

BALATONFÜRED

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök 8. számú módosítása

Egyszerűsített eljárás

Véleményezési szakasz

2025. december

BALATONFÜRED
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
8. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Megbízó
Balatonfüred város Önkormányzata
Dr. Bóka István Polgármester
8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.



Tervező
Völgyzugoly Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II./5.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés: **Ferik Tünde**
okl. építésmérnök,
településrendező vezető tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



**Tájrendezés,
Környezetvédelem:** **Kéthelyi Márton**
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Térinformatika: **Sághy Bálint**
okl. környezetmérnök, térinformatikus



Munkatárs **Halász Annamária**
okl. tájépítésmérnök



Főépítész **András István**

2025. december
VZM 1930/25
Bfured_TRE mod8_251208

TARTALOMJEGYZÉK

| | |
|--|----|
| I. BEVEZETŐ | 5 |
| II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK | 8 |
| II.A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA | 8 |
| III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT | 17 |
| 1 Az Aranyhíd sétányon elhelyezkedő 407/1 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálat 17 | |
| 1.1 Tervezési terület bemutatása..... | 17 |
| 1.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése..... | 17 |
| 1.1.2 Meglévő állapot..... | 17 |
| 1.1.3 Hatályos településrendezési eszközök | 19 |
| 1.2 Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek | 22 |
| 1.2.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek | 22 |
| 1.2.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek | 22 |
| 1.2.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások | 22 |
| 1.3 Védelmi és korlátozó elemek | 22 |
| 1.3.1 Védőtávolságok | 22 |
| 1.3.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek..... | 22 |
| 1.3.3 Kulturális örökségvédelmi elemek..... | 22 |
| 1.3.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek | 22 |
| 1.4 Fejlesztési cél | 23 |
| 1.5 Szabályozási koncepció | 28 |
| 1.6 Településképi és településrendezési változások bemutatása..... | 31 |
| 1.6.1 A módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása | 31 |
| 1.6.2 A településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések..... | 31 |
| 1.6.3 Megvalósulás során várható jelentős környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedések | 33 |
| 2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK | 36 |
| 2.1 A változások és a hatályos településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása.. | 36 |
| 2.2 A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang | 36 |
| 2.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok..... | 37 |
| 2.2.1 BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek | 38 |
| 2.2.2 Megyei övezetek ismertetése | 49 |
| 3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT | 50 |
| 3.1 Tájszerkezet, tájhasználat | 50 |
| 3.2 Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek | 50 |
| 3.3 Biológiai aktivitásérték változása | 52 |
| 4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE | 55 |
| 4.1 Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei | 55 |
| 4.1.1 Települési lépték..... | 55 |
| 4.1.2 Zöldfelületi fejlesztés a módosítással érintett területen..... | 55 |
| 4.2 Zöldterületek változása a matr. előírásaival összhangban..... | 59 |
| 5 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK | 60 |
| 5.1 Közműellátás | 60 |

| | | |
|------|---|----|
| 5.2 | Vízellátás | 61 |
| 5.3 | Tűzivíz ellátás | 63 |
| 5.4 | Öntözővíz ellátás | 63 |
| 5.5 | Szennyvízelvezetés | 63 |
| 5.6 | Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés | 63 |
| 5.7 | Energiaellátás | 65 |
| 5.8 | Villamosenergia ellátás | 65 |
| 5.9 | Földgázellátás | 67 |
| 5.10 | Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség..... | 69 |
| 5.11 | Elektronikus hírközlés | 69 |
| 6 | KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT | 71 |
| 6.1 | Hálózatok és hálózati kapcsolatok | 71 |
| 6.2 | Közúti közlekedés | 71 |
| 6.3 | Közösségi közlekedés..... | 73 |
| 6.4 | Kerékpáros és gyalogos közlekedés..... | 73 |
| 6.5 | Parkolás..... | 74 |
| 6.6 | Közlekedési javaslatok | 74 |
| 7 | KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS..... | 76 |
| | MELLÉKLETEK | 77 |

I. BEVEZETŐ**A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE**

Balatonfüred településrendezési eszközei 2022-ban kerültek jóváhagyásra. A település hatályos településrendezési eszközei:

- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 364/2022. (XII.19.) Kt. számú Balatonfüred város Településszerkezeti Tervének (továbbiakban: TSZT) megállapításáról,
- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2022. (XII.20.) rendelete a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ).

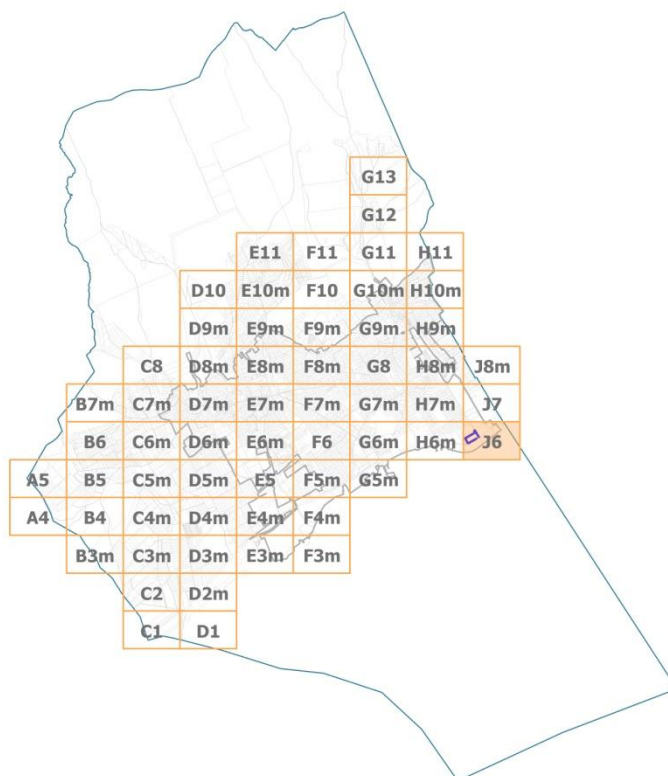
A tervezési munkát a Völgyzugoly Műhely Kft.-t végzi.

A vizsgálatok megkezdése és a településrendezési eszközök módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

| Ssz | Módosítás célja röviden | Település-szerkezeti terv leírása | Szerkezeti tervlap | Helyi Építési Szabályzat | Szabályozási terv | Érintett szabályozási szelvény |
|-----|---|-----------------------------------|--------------------|--------------------------|-------------------|--------------------------------|
| 1 | Az Aranyhíd sétányon elhelyezkedő 407/1 hrsz.-ú ingatlan szabályozásának felülvizsgálat | - | - | X | X | J6m |

2025-ben a módosítással érintett területre telepítési tanulmányterv készült, amit a képviselőtestület elfogadott.

A településrendezési eszközök módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a módosítást alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: új R.) 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg, az új R. 7.§ (3) b) pontban szereplő eltéréssel.



A módosítással érintett terület elhelyekedése és a módosítással érintett szabályozási szelvény

A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az új R.. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítás - ahogyan az előzőekben bemutatásra került - kielégítik az új R.. 68.§ (1) b) ba) és bb) alpontjában foglaltakat, így a **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás** keretén belül történik.

Az egyszerűsített eljárás szabályait az Új R. 68. §-a tartalmazza. A településrendezési eszközök módosítását a polgármester az elfogadás előtt az E-TÉR felületen egyeztetési eljárásban véleményezteti.

Amennyiben a településrendezési eszközök módosítása esetén környezeti értékelés készül, a tervet és a környezeti értékelést az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg nyilvánossá teszi. A környezeti értékelés szükségességéről szóló döntés megalapozásához az Önkormányzat előzetes véleménykérő levelet küldött a jogszabályban meghatározottak szerint az érintett államigazgatási szervek részére. A visszaérkezett vélemények alapján az Önkormányzat döntött arról, hogy a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges (lásd: A. melléklet).

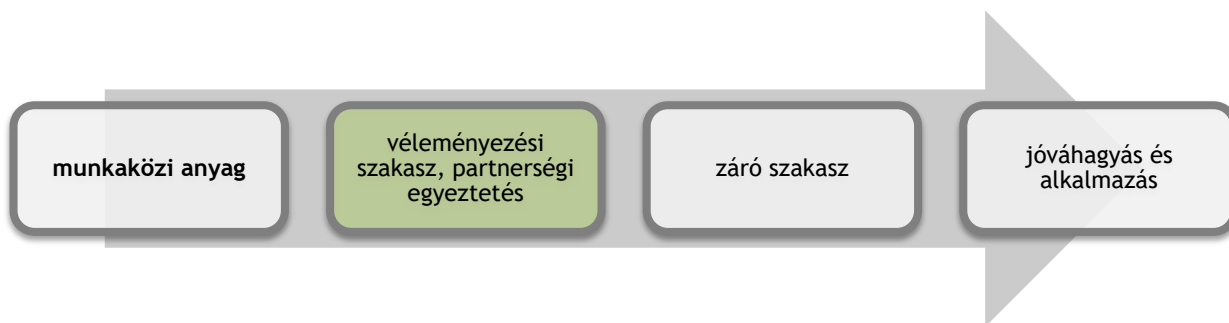
Egyszerűsített eljárásban a *véleményezési szakaszban* csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A helyi partnerségi egyeztetés lefolytatását egyszerűsített eljárásban az önkormányzat partnerségi rendelete nem írja elő. A polgármester az SZMSZ szerint lezárhatja a partnerségi egyeztetés folyamatát. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

A véleményezési szakaszt a záró szakasz követi. Egyszerűsített eljárás esetén a *záró szakaszban* kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja véleményezésre jogosult szerveket. A záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki. A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Az önkormányzat a településterv elfogadásáról a záró szakmai vélemény ismeretében dönt.



Jelen dokumentáció a Balatonfüred Város Önkormányzatának településrendezési eszközök 8. sz. módosításának véleményezési szakaszra előkészített dokumentációja, melyet az Önkormányzat a jogszabályoknak megfelelően partnerségi egyeztetésre bocsát.

A település Önkormányzata a jogszabályoknak megfelelően előzetesen megkereste a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak a módosítással összefüggésben a környezeti értékelés szükségességéről. A környezetvédelemért felelős szervek közül a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda kérte a környezeti értékelés elkészítését. Ezt követően 2025. november 26-án került sor egy egyeztetésre a fenti szervekkel, melynek a végén - a csatolt emlékeztető szerint - megállapodás született, hogy környezeti értékelés nem készül, de az alátámasztó munkarész külön foglalkozik az alábbiakkal:

- 1) az Állami Főépítészeti Iroda felé a településkép és az épített környezet védelmére kiterjedően a területhasználat növeléséből következően a telektömbben és annak környezetében keletkező többletterhelés vonatkozásában:
 - a módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása;
 - a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések;
 - a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedésekre tett javaslatok.
- 2) az Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság felé a területen meglévő növény- és védett állatfaj állomány védelme érdekében:
 - az ingatlanon meglévő növényállomány felmérése, zöldfelület tervezése, kertépítészeti terv, fafelmérés, burkolt felületek kialakítása;
 - a koros fák megőrzésére tett előírások és javaslatok, valamint a végrehajtás garanciájára tett intézkedések kidolgozása.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Balatonfüred város Önkormányzat képviselőtestületének
.../2025. (...) önkormányzati rendelete
a helyi építési szabályzatról szóló 31/2022. (XII.20.),
önkormányzati rendeletének módosításáról**

[1] A településrendezési eszközök módosítása egy részterület módosítására vonatkozik az Aranyhid sétány mellett.

[2] Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi azon szándékát, hogy óvja a település természetes és épített környezetének egyensúlyát, ösztönözze a minőségi és fenntartható építészetet, illetve biztosítsa a táj, a hagyomány és a fejlődés közti egyensúly megtartását.

[3] Balatonfüred város Önkormányzatának képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Balatoni Főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, 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, 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, Tihany Község Önkormányzata, Aszód Község Önkormányzata, Balatonszőlős Község Önkormányzata, Zamárdi Város Önkormányzata és Csupak Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL című 31/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 40. §-a a következő bekezdésekkel egészül ki:

„(52) Vt67 építési övezet telkén minden teljes 160 m² telekterület után 1 darab rendeltetési egység, de összesen legfeljebb 69 darab rendeltetési egység helyezhető el.

(53) Vt67 építési övezet telkén a megengedett legnagyobb szintszám terepszint felett legfeljebb 4 szint lehet.

(54) Vt67 építési övezet telkén legfeljebb 3 darab - (2) bekezdés szerinti fő rendeltetést tartalmazó - terepszint feletti épülettömeg helyezhető el.

(55) Vt67 építési övezet telkein felszínen legfeljebb 15 db személygépkocsi parkoló helyezhető el.

(56) Vt67 építési övezet telkén önálló trafóház építési helyen kívül is létesíthető.

(57) Vt67 építési övezet telkén a HÉSZ 24. § (3) b) pont előírásától eltérően a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül nem kötelező záportározó, szikkasztót létesíteni.

(58) Vt 67 építési övezet telkén beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a meglévő növényzet megőrzendő, a faegyedek pótlásáról gondoskodni kell.”

2. §

(1) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL című 31/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 1. mellékletének J6m jelű tervlapon ábrázolt normatartalmak helyébe az 1. melléklet J6m jelű tervlapon ábrázolt normatartalmak lépnek.

(2) A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL című 31/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

Dr. Bóka István
polgármester

Dr. Tárnoki Richárd
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2025.

Dr. Tárnoki Richárd
jegyző

1. melléklet a .../2024. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 31/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 8.mod - 1. melléklet egységes.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

1. Építési övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

| | A | B | C | E | G | H |
|-----|--------------------------|---------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 2. | Nagyvárosias lakóterület | | | | | |
| 3. | Ln1 | Szabadonálló | 700 | 30 | 14,5 | 50 |
| 4. | Ln2 | K | K | K | K | K |
| 5. | Kisvárosias lakóterület | | | | | |
| 6. | Lk1 | Zárt sorú | 180 | 40 | 6,5 | 30 |
| 7. | Lk2 | Zárt sorú | 300 | 40 | 4,5 | 30 |
| 8. | Lk3 | Szabadonálló | 1100 | 50 | 7,5 | 30 |
| 9. | Lk4 | Szabadonálló | 2100 | 30 | 12,5 | 50 |
| 10. | Lk5 | Szabadonálló | 700 | 30 | 9,5 | 50 |
| 11. | Lk6 | Szabadonálló | 2400 | 30 | 7,5 | 30 |
| 12. | Lk7 | Szabadonálló | 700 | 30 | 7,5 | 30 |
| 13. | Lk8 | Szabadonálló | 700 | 30 | 6,5 | 50 |
| 14. | Lk9 | Szabadonálló | 700 | 30 | 4,5 | 40 |
| 15. | Lk10 | Szabadonálló | 700 | 25 | 7,5 | 50 |
| 16. | Lk11 | Szabadonálló | 3500 | 20 | 9,5 | 60 |
| 17. | Lk12 | Szabadonálló | 5000 | 20 | 7,5 | 50 |

| | A | B | C | E | G | H |
|------|---------------------------------|-------------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 18. | Lk13 | Szabadonálló | 700 | 20 | 7,5 | 30 |
| 19. | Lk14, Lk14* | Szabadonálló | 3500 | 20 | 6,5 | 50 |
| 20. | Lk15 | Szabadonálló | 19000 | 17 | 12,5 | 50 |
| 20/A | Lk16 | Szabadonálló | 10000 | 19 | 9,5 | 50 |
| 20/B | Lk17 | Szabadonálló | 3500 | 20 | 9,5 | 50 |
| 20/C | Lk18 | Szabadonálló | 2100 | 30 | 12,5 | 50 |
| 21. | Kertvárosias lakóterület | | | | | |
| 22. | Lke1 | Zártsorú | 700 | 35 | 3,8 | 30 |
| 23. | Lke2 | Zártsorú | 550 | 30 | 5,5 | 50 |
| 24. | Lke3 | Oldalhatáron álló | 300 | 50 | 5,5 | 30 |
| 25. | Lke4 | Oldalhatáron álló | 550 | 30 | 5,5 | 60 |
| 26. | Lke5 | Oldalhatáron álló | 300 | 30 | 4,5 | 50 |
| 27. | Lke6 | Oldalhatáron álló | 550 | 30 | 3,8 | 50 |
| 28. | Lke7 | Oldalhatáron álló | 550 | 25 | 3,8 | 50 |
| 29. | Lke8 | Oldalhatáron álló | 300 | 25 | 3,8 | 60 |
| 30. | Lke9 | Oldalhatáron álló | 550 | 20 | 5,5 | 60 |
| 31. | Lke10, Lke10* | Oldalhatáron álló | 550 | 20 | 4,5 | 60 |
| 32. | Lke11, Lke11* | Oldalhatáron álló | 700 | 20 | 3,8 | 60 |
| 33. | Lke12 | Oldalhatáron álló | 700 | 20 | 3,8 | 45 |
| 34. | Lke13, Lke13* | Oldalhatáron álló | 300 | 20 | 3,8 | 60 |
| 35. | Lke14 | Szabadonálló | 2500 | 30 | 6,5 | 60 |
| 36. | Lke15 | Szabadonálló | 700 | 30 | 4,5 | 60 |
| 37. | Lke16 Lke16* | Szabadonálló | 700 | 25 | 6,5 | 60 |
| 38. | Lke17 | Szabadonálló | 550 | 25 | 6,5 | 60 |
| 39. | Lke18 | Szabadonálló | 550 | 25 | 5,5 | 50 |
| 40. | Lke19 | Szabadonálló | 800 | 24 | 6 | 50 |
| 41. | Lke20 | Szabadonálló | 700 | 20 | 6,5 | 60 |
| 42. | Lke21, Lke21*, Lke21** | Szabadonálló | 700 | 20 | 6,5 | 50 |
| 43. | Lke22 | Szabadonálló | 550 | 20 | 6,5 | 60 |
| 44. | Lke23 | Szabadonálló | 1100 | 20 | 6 | 60 |
| 45. | Lke24 | Szabadonálló | 800 | 20 | 6 | 50 |
| 46. | Lke25 | Szabadonálló | 800 | 20 | 5,5 | 60 |
| 47. | Lke26 | Szabadonálló | 550 | 20 | 5,5 | 60 |
| 48. | Lke27 | Szabadonálló | 1100 | 20 | 4,5 | 60 |
| 49. | Lke28, Lke28* | Szabadonálló | 1100 | 20 | 4,5 | 60 |

| | A | B | C | E | G | H |
|------|------------------------------|-------------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 50. | Lke29 | Szabadonálló | 900 | 20 | 4,5 | 60 |
| 51. | Lke30 | Szabadonálló | 800 | 20 | 4,5 | 60 |
| 52. | Lke31, Lke31*, Lke31** | Szabadonálló | 700 | 20 | 4,5 | 60 |
| 53. | Lke32 | Szabadonálló | 550 | 20 | 4,5 | 60 |
| 54. | Lke33 | Szabadonálló | 550 | 15 | 6,5 | 70 |
| 55. | Lke34 | Szabadonálló | 800 | 15 | 6 | 50 |
| 56. | Lke35 | Szabadonálló | 1100 | 15 | 4,5 | 60 |
| 57. | Lke36 | Szabadonálló | 700 | 15 | 4,5 | 60 |
| 58. | Lke37 | Szabadonálló | 1500 | 5 | 3,8 | 60 |
| 59. | Lke38 | Ikerházas | 700 | 20 | 4,5 | 60 |
| 59/A | Lke39 | Szabadonálló | 1000 | 33% | 6,5 | 55% |
| 60. | Településközpont terület | | | | | |
| 61. | Vt1 | Zártsorú | 1100 | 80 | 12,5 | 15 |
| 62. | Vt2 | Zártsorú | 1200 | 80 | 9,5 | 10 |
| 63. | Vt3, Vt3* | Zártsorú | 700 | 80 | 7,5 | 15 |
| 64. | Vt4 | Zártsorú | 700 | 65 | 7,5 | 10 |
| 65. | Vt5 | Zártsorú | 2500 | 60 | 12,5 | 30 |
| 66. | Vt6 | Zártsorú | 1500 | 60 | 12,5 | 10 |
| 67. | Vt7 | Zártsorú | 700 | 60 | 7,5 | 25 |
| 68. | Vt8 | Zártsorú | 550 | 60 | 7,5 | 30 |
| 69. | Vt9 | Zártsorú | 1100 | 50 | 7,5 | 15 |
| 70. | Vt10 | Zártsorú | 300 | 50 | 5,5 | 25 |
| 71. | Vt11 | Zártsorú | 300 | 50 | 4,5 | 25 |
| 72. | Vt12 | Zártsorú | 10000 | 40 | 12,5 | 30 |
| 73. | Vt13 | Zártsorú | 1100 | 40 | 9,5 | 30 |
| 74. | Vt14 | Zártsorú | 3000 | 40 | 7,5 | 30 |
| 75. | Vt15 | Zártsorú | 300 | 40 | 5,5 | 30 |
| 76. | Vt16 | Zártsorú | 300 | 40 | 3,8 | 30 |
| 77. | Vt17 | Zártsorú | 700 | 30 | 7,5 | 40 |
| 78. | Vt18 | Zártsorú | 550 | 30 | 5,5 | 50 |
| 79. | Vt19 | Oldalhatáron álló | 2400 | 80 | 8 | 10 |
| 80. | Vt20 | Oldalhatáron álló | 300 | 60 | 4,5 | 25 |
| 81. | Vt21 | Oldalhatáron álló | 300 | 60 | 3,8 | 25 |
| 82. | Vt22 | Oldalhatáron álló | 300 | 50 | 4,5 | 30 |
| 83. | Vt23 | Oldalhatáron álló | 1100 | 40 | 5,5 | 30 |
| 84. | Vt24 | Oldalhatáron álló | 300 | 40 | 4,5 | 40 |
| 85. | Vt25 | Oldalhatáron álló | 550 | 35 | 7,5 | 40 |

| | A | B | C | E | G | H |
|-------|---------------------|-------------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 86. | Vt26 | Oldalhatáron álló | 700 | 30 | 6,5 | 40 |
| 87. | Vt27 | Oldalhatáron álló | 550 | 30 | 6,5 | 40 |
| 88. | Vt28 | Oldalhatáron álló | 550 | 30 | 4,5 | 30 |
| 89. | Vt29 | Oldalhatáron álló | 300 | 25 | 3,8 | 25 |
| 90. | Vt30 | Oldalhatáron álló | 5000 | 20 | 6,5 | 70 |
| 91. | Vt31 | Szabadonálló | 2400 | 60 | 9,5 | 10 |
| 92. | Vt32 | Szabadonálló | 2400 | 50 | 9,5 | 30 |
| 93. | Vt33 | Szabadonálló | 700 | 50 | 9,5 | 25 |
| 94. | Vt34 | Szabadonálló | 700 | 50 | 6,5 | 20 |
| 95. | Vt35 | Szabadonálló | 5000 | 40 | 12,5 | 40 |
| 96. | Vt36 | Szabadonálló | 2400 | 40 | 9,5 | 25 |
| 97. | Vt37 | Szabadonálló | 2400 | 40 | 7,5 | 40 |
| 98. | Vt38 | Szabadonálló | 1100 | 40 | 7,5 | 40 |
| 99. | Vt39 | Szabadonálló | 1100 | 40 | 7,5 | 30 |
| 100. | Vt40 | Szabadonálló | 700 | 40 | 7,5 | 40 |
| 101. | Vt41 | Szabadonálló | 1100 | 40 | 6,5 | 40 |
| 102. | Vt42 | Szabadonálló | 5000 | 36 | 7,5 | 40 |
| 103. | Vt43 | Szabadonálló | 4000 | 35 | 12,5 | 40 |
| 104. | Vt44 | Szabadonálló | 700 | 30 | 12,5 | 30 |
| 105. | Vt45 | Szabadonálló | 2400 | 30 | 9,5 | 40 |
| 106. | Vt46 | Szabadonálló | 2400 | 30 | 7,5 | 30 |
| 107. | Vt47 | Szabadonálló | 5000 | 30 | 6,5 | 60 |
| 108. | Vt48, Vt48* | Szabadonálló | 3000 | 30 | 6,5 | 30 |
| 109. | Vt49 | Szabadonálló | 700 | 30 | 6,5 | 30 |
| 110. | Vt50 | Szabadonálló | 1100 | 30 | 4,5 | 50 |
| 111. | Vt51 | Szabadonálló | 700 | 30 | 4,5 | 40 |
| 112. | Vt52 | Szabadonálló | 10000 | 25 | 9 | 30 |
| 113. | Vt53 | Szabadonálló | 5000 | 25 | 7,5 | 25 |
| 114. | Vt54 | Szabadonálló | 10000 | 22 | 8 | 50 |
| 115. | Vt55 | Szabadonálló | 3000 | 20 | 12,5 | 50 |
| 116. | Vt56 | Szabadonálló | 10000 | 20 | 9,5 | 55 |
| 117. | Vt57 | Szabadonálló | 4000 | 20 | 9,5 | 50 |
| 118. | Vt58 | Szabadonálló | 1100 | 20 | 9,5 | 50 |
| 119. | Vt59 | Szabadonálló | 1100 | 20 | 5,5 | 50 |
| 120. | Vt60 | Szabadonálló | 1100 | 20 | 4,5 | 50 |
| 121. | Vt61 | Szabadonálló | 4000 | 15 | 9,5 | 50 |
| 122. | Vt62 | Szabadonálló | 1100 | 15 | 6,5 | 50 |
| 122/A | Vt63 | Szabadonálló | 4000 | 18 | 9,5 | 50 |

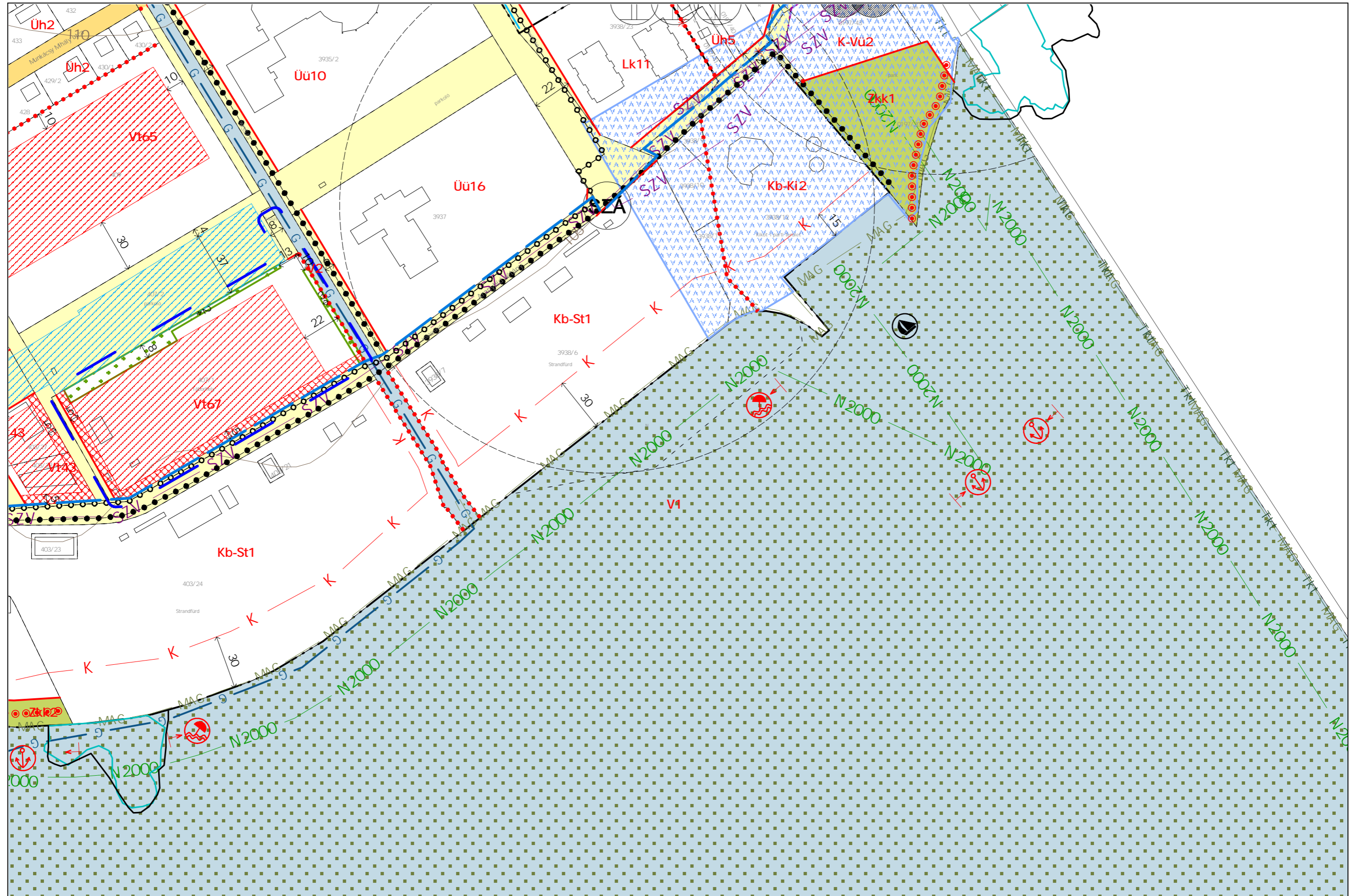
| | A | B | C | E | G | H |
|-------|----------------------------------|---------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 122/B | Vt64 | Szabadonálló | 1000 | 30 | 7,5 | 50 |
| 122/C | Vt65 | Szabadonálló | 4000 | 25 | 9,0 | 50 |
| 122/D | Vt66 | Szabadonálló | 3000 | 36 | 6,5 | 24 |
| 122/E | Vt67 | Szabadonálló | 4000 | 19 | 13,2 | 50 |
| 123. | Intézmény terület | | | | | |
| 124. | Vi1 | Zárt sorú | 180 | 85 | 9,5 | 7,5 |
| 125. | Vi2 | Zárt sorú | 700 | 40 | 12,5 | 30 |
| 126. | Vi3 | Zárt sorú | 10000 | 30 | 12,5 | 40 |
| 127. | Vi4 | Szabadonálló | 5000 | 40 | 12,5 | 15 |
| 128. | Vi5 | Szabadonálló | 700 | 30 | 16,5 | 40 |
| 129. | Vi6 | Szabadonálló | 10000 | 25 | 7,5 | 40 |
| 130. | Vi7 | K | K | K | K | K |
| 131. | Kereskedelmi szolgáltató terület | | | | | |
| 132. | Gksz1 | Szabadonálló | 20000 | 40 | 8,5 | 30 |
| 133. | Gksz2 | Szabadonálló | 5000 | 40 | 6,5 | 40 |
| 134. | Gksz3 | Szabadonálló | 2000 | 40 | 6,5 | 25 |
| 135. | Gksz4 | Szabadonálló | 1500 | 40 | 4,5 | 40 |
| 136. | Gksz5 | Szabadonálló | 1100 | 35 | 7,5 | 25 |
| 137. | Gksz6 | Szabadonálló | 8000 | 30 | 6,5 | 30 |
| 138. | Gksz7 | Szabadonálló | 3000 | 30 | 6,5 | 30 |
| 139. | Gksz8 | Szabadonálló | 5000 | 25 | 6,5 | 40 |
| 140. | Gksz9 | Szabadonálló | 2400 | 25 | 4,5 | 30 |
| 141. | Gksz10 | Szabadonálló | 1500 | 25 | 4,5 | 40 |
| 142. | Egyéb ipari terület | | | | | |
| 143. | Gip-e1 | Szabadonálló | 5000 | 30 | 9,5 | 30 |
| 144. | Gip-e2 | Szabadonálló | 5000 | 30 | 5,5 | 40 |
| 145. | Gip-e3 | Szabadonálló | 3000 | 25 | 6,5 | 50 |
| 146. | Gip-e4 | Szabadonálló | 1500 | 20 | 6,5 | 30 |
| 147. | Üdülőházak terület | | | | | |
| 148. | Üü1 | Szabadonálló | 2000 | 30 | 16,5 | 40 |
| 149. | Üü2 | Szabadonálló | 2400 | 30 | 9,5 | 50 |
| 150. | Üü3 | Szabadonálló | 5000 | 30 | 8 | 40 |
| 151. | Üü4 | Szabadonálló | 5000 | 30 | 7,5 | 40 |
| 152. | Üü5 | Szabadonálló | 1000 | 30 | 6,5 | 30 |
| 153. | Üü6 | Szabadonálló | 3000 | 25 | 9,5 | 40 |
| 154. | Üü7 | Szabadonálló | 10000 | 20 | 8 | 60 |
| 155. | Üü8 | Szabadonálló | 5000 | 25 | 8 | 50 |
| 156. | Üü9 | Szabadonálló | 700 | 25 | 6,5 | 50 |

| 1. | A | B | C | E | G | H |
|------|-----------------------------|-------------------|---|---|---|-----------------------------------|
| | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 157. | Üü10 | Szabadonálló | 5000 | 20 | 12,5 | 50 |
| 158. | Üü11 | Szabadonálló | 5000 | 20 | 7,5 | 50 |
| 159. | Üü12 | Szabadonálló | 2400 | 20 | 7,5 | 50 |
| 160. | Üü13 | Szabadonálló | 700 | 20 | 6,5 | 70 |
| 161. | Üü14 | Szabadonálló | 3000 | 15 | 9,5 | 60 |
| 162. | Üü15 | Szabadonálló | 3000 | 15 | 7,5 | 70 |
| 163. | Üü16 | Szabadonálló | 3000 | 10 | 12,5 | 50 |
| 164. | Üü17 | Szabadonálló | 10000 | 10 | 6,5 | 60 |
| 165. | Hétvégiházak terület | | | | | |
| 166. | Üh1 | Szabadonálló | 550 | 20 | 6 | 70 |
| 167. | Üh2 | Szabadonálló | 550 | 15 | 6 | 70 |
| 168. | Üh3 | Szabadonálló | 700 | 15 | 4,5 | 70 |
| 169. | Üh4 | Szabadonálló | 700 | 15 | 3,8 | 70 |
| 170. | Üh5 | Szabadonálló | 1100 | 10 | 3,8 | 70 |
| 171. | Különleges terület | | | | | |
| 172. | K-Sz1 | Szabadonálló | 5000 | 40 | 9,5 | 40 |
| 173. | K-Sz2 | Szabadonálló | 5000 | 10 | 4,5 | 40 |
| 174. | K-Vá1 | Szabadonálló | 1500 | 40 | 9,5 | 15 |
| 175. | K-Bg1 | Szabadonálló | 4000 | 25 | 6,5 | 30 |
| 176. | K-Bg2 | Szabadonálló | 1500 | 25 | 5,5 | 50 |
| 177. | K-Vü1 | Szabadonálló | 30000 | 25 | 6,5 | 40 |
| 178. | K-Vü2 | Szabadonálló | 1500 | 20 | 4,5 | 40 |
| 179. | K-Kemp1 | Szabadonálló | 10000 | 15 | 8 | 70 |
| 180. | K-Kemp2 | Oldalhatáron álló | 15000 | 10 | 8 | 70 |
| 181. | K-L1 | Szabadonálló | 6000 | 15 | 7,5 | 40 |

2. Övezetek telekalakítási és beépítési előírásai

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|------|-------------|---|---|--|---|-----------------------------------|--|---|---|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítéssel megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épület legnagyobb telek beépített területébe számított alapterülete (m ²) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítéssel megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Beépítés feltételeként meghatározott művelési mód |
| 2. | Zkp1 | 10000 | - | 3 | - | 80 | 3 | 4,5 | - |
| 3. | Zkp2 | 10000 | - | 0 | - | 80 | - | - | - |
| 4. | Zkp3 | 10000 | - | 0 | - | 80 | - | - | - |
| 5. | Zkk1 | 1500 | - | 3 | - | 70 | 3 | 4,5 | - |
| 6. | Zkk2 | 1500 | - | 0 | - | 70 | - | - | - |
| 7. | Ev1 | 10000 | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 8. | Ek1 | 10000 | 10000 | 0,3 | - | - | - | 4,5 | - |
| 9. | Ek2 | 10000 | 25000 | 1 | 200 | - | - | 4,5 | - |
| 10. | Ek3 | 4000 | 4000 | 4 | 150 | - | - | 3,5 | - |
| 11. | Má1 | 10000 | 200000 | 0,3 | - | - | - | 6,0 | szántó |
| 12. | Má1 | 10000 | 50000 | 1 | - | - | - | 6,0 | gyep |
| 13. | Má1 | 10000 | 30000 | 1 | - | - | - | 6,0 | gyümölcs |
| 14. | Má1 | 10000 | 20000 | 1 | - | - | - | 6,0 | kert |
| 15. | Má1 | 10000 | 20000 | 2 | - | - | - | 6,0 | szőlő |
| 16. | Má2 | 10000 | 20000 | 2 | - | - | 4 | 4,5 | szőlő |
| 17. | Má3 | 3000 | - | 0 | - | - | - | - | szőlő |
| 18. | Má4 | 50000 | - | 2 | - | 75 | 2 | 8 | - |
| 19. | Má-ko1 | 10000 | 50000 | 0,5 | 300 | - | - | 4,5 | - |
| 20. | Má-ko2 | 10000 | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 20/A | Má-ko3 | 3000 | 2700 | 3 | 150 | - | 5 | 4,0 | - |
| 21. | Mk1, Mk1* | 3000 | 1500 | 3 | 150 | - | 5 | 3,5 | - |
| 22. | Mk2 | 3000 | 2000 | 3 | 150 | - | 5 | 3,5 | - |
| 23. | Mk3 | 3000 | 2700 | 3 | 150 | - | 5 | 3,5 | - |
| 24. | Mk4 | 3000 | 3000 | 3 | 150 | - | 5 | 3,5 | - |
| 25. | V1 | - | - | 0 | - | - | - | - | - |
| 26. | V2 | - | - | 10 | - | - | - | 5,0 | - |
| 27. | Kb-Ki1 | 10000 | - | 8 | - | 70 | - | 4,5 | - |
| 28. | Kb-Ki2 | 10000 | - | 8 | - | 70 | - | 4,5 | - |
| 29. | Kb-St1 | 10000 | - | 8 | - | 70 | - | 6,0 | - |
| 30. | Kb-Sz1 | 50000 | - | 10 | - | 60 | 10 | 5,5 | - |
| 31. | Kb-T1 | 10000 | - | 10 | - | 40 | - | 3,8 | - |
| 32. | Kb-Sp1 | 30000 | - | 5 | - | 70 | - | 6,5 | - |
| 33. | Kb-Sp2 | 50000 | - | 5 | - | 60 | - | 7,5 | - |
| 34. | Kb-Sp3 | 3000 | - | 7 | - | 70 | 10 | 10,0 | - |
| 35. | Kb-Vü1 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 36. | Kb-Tur1 | 15000 | 15000 | 3 | - | 60 | 10 | 4,5 | - |
| 37. | Kb-B1 | 10000 | - | 2 | - | - | - | 6,0 | - |

| | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
|-----|-------------|---|---|---|---|-----------------------------------|---|---|--|
| 1. | Övezet jele | A kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | A beépíthető telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épület legnagyobb telek beépített területébe számító alapterülete (m ²) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | Terepszint alatti beépíttség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Beépítés feltételek ént meghatározott művelési mód |
| 38. | KÖu | - | - | 10 | 10 | - | - | 5,0 | - |
| 39. | KÖk | - | - | 10 | 10 | - | - | 5,0 | - |



SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

| | |
|--|---------------------------------------|
| | Belterületi határ |
| | Szabályozási vonal |
| | Építési övezet, övezet határa és jele |

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

| | |
|--|--|
| | Közlekedési célú közterület - országos út területe |
| | Közlekedési célú közterület - helyi út területe |
| | Kötöttpályás közlekedési terület - vasút |
| | Zöldterület |
| | Vízgazdálkodási terület |
| | Út céljára fenntartott terület |
| | Építési hely, telek beépíthető része |
| | Építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része |
| | Telken belüli kötelező zöldfelület |
| | Telek közforgalom elől el nem zárható része |

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

| | |
|--|-------------------------------------|
| | Kötelező megszüntető jel |
| | Javasolt megszüntető jel |
| | Méretezés |
| | Irányadó építési határ |
| | Belterületbe vonható terület határa |
| | Javasolt telekhatár |
| | Kötelező közterületi fásítás |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

| | |
|---------------|---|
| Ln | Nagyvárosias (nagy laksűrűségű) lakóterület |
| Lk | Kisvárosias (közepes laksűrűségű) lakóterület |
| Lke | Kertvárosias (alacsony laksűrűségű) lakóterület |
| Vt | Településközpont vegyes terület |
| Vi | Intézmény terület |
| Gksz | Kereskedelmi, szolgáltató terület |
| Gip-e | Egyéb ipari terület |
| Üü | Üdülõházas üdülõterület |
| Üh | Hétvégiházas üdülõterület |
| K-Sz | Különleges szabadidõközpont |
| K-Vá | Különleges vasútállomás |
| K-Bg | Különleges borgazdasági terület |
| K-Vü | Különleges városüzemeltetési terület |
| K-Kemp | Különleges kemping |
| K-L | Különleges légi közlekedési terület |

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

| | |
|---------------|--|
| KÖu | Közúti közlekedési terület |
| KÖv | Kötöttpályás közlekedési terület |
| Zkp | Közpark |
| Zkk | Közkert |
| Ev | Védelmi erdõterület |
| Ek | Közjóléti rendeltetésű erdõterület |
| Mk | Kertes mezõgazdasági terület |
| Má | Általános mezõgazdasági terület |
| V | Vízgazdálkodási terület |
| Kb-Ki | Különleges beépítésre nem szánt terület- kikötõ |
| Kb-St | Különleges beépítésre nem szánt terület- strand |
| Kb-Sz | Különleges beépítésre nem szánt terület- szabadidõközpont |
| Kb-T | Különleges beépítésre nem szánt terület- temetõ |
| Kb-Sp | Különleges beépítésre nem szánt terület- sportterület |
| Kb-Vü | Különleges beépítésre nem szánt terület- városüzemeltetési terület |
| Kb-Tur | Különleges beépítésre nem szánt terület- turisztikai terület |
| Kb-Vk | Különleges beépítésre nem szánt terület- vadaskert |

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

| | |
|--|---------------------|
| | Közigazgatási határ |
|--|---------------------|

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

| | |
|--|---|
| | Műemléki épület |
| | Nyilvántartott műemléki érték |
| | Műemléki jelentőségű terület határa |
| | Műemléki környezet határa |
| | Régészeti lelõhely határa |
| | Helyi egyedi védelem alatt álló ingatlan |
| | Helyi területi védelem alatt álló városrész |

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

| | |
|--|--|
| | Natura 2000 terület határa |
| | Nemzeti park területe és határa |
| | Országos jelentőségű természetvédelmi terület határa |
| | Országos ökológiai hálózat magterülete és határa |
| | Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és határa |
| | Országos ökológiai hálózat pufferterülete és határa |

| | |
|--|--|
| | Ex lege védett kunhalom |
| | Ex lege védett forrás |
| | Ex lege védett barlang |
| | Földtani alapszelvény |
| | Tájképvédelmi terület határa |
| | Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendõ terület övezet területe és határa |
| | Borszõlõ termõhelyi kataszteri terület övezet I. alosztályának területe és határa |
| | Borszõlõ termõhelyi kataszteri terület övezet II. alosztályának területe és határa |
| | Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa |
| | Helyi jelentőségű természeti emlék |

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK

| | |
|--|---|
| | Gyógyhely |
| | Gyógyhely védett terület határa |
| | Vízbázis belsõ védõövezete és határa |
| | Vízbázis külsõ védõövezete és határa |
| | Vízbázis hidrogeológiai "A" védõövezete és határa |
| | Vízbázis hidrogeológiai "B" védõövezete és határa |
| | Rendszeresen belvízjárta terület |
| | Bányatelek határa |

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS

| | |
|--|--|
| | Nagyközépnymású gázvezeték |
| | Középfeszültségű villamosenergia hálózat |
| | Szennyvízfogyójtó csatorna (nyomó) |
| | Gázfogadó |
| | Szennyvíz átemelő |

KÖZLEKEDÉS

| | |
|--|--------------------------------------|
| | Önálló (fontosabb) gyalogút tengelye |
| | Önálló, kijelölt kerékpárút tengelye |

17/2004. (IX.11.) TNM RENDELET JELMAGYARÁZATÁNAK BALATONFÜREDET ÉRINŐ ELEMEL

| | |
|--|--|
| | Vizpartrehabilitációval érintett terület határa |
| | Megõrzendõ természetes partvonal |
| | Beépítetlenül megõrzendõ parti területsáv határa |
| | Parti sétány |
| | Parti kemping létesítésére felhasználható partszakasz |
| | Hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötõk létesítésére felhasználható partszakasz |
| | Strandolásra alkalmas partszakasz |
| | Nádasterületek és minõsítésük a nádaskataszter szerint (I.a, II.a, III.a, IV.a V.a nádosztály) |
| | Nádasterületek és minõsítésük a nádaskataszter szerint (I.b, II.b, III.b, IV.b V.b nádosztály) |
| | Nádasterületek az új nádaskataszter szerint |
| | Meglévõ, engedéllyel rendelkezõ vitorlás kikötõ |
| | Meglévõ, engedélyezés alatt lévõ kikötõ |
| | Meglévõ hajóállomás |

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

| | |
|--|---|
| | Elõvásárlási joggal érintett terület határa |
| | Telekcsoport újraosztással érintett terület határa |
| | Beültetési kötelezettséggel érintett terület határa |

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1 AZ ARANYHÍD SÉTÁNYON ELHELYEZKEDŐ 407/1 HRSZ.-Ú INGATLAN SZABÁLYOZÁSÁNAK FELÜLVIZSGÁLAT¹

A módosítással érintett terület a szabályozási terv J6 szelvényét érinti.

1.1 TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1.1 A módosítással érintett terület elhelyezkedése

A vizsgált terület Balatonfüred belterületén, Fürdőtelep településrészen helyezkedik el. Az érintett ingatlan a 407/1 helyrajzi számon szerepel, mely a telekosztás után 407/4 helyrajzi számú ingatlanként kerül nyilvántartásba.

Az ingatlan a 71. sz főút alatt található, melyről a Germering utcán át az Aranyhíd sétányon keresztül, illetve a Horgász utca felől, a 407/2 hrsz.-ú önkormányzati parkoló felől közelíthető meg. A területet északról parkoló, keletről a burkolt medrű Arácsi-séd patak (Koloska-patak), délről az Aranyhíd sétány, valamint a strand területe és az azt kiszolgáló épületek, míg nyugatról többszintes - földszinten jellemzően szolgáltatásokat tartalmazó - épületek határolják.



A módosítással érintett terület ortofotója (forrás: maps.google.hu)

1.1.2 Meglévő állapot

Balatonfüred városa a Balaton északi partján, Veszprém megyében elhelyezkedő település. A település közigazgatási területén kelet-nyugat irányba halad és a Balaton északi partján átmenő 71. sz. főút, illetve a vele szinte megegyező útvonalon haladó 29. sz. Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal. A város területén két vasúti megállóhely is található, az egyik az arácsi településrészen, a Balatonarács megálló, a másik pedig a füredi településrészen, a Balatonfüred megálló. A vonal alapvetően személyforgalomra épült, a teherforgalom elenyészőnek mondható.

Balatonfüreden jelentős a vízi közlekedés is, a város több területén találhatóak csónak és vitorlásokötők, illetve hajóállomás is.

Az ingatlan tágabb környezetet vizsgálva kimondható, hogy a területet északról - kisebb léptékű beépítést biztosító - hétvégiházak, keletről üdülőházas területek, délről a strand terület, míg nyugatról lakó- és üdülőrendeltetéseket vegyesen tartalmazó terület veszi körül. A vizsgált terület

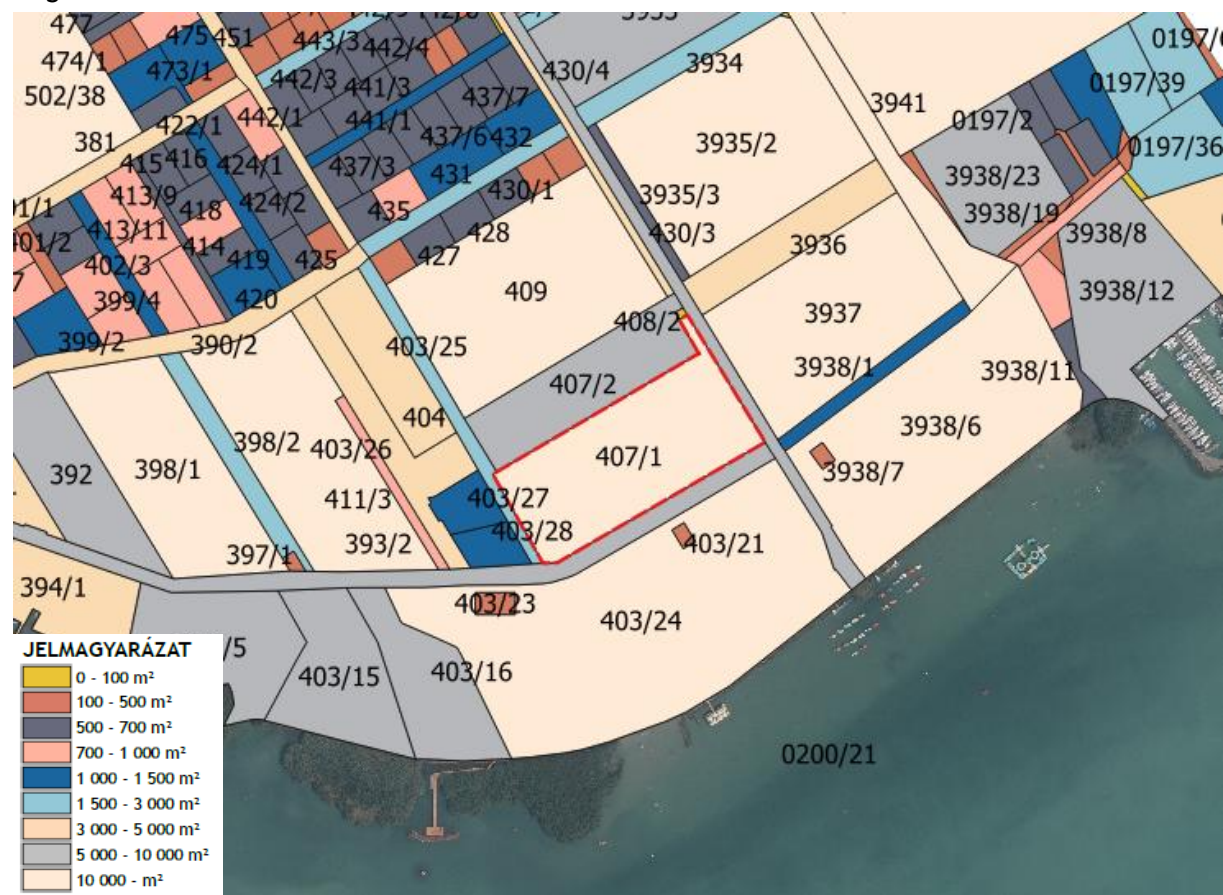
¹ Forrás: Telepítési Tanulmányterv, Völgyzugoly Műhely Kft. 2025.

minimálisan beépített, környezetében is ez jellemző, kivétel a szomszédos parkoló és a vízfolyás területe.

A telek délnyugati részén jelenleg egy 104 m²-es épület, valamint három kisebb, 12 m²-es, 15 m²-es és 16 m²-es alapterületű épület helyezkedik el. Az ingatlan keleti részén egy nagyobb aszfaltos burkolat is megtalálható, a terület nagy része azonban beépítetlen, így az jelentős zöldfelülettel, gazdag faállománnyal rendelkezik.

Az ingatlan körbekerített, a területen jelenleg egy nyárfás liget található, amely az eredeti növényársulás maradványa. Az északi oldalon platánfasor, a déli és belső részeken juharfák, valamint egy Leylandi sövény kapott helyet. A legfiatalabb növények a gyümölcsfák. A dendrológiai szempontból legértékesebb állomány az északi platánfasor, amelyet fokozatosan zavar a közé telepített Leylandi sövény. A nyárfás liget fenntartása különös figyelmet igényel, mivel több kiszáradt vagy kidőlt fa található benne, így állomány szintű beavatkozás szükséges. A terület cserjeszintje hiányzik, csak az átlós út mentén található összefüggő cserjefolt tekinthető jelentősebbnek. A gyepszint jellemzően gyomosodott, városi környezethez alkalmazkodó növényársulásból áll. Védett növényeket nem kerültek azonosításra.²

A vizsgált telek 11 603 m² területű. Környezetében változatos nagyságú telkek helyezkednek el, legjellemzőbb a 10 000 m² feletti, de nyugatra 1000 - 1500 m², valamint 3000 - 5000 m² feletti ingatlanok is előfordulnak. A területtől délre néhány kisebb, 100-500 m² közötti nagyságú ingatlan is megtalálható.

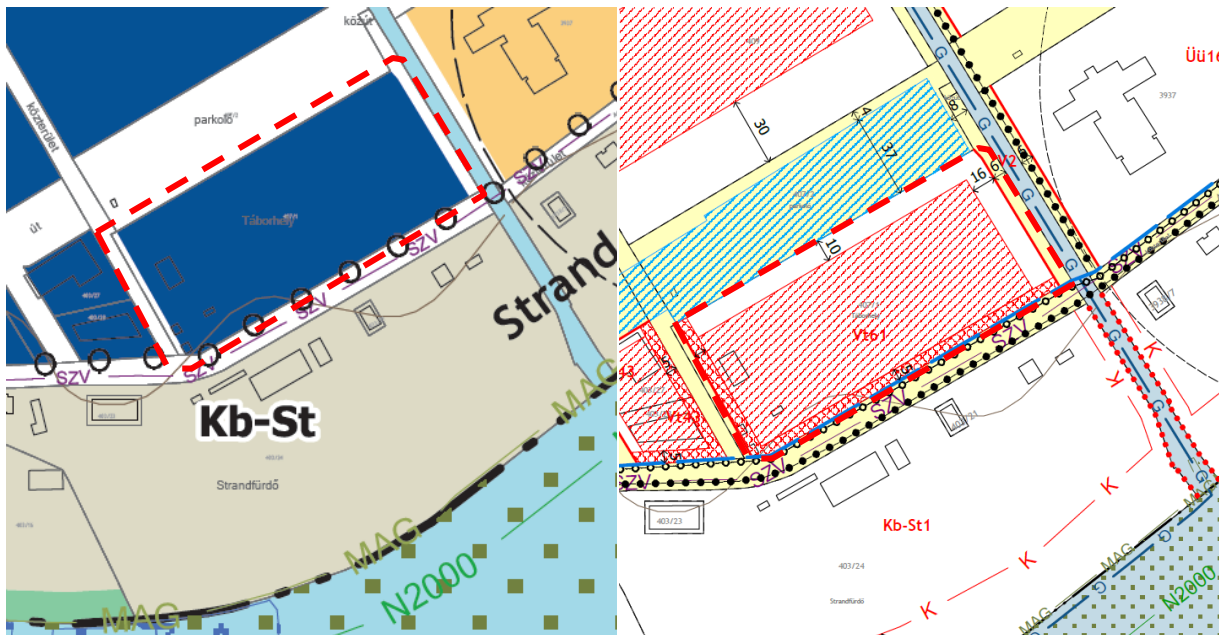


Telekméret vizsgálat a vizsgált területen és környékén (E-Tér adatszolgáltatás, saját szerkesztés)

| Módosítással érintett hrsz | Művelési ág | Tulajdon | Telek területe (m2) |
|----------------------------|--------------------|-------------------------------|---|
| 407/1 | Kivett (táborhely) | Gazdasági társaságok területe | 11 603m2 (a szabályozási vonallal szabályozott telekrész: 11 387 m2) |

² Forrás: Középpülettervező Zrt.: Aranyhíd Lakópark vázlattelev, 2025.04.28.

A vizsgált terület keleti oldalán egy 6 m széles kiszabályozott gyalogutat jelöl a szabályozási terv, azonban az Arácsi-Séd patak túloldalán már kiépítésre került egy gyalogos és kerékpáros közlekedésre alkalmas útszakasz. A telek nyugati oldalán egy kb. 3 m szabályozási szélesség érinti az ingatlant, hogy északkelet-délnyugati tengelyben egy 10 m széles közterületi kapcsolatot biztosítson a szabályozási terv. A 407/1 hrsz.-ú ingatlan nyugati és déli közterületi határa mentén 5-5 m széles sávban telek közforgalom előtt el nem zárható rész szabályozási elem kerül szabályozásra. A telek építési helyét a szabályozási terv tartalmazza.



Kivágat a hatályos szerkezeti tervből

Kivágat a hatályos szabályozási tervből

A HÉSZ 2. mellékletének alapján a telekalakítási és beépítési paraméterek a következők településközpont terület építési övezeteiben:

| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|------|---------------------|---------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 121. | Vt61 | Szabadonálló | 4000 | 15 | 9,5 | 50 |

30. Településközpont terület

40. § (1) A településközpont terület a Szabályozási terven Vt jellel jelölt építési övezet, mely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2) Településközpont terület építési övezeteiben elhelyezhető fő rendeltetésű épület:

- lakó,
- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- szállás jellegű,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport

rendeltetési egységet tartalmazhat.

(3) Településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein munkásszállás nem létesíthető, amennyiben a vonatkozó építési övezeti előírás másként nem rendelkezik.

(4) Településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein eltérő rendelkezés hiányában

- 550 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb 1 (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység,

b) 550-1000 m² telekméret esetén együttesen legfeljebb 3 (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység egy épületben,

c) 1000-10.000 m² telekméret esetén minden teljes 250 m² telekterület után (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység,

d) 10.000 m²-nél nagyobb telekméret esetén minden teljes 200 m² telekterület után 1 (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység

helyezhető el.

(5) Településközpont terület építési övezeteiben a melléképtmények közül a következők nem helyezhetők el:

a) húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,

b) állatól, állatkifutó,

c) trágyatároló,

d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.

(6) Településközpont terület építési övezeteinek telkein felszínen csak az OTÉK és a 20. § által előírt minimálisan elhelyezendő személygépkocsi helyezhető el.

A TSZT összhangban van a szabályozási tervvel, a vizsgált területen településközponti területfelhasználásba sorolja. A vizsgált terület környezetében északra és nyugatra a területek településközponti területbe, keletre üdülőházas területbe, délre pedig különleges beépítésre nem szánt strand területbe tartoznak. Az ingatlanok közterületi kapcsolata jelenleg az Aranyhíd sétányon, illetve a területtől északra elhelyezkedő önkormányzati parkolón keresztül van.

A hatályos településrendezési eszközök településközponti építési övezetbe sorolják a vizsgált ingatlant, azonban a telek beépítési paraméterei a fejlesztési szándékot nem teszik lehetővé, így a településrendezési eszközök módosítása válik szükségessé.

1.2 SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMEEK

1.2.1 Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A módosítással érintett terület a 71-es számú főút alatt található, megközelítése az Aranyhíd sétányon és a Horgász utcán keresztül lehetséges. A terület déli határán kerékpárút és gyalogút tengelye húzódik.

1.2.2 Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett terület déli részén regionális szennyvíznyomó vezeték helyezkedik el.

1.2.3 Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A módosítással érintett telektömb alacsony beépítettsége révén zöldfelületi értékkel bír. Keleti határán az Arácsi-Séd patak húzódik, mely a közelben lévő Balatonba torkollik.

1.3 VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMEEK

1.3.1 Védőtávolságok

A terület déli oldalán húzódó regionális szennyvíznyomó vezeték védőtávolsága a közelben található. Emellett a délkeleti irányban elhelyezkedő szennyvízáttemelő védelmi zónája szintén a módosítással érintett terület közelében helyezkedik el.

1.3.2 Táj és természetvédelmi elemek, területek

A módosítással érintett területet táj és természetvédelmi lehatárolás nem érinti.

1.3.3 Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítással érintett területen régészeti érdekelttségű terület nincs nyilvántartásban, továbbá helyi védelem alatt álló épület vagy műtárgy sem található.

1.3.4 Egyéb védelmi és korlátozó elemek

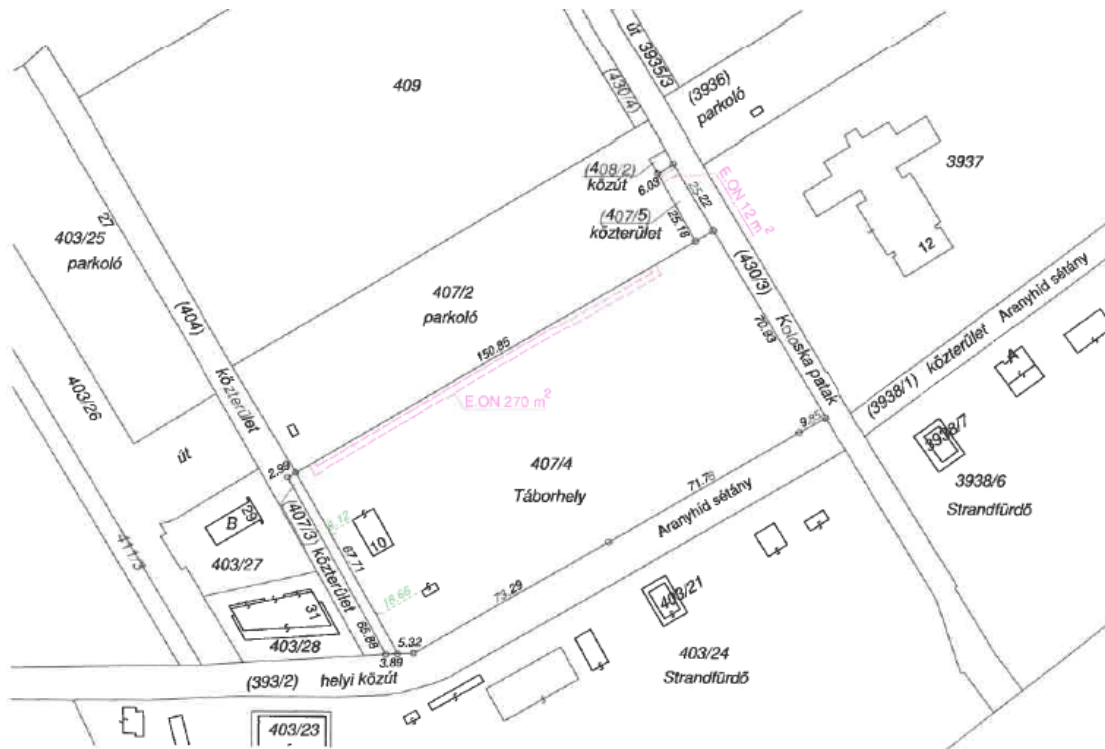
A módosítással érintett területet egyéb védelmi és korlátozó elem nem érinti.

1.4 FEJLESZTÉSI CÉL

A módosítás célja Balatonfüred belterületén, az Aranyhíd sétány mentén elhelyezkedő 407/1 hrsz. - ú, későbbiekben 407/4 hrsz.-ú ingatlanon többlakásos épület megvalósítása, amely építészeti megjelenésében és funkcionális kialakításában illeszkedik a környező településképhez és a Balatonpart karakteréhez.

Telekalakítási terv

A 407/1 helyrajzi számú ingatlan telekosztása folyamatban van, mely megosztása során a jelenleg 11 603 m² nagyságú, „kivett, táborhely” művelési ágú földrészlet három részre fog tagolódni. A megosztás után létrejön majd a terület nyugati részén a 407/3 helyrajzi számú, 216 m²-es közterület, a 407/4 helyrajzi számú 11 227 m²-es „kivett, táborhely” besorolású terület, valamint a terület északi részén a 407/5 helyrajzi számú, 160 m²-es közterület. A teljes területnagyság változatlan marad, csupán funkcionális és helyrajzi tagolás fog történni.³



| Változás előtt | | | | | | | Változás után | | | | | | | | Megjegyzés |
|------------------|-----------|-------------------|------------|--------------------|---------|----------------|------------------|-----|--------------------|------------|---------------|--------------------------|--------------------|--|------------|
| Helyrajzi szám | Alrészlet | | Terület | | Beép. % | Helyrajzi szám | Alrészlet | | Terület | | Beép. % | Szolgalmi és egyéb jogok | | | |
| | Jel | Művelési ág | Min. oszt. | ha. m ² | | | AK | Jel | Művelési ág | Min. oszt. | | | ha. m ² | AK | |
| 407/1 | - | kivett, táborhely | - | 1.1603 | - | 1.01 | 407/3 | - | kivett, közterület | - | 0.0216 | - | 0.00 | - | - |
| | | | | | | | 407/4 | - | kivett, táborhely | - | 1.1227 | - | 1.04 | Vezetékgig 270 m ² -re Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. Bejegyző hat.szám: 33777/2004.03.22 | - |
| | | | | | | | 407/5 | - | kivett, közterület | - | 0.0160 | - | 0.00 | Vezetékgig 12 m ² -re Jogosult: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 9027 GYŐR Kandó Kálmán utca 11-13. Bejegyző hat.szám: 33777/2004.03.22 | - |
| Összesen: | | | | 1.1603 | - | | Összesen: | | | | 1.1603 | - | | | |

Telekalakítási helyszínrajz

³ A tervezett telekalakításra azt követően kaphat engedélyt a terület tulajdonosa, ha jelen településrendezési eszközök módosításának dokumentációja jóváhagyásra kerül.

Építészeti koncepció

A tervezett épületek egyszerű, minimalista stílusban készülnek, kortárs építészeti jegyekkel, nagy üvegfelületekkel és világos színekkel, amelyek elegáns és korszerű megjelenést biztosítanak. Az épületek lapostetős kialakításúak, több erkély is tartozik hozzájuk, amelyek a lakók számára kényelmet és kilátást biztosítanak. A tetőn egy gondosan kialakított sedum (varjúháj) szőnyeg biztosítja a zöldtető funkcióját, amely nemcsak esztétikai értéket képvisel, hanem hozzájárul az épület hőszigeteléséhez, a csapadékvíz kezeléséhez és a városi biodiverzitás növeléséhez is.

A fejlesztés három, azonos méretű és formájú, négyszintes épülettömbből áll, amelyek egy „U” alakú pinceszintre épülnek. A középső épület teljes egészében a pince fölött helyezkedik el, míg a két szélső épület csak részben kapcsolódik hozzá, így azok nem rendelkeznek teljes alápincézéssel. Az épületek egy közös park köré szerveződnek, bejárataik a közterület felőli oldalon találhatóak. A lakóépületegyüttes összesen 69 rendeltetési egységet tartalmaz, amely meghaladja a helyi építési szabályzatban engedélyezett 55 egységet. Az épületek jellemzően földszint + 3 emelet magasak, alapterületük összesen 2121 m² (3 × 707 m²), ami 18,98%-os beépítettséget jelent.

Az ingatlanok megközelíthetősége a Germering és Horgász utca közötti önkormányzati parkoló területe felől biztosított, mely a gyalogos és gépjármű forgalomnak is helyet biztosít. Az ingatlanok kiszolgálást biztosító parkolóhelyek, a felszínen -13 db, a 407/2 hrsz.-ú ingatlan telekhatára mentén kerültek kialakításra, melyet a telek északnyugati részén lehet megközelíteni. Az épületegyüttesek alatt egy mélygarázs is helyet kap, amely összeköti azokat, biztosítva ezzel a kényelmes és hatékony parkolási lehetőséget. A mélygarázsban -92 db gépjárműparkoló mellett, elektromos és gépészeti helyiségek, tárolók, valamint különböző típusú kerékpártárolók is kialakításra kerülnek. A kerékpáros infrastruktúra kiemelt figyelmet kap, így a felszíni és felszín alatti tárolók is tervezett.

A beépítési terv módosulásához szükséges, hogy a Vt61 jelű építési övezet beépítésére vonatkozó előírások kis mértékben módosuljanak. Az alábbi táblázat mutatja be, hogy a hatályos állapothoz képest hogyan változnak egyes beépítési paraméterek.

| | Hatályos HÉSZ előírások | Fejlesztői szándék |
|--|----------------------------|--------------------|
| - legnagyobb megengedett beépítettség: | 15% | 19% |
| - megengedett építménymagasság | 9,5 m | 13,2 m |
| - legkisebb zöldfelületi arány: | 50% | 50% |
| - rendeltetési szám: | 55 | 69 lakás |

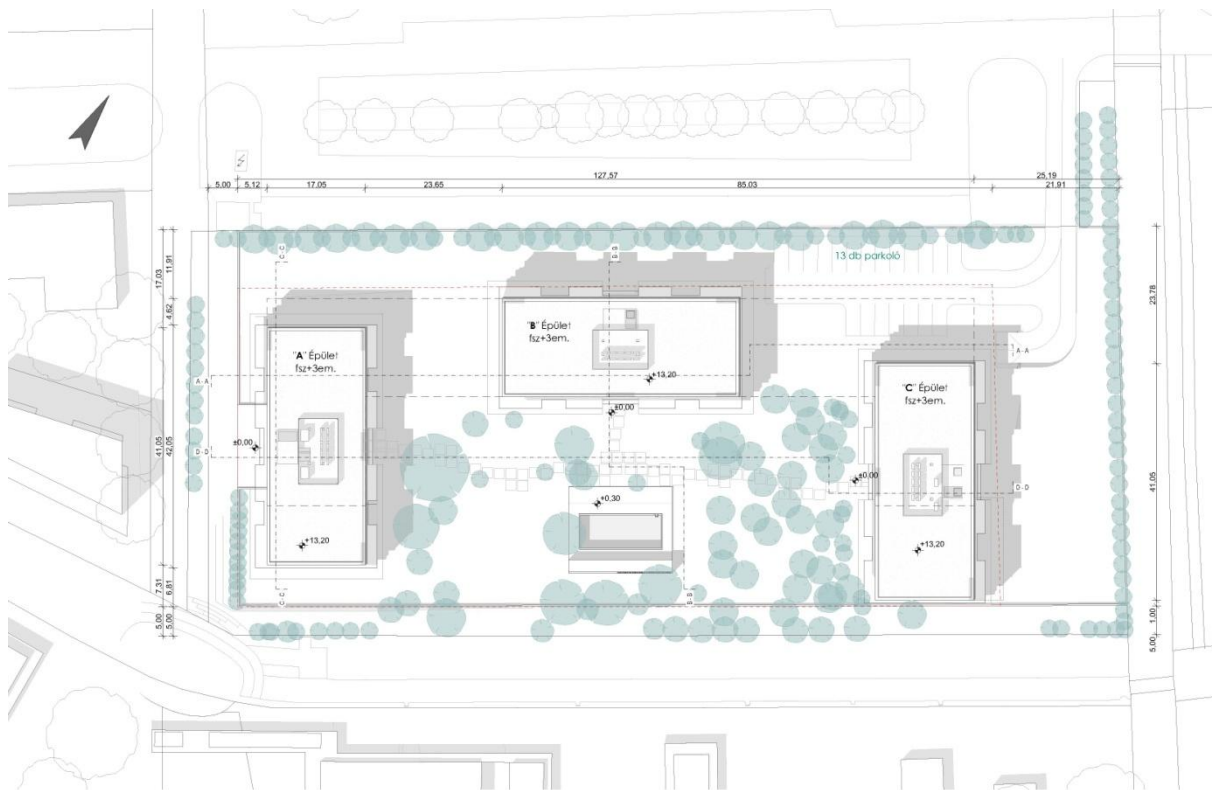
A módosítás a helyi építési szabályzat, és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

A tervezés célja egy egész évben komfortosan használható lakókörnyezet megteremtése, amely megfelelő arányban biztosít élhető közösségi tereket és zöldfelületeket, valamint kapcsolatot teremt a közterülettel és a belső kerttel. A kert magán- és közösségi területekre oszlik: a földszinti lakásokhoz tartozó kertrészek alacsony kerítéssel és növényzettel elválasztva biztosítják a privát használatot, míg a közösségi terület központi eleme a medence, amelyet pihenőhelyek, kerti utak és különféle közösségi funkciók vesznek körül. A parkban napozóterületek, futópálya, játszótér és közösségi kert kap helyet, az ökológikus kertrész pedig a biodiverzitást támogatja. Az egyik épület földszintjén egy közösségi használatra szánt, köz számára megnyitott sportfunkció is kialakításra kerül, amely lehetőséget biztosít a lakók és a környékeliek számára beltéri mozgásformák gyakorlására, például fitness, jóga vagy kisebb csoportos edzésekre. Emellett roller- és kerékpártárolók, relaxációs és társasági terek is kialakításra kerülnek. A területen található nyárfa liget megőrzése kiemelt figyelmet kap.

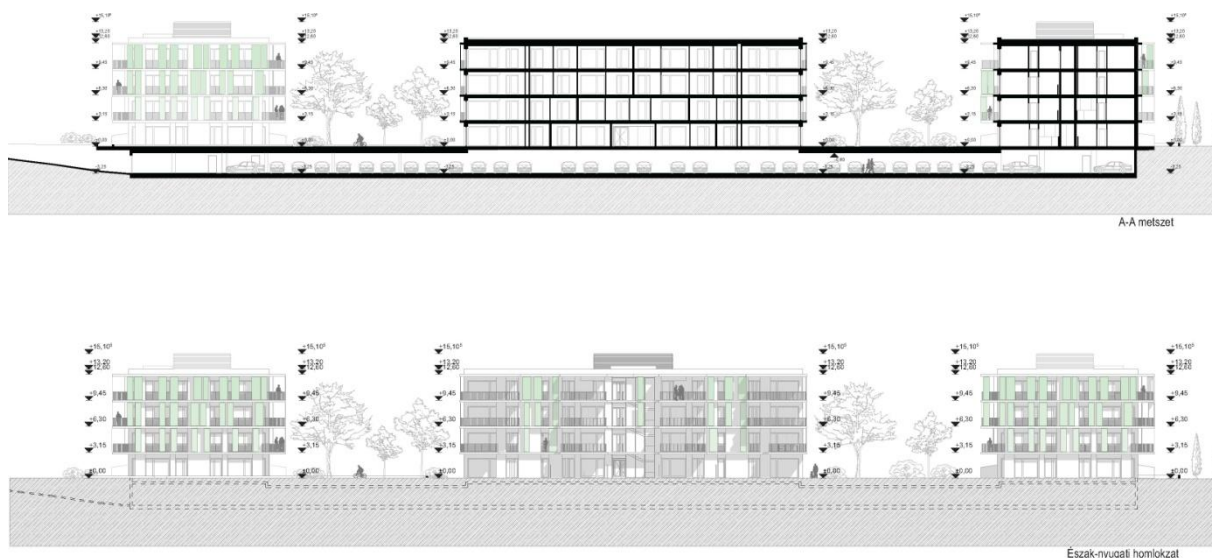
A patak keleti oldalán biztosított a közterületi kapcsolat, valamint a kerékpáros és gyalogos megközelítés a Balaton-part irányába, így a vizsgált ingatlanon belül a közterületi kapcsolat fenntartása nem indokolt, annak törlésére tesz javaslatot a terv. A fejlesztést helyszínrajzok, metszetek és látványtervek szemléltetik.

Az Aranyhíd sétány közlekedési koncepciója a gyalogos és kerékpáros forgalmat helyezi előtérbe, miközben a gépjárműforgalmat korlátozza - Balatonfüred hasonló sétányaihoz illeszkedően. Az út

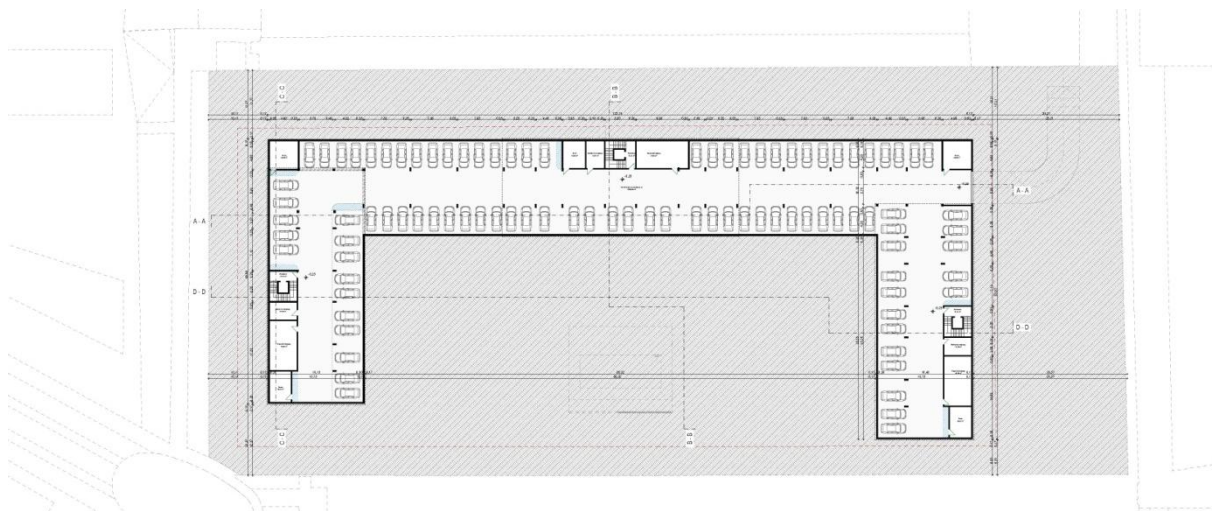
felújítása nem tervezett, a zsákutcás rendszer megmarad, a behajtás időszakosan engedélyezett. Új gyalogos burkolat épül, amelyet zöldsáv választ el a forgalomtól. A kialakítás követi a korábbi formavilágot, erősítve a zöldfelületek, a biodiverzitás és a tájkarakter szerepét. A terület rendezését fenntartható közlekedési megoldások, akadálymentes hozzáférés és csapadékvíz-kezelés biztosítják.



Aranyhíd lakópark helyszínrajza (forrás: Középülettervező Zrt)



Aranyhíd lakópark metszet- homlokzata (forrás: Középülettervező Zrt)



Aranyhíd lakópark pinc szint alaprajz (forrás: Középülettervező Zrt)



Szabadtérelépítészeti terv (forrás: Panda Pont Kft.,2025.07.28.)



Aranyhíd lakópark látványterv (forrás: Középülettervező Zrt)

1.5 SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A fejlesztési cél megvalósításához a hatályos HÉSZ és a szabályozási terv módosítása szükséges, mivel a jelenlegi építési övezet nem teszi lehetővé a fejlesztés megvalósulását.

A tervezett lakóépületegyüttes megvalósításához a Vt61 jelű építési övezet paramétereinek módosítása indokolt, különös tekintettel a beépítettség, építménymagasság és rendeltetési egységek számának növelésére. A zöldfelületi arány változatlanul 50% marad, biztosítva a környezeti illeszkedést és az élhető lakókörnyezet kialakítását.

A szabályozási terv módosítása érinti a közterületi kapcsolatok újragondolását is, figyelembe véve, hogy a patak keleti oldalán már biztosított a gyalogos és kerékpáros megközelítés a Balaton-part irányába.

Közterület szabályozásának módosítása, rendezett telek

A fejlesztés célja a 407/1 hrsz.-ú ingatlant érintő út egy részének szabályozási tervből történő közút besorolásának módosítása. A vízfolyás keleti oldalán már megvalósult a közúti összekötés a part és a távolabb elhelyezkedő üdülőházak között, így a tervezési területen megtalálható út szerepe már nem releváns, törlése indokolt. A telek északkeleti részén, a meglévő parkolóterület határával megegyező vonalon kerül az új szabályozási vonal meghatározásra. A rendezésre váró telek területe ennek megfelelően 11 227 m²-re változik.

A telek nyugati oldalán található szabályozása változatlan marad.

A telek gépjárművel történő megközelítésére északról, a parkolón keresztül kerül sor várhatóan, ami megfelel az új szabályozási vonalaknak. Ahogyan a fenti beépítési terv is mutatja, a korábbi nyél (telekosztást követően 407/5 hrsz.) zöldfelületként megőrzésre javasolt, s a telek gépjárművel történő megközelítése - a jobb rákanyarodást biztosítva - attól nyugatra kerül megvalósításra.

Beépítési paraméterek változása

A fejlesztési elképzelések megvalósítása érdekében a szabályozási paraméterek módosítása és építési hely feljelölése szükséges.

A HÉSZ jelenleg nem tartalmaz olyan településközpont terület építési övezetet, amely az Aranyhíd lakópark fejlesztési célnak megfelelő lenne, így a módosítással érintett terület egy újonnan létrejövő Vt67 jelű építési övezetbe kerül besorolásra az alábbi telekalakítási és beépítési paraméterekkel - összehasonlítva a hatályos Vt61 építési övezet paramétereivel:

- a beépítettség megengedett legnagyobb mértékének növelése;
- az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének növelése;
- szintszám növelése;
- terepszint felett elhelyezhető épülettömeg meghatározása.

| | A | B | C | E | G | H |
|-------|---------------------|---------------|---|---|---|-----------------------------------|
| 1 | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 121. | Vt61 | Szabadonálló | 4000 | 15 | 9,5 | 50 |
| 122/E | Vt67 | Szabadonálló | 4000 | 19 | 13,2 | 50 |

A településközpont terület vonatkozásában a hatályos HÉSZ 40. § (1) - (6) bekezdések fogalmazzak meg általános előírásokat.

A HÉSZ a településközponti területen elhelyezhető fő rendeltetésre vonatkozó szabály 40. § (4)⁴ bekezdés d) pontja nem teszi lehetővé a tervezett, összesen 69 rendeltetési egység elhelyezését. A módosítással érintett területre vonatkozóan a rendeltetési egység növelése érdekében a következő javaslatot tesszük:

„(52) Vt67 építési övezet telkén minden teljes 160 m² telekterület után 1 darab rendeltetési egység, de összesen legfeljebb 69 darab rendeltetési egység helyezhető el.”

A kialakult telek nagysága 11 227 m², amelyet 160-nal elosztva, 70,17-et kapunk eredményül, azonban a fenti szabály egy felső limitet ad azzal, hogy legfeljebb 69 darab rendeltetési egység helyezhető el.

Épülettömeg szabályozása a beépítési terv függvényében

A megengedett legnagyobb szintszám vonatkozásában a hatályos HÉSZ 27. § (3) bekezdése fogalmaz meg általános előírásokat. Az építési övezetben az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 13,2 méterben kerül meghatározásra, amire a HÉSZ nem határozza meg a megengedett legnagyobb szintszámot. A tervezett 4 szint megvalósításához szükséges a szintszámra vonatkozó előírás pontosítása.

„(53) Vt67 építési övezet telkén a megengedett legnagyobb szintszám terepszint felett legfeljebb 4 szint lehet.”

A beépítési terv szerint három épülettömegből áll a tervezett beépítés. Az épülettömeg korlátozása hozzájárul a beépítési arányok optimalizálásához, a zöldfelületek fenntartásához, valamint a környező területek építészeti arculatával való összhang megteremtéséhez.

„(54) Vt67 építési övezet telkén legfeljebb 3 darab - (2) bekezdés szerinti fő rendeltetést tartalmazó - terepszint feletti épülettömeg helyezhető el.”

A fejlesztés során a parkolást telken belül kívánják biztosítani, a gépjárműtárolás nagyrésze várhatóan az épülettömegeken belül, terepszint alatt valósulna meg, azonban a felszínre is tervezett 15 db (~14,28 %-a a tervezett gépjármű várakozóhelyeknek) parkoló. A tervezett fejlesztéshez kapcsolódóan ~105 db parkolóhely megvalósítását tervezik a fejlesztéssel, ami a TÉKA-ban meghatározott parkolószám közel 150%-a. A fentiekből következően a terület ~36 db parkolási tőbblettel bír. A tervezett parkolás megfelel a helyi építési szabályzat előírásainak, ugyanakkor annak megerősítése érdekében, illetve a zöldfelületek védelme érdekében az alábbi szabályt határozzuk meg:

„(55) Vt67 építési övezet telkein felszínen legfeljebb 15 db személygépkocsi parkoló helyezhető el.”

Melléképületek és egyes melléképítmények elhelyezésére vonatkozó szabály változása

A melléképületekre vonatkozóan a hatályos helyi építési szabályzat (HÉSZ) 35. § általános előírásokat határoz meg, melyek között a (5) bekezdés kifejezetten rögzíti, hogy önálló trafóház nem létesíthető. A tervezett beruházás áramellátásának biztosítása érdekében azonban a telek északnyugati részén egy trafó elhelyezése válik szükségessé. A beruházás megvalósíthatósága érdekében - a műszaki indoklásra és a közműellátás biztosítására tekintettel - az önálló trafó létesítését jelen módosítás keretében javasolt engedélyezni.

„(56) Vt67 építési övezet telkén önálló trafóház építési helyen kívül is létesíthető.”

⁴ 39. §

(4) Településközpont vegyes terület építési övezeteinek telkein eltérő rendelkezés hiányában

- 550 m²-nél kisebb telekméret esetén legfeljebb 1 (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység,
- 550-1000 m² telekméret esetén együttesen legfeljebb 3 (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység egy épületben,
- 1000-10.000 m² telekméret esetén minden teljes 250 m² telekterület után (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység,
- 10.000 m²-nél nagyobb telekméret esetén minden teljes 200 m² telekterület után 1 (2) bekezdés a) vagy d) pont szerinti rendeltetési egység helyezhető el.

Csapadékvíz visszatartására vonatkozó szabály módosítása

A fejlesztő felmentést kér az Arácsi-séd (Koloska-patak) közelsége miatt a HÉSZ 24. § (3) b) pontja⁵ alól.

A Fejlesztő kéri, hogy a tervezett létesítmény területén összegyülekező csapadékvíz mennyiség egy részét - visszatartás nélkül - a telek szomszédságában található Koloska-patak fogadni tudja. Az esővíz elvezetése elsősorban a három épület tetőfelületéről, valamint a kültéri parkoló burkolt felszínéről történik, a Koloska-patakba történő közvetlen bekötéssel. A csapadékinzintitás számításánál a jelenlegi, gyakori heves esőzésekre tekintettel 300 l/s/ha érték vehető figyelembe. Az egyes épületek tetőfelülete 700 m², míg a térkövezett parkoló területe megközelítőleg 550 m². A lefolyási tényező a tető esetében 1,00, a parkoló esetében 0,70. Ennek alapján az A, B és C épületek egyenként 21 l/s terhelést jelentenek, míg a parkoló 11,55 l/s értékkel számolható. Az összesített csapadékvíz-terhelés így 74,55 l/s, amelyet a vízvezetési rendszer tervezésekor figyelembe kell venni. Fontos kiemelni, hogy a csapadékvíz teljes mennyisége nem kerül kivezetésre, mivel az ingatlan területén több esőkert, jelentős zöldfelület, valamint szikkasztást segítő burkolati kialakítások is helyet kapnak. Ezek a megoldások lehetővé teszik a csapadékvíz részleges helyben tartását és elszikkasztását, így a Koloska-patakba történő kivezetés csak a fennmaradó mennyiségre vonatkozik, a méretezési állapot figyelembevételével.

„(57) Vt67 építési övezet telkén a HÉSZ 24. § (3) b) pont előírásától eltérően a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül nem kötelező záportározó, szikkasztót létesíteni.”

Telek közforgalom elől el nem zárható része szabályozási elem alakítása

Az ingatlant érintő szabályozási vonal törlésével, a telek délkeleti részén a telek közforgalom elől el nem zárható része szabályozási elem 5 m szélességben meghosszabbításra, korrekcióra kerül a telekhatárig.

Zöldfelület fejlesztése

A település északi és keleti határán cél a meglévő, beállt növényállomány megőrzése. ennek érdekében itt beültetési kötelezettség kerül meghatározásra. A beültetési kötelezettség vonatkozásában egyedi szabályok megalkotása javasolt. (A hatályos HÉSZ tartalmazza ugyan a telken belüli kötelező zöldfelület szabályozási elemet, de úgy látjuk, hogy a beültetési kötelezettség fenntartása jobban biztosítja a növényállomány megőrzését.

„(58) Vt 68 építési övezet telkén beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a meglévő növényzet megőrzendő, a faegyedek pótlásáról gondoskodni kell.”

A fentiek mellett a felszíni parkolásra vonatkozó korlátozások szintén a lehető legnagyobb telken belüli zöldfelület megvalósítását szolgálják.

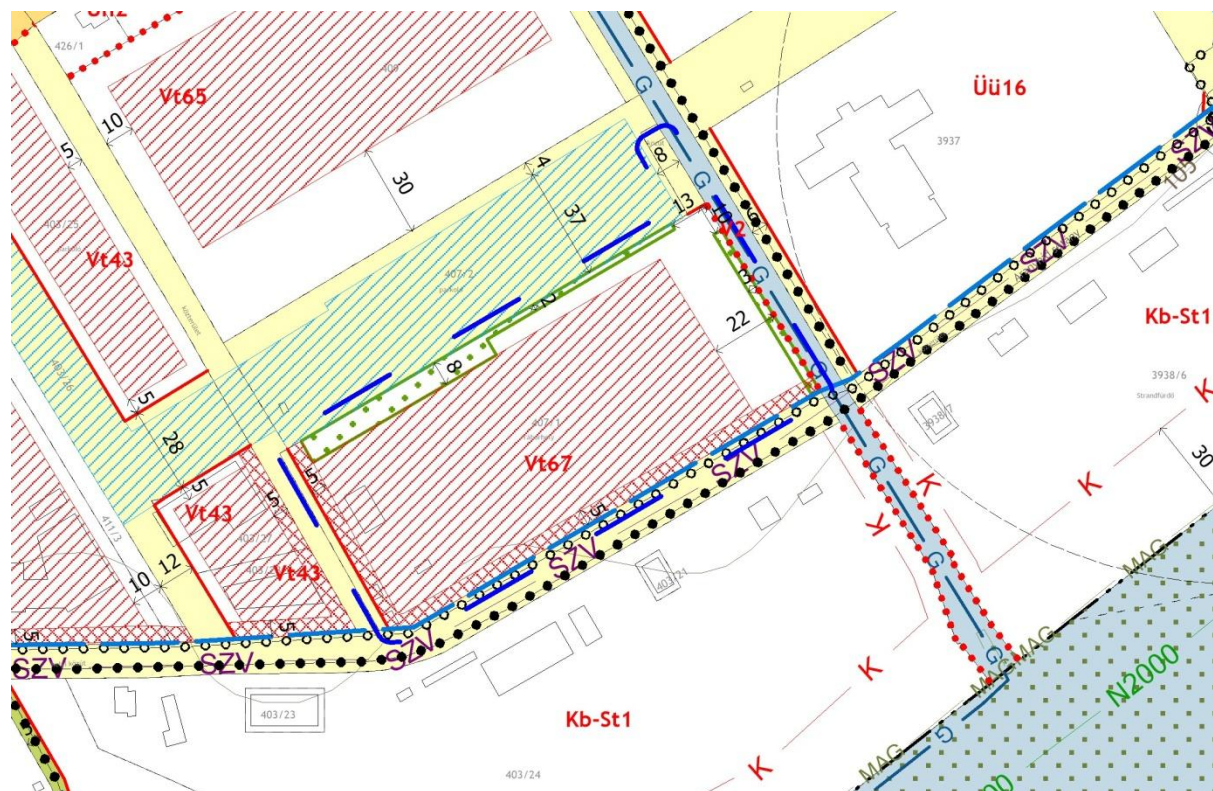
Építési hely

A módosítás során az építési hely kismértékben változik. A hatályos tervben a patak mellett futó, 6 m-es úttól 16 m-re állapítja meg a terv az építési hely építési határvonalát, míg a módosítás - miután törlésre javasolta a patak melletti utat - a patak határától 22 méterre állapítja meg.

⁵ 24. §

(5) Beépítésre szánt területen

- a) biztosítani kell a csapadékvíz telken belül víz-visszatartását;
- b) ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót, szikkasztót kell létesíteni,
- c) a záportározó méretét úgy kell meghatározni, hogy a záportározó túlfolyójából a csapadékvíz csak késleltetve juthasson, a felszíni vízvezető-hálózat kezelőjének engedélyében meghatározottak szerint a közterületi felszíni vízvezető-rendszerbe,
- d) szikkasztó méretét úgy kell meghatározni, hogy 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként 1m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges vagy ahol a talajszerkezet szikkasztási képessége megengedi szikkasztó akna is létesíthető, az épületektől min. 5 m védőtávolsággal.



Szabályozási terv módosítási javaslata

1.6 TELEPÜLÉSKÉPI ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

1.6.1 A módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása

Településszerkezet

A módosítás a település szerkezetére nem gyakorol hatást. (A hatályos terv a módosítással érintett terület keleti oldalán található zárt növényállomány megszüntetését jelentette volna.)

Településkép

Balatonfüred Aranyhíd sétány és Munkácsy Mihály utca közötti szakaszán az elmúlt évtizedben számos fejlesztés megvalósult, ami léptékében illeszkedik a korábban a területen megtalálható üdülőházas beépítéshez. Az üdülő funkciót a vegyes és a lakó területfelhasználás váltotta fel. A tervezett fejlesztés a beépítési magasságban illeszkedik a környezetéhez, ahogyan ez az 1.4. *Fejlesztési cél* című fejezetben is bemutatásra került.

Településképi szempontból változást jelent, hogy az egykori táborhely üresen álló ingatlanán kerül az új épületegyüttes felépítésre. A tervezett koncepció célja, hogy a területen található beállt növényállományt figyelembe véve kerüljenek az épületek telepítésre, illetve a szükséges fakivágást követően a fapótlásról gondoskodjanak, ahogyan azt a 4.1.2. *Zöldfelületi fejlesztés a módosítással érintett területen* című fejezet bemutatja.

A módosítás közvetve segíti, hogy az Aranyhíd sétány módosítással érintett terület szakasza, illetve a Wesselényi utcai sétány megújításra kerüljön, s tájépítészeti eszközökkel a módosítással érintett terület belesimuljon a környezetébe.

Zöldfelület

Lásd: 4.1.2. *Zöldfelületi fejlesztés a módosítással érintett területen* című fejezet

1.6.2 A településtervezési és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések

A településrendezési eszközök 2022. évi felülvizsgálatakor a településnek célja volt, hogy az üresen álló területek vonatkozásában a korábbinál szigorúbb szabályokat állapítson meg, hogy a korábbinál visszafogottabb, a település léptékéhez jobban illeszkedő fejlesztések tudjanak megvalósulni, illetve hogy az Önkormányzat későbbi eljárások során lehetőséget biztosítson - később kötetendő településrendezési szerződésekkel - arra, hogy a fejlesztések megvalósítását kontrollálni tudja.

A korábbi terv (Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő Testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló, 18/2004. (VI.25. - a továbbiakban: korábbi HÉSZ) rendelete) a terület vonatkozásában Vt-45 építési övezetet határozott meg, illetve a T19 jelű területhez kötött sajátos előírásokat. A szabályozási terv nem mutat jelentős eltérést a mostani szabályozási tervi állapothoz képest.



Szabályozási tervi kivágat

Ahogy az alábbi táblázatban látszódik a korábbi HÉSZ beépítési mutatói jelentősen nagyobb beépítettséget engedtek meg, mint a hatályos HÉSZ előírásai.

| 1. | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Építmény-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
|----------------------|---------------------|---------------|---|---|--|-----------------------------------|
| Korábbi HÉSZ | | | | | | |
| 178 | Vt-45 | Szabadonálló | 3000 | 40 | 7,5-12,5 | 20 |
| Hatályos HÉSZ | | | | | | |
| 121. | Vt61 | Szabadonálló | 4000 | 15 | 9,5 | 50 |

T 19 jelű terület vonatkozásában az alábbiakat tartalmazta a korábbi HÉSZ a módosítással érintett területre:

- (2) Az Aranyhíd sétány szabályozási terven jelölt előkertjeit közhasználatra átadott területként kell kialakítani.
- (3) Eltéréssel szabályozott építési vonal hosszának 30%-án, attól legfeljebb 5 m-re hátrahúzva kell az új beépítés homlokzatait kialakítani.

- (4) Épület földszintjén az Aranyhíd sétány felőli előkert irányába nagyobb részben közönségforgalmú helyiségeket kell kialakítani.
- (5) Új épület szükséges parkolóinak legfeljebb 10%-a helyezhető el terepfelszínen.
- (7) Új épületek 100 m²-t meghaladó nagyságú lapostetős részeinek legalább 50%-án tetőkeretet kell létesíteni.
- (8) A Vt-45 és Vt-97 jelű építési övezetekben 100 m² bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi, szolgáltató funkciójú építmény használatbavételének feltétele, a tervezett forgalom nagyság és a környezet közúthálózatának forgalmi viszonyai alapján készített közlekedési vizsgálatban a folyamatos működtetés biztosítására meghatározott - és a vonatkozó jogszabályok szerint a Közútkezelő által elfogadott - infrastruktúra fejlesztés megvalósítása.

Összehasonlítva a korábbi HÉSZ és a hatályos HÉSZ előírásait, továbbá a HÉSZ tervezetét, látható, hogy az Önkormányzat jelentősen visszafogta a módosítással érintett terület vonatkozásában a beépítési lehetőségeket 2022-ben tudatos fejlesztéspolitikával, aminek eredményeként a korábban elkészített telepítési tanulmányterv és országos tervtanácsi véleménnyel összhangban településrendezési szerződést köthetett a Fejlesztővel, s a korábbi HÉSZ-hez képest egy a településképbbe jobban illeszkedő, több épülettömegre tagolt fejlesztés valósulhat meg

- több mint 50%-kal kisebb beépítettséggel;
- 1 szintszámmal alacsonyabb épülettömeggel;
- ~60%-kal csökkenő szintterülettel terepszint felett;
- a rendeltetések számának korlátozásával;
- a létesítendő minimális zöldfelület ~2,75-ször nagyobb területen történő megvalósításával.

Amennyiben az Önkormányzat nem fogta volna vissza a beépítési paramétereket a hatályos HÉSZ-ben, úgy az Önkormányzatnak nem lett volna eszközei, hogy a fejlesztést koordinálni tudja.

| | Korábbi HÉSZ | Hatályos HÉSZ | HÉSZ tervezete |
|--|--|----------------------------|----------------------------|
| Beépíthető alapterület | 40% 4490 m ² | 15% 1684 m ² | 19% 2133 m ² |
| Létesíthető szintszám | 4+1 szint | 3 szint | 4 szint |
| Létesíthető szintterület terepszint felett | 21100 m ² | 5052 m ² | 8532 m ² |
| Rendeltetések száma | Korlátozások nélkül elhelyezhető rendeltetések száma | 55 db | 69 db |
| Létesítendő minimális zöldfelület | 20% 2245 m ² | 50% 5613 m ² | 50% 5613 m ² |

Ahogy a fenti táblázat mutatja a hatályos HÉSZ és a HÉSZ tervezete között a szintszám növekedésével járó létesíthető szintterület nagyságában jelenik meg a legnagyobb különbség, azonban a fejlesztés a meglévő koros, beállt növényállományt figyelembe véve fog megvalósulni.

A HÉSZ tervezete számos olyan előírást meghatároz, illetve a településrendezési szerződés olyan vállalásokat tartalmaz, ami a fejlesztés településképbbe való illesztését segíti, a környezetének a fejlesztését szolgálja.

1.6.3 Megvalósulás során várható jelentős környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedések

A következő fejezetben a fennálló környezeti konfliktusok kezelésére tett javaslatok, illetve a terv megvalósítása következtében várható fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások kerülnek bemutatásra, kiemelve a telepítési tanulmányterv elfogadását követően született tervi változtatásokat.

A várható hatások minősítését az MI 1345-1990 jelű műszaki irányelvekben leírtak szerint, és az MI 10-504-1/1992. műszaki irányelv minősítési kategóriáit alkalmaztuk, melyeket a következő táblázatban foglaltunk össze. Minősítési kategóriák:

| Minősítési kategória jele | Minősítési kategória neve | Az alapállapothoz viszonyított változás jellemzése | Határértékhez viszonyított jellemzés |
|---------------------------|---------------------------|---|---|
| J | Javító | Mérhető, észlelhető javulás | Határérték alatt |
| H | Helyreállító | Környezet visszakerülése az eredeti állapotba | Határérték alatt |
| S | Semleges | A változás nem mérhető, vagy nem észlelhető | Határérték alatt |
| E | Elviselhető | A változás a határérték, vagy a szakmailag elvárható határérték alatt marad | Határérték alatt |
| T | Terhelő | A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást nem okoz, de a hosszú ideig tartó igen. A változás a hatás elmúlásával megszűnik | Határérték közelben, vagy átmenetileg határértékben |
| V | Veszélyeztető | A rövid ideig tartó hatás szignifikáns változást okoz, amely a hatás elmúlásával nem szűnik meg | Átmenetileg határérték felett |
| K | Károsító | Rövid vagy hosszú ideig az állapotot vagy szakmai elvárást meghaladó hatás | Folyamatosan határérték felett |

A terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése a környezetvédelmi elemek és rendszerek szempontjából:

| Értékelési szempont | Környezeti hatás értékelése | Megjegyzés | Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások |
|--------------------------------------|-----------------------------|--|--|
| Szerkezeti, tájszerkezeti elhelyezés | S | A módosítás nem jár településszerkezeti változással | - |
| Településkép | E | A tervezett fejlesztés üres telek beépítésével valósul meg, azonban az épület léptéke illeszkedik a környezetéhez. | Beültetési kötelezettség meghatározásra kerül a telek északi és keleti részén |
| Zöldfelületi rendszer | J | A tervezett fejlesztés a zöldfelület minőségi javítását fogja eredményezni, amit a 4.1.2. Zöldfelületi fejlesztés a módosítással érintett területen című fejezet is bemutat. | Beültetési kötelezettség meghatározása Felszíni parkolásra létesíthető parkolószám csökkentése 10 darabbal. |

Az új tervi javaslatok értékelése:

| Módosítás célja röviden | Környezeti hatás értékelése | Megjegyzés | Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások |
|-----------------------------------|-----------------------------|--|--|
| Felszíni parkolás korlátozása | J | Közvetve befolyásolja a zöldfelület nagyságát. A tervezett fejlesztés jelentős parkolási többlettel számol, melynek jelentős része a felszín alatti teremgarázsban kerül elhelyezésre. | Csökken a létesíthető parkolószám nagysága 25-ről 15-re. |
| Rendeltetési egységek pontosítása | S | A HÉSZ és a parkolószámot meghatározó magasabb rendű jogszabályok szerint telken belül kell biztosítani a szükséges parkolószámot rendeltetési egységek esetleges későbbi módosítását követően is. | Összesen 69 darab rendeltetési egység létesítését engedi a HÉSZ, míg a korábbi javaslat csak a lakások számát korlátozta. |
| Beültetési kötelezettség | J | Közvetlenül hozzájárul értékes növényállomány megőrzéséhez, a védett madárvilág fészkelőhelyeinek megőrzéséhez. | Beültetési kötelezettség kijelölése az északi és a keleti telekhatáron, s hozzákapcsolódó új normaszöveg. <i>„(59) Vt 67 építési övezet telkén beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a meglévő növényzet megőrzendő, a faegyedek pótlásáról gondoskodni kell.”</i> |

Tervi változatok és a választás indokai, a tervben leírtak elmaradása

A településrendezési eszközök készítése során egyes területek vonatkozásában több változat is készült, melyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, s az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vettük.

A településrendezési eszközök keretein belül helyi építési szabályzat készül, amelyet a képviselő-testület rendelettel fog jóváhagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, mely keretet biztosít a terület tulajdonosai részére, hogy milyen nagyságú épületegyüttes, hozzá tartozó zöldfelület stb. létesíthető. A keretszabályozás nem teszi kötelezővé, hogy a megengedett paraméterek maximálisan ki legyenek használva, vagy, hogy egyáltalán a fejlesztések meginduljanak.

Az építkezés során várható környezeti hatások az országos jogszabályok, illetve a helyi építési szabályzat környezetvédelmi előírásainak betartásával mérsékelhetők. A környezeti elemek védelme érdekében az építkezés során kellő körültekintéssel szükséges eljárni, és a lehető legkisebb környezeti kár okozásra kell törekedni.

2 A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

2.1 A VÁLTOZÁSOK ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

Balatonfüred Város képviselő-testülete a 353/2001. (XI.22.) Kh. számú határozatával hagyta jóvá társadalmi egyeztetést követően a településfejlesztési koncepciót.

Balatonfüred város jövőképe:

„Balatonfüred a XXI. század küszöbén olyan jövőképet fogalmaz meg, ami épít történeti hagyományaira, tudatosan képviseli és fejlesztí identitását. Emellett térségét regionális központként szervező kisvárosként jeleníti meg. A város mai jövőképében a korábbiakhoz képest nagyobb hangsúlyt kap a minőségi lakó-üdülő jelleg, valamint a minőségi idegenforgalmi fejlesztés. Mindezeket a városkép és a környezeti minőség fenntartásának és fejlesztésének kiemelt kezelése foglalja egységes keretbe.

...

Balatonfüred jövőképeének továbbra is meghatározó eleme a környezeti minőségre érzékeny kisváros modellje, amely a fejlesztési potenciált városformáló erőként mobilizálja. Az idegenforgalomra alapozó stratégia a szálláshely és kapcsolt szolgáltatások fejlesztésén túl a régiós együttműködést is újragondolva Balatonfüredet a Balaton egyik központjában helyezi el. A városi jövőkép markáns eleme a kulturális szervező szerep felvállalása, amely gazdag hagyományokra tekinthet vissza és jól illeszkedik a "sokszínűség" és "minőség" filozófiájába. A város identitásának fontos része az építészeti és táji környezet, amelynek kiemelkedő "emblémája" a Tagore sétány."

A városfejlesztési koncepcióban megfogalmazásra kerül, hogy a koncepció fő elemei:

- az "élhető" kisváros,
- a sokszínű, minőségi turizmus és
- az építészeti és természeti környezet

A versenyképesség kialakítása során cél a meglévő értékek tiszteletben tartása, a várost megkülönböztető jegyek megőrzése, megerősítése. Ennek megfelelően a múlt értékeire érzékeny, a jövőbeli igényekre választ adó fejlesztési program megvalósítása Balatonfüred célja.

A tervezett módosítás a településfejlesztési koncepcióban megfogalmazott célkitűzésekkel összhangban vannak.

2.2 A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA, MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG

2019. január 1-től megváltozott a területrendezési tervek rendszere: Az ország és kiemelt térségeinek területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). Hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg.

Balatonfüred területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém vármegye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém vármegye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Balatonfüred esetében.

2.2.1 A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az egyes térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolását az MATrT 10. mellékletét képező Balatonfüred Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervlapja tartalmazza. A térségi területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölésének szabályairól az MATrT 11.§ és 50.§-a rendelkezik. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja a módosítással érintett területeket települési térség területfelhasználás kategóriába sorolja.



BKÜTrT szerkezeti tervlapjának Balatonfüredet ábrázoló részlete

Települési térségről a MATrT 11.§ rendelkezik, amely d) pontja szerint a térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető. Az MATrT 50. § (2) bekezdése ezen túl további szabályokat fogalmaz meg a gazdasági területek és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatban, de ezek nem érintik a módosítással érintett területeket.

2.2.1 BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek

| Országos övezet | Előírás | 1.mód. ter. | 2.mód. ter. |
|---|------------------|-------------|-------------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete | MATrT | - | - |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete | MATrT | - | - |
| Ökológiai hálózat pufferterületének övezete | MATrT | - | - |
| Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete | MATrT | - | - |
| Tájképvédelmi terület övezete | MvM rend. | X | X |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete | MATrT | - | - |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete | MvM rend. | - | - |
| Vízminőség-védelmi terület övezete | MvM rend. | X | X |
| Földtani veszélyforrás terület övezete | MvM rend. | - | - |
| Vízéróziónak kitett terület övezete | MvM rend. | - | - |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete | MvM rend. | - | - |
| Tómeder övezete | MATrT | - | - |
| Általános mezőgazdasági terület övezete | MvM rend. | - | - |
| Kertes mezőgazdasági terület övezete | MATrT | - | - |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete | MATrT | - | - |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete | MvM rend. | - | - |
| Erdők övezete | MATrT | - | - |
| Erdőtelepítésre javasolt területek övezete | MvM rend. | - | - |
| Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete | MATrT | - | - |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete | MATrT | - | - |

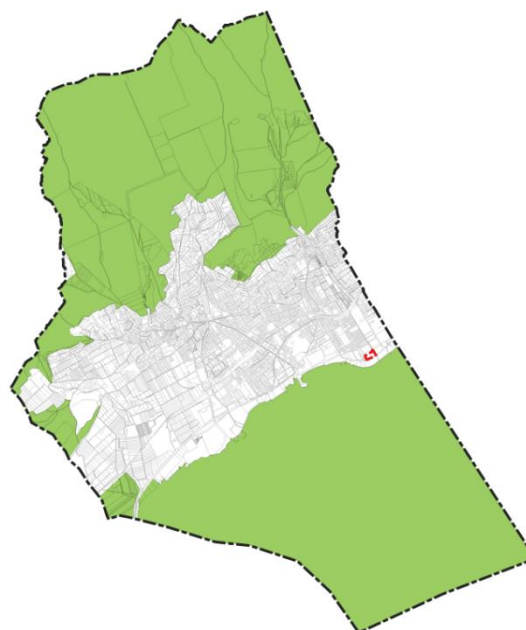
ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT MAGTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 25.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei megyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetközeli élőhelyeit nem károsítja.

Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, csak a jogszabályban meghatározott kivételek esetén.

Beépítésre szánt terület csak az állami főépítészti hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.



MATrT övezeti lehatárolása - Ökológiai hálózat

magterületének övezete

Az övezet jellemzően a település északi és déli területeit érinti. A módosítással érintett területeket a magterület övezete nem érinti.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ÖKOLÓGIAI FOLYOSÓJÁNAK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 26.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében csak olyan vármegyei területfelhasználási kategória és vármegyei övezet, valamint a településrendezési tervben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivétel, ha a kijelölést más jogszabály nem tiltja. 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.



MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

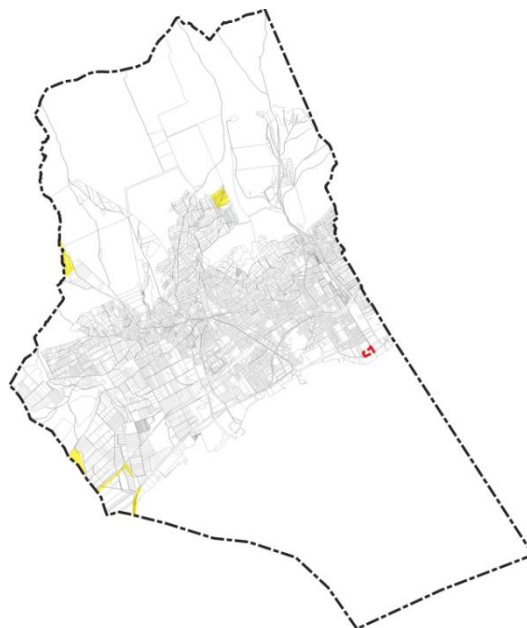
Az övezet a település nyugati vízfolyását érinti, azonban módosítással érintett területet nem.

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT PUFFERTERÜLETÉNEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 27.§ fogalmaz meg előírásokat.

Ökológiai hálózat ökológiai puffertérületének övezete területén csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és puffertérülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Beépítésre szánt terület csak az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.



MATrT övezeti lehatárolása- Ökológiai hálózat ökológiai puffertérületének övezete

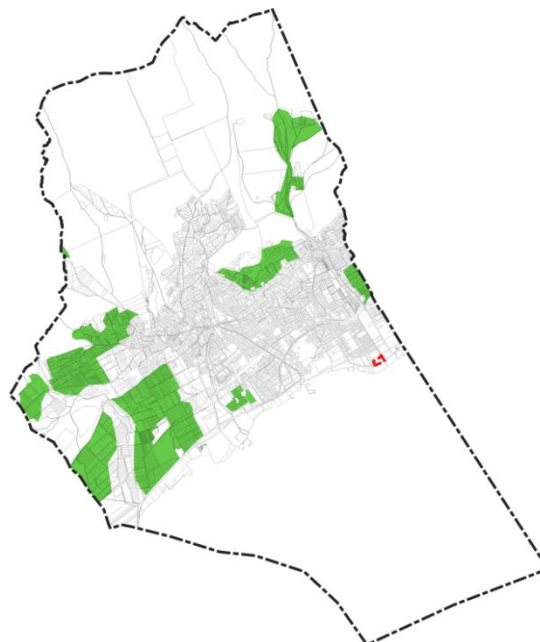
A módosítással érintett területet az övezetet nem érinti.

TÁJKÉPVÉDELMI SZEMPONTBÓL KIEMELTEN KEZELENDŐ TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 81.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Az új épület vagy építmény elhelyezése során fontos figyelembe venni a környező táj jellegzetességeit és értékeit, valamint a helyi építészeti hagyományokat. Az épületnek a tájba kell illeszkednie, meg kell őriznie a történeti és egyedi tájképi értékeket, és erősítenie kell a helyi karaktert. Az építkezésre kijelölt területen csak korlátozott mértékben lehet beépíteni, maximum 3%-os beépítettséggel, és csak olyan módon lehet megépíteni az épületet, hogy az a meglévő beépítéshez igazodjon.



MATrT övezeti lehatárolása- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

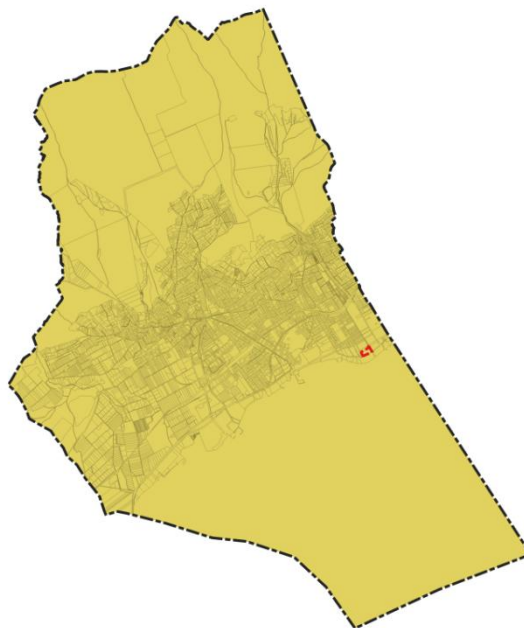
A módosítással érintett területet az övezetet nem érinti.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 4.§-a fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési eszközök készítésének megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

A településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait, övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében.



MvM rendelet övezeti lehatárolása- tájképvédelmi terület övezete

Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területet is. A tervezett módosítás összhangban van az övezet előírásaival. A településrendezési eszközök felülvizsgálatakor meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei a külterületen, a tervezett módosítás azokat nem befolyásolja.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

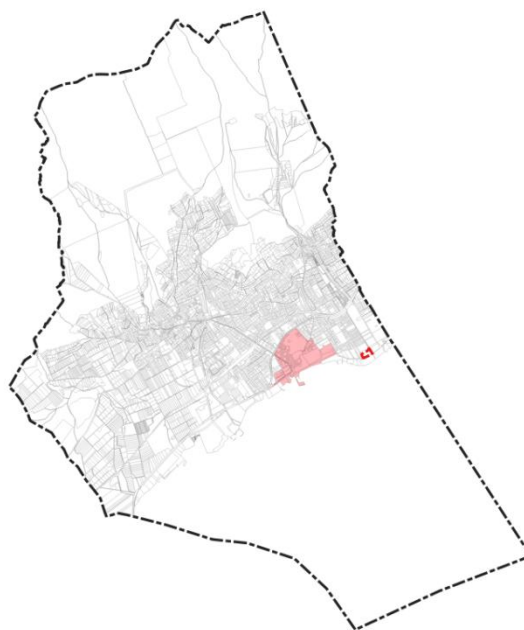
Az övezetre vonatkozóan a MATrT 31.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetet a településrendezési tervben tényleges kiterjedésének megfelelően kell lehatárolni.

Az övezetben a területfelhasználási módnak és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvénnyel.

Az övezetben új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető.

Az övezetben a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlési infrastruktúra-hálózatot a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.



MATrT övezeti lehatárolása- Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

Az övezet kiterjedése a település egészére vonatkozik, ugyanakkor a részletes lehatárolás kizárólag a „Balaton-felvidéki kultúrtáj” várományos helyszínre terjed ki, amelyet a 27/2015. (VI. 2.) számú, a Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló MvM rendelet rögzít. Ez a terület Balatonfüred reformkori városrészének műemléki védelem alatt álló részét foglalja magában. A tervezett módosítás összhangban áll az övezet előírásaival, ugyanakkor a módosítással érintett ingatlan nem esik az övezet hatálya alá.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 8.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.



VMTTrT övezeti lehatárolása-ásványi nyersanyagvagyon terület övezete

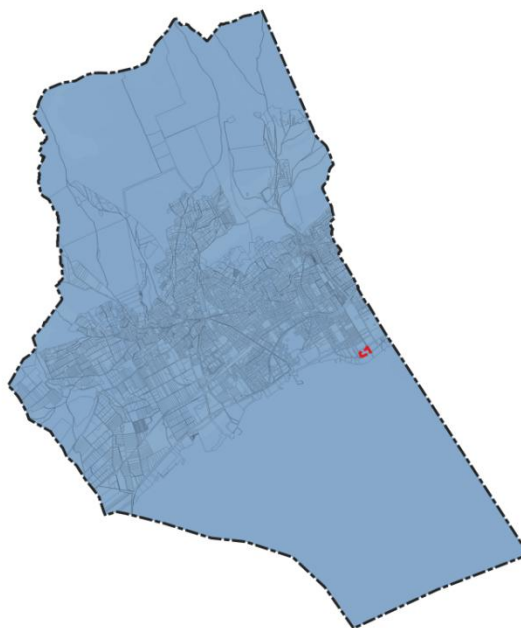
Az övezet kiterjedése a település egészére vonatkozik, ugyanakkor a részletes lehatárolás kizárólag az északi térséget érinti, így a tervezett módosítással érintett területen kívül esnek annak hatókörén. A módosítási javaslatok összhangban állnak az övezetben meghatározott előírásokkal. A településrendezési eszközökben elkülönítésre kerültek az ásványi nyersanyag kitermelésére szolgáló övezetek, azonban ezek szintén nem érintik a módosítással érintett ingatlant.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 5.§ fogalmaz meg előírásokat.

A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.



MvM övezeti lehatárolása- Vízminőség-védelmi terület övezete a módosítással érintett területek megjelölésével

Az övezetet a település egészét érinti, így a módosítással érintett területet is. A tervezett

módosítás összhangban van az övezet előírásaival. Balatonfüred közigazgatási területének egésze az övezetbe tartozik. A település területén kijelölésre kerülnek a vízbázisok hidrogeológiai védőidomai és védőterületek.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MvM rendelet 11.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben tényleges kiterjedésével kell meghatározni.

Az övezetben új beépítésre szánt terület csak a bányafelügyelet hozzájárulásával jelölhető ki, melyet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában adott véleménye határoz meg.

A beépítés feltételeit a bányafelügyelet hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.



VMTrT övezeti lehatárolása- Földtani veszélyforrás terület övezete

Az övezetet a település területét nem érinti, így a módosítással érintett területet sem.

VÍZERÓZIÓNAK KITETT TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MvM rendelet 12.§ fogalmaz meg előírásokat.

Új beépítés csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.

Az erózió mértékét a rendeletben foglaltak szerint csökkenteni szükséges.



MvM övezeti lehatárolása- Vízerózióknak kitett terület övezete

Az övezet a belterülettől északra fekvő területeket érinti, azonban a módosítással érintett területet nem érinti.

RENDSZERESEN BELVÍZJÁRTA TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 9.§ fogalmaz meg előírásokat.

A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha a működési területével érintett vízügyi hatósági szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményben hozzájárul ahhoz.



MvM rendelet övezeti lehatárolása- Rendszeresen belvízjárta terület övezete

Az övezet a település nyugati és kisebb foltban a keleti részét érinti, a módosítással érintett területet nem.

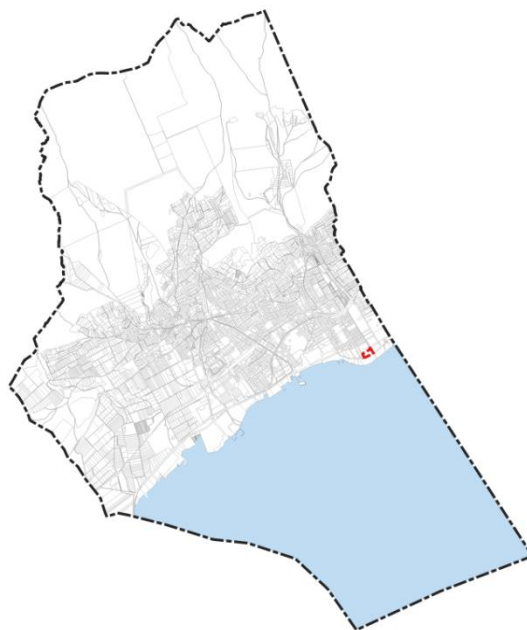
TÓMEDER ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MATrT 83. §-a fogalmaz meg előírásokat, melyekből az alábbiak alkalmazandók a TRE készítése során:

A Balaton tómedre a partvonal-szabályozási tervben meghatározottakon túlmenően, a mindenkori vízjogi üzemeltetési engedélyre tekintettel nem csökkenthető.

A Balaton jogi partvonalát - a partvonal-szabályozási tervtől eltérően - megváltoztatni és az élővilágra, a vízminőségre káros befolyással bíró tevékenységet végezni tilos.

A parti móló, hullámtörő, kikötői építmény és a fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével a tómederbe állandó építmény, sziget nem építhető.



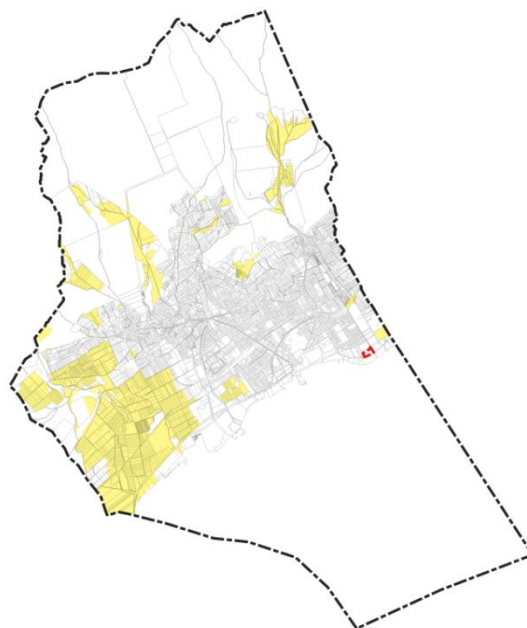
MATrT övezeti lehatárolása- Tómeder övezete

Az övezet a Balaton medrét érinti, a módosítással érintett területet nem.

ÁLTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 13.-17.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni.



MvM övezeti lehatárolása- Általános mezőgazdasági terület övezete

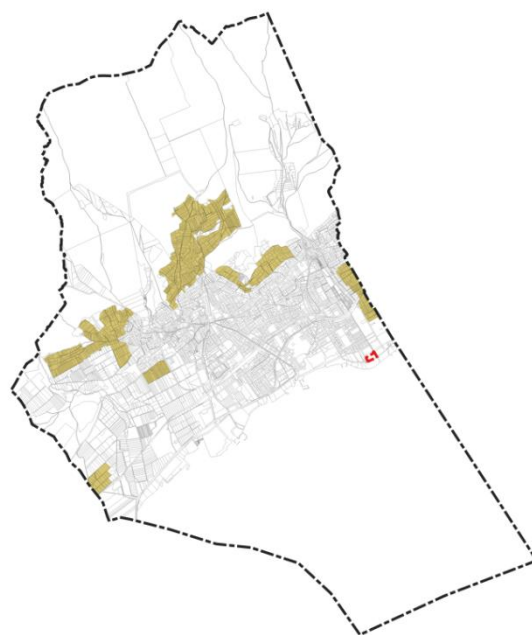
Az övezet jellemzően a település nyugati részét foglalja magába. A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrt 84.§ fogalmaz meg előírásokat.

A kertes mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési terv készítésénél kertes mezőgazdasági terület vagy tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, országos jelentőségű védett természeti területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe kell sorolni. Az övezet területének a település közigazgatási területére eső része legfeljebb 5%-kal, ezenfelül csak közlekedési területbe sorolás céljából az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal egyetértése esetén módosítható.

Az övezetben beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki.



MvM övezeti lehatárolása- Kertes mezőgazdasági terület övezete

Az övezet elemei kisebb- nagyobb foltokban a belterülettől északra helyezkednek el. A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrt 28.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezetben új beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörben eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedély alapján jelölhető ki.

Az övezetben új külfejtéses művelésű bányatelek és bányászati tevékenység folytatása a bányászati előírások alkalmazásával engedélyezhető.

Az övezetben erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető.



MATrt övezeti lehatárolása- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.

JÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 2.§ fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a mezőgazdasági területfelhasználási egység területét elsősorban a jó termőhelyi adottságú szántók övezetén javasolt kijelölni.

AZ övezetben új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása bányászati előírások alkalmazásával engedélyezhető.



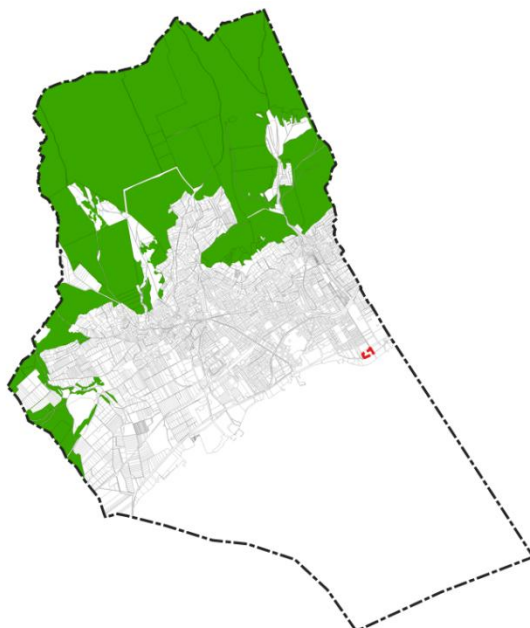
MvM övezeti lehatárolása- Jó termőhelyi adottságú területe övezete

A módosítással érintett területet az övezet nem érinti.

ERDŐK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 29.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia.



MATrT övezeti lehatárolása- Erdők övezete

Az övezet érinti a település északi területeit, azonban a módosítással érintett területet nem.

ERDŐTELEPÍTÉSRE JAVASOLT TERÜLETEK ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan az MvM rendelet 3.§ fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során kell megvizsgálni, hogy az erdőtelepítésre javasolt terület övezetén belül hol jelölünk ki új erdőterületeket.



MvM övezeti lehatárolása- Erdőtelepítésre javasolt övezete

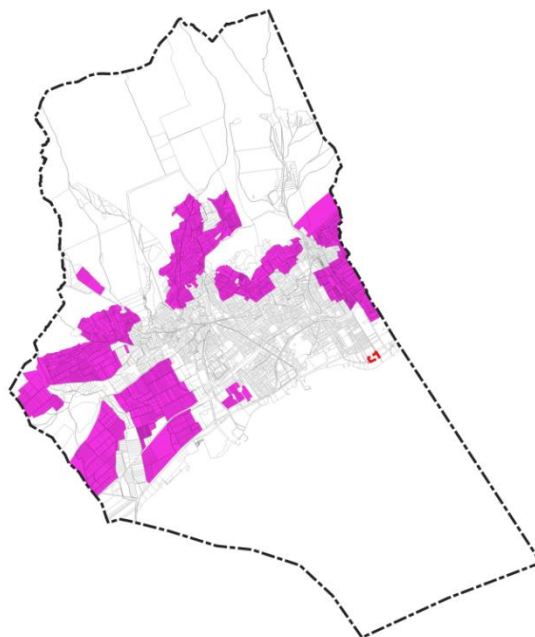
Az övezet a település északnyugati részét érinti, azonban a módosítással érintett területet nem.

BORSZŐLŐ TERMŐHELYI KATASZTERI TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 87.§ fogalmaz meg előírásokat.

Az övezet területén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, valamint a telek belterületbe nem vonható.

A borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, csak akkor, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, továbbá a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.



MATrT övezeti lehatárolása- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete a település belterületét körülölelő térségben helyezkedik el. A tervezett módosítással érintett ingatlan nem esik az övezet hatálya alá.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

Az övezetre vonatkozóan a MATrT 32.§ fogalmaz meg előírásokat.

A településrendezési tervben a honvédelmi és katonai célú terület övezetét tényleges kiterjedésével kell ábrázolni.

Az övezetben a beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe kell sorolni.

A honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

Az építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával valósulhat meg.



MATrT övezeti lehatárolása- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

Az övezetet a módosítással érintett területet nem érinti.

2.2.2 Megyei övezetek ismertetése

| Egyedileg meghatározott megyei övezet | Előírás | Módosítással érintett területek érintettsége |
|--|---------|--|
| Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete | VMTrT | X |
| Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete | VMTrT | X |
| Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete | VMTrT | - |
| Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete | VMTrT | X |
| Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete | VMTrT | X |
| Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete | VMTrT | X |

A módosítással érintett területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett módosítás tekintetében nem relevánsak, a módosítás nem mond ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

3 TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

3.1 TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A tervezett módosítás, illetve az azt követő fejlesztések a település tájszerkezetére alapvetően nem lesznek hatással. A módosítással érintett ingatlan belterületen található, részben beépítettek, illetve beépítésre szánt területek, ezért tervi értelemben tájszerkezeti változással nem számol a terv.

3.2 TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A módosítás táj-és természetvédelmi szempontú hatásával nem számolunk.

Natura 2000 terület

Balatonfüred közigazgatási területén az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján különleges madárvédelmi terület, illetve kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület található, ezek azonban a tervezési területeket nem érintik. A település területét érintő ingatlanok:

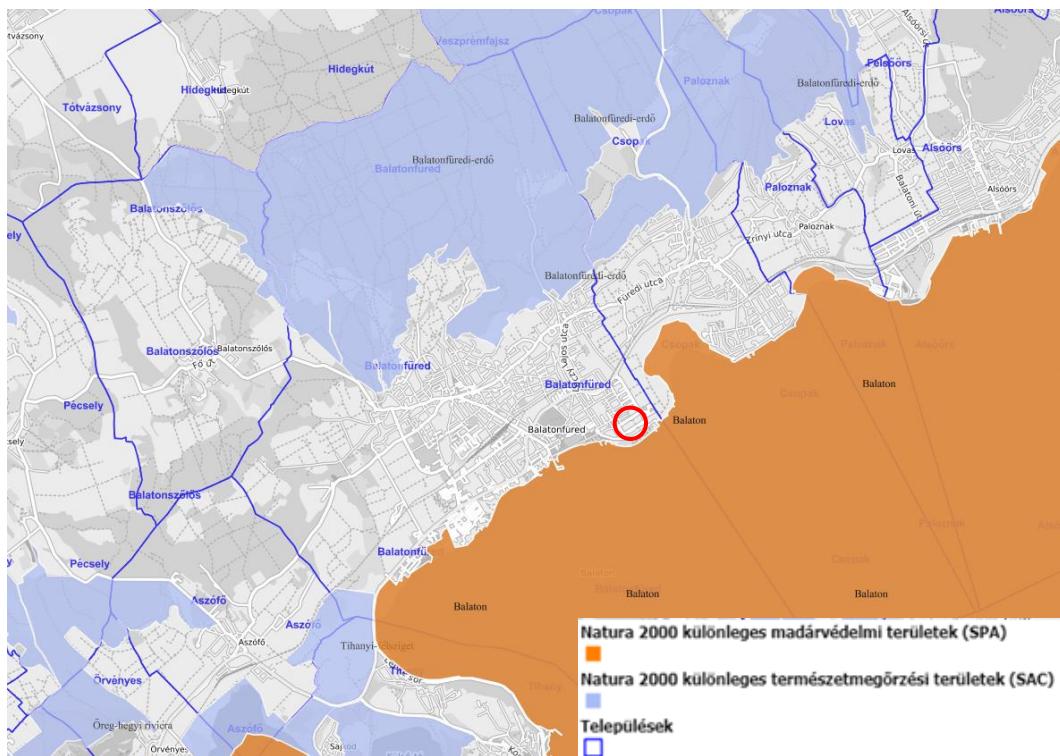
- Balaton (HUBF30002) különleges madárvédelmi terület:

034, 035/5, 035/15, 035/18, 036/2, 036/3, 036/4, 036/5, 037/2, 037/4, 037/5, 037/6, 0197/17, 0197/20, 0197/28, 0200/4, 0200/5, 0200/7, 0200/9, 0200/12, 0200/13, 0200/15, 0200/20, 0200/21, 0202

- Balatonfüredi-erdő (HUBF20034) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület:

0127, 0128, 0131/1, 0131/2, 0131/3, 0131/4, 0131/5, 0132/1, 0132/2, 0134, 0135, 0136, 0137/1, 0137/3, 0137/4, 0138, 0139/2, 0139/3, 0139/4, 0139/5, 0139/6, 0139/7, 0139/8, 0139/9, 0139/10, 0139/11, 0139/12, 0139/13, 0139/14, 0139/15, 0139/16, 0140/1, 0140/2, 0141, 0142/1, 0142/3, 0142/4, 0142/5, 0142/6, 0143, 0144/1, 0144/3, 0144/4, 0144/5, 0145, 0146/6, 0147, 0148/3, 0148/4, 0148/5, 0148/7, 0148/10, 0148/11, 0148/12, 0148/13, 0149, 0150/1, 0150/2, 0150/3, 0150/4, 0150/5, 0150/6, 0150/7, 0150/8, 0150/9, 0151, 0152/1, 0152/2, 0155, 0156, 0157, 0158/2, 0158/4, 0158/5, 0159, 0160, 0161, 0162, 0163, 0164, 0165, 0166/2, 0166/3, 0166/4, 0166/5, 0167, 0168, 0169/1, 0169/2, 0169/3, 0169/5, 0169/6, 0169/9, 0169/10, 0169/11, 0169/12, 0169/13, 0169/14, 0169/15, 0169/16, 0169/17, 0169/18, 0169/19, 0169/20, 0169/21, 0169/22, 0169/23, 0169/24, 0169/25, 0169/26, 0169/27, 0169/28, 0169/29, 0169/30, 0169/31, 0169/32, 0169/33, 0169/34, 0170/1, 0170/2, 0171/1, 0171/2, 0171/3, 0171/4, 0171/5, 0171/6, 0171/7, 0171/8, 0171/9, 0171/10, 0171/11, 0171/12, 0171/14, 0171/16, 0171/17, 0171/18, 0171/19, 0172, 0173, 0174/1, 0174/2, 0174/3, 0174/5, 0174/6, 0175, 0176, 0177/2, 0177/3, 0177/6, 0177/7, 0177/8, 0177/9, 0177/10, 0177/11, 0177/12, 0177/13, 0177/14, 0177/15, 0177/16, 0177/17, 0178/1, 0178/2, 0179, 0180, 0181, 0182, 0183, 0184, 0185/2, 0185/3, 0185/4, 0185/6, 0185/7, 0185/8, 0185/9, 0185/10, 0185/11, 0185/12, 0185/13, 0185/14, 0185/15, 0185/16, 0185/19, 0185/21, 0185/22, 0185/23, 0185/24, 0185/26, 0185/27, 0185/28, 0185/29, 0185/30, 0185/31, 0185/32, 0185/33, 0185/34, 0185/35, 0186/2, 0186/3, 0186/4, 0186/6, 0186/7, 0187/1, 0187/2, 0188/1, 0188/2, 0188/3, 0188/4, 0188/5, 0188/6, 0188/7, 0188/8, 0188/9, 0188/10, 0188/11, 0188/12, 0188/13, 0188/14, 0188/15, 0188/17, 0188/18, 0189/2, 0189/3, 0189/4, 0189/5, 0189/6, 0189/7, 0190/1, 0190/3, 0190/4, 0190/5, 0190/6, 0190/7, 0190/8

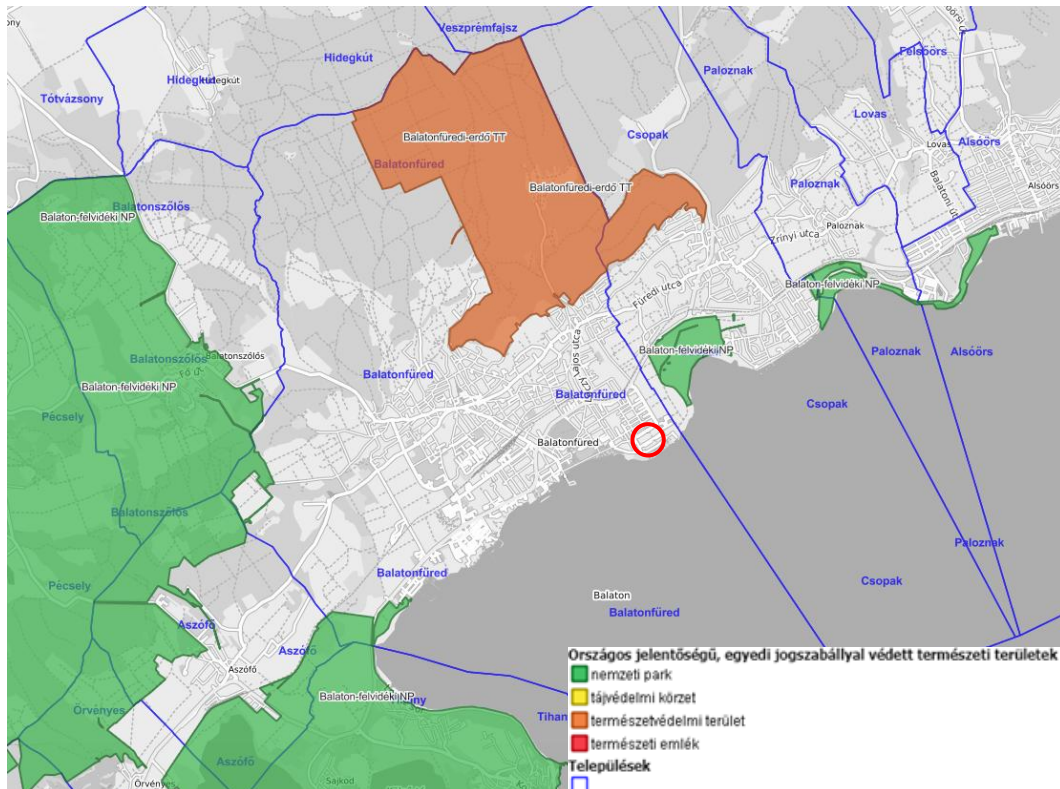
A módosítással érintett területek nem részei a Natura 2000 területeknek.



Natura 2000 területek elhelyezkedése Balatonfüreden
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Országosan védett természeti és táji értékek

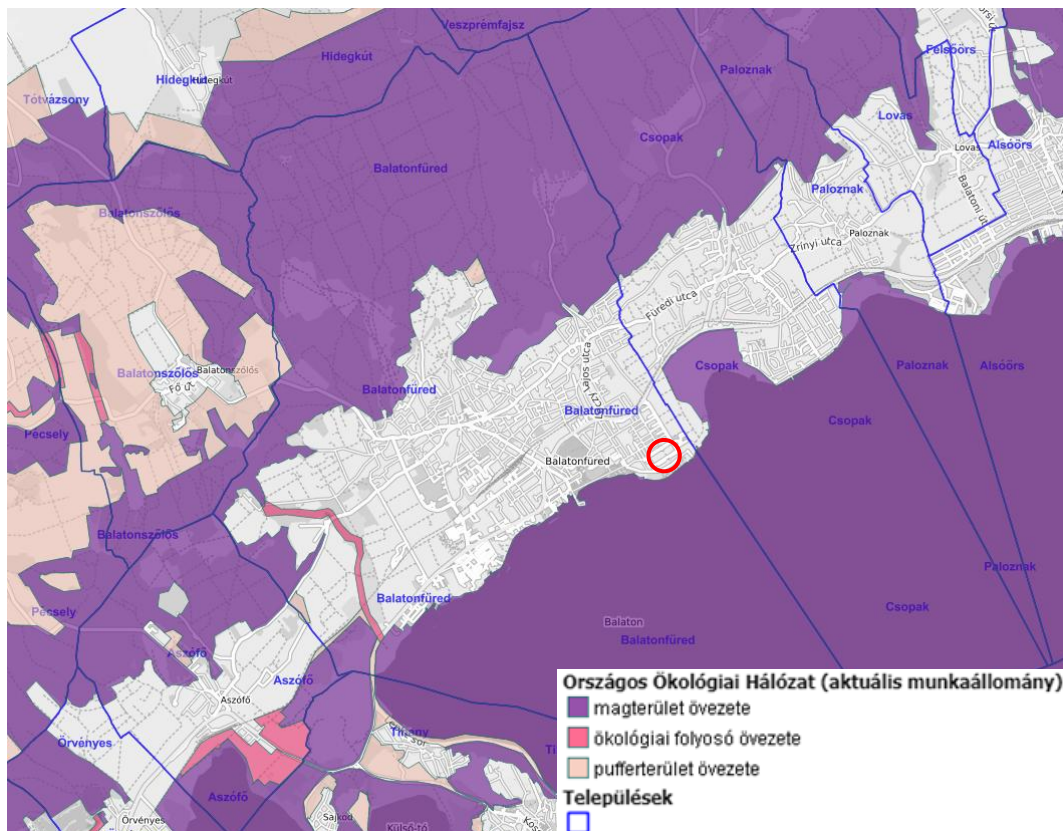
Balatonfüred közigazgatási területén országosan védett természeti terület: Balatonfüredi-erdő Természetvédelmi Terület, illetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kisebb területrésze. Az országos védett természeti és táji értékek nem részei a módosítással érintett területnek.



Országosan védett természeti és táji értékek elhelyezkedése Balatonfüreden
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Nemzeti Ökológiai Hálózat

Balatonfüred közigazgatási területét érinti a Nemzeti Ökológiai Hálózat (magterület övezete, pufferterület övezete, illetve ökológiai folyosó övezete). A nemzeti ökológiai hálózatot a módosítással érintett területet nem határolja.



Nemzeti Ökológiai Hálózat elhelyezkedése Balatonfüreden
(forrás: Természetvédelmi Információs Rendszer)

Biotikai adatok a módosítással érintett területen

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 1842-15/2025 hivatkozási számú tájékoztatásában jelezte, hogy terepi bejárás alapján, hogy a módosítással érintett ingatlan területén védett madárfaj (*Corvus frugilegus*) állomány található, s a jelzett védett állatfajok fennmaradása egyértelműen a területen kialakult, zavartalan élőhelyhez, a beállt növényállományhoz, a területen meglévő koros fákhöz köthető; a növényzet károsításával a védett madárfaj élőhelye sérülhet. Emiatt szükségesnek tartják a területen meglévő koros fák hosszútávú védelmét és megőrzését.

2025 novemberében helyszíni bejárás történt az Igazgatóság és a Panda Pont Kft. képviselőivel közösen. Az ott bemutatott kertépítészeti tervek alapján megállapítást nyert, hogy a varjak fészkelő helyeül szolgáló idős faállomány megőrzésre kerül a módosítással érintett terület északi részén. Az Igazgatóság munkatársai kérték bemutatni tervezési dokumentációval, hogy a varjak élőhelye nem sérül, amit az Önkormányzat megküldött az Igazgatóságnak, s melynek összefoglalását a 4.1. Zöldfelületi rendszer elemei, fejlesztési lehetőségei című fejezet foglalja össze.

3.3 BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény z (a továbbiakban: Méptv.) 8.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy új beépítésre szánt területek kijelölése során igazolnia kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. Az Új R. 18. § (3) bekezdése szerint „az alátámasztó munkarész a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény (a továbbiakban: növekmény) mértékét is tartalmazhatja. A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.”

A módosítás során nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület, a módosítással érintett terület területfelhasználása nem változik, így a biológiai aktivitásérték pótlásával nem kell számolni.

Új beépítésre szánt terület kijelölésének számít - a településrendezési eszközök készítésekor hatályos, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) fogalommagyarázata szerint - a településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása. (Az Étv.-t felváltó magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény hasonlóan fogalmazza meg az új beépítésre szánt területet: új településrendezési terv készítése vagy módosítása során valamely övezetnek, teleknek vagy ezek egy részének építési övezetbe sorolása) Azonban a jogalkotó egyértelművé tette az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelet hatályba lépésével, hogy „helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket - ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat -, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak”. Lásd: R. 78/D. § (4) a) és b) pontját.

78/D. §

(4) Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

a) az olyan építési övezetbe sorolás, amelyet a 2021. július 1-jét megelőzően hatályos szabályok alapján készült településszerkezeti terv már beépítésre szánt területként határozott meg, azzal, hogy a helyi építési szabályzat készítése, módosítása során igazolni kell, hogy a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben meghatározott területrendezési követelményeket - ideértve a táj- és természetvédelmi területi övezetek lehatárolását és az övezetre vonatkozó szabályokat -, valamint a településszerkezeti terv készítésekor megfeleltek a természetvédelmi jogszabályoknak,

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.

Ennek értelmében nem tekinthető új beépítésre szánt területnek a kijelölést, mivel a hatályos településrendezési eszközök a 2021. július 1-t megelőzően hatályos településrendezési keretszabályok (a településrendezési eszközök felülvizsgálata során hatályos településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a továbbiakban: régi R.) alapján készült, a településszerkezeti terv készítésekor teljesítették a jogszabályi, magasabb rendű tervek által támasztott követelményeket. A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez került hozzászámításra a településrendezési eszközök felülvizsgálata során a településszerkezeti terv alkalmazási szabályai alapján, ami megfelel a régi R. 9. § (8) bekezdése szerinti szabályainak.

9. §

(8) A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,

c) vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.

Balatonfüred város Önkormányzata Képviselő-testülete 364/2022. (XII.19.) Kt. számú határozatában döntött Balatonfüred város Településszerkezeti Tervének megállapításáról, melynek

- 1. melléklete, a szerkezeti terv leírás tartalmazza a Településszerkezeti terv alkalmazásának szabályait: „A területi mérleg és a beépítési sűrűség számítása során az önálló kategóriába nem sorolt közterület (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utat) annak felező vonaláig az érintett szomszédos területfelhasználási egységekhez került hozzászámításra. Ezzel összhangban a szerkezeti leírás közlekedési fejezete sem mutatja be a gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utakat.
- 3. melléklete, a település területi mérlege a fent ismertetettek szerint tartalmazza a település területi mérlegének számításait;
- 4. melléklete a területrendezési tervvel való összhang igazolását tartalmazza.
- A szerkezeti tervlapon ugyanakkor a helyi építési szabályzatnak megfelelően kerül az utcahálózat feltüntetésre, a jelmagyarázat szerint önálló kategóriába nem sorolt közlekedési terület.

A fentiek, illetve Méptv. 76. § (1) bekezdés alapján nem tekinthető a módosítás új beépítésre szánt területnek, így nem szükséges az országos főépítész megkeresése sem az eljárás során.

76. §

(1)Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településterv készítése vagy módosítása esetén - ide nem értve, ha a szabályozási vonal vagy közlekedési terület változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület, vagy ha az új beépítésre szánt terület nagysága nem éri el az egy hektárt - az állami főépítész az egyeztetés záró szakaszában a településterv tervezetét köteles véleményezésre megküldeni az országos főépítésznek.

4 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

4.1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI, FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

4.1.1 Települési lépték

Balatonfüreden a zöldfelületi rendszer elemei:

- Területfelhasználási egységek:
 - o erdőterületek,
 - o mezőgazdasági területek,
 - o szőlőterületek,
 - o zöldterületek, intézményi zöldfelületek,
 - o nagy zöldfelülettel rendelkező különleges és különleges beépítésre nem szánt területek;
- Egyéb:
 - o vonalas szerkezeti elemek: fasorok, vízfolyások,
 - o telken belüli zöldfelületek - szerkezeti jelentőségű telken belüli zóldsáv,
 - o sétányok.

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítás során is törekedni kell.

4.1.2 Zöldfelületi fejlesztés a módosítással érintett területen

A módosítással érintett terület vonatkozásában a Panda Pont Kft. készítette el a kertépítészeti tervet, illetve a kapcsolódó sétány tájépítészeti tervezője a Tilia Kertészeti Bt.

Ahogy az alábbiakban bemutatásra kerül, egységes tájépítészeti koncepció alapján alakul ki a társasház és a mellette húzódó sétány. A fapótlási terven bemutatásra kerül, hogy hol van a bemért 11 darab varjú fészek, s azok zavartalanságát biztosítja a platánfasor megőrzése. A tájépítészeti koncepciót figyelembe véve javasolja a szabályozási terv a módosítással érintett terület északi és keleti határán a beültetési kötelezettség feltüntetését, amire egyedi szabályt határoz meg a HÉSZ.

„(58) Vt 68 építési övezet telkén beültetési kötelezettséggel érintett telekrészen a meglévő növényzet megőrzendő, a faegyedek pótlásáról gondoskodni kell.”

407/1 hrsz.-ú ingatlan kertépítészeti koncepciója⁶

Az épületek úgy kerültek elhelyezésre, hogy a belső értékes zöldfelület minél nagyobb mértékben egybefüggő tudjon maradni. Biztosítva ezzel a meglévő zöldterület minél nagyobb mértékben történő megtartásának lehetőségét. A gyalogos járda felületek vonalvezetése a meglévő fák védelme érdekében azokat figyelembe véve került meghatározásra. A területen csapadékvíz visszatartásra, és egy része esőkertekben elszikkasztásra kerül. Öntözés tekintetében a teljes térszíni zöldfelületre automata öntözőrendszer kiépítése tervezett. Ennek vízbetáplálása saját területen lévő fúrt talajvízkutakból történne.

Jelenlegi állapot

„Összességében a beépítések előtt a területre jellemző volt a zárt nyárfás társulás, melynek megmaradt belső facsoportja az ún. nyárfás liget. A telekalakítás után kerültek eltelepítésre az északi oldalon a platánfasor, a déli oldalon és a terület belsejében a juharfasor. A Leylandi sövény 2015 környékén létesítették. A legfiatalabbak a gyümölcsfák. Ezek ültetése folyamatos volt.

Dendrológiai szempontból legértékesebb az északi platánfasor. Ezt már kezdi zavarni a közeli telepített Leylandik. A nyárfás liget értékét a területre régműltből jellemző növénytársulás fennmaradása jelenti.

...

⁶ 69 lakásos társasház, 8230 Balatonfüred, Aranyhíd sétány 10/a (Hrsz.: 407/1) Tájépítészet - koncepció alapján (Tervező: Panda Pont Kft.)

A parkoló mellett húzódó platánfasoron védett vetési varjú fészkek találhatóak. A 23, 35, 46, 52, 54, 55 sorszámú fákon összesen 11 db fészkek találhatóak. A tervezett építkezés ezt a platánfasort nem érinti, így a fészkek is megóvásra kerülnek és a továbbiakban a varjak fészkelése biztosított.”⁷

Környezetrendezési koncepció

„A kert alapvetően két zónára osztható fel: a magánhasználatú és a közösségi kertrészekre.

A földszinti lakásokhoz kapcsolódó elvi határvonalat adó magánhasználatú kertrészek egymástól sövényrel, növénytelepítéssel vannak elválasztva, de csak oldalirányban, mintegy az átlátást gátlandó. egyébként a növényfoltok kialakítása ligetszerű, nincsenek kijelölt magánhasználatú részek.

A gyalogos útszerkezet kialakításakor törekedtünk a körbejárhatóság kialakítására. Az elsődleges gyalogos burkolatok térkövel fedettek és a három épületet fűzik össze oly módon, hogy a belső udvaron keresztül egy kerti kapun ki lehessen jutni a strandfürdő irányába. Ezzel elkerülhető, hogy az épületeken keresztül, vagy nagy kerülővel lehessen megközelíteni azt.

A közösségi terület a három épület által közrefogott park szerveződik. Ennek magja a fürdőházas úszómedence, a hozzá kapcsolódó gyermekpancsolóval. Mindkettőhöz kapcsolódik burkolt vagy füves napozórész. A meglévő nyárfás terület magjában kapott helyet egy balatoni horgásztanya tematikájú kis játszórész, horgász kunyhóval, és „bodorkás” homokozóval. Az úszómedence másik oldalán egy kombinált fitness eszközt magába foglaló teresedés fűződik fel a sétány felé kivezető járdára.

A területen három „tematikus” balatoni évelőágyás kapott helyet. A keleti oldalon, a közösségi grillezővel szemben a kék-fehér virágú évelőkből összeállított balatoni hullám, a középső rész keleti oldalán a balatoni napfelkelte (sárga-fehér virágú évelők), míg a nyugati oldalon a balatoni napnyugta (sárga-narancs-vörös virágú évelők) ágyás helyezkedik el. formavilágában a hullám motívum jelenik meg. Ugyanez köszön vissza, csak burkolatarchitektúrában az „A” épület előtti főbejárati résznél is.”

Fakivágás és pótlás a területen

Szükséges fakivágások összefoglalása:

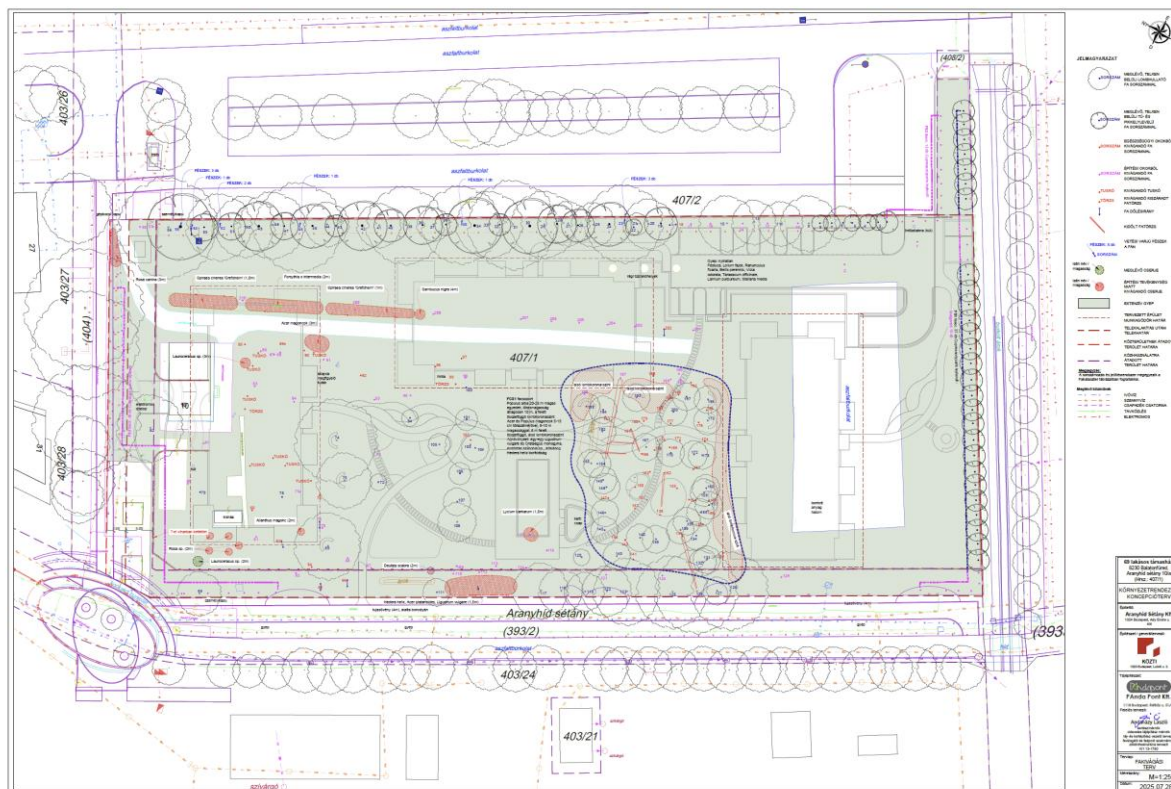
Egészségügyi okokból / veszélyes kivágandó fa: 52 db; tuskó: 2 db; törzs: 8 db

Építési tevékenység miatt kivágandó fa: 110 db (ebből 57 db Leylandi ciprus)

A környezetrendezési koncepció alapján a telken 116 db, nagy lombkoronát nevelő, klímaadaptív, a területi adottságoknak (pl.: magas talajvízszint) megfelelő fa telepítése tervezett. A TÉKA kerítéstől mért fatelepítési előírásainál a 3 m-es távolságot vettük alapul.

A telken tervezett 13 db felszíni parkolóhely TÉKA szerint kötelezően előírt (6/1 vagy 4/1) parkolófásítását a parkolók melletti meglévő fasor teljesíti.

⁷ A növény kataszterezés időpontja: 2025.04.03. Felülvizsgálat történt 2025.07.07-ei vihar után, a varjúfészkek felmérése 2025.11.04-én történt meg. (Lásd: C. melléklet)



Fakivágási terv (Panda Pont Kft.)

Zöldfelületi tanúsítás és zöldfelületi minimum

A 282/2024 Korm. rendelet (TEZIR) alapján a projekt zöldfelületi tanúsítás alá fog esni (5000 m² összes hasznos alapterületet meghaladó beruházás). Ezért és a TEZIR-ben szereplő zöldtérfogat egyenértékű megfelelésség miatt a projektet ilyen módszerrel szükséges megtervezni. Jelen műszaki leírás 2. sz. melléklete tartalmazza a csatolt környezetrendezési koncepció alapján készített előzetes, a zöldfelületi tanúsításra vonatkozó előkalkulációt.

Az ebben szereplő adatok összefoglalva:

Zöldfelületi tanúsításnak való megfeleltetés:

tanúsításkori megvalósult (és tervezett) zöldtérfogat: 1.783,91 m³

megmaradó növényzet zöldtérfogata: 42.990,30 m³

tanúsításkori zöldtérfogat összesen: 44.774,20 m³

fenti adatsorokból és a mellékelt részletes számítással a zöldfelületi tanúsítási pontszám az alábbi: Pontszámítás

| Pontszám | pontszám |
|-----------------------|------------------|
| mennyiségi indexekre: | 802 |
| minőségi indexekre: | 113 |
| összesen: | 915 |
| | kiváló "A" > 400 |

Zöldfelület kimutatás

telek: 11160 m² (100%)

100%-os talajkapcsolatos zöldfelület: 5751 m² (51,53%)

tetőtertek:

A: 8-11,9 cm ültetőközege; extenzív zöldtető:

1660 m² - 20%-al beszámítva: 332 m²

B: intenzív zöldtető; 41-60,9 cm ültetőközege;

kétszintes növényállományú, talajvízkútról öntözve:

708 m² - 40%-al beszámítva: 283 m²

számított zöldfelület összesen: 6366 m² (57,04 % > min. 50%)

Fenti számítás alapján a tervezett kialakítással 50%-os minimális telken belüli zöldfelület biztosítható. Az itt szereplő szereplő 57%-os zöldfelület az OÉT előtti (és a fent bemutatott tájtervezési helyszínrajzból látható) burkolati rendszert mutatja, de éppen a Tervtanács kérte a belső kerti utak és épületbejáratok előtti burkolt felületek „rangosabb”, szélesebb, nagyobb felületű kialakítását. A következő időszakban új koncepciót dolgoznak ki, mely éppen csak hogy hozza az 50 %-t.

Sétány fejlesztése⁸

A hatályos szabályozással összhangban tartalmazza a módosítással érintett terület nyugati és déli oldalán a telek közforgalom elől el nem zárható szabályozási elemet. A módosítással érintett terület fejlesztője településrendezési szerződésben vállalta a sétányok megterveztetését, amire a környező sétányok tervezője került megbízásra, hogy egységes koncepció szerint alakulhassanak az Aranyhíd sétány környezetében a közterületek.

„A sétányokon meglévő fákat felvételeztük, azok részletes vizsgálatára a 407/1 ingatlanon lévő fákkal együtt későbbi tervfázisokban kerül sor. Fakivágást csak élettani vagy statikai szempontok miatt tervezünk. Megtartandók az Aranyhíd sétány mentén lévő juharfák. A Wesselényi utca nyugati oldalán lévő Bolle nyárok szintén védendők, a nőivarú példány megtartása vizsgálandó. Tervünk alapján a tervezési területen 40 db fa ültetését irányoztuk elő, melyekkel a fapótlás teljesülni fog.

...

Az Aranyhíd sétányt a korábban megkezdett stílusban és anyaghasználattal folytattuk jelen tervezési területen.

A gyalogosok elsőbbségét, másodsorban a kerékpáros forgalom zavartalanságát, illetve az időszakos gépjárműforgalmat (csak fenntartási és árufeltöltés céllal) is lehetővé teszi a javasolt kialakítás.

A meglévő nyomvonalon maradó aszfaltos vegyes forgalmú (gépjármű és kerékpár) útpálya északi oldalán zóldsáv létesül, intenzív növénytelepítéssel, melyet északról a süttői mészkő burkolatú gyalogjárda határol. A gyalogos burkolathoz északról helyenként szórt burkolatú teresedéseket kapcsoltunk, pihenőtérként kialakítva. A sétánytól északra további zóldsáv létesül, a 407/1 hrsz-ú fejlesztés határa mentén intenzív cserjetelepítéssel, a sétány felől évelőgyakkal.

A Wesselényi utcai sétány tervezésénél a burkolatszintek összehangolása, a fák körüli terepszinthez képest ideális helyzet kialakítása és az Aranyhíd sétány gyalogos burkolatával azonos szélesség és anyaghasználat tervezése voltak a legfőbb szempontok. Mindezeket az utcaszakasz szabályozási szélességének növekedése és a közhasználatra átadott területsáv tetet lehetővé.

...

Jelenleg mindkét sétány fasora hiányos, Wesselényi utcában csak egy oldali. A sétányokon tervezett növénytelepítés célja a faállomány növelésével a zöldtérfogot növelése, a városi zöldinfrastruktúra hálózat javítása, a projekt tájba illesztése.

...

⁸ Balatonfüred, Aranyhíd sétány kiépítése Kisfaludy strand főbejáratától arácsi-Séd patakig és Wesselényi utcai sétány kiépítése parkolótól Aranyhíd sétányig tájépítészeti koncepcióterv alapján (tervező Tília Kertészeti Bt.)

A meglévő értékes faállomány megtartása mellett 40 db tervezett fával segítjük a projekt tájbaillesztését, egyúttal a városi zöldinfrastruktúra hálózatot is jelentősen fejlesztve. A 40 db fa a 4.200 m²-es közterületi fejlesztési területen lesz elültetve, ami 105 m²-ként 1 db új fát jelent.

Ezen felül kb. 500 m² cserjefelület és kb. 100 m² évelőágy létesül.

A tervezési telek DNY-i sarkának közterületbe vonásával pedig kiegészíthető lesz a strand főbejárat előtti teresedés eddig hiányzó része.

Így a tervezett beruházás egyrészt folytatja a korábban kiépített vízparti sétányrendszert, ill. annak teresedéseivel is hozzájárul, emellett jelentősen növeli a városi zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásait, biodiverzitását, zöldterefogatát, biológiai aktivitás értékét.”

4.2 ZÖLDTERÜLETEK VÁLTOZÁSA A MATRT. ELŐÍRÁSAIVAL ÖSSZHANGBAN

A MATrT 12. § (3) pontja alapján új beépítésre szánt területek kijelölése esetében a területnövekvény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetében zöldterületet, vagy véderdőt kell kijelölni. Amennyiben a zöldterület kijelölése az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterület, vagy véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

Emellett a MATrT, a Balaton kiemelt üdülőkörzet szerkezeti tervének 51. § (1) pontjában kimondja, a település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területének összértékének 5%-ánál nem lehet kisebb.

A településrendezési eszközök módosítása során a zöldterületek nagysága összességében nem változik.

5 KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK

5.1 KÖZMŰELLÁTÁS

Balatonfüreden az Aranyhíd sétány északi oldalán, a sétány és a Kosztolányi Dezső utca kereszteződésénél (hrsz: 407/1) lévő telek és tágabb körzetében a teljes közműellátás kiépült. Az Aranyhíd sétány és a keresztező utcákban már kiépült a közüzemi vezetékes ivóvízellátás, a közüzemű szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, földgázellátás és az elektronikus hírközlés. A csapadékvíz elvezetésre az Aranyhíd sétányon burkolt, nyílt csapadékvíz árok épült ki, amelyek befogadója a terület keleti oldalán haladó Arácsi-séd (Koloska-patak), a végbefogadója a Balaton.

Az előzetesen, a tervezési területre elkészített telepítési tanulmányterv szerint, az építésügyi előírásoknak megfelelően a területen egy magas színvonalú lakóparki beépítés megvalósítása tervezett, ezért a hatályos településrendezési tervek módosítása szükséges, amelynek alátámasztó munkarészeként készül a közmű munkarész.

A beépítéssel 69 lakás 3 db lakóépületben való felépítését tervezik. A tervezett új beépítés igényes és környezetbe illő megvalósításához, valamint a hatályos előírásoknak megfelelően a teljes közműellátás kiépítése szükséges. A teljes közműellátáshoz a közüzemű vízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a vezetékes termikus energiaellátás és a zavarmentes csapadékvíz elvezetés biztosítása szükséges.

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg víz-, szennyvíz és kiefeszültségű villamosenergia bekötéssel is rendelkezik. A várható igények kielégítésének feltétele a közhálózati csatlakozások kiépítése, ehhez a korábbi bekötések felülvizsgálata szükséges. A meglévő bekötések a prognosztizált igények kiszolgálását nem tudják biztosítani, ezért azok átépítése, új csatlakozások kiépítése szükséges a közműszolgáltatókkal egyeztetve.

A megfelelő közhálózati csatlakozásokon kívül a közműellátás feltétele vízi közműveknél a ténylegesen igénybe veendő kapacitásokra közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni, energiaközműveknél és elektronikus hírközlésnél szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételeit és csatlakozási díjat rögzítheti.

A tervezett új beépítés közműellátásánál teljesíteni kell az arra vonatkozó 9/2023 (V. 25.) ÉKM rendelet előírásait, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének bizonyos hányadát helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a terület jelenleg is rendelkezik lekötött közműkontingensekkel és csak a többlet igény után kell hozzájárulást fizetni.

A tervezett beépítés közműigényei a következők:

| | |
|--------------------------------|------------------------|
| Ivóvízigény | 54,3 m ³ /d |
| Tűzvízigény külső | 2700l/min |
| Kommunális szennyvíz mennyiség | 54,3 m ³ /d |
| Csapadékvíz | 74,55l/sec |
| Földgázigény: | 83 m ³ /óra |
| Villamosenergia | 450 kW |

A közműérintettség vizsgálata két-irányú. Elsősorban vizsgálni kell az érintett terület közművesítéssel összefüggő természeti adottságait, valamint a közművek művi adottságait és másodsorban a tervezett beruházások okozta fejlesztési igényeket és azok biztosítási lehetőségeit.

Közművekkel összefüggően figyelembe kell venni, hogy Balatonfüred a 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, azon belül kiemelt érzékeny területen fekvő települések közé tartozik, továbbá a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4.sz. melléklete alapján vízminőség-védelmi terület övezetén fekszik, amely ugyan hasznosítási, beépítési korlátozást nem okoz, de ezek a hidrogeológiai adottságok a szennyvíz- és csapadékvíz elvezetés szigorúbb megoldási igényét teszik szükségessé.

Közművekkel összefüggő további művi adottság, hogy a terület nyugati oldalán egy NÁ 150-es KMPVC ivóvízvezeték halad, melynek közterületre történő kiváltásának megoldását az előzményterv is

rögzíti. További korlátozó adottság a terület északi részén végighaladó kis-, illetve középvezettségű villamosenergia földkábel, amelyet a tervezett területhasználat során figyelembe kell venni, vagy igény szerint kiváltásáról gondoskodni szükséges.

A terület közmű érintettségének vizsgálata az E-közmű nyilvántartás felhasználásával készült.

5.2 VÍZELLÁTÁS

Balatonfüreden a vízellátási hálózat üzemeltetője a siófoki központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt (DRV Zrt.) Balatonfüredi Üzemmérnöksége. A Vízmű a Nyírádi vízbázisban kitermelt vizet, valamint a nyári csúcsfogyasztásos időszakban a Felszíni Vízkivételi Művekben kitermelt és megtisztított vizet juttatja az ellátó hálózatába. A Balatonfüred vízellátó hálózaton 4 nyomászóna üzemel, ezek az I-IV számú zónák. A különböző nyomászónákban a víznyomást az ellennyomó tározókban tárolt víz szintje határozza meg. A tervezési terület a balatonfüredi legalsó, un. alapzónában helyezkedik el, a zónában víznyomásproblémák nincsenek.

A Balatonfüreden üzemelő vízellátó hálózat egy NÁ 200-as méretű ac vezetéke üzemel az Aranyhíd sétányon, a fogyasztók ellátása erről a vezetékről épült ki. Az azbesztcement ma már nem korszerű csőanyag, ezért ennek átépítési igényével a jövőben számolni kell.

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg is rendelkezik vízbekötéssel, de ez a bekötés a prognosztizált vízigény kiszolgálását nem tudja biztosítani, ezért annak átépítése szükséges.

A tervezett beépítés 54,3 m³/nap vízigénye a DRV Zrt. Aranyhíd sétányon kiépített NÁ 200-as méretű vezetékéről műszaki szempontból várhatóan kielégíthető.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a fejlesztéssel érintett telek meghatározott vízkontingenssel rendelkezik, amely továbbra is rendelkezésre áll. Azonban az utóbbi évek tervezői tapasztalata, hogy az e fölötti többlet igényt a szolgáltató DRV Zrt. nem tudja biztosítani. A térség biztonságos vízellátásának megteremtése céljából, tekintettel a térség megnövekedett vízigényeire a DRV Zrt. egy 5000 m³/nap kapacitásbővítés megvalósítását kezdte meg a Balatonfüredi felszíni vízműben. Ennek megvalósítása a DRV Zrt. tájékoztatása szerint legalább 2 évet fog igénybe venni.



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

| | | |
|--|--|---|
| | | IVÓVÍZ VEZETÉK |
| | | TŰZCSAP |
| | | KIVÁLTANDÓ/MEGSZŰNTETENDŐ VEZETÉKSZAKASZ |
| | | VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET MEDERKARBATARTÁSI SÁVVAL |

MEGJEGYZÉS: BALATONFÜRED, BENNE A VIZSGÁLT TERÜLET A 9/2019. (VI. 14.) MVM RENDELET ALAPJÁN VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETÉN FEKSZIK

VÍZELLÁTÁS

Meglévő és tervezett vízellátás

5.3 TŰZIVÍZ ELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett területen az új beépítés igényeihez igazítva újabb tűzcsapok elhelyezési igényével kell számolni.

A továbbtervezés során a tényleges tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. Amennyiben a helyi vízbeszerzésről a szükséges tűzvíz mennyiség nem lenne vételezhető, akkor helyi tűzvíz tárolót kell fenntartani-létesíteni.

5.4 ÖNTÖZŐVÍZ ELLÁTÁS

A fejlesztéssel érintett terület fenntarthatósága meghatározó szempont. Az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében, valamint az ivóvízzel való takarékoság érdekében csak az ivóvíz minőséget igénylő vízellátást célszerű a közhálózatról megoldani. Egyéb, nem ivóvíz minőségű vízellátásra, mint például a locsolási igény, helyi vízbeszerzés kialakítása javasolt az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

5.5 SZENNYVÍZELVEZETÉS

Balatonfüreden elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat üzemel. A szennyvízcsatorna hálózat végső befogadója a Balatonfüredi Regionális szennyvíztisztító telep.

A Balaton északi partján a regionális szennyvízelvezető rendszert építették ki Balatonakalitól Balatonfűzfőig. A településeken a szennyvízcsatorna hálózattal elszállított szennyvizet áttemelő berendezéseken és szennyvíz nyomóvezetékeken keresztül a Balaton északi partja mentén megépített nyomóvezeték rendszeren keresztül a Balatonfüredi és a Balatonfűzfői szennyvíztisztító telepre szállítják. A Balatonfüredi szennyvíztisztítótól Balatonfűzfőig két párhuzamos NÁ 500-as nyomóvezeték épült meg. Balatonfűzfőn történik a szennyvizet teljes körű tisztítása, a megtisztított szennyvizet befogadója a Veszprémi Séd.

A szennyvíztisztító telep és a szennyvízcsatorna hálózat üzemeltetője szintén a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt (DRV Zrt) Balatonfüredi Üzemmérnöksége.

Balatonfüreden az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat a szennyvizet gravitációsan vezeti el, a szükséges helyeken a hálózaton szennyvíz áttemelők és nyomóvezetékek üzemelnek.

A fejlesztéssel érintett telek jelenleg is rendelkezik szennyvíz bekötéssel, de ez a bekötés a prognosztizált szennyvíz mennyiség elvezetését nem tudja biztosítani, ezért annak átépítése szükséges.

Az Aranyhíd sétányon 300-as ac anyagú gravitációs szennyvízcsatorna üzemel, amelyről kiépíthető a fejlesztéssel érintett telek új szennyvízbekötése. A DRV Zrt.-vel történő egyeztetés során meghatározott 54,3 m³/nap szennyvíz mennyiséget a Balatoni VI.-os számú Szennyvízrégió, Balatonfüredi Szennyvíztisztító Telep fogadni tudja.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy az azbesztcement ma már nem korszerű csőanyag, ezért ennek átépítési igényével a jövőben számolni kell.

5.6 CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS, FELSZÍNI VÍZRENDEZÉS

A fejlesztéssel érintett terület telkére eső csapadékvizek jelenleg legnagyobb részben elszikkadnak a sík zöldterületen, csak nagyon kis hányaduk gravitál be a telekkel szomszédos Arácsi-sédbe. Az Aranyhíd sétány burkolt felületére eső csapadékvizek elvezetésére az utcában nyílt burkolt csapadékvíz elvezető árok épült ki, amely szintén az Arácsi-sédbe, majd a végbefogadó Balatonba vezeti a csapadékvizeket.

A csapadékvizek elvezetésénél a HESZ előírásait kell betartani. Ezáltal biztosítani kell a csapadékvíz telken belül víz-visszatartását. Ha a telek beépítése, burkoltság növelése hatására az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét, a többlet csapadékvíz visszatartására telken belül záportározót kell létesíteni.

A beruházónak a keletkező csapadékvizeket az Önkormányzattal kötött településrendezési szerződésben meghatározottak szerint kell bevezetnie a befogadó Arácsi-sédbe.

Meg kell említeni, hogy a Balaton vízszintjét az egész évre való megfelelő vízmennyiséget biztosítása érdekében szabályozzák, így a tavaszi időszakokban a vízszintet magasan tartják. Ekkor a Balatonba vezető vízfolyásokban a vízszint visszaduzzad. Ekkor a Balaton közeli zárt csapadékcatornák vízelvezető képessége lecsökken, így a tervezett telekre tervezett zárt csapadékcatornák a jelentősebb záporok vízmennyiségét is csak lassabban tudják elvezetni. Ezekre az esetekre az elvezető csatornahálózatra a csapadékvizek elvezetésére áttemelő berendezések építése javasolt.



Meglévő és tervezett vízelvezetés

5.7 ENERGIAELLÁTÁS

Balatonfüred területén az energiaellátás megoldásához a villamosenergia és a földgáz is rendelkezésre áll.

A közelmúltban kialakult energiaválság az energiaellátási struktúra felülvizsgálatát teszi szükségessé. Az elméleti lehetőség a földgázellátás igénybevételére ugyan biztosított, de a földgáz beszerzésének nemzetközi bizonytalansága és a már tapasztalható árrobbanása hasznosítási lehetőségét megkérdőjelezi.

A beruházó határozhatja meg az energiaellátási struktúrát, kötelme csak a teljes közműellátás igényének kielégítése és a legalább 25 %-ig a megújuló energiahordozó hasznosításának a kiépítése a 9/2023 (V. 25.) ÉKM rendelet előírásai alapján.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A beruházó döntése esetén az új tervezett üzlet termikus célú energiaellátására igényelhető a villamosenergia vagy a földgáz is.

Az energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkentheti a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása.

A beruházó számára a tervezői javaslat hosszabb távú előrelátással olyan energia-mix kiépítése, amely kedvező környezetvédelmi és fenntarthatósági szempontok mellett az energiafüggetlenség elérésére is, de eközben a klímaváltozás hatáskompenzálására is alkalmas.

Mivel a nyári hűtés optimális energiaellátására a villamosenergia plusz megújuló energiahordozó használata a legkedvezőbb, amely rendszer egyben a téli hőellátásra is alkalmassá tehető, célszerű az energia-mix kialakításában a villamosenergiára támaszkodni. A levegős hőszivattyú fűtésre hűtésre egyaránt alkalmas, ennek igénybevételét tervezi a beruházó.

5.8 VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Balatonfüreden a villamosenergia hálózat üzemeltetője az EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. győri központja. A térség villamosenergia ellátásának bázisa az Aszófői 132/22 kV-os alállomás.

A fejlesztéssel érintett terület körzetének villamosenergia ellátására az aszófői alállomásról induló 22 kV-os középvezetési villamosenergia vezeték fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekből induló kisméretű kábelek közvetlen biztosítják a fogyasztói igények kielégítését. A fejlesztéssel érintett terület határoló utcákban a középvezetési és a kisméretű hálózat föld alatti elhelyezéssel került kiépítésre.

A szomszédos 407/2 telken és az Arácsi-séd túlsó partján lévő 3936 hrsz-ú telken egy-egy 22/0,4 transzformátor állomás üzemel, ezeket köti össze a fejlesztéssel érintett telek északi részén kiépített 22 kV-os villamosenergia földkábel. A transzformátor állomásokból induló 0,4 kv-os földkábelekkel látják el a körzet fogyasztóit.

A tervezett épületek max 450 kW villamosenergia igényeit a szolgáltató EON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. alapházis szempontjából várhatóan ki tudja elégíteni. A továbbtervezés során kell a szolgáltatónak a gazdasági, műszaki tájékoztatását megkérni, az EON abban fogja megírni a szolgáltatás feltételeit. A telken belül várhatóan transzformátor állomás elhelyezése szükséges, ez a fejlesztéssel érintett telek északi részén áthaladó, meglévő 22 kV-os villamosenergia vezetékkel betáplálható.

Meg kell jegyezni, hogy új hálózatfektetés, új bekötés csak földalatti kivitelezéssel valósítható meg.

A transzformátor állomástól a telken belüli elosztó hálózat kisméretű földkábelekkel kell kiépíteni. A telken belül a térvilágítást kandeláberekkel javasolt kiépíteni.

Továbbá a hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A megújuló energiatermelés lehetősége időjárás függő, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

| | | |
|--|--|--|
| | | 22 KV-OS VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL |
| | | KISFESZÜLTÉGŰ VILLAMOSENERGIA LÉGVEZETÉK |
| | | KISFESZÜLTÉGŰ VILLAMOSENERGIA FÖLDKÁBEL |
| | | 220,4 KV-OS TRANSZFORMÁTOR |

VILLAMOSENERGIA ELLÁTÁS

Meglévő és tervezett villamosenergia ellátás

5.9 FÖLDGÁZELLÁTÁS

A tervezéssel érintett telek térségében középnyomású földgázellátó hálózat üzemel. A földgázellátó hálózat az E-ON Észak-Dunántúli Gázhálózati Zrt. üzemeltetésében van.

A fejlesztéssel érintett telekhez legközelebb a Munkácsy Mihály utcában üzemel 4 bar-os, DN 63-as KPE méretű középnyomású földgázvezeték. A 407/1 telekre jelenleg bekötő vezeték nem épült ki.

A még földgázellátással nem rendelkező telek esetében, amennyiben igény van rá, és a termikus energiaigény biztosításához a geotermikus energiahasznosítás mellett a földgázellátást is szeretnék igénybe venni, akkor egyeztetve a szolgáltatóval, lehetőség van a területet feltáró utcák szabályozási szélességén belül a már kiépített Munkácsy Mihály utcai középnyomású földgázvezetékéről az ellátás biztosítására.

A tervezett beépítések földgázigénye 83 nm³/óra. A várható igény kielégítéséről, annak műszaki-gazdasági feltételeiről a tényleges igénybejelentéskor nyilatkozik majd a szolgáltató.

Meg kell jegyezni, hogy a fejlesztéssel érintett ingatlan földgázellátásának tervezésekor figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. Mivel a megújuló energiahordozóval való energiatermelés időjárás függő, a csúcstermikus energiaigényt ki kell tudni elégíteni a közhálózatról, de a közhálózat kihasználtságát a megújuló energiahordozó hasznosítása csökkenti.



Meglévő és tervezett földgázellátás

5.10 MEGÚJULÓ ENERGIAHORDOZÓ HASZNOSÍTÁSI LEHETŐSÉG

Ma már a megújuló energiaforrások hasznosítása nélkül energiagazdálkodási és környezetvédelmi igények nem elégíthetők ki. A fenntarthatóság érdekében a termikus energiaellátásban a földgáz mellett a megújuló energiahordozó hasznosításának a lehetőségét is biztosítani kell, amelynek kiépítését kiemelten indokolja, hogy a megújuló energiahordozó hasznosítását a nyári hűtési energiaigény kielégítésére is szükségszerűen ki kellene építeni.

Balatonfüred területén a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A térségében a 2500 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybe vétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A fejlesztéssel érintett területen a napenergia aktív és passzív hasznosítási lehetősége biztosított. Aktív hasznosítására a naperómű panelek alkalmazhatók. A napenergia passzív hasznosítása az épületek tájolásával, növénytelepítéssel, fásítással, árnyékolással, szélhatást csökkentő beruházásokkal érhető el. Az aktív hasznosítást szolgáló naperómű panelek legegyszerűbben az épület tetőszerkezetére helyezhetők el.

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a tervezett új beépítés közműellátásánál az arra vonatkozó a 9/2023 (V. 25.) ÉKM rendelet előírásait is teljesíteni kell, amely előírja, hogy az új épületek összesített energia igényének legalább 25%-át, helyben termelt, megújuló energiaforrásból kell biztosítani.

5.11 ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

Balatonfüred és benne a tervezési terület térségében a Magyar Telekom Nyrt. vezetékes elektronikus hírközlési hálózati rendszere üzemel.

A vezetékes hírközlés bár műszaki megjelenésében közmű jellegű, szolgáltatása alanyi jogon történik. Ezért az igénylők ellátása is egyéni elbírálással, egyéni szerződés-kötés alapján történik. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásként valósítja meg. Azt is meg kell jegyezni, hogy a piaci verseny szabályai szerint egy-egy területen belül több szolgáltató is kaphat szolgáltatási jogot.

A hálózatépítésre vonatkozóan a település arculatának alakítása megkívánja, hogy a hálózatépítés pontosan a várható többszereplős szolgáltatásra tekintettel, szigorúan szabályozott legyen. Ennek érdekében a belterület, beépítésre szánt új fejlesztési területein, így ezen a fejlesztési területen is az új vezetékes hírközlési hálózatokat már csak földalatti elhelyezéssel szabad kiépíteni.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli táv- (Magyar Telekom, Yettel, One) és műsorszóró szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani. A tervezési területen közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem tiltott. Az új létesítmények elhelyezését egyedileg lehet vizsgálni a TKR-ben rögzített előírások figyelembe vételével.



JELMAGYARÁZAT

MEGLÉVŐ TERVEZETT

| | | |
|--|--|--|
| | | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL, ALÉPÍTMÉNY (V-HÁLÓZAT KFT.) |
| | | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉGVEZETÉK (V-HÁLÓZAT KFT.) |
| | | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL, ALÉPÍTMÉNY (MVM NET) |
| | | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI FÖLDKÁBEL, ALÉPÍTMÉNY (MAGYAR TELEKOM) |
| | | ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉSI LÉGVEZETÉK (MAGYAR TELEKOM) |

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Meglévő elektronikus hírközlés

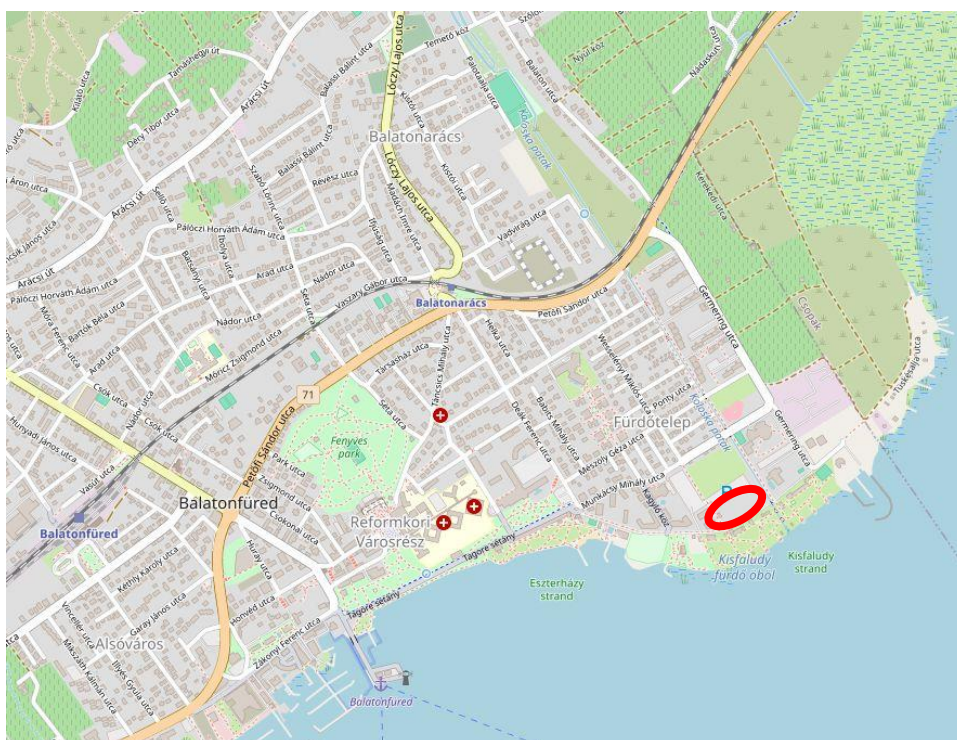
6 KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT

6.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A településtervezés módosításának célja a Balatonfüred keleti oldalán, az Aranyhíd sétánytól északra fekvő, jelenleg beépítetlen területre tervezett fejlesztés szabályozása. A tervezési terület délről a Kisfaludy strand határolja, keleten egy patak, északon egy nagyméretű, burkolt közterületi parkoló található. A környező telkek üdülőházakkal beépítettek, illetve zöldterületek.

A terület gépjárművel a beépítés északi oldaláról, a parkoló feltárási útjáról közelíthető meg, a határoló területek beépítettsége, illetve gyalogosforgalmi jellege miatt. A tervezési terület jelenleg egy zöldfelülettel benőtt ingatlan, amelyen egy a környezetbe illő lakóterület megvalósulása tervezett, 69 lakással és a hozzájuk tartozó 104 parkolóhellyel.

A tervezési terület fő megközelítési útvonala várhatóan a 71. sz. főúthoz közvetlenül kapcsolódó, gyűjtőúti szerepet betöltő Germering utca és az innen nyíló, Aranyhíd sétánnyal párhuzamosan futó kiszolgáló út lesz.



K-1. Átnézeti térkép

6.2 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

Tervezési terület megközelíthetősége

Közúti kapcsolatok

Országos főút:

- 71. sz. Lepsény - Fenékpusztá másodrendű főút (útkategória: B.III.a.C.),

Átlagos Napi Forgalom: ÁNF: 13977 jm/nap

Helyi közúthálózat:

Gyűjtőút (B.V.c.C.):

- Germering utca

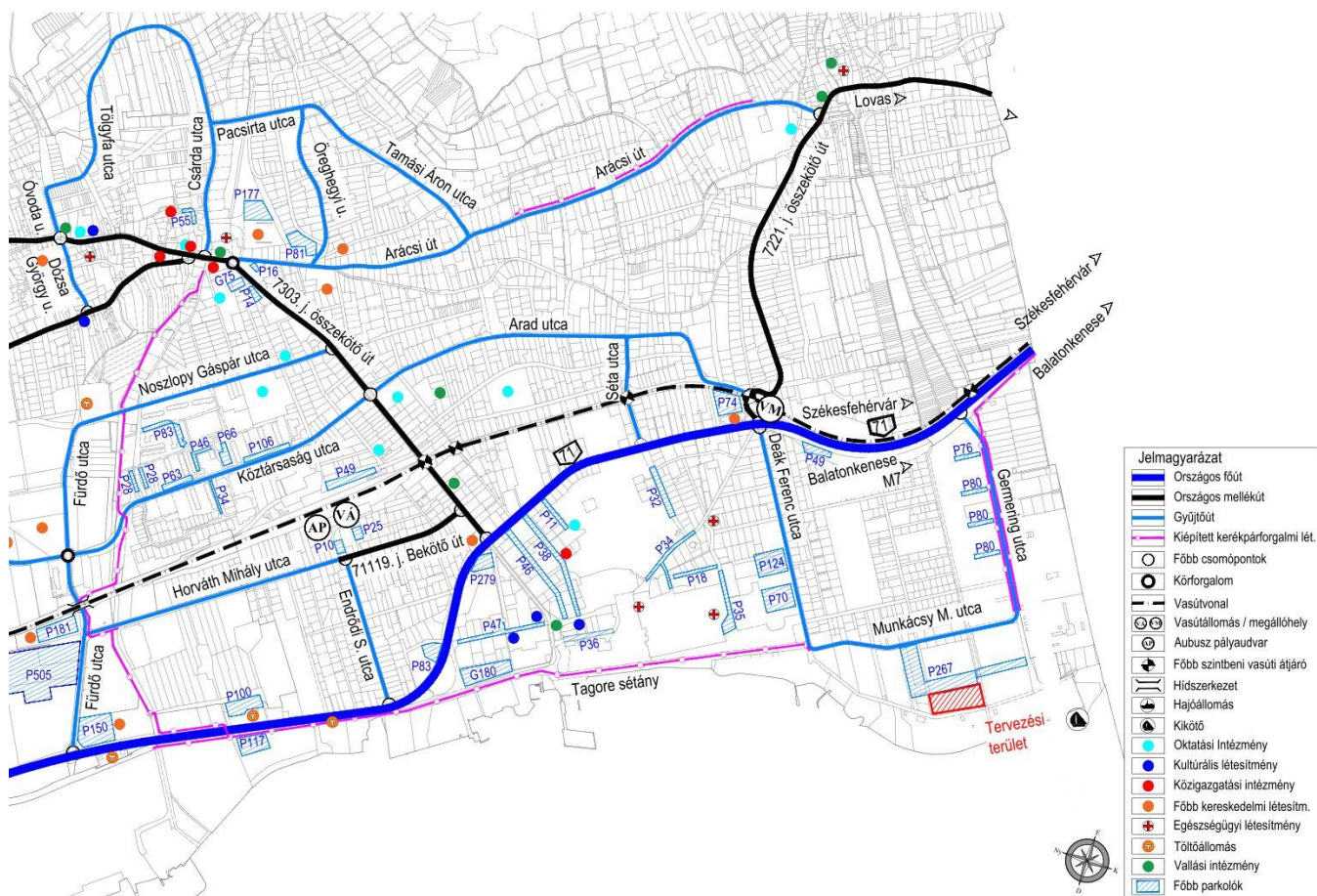
A tervezési terület országos és térségi kapcsolatait a 800 m távolságban haladó 71. sz. országos II. rendű főút biztosítja, amely a területtől északi irányban halad. A területhez a Germering utca biztosítja a 71. sz. úttól kapcsolatot. A főút és a Germering utca csomópontja közelében a főút 2x2 forgalmi sáv, külterületi kiépítésű, mellette egyoldali kerékpárút fut. A főút forgalmi terhelése ezen a szakaszon 13977 jm/nap, ebből 384 gjm/nap nehéz tehergépjármű forgalmat képvisel, amely jelentős forgalmi volumennek számít.

A főút és a Germering utca csomópontja jelenleg is egy nagykapacitású, háromágú, kanyarodósávokkal kiépített kereszteződés, amelynek fejlesztése, bővítése, körforgalmi kialakítása tervezett.

A Germering utca 2x1 forgalmi sávval kiépített útszakasz, amelyen menetrendszerinti buszjárat is közlekedik. A gyűjtőúti besorolású, észak-déli irányú közúti kapcsolatot adó útszakasz a város keleti szélén húzódik és a 71. sz. főút felől biztosítja a tervezési terület elérhetőségét a Munkácsy Mihály utcán és a vele párhuzamosan futó, a nagyméretű közterületi parkolófelületet feltáró kiszolgáló úton keresztül.

A tervezési terület közvetlen közúti kapcsolatát a közterületi parkolókat feltáró útszakasz adja, amelyhez kétoldali merőleges parkolóállások csatlakoznak.

A tervezési területre jelenleg nem nyílik közúti bejárat.



K-2 Meglévő közlekedési hálózat

6.5 PARKOLÁS

A vizsgált terület közvetlen közelében több, nagy kapacitású kiépített parkolófelület található, amelyek a Germering utca és a Horgász utca között haladó kiszolgáló úton közelíthető meg. A területet közvetlenül határoló parkolóban 130 merőleges parkolóhely van.

6.6 KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

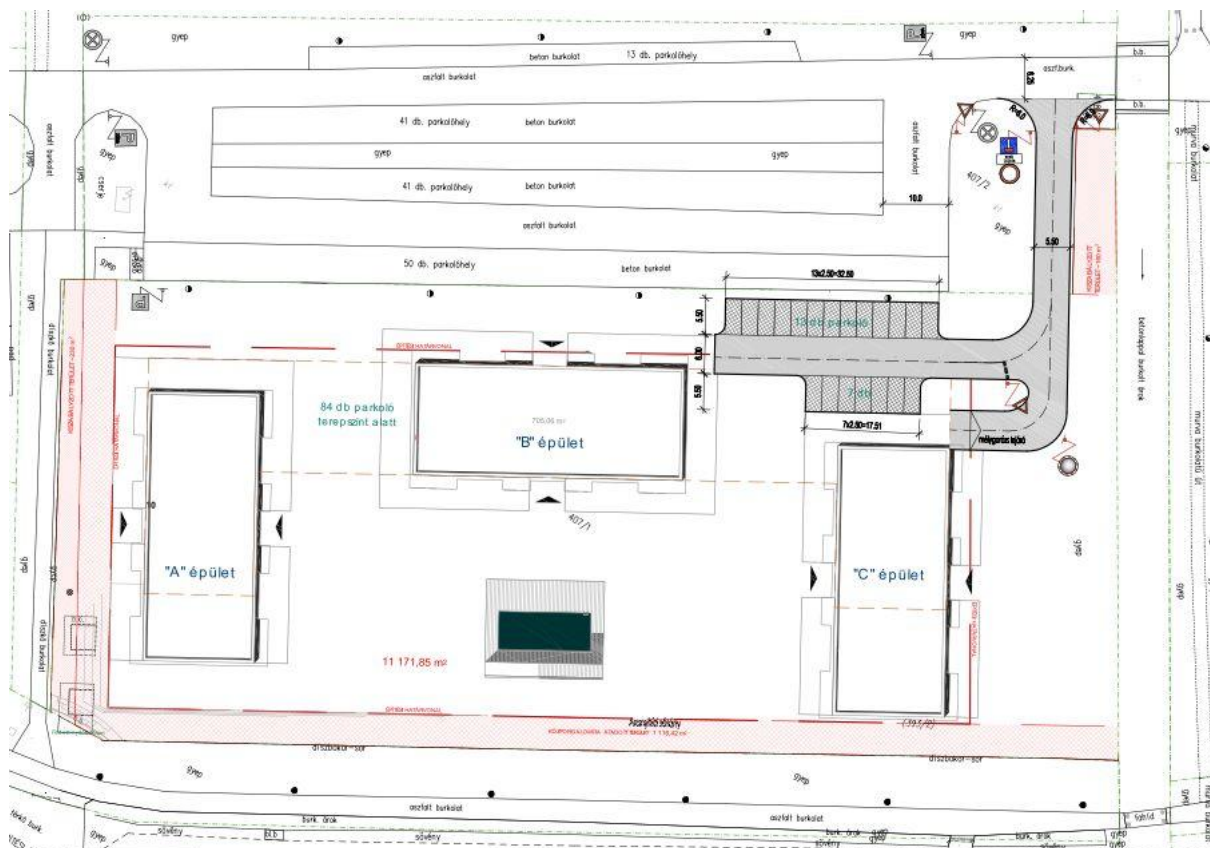
Tervezett beruházás és közlekedési hatásai

Megközelíthetőség

A tervezett lakóterület közúti kapcsolata a parkoló kiszolgáló útja irányából lesz megadva, a patak közelében. A 104 parkolóálláshoz ez az útkapcsolat vezet. 20 parkolóhely a felszínen 84 parkolóhely garázs szinten épül majd meg.

Minden forgalom (közúti, gyalogos és kerékpáros) ezen a bejáraton érkezik majd. A közösségi közlekedéssel való ellátottság jelenleg is megfelelő, amennyiben a jelenlegi buszjárat és megállóhelyek megmaradnak.

A részletes tervek készítése során a biztonságos gyalogos- és kerékpáros kapcsolatok kiépítésére figyelmet kell fordítani, különösen a közösségi közlekedés megállóhelyei és a rekreációs területek irányába.



K-4. Tervezett beépítési vázlat

Közlekedési hatások:

Területfejlesztés esetén az alábbi alapkérdéseket kell vizsgálni:

- A tervezett fejlesztés megközelítési lehetőségei a meglévő hálózatok szempontjából, azok fejlesztési szükségessége a forgalomkeltés számszerűsítésével (közúti, közösségi közlekedési, gyalogos és kerékpáros kapcsolatok).

- Parkolási lehetőségek, várható igények kezelése.

Elfogadva, hogy a forgalomnövekmény oka a betelepülő területhasználati funkciók lesznek és a forgalomkeltést a funkciókhoz építendő parkolófelületek nagyságából számoljuk, a legfontosabb az elhelyezendő parkolási igény meghatározása, ebből az átlagos forgalomkeltés meghatározása és annak ellenőrzése, hogy a meglévő közlekedési lehetőségek (hálózatok) be tudják-e fogadni a keltett forgalmat.

A forgalomkeltést az TÉKA-ban előírt parkolóhelyek számából, a várható tartózkodási időkből, a parkolóhasználati szokásokat és a funkcióktól függő sajátosságokat figyelembe véve lehet számolni.

Amennyiben a meglévő hálózatok kapacitása nem elegendő az új megjelenő forgalom lebonyolítására, a közlekedésbiztonság fenntartása és a hálózatok működőképességének megőrzése érdekében közlekedési fejlesztéseket kell előírni.

Forgalomkeltés számolása

A tervezett beépítés 104 parkolóállás megvalósulásával számol. A területen tapasztalható forgalmi volumen főleg szezonálisan magas. A forgalmi hatások felmérése érdekében előre becsüljük a tervezett lakóterület által generált forgalmat és igazoljuk a környező közlekedési hálózat megfelelését.

Új parkolóhelyek várható száma:

- Lakóegységekhez és vendégforgalomhoz: 69 lakáshoz 104 parkolóhely épül, 20 felszínen, 84 mélygarázsban.

A **forgalomkeltés** szempontjából két eltérő időszak jelentkezik egy üdülési célokat is szolgáló város esetén:

- Nyári szezon (általában május és szeptember között, hétvégi időszakokban)

Legforgalmasabb valószínűleg a július-augusztusi péntek délutánok időszaka.

Keltett forgalom mértéke:

Az összes gépjármű kb. 60 %-a 2 óra alatt érkezik meg, így a csúcsórai terhelés várhatóan:

$$104 \times 0,6/2 = 32 \text{ gjm/h/irány}$$

Ez a volumen alig haladja meg egy forgalmi sáv kapacitásának 5 %-át, így kijelenthető, hogy nincs szükség közúthálózati fejlesztésre a beruházás megvalósulása miatt.

A környező úthálózati elemek meglévő forgalmi terhelése és kapacitása olyan, hogy a fejlesztés miatt várható forgalomkeltést probléma, konfliktus nélkül be tudja fogadni.

- Szezonon kívül:

Az év többi hónapjában (X-IV.) kisebb forgalomkeltés és kisebb úthálózati terhelés várható, mint a csúcsidőszakot jelentő nyári hónapokban.

Tekintettel az építendő lakásszámra és a hozzátartozó parkolók számára (104 db), a fenti számítás alapján kijelenthető, hogy a tervezett beruházás közlekedési hatásai elenyészőek, különösen a Balaton-part szezonális közúti terhelésével való összehasonlításban.

7 KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Skv.) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Balatonfüred Város Önkormányzata az Skv. 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Ahogy a Bevezetőben bemutatásra került, az Önkormányzata a jogszabályoknak megfelelően előzetesen megkereste a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak a módosítással összefüggésben a környezeti értékelés szükségességéről. A környezetvédelemért felelős szervek közül a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda kérte a környezeti értékelés elkészítését. Ezt követően 2025. november 26-án került sor egy egyeztetésre a fenti szervekkel, melynek a végén - a csatolt emlékeztető szerint - megállapodás született, hogy környezeti értékelés nem készül, de az alátámasztó munkarész külön foglalkozik az alábbiakkal:

- 1) az Állami Főépítési Iroda felé a településkép és az épített környezet védelmére kiterjedően a területhasználat növeléséből következően a telektömbben és annak környezetében keletkező többletterhelés vonatkozásában:
 - a módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása;
 - a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések;
 - a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedésekre tett javaslatok.

A fenti elvárásoknak megfelelően készült el az alátámasztó munkarészek *1.6. Településképi és településrendezési változások bemutatása* című fejezete.

- 2) az Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság felé a területen meglévő növény- és védett állatfaj állomány védelme érdekében:
 - az ingatlanon meglévő növényállomány felmérése, zöldfelület tervezése, kertépítészeti terv, fafelmérés, burkolt felületek kialakítása;
 - a koros fák megőrzésére tett előírások és javaslatok, valamint a végrehajtás garanciájára tett intézkedések kidolgozása.

A fenti elvárásoknak megfelelően készült el az alátámasztó munkarészek *3.2. Természetvédelmi javaslat, táji, természeti értékek és 4.1. Zöldfelületi rendszer fejlesztése a módosítással érintett területen* című fejezetek.

MELLÉKLETEK

A. melléklet - Önkormányzati Határozatok

KIVONAT

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. július 31-i képviselő-testületi nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

178/2025. (VII.31.) h a t á r o z a t :

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „A HÉSZ 8. módosításának indítása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési Eszközök módosítását kezdeményezi az Aranyhíd sétány 10. szám (407/1 hrsz.) ingatlan, valamint a Gombás kúria és környező (2053, 2504/1, 2508 és 2509 hrsz.) ingatlanainak telepítési tanulmányterv szerinti módosítására vonatkozóan.
2. A Képviselő-testület a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmára vonatkozó, a jelen határozat 1. mellékletét képező főépítési feljegyzést jóváhagyja.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárás szerint történjen a Rendelet vonatkozó előírásainak betartásával, E-TÉR rendszer használatával.
4. A Képviselő-testület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Skvr.) 3. §-ában kapott felhatalmazása alapján, az Skvr. szerinti környezeti vizsgálat elkészítését – a várható módosítások környezetre gyakorolt elenyésző hatása miatt – az alábbiakban részletezettek szerint nem tartja szükségesnek:
 - nem kerül kijelölésre új beépítésre szánt terület;
 - a tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából;
 - várható környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközökben nem következik be változás;
 - országhatáron átnyúló környezeti hatásokkal nem kell számolni;
 - a területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.
5. A HÉSZ jelen módosításával kapcsolatos költségeket a kérelmezők viselik.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetési anyag elkészítésére vonatkozó szerződést a településtervezővel kösse meg és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Bóka István polgármester

K.m.f.

dr. Bóka István
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

1. melléklet
178/2025. (VII.31.)határozat 1. melléklete

FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS

a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről
Balatonfüred Város Képviselő-testülete részére


A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése alapján megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá a hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településterv módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát a település önkormányzati főépítésze határozza meg a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A HÉSZ 8. sz. módosítása során a Völgyzugoly Műhely Kft. által 2022. novemberben elkészített megalapozó vizsgálat felhasználható.

A HÉSZ 8. sz. módosítása során az alátámasztó javaslat tartalmi követelményei:

- a rendezést érintő módosítás bemutatása, összefüggéseinek feltárása,
- településrendezési javaslat,
- javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére,
- a módosítással érintett terület bemutatása,
- csapadékvíz-gazdálkodás javaslat,
- közművesítési és közlekedési javaslat,
- a területrendezési követelményekkel való összhang igazolása,

Balatonfüred, 2025. július 17.



András István
főépítész

B. melléklet - Emlékeztető

BALATONFÜREDI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL


POLGÁRMESTER
8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.

bucsi_aniko@balatonfured.com

Ügyiratszám: 1/3026-18/2025.
Ügyintéző: Nemesiné Bucsi Anikó
Telefon: 06-87/581-242

Tárgy: Balatonfüred város településrendezési eszközeinek
módosítása (8. számú módosítás)
egyszerűsített eljárás – környezeti értékelés szükségessége

EMLÉKEZTETŐ

Tárgy: HÉSZ 8. sz. módosítása – a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartó, a környezet védelméért felelős szervekkel az indokok tisztázása érdekében tartott megbeszélés

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdés szerinti megbeszélés digitális konferencia keretében került megtartásra 2025. november 26-án.

A megbeszélés résztvevői:

Dunajcsik Zsuzsanna főépítési szakügyintéző – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítési szakügyintéző – Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
Kaszián Ágota táj- és természetvédelmi referens – Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
Papp Sándor természetvédelmi őr – Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök – Völgyzugoly Műhely Kft.
Halász Annamária okl. tájépítésmérnök – Völgyzugoly Műhely Kft.
dr. Bóka István polgármester – Balatonfüred Város Önkormányzata
Nemesiné Bucsi Anikó főépítési referens – Balatonfüred Város Önkormányzata

A 8. sz. módosításának célja a Balatonfüred, Aranyhíd sétány 10. szám alatti (407/1 hrsz.-ú) ingatlanra tervezett, 69 lakásos épületegyüttes megvalósíthatósága érdekében a Vt61 jelű építési övezet paramétereinek módosítása.

Az indokok és ellenérvek ütköztetését követően egyezség született abban, hogy a dokumentáció alátámasztó munkarésze az alábbiakat figyelembe véve kiegészítésre kerül:

- 1) az Állami Főépítési Iroda felé a településkép és az épített környezet védelmére kiterjedően a területhasználat növeléséből következően a telektömbben és annak környezetében keletkező többletterhelés vonatkozásában, a környezeti értékelésnek megfelelő tartalommal és részletességgel:
 - a módosítás várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása;
 - a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések;
 - a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedésekre tett javaslatok.
- 2) az Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság felé a területen meglévő növény- és védett állatfaj állomány védelme érdekében:
 - az ingatlanon meglévő növényállomány felmérése, zöldfelület tervezése, kertépítészeti terv, fafelmérés, burkolt felületek kialakítása;
 - a koros fák megőrzésére tett előírások és javaslatok, valamint a végrehajtás garanciájára tett intézkedések kidolgozása.

A fentieket figyelembe véve külön környezeti vizsgálati eljárás lefolytatására nem kerül sor.

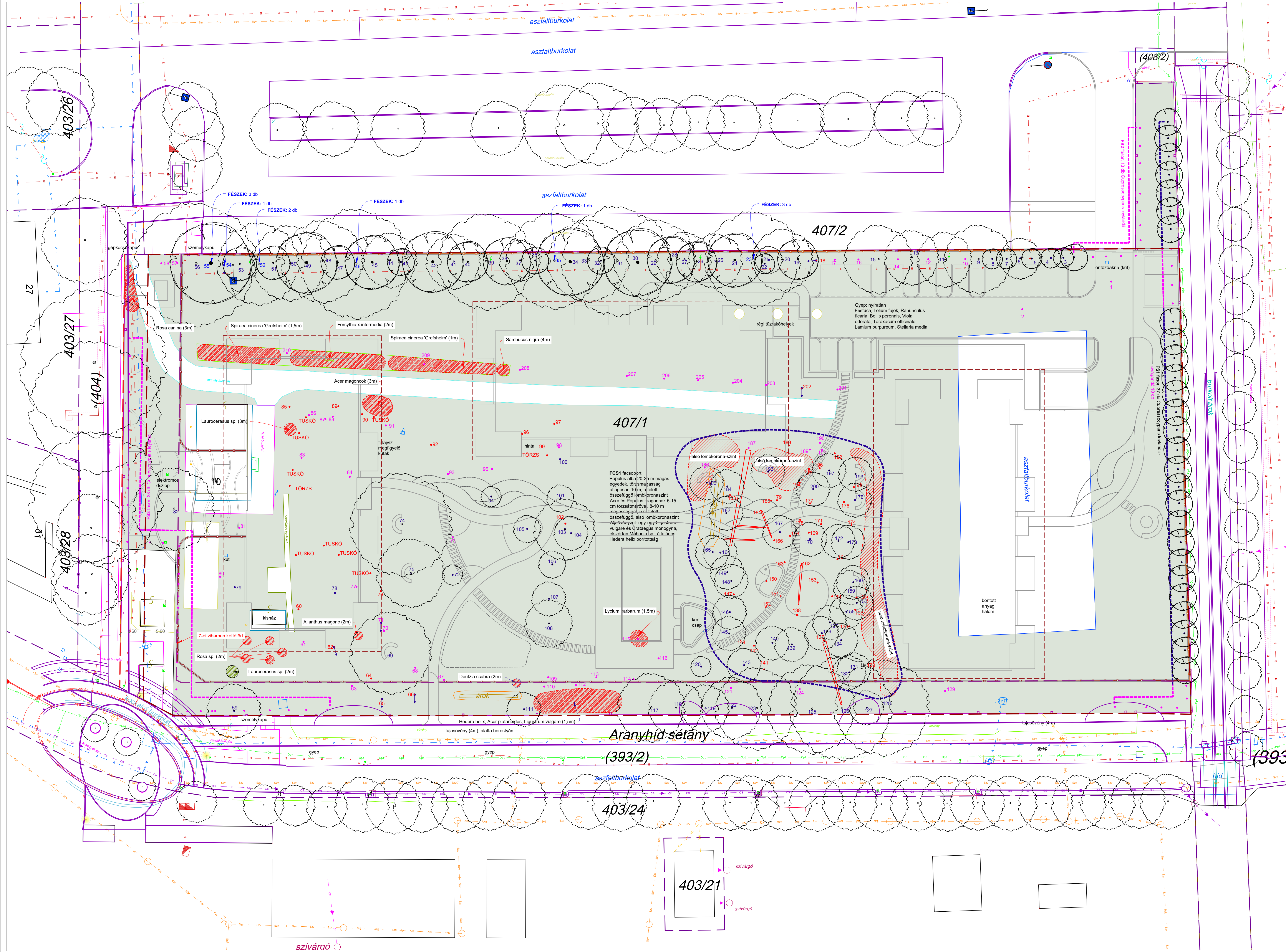
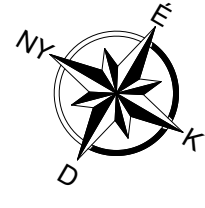
K.m.f.

Az emlékeztetőt összeállította:


Nemesiné Bucsi Anikó

Balatonfüred Közös Önkormányzati Hivatal 8230 Balatonfüred Szent István tér 1. Levélcím: 8230 Balatonfüred, Pf.: 266.

C. melléklet - Fakivágási terv



- JELMAGYARAZAT**
- SORSZÁM** MEGLEVŐ, TELKEN BELÜLI LOMBHULLALTO FA SORSZÁMMAL
 - SORSZÁM** MEGLEVŐ, TELKEN BELÜLI TŰ-ÉS PIKKELYLEVELŰ FA SORSZÁMMAL
 - SORSZÁM** EGÉSZSÉGÜGYI OKOKBÓL KIVÁGANDÓ FA SORSZÁMMAL
 - SORSZÁM** ÉPÍTÉSI OKOKBÓL KIVÁGANDÓ FA SORSZÁMMAL
 - TUSKO** KIVÁGANDÓ TUSKÓ
 - TORZS** KIVÁGANDÓ KISZÁRADT FATÖRZS
 - FA DÖLÉSIRÁNY
 - FÉSZEK: X db** KIDÖLT FATÖRZS
 - FÉSZEK: X db** VETÉSI VARJÚ FÉSZEK A FÁN
 - latin név / magasság MEGLEVŐ CSERJE
 - latin név / magasság ÉPÍTÉSI TEVÉKENYSÉG MIATT KIVÁGANDÓ CSERJE
 - EXTENZÍV GYEP
 - TERVEZETT ÉPÜLET MUNKAGODÓR HATÁR
 - TELEKALKITÁS UTÁNI TELEKHATÁR
 - KÖZTERÜLETNEK ÁTADOTT TERÜLET HATÁRA
 - KÖZHASZNÁLATRA ÁTADOTT TERÜLET HATÁRA
- Megjegyzés:**
A sorszámozás és jelölésrendszer megegyezik a Fakataszter táblázatban foglaltakkal.
- Meglelvő közművek**
- IVÓVÍZ
 - SZENNYVÍZ
 - CSAPADÉK CSATORNA
 - TÁVKÖZLES
 - ELEKTROMOS

69 lakásos társasház
8230 Balatonfüred,
Aranyhid sétány 10/a
(Hrsz.: 407/1)

KÖRNYEZETRENDEZÉSI KONCEPCIÓTERV

Építette:
Aranyhid Sétány Kft.
1024 Budapest, Ady Endre u. 1. 4/4

Építész / generáltervező:

KÖZTI
1023 Budapest, Lubkó u. 2.

Tájépítész:

PindaPont Kft.
1118 Budapest, Rétköz u. 51/c.
Felelős tervező:

Angafázy László
Kertész-mérnök
okleveles tájépítész mérnök
táj- és kertépítész vezető tervező
földrajzi és fafajta szakmérnök
zöldinfrastruktúra tervező
K/13-1760

Tervlap:
FAKIVÁGÁSI TERV
Méretarány: **M=1:250**
Dátum: **2025.07.28.**