

# BALATONUDVARI KÖZSÉG

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

74/2024. (IX.19.), 75/2024. (IX.19.), 90/2024.(X.24.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI  
HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 68.§ SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN  
A 67. § ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

**2024. november 26.**

### 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 partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről

d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

f. Egyeztetési szakasz beérkezett dokumentumai és önkormányzati válaszai

#### **III. Rajzi mellékletek**

Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

# 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

Közlekedés tervezés: MÁTHÉ ZSOLT  
okl. építőmérnök Tkö 19-01118

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

# **I. ZÁRÓ 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**-ban 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 **74/2024. (IX.19.)**, **75/2024. (IX.19.)**, **90/2024.(X.24.)** 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 HÉSZ) együttes módosítása a Korm. rendeletnek megfelelő egyszerűsített 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 településszerkezeti tervlap TSZT, a szabályozási terv SZT szelvénye és 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 módosítások leírása a 74/2024. (IX.19.), 75/2024. (IX.19.), 90/2024.(X.24.) számú határozat alapján**

**1.módosítás: /74/2024. (IX.19.) /**

Balatonudvari az Lk-1 övezet építési paramétereit a következők szerint:

- a beépítés maximális mértéke 30%,
- a minimális zöldfelület mértéke 40%,
- a maximáli épületmagasság 6,5 m,
- a maximális homlokzatmagasság 7,5 m legyen.
- Az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete (telkenként) 500 m<sup>2</sup>,
- telkenként legfeljebb 2 önálló épületegység legyen kialakítható.

*(Lk-1 övezet csak a 725/1 hrsz-ű ingatlanon található.)*

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

**Indoklás:** Balatonudvari Község a 725/13 hrsz tulajdonosával perenkívüli egyezséget kötött, melyben az ingatlanon a tulajdonos által vállalt beépítési kötelezettség nem teljesítése miatt korábban pert indított. A peren kívüli megállapodás tartalma szerint a tulajdonos vállalta többek között, hogy elfogadja az önkormányzat kikötéseit a településrendezési eszközök módosítása révén a terület beépítettségének **jelentős korlátozására, összességében csökkentésére.**

Ennek révén az ingatlanon jóval kevesebb épület jelenhet meg, amik magassága is jelentősen csökken. A csökkenés részbeni kompenzációjaként 5%-al nő a beépíthetőség, 10%-al csökkenhet a zöldfelület, viszont 2,5 m-el csökken az épületmagasság, 3 m-rel csökken a homlokzatmagasság.

Az ingatlan max. 10 részre osztható és telkenként max. 2 épület épülhet max. 500 m<sup>2</sup> bruttó területtel.

A módosítások révén jelentősen javulhat a településkép és beépítettség a most hatályos szabályozáshoz képest.

**2.módosítás: /74/2024. (IX.19.) /**

Balatonudvari 8/2 hrsz-ű temető területének kis mértékű bővítése. A temető területéhez csatolásra kerüljön a 10 hrsz teljes területe (kb. 218 m<sup>2</sup>) valamint a 06/65 kivett önkormányzati területből kb. 270m<sup>2</sup> terület.

Közlekedési területből Beépítésre nem szánt különleges temető (Kb-te) övezetre módosulnak a bővítéssel érintett területrészek a belterületi határvonal módosításával. A Szerkezeti terv egyedül a belterületi határvonal szabályozásával módosul. Területfelhasználás változás szerkezeti terven nem történik.

**Indoklás:** A temető bekeríthetőségéhez szükséges a ténylegesen temetőnek használt terület temetőhöz csatolása. Jelenleg is sírhelyek találhatóak a bővítési terület nagy részén.

*A módosítással változik a településszerkezeti terv (TSZT) és a szabályozási terv SZT tervlapja.*

**3.módosítás: /90/2024.(X.24.) /**

Balatonudvari Község Üh-1 övezetbe tartozó tömbök beépítési módjának, építési helyének előírását az eddigi „Sz” azaz szabadonálló helyett „K” azaz kialakult építési módra.

A hatályos szabályozás nem veszi figyelembe a tömbökben kialakult beépítés módját, mely több tömbben oldalhatáros. E mellett több tömbben az igen kis telekszélesség miatt fűrészfogas beépítés alakult ki, amit a hatályos szabályozás nem követ, így egységesen 5 m előkert lehetne csak. Az átépítések, foghíjbeépítések ennek révén nem illeszkedhetnének a kialakult logikus beépítéshez, előkertrendszerhez. A településkép is megkívánja a rugalmas szabályozást, mivel a teljesen kialakult beépítéshez kellene illeszkednie a foghíjaknak és a bővítéseknek. Jelenleg rendkívül torz épületek jelenhetnek meg aha megmarad a ma hatályos rendelkezés.

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

## **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. Érintett övezetek az **Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete** (3.mód 06/65 hrsz módosítással nem érintett területrészei), **Tájképvédelmi terület övezete**, **Vízminőség-védelmi terület** övezetét érinti, melynek a módosítások megfelelnek. 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) 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 1.- módosítás (Lk-1 övezet), 3.- módosítás (Üh-1 övezet) érinti. A szabályozási tervet a 2.- módosítás (övezethatár, belterületi határvonal módosítása a valós telekhatár rendezése végett) érinti.

Javasolt Rendelet tervezet: (kék betűszínnel jelölve a módosítási szándék):

**HÉSZ** „22. § (1) Kisvárosias lakóterületen (Lk)nem helyezhető el kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület.

(2) Kisvárosias lakóterületen terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke a telek beépíthetőségével megegyező.

(3) A homlokzatmagasság legnagyobb értéke Lk1 övezetben **10,5→7,5** méter, Lk2 övezetben 7,5 méter.

(4) Lk-1 övezetben, csak az országos főút mellett kijelölt 15 méteres védőtávolságon belül, zajvédelmi célból, legfeljebb 2 m-rel növelhető a terep magassága. Az így kialakított új terepfelszín esetében

a) a terepfelszín formájának meghatározásával, legfeljebb 1:2,5 arányú rézsű alkalmazásával gondoskodni kell a tájkép és településkép védelméről,

b) 1 méternél magasabb látható felületű támfal nem építhető.

(5) Kisvárosias lakóterületen az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Lk-1	2500	Sz	<b>25→30</b>	<b>50→40</b>	<b>9→6,5</b>
Lk-2	800	Sz	30	40	6,5

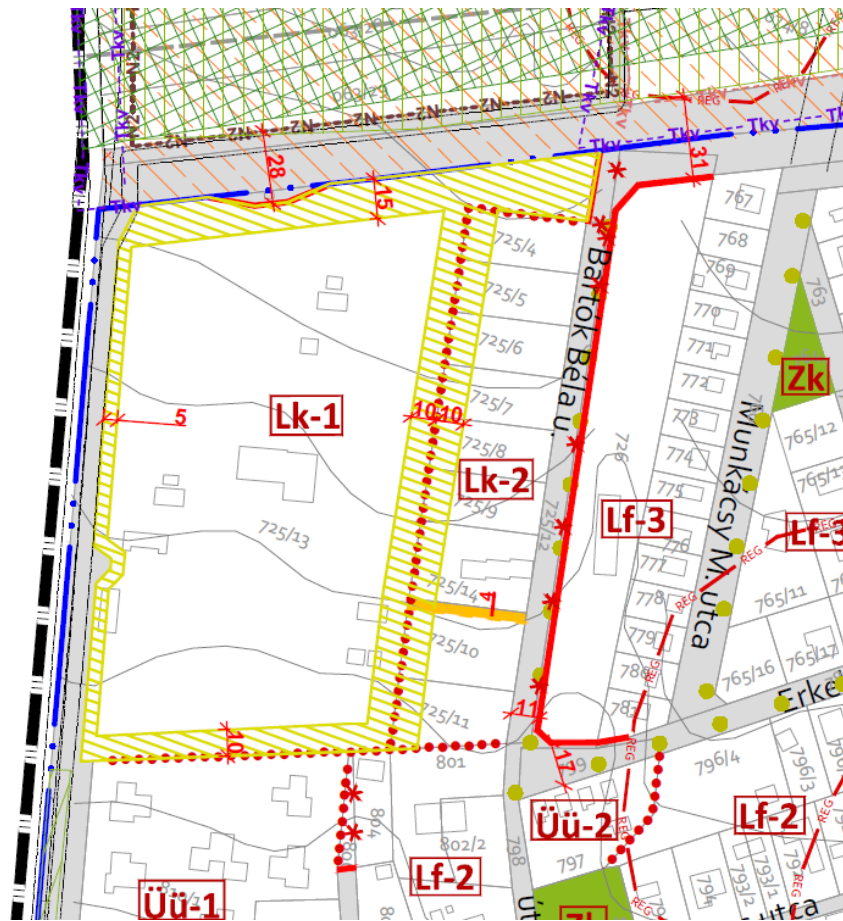
(6) Lk-1 övezetben az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete (telkenként) 500 m<sup>2</sup>

(7) Lk-1 övezetben telkenként legfeljebb 2 önálló épületegység alakítható ki.”

**HÉSZ** 27.§ (2) Hétfégi házas üdülőterületen az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

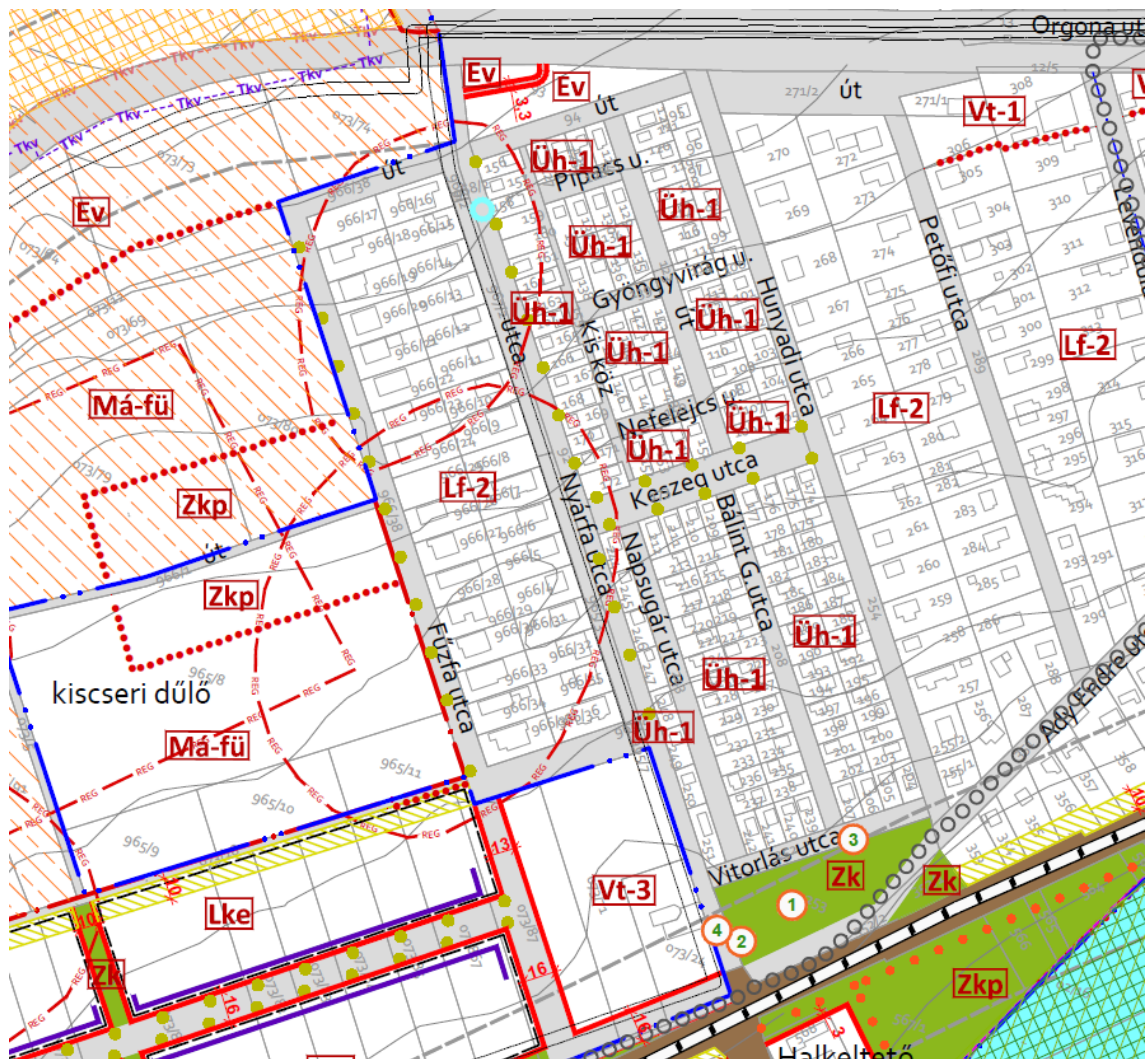
Övezeti jel	Telek kialakítható min.	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke		

	nagysága (m <sup>2</sup> )		(%)		
Üh-1	550	SZ→K	15	60	4,5



1.ábra: Hatályos szabályozási tervlap kivágat (1.sz.mód:725/13 hrsz)





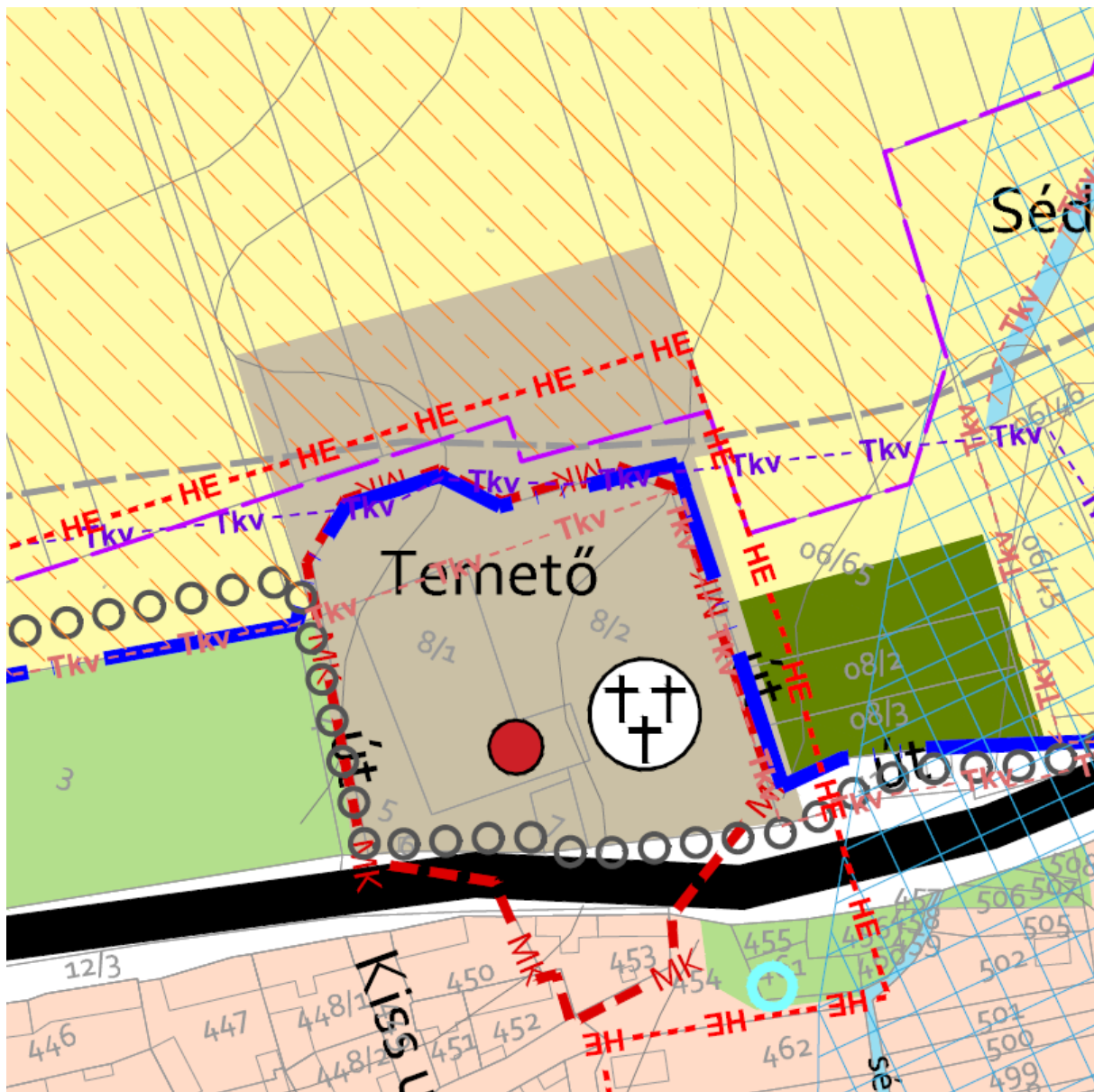
3.ábra: Hatályos szabályozási tervlap kivágat (3.sz.mód:Úh-1 övezet 95-251 hrsz.)

### 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 terv a fent leírt szabályozásnak megfelelő területi változásokat (temető terület módosítása) tartalmazza. A beépítésre szánt területek nagysága a nem változik.

A településszerkezeti tervet a 2.- módosítás (belterületi határvonal módosul) érinti.



4.ábra: Hatályos szerkezeti tervlap kivágat (2.sz. mód: 8/2, 10, 06/65 hrsz)

## 1.9. A település gazdasága:

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

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

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

Balatonudvari közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböket nem érinti az Öreg-hegyi riviera (HUBF20016) és a Balaton (HUBF30002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek, illetve országos jelentőségű védett természeti területek sem. A település és a módosítások is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével.

A tervezési területek nem részei országos jelentőségű védett természeti területeknek, közösségi jelentőségű Natura 2000 területeknek. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.) a

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetével.

Országos Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a 3.mód 06/65 hrsz módosítással nem érintett területrészeit érinti.

A tervezési területen 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 és elégséges állapotot hoz létre.

### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:**

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan érinti.

Zöldfelületi változást érintő módosításokat a következő táblázat foglalja össze:

Módosítás	Hatályos területhasználat	min. zöldfelület előírás	Tervezett területhasználat	min. zöldfelület előírás
1	Lk-1	50%	Lk-1	40%
2	Közl	-	Kb-te	80%
3	Üh-1	60%	Üh-1	60%

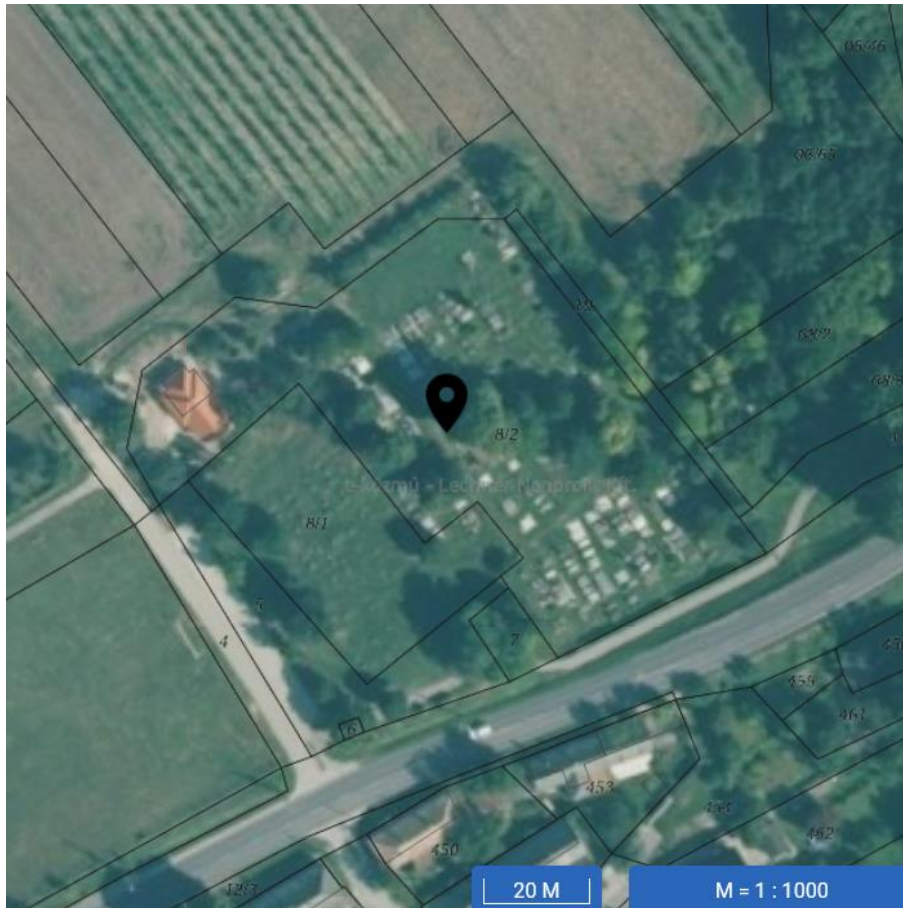
### **1.14. Az épített környezet vizsgálata:**

#### **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.

Út szabályozási szélesség csökkentése a termető terület valós határainak megvalósítása céljából. Beépítési mód szabályozás a kialakult beépítéshez való igazodás kapcsán.



5.ábra: 2.módosítási terület (temető), forrás: e-kozmu.hu googleearth felvétel, 2023

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

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. Meglévő, de ki nem szabályozott utak kiszabályozása, útszélességek minimális megváltoztatása a valós igényeknek megfelelően. Az 1.sz. módosítás esetében a hatályban lévő szabályozási előírások szigorítása szükséges a terület beépítettségének jelentős korlátozására, összességében csökkentésére. A telekstruktúrában a módosítások kedvezőbb telekállapot kialakulását segíthetik elő.

#### **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. A 3.sz. módosítandó terület döntően beépült legfeljebb foghíjak találhatóak, a többi terület döntően beépítetlen.

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

A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosítások közül a 3. módosítás által érintett Üh-1 övezetek részben (156-164, 168-172, 244, 245 hrsz) régészeti területet érintenek, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.

#### **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 módosítások nem érintik.

### **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 útkorrekciók, övezeti szabályozások a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, területfelhasználásába, 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 korrekciók, területösszevonások, szabályozási elemek módosítása 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 JAVASLAT**

#### **1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK**

##### **1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSÁI RENDSZER**

A településszerkezeti terv a belterületi határvonal szabályozásával módosul. Területfelhasználás változás szerkezeti terven nem történik. **(2. mód.)**

**1.1.1.1.** A módosítások a beépítésre szánt területeket nem érint.

**1.1.1.2.** A beépítésre nem szánt területeket nem érint.

**1.1.1.3.** A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete semmiben nem változik.

**1.1.1.4.** A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

#### **1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI**

### **1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása:**

A belterületi határvonal szabályozásával módosulnak a bővítéssel érintett területrészek.

Területi mérleg: -

### **1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.**

**A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való összhang vizsgálata**

Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Balatonudvari Község Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az MaTrT és az MvM rendelet, valamint a VmTrT jogszabályi keretein belül mozoghat. Mivel a módosítás elhatározásakor már hatályos volt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény, így már ahhoz képest igazoljuk a megfelelőséget.

**A módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM-VmTrT övezetek előírásának megfelelnek a módosítások.**

### **Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelés igazolása:**

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségekbe tartoznak: OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is a módosítások területe települési térségbe tartozik.

**A település igazgatási területét NEM érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:**

#### **MaTrT-OTrT**

- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

#### **MvM**

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Nagyvízi meder övezete

- VTT tározók övezete

## **VmTrT**

### **megyei övezetek:**

- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete

### **egyedileg meghatározott megyei övezetek:**

- Gazdasági fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit NEM érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

### **MaTrT-OTrT**

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Erdők övezete

### **MaTrT-BKÜTrT**

- Tómeder övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

### **MvM**

- Vízérőzióknak kitett terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezet:

### **OTrT-Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete:**

2018. évi CXXXIX. törvény 26. § (1) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

(2) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha

- a települési területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó, vagy az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó körülzárja, továbbá
- a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(4) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

(5) Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek. A 3.módosítás 06/65 hrsz-ú ingatlan módosítással nem érintett területrészeit érinti az övezet.

### **MvM-Tájképvédelmi terület övezete:**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 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, elemegyütteseit, 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.

Megfelelőségi igazolás: Mindhárom módosítási helyszín érintett az övezettel, és egyik szándék sem ellentétese az övezet előírásaival. A tájképi egységet és a hagyományos tájhasználatot nem befolyásolja a módosítás.

### **MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:**

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 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 övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel 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.

Megfelelőség igazolása: Mindhárom módosítási helyszín érintett az övezettel. A módosítások vízminőség-védelmi változást nem okoznak. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érintenek.

### **VmTrT-Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete:**

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 11. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

#### **VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete:**

*A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 12.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:*

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek, céljaival nem ellentétesek.

#### **VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Az „Európa kulturális fővárosa Vp 2023” program érdekében együttműködő települések övezete:**

*A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 13.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:*

a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek, céljaival nem ellentétesek.

### **A 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) 12.§ (3) igazolása:**

Beépítésre szánt terület nem változik.

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

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, kisebb korrekciókat tartalmaz a szerkezeti terv változása.

## **2. SZAKÁGI JAVASLATOK**

### **2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK**

#### **2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A tájhasználat relevánsan egyik módosítással sem változik. A tájszerkezet változatlan marad.

#### **2.1.2. Természetvédelmi javaslat**

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

#### **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**

A tervezési területen 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 relevánsan nem változik. Az 1.sz. módosítás által való 10% zöldfelületi mutató csökkenést részben kompenzálja a 2.számú módosítás, de összességében jelentős érdembeli zöldfelület csökkenés a valóságban nem következik be ezért ezek kompenzációs fejlesztése nem releváns ebben a léptékben.

### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A zöldfelületi ellátottság minimálisan változik, de egyik övezetben sem történik jelentős zöldfelületi arányszám változtatás. 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**

**3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.**

**3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.**

**3.3. Belső úthálózatot relevánsan nem érint.**

**3.4. Közösségi közlekedést nem érint.**

**3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.**

**3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.**

**3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.**

**3.8. Tervezett új szabályozási elemek**

**2.mód.:** Közlekedési övezetből Beépítésre nem szánt különleges temető (Kb-te) övezetre módosulnak a bővítéssel érintett (lásd 6.ábra) területrészek. Az érintett területek és környezetük a valóságban meg nem valósult, de kiszabályozott utak. A területek jelenleg is a temető részét képezik, fás-cserjés zöld felületek.



6.ábra: Módosítással érintett területrészek (sárga sraff)

#### 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.

A beépítésre szánt terület nem változik, és így kapacitás növekedés sem 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.

# HATÁROZAT tervezet

...../2024.(.....) sz. önkormányzati határozat

Balatonudvari Község Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2024. ....-i hatállyal Balatonudvari Község településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-TSZT jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Balatonudvari településszerkezeti terve módosított m-TSZT jelű tervlap.
2. sz. melléklet: Balatonudvari településszerkezeti leírás kiegészítése:

- A 2. sz. módosítás esetében a belterületi határvonal szabályozás módosul a bővítéssel érintett területrészekben.

.....  
jegyző

.....  
polgármester

## 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 egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat 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 **10/2014.(X.2.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 22.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) *A homlokzatmagasság legnagyobb értéke Lk1 övezetben 7,5 méter, Lk2 övezetben 7,5 méter.*”

**(2) A R. 22.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:**

„(5) *Kisvárosias lakóterületen az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:*

Övezeti jel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épületmagasság (m)
	kialakítható min.	módja	max. mértéke		

	<i>nagysága (m<sup>2</sup>)</i>		<i>(%)</i>		
<i>Lk-1</i>	<i>2500</i>	<i>Sz</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>6,5</i>
<i>Lk-2</i>	<i>800</i>	<i>Sz</i>	<i>30</i>	<i>40</i>	<i>6,5</i>

”

**(3) A R. 22.§** a következő rendelkezésekkel egészül ki:

„(6) *Lk-1 övezetben az épület megengedett legnagyobb bruttó alapterülete (telkenként) 500 m<sup>2</sup>*

*(7) Lk-1 övezetben telkenként legfeljebb 2 önálló épületegység alakítható ki.*”

**(4) A R. 27.§ (2)** bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(2) Hétvégi házas üdülőterületen az egyes telkek kialakíthatóságának és beépíthetőségének paraméterei a következők:

Övezeti jel	Telek kialakítható min. nagysága (m <sup>2</sup> )	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épület-magasság (m)
		módja	max. mértéke (%)		
Üh-1	550	K	15	60	4,5

K: kialakult, a tömbben lévő beépítési módhoz illeszkedő

**2.§ A R. mellékletét képező SZT jelű tervlap** –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (m-SZT) normatartalma lép.

### 3.§ 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, 2024.11.26.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized initials and a horizontal line.