A Helyi Építési Szabályzat nem módosul, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosítás során változik a Településszerkezeti terv, illetve a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási terv 9m, 15m és 19. jelű szelvénye:



A zöldterület pótlás 1. területe a módosított Településszerkezeti és a Szabályozási terven



A zöldterület pótlás 2. területe a módosított Településszerkezeti és a Szabályozási terven

A módosítással érintett területek összefoglalva

Vált. száma	Hrsz	Jelenlegi területhasználat, építési övezet, övezet	Tervezett területhasználat, építési övezet, övezet	Terület ha	Megjegyzés
ÚJ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK					
A1	1495/404	Településközpont vegyes terület (Vt)	Közlekedési terület (KÖu)	0,0026	
A2.1	1495/133	Településközpont vegyes terület (Vt)	Zöldterület (Z)	0,1240	Zöldterület pótlás
A2.2	917/5	Településközpont vegyes terület (Vt)	Zöldterület (Z)	0,2100	Zöldterület pótlás
Új beépítésre nem szánt területek összesen:				0,3366	
Zöldterület pótlás összesen:				0,3340	
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN BELÜLI VÁLTOZÁSOK					
B1.1	1495/228, 1495/207	Zöldterület (Z)	Közlekedési terület (KÖu)	0,0309	
B1.2	1495/404	Zöldterület (Z)	Közlekedési terület (KÖu)	0,2675	
B1.3	1495/199	Zöldterület (Z)	Közlekedési terület (KÖu)	0,0343	
Zöldterületcsökkenés összesen:				0,3327	

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény parti és partközeli települések zöldterületre vonatkozó rendelkezéseit a 65. § tartalmazza:

65. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a parti és partközeli település Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt, az önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő területe.

(2) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során e § szerinti zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki:

a) az átsorolás az átsorolni kívánt, természetvédelmi oltalom alatt nem álló zöldterület legfeljebb 10%-át, természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület legfeljebb 5%-át érintheti; a természetvédelmi oltalom alatt álló zöldterület átsorolása csak közcélú közlekedés, közművesítés céljából történhet, továbbá ebben az esetben az átsorolással érintett ingatlanrészen épület nem helyezhető el;

A B1.1 területek esetében az átsorolást érintő zöldterület a hatályos Településszerkezeti terv szerint 0,9798 ha, melynek a 10%-a 979,8 m². Az átsorolás 309 m² területet érint, ami a zöldterület **3,15%-a**, tehát megfelel.

A B1.2, B1.3 területek esetében az átsorolást érintő zöldterület a hatályos Településszerkezeti terv szerint 5,0893 ha, melynek a 10%-a 508,9 m². Az átsorolás 3018 m² területet érint, ami a zöldterület **5,93%-a**, tehát megfelel.

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt ingatlan a települési önkormányzat tulajdonában van;

Az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt telkek az önkormányzat tulajdonában vannak.

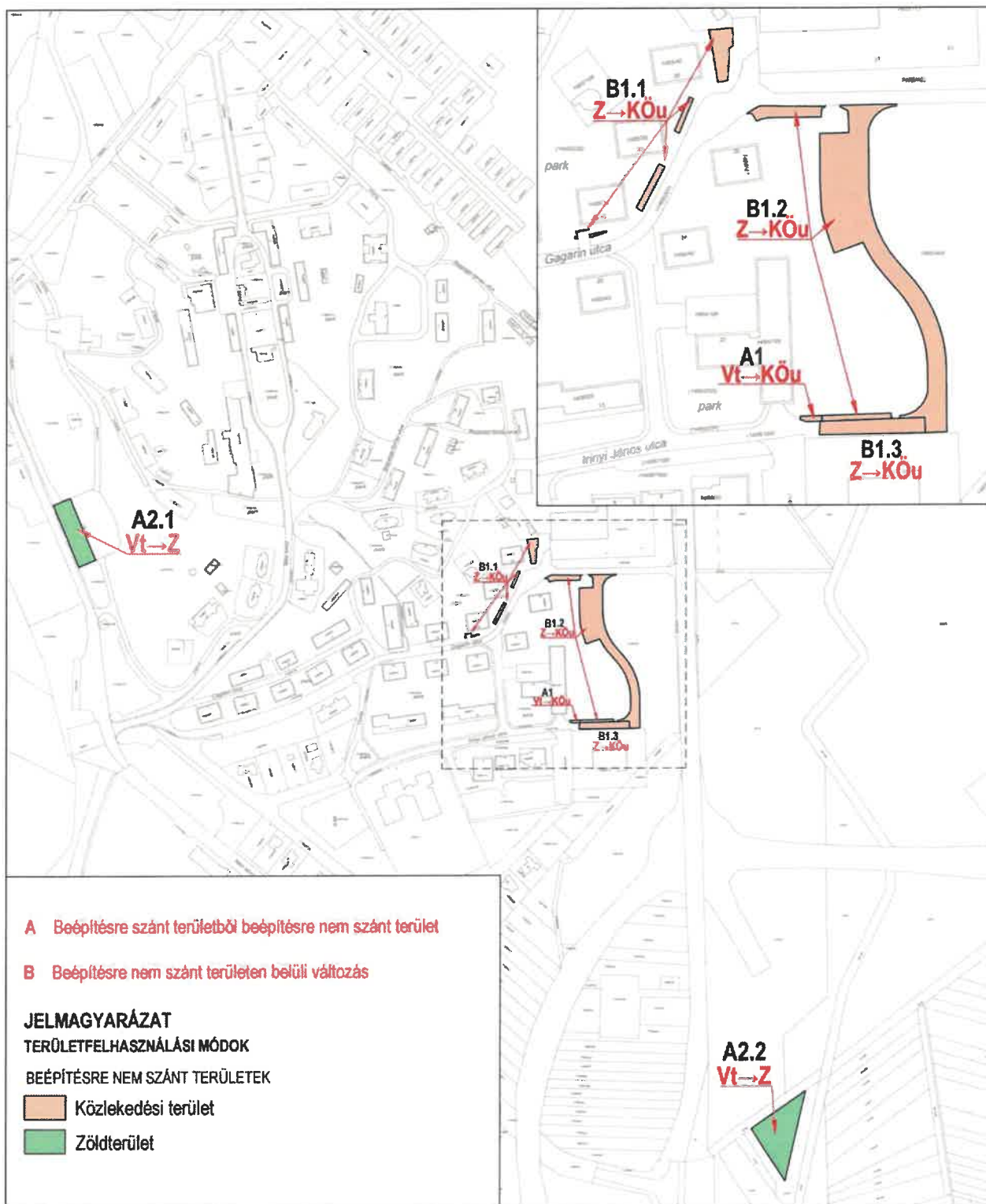
c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

Az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt telkek meglévő zöldterületekhez kapcsolódnak, így az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos funkciót töltenek be.

d) természetvédelmi oltalom alatt álló, természetes élőhelyként funkcionáló, vagy természetközeli állapotú ingatlan új zöldterületként nem jelölhető ki.

Az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt telkek nem állnak természetvédelmi oltalom alatt.

Az átsorolások összesen 0,3327 ha zöldterületet érintenek, ezért min. 0,3327 ha, azaz 3327 m² zöldterület kijelölése szükséges. A módosítás során az átsorolt zöldterületeknél (3327 m²) nagyobb terület kerül zöldterületbe (3340 m²), tehát megfelel.



2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a módosítások illeszkednek a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

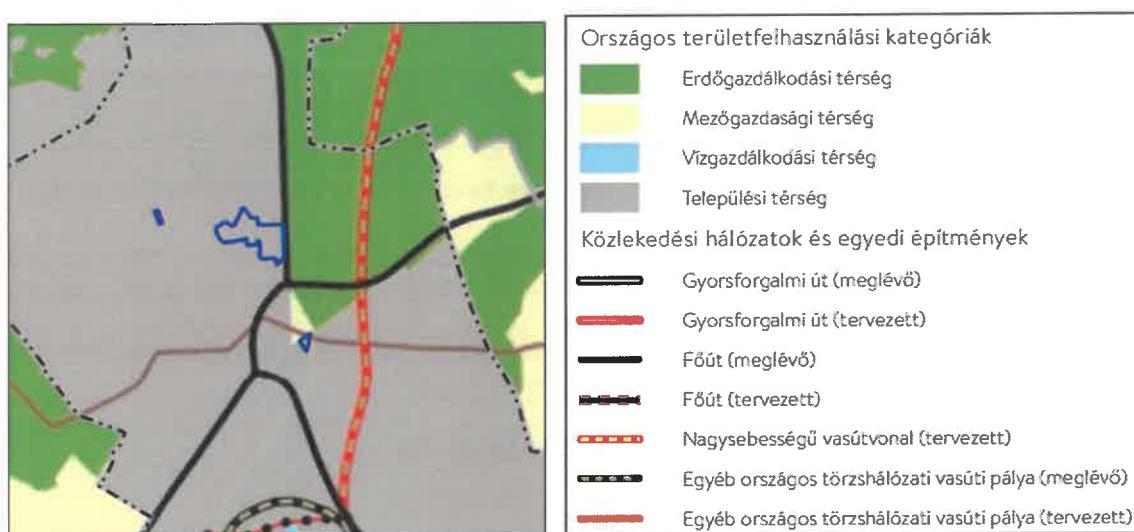
A tervezett módosítás illeszkedik a 26/2017. (02.21.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatja meg a város adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készül.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre.

2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén a vizsgált területek **települési térségben** találhatóak.



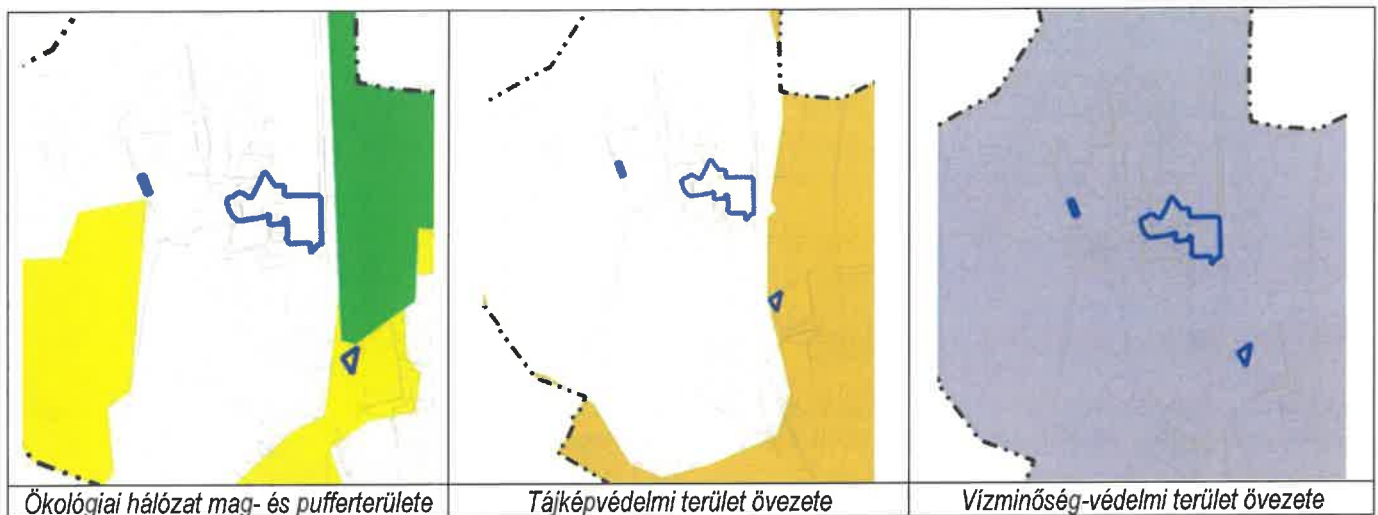
Az Országos Szerkezeti terv

Az Országos övezeteket az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat puffertérülete (3.1.)	Igen	Igen (zöldterület pótlás)
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen (zöldterület pótlás)
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettségét jelöl)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A módosítást érintő OTrT övezetek az alábbiak:



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

- az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.
- a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki
-
- a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”**

A módosítás települési térség területén történik.

Az országos ökológiai hálózat elemei közül a puffterület érinti a zöldterület pótlás területét:

15. Ökológiai hálózat puffterületének övezete

27. § (1) Az ökológiai hálózat puffterületének 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, ökológiai folyosója és puffterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

(2) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében – a (3) bekezdésben meghatározott feltétel kivételével – a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

(3) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület a (2) bekezdésben meghatározott feltételektől függetlenül is jelölhető.

(4) Az ökológiai hálózat puffterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben célkitermelőhely nem létesíthető.

A vonatkozó előírások a zöldterület kielölését nem korlátozzák, a terület települési térségben fekszik.

Tájképvédelmi terület övezete is érinti a zöldterület pótlás területét, melyre a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet előírási vonatkoznak:

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye 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 településképi 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 településképi 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 vonatkozó előírások a zöldterület kiellölését nem korlátozzák.

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város területe, így az érintett területek is:

5. 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 vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

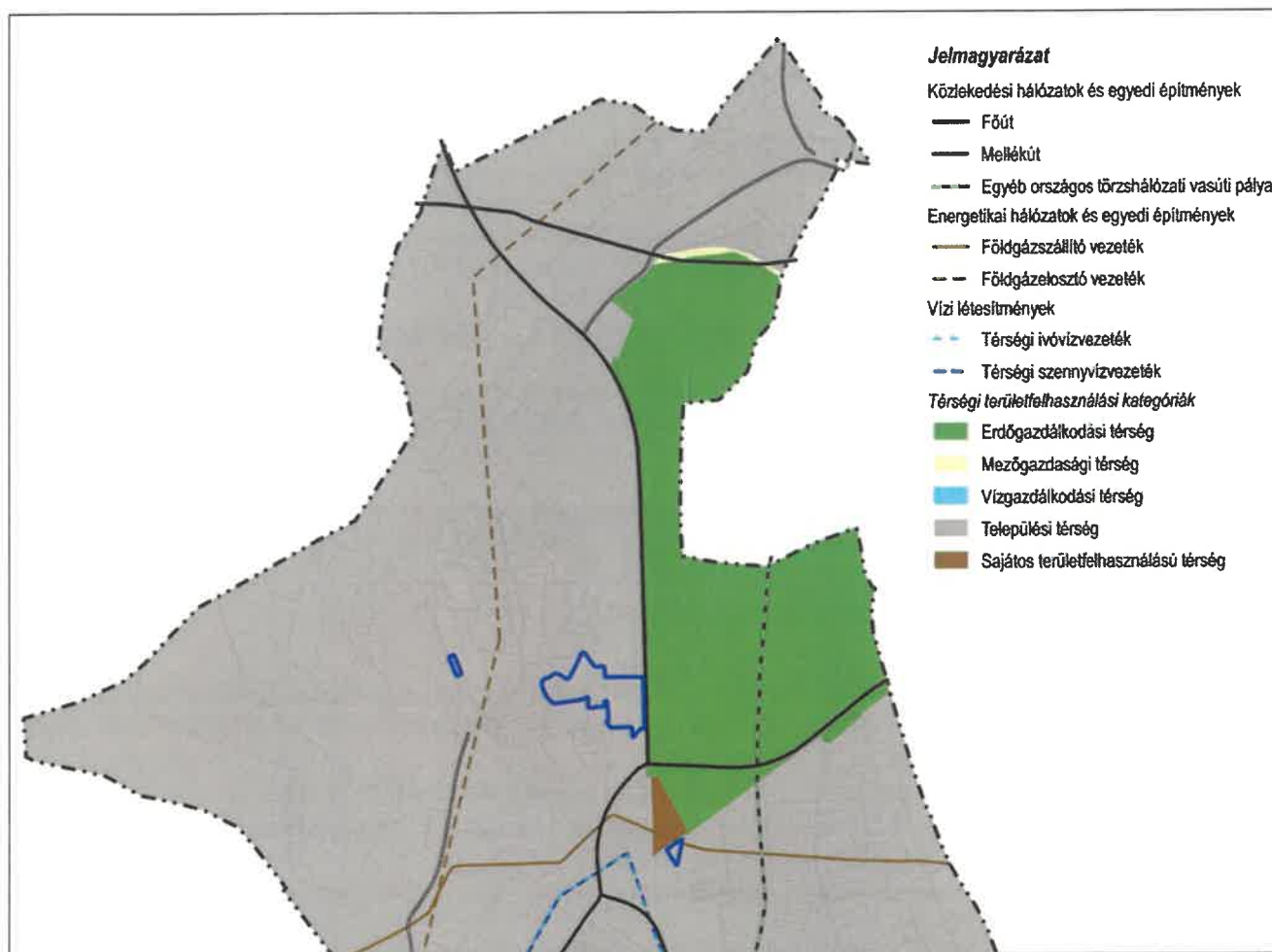
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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 vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák.

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve (az adatszolgáltatás alapján)

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonfűzfő igazgatási területe települési térségben, erdőgazdálkodási- és vízgazdálkodási térségben, valamint kismértékben mezőgazdasági térségben fekszik. A vizsgált területek **Települési térségben** találhatók.

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Igen	-
Vízerózióknak kitett terület övezete*	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	-	-

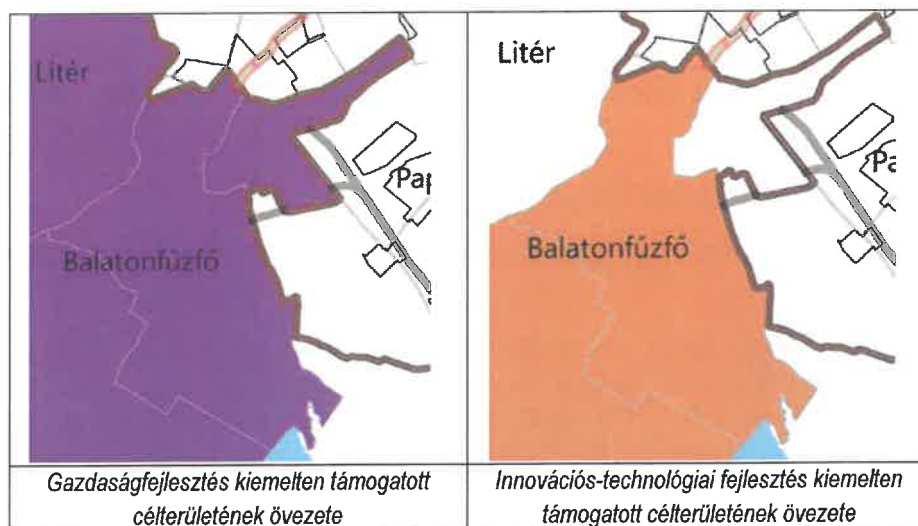
* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

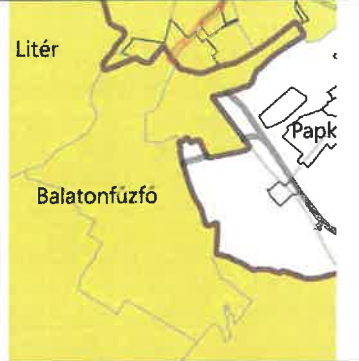
Érintett a város területe a földtani veszélyforrás terület térségi övezettel, az érintettség a város keleti oldalú felszínmozgás-veszélyes területei miatt került kijelölésre, a módosítás területét nem érinti.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) sz. rendelettel fogadta el az MATrT-nek is megfelelő új **Veszprém Megyei Területrendezési Tervet (VMTrT)**. Balatonfűzfő települést érintő övezetek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Balatonfűzfő	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	Igen	Igen
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	Igen	Igen
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	Igen	Igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Balatonalmádi várostérsége	Balatonalmádi várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	Igen	Igen

Balatonfűzfőre vonatkozó, érintett övezetek részletei az alábbiak:



		
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége	Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

A sajátos megyei övezetek előírásai az alábbiak:

8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a módosítást, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

9. § (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a módosítást, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

- b. Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- c. A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a módosítást.

12.§ (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg. Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a módosítást.

13.§ (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- b. Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- c. Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a módosítást.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartozik, az érintett országos övezetek (országos ökológiai hálózat puffertérülete, tájképvédelmi terület, vízminőség-védelmi terület) nem korlátozzák a módosítást, így a módosításnak jogszabályi akadálya nincs.

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

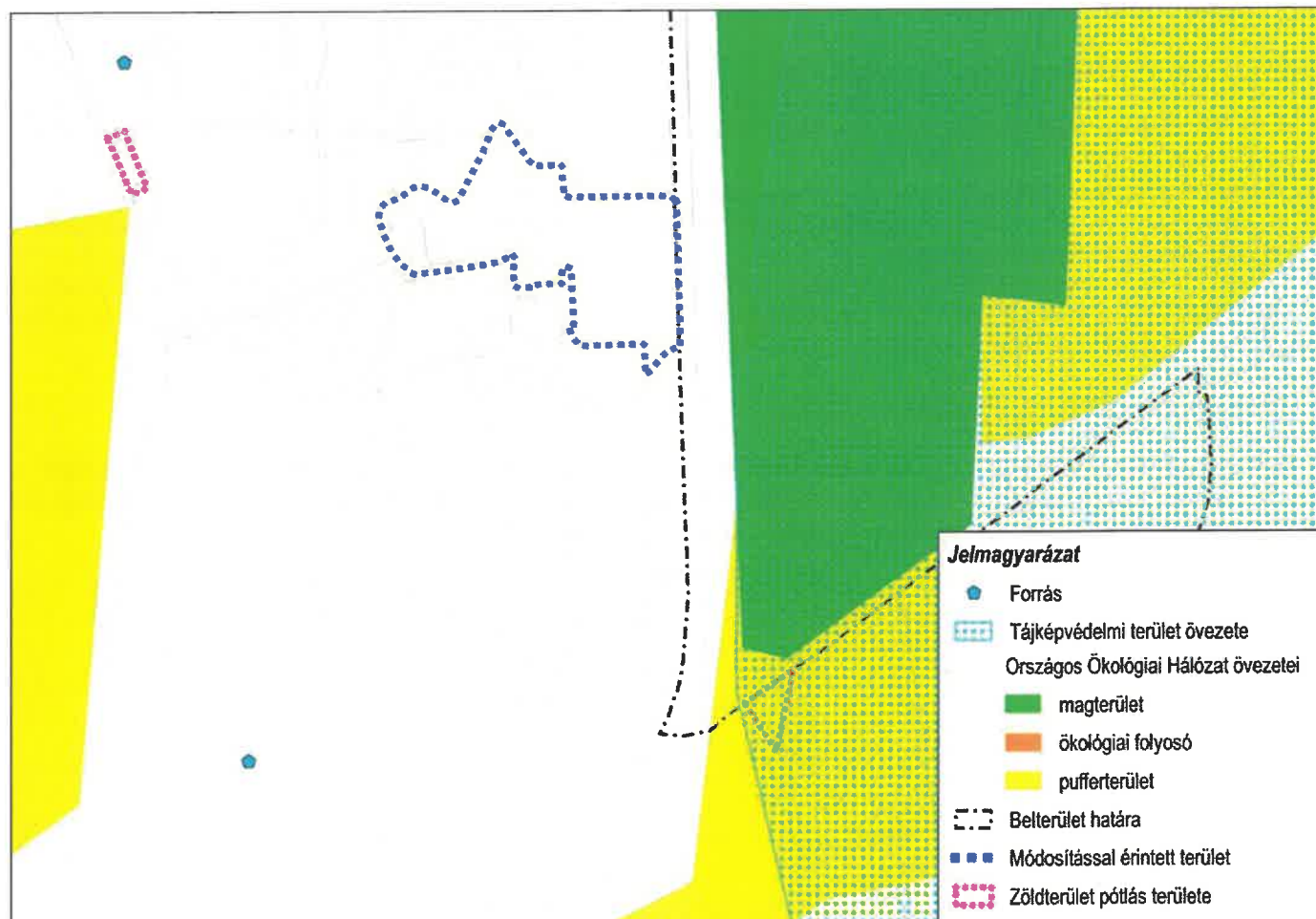
A táji és természeti adottságok vizsgálata

A város természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

A természeti adottságok tekintetében a módosítás nem indukál változást, a módosítás belterületen helyezkedik el, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A módosítással érintett területek védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érintenek. Az ökológiai hálózat elemei közül a **pufferterület** fed rá a zöldterület pótlás területére (917/5 hrsz).

A város nagy része érintett **tájképvédelmi területtel**, azonban csak a zöldterület pótlásra kijelölt 917/5 hrsz-ú telket érinti az övezet, a tájjellegben nem történik változás. A Balaton törvényi tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület nem fed rá Balatonfűzfő területére.



A módosítások környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítások területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, miután a módosítás települési térségen belül történik. A Gagarin és Irinyi utcák összekötő útja és a parkolók tervezésénél szempont volt a meglévő fák megtartása, jelentősebb átmérőjű fa kivágására nem lesz szükség.

Biológiai aktivitásérték változása

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

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

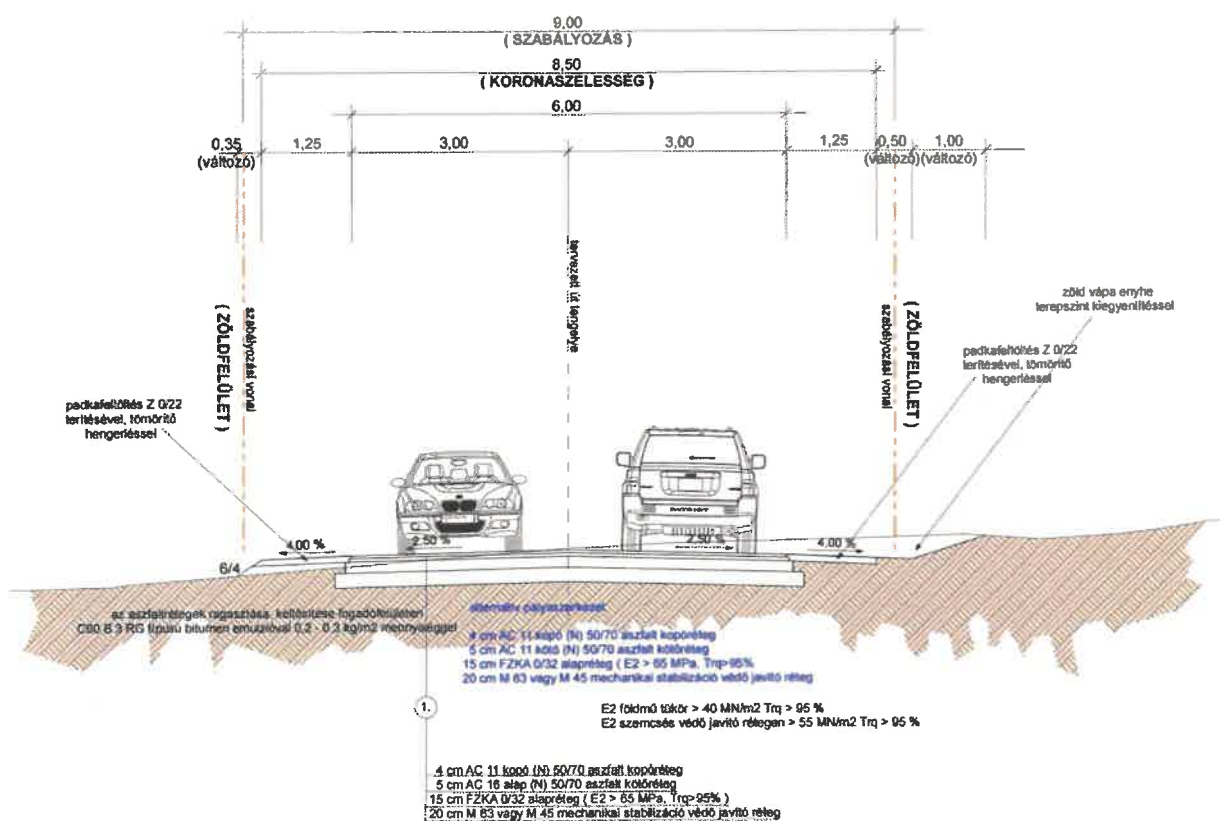
A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit és a település közműrendszerét.

A módosítás során a település fő közlekedési rendszere nem változik. Az új összekötő út tehermentesítő szerepet kap. „Írinyi utca lakó/feltároló út/vegyes használatú kiszolgáló út és tervezett Gagarin utcai összekötő út B. VI. d. B. területszerkezet szempontjából nem jelentős hálózatelem, kiszolgáló út / kifizorgalmú mellékút – parkolóútként kialakítása lehetséges, mértékadó járműkukás autó, Celsiushoz árufeltöltő kamion forgalom, tömegközlekedés nincs, jelentősebb forgalom áttérőldés nem várható, gyér vegyes forgalom ÁNF 500 E/nap alatt várható, tervezési sebesség 30-50 km/h, Gagarin utcának alá kell rendelni”

Az 1495/404 hrsz. földterületen tervezett kiszolgáló út kialakítása (Szabályozási Terv közlekedés alátámasztó munkarész) M = 1 : 50



A módosítással a területek feltárhatósága nem változik, új forgalmi igények nem keletkeznek. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítás nem érinti a település fő ellátó rendszereit. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát nem változtatják meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a **hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik

2.7 Környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból változást nem eredményez a módosítás. A Megalapozó Vizsgálat 1.17. fejezete részletezi a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

A módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítások hatással nem lesznek. Az érintett területeken (KÖu, Z jelű övezetek) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett terület művelésből kivett, kivéve a 1495/404 és a 917/5 hrsz-ú telkeket, melyek gyeperővel (legelő és rét) művelési ágúak.

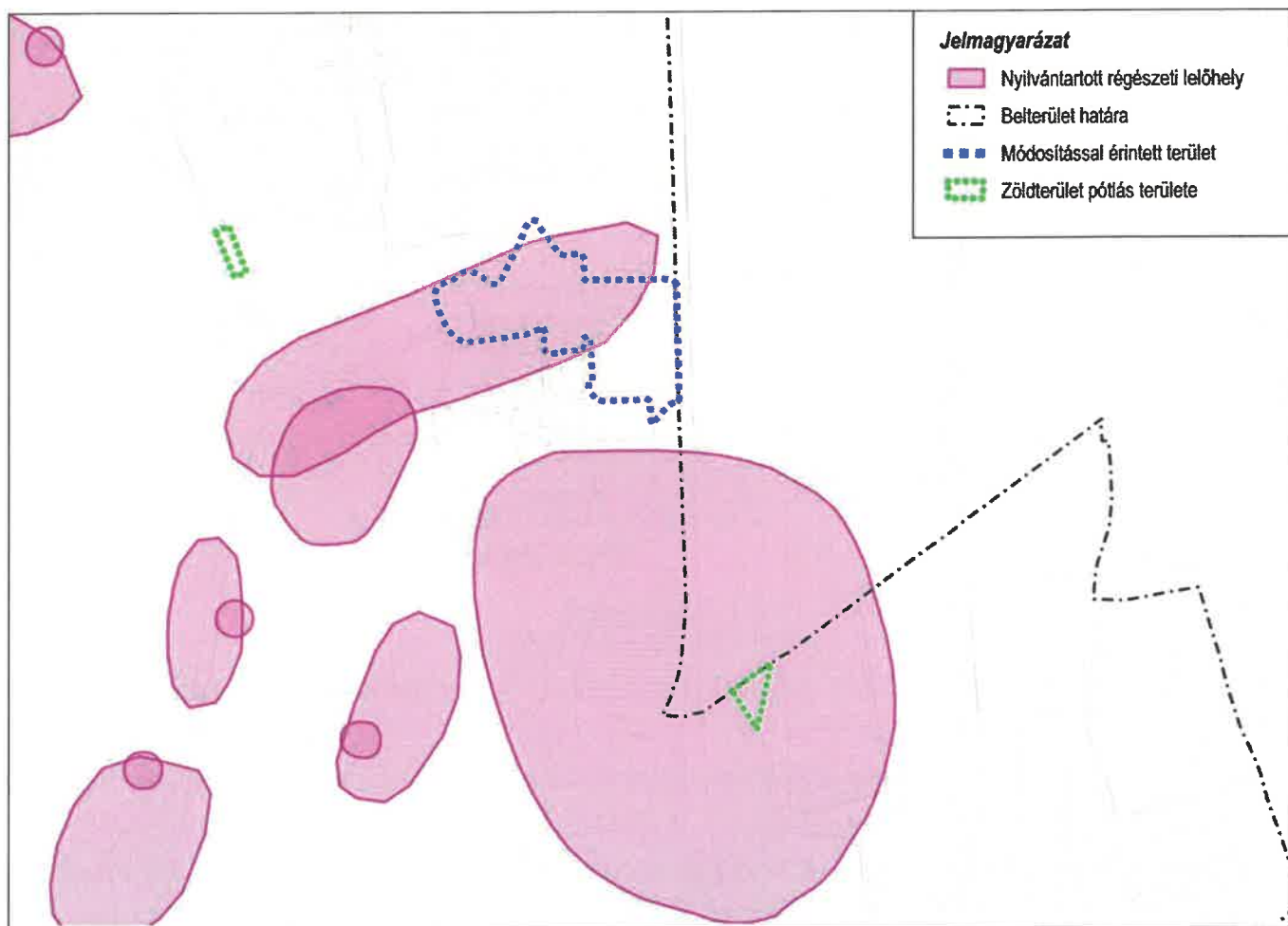
Összeségében a tervezett módosítások a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesznek. A módosítások nem eredményeznek olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

2.8 Örökségvédelem

Balatonfűzfő területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2017. októberében készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítással érintett területeken, közvetlen és tágabb környezetében műemlék vagy műemléki környezet nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása.

A módosítás területét érinti a Lakótelep elnevezésű (azonosító 7438) régészeti lelőhely, illetve a zöldterület pótlással érintett 917/5 hrsz-ú telket az Útelágazás elnevezésű (azonosító 7436) régészeti lelőhely, azonban a módosítás a régészeti területekre nem lesz hatással.



A módosítások tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítások területének jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

**Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (...).sz. határozata**

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 195/2017 (X.17.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap módosítás alapján.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a/2025. (...) sz. határozathoz

A 195/2017. (X.17.) SZ. Kt. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

A 195/2017. (X.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területeken módosul:

- Az Irinyi János utca nyugati szakasza mentén a 1495/404 hrsz-ú telekből 0,0026 ha-os (26 m²-es) terület településközpont vegyes területből közlekedési területbe kerül;
- Az Irinyi János és Gagarin utcák mentén lévő 1495/228, 1495/207, 1495/404, 1495/199 hrsz-ú telkekből 0,33 ha (3327 m²) terület zöldterületből közlekedési területbe kerül;
- A Nike körút mentén lévő 1495/33 hrsz-ú telekből 0,12 ha-os (1240 m²-es) terület településközpont vegyes területből zöldterületbe kerül;
- A városközpontban lévő 917/5 hrsz-ú telek északi részéből 0,21 ha-os (2100 m²-es) terület településközpont vegyes területből zöldterületbe kerül.

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során az alábbi táblázat szerint változnak a településszerkezeti tervben kijelölt területfelhasználási egységek:

VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület ha,m ²
1495/404	településközpont vegyes terület	közlekedési terület	0,0026
1495/228, 1495/207, 1495/404, 1495/199	zöldterület	közlekedési terület	0,3327
1495/33, 917/5	településközpont vegyes terület	zöldterület	0,3340

3. TERÜLETI MÉRLEG

A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
LAKÓTERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület	Lk	4,97
Kertvárosias lakóterület	Lke	158,42
VEGYES TERÜLETEK		
Településközpont terület	Vt	37,09 36,75
GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	34,94
Ipari terület	Gip	128,55
ÜDÜLŐTERÜLETEK		
Üdülőházas terület	Üü	2,55
Hétvégiházas terület	Üh	38,6
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
Sportterület	Ksp	11,8
Kemping	Kk	0,59
Temető	Kt	2,41
Üdülő és szabadidőközpont	Kü	15,19
Vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület	Kki	2,48
Strand	Kstr	2,83
Horgász kikötő	Khi	1,19
Szabadidőközpont	Kszk	0,39
Garázstelep	Kg	1,79
Szennyvíztisztító telep	Ksz	0,76
Közmű terület	Kkö	0,13
Összesen:		444,68 ha 444,34 ha
Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
Kulturális rendezvénytér	Kkrp	4,25
Egészségügyi terület	Keü	1,95
Zagytározó	Kz	4,31
Strand	Kstr	0,19
Sportterület (lőtér)	Ksp	7,08
Bobpálya	Kbp	1,32
ZÖLDTERÜLET	Z	62,16
ERDŐTERÜLET	E	160,8
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	13,24
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder (Balaton), vízfolyás	V	106,19
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK		
Közüti közlekedési terület	KÖu	106,48 106,81
Vasúti közlekedési terület	KÖk	13,12
Összesen:		479,97 ha 480,31 ha
Mindösszesen:		924,5 ha

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)) a módosuló területek **települési térségben** fekszenek.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető." A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozóan a települési térségre nincs előírás.

Az **országos ökológiai hálózat** elemei közül a **pufferterület** fed rá a 917/5 hrsz-ú telek területére, a rá vonatkozó előírások a zöldterület kijelölését nem korlátozzák, a terület települési térségben fekszik.

Tájképvédelmi terület szinte az egész településre ráfed, azonban csak a zöldterület pótlásra kijelölt 917/5 hrsz-ú telket érinti az övezet, azonban a tájjellegben nem történik változás. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a várost nem érinti.

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák.

Érintett a város területe a **földtani veszélyforrás terület** térségi övezettel, az érintettség a város keleti oldalú felszínmozgás-veszélyes területei miatt került kijelölésre, a módosítás területét nem érinti.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019 (XII.13.) önkormányzati rendelet övezetei az egyedileg meghatározott megyei övezetek kivételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Balatonfűzfőt érintik az alábbi övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a módosítást. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK EREDMÉNYE

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

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2. melléklet a ./2024. (...) sz. határozathoz



Településszerkezeti terv részlete a módosuló terület határával



Településszerkezeti terv részlete a módosuló terület határával (zöldterület pótlás)

JELMAGYARÁZAT:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek
max. beépítési sűrűség

0,6	kertvárosias lakóterület
1,2	kisvárosias lakóterület
2,0	településközpont vegyesterület
1,0	üdülőházas üdülőterület
0,2	hétvégi házas üdülőterület
1,5	egyéb ipari terület
1,5	kereskedelmi szolgáltató terület
0,2-1	különleges terület

Beépítésre nem szánt területek

	különleges terület
	zöldterület - közpark
	erdőterület
	korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	vasúterület
	vízgazdálkodási terület, Balaton tó
	közlekedési terület

Beépítésre szánt különleges területek:

Kk	kemping
Ksp	sportterület
Kt	temető
Kü	üdülő és szabadidőközpont
Kki	vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület
Kst	strand
Khi	horgászati célú szabadidőközpont
Kszk	szabadidőközpont
Kg	garázstelep
Ksz	szennyvíztisztító telep
Kkö	közműterület

Beépítésre nem szánt különleges területek:

Kb-kp	kulturális rendezvénypark
Kb-sp	sportterület (kölér)
Kb-eü	egészségügyi terület
Kb-z	zagyártározó
Kb-str*	strand
Kb-bp	bobpálya

EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK

	nádás
	országosan védett épület
	műemléki környezet határa (Forster központ adatszolgáltatása)
	helyi értékvédelmi terület határa
	régészeti lelőhelyek határa
	felszínmozgás-veszélyes terület határa
	országos főút
	országos mellékút
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
	körforgalom
	gyűjtő út
	lparterületi feltáró út
	térsvégi kerékpárút (meglévő, tervezett)
	helyi kerékpárút
	gyalogút
	parti sétány
	jelentős közhasználatú parkolóhely
	autóbusz-pályaudvar
	védőtávolság
	gyalogos vasúti átjáró
	vasúti átjáró (meglévő, tervezett)
	vasútállomás
	kikötő létesítési lehetőség
	nagy nyomású gázvezeték
	meglévő belterületi határ
	megszűnő belterületi határ
	tervezett belterület határa
	jogi partvonal
	közigazgatási határ
	Natura2000 terület határa
	Magterület, puffterület
	Magterület
	Puffterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Veszélyességi övezet - külső zóna
	Veszélyességi övezet - középső zóna
	Veszélyességi övezet - belső zóna
	Vízbazis hidrogeológiai "A" védőövezet
	Vízbazis hidrogeológiai "B" védőövezet
	Módosítással érintett területek határa

**Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
..2024 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) számú rendeletének módosítása**

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat; Balatonkenese Város Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Papkeszi Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata és Királyszentistván Község Önkormányzata és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási terv helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási terv lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatonfüzfő, 2025.

Szanyi Szilvia
polgármester

Soltész Attila
jegyző

Jelen módosításnál a Szabályozási terv 9m, 10, 14m, 15m és 19 jelű szelvénye változik, de a teljes melléklet cserélődik.



The left map shows a larger area with 'Doktor kert park' and 'Vihari közút'. It includes labels for 'Z-0', 'Z-1', 'Lk3', and 'Lk4'. A blue dashed line outlines a specific area. The right map is a detailed view of a plot, showing a parking area (P), a table with 'SZ 15' and '12,5 1 ha', and various zoning labels like 'Z-0', 'Z-2', and 'V119'.

VÁROS ÉS HÁZ BT. – 2025. JÚNIUS

JELMAGYARÁZAT:

	Tervezett szabályozási vonal		Parkoló létesítési lehetőség
	Építési övezet határa		Kilátópont
	Építési övezet jele		Függőleges homokfal, meredek részü
	Javaolt telekhatár		Beépítési korlátozás (védőtávolság)
	Műemléki környezet határa		Közigazgatási határ
	Régészeti terület határa		Meglévő belterületi határ
	Helyi értékvédelmi terület határa		Megszűnő belterületi határ
	Felszínmozgás-veszélyes terület		Tervezett belterületi határ
	Építési hely		Natura2000 terület
	A telek beépíthető területe		Magterület, puffterület
	A telek be nem építhető része		Magterület
	Építési telken belüli védőterület		Pufferterület
	Építési telken belüli erdő		Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Nem közlekedési célú közterület		nagynyomású gázvezeték
	Közlekedési célú közterület		beépítetlenül megőrzendő parti sáv
	Iparterületi feltáró út		elektromos távvezeték
	Műemlék / Helyi művi érték		kialakult közök - Máma tető (szabvány alatti minőségi osztály)
	Műemlék telke		kialakult használati viszonyok (Máma tető 2008)
	Védett fasor		Veszélyességi övezet - külső zóna
	Telepítendő fasor		Veszélyességi övezet - középső zóna
	Zajvédő funkciójú kerítés (javasolt)		Veszélyességi övezet - belső zóna
	Gyalogút		Kutak belső és külső védőterülete
	Térségi kerékpárút (meglévő/tervezett)		Vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezet
	Helyi kerékpárút		Vízbázis hidrogeológiai "B" védőövezet
	Parti sétány		alaptérképen nem szereplő, geodéziailag nem bemért épület (Mámatető 2008)
	Megszüntető jel (javasolt)		Vízgazdálkodási terület
	Kikötő létesítési lehetőség		
	Védőtávolság		
	Védőtávolság határa		

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Főépítész feljegyzés



**Balatonfűzfői Közös Önkormányzati
Hivatal**

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88
596-901

e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. július 18. napján tartott rendkívüli, nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.

138/2023. (07. 18.) Kt. határozat

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 9. módosításával kapcsolatosan a következő döntést hozza:

1. A Képviselő-testülete előzetesen kezdeményezi a Településrendezési eszközök 9. módosítását Balatonfűzfő 1495/404 hrsz-ú telket befoglaló tömb területére az elkészült közlekedési terveknek és telekosztási vázrajznak megfelelően. A szükséges zöldterület pótlást illetően kerüljenek megvizsgálásra az önkormányzati tulajdonú területek, mely alapján a pótlás területéről a Képviselő-testület külön dönt.
2. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.
3. A Képviselő-testület a módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítész Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kérelmezővel és a tervezővel (Bárdosi Andrea egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: folyamatos

Balatonfűzfő, 2023. július 18.

A kivonat hitelül:

Vajda-Panyi Zsuzsanna
titkársági ügyintéző



FELJEGYZÉS

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a „Balatonfüzfő Településrendezési eszközök 9. számú módosítása” ügyében
A véleményezési tervdokumentáció tartalmáról
(a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 195/2017 (10.17.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítását tervezi.

A településrendezési eszközök módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314-es Korm. rendelet) tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül.

A településen a 314-es Korm. rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK**II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT****1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ**

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.5. Az épített környezet vizsgálata
- 1.6. Közlekedés
- 1.7. Közművek
- 1.8. Környezetvédelem

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS**III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

Határozattervezet

Rendelettervezet

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**4. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE**

- 4.1. Településrendezési javaslatok
- 4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 5.1. Tájrendezési javaslatok
- 5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
- 5.3. Közlekedési és közművesítési javaslatok
- 4.4. Környezeti hatások és feltételek

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, az egyes fejezetek összevonhatók.

Balatonfüzfő, 2023. július 12.

Németh Balázs
főépítész

