

# BALATONUDVARI KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

65/2022.(V.25.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT  
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 32.§ (1) BEK. B) PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT  
ELJÁRÁS ALAPJÁN

A 38. § V É L E M É N Y E Z É S I S Z A K A S Z D O K U M E N T Á C I Ó J A

**2022. augusztus 26.**

### TARTALOMJEGYZÉK

#### **I. Véleményezési szakasz leírása**

Alátámasztó munkarészek

Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

#### **II. Mellékletek**

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

d. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

# ALÁÍRÓLAP

## Balatonudvari Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Balatonudvari Község Önkormányzata megbízásából 2022-ben:

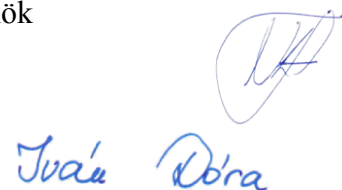
Felelős tervező: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Településtervezés: NÉMETH FERENC  
okl. építészmérnök  
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatárs: NÉMETH KRISTÓF FERENC  
okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök,  
favizsgáló és faápoló szakmérnök

IVÁN DÓRA  
természetvédelmi mérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.  
8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.



# **I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA**

## **1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése**

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2020**-ben fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **72/2020.(V.19.)** számú Polgármesteri határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **3/2020. (V.20.)** sz. rendelettel fogadta.

## **2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése**

Balatonudvari Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **65/2022.(V.25.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), és c) pontjának is megfelel.

Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Helyi Építési Szabályzat. Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 546/2020 (XII.2.) Korm. Rend. eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 6/2017. (VI.16.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Balatonudvari Község településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. A beépítésre szánt terület nem változik.

### **A módosítások leírása a 65/2022.(V.25.) számú határozat alapján**

Balatonudvari település kialakult ősi magjában, mely megegyezik teljes mértékben az Lf-1 övezettel szabályozott tömbökkel az illeszkedés szabálya alapján lehessen az építési helyet meghatározni. A HÉSZ 7.§ (3), (6), (7) és a 21. § (2) b) és c) pontjai az Lf-1 övezetben akként módosul, hogy Lf-1 övezetben a foghíj telkek esetében az illeszkedés alapján is lehessen megállapítani az építési helyet. A jelenlegi szabályozás a meglévő foghíj telkeken nem a meglévő kialakult beépítés szerves folytatását teszi lehetővé, hanem „idegen” néhol ellentétes irányú, vagy helyű épületek megjelenését eredményezné. Jelenleg is van olyan engedélyezési terv, mely az önkormányzati főépítész javaslata alapján szüneteltetésre került, hogy a várható módosítás után az illeszkedés alapján kerülhessen kialakításra. A módosítás kizárólag az Lf-1 övezetre vonatkozik és kizárólag az építési hely pontosítását tartalmazza.

*A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) tervlapja.*

## **Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti**

### **1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:**

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

#### **1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok:**

A település a Balaton-felvidéken Veszprém megyében, a Balatonfüredi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon Vászoly, Dörgicse, keletről Örvényes, nyugatról Balatonakali.

#### **1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:**

A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

#### **1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:**

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti relevánsan ezért a felsőbb szintű területrendezési tervekkel:

**Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS**

**A módosított terv nem ellentétes a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.**

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

#### **1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:**

### **1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:**

A hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll a módosítás. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

### **1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések:**

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

## **1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:**

### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:**

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási tervét az önkormányzat a **3/2020. (V.20.)** rendelettel fogadta el.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tömbökben a szabályozást és területfelhasználást.

A helyi építési szabályzatot a módosítás érinti, amely alapján 7.§ (3), (6), (7) és a 21. § (2) b) és c) pontjai az Lf-1 övezetben akként módosul, hogy Lf-1 övezetben a foghíj telkek esetében az illeszkedés alapján is lehessen megállapítani az építési helyet.

A szabályozási tervet a módosítás nem érinti.

### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában):**

A Településszerkezeti tervet a **72/2020.(V.19.)** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervet a módosítás nem érinti.

## **1.9. A település gazdasága:**

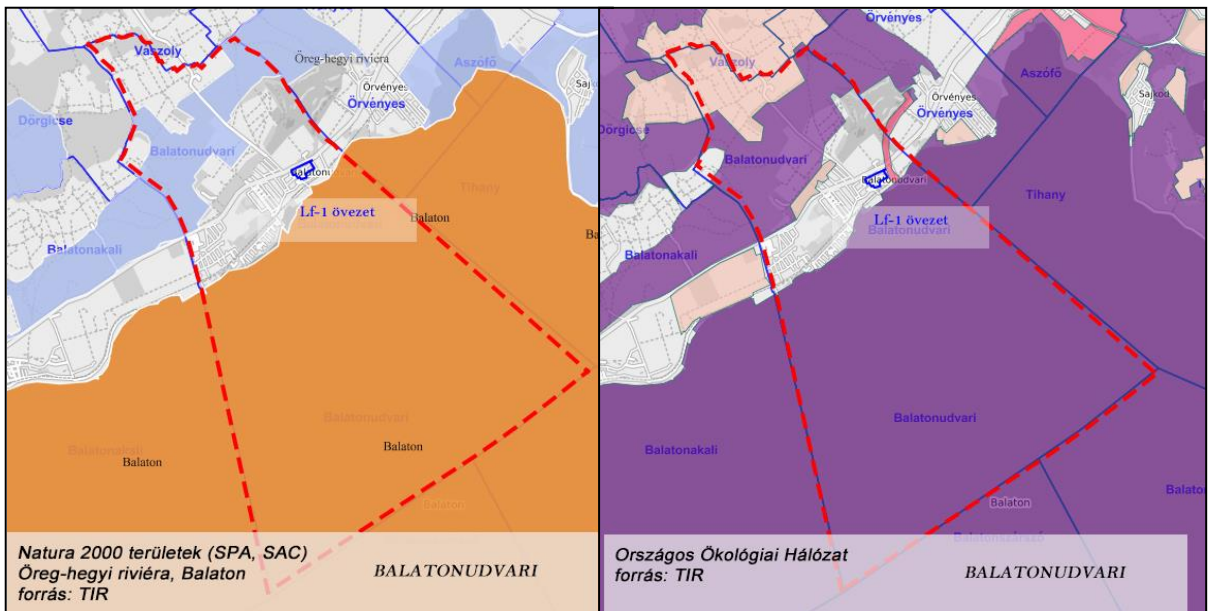
### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:**

Balatonudvari elsősorban a mezőgazdaságra, és kisipar, valamint turizmusra épül. A módosítással releváns változások nem történnek.

## **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:**

Balatonudvari közigazgatási területét igen, de a módosítással érintett Lf-1 övezet területét nem érinti az Öreg-hegyi riviéra (*HUBF20016*) és a Balaton néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek, illetve országos jelentőségű védett természeti területek sem. A település és az övezet is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.

Az Lf-1 övezet területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. A szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván, a meglévő, illetve a korábban tervezett és elégséges állapotot állítja vissza.



### 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert nem érinti.

### 1.14. Az épített környezet vizsgálata:

#### 1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

##### 1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás a meghatározó szerkezeti elemeket relevánsan nem érinti.



*Képkivágat Balatonudvari Község Településkép Arculati Kézikönyvének „karakterterületek leharárolása” című ábrából, amin jól látszik, hogy a módosítási terület az Ófalu karakterterület része.*

#### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:**

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. A telekstruktúrában a módosítás következtében változás nem várható.

#### **1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:**

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

#### **1.14.5. Az építmények vizsgálata:**

##### **1.14.5.2. Beépítési jellemzők:**

A módosítással érintett tömbökben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

#### **1.15.6. Az épített környezet értékei:**

A módosítandó terület döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatóak. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosításoknak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoznak a védett értékekben.



#### **1.15.2. Közúti közlekedés**

A közlekedési hálózat nem változik.

#### **1.15.5. Parkolás:**

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

#### **1.16. Közművesítés:**

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

#### **1.17. Hírközlés:**

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

### **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

#### **A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:**

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az építési hely meghatározásának korrekciója a valós fizikai és jogi helyzethez igazodik, reális és szükséges korrekció.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, de a korábbihoz képest kapacitás növekedés nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.



Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekció történik, az Lf-1 övezetbe tartozó ingatlanok összterülete nem változik, a beépítésre szánt terület nem változik.

## **A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti**

### **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ**

**A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT, SZABÁLYOZÁSI TERVET NEM ÉRINTI.**

**A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló térkép és leírás**

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Relevánsan nem érinti a szabályozási tervlapokat sem és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm. rendeleteknek, attól eltérést nem tartalmaz.

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti relevánsan ezért a felsőbb szintű területrendezési tervekkel:

**Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS**

**A módosított terv nem ellentétes a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.**

**A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges**

**A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.**

A változás semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosítást tartalmaz a változása. Cél, hogy Balatonudvari település kialakult ősi magjában az Lf-1 övezetben az illeszkedés szabálya alapján lehessen az építési helyet meghatározni.

**Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A tájhasználat relevánsan a módosítással nem változik. A tájszerkezet változatlan marad.

**Környezeti hatások és feltételek**

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a HÉSZ módosítása nem okoz ilyen változást.

A beépítésre szánt terület nem változik, így kapacitás növekedés nem várható.

**Hatályos településszerkezeti tervvel való összhang bemutatása**

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem változik a lakóterületek nagysága.

**Szabályozási koncepció**

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest nem változik, jellemző módosulás nem történik.

**Beépítési terv**

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

**Környezeti értékelés**

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

## **RENDELET TERVEZET**

Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2022.(.....) önkormányzati rendelete  
Balatonudvari Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló  
**3/2020. (V.20.)** sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, a Tfr. 28. § (1) bekezdése alapján véleményének kikérésével továbbá Balatonudvari Község Önkormányzata 6/2017. (VI.16.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

**1.§ (1)** Balatonudvari Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **3/2020. (V.20.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az építési helyen belül több épület is elhelyezhető, azonban legalább egy főépítménynek az utca felőli építési vonalon kell állnia. Átmenő telek esetén, ha több fő rendeltetésű épület létesül, mindkét utca építési vonala kötelezően tartandó. Lf-1 építési övezet foghíjtelkei esetében az illeszkedés szabálya alapján kell az építési helyet meghatározni.”

**(2)** A R. 7.§ (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Oldalhatáron álló beépítési mód esetén, 18 m telekszélességig az épületet a telekhatártól legalább 0,5, de legfeljebb 1 m-re kell elhelyezni, a 18 m-t meghaladó telekszélesség esetén az épületet a telekhatártól 1 m-re kell elhelyezni. Oldalhatáron álló épület esetében, az építési

hely határa az épület oldalhatár felőli homlokzatvonalára. Lf-1 építési övezet foghíjtelkei esetében az illeszkedés szabálya alapján kell a beépítési módot meghatározni.”

**(3)** A R. 7.§ (7) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az oldalhatáron álló beépítési módnál az épület oldalhomlokzati hosszának min. 80%-át az építési hely határvonalára kell elhelyezni. Kivéve Lf-1 övezetben, ahol az illeszkedés szabályait kell figyelembe venni.”

**(4)** A R. 21.§ (2) b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Az építési övezetek telkein az építési vonal az építési hely közterület felé eső határvonalára. Kivéve Lf-1 övezetben, ahol az illeszkedés szabályai az irányadóak.”

„c) Új főépítmények utca felőli homlokzata hosszának legalább 50%-át az építési vonalra kell illeszteni. Kivéve Lf-1 övezetben, ahol az illeszkedés szabályai az irányadóak.”

## **2.§ Záró rendelkezések**

(1) E rendelet a 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Balatonudvari, 2022. ....

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2022. ....

jegyző

## **II. MELLÉKLETEK**

### **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Balatonudvari, 2022. augusztus 26.

