

Balatonudvari Község

strandterületeire vonatkozó

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárásban

Véleményezési anyag

Megbízó:

Balatonudvari község Önkormányzat
8242 Balatonudvari Ady Endre u. 16.
Sötét György polgármester

Tervező



POLTRADE Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.
Mobil: 20/823-13-81
www.uld.hu

Alátámasztó munkarész

2026. január

VI. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI JAVASLAT ÖSSZEFOGLALÓJA

A településrendezési eszközök módosításának célja, Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testületének 75/2025. (VI.19.) számú határozata alapján a strandok hosszútávú minőségi szolgáltatási kínálatának kialakítása. E célból a tervmódosítás javasolja a HÉSZ megváltoztatását oly módon, hogy a szabályozási előírások ne tartalmazzák lakás, üdülő és szállás rendeltetés létesítésének lehetőségét. Ennek megfelelően a hatályos HÉSZ strandterületre vonatkozó előírásai helyett új, részletesebb előírást tartalmaz a tervjavaslat, amely egyértelműen tiltja a lakó-, üdülő- és szállás épület, rendeltetés létesítését.

Elhelyezhető funkciók a Különleges strand területén (Kst)	
Hatályos HÉSZ	Tervezett HÉSZ
épület csak vendéglátó, pihenő, testedző, öltöző, tisztálkodó rendeltetést tartalmazó építmény helyezhető el, lakó, üdülő, szállás rendeltetést tartalmazhat.	▶ Az elhelyezhető épület a strandot kiszolgáló illemhely, tisztálkodó, öltöző, a területet használók ellátását szolgáló vendéglátó, a sportoláshoz, a szabadidő eltöltéséhez kapcsolódó kereskedelmi és szolgáltató rendeltetést tartalmazhat. A különleges strand övezetben lakó-, üdülő-, szállás rendeltetés és épület létesítése tilos.

A Kst övezet szabályozási paramétereit az új tervjavaslat csaknem változatlanul hagyja – egyedül a minimális zöldfelület nagyságát növeli! -, így a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke marad 10 %, a megengedett legnagyobb épületmagasság 5m, a kialakítható telek legkisebb mérete pedig 10.000 m² lesz.

A megengedett legkisebb zöldfelület mértékét 75 %-ban javasolja a tervmódosítás meghatározni.

	Övezetijel	Telek	Beépítés		min. zöldfelület (%)	max.épületmagasság (m)
		kialakítható min. nagysága (m ²)	módja	max. mértéke (%)		
Hatályos HÉSZ	Kst	10.000	Sz	10	70	5
Tervezett HÉSZ	Kst	10.000	Sz	10	75	5

A Megalapozó Vizsgálat fejezeteiben részletesen ismertettük a hatályos terv elfogadását követően életbe lépett magasabb, felsőbb rendű jogszabályokat, amelyeket a településrendezési eszközök módosításánál mindenképp figyelembe kell venni. Ezek a jogszabályok a módosítási, fejlesztési javaslatokat a fővenyesi strandterületre vonatkozó szabályozási terv megváltoztatásával befolyásolták.

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT, SZABÁLYOZÁSI TERVI JAVASLAT

Az előző fejezetben leírtuk, hogy az önkormányzati módosítási szándék és a magasabb rendű jogszabályok betartása következtében szükséges a HÉSZ előírásainak kismértékű változtatása. Ezt a szabályozási előírásokra vonatkozó módosítást a JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ-ben szereplő Rendelettervezet tartalmazza.

Az előzőkben már említettük, hogy a Vízparti Terv – 287/2025. (VIII.27.) Kormányrendelet, amelyet kötelezően figyelembe kell venni a településtervek készítésénél, illetve módosításakor – meghatározta azt is, hogy a Vízparti Tervben kijelölt strandterületeken kizárólag közkert, közpark és strandterület szabályozható a településtervekben. E kormányrendelet rögzítette azt is, hogy a kikötőként hasznosítható partszakasz a Helyi Építési Szabályzat részét képező szabályozási terven kizárólag a Vízparti Tervben ábrázolt helyszínen és legfeljebb a Vízparti Tervben jelölt hosszúságban jelölhető -8. § (8) bekezdés -!!!

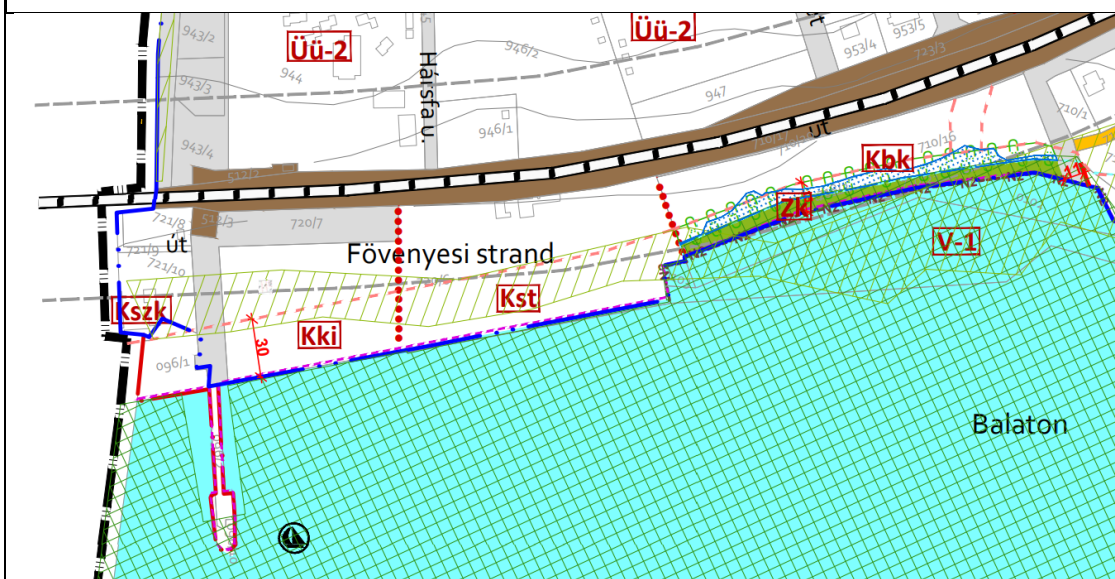
E magasabb rendű jogszabályi előírások következtében szükséges az övezeti határok megváltoztatása fővenyesi strandterületén. A Kki jellel jelölt kikötőterület nagyságát csökkenteni szükséges és a Vízparti Terv Balatonudvari településre vonatkozó tervlapján – Vízparti Terv 3.81. Balatonudvari 1/1-es számú térképmelléklet - jelölt méretben kell a strand és a kikötő terület kiterjedését szabályozni.

A településrendezési eszközök módosítására készített tervjavaslat a Kki jellel jelölt kikötő területét is az előbb hivatkozott térképmellékletnek megfelelően kisebb kiterjedésben tartalmazza.

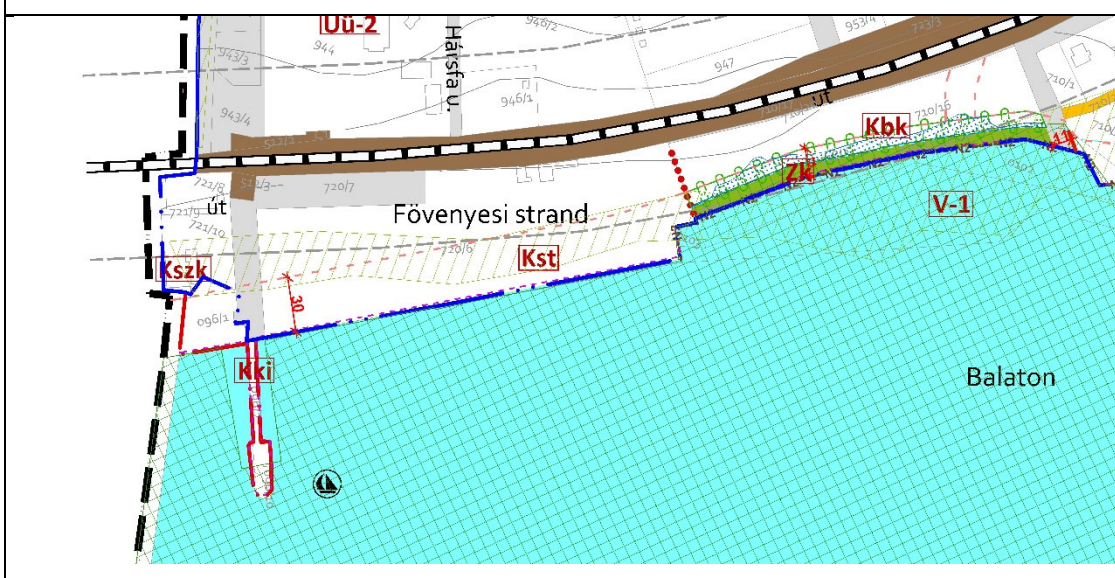
A Kki jelű övezet előírásait a tervmódosítás nem javasolja megváltoztatni. Ezt a feladatot várhatóan a teljes közigazgatási területre kiterjedő településtervi felülvizsgálat során kell újraértékelni.

SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK

3/2020. (V.20.) önkormányzati rendelete 1. mellélete



▼
Tervezett szabályozás



Balatonudvari strand

A Balatonudvari strand esetében nem szükséges a HÉSZ előírásainak megváltoztatásán túlmenően a szabályozási tervlapon változtatást eszközölni. Az előbb említett várható felülvizsgálat során lehet a strand keleti övezeti határát pontosítani, ha az szükséges. Most ebben a termódosításban nem javasolt az övezeti határ módosítása, a hatályos terv megfelel a Vízparti Tervnek.

VII. A TERÜLETRENDEZÉSI KÖVETELMÉNYEKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Jelen tervmódosítás nem érint védett természeti területet, nem érint régészeti területet, a tervezés tárgyát képező strandterületeken nincs műemlék. A tervmódosítás nem tartalmaz változtatást az infrastruktúra hálózat elemeiben, nem tartalmaz új beépítésre szánt terület kijelölést és nem változtatja meg a hatályos - az érintett hatóságok által jóváhagyott - településszerkezeti tervet. Miután a hatályos terv 2020-ban a MaTrt (Trtv.)-vel összhangban a készült, az azóta életbe lépett jogszabályi változtatásokat - 2023. évi Méptv, 419/2021.(VII.15.) Kormányrendelet, 287/2025. (VIII.27.) Kormányrendelet – az előző fejezetekben részletesen kielemeztük és azokat a tervmódosítás során figyelembe vettük, így kijelenthető, hogy a tervmódosítás összhangban van a területrendezési követelményekkel.

A **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve** a vasútvonal alatt fekvő strandterületeket települési térségként jelöli.



Balatonudvari települési területét, amelybe a strandterületek is beletartoznak, **nem érinti a MaTrt övezetei közül:**

- az ökológiai hálózat,

- sem az erdő-,
- sem a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület,
- sem a világörökséggel,
- honvédelemmel kapcsolatos övezetek.
- Nem érinti a Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet
- Kertés mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések
- Vízerózióknak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

Balatonudvari települési területét, amelybe a strandterületek is beletartoznak, **érinti a MaTrt övezetei közül:**

- Vízminőség-védelmi terület övezete: 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §-a rendelkezik az előírásokról, a módosítás megfelel az előírásoknak.

A tervmódosításhoz nem készült környezeti értékelés, mert Balatonudvari Község Önkormányzata Képviselő-testülete a jogszabályi előírások figyelembevételével úgy döntött, hogy nem szükséges a tervmódosításhoz ezen munkarész elkészítése, és nem szükséges a tájrendezési, zöldfelületi, környezetvédelmi munkarészek kidolgozása sem, hiszen módosítás kizárólag a strandok területére vonatkozik. Több helyen leírtuk az anyagban, hogy a tervmódosítás nem érint védett természeti területet, nem csökkenti a zöldfelületet, nem növeli a beépítés intenzitását sőt, csökkenti a strandokon a rendeltetések számát és megnöveli a kötelező legkisebb zöldfelület nagyságát. A változtatás kifejezetten kedvező környezeti hatást eredményez.