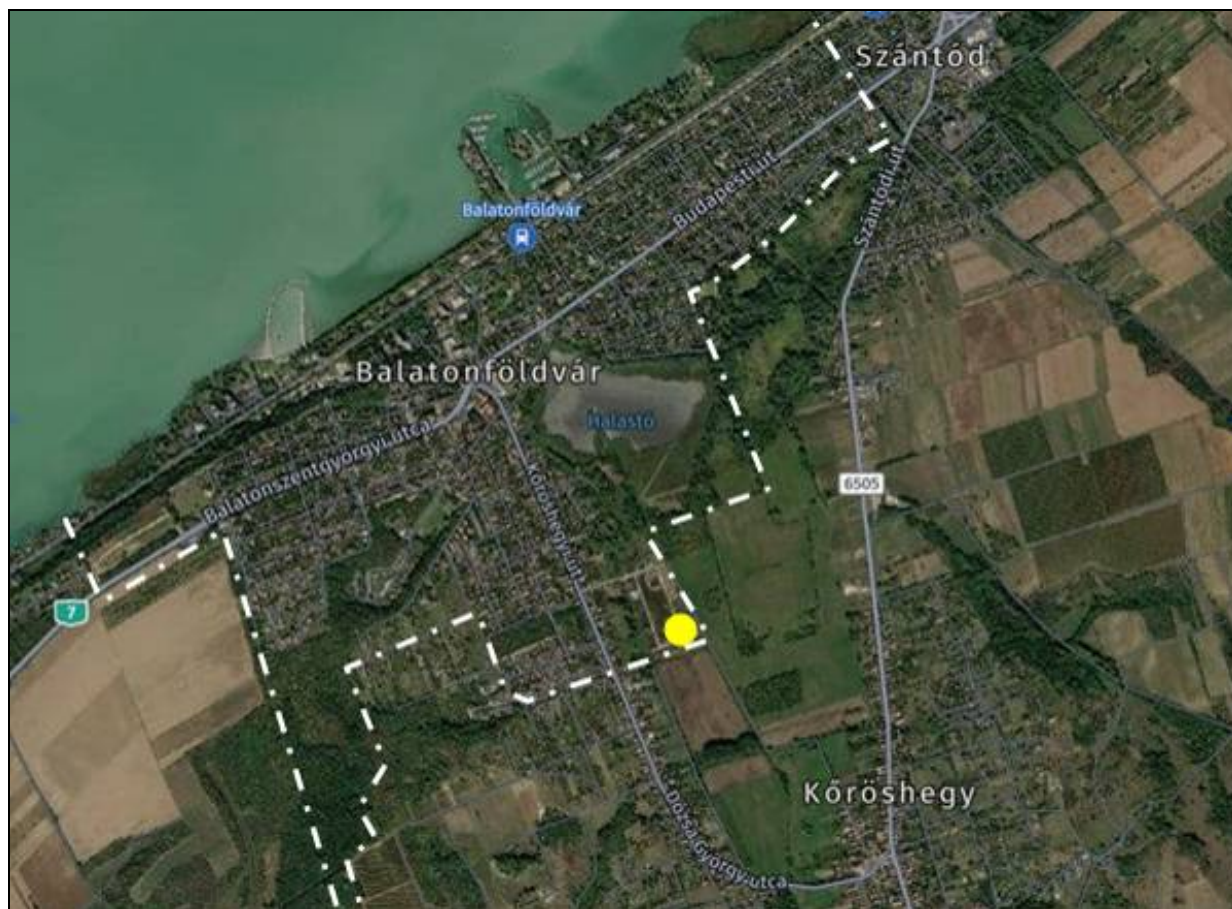




PARTNERSÉGI - LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOK. A 419/2021. (VII. 15.) KORM. REND. 19.§ ÉS 7. MELL.

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALATONFÖLDVÁR, A BELTERÜLET DÉLKELETI, A KŐRÖSHEGYI KÖZIGAZGATÁSI HATÁR MENTI BEÉPÜLŐ LAKÓTERÜLET DÉLKELETI HATÁRÁN FEKVŐ 945/77 HRSZ INGATLAN beépítésének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében a A HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSÁHOZ



2025 DECEMBER

TERVEZŐK NÉVSORA

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



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

Tervszám: 278/2025

partnerségi-lakossági egyeztetési tervdokumentáció

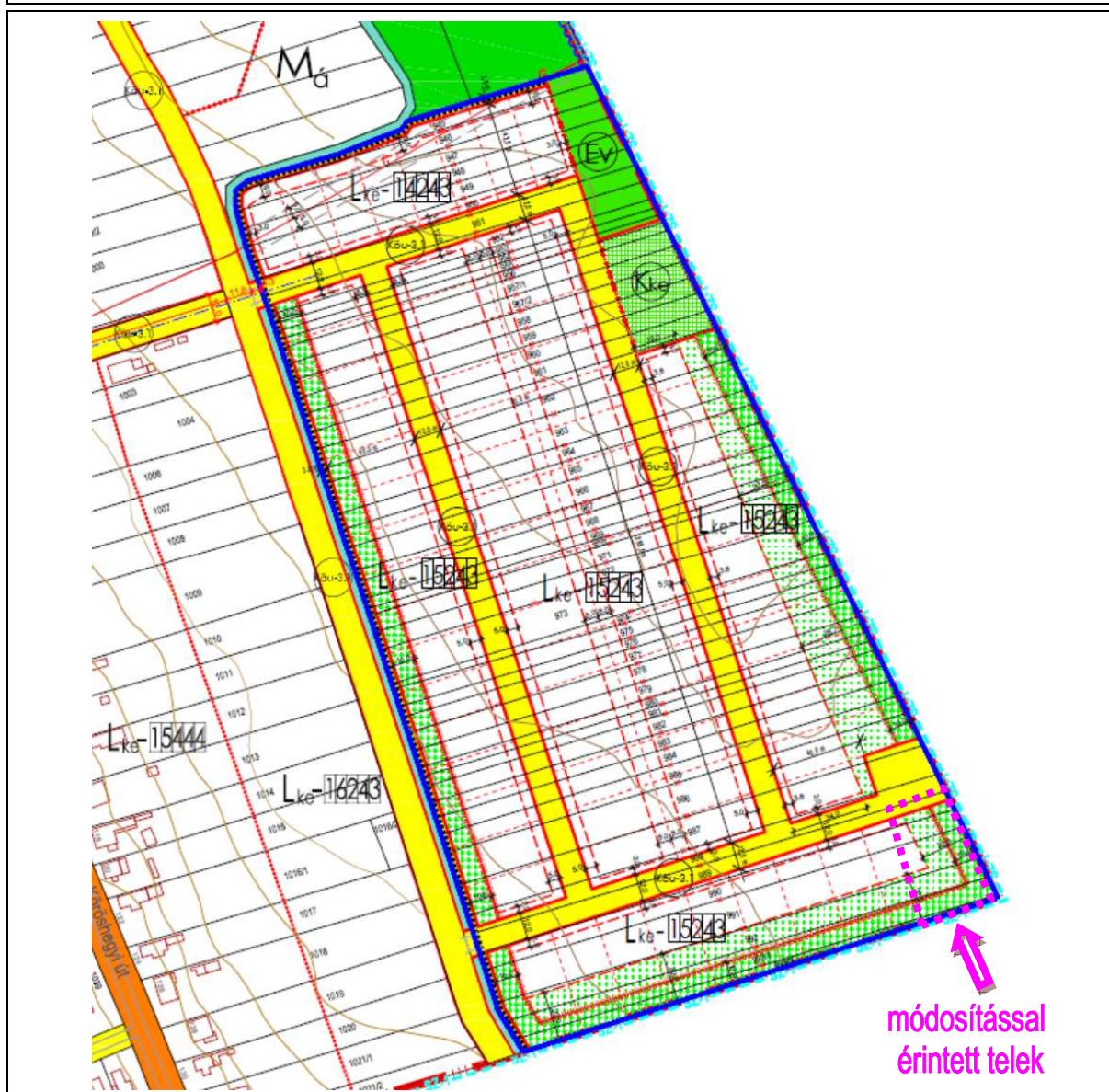
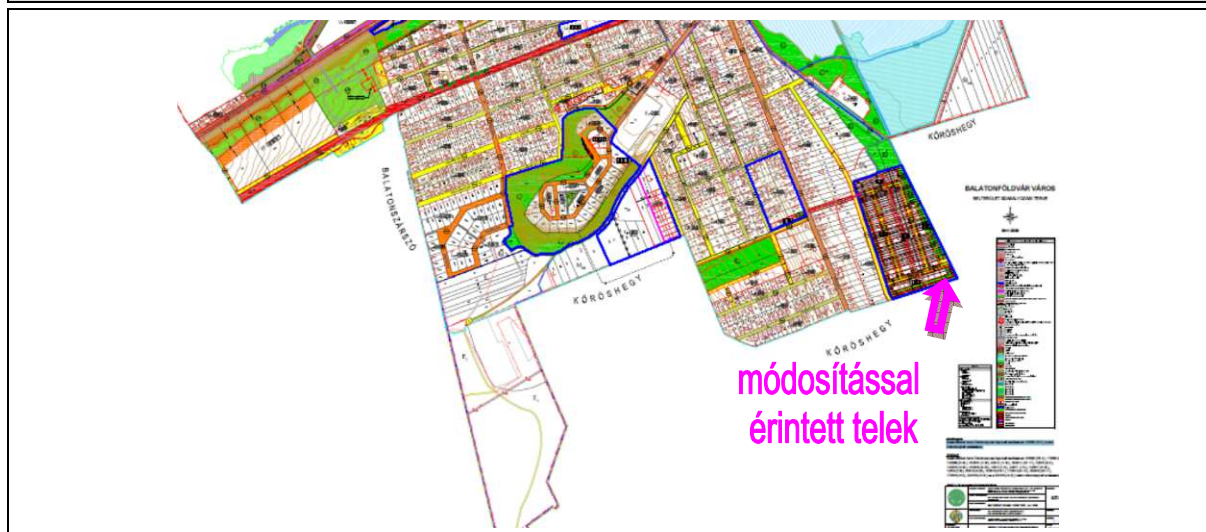
2025 december hó

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

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	5
TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA.....	11
a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja	12
b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés.....	13
c) Összhang igazolás A 419/2021. korm.rend. 56/A. § (2) bek. szerinti önk.-i főépítési nyilatkozat megalapozásához:	17
ca) a telepítési tanulmányterv Balatonföldvár településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása	
db) a telepítési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése	
 1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV	21
A) A tervezési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása.....	21
Aa) A módosítással érintett tervezési terület elhelyezkedése, bemutatása	
A tervezési terület környezetének adottságai	
A 945/77 hrsz tervezési területet érintő hatályos HÉSZ szabályozása előírásainak érintettsége	
A tervezési terület – településképi szabályozása és a tervezett előírások módosításának érintettsége	
Ab) Tulajdoni viszonyok – fejlesztési terület bemutatása	
 B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása	30
Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető terv bemutatása	
Bb) A fejlesztési cél, változás bemutatása az országos és a térségi Területrendezési eszközökhöz történő illeszkedés tükrében	
 C) A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések.....	38
Ca) Közműellátás.....	38
Cb) Közlekedés.....	38
Cc) Humáninfrastruktúra	39
 D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	35
Da) A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	39
Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló	40
 E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója	41
Ea) A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	40
A tervmódosítási céljainak rövid összefoglalása – TSZT, HÉSZ és SZT, TAK és TKr	
Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója	41
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – SZABÁLYOZÁSI TERV – MÓDOSÍTÁSA	32
 2-3. BEÉPÍTÉSI- ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁSI TERV, LÁTVÁNYTERV – FOTÓK A TERÜLETRŐL .	44
 4. TERVIRATOK.....	46
1. melléklet – Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága állásfoglalása.....	46
2. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya állásfoglalása	47
3. melléklet – Somogy Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda állásfoglalása.....	49
4. melléklet – Főépítész feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról.....	51

BALATONFÖLDVÁR – HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVE SZT-B2

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



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

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

BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

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

Ezen lakóingatlan Balatonföldvár belterületének délkeleti szélén, a kőröshegyi közigazgatási határ menti településrészén található Balatonföldvár hatályos Településszerkezeti tervében Lke jelű kertvárosias lakóterület területfelhasználásba sorolt, Balatonföldvár Helyi Építész Szabályzata szerint Lke-15243 építési övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, lakó építési telek. A lakóterület keletről és délről is a kőröshegyi közigazgatási határon belül fekvő védett mezőgazdasági területekkel határolt.

A lakóterület beépülése folyamatban van, az ingatlanok kb. egynegyede már beépült, a többi telekre az építési engedélyezés megindult, illetve a beépülésük folyamatos.

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

A lakóterület szabályozást követő telekalakításnál sajnálatos módon nem került figyelembevételre az a jelen ingatlanra vonatkozó egyedi szabályozási eset, hogy miután a 945/77 hrsz telek a lakóterület legkülső, annak délkeleti sarkán fekvő telke, így ebben a speciális helyzetben Balatonföldvár - Kőröshegy közös közigazgatási határával mind keletről, mind délről érintett.

S mivel a balatonföldvári közigazgatási határon fekvő lakóterület a kőröshegyi közigazgatási határ mentén Kőröshegy külterületén fekvő védett mezőgazdasági területekkel határolt, ezért Balatonföldvár Szabályozási tervén a közigazgatási határ mentén fekvő telkek esetében telken belül egymás mellett párhuzamosan, két különböző zöldfelületet képező területsáv került kijelölésre, szabályozásra. A közigazgatási határ menti telekhatár mellett az ún. **10 m széles „beültetési kötelezettségű terület”** sáv, valamint emellett a telek belseje felé további ún. **„telek zöldfelületként megtartandó része”** területsáv.

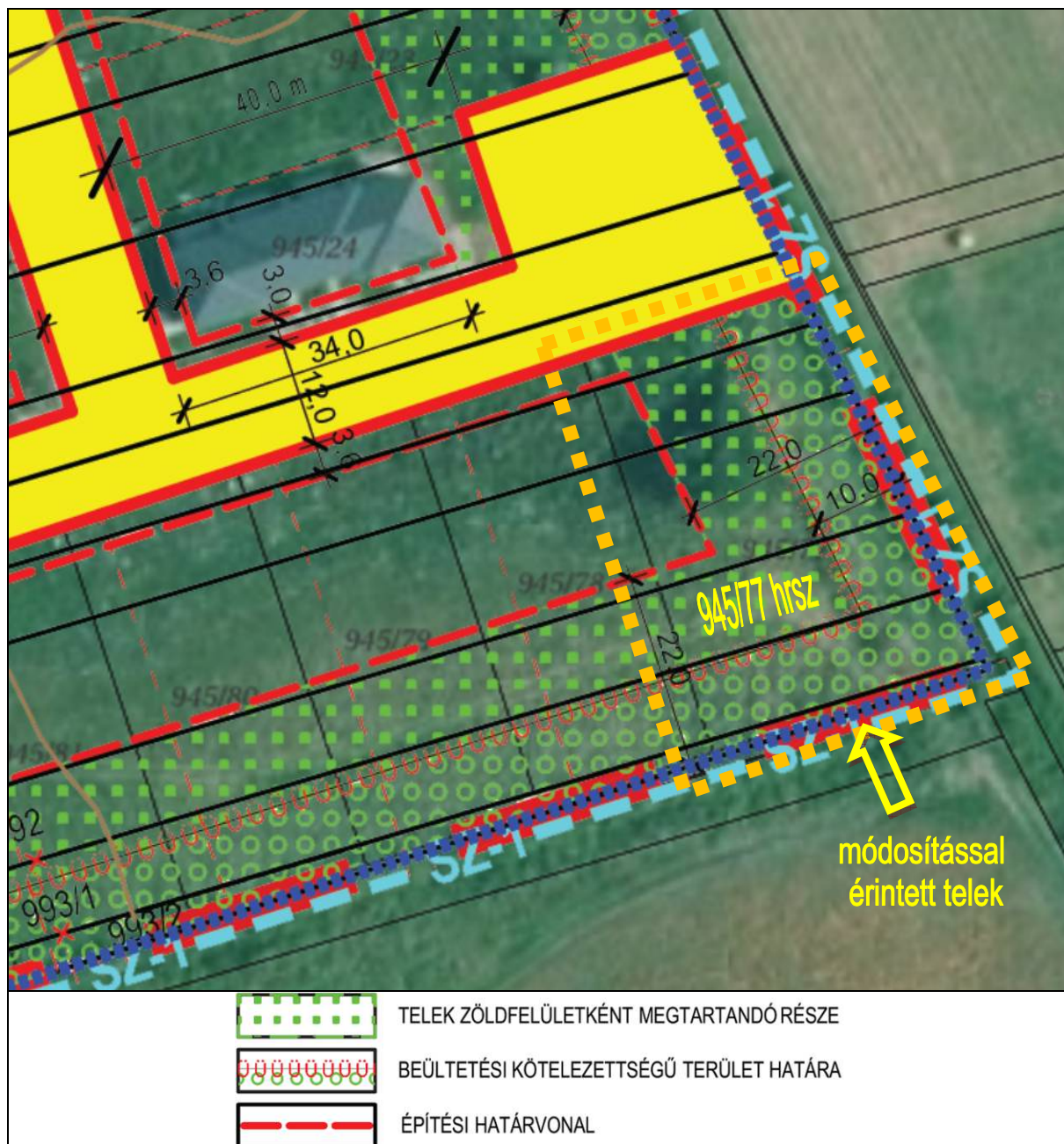
A külső, azaz a közigazgatási határ mentén jelölt ún. **10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sávja a kőröshegyi védett mezőgazdasági területek védelme érdekében, az ún. „telek zöldfelületként megtartandó része”** területsáv pedig a mezőgazdasági és a lakóterület eltérő területfelhasználásból adódó használat elválasztása érdekében.

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

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

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

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

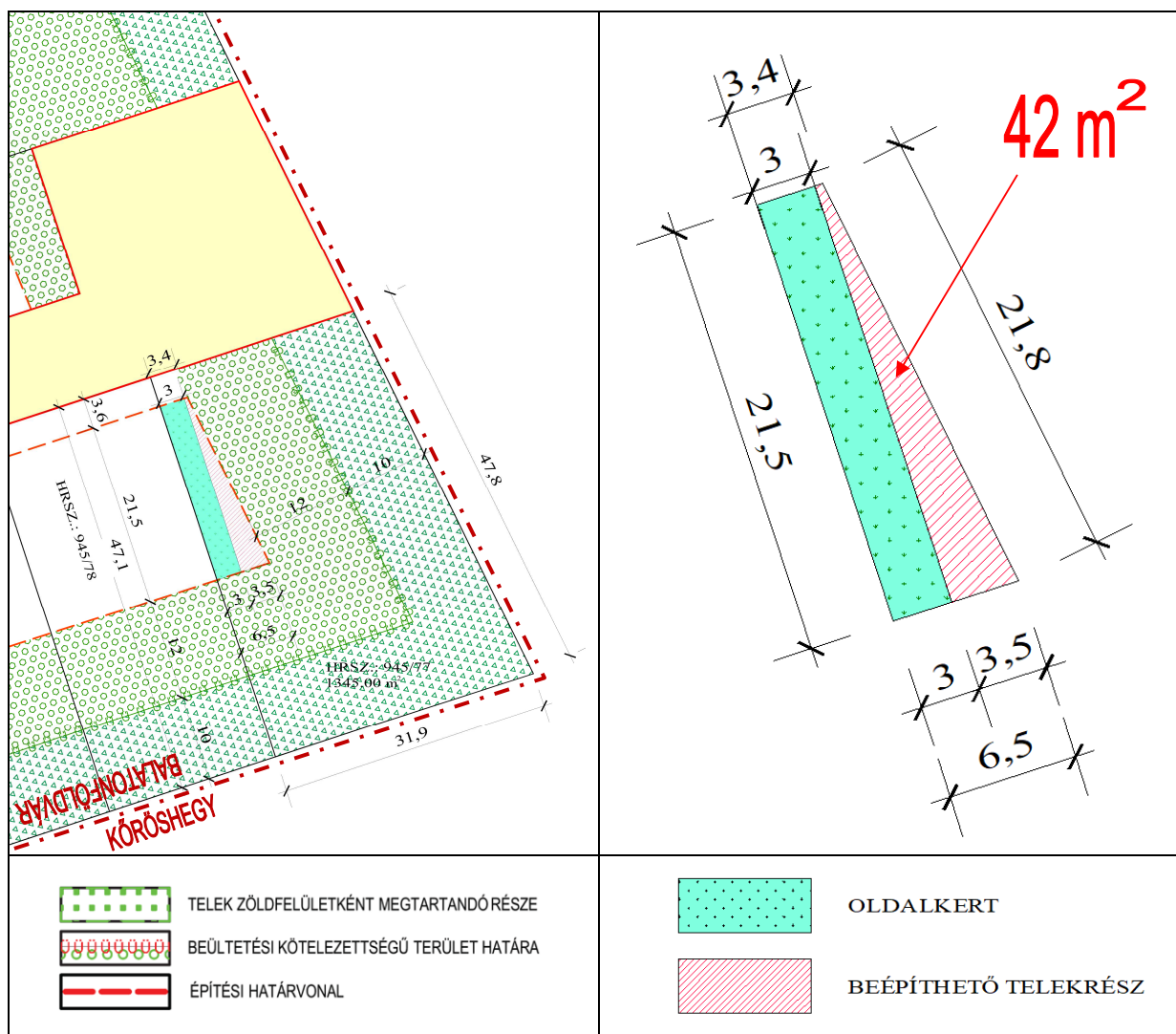


Fenti rajzon jól kivehető, hogy a 945/77 hrsz telek területéből az annak keleti, azaz a közigazgatási határ menti telekhatárától mérten összességében 22 m széles területsávot foglal el a Szabályozási tervlapon kijelölt 10 m széles „beültetési kötelezettségű terület” sáv, valamint az ezzel párhuzamosan,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

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

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

Fenti beépítést ellehetetlenítő probléma bemutatását az alábbi ábra szemlélteti:



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

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

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

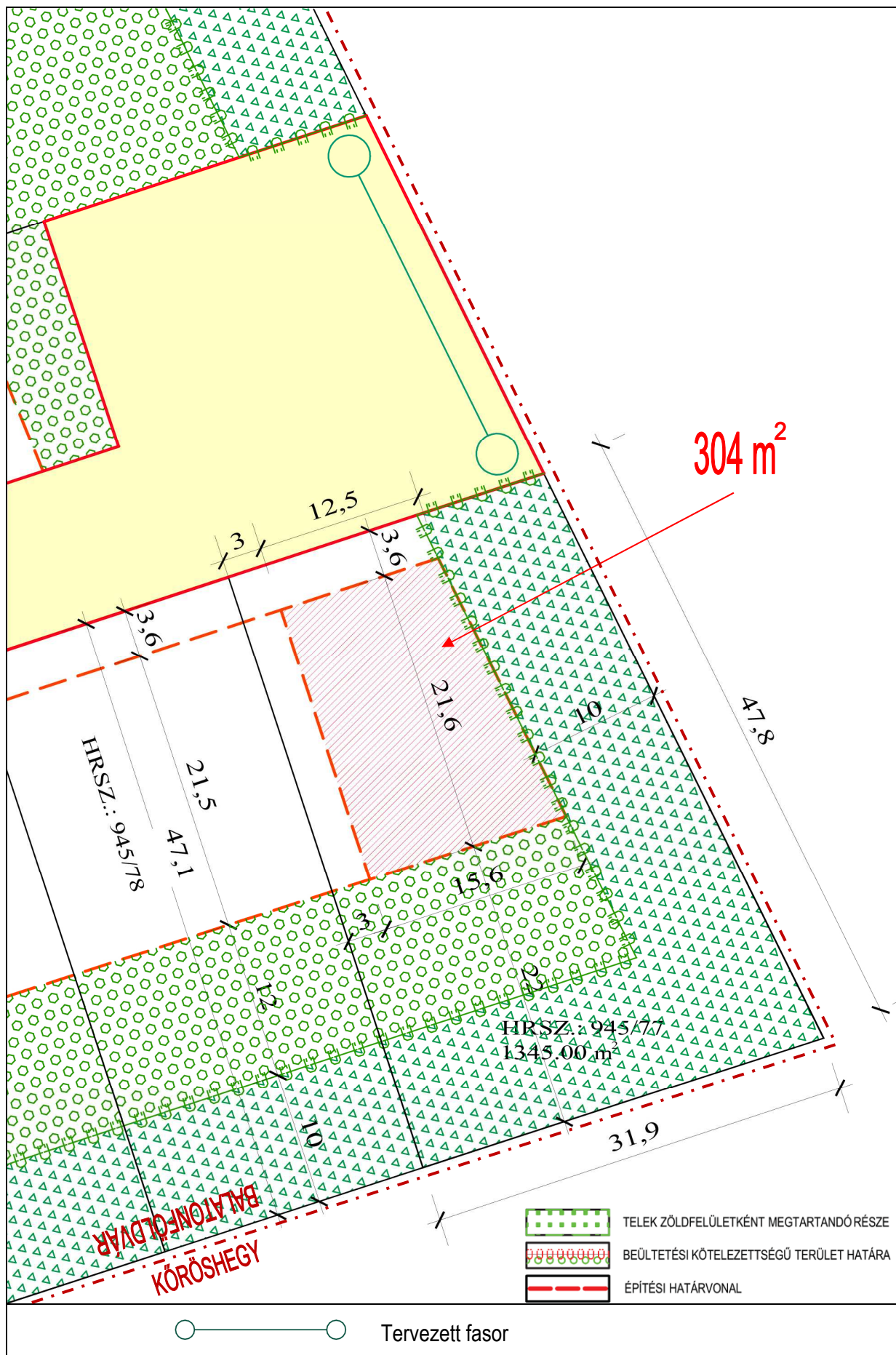
Tehát a 945/77 hrsz ingatlan beépítésnek jogi rendezése több szempontból is szükséges.

Elmondható az is, hogy a jelen állapot kialakulásában a tulajdonos jóhiszemű félként volt és van jelen, mivel rajta kívülálló okból áll fenn a területre vonatkozó szabályozást követő telekalakításban keletkezett telek kiosztási hiba. A hiba annak ellenére áll fenn, hogy a 25 m széles telek a legnagyobb és legszélesebb lakótelek a lakóterületrészen, azaz e teleknek még szélesebbnek (kb. egy lakóháznyi 10-15 m szélességgel), azaz kb. 40 m szélesnek kellett volna lennie ahhoz, hogy a többi telektől eltérő helyzete (közigazgatási határok metszéspontjában sarkán fekszik) miatt „dupla” zöldfelületi szabályozás mellett a lakóház elhelyezésére is maradjon (építési) hely. Míg a területtől nyugatra szomszédos telkek 20,5-21 m szélességűek, azaz lényegesen keskenyebbek, mint jelen terület jelenlegi 25 m szélessége, de a jelen teleknek a hatályos szabályozási terv szerint 40 m szélesnek kellene lennie, azaz duplájának, mint a terület többi telke.

Mivel e telekosztási hibára korábban az ingatlan eladásoknál nem derült fény, a jelen telekkel egy tömbben (egy sorban) lévő ingatlanok már eladásra kerültek. A jelen telekkel egyetlen szomszédos ingatlan már magántulajdonos kezében van, sőt az amelletti összes telek már külön-külön magántulajdonosoké, ezért tulajdoni szempontból már nem oldható meg a helyzet az összes, a tömbben fekvő telek összevonásával és újraosztásával. Valamint ezt a kialakítható legkisebb és legnagyobb telekterület kialakítására vonatkozó szabályozási előírás sem tenné lehetővé.

Egyetlen megoldási módra akkor nyílhat lehetőség, ha e telekre vonatkozó Szabályozási terv módosítását Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete támogatja.

Meg kell jegyezni, hogy a módosítás nem érintené sem a **945/77 hrsz** telek, sem a területen fekvő egyéb telkek beépítési paramétereit, kizárólag a **945/77 hrsz** telekre duplán eső zöldfelületi területsávot érintené, de nem a közigazgatási határ mentén fekvő, a kőröshegyi külterületen fekvő védett mezőgazdasági területek védelmét biztosító **10 m széles „beültetési kötelezettségű terület”** sáv területét, hanem az annak mentén a telek belseje felé párhuzamosan kijelölt **„telek zöldfelületként megtartandó része”** területsávot.



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

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

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

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

Ezt követően egyeztetés céljával tervezők 2025. július 16-án kelt levükben megkeresték Somogy Vármegye Kormányhivatal **Állami Főépítési** Irodáját elvi véleményük kialakításával kapcsolatban.

Az állami főépítési iroda észrevételében a jogszerűség érdekében hivatkozva a településrendezési eszközök egyeztetésének jogszabályára leírta, hogy előzetes állásfoglalást – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem áll módjában kiadni. Ennek ellenére a tervezett módosítással kapcsolatban felhívta a figyelmet arra, hogy:

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

(Állásfoglalás Terviratok: 3. melléklet.)

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

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

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

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

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

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

A TERVEZETT MÓDOSÍTÁS RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

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

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

A délkeleti határon kialakításra került 945/77 hrsz ingatlan sajnálatos módon nem építhető be. Mivel a telket sarkosan fogja közre keletről és délről a Balatonföldvár-Kőröshegy közigazgatási határ, amely egyben a telek keleti és déli határa is.

A fekvése okán a 945/77 hrsz lakótelek területét szinte teljesen lefedik a közigazgatási határ mentén szabályozott **22 m széles zöldfelületek**, azaz mind a keleti, mind a déli telekhatároktól mért **10 m széles ún. „beültetési kötelezettségű terület”** sáv, valamint az onnan további **12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része”** területsávok.

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

A lakópark területén Balatonföldvár Helyi Építési Szabályzata szerint a 720 m² legkisebb alakítható telekterület kialakításával a telekosztás már évekkel ezelőtt megvalósult a földhivatali nyilvántartásban, valamint a telkek is eladásra kerültek, már csak a terület középső részén fekvő néhány telek nem került eladásra és ezek még a tulajdonos birtokában vannak. A jelen 945/77 hrsz telken kívül a terület külső szélein lévő telkek kerültek legelőször eladásra, ennek okán már nincs lehetőség arra, hogy a szélső telkek átosztásával a 945/77 hrsz telekhez a szomszéd telekből egy nagyobb telekrész hozzácsatolásra kerülhessen az érintett teleksor átosztásával. Ezáltal a 945/77 hrsz telek annak ellenére, hogy lakó építési telek nem építhető be, mert a zöld védőterületek (a **10 m széles „beültetési kötelezettségű terület”** sáv, valamint az onnan további **12 m szélességben kijelölt „telek zöldfelületként megtartandó része” sáv**) biztosításával a telken nem alakulhat ki lakóépület elhelyezésére alkalmas építési hely.

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

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

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

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

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

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

a) A telepítési tanulmányterv készítésének célja

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

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

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

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

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

b) A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - településrendezési szerződés

Magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény

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

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

E Telepítési tanulmányterv a 945/77 hrsz tulajdonosa között megkötésre kerülő településrendezési szerződés (TRSZ) érdekében készült. E szerződés rögzítheti majd a kérelmezőre vonatkozó pl. a szabályozási termódosítás egyeztetési tervdokumentációja elkészítésének költségviselését, illetve, amennyiben a képviselő-testület egyetért a 945/77 hrsz telek keleti oldaláról lekerülő ún. „beültetési kötelezettségű terület” helyett **a telek északi oldalán elhelyezkedő zsákutca fordulójának a keleti már nem leburkolt részére - a tűzcsap figyelembevételével – fasor kerülhetne, amely fásításnak a költségét és kivitelezését a termódosítást kérelmező 945/77 hrsz tulajdonos magára vállalja.**

Az e tanulmánytervben kidolgozott szabályozási koncepció Balatonföldvár Város Önkormányzatának képviselő-testületi határozatában rögzített támogató döntést követően kerülhet beépítésre Balatonföldvár Város (Helyi Építési Szabályzatának mellékletét képező Szabályozási tervébe) ezek módosítása és jóváhagyását követően, az alábbiak szerint.

2023. évi C. törvény a magyar építészettről

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

92. § [A településrendezési szerződés]

- (1) A telepítési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.
- (2) **A településrendezési szerződés megkötése előtt a telepítési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.**
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.
- (4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen
 - a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
 - b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
 - c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnék, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

- (5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településtervezési készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervezési véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.
- (6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség
- a) és a módosítással elérni kívánt településrendezési cél vagy a beruházás által kiváltott hatások között közvetlen okozati összefüggés áll fenn,
 - b) a beruházás jellegéhez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű,
 - c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és
 - d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósíthatóságára át nem háríthatók).
- (7) A **településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges**, hogy
- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
 - b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.
- (8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.
- (9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.

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

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

ÖSSZEGEZVE TEHÁT:

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

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

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

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet
a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről

<https://njt.hu/jogszabaly/2021-419-20-22>

2.§ fogalommeghatározás:

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

10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

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

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
 - b) az összevont *telepítési* eljárás *telepítési* hatásvizsgálati szakaszának részeként.
- (2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez *telepítési* tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.
- (3) Településterv készítéséhez vagy módosításához *telepítési* tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.
- (4) A *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.
- (5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a *telepítési* tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.

34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

- 56/A. § (1)** A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező *telepítési tanulmánytervet* az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a *telepítési tanulmányterv* összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.
- (3) A *telepítési tanulmánytervet* a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.
- (5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

4. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalma

7. § (1) A településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg. A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat is tartalmazza az aláíró lapot, amelyen szerepelnie kell az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásának.
- (2) A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését.
- (2a) A településrészek, valamint a szegregált és szegregációval veszélyeztetett területek helyzetelemzéséhez szükséges mutatókat a 12. melléklet tartalmazza.
- (3) Az 1. és 2. melléklet szerinti tartalmi követelmények
- a) a településterv készítésénél a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók vagy összevonhatók,
 - b) a településterv módosításánál a település adottságaira tekintettel bővíthetők, a (4) bekezdésben meghatározott kivétellel átcsoportosíthatók, összevonhatók vagy elhagyhatók.
- (4) A 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalma nem csoportosítható át, nem vonható össze és nem hagyható el, kivéve, ha a 60. § (3) bekezdése alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervek a 2. melléklet 2. pontja szerinti tartalomtól egyes környezeti elemek vonatkozásában eltekintenek.
- (5) A hét éven belül készült korábbi
- a) megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat – ideértve a nem e rendelet szerinti tartalommal elkészített megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslatot is – a szerzői jogi szabályok betartása mellett, és
 - b) a településterv módosításához, településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező és szükség esetén településtervezői szakági tervező által készített telepítési tanulmányterv felhasználható a településterv készítésénél és módosításánál, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében – figyelemmel az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire – aktualizálni kell.
- (6) A fejlesztési terv és rendezési terv készítése vagy ezek módosítása során közös megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat készül, a fejlesztési terv és a rendezési terv megalapozását és alátámasztását maradéktalanul biztosító tartalommal és részletezettséggel.
- (7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.
- (8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.
- (9) A településterv módosításánál a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot – a szerkezeti összefüggések egyidejű bemutatásával – a módosítás várható hatásának figyelembevételével meghatározott területre kell elkészíteni. A települési környezeti értékelést a teljes tervezési területre kell elkészíteni.

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

A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

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

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

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

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

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

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

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

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

Mivel a 945/77 hrsz telek a HATÁLYOS településrendezési eszközökben kertvárosias lakóterületént besorolt és szabályozott ennek ellenére telekalakítási hiba miatt nem építhető be, amely a területre történő Szabályozási tervmódosítással beépíthetővé válik, a beépítési paraméterek, illetve a területhasználat módosítása, megváltoztatása nélkül ezért elmondható, hogy – lakóépülettel történő beépítés - a korábbi célnak jelen módosítással fog megfelelni.

Azaz a város településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhang a TTT-ben megfogalmazott módosítással MOST valósul meg.

cb) a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

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

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

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

1. § (1) E rendelet célja

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

2. § E rendelet alkalmazásában

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

2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai

3. § (1) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.
- (2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább **két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:**
- a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajszűréssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
 - b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsátásával,
 - c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
 - d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése

4. § (1) A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.
- (2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élhető emberi környezet megteremtése érdekében – a klimaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.
- (3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit.
9. § (1) A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő.

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

A településfejlesztési koncepcióban szerepel a település meglévő zöldfelületi rendszere, valamint annak jövőbeni további fejlesztése, a zöldfelületek növelése.

A jelen tanulmányterv által megalapozott HÉSZ tervmódosítás nem releváns módosítás a településrész zöldfelületi ellátottsága szempontjából, sem a városi zöldterületek (közpark, közkert) szempontjából.

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

Megjegyzés fentiekhez zöldfelület és zöldterület jelentésének különbsége:

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

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

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

Összefoglalva:

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

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

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

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

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

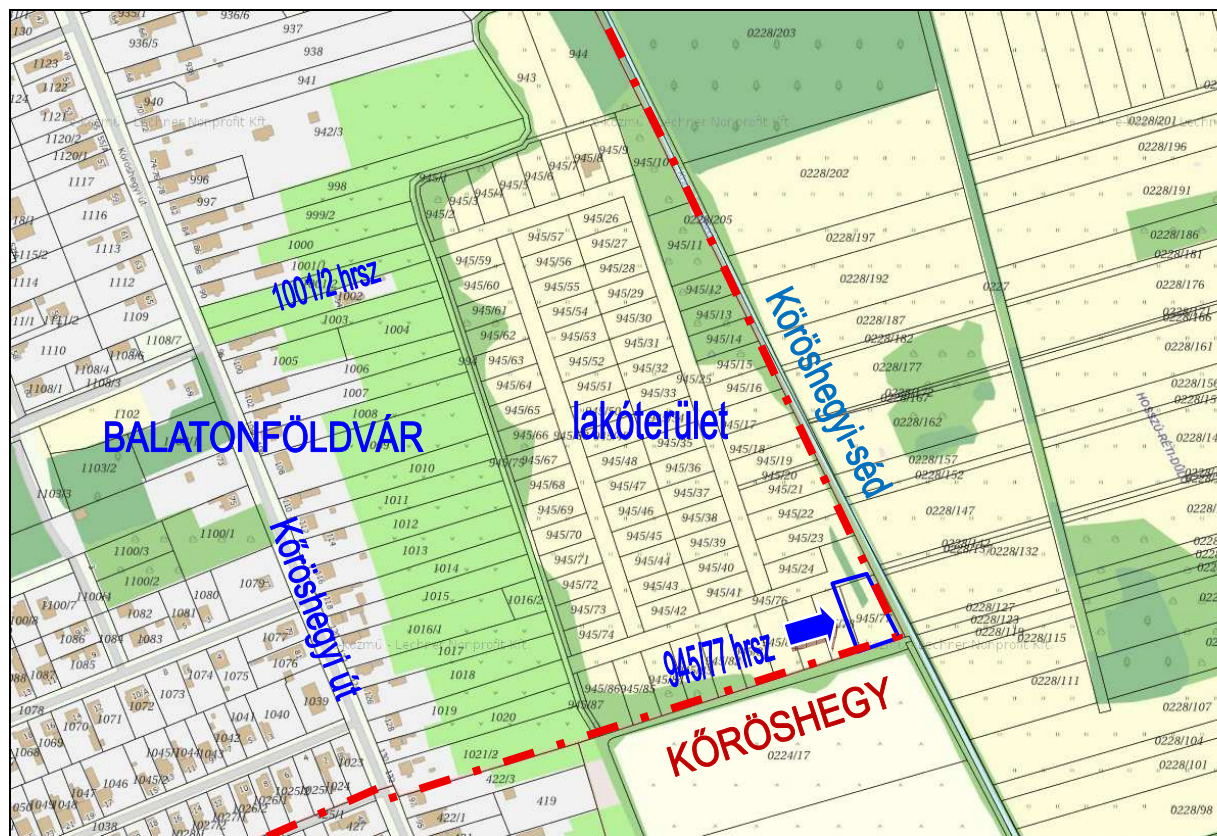
A) a fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

Aa) A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

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

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







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

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

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

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

A tervezési terület környezetének adottságai

A jelen TTT tervezési területét jelentő 945/77 hrsz telek környezetében a belterületen kertvárosias Kőröshegy közigazgatási területének külterületi részén mezőgazdasági területek húzódnak.

A közigazgatási határon szomszédos kőröshegyi külterületi mezőgazdasági területek védett mezőgazdasági területek, amelyek védelme nem húzódik át, nem terjed ki a balatonföldvári területekre.

KŐRÖSHEGYI ÚT MENTI LAKÓTERÜLET



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

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

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

A hatályos HÉSZ vonatkozó tartalma nem kerül módosításra.

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

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzata - HÉSZ

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

HÉSZ szöveges része

<https://or.njt.hu/eli/731366/r/2006/13>

HÉSZ rajzi Szabályozási mellékletének része

Jelmagyarázat és Szabályozási tervlap

1. melléklet

[01 Elővásárlási joggal terhelhető telkek.pdf](#)

2. melléklet

[02 Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok.pdf](#)

3. melléklet

[03 Közlekedési területek besorolása.pdf](#)

4. melléklet⁸

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

5. melléklet

[05 Keresztszelvények.pdf](#)

6. melléklet

[06 Körforgalmi csomópont.pdf](#)

7. melléklet

[07 Kötélpályás felvonó.pdf](#)

8. melléklet

[08 Hatályon kívül.pdf](#)

9. melléklet

[09 Hatályon kívül.pdf](#)

10. melléklet

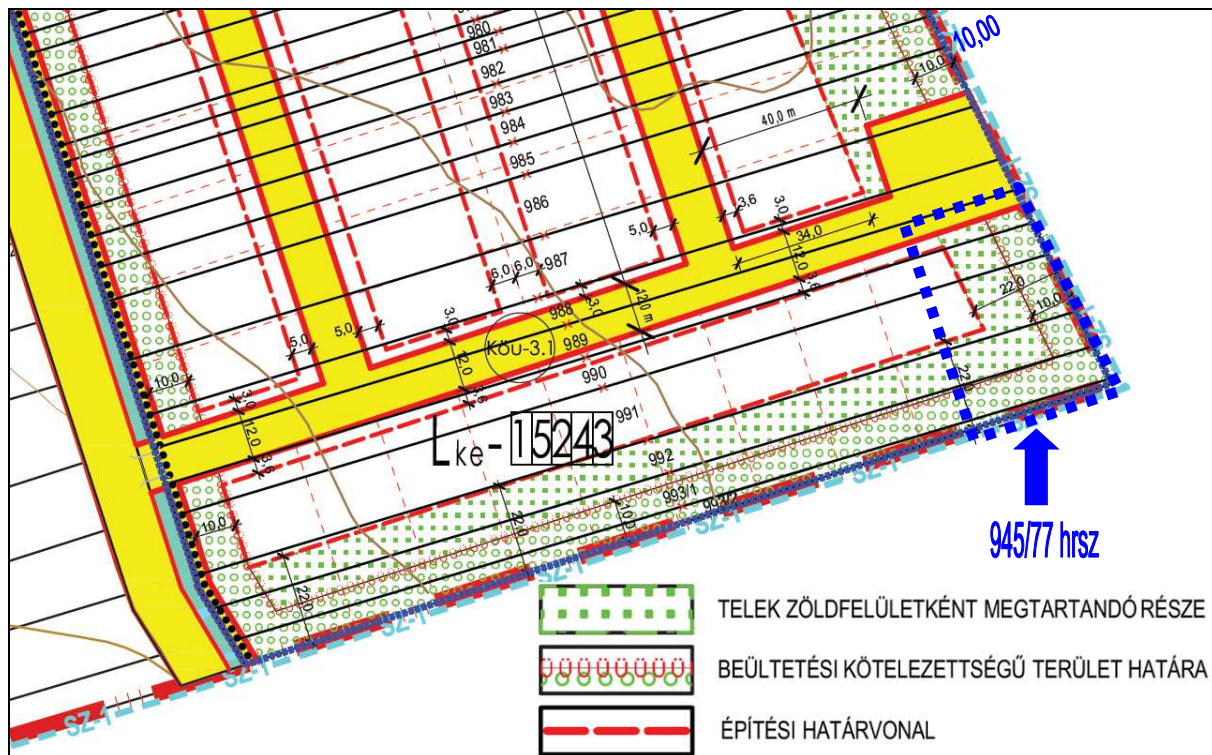
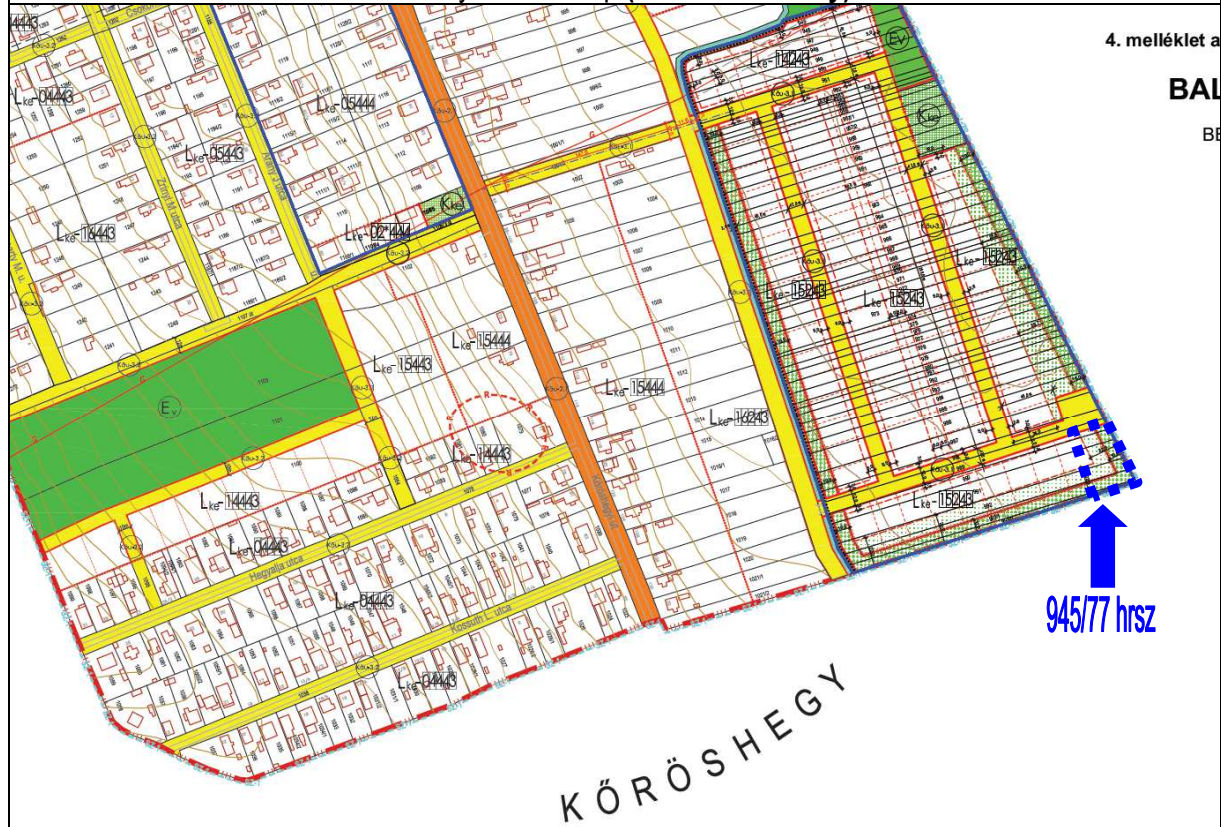
[10 Karikavölgy.pdf](#)

A tervezési terület és környezetének szabályozása – **HATÁLYOS** kivonat

BALATONFÖLDVÁR VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

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

HATÁLYOS Szabályozási tervlap (SZT-B2 szelvény) – KIVONAT



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

Balatonföldvár Város helyi építési szabályzatáról

Hatályos: 2023. 07. 28

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

– KIVONAT –

a tervezési területre vonatkozó szövegrészek **bordó színű betűvel kerültek kiemelésre**

2. Beépítésre szánt területek

4. § [Lakó építési övezet (L)]

(2) Kertvárosias lakóövezet (Lke)

- a) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb négylakásos lakóépület elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el
 - ba) legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - bb) helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
 - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - be) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület.
- c) A területen nem helyezhető el: szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – továbbá egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület, önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- d) Hk.
- e) Hk.
- f) Ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik, a beépítési vonal az utcában kialakult beépítési vonalhoz igazítandó. Kialakult építési övezetben új létesítésű utca (nem kialakult építési övezet) beépítésénél 5,0 m előkert létesítendő.
- g) Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületként megtartandó része jelölt, ott kizárólag egy-háromszintes növényállomány és az OTÉK szerinti kerti építmények közül csak a pihenés és szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló hinta, csúszda, homokozó, lugas, kerti grill, kerti tűzrakóhely és legfeljebb 1 db 20 m² vízszintes vetületi felülettel kialakított kerti tető létesíthető.”
- h) A beültetési kötelezettség és a telek zöldfelületként történő kialakítása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kialakítandó.”

7. Korlátozási területek előírásai

25. §

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

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

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

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

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

(3) ⁶ A kód második száma jelzi, az építési övezet **telekméreteinek** előírását.

A)	B)	C)	D)	Legkisebb telekszélesség a beépítési módoktól függően m			
1	Telek- nagyság kódok	Legkisebb telek- nagyság m ²	Legkisebb telek- mélység m				
2				Szabadonálló villa beépítés	Szabadonálló ált. beépítés	Oldalhatáron álló beépítés	Szabadonálló telepszerű beépítés
8	5	720	35	-	18	16	-

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

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

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

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

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

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

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

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

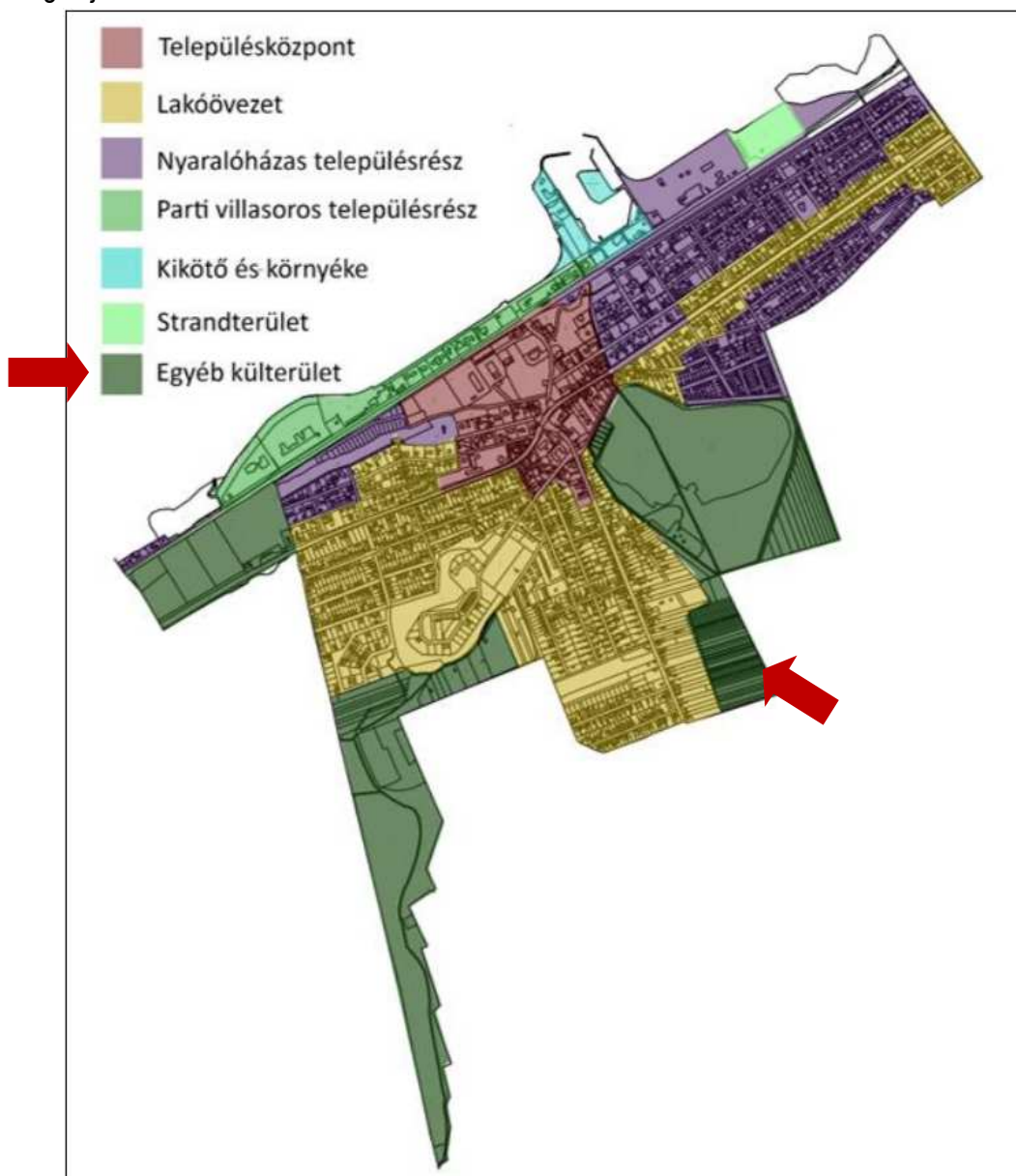
Balatonföldvár hatályos településképi dokumentumai az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra (2018):

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

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

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

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



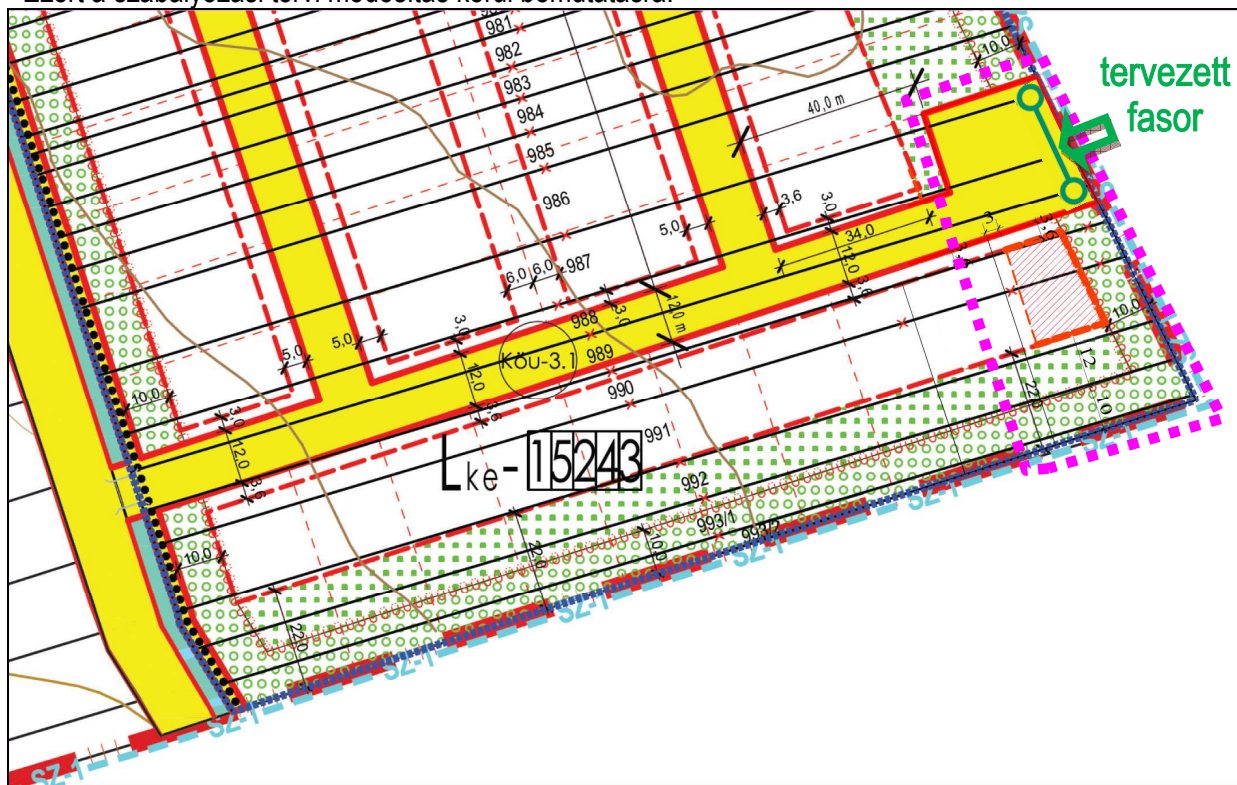
Ab) Tulajdoni viszonyok

A tervezési területet képező 1345 m² területnagyságú, 945/77 hrsz belterületi lakóingatlan magántulajdon.

B) A tervezési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

Ba) A fejlesztési célt, változást szemléltető terv bemutatása

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



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

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

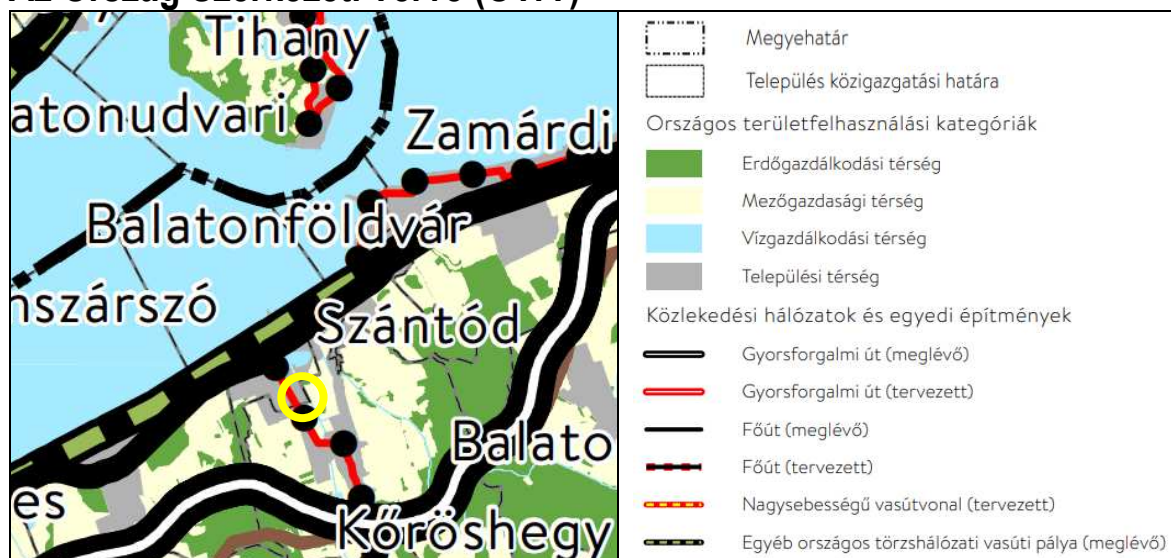
Jelen tervmódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján:

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

TrTv - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VISZONYA

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT)



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

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

E terület és környezete nem része védett övezeteknek.

A tervezett módosítás nem releváns a térségi kijelölés szempontjából.

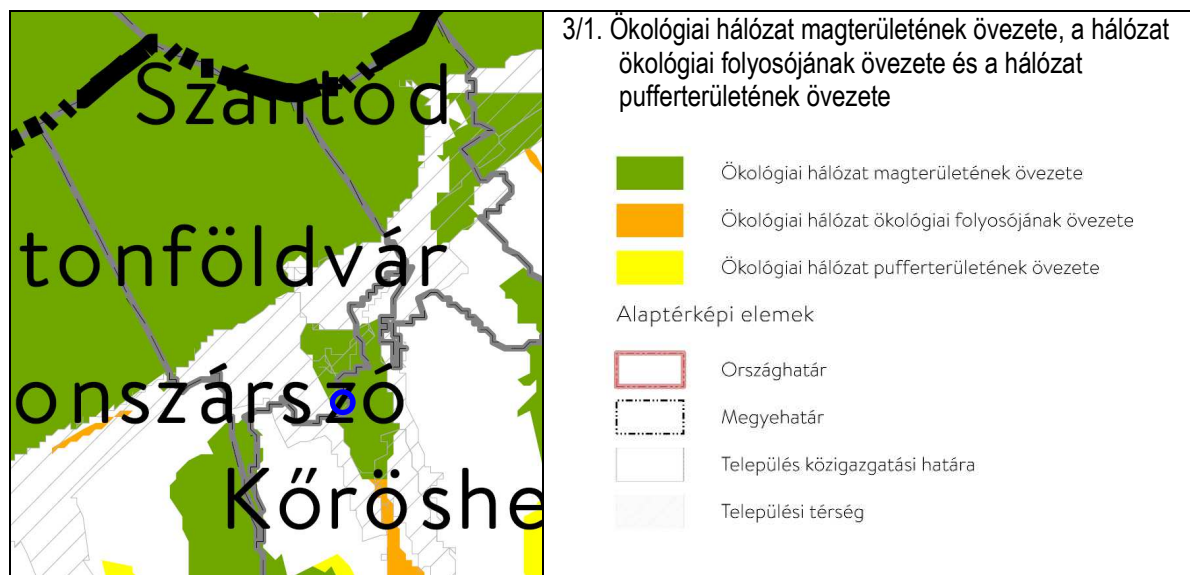
1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK - OTRT

Az Országos Övezeti Terv

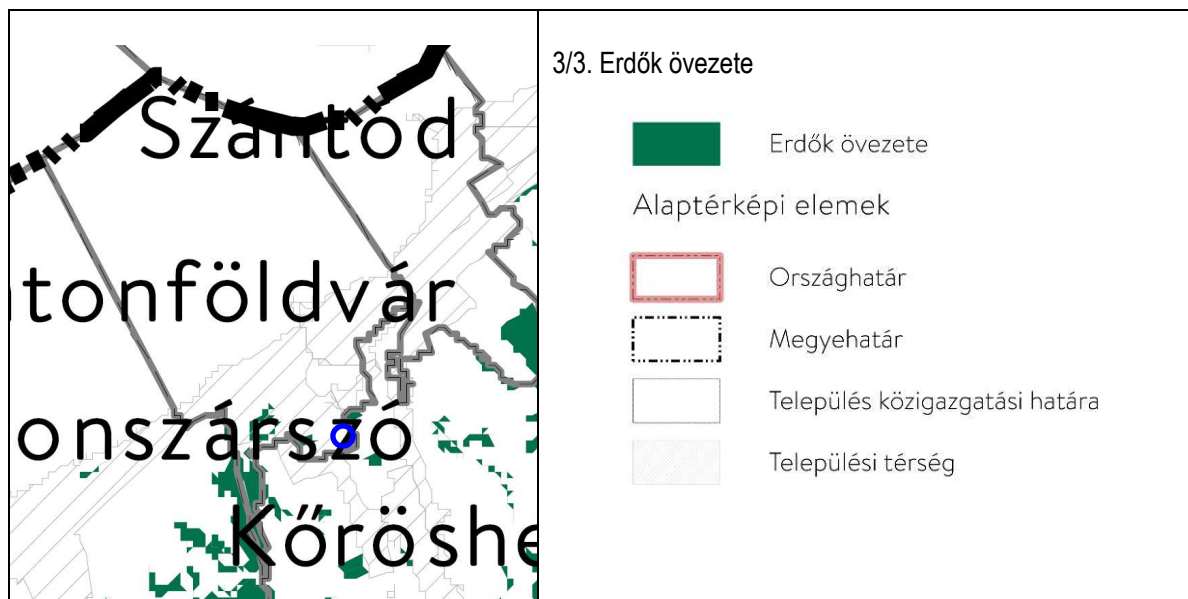
Balatonföldvár Város közigazgatási területének és a módosítással érintett részterületeknek az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

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

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



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



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

Balatonföldvár közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületet sem - a Világörökség és világörökség várományos területek övezete, illetve a Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

Az MvM rendelet szerinti övezetek (hatályos: 2019.06.22-től)

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.

A tervezési részterületet nem érinti a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



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



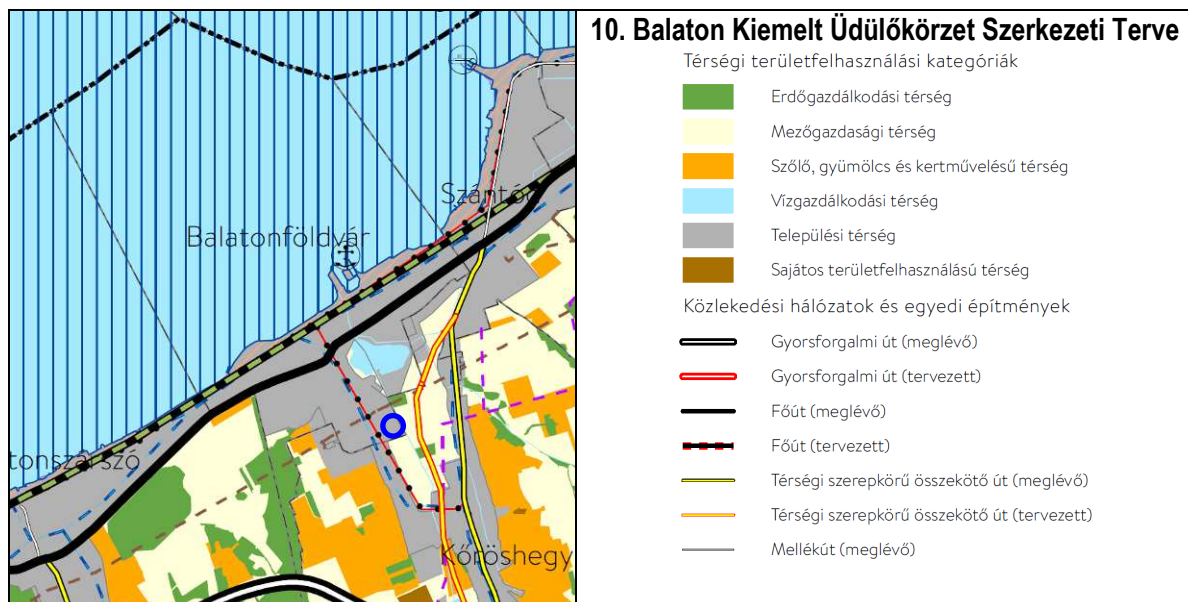
A tervezési részterületet érinti Vízminőség-védelmi terület övezete.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.

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

TrTv – BKÜTrT (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve)

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

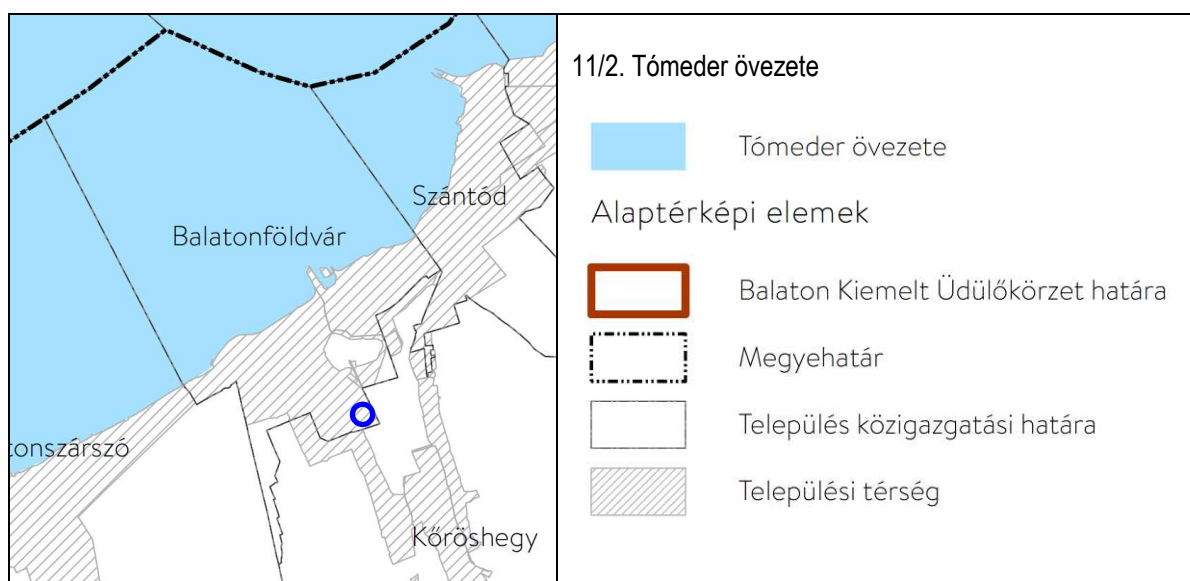


1.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BKÜTrT) KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEI

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

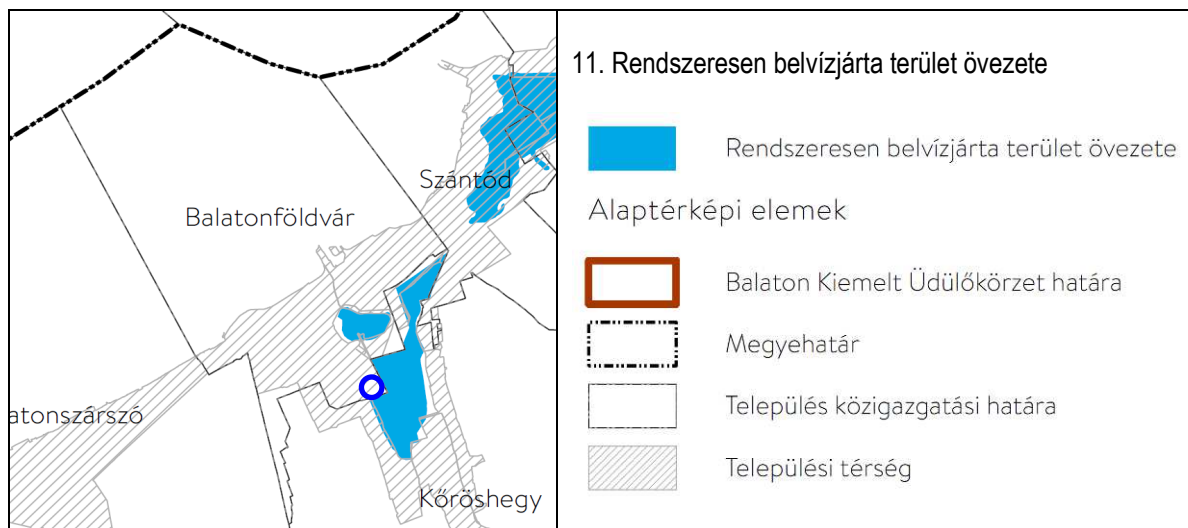
A BKÜTrT térségi övezetei	Balatonföldvár közigazgatási területének érintettsége	Tervezési részterületek érintettsége
KIEMELT TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT ÖVEZET		
11/1. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	–	–
11/2. Tómeder övezete	X	–
11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete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

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



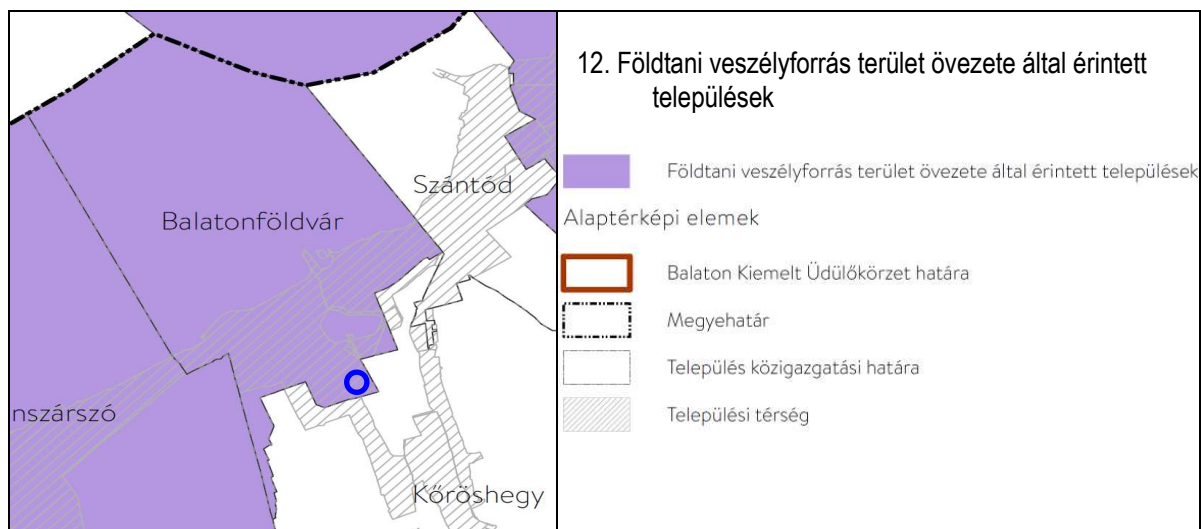
A Tómeder övezete a tervezési részterületet nem érinti.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési részterületet nem érinti.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



Földtani veszélyforrás terület övezete a teljes közigazgatási így a tervezési részterületet is érinti.

A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.



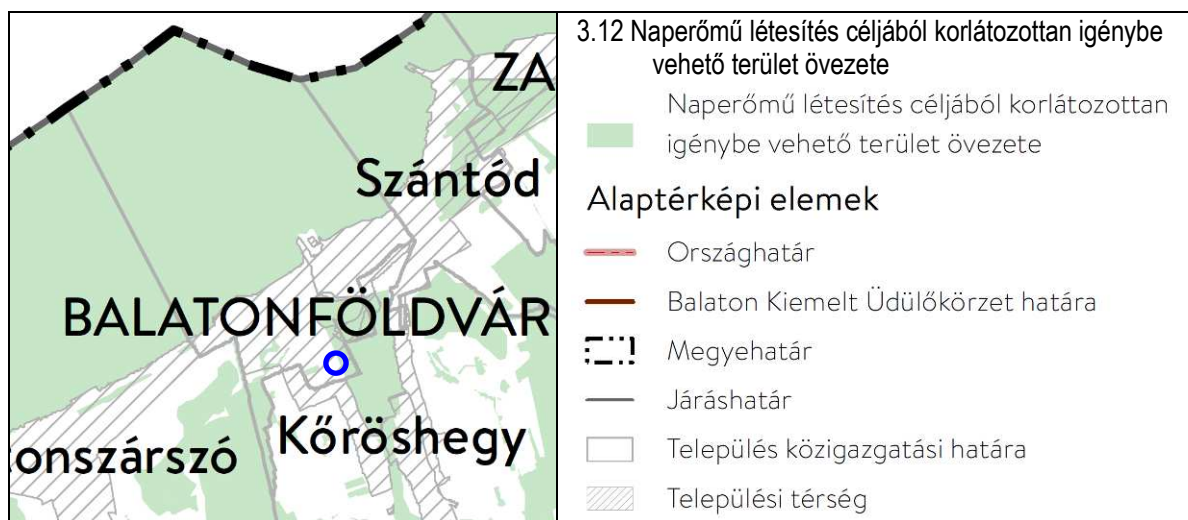
Általános mezőgazdasági terület övezete a tervezési részterületet nem érinti, mivel az a települési térség része, illetve belterületi lakótelek. **A tervezett módosítás nem releváns az övezeti kijelölés szempontjából.**

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

2.SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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

Somogy Megye Területrendezési Terv (SmTrT)



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

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

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

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

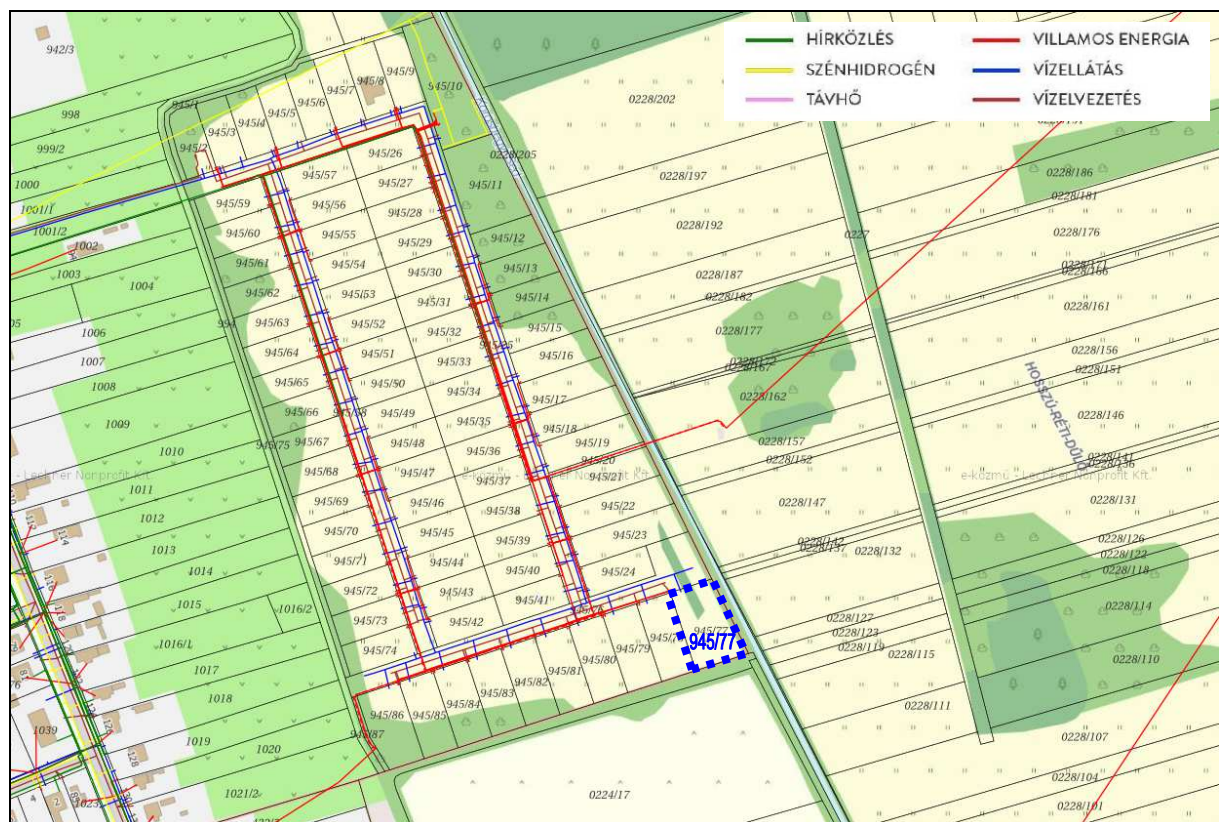
Ca) Közműellátás

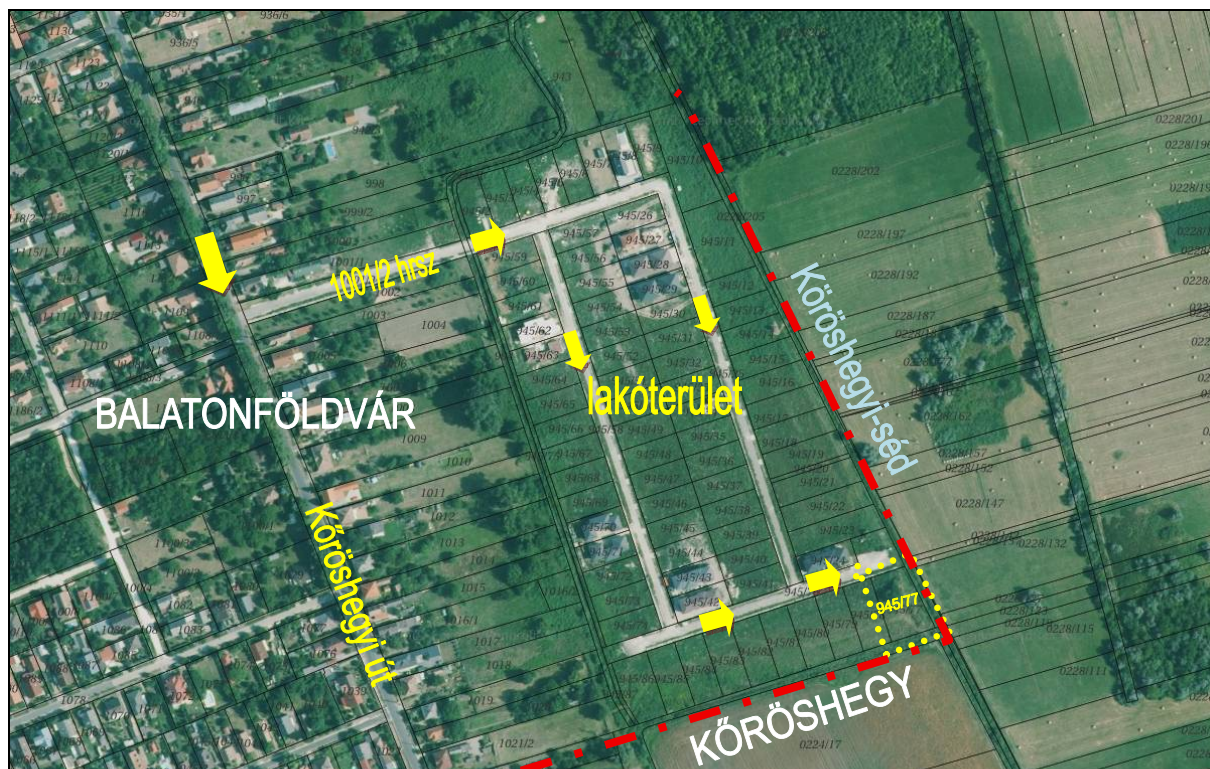
A 945/77 hrsz lakótelket magába foglaló lakóterület közművesítése kiépült, az építési telek összközműves.

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

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

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





Cc) Humáninfrastruktúra

A módosítás tulajdonképpen nem jelent releváns módosítást az alapellátási igények szempontjából, mivel a 945/77 hrsz telket érintő módosítás során a hatályos beépítési paraméterek nem módosulnak, azaz a módosítás következtében többletlakosság nem jelenik meg a területen. A jelen terület szabályozásakor a tervezett lakásszámhoz tartozó humáninfrastruktúra igény megoldásra került, ebben változás nem történik jelen módosítás következtében. Azaz a jelen tervezett módosítás nem releváns változás a humáninfrastruktúra ellátás vonatkozásában sem.

A TTT-ben megfogalmazott módosítással a településfejlesztési és településrendezési célokkal való összhang továbbra is fennáll.

D) A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

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

A beépítés folyamatában lévő lakóterület része a módosítással érintett 945/77 hrsz lakó építési telek is. A lakótelket érintő tervezett módosítás nincs releváns hatással a környezetre. Környezetvédelmi és városképi szempontokat sem vet fel a tervezett módosítás. A lakásszám nem módosul. A tervezett beépítés intenzitása nem változik, a beépítési mód marad szabadonálló.

Módosítást ugyanakkor jelent az ún. telek zöldfelületként megtartandó része területsávnak a szabályozási terven történő levétele, ugyanakkor e területsáv helyett a telek északi határán fekvő zsákutca fordulójának keleti határán „tervezett fasor” kerül kijelölésre, amely értelmében a közigazgatási határ mentén folyamatos lesz a növényzettel, fasorral beültetett zöldfelület, azzal a jelenleg hatályos szabályozási tervi állapottal szemben, hogy a hatályos terven a közigazgatási határtól a telek belseje felé mért 10 m széles ún. „beültetési kötelezettségű terület” a zsákutca forduló keleti szélén megszakad. Így a terület védettsége e módosítással körben folyamatos lesz. Ezzel tájképileg kedvezőbb látványt nyújt a lakóterület a vele keletről szomszédos Köröshegy külterületét jelentő védett mezőgazdasági területek felől nézve.

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

Db) Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

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

E) A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

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

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

Tervmódosítás célja

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

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

TSZT – Településszerkezeti terv módosítása

A tervezett módosításhoz fentiekben leírtak szerint nem szükséges Településszerkezeti tervmódosítás.

HÉSZ – Helyi Építési Szabályzatmódosítás

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

SZT – Szabályozási tervmódosítás célja

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

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

Településképi dokumentumok – TAK és TKr

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

Eb) A Szabályozási elemek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

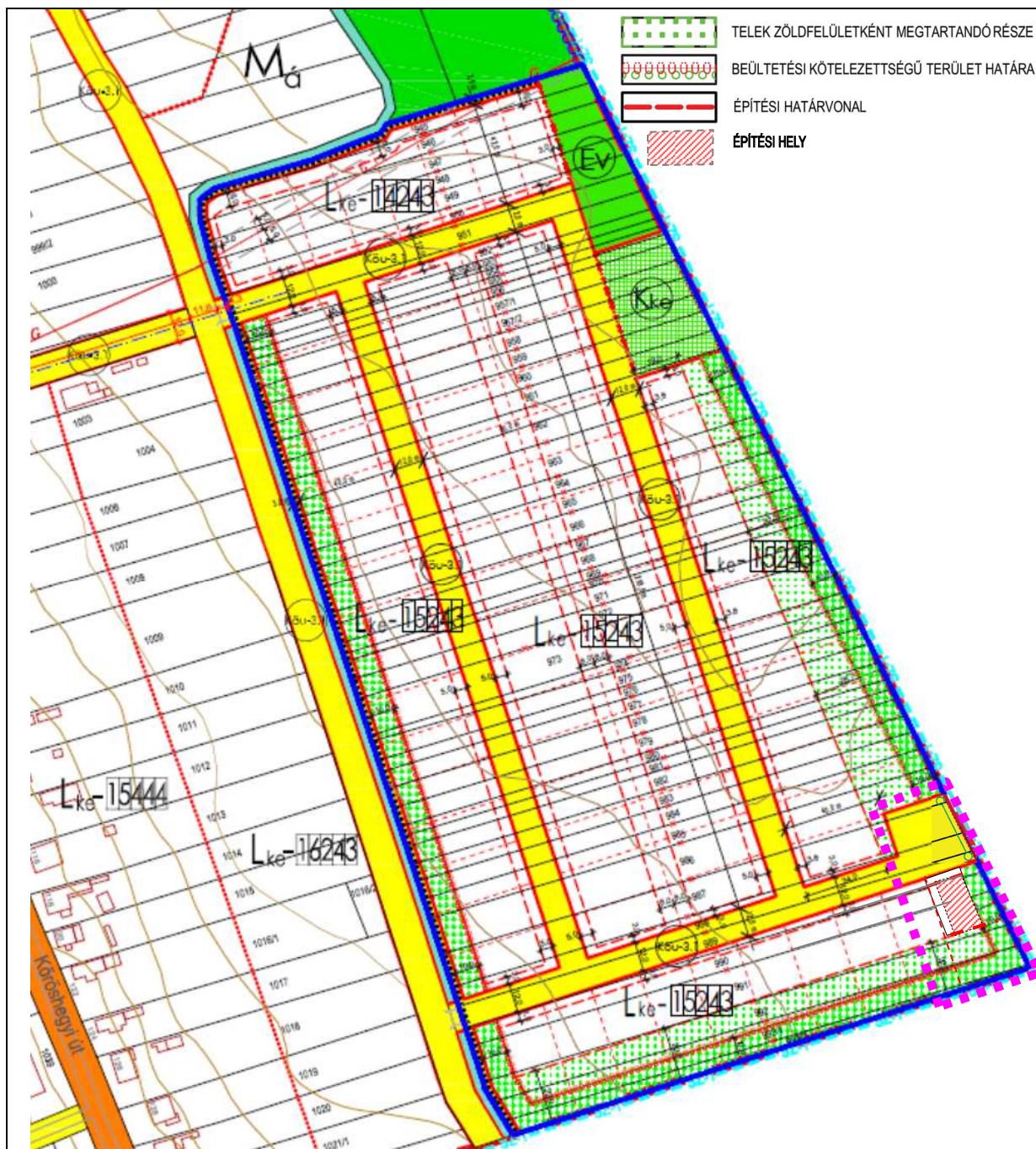
Fentiekben leírt célok alapján a szabályozás az alábbiak szerint módosul a szabályozási terven:

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

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

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

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



	HA TERVSTÚDIO Településtervezési Építészeti Tanácsadó Kft. 1116 Budapest Zsuri köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV – Balatonföldvár Város 945/77 hrsz ingatlan beépíthetőségének rendezése a telek beépíthetőségének megoldása érdekében történő a HÉSZ módosítás megalapozásához		
	Terv megnevezése: Balatonföldvár Város HÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási tervének módosítása a 945/77 hrsz ingatlanra vonatkozóan		
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 19.§ és 7. melléklet egyeztetési tervdokumentáció Képviselő-testületi, valamint Partnerségi - lakossági egyeztetés			2025 december
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég. TT/1 13-1095)		Tervszám: 278/2025	SZT-B2/M



ha

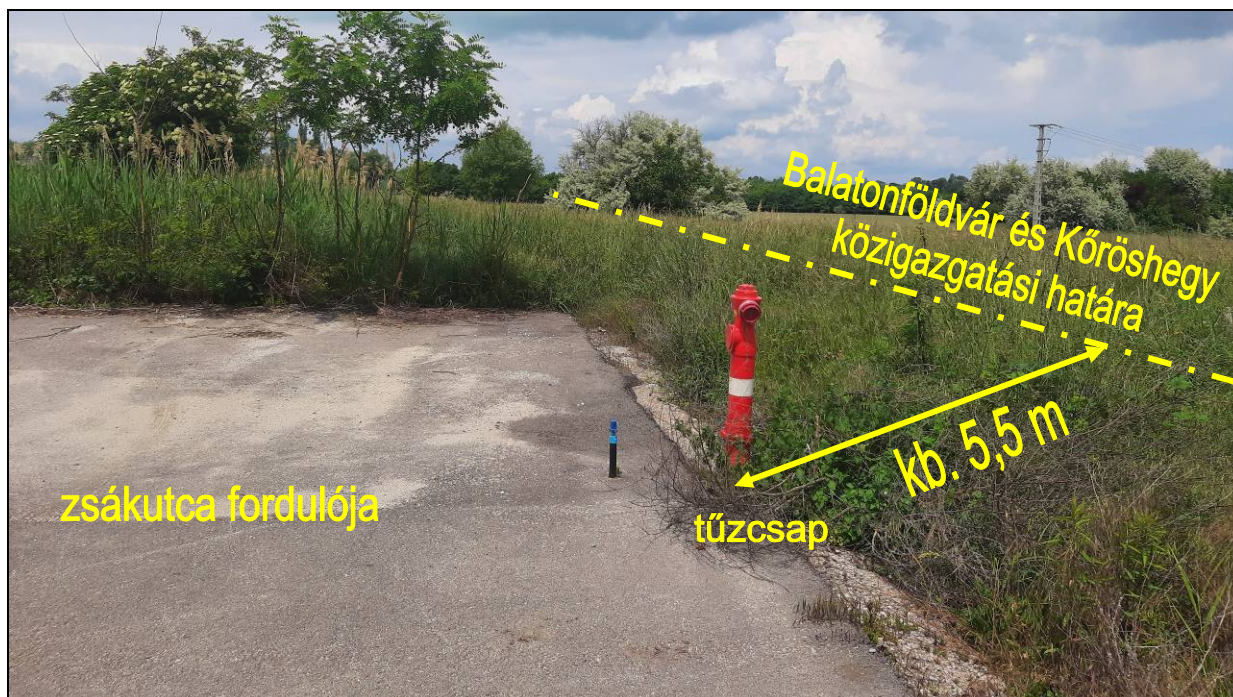
INTERVISTA
STUDIO

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

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

Az alábbiakban a jelenlegi folyamatos beépítésről kerülnek fotók bemutatásra.





4. TERVIRATOK

1. melléklet - Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága állásfoglalása



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.
telefon: 87/555-260
fax: 87/555-261
e-mail: bfnp@bfnp.hu

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

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

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

HA Tervstúdió Kft

Horváth Adrienne
vezető településtervező
részére

Budapest

Zsurló köz 5.

1116

Tisztelt Vezető Településtervező Asszony!

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

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

A módosítással érintett ingatlanokon jelenleg nincs ismeretünk olyan védett, fokozottan védett vagy közösségi jelentőségű természeti érték vagy élőhely előfordulásáról, mely a módosítás megvalósíthatóságát befolyásolná. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a részére megküldött dokumentáció alapján a módosítás ellen kifogást nem emel.

Jelen nyilatkozatot a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet alapján teljesítettük.

A véleményezés szakmai vonatkozásban az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) tv., a 31/1997. (IX.23.) KTM rendelet (a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről) és a 2018. évi CXXXIX. tv. rendelkezéseinek alapján.

Csopak, 2025. március 25.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
Igazgató

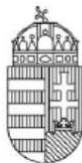


Kapják:

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

www.bfnp.hu

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



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

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

Horváth Adrienne részére
vezető településtervező

HA Tervstúdió Kft.

Iktatószám: SO/KTHF/03965-5/2025.

Ügyintéző: Heim Livia

Telefonszám: 82/795-945

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Előzetes állásfoglaláskéréssel kapcsolatos tájékoztatás.

Tisztelt Horváth Adrienne Asszony!

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

A tervezett módosítás tartalma:

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

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

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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér1. Telefon: 82/795-987; Fax: -
e-mail: kornyeztvedelem@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHKJHKT; KRID: 748078989
E-papír: <https://epapir.gov.hu> Kormányhivatali ügyek Környezet- és természetvédelmi feladatok Somogy Vármegyei Kormányhivatal

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

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

A település rendezés során figyelemmel kell lenni arra, hogy a rendezés végrehajtásával bekövetkező változások az érintett lakosság életkörülményeiben hátrányos következményekkel ne járjanak, a környezet állapotának javítása vagy legalább szinten tartása mellett, melynek során a meglévő és a telepítendő funkciókra egyaránt tekintettel kell lenni.

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

Kérem a tájékoztatásom szíves tudomásulvételét!

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

dr. Kőszegi Anett
főosztályvezető

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

3. melléklet - Somogy Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda állásfoglalása



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

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

Horváth Adrienne részére
vezető településtervező

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

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

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

Tisztelt Tervező Asszony!

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

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

Tájékoztatjuk, hogy Irodánk a tárgyi ügyben a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) VIII. fejezetében foglalt eljárási szakaszokban jogosult szakmai véleményt adni, előzetes állásfoglalást – jogszabályi felhatalmazás hiányában – nem áll módunkban kiadni.

Felhívjuk a figyelmüket arra, hogy a településrendezési eszközök az új R.-ben meghatározott véleményezésre jogosult államigazgatási szervek által a településrendezési véleményezési eljárásban adott hozzájárulása esetén módosíthatók. A véleményezésre jogosult államigazgatási szerveket az új R. 64. § (5) bekezdése alapján az egyeztetési eljárás során adott véleménye köti, a településterv szabályozási körében.

A tervezett módosítással kapcsolatban felhívjuk a figyelmüket arra, hogy:

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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Telefon: (82) 502 650 Fax: (82) 502 603
e-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHEH; KRID: 311584718

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

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

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

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

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

Értesül:

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

4. melléklet - Főépítési feljegyzés a telepítési tanulmányterv tartalmáról

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS - javaslat

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

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

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

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

Balatonföldvár, 2025. december ...

.....
Füzes András
Balatonföldvár Város Önkormányzatának főépítésze