

Balatonföldvár Város

**településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása
a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások
új vízparti tervvel történő megfeleltetésére vonatkozóan.**

2026.



Jsz.: 50-2423/2025

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

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

(általános egyeztetési eljárás)

2026. FEBRUÁR HÓ.



ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG

ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000

TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW.ARKER.HU - E-MAIL: VAROSTERVEZO@ARKER.HU

SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Aláírólap

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Jsz.: 50-2423/2025

MEGRENDELŐ:

**BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
HOLOVITS HUBA POLGÁRMESTER**

8623 BALATONFÖLDVÁR,
PETŐFI U. 1.

ÖNKORMÁNYZATI FŐÉPÍTÉSZ:

FÜZES ANDRÁS GÁBOR

OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ
É/1 14-0474

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG

7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.

TEL/FAX: +36 82 427-043

Email: varostervezo@arker.hu

Web oldal: www.arker.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ

TT 14-0325

2026. FEBRUÁR HÓ.



ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG

ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000

TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW.ARKER.HU - E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU

SZÉKHely: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Tartalomjegyzék

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Jsz.: 50-2423/2025

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI LEÍRÁS

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

- Országos, Vármegyei és kiemelt térségi övezetek vizsgálata
- Feljegyzés

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- Átnézeti térkép
- Változtatások bemutatása
- Jogszabályi megfeleltetés a Méptv. 8. § szerint
- Területfelhasználások vizsgálata
- Zöldterület vizsgálata a Méptv. 8.§ (1) és Trtv. 51.§ (1) szerint
- Várható környezeti hatások vizsgálata

2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK:

- Testületi döntés a településrendezési eszközök módosításáról: 151/2025.(XI.5.) önk. hat.
- Testületi döntés a környezeti vizsgálat szükségességéről: 10/2026.(I.29.) önk. hat.

2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK:

- Hatályos településszerkezeti tervi kivonat **Tsz-Tf**
- Hatályos HÉSZ
- Hatályos belterület szabályozási tervi kivonat **SZT-B1**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT TERVEZETE

1. melléklet: SZERKEZETI TERVLAP KIVONAT: **Tsz-Tf/M30**
2. melléklet: VÁLTOZÁSOK
3. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
4. melléklet: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA
5. melléklet: A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE

1. melléklet: MÓDOSÍTOTT BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA **SZT-B1/M30**
2. melléklet: EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT BELTERÜLET SZAB. TERV **SZT-B1**

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS, IRATANYAGOK

CÍMLISTA (környezet védelméért felelős szervek)
ÖSSZEFOGLALÓ (a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatainak összefoglalása)
IRATANYAG (környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai)
CÍMLISTA (véleményezési szakasz - államigazgatási szervek)



ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG

ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000

TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW.ARKER.HU - E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU

SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-06-308875

Tervezői nyilatkozat

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Jsz.: 50-2423/2025

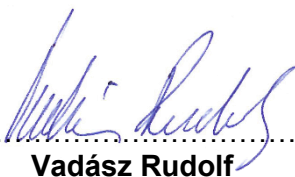
Alulírott Vadász Rudolf településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet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

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

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

- 2023. évi CII. törvény (Tftv.) a területfejlesztésről,
- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata.)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv. - OTvT, BKÜTrT),
- A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról,
- Somogy Vármegye Területrendezési Terve (jóváhagyva: Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) számú önkormányzati rendeletével),
- 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről,
- 13/2006. (VII.5.) számú többször módosított kt. rendelet és annak melléklete Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatáról és szabályozási tervéről,
- 105/2005. (VI.23.) számú többször módosított kt. határozat Balatonföldvár Város településszerkezeti tervéről,
- 25/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelet Balatonföldvár város településképezének védelméről.

Kaposvár, 2026. február hó.


Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325



ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG

ADÓSZÁM: 32740303-1-14- OTP BANK: 11743002-26512329-00000000

TÉL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW.ARKER.HU - E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU

SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBEÍRÓSÁG: 14-06-308875

Településtervezési leírás

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Jsz.: 50-2423/2025

Előzmények

Balatonföldvár Város érvényes településrendezési terve 2006-ban készült, melyet az önkormányzat képviselő-testülete a 13/2006.(VII.5.) számú önkormányzati rendeletével hagyott jóvá. A tervekészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt.

Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

A módosítás a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére irányul.

A településrendezési eszközök módosításának lefolytatásáról Balatonföldvár Város önkormányzat Képviselő-testülete 151/2025.(XI.5.) számú önkormányzati határozatával döntött. (A módosítás a fenti határozat 3. pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kerül lefolytatásra.)

Módosítás leírása:

2025. szeptember 26-án hatályba lépett az új vízparti terv (a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet – továbbiakban: BATÉK), amelynek a területfelhasználásokat bemutató rajzi munkarésében szereplő területhasználatok több helyen eltérnek a hatályos szabályozási tervben szereplő övezetek, építési övezetek által meghatározott területhasználatoktól. Ilyen eltérés többek között a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába álló 17/3 hrsz-ú ingatlan előtti terület, amelyet a hatályos szabályozási terv különleges kikötőterületként, a BATÉK közlekedési célú területként jelöl.

Egy jövőbeli kikötőfejlesztés (kiszolgáló épület létesítés) érdekében szükséges lenne a BAHART telkéhez vezető útkapcsolat biztosítása, mert jelenleg a teleknek építésjogi szempontból nincsen közúti kapcsolata. (Lásd.: építési telek fogalommeghatározását a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontjában.)

Fentiek okán az önkormányzat úgy döntött, hogy a BAHART kikötő telektömbjét megfelelteti az új vízparti tervvel.

A módosítás célja:

A BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése, a kikötő telke útkapcsolatának rendezése.

A módosítás várható hatása:

A módosítás hatására a BAHART kikötő telektömbjének területfelhasználása szinkronba kerül az új vízparti terven ábrázolt területhasználatokkal, valamint építésjogi szempontból is rendeződik a kikötő útkapcsolata.

A BATÉK-nak való megfeleltetés során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért biológiai aktivitásérték számítás nem készült a módosításhoz.

Balatonföldvár Város Önkormányzata településfejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja. (Lásd. 151/2025.(XI.5.) számú képviselő-testületi határozat 2. pontja.)

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

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg.

A 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (4) bek. alapján a környezet védelméért felelős szervek E-TÉR felületen kívül - hivatali kapun keresztül - kerülnek megkeresésre, hogy a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján nyilatkozzanak a módosítások várható környezeti hatásának jelentőségéről és arról, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartják-e a módosításhoz. A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján döntött az önkormányzat a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

Környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésére indított eljárás összefoglalója:

A környezeti hatás jelentőségének eldöntésére és a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására indított megkeresésre beérkezett nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy a tervezett módosításhoz **egyik szerv sem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását**. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ennek megfelelően hozta meg döntését, amely a véleményezési szakasz dokumentációjának 2.1 fejezetében került szerepeltetésre (lásd 10/2026.(I.29.) számú önkormányzati határozat).

Kaposvár, 2026. február hó.

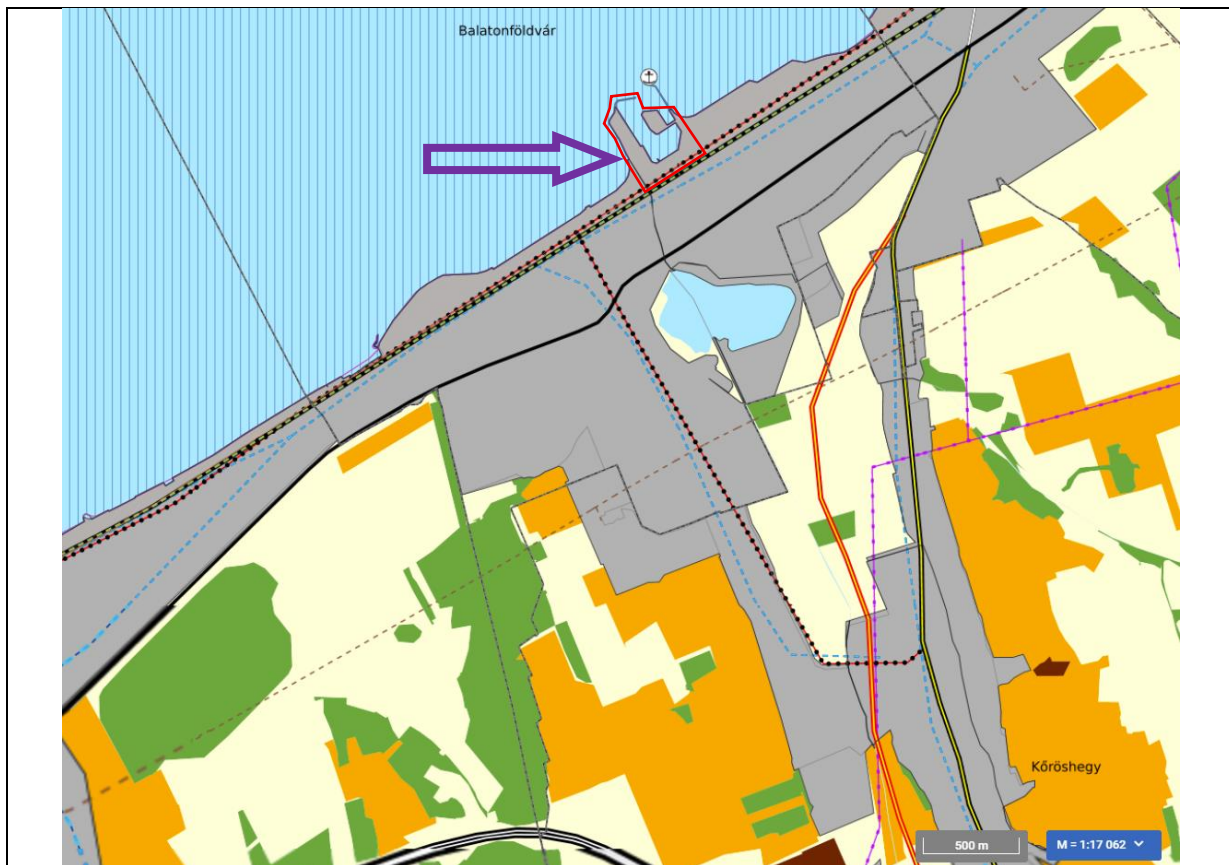
Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

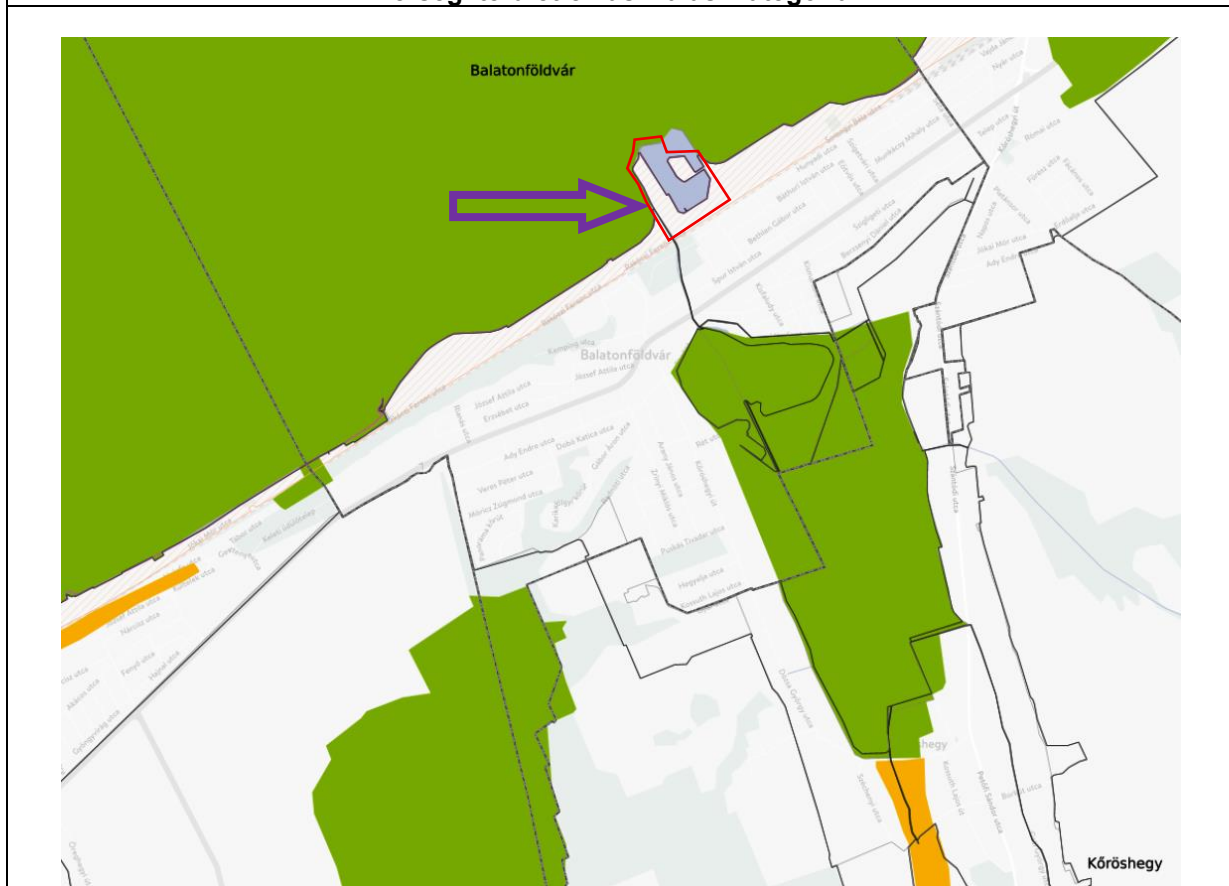
**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi
CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT és BKÜTrT övezetei alapján:**

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

**Országos övezetekkel való érintettség bemutatása Balatonföldvár
közigazgatási területére vonatkozóan:**



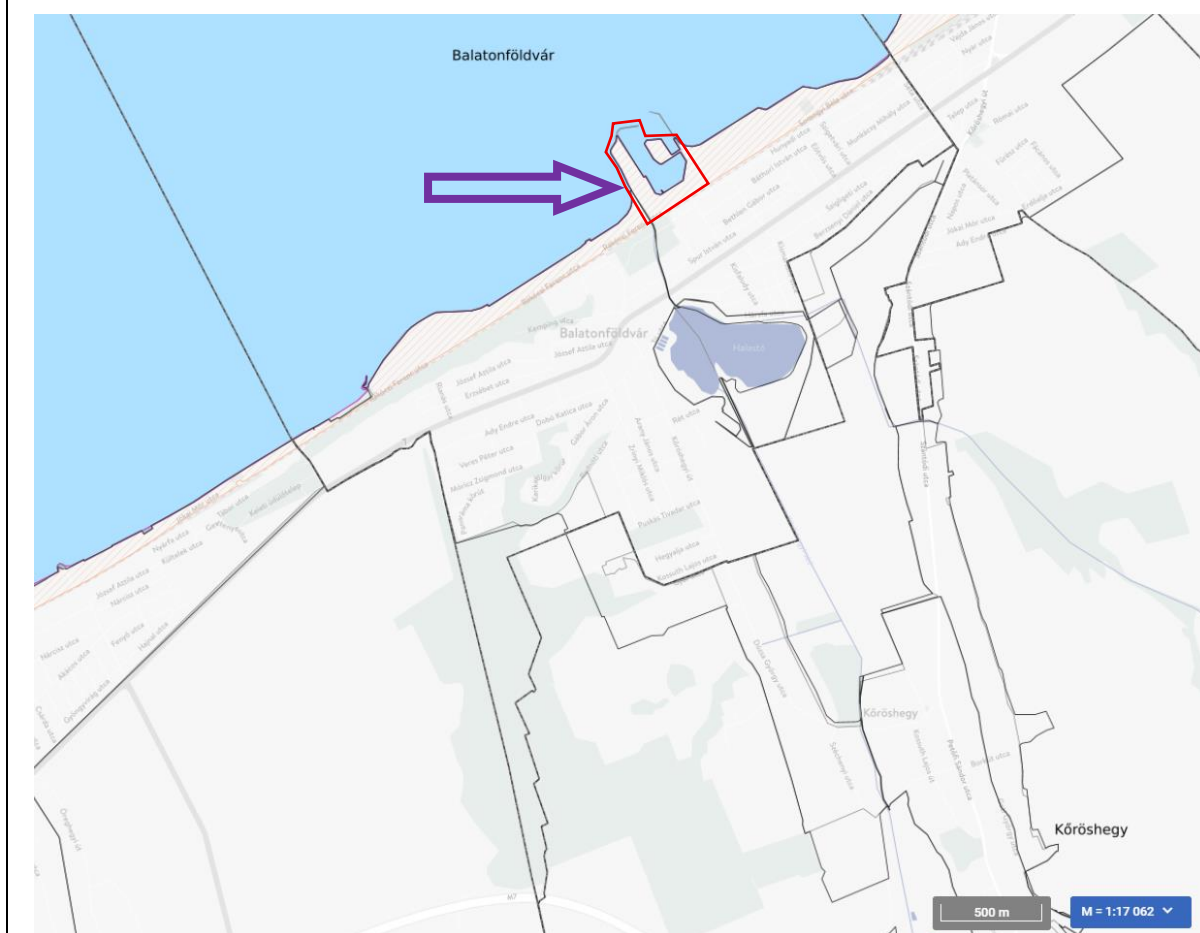
Térségi területfelhasználási kategóriák



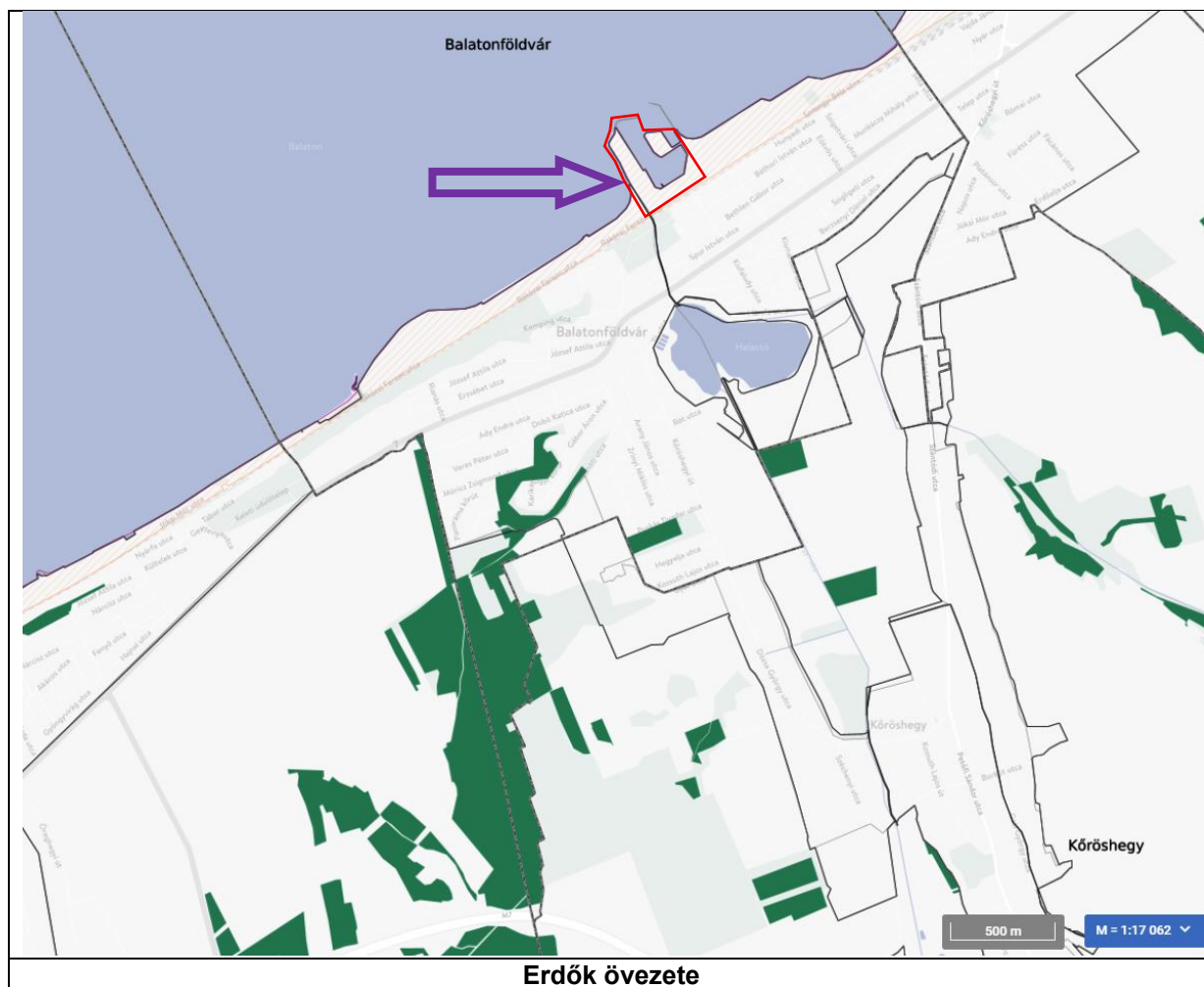
Országos ökológiai hálózat övezetei



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



Tómeder övezete



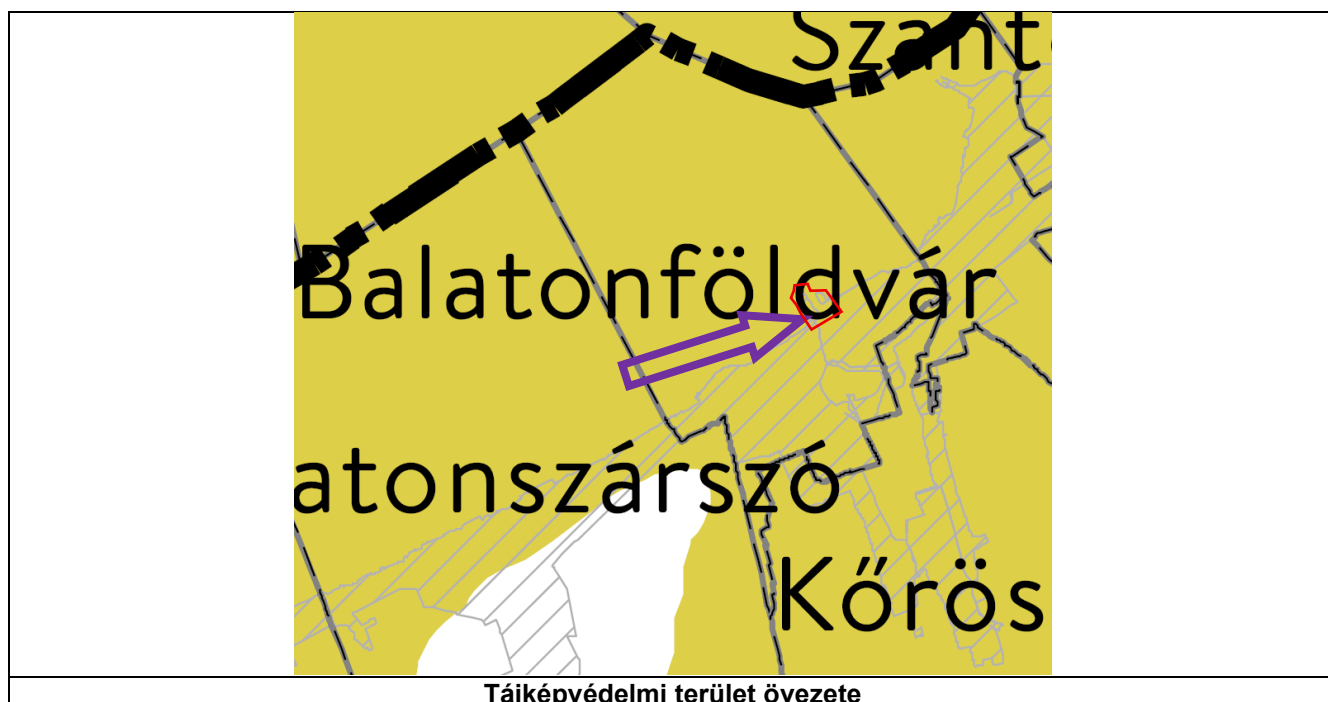
Balatonföldvár közigazgatási területét az alább felsorolt országos övezetek érintik:

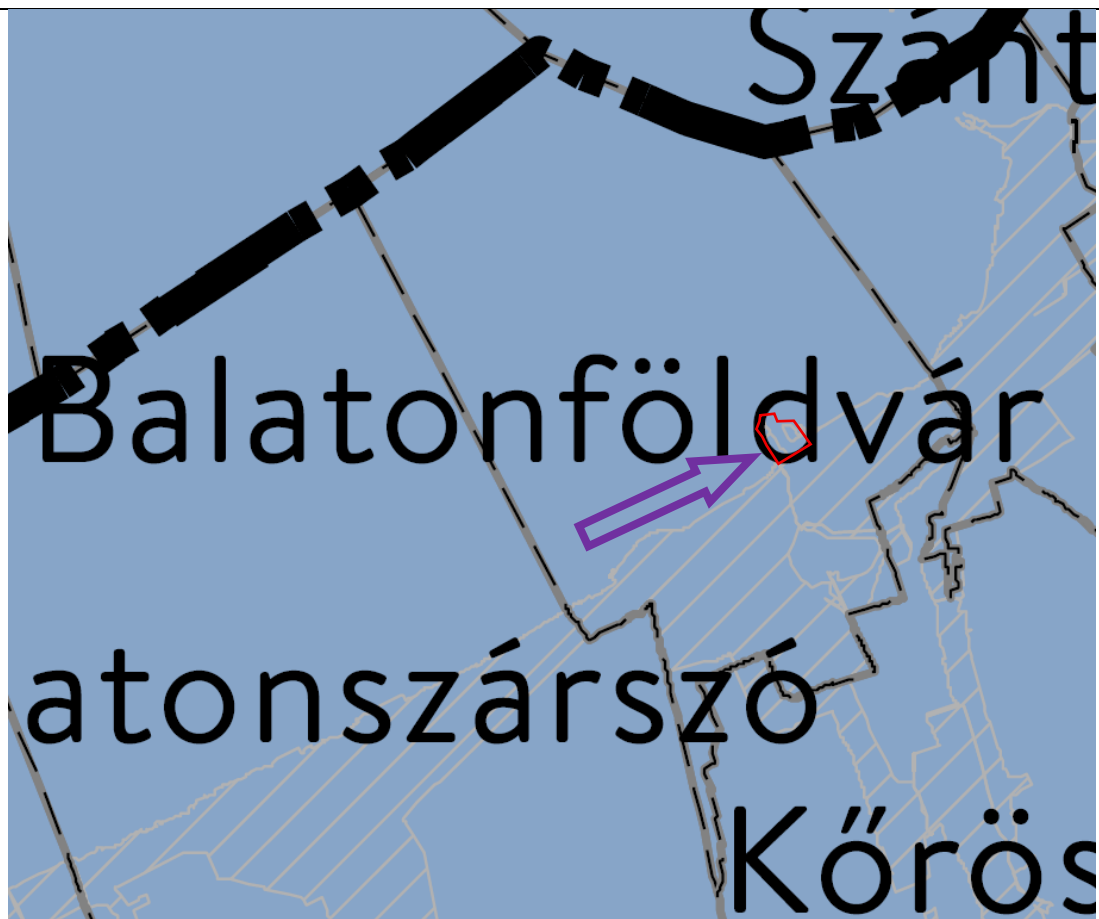
- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Erdők övezete

A módosítással érintett telektömb a települési térség területén belül található, a fent vizsgált övezetektől a módosítással érintett telektömböt egyik övezet sem érinti.

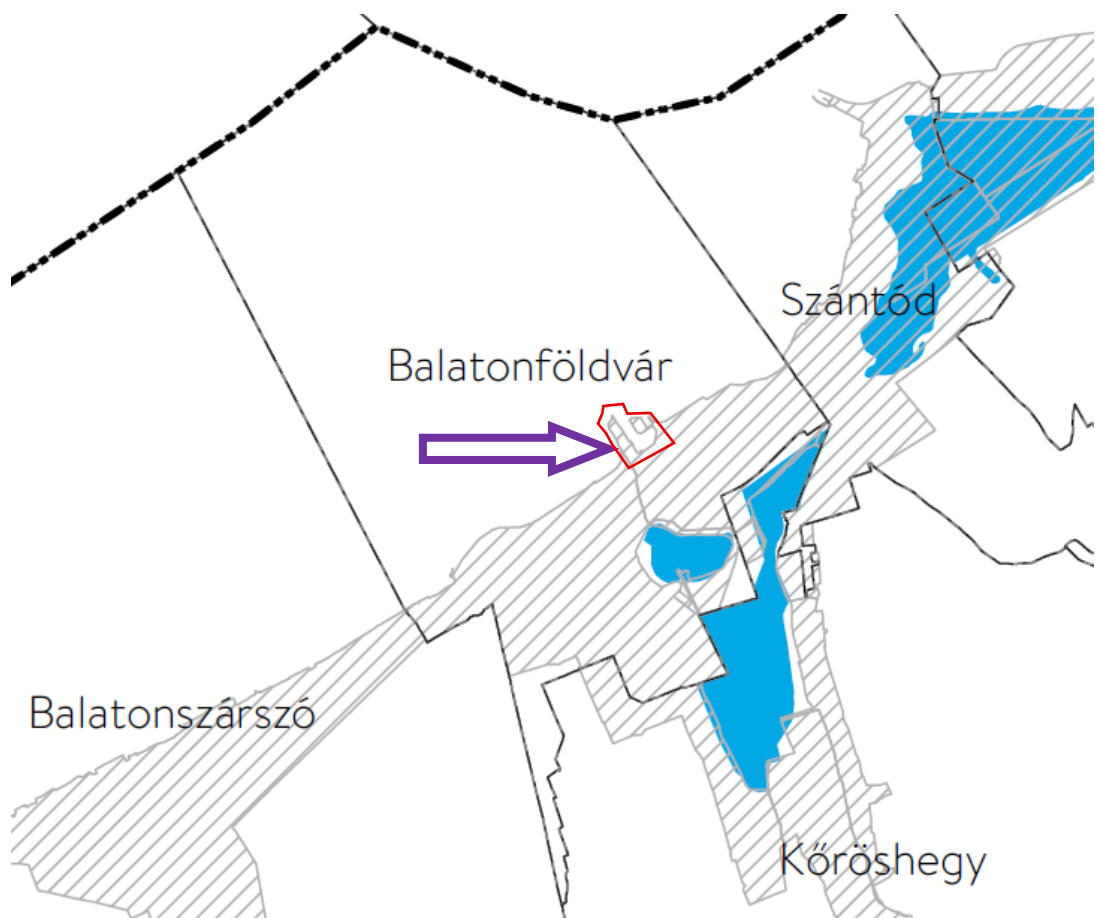
Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

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

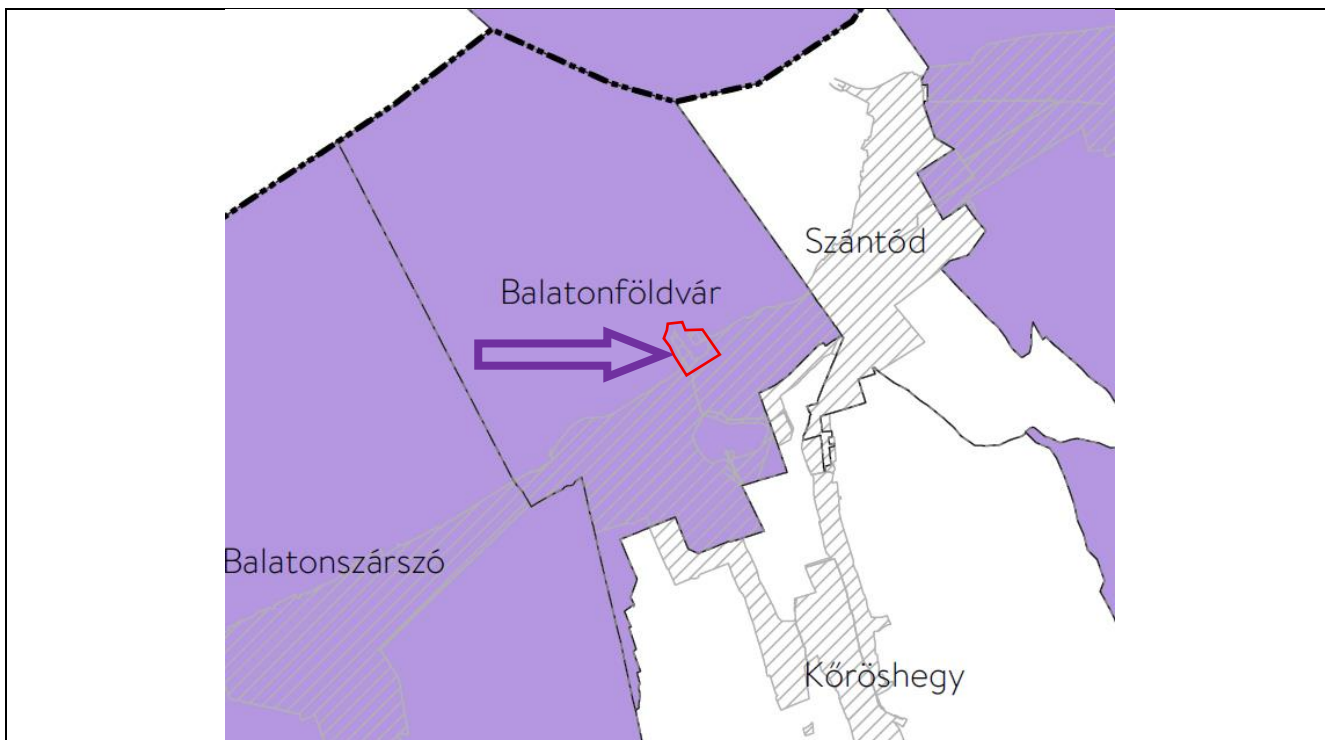




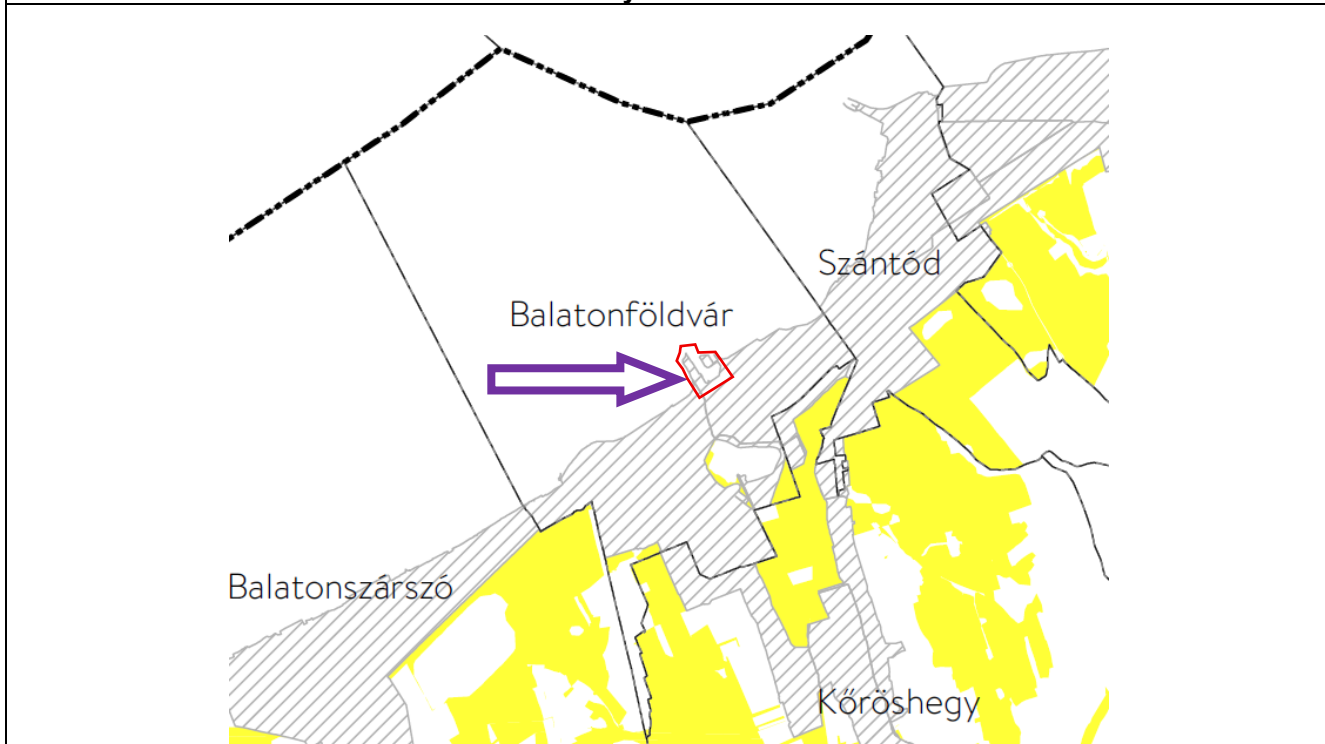
Vízminőség-védelmi terület övezete



Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete



Általános mezőgazdasági terület övezete

Összegzés:

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

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

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett ingatlanokat az alábbi övezetek érintik:

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

Az érintetti övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

(A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatai)

Tájképvédelmi terület övezete

- 4. §** (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
- (2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
- a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
- (3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete

- 5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
- (2) A vízminőség-védelmi terület övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
- (3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
- (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

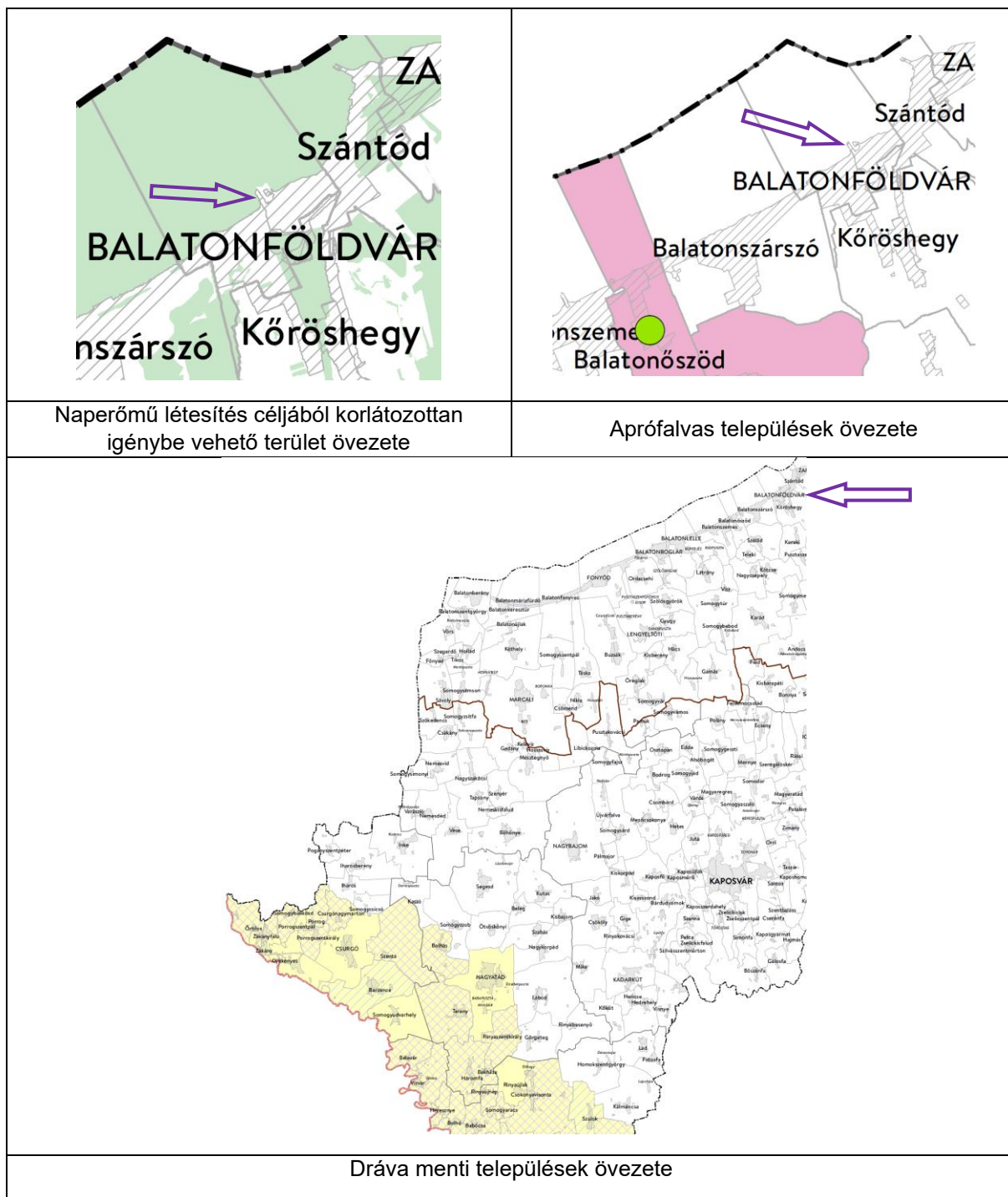
Földtani veszélyforrás terület övezete

- 11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
- (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
- (4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

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

**Vizsgálat a Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) számú
Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének rendelete alapján:**

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



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

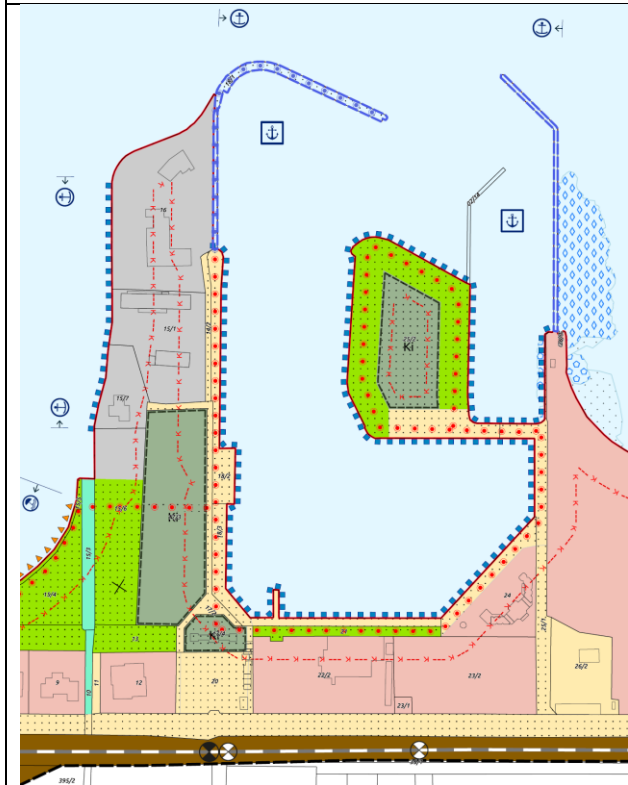
Összegzés:

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

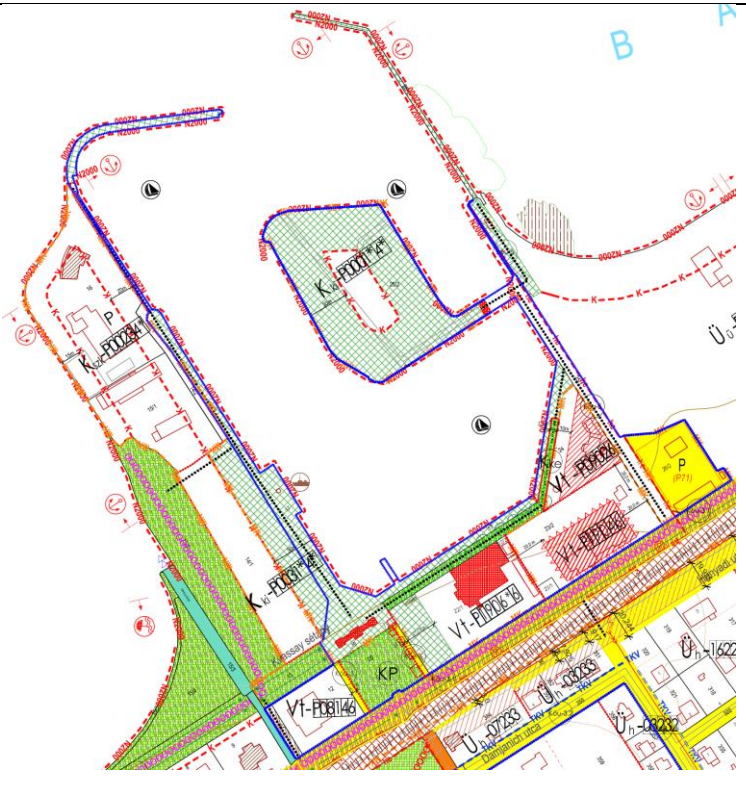
A módosítással érintett ingatlanokat Somogy Vármegye Területrendezési tervének releváns három övezetéből egyik övezete sem érinti.

**A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló
287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet (továbbiakban: BATÉK) vizsgálata**

A BATÉK 1. mellékletének 3.15. számú Balatonföldvára vonatkozó 2/1. kivágata a BAHART kikötő telektömbjére vonatkozóan:



Balatonföldvár hatályos szabályozási tervének kivonata a BAHART kikötő telektömbjére vonatkozóan:



A 17/3 hrsz-ú BAHART kikötő telektömbje a Rákóczi Ferenc utcával, a Balaton jogi partvonalával és a 25/1 hrsz-ú közúttal határos. A vizsgált telektömbön belül több helyen is eltér a vízparti terv által meghatározott területfelhasználás a hatályos szabályozási terven jelölt területhasználatoktól az alábbiak szerint:

- A 17/3 hrsz-ú BAHART kikötő telke északi és nyugati telekhatára előtti területeket a hatályos szabályozási terv különleges területbe sorolja, míg a vízparti terv közlekedési célú területként jelöli.
- A 25/2 hrsz-ú Galamb sziget teljes területét a hatályos szabályozási terv különleges területként szabályozza, míg a vízparti terv a félsziget jogi partvonalá mentén 20 méter széles zöldterületet jelöl ki.
- A 20 hrsz-ú ingatlan majdnem teljes területét a hatályos szabályozási terv zöldterületként szabályozza, míg a vízparti terv az ingatlan teljes területét közlekedési célú területként jelöli.
- A 24 hrsz-ú ingatlan északi telekhatára mentén a hatályos szabályozási terv egy zöldterületi területsávot szabályoz ki, amit a vízparti terv közlekedési célú területként jelöl.
- A 15/6 hrsz-ú ingatlan északi telekrészét és a 15/7 hrsz-ú ingatlan területét a hatályos szabályozási terv zöldterületbe sorolja, melyet a vízparti terv különleges területként jelöl.
- A 18/1 hrsz-ú ingatlant (nyugati mólószárat) a hatályos szabályozási terv a déli részét különleges kikötőterületbe, északi részét közlekedési területbe sorolja. Az új vízparti terv az ingatlant egységesen vízgazdálkodási területbe sorolja.

A fent felsorolt eltérések szinkronba hozandók az új vízparti terven jelölt területfelhasználásokkal, melynek során figyelemmel kell lenni arra, hogy a 15/6 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok esetén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, figyelemmel a 2018. évi CXXXIX. törvény 71.§ (1) bekezdésére.

A jogszabályi megfeleltetések a véleményezési dokumentáció 2. fejezetének (Alátámasztó munkarészek) „változtatások bemutatása” című anyaga tartalmazza.

A hatályos szabályozási terv övezeteinek vizsgálata a kikötő telektömbjére vonatkozóan

A Somogyi Béla utcával a 10 és 15/3 hrsz-ú Séd patak területével, a Balaton jogi partvonalával és a 25/1 hrsz-ú közút területével határolt BAHART kikötő telektömbjét az alábbi helyrajzi számokon található ingatlanok alkotják:

4, 11, 12, 13, 14/2, 15/1, 15/6, 15/7, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 21, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25/1, 25/2.

A telektömbön belül található övezetek, építési övezetek vizsgálata a BATÉK-kal és a TÉKA-val való megfelelés szempontjából:

1. Különleges szabadidőközpontok területe (Kszk):

Az építési övezet a 15/1 és 16 hrsz-ú ingatlanok területén található. A hatályos HÉSZ különleges szabadidőközpontok területére csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport - és játék céljára szolgáló építmények elhelyezését engedi, szálláshely nem létesíthető. A beépítési paramétereket az alábbiak szerint határozza meg:

Építési övezet jele: **Kszk-P00234***

P (A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások)

Építési övezet típusa: **0** (Kialakult építési övezet)

Beépítési mód: **szabadon álló általános beépítés**

Beépíthetőség (max.): **30%**

Zöldfelületi fedettség (min.): **50%**

Építménymagasság (max.): **8,0 m**

A 280/2024.(IX.30.) Korm. rendelet (továbbiakban: TÉKA) alapján a különleges beépítésre szánt területeken a megengedett legnagyobb beépítettség 40 % és a legkisebb zöldfelület is 40% lehet. Megállapítható tehát, hogy az építési övezetben a beépíthetőség és a zöldfelület mértéke a TÉKA-ban előírt határértékeket nem haladja meg. A megengedett legnagyobb párkánymagasság különleges beépítésre szánt területek esetében nincs meghatározva, azonban fontos megjegyezni, hogy a TÉKA építménymagasság helyett párkánymagasságot nevesít. Az OTÉK 2012. aug. 6-án hatályos rendelkezése még csak építménymagasságot tartalmaz, így a megfeleltetés során **a HÉSZ módosító rendeletet ki kell egészíteni a párkánymagasság meghatározásával.**

A BATÉK beépítésre szánt különleges területek közt szabadidőközpont területet nem nevesít, ezért a különleges beépítésre szánt övezet átnevezése szükséges a BATÉK által megadott különleges területek egyikébe.

Megvizsgálva a BATÉK különleges építési övezetei közül a Különleges turisztikai terület áll a legközelebb a HÉSZ-ben előírt rendeltetésekhez. A különleges turisztikai építési övezet közösségi szórakoztató, kulturális, sport, továbbá kereskedelmi szolgáltatói és vendéglátó rendeltetést, valamint szállás jellegű rendeltetést (diákszállás) is tartalmazhat. A szálláshely rendeltetést viszont a HÉSZ nem engedi, így továbbra is tiltani kell. (Szigorúbb rendelkezést a HÉSZ tartalmazhat.)

Fentiek alapján a hatályos HÉSZ Kszk-P00234* jelű övezetét Ktur-P00204* övezetre kell módosítani, a szállás jellegű rendeltetés megtiltása mellett.

Különleges beépítésre szánt turisztikai területre a BATÉK maximálisan **30%-os** beépíthetőséget, **8 méteres** párkánymagasságot és minimum **60%-os** zöldfelületet ír elő. Fentiek okán a HÉSZ-ben szereplő **Kszk** építési övezet **Ktur** építési övezetbe való átsorolása során az **50%-os** zöldfelületi előírást **60%-ra** kell szigorítani, hogy a módosítás a magasabb szintű jogszabályoknak megfeleljen.

2. Különleges kikötő területek (Kki):

A módosítással érintett telektömbön belül a 25/2 hrsz-ú Galamb-sziget és a BAHART kikötő telkei (17/2, 17/3, 17/4, 18/2, 18/3 hrsz) vannak Különleges kikötő terület építési övezetbe sorolva.

A különleges kikötő területekről a hatályos HÉSZ 7.§ (2) bekezdése rendelkezik az alábbiak szerint:

- (2) *Különleges kikötő terület (Kki) A vízi – közlekedési, sport és turisztikai célú kikötők területe.*
 - a) *beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,*
 - b) *a telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján.*
 - c) *az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet,*
 - d) *a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.*

A TÉKA alapján a különleges beépítésre szánt területeken a megengedett legnagyobb beépítettség **40 %** és a legkisebb zöldfelület is **40%** lehet. Megállapítható tehát, hogy az építési övezetben a beépíthetőség és a zöldfelület mértéke a TÉKA-ban előírt határértékeket nem haladja meg.

A BATÉK beépítésre szánt különleges kikötőterületek esetében (4. melléklet 1. pont alatti táblázat 12. sora) a megengedett legnagyobb beépítettséget 20%-ban, a megengedett legnagyobb párkánymagasságot 8 méterben, a legkisebb zöldfelületet 10%-ban határozza meg. **A hatályos HÉSZ beépítési előírásában változtatás nem szükséges, a hatályos HÉSZ-ben szereplő beépítési paraméterek a BATÉK-ban előírt paramétereken belül vannak, azonban az építménymagasság helyett párkánymagasság alkalmazandó.**

3. Településközpont vegyes területek (Vt):

A módosítással érintett telektömbön belül a 12, 22/2, 23/1, 23/2 és 24 hrsz-ú ingatlanok vannak településközpont vegyes terület építési övezetbe sorolva.

A településközpont vegyes területekről általánosságban a hatályos HÉSZ 6.§ (1) bekezdése rendelkezik az alábbiak szerint:

- (1) *Településközpont vegyes övezet (Vt)*
 - a) *A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.*
 - b) *Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:*
 - ba) *lakóépület,*
 - bb) *igazgatási épület,*
 - bc) *kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,*
 - bd) *egyéb közösségi szórakoztató épület a terület azon részén, ahol a gazdasági célú használat az elsődleges,*
 - be) *egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény.*
 - bf) *parkolóház – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el*
 - bg) *kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény – csak a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási terv által érintett területeken kívül helyezhető el.*
 - c) *A területen nem helyezhető el:*
 - ca) *önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára,*

cb) termelő kertészeti építmény.

A 12 hrsz-ú ingatlan beépítési előírásai az alábbiak:

Építési övezet jele: **Vt-P08146**

P (A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások)

Építési övezet típusa: **0** (Kialakult építési övezet)

Beépítési mód: **szabadon álló villa beépítés**

Beépíthetőség (max.): **30%**

Zöldfelületi fedettség (min.): **50%**

Építménymagasság (max.): **12,5 m**

Minimális telekméret (min.): **2000 m**

Legkisebb telekmélység: **50 m**

Legkisebb telekszélesség: **24 m**

A 22/2 hrsz-ú ingatlan beépítési előírásai az alábbiak:

Építési övezet jele: **Vt-P1906*6**

P (A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások)

Építési övezet típusa: **1** (Nem kialakult építési övezet)

Beépítési mód: **Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.**

Beépíthetőség (max.): **50%**

Zöldfelületi fedettség (min.): **30%**

Építménymagasság (max.): **12,5 m**

Minimális telekméret (min.): **3000 m**

Legkisebb telekmélység: **50 m**

Legkisebb telekszélesség: **24 m**

A 23/1, 23/2 hrsz-ú ingatlanok beépítési előírásai az alábbiak:

Építési övezet jele: **Vt-P19046**

P (A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások)

Építési övezet típusa: **1** (Nem kialakult építési övezet)

Beépítési mód: **Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.**

Beépíthetőség (max.): **30%**

Zöldfelületi fedettség (min.): **50%**

Építménymagasság (max.): **12,5 m**

Minimális telekméret (min.): **3000 m**

Legkisebb telekmélység: **50 m**

Legkisebb telekszélesség: **24 m**

A 24 hrsz-ú ingatlan beépítési előírásai az alábbiak:

Építési övezet jele: **Vt-P09026**

P (A Balaton-vízpart rehabilitációs terv által érintett területekre vonatkozó sajátos előírások)

Építési övezet típusa: **0** (Kialakult építési övezet)

Beépítési mód: **Kialakult, adottságtól függő, a területre vonatkozó előírások és a sajátos előírások határozzák meg.**

Beépíthetőség (max.): **15%**

Zöldfelületi fedettség (min.): **70%**

Építménymagasság (max.): **12,5 m**

Minimális telekméret (min.): **3000 m**

Legkisebb telekmélység: **50 m**

Legkisebb telekszélesség: **24 m**

A TÉKA 1. melléklet 1. táblázatának alapján a településközpont vegyes terület beépítési határértékei az alábbiak:

Megengedett legnagyobb beépítettség: **80%**

Párkánymagasság: **nincs meghatározva**

Legkisebb zöldfelület: **10%**

Fentiek alapján megállapítható, hogy a BAHART kikötő telektömbjében található településközpont vegyes építési övezetekben **a beépíthetőség és a zöldfelület mértéke a TÉKA-ban előírt határértékeket nem haladja meg**, azonban a párkánymagasság helyett a HÉSZ építménymagasságot nevesít, ezért a vizsgált településközpont vegyes övezetekben párkánymagasság alkalmazandó, melyet a HÉSZ rendelkezéseiben kell rögzíteni.

A BATÉK 4. melléklet 1. pont alatti táblázat 5. sora tartalmazza a beépítésre szánt településközponti vegyes területek beépítési határértékeit az alábbiak szerint:

Megengedett legnagyobb beépítettség: **50%**

Megengedett legnagyobb párkánymagasság: **12,5 m**

Legkisebb zöldfelület: **30%**

Fentiek alapján megállapítható, hogy a BAHART kikötő telektömbjében található településközpont vegyes építési övezetekben a beépíthetőség, a párkánymagasság és a zöldfelület mértéke a BATÉK-ban előírt határértékeket nem haladja meg,

A hatályos HÉSZ beépítési előírásában ezért változtatás nem szükséges, azonban az építménymagasság helyett párkánymagasság alkalmazandó.

4. Zöldterület-közpark/közkert (Kp, Kke):

A hatályos szabályozási terv a közparkokat **Kp** jellel, a közkerteket **Kke** jellel jelöli és a HÉSZ 9.§-a tartalmazza az övezetekre vonatkozó előírásokat az alábbiak szerint:

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

(1) Hk.

(2) A közparkon belül dísztavak létesíthetők.

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

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

(5) Zöldterületen

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

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

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

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

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

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

(10) A közparkon belül 50 m²-nél nagyobb, új térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.

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

- a) a gépjármű forgalom számára tervezett közutak,
b) sporthorgászat, a vízi sportolás, valamint a szabad strandok és kiszolgáló építményeik;
c) a kerékpárutak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt helyen létesíthetők.
(12) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve ez alól a József Attila és Erzsébet utcák nyugati végénél lévő parkoló mellett, a vasút és a 7-es út között található közpark területe, ahol 1 db kilátóval egybeépített múzeum létesíthető, melynek építménymagassága legfeljebb 15 méter lehet.
(13) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.”

A TÉKA 1. melléklet 2. táblázatának alapján a közparkok és közkertek esetében is egységesen **3%** lehet a legnagyobb beépítettség és **7,5** méter a legnagyobb párkánymagasság. A legkisebb zöldfelület közpark esetén **70%**, közkert esetén **60%** lehet. A hatályos HÉSZ-ből megállapítható, hogy a BAHART kikötő telektömbjében található meglévő zöldterületekben a beépíthetőség mértéke 2% lehet, amely szigorúbb a TÉKA előírásánál, azonban újonnan kialakított zöldterület esetében 4%-ot enged a hatályos HÉSZ, ami a TÉKA 3%-os értékénél megengedőbb.

A Galamb-sziget esetében új zöldterület kerül kijelölésre, ezért itt a HÉSZ is kiegészítendő az eltéréssel a TÉKA előírása szerinti 3%-ra.

A legkisebb zöldfelület mértéke a hatályos HÉSZ-ben közpark és közkert esetén is 80%, amely a TÉKA-ban előírt határértékeknél szigorúbb, így a legkisebb zöldfelületi érték módosítása nem szükséges. A HÉSZ építménymagassági értéket nem határoz meg, így erre vonatkozóan nincs szükség módosításra.

A BATÉK 4. melléklet 2. pont alatti táblázat 7. és 8. sora tartalmazza a közparkok és közkertek beépítési határértékeit az alábbiak szerint:

Megengedett legnagyobb beépítettség mindkét esetben: **3%**

Megengedett legnagyobb párkánymagasság mindkét esetben: **4,5 m**

Legkisebb zöldfelületet mindkét esetben: **80%**

Fentiek alapján megállapítható, hogy a kikötő telektömbjében található zöldterület övezetekben a hatályos HÉSZ csak az újonnan létesített zöldterületek esetén határoz meg megengedőbb értéket a BATÉK határértékeinél. Ezért **a HÉSZ 9.§ (6) bekezdésének módosítása szükséges az újonnan létesített zöldterületek esetén 3%-os beépítettség meghatározásával a Galamb-sziget vonatkozásában. Célszerű a TÉKA előírásainak megfelelően a párkánymagasság fogalmát is bevezetni, és a BATÉK-ban előírt 4,5 méteres párkánymagasságot a HÉSZ rendelkezéseibe beépíteni.**

6. Közlekedési területek (Köu):

A hatályos HÉSZ rendelkezése szerint az övezetben az elhelyezhető építmények és létesítmények által elfoglalt terület a közlekedési terület 2%-a lehet, az újonnan elhelyezendő építmények magassága a 4,5 m-t nem haladhatja meg, minimális zöldfelületre vonatkozó előírást a rendelet nem tartalmaz.

A TÉKA 1. melléklet 2. táblázatának alapján a közúti közlekedési és egyéb közlekedési területek megengedett legnagyobb beépítettségének felső határértéke egységesen **10%** legkisebb zöldfelülete **5%** lehet, a megengedett legnagyobb párkánymagasság nincs meghatározva.

A hatályos HÉSZ szigorúbb előírást tartalmaz a TÉKA-ban előírt határértékeknél, ezért módosítása nem szükséges.

A BATÉK 4. melléklet 2. pont alatti táblázat 3. és 4. sora tartalmazza a közúti közlekedési és egyéb közlekedési területek megengedett legnagyobb beépítési határértékeit az alábbiak szerint:

Megengedett legnagyobb beépítettség közúti közlekedési terület esetén: **5%**

Megengedett legnagyobb beépítettség egyéb közlekedési terület esetén: **10%**

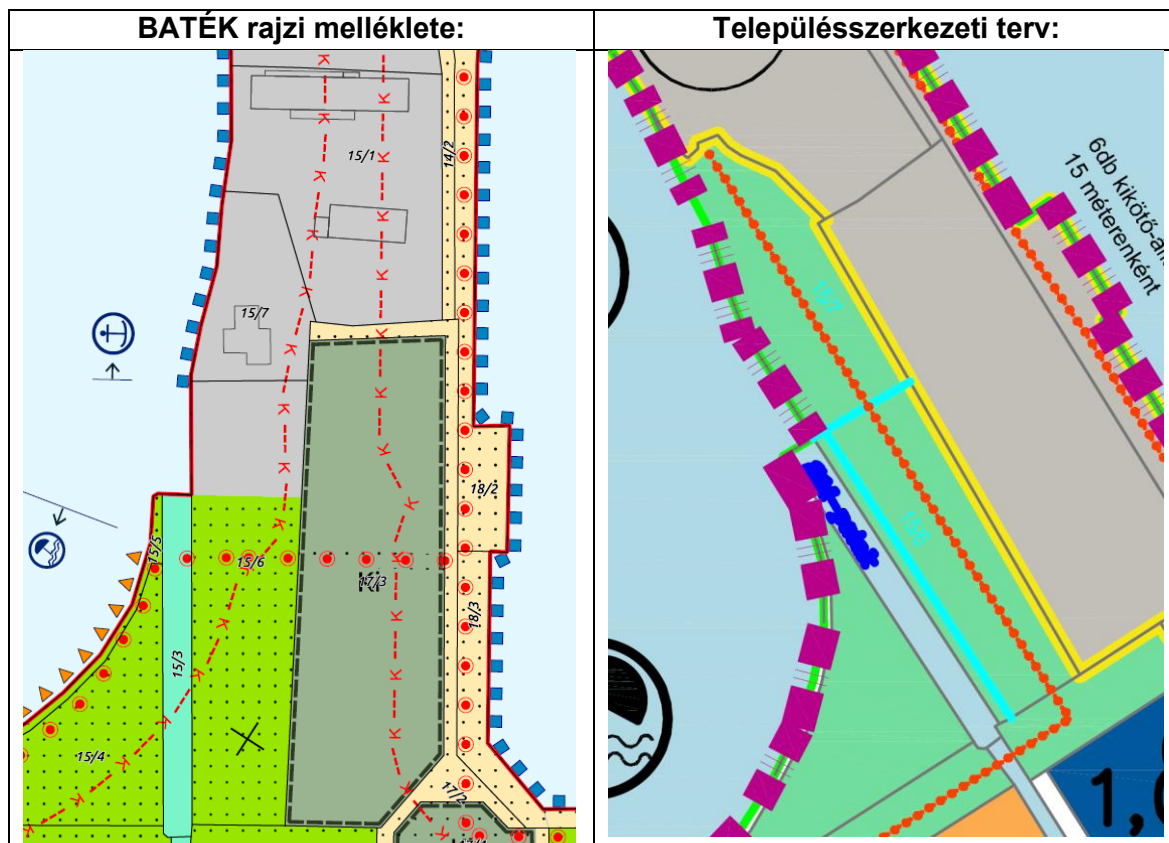
Megengedett legnagyobb párkánymagasság: **nincs meghatározva**

Legkisebb zöldfelületet: **nincs meghatározva**

Fentiek alapján megállapítható, hogy a kikötő telektömbjében található közlekedési övezetekben a hatályos HÉSZ beépíthetőség vonatkozásában szigorúbb értéket határoz meg, így az előírások módosítása nem indokolt. Építménymagasságot a HÉSZ külön nem nevesít, ezért a párkánymagasság fogalmának bevezetése nem indokolt.

ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK VIZSGÁLATA

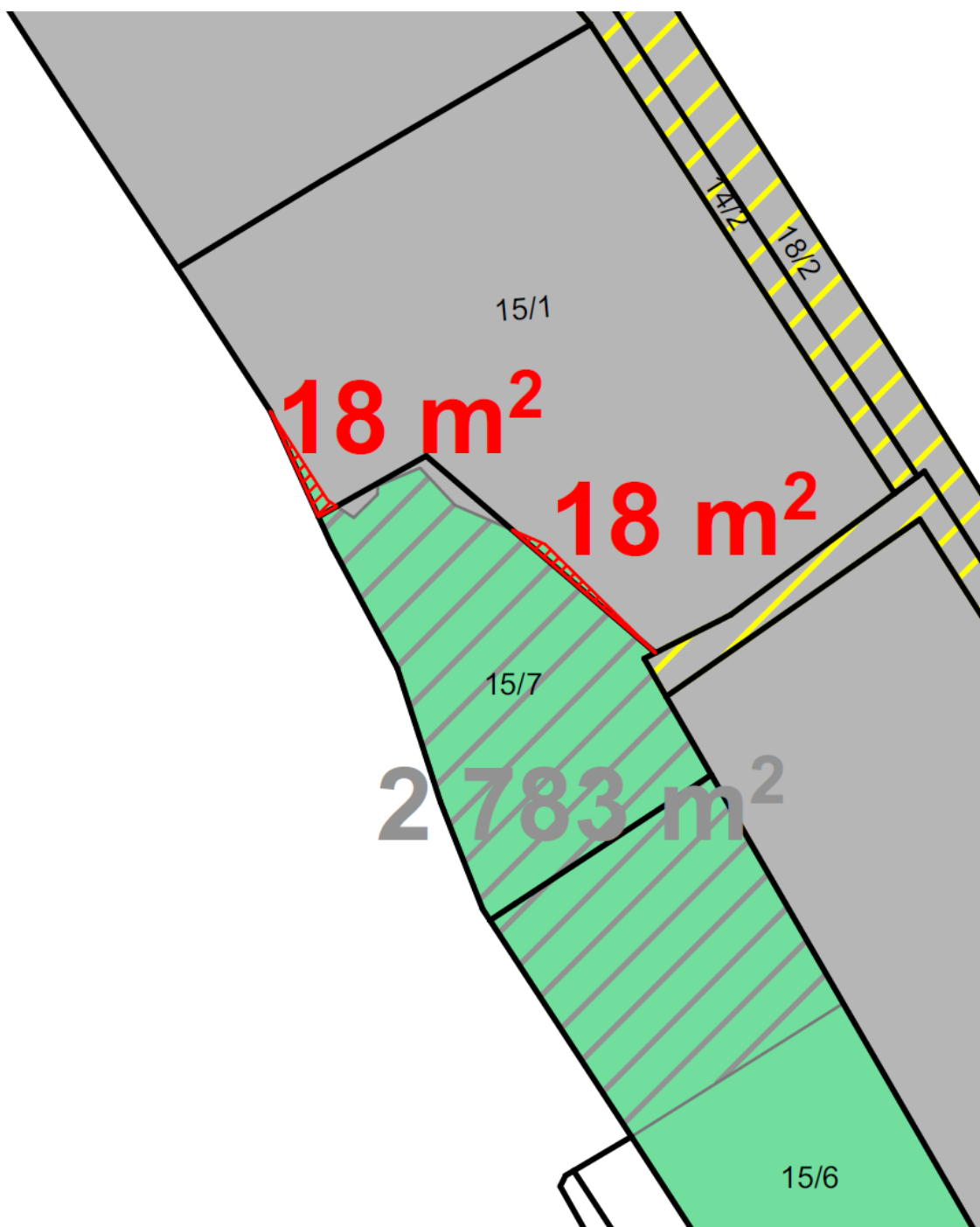
A 15/6 hrsz-ú ingatlan északi részére és a 15/7 hrsz-ú ingatlan területére a BATÉK összevont különleges területet jelöl, amíg a hatályos szerkezeti terven az ingatlanrészek zöldterületbe vannak sorolva:



A BATÉK-kal történő megfeleltetés során ezért a zöldterület átsorolásra kerül különleges területfelhasználásba. Tekintettel arra, hogy a Trtv. 71.§ (1) bekezdése alapján a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, az érintett ingatlanrészek beépítésre nem szánt különleges területbe kerülnek átsorolásra két kisebb terület kivételével az alábbiak szerint:

A hatályos szabályozási terv a 15/1 hrsz-ú ingatlant beépítésre szánt különleges szabadidőközpont területbe sorolja. A 15/1 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatára az alaprendelet elfogadása óta megváltozott a telekhatár kiegyenesítésre került, így a zöldterület átsorolása során a 15/1 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatára mentén két

kisebb 18-18 m² nagyságú ingatlanrész – a hatályos szabályozásnak megfelelően szükségszerűen – különleges **beépítésre szánt területbe** kerül átsorolásra. Lásd az alábbi rajzon a piros színnel sraffozott területek:



Ezen ingatlanrészek miatt **a módosítás során új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül** (összesen 36 m²), **amelyre a Ttrv. 71.§ (2) bekezdésének a) pontja ad lehetőséget „a telek rendezettségének kialakítása érdekében”.**

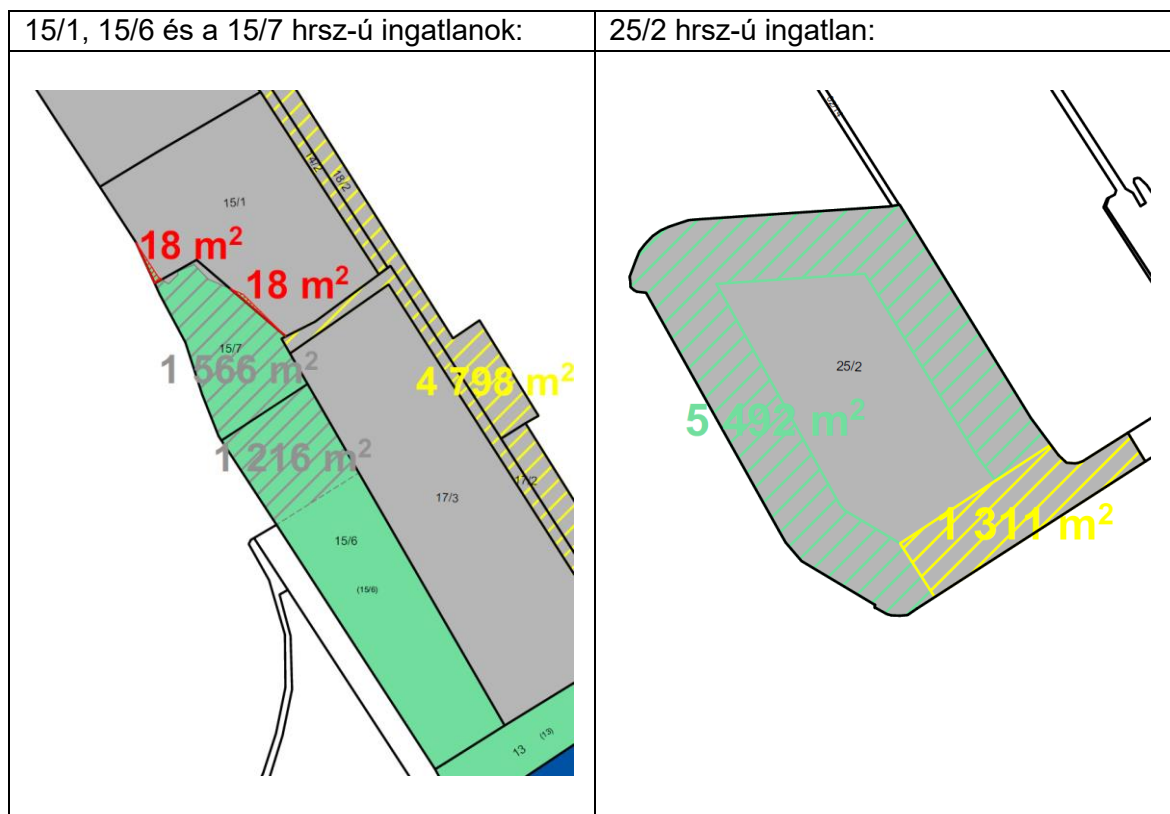
Az új beépítésre szánt terület kijelölése miatt a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8.§ előírásainak betartása szükséges.

A Méptv. vonatkozó előírásaival való megfelelés igazolása az alátámasztó munkarészek közt került szerepeltetésre (lásd. „Jogsabályi megfeleltetés a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján” című munkarész).

ZÖLDTERÜLETEK TULAJDONVISZONYAINAK VIZSGÁLATA

Zöldterületek módosításával az alábbi ingatlanok érintettek: 15/1, 15/6, 15/7 és a 22/5 hrsz. A módosítás során a 15/1 hrsz-ú ingatlanból $2 \times 18 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$ zöldterület kerül átsorolásra különleges beépítésre szánt területbe. A 15/7 hrsz-ú ingatlanból **1566 m²** zöldterület kerül átsorolásra különleges beépítésre nem szánt területbe. A 15/6 hrsz-ú ingatlanból **1216 m²** zöldterület kerül átsorolásra különleges beépítésre nem szánt területbe.

A megszüntetett zöldterületek a 25/2 hrsz-ú galamb szigeten kerülnek visszapótlásra **5492 m²** területen (zöld sraffozással jelölt terület a jobb oldali rajzon).



Az önkormányzat által lekért tulajdoni lapok alapján megállapítható, hogy a 15/1 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok magánkézből vannak, a 15/6 hrsz-ú ingatlan Balatonföldvár Város tulajdonát képezi, a zöldterületek visszapótlására igénybe vett 25/2 hrsz-ú Galamb-sziget pedig a BAHART tulajdonában áll.

A **Balatoni Hajózási Zrt. (BAHART)** hivatalosan **többségében állami tulajdonban van**, és kiegészül **helyi önkormányzati tulajdonnal**. A részletes tulajdonosi szerkezet a következő:

- A **Magyar Állam tulajdonában álló Magyar Turisztikai Ügynökség Zrt. (MTÜ)** gyakorolja a **többségi állami tulajdonosi jogokat** a társaság felett.
- A **maradék tulajdonosi részben 21 Balaton környéki önkormányzat** - köztük Balatonföldvár Város Önkormányzata is - szerepel mint kisebbségi tulajdonos.

A **zöldterület visszapótlásra felhasznált ingatlan** (Galamb-sziget az önkormányzati tulajdon okán) a **Trtv. 12.§ (4) bekezdésben foglalt előírásának megfelel**.

Zöldterület átsorolásokkal és visszapótlással érintett ingatlanok tulajdoni lapjai a következő oldalon kerültek szerepeltetésre:



Balatonföldvár, Belterület, 15/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999955/1996.01.04				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / üdülőépület, udvar	0	4168	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42607/1997.09.29				
Földhasználati jog					
Terheli a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 15/1/A hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog					
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 42607/1997.09.29				
Földhasználati jog					
Terheli a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 15/1/B hrsz-ú ingatlant illető Földhasználati jog					
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31763/2007.01.29				
Jogi jelleg: Műemléki környezet					

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31283/1990.02.14	⊗ Törölő határozat 32165/1996.02.02
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: vagyonbevitel, 31283/1990.02.14		
Név: MAHART MAGYAR HAJÓZÁSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG		
Jogosult címe: 1366 BUDAPEST, Apáczai Csere J. utca 11		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32165/1996.02.02	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: adásvétel, 32165/1996.02.02		
Név: FÖLDVÁR YACHT CLUB KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG.		
Jogosult címe: 1066 BUDAPEST VI.KER., Jókai utca 27		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32165/1996.02.02	⊗ Törölő határozat 140/4/1998.02.20
Önálló szöveges bejegyzés		
A 15/1 hrsz átjegyezve a 11.Tul.lapról a 24.Tul.lapra.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 140/1998.02.20	⊗ Törölő határozat 140/4/1998.02.20
Önálló szöveges bejegyzés		
A Földvári Yacht Club Kft. jogorvoslati kérelme a 84/1997 számú Somogy Megyei Földhivatal határozata ellen.		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 45885/1999.09.29	
Önálló szöveges bejegyzés		
A 15/1 hrszámu és 15/2.hrszámu ingatlanok telekhatárrendezése átvezet ve.		

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



Balatonföldvár, Belterület, 15/6

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31625/2002/2001.10.19				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele		Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közterület	0	4345	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31625/2002/2001.10.19
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 34173/1991.05.27 megosztás Eredeti határozat: 34173/1991.05.27 Név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8623 BALATONFÖLDVÁR, Petőfi Sándor utca 1.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31625/2002/2001.10.19
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 15/2. hrszámú ingatlan lejegyezve és megosztva 15/6-7. hrszámú ingatlanokra
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30749/2013.01.11
	Vezetékjog
	A területkimutatás szerinti 63 m2 nagyságú területre Balatonföldvár KIF hálózat 0,4 kV-os vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: Magyarország 7626 Pécs, Búza tér 8/a

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Balatonföldvár, Belterület, 15/7

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48123/2006.11.29	
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK		
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés
		Kivett / klubház, udvar (Vitorlás-klub)
		Minőségi osztályok
		0
		Terület (ha nm)
		1603
		Kataszteri jövedelem (AK)
		0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34843/2006.03.29	☒ Törölő határozat 364139/3/2020.05.18
Egyéb		
Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 14/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb elektromos vezetékek és vízvezetési szolgalmi jog az 51 m2 terület nagyságára		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34843/2006.03.29	☒ Törölő határozat 34843/2006.03.29
Gázvezetési szolgalmi jog		
Terheli a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 14/1 hrsz-ú ingatlant illető Gázvezetési szolgalmi jog a 95 m2 terület nagyságára		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34843/2006.03.29	☒ Törölő határozat 34843/2006.03.29
Szennyvíz vezetéki szolgalmi jog		
Terheli a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 14/1 hrsz-ú ingatlant illető Szennyvíz vezetéki szolgalmi jog az 58 m2 terület nagyságára		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34843/2006.03.29	☒ Törölő határozat 364139/3/2020.05.18
Gázvezetési szolgalmi jog		
Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 14/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Gázvezetési szolgalmi jog a 95 m2 terület nagyságára		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34843/2006.03.29	☒ Törölő határozat 364139/3/2020.05.18
Szennyvíz vezetéki szolgalmi jog		
Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 14/1 hrsz-ú ingatlant terhelő Szennyvíz vezetéki szolgalmi jog az 58 m2 terület nagyságára		
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 364139/3/2020.05.18	
Egyéb szolgalmi jog		
Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 17/2 hrsz-ú ingatlant terhelő Egyéb szolgalmi jog elektromos vezetékek és vízvezetési szolgalmi jog 51 m2 terület nagyságára a 34843/2006.03.29. számú határozat rangsorába bejegyezve		
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 364139/3/2020.05.18	
Gázvezetési szolgalmi jog		
Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 17/2 hrsz-ú ingatlant terhelő Gázvezetési szolgalmi jog 5 m2 terület nagyságára a 34843/2006.03.29. számú határozat rangsorába bejegyezve		
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 364139/3/2020.05.18	
Gázvezetési szolgalmi jog		
Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 17/3 hrsz-ú ingatlant terhelő Gázvezetési szolgalmi jog 90 m2 terület nagyságára a 34843/2006.03.29. számú határozat rangsorába bejegyezve		

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

10.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 364139/3/2020.05.18
	Szennyvíz vezetési szolgalmi jog
	Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 17/3 hrsz-ú ingatlant terhelő Szennyvíz vezetési szolgalmi jog 58 m2 területnagyságra a 34843/2006.03.29.számú határozat rangsorába bejegyezve
11.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 106592/2/2023.05.26
	Átjárási szolgalmi jog
	Illetti a(z) BALATONFÖLDVÁR belterület 17/2 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog ingatlan egész területére

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31625/2002/2001.10.19	⊗ Törölő határozat 110154/4/2023.08.29
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogutódlás, 34173/1991.05.27 megosztás Eredeti határozat: 34173/1991.05.27 Név: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8623 BALATONFÖLDVÁR, Petőfi Sándor utca 1.	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 110154/4/2023.08.29	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: BFV KLUBHÁZ KFT. Jogosult címe: 1025 BUDAPEST, Vérhalom utca 17-19. 5.em. 3.	

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31625/2002/2001.10.19	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	A 15/2. hrszámú ingatlan lejegyezve és megosztva 15/6-7. hrszámú ingatlanokra	
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 48123/2006.11.29	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	Az épület létesítésének ténye feljegyezve.	
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 36874/2/2011.05.26	⊗ Törölő határozat 35844/2/2013.05.15
	Jelzálogjog	
	400 000 000 FT, azaz négyszázmillió forint kölcsöntőke és járulékaik erejéig egyetemlegesen terheli még a balatonföldvári 865/9 hrsz-ú, és az 1308 hrsz-ú ingatlant eljáró fiók:7400 Kaposvár,Fő u.30 Név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT "V.A" Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 1-3	
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46097/2014.12.18	⊗ Törölő határozat 41049/2/2016.08.31
	Jelzálogjog	
	84 000 000 FT, azaz nyolcvannégymillió forint Név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT "V.A" Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 1-3	

Folytatás a következő oldalon



Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46097/2014.12.18	⊗ Törölő határozat 41049/2/2016.08.31
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	Utalás: III/4 Név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT "V.A" Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 1-3	
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32368/2/2016.02.17	⊗ Törölő határozat 42206/2/2018.10.04
	Jelzálogjog	
	60 000 000 FT, azaz hatvanmillió forint tőketartozás és járulékaik erejéig Név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT "V.A" Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 1-3	
7.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 32368/2/2016.02.17	⊗ Törölő határozat 42206/2/2018.10.04
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	bejegyzett jelzálogjog biztosítására Utalás: III/6 Név: SBERBANK MAGYARORSZÁG ZRT "V.A" Jogosult címe: 1088 BUDAPEST VIII.KER., Rákóczi út 1-3	
8.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30811/2/2019.01.14	⊗ Törölő határozat 112966/2/2022.09.01
	Jelzálogjog	
	183 000 000 FT, azaz egy száznyolcvanhárommillió forint összeghatárig tartós finanszírozási jogviszony Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.	
9.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30811/2/2019.01.14	⊗ Törölő határozat 112966/2/2022.09.01
	Elidegenítési és terhelési tilalom	
	bejegyzett jelzálogjog biztosítására Utalás: III/8 Név: OTP BANK NYRT. Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16.	

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Balatonföldvár, Belterület, 25/2

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999955/1996.01.04				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / közpark	0	1 0430	0

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31283/1990.02.14	⊗ Törölő határozat 44756/1995.12.12
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonbevitel, 31283/1990.02.14 Név: MAHART MAGYAR HAJÓZÁSI RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 1366 BUDAPEST, Apáczai Csere J. utca 11		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44756/1995.12.12	⊗ Törölő határozat 44153/1996.10.02
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: átadás, 44756/1995.12.12 Név: MAHART BALATONI HAJÓZÁSI KFT Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Krúdy sétány 2		
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44153/1996.10.02	⊗ Törölő határozat 40174/2002.06.10
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: vagyonbevitel, 44153/1996.10.02 Név: BALATONI HAJÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Krúdy sétány 2		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40174/2002.06.10	
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: névváltozás Név: BALATONI HAJÓZÁSI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Krúdy sétány 2		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44756/1995.12.12	⊗ Törölő határozat 44741/2000.10.24
Önálló szöveges bejegyzés		
Átjegyezve a 11.Tul.lapról a 23.Tul. lapra.		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 44741/2000.10.24	⊗ Törölő határozat 46845/2005.10.11
Jelzálogjog		
50 000 000 FT, azaz ötvenmillió forint erejéig Név: GAZDASÁGI MINISZTERIUM Jogosult címe: 1051 BUDAPEST V.KER., Vigadó utca 6		

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

PARTI SÉTÁNYRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK VIZSGÁLATA

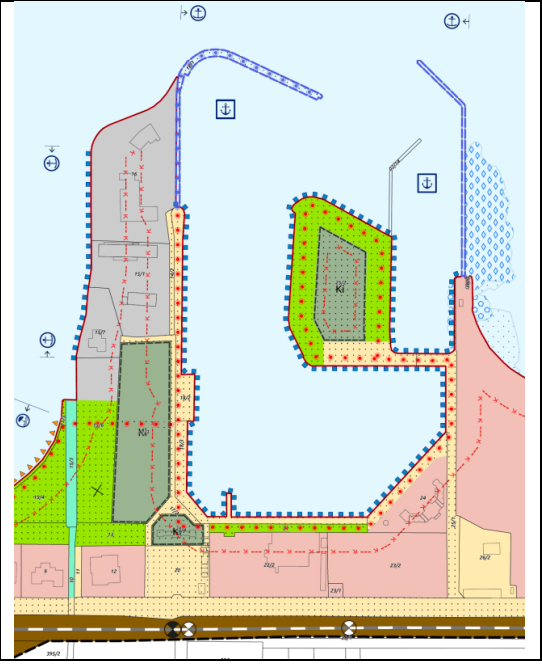
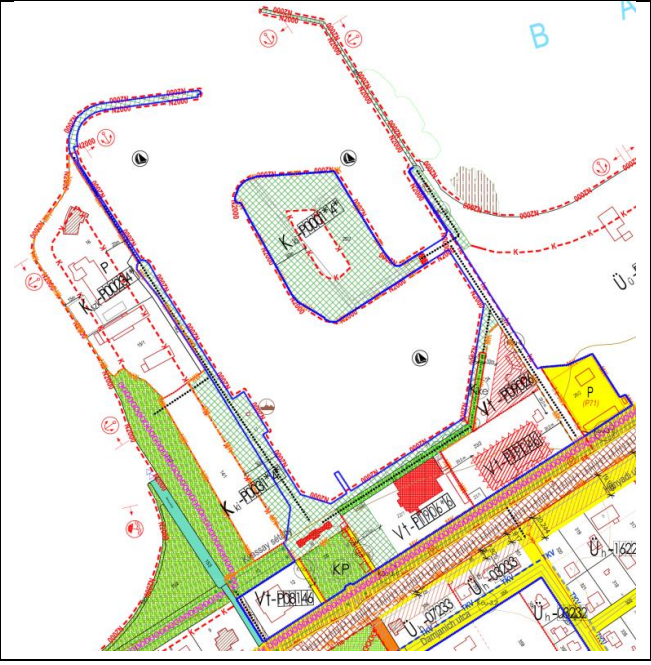
Az új vízparti terv a parti sétánnyal érintett partszakaszokat piros pontvonallal jelöli az alábbiak szerint:



A hatályos szabályozási terv a gyalogút kialakítására alkalmas útvonalakat fekete pontvonallal jelöli az alábbiak szerint:



Az új vízparti terv vonatkozó rajzi munkarészét és a hatályos szabályozási terv kivonatát az alábbi táblázat tartalmazza:

A BATÉK 1. mellékletének 3.15. számú Balatonföldvára vonatkozó 2/1. kivágata a BAHART kikötő telektömbjére vonatkozóan:	Balatonföldvár hatályos szabályozási tervének kivonata a BAHART kikötő telektömbjére vonatkozóan:
	

A hatályos szabályozási terven látható, hogy a sétány (gyalogút kialakítására alkalmas útvonal) a Galamb-sziget partvonala mentén és a BAHART kikötő 17/3 hrsz-ú ingatlanjának középső részén nincsen feljelölve, ezért a gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonalat a BATÉK alapján a Galamb-sziget partvonala mentén és a BAHART kikötő 17/3 hrsz-ú ingatlanjának középső részén is jelölni szükséges.

Tekintettel arra, hogy a 17/3 hrsz-ú ingatlan nem közterületi (közúti vagy zöldterületi) besorolásban van, ezért a feljelölendő sétány alatti 6 méter széles területrészt „a telek közhasználat elől el nem zárható területe”-ként kell jelölni.

Parti sétányra vonatkozó előírásokat a Trtv. 73.§ (2) bekezdés a) pontja tartalmazza az alábbiak szerint:

73. § (2) A Vízparti Tervben nem zöldterületként megállapított, de a Vízparti Terv alapján felülvizsgált településrendezési tervben a Balaton vízparti területein kijelölt zöldterület övezete más övezetbe csak legalább azonos kiterjedésű új zöldterület egyidejű kijelölésével és az alábbi feltételek teljesülése esetén sorolható át:

a) a településrendezési tervben a vízparti területen jelölt parti sétány hossza nem csökken,

- b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület nem tartozik országos természetvédelmi oltalom alá, ide nem értve, ha a település teljes vízparti területe természetvédelmi oltalom alatt áll, és
- c) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva – ideértve az elhelyezkedését és a szomszédos építési övezetekkel, övezetekkel való kapcsolatát – az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.

A módosítás során a szabályozási tervre - az új vízparti terven jelölteknek megfelelően - a parti sétány feljelölésre kerül a Galamb-sziget partvonala mentén és a BAHART kikötő 17/3 hrsz-ú ingatlanjának középső részén is, tehát a módosítás a Trtv. 73.§ (2) bekezdés a) pontjának megfelel.

Parti sétányra vonatkozó további előírást a Trtv. 74.§ (7) bekezdése tartalmazza az alábbiak szerint:

74. § (7) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településein a belterülethez csatlakozó partszakasz legkevesebb 30%-án legalább 5 m szélességben közhasználatú parti sétány elhelyezését lehetővé tevő területsáv biztosítandó a településrendezési tervben, kivéve, ha a kijelölés állami feladatellátást akadályoz vagy természetvédelmi érdeket sért. A természetvédelmi érdekek biztosítását szolgálja azon követelmény, hogy természetes partszakaszon parti sétány csak meglévő közlekedési területen vagy két, természetes partszakasszal nem érintett partisétány-szakasz összekötése, és így a parti sétány folytonosságának biztosítása érdekében, kizárólag az ehhez minimálisan szükséges hosszban jelölhető ki. Belterülethez csatlakozó partszakasznak tekinthető az a külterületi partszakasz is, amely a Vízparti Tervben rögzített szabályozási partvonal és a belterület között legfeljebb 50 m szélességben húzódik.

Balatonföldvár belterülethez tartozó partszakasza 5180 méter hosszú, melynek a fenti jogszabály alapján 30%-án ($5180 \times 0,3 = 1554$ méteren) legalább 5 m szélességben közhasználatú parti sétány elhelyezését lehetővé tevő területsáv biztosítandó. Ilyen partszakaszok a hatályos szabályozási terven (csak a jelentősebbeket kiemelve) a következők:

- A település nyugati végében lévő csónakkikötőtől számítva az egykori Három Hattyú Hotel és a Fesztivál társasház előtti partszakaszok teljes hossza 561 méter.
- A nyugati strand előtti partszakasz 246 méter hosszú.
- A Kvassay sétány teljes hossza 858 méter.

A három partszakasz hossza összesen $561 + 246 + 858 = 1665$ méter, ami már önmagukban több, mint amit a Trtv. 74.§ (7) bekezdés előírása megkövetel (1554 m). A BAHART kikötő telektömbjében már feljelölt és a módosítás során pluszban feljelölendő sétányok így túlteljesítik a fenti jogszabályban előírt 30%-ot. (A 15/6 és 15/7 hrsz-ú megszűnő zöldterület 90 méter hosszú parti sétány kialakíthatóságát veszi el, azonban a Galamb-szigeten kijelölésre kerülő új zöldterület közel 300 méter hosszú parti sétány kijelölésére ad lehetőséget.) **Megállapítható tehát, hogy a módosítás előtt és a módosítást követően is a parti sétányok hossza a 74.§ (7) bekezdés előírásának megfelel.**

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

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

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

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítását az önkormányzat a Balaton jogi partvonal – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében folytatja le.

A módosítás a településszerkezeti tervet, a HÉSZ szöveges rendelkezéseit és a HÉSZ 4. mellékletének SZT-B1 jelű belterület szabályozási tervlapját érinti.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosításához szükséges tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 1. és 2. melléklete alapján: **A megalapozó vizsgálat tartalmi követelmények 3. pontja szerinti vizsgálati tényezők közül a c) pont alapján vizsgálni szükséges a területrendezési követelményeket. Az alátámasztó javaslat tartalmi követelmények 1.2 fejezet h) pontja szerint a módosítás tervezet dokumentációjának tartalmaznia kell a területrendezési követelményekkel való összhang igazolását.**

Balatonföldvár, 2025. október 28.

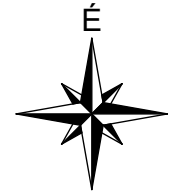

.....
Füzes András Gábor
önkormányzati főépítész
okl. építészmérnök
vezető tervező
É/1 14-0474

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BALATONFÖLDVÁR

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

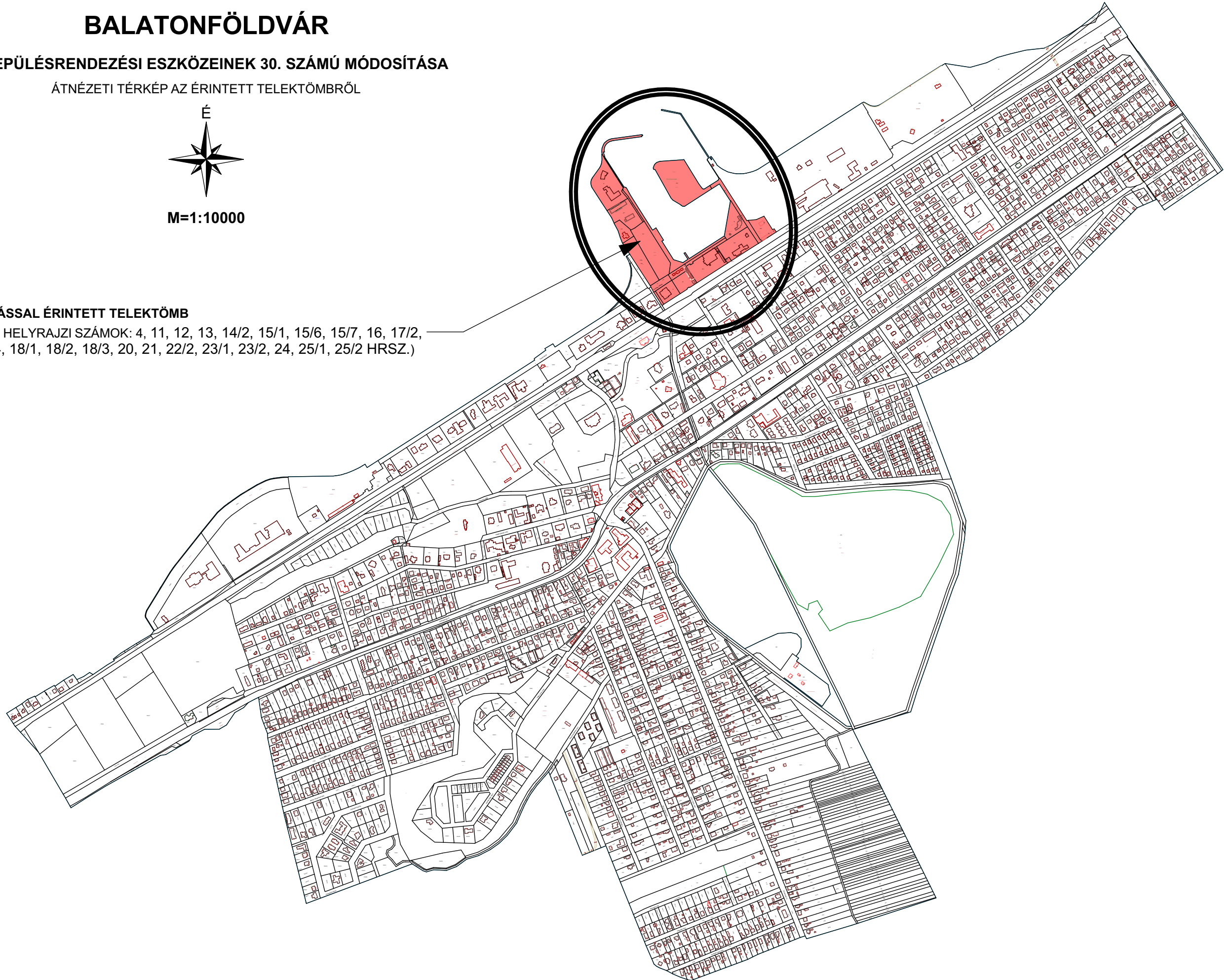
ÁTNÉZETI TÉRKÉP AZ ÉRINTETT TELEKTÖMBRŐL



M=1:10000

MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMB

ÉRINTETT HELYRAJZI SZÁMOK: 4, 11, 12, 13, 14/2, 15/1, 15/6, 15/7, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 21, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25/1, 25/2 HRSZ.)



Változtatás bemutatása

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához

Jsz.: 50-2423/2025

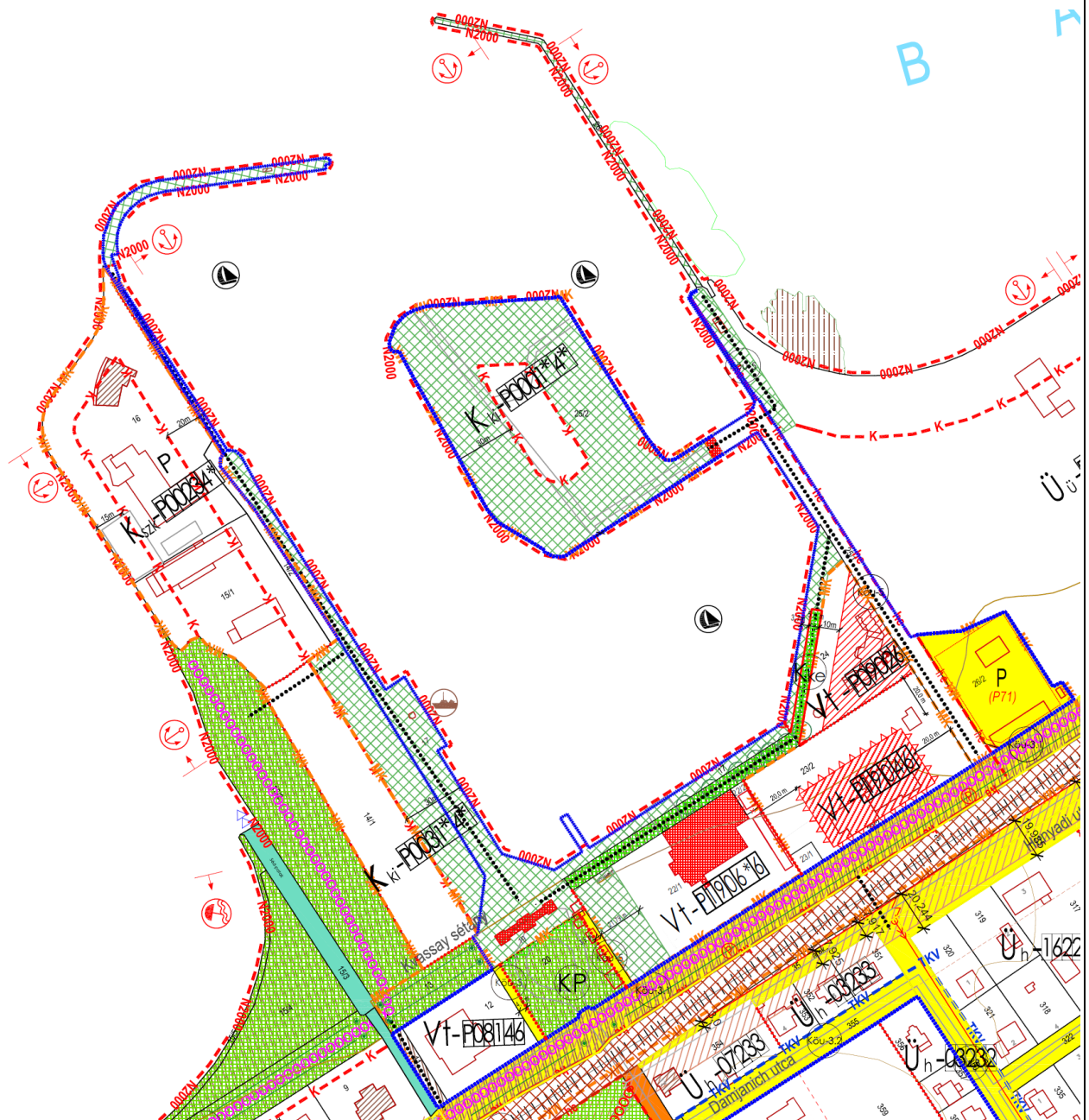
1.	Balatonföldvár, 17/3 hrsz-ú ingatlan útkapcsolatának biztosítása és a telektömb új vízparti tervvel történő megfeleltetése:	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	4, 11, 12, 13, 14/2, 15/1, 15/6, 15/7, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 21, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25/1, 25/2 hrsz.
	Övezet a módosítás előtt:	Vt, Kki, Kszk, Köu, Kp, Kke
	Övezet a módosítás után:	Vt, Kki, Köu, Kke, K-tur, Kb-tur
Változtatás leírása:		
	2025. szeptember 26-án hatályba lépett az új vízparti terv (a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet – továbbiakban: BATÉK), amelynek a területfelhasználásokat bemutató rajzi munkarésében szereplő területhasználatok több helyen eltérnek a hatályos szabályozási tervben szereplő övezetek, építési övezetek által meghatározott területhasználatoktól. Ilyen eltérés többek között a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába álló 17/3 hrsz-ú ingatlan előtti terület, amelyet a hatályos szabályozási terv különleges kikötőterületként, a BATÉK közlekedési célú területként jelöl. Egy jövőbeli kikötőfejlesztés (kiszolgáló épület létesítés) érdekében szükséges lenne a BAHART telkéhez vezető útkapcsolat biztosítása, mert jelenleg a teleknek építésjogi szempontból nincsen közúti kapcsolata. (Lásd.: építési telek fogalommeghatározását a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 16.§ 27. pontjában.) Fentiek okán az önkormányzat úgy döntött, hogy a BAHART kikötő telektömbjét megfelelteti az új vízparti tervvel. A telektömb örökségvédelmi szempontból érintett: A 17/4 hrsz-ú ingatlanon a balatonföldvári kikötőépület és építményegyüttese, a 22/2 hrsz-ú ingatlanon a Balaton-klub kaszinó műemlék épülete, valamint a 25/1 hrsz-ú ingatlanon a Galamb-sziget bejáratánál található műemlék vasbeton gyaloghíd és azok műemléki környezete található. Régészeti lelőhellyel a telektömb nem érintett. A módosítás szempontjából megállapítható, hogy a BATÉK-nak való megfeleltetés az örökségvédelmi szempontból érintett - védett - ingatlanokat nem veszélyezteti, jogaik nem sérülnek.	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	A módosítás során a telektömb telkeinek területfelhasználásai az új vízparti terven jelöltek szerint módosulnak. Tekintettel arra, hogy a BATÉK Különleges szabadidőközpont területet (Kszk) nem nevesít, ezért a módosítás során a 15/1 és a 16 hrsz-ú ingatlanok területén Ktur jelű beépítésre szánt különleges turisztikai terület kerül kijelölésre, valamint a zöldterület átsorolásából adódóan a 15/6 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok területén Kb-tur jelű beépítésre nem szánt különleges turisztikai terület kerül kijelölésre. Ezek kapcsán a HÉSZ különleges területekre vonatkozó rendelkezései kiegészülnek a K-tur és Kb-tur jelű	

Különleges beépítésre szánt és beépítésre nem szánt turisztikai terület övezettel, valamint a BATÉK 4. mellékletének 1. táblázata 14. sorában és a BATÉK 4. mellékletének 2. táblázata 20. sorában szereplő előírások rugalmas meghivatkozásával, továbbá a szabályozási terv jelmagyarázata is kiegészítésre kerül a **K-tur** és **Kb-tur** jelű új övezet szerepeltetésével (lásd HÉSZ módosító rendelet tervezete).

Továbbá az Állami Főépítési Iroda javaslatának megfelelően a HÉSZ kiegészítésre került a párkánymagasság fogalmával a TÉKA előírásai alapján, valamint a módosítással érintett övezetek, építési övezetek esetében az épületek párkánymagassága és legmagasabb pontja is meghatározásra került. (Lásd HÉSZ-t módosító rendelet.)

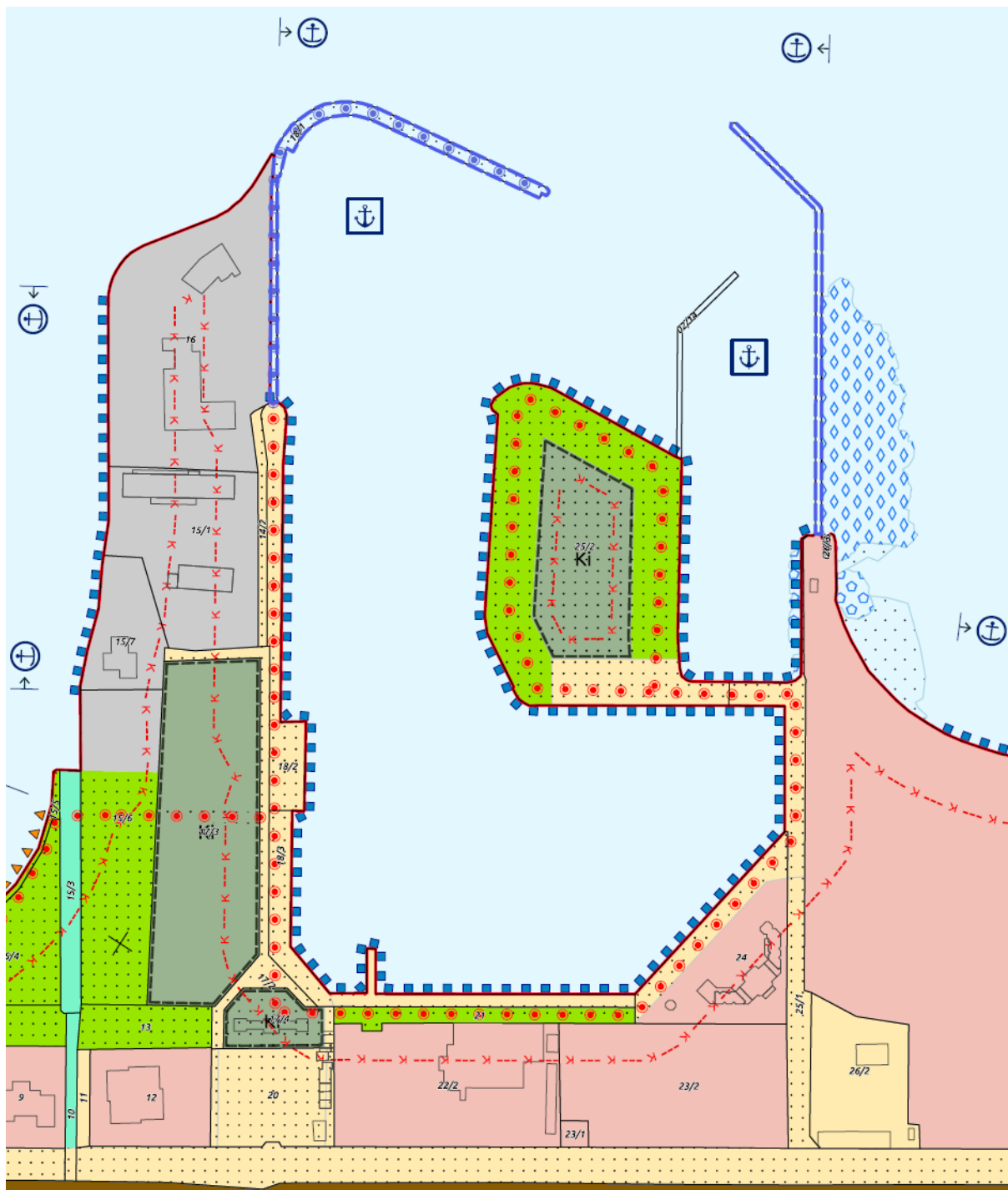
A kikötőként hasznosítandó partszakaszok is a BATÉK jelölése alapján kerültek feljelölésre/módosításra.

Hatályos szabályozási terv (SZT-B1 jelű tervlap):



Jogszábaílyi megfeleltetések:

A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet területfelhasználásokat bemutató 1. mellékletének (vízparti terv) „3.15. Balatonföldvár 2/1.” jelű rajzi melléklete a kikötő telektömbjének tervezett területfelhasználását az alábbiak szerint jelöli:



Az előző oldalon szereplő tervezett szabályozási terv teljes egészében átvette a vízparti terven ábrázolt területhasználatokat, így **a tervezett módosítás a vízparti terv 1. mellékletének megfelel.**

A területfelhasználások átvételekor figyelemmel kellett lenni Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) előírásaira is, amelynek 71.§ (1) bekezdése alapján „a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”.

A módosítás során szükségszerűen új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül:

A 15/1 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatára a hatályos szabályozási tervhez képest megváltozott (rendezésre – kiegyenésítésre került):



A BATÉK-nak megfelelő zöldterület átsorolás során $2 \times 18 \text{ m}^2 = 36 \text{ m}^2$ ingatlanrészt **új beépítésre szánt különleges területbe kell sorolni**, mert a hatályos szabályozási terv is a 15/1 hrsz-ú ingatlan teljes területét beépítésre szánt különleges területként szabályozza. (Vízparti területen új beépítésre szánt terület kijelölésére a Trtv. 71.§ (2) bekezdésének a) pontja ad lehetőséget „a telek rendezettségének kialakítása érdekében”) az alábbiak szerint:

„71. § (1) A Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően új beépítésre szánt terület kijelölése csak az alábbi esetekben, kizárólag a telek rendezettségének kialakítása érdekében és csak akkor lehetséges, ha az nem sért környezetvédelmi, természetvédelmi vagy vízgazdálkodási érdeket, és a szükségesség és arányosság mérlegelésével az állami főépítész és a Balatoni főépítész ahhoz hozzájárul:

a) a legalább 85%-ban építési övezetben lévő telek egésze építési övezetbe sorolható, ha

aa) a Vízparti Terv azt nem zárja ki,

ab) az átsorolni kívánt telekrész közcélú használata nem valósítható meg, továbbá

ac) az építési övezetként kijelölni kívánt telekrészen az építési övezet kijelölésével egyidejűleg a helyi építési szabályzat zöldfelület létrehozását írja elő, és kizárja építési hely kialakítását;”

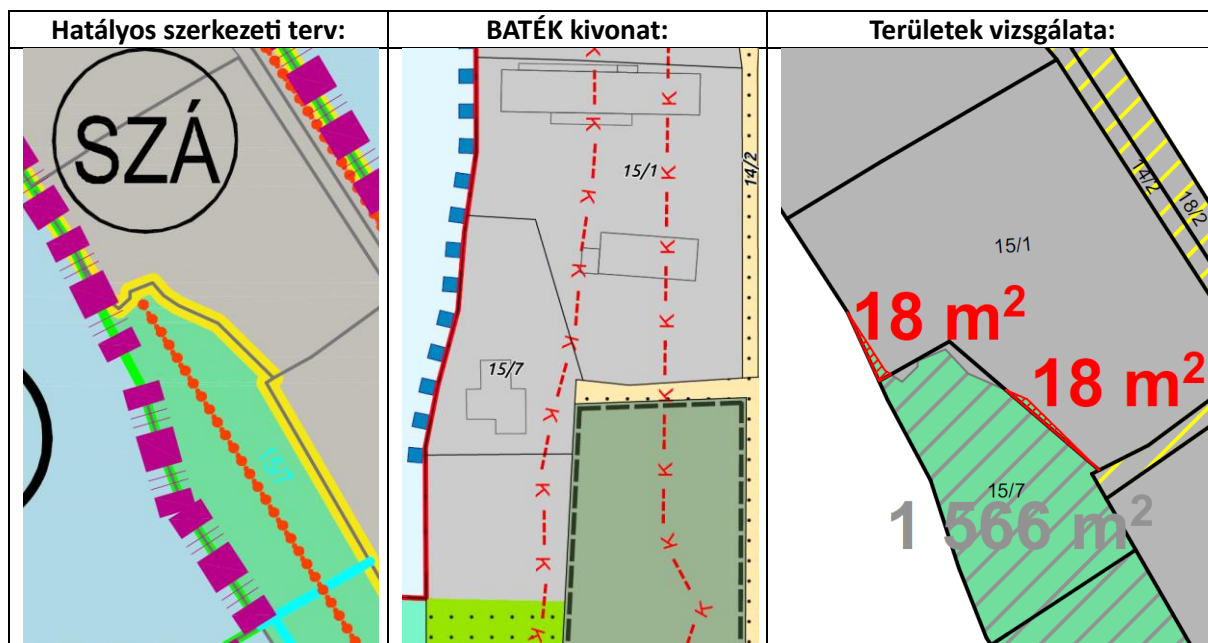
Az új beépítésre szánt terület kijelölés miatt a módosítást a Méptv. 8.§ előírásaival meg kell feleltetni. A megfeleltetés elkészítésre került (lásd alábbiakban).

JOGSZABÁLYI MEGFELELTETÉS

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény és Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján

BALATONFÖLDVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA SORÁN KIJELÖLT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK MEGFELELŐSÉGÉNEK IGAZOLÁSA

Balatonföldváron a 15/1 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok hatályos szerkezeti és szabályozási terven jelölt közös telekhatára eltér a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban szereplő jelenlegi telekhatártól. Az ingatlanok közös telekhatárának rendezése (kiigazítása, kiegyenesítése) során 36 m² zöldterületként kijelölt területrész átkerült a 15/1 hrsz-ú ingatlan területéhez. Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosítása során a BAHART kikötő telektömbjének területe megfeleltetésre kerül az új vízparti tervvel, ahol az ingatlanok területe már nem zöldterületbe, hanem összevont különleges területbe van sorolva, így a megfeleltetés során az ingatlanokról a zöldterületi jelölés törlésre kerül. A 15/1 hrsz-ú ingatlan a hatályos szabályozási terven Különleges beépítésre szánt területbe van sorolva, ezért a módosítás során továbbra is beépítésre szánt területként kell az ingatlan teljes területét megtartani, viszont a korábbi telekhatárrendezés miatt visszamaradó 36 m²-es zöldterület törlése miatt új beépítésre szánt terület alakul ki az ingatlan telekhatára menti részen kétszer 18 m²-es terület formájában (lásd alábbi rajzot):



Az új beépítésre szánt területek kijelölése miatt a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8.§ előírásaival való megfelelés igazolása szükséges.

1. Méptv. 8.§ (1) bekezdés szerinti megfelelés vizsgálata:

1.1 Méptv. 8.§ (1) bekezdés a) pontja értelmében a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkenhet.

A V-1 jelű „területfelhasználások változásának vizsgálata” című munkarészben kimutatásra került (lásd e munkarészt követő rajzot), hogy a módosítás során összesen 5068 m² új zöldterület kijelölése szükséges. A módosítás során ennél több 5520 m² zöldterület került kijelölésre. Megállapítható, hogy 5068 m² < 5520 m², tehát a módosítást követően a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében nem csökkent, hanem 452 m²-el növekedett.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (1) bekezdés a) pont előírásainak **MEGFELEL**.

1.2 Méptv. 8.§ (1) bekezdés b) pontja értelmében a zöldterület övezet nagysága a településen nem lehet kevesebb a település beépítésre szánt területének 3 százalékánál, ha törvény ennél szigorúbb szabályt nem állapít meg. A Trtv. zöldterületekre vonatkozó 51.§ (1) bekezdése a Balaton kiemelt üdülőkörzetén lévő települések esetében szigorúbb szabályt állapít meg az alábbiak szerint: „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

A **V-2** jelű vizsgálati tervlapon kimutatásra került (lásd e munkarészt követő rajzot), hogy Balatonföldvár település beépítésre szánt területeinek térmértéke a módosítást követően 2175541 m², azaz 217,5541 hektár. A zöldterületek térmértéke a módosítást követően 214534 m², azaz 21,4534 hektár, amely érték a beépítésre szánt területek összterületének 9,86%-a. Megállapítható, hogy a beépítésre szánt területek és a zöldterület övezet aránya a módosítást követően az 5%-ot meghaladja.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (1) bekezdés b) pont előírásainak és a Trtv. 51.§ (1) bekezdésének is MEGFELEL.

2. Méptv. 8.§ (2) bekezdés szerinti szempontok vizsgálata.

2.1 A Méptv. 8.§ (2) bekezdés a) pontja alapján a lakóterület építési övezeteknek és a vegyes terület építési övezeteknek csatlakozniuk kell a meglévő települési területhez.

A módosítás során új beépítésre szánt lakóterület építési övezet és új beépítésre szánt vegyes terület építési övezet nem került kijelölésre. Valamint megállapítható, hogy a kijelölt beépítésre szánt különleges terület a meglévő települési területhez csatlakozik.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (2) bekezdés a) pont előírásainak MEGFELEL.

2.2 A Méptv. 8.§ (2) bekezdés b) pontja alapján a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol ez fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló, a szomszédos települések beépítésre szánt területei között mért legalább 500 méteres zöldgyűrűvel kell körbevenni, amely a települési zöldinfrastruktúra részét képezi és az új kijelölést követően is megmarad a szomszédos településekkel történő összenövés elkerülése érdekében.

Az új beépítésre szánt terület Balatonföldvár központi kikötője mellett került kijelölésre a legközelebbi ponton is 1,42 kilométerre a közigazgatási határtól, így megállapítható, hogy az új beépítésre szánt területek létrehozása nem eredményezi a szomszédos településekkel történő összenövést. Megjegyzendő, hogy a Balaton déli partján található települések nagy részének beépítésre szánt területei sajnos már összenőttek, ahogy az Balatonföldvár esetében is kialakult, így ez az előírás ezen település esetében már nem releváns.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (2) bekezdés b) pont előírásainak MEGFELEL.

2.3 A Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) pontja alapján, ha a tervezett új beépítésre szánt terület 5 km-es környezetében, az adott település közigazgatási területén belül az adott fejlesztés megvalósítására alkalmassá tehető 9. § szerinti barnamezős terület van, akkor új beépítésre szánt terület csak kiemelt közérdek esetében jelölhető ki.

A módosítások során új beépítésre szánt területek kijelölése a telekhatár rendezéséből adódik. A helyhez kötöttség miatt az új beépítésre szánt területek máshol nem jelölhetők ki. Megállapítható tehát, hogy a módosítás helyhez kötöttsége miatt a település más építési tevékenységgel nem érintett barnamezős területe erre alkalmassá nem tehető.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (2) bekezdés c) pont előírásainak MEGFELEL.

3. Méptv. 8.§ (3) bekezdés értelmében az új beépítésre szánt területek kijelölése során az alábbiakban ismertetett a)-e) pontokban foglalt feltételeknek együttesen meg kell felelni és ezt az önkormányzatnak külön határozattal kell igazolni.

3.1 Méptv. 8.§ (3) a) pontja értelmében az új beépítésre szánt területek kijelölése során meg kell felelni a 7.§ (2) bekezdésben, valamint a 8.§ (1) és (2) bekezdésben foglalt előírásokkal.

3.1.1 A Méptv. 7.§ (2) bekezdés alapján Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására.

A módosítás során mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Zöldterület övezetből új beépítésre szánt terület 36 m² területnagysággal került kijelölésre. Csereterületként az egyéb zöldterület visszapótlások miatt, 5492 m² zöldterület került kijelölésre a 25/2 hrsz-ú állami és önkormányzati tulajdonban álló Galamb-sziget területén, amely zöldterület az új beépítésre szánt terület miatti zöldterületkijelölést is tartalmazza (lásd V-1 jelű vizsgálati lap). Megállapítható, hogy az 5492 m² zöldterület méreténél fogva alkalmas közkeri funkció ellátására.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 7.§ (2) bekezdés előírásainak MEGFELEL.

3.1.2 A 8.§ (1) és (2) bekezdésben foglalt előírásoknak való megfelelés igazolása a fentiekben megtörtént (lásd 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 2.3 pontok). A módosítás a jogszabályban előírt követelményeknek megfelel.

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (3) bekezdés a) pont előírásainak MEGFELEL.

3.2 A Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pontja értelmében számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt terület kijelöléssel nem csökken.

A biológiai aktivitásérték kiszámítását a településszerkezeti terv módosítás jóváhagyandó munkarészeinek 5. számú melléklete tartalmazza, mely számításból kiolvasható, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett módosítási pontok területére vonatkozó biológiai aktivitásérték a módosítás előtt 37056,4 pontérték volt, amely a módosítást követően 47241,6 pontértékre emelkedett. A számításból megállapítható, hogy a módosítást követően a biológiai aktivitásérték növekedett.

A biológiai aktivitásérték számítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Módosítás száma	Terület-használat	Területe a módosítás előtt (m ²)	Területe a módosítás után (m ²)	Biológiai aktivitás érték mutató	Biológiai aktivitás értéke a módosítás előtt	Biológiai aktivitás értéke a módosítás után
1.	BAHART KIKÖTŐ TELEKTÖMBJÉNEK MEGFELELTETÉSE AZ ÚJ VÍZPARTI TERVVEL					
	Vt	604	0	0,5	302	0
	Kki	11908	2818	0,5	5954	1409
	KÖu	744	8926	0,6	446,4	5355,6
	V	0	1051	7	0	7357
	Z	5059	5520	6	30354	33120
ÖSSZ.:		18 315	18 315		37056,4	47241,6

A tervezett módosítás tehát a Méptv. 8.§ (3) bekezdés b) pont előírásainak MEGFELEL.

3.3 Méptv. 8.§ (3) bekezdés c) pontja értelmében igazolni kell, hogy új lakóterület kijelölése esetén a szilárd burkolatú úton való megközelítés biztosított lesz, a közműkapacitás a közműszolgáltató nyilatkozata szerint rendelkezésre áll – vagy ha nem áll rendelkezésre, a közműpótló műtárgyak az ingatlanon belül biztosítottak lesznek –, valamint az óvodai, általános iskolai és egészségügyi alapellátás a településen vagy a kijelölt új lakóterület legfeljebb 5 km-es környezetében a kijelölést követő 3 éven belül biztosított lesz.

Az új beépítésre szánt területek kijelölésével járó módosítások során új lakóterület nem jön létre, így a módosítás szempontjából a jogszabályi előírás nem releváns. Megállapítható azonban, hogy az új beépítésre szánt terület kijelöléssel érintett 15/1 hrsz-ú ingatlan szilárd burkolatú útkapcsolattal rendelkezik, a közműkapacitás a meglévő és működő épület okán rendelkezésre áll, az ingatlanon meglévő épület további bővítése pedig a vízparti 30 méteres sáv miatt a Trtv. 71/B. § (1) bekezdés alapján nem lehetséges).

Fentiek alapján a tervezett módosítás a Méptv. 8.§ (3) bekezdés c) pont előírásainak MEGFELEL.

3.4 Méptv. 8.§ (3) bekezdés d) pontja értelmében igazolni kell, hogy a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs olyan szabad, építési tevékenységgel nem érintett terület vagy barnamezős terület, amely az új beépítést előírányzó rendeltetésnek és használatnak megfelel.

Az új beépítésre szánt terület kijelölése a 15/1 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok közös telekhatárának rendezése során „leeső” 36 m² terület nagyságú tervezett zöldterület megszüntetéséből adódik. Az új beépítésre szánt terület kijelölése tehát helyhez kötött. A módosítás helyhez kötöttsége miatt ezek az egyenként 18-18 m² terület nagyságú új beépítésre szánt területek építési tevékenységgel nem érintett más területen, vagy barnamezős területen nem jelölhetők ki.

A tervezett módosítás a Méptv. 8.§ (3) bekezdés d) pont előírásainak MEGFELEL.

3.5 Méptv. 8.§ (3) bekezdés e) pontja értelmében igazolni kell a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó követelményeinek teljesülését.

A Trtv. 12.§ (1)-(4) bekezdései rendelkeznek az új beépítésre szánt területekről. Az alábbiakban ezen rendelkezések kerülnek vizsgálat alá:

3.5.1 Trtv. 12.§ (1) bekezdés szerinti vizsgálat:

A Trtv. 12.§ (1) bekezdés az alábbiak szerint rendelkezik: „Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

Az új beépítésre szánt területek közül a közigazgatási határhoz közelebb eső terület 1,42 km-re található a Balatonföldvár és Szántód közös közigazgatási határától. Megállapítható, hogy a módosítások a közigazgatási határtól 250 méternél messzebb helyezkednek el, **tehát a tervezett módosítás a Trtv. 12.§ (1) bekezdés előírásainak MEGFELEL.**

3.5.2 Trtv. 12.§ (2) bekezdés szerinti vizsgálat:

A Trtv. 12.§ (2) bekezdés az alábbiak szerint rendelkezik: „Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt terület növekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

Új beépítésre szánt terület kijelölés miatt megszüntetett zöldterület terület nagysága 36 m². Fenti jogszabály alapján csereterületként ennek 125%-a (36 x 1,25 = **45 m²**) jelölendő ki új zöldterületként. A V-2 jelű vizsgálati lapon kimutatásra került, hogy a módosítás során 5520 m²

új zöldterület került kijelölésre, melyből 5492 m² összefüggő új zöldterület kijelölés a 25/2 hrsz-ú állami és önkormányzati tulajdonban álló Galab-sziget nevű ingatlanon valósul meg. A csereterületként kijelölt ingatlanrész nem védett természeti terület és nem Natura 2000 terület, **tehát a tervezett módosítás a Trtv. 12.§ (2) bekezdés előírásainak MEGFELEL.**

3.5.3 Trtv. 12.§ (3) bekezdés szerinti vizsgálat:

A Trtv. 12.§ (3) bekezdés az alábbiak szerint rendelkezik: „A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy

b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

A **V-1** jelű „területfelhasználások változásának vizsgálata” című munkarészben kimutatásra került, hogy a módosítás során összesen 5068 m² új zöldterület kijelölése szükséges. A módosítás során ennél több, összesen 5520 m² zöldterület került kijelölésre részben a 25/2 hrsz-ú állami és önkormányzati tulajdonban álló Galab-sziget nevű ingatlanon (5492 m²), részben pedig a 21 hrsz-ú ingatlanon (28m²). Megállapítható, hogy 5068 m² < 5520 m², tehát a módosítást követően a zöldterület övezet nagysága a település közigazgatási területén belül összességében 452 m² -el növekedett, tehát **a tervezett módosítás a Trtv. 12.§ (3) bekezdés előírásainak MEGFELEL.**

3.5.4 Trtv. 12.§ (4) bekezdés szerinti vizsgálat:

A Trtv. 12.§ (4) bekezdés az alábbiak szerint rendelkezik „A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A lekért tulajdoni lap alapján igazolható, hogy a 25/2 hrsz-ú ingatlan részben állami, részben önkormányzati tulajdonban van (lásd megalapozó vizsgálati munkarész). **A tervezett módosítás a Trtv. 12.§ (4) bekezdés előírásainak MEGFELEL.**

BALATONFÖLDVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

TERÜLETFELHASZNÁLÁSOK VÁLTOZÁSÁNAK VIZSGÁLATA

M=1:4000

JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ-MEGMARADÓ TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

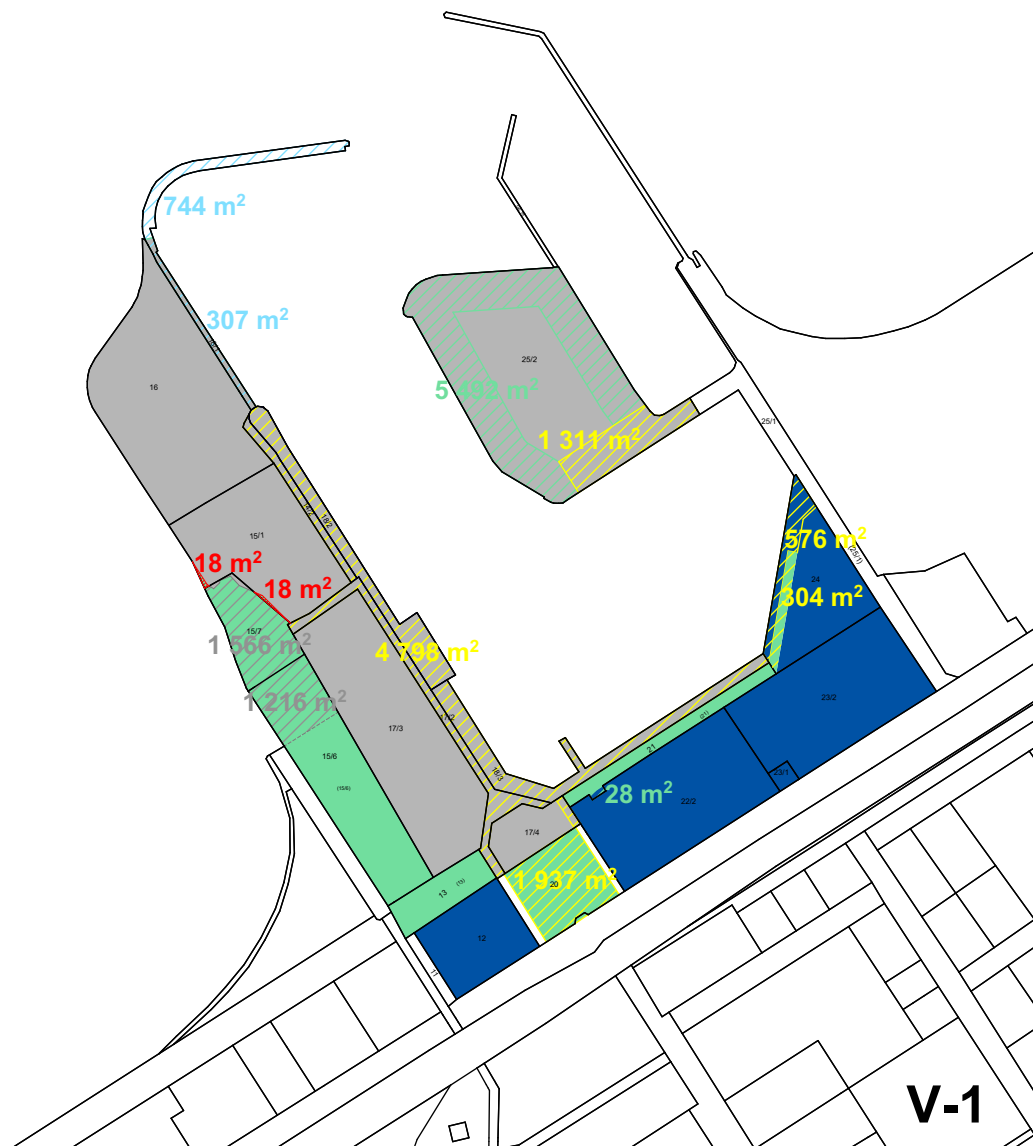
- TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
- KÜLÖNLEGES TERÜLET
- ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK, KÖZKERT

TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁS:

- 576 m² TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETBŐL - KÖZLEKEDÉSI KÖZÚTI TERÜLET
- 28 m² TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLETBŐL - ZÖLDTERÜLET
- 6109 m² KÜLÖNLEGES TERÜLETBŐL - KÖZLEKEDÉSI KÖZÚTI TERÜLET
- 5492 m² KÜLÖNLEGES TERÜLETBŐL - ZÖLDTERÜLET
- 307 m² KÜLÖNLEGES TERÜLETBŐL - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- 744 m² KÖZLEKEDÉSI TERÜLETBŐL - VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
- 2782 m² ZÖLDTERÜLETBŐL - KÜLÖNLEGES TERÜLET
- 2241 m² ZÖLDTERÜLETBŐL - KÖZLEKEDÉSI KÖZÚTI TERÜLET
- 36 m² ZÖLDTERÜLETBŐL - ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLET

ZÖLDTERÜLET ÁTSOROLÁSOK VIZSGÁLATA:

A MÓDOSÍTÁS SORÁN 1566 m² + 1216 m² + 1937 m² + 304 m² = 5023 m² ZÖLDTERÜLET KERÜLT ÁTSOROLÁSRA, VALAMINT 36 m² KERÜLT ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT KÜLÖNLEGES TERÜLETBE .
 UTÓBBIT A Trtv. 12.§ (3) BEK. A) PONTJA ALAPJÁN 125%-AL KELL VISSZAPÓTOLNI: 36 x 1,25 = 45m²
 ÖSSZESEN 5023 + 45 = 5068 m² ÚJ ZÖLDTERÜLET KIJELELÉSE SZÜKSÉGES.
 A MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN 5492+28 = 5520 m² ÚJ ZÖLDTERÜLET KERÜLT KIJELELÉSRE.
A MÓDOSÍTÁS SORÁN A HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVHEZ KÉPEST 452 m² TÖBBLET ZÖLDTERÜLET KERÜLT KIJELELÉSRE .



V-1

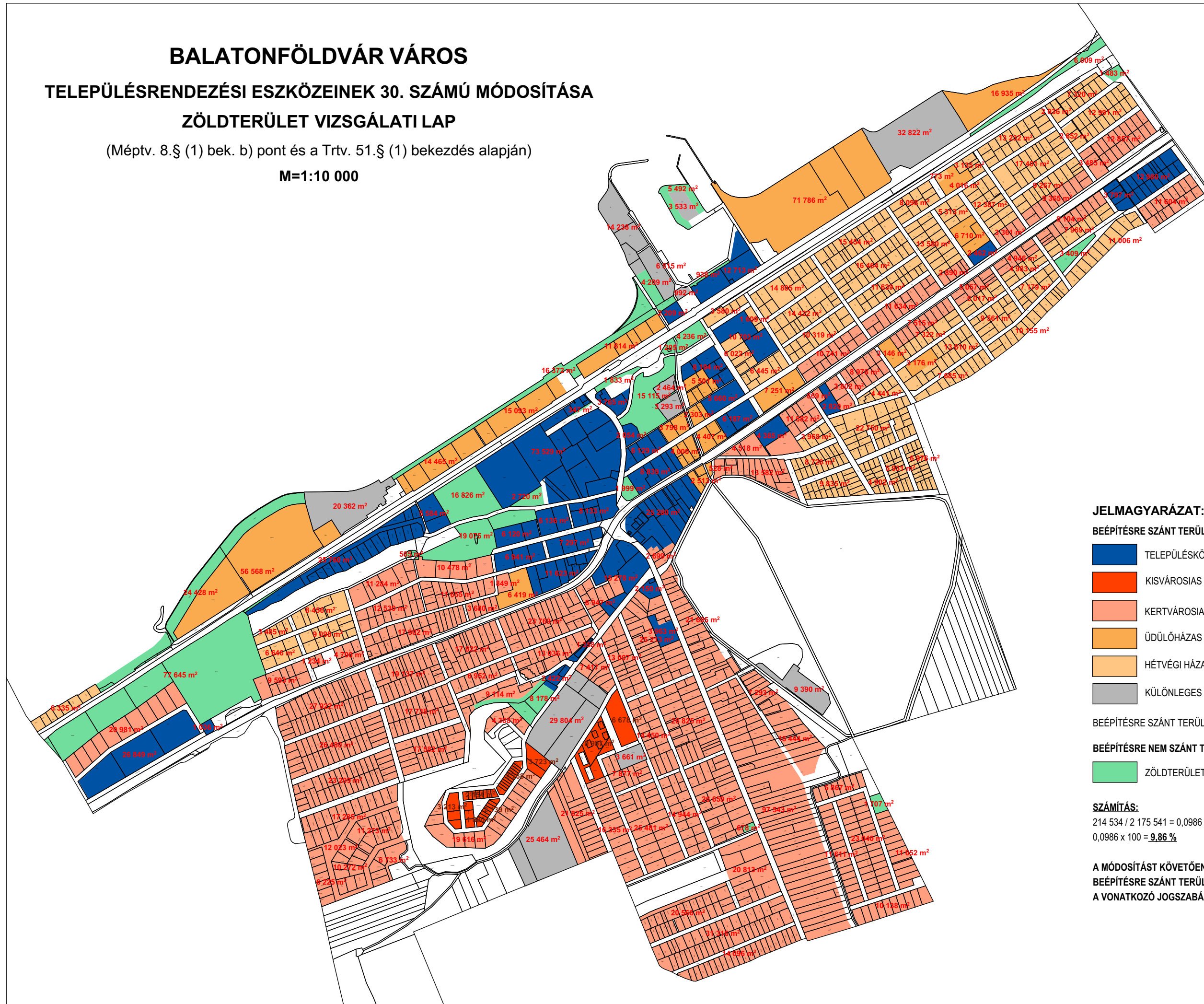
BALATONFÖLDVÁR VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ZÖLDTERÜLET VIZSGÁLATI LAP

(Méptv. 8.§ (1) bek. b) pont és a Trtv. 51.§ (1) bekezdés alapján)

M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT:

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

	TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET: 322 358 m ²
	KISVÁROSIAI LAKÓTERÜLET: 31 462 m ²
	KERTVÁROSIAI LAKÓTERÜLET: 1 033 711 m ²
	ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET: 240 232 m ²
	HÉTVÉGI HÁZAS ÜDÜLŐTERÜLET: 394 975 m ²
	KÜLÖNLEGES - STRAND - TERÜLET: 152 803 m ²

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN: 2 175 541 m²

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET:

	ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK, KÖZKERT: 214 534 m ²
--	--

SZÁMÍTÁS:

$214\,534 / 2\,175\,541 = 0,0986$
 $0,0986 \times 100 = \underline{9,86\%}$

A MÓDOSÍTÁST KÖVETŐEN A ZÖLDTERÜLETEK NAGYSÁGA A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK 9,86%-A, TEHÁT A MÓDOSÍTÁS A VONATKOZÓ JOGSZABÁLYOKNAK MEGFELEL.

VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK VIZSGÁLATA AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETRE VONATKOZÓAN

Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosítása során a BAHART kikötő telektömbjét alkotó ingatlanok jelenleg hatályos területfelhasználásai megfeleltetésre kerülnek az új vízparti tervben előírt területfelhasználásokkal.

Az épített környezetre azon módosítások lesznek hatással, amelyek során az ingatlanok beépíthetősége, beépítési magassága jelentősen megnő, zöldfelülete jelentős mértékben lecsökken, területfelhasználása és ezzel rendeltetése úgy módosul, hogy a rendeltetés intenzívebb területhasználatot eredményez, valamint az új építmények megjelenése (tömegformálása, anyaghasználata, színezése) jelentősen -kírívóan- eltér a meglévő épített környezet karakterétől.

A BAHART kikötő telektömbjét az alábbi ingatlanok alkotják:

4, 11, 12, 13, 14/2, 15/1, 15/6, 15/7, 16, 17/2, 17/3, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 21, 22/2, 23/1, 23/2, 24, 25/1, 25/2 hrsz.

Az ingatlanok övezeti/építési övezeti besorolásuk alapján csoportosítva kerülnek vizsgálat alá a fenti szempontokra figyelemmel.

A vizsgált telektömböt három féle övezet (Közlekedési terület (**KÖu**), Zöldterület - közpark (**Kp**), zöldterület - közkert (**Kke**)), valamint három féle építési övezet (Településközpont vegyes terület (**Vt**), Különleges kikötő terület (**Kki**) és Különleges szabadidőközpont terület (**Kszk**)) alkotja.

Az új vízparti terv megfeleltetése során az alábbi ingatlanok/ingatlanrészek területfelhasználása módosult (lásd **V-1** jelű, a területfelhasználások változását bemutató vizsgálati lap):



A 14/2, 17/2, 18/2, 18/3 hrsz-ú ingatlanok teljes területe, valamint a 17/4 és a 25/2 hrsz-ú ingatlanok kisebb területrésze Különleges kikötő területről – Közlekedési közúti területre módosul. A módosítás hatására ezen ingatlanok esetében a beépíthetőség és beépítési magasság (párkánymagasság) jelentősen lecsökken, valamint a BAHART kikötő telke és a beljebb lévő 15/1, 15/7, 16 hrsz-ú telkeknek is útkapcsolata alakul ki, amely az épített környezet szempontjából mindenképpen pozitív hatású változtatásnak mondható.

A 20 és 24 hrsz-ú ingatlanok zöldterületi részeinek közlekedési területbe sorolása – tekintettel arra, hogy azok a Galamb-szigeten visszapótlásra kerülnek – nem eredményeznek jelentős környezeti hatást az épített környezetre vonatkozóan.

A 21 hrsz-ú ingatlan vegyes területbe sorolt kiszélesedő részének zöldterületbe átsorolása egyértelműen pozitív hatású.

A 18/1 hrsz-ú mólószár különleges területbe sorolt része is és a közlekedési területbe sorolt része is egységesen vízgazdálkodási területbe kerül átsorolásra, amely környezeti szempontból szintén előnyös változtatás.

A 24 hrsz-ú ingatlan vegyes területbe sorolt nyugati részének közlekedési területbe történő átsorolása is kedvező hatású a parti sétány kialakítását elősegítő szélesebb közút kialakulása és a mérsékelt beépíthetőség okán.

A 12, 22/2, 23/1, 23/2 és 24 hrsz-ú ingatlanok Településközpont vegyes területbe (**Vt**) sorolt részei a módosítást követően is maradnak településközpont vegyes terület építési övezetben a beépítési paraméterek változatlanul hagyása mellett, így az épített környezet szempontjából változás nem történik, építeni a jelenleg hatályos szabályoknak megfelelően lehet.

A 11 és 25/1 hrsz-ú Közlekedési területbe sorolt ingatlanok a módosítást követően is maradnak közlekedési területben, az épített környezetet befolyásoló változtatás a beépítési előírásokban nem történik.

A zöldterületbe sorolt 13 hrsz-ú ingatlan területfelhasználása és beépíthetősége sem változik, környezeti hatás szempontból a módosítás semleges.

A BAHART kikötő központi 17/3 hrsz-ú ingatlanjának övezeti besorolása és beépítési előírásai nem változnak, így a BATÉK megfeleltetés környezeti hatása semleges. Lényeges módosítás az ingatlan középső részén átvezető sétány feljelölése a szabályozási terven, amely közhasználat elől el nem zárható terület kijelölését tette szükségessé az ingatlanon. Ennek hatása az épített környezet szempontjából kedvező, a nagy területű ingatlan ketté választása kisebb - esetleg osztott tömegű - kiszolgáló épület elhelyezését és a közhasználatú területek megnyitását, összekötését teszi lehetővé.

A 15/1 és 16 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos szabályozási terv **Kszk** jelű különleges szabadidőközpont terület övezetbe sorolja. Tekintettel arra, hogy ilyen területfelhasználást a BATÉK nem nevesít, ezért az építési övezet átnevezésére volt szükség. Rendeltetések szempontjából a BATÉK Különleges turisztikai területe állt a szabadidőközpont építési övezetben megengedett rendeltetésekkel leginkább összhangban. Az övezet átnevezésének ellenére a beépítési előírások maradtak a hatályos rendelet szerinti, ezért az épített környezet szempontjából a változtatás itt is semleges. Fontos megjegyezni, hogy a 15/1 hrsz-ú ingatlan 15/7 hrsz-ú ingatlannal közös telekhatára mentén kétszer 18 m² nagyságú zöldterület került átsorolásra ebbe az új beépítésre szánt különleges turisztikai terület építési övezetbe, azonban az átkerült telekrészek az ingatlan hátsókerti részében helyezkednek el és még a 30 méter széles beépítetlenül megőrzendő parti sávon belül is vannak, így azok beépítése nem lehetséges.

A 15/6 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok zöldterületi részeinek átsorolását érdemes részletesebben megvizsgálni, mert itt az új vízparti terv összevont különleges területfelhasználást irányoz elő. A zöldterület megszüntetése a telektömbön belül összességében nem jelent hátrányos változtatást, ugyanis csereterületként a Galamb-sziget területén – amely jelenleg különleges kikötőterületbe van sorolva - a megszüntetett zöldterületeknél nagyobb (5520 m² nagyságú) terület kerül kijelölésre új zöldterületként a félsziget partvonala mentén, amely lehetőséget teremt egy közel 300 méter hosszú parti sétány kialakításához (a megszűnő 90 méter hosszú parti sétány helyett), valamint az egybefüggő zöldterület a közkerti funkciók ellátását is biztosítja.

A 15/6 és 15/7 hrsz-ú ingatlanok átsorolt területrészein a magasabb szintű jogszabályok (Trtv. 71.§ (1) bekezdés és 71/C.§ (1) bekezdés) miatt beépítésre **nem** szánt különleges turisztikai terület kerül kijelölésre a zöldterület beépíthetőségével és beépítési magasságával megegyező beépítési paraméterekkel (beépíthetőség: 2%, párkánymagasság: 4,5 m, zöldfelület 70%). Tekintettel arra, hogy a beépítési paraméterek nem változtak és a zöldfelület mértéke is csak kis mértékben (10%-al) módosult, valamint a 30 méter széles beépítetlenül megőrzendő parti sáv szinte teljes mértékben lefedi az ingatlanok területét, így új épület létesítése a 15/6 hrsz-ú ingatlanon csak nagyon korlátozott mértékben helyezhető el a jelenleg is hatályos beépítési paramétereknek megfelelően, a 15/7 hrsz-ú ingatlanon viszont új épület elhelyezésére nem lesz lehetőség a parti sávval való lefedettség és a meglévő épület miatt, melynek beépíthetősége már jelenleg is meghaladja a módosítást követően meghatározott 2%-ot. (A telek területe 1606 m², a meglévő épület bruttó alapterülete 183 m², tehát a jelenlegi beépítettség 11,3%). A módosítás tehát nem gyakorol negatív hatást az épített környezetre.

A bevezetőben megállapításra került, hogy az épített környezetre a beépítések számszerűsíthető mértékén felül hatással van még az új építmények megjelenése (tömegformálása, anyaghasználata, színezése), ha az jelentősen eltér a meglévő épített környezet karakterétől.

Balatonföldvár épített környezetének településképi megjelenését *Balatonföldvár város településképi védelméről* szóló 25/2018.(XII.17.) számú önkormányzati rendelethez (továbbiakban: TKR) határozza meg.

Balatonföldvár településképi rendelete a BAHART kikötő telektömbjét egységesen „kikötő és környéke” megnevezésű településképi szempontból meghatározó területbe sorolja és a TKR a területre az alábbi előírásokat fogalmazza meg:

„18. § (1) A településképi szempontból meghatározó a „strandterület” és a „kikötő és környéke” településrészekén a településképi védelme érdekében új épület építésénél a meglévő beépítéshez és építészeti kialakításhoz kell illeszkedni, valamint e § -ban meghatározott településképi követelmények is érvényesek.

(2) A területen telkein több különálló épület egymással építészeti összhangban elhelyezhető el.

(3) A közterületen a parkolás, megállás megakadályozására szolgáló, a településképet negatívan befolyásoló, kő-, illetve szikladarab, növényvel beültetett vagy betonnal kiöntött autógumi, egyéb természetes vagy mesterséges anyagú, terepből kiálló tárgy, oszlop engedély nélküli elhelyezése nem megengedett.

(4) Az épületek külső megjelenésében nem alkalmazhatók a feltűnő, tájidegen építési elemek, a mesterkéltség, rikító színek.

(5) Fásítás, fasor kialakítása, a pótlásra előírt faj kiválasztása során helyben honos, jellemzően az e rendelet [6. mellékletében](#) szereplő „Fásításra, növénytelepítésre javasolt őshonos növények jegyzéke” szerinti fajok telepíthetők, a [7. melléklet](#) „Növénytiltó listái”-ban szereplő növényfajok kizárásával.

(6) Új villamosenergia-ellátási, a táv- és hírközlő vezetékek létesítése csak terepszint alatti elhelyezéssel engedélyezhető.

A TKR előírásain felül az épített környezet további védelmét a kikötő telektömbjének sajátos adottsága biztosítja. A BAHART kikötő területe az önkormányzat szempontjából különösen szerencsés helyzetben van, mert a terület három műemlék épületet is tartalmaz:

- a 17/4 hrsz-ú ingatlanon a balatonföldvári kikötőépület és építményegyüttese,
- a 22/2 hrsz-ú ingatlanon a Balaton-klub kaszinó műemlék épülete, valamint
- a 25/1 hrsz-ú ingatlanon a Galamb-sziget bejáratánál található műemlék vasbeton gyaloghíd és azok műemléki környezete található.

Ez azt eredményezi, hogy a felsorolt helyrajzi számok beépíthető „- K -” vonallal nem érintett része műemléki környezetbe van sorolva. Műemléki környezetben lévő ingatlanokra építési engedélyt csak úgy lehet kapni, ha előzetesen a tervező a tervet az Országos Tervtanács elé viszi véleményeztetni. Ez a Településképi rendelet előírásain felül további garanciát ad arra, hogy a kikötő telektömbjében megfelelően telepített, a meglévő műemléki épületekkel harmonizáló tömegformálású, színezésű és anyaghasználatú épületek épüljenek a jövőben.

Összegzés:

Fentiek alapján megállapítható, hogy a BAHART kikötő telektömbjéhez tartozó ingatlanok területfelhasználásának az új vízparti tervvel történő megfeleltetése az épített környezetre vonatkozóan káros környezeti hatásokat nem gyakorol, tehát a módosítás környezeti szempontból a beépítési intenzitásokat tekintve változatlan (semleges) marad. A parti sétányok hosszának növekedését, a telkek útkapcsolattal történő feltárását és a közlekedési területek kiszélesítését, valamint a zöldterületek növekedését tekintve pedig a módosítás a környezetre összességében kedvezőbb hatást gyakorol.

2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

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

J E G Y Z Ő K Ö N Y V I K I V O N A T

**Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 5. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből**

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

151/2025.(XI.5.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése érdekében lefolytatja Balatonföldvár Város hatályos településrendezési eszközeinek 30. számú módosítását.

2. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítási eljárás során a Településszerkezeti Tervét, Helyi Építési Szabályzatát és a mellékletét képező SZT-B1 jelű belterületi Szabályozási Tervalapot módosítja, a Településfejlesztési Konceptióját változatlan formában hatályban tartja.

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

3. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Korm. 60. § (6) bekezdése szerinti általános eljárás keretében folytatja le, mely során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 6/2025. (III.28.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint lefolytatja és lezárja.

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

5. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához szükséges dokumentációk elkészítésére a beszerzett tervezői árajánlat alapján 998.000 Ft + 0% Áfa összegű tervezési szerződést köt az Arker Várostervező Bt.-vel. Az időarányos kifizetés fedezetét a 2025. évi költségvetés tartaléka terhére biztosítja.

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

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

K.m.f.

**Holovits György Huba sk.
polgármester**

**Dr. Töröcsik Gabriella sk.
jegyző**

A kivonat hitelélül:

Balatonföldvár, 2025. november 6.



**Mikóé Fejes Ibolya
aljegyző**

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

JEGYZŐKÖNYVI K I V O N A T

Készült Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. január 29. napján tartott ülése jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület, a szavazásban 7 fő képviselő vesz részt – 4 igen, 0 nem, 3 tartózkodás szavazattal
– a következő határozatot hozza:

10/2026.(I.29.) Kt. határozat:

1. Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosítása tárgyában a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdés szerinti megkeresés során, a környezet védelméért felelős szervek beérkezett nyilatkozatait Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte, az Állami Főépítész észrevételeit az összefoglalóban leírtak szerint elfogadja.
2. Az Állami Főépítész javaslatának megfelelően, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (5) bekezdés rendelkezése alapján Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a BAHART kikötő – Balaton tó jogi partvonalára – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt kikötő – telektömbjének módosítása során, az érintett övezetekben/építési övezetekben a beépítési magasság a hatályos TÉKA előírásai szerint „párkánymagasság”-ként kerül meghatározásra.
3. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 8. § (3) bekezdésében előírtaknak megfelelően, az előterjesztés 4. mellékleteként csatolt jogszabályi megfeleltetés alapján igazolja, hogy az új beépítésre szánt területek kijelölése során a módosítás megfelel a vonatkozó jogszabályokban foglalt követelményeknek. Az új beépítésre szánt területek a Méptv. 8. § (3) bekezdésben felsorolt szempontok betartásával kerültek kijelölésre.
4. A környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján a tervezett változtatások a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a környezet védelméért felelős szervek nyilatkozatai alapján úgy dönt, hogy a módosítás során nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.
5. Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza az Arker Várostervező Bt-t az E-TÉR felületen lefolytatandó véleményezéshez szükséges dokumentáció elkészítésére.

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

K.m.f.

Holovits György Huba sk.
polgármester

Dr. Töröcsik Gabriella sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Balatonföldvár, 2026. február 4.




Mikóné Fejes Ibolya
aljegyző

2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT A BAHART KIKÖTŐ TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN



M=1:10 000



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

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

Tsz-Tf

[Jogszabálykereső](#)
[Önkormányzati rendeletek](#)
[Indokolások Tára](#)
[Nemzetközi szerződések](#)
[Jogszabályfordítások / Translated legislation](#)

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:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

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

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

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

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

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

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

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

II. Fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

1. Övezetek előírásai

2. § [A település területének felhasználása]

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

3. § [Területfelhasználási övezetek]

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

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

2. Beépítésre szánt területek

4. § [Lakó építési övezet (L)]

- (1) Kisvárosias lakóövezet (Lk)
 - a) A kisvárosias lakóterület jellemzően közepes sűrűségű, általában több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépület elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:
 - ba) lakóépület
 - bb) helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató épület
 - bc) Az övezet telkein több különálló épület is elhelyezhető egymással építészeti összhangban.
 - bd) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára, valamint üzemanyagtöltő állomás.
 - be) A területen ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik, előkertre vonatkozóan az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait kell alkalmazni.
 - bf) HK.
 - g) Az övezetben és az övezet telkein büfékocsi, lakókocsi és lakókonténer kivételesen sem helyezhető el.
 - (2) Kertvárosias lakóövezet (Lke)
 - a) A kertvárosias lakóterület jellemzően laza beépítésű, összefüggő kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, legfeljebb négylakásos lakóépület elhelyezésére szolgál.
 - b) Az övezet területén az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el
 - ba) legfeljebb négylakásos lakóépület,
 - bb) helyi lakosság ellátást szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
 - bc) egyházi, egészségügyi, szociális épület,
 - bd) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület,
 - be) a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló épület.
 - c) A területen nem helyezhető el: szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével – továbbá egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület. önálló parkolóterület és oarázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb oéoi járművek és az ilyeneket szállító járművek számára.
- Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2006. (VII. 5.) önkormányzati rendelete
- Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról
- Hatályos: 2023. 07. 28
-
- „Ahol a szabályozási terven a telek zöldfelületként megartandó része jelölt, ott kizárólag egy-háromszintes növényállomány és az OTÉK szerinti kerti építmények közül csak a pihenés és szórakozás, kikapcsolódás céljára szolgáló hinta, csúszda, homokozó, lugas, kerti grill, kerti tűzrakóhely és legfeljebb 1 db 20 m2 vízszintes vetületi felülettel kialakított kerti tető létesíthető.”
- h) A beültetési kötelezettség és a telek zöldfelületként történő kialakítása a használatba vételi eljárás, vagy a hatósági bizonyítvány eljárásnak megindításáig kialakítandó.”
- i) Lke-16243 jelű építési övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett zónahatáron belül:

ia) az épületeket oldalhatáros beépítési móddal kell elhelyezni az elő-, oldal- és hátsókerterek vonatkozó előírások megtartása mellett, ib) a minimálisan kialakítható telekméret 800 m², a legkisebb telekszélesség 16,0 m lehet.

j)¹ Lke-04443 jelű építési övezetben a 900 m²-t meghaladó saroktelek esetében legfeljebb nyolcakasos lakóépületek helyezhetők el. Az épületek elhelyezése során a szabadon álló beépítési mód szabályai is alkalmazhatók azzal a kikötéssel, hogy a 6,00 méternél kisebb oldalkertek esetén építményt, épületet elhelyezni csak úgy lehet, hogy az nem korlátozhatja a szomszédos ingatlanok beépíthetőségét, illetve használatát."

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

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

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

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

5. § [Üdülő építési övezet (Ü)]

A terület elsősorban üdülőépületek elhelyezésére szolgál.

(1) Üdülőházas övezet (Üü)

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

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

c) Hk.

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

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

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

(2) Hétvégi házas üdülőövezet (Üh)

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

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

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

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

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

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

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

h) Hk.

6. § [Vegyes övezetek]

(1) Településközpont vegyes övezet (Vt)

a) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

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

ba) lakóépület,

bb) igazgatási épület,

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

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

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

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

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

c) A területen nem helyezhető el:

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

cb) termelő kertészeti építmény.

d) Hk.

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

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

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

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

b) A területen nem helyezhető el:

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

bb) termelő kertészeti építmény.

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

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

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

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

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

7. § [Különleges övezetek]

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

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

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

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

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

e) A temetők területén telekmegosztást nem lehet végezni.

f) Hk.

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

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

a) beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,

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

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

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

e) Hk.

(3) Különleges szabadidőközpontok (Kszk)

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

b) beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet,

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

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

e) Hk.

(4) Különleges strand és sportterületek (Kst)

a)⁴ A meglévő strandok területe nem csökkenthető, az építési övezetben kizárólag a [2018. évi CXXXIX. törvény](#) strand területekre vonatkozó rendelkezése szerinti épületek, építmények helyezhetők el a törvényben meghatározott rendeltetési céllal. A strandok területének legfeljebb 8%-a építhető be, és a strandterület legkevesebb 65%-át növényzettel fedetten kell kialakítani – legkésőbb a használatbavételi engedélykérelem benyújtásig – és fenntartani

b) Strandterületen szálláshely nem létesíthető.

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

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

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

f) Sportterületen a beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.

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

h) Hk.

(5) Különleges rekreációs övezet (Kr)

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

b) A telek beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet.

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

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

(6) Hk.

3. Beépítésre nem szánt övezetek

8. § [Közeledési területek szabályozása (Köu)]

(1) Általános közeledési terület

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(7) A közeledési létesítményeket úgy kell kialakítani, hogy a közhasználatra kijelölt épületek, területek kerekesszékekkel és gyermekkoscival is megközelíthetők legyenek.

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

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

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

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

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

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

(10) Vasúti keresztezés szabályozása

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

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

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

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

e) egymást nem veszélyeztethetik.

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

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

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

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

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

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

(17) A Kk1 jelű közmű terület előírásai:

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

aa) hírközlési építmények

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

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

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

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

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

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

(1) Hk.

(2) A közparkon belül dísztavak létesíthetők.

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

(4) A zöldterületnek kerekesszékekkel és gyermekkoscival is megközelíthetőnek kell lennie.

(5) Zöldterületen

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

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

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

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

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

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

(10) A közparkon belül 50 m²-nél nagyobb, új térburkolat csak építési engedély alapján létesíthető.

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

a) a gépjármű forgalom számára tervezett közutak,

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

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

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

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

10. § [Erdőterületek (E)]

(1) Védelmi rendeltetésű erdőterület (Ev)

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

b) A területen épület újonnan nem helyezhető el.

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

d) A területen csak tájhozons növényfajok alkalmazhatók.

(2) Turisztikai rendeltetésű erdőzóna (Et)

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

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

c) A 100.000 m²-t meghaladó terület nagyságú telken legfeljebb 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A beépített területekhez legfeljebb kétszer nagyobb közhasználat elől elzárt terület tartozhat. Az így igénybe vett telekre szén kívüli területek tulajdoni állapottól függetlenül a közhasználat elől nem zárhatóak el.

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

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

(4) E-1 meglévő erdőterületek övezetén:

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

- b) a védett erdőterületeken csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken kizárólag természetvédelmi, illetve erdő- és vadgazdálkodási, illetve közjóléti célból szabad építeni;
- c) a védett erdőterületen közút, közmű és távközlési nyomvonalas létesítmény létesítése csak a természetvédelmi hatóság által meghatározott feltételekkel engedélyezhető;
- d) az erdőterületeken kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból szabad.

11. § [Mezőgazdasági területek (M)]

- (1) Korlátozott általános mezőgazdasági terület (Mká)
- a) Az övezetbe a Natura 2000 (az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területek) hálózatba tartozó mezőgazdasági művelési ágú területek és a T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területbe (2000. évi CXII. tv.) tartoznak. A terület egyéb jogszabály alapján nem védett természeti terület.
- b) Az övezetbe a már meglévő épületek illetve idegenforgalmi szolgáltató épületek korszerűsíthetők, felújíthatók, de nem bővíthetők.
- c) A területen elhelyezhető épületek: természetvédelmi bemutatást és kezelést szolgáló épület és sportolási célú állattartást szolgáló istállóépület is.
- d) A területen kivételesen sem helyezhető el:
- da) lakóépület;
- db) nagy létszámú állattartó telep, valamint higrágyás rendszerű állattartás nem folytatható.
- e) A területen elhelyezhető épületek részletes előírásai:
- ea) a d, pont szerinti célokat szolgáló épülettel beépíthető telek nagysága minimum 2 ha (20.000 m²) lehet,
- eb) a Natura 2000 hálózatba tartozó korlátozott mezőgazdasági általános terület összes beépíthetősége 0,5%, csoportos beépítés esetén max. 300 m², de a meghatározott legkisebb telekbeépítése estén (2 ha) max. 100 m².
- f) Natura 2000 területen elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- g) Új épület forráshoz, vízfolyáshoz, vízfülethez 50 m távolságon belül nem helyezhető el.
- h) A Natura 2000 területen tilos engedély nélkül olyan tevékenységet folytatni, vagy olyan beruházást végezni, ami a terület védelmi céljainak megvalósítását akadályozza.
- i) Natura 2000 területen az igazgatóság – vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság – engedélye, illetve hozzájárulása szükséges
- ia) a gyepek feltéréséhez, felülvetéséhez;
- ib) a terület helyreállításához, jellegének, termőföld más célú hasznosítását eredményező területhasználathoz;
- ic) az erdőkről és az erdő védelméről szóló törvény hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, fás legelőn lévő fa kivágásához, telepítéséhez;
- id) talajfelszínen zajló, technikai jellegű sporttevékenység folytatásához.
- j) Natura 2000 területre irányuló hatósági eljárás során az igazgatóság vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóság, szakhatósági hozzájárulása szükséges
- ja) telekalakítás, építés és használatbavétel engedélyezéséhez;
- jb) nyomvonalas létesítmény, elektronikus hírközlő építmények, továbbá földmű építése engedélyezéséhez;
- jc) vízimunka, vízlétesítmény és vízhasználat engedélyezéséhez;
- jd) ipari, mezőgazdasági, szolgáltatási tevékenység végzéséhez szükséges telep létesítésének engedélyezéséhez;
- je) halászati hatósági eljárásban;
- jf) vadaspark létesítésére, hatósági vadászat elrendelésére, tenyésztett vad vadászterületre történő kiengedésének engedélyezésére, vadászati idény módosítására, valamint vízivad fészkelési és vonulási szempontból nemzetközi vagy hazai kiemelt jelentőségű vízi élőhelyeken a vízivadvadászat rendjére irányuló vadászati hatósági eljárásban;
- kg) az erdőtelepítési-kivitelezési terv jóváhagyására, engedély nélkül vagy az engedélytől eltérően telepített erdő faállománya fenntartásának engedélyezésére, erdőterület igénybevételeknek engedélyezésére, az erdő terület tervezett igénybevételeire vonatkozó elvi hozzájárulása irányuló erdészeti hatósági eljárásban.
- k) Az engedélyező hatóság a j) pont szerint meghatározott eljárás során akkor is köteles bevonnai az igazgatóságot – vagy a külön jogszabályban meghatározott elsőfokú természetvédelmi hatóságot -, amennyiben a hatósági eljárás nem Natura 2000 területre irányul, de a rendelkezésére álló adatok szerint a Natura 2000 területekre jelentős kihatással lehet.

- l) Hk.
- m) A szabályozási terven jelölt T-1-es tájképvédelmi, illetve tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű terület előírásait be kell tartani.(2000. évi CXII. tv.)
- n) A T-1-es övezetben meglévő épületek korszerűsíthetők felújíthatók, de nem bővíthetők.
- o) A T-1-es övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, illetve a belterület nem bővíthető;
- p) A szabályozási terven jelölt T-1 jelű területen művelési ág váltás, illetve a más célú hasznosítás csak az adottságoknak megfelelő termelési szerkezet, tájhasználat kialakítása, illetve a tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető.

és kizárt építése érdekében engedélyezhető.

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

12. § [Vízgazdálkodási területek (V)]

- (1) Vízgazdálkodási területbe
- a) folyóvizek medre és parti sávja
- b) állóvizek medre és parti sávja
- c) a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja
- d) a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom)
- e) hullámterek
- f) vízjárta és fakadsvizek által veszélyeztetett területek tartoznak.
- (2) Az övezetben csak a vízgazdálkodással, vízkárelhárítással kapcsolatos építmények helyezhetők el, figyelembe véve a vízügyi jogszabályok rendelkezéseit is. Egyéni horgásztanya és hasonló funkciójú épületek nem építhetők. Üzemi épület építési szándéka esetén elvi építési engedélykérelem benyújtása kötelező.
- (3) Az építmény által elfoglalt terület a telekterület 1%-a lehet, és az új építmény építménymagassága a 3,5 m-t nem haladhatja meg.
- (4) A Balatonra és a parti sávra vonatkozó 2000. évi CXII. tv. és a 22/2004 (XI.12.) TNM rendelet előírásait be kell tartani.
- (5) Hk.

4. Építési övezetek előírásai

13. § Az építési övezetek besorolása lehet:

- a) kialakult
- b) nem kialakult

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

- (1) A kialakult övezet az építési övezet beépítési módjára és telekméretére vonatkozik.
- (2) A kialakult építési övezetben új telekalakítás, telekrendezés esetén az általánosan érvényes jogszabályokat és a jelen rendelet övezeti előírásait kell alkalmazni azzal, hogy a közmű építmény elhelyezésére szolgáló telek kialakítása során az övezeti előírás szerinti legkisebb telekméret előírásait figyelmen kívül kell hagyni.
- (3) Kialakult beépítés esetén, ha a telek jelenlegi beépítettsége ill. építménymagassága nagyobb, mint az övezeti szabályozásban megadott legnagyobb beépítettség ill. építménymagasság és az épület teljesen elbontásra kerül, az új beépítettség ill. építménymagasság mértéke csak a Szabályozási Tervben előírt mértékű lehet.
- (4) A már kialakult telekméretnél és beépítési módnál az építési előírásokat építési tevékenység esetén kialakultnak kell tekinteni, ebben az esetben az építési tevékenység során a telekméret és a beépítési mód övezeti előírásai nem vonatkoznak rá.
- (5) Az épített elvi építési engedélyezési eljárás keretében kezdeményezheti az építési előírások tételes meghatározását.
- (6) Az építés övezetben rögzített legkisebb telekméret alatti már kialakult építési telek telekmérete tovább nem csökkenthető – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve. A már így kialakult telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betarthatók.
- (7) Kialakult szabályozási kategóriába sorolt építési zónában a belső telekhatárok telekhatár rendezése következtében a telekterület max. 25%-kal változhat az övezet előírásokat közelítő irányban, a 2005. 12. 31-i állapothoz képest.

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

- (1) A nem kialakult építési övezeten belül kijelölt még nem, vagy jellemzően nem beépített vagy átalakításra szánt nem kialakult szabályozási kategóriába sorolt (továbbiakban nem kialakult) területeken az új építési telkek kialakításának szabályait, a beépítettség és zöldfelület fedettség mértékét, az újonnan elhelyezkedő építményekkel kapcsolatos előírásokat a szabályozási tervlap, valamint a rendelet 31. §-a határozza meg.
- (2) Ha a telek jelenlegi jellemzői az (1) bekezdésben rögzített építési előírásoknak nem felelnek meg, de az eltérés a korábbi előírások szerint alakult ki, az alább felsorolt szabályok szerint lehet építési munkát, ill. telekalakítást végezni.
- a) Ha a telek jelenlegi beépítettsége nem felel meg az építési előírásoknak, a meglévő épület felújítható, de sem a beépítettség, sem az épület(ek) szinterülete, építménymagassága nem növelhető, kivéve a meglévő tetőtér-beépítését, amely esetben az építménymagasság és a beépítettség megtartása mellett a szintterület növelése megengedhető. Ha az épület lebontásra kerül, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és az (1) bekezdés szerinti előírásokat kell alkalmazni.
- b) Ha a telek jelenlegi méretei nem felelnek meg az építési előírásoknak akkor a telekméretek – a szabályozási tervlapon jelölt közterületi határrendezést kivéve – tovább nem csökkenthetők és a telek beépíthető, ha a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások (elő-, oldal- hátsókeret méretek, tűztávolság stb.) betarthatóak.
- c) Ha a telek jelenlegi beépítési módja és az előkert nagysága nem felel meg az építési előírásoknak, az előírástól eltérő beépítési mód megtartható, de az épületek csak a telekre vonatkozó egyéb országos és helyi építési előírások betartásával az előírások szerinti építési helyen belül bővíthetők.
- d) Ha a telek jelenlegi építményeinek építménymagassága meghaladja az építési előírásokban előírt értéket, a meglévő építmények bővíthetők, de a bővítványekre külön számított építménymagassága az övezetre előírt értéket nem haladhatja meg. Ha a meglévő építmények lebontásra kerülnek, a telket beépítetlen teleknek kell tekinteni és a vonatkozó magassági előírásokat kell érvényesíteni.

16. § [Építési övezetek általános előírásai]

- (1) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (2) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott területen érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladná.
- (3) Az üdülőkörzet területére kívülről - a regionális szennyvízgyűjtő és -tisztító rendszerre szennyvízcsatorna-hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével - szennyvizet bevezetni tilos.
- (4) Az üdülőkörzet területén keletkezett tisztított szennyviznek a Balaton vízgyűjtő területéről történő kivezetéséről a gazdasági és műszaki szempontok mérlegelésével kell gondoskodni.
- (5) Az üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező. Az üdülőkörzet azon településeiben, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, vagy a csatornába bekötött lakások, illetve üdülőegységek száma nem éri el a 60%-ot és a szennyvízcsatorna-hálózat nem megfelelő kapacitású tisztítóműre csatlakozik, a település beépítésre szánt területe, illetve belterülete az 1998. január elsejei terület nagyságához képest - ha az övezeti szabályozás ezt lehetővé teszi - legfeljebb 10%-kal növelhető, partközelinek nem minősülő településeken 15 %-kal növelhető.
- (6) Az üdülőkörzet településeinek beépítésre szánt területein, illetve belterületein, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, illetve a tisztítómű tovább nem terhelhető:

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

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

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

(8) Ahol új épület építést e törvény nem engedi, a meglévő épületek bővítése e törvény hatálybalépése után - a vonatkozó szabályozási előírásoknak megfelelően, ahol ezzel a lehetőséggel 1989. január 1. után még nem éleik, legfeljebb 25 m²-rel – egy alkalommal engedélyezhető.

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

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

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

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

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

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

(15) A települések közigazgatási területén új hulladéklarakók és hulladéktárolmatlanítók nem létesíthetők és a meglévők nem bővíthetők.

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

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

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

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

(18) Hk.

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

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

(21) Hk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(31) Hk.

(32) Hk.

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

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

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

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

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

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

(39) Hk.

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

(41) Az építmények közötti legkisebb távolság az I-III. tűzállósági fokozatú – nem éghető anyagú, külső térelhatároló szerkezetű, falazatú, burkolatú, illetve héjazatú – lakó- és üdülőépületeknél 4,0 m-ig csökkenthető a területileg illetékes tűzoltóság adott épületre vonatkozó szakvéleménye alapján beépítési módtól függetlenül, ha az egymást átfedő szemben fekvő homlokzatok közül legalább az egyik homlokzaton a nyílások helyiségenként 0,40 m² nyíló felületnél nem nagyobbak, és a nyílások homlokzatú épület ez oldali homlokzatmagassága a 4,5 m- t nem haladja meg (OTÉK-tól eltérő szabályozás, mely a Balaton Területi Főépítési Iroda 87-3/2006. számú eltérési engedélyén alapszik).

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

a) közvetlen út-kapcsolattal rendelkező,

b) hálózati elektromos energiával ellátott,

c) közmű-hálózati vezetékes ivóvízzel ellátott,

d) közmű-hálózati szennyvízcsatornába bekötött

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

(43) Hk.

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

(45) Hk.

(46) Hk.

(47) Hk.

(48) Hk.

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

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

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

5. Környezetvédelmi előírások

17. § [Általános környezetvédelmi előírások]

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

(2) Hk.

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

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

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

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

(7) 10.000 m² bruttó szintterületű épület csak környezetvédelmi hatásvizsgálat alapján engedélyezhető.

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

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

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

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

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

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

18. § [Hk.]

19. § [Zaj – és rezgésvédelmi követelmények]

(1) Hk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Hk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

21. § [Védőterületek]

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

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

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

b) Szennyvízátelő műtárgy környezetében 10 m,

c) üzemanyag töltő állomás esetén minimum 50 m.

d) A temető védőtávolsága 50 m.

6. Értékvédelmi övezetek előírásai

22. § [Települési értékvédelem]

(1) Országos jelentőségű táj- és természetvédelem

a) Tk településkép- védelmi területek övezete

b) V-2 természetvédelmi övezet

c) T-1 térségi jelentőségű tájképvédelmi terület

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

e) Érzékeny természeti területek – települési kód 07117

(2) Hk.

(3) Hk.

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

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

b) Hk.

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

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

e) Hk.

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

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

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

(7) Helyi védelem alatt álló természeti értékek

a) Hk.

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

(8) Helyi védelemre javasolt természeti értékek

a) Hk.

b) Hk.

c) A védelemre javasolt fásorok és egyedi fák kipusztulása és különösen indokolt kivágása esetén pótlásukat a meglévővel azonos fajfaj többször iskolázott egyedének alkalmazásával kell megoldani.

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

23. § [Építészeti műemlékvédelem]

(1) Hk.

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

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

(4) Hk.

(5) Hk.

(6) Hk.

(7) Hk.

(8) Hk.

24. § [Régészeti védelem]

(1) Hk.

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

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

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

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

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

7. Korlátozási területek előírásai

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

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

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

- (4) Védőfásítási korlátozási (beültetési kötelezettség) területen, a szabályozási terven jelölt fásítás területén építési hely nem alakítható ki. Ha a jelölt telekrész jelenleg beépített, a telekrészre eső épületek nem bővíthetők, nem újíthatók fel A védőfásítás legalább két fasor telepítését jelenti, ha a szabályozási tervlap másként nem jelöli.
- (5)⁵
- (6) Csúszaszveszélyes terület zónában építési engedély csak részletes geotechnikai szakvélemény alapján, az ott meghatározott (alapozási, területstabilizálási) módon adható.
- (7) Új épületek, építmények, létesítmények elhelyezése csak az aktualizált „P-1” határvonaltól (felszínmozgásra érzékeny terület) 35 m-re meghatározott építési hely határát kijelölő határvonal mögött lehetséges.
- (8) A felszínmozgásra érzékeny területeken (P-1) és az erózióknak fokozottan kitett területeken (P-2) a Balaton tv. vonatkozó előírásai az irányadók.
- (9) A Balaton tömederre a Balaton tv. tömeder alóvezet előírásai az irányadók.
- (10) A tömederben (D-1 övezet):
- a) A parti móló, hullámtörő és kikötői létesítmény kivételével a tömederbe állandó létesítmény, sziget stb. nem építhető;
- b) A parti élővilág védelme érdekében a tömederbe a nád gyökérzónáit kevésbé sértő, ideiglenes jellegű, csak az üdülési, illetve horgász idényben használatos műtárgy (pl. csónakkikötő, strandlétesítmények) helyezhető el;
- c) A tömeder nádasában, valamint a védett természeti területen lévő nádas területén, a kihirdetett partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv által kijelölt kikötésre alkalmas partszakaszokon engedéllyel rendelkező kikötők esetén legfeljebb 5 méter széles bejáró, valamint a meglévő közhasználatú strandok előtt, fvényes strandszakasz kialakítása érdekében, a IV-V. osztályú nádasban, legfeljebb 30 méter széles bejáró a hatóság engedélyével fenntartható;
- d) Az üzemeltetési engedélyköteles vízi jármű, amely nem rendelkezik üzemeltetési engedéllyel és kiépített kikötőben kikötőhellyel, a tömeder területén nem tárolható;
- (11) Az SZ-1-es felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területeken:
- a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés, ezen belül integrált szőlőtermesztés folytatható;
- b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep – kivéve a biológiailag lebomló anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladéktároló állomás – és vegyszertároló nem létesíthető.
- (12) A SZ-3-as felszíni szennyeződésre kevésbé érzékeny területeken szennyvíztisztító, hulladékkezelő telep, hulladéktároló állomás nem létesíthető. A terület a V-2-es természetvédelmi védelemre javasolt területbe esik, melynek előírásait figyelembe kell venni a rendelet 22. §(5) bekezdése alapján.
- (13) A közművek védőtávolságára vonatkozó előírásokat jelen rendelet egyéb előírásai és a 30. §. ágazatonkénti közműelőírásai szerint kell figyelembe venni.

III. Fejezet

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- 26. §** (1) Beépítésre szánt területen ahol új épület építését a rendelt nem engedi, a meglévő épületek bővítése legfeljebb 25 m² –rel egy alkalommal engedélyezhető.
- (2) A települések beépítésre nem szánt részén terepszint alatti építmény alapterülete a telek 10%-át nem haladhatja meg.
- (3) A települések beépítésre nem szánt területen 10 méternél magasabb építményeket a környezethez (a domborzati és növényzeti adottságokhoz) illeszkedően kell elhelyezni.
- (4) A 10 méternél magasabb építmények építési engedély iránti kérelméhez tájessztétikai vizsgálatot és külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell mellékelni.
- (5) A településen csak olyan létesítmények üzemeltethetők, amelyek a kiemelten védett kategória levegőtisztaság – védelmi előírásait teljesítik és nem okoznak a vonatkozó jogszabályban az előírt határértéknél magasabb zaj-, illetve rezgésterhelést.
- (6) A település közigazgatási területén új hulladékberakó és hulladékártalmatlanítók nem bővíthetők és a meglévők nem bővíthetők.
- (7) Beépítetlen terület gondozásáról, gyomtalanításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.
- (8) Beépítésre nem szánt területen 3000 m²-nél kisebb telket kialakítani nem szabad.
- (9) Hk.
- (10) A város közigazgatási területén megvalósuló telekalakítás, parcellázás során a közut és járda valamint a közműhálózatok (ivóvíz, szennyvíz, csapadékvíz, elektromos, gáz, telefon, kábel TV, stb.) kiépítését az önkormányzat kérelemre, előzetes megállapodás alapján támogatja.
- (11) Beépítésre szánt területen az építési telken elhelyezhető építmények legkisebb építmény-magassága egy szintmagasság lehet.
- (12) Amennyiben a meglévő épület funkciója eltér az e rendelet szerinti funkciótól, úgy a meglévő épület bővítése esetén az építmény eredeti funkciója megtartható.
- (13) Hk.
- 27. §** [Hk.]
- 28. §** [Zöldfelületi előírások]
- (1) Közterületen a hiányos fasor esetén a pótlás lehetőséget biztosítani kell.
- (2) Hk.
- (3) Zöldfelületek rekonstrukciója csak okleveles tájépítész által elkészített kertészeti tervek alapján végezhető.
- (4) Az építési tömbökben biztosítandó zöldfelületi arányt a jelen rendelet 31. §(5) bekezdése határozza meg.
- (5) A fásított parkolók területének 50%-a az építési övezet zöldfelületi fedettség számításánál figyelembe vehető.
- 29. §** [Általános közmű előírások]
- (1) A közüzemi közműhálózatok és közműlétesítmények, így
- a) a vízellátás,
- b) a szennyvízelvezetés,
- c) a csapadékvíz-elvezetés
- d) a földgázellátás,
- e) villamosenergia-ellátás,
- f) távhőellátás,
- g) a kábel- TV
- h) a távközlés, hírközlés létesítményeit közterületen vagy a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni. Az elhelyezésnél az érvényes megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani. Az előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával engedélyezhető.
- (2) Az újonnan épülő szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető csatornahálózat csak elválasztott rendszerű lehet.
- (3) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a csapadékvizek elvezetéséről és a meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (4) A közterületre eső feleslegessé vált közművek – ha a telek közterületi besorolása megszűnik – elbontásáról az önkormányzat köteles gondoskodni, majd lehetőség szerint a helyén fásítani.
- (5) Külterületen beépítésre nem szánt rendeltetésbe sorolt területen csak a terület rendeltetészerű használatához, műveléséhez szükséges infrastruktúra kiépítése engedélyezhető.
- (6) Hk.
- (7) A szükséges oltóvizet új közművesítésű, vagy ivóvíz-vezeték cseréivel érintett területeken földfeletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (8) Csapadékvíz-elvezető árkok létesítése, illetve minden vízrendezési, vízkár-elhárítási tevékenység csak a vízügyi hatóság engedélyével végezhető.
- (9) A település területére kívülről – a regionális szennyvízgyűjtő- és tisztító rendszere szennyvízcsatorna – hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével – szennyvizet bevezetni tilos.
- (10) Az ingatlanok szennyvízcsatorna – hálózatra való rákötése kötelező, mely a tulajdonos kötelezettsége.
- 30. §** [Ágazatonkénti közmű előírások]
- (1) Vízellátás
- a) Hk.
- b) külterületen lakás, kereskedelmi, vendéglátási célú szállásjellegű új épület építése vagy meglévő épület felsorolt célra történő átalakítása csak az ÁNTSZ által is elfogadott egészséges ivóvíz-ellátás megléte esetén engedélyezhető.
- (2) Vízvezetés
- a) Hk.
- b) A nagy esésű, erózióknak kitett részekben a vízvezető elemek méretezését, ill. a lejtéviszonyokat a talajmechanikai vizsgálatok alapján számított határsebességek figyelembevételével kell meghatározni. Szükség szerint mederburkolatot és eséscsökkentő műtárgyakat kell beépíteni. Az élővízbe való betorkollás előtt iszapfogó műtárgyakat kell létesíteni. A vízminőségre káros anyagok visszatartásának, eltávolításának lehetőségét (pl. tiltó) biztosítani kell. Sűrűn beépített, forgalmas belterületi részekben zárt csatornahálózatot kell kiépíteni, tisztító aknák közbeiktatásával Ezek rendszeres tisztításáról gondoskodni kell.
- c) A magaspart Balaton felőli oldalán egy óvárok rendszerrel a felszíni és felszín alatti víz elvezetését meg kell oldani.
- d) A csapadékvizek kommunális szennyvízhálózatba való bevezetése tilos.
- e) A mélyfekvésű részekben a vízvezető elemeket úgy kell kialakítani, hogy az egyben a káros talajvízszint süllyesztését is megoldja.
- f) Hk.
- (3) Hk.
- (4) Földgázellátás
- a) Hk.
- b) A biztonsági sávon, ill. védőterületen belül épület, építmény elhelyezése nem engedélyezhető.
- (5) Hír és távközlés
- a) Hk.
- b) Hk.
- c) Távközlési építmények telepítésénél a településkép védelmi követelményeket a létesítmény engedélyezési eljárásával kapcsolatos építésügyi szakhatósági közreműködés során az elsőfokú építhetőség véleménye alapján kell meghatározni.
- 31. §** [Hk.]

IV. Fejezet

A VÁROS EGYES TERÜLETEIRE ÉRVÉNYES SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK

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

- a) Hk.
- b) Különleges strandterületeken telekfelosztás és telekhatár rendezés nem végezhető.
- c) A Balaton vízmedrében strandolási létesítmények csak ott létesíthetők, ahol a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek strandolásra alkalmas partszakaszokat jelölnek. A különleges strandterület csak az olyan területeken bővíthető, amely előtt a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, illetve azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs terv strandok kijelölésére alkalmas partszakaszt jelöl.
- d) A mederben engedély nélkül feltöltött területek csak ott maradhatnak fenn, ahol arra a szabályozási partvonallal összhangban a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek lehetőséget adnak.
- e) A nádasokban csak a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek által kijelölt, a szabad vízjárást nem akadályozó, valamint lábakon álló vízi bejárók és csónakkikötők maradhatnak fenn.
- f) Településközpont vegyes területen az OTÉK vonatkozó rendelkezésében felsorolt építmények közül a parkolóház, az üzemanyagtöltő, gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el.
- g) Üdülőházas üdülőterületen
- ga) Újonnan elhelyezhető épületek esetében az építménymagasság legfeljebb 8,0 m lehet.
- gb) Kialakult beépítés esetén, ha az épület bontásra kerül, az új épület építmény- magassága az elbontott épület építménymagassága, de legfeljebb 12,5 m lehet.
- gc) Kialakult beépítés esetén, ha a telek beépítettsége már jelenleg is meghaladja a 20 %-ot, ott az átalakítás, felújítás ill. bontás után az ingatlan beépítettsége max. az eredeti beépítettség lehet, de nem haladhatja meg a 30 %-ot.
- h) Különleges szabadidőközpont területén (Kszk)
- ha) Csak közösségi szórakoztató, kulturális, vendéglátó épületek, sport és játék céljára szolgáló építmények helyezhetők el, szálláshely nem létesíthető.
- hb) A beépítettség mértéke legfeljebb 30 % lehet.
- hc) A telek legalább 50%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.
- hd) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet.
- i) Vízi-közelkedési, sport és turisztikai célú kikötők területei (Kki)
- ia) beépítettségének mértéke legfeljebb 10% lehet,
- ib) a telek legalább 40%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,
- ic) az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 8,0 m lehet
- id) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.
- j) Zöldterületeken
- ja) Zöldterületen a gépjárműforgalom számára tervezett út, más jogszabályban meghatározott, kötelezően kialakítandó parkoló, kerékpárút, gyalogút, vendéglátó-, sport-, szabadidő-létesítmény, illetve a terület gondozását szolgáló építmény a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatát megelőzően a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekben, azt követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervekben kijelölt helyen, a helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben meghatározott módon létesíthető.
- jb) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet.
- jc) A zöldterület legalább 80 %-án aktív zöldfelületet kell kialakítani.
- k) A parti területek építési övezeteiben új építés esetén az 5,0 m előkert betartása kötelező, de már kialakult beépítés esetén az eljáró építési hatóság elvi építési engedély alapján megállapíthat a kialakulthoz igazodó előkertméretet.
- l) A területen 10 m-nél magasabb építmény, műtárgy építési engedély iránti kérelméhez tájécsztétikai vizsgálatot és látványtervet kell mellékelni.
- (2) Karikavölgy városrész területére vonatkozó sajátos előírások (K)
- a) A sajátos előírások hatálya Balatonföldvár területén a Karikavölgyi körútról nyíló telkekre, úgynevezett „Karikavölgy” területére terjed ki.
- b) Hk.
- c) Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.
- d) Hk.
- e) Hk.
- f) Kertvárosi lakóterületen
- fa) legfeljebb kétklakásos lakóépület és sportépítmény helyezhető el;
- fb) telekalakítás esetén a létrejött új telek legkisebb mérete: szélessége 20 m, mélysége 25 m és területe 800 m²
- fc) új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség 25%.
- fd) zöldfelületet (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50%-án kell kialakítani
- fe) az utcai telekhatártól legalább 5,0 m mélységű előkert biztosítandó.
- ff) egy telekre legfeljebb egy épület helyezhető el.
- fg) az épület megengedett legnagyobb építménymagassága 5,0 m.
- g) Kisvárosi lakóterületen
- ga) az építési övezet területén legfeljebb kétklakásos lakóépületek helyezhetők el, kivéve az 1100 m²-t meghaladó telkek, ahol legfeljebb 4-6 lakásos lakóépületek is elhelyezhetők.
- gb) 1100 m²-nél kisebb telek kialakítása esetén a telek legkisebb szélessége 7,5 m, mélysége 20 m és a telek területe 150 m² lehet. Nem párhuzamos vagy íves telekhatárú telek esetén a minimális telekszélességi értéknek a köztúttól számított telekmélység 20. méteréig kell folyamatosan teljesülnie.
- gc) zöldterület céljára a telek területének legalább 30%-a fenntartandó (beépítetlen és burkolatlan telekrész).
- gd) ahol a szabályozási terv másként nem rendelkezik a köztú felől legalább 5,0 m előkert mélység biztosítandó.
- ge) az építési övezetben sorházas beépítés is lehetséges, egy telekre azonban legfeljebb egy épület helyezhető el.
- gf) az építési övezetben a beépítési mód szabadon álló, sorházas beépítés esetén zártosú lehet az OTÉK elő- oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásai betartásával.
- gg) Hk.
- gh) sorházas beépítés esetén a beépítettség 60%, a minimális zöldfelületi fedettség 20 %, szabadon álló beépítés esetén a beépítettség 25%, a minimális zöldterületi fedettség 50 %.
- gi) az 1100 m²-nél nagyobb telek esetén a legkisebb telekszélesség 20 m és a mélység 40 m lehet.
- gj) Karikavölgy városrész felszínmozgással érintett terület. A felszínmozgással érintett terület, valamint a felszínmozgásos, csúszásveszélyes terület által veszélyeztetett védőterület (gk) védőtávolság - pontos lehatárolását a 10. melléklet tartalmazza.
- gl) a csúszásveszélyes terület védőtávolságával érintett ingatlanok hátsó kertjében a védőtávolságon belül építmény nem helyezhető el.
- gm) a csúszásveszélyes terület védőtávolságával érintett ingatlanok mögötti omladéklejtőn a meglévő kármkerítés folytatásában, vele azonos anyagú és méretű kármkerítést kell építeni még a telektömb telekalakítását megelőzően, az ingatlanok teljes szélességében. Az ingatlanok hátsó telekhatárán drótfonatú kerítés (lavinaháló, vadkerítés) létesítése ajánlott.
- (3) Panoráma körút sajátos előírásai: (M)
- a) Jelen sajátos előírások hatálya Balatonföldvár város területén a Móríz Zsigmond utca – Balatonszárszó közigazgatási határ – Belterületi határ – 1293/1 hrsz-ú ingatlan nyugati határa által határolt tömbökre terjed ki.
- b) Hk.
- c) Hk.
- d) Hk.
- e) Hk.
- f) Terepszint alatti építmények (pince) a talajmechanikai és talajvíz-viszonyok figyelembevételével egy szint mélységben, a telken beépített területet meg nem haladó kiterjedéssel létesíthetők.
- g) Hk.
- h) Hk.
- i) Az övezet területén legfeljebb kétklakásos lakóépületek, de 1000 m² feletti telken kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület helyezhetők el, valamint helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetészerű használatát nem zavaró kézműipari épület és sportépítmény.
- j) Telekalakítás esetén a létrejövő új telkek legkisebb méretei:
- ja) szélesség: 18 m
- jb) mélység: 35 m
- jc) terület: 800 m²
- k) Új építés esetén a megengedett legnagyobb beépítettség: 25%. Zöldfelület céljára (beépítetlen és burkolatlan telekrész) a telek területének legalább 50%-a fenntartandó.
- l) Egy telekre 1 db épület helyezhető el.
- m) Megengedett legnagyobb építménymagasság: 5,0 m
- n) Hk.
- (4) Magaspart felszíni mozgásra érzékeny terület (L) és a P-1 jelölt stabilizációs övezet területének sajátos előírásai:
- a) A magaspart peremvonalát nem lehet állandó helyzetűnek tekinteni. A magaspart peremének módosulásának üteme előre nem jelezhető, a változások mértéke és folyamata időszakosan ellenőrizendő a meglévő épített környezet érdekében. A Helyi Építési Szabályzat tartalmának mindenkor alkalmazkodnia kell a magasparti terület adottságaihoz és sajátosságaihoz. Az új építmények elhelyezése a helyi adottságokhoz alkalmazkodva mindenkor az aktuálissá vált peremvonal ismeretében történjen.
- b) A magaspart aktualizált peremvonala mögötti P-1 jelölt stabilizációs övezeten és a telkek be nem építhető részén:
- ba) a terület nem beépíthető, itt bármilyen építmény, épület, létesítmény építése tilos, a meglévő épületek nem bővíthetők (tetőtér beépítéssel sem), de a meglévő épületek felújíthatók. Csak olyan építési tevékenység végezhető, mely a magaspart állékonyságát károsan nem befolyásolja, valamint az annak hátterében kialakuló épített környezetre káros hatásokat nem gyakorol;
- bb) a terepfelszint véglegesen átalakítani, valamint abban mélyépítéssel közműveket (víz-, szennyvíz-, gáz- stb. vezetéket) elhelyezni nem lehet, de a meglévők felújíthatók;
- bc) a védősávban csak a felszíni vizek gyűjtését és eróziómentes elvezetését biztosító rendszert lehet elhelyezni úgy, hogy létesítése nem gyengítheti a magaspart peremének állékonyságát;
- bd) a magaspart peremvonala mellett fekvő 5,0 m-es sávban csak cserjék telepíthetők;
- be) a magaspart aktualizált élétől 5,0 m-es távolságban megállapított P-1 határvonalnál a telekhatárok megállapíthatók, de bármilyen épület, építmény vagy létesítmény csak az aktualizált peremvonalától 40 m-re építhető;
- bf) a be nem építhető telekrészekben csak alacsony növény, kis vízigényű (öntözést nem igénylő) növényzet telepíthető, magásra növő fák vagy vízigényes növényzet nem ültethető;
- bg) a védősávon belül az év minden időszakában biztosítani kell a terepfelszín állandó biológiai védelmét, tehát a védősávot csak zöldterületként lehet hasznosítani;
- c) A magaspart peremvonala alatt és fölött a P-1 jelölt terület övezeten túl a szabályozási terven L betűvel jelölt övezetekben:
- ca) Újonnan beépítésre kerülő területen telekalakítási tervet kell készíteni olyan geotechnikai és mérnökgeológiai alátámasztó szakági munkarésszel, mely földtani megalapozását jelenti a telekalakításnak, a szabályozási vonalak és előírások kialakításának, továbbá tisztázza a közművesítésnek és felszíni vizek gyűjtésének valamint elvezetésének egyedi feltételeit. A területre készülő részletes tervekbe a természetvédelmi szakhatóság és a Bányakapitányság (Geológiai Szolgálat) szakvéleményét figyelembe kell venni.
- cb) Újonnan beépítésre kerülő terület igénybevétele kizárólag a vízrendezés teljes körű megvalósítása esetén történhet meg. A vízrendezés az építési engedély megadásának, ill. az építés megkezdésének alapfeltétele.

- cc) A magaspárt peremvonalán, felületén és lábvonalában az esetlegesen végezendő tereprendezés, felszíni vízelvezető rendszer kiépítése stb. csak mérnökgeológiai, geotechnikai és vízföldtani szempontú megalapozottsággal rendelkező tervek alapján kezdeményezhető illetve végezhető.
- cd) Területismertető mérnökgeológiai és geotechnikai vizsgálatokkal kell tisztázni a teherviselő altalaj roskadásra való hajlamát minden építési tevékenység tervezése során;
- ce) Ha a teherviselő altalaj roskadásra hajlamos, akkor az 1-2 szintes építmények alapozását és szerkezetét valamint a közművek fektetését a következő szakvélemények birtokában lehet csak megtervezni, valamint megépíteni: 1. mérnök - geológiai szakvélemény, 2. talajmechanikai szakvélemény, 3. településképi és műszaki szempontokat tisztázó elvi építési engedély, 4. bányakapitányság (Geológiai Szolgálat) szakvéleménye.
- cf) A kettő szintnél magasabb vagy alapíncézett épületek létesítéséhez, továbbá a 2 m-t meghaladó tereprendezésekhez az építési engedélyezési tervdokumentáció valamint a tevékenység földtani megalapozásaként az építési helyre egyedi mérnökgeológiai és geotechnikai szakvéleményt kell készíteni;
- cg) A kialakuló épített környezetben a csapadékvízet mindenütt (magán- és közterületeken egyaránt) maradéktalanul és erőző mentesen kell összegyűjteni és elvezetni a befogadóig.
- ch) Az övezetek területén szennyvizet vagy felszíni vizet szikkasztani nem lehet;
- ci) A bekötő vizes közműveket védőcsőben kell elhelyezni;
- cj) Kerti úszómedence csak vízzáró betonból és víznyomás elleni szigeteléssel készíthető az övezetekben. A medence vize locsolásra nem alkalmazható, a medence leürítése csak a szennyvíz vezetékbe történhet.
- d) Hk.
- e) Folyamatosan figyelemmel kell kísérni, lehetőség szerint minden évben legalább egy esetben terepi felvételezést kell végezni a magaspárt nyomvonalában, és 5 évenként szaktervező geodéziai és mérnökgeológiai – szükség szerint geotechnikai vizsgálatokkal kiegészített – állapot felvételezése szükséges a változások rögzítéséhez a peremvonal mögött létesülő épített környezet védelem érdekében.
- f) A magaspárton történő újabb mozgások jelenségeket rögzíteni kell, és minden 2 m- es szélességnél és 20 m-nél hosszabb peremvonal módosulást szaktervezővel kell kivizsgáltatni, értékeltetni.
- g) A d) és e) pontok szerint végezendő vizsgálatok eredményeit és az azokban megadott valamennyi sajátos feltételt be kell építeni az érintett övezetekre vonatkozóan a helyi építési szabályzatba, annak időszakos módosításával.

V. Fejezet

VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. § [Hk.]

34. § [A helyi előírások mellékletei]

- (1) Szöveges mellékletek
1. melléklet: Önkormányzati elővásárlási joggal terhelhető telkek
2. melléklet: Kiszolgáló és lakóút céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok
3. melléklet: Balatonföldvár város közlekedési területeinek besorolása.
8. melléklet: Hk.
9. melléklet: Hk.
10. melléklet: Balatonföldvár, Karikavölgy felszínmozgással érintett területe és védőterületének lehatárolása
- (2) Szabályozási tervek
4. melléklet: belterületi és külterületi szabályozási tervek
- a) Belterület Szabályozási Terv M=1:2000
- b) Külterület Szabályozási Terv M=1:4000
- (3) Közlekedési tervek
5. melléklet: javasolt keresztszelvények M=1:100
6. melléklet: javasolt kétsávos körforgalmi csomópont M=1:500
7. melléklet: javasolt kötélpályás felvonó hossz-szelvénye

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

36. § [Hk.]

36/A. § [Fogalommeghatározások Hk.]

37. § [Záró rendelkezések]

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

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

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

1. melléklet

2. melléklet

3. melléklet

4. melléklet⁹

5. melléklet

[6. melléklet](#)[7. melléklet](#)[8. melléklet](#)[9. melléklet](#)[10. melléklet](#)

¹A 4. § (2) bekezdés j) pontját a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 1. § \(1\) bekezdése](#) iktatta be.

²A 4. § (2) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 1. § \(1\) bekezdése](#) iktatta be. A 4. § (2) bekezdés záró szövegrészét a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 1. § \(1\) bekezdése](#) iktatta be.

³A 4. § (3) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 1. § \(1\) bekezdése](#) iktatta be. A 4. § (3) bekezdés záró szövegrészét a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 1. § \(1\) bekezdése](#) iktatta be.

⁴A 7. § (4) bekezdés a) pontja a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének [17/2023. \(VII. 27.\) önkormányzati rendelete 1. §](#)-ával megállapított szöveg.

⁵A 25. § (5) bekezdését a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 4. §](#)-a hatályon kívül helyezte.

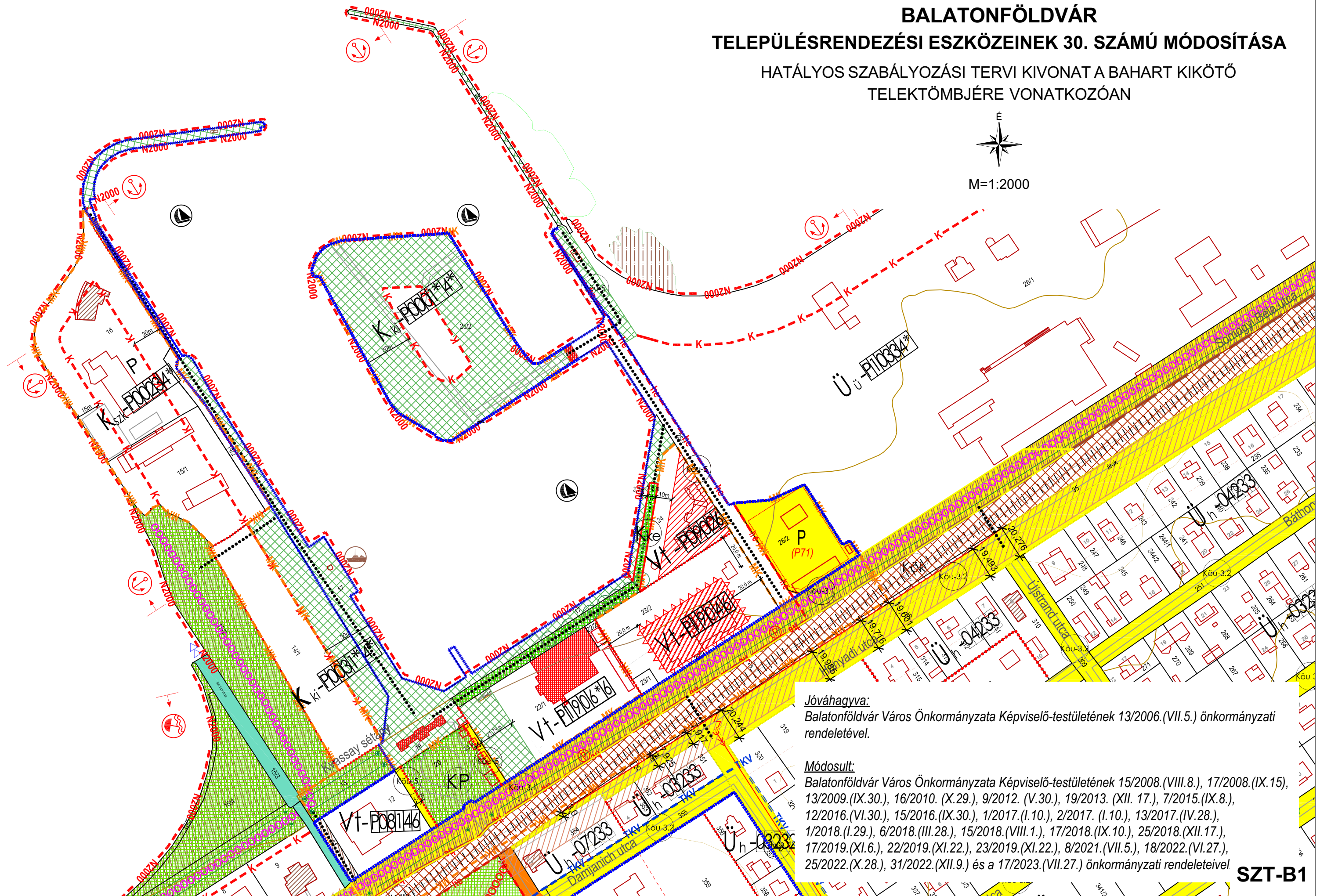
⁶A 35. § (3) bekezdése a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 2. § \(1\) bekezdése](#)vel megállapított szöveg.

⁷A 35. § (5) bekezdése a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 2. § \(2\) bekezdése](#)vel megállapított szöveg.

⁸A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének [8/2021. \(VII. 5.\) önkormányzati rendelete 3. §](#)-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének [18/2022. \(VI. 27.\) önkormányzati rendelete 1. §](#)-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének [25/2022. \(X. 28.\) önkormányzati rendelete 1. §](#)-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének [31/2022. \(XII. 9.\) önkormányzati rendelete 2. §](#)-ával megállapított szöveg. A 4. melléklet a Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének [17/2023. \(VII. 27.\) önkormányzati rendelete 3. §](#)-ával megállapított szöveg.

É

M=1:2000



SZT-B1

**3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV JÓVÁHAGYANDÓ
MUNKARÉSZEI**

Határozati javaslat Balatonföldvár Város Településszerkezeti Tervének módosításához:

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

- „1. A Tsz-Tf jelű Településszerkezeti Tervlap változással érintett területe módosul az 1. melléklet szerinti tartalommal.**
- 2. A változások leírását e határozat 2. melléklete tartalmazza.**
- 3. A település területi mérlegét e határozat 3. melléklete tartalmazza.**
- 4. Balatonföldvár Város Településszerkezeti Terve e határozat 4. melléklete szerint kiegészül a területrendezési tervekkel való összhang igazolásával.**
- 5. A módosításra vonatkozó biológiai aktivitás érték számítási eredményét e határozat 5. melléklete tartalmazza.”**

végrehajtásért felelős személy megnevezése:

Holovits György Huba polgármester

határidő megjelölése:

értelem szerint

Balatonföldvár, 2026.

Holovits György Huba
polgármester

Madarászné Tóth Ildikó
vezető-főtanácsos

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte:

Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

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

**BALATONFÖLDVÁR TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**

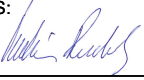
MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT
A BAHART KIKÖTŐ TELEKTÖMBJÉRE
VONATKOZÓAN

M=1:10 000



JELMAGYARÁZAT:

- MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMB
- TELEPÜLÉSKÖZPONT VEGYES TERÜLET
- ÜDÜLŐHÁZAS TERÜLET
- KÜLÖNLEGES TERÜLET
- ZÖLDTERÜLET - KÖZPARK, KÖZKERT
- TERVEZETT GYALOGÚT, SÉTÁNY

 MÉK cégregistrációs szám: C-14-6291	GENERÁL TERVEZÉS: ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043, WWW.ARKER.HU; E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU	RAJZSZÁM:
	MUNKA MEGNEVEZÉSE: BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	Tsz-Tf/M30
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT	
	MEGRENDELŐ: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8623 BALATONFÖLDVÁR, PETŐFI SÁNDOR U. 1. HOLOVITS GYÖRGY HUBA POLGÁRMESTER	ALÁÍRÁS:
	TELEPÜLÉSTERVEZŐ: VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325 ARKER'S KFT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	ALÁÍRÁS: 
JELZŐSZÁM: 50-2423/2025	KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL	DÁTUM: 2026. 01. 15.

Változások

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása Balatonföldvár 105/2005.(VI.23.) számú Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervét a BAHART kikötő telke telektömbjének vonatkozásában érinti az alábbiak szerint:

- A változtatás során a 24 hrsz-ú településközpont vegyes területbe sorolt ingatlan északnyugati részének területfelhasználása Közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 576 m² területet érint.
Vt → KÖu
- A változtatás során a 21 hrsz-ú településközpont vegyes területbe sorolt ingatlan déli kiszélesedő részének területfelhasználása zöldterületre módosul. Az átsorolás 28 m² területet érint.
Vt → Z
- A változtatás során a 14/2, 17/2, 18/2, 18/3 hrsz-ú ingatlanok teljes területének és a 17/4 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatára menti területsávjának területfelhasználása különleges területről Közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 4798 m² területet érint.
K → KÖu
- A változtatás során a 25/2 hrsz-ú Galamb-sziget egy részének területfelhasználása különleges területről zöldterületre módosul. Az átsorolás 5492 m² területet érint.
K → Z
- A változtatás során a 25/2 hrsz-ú Galamb-sziget déli részének területfelhasználása különleges területről Közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 1311 m² területet érint.
K → KÖu
- A változtatás során a 15/1, 15/7 és a 15/6 hrsz-ú ingatlan egy részének területfelhasználása zöldterületről különleges területre módosul. Az átsorolás 2782 m² területet érint.
Z → K
- A változtatás során a 20 és a 24 hrsz-ú ingatlan zöldterületbe sorolt részének területfelhasználása Közlekedési-közüti területre módosul. Az átsorolás 2241 m² területet érint.
Z → KÖu
- A változtatás során a 18/1 hrsz-ú ingatlan Különleges területbe sorolt részének területfelhasználása Vízgazdálkodási területre módosul. Az átsorolás 307 m² területet érint.
K → V
- A változtatás során a 18/1 hrsz-ú ingatlan Közlekedési területbe sorolt részének területfelhasználása Vízgazdálkodási területre módosul. Az átsorolás 744 m² területet érint.
KÖu → V
- A változtatás során a településszerkezeti terven jelölt „kikötő fejlesztésre alkalmas terület”-ek felülvizsgálatra kerültek a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet 1. mellékletének (vízparti terv) „3.15. Balatonföldvár 2/1.” jelű rajzi mellékletén jelöltek alapján. A BATÉK melléklet szerinti helyeken azok „kikötőként hasznosítható partszakasz”-ként kerültek feljelölésre a módosítás során.

A település területi mérlege

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

Területfelhasználási egység	Módosításokkal való érintettség:	Változás mértéke:
1. Beépített és beépítésre szánt területek:		
Lakóterületek (kisvárosias, kertvárosias)	nem érinti	-
Üdülőtérületek (üdülőházas, hétvégi házas)	nem érinti	-
Vegyes területek (központi vegyes, településközpont vegyes)	érinti (településközpont vegyes területet)	- 0,0576 ha <u>- 0,0028 ha</u> - 0,0604 ha
Különleges területek (intézményi, egyházi-intézményi, sport, kemping, temető, szabadidős, strand)	érinti (intézményi területet)	- 0,4798 ha - 0,5492 ha - 0,1311 ha - 0,0307 ha <u>+ 0,2782 ha</u> - 0,9126 ha
2. Beépítésre nem szánt területek:		
Közlekedési és közmű terület	érinti	+ 0,0576 ha + 0,4798 ha + 0,1311 ha + 0,2241 ha <u>- 0,0744 ha</u> + 0,8182 ha
Zöldterület (közpark, közkert)	érinti	+ 0,0028 ha + 0,5492 ha - 0,2782 ha <u>- 0,2241 ha</u> + 0,0497 ha
Erdőterület (védelmi, turisztikai)	nem érinti	-
Mezőgazdasági terület	nem érinti	-
Vízgazdálkodási terület	nem érinti	+ 0,0744 ha <u>+ 0,0307 ha</u> + 0,1051 ha

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

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

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

Balatonföldvár településrendezési eszközei 30. számú módosítása során érintett telektömb a települési térség területén belül található, a felsorolt országos övezetek közül egyik sem érinti a módosítással érintett ingatlant.

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

2.a) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

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

2.b) Balatonföldvár teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

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

3. Vizsgálat a Somogy Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 11/2023. (II.14.) számú Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének rendelete alapján:

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

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

Összegzés:

A módosítás területét érintő övezetekre vonatkozó előírások alapján megállapítható, hogy Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása az országos, a kiemelt térségi és a vármegyei területrendezési tervek előírásainak figyelembevételével készült, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

**BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA -
BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS**

(a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 9. melléklete szerint)

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 8. § (3) bekezdésének b) pontja alapján; új beépítésre szánt területek kijelölése során számítással kell igazolni, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken.

A biológiai aktivitásérték változásának kiszámítását az alábbi táblázat tartalmazza:

Módosítás száma	Terület-használat	Területe a módosítás előtt (m2)	Területe a módosítás után (m2)	Biológiai aktivitás érték mutató	Biológiai aktivitás értéke a módosítás előtt	Biológiai aktivitás értéke a módosítás után
1.	BAHART KIKÖTŐ TELEKTÖMBJÉNEK MEGFELELTETÉSE AZ ÚJ VÍZPARTI TERVVEL					
	Vt	604	0	0,5	302	0
	Kki	11908	2818	0,5	5954	1409
	KÖu	744	8926	0,6	446,4	5355,6
	V	0	1051	7	0	7357
	Z	5059	5520	6	30354	33120
ÖSSZ.:		18 315	18 315		37056,4	47241,6

Eredmény:

Módosítás előtti biológiai aktivitás pontértéke: 37 056,4

Módosítás utáni biológiai aktivitás pontértéke: 47 241,6

37056,4 érték kisebb mint 47241,6

tehát a módosítást követően a település közigazgatási területére vonatkozó biológiai aktivitásérték növekedett, a módosítás a jogszabálynak **MEGFELEL!**

**4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV
JÓVÁHAGYANDÓ
MUNKARÉSZEI**

HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE:

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

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

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

1. §

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

„1/A.§ [Értelmező rendelkezések]

- (1) Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint
- a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,
- b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszésvonala között függőlegesen mért távolság.”

2. §

A R. 6.§-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

- „(4) A BAHART kikötő telektömbjében található Vt-P08146, Vt-P1906*6, Vt-P19046 és Vt-P09026 övezeti jelű településközpont vegyes építési övezetekben az e rendelet 35.§ (6) bekezdésének táblázatában szereplő „építmény magasság” megnevezés helyett a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Fenti építési övezetek esetén az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága¹ legfeljebb 12,5 méter, legmagasabb pontja a párkányvonaltól mért 7,0 méter lehet.”

3. §

(1) A R. 7.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Különleges kikötő terület (Kki)

- a) **Kki** jelű Különleges kikötő terület övezetben a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet különleges beépítésre szánt kikötő területre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények helyezhetők el,
- b) a beépítettség mértéke legfeljebb 10% lehet,

¹ Párkánymagasság fogalommeghatározását a TÉKA értelmező rendelkezése alapján e rendelet 1/A.§-a tartalmazza.

- c) a telek területének legalább 40%-án háromszintes zöldfelület kialakítása szükséges tájépítészeti vagy közterület-alakítási terv alapján,
- d) az építési övezetben e rendelet 35.§ (6) bekezdésének táblázatában szereplő „építmény magasság” megnevezés helyett a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága² legfeljebb 8,0 méter, legmagasabb pontja a párkányvonaltól mért 7,0 méter lehet,
- e) a telek legfeljebb 50%-án alakítható ki vízfelület.”

(2) A R. 7.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Különleges turisztikai terület (Ktur)

- a) Az építési övezetben csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet különleges beépítésre szánt turisztikai területre vonatkozó rendelkezéseiben foglalt építmények helyezhetők el, kivéve szállás jellegű és diákszállás rendeltetésű építményeket.
- b) Az építési övezetben a közösségi szórakoztató, kulturális, sport, továbbá, kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó épületen belül kizárólag egy darab szolgálati lakás is elhelyezhető. A szolgálati lakás mérete nem haladhatja meg az építményszintek összes nettó alapterületének 50 %-át.
- c) Az építési övezetben kikötői építmény elhelyezhető, azonban önálló, kizárólag kereskedelmi, szolgáltatói, vagy vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület és önálló lakóépület nem helyezhető el.
- d) Az építési övezet beépítettségének mértéke legfeljebb 30% lehet,
- e) a telek legalább 60%-án aktív zöldfelületet kell kialakítani,
- f) az építési övezetben e rendelet 35.§ (6) bekezdésének táblázatában szereplő „építmény magasság” megnevezés helyett a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága³ legfeljebb 8,0 méter, legmagasabb pontja a párkányvonaltól mért 7,0 méter lehet.”

4. §

(1) A R. 9.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A települések újonnan létesített zöldterületén legfeljebb 4%-os beépítettséggel helyezhetők el vendéglátó, sport-, szabadidő létesítmények, illetve a terület gondozását szolgáló építmények. Kivétel ez alól a Galamb-sziget területén kijelölt zöldterület, ahol a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény zöldterületekre vonatkozó előírása alapján az építmények 3%-os beépítettséggel helyezhetők el.”

(2) A R. 9.§ (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) Az újonnan elhelyezhető épületek építménymagassága legfeljebb 4,5 m lehet, kivéve ez alól

- a) a József Attila és Erzsébet utcák nyugati végénél lévő parkoló mellett, a vasút és a 7-es út között található közpark területe, ahol 1 db kilátóval egybeépített múzeum létesíthető, melynek építménymagassága legfeljebb 15 méter lehet,

² Párkánymagasság fogalom meghatározását a TÉKA értelmező rendelkezése alapján e rendelet 1/A.§-a tartalmazza.

³ Párkánymagasság fogalom meghatározását a TÉKA értelmező rendelkezése alapján e rendelet 1/A.§-a tartalmazza.

- b) a Galamb-sziget területén kijelölt zöldterület, ahol az övezetben e rendelet 35.§ (6) bekezdésének táblázatában szereplő „építmény magasság” megnevezés helyett a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága⁴ legfeljebb 4,5 méter, legmagasabb pontja a párkányvonalától mért 7,0 méter lehet.”

5. §

A R. a következő 12/A.§-al egészül ki:

„12/A.§ [Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb)]

(1) Különleges turisztikai terület övezet (Kb-tur)

- a) **Kb-tur** jelű Különleges turisztikai terület övezetben a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VII.27.) Korm. rendelet különleges beépítésre nem szánt turisztikai területre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények helyezhetők el. Az övezet elsősorban közösségi szórakoztató, kulturális, sport, szállás jellegű, továbbá vendéglátó rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezetben a közösségi szórakoztató, kulturális, sport, vendéglátó rendeltetésű épületen belül kizárólag egy darab szolgálati lakás is elhelyezhető. A szolgálati lakás mérete nem haladhatja meg az építményszintek összes nettó alapterületének 50 %-át.
- c) Az övezetben az építmények legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
- d) Az övezetben e rendelet 35.§ (6) bekezdésének táblázatában szereplő „építmény magasság” megnevezés helyett a településrendezési és építési követelmények alapszabályáról szóló 280/2024.(IX.30.) Korm. rendeletben szereplő párkánymagasságot kell alkalmazni. Az újonnan elhelyezhető épületek párkánymagassága⁵ legfeljebb 4,5 méter, legmagasabb pontja a párkányvonalától mért 7,0 méter lehet.
- e) A telek zöldfelületének legkisebb mértéke 70% lehet.
- f) Az övezetben kikötői építmény elhelyezhető, azonban önálló, kizárólag kereskedelmi, szolgáltatói, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás rendeltetést tartalmazó épület és önálló lakóépület nem helyezhető el.

6. §

- (1) A R. 4. melléklete (SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlap) az 1. melléklet szerint módosul a 15/3 és 10 hrsz-ú Séd-patakkal, a Balaton jogi partvonalával, a 25/1 hrsz-ú közlekedési közúti területtel és a Somogyi Béla utcával határolt területen.
- (2) A R. 4. mellékletének (SZT-B1 jelű belterületi szabályozási tervlapnak) jelmagyarázata kiegészül a Különleges beépítésre szánt turisztikai terület építési övezet (**Ktur**) és a Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezet (**Kb-tur**) jelekkel, és azok jelmagyarázatával.

7. §

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

⁴ Párkánymagasság fogalom meghatározását a TÉKA értelmező rendelkezése alapján e rendelet 1/A.§-a tartalmazza.

⁵ Párkánymagasság fogalom meghatározását a TÉKA értelmező rendelkezése alapján e rendelet 1/A.§-a tartalmazza.

8. §

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

(2) E rendelet 7.§-a 2026. hó (x+1)-én lép hatályba.

Balatonföldvár, 2026.

.....
Holovits György Huba
polgármester

.....
Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző

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

SZT-B1/M30 jelű módosított szabályozási tervi kivonat a BAHART kikötő telektömbjére vonatkozóan.

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

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

BALATONFÖLDVÁR
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A BAHART KIKÖTŐ
TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

M=1:2000

JELMAGYARÁZAT:

- A módosítással érintett telektömb határa
- Szabályozási vonal
- Övezet határa
- Műemléki környezet határa
- Beépítetlenül megőrzendő parti terület
- Natura 2000 Európai ökológiai hálózat területe
- Telek közhasználat elől el nem zárható területe (gyalogos útvonallal)
- Vízgazdálkodási terület tómederben
- Közlekedési terület - közút (kiszolgáló út)
- Zöldterület - közkert
- Országosan védett műemlék
- Kikötőként hasznosítható partszakasz

- Vt Vegyes építési övezet - településközpont vegyes övezet
- Ktur Különleges beépítésre szánt turisztikai terület övezet
- Kki Különleges kikötő terület övezet
- Kb-tur Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezet

GENERÁL TERVEZÉS: ARKER VÁROSTERVEZŐ BETÉTI TÁRSASÁG
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043,
WWW.ARKER.HU; E-MAIL: VÁROSTERVEZO@ARKER.HU

MUNKA MEGNEVEZÉSE: BALATONFÖLDVÁR VÁROS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
30. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

RAJZ MEGNEVEZÉSE: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT M=1:2000

MEGRENDELŐ: BALATONFÖLDVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
8623 BALATONFÖLDVÁR, PETŐFI SÁNDOR U. 1.
HOLOVITS GYÖRGY HUBA POLGÁRMESTER

TELEPÜLÉSTERVEZŐ: VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325
ARKER'S KFT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

RAJZSZÁM:

SZT-B1/M30

ALÁÍRÁS:

ALÁÍRÁS:

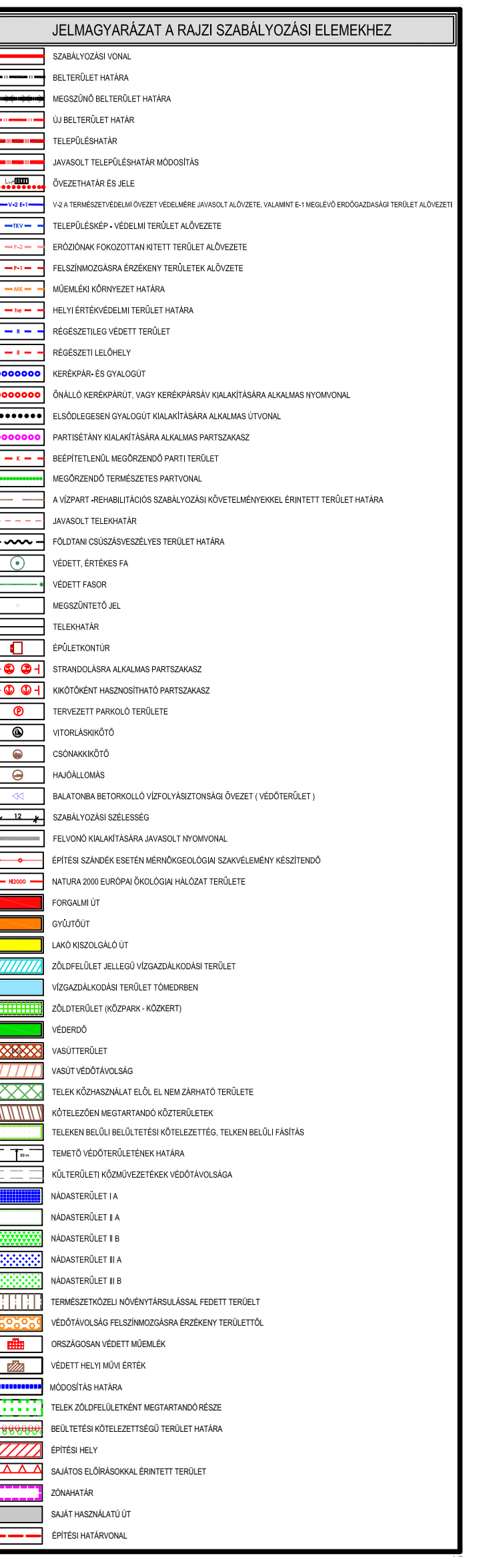
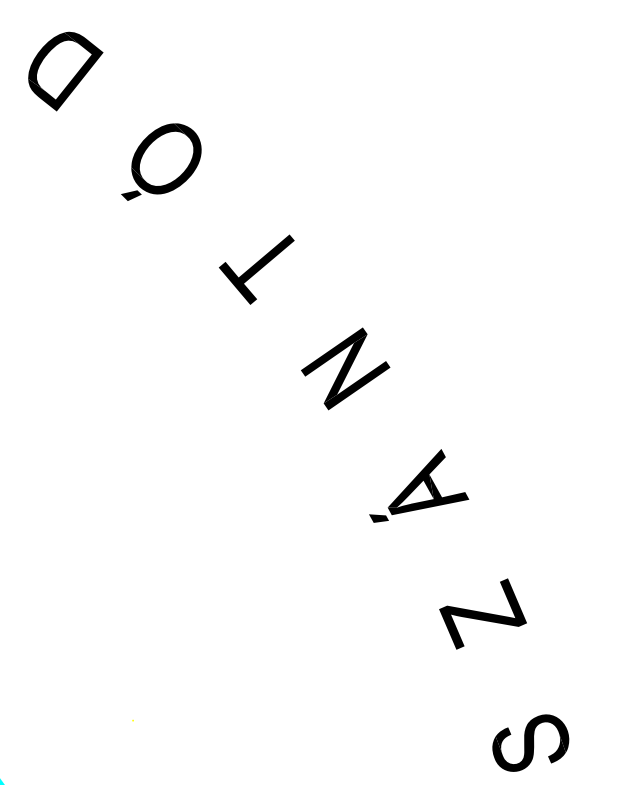
DÁTUM:
2026. 01. 15.

ARKER
VÁROSTERVEZŐ
MÉK cégregistrációs szám: C-14-6291

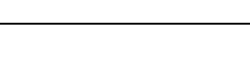


JELZŐSZÁM:
50-2423/2025

BELTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE



Módosult:
 Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 15/2008.(VIII.8.), 17/2008.(IX.15),
 13/2009.(IX.30), 16/2010. (X.29.), 9/2012. (V.30), 19/2013. (XII.17), 7/2015.(IX.8.),
 12/2016.(VI.30), 15/2016.(IX.30), 12/2017.(II.10), 2/2017. (II.10), 13/2017.(IV.28),
 1/2018.(I.29), 6/2018.(III.28.), 15/2018.(VIII.1.), 17/2018.(IX.30.), 25/2018.(XII.17),
 17/2019.(XI.6), 22/2019.(XI.22), 23/2019.(XI.22), 8/2021.(VII.5), 18/2022.(VI.27),
 25/2022.(X.18), 31/2022.(XII.9), 17/2023.(VII.27), 3/2026.(I.16), és a 2026.(....) évi
 önkormányzati rendeleteivel.

	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	2022.04.04
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	SZ-27-B1
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG
ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG ÁLLAMTITKÁRSÁG	ÁLLAMTITKÁRSÁG

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS, IRATANYAGOK

Környezet védelméért felelős szervek címzettjei

A 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése szerinti véleményezés során kiértékelte környezet védelméért felelős szervek címlistája a rendelet 3. számú melléklete alapján:

Környezet védelméért felelős szervek:	
1.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Hivatali kapu: SMKJHJKTO, KRID: 748078989
2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth utca 16., Postacím: 8229 Csopak, Pf.: 4. Hivatali kapu rövid név: BFNPI, KRID: 545266339
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1138 Budapest, Váci út 174., 1550 Bp., Pf. 203. Hivatali kapu rövid név: BFKHNSZSZ, KRID: 427094958
4.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály 7400 Kaposvár Fodor József tér 1. Hivatali kapu rövid név: SMKHNSZSZ, KRID:618003379
5.	Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1. Hivatali kapu: DKHKATHAT, KRID: 576058903 KÉR: OKF BMKI VH, e-mail: tvf@baranya.gov.hu
6.	Balatonföldvári Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője 8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1. Hivatali kapu: SKCBE, KRID: 503095934
7.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész iroda 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1., Postacím: 7401 Kaposvár, Pf. 281. Hivatali kapu rövid név: SMKHEH, KRID: 311584718
8.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály 7400 Kaposvár, Fodor József tér 1. Hivatali kapu rövid név: SMMGSZHERD, KRID: 707289955
9.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya 7400 Kaposvár, Guba Sándor u. 20. Hivatali kapu rövid név: SMKHJHNTD, KRID: 441352350
10.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Hivatali kapu rövid név: SMKHFH, KRID: 410014917
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64. Postacím: 1364 Budapest, Pf.: 234. Hivatali kapu rövid név: BUKTHIR, KRID:422374158 e-mail: oroksegyvedelem@bfkh.gov.hu
12.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ 1097 Budapest, Albert Flórián út 2-6., Postai cím: 1437 Budapest, Pf.: 839. Hivatali kapu: NNNKEMBIZT, KRID: 163763102
13.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 7400 Kaposvár, Somssich Pál utca 7. Hivatali kapu: SVKHTIHF, KRID: 175424363 e-mail: tihf@somogy.gov.hu
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 1051 Budapest, Sas utca 19. Hivatali kapu: KHIV BUK TIHF, KRID: 576058903 e-mail: tihf@bfkh.gov.hu

ÖSSZEFOGLALÓ

a környezeti vizsgálat szükségességének megállapításáról

Balatonföldvár Város településrendezési eszközei 30. számú módosításának tárgyában a 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet 4.§ (2) bekezdése szerinti eljárás során kiértékelte a környezet védelméért felelős szervek beérkezett nyilatkozatainak kiértékelése:

A 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete alapján kiértékelte a környezet védelméért felelős szervek közül:

1. A szabályszerű megkeresésre írásbeli véleményt nem adott:

2.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
12.	Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ

2. Nyilatkozott, hogy környezeti vizsgálat elkészítése nem szükséges:

(számozás a kiküldött címlista sorszámai alapján)

1.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály	SO/KTHF/03965-15/2025.
3.	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	BF/FNEF/06603-2/2025.
	A Népegészségügyi Főosztály tájékoztatta az önkormányzatot, hogy a település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.	
4.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	SO/NEF1/00179-6/2025
5.	Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	30401/1711-7/2025.ált.
6.	Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője	15404-2/2025.
7.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda	SO/08/01008-3/2025.
	- Az Állami Főépítészeti Iroda tájékoztatta az önkormányzatot, hogy környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, környezeti értékelés elkészítése nem indokolt az épített környezetre, azonban a településrendezési dokumentációhoz készülő alátámasztó munkarészben kéri a várható környezeti hatásokat és a környezet védelmével kapcsolatos javaslatokat részletesen kidolgozni, valamint kéri a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani. Válasz: A tájékoztatást köszönjük, az önkormányzat az Állami Főépítészeti Iroda javaslatait elfogadja.	
8.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály - Erdészeti Osztály	SO/ERD/5649-2/2025.
9.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztálya	SO/NTO/02447-2/2025
10.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	19.544/5/2025
11.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	BP/2602/00941-2/2025
	Az Örökségvédelmi Főosztály nem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását, de a tervezett jövőbeli kikötőfejlesztés okán – műemlékvédelem vonatkozásában - felhívta	

	az önkormányzat figyelmét a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74.§ (1)-(2), 109.§ (6), 117.§ (1)-(2), 124.§ (1) előírásaira, valamint a Műemléki értéket illetően a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018.(IV.9) Korm. rendelet vonatkozó jogszabályaira (56-81.§§). Továbbá tájékoztat, hogy amennyiben valamely fejlesztés ún. nagyberuházás, a <i>kulturális örökség védelméről</i> szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C § (1) bekezdése szerint, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (ERD) kell készítenie.
13.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 30415-1557-1/2025.ált.
14.	Budapest Főváros Kormányhivatala Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály 30405-10119-2/2025.ált.

3. Nyilatkozott, hogy környezeti vizsgálat készítése szükséges:

-	Nem volt ilyen szerv.
---	-----------------------

Környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására indított eljárás összefoglalója:

A környezeti hatás jelentőségének eldöntésére és a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására indított megkeresésre beérkezett nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy **a tervezett módosításhoz egyik szerv sem tartotta szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.** Balatonföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ennek megfelelően hozza meg döntését a környezeti vizsgálat szükségességéről, amely a véleményezési szakasz dokumentációjában kerül szerepeltetésre.

Balatonföldvár, 2026. január hó.

Közreműködtek:

Füzes András Gábor
önkormányzati főépítész
É/1 14-0474

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325




Holovits György Huba
polgármester



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Somogyi Zoltán
2025.12.15. 14:15:29

1.

Holovits György Huba részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: SO/KTHF/03965-15/2025.
Ügyintéző: Heim Livia
Telefonszám: 82/795-945
Hivatkozási szám: 13947-9/2025.

Elektronikus úton kerül kiküldésre.

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközök 30. számú módosítása véleményezési szakasz, környezeti vizsgálat készítésének szükségessége

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város Önkormányzata fenti tárgyú módosítási eljárásban környezeti értékelés készítésének szükségessége véleményezésének céljából 2025. december 8. napján megkereste a **Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztályát** (a továbbiakban: Kormányhivatal).

A tervezett módosítások célja:

2025. szeptember 26-án hatályba lépett az új vízparti terv (a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025.(VIII.27.) Korm. rendelet – továbbiakban: BATÉK), amelynek a területfelhasználásokat bemutató rajzi munkarésében szereplő területhasználatok több helyen eltérnek a hatályos szabályozási tervben szereplő övezetek, építési övezetek által meghatározott területhasználatoktól. Ilyen eltérés többek között a Balatoni Hajózási Zrt. tulajdonába álló **17/3 hrsz-ú ingatlan előtti terület**, amelyet a hatályos szabályozási terv különleges kikötőterületként, a BATÉK közlekedési célú területként jelöl.

Egy jövőbeli kikötőfejlesztés (kiszolgáló épület létesítése) érdekében szükséges lenne a BAHART telkéhez vezető útkapcsolat biztosítása, mert jelenleg a teleknek építésjogi szempontból nincsen közúti kapcsolata. Fentiekre tekintettel az Önkormányzat úgy döntött, hogy a BAHART kikötő telektömbjét megfelelteti az új vízparti tervvel.

A módosítás során a telektömb telkeinek területfelhasználásai az új vízparti terven jelöltek szerint módosulnak. Vt, Kki, Kszk, Köu, Kp, Kke → Vt, Kki, Kszk, Köu, Kke, Kb-tur

A HÉSZ különleges területekre vonatkozó rendelkezéseinek kiegészítése tervezett a **Kb-tur jelű Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezettel**, valamint a BATÉK 4. mellékletének 2. táblázata 20. sorában szereplő előírások rugalmas meghivatkozásával, továbbá a szabályozási terv jelmagyarázatának kiegészítése is tervezett a Kb-tur jelű új övezet szerepeltetésével.

A tárgyi módosítással érintett helyrajzi számok: 14/2, 15/6, 15/7, 17/2, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 21, 24, 25/2 hrsz.

A Kormányhivatal a megküldött dokumentációt áttanulmányozta és a következő véleményt adja.

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

A fentiekre tekintettel, a Kormányhivatal a tárgyi módosítások vonatkozásában természet- és tájvédelmi, zajvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani-közeg védelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását – az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban R.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, és az R. 2. számú melléklete alapján.

A véleményezési szakaszban a Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Rendelet) 64. § (1) és (2) bekezdés előírásainak megfelelően adta meg.

A Kormányhivatal részt kíván venni az eljárás további szakaszaiban.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi környezetvédelmi hatóságként a környezetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 624/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kkr.) 5. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Kkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben, területi természetvédelmi hatóságként a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tkr.) 6. § (2) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Tkr. 2. § (1) bekezdése rendelkezik.

A Kormányhivatal tárgyi ügyben területi hulladékgazdálkodási hatóságként a hulladékgazdálkodási hatóság kijelöléséről szóló 124/2021. (III. 12.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 2. § (1) bekezdése alapján járt el. A Kormányhivatal illetékességi területéről a Korm. r. 1. § (2) bekezdése rendelkezik.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Somogyi Zoltán
osztályvezető

Kapják:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata (HK)
2. Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (HK) (SMKHEH)
3. Irratár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Balatonföldvári Községi Önkormányzat Hivatala
Digitálisan aláírta:
Budapest Főváros Kormányhivatala
Dr. Schreyer Rozália
2025.12.11. 08:59:27

2025 DEC 15

15.949 - 14 / 2025

3.

Holovits György Huba polgármester
részére

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/06603-2/2025.
Ügyintéző: Rácz Eszter
Telefonszám: 06 (1) 465-3866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező érintettségek szempontjából.
Hív. szám: 13947-9/2025.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár város településrendezési eszközeinek – 30. számú – tárgyában, módosítása, valamint az ahhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A település területén belül természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint államigazgatási szerv feladatát a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú mellékletének 26. pontja továbbá mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapja:

1. Balatonföldvár Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

B. FÖLDVÁR 2025. 11. 10. 13:51

Balatonföldvár Községi
Önkormányzat Hivatala
3603 Balatonföldvár, Petőfi Sándor út 1.

4.



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona
2025.12.10. 11:44:21

Módosított szám:

13947-9/2025

Holovits György Huba

Iktatószám: SO/NEF1/00179-6/2025.

polgármester részére

Ügyintéző: Mészáros Judit

Telefonszám: 06-82/795-639

Balatonföldvár Város Önkormányzata

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

elektronikus úton

Hivatkozási szám: 13947-9/2025.

Tárgy: Tájékoztatás környezeti vizsgálat szükségességéről Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város településrendezési eszközök 30. számú módosítása (a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére vonatkozóan) kapcsán érkezett megkeresésére – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. mellékletének 12. pontja alapján - a véleményezési dokumentációt áttanulmányoztam.

A módosítással kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emelek.

A módosítás kapcsán hatáskörömbbe tartozóan jelentős környezeti hatás nem várható. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kr. 4. § (2) bekezdése alapján környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.

Hatóságom hatáskörét a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) b) pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt

főispán nevében és megbízásából

Grosicsné dr. Zolnyánszki Ilona

vármegyei tisztifőorvos

főosztályvezető

Melléklet: -

Kapják:

1. Címzett (Hivatali kapun keresztül, Rövid név: BFOLDVAR; KRID: 144753954)

2. Irattár

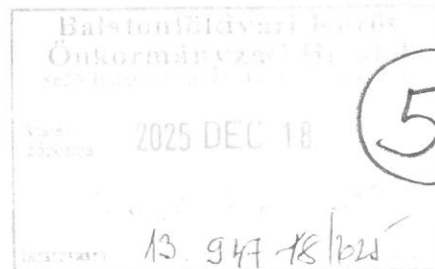
Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
7400, Kaposvár, Fodor József tér 1. Telefon: 82/ 528 400 Fax: 82/ 319 444
e-mail: nepeu@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SMKHNSSZS KRID: 618003379

2025 DEC 10.

BALATONFÖLDVÁR

111

3. FOLYÓIR 2025. 12. 16. 16⁰⁰



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba

polgármester
részére

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2025. december 4. napján benyújtott, 13947-9/2025. ügyiratszámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú, a fenti ügyiratszámú megkeresés szerinti módosítási tervezetével a Vízügyi Hatóság előzetesen egyet ért, ellene kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. A Vízügyi Hatóság vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.

A Vízügyi Hatóság kéri figyelembe venni, hogy a települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízgyűjtőterületek kijelölésről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. számú melléklete szerint Balatonföldvár település érzékeny területen fekszik.

Balatonföldvár település a felszín alatti víz állapotának érzékenysége szempontjából érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területet érintő település. A terület érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdése értelmében a miniszter által jóváhagyott 1: 100 000 méretarányú országos érzékenységi térkép alapján került meghatározásra.

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

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormányhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: vizugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHVVO; KRID: 570401983
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

2025 DEC 16.

HTJ

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Tisztelettel:

Fischer András
főosztályvezető



A dokumentum elektronikusan hitelesített.
2025.12.16 15:31:07
Baranya Vármegyei Kormányhivatal
Kiadmányozta: Fischer András

Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
Cím: 7634 Pécs, Szentlőrinci út 4/1.; Web: kormanyhivatalok.hu
☎: +36 72 896 900 ✉: vizugy@baranya.gov.hu
HKP rövidnév: BAVKHVVO; KRID: 570401983
HKP KÉR azonosító: KHIV BRK TIVHF; KRID: 576058903

B. FÖLDVÁR 2025. 12. 16. 16²⁶

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:



Magyar Államkincstár ASP-Irat, DHSZ-bely

BALATONFÖLDVÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JEJYZÓJE

Balatonföldvár Bálványos Kereki Pusztaszemes Szántód

8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

Tel.: 84/540-330, Fax: 84/540-332

e-mail: pgmh@balatonfoldvar.hu

Balatonföldvári Községi
Önkormányzat Hivatala
8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1.

2025 DEC 16

6.

Ügyiratszám: 15404-2/2025.

Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tel.: 84/540-971

Tárgy: Nyilatkozat Balatonföldvár Város

HÉSZ 30. számú módosításához

Hiv.sz: 13947-9/2025.

13 947 - 19/625

Balatonföldvár Város Polgármestere – hivatali kapun

8623 Balatonföldvár

Petőfi S. u. 1.

Tisztelt Holovits Huba Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresése alapján, melyben Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának a 30. számú módosítása véleményezési szakaszában *hatóságomtól, mint a környezetvédelemért felelős szervtől kér nyilatkozatot, az alábbiakról nyilatkozom:*

- a tervezett módosítás nem érint helyi jelentőségű védett természeti területet,
- a helyi környezet-és természetvédelmi követelményeknek megfelel,
- a hatáskörömbbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően, a tervezett módosítással összefüggésben nem várható jelentős környezeti hatás.

Balatonföldvár Város Helyi Építési Szabályzatának 30. számú módosítása eljárásában nem tartom szükségesnek környezeti vizsgálat lefolytatását.

Értesül:

1. Balatonföldvár Város Polgármestere, 8623 Balatonföldvár, Petőfi S. u. 1. - *hivatali kapun*
2. irattár

Balatonföldvár, 2025. december 15.

Dr. Törőcsik Gabriella
jegyző



2025 DEC 17

MTJ



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Kétnyári Aranka
2025.12.19. 10:58:21

7.

Holovits György Huba részére
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata
Balatonföldvár
Petőfi Sándor utca 1.
8623

Iktatószám: SO/08/01008-3/2025.
Ügyintéző: dr. Nezdei Csilla
Tel. szám: 82/502-660
E-mail: nezdei.csilla@somogy.gov.hu
Hiv. szám: 13947-9/2025.
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár város településrendezési eszközök 30. sz. módosítása kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkeresés, *szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú, 2025. 12. 08. napon beérkezett levelében tájékoztatást ad arról, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata (8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor utca 1.; a továbbiakban: **Önkormányzat**) a településrendezési eszközeinek 30. sz. módosításáról döntött a Képviselő-testületének 151/2025. (XI.5.) sz. határozatával. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 4. § (2) bekezdés alapján szakmai véleményt kér arról, hogy a hatáskörünkbe tartozó szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás, valamint szükségesnek tartjuk-e a környezeti értékelés elkészítését.

Kéri, hogy amennyiben szükségesnek tartjuk a környezeti értékelés elkészítését, tájékoztassuk arról, hogy milyen konkrét tartalommal és részletezettséggel kell elkészíteni.

Ismerteti, hogy jelen véleményezési eljárást a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 60. § (3) bekezdés alapján az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (a továbbiakban: **E-TÉR**) kívül, hivatali kapun keresztül folytatják le. Megkereső leveléhez mellékelte az „Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetésére vonatkozóan 2025. - VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ELDÖNTÉSÉHEZ a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 60.§ (4) bekezdése alapján (általános egyeztetési eljárás)” című, 2025. december keltezésű dokumentációt. A megkereső levele alapján a módosítás egyeztetése az új R. 66-67. § alapján **általános egyeztetési eljárásban** tervezett.

Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:

- Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 105/2005. (VI.23.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (**TSZT**),
- Balatonföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonföldvár város helyi építési szabályzatáról szóló 13/2006. (VII.5.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

A tervezett módosítás célja:

A BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése, a kikötő telke útkapcsolatának rendezése a Séd-patak – Vasút – 25/1 hrsz-ú telek és a Balaton jogi partvonala által határolt telektömbben (**K, Z → KÖu; Vt, K → Z; Z, K → Kb; új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem**).

Az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 4. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet II.2. b) pont előírásának megfelelően szakmai véleményét az épített környezet védelmére kiterjedően adja meg.

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

Megállapítható, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) 70. § (7) bekezdés, 93. § (2) bekezdés, a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII.27.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **BATÉK**) 3. § (1) bekezdés a)-b) pont, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX.30.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 135. § (1) bekezdés rendelkezése alapján elfogadható, hogy Balatonföldvár Város Önkormányzata a BATÉK 1. mellékletét képező Vízparti Terv területi hatálya alá tartozó területrészt egy telektömbjét módosítja, a teljes vízparti területre vonatkozó felülvizsgálatot későbbi eljárásban folytatja le.

A Trtv. 70. § (7) bekezdése alapján:

„(7) A településrendezési tervet az Méptv.-vel, e fejezettel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel összhangban kell elkészíteni vagy módosítani.”

A Trtv. 93. § (2) bekezdése alapján:

„(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet parti településeinek településrendezési eszközeit – a balatoni településrendezési és építési követelményekkel, valamint a Vízparti Tervvel összhangban – azok hatálybalépésétől számított egy éven belül kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.”

A BATÉK 3. § (1) bekezdés a)-b) pontja alapján:

„3. § (1) A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **Trtv.**) szerinti parti település településfejlesztési tervének és helyi építési szabályzatának Vízparti Tervvel érintett részét

a) e rendelet előírásait alkalmazva, a Vízparti Tervvel összhangban, vagy
b) ha e rendelet a tárgykörben nem vagy nem teljeskörűen szabályoz, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TÉKA**) 135. §-ának előírásait alkalmazva, a Vízparti Tervvel összhangban kell elkészíteni és módosítani.”

A TÉKA 135. § (1) bekezdés rendelkezése alapján:

„135. § (1) A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

A tervezett módosítás a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új Vízparti Tervvel történő megfeleltetése, a kikötő telke útkapcsolatának rendezése, amelynek során új beépítésre szánt területet nem jelölnek ki a Trtv. 71. § (1) bekezdés rendelkezésére figyelemmel. A módosítással új övezetet hoznak létre: **Különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület övezet, Kb-tur övezeti jellel.**

A tervezett változás a településrendezési eszközök ténylegesen kialakult állapothoz való illeszkedését valószínűsíti meg, továbbá a meglévő, hajózási hatósági engedéllyel rendelkező BAHART kikötő fejlesztését segítené elő a közlekedési kapcsolat kialakításával, biztosításával. Az épített környezetre azonban hatást gyakorolhat a területek beépítési magassága, amelyre figyelemmel kell lenni és vizsgálni szükséges (ld. „További tájékoztatás” cím alatt).

Kérjük figyelemmel lenni a Trtv. 71/C. § (1) bekezdés rendelkezésére:

„71/C. § (1) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – a 2019. március 15-én hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett **legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke** – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – az építési övezet változása esetén **sem növelhető.**”

A tervezett módosítás az épített környezetre a magasabb szintű jogszabályokkal való összhang biztosítása esetén jelentős hatást várhatóan nem gyakorol.

A módosítással érintett telektömb a véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján örökségvédelemmel érintett:

„A 17/4 hrsz-ú ingatlanon a balatonföldvári kikötőépület és építményegyüttese, a 22/2 hrsz-ú ingatlanon a Balaton-klub kaszinó műemlék épülete, valamint a 25/1 hrsz-ú ingatlanon a Galamb-sziget bejáratánál található műemlék vasbeton gyaloghíd és azok műemléki környezete található. Régészeti lelőhellyel a telektömb nem érintett. A módosítás szempontjából megállapítható, hogy a BATÉK-nak való megfeleltetés az örökségvédelmi szempontból érintett - védett - ingatlanokat nem veszélyeztet, jogaik nem sérülnek.”

A vizsgált telket az országos és kiemelt térségi övezetek közül a Tájképvédelmi terület, a Vízminőségvédelmi terület, a Földtani veszélyforrás terület térségi övezet érinti, amelyet előírásait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) határozza meg. A vizsgált területet a Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések övezete nem érinti.

Tájékoztatjuk az Önkormányzatot, hogy a **BATÉK 11. § (4) bekezdése alapján** javasolt a Településképi Arculati Kézikönyv (a továbbiakban: **TAK**) és az Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonföldvár város településképiének védelméről szóló 25/2018. (XII.17.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **TKR**) felülvizsgálata, szükséges esetben módosítása. A hatályos TKR a vizsgált területet „**Kikötő és környéke**”, valamint „**Parti villasoros településrész**” megnevezéssel határolja le.

Összegzés:

A fentiekben kifejtettek alapján - figyelemmel arra, hogy az SKVr. 1. melléklete nem tartalmazza, továbbá a 3. melléklet alapján nem indokolt - a tervezett módosítás vonatkozásában a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt az épített környezetre, azonban a településrendezési dokumentációhoz készülő alátámasztó munkarészekben kérjük a várható környezeti hatásokat és a környezet védelmével kapcsolatos javaslatokat részletesen kidolgozni.

Felhívjuk figyelmüket a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: **Méptv.**) kulturális örökségre vonatkozó rendelkezéseinek, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: **Kötv.**) és a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **68R**) előírásainak betartására, valamint a TKR előírásainak megtartására.

Tájékoztatás:

Kérjük az SKVr. eljárási szabályainak betartását, valamint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozandó önkormányzati döntésüket és az érintett környezet védelméért felelős szervektől beérkezett véleményeket a záró véleményezési dokumentációkhoz mellékelni.

Kérjük figyelemmel lenni az SKVr. eljárási szabályaira, melynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben települési környezeti értékelés elkészítése válik szükségessé, azt az új R. 62. § (2) bekezdés alapján azt az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi. A települési környezeti értékelés elfogadására és a döntésről való tájékoztatásra az SKVr. 10-11. § rendelkezését kell alkalmazni.

További észrevételek:

A településrendezési eszközök módosításának gördülékeny lefolytatása céljából az alábbi észrevételeket fogalmazzuk meg:

- Megállapítható azonban, hogy a BATÉK rendelkezései a TÉKA rendelkezéseivel összhangban készültek, ezért a **BATÉK a beépítési magasságot párkánymagassággal határozza meg.**

Balatonföldvár Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek Trtv. 93. § (1) bekezdés szerinti felülvizsgálatát nem végezte el, továbbá új, TÉKA alapú településtervet nem készített, ezért a **HÉSZ nem tartalmazza** az új jogszabályi környezet szerinti **párkánymagasságot**, valamint a beépítési magasság mértékének meghatározásához az **épület megengedett legmagasabb pontját.**

Az újonnan létrehozandó övezet a BATÉK 4. mellékletében szereplő párkánymagasság helyett az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései szerinti építménymagasságot határozza meg, figyelembe véve a szomszédos övezetek, építési övezetek építménymagasságát.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései még nem tartalmazták a beépítési magasság fogalmát, csak a megengedett legnagyobb építménymagasságot. Az OTÉK 2013. 01. 01-jétől hatályos állapota vezette be a beépítési magasság fogalmát, amely a **7. § (3a) bekezdés rendelkezése alapján:**

„(3a) A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:

- a) az épületmagasság,
- b) a homlokzatmagasság vagy
- c) a párkánymagasság alkalmazásával.”

A 2019. 03. 15-étől hatályos Trtv. a 2021. december 31-ig kötelezővé tett felülvizsgálatot az OTÉK hatálya alatt rendelte el, amikor a beépítési magasság fogalma és alkalmazása hatályban volt, a fogalmat 2013-tól a **balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről** szóló 283/2002. (XII.21.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **Balatoni OTÉK**) is alkalmazta.

Fentiek alapján a HÉSZ részterületének BATÉK szerinti módosításához a beépítési magasság jogszabályi előírásoknak megfelelő meghatározása szükséges. Az új tervek 2027. július 1-ig történő elkészítésének kötelezettségére, valamint a BATÉK szerinti felülvizsgálat 2026. szeptember 27-ig történő elkészítésének kötelezettségére figyelemmel **az egyértelmű jogalkalmazás megteremtéséhez megfelelőnek és indokoltnak tartjuk, ha a beépítési magasság a hatályos TÉKA előírásai alapján kerül meghatározásra.**

Ehhez a TÉKA 135. § (5) bekezdés rendelkezése alapján a Kt. döntés kiegészítése szükséges.

A TÉKA alkalmazása esetén kérjük a vonatkozó rendelkezésekben egyértelműen megjelölni, hogy a rendelkezés a TÉKA előírásainak figyelembevételével került meghatározásra (pl. lábjegyzetben).

A 2012. augusztus 6-án hatályos OTÉK 7. § (2) bekezdés rendelkezése alapján:

„(2) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő és/vagy tervezett szerepkörük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján és úgy kell besorolni, hogy az azokon belüli – azonos helyzetben lévő – telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”

Az akkor hatályos 283/2002. (XII.21.) Korm.rendelet az OTÉK-tól eltérő előírást nem fogalmazott meg, ezért az OTÉK előírásai alkalmazhatók.

Szükséges figyelemmel lenni a Trtv. 70. § (7)-(9) bekezdés rendelkezésére:

„(7) A településrendezési tervet az **Méptv.-vel, e fejezettel, a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel és a Vízparti Tervvel összhangban kell elkészíteni vagy módosítani.**

(8) Ha e fejezet és a Balaton vízparti településrendezési és építési követelmények a Balaton vízparti területeire vonatkozóan **külön előírásokat nem tartalmaznak, ott az OTÉK követelményeket**, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézmények tárgyában kiadott kormányrendelet előírásait **kell alkalmazni.**

(9) **Helyi építési szabályzat a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeknél szigorúbbat megállapíthat, helyi építési szabályzat ilyen előírásainak hiányában az építési tevékenység során a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményeket kell alkalmazni**, az egyéb jogszabályokban foglalt előírások mellett. Az OTÉK-nak a Balaton vízparti településrendezési és építési követelményekkel összhangban nem álló vagy annál enyhébb szabályait a Balaton vízparti területei vonatkozásában nem lehet alkalmazni.”

A módosítással érintett terület vonatkozásában szükséges a HÉSZ rendelkezéseit a párkánymagasság fogalmával kiegészíteni, a megengedett legnagyobb párkánymagasság és az épület megengedett legmagasabb pontjának mértékét meghatározni, és a kialakítandó Kb-tur-P0021*4* jelű övezet mellett a tömbben található további övezet, építési övezet előírásait felülvizsgálni, módosítani – anélkül a HÉSZ továbbra sem kerül összhangba a magasabb szintű hatályos és alkalmazandó jogszabályokkal.

Kérjük figyelemmel lenni a Trtv. 71/C. § (1) bekezdés rendelkezésére.

- Kérjük a **lehatárolt telektömb** teljes területét pontosítani, egységesen lehatárolni és arra vonatkozóan a felülvizsgálatot elvégezni. Jelenleg a lehatárolt telektömb telkei részben került rögzítésre a módosításban, továbbá a megalapozó és alátámasztó munkarész lehatárolása eltér a jóváhagyandó munkarészben jelölt lehatárolástól.
- Kérjük egyértelműsíteni, hogy a **keleti mólószár** a módosítással érintett területhez tartozik-e.
- Kérjük figyelemmel lenni a BATEK és a Vízparti Terv által meghatározott **vízparti területfelhasználási kategóriákra**, azok kiterjedésére és pontos lehatárolására (pl. mólók területe, 15/7 hrsz-ú telek területe...), valamint a sajátos vízparti szabályozási elemekre.
- Kérjük a jóváhagyandó Településszerkezeti tervlapon (**TSZT**) ábrázolt „Kikötő fejlesztésre alkalmas terület” jelölést felülvizsgálni és pontosítani a BATEK és a Vízparti Terv előírásainak megfelelően (a BATEK 8. § (8) bekezdés rendelkezése alapján a kikötőként hasznosítható partszakaszt kizárólag a Vízparti Tervben ábrázolt helyszínen és legfeljebb a Vízparti Tervben jelölt hosszúságban lehet kijelölni). Továbbá a TSZT-n található „Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére alkalmas partszakasz” jelölést is szükséges felülvizsgálni, a Trtv., a BATEK és a Vízparti Terv előírásainak és ábrázolásának megfelelően. Kérjük a pontosításokat a Településszerkezeti terv munkarészein (tervlap, változások jegyzéke, területi mérleg, átvezetni.
- Kérjük a **parti sétányra** vonatkozó előírásokat vizsgálni, a jogszabályi előírásokat megtartani, indokolt esetben igazolni.
- Kérjük a jóváhagyandó **rendelet-tervezet** egyes munkarészeiben a változásokat, pontosításokat átvezetni.

- Javasolt a rendelkezések között a **beépítetlenül megőrzendő parti sáv** határvonalán belül meglévő épületekről, építményekről rendelkezni.
- Felhívjuk a figyelmet a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 7. § (2) és (4) bekezdésére:
„(2) Zöldterület övezetből, mezőgazdasági terület övezetből és erdőterület övezetből új beépítésre szánt területet, vagy különleges beépítésre nem szánt területet kijelölni nem lehet, kivéve, ha legalább az új kijelöléssel azonos mértékű és legalább azzal megegyező biológiai aktivitás értékű zöldterület övezet, mezőgazdasági terület övezet vagy erdőterület övezet kerül csereterületként kijelölésre az új beépítésre szánt terület kijelölésével azonos település közigazgatási területén belül. Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie az általános településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben meghatározott közkeri vagy közparki funkció ellátására. [...]
(4) A jogszabályokban és a hatósági eljárások során a környezetvédelmi, természetvédelmi, területfejlesztési és területrendezési előírások betartásával kell az építésügyi előírásokat meghatározni.”
- Tájékoztatjuk, hogy az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos **30/B. § (3) bekezdés** rendelkezése alapján a különleges beépítésre nem szánt területeken a **beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2% volt**. Kérjük erre figyelemmel lenni a településrendezési véleményezési eljárás lefolytatása során.
- Tájékoztatjuk, hogy a BATÉK 4. melléklet nem tartalmaz különleges beépítésre szánt szabadidőközpont építési övezetet, amelyet kérünk vizsgálni.
- Tájékoztatjuk, hogy a **zöldterületek tulajdonviszonyait** szükséges vizsgálni, és kérjük a magasabb szintű előírásoknak való megfelelést igazolni.

Kérjük a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani.

•

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a várható környezeti hatás jelentőségének, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az SKVr. 4. § (2) és (4) bekezdése és 3. számú melléklet II.2. b) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, elektronikus dátumbélyegző szerint

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett hivatali kapun (BFOLDVAR, KRID: 144753954; e-mail útján: pgmh@balatonfoldvar.hu)
2. Irattár

Értesül:

3. Arker Településtervező Bt. (e-mail útján: telepulestervezo@arker.hu)



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Balatonföldvár Városi Önkormányzat Hivatala
Digitálisan aláírta:
Márványi Csaba
2025.12.05. 12:39:45
13.917 - 11 / 2025

Ügyiratszám: SO/ERD/5649-2/2025.
Ügyintéző: dr. Gerstner Livia
Telefon: 82/529-209

Tárgy: Településrendezési eszközök véleményezése
Hivatkozási szám: 13947-9/2025
Ügyintéző: Madarászné Tóth Ildikó

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Holovits György Huba
polgármester

8623 Balatonföldvár
Petőfi Sándor u. 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán adta be fenti hivatkozású megkeresését.

A tervanyagban szereplő változtatások vonatkozásában környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartom szükségesnek, azonban felhívom a figyelmet, hogy amennyiben a változtatások ténylegesen erdő igénybevételel járnának, akkor szükség van az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 77-86. §-ai által szabályozott erdő igénybevételi eljárás lefolytatására. A beruházás megkezdésének feltétele a végleges erdő igénybevételt engedélyező határozat az érintett erdő- és egyéb részletek vonatkozásában.

Hatóságunk hatáskörét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése, illetékességét a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kaposvár, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Márványi Csaba
osztályvezető

Értesül:

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

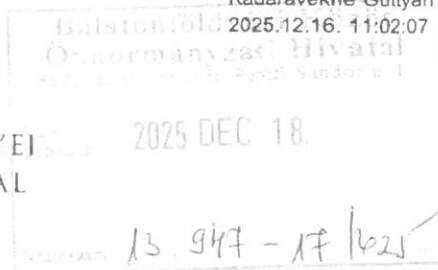
2025 DEC 05.

BALATONFÖLDVÁR

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztály

7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.; Pf.: 149; Telefon: (82) 529 200 Fax: (82) 314 501
E-mail: erdeszet@somogy.gov.hu; Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy> <https://foldalap.am.gov.hu/>
Hivatali kapu rövid neve: SMMGSZHERD, KRID: 707289955

9.

SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATALDigitálisan aláírta:
Kadaravekné Guttyán Andrea

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: SO/NTO/02447-2/2025

Holovits György Huba
Polgármester

Ügyintéző: Varjas-Bodrog Dóra

Telefonszám: +3682/505-553

BALATONFÖLDVÁR

E-mail: varjas-bodrog.dora@somogy.gov.hu

Petőfi S. u. 1.

Hiv.szám: 13947-9/2025.

8623

Tárgy: Nyilatkozat Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 30. számú módosítása kapcsán környezeti vizsgálat szükségességéről

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztálya, mint eljáró talajvédelmi hatóság a Balatonföldvár Város Polgármestere megkeresésére a következő választ adjuk:

A 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján a következőket nyilatkozuk:

A megküldött dokumentációt áttanulmányoztuk, a tervezett módosításoktól – a BAHART kikötő telektömbjét érintő területfelhasználások új vízparti tervvel történő megfeleltetése, a kikötő telke útkapcsolatának rendezése – talajvédelmi szempontból jelentős hatás nem várható. Környezeti vizsgálatra talajvédelmi szempontból nincs szükség.

Kaposvár, „az elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Novák Csaba
osztályvezető

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

2025 DEC 16.

MTO



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Molnár Gábor György
2025.12.18. 08:53:32

2025 DEC 18

13947-9/2025

13947-21/2025

Holovits György Huba
polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: 19.544/5/2025
Ügyintéző: Török Katalin
Telefonszám: (82) 795-193
Hiv. szám: 13947-9/2025
Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezés eszközeinek 30. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Környezeti vizsgálatához a termőföld mennyiségi védelme szempontjából az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése, illetve a rendelet 3. számú mellékletének II. 2 bekezdés f.) pontjában foglaltaknak megfelelően a Somogy Vármegyei Kormányhivatal jogosult véleményadásra.

Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek módosításához szükséges környezeti vizsgálat készítésével kapcsolatosan a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály földvédelmi igazgatási hatáskörben, véleményezési jogkörben kialakított állásfoglalása az alábbi:

Az Önkormányzat a belterület 14/2, 15/6, 15/7, 17/2, 17/4, 18/1, 18/2, 18/3, 20, 21, 24, 25/2 hrsz-ú földrészletek esetében kívánja módosítani a településrendezési tervét, hogy a terület a későbbiekben fejleszthető legyen.

A belterületi földrészletek véleményezése a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) 1. § (1) bekezdése és a 2. § 19. pontja szerint nem tartozik a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, mint termőföld mennyiségi védelmének jogkörében eljáró hatóság hatáskörébe.

A megküldött anyagot megvizsgálva tájékoztatom, hogy a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm.rendelet 12. számú melléklet 7. pontja alapján termőföld mennyiségi védelmének szempontjából a Földhivatali Főosztály nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatását, mivel az belterületi földrészletet érint.

Mivel a módosítás kizárólag belterületi földrészleteket érint, ezért a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály termőföldvédelmi hatáskörben eljárva az eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni.

Kaposvár, „elektronikus időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

Molnár Gábor
főosztályvezető

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály

7400 Kaposvár, Damjanich u. 11-16. Telefon: (82) 795 193 Fax: (82) 502 603

KRID azonosító: 410014917

E-mail: földhivatal@somogy.gov.hu Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/somogy>

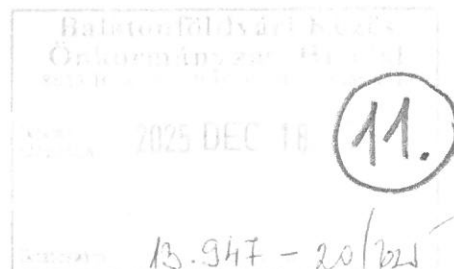
2025 DEC 18

SKDE 2025.12.17. 10:18



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY



Ügyiratszám: BP/2602/00941-2/2025
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek (HÉSZ) 30. számú módosítása – környezeti értékelés szükségességének véleményezése örökségvédelmi szempontból

Telefon: +36 (1) 795-9032, +36 (1) 795-9047
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: 13947-9/2025
Ügyintézőjük: Madarászné Tóth Ildikó

Holovits György Huba polgármester

Balatonföldvár Város Önkormányzata

8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

az alábbi kitétellem nem tartom szükségesnek

a környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján megállapítottam, hogy a módosítással érintett területen (a BAHART kikötő – a Balaton tó jogi partvonala – Séd patak – Vasút – 25/1 hrsz.-ú úttal határolt – telektömbje) régészeti lelőhely nem ismert, azonban a területen több műemlék és azok műemléki környezete található.

A hivatkozott védettségek ténye a csatolt dokumentációban is megállapításra került.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

MT 1

2025 DEC 17

A tervezett övezeti módosítások, illetve a tervezett jövőbeli kikötőfejlesztés (kiszolgáló épület létesítés) okán felhívom a figyelmet az alábbi jogszabályi előírásokra:

- **Műemlékvédelem vonatkozásában 2024. október 1-ei hatállyal a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) előírásai az irányadóak.**
- A Méptv. 109. § (6) bekezdése előírja: **A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni.**
- A Méptv. 117. § (1) és (2) bekezdései szerint: (1) **Műemléki sajátos helyszín a) a történeti kert, b) a történeti temetkezési hely, c) a műemléki terület, amely lehet ca) történeti táj, cb) műemléki jelentőségű terület, cc) műemléki környezet. (2) A műemléki sajátos helyszínnek körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését.**
- A Méptv. 124. § (1) bekezdése értelmében: **Műemlék telkén és a műemléki területen a területet érintő beavatkozást a műemléki érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni.**
- **Műemléki értéket illetően a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet vonatkozó előírásai az alábbiak: A MŰEMLEKI ÉRTÉK VÉDELME (56-81. §§).**
- Fentieken túl a Méptv. 74. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b), c) pontjai előírják az alábbiakat: (1) **A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése. (2) A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben valamely tervezett fejlesztés ún. nagyberuházás, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, **úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie.** Fenti jogszabály 7. §. 23. pontja szerint nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás. Fenti jogszabály 7. §. 5. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció:** valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum

A további hatósági eljárások során biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) a **kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja és a Méptv. 132. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Jevuczóné dr.
Zelenyánszki Éva

Digitálisan aláírta:
Jevuczóné dr. Zelenyánszki
Éva
Dátum: 2025.12.17 08:02:17
+01'00'

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.

SKCBE 2025.12.13. 13-08

13.



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Digitálisan aláírta:
Takács Attila András
2025.12.13. 12:57:46

Balatonföldvár Város Önkormányzata
6600 Balatonföldvár, Dózsa György út 12.

Iktatási szám: 2025 DEC 13

Működési terület: 13.944-15/2025

Holovits György Huba polgármester
Balatonföldvár Város Önkormányzata

Iktatószám: 30415-1557-1/2025.ált.
Ügyintéző: Szípolá Éva
Telefonszám: 84/519-325
E-mail: szípolá.éva@somogy.gov.hu
Hivatkozási szám: 13947-9/2025.

Balatonföldvár

Petőfi Sándor utca 1.
8623

Tárgy: Balatonföldvár Város településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása

Tisztelt Polgármester Úr!

Értesítem, hogy Balatonföldvár településrendezési eszközeinek 30. számú módosítása kapcsán a véleményezésre megküldött dokumentumokat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11.a. pontja alapján felülvizsgáltam.

A véleményezésre megküldött településrendezési eszközök és a helyi építési szabályzat módosítása ellen iparbiztonsági szempontból kifogást nem emelek. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján **környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek.**

Hatáskörömet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés, a 70. § valamint a 11. melléklet 11a. pontja, illetékességemet a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Siófok, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából

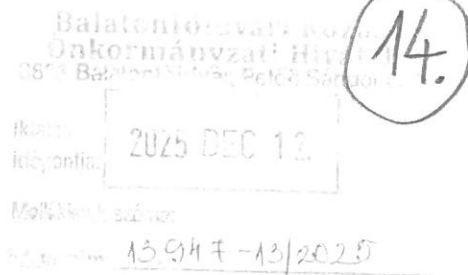
Takács Attila
főosztályvezető

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

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály
Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Siófok
8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.
e-mail: tihf@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>
Hivatali kapu rövid neve: SVKHTIHF; KRID: 175424363

2025 DEC 15.

BALATONFÖLDVÁR

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALATŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY KÖZÉP-PESTHolovits György Huba Úr részére
polgármesterBalatonföldvár Város Önkormányzat
8623 Balatonföldvár, Petőfi Sándor u. 1.

Iktatószám: 30405/10119-2/2025. ált.
Hiv. szám: 13947-9/2025.
Ü. i.: Juhász Gábor
E-mail: juhasz.gabor@bfkh.gov.hu
Tárgy: Balatonföldvár HÉSZ 30. számú
módosításával kapcsolatban
környezeti hatás jelentőségének
iparbiztonsági véleménye

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!**Tisztelt Polgármester Úr!**

Balatonföldvár Város Önkormányzata értesítette Budapest Főváros Kormányhivatalát arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: SKV rendelet) összhangban Balatonföldvár Város Önkormányzatának képviselő-testülete határozatban támogatta településrendezési eszközök módosítását (továbbiakban: településrendezési terv).

A Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztályának, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya Közép-Pest (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság) a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:

Az iparbiztonsági hatóság megállapította, hogy a településrendezési terv az SKV rendelet 1. § (3) bekezdés hatálya alá tartozik. Az SKV rendelet 3. § (1) bekezdése szerint „a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.”

Az SKV rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pont alapján érintettség esetén a környezet védelméért felelős szervek súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóságok. Az értesítéshez csatolt a településrendezési terv összefoglaló jellegű bemutatását tartalmazó dokumentációt átvizsgálva az iparbiztonsági hatóság a feladat- és hatáskörébe tartozóan a következő szakvéleményt adja:

A jelenlegi környezeti helyzet értékelése, valamint a várható környezeti hatások értékelése során súlyos baleseti szempontból ki kell térni *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, valamint *a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyeztető hatásainak figyelembevételére.

Az egyes településeken nyilvántartásba vett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által készített biztonsági jelentés vagy biztonsági elemzés alapján a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság külön döntésben jelöli ki az üzem körüli veszélyességi övezet határait a súlyos balesetek lehetséges következményeinek csökkentése érdekében. A döntésről a hatóság tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.

A településrendezési terv módosításánál a kapcsolódó beruházások, építkezések tervezésekor az építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani, a beruházások tervezésekor figyelembe kell venni a Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontjában foglalt általános településrendezési követelményeket.

A területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdése értelmében a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem telephelye szerinti illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal aki rendelkezik az illetékességi területen található valamennyi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem adatairól és a kijelölt veszélyességi övezetek határainról.

Balatonföldvár Város vonatkozásában a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztálya (továbbiakban: területileg illetékes iparbiztonsági hatóság). A fenteikben leírtak alapján csak a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság tudja a rendelkezésre álló adatok alapján megállapítani a környezeti hatásvizsgálat elkészítésének szükségességét.

Amennyiben veszélyességi övezet által érintett a településrendezési terv módosítása, szükséges környezeti hatásvizsgálat készítése. Ebben az esetben javasolt a településrendezési tervben és a környezeti hatásvizsgálatban is az alábbi pontok figyelembevétele, feltüntetése és kifejtése:

- A súlyos balesetek elleni védekezéssel összefüggő feladatok figyelembevétele.
- *A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek veszélyének kezeléséről, valamint a 96/82/EK tanácsi irányelv módosításáról és későbbi hatályon kívül helyezéséről* szóló 2012/18/EU irányelv (röviden: SEVESO III. irányelv) figyelembevétele a veszélyes üzemek környezetében történő fejlesztésekre vonatkozó telepítési előírások betartása érdekében (lásd: Kat. törvény és a Korm. rendelet).

Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest

Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.

E-mail: tihf@bfkh.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/budapest>

Hivatali kapu: BUKTHIR / 422374158

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Dr. Sági Gergely
főosztályvezető

nevében

dr. Blahó Tamás
osztályvezető



A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
Dátum: 2025.12.10 09:12:55
BfKH Budapest Fővárosi Kormányhivatala
Kiadmányozta: Blahó Tamás

Belügyi és Iparbiztonsági Osztály Közép-Pest

Cím: 1051 Budapest, Sas utca 19.

E-mail: tihf@bfkh.gov.hu

Honlap: <https://kormanyhivatalok.hu/kormanyhivatalok/budapest>

Hivatali kapu: BUKTHIR / 422374158