

**TÁJOLÓ-TERV**  
Területrendezési, Környezetvédelmi és  
Közigazgatásfejlesztési Kft.

**BALATONAKARATTYA**  
**TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**  
(a 143/2016 (IX.14.) sz. önkormányzati határozat melléklete szerinti  
területekre vonatkozóan)



**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**  
egyszerűsített egyeztetési eljáráshoz

2016. november

**BALATONAKARATTYA  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA**

**(Balatonakarattya 143/2016. (IX.14.) sz. önk. határozat melléklete  
szerinti területekre vonatkozóan)**

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ  
(314/2012 (XI.8.) korm.rendelet 41.§. (2) bekezdés szerinti  
tervdokumentáció)**

**MEGBÍZÓ: BALATONAKARATTYA ÖNKORMÁNYZATA**

**GENERÁL TERVEZŐ: TÁJOLÓ-TERV TERÜLETRENDEZÉSI, KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS  
KÖZIGAZGATÁSFEJLESZTÉSI KFT.  
1074 Budapest, Rottenbiller utca 24.**



## TERVEZŐK:

### GENERÁLTERVEZŐ

---

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

### TELEPÜLÉSRENDEZÉS

---

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

Auer Jolán vezető településtervező és  
területrendező tervező  
TT1, TR 01-5003

M. András Ágnes  
településmérnök

### TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETVÉDELEM

---

TÁJOLÓ-TERV Kft.  
1074 Budapest, Rottenbiller utca 24. II.em. 5.

Auer Jolán vezető településrendezési zöldfelületi  
és tájrendező tervező  
TK1 01-5003

M. András Ágnes  
településmérnök, okl. tájépítésmérnök

### KÖZLEKEDÉS

---

TERRAQUIA Kft.  
1163 Budapest, GÖD, Bodza u. 2.

Becsák Péter településrendezési közlekedés tervező  
Tkö 01-10856

### KÖZMŰ

---

KÉSZ TERVEZŐ Kft.  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.

Bíró Attila okl. építőmérnök  
településrendezési energia-közmű, -hírközlés,  
-vízközmű tervező  
TE, TH, TV 01-2456

Hanczár Zsoltné  
okl. gépészmérnök és községrendező szakmérnök  
településrendezési energia-közmű, -hírközlés,  
-vízközmű tervező  
TE, TH, TV 01-2418



## Tartalom

1. ELŐZMÉNYEK.....	7
2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA.....	11
2.1. Határozat-tervezet .....	11
3. HÉSZ MÓDOSÍTÁSA.....	15
3.1. Önkormányzati rendelet-tervezet .....	15
4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS.....	19
5. BALATONAKARATTYA HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI.....	22
5.1. Településszerkezeti terv .....	22
5.2. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).....	22
5.3. Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) rajzi mellékletei .....	23
6. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE .....	24
I. Településszerkezeti tervet, HÉSZ normaszövegét és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervet, övezeti tervet is érintő módosítások .....	24
II. HÉSZ normaszövegét és annak rajzi mellékletét képező Szabályozási tervet is érintő módosítások.....	34
III. HÉSZ normaszövegét érintő módosítások.....	42
7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE .....	44
7.1. Biológiai aktivitásérték (BAÉ) számítás.....	44
8. ÖROKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ KIEGÉSZÍTÉSE .....	44
8.1. Vizsgálatok kiegészítése, változtatási szándékok.....	44
8.2. Hatáselemzés.....	45
9. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA .....	45
9.1. Balaton tv. Térségi szerkezeti tervének való megfelelés igazolása.....	46
9.2. Balaton tv. térségi övezeteinek való megfelelés igazolása .....	46
10. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM .....	47
10.1. Termelői piac létesítményeinek elhelyezhetősége zöldterületen.....	47



## 1. ELŐZMÉNYEK

Balatonakarattya Község Önkormányzata 108/2016. (VII.27.) önkormányzati határozatában településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A településrendezési eszközök módosításának programja a 143/2016. (IX.14.) önkormányzati határozat 1. mellékletében került pontosításra.

A módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésére, az egyeztetéshez szükséges tervdokumentációk elkészítésére az Önkormányzat a TÁJOLÓ-TERV Kft.-t bízta meg.

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának** alkalmazásával kívánja végrehajtani.

A településrendezési eszközök egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: **Településrendezési kódex**) **szerinti ún. „egyszerűsített egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

A tervezett módosítások egyszerűsített eljárással történő egyeztetésére lehetőség van, mivel a tervezett módosítások következtében:

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre,
- nem történik zöld-, vízgazdálkodási-, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

**Jelen tervdokumentáció az egyszerűsített véleményezési eljárás ún. Véleményezési tervdokumentációja**





**JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**  
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

---



## 2. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

### 2.1. HATÁROZAT-TERVEZET

**Balatonakarattya Község Önkormányzatának  
.../2016.(...) határozata  
Balatonakarattya Község Településszerkezeti tervének módosításáról**

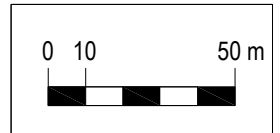
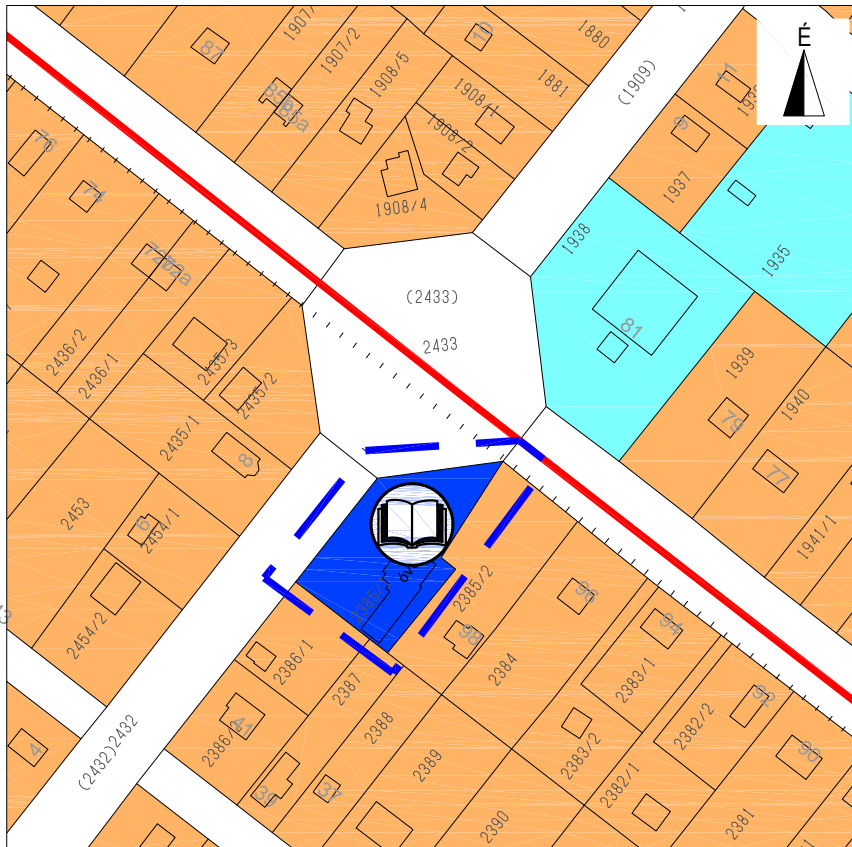
Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Balatonakarattya Településszerkezeti tervéről szóló 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervét a következőképpen módosítja:

1. A területfelhasználás változása:
  - 1.1. Balatonakarattya Bakony utca, hrsz. 2385/1 telek (óvoda telke) hétvégi házas üdülőterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.
  - 1.2. Balatonakarattya 3627hrs.-ú telekből 224m<sup>2</sup> terület hétvégiházás üdülőterületből közlekedési célú közterületbe kerül átsorolásra
2. Jelen határozat mellékletei:
  - 2.1. Rajzi melléklet: Balatonakarattya község Településszerkezeti terv tervlapjainak módosításai (rajzi mellékletek):
    - 2.1.1. TSZT/8/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás
    - 2.1.2. TSZT/9/2016mód jelű településszerkezeti terv módosítás
3. Az 1. pont szerinti módosítások során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. Ezért a vonatkozó jogszabályok szerint a biológiai aktivitásérték változása nem volt vizsgálandó, ezért jelen módosítás következtében értéke a közigazgatási területen nem változik.
4. Jelen határozat a mellékletekkel együtt érvényes, azokkal együtt alkalmazandó. A hatályba lépéssel egyidejűleg a 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal elfogadott Településszerkezeti tervlap a módosítással érintett területeken hatályát veszti, helyébe a jelen határozattal elfogadott TSZT/8/2016mód és TSZT/9/2016mód jelű módosított tervlapok szerinti megállapítások lépnek.
5. Jelen határozat a jóváhagyástól számított 15. napon lép hatályba.

*TSZT/8/2016 mód jelű tervlap*

*TSZT/9/2016 mód jelű tervlap*

TSZT/8/2016mód



**JELMAGYARÁZAT**

- módosítással érintett terület határa
- tervezett országos mellékút
- településközpont vegyes terület
- ..... meglévő kerékpárút
- vízgazdálkodási terület
- oktatási intézmény
- hétvégházás üdülőterület

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA</b> <b>TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK</b> <b>MÓDOSÍTÁSA</b>		TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA		Melléklet megnevezése: <b>TSZT/8/2016mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upcmail.hu		Megbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu		Méretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>	Dátum: <b>2016. november</b>
Településrendezés, tájrendezés, környezetelakítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <i>Auer Jolán</i> <b>M. András Ágnes</b>		Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tk6 01-10856 <i>Becsák Péter</i>		Közmuvek: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <i>Bíró Attila</i> <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418 <i>Hanczár Zsoltné</i>	



### JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület határa
- településközpont vegyes terület
- üdülőházas üdülőtérület
- hétvégi házias üdülőtérület
- szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi különleges területek
- védelmi célú erdő

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>		Melléklet megnevezése: <b>TSZT/9/2016mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> <small>1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upcomail.hu</small>		Megbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> <small>8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu</small>	
Településrendezés, tájrendezés, környezetalakítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <i>Auer Jolán</i> <b>M. András Ágnes</b>		Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> TK0 01-10856 <i>Becsák Péter</i>	
		Méretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>	Dátum: <b>2016. november</b>
		Kőzművek: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <i>Bíró Attila</i> <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418 <i>Hanczár Zsoltné</i>	



**JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK**  
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

---





## 3. HÉSZ MÓDOSÍTÁSA

### 3.1. ÖNKORMÁNYZATI RENDELET-TERVEZET

**Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testületének  
.../2014 (.....) önkormányzati rendelete**

**Balatonakarattya Község**

**Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014 (XII. 08.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdésének 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 testülete 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) bekezdésében biztosított jogkörében Veszprém Megyei Kormányhivatal, Fejér Megyei Kormányhivatal, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Veszprémi Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Veszprém Megyei Önkormányzat, Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Építéshatósági Osztály, Balatonkenese Város Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Balatonkenese Város Önkormányzata, Balatonvilágos Község Önkormányzata, Papkeszi Község Önkormányzata, Csajág Község Önkormányzata, Balatonfőkajár Község Önkormányzata, valamint Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 20/2015. (XII.28.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonakarattya közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014 (XII. 08.) önkormányzati rendelet módosítása**

1. § Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonakarattya közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014 (XII. 08.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 2.§ (4) bekezdése a következő li)-lq) pontokkal egészül ki:

(A HÉSZ mellékletei:)

(l)12. melléklet: SZT módosítások:)

- li) SZT/9/2016 mód
- lj) SZT/10/2016 mód
- lk) SZT/11/2016 mód
- lm) SZT/12/2016 mód
- ln) SZT/13/2016 mód
- lo) SZT/14/2016 mód
- lp) SZT/15/2016 mód
- lq) SZT/16/2016 mód

2. § A HÉSZ 12.§ (4) a következő f) ponttal egészül ki:

„f) helyi értékvédelmi övezeten belül elhelyezkedő vegyes területen új épületek a szomszédos és szemben levő hétvégi házas üdülőterületen elhelyezkedő épületek építménymagasságától legfeljebb +/-1,5 m-rel térhet el.”

3. § A HÉSZ 28.§ (2) bekezdésébe foglalt táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt3	SZ	1000; K	550; K	30	4,5; 6,0;8,5	--	--	30
Vt5	SZ	K	K	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6	SZ	2500	2500	30	4,5; 6,0,	--	--	30
Vt13**	SZ	5000	3000	20	7,5	-	-	50
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	-	-	30
Vt15	SZ	1500	1500	30	7,5*	-	-	30
Vt16	SZ	1440	720	30	6,0			50

4. § HÉSZ 28.§ a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10)Vt3 és Üh építési övezetek határán levő Vt3 építési övezetbeli telkek esetében a kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság mérténél 2,25 m-rel kisebb érték”

5. § HÉSZ 35.§ (2) bekezdésbe foglal táblázat Üh4 sorának 4. mezejében az „550/K” helyébe az „550; K” szöveg lép.

6. § HÉSZ 35.§ (3) bekezdése a következő j)-k) bekezdésekkel egészül ki:

„j) a táblázat Üh1; Üh1k; Üh3; Üh4; sorainak 5. mezejében a legnagyobb beépítettségi százalékot jelző számok között elhelyezkedő „/” jel után szereplő szám jelenti a legnagyobb beépíthetőséget, amennyiben a telek nem éri el a legkisebb kialakítható teleknagyságot, de meghaladja a legkisebb beépíthető teleknagyságot.

Az Üh1; Üh1k; Üh3; Üh4 építési övezeti jelek esetében a szabályozási terveken szereplő beépíthetőségi értékek a kialakítható legkisebb teleknagyságot elérő, illetve meghaladó nagyobb telkek esetén érvényesek.

k) „;” jellel elválasztott több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.”

7. § A HÉSZ 37.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„ (7)Az építési övezetben Balatonakarattyai teljes területén egy egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az építési övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegyeséges épület is létesíthető.”

8. § A HÉSZ 49.§ a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A Zkp1 övezetben a Szabályozási terven jelölt területen termelői piac és építményei elhelyezhetők<sup>1</sup>”

#### Záró rendelkezések

#### Hatályon kívül helyező rendelkezések

9. § Hatályát veszti a HÉSZ

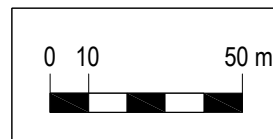
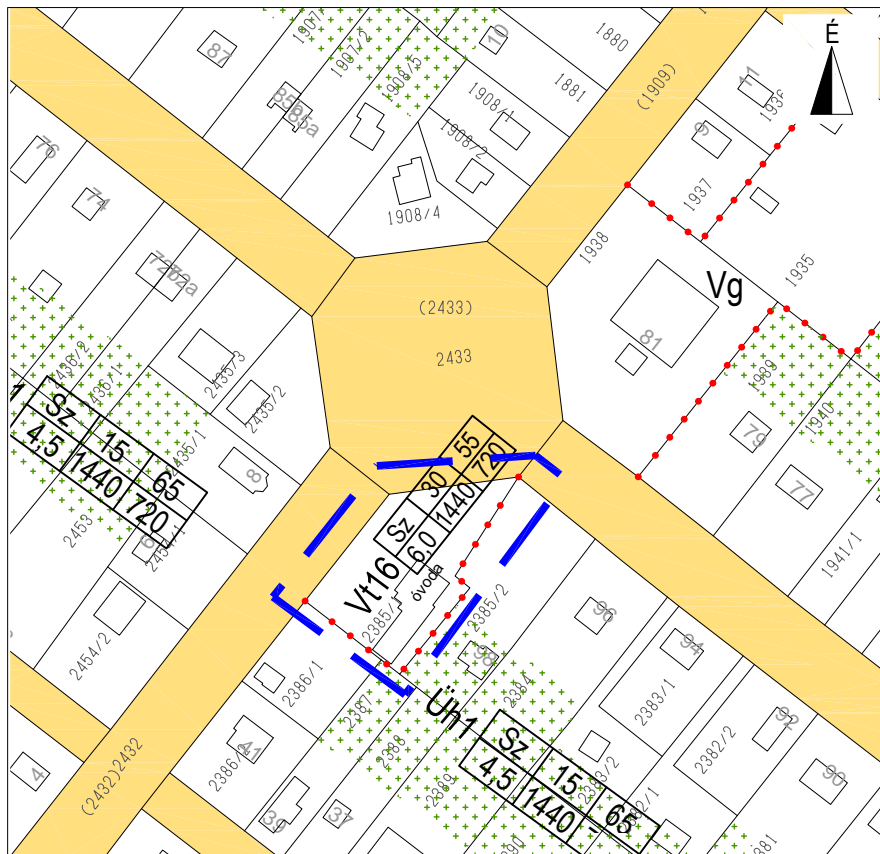
- 19.§ (3) bekezdés,
- 28.§ (3) bekezdés f) pont.

#### Hatályba léptető rendelkezés

10. § E rendelet kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

<sup>1</sup> OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulással—2016.....

SZT/9/2016mód



**JELMAGYARÁZAT**

— módosítással érintett terület határa

II. rendű közlekedési közterület

Ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert

• • • • építési övezet, övezet határa

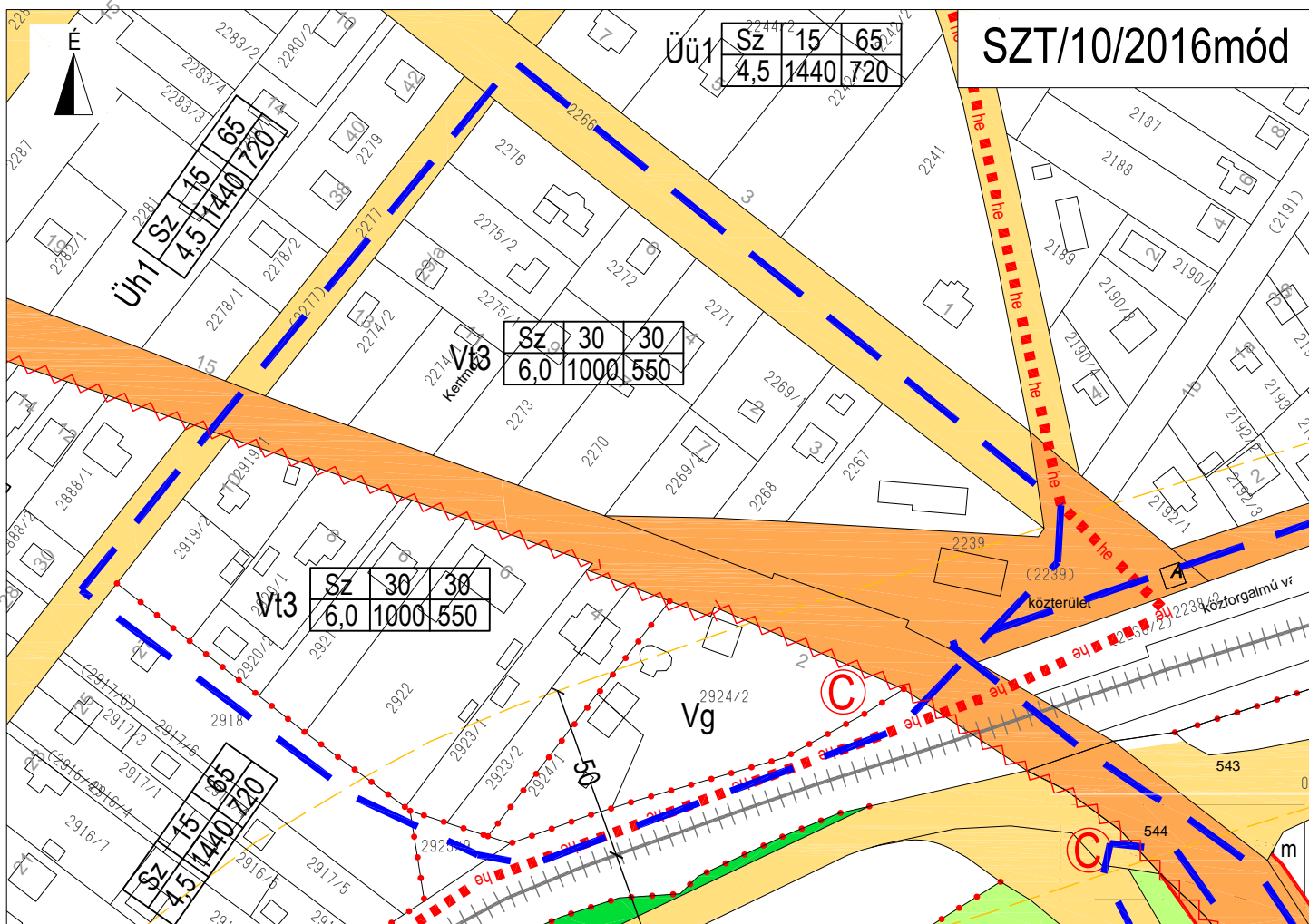
Vt településközpont vegyes terület

Üh hétvégi házas üdülőterület

beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>		Melléklet megnevezése: <b>SZT/9/2016mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upomail.hu		Megbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu	
Településrendezés, tájrendezés, környezetalakítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <b>M. András Ágnes</b>		Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tkó 01-10856 <b>Boud Pál</b>	
Méretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>		Dátum: <b>2016. november</b>	
Kézírt: <b>Bíró Attila</b> Kézírt: <b>Hanczár Zsolt</b>		Kézírt: <b>Bíró Attila</b> Kézírt: <b>Hanczár Zsolt</b>	



**JELMAGYARÁZAT**

- módosítással érintett terület határa
- I. rendű közlekedési közterület
- II. rendű közlekedési közterület
- összevont védőterületek határa
- építési övezet, övezet határa

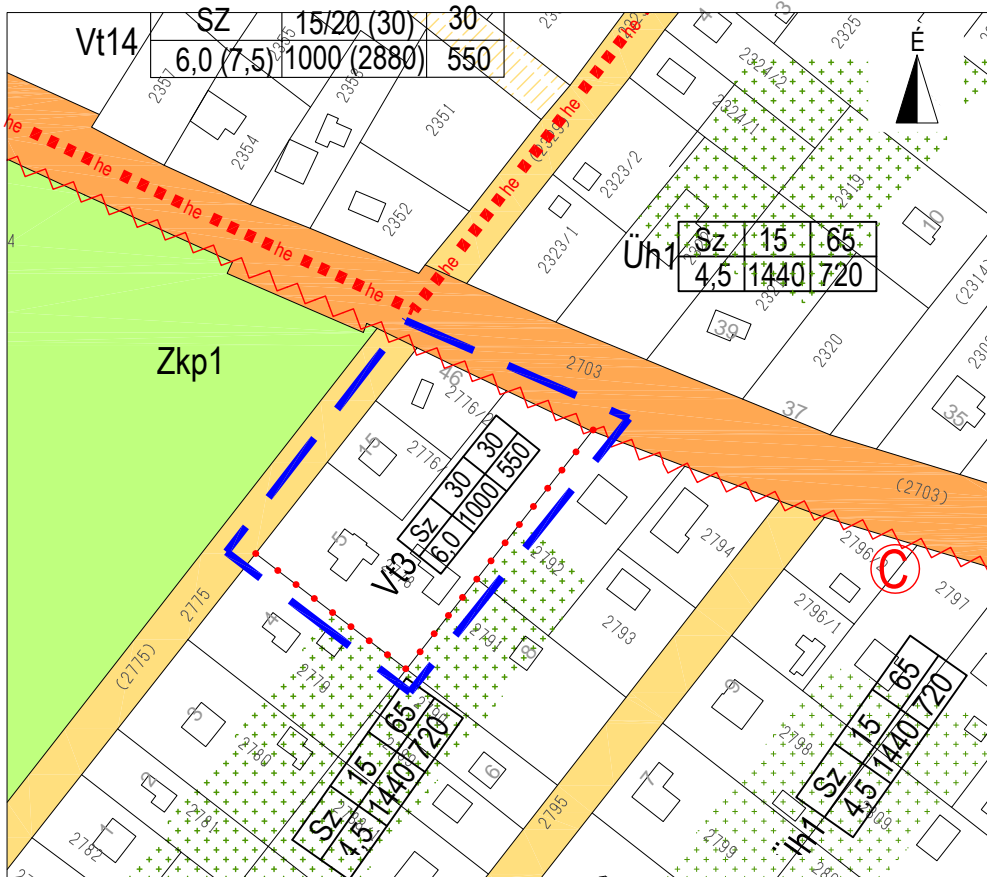
- helyi értékvédelmi terület határa
- ~~~~~ mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt terület határa
- (A)(B)(C) a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek
- ++++ vasúti mellékvonal

- Vt vízmű, vízgazdálkodási terület
- Üh hétvégiházás üdülőterület
- Üü üdülőházás üdülőterület

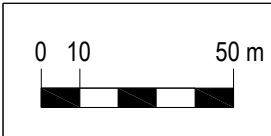
beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

<p>Munka megnevezése:</p> <p><b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b></p> <p>Generál tervező:</p> <p><b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b></p> <p>1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upomail.hu</p>	<p>Megbízó:</p> <p><b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b></p> <p>8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu</p>	<p>Melléklet megnevezése:</p> <p style="text-align: center;"><b>SZT/10/2016 mód</b></p>
<p>Településrendezés, tájrendezés, környezetalkítás:</p> <p><b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <i>Auer Jolán</i></p> <p><b>M. András Ágnes</b></p>	<p>Közlekedés:</p> <p><b>Becsák Péter</b> Tk0 01-10856 <i>Becsák Péter</i></p>	<p>Méretarány:</p> <p style="text-align: center;"><b>M = 1 : 5.000</b></p> <p>Dátum:</p> <p style="text-align: center;"><b>2016. november</b></p>
<p>Közművek:</p> <p><b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <i>Bíró Attila</i></p> <p><b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418 <i>Hanczár Zsoltné</i></p>		



SZT/11/2016mód




**JELMAGYARÁZAT**

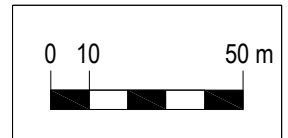
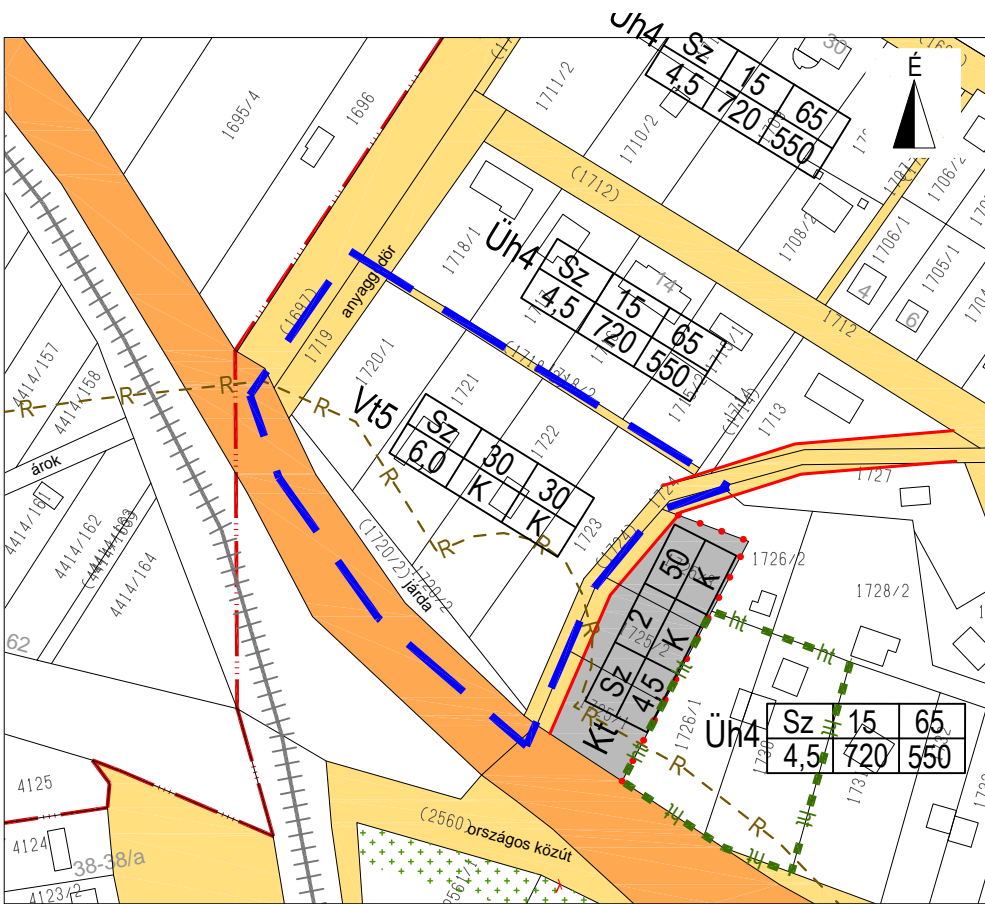
- módosítással érintett terület határa
- I. rendű közlekedési közterület
- II. rendű közlekedési közterület
- I. rendű nem közlekedési célú közterület (közpark)
- + Ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert
- építési övezet, övezet határa
- - - he helyi értékvédelmi terület határa
- ~ mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt terület határa
- (A)(B)(C) a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek
- ++++ vasúti mellékvonal
- Vt településközpont vegyes terület
- Zkp zöldterület (közpark)
- Vg vízmű, vízgazdálkodási terület
- Üh hétvégiházás üdülőterület
- Üü üdülőházás üdülőterület

beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>	Melléklet megnevezése: <b>SZT/11/2016mód</b>
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upomail.hu		Megbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu
Településrendezés, tájrendezés, környezetalakítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <b>M. András Ágnes</b>	Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tk0 01-10856	Méretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>
		Dátum: <b>2016. november</b>
		Készítők: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418

SZT/12/2016mód



**JELMAGYARÁZAT**

- - - módosítással érintett terület határa
- szabályozási vonal
- Kt különleges temetkezési célú terület
- I. rendű közlekedési közterület
- - - helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
- Üh hétvégiházás üdülőterület
- II. rendű közlekedési közterület
- - - régészeti lelőhely határa
- különleges terület
- - - vasúti mellékvonal
- Vt településközpont vegyes terület
- - - tervezett közigazgatási határ

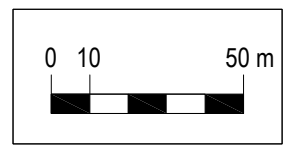
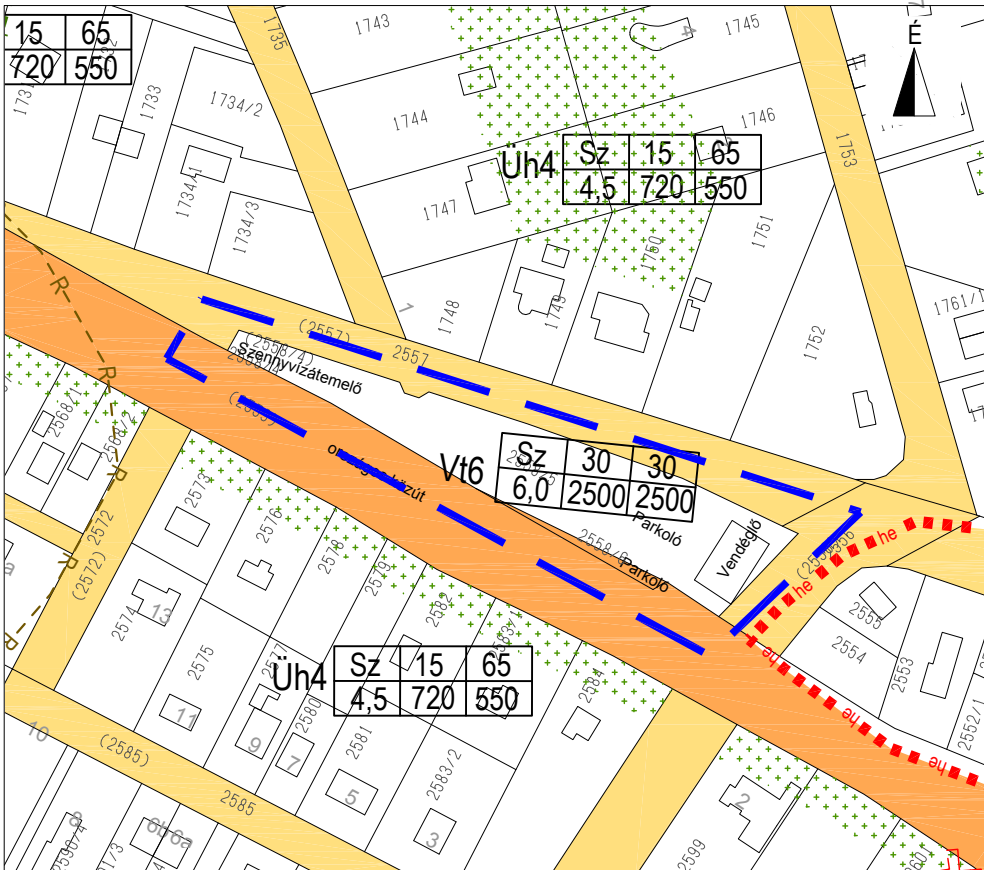
beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>		Szabályozási terv módosítása		Melléklet megnevezése: <b>SZT/12/2016mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upomail.hu		Megbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu		Méretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>	
Településrendezés, tájrendezés, környezetalkotás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <b>M. András Ágnes</b>		Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tk0 01-10856		Dátum: <b>2016. november</b>	
Képzés: <b>Auer Jolán</b>		Képzés: <b>Becsák Péter</b>		Képzés: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418	



SZT/13/2016mód



JELMAGYARÁZAT

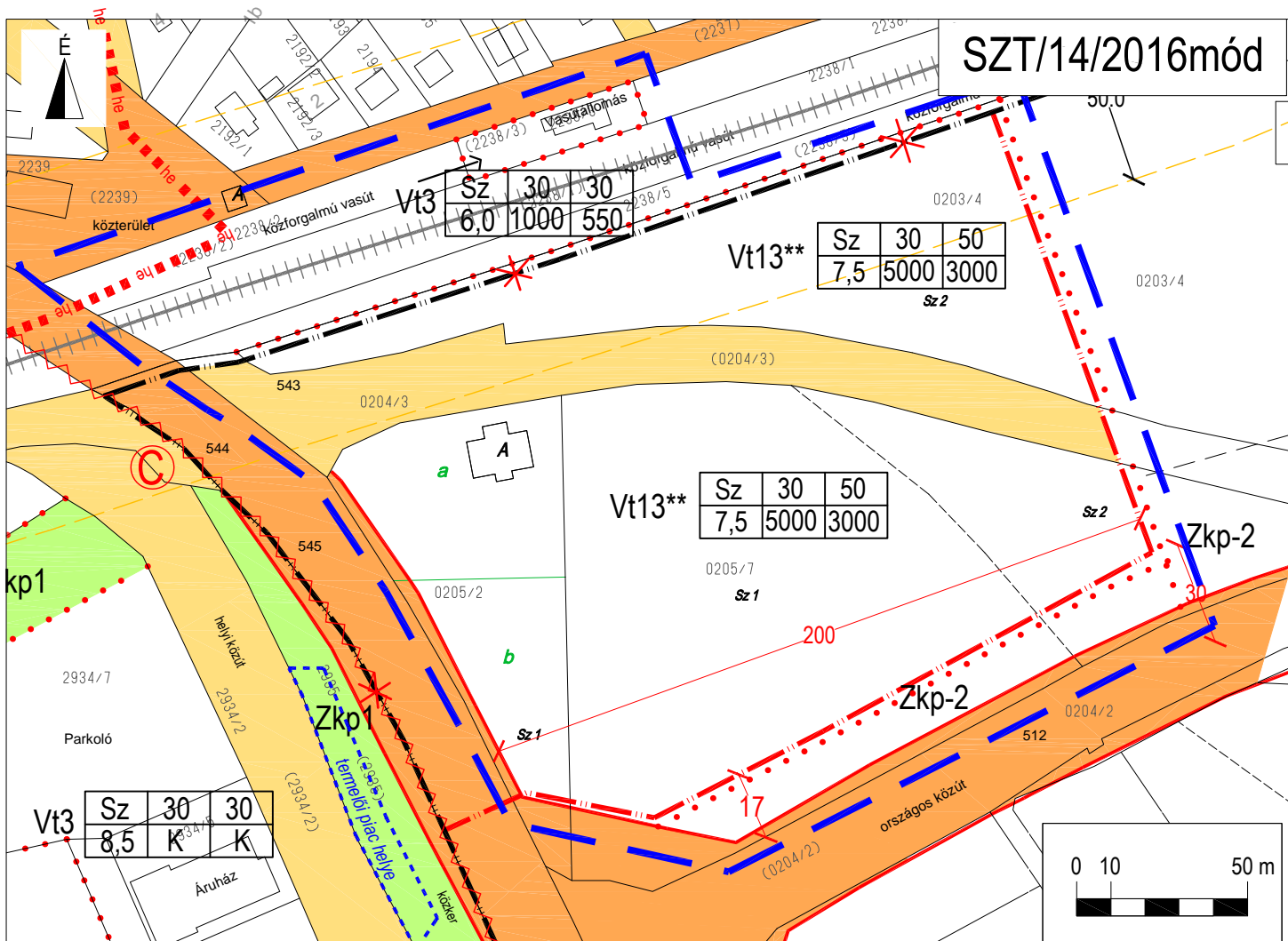
- módosítással érintett terület határa
- I. rendű közlekedési közterület
- II. rendű közlekedési közterület
- Ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert
- helyi értékvédelmi terület határa
- régészeti lelőhely határa
- a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek
- településközpont vegyes terület
- hétvégiházás üdülőterület

beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>		Melléklet megnevezése: <b>SZT/13/2016mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upomail.hu		Mégbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu	
Településrendezés, tájrendezés, környezetlakítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <b>M. András Ágnes</b>		Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tk0 01-10856	
Mérétarány: <b>M = 1 : 5.000</b>		Dátum: <b>2016. november</b>	
Közművek: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <b>Hanczár Zsolt</b> TE, TH, TV 01-2418		Közművek: <b>Bíró Attila</b> <b>Hanczár Zsolt</b>	





**JELMAGYARÁZAT**

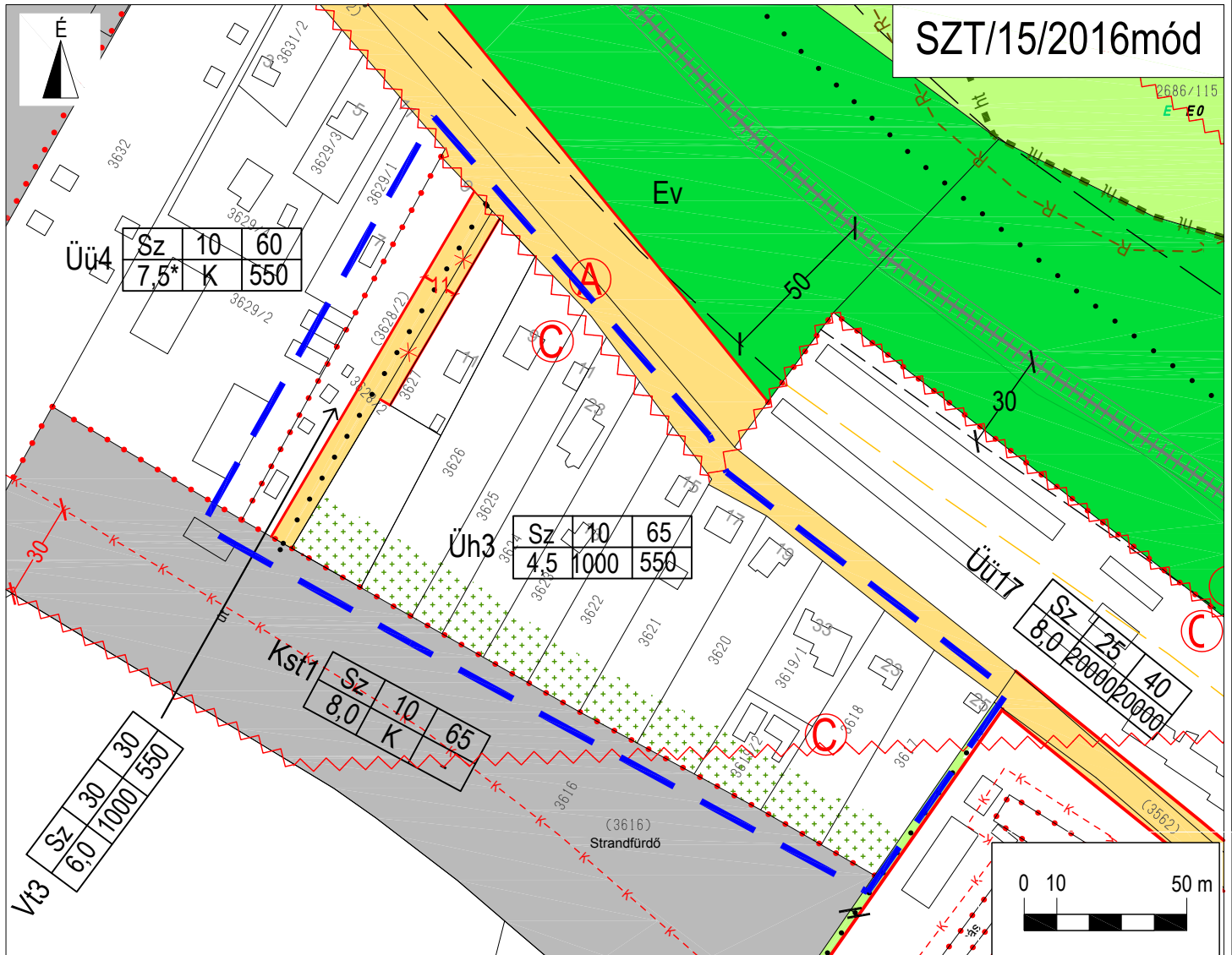
- módosítással érintett terület határa
- I. rendű közlekedési közterület
- II. rendű közlekedési közterület
- különleges terület
- I. rendű nem közlekedési célú közterület (közpark)
- meglévő belterületi határ
- - - tervezett belterületi határ
- szabályozási vonal
- összevont védőterületek határa
- építési övezet, övezet határa
- ~ mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt terület határa
- ✖ megszüntető jel
- ++++ vasúti mellékvonal
- Vt településközpont vegyes terület
- Zkp üdülőházas üdülőterület

beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

A B C a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>		Melléklet megnevezése: <b>SZT/14/2016 mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upocmail.hu		Mérretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>	
Munka megnevezése: <b>SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA</b>		Dátum: <b>2016. november</b>	
Megbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu		Közvetítő: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456	
Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tkó 01-10856		Közvetítő: <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418	
Településrendezés, tájrendezés, környezetalkítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003		Közvetítő: <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418	



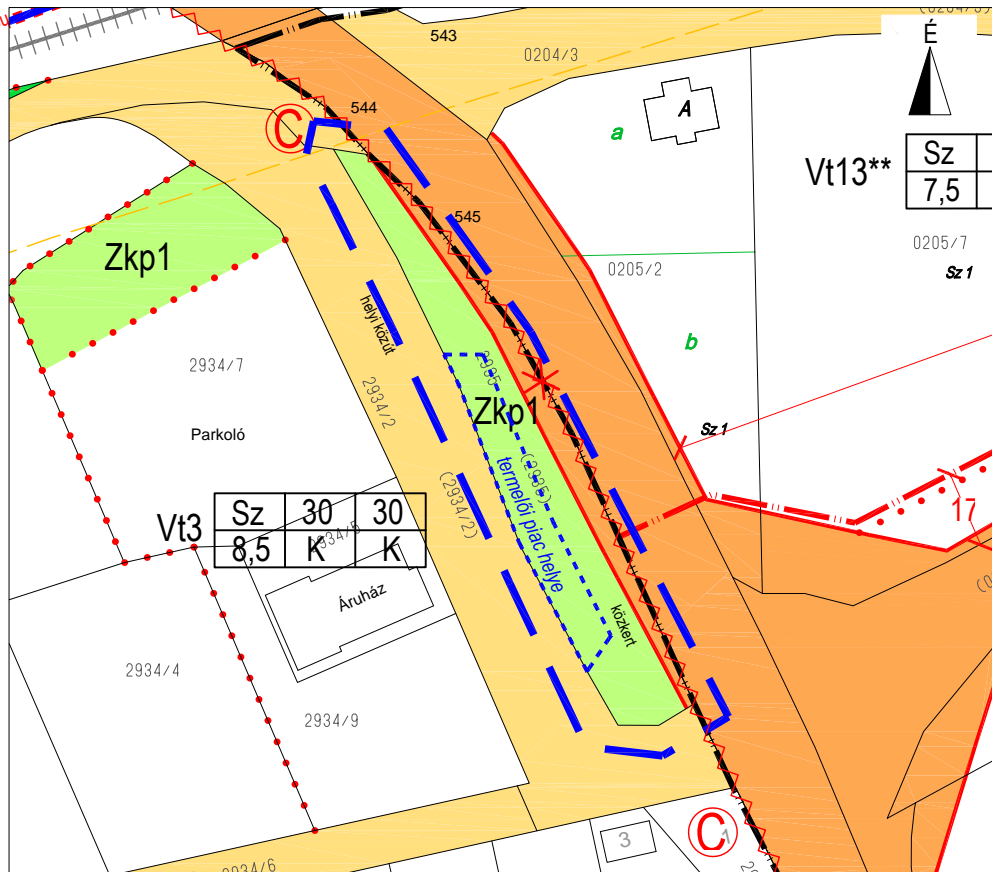
### JELMAGYARÁZAT

- módosítással érintett terület határa
  - II. rendű közlekedési közterület
  - különleges terület
  - Ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert
  - szabályozási vonal
  - építési övezet, övezet határa
  - önálló (fontosabb) gyalogút, gyalogos átkötés
  - ~ mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt terület határa
  - A B C a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek
  - - - - - beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
  - ✱ megszüntető jel
  - Vt településközpont vegyes terület
  - Üh üdülőházas üdülőterület
  - Kst különleges strand terület
- | beépítési mód                           | legnagyobb beépítettség mértéke             | legkisebb zöldfelület telken belüli aránya       |
|---|---|--|
| megengedett legnagyobb építménymagasság | legkisebb kialakítható építési telek mérete | legkisebb kialakult még beépíthető építési telek |

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

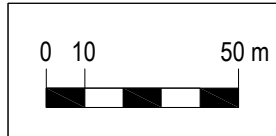
<p>Munka megnevezése:</p> <p><b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b></p> <p>Generál tervező:</p> <p><b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b></p> <p>1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (+36) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upcomail.hu</p>	<p>Megbízó:</p> <p><b>Balatonakarattyai Község Önkormányzata</b></p> <p>8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu</p>	<p>Melléklet megnevezése:</p> <p><b>SZT/15/2016mód</b></p>
<p>Településrendezés, tájrendezés, környezetalakítás:</p> <p>Auer Jolán TT1/T, TK1 01-5003 <i>Auer Jolán</i></p> <p>M. András Ágnes</p>	<p>Közlekedés:</p> <p>Becsák Péter TK0 01-10856 <i>Becsák Péter</i></p>	<p>Méretarány:</p> <p><b>M = 1 : 5.000</b></p> <p>Dátum:</p> <p><b>2016. november</b></p>
<p>Közművek:</p> <p>Bíró Attila TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <i>Bíró Attila</i></p> <p>Hanczár Zsoltné TE, TH, TV 01-2418 <i>Hanczár Zsoltné</i></p>		

SZT/16/2016mód



Sz	7,5
----	-----

Sz	30	30
8,5	K	K



JELMAGYARÁZAT

- — — módosítással érintett terület határa
- - - - - tervezett belterületi határ
- \* \* \* megszüntető jel
- I. rendű közlekedési közterület
- — — — — szabályozási vonal
- Vt településközpont vegyes terület
- II. rendű közlekedési közterület
- . . . . . építési övezet, övezet határa
- Zkp zöldterület (közpark)
- I. rendű nem közlekedési célú közterület (közpark)
- ~ ~ ~ ~ ~ mozgásveszély szempontjából övezetbe sorolt terület határa
- - - - - meglévő belterületi határ
- (A)(B)(C) a nyomvonalak a MULTIFANNA Kft. Geotechnikai szakvélemény 1/02 munkaszámú dokumentációja szerint szerepelnek

beépítési mód	legnagyobb beépítettség mértéke	legkisebb zöldfelület telken belüli aránya
megengedett legnagyobb építménymagasság	legkisebb kialakítható építési telek mérete	legkisebb kialakult még beépíthető építési telek

Az állami alapadatok felhasználásával készült.

Munka megnevezése: <b>BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA</b>		Melléklet megnevezése: <b>SZT/16/2016mód</b>	
Generál tervező: <b>TÁJOLÓ-TERV Kft.</b> 1074 Budapest, Rottenbiller u. 24. Tel/Fax: (1) 786-0640, e-mail: tajoloterv.kft@upomail.hu		Mérretarány: <b>M = 1 : 5.000</b>	
Mégbízó: <b>Balatonakarattya Község Önkormányzata</b> 8172 Balatonakarattya, Iskola u. 7. Tel: 06 88 656 677, e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu		Dátum: <b>2016. november</b>	
Településrendezés, tájrendezés, környezetalkítás: <b>Auer Jolán</b> TT1/T, TK1 01-5003 <i>Auer Jolán</i>		Közlekedés: <b>Becsák Péter</b> Tk0 01-10856 <i>Becsák Péter</i>	
<b>M. András Ágnes</b>		Közművek: <b>Bíró Attila</b> TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456 <i>Bíró Attila</i> <b>Hanczár Zsoltné</b> TE, TH, TV 01-2418 <i>Hanczár Zsoltné</i>	

## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

---



## 4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁT MEGALAPOZÓ TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS

Balatonakarattyai Község Önkormányzata 108/2016. (VII.27.) önkormányzati határozatában településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. A 108/2016. (VII.27.) sz. önkormányzati határozat 1. sz. melléklete sorolja fel a településrendezési eszközök módosításának programját. A 108/2016. (IX.14.) sz. önkormányzati határozat 1. sz. mellékletét módosította a 143/2016. (IX.14.) sz. önkormányzati határozat

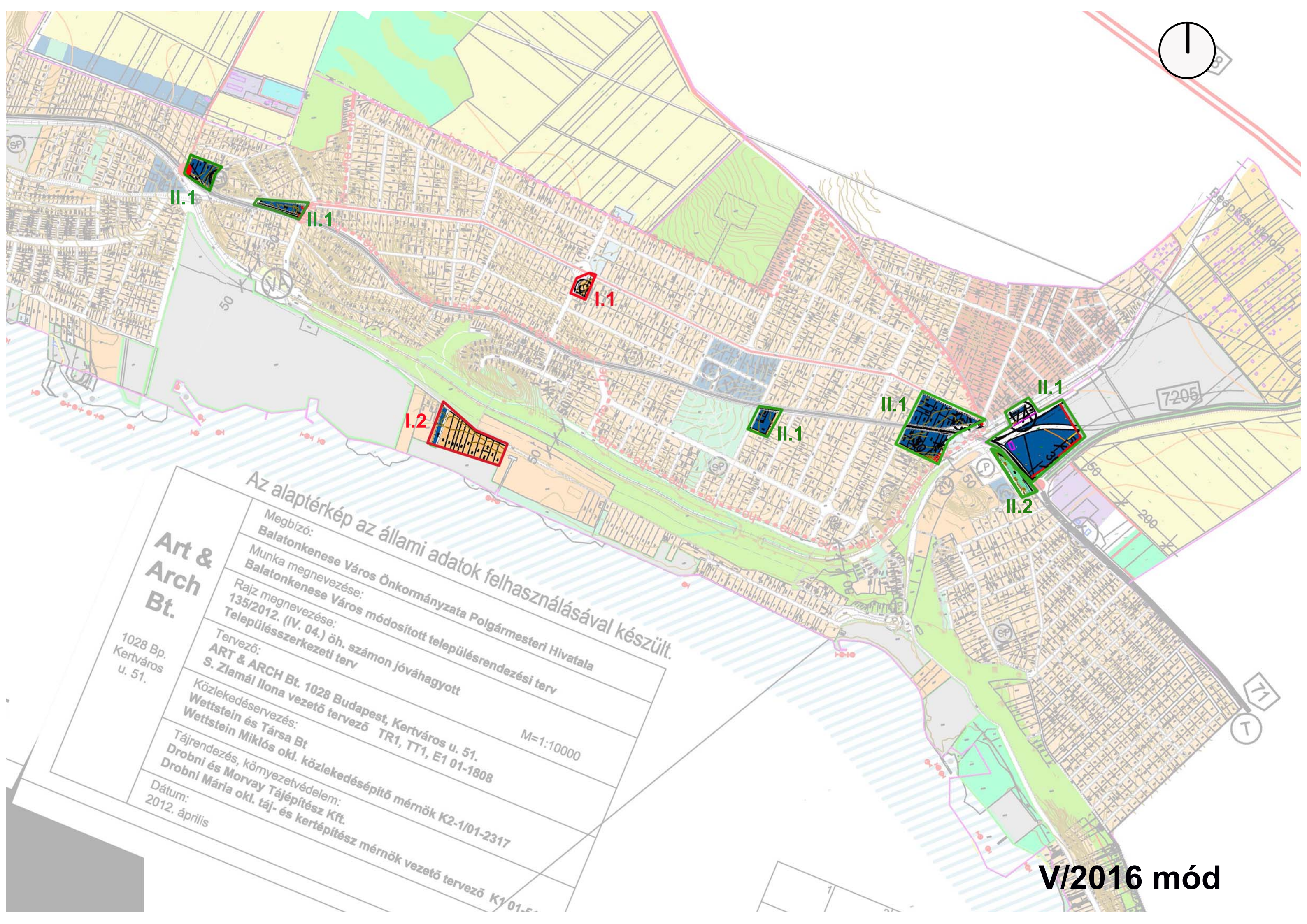
Az önkormányzati határozat 1. sz. melléklete szerinti módosítások jelen Véleményezési tervdokumentációban az alábbiak szerint kerülnek tárgyalásra.

önkormányzati határozat melléklete szerinti módosítás	önk. hat. szerinti számozás	jelen Véleményezési tervdok. szerinti számozás
<b>A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET, A HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET EGYARÁNT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>1.</b>	<b>I.</b>
a Bakony utca, hrsz. 2385/1. alatti óvoda ingatlanát az elvárható működést biztosító fejlesztési lehetőségek megteremtése érdekében a valós rendeltetést jobban tükröző településközpont-vegyes építési övezetbe kívánja átsorolni legalább 30 % beépíthetőség és 6,0 m megengedett építménymagasság meghatározásával.	1.a.	I.1.
Lsd. önk. hat. szerinti 3.a pontnál	3.a	I.2.
<b>A HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS AZ ANNAK MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEKET EGYARÁNT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>2.</b>	<b>II.</b>
a település területén alkalmazott, a folyamatban lévő módosítás során nem érintett településközpont-vegyes építési övezetek övezeti előírásainak felülvizsgálata és korrekciója oly módon, hogy azokban a beépítési és építménymagasság intenzitása a lehető legnagyobb mértékben növekedjék úgy, hogy a módosítás kapcsán az övezetben elhelyezkedő egyes telkek a szomszédos telkek beépítési intenzitásának növekedése miatt ne kerüljenek olyan helyzetbe, hogy a módosítás előtti beépítési lehetőségük korlátozódjon és a módosítás következtében a beépítési intenzitás növekedése az esetükben is megvalósulhasson.	2.a.	II.1.
<i>A Bezerédj strand lejárója melletti Vt övezet témaköre a mellette levő Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokra vonatkozó módosítási kérelemmel (önk. hat. 3.a) pont) együtt, külön pontban kerül tárgyalásra</i>	2.a.	I.2
a Vt13** övezetben (településközpont vegyes területen) a beépítési % 20%-ról 30%-ra való növelése <i>„logikailag” ez a módosítás a következő főcsoportba (III.) tartozik, de mivel településközpont vegyes területet érintő módosítási igény, így az összes településközpont vegyes</i>	5.	II.1

önkormányzati határozat melléklete szerinti módosítás	önk. hat. szerinti számozás	jelen Véleményezési tervdok. szerinti számozás
<i>területre vonatkozó módosítást a II.1. fejezetben belül tárgyaljuk</i>		
termelői piac létesítményeinek elhelyezhetősége Zkp1 övezetben		II.2.
<b>CSAK A HÉSZ RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVEKET ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>3.</b>	
tulajdonosi kérelemre a Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbben a főépületek és strand közötti tartományban az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, hátsókert lefedettség mértékének csökkentése, a 3627 hrsz-ú ingatlanon telekosztást követően a strand felől kialakuló új ingatlan beépíthetőségét lehetővé tevő mértékben. (a nem beépíthető telekrész határvonala a 3617-3620 hrsz-ú ingatlanokon a Koppány sor felőli utcai telekhatártól a jelenlegi ábrázolással azonosan 50 m-re, ennek a határvonalnak a folytatásaként a 3621-3627 hrsz-ú ingatlanokon a strand és a telkek közös határvonalával párhuzamosan haladjon) <i>A Bezerédj strand lejárója melletti Vt övezet témakörével egy pontban kerül tárgyalásra, mivel egymás melletti terület. A módosítás településszerkezeti tervet is érint ezért a I. pontnál kerül tárgyalásra</i>	3.a.	I.2.
<b>CSAK A HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK</b>	<b>4.</b>	<b>III.</b>
a 19. § (13) alatti előírás módosítása úgy, hogy "A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is létesíthető"	4.a.	III.1.
törlésre került	4.b	
a 35. § (7) alatti előírás módosítása úgy, hogy "Az övezetben Balatonakarattya teljes területén 1 egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető. <i>A 4.a. és 4.c módosítások szorosan összefüggnek, ezért egy pontban kerülnek tárgyalásra</i>	4.c	III.1.
35. §-ban található táblázathoz a (3) bekezdés a következő j) pontjába foglalt magyarázó szöveg kerül: „ j) a táblázat Üh1; Üh1 <sup>k</sup> ; Üh3; Üh4; sorainak 5. mezejében a legnagyobb beépítettségű százalékot jelző számok között elhelyezkedő „/” jel után szereplő szám jelenti a legnagyobb beépíthetőséget, amennyiben a telek nem éri el a legkisebb kialakítható teleknagyságot, de meghaladja a legkisebb beépíthető teleknagyságot. A telek nagysága el kell, hogy érje a beépíthető legkisebb teleknagyságot. Az e pontban foglalt övezeti jelek esetében a szabályozási terveken szereplő beépíthetőségi értékek a kialakítható legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkek esetén érvényesek.	4.d.	III.3.

A módosítással érintett területek elhelyezkedését a **V/2016mód** jelű tervlapon mutatjuk be.





Az alaptérkép az állami adatok felhasználásával készült.

**Art & Arch Bt.**

1028 Bp.  
Kertváros  
u. 51.

Megbízó:  
Balatonkenese Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala

Munka megnevezése:  
Balatonkenese Város módosított településrendezési terv

Rajz megnevezése:  
135/2012. (IV. 04.) öh. számon jóváhagyott  
Településszerkezeti terv

Tervező:  
ART & ARCH Bt. 1028 Budapest, Kertváros u. 51.

Közlekedésrendezés:  
Wettstein és Társa Bt  
Wettstein Miklós okl. közlekedésszervező TR1, TT1, E1 01-1808

Tájrendezés, környezetvédelem:  
Drobni és Morvay Tájépítés Kft.  
Drobni Mária okl. táj- és kertépítész mérnök vezető tervező K1 01-5

Dátum:  
2012. április

M=1:10000

**V/2016 mód**





## 5. BALATONAKARATTYA HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI

Balatonakarattya különválása óta nem készültek még el a település az önálló településrendezési eszközei. Az Önkormányzat „átmeneti jelleggel” működésének biztosítása érdekében Balatonkenese korábban elkészült településrendezési eszközeinek Balatonakarattya területére vonatkozó elhatározásait fogadta el településrendezési eszközökként.

A településszerkezeti tervet megalapozó „önálló” **településfejlesztési koncepcióval** szintén még nem rendelkezik az Önkormányzat. Balatonkenese Településfejlesztési koncepcójának Balatonakarattya területére vonatkozó elhatározásainak hatályba léptetéséről a **130/2015. (XII.28) sz. határozatával** döntött a testület.

Balatonakarattya Község hatályos településrendezési eszközei a következők:

### 5.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 12/2016. (II.18.) sz határozatával fogadta el a Településszerkezeti tervét.

A határozat szerint Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete által 31/2005. (III.03.) sz. határozatával elfogadott, 261/2006. (IX.29.) sz. határozattal és a 135/2012. (IV.04.) sz. határozattal módosított Balatonkenese Településszerkezeti tervéről szóló határozatot, amely Balatonkenese korábbi közigazgatási területének egészére készített elkészített és elfogadott településszerkezeti terv, a közigazgatási területből önállósodott Balatonakarattya Község területére hatályosította, érvényesnek nyilvánította.

A 2012-ben elfogadott településszerkezeti terv tervlapja egységes szerkezetben tartalmazta a 2006. évi és 2012. évi módosításokat. Balatonakarattya Község Településszerkezeti tervét hatályosító 12/2016. (II.18.) sz határozat mellékletei az alábbiak:

A településszerkezeti terv szöveges leírását Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete 31/2005. (III.03.) sz. határozata tartalmazza. A 2006. évi és 2012. évi módosítások szöveges leírása a módosítások leírását tartalmazza.

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2014-ben is, még a különválás előtt módosította Településszerkezeti tervét (Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testület 452/2014. (X.02.) sz. határozat), amelynek hatályba léptetése az önkormányzati választásokat követően történt (2014. november 03.), de Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete ezt a módosítást saját területére vonatkozóan nem hatályosította.

Ezt követően a különvált Balatonakarattya Község alapvető települési működéshez szükséges településrendezési feltételek megteremtése érdekében egyes területe részen a módosította Településszerkezeti tervét, amelyet a 149/2016. (IX.21.) sz. határozattal fogadott el.

### 5.2. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ)

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6/2014. (XII.8.) önkormányzati rendeletével fogadta el Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatát.

A HÉSZ esetében hasonló a helyzet, mint a TSZT-nél, Balatonkenese Város HÉSZ került hatályosításra Balatonakarattya Község területére vonatkozóan.

A HÉSZ-ről szóló rendelet kimondja, hogy Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének a HÉSZ-ről szóló 10/2012. (IV.05.) önkormányzati rendeletének 2014. november 6-át megelőzően hatályos Balatonakarattya községre vonatkozó rendelkezései hatályosak Balatonakarattya község közigazgatási területén.

A rendelet hatálya az Előkészítő Bizottság 6/2012. (V.18.) sz. határozatával leírt határvonal mentén meghúzott közigazgatási területre vonatkozik.

Ezt követően a különvált Balatonakarattya Község alapvető települési működéshez szükséges településrendezési feltételek megteremtése érdekében egyes területrészekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása a HÉSZ-t is érintette, a HÉSZ módosítása a 11/2016. (IX.30.) sz. önk. rendelettel került elfogadásra.

## **5.3. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (HÉSZ) RAJZI MELLÉKLETEI**

### **Szabályozási terv (továbbiakban: SZT)**

A belterületi településrészekre Szabályozási terv készült.

A HÉSZ 11/2016. (IX.30.) sz. önk. rendelettel elfogadott módosítása során a Szabályozási terv is változott nyolc területrészen, amely SZT módosításokat a SZT/1/2016mód—SZT/8/2016mód tervlapok tartalmazzák. Az elfogadott SZT módosítások a HÉSZ rajzi mellékleteit képezik.

### **Övezeti terv (továbbiakban: SZT)**

A külterületi részekre nem készült szabályozási terv. Az övezeti terv tünteti fel a külterületi településrészekben az egyes építési övezetek, övezetek határvonalát.

A HÉSZ 11/2016. (IX.30.) sz. önk. rendelettel elfogadott módosítása során az Övezeti terv is változott három területrészen, amely ÖT módosításokat az ÖT/1/2016mód—ÖT/3/2016mód tervlapok tartalmazzák. Az elfogadott ÖT módosítások a HÉSZ rajzi mellékleteit képezik.

## 6. TERVEZETT MÓDOSÍTÁSOK ISMERTETÉSE

### I. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVET, HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET, ÖVEZETI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

#### I.1. BAKONY UTCA, HRSZ. 2385/1. ALATTI ÓVODA INGATLANÁNAK BESOROLÁSA TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETBE

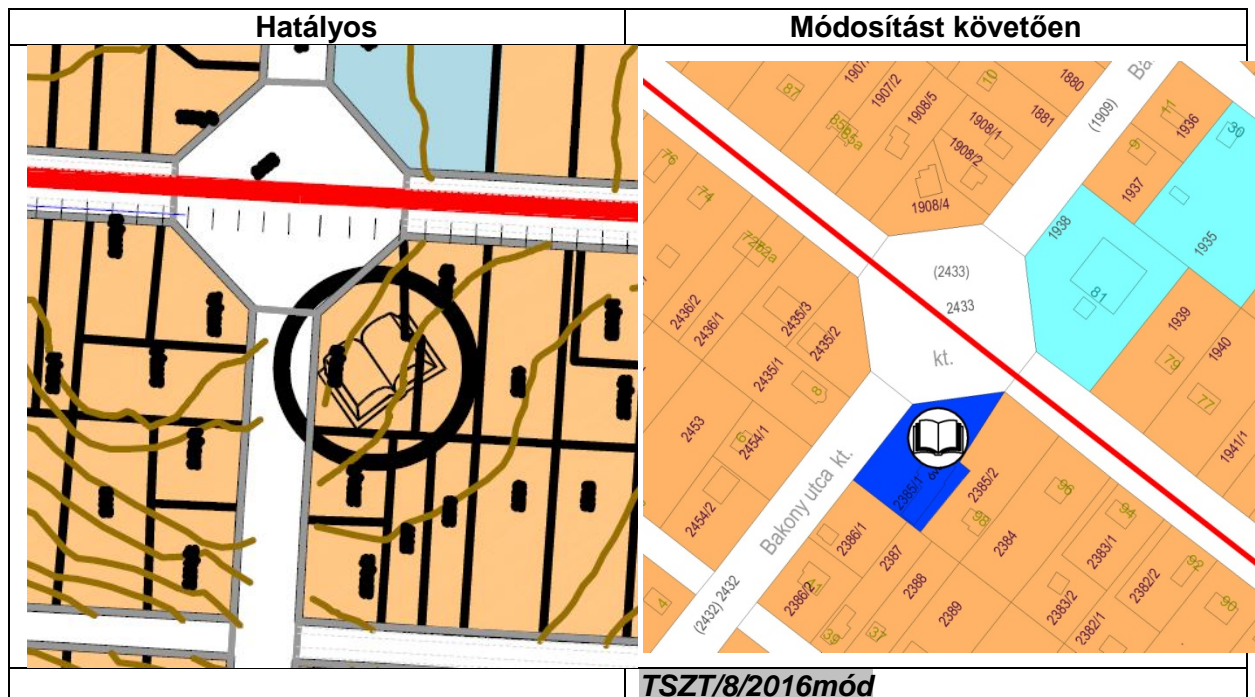
##### 1. Módosítás tárgya

A Bakony utca 7. szám alatti (hrsz. 2385/1) alatti óvoda fejlesztése tervezett. Az óvoda telke jelenleg hétvégi házas üdülőterületbe tartozik. A telek a Szent László tér egyik saroktelke.

Az óvoda rendeltetésének megfelelő területfelhasználás a településközpont vegyes terület. A hétvégi házas üdülőterületben megengedett beépítési lehetőségek nem elegendők a fejlesztéshez. Az építménymagasság +1,5m-rel való növelése a jelenlegi 1szint+tetőtér helyett két teljes szint megépítését teszi lehetővé. Ezen építménymagasság növekedés nem eredményezi környezetében „aránytalanul” magas épület megjelenését.

##### 2. Változás ismertetése

###### 2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



Az óvoda telke hétvégi házas üdülőterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

Az átsorolásra kerülő terület nagysága: 1390 m<sup>2</sup>.

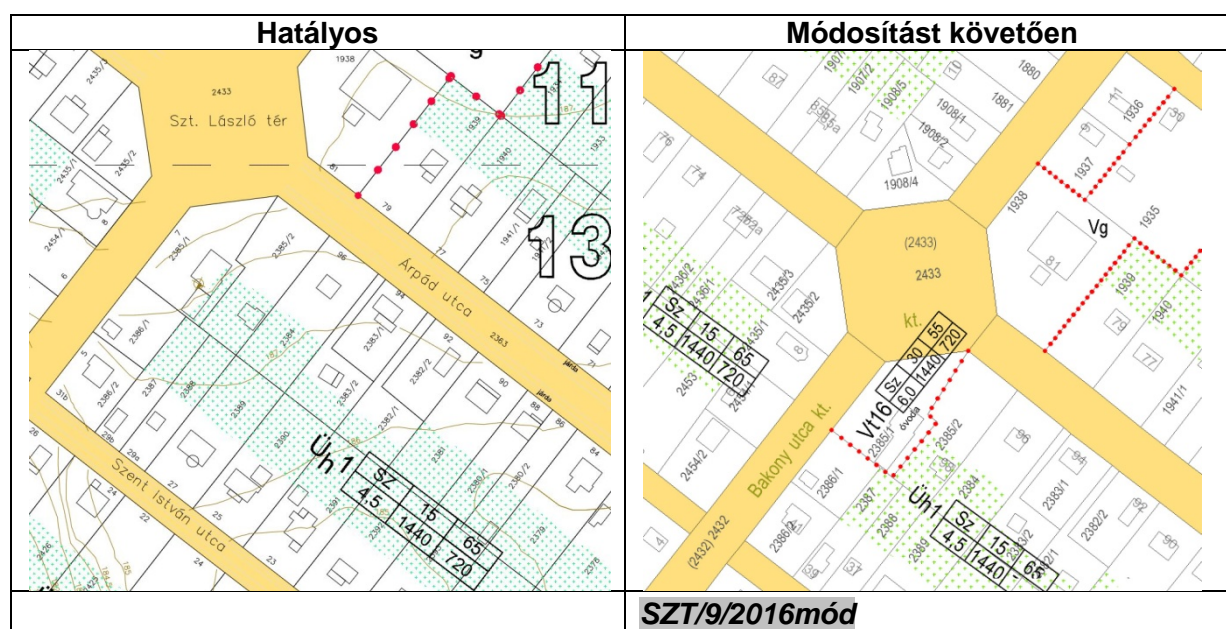
## 2.2. HÉSZ

Az óvoda telke Vt építési övezetbe kerül átsorolásra.

Az átsorolás következtében a telek építési lehetőségei az alábbiak szerint változnak:

	eddig Üh1 építési építési övezet	Vt16 építési építési övezet módosuló területre vonatkozóan
legnagyobb beépítettség mértéke	15%	30%
megengedett legnagyobb építménymagasság	4,5m	6,0m
beépítési mód	SZ	SZ
legkisebb zöldfelület telken belüli aránya	65%	55%
kialakítható legkisebb építési telek mértéke	1440	1440
legkisebb még beépíthető építési telek	720	720

## 2.3. HÉSZ rajzi mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV



## 2.4. Szakági helyzetértékelések és javaslatok

### 2.4.1. Településtervezés

Az óvodákra vonatkozó tervezési előírásokat a MSZ 24203-1:2007 szabvány tartalmazza. Az óvoda fejlesztésekor, bővítésekor javasolt a szabvány méretezési előírásait alkalmazni.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: **Balaton tv.**) szerint a módosítással érintett terület a Térségi szerkezeti terven „települési térségbe” tartozik. A módosítással érintett területre vonatkozóan a Balaton tv. térségi övezetei nem tartalmaznak olyan előírásokat, amelyek a tervezett módosítást ellehetetlenítenék. (A területi terveknek való megfelelés részletes igazolását lásd. külön fejezetben.)

## 2.4.2. Közlekedés

Az óvoda területének megközelítése közútról jelenleg is biztosított, a hatályos településrendezési eszközök jelen módosítása a közlekedési infrastruktúra-hálózat fejlesztését nem igényli.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

## 2.4.3. Táj, természetvédelem, zöldfelületek

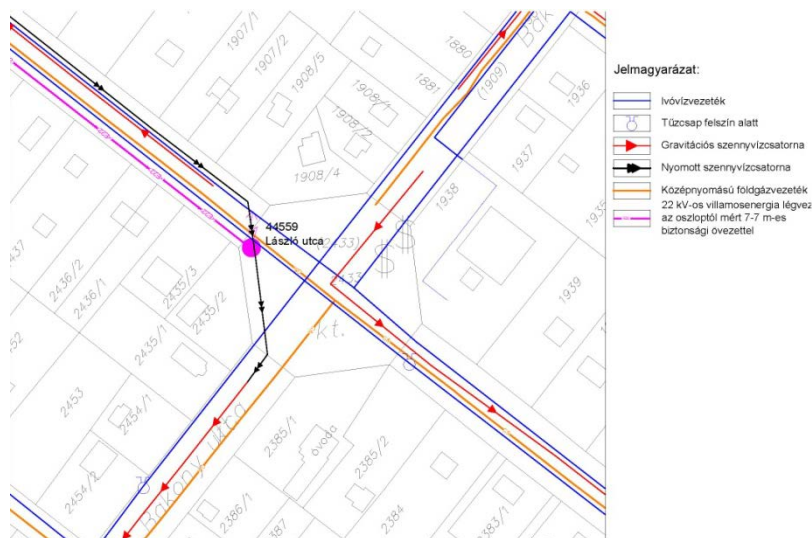
A módosítással érintett területet nem érint országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emléket vagy ex lege védett területet.

A módosítással érintett terület nem része, ill. nem határos az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A módosítással érintett terület nem terület nem része, ill. nem határos európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A telek beépítésének növelése következtében valószínűsíthetően csökken a telek zöldfelülettel borított felülete. A telekhatár mentén javasolt cserjesáv telepítése, többek között a közlekedési emisszió elleni védelem miatt is. Az óvoda fontos része a játszóudvar. Óvodakertben a növényalkalmazás fokozott figyelmet igényel, mérgező, szúrós, tövises, valamint allergén növények nem alkalmazhatók. Az óvodakert rekonstrukció tervezése szakértelmet kíván, ebből következően K jelű tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítész tervező végezheti.

## 2.4.5. Közmű



A módosítással érintett óvoda telke már jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik. A módosítással megengedett többlet építési lehetőség megvalósításával járó többlet közműigény a telek előtt a Bakony utcában haladó közművekről, közhálózat fejlesztés igénye nélkül, a jelenleg kiépített bekötésekkel, a szükséges közműfejlesztési hozzájárulás befizetésével várhatóan kielégítő lesz.

## 2.4.5. Környezetvédelem

Az óvoda fejlesztésének, bővítésének tervezésekor a zajvédelmi előírások, határértékek betartására kiemelt figyelmet kell fordítani.

A HÉSZ környezetvédelmi tárgyú előírásai kiegészítést nem igényelnek.



## I.2. A BEZERÉDJ STRAND BEVEZETŐ ÚTJA MELLETTI TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETE, VALAMINT KOPPÁNY SOR HRSZ. 3617-3627 ALATTI INGATLANOK SZABÁLYOZÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

### 1. Módosítás tárgya

**Bezerédj strand bevezető útja melletti kiszolgáló sor —településközpont vegyes terület szabályozásának módosítása:**

Az Önkormányzat szeretné, ha a településközpont vegyes területek hangsúlyosabb területekként jelennének meg a településképből. Másrészt egyes intézmények, szolgáltató létesítmények fejlesztési elképzelései is intenzívebb beépíthetőséget igényelnének.

**Koppány sor 3617-3627 hrsz. alatti ingatlanok szabályozásának módosítása:**

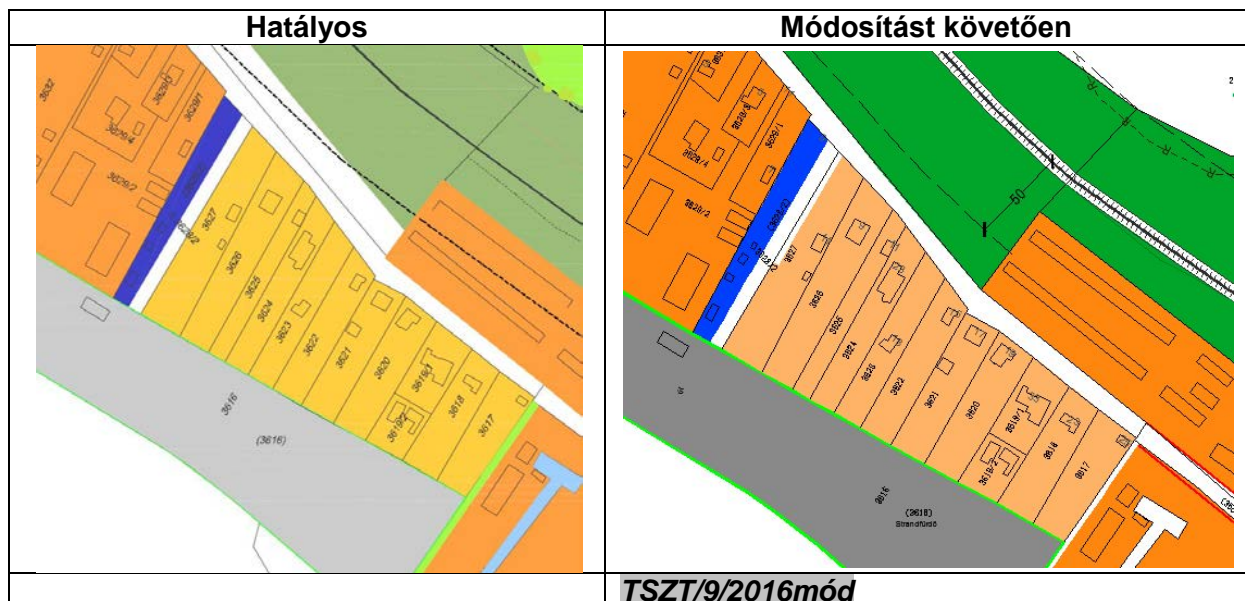
Tulajdonosi kérelemre a Koppány sor 3617-3627 hrsz. alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbben a főépületek és strand közötti tartományban az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület", hátsókeret lefedettség mértékének csökkentése, a 3627 hrsz-ú ingatlanon telekosztást követően a strand felől kialakuló új ingatlan beépíthetőségét lehetővé tevő mértékben. (a nem beépíthető telekrész határvonala a 3617-3620 hrsz-ú ingatlanokon a Koppány sor felőli utcai telekhatártól a jelenlegi ábrázolással azonosan 50 m-re, ennek a határvonalnak a folytatásaként a 3621-3627 hrsz-ú ingatlanokon a strand és a telkek közös határvonalával párhuzamosan haladjon)

Az Önkormányzat a tulajdonosi kérést támogatja.

Mivel a két módosítással érintett terület egymás mellett helyezkedik el, valamint közterületi kapcsolataik között összefüggés van, az önkormányzati határozatban két módosításként szereplő témakört egy pontban tárgyaljuk.

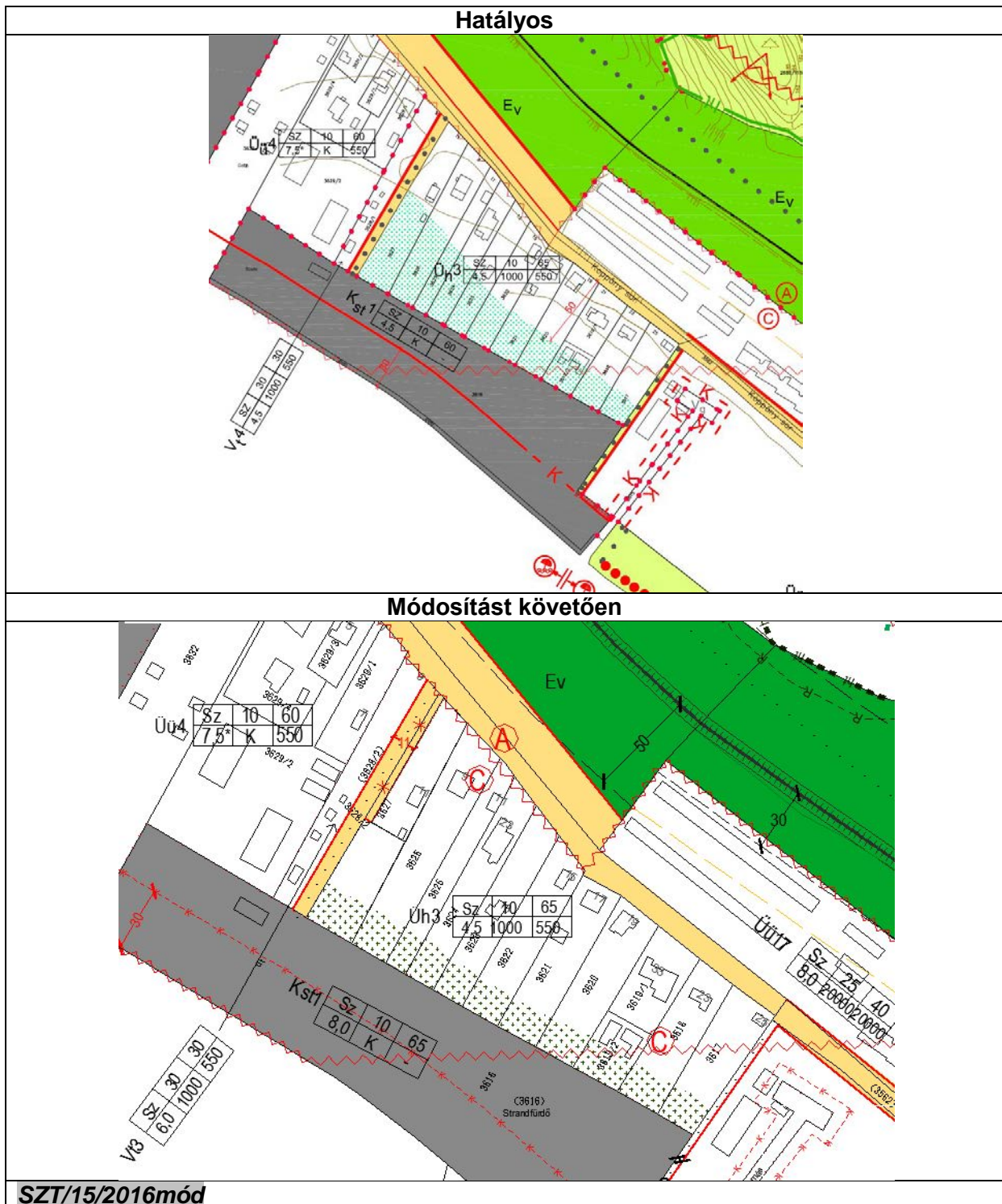
### 2. Változás ismertetése

#### 2.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



A 3627 hrsz.-ú telek északnyugati részéből 11m-re szélesítésre kerül a Bezerédj strandra vezető közterület.

## 2.1. HÉSZ rajzi mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV



**Bezerédj strand bevezető útja melletti kiszolgáló sor** területe Vt4 övezetből Vt3 övezetbe kerül. Az építés előírásai közül a maximális építménymagasság 4,5m-ről 6,0 m-re nő, a többi előírás változatlan marad.

**Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokon**, a tömb területén módosul az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület" lehatárolása.

A Koppány sor 3627 hrsz.-ú ingatlan megoszthatóvá válik. A Balatonhoz közelebbi telek biztonságos megközelíthetősége érdekében szükséges a Bezerédj strandra vezető közterület 11m-re szélesítése a 3627 hrsz.-ú telekből az újonnan kialakításra kerülő telekig.



## 2.2. Szakági helyzetértékelések és javaslatok

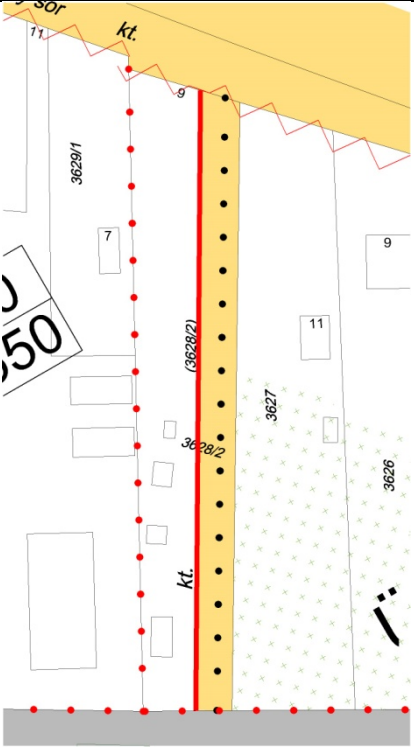
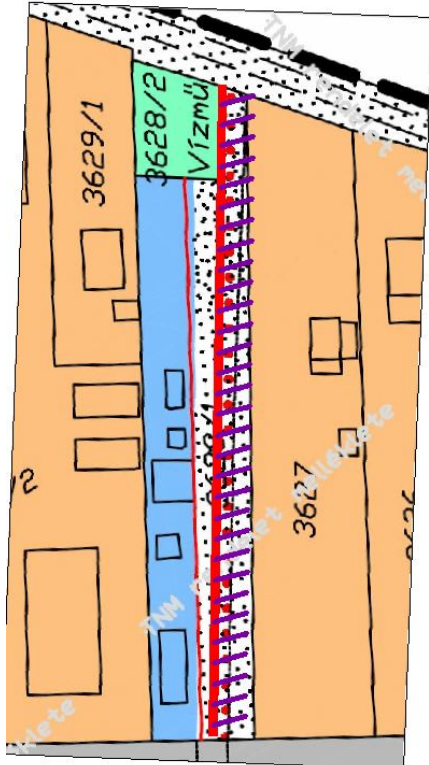
### 2.2.1. Településtervezés, közlekedés

#### Helyzetértékelés

A *Balaton tv.* szerint a módosítással érintett területek a Térségi szerkezeti terven „települési térségbe” tartoznak. A földhivatali alaptérkép nem a tényleges beépítettségnek megfelelően ábrázolja a Bezerédj strandra vezető út melletti kiszolgáló sor épületeit. A módosítással érintett területre vonatkozóan a *Balaton tv.* térségi övezetei nem tartalmaznak olyan előírásokat, amelyek a tervezett módosítást ellehetetlenítenék. (A területi terveknek való megfelelés részletes igazolását lsd. külön fejezetben.)

A módosítással érintett területek a Balatonhoz való közeli elhelyezkedésük miatt Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 14/2005. (IV.21) TNM rendelet (továbbiakban: **Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv**) és a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) kormányrendelet hatálya alá tartozik.

Közterület szabályozása a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben	
Kivonat a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervből	Földhivatali térkép (zölddel) a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervre vetítve

<p>Kivonat a Szabályozási tervből</p>	<p>Szabályozási terven jelölt közterület (pirossal szabályozási vonal, sraffozva közterületként szabályozott terület) a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervre vetítve</p>
	

A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint a

- Bezerédj strand bevezető útja melletti kiszolgáló sor területe „vegyes terület” besorolású, de a terület északi része, amelyet külön hrsz.-ú területként (3628/1) „tömedren kívüli vízgazdálkodási terület”-be, „vízmű” területbe tartozik.

A földhivatali nyilvántartás szerint —ebből következően Balatonakarattya szabályozási tervének alaptérképén is— a 3628/1 hrsz.-ú telek már nem létezik, összevonásra került a 3628/2 hrsz.-ú telekkel. Az összevont, 3628/2 hrsz.-ú telek a földhivatali nyilvántartás szerint „közterület” besorolású. Balatonakarattya hatályos településrendezési eszközei e „vízmű” területként jelölt területet is „településközpont vegyes terület”-ként tartalmazzák. A Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben vízműterületként feltüntetett terület jelenleg már nem vízműterület.

- A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv a „vegyes terület” besorolású terület nyugati részén „kötelezően megtartandó közterület”-et jelöl (fekete pöttyözött terület), amelyet „kötelezően rögzített szabályozási vonallal” választ el egymástól, mivel „vegyes terület” és a kötelezően megtartandó közterület” egy telken, a 3628/2 hrsz.-ú telken helyezkedik el. A „kötelezően megtartandó közterület”-en „elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonal” került jelölésre (piros pontsor). E közterületen közelíthető meg a Bezerédj strand. A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv közterület szélessége 10-12 m.

A „vegyes területként” és „kötelezően megtartandó közterület”-ként jelölt terület a földhivatali térkép szerint jelenleg is egy helyrajzi számon van. Balatonakarattya Szabályozási terve követve a Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervet, „kötelezően megtartandó közterület” közterületként való kialakítását tartalmazza, szabályozási vonallal „elválasztva” azt a „településközpont vegyes terület”-től. Azonban a Szabályozási terven a szabályozási vonal nem pontosan a Vízpart-rehabilitációs

*tanulmánytervben szereplő helyen szerepel. A Szabályozási terven a strandra vezető közterület szélessége csak 7-8m, ebből adódóan a településközpont vegyes terület szélesebb. A Szabályozási terven e közterületet gyalogútként szabályozza. A közterület besorolása a Szabályozási terven: „II. rendű közlekedési közterület (belterületen és külterületi beépítésre szánt területen belül) (szabályozási terület)”-be sorolja, ugyanakkor a közterületen szerepel az „önálló (fontosabb) gyalogút, gyalogos átkötés” jelölés is. A valóságban e „közterület” a közúti forgalom elől elzárt terület.*

### **Javaslat és indoklása**

A Bezerédj strand bevezető útja melletti településközpont vegyes terület lehatárolásának változatlanul hagyása mellett Vt4 építési övezetből Vt3 építési övezetbe kerül. Az építés előírásai közül a maximális építménymagasság 4,5m-ről 6,0 m-re nő, a többi előírás változatlan marad. A két Vt építési övezet összevonásának indoklását, a Vt3 övezet módosuló előírásainak indoklását lsd. II.1. módosítás Településtervezési szakági javaslatoknál.

A módosítás révén új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A lakossági kérésnek megfelelően Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokon módosul az „ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület” jellel lehatárolt terület lehatárolása. Vizsgáltuk, hogy a lehatárolás módosítása következtében 3627 hrsz-ú ingatlan megoszthatóvá válik-e, ill. a megosztás feltételeit.

A 3627 hrsz-ú ingatlan területe 2528 m<sup>2</sup>, amely nagyság lehetővé teszi a telek megosztását a vonatkozó építési övezet előírásai szerint — kialakítható legkisebb telek 1000m<sup>2</sup>—.

A 3627 hrsz-ú ingatlan megközelítése a Koppány sor irányából történik. A megosztás esetén kialakuló új telek gyalogos forgalom számára szabályozott közterületi kapcsolattal rendelkezik.

A part menti területsáv (Bezerédj strand) megközelítése a Koppány sor irányából jelenleg az átlagosan 20,0 m szélességű (17,6 — 21,9 m között változó) 3628/2 hrsz. telek egy részén kialakult „közterületen” biztosított. A 3628/2 hrsz. telek egy részét ma is az üdülőforgalmat kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató létesítmények foglalják el, a gyalogosforgalom számára mindössze kb. 3,5-4,0 m szélességű területsáv áll rendelkezésre. Az útszakasz a közúti forgalom elől „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával el van zárva, a korlátozott behajtásra való jogosultságot kiegészítő tábla szabályozza.

Balatonakarattya területére is vonatkozó, a területre kiterjedő Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv a jelenleg mintegy 20 m szélességű 3628/2 hrsz. telekből a keleti oldalon kb.11,0 m szélességű területsávot biztosít a parttal kapcsolatot biztosító közterület, „elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonal” részére, a nyugati oldalon fennmaradó részen beépítésre szánt vegyes területet jelöl ki.

A 3627 hrsz. ingatlan megosztása esetén a part felőli oldalon kialakuló telek abban az esetben válhat építési telekké, ha a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) szerint többek között a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

A hatályos szabályozási előírások alapján önmagában a 3627 hrsz. telek megosztásával a fent leírtak nem teljesülése miatt a part felőli ingatlan nem lesz építési telek.

Az újonnan kialakítandó telek közúti megközelítésének biztosítása érdekében szükséges a hatályos szabályozási terv szerinti 7,0 m széles közterület bővítése a 3627 hrsz. ingatlan irányába olyan mértékben, amely az új, part felőli telek közúti kapcsolatának kialakításához szükséges (legalább 10m-re). A közterület javasolt bővítése esetén biztosítható mind a



Koppány sor és a part közötti, megfelelő szélességű (min. 6,0 m) gyalogút kialakításának lehetősége az érintett szakaszon, valamint az újonnan létrejött telek közötti megközelítése is.

Javasolt, hogy a módosítás hatályosításának feltételeként írja elő az önkormányzat településrendezési szerződés megkötését és az értéknövekedés arányában a szükségessé váló csatolt beruházás (pl. út, járda, közmű, közvilágítás stb.) tervezésének és megvalósításának kérelmező általi felvállalását.

### 2.2.3. Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A módosítás a Koppány sor hrsz. 3617-3627 hrsz.-ú telkeket magába foglaló tömb területén az ökológiai-, tájvédelmi szempontból szerkezeti jelentőséggel bíró, a szabályozási terven megkülönböztetetten, „ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület” jellel lehatárolt terület csökkentésére is vonatkozik. Környezeti- és zöldfelület-rendezési szempontból a kért módosítás kedvezőtlen.



*Balaton felül a tömb és a Bezerédj strand látványa. A foto baloldalán a strandra vezető út melletti kiszolgáló sor (településközpont vegyes terület) (forrás: borealisz.hu)*

A 3627 hrsz-ú ingatlan mérete és közterületi kapcsolatai lehetővé tenné a telek megosztását, de a jelenlegi szabályozási terv szerint a délnyugati új telken épület nem lenne elhelyezhető a megtartásra jelölt zöldfelületek miatt.

A módosítással érintett területeket nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület.

A módosítással érintett területek nem részei, ill. nem határosak az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A módosítással érintett területek nem részei, ill. nem határosak európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A javasolt módosítások nem teszik szükségessé a településrendezési eszközök táj-, természetvédelem, zöldfelületek rendezési szakági alátámasztó munkarészek, valamint a HÉSZ e tárgyú előírásainak kiegészítését.

## 2.2.4. Közmű



A módosítással érintett terület teljes közműellátása jelenleg a Koppány-sor felől kiépített bekötéssel megoldott. A javasolt megközelítés érdekében tett módosítás közműfejlesztési feladatokat is eredményez. Részben a közlekedési terület víztelenítésének és közvilágításának megoldása, másrészt a területen a bekötő vezetékek helyett elosztóhálózati szakaszok kiépítése válik szükségessé.

A hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazott közművesítési feltételek kiegészítést nem igényelnek.

## 2.2.5. Környezetvédelem

A módosítással érintett terület teljes területe „C” kategóriájú felszínmozgás-veszélyes terület. A 3627 hrsz. telek megosztásával kialakuló új ingatlan Balaton parthoz közeli telek, ezért a kiemelt figyelmet kell fordítani a felszín alatti és felszíni vizek szennyeződésének elkerülésére.

Külön felhívjuk a figyelmet felszínmozgás-veszélyes területeken betartandó, valamint környezetvédelmi feltételeket és közművesítési feltételeket tartalmazó HÉSZ előírások érvényesítésére.

A hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazott környezetvédelmi feltételek kiegészítést nem igényelnek.

## II. HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉS ANNAK RAJZI MELLÉKLETÉT KÉPEZŐ SZABÁLYOZÁSI TERVET IS ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

### II.1 TELEPÜLÉSKÖZPONT-VEGYES ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÖVEZETI ELŐÍRÁSAINAK FELÜLVIZSGÁLATA

#### 1. Módosítás tárgya

Az Önkormányzat szeretné, ha a településközpont vegyes területek hangsúlyosabb területekként jelennének meg a településképből. Másrészt egyes intézmények, szolgáltató létesítmények fejlesztési elképzelései is intenzívebb beépíthetőséget igényelnének.

Balatonakarattya településrendezési eszközeinek 2016. évi módosítása során már a Rákóczi parktól északra levő településközpont terület, valamint a Napfény parkoló térségében elhelyezkedő településközpont területek előírásai felülvizsgálatra kerültek, ezen vegyes területek jelen módosításnak nem tárgyai.

#### 2. Változás ismertetése

##### 2.1. HÉSZ

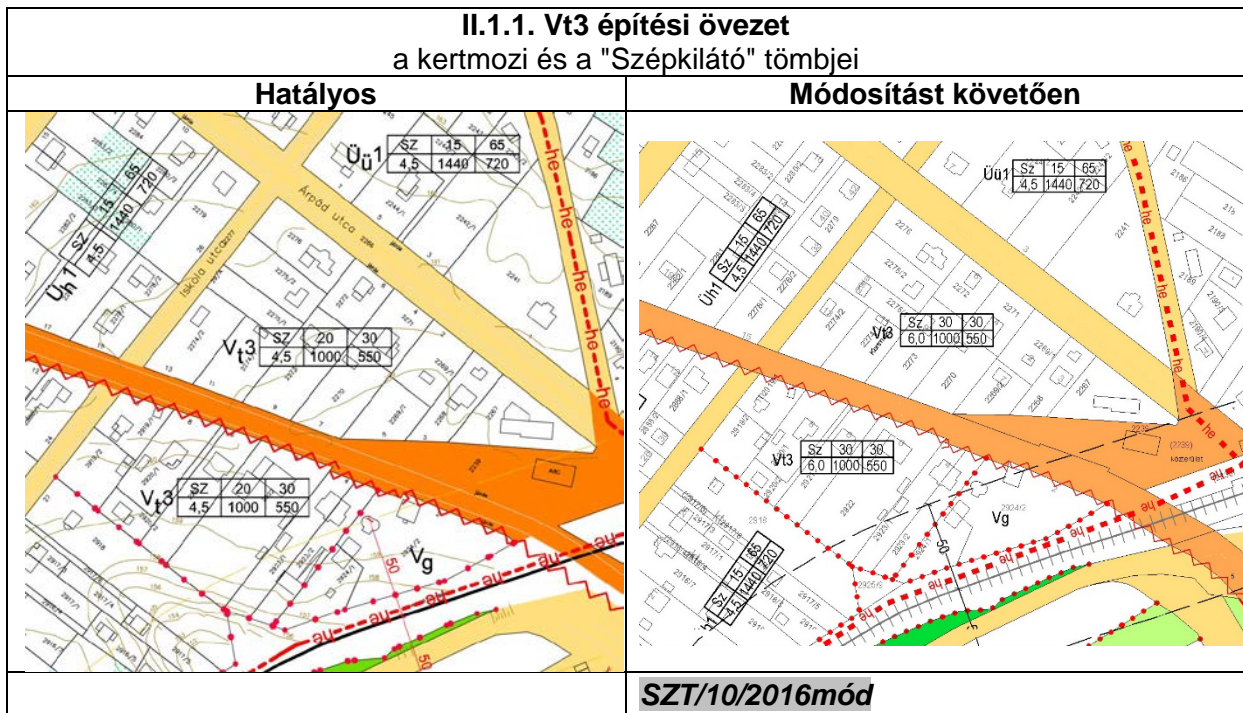
A HÉSZ Vt építési övezetekre vonatkozó előírások az alábbiak szerint módosulnak:

- A Vt3 és Vt4 építési övezet összevonásra kerül, ebből következően a Vt-4 építési övezet megszűnik.
- A Vt3 és Vt5 építési övezetekben a legnagyobb beépíthetőség mértéke 20%-ról 30%-ra nő,
- A Vt6 építési övezetben a beépíthető telek területe „kialakult”-ról legalább 2500m<sup>2</sup>-re módosul
- *Összesítve a változtatásokat a HÉSZ Vt építési övezetekre vonatkozó táblázata az alábbiak szerint módosul, figyelembe véve az I.1. módosítást is:*

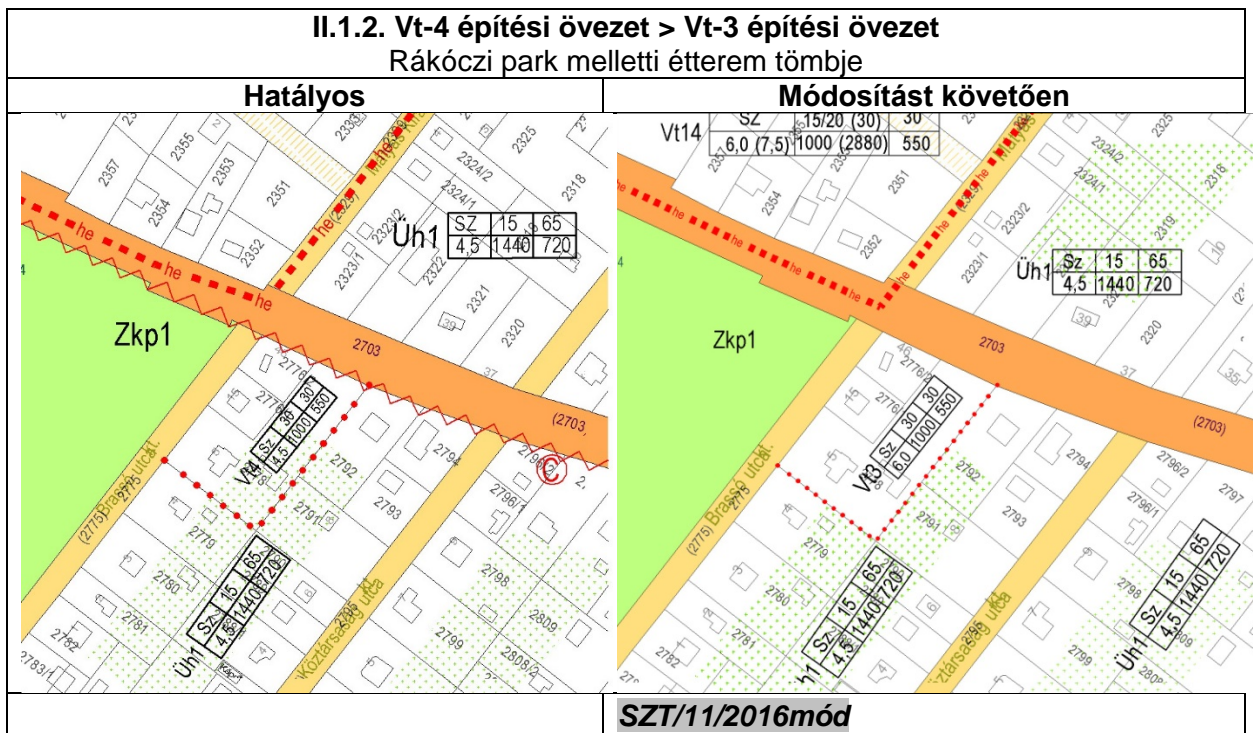
Településközpont vegyes építési övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb		Legnagyobb beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt3	SZ	1000; <b>K</b>	550; <b>K</b>	<del>20</del> <b>30</b>	4,5; 6,0;8,5	--	--	30
<del>Vt4</del>	<del>SZ</del>	<del>1000</del>	<del>550</del>	<del>30</del>	<del>4,5; 6,0</del>	<del>--</del>	<del>--</del>	<del>30</del>
Vt5	SZ	- <b>K</b>	<b>K</b>	<del>20</del> <b>30</b>	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6	SZ	- <b>2500</b>	<del>K</del> <b>2500</b>	30	4,5; 6,0,	--	--	30
Vt13**	SZ	5000	3000	20	7,5	-	-	50
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	-	-	30
Vt15	SZ	1500	1500	30	7,5*	-	-	30
<b>Vt16</b>	<b>SZ</b>	<b>1440</b>	<b>720</b>	<b>30</b>	<b>6,0</b>			<b>50</b>



## 2.2. HÉSZ rajzi mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV

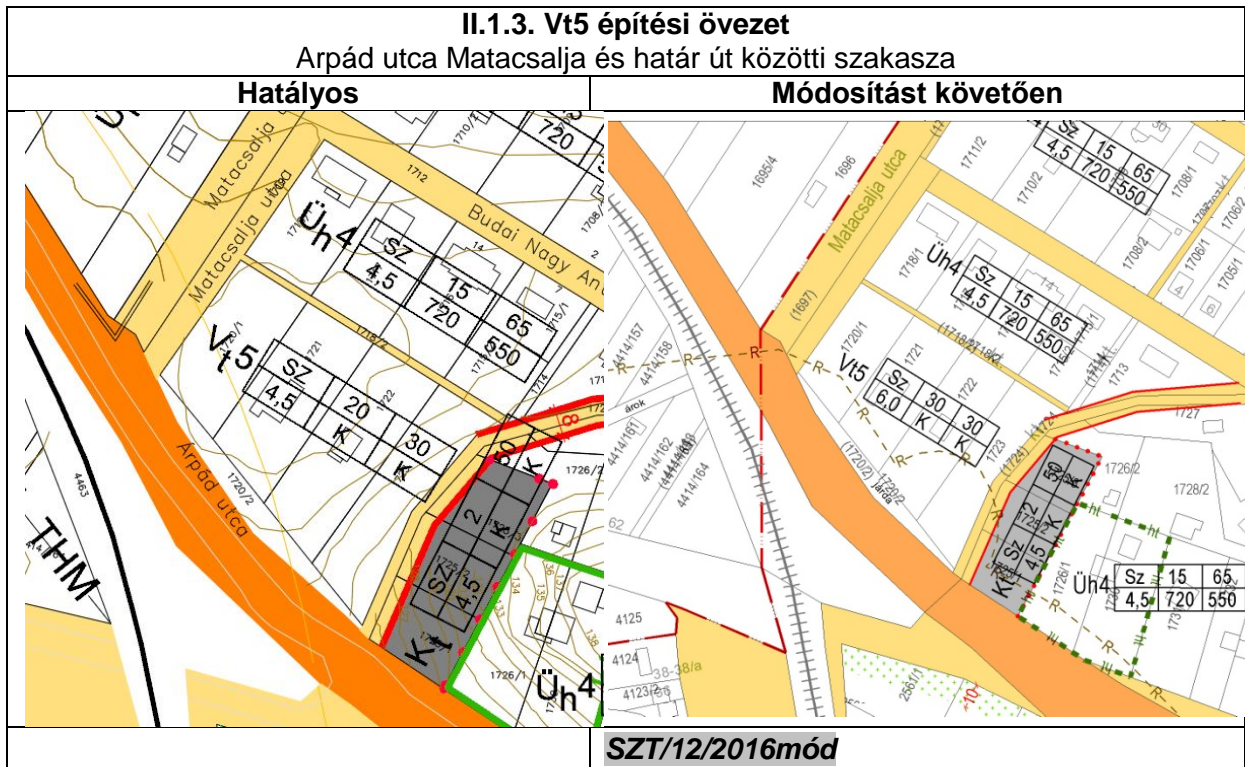


A két tömb marad Vt3 építési övezetben, de a beépítési lehetőség 20%-ról 30%-ra nő és az építménymagasság 4,5m-ről 6,0 m-re nő.

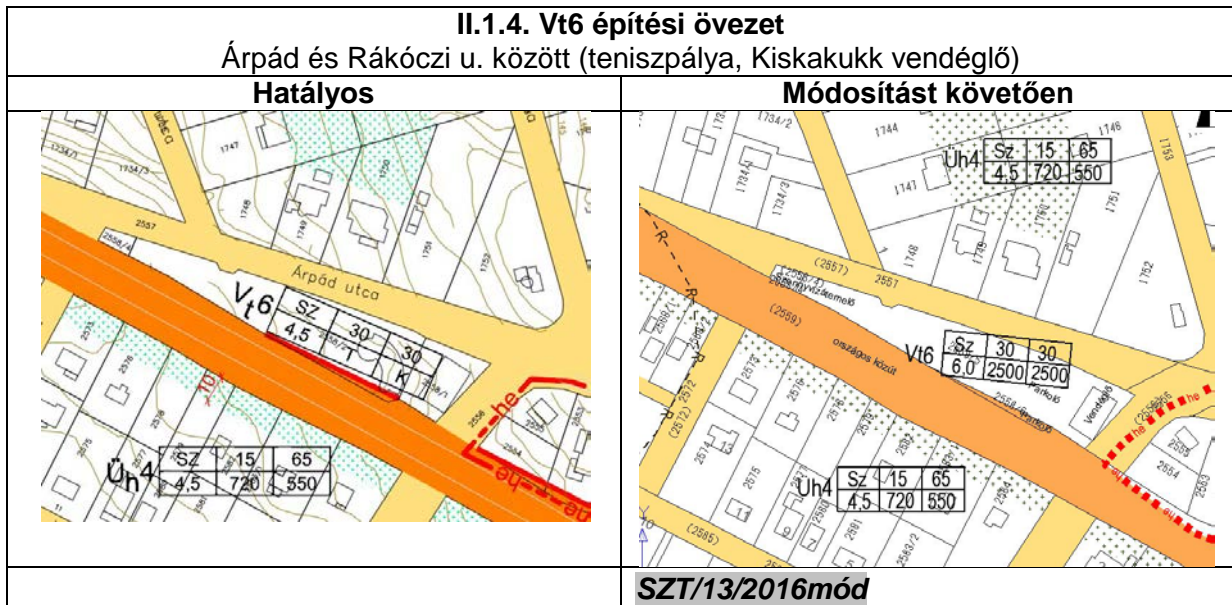


A terület Vt4 építési övezetből Vt3 építési övezetbe kerül. Az építés előírásai közül az építménymagasság 4,5m-ről 6,0 m-re nő, a többi előírás változatlan marad. A telket nem érintő módon módosul az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület" lehatárolással érintett terület, mivel a jelölt területen belül megőrzendő zöldfelület sajnos már nem található. Már jelenleg is épületek, ill. nem zöldfelülettel borított területek pl.: parkoló található.





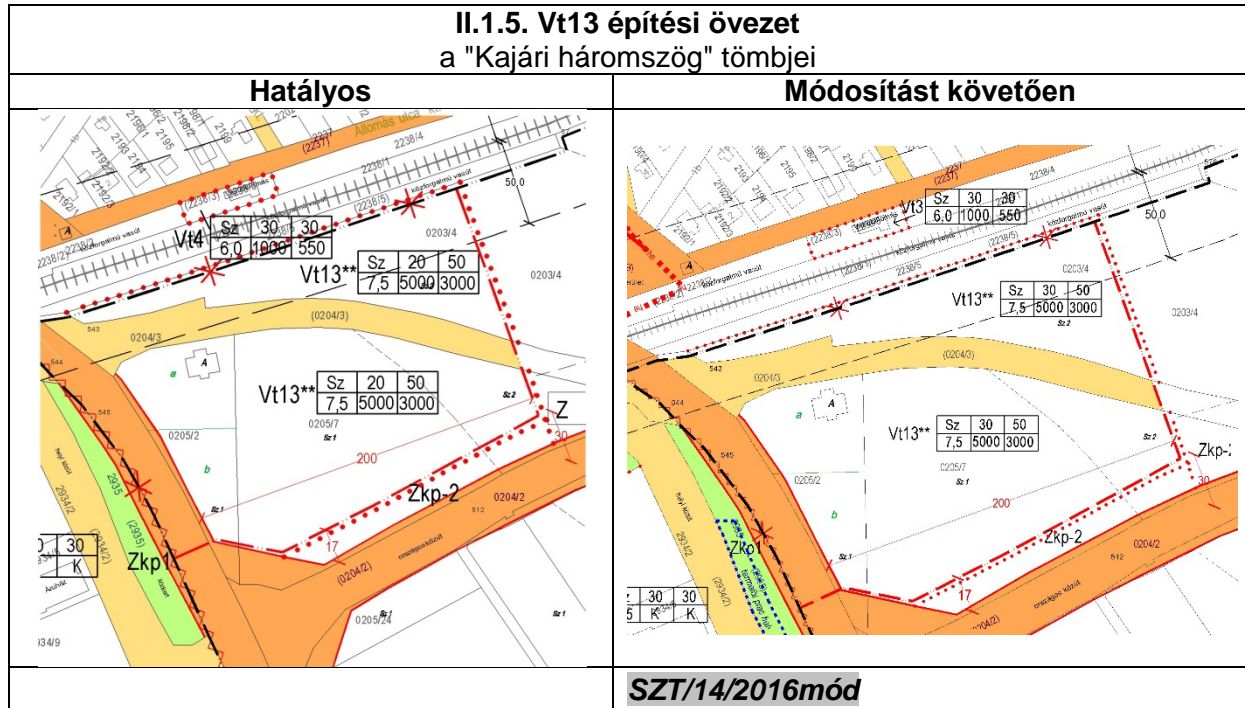
Az építés előírásai közül a maximális építménymagasság 4,5m-ről 6,0 m-re nő, a többi előírás változatlan marad.



A Vt-6 építési övezetben:

- a maximális építménymagasság 4,5m-ről 6,0 m-re nő,
- a többen telekösszevonás történt, a többen két telek van; a 83m<sup>2</sup> nagyságú 2558/4 hrsz.-ú telek, a szennyvízátemelő telke, és még egy telek. A beépíthető teleknagyság „K” jellel jelölt kialakult állapotról konkrét értékre, 2500m<sup>2</sup>-re módosul,
- a kialakítható telek esetében a „T” jel tartalma pontosításra kerül:” terven jelölt” helyett „Szabályozási terven jelölt szabályozott tömb területe” szövegre.





- A Vt13\*\* építési övezetben a beépítési lehetőség 20%-ról 30%-ra nő.
- A vasútállomás térségében kijelölt Vt-4 építési övezet Vt-3-ra módosul, a szabályozás tartalmának változatlanul tartása mellett, a Vt-3 és Vt-4 építési övezetek összevonása miatt. Lsd.: 2.4.1. pontot

## 2.3. Szakági helyzetértékelések és javaslatok

### 2.3.1. Településtervezés

#### Helyzetértékelés

A módosítás keretében az önkormányzati előterjesztés szerint az alábbi vegyes területek felülvizsgálata szükséges:

Településközpont vegyes területek alábbi építési övezetei találhatóak jelenleg Balatonakarattyán:

ÖVEZET JELE	ELHELYEZKEDÉSE	MEGJEGYZÉS
<b>Vt-3</b>	— „Szépkilátó étterem” tömbje	— <b>módosítási igény</b>
	— „kertmozi” tömbje	— <b>módosítási igény</b>
	— „Narfény” parkoló térsége	— 11/2016. (IX.30.) sz. önk. rendelettel módosítva
<b>Vt-4</b>	— Bezerédj strand mellett	— <b>módosítási igény Isd. külön pontban II.2. módosításnál</b>
	— Rákóczi park mellett	— <b>módosítási igény</b>
	— vasútállomás térsége	— szabályozás tartalmát tekintve nincs módosítási igény,
<b>Vt-5</b>	— Árpád utca Matacsalja és Határ út közötti szakasza	— <b>módosítási igény</b>
<b>Vt-6</b>	— Árpád és Rákóczi u. között (tenispálya, Kiskakukk vendéglő)	— <b>módosítási igény</b>
<b>Vt-13**</b>	— "Kajári háromszög" tömbje	— <b>módosítási igény</b>
Vt-14	— új településközpont tömbje a Rákóczi	— 11/2016. (IX.30.) sz. önk.

	parknál	rendelettel módosítva
Vt-15	—tervezett templom építési övezete	—11/2016. (IX.30.) sz. önk. rendelettel módosítva

Jelenleg Balatonakarattyai közigazgatási területén az alábbi településközpont vegyes terület építési övezetek találhatók, az alábbi építési lehetőségekkel:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség %*	Építmények legnagyobb építménymagassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt3	SZ	1000	550	20	4,5; 6,0;8,5	--	--	30
Vt4	SZ	1000	550	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt5	SZ	-	K	20	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6	SZ	-	K	30	4,5; 6,0,	--	--	30
Vt13**	SZ	5000	3000	20	7,5	-	-	50
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	-	-	30
Vt15	SZ	1500	1500	30	7,5*	-	-	30

A településközpont vegyes övezet elnevezésű táblázatban:

- az SZ szabadonállót jelent,
- a \*\* jellel jelölt övezetben csak a tömb egészére kiterjedő, látványtervekkel megalapozott tanulmányterv alapján építészeti egységben komponáltan telepíthetők és alakíthatók ki épületek”
- a K betű kialakultat jelent, és a
- a T betű terven jelöltet jelent.
- \* Templom harangtornya legfeljebb 13,0 m magas lehet.
- Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be

A Vt 14 övezetben:

- 2880m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetén a beépítettség legnagyobb mértéke üdülőépület esetén 15%, lakó- és közhasználatú rendeltetésű épület esetén 20%, az építménymagasság legnagyobb mértéke 6,0m.
- 2880m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken új épület építése esetén—rendeltetéstől függetlenül— a legnagyobb beépítettség megengedett mértéke 30%. Az építménymagasság legfeljebb 7,5 lehet. A kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság mértékénél 2,25 m-el kisebb érték.

### Javaslat és indoklása

Az önkormányzat a „Helyzetértékelés” fejezetben levő táblázatban alászükkített településközpont vegyes területeken a beépítési % 30%-ra való növelését és az építmény magasság 4,5m-ről 6,0m-re való emelését szeretné. A településpolitikai cél, elhatározás, hogy az intézményi, szolgáltató rendeltetésű épületek „emelkedjenek ki” környezetükből, 2 teljes értékű szint kialakítható legyen.

- *Javasolt a Vt-3 és Vt-4 övezet összevonása egy építési övezetté, a Vt-4 építési övezet megszüntetése*

A javasolt építési paraméterek megváltoztatásával a Vt-3 és Vt-4 építési övezetek előírásai között nem lesz érdemi különbség:

- az beépítési % mindkét építési övezetben 30% lenne.
- építmény magasság tekintetében a HÉSZ táblázata „;” jellel elválasztva több értéket tartalmaz mindkét építési övezetben kimondva, hogy ahol a táblázatban több érték szerepel, ott a Szabályozási terven szereplő érték a betartandó.
- a többi mutató is: a beépítés módja, a kialakítható és beépíthető telek nagyság, valamint a zöldfelületként kialakítandó telekhányad jelenleg is megegyezik a két építési övezetben.

A Vt építési övezetek elhelyezkedését bemutató táblázatból, hogy az Önkormányzat által módosítani kívánt

- jelenleg Vt-3 építési övezetbe tartozó, módosítani kívánt területeken kívül még a „Narfény parkoló” térsége tartozik az építési övezetbe. A területre vonatkozó HÉSZ előírások összhangban vannak a javasolt módosított Vt-3 építési övezet előírásaival
- jelenleg Vt-4 építési övezetbe tartozó, módosítani kívánt területeken kívül még az állomás térsége tartozik Vt-4 építési övezetbe. A terület Vt-3 építési övezetbe való sorolásával a területre vonatkozó beépítést szabályozó mutatók nem változnak, csak az építési övezet jele

tehát a javasolt módosítás a Vt építési övezetek egyszerűsítését eredményezi.

- 2. A módosított Vt-3 építési övezetben érvényt kell szerezni azon alapelvnek, hogy a *megnövekedő építménymagasság következtében előálló kötelező oldalkert növekmény biztosítása a magasabb épület tulajdonosának a telkéből legyen biztosított.* Ennek érdekében a Vt-3 építési övezetre vonatkozóan kiterjesztendő a HÉSZ jelenleg csak a Vt-14 építési övezetre vonatkozó előírása, miszerint a kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság—2,25m.

### 2.3.2. Közlekedés

A településközpont vegyes területek közútról való megközelítése biztosított —a II.1.3. módosítás (a Bezerédj strand bevezető útja melletti kiszolgáló sor) területének sajátos helyzete az előző fejezetben ismertetésre került— , a hatályos településrendezési eszközök jelen módosítása a közlekedési infrastruktúra-hálózat fejlesztését nem igényli.

A tervezési területen az építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek, valamint kerékpárok elhelyezését az OTÉK-nak megfelelő mértékben saját telken belül kell biztosítani.

### 2.3.3. Táj-, természetvédelem, zöldfelületek

A módosítással érintett területeket nem érinti országos vagy helyi védett vagy védelemre tervezett természeti terület, természeti emlék vagy ex lege védett terület. A II.1.4. módosítás területe —Árpád utca Matacsalja és Határ út közötti szakaszon Vt építési övezet— a Szabályozási terv szerint helyi védett természeti területtel határos. De e terület nem szerepel a HÉSZ 4. mellékletében a helyi táj- és természetvédelmi területek között, és nem szerepel a helyi védett területeket nyilvántartó országos természetvédelmi törzskönyvben sem.

A módosítással érintett területeket nem részei, ill. nem határosak az országos ökológiai hálózatba tartozó területtel.

A módosítással érintett területek nem részei, ill. nem határosak európai jelentőségű élőhellyel, ún. Natura 2000 területtel.

A javasolt módosítások nem teszik szükségessé a településrendezési eszközök táj-, természetvédelem, zöldfelületek rendezési szakági alátámasztó munkarészek, valamint a HÉSZ e tárgyú előírásainak kiegészítését.

### 2.3.4. Közmű

A módosítással érintett területek környezetében a teljes közműellátás lehetősége biztosított. A módosítással megengedett többlet építési lehetőség a kiépített hálózatokról kielégíthető, azok átépítési igénye nélkül.

A hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazott közművesítési feltételek kiegészítést nem igényelnek.

### 2.3.5. Környezetvédelem

Az alábbi táblázatban foglaljuk össze, hogy a II.1. pontban tárgyalt módosítások közül mely terület tartozik a felszínmozgás-veszélyes területek közé:

módosításba bevont terület	felszínmozgás-veszélyes területi kategória		
	„A”	„B”	„C”
„Szépkilátó étterem” tömbje	—	—	+ (teljes terület)
„kertmozi” tömbje	—	—	—
Rákóczi park melletti Vt építési övezet	—	—	+ (teljes terület)
vasútállomás térsége	—	—	—
Árpád utca Matacsalja és Határ út közötti szakasza	—	—	—
Árpád és Rákóczi u. között (teniszpálya, Kiskakukk vendéglő)	—	—	—
"Kajári háromszög" tömbje	—	—	—

A hatályos településrendezési eszközökben megfogalmazott környezetvédelmi feltételek kiegészítést nem igényelnek. Külön felhívjuk a figyelmet felszínmozgás-veszélyes területeken betartandó HÉSZ előírások érvényesítésére.

## II.2. TERMELŐI PIAC LÉTESÍTMÉNYEINEK ELHELYEZHETŐSÉGE ZKP1 ÖVEZETBEN

### 1. Módosítás tárgya

Balatonkenese 2014. évi településrendezési eszközeinek módosítása során OTÉK alóli felmentést kért az állami főépítésztől túlmenően a Napfény parkoló melletti közpark területén az elhelyezhető létesítmények körének bővítésére vonatkozóan. Az OTÉK alóli felmentést az Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája SOD/08/24-11/2014. számú záró véleményében megadta.

Ezt követően vált külön Balatonkenesétől Balatonakarattya, a szétválást követően a Napfény parkoló melletti közpark terület Balatonakarattya területének minősül.

Balatonakarattya településrendezési eszközeinek 2016. évi módosítása során az állami főépítész záró véleményében (Üi. sz.: VEB/005/461-7/2016.) felhívta a figyelmet, hogy a még Balatonkenese és Balatonakarattya szétválását megelőzően Balatonkenese által kért és megkapott OTÉK alóli felmentés már nem érvényesíthető, részben az eltelt két évben történt jogszabály módosulások, részben mert Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája Balatonakarattya közigazgatási területén illetékességgel már nem rendelkezik.

Az OTÉK alóli felmentést Balatonakarattyanak ismételtén meg kell kérnie, most már a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájától.

A módosítási kérelem tartalma megegyezik a 2014-ben kért módosítás tartalmával.

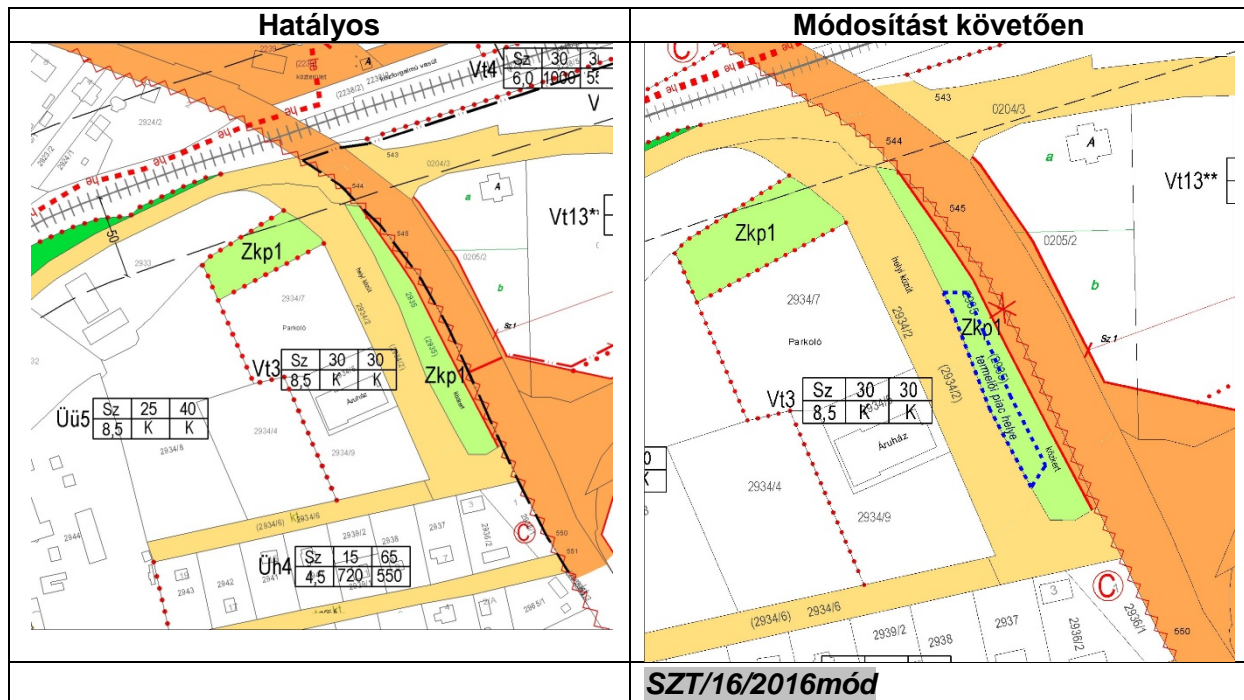
## 2. Változás ismertetése

### 2.1. HÉSZ

A HÉSZ 49.§ a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

49.§ (11) A Zkp1 övezetben a Szabályozási terven jelölt területen termelői piac és építményei elhelyezhetők

### 2.2. HÉSZ rajzi mellékletét képező SZABÁLYOZÁSI TERV



A jelenlegi Napfény utcai parkoló melletti ZKp1 övezet egy jelölt részére „termelői piac” felírat kerül.

### 2.3. Szakági helyzetértékelések és javaslatok

„Technikai jellegű” módosítás, a szakági munkarészek kiegészítést nem igényelnek.

## III. HÉSZ NORMASZÖVEGÉT ÉRINTŐ MÓDOSÍTÁSOK

### III.1. MÓDOSÍTÁS

A településen élők véleménye szerint túlzóan szigorú a HÉSZ azon előírása, miszerint hétvégi házas üdülőterületeken kétegységes épület olyan ingatlanokon létesíthető, ami a beépíthető minimális telekterület kétszeresét eléri, vagy meghaladja illetve nem a helyi védett területen helyezkedik el. Az Önkormányzat fenti véleményt figyelembe véve enyhíteni kíván e szabályon oly módon, hogy feltételként nem a minimális telekméret kétszeresét, hanem másfélszeresét elérő ingatlanokon tenné lehetővé kétegységes épület építését.

Az Önkormányzat nem azonosul azon építészeti kialakításra vonatkozó előírással, miszerint a kétegységes épület megjelenése ne lehessen ikerházhoz hasonló, szimmetrikus kialakítású, ezért ezen előírást törölni kívánja. Településrendezési, településképi szempontból a tervezett módosítás nem kedvező irányú.

Jelenleg a HÉSZ-ben két helyen található a fenti tárgykörben szabályozás:

- Az általános építészeti előírások között a HÉSZ 19. § (13) bekezdésében:

19.§ (13) A település üdülőterületein az építési övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhoz hasonló.

- A hétvégi házas építési övezet (Üh) előírásai között a HÉSZ 35. § (7) bekezdésében:

35. § (7) Az építési övezetben Balatonakarattyai teljes területén egy egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az építési övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhoz hasonló.

A két előírás tartalma megegyezik azzal a kitételrel, hogy az általános építészeti előírások [19.§ (13) bekezdés] elvben az üdülőházas és hétvégi házas üdülőterületekre is vonatkoznak, a hétvégi házas üdülőterületek előírásai [35.§ (7) bekezdés] csak a hétvégi házas területekre. Megállapítható, hogy jelenleg a hétvégi házas üdülőterületekre vonatkozóan két helyen tartalmazza ugyanazt a szabályt a HÉSZ.

Nagyban valószínűsíthető, hogy ezen előírás a hétvégi házas üdülőterületeken kívánta szabályozni az épületek építészeti kialakítását, mivel üdülőházas üdülőterületen több fő épület is elhelyezhető, és ezzel ez előírás nincs összhangban. Ezért javasoljuk, hogy a kérdéskör a hétvégi házas üdülőterületeknél kerüljön szabályozásra, az általános előírt általános építészeti előírások közül kerüljön törlésre.

- Az általános építészeti előírások között a HÉSZ 19. § (13) bekezdése törlésre kerül

~~19.§ (13) A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is engedélyezhető, de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhoz hasonló.~~

- A hétvégi házas építési övezet (Üh) előírásai között a HÉSZ 35. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

35. § (7) Az építési övezetben Balatonakarattyai teljes területén egy egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az építési övezetre előírt minimális beépíthető telekterület kétszeresét **másfélszeresét** eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető, ~~de az építészeti kompozíció nem lehet egy kétegységes, szimmetrikus ikerházhoz hasonló.~~

## III.2. MÓDOSÍTÁS

A hétvégi házas üdülőterületek építési paramétereit bemutató táblázatban egy-egy mezőben több érték is szerepel. A több értéket „;” vagy „/” jel választja el egymástól. A táblázat magyarázó szövegéből nem derül ki, hogy mi a különbség a két különböző jellel elválasztott értékek között. „/” jel csak a hétvégi házas üdülőterületekre vonatkozó táblázatban szerepel.

A HÉSZ logikájából fakadóan:

- a „;” jellel elválasztott értékek esetében a táblázat mezőjében több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap építési övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.
- a „/” jellel elválasztott értékek esetében a „/” előtti érték jelenti a telek beépíthetőségét, ha a telek nagysága eléri a kialakítható telek nagyságát, a „/” utáni érték jelenti a telek beépíthetőségét, amennyiben a telek nem éri el a legkisebb kialakítható teleknagyságot, de meghaladja a legkisebb beépíthető teleknagyságot.
- Az előbbiek szellemében a HÉSZ 35.§ (3) bekezdése a következő j)-k) bekezdésekkel egészül ki:

35.§ (3) j) a táblázat Üh1; Üh1k; Üh3; Üh4; sorainak 5. mezejében a legnagyobb beépítettségi százalékot jelző számok között elhelyezkedő „/” jel után szereplő szám jelenti a legnagyobb beépíthetőséget, amennyiben a telek nem éri el a legkisebb kialakítható teleknagyságot, de meghaladja a legkisebb beépíthető teleknagyságot.

Az Üh1; Üh1k; Üh3; Üh4 építési övezeti jelek esetében a szabályozási terveken szereplő beépíthetőségi értékek a kialakítható legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkek esetén érvényesek.

- k) „;” jellel elválasztott több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be.
- Hiba található a HÉSZ 35.§ (2) bekezdésébe foglalt táblázat Üh4 építési övezet sorának 4. mezejében, ami javításra kerül:

A beépíthető legkisebb telek méret esetében az egy mezőben található „550” és „K” értékeket ‘;’ jellel kell elválasztani, nem „/” jellel.

## 7. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT KIEGÉSZÍTÉSE

### 7.1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK (BAÉ) SZÁMÍTÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” nem csökkenhet, illetve az aktivitásérték csökkenését más területen való aktivitásérték-növeléssel szükséges pótolni.

Jelen módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ennél fogva a BAÉ szintentartását nem kell igazolni.

## 8. ÖRÖKSÉGVÉDELMI MUNKARÉSZ KIEGÉSZÍTÉSE

### 8.1. VIZSGÁLATOK KIEGÉSZÍTÉSE, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A módosítással érintett területeket az alábbi örökségvédelmi területek érintik:

módosításba bevont terület	országos védelem épített értékek	régészet	helyi védelem
óvoda telke (hrs. 2385/1) Vt építési övezet	—	—	+
„Szépkilátó étterem” tömbje Vt építési övezet	—	—	+
„kertmozi” tömbje	—	—	+
Bezerédj strand melletti Vt építési övezet	—	—	—
Rákóczi park melletti Vt építési övezet	határos történeti kerttel	—	+
Árpád utca Matacsalja és Határ út közötti szakasza Vt építési övezet	—	+	—
Árpád és Rákóczi u. között (teniszpálya, Kiskakukk vendéglő) Vt építési övezet	—	—	—
"Kajári háromszög" tömbje Vt építési övezet	—	—	—
vasútállomás térsége Vt építési övezet	—	—	—

A módosítással érintett területek országos szintű védelem alatt álló művi, építészeti értékeket, nem érintenek.

A Rákóczi park melletti Vt építési övezet (Spoon étterem térsége) határos a Rákóczi park történeti kerttel oly módon, hogy a történeti kert és a Vt építési övezet között egy közlekedési célú közterület húzódik. A tervezett módosítás hatásai nem érintik a történeti kert területét.

Árpád utca Matacsalja és Határ út közötti szakasza Vt építési övezet déli részét érinti a 7465 azonosító számú „zsidótemető” régészeti lelőhely.



## 8.2. HATÁSELEMZÉS

### 8.2.1. Változtatások hatása a régészeti emlékek feltárhatóságának, megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei, a folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A 7465 azonosító számú „zsidótemető” régészeti lelőhelyet érintő módosítás során a tervezett változtatás a régészeti lelőhely tekintetében érdemi változtatást nem jelent. A területre jelenleg vonatkozó területfelhasználás nem változik, a Vt építési övezet előírásai közül a legnagyobb építménymagasság kerül megemelésre.

Építési tevékenység során az országos szintű jogszabályok és a HÉSZ előírásai szerint kell eljárni. Ha az építési tevékenység során régészeti emlék kerül elő a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény előírásai szerint kell eljárni, a tevékenységet azonnal abba kell hagyni, és az emlék vagy lelet előkerülését az önkormányzat jegyzőjének és a területileg illetékes múzeumnak haladéktalanul jelenteni kell, és a helyszín, valamint a lelet őrzéséről gondoskodni kell.

### 8.2.2. Műemléki jelentőségű területek, műemléki környezetek, műemlékek, helyi értékvédelmi területek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében, a folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A helyi értékvédelmi területen belül elhelyezkedő, módosítással érintett területeken a legnagyobb építménymagasság +1,5 m-rel való megemelése nem hozhatók összhangba a HÉSZ helyi értékvédelmi területekre azon előírásával, miszerint „új épületek a szomszédos és szemben levő épületek építménymagasságától legfeljebb +/- 0,5 m-rel térhet el.

A helyi értékvédelmi területen belül elhelyezkedő településközpont vegyes területekre vonatkozó önkormányzati fejlesztési elképzelések és a helyi értékvédelmi területekre vonatkozó elhatározások között feszülő ellentmondás feloldása érdekében jelen településrendezési eszközök módosítása a HÉSZ előbbieken ismertetett építménymagasságra vonatkozó előírás Vt építési övezetek esetében kiegészítésre kerül. (HÉSZ 12.§ (4) új f) pont)

## 9. TERÜLETI TERVEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

A területi tervnek való megfelelést településszerkezeti tervi módosítás esetén szükséges igazolni. Jelen módosítás során egy településszerkezeti tervet érintő módosításra kerül sor, az óvoda telke hétvégi házas üdülőterületből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra.

Balatonakarattya közigazgatási területe a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: Balaton tv.) hatálya alá tartozik.

## 9.1. BALATON TV. TÉRSÉGI SZERKEZETI TERVÉNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

A településszerkezeti tervi módosítás területe a Balaton tv. Térségi szerkezeti tervén „**települési térség**” térségi területfelhasználási kategóriába tartozik. A módosítás nem járt zöldterület vagy erdőterület módosításával.

## 9.2. BALATON TV. TÉRSÉGI ÖVEZETEINEK VALÓ MEGFELELŐSÉG IGAZOLÁSA

Az egyes Településszerkezeti tervet érintő módosítás az alábbi övezetek érintik:

módosítás sorszáma	U-1 Települési terület	SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület
I.1 (Óvoda telkének átsorolása vegyes területbe)	+	+
I.2. Bezerédj strand melletti közterület szélesítése	+	+

Az **U-1 Települési terület** övezetére vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmányterveket a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni; — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (6. fejezet)*
- új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki; — *új beépítésre szánt terület nem került kialakításra*
- az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítési magassághoz kell igazodni; — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (6. fejezet)*
- a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni; — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (6. fejezet)*
- a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani. — *figyelembe vétel bemutatását lsd. az egyes területek ismertetésénél (5. fejezet)*

Az **SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési terület övezetére** vonatkozó előírások az alábbiak szerint kerültek betartásra:

- korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható; — *jelen módosítások mezőgazdasági területeket nem érintenek*
- b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem

létesíthető. — jelen módosítások során a felsorolt létesítmények létesítésére alkalmas területek nem kerültek kijelölésre.

## 10. OTÉK ALÓLI FELMENTÉS KÉRELEM

### 10.1. TERMELŐI PIAC LÉTESÍTMÉNYEINEK ELHELYEZHETŐSÉGE ZÖLDTERÜLETEN

**Kérelem tárgya:** Zkp1 övezetben, a Szabályozási terven jelölt helyen elhelyezhető legyének termelői piac létesítményei

**Indoklás:**

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek 2014. évi módosításainak az állami főépítésznek záró véleményezésre benyújtott Végső szakmai véleményezési anyaga (Planteus Kft. 2014. szeptember 5.) Balatonakarattya 2935 hrsz.-ú, Zkp-1 övezetbe sorolt telekre vonatkozóan OTÉK alóli felmentési kérelmet tartalmazott annak érdekében, hogy a területen termelői piac és létesítményei közpark területen elhelyezhetők legyenek.

Az OTÉK alóli felmentést a Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája SOD/08/24-11/2014. számú záró véleményében megadta.

Ezt követően vált szét Balatonkenese és Balatonakarattya.

Balatonakarattya településrendezési eszközeinek 2016. évi módosítása során az állami főépítész záró véleményében (Üi. sz.: VEB/005/461-7/2016.) felhívta a figyelmet, hogy a még Balatonkenese és Balatonakarattya szétválását megelőzően Balatonkenese által kért és megkapott OTÉK alóli felmentés már nem érvényesíthető.

Ennek indokai következők:

- az OTÉK alóli felmentés Balatonkenese Önkormányzata kapta meg nem Balatonakarattya Önkormányzata,
- Balatonkenese már nem rendelkezik illetékességgel az érintett területen,
- az eltelt két évben megváltozott az állami főépítészek illetékességi területe, Balatonakarattya közigazgatási területén a Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája helyett a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája rendelkezik illetékességgel.

Az OTÉK alóli felmentést Balatonakarattyanak ismételten meg kell kérnie, most már a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájától.

Balatonakarattya településrendezési eszközeinek 2016. évi módosítása során az állami főépítész záró véleményében (Üi. sz.: VEB/005/461-7/2016.) jelezte, hogy a módosítás tartalma ellen nincs kifogása, de annak elfogadásához az OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulást ismételten meg kell kérni.

A módosítási kérelem tartalma megegyezik a 2014-ben kért módosítás tartalmával.

- Az OTÉK előírásaitól eltérő szabályozáshoz való hozzájárulás kedvező elbírálása esetén a HÉSZ 49.§ a következő (11) bekezdéssel egészülne ki:  
„A Zkp1 övezetben a Szabályozási terven jelölt területen termelői piac és építményei elhelyezhetők.”
- valamint a Szabályozási tervlapon feltüntetésre kerülne a termelői piac helye. Lsd. II.2. módosítást.

### **108/2016. (VII.27.) önkormányzati határozat**

#### **BALATONAKARATTYA TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA, EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS KERETÉBEN**

1. Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a mai napon elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárástól független, új eljárás keretében történő módosítását, melynek tervezési programját jelen határozat 1. számú mellékletével hagyja jóvá.
2. Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a jóváhagyott tervezési programot jellegének megfelelően a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) b) alatt szereplő egyszerűsített eljárással kívánja egyeztetni az érdekeltekkel.
3. Felkéri a polgármestert és a főépítést a szükséges intézkedések megtételére.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Matalcsy Gyöngyi polgármester  
Szabó Zoltán főépítész

1. számú melléklet

#### **Balatonakarattya Község Önkormányzatának 108/2016. (VII.27.) sz. határozatához**

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a mai napon elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárástól független, új eljárás keretében történő módosítását, melyet az alábbi tételes program szerint kíván megvalósítani:

1. A településszerkezeti tervet, a HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
  - a. a Bakony utca, hrsz. 2385/1. alatti óvoda ingatlanát az elvárható működést biztosító fejlesztési lehetőségek megteremtése érdekében a valós rendeltetést jobban tükröző településközpont-vegyes építési övezetbe kívánja átsorolni legalább 30 % beépíthetőség és 6,0 m megengedett építménymagasság meghatározásával.

2. A HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
  - a. a település területén alkalmazott, a folyamatban lévő módosítás során nem érintett településközpont-vegyes építési övezetek övezeti előírásainak felülvizsgálata és korrekciója oly módon, hogy azokban legalább 30 % beépíthetőség és 6,0 m megengedett építménymagasság szerepeljen az önállóvá vált település szükséges intézményi és szolgáltatóipari fejlesztéseinek biztosítására.
  - b. tulajdonosi kérelemre a Koppány sor vasút és Balaton közötti szakaszához csatlakozó, valamint az Aligai út teljes hosszához csatlakozó hétvégi házas üdülőterületein a megengedett maximális beépíthetőség 15 %-ra való emelése.
3. Csak a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terveket érintő módosítások:
  - a. tulajdonosi kérelemre a Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbben a főépületek és strand közötti tartományban az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, hátsókert lefedettség mértékének csökkentése, a 3627 hrsz-ú ingatlanon telekosztást követően a strand felől kialakuló új ingatlan beépíthetőségét lehetővé tevő mértékben. (a nem beépíthető telekrész határvonala a 3617-3620 hrsz-ú ingatlanokon a Koppány sor felőli utcai telekhatártól a jelenlegi ábrázolással azonosan 50 m-re, ennek a határvonalnak a folytatásaként a 3621-3627 hrsz-ú ingatlanokon a strand és a telkek közös határvonalával párhuzamosan haladjon)
4. Csak a HÉSZ normaszövegét érintő módosítások:
  - a. a 19. § (13) alatti előírás módosítása úgy, hogy "A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegyeséges épület is létesíthető".
  - b. a 25. § (12) alatti előírás törlése
  - c. a 35. § (7) alatti előírás módosítása úgy, hogy "Az övezetben Balatonakarattya teljes területén 1 egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegyeséges épület is létesíthető.

A szükséges egyeztetéseket a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) b) pontja szerinti "egyszerűsített" egyeztetési eljárás szabályai szerint folytatja le az önkormányzat, tekintettel arra, hogy módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A módosítás lehetőségét megalapozta, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet záró rendelkezéseiben a 45. § (2) bekezdésében szereplő határidő 2015. december 31-ről 2016. december 31-re változott.

A módosításokat előzőek alapján az önkormányzat a jelenleg hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával hajtja végre.

---

## **5./NAPIRENDI PONT: BALATONKENESE SPORTCLUB TÁMOGATÁSI KÉRELME.**

**Előadó:** Matolcsy Gyöngyi polgármester

(Írásbeli előterjesztés a jegyzőkönyv melléklete)

### **143/2016. (IX.14.) önkormányzati határozata**

108/2016. (VII. 27.) önkormányzati határozat 1. mellékletének módosítása, a tervezési program felülvizsgálata

1. Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a *Balatonakarattya Településrendezési eszközeinek módosítása, egyszerűsített eljárás keretében* tárgyú 108/2016. (VII. 27.) számú önkormányzati határozatát az alábbiak szerint módosítja:

A 108/2016. (VII. 27.) számú önkormányzati határozat 1. számú melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Rozs Péter alpolgármester

1. melléklet a 143/2016. (IX. 14.) számú önkormányzati határozathoz

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a mai napon elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárástól független, új eljárás keretében történő módosítását, melyet az alábbi tételes program szerint kíván megvalósítani:

1. A településszerkezeti tervet, a HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
  - a. a Bakony utca, hrsz. 2385/1. alatti óvoda ingatlanát az elvárható működést biztosító fejlesztési lehetőségek megteremtése érdekében a valós rendeltetést jobban tükröző településközpont-vegyes építési övezetbe kívánja átsorolni legalább 30 % beépíthetőség és 6,0 m megengedett építménymagasság meghatározásával.
2. A HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
  - a. a település területén alkalmazott, a folyamatban lévő módosítás során nem érintett településközpont-vegyes építési övezetek övezeti előírásainak felülvizsgálata és korrekciója oly módon, hogy azokban a beépítési és építménymagasság intenzitása a lehető legnagyobb mértékben növekedjék úgy, hogy a módosítás kapcsán az övezetben elhelyezkedő egyes telkek a szomszédos telkek beépítési intenzitásának növekedése miatt ne kerüljenek olyan helyzetbe, hogy a módosítás előtti beépítési lehetőségük korlátozódjon és a módosítás következtében a beépítési intenzitás növekedése az esetükben is megvalósulhasson.
3. Csak a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terveket érintő módosítások:
  - a. tulajdonosi kérelemre a Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbben a főépületek és strand közötti tartományban az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, hátsókert lefedettség mértékének csökkentése, a 3627 hrsz-ú ingatlanon telekosztást követően a strand felől kialakuló új ingatlan beépíthetőségét lehetővé tevő mértékben. (a nem beépíthető telekrész határvonala a 3617-3620 hrsz-ú ingatlanokon a Koppány sor felőli utcai telekhatártól a jelenlegi ábrázolással azonosan 50 m-re, ennek a határvonalnak a folytatásaként a 3621-3627 hrsz-ú ingatlanokon a strand és a telkek közös határvonalával párhuzamosan haladjon)

4. Csak a HÉSZ normaszövegét érintő módosítások:
- a. a 19. § (13) alatti előírás módosítása úgy, hogy "A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is létesíthető".
  - b. a 35. § (7) alatti előírás módosítása úgy, hogy "Az övezetben Balatonakarattya teljes területén 1 egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető.
  - c. 35. §-ban található táblázathoz a (3) bekezdés a következő j) pontjába foglalt magyarázó szöveg kerül:  
„ j) a táblázat Üh1; Üh1<sup>k</sup>; Üh3; Üh4; sorainak 5. mezejében a legnagyobb beépítettségű százalékot jelző számok között elhelyezkedő „/” jel után szereplő szám jelenti a legnagyobb beépíthetőséget, amennyiben a telek nem éri el a legkisebb kialakítható teleknagyságot, de meghaladja a legkisebb beépíthető teleknagyságot.  
Az e pontban foglalt övezeti jelek esetében a szabályozási terveken szereplő beépíthetőségi értékek a kialakítható legkisebb teleknagyságnál nagyobb telkek esetén érvényesek.
5. A Vt13\*\* övezetben (településközpont vegyes területen) a beépítési % 20%-ról 30%-ra növelése.

A szükséges egyeztetéseket a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) b) pontja szerinti "egyszerűsített" egyeztetési eljárás szabályai szerint folytatja le az önkormányzat, tekintettel arra, hogy módosítások során a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet-közeli terület megszüntetése.

A módosítás lehetőségét megalapozta, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletzáró rendelkezéseiben a 45. § (2) bekezdésében szereplő határidő 2015. december 31-ről 2016. december 31-re változott.

A módosításokat előzőek alapján az önkormányzat a jelenleg hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával hajtja végre.

**Rozs Péter alpolgármester:** Visszaadnám a szót Matolcsy Gyöngyi polgármester asszonynak.

---