

BALATONUDVARI KÖZSÉG

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

57/2024.(VI.26.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 69.§ SZERINTI RÖVID ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 69. § ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2024. július 19.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Záró szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. KT határozat záróvélemény kérésről

d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

ALÁÍRÓLAP

Balatonudvari Község Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonudvari Község Önkormányzata megbízásából 2024-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



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

I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 419/2021. (VII. 15.) 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 Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

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

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonudvari Község Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **57/2024.(VI.26.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) az eljárás rendjét az Eljr. VIII. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HESZ) együttes módosítása a Korm. rendeletnek megfelelő rövid eljárás keretében jelen egyeztetési dokumentációval történik.

Az önkormányzat a módosításokat 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 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65. § és 75. §-ban foglaltak szerinti 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 2022-ben indult a 3. pontban ismertetett előzményekben leírt módosítás során a környezeti vizsgálat szükségessége a 2/2005. (I.11.) Korm. rend. szerint egyeztetésre került, ahol minden véleményező szervezet elfogadta a vizsgálat szükségtelenségét. Mivel jelen módosítás teljes egészében az előző

módosítás egyértelműsítését szolgálja, így itt sem szükséges a vizsgálat, és annak véleményeztetése.

A módosítás leírása a 57/2024.(VI.26.) számú határozat alapján

Balatonudvari Község Településrendezési Eszközeiben az Lf-1 övezetben a foghíj telkek építési helye a környezetükhöz való illeszkedésük érdekében a HÉSZ 24.§ (8) bekezdés Lf-1 övezet beépítési mód meghatározása „O” azaz oldalhatárosról „K” vagy „Z” azaz kialakult, illetve zártisorúra módosul.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3. Előzmények ismertetése

Balatonudvari HÉSZ Lf-1 övezetének építési hely előírásának módosítására 2022-ben indult eljárás a KT 65/2022.(V.25) határozata alapján, ami annak érdekében történt, hogy az általánosan előírt oldalhatáros beépítési mód mellett a falu klasszikus régi soros beépítésének megfelelően a foghíjak ebbe illeszkedve épülhessenek be. Ezt a módosítást a záróvélemény (VE/05/1497-5/2022) megadása után el is fogadta a képviselő testület. Az időközben elindult foghíjbeépítésre beadott terv azonban ezen új szabályok alapján nem kapott engedélyt, mert az oldalhatáros beépítés továbbra is megkívánta az oldalkert betartását. Az építésfelügyelettel és az állami főépítési irodával történt egyeztetés alapján készült a mostani módosítás, mely az építési mód egyúttal hely előírásában az „O” oldalhatáros beépítés helyett a szükséges „Z” azaz zártisorú, és a „K” azaz kialakult előírást adja meg. Ezzel a falu ősi beépítési módja megőrizhető, akár a zártisorú, vagy más speciális kialakult formában is.

Az Lf-1 övezet kizárólag a falu ősi magját tartalmazza. Más lakóövezetet nem érint a változás.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 419/2021. (VII. 15.) 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:

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. A települést érintő övezetek az Országos Ökológiai hálózat magterület, -ökológiai folyosó, -pufferterületének övezete, Erdők övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Tómeder övezete,

Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Tájékvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, Vízerosziónak kitett terület övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Általános mezőgazdasági területek övezete, melynek a módosítás megfelel.

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 terve (SZT-1) 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 HÉSZ-t.

A helyi építési szabályzatot a módosítás (HÉSZ 24.§ (8) bekezdés Lf-1 övezet beépítési mód meghatározása „O” azaz oldalhatárosról „K” vagy „Z” azaz kialakult, illetve zártosúra módosul) érinti.

A 3/2023.(I.26.) rendelettel elfogadott településrendezési eszköz módosítás nem határozta meg teljes egyértelműséggel az Lf-1 övezetben az építési helyet. Az illeszkedés előírása elvileg kezelte volna a speciális egyedi építési helyek alkalmazását, de az oldalhatáros beépítés előírása mellett mely megmaradt a HÉSZ-ben nem bizonytalanná tette az építési hely meghatározását, mivel az oldalkertet ez az előírás nem törli egyértelműen.

Az egyértelműség miatt kérte az építési hatóság és az állami főépítész az oldalhatáros beépítési mód helyett a kialakult, illetve zártosú beépítési mód előírását. Ezzel válik egyértelműen kezelhetővé az Lf-1 övezet egyedi kialakult beépítéséhez való illeszkedés.

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, kisiparra, valamint turizmusra épül. A módosítással releváns változások nem történik.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

Balatonudvari közigazgatási területét érinti az Öreg-hegyi riviéra (*HUBF20016*) és a Balaton (*HUBF30002*) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek, illetve országos jelentőségű védett természeti területet, de ezeket nem befolyásolja a HÉSZ módosítása. A település érintett a tájképvédelmi terület övezetével.

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.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt.

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 Lf1 építési övezetben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti.

1.15.2. Közúti közlekedés

A fenti változásokkal együtt a valóságban 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, a HÉSZ szabályozás a valós fizikai és jogi helyzethez igazodik, reális és szükséges korrekció.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik az Lfl övezet 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 egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület nem változik.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 2.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT NEM ÉRINTI.

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

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Nem érinti a szabályozási tervlapokat és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm. rendeleteknek, attól eltérést nem tartalmaz. A módosítások csak HÉSZ-ben lévő paramétereket érintenek.

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti 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 ÉRTÉKELÉS, KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges!

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat nem változik. A tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

A település része az országos jelentőségű védett természeti területeknek, közösségi jelentőségű Natura 2000 területeknek.

A HÉSZ módosítása által védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik. Az övezetváltás, a szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván, a meglévő, illetve a korábban tervezett és elégséges állapotot állítja vissza.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások a 2.1.1. szerint relevánsan nem érintik.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ú.n. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet határozza meg.

A módosítás által újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem indokolt az igazolás, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer nem változik.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság nem csökken, mivel egyik övezetben sem történik zöldfelületi arányszám változtatás. Így az OTÉK-nak is megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 1.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.**
- 1.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.**
- 1.3. Belső úthálózat nem módosul.**
- 1.4. Közösségi közlekedést nem érint.**
- 1.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.**
- 1.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.**
- 1.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.**

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken.

5. 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 területek funkciója módosítása nem okoz ilyen változást. Kapacitás növekedés nem várható.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

8. 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.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

RENDELET TERVEZET

Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024.(.....) 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 a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ (1) bekezdésével összhangban biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda 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.) 24.§ (8) bekezdés táblázat Lf-1 övezetre vonatkozó beépítés módja oszlopban szereplő „O” azaz oldalhatáros beépítés helyébe a következő rendelkezés lép:

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
	kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Lf-1	700	„K” vagy „Z”	30	50	4,5

K-kialakult, Z-zártsorú

2.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Balatonudvari, 2024.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2024.

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, 2024.07.19.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a surname, positioned to the right of the date.