



ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. szeptember 26. napján tartandó nyílt testületi ülésére

Ügyiratszám: műsz/344-27/2024.

Tárgy: Balatonkenese, 3708 helyrajzi szám alatti ingatlant érintő településrendezési eszköz módosítása - véleményezési, illetve a partnerségi egyeztetési eljárás lezárása

Előterjesztő: Jurcsó János polgármester

Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

Előkészítette: Bogdán László önkormányzati főépítész
Bodó Ambrus műszaki ügyintéző

Melléklet: - Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek Részleges Módosítása 97/2022. (III. 31.) sz. Önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § szerinti általános egyeztetési eljárás alapján a 67. § záró szakasz dokumentációja
- Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelete 9. sz. mellékletének tervezete
- Tervezői – Önkormányzati válaszok

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonkenese, 3708 helyrajzi szám alatti ingatlant érintő településrendezési eszköz módosítása kapcsán Balatonkenese Város Önkormányzata megbízásából - az ingatlan tulajdonosának Ambrus Györgyné és Ambrus György (8174 Balatonkenese, Csizmadia Károly utca 4.) költségviselésében - a Planteus Kft. (8196 Litér, Huba utca 19.) részéről Németh Kristóf településrendezési tervező, mint Tervező készítette el a „Balatonkenese Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása” című tervegyeztetési tervdokumentációját.

Jelen tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm. rendelet) 67. § szerint egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történt meg.

Balatonkenese Város Polgármestere előzetesen, a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében, az arra vonatkozóan Tervező által elkészített tervanyagot a műsz/344-2/2024. ügyiratszámú levelével 2024. április 5. napján hivatali kapun megküldte a környezet védelméért felelős államigazgatási szerveknek és a szomszédos települések önkormányzatai részére.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 2/2005. Korm. rendelet) alapján megkeresett érdekelt szervek a



Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

véleményeikben - jelen tervmódosítás kapcsán - nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését. Ezen beérkezett válaszok alapján megállapítható, hogy a tervmódosításhoz a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének határozatban kell döntenie arról, hogy a 2/2005. Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot nem kívánja elkészíttetni, figyelembe véve a beérkezett véleményeket.

A beérkezett vélemények alapján 2024. július 25. napján egyeztető megbeszélésre került sor, ahol megjelent az Állami Főépítész, a Tervező, valamint az Önkormányzati Főépítész. A szakmai álláspontjukat egyeztették, a tisztázatlan kérdésekben megállapodtak.

Az 1. számú módosítási javaslat (Balatonkenese, 3708 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatos módosítás a 97/2022. (II. 31.) képviselő-testületi határozat alapján) záróvéleményre bocsájtható, míg a 2. számú módosítási javaslat és a 3. számú módosítási javaslat (114/2022. (IV. 28.), 115/2022. (IV. 28.), 118/2022. (IV. 28.) képviselő-testületi határozat alapján) további egyeztetést, tervezést és döntés előkészítést igényel.

A tervmódosítással kapcsolatban lefolytatott fenti egyeztetések kapcsán beérkezett véleményeket, az arra vonatkozóan adott települési önkormányzati főépítési és Tervezői válaszokat, valamint a záróvéleményezési tervanyagot mellékletként csatoljuk.

A véleményezési szakaszban beérkezett szakhatósági véleményeket figyelembe véve az Önkormányzat jelen 2. és 3. módosítási kérelem záróvéleményre bocsájtásától visszalép azzal, hogy azt egy későbbi eljárás során folytatja.

A partnerségi egyeztetés lezárásáról a Képviselő-testületnek döntést kell hoznia. A határozat meghozásával a tervdokumentáció hivatali kapun megküldésre kerül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész részére, szakmai záró vélemény kiadásának megkérése érdekében.


A záróvélemény kiadását követően nyílik lehetőség Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelete módosításának elfogadására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonkenese, 2024. szeptember 19.

Tisztelettel:


Jursó János
polgármester


dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző



I.

Határozat-tervezet:

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (IX.26.) határozata**

**Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek
Balatonkenese, 3708 helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozóan tervezett,
„egyszerűsített” eljárás keretében történő módosítása - környezeti vizsgálat
szükségességéről**

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján, figyelembe véve a műsz/344-2/2024. ügyiratszámú véleménykérő levelére az érdekelt szervektől érkezett véleményeket megállapítja, hogy - mivel a tervezetten megvalósuló fejlesztések által jelentős környezeti hatás nem várható - nem tartja szükségesnek Környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről az érintetteket értesítse.

Határidő: azonnal és folyamatos

Felelős: Polgármester

Bogdán László önkormányzati főépítész



**II.
Határozat-tervezet:**

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (IX.26.) határozata**

**Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek
részleges módosítása - a véleményezési szakasz lezárásáról**

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonkenese, 3708 helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozóan tervezett településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet) szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés kapcsán megállapítja, hogy a partnerek részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a tervmódosítás egyeztetése a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-ban foglaltak szerinti általános eljárás szerint biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérése mellett megtörtént, az államigazgatási szervek a tervmódosítást nem kifogásolták, a tervdokumentáció módosított tartalmával egyetért.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a partnerségi eljárást és a véleményezési szakaszt lezárja.
4. A Képviselő-testület felkéri Balatonkenese Város Polgármesterét, hogy Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek Balatonkenese, 3708 helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozó tervmódosítás vonatkozásában kezdeményezze a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § szerinti záró szakmai véleményének kiadását.
5. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntés alapján a szükséges intézkedését tegye meg.

Határidő: azonnal és folyamatos

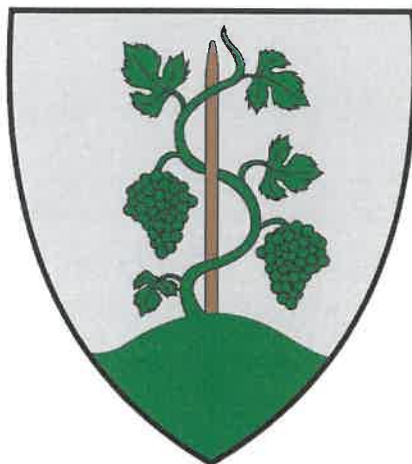
Felelős: Polgármester

Bogdán László önkormányzati főépítész

BALATONKENESE VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

97/2022. (III.31.) SZ. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT
TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419 / 2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 62. § SZERINTI ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS
ALAPJÁN
A 67. § ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2024. szeptember 16.

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Előzmény**
- II. Záró szakasz leírása**
 - Alátámasztó munkarészek
 - Határozat és Rendelet tervezet
 - Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása
- III. Mellékletek**
 - a. Tervezői nyilatkozat
 - b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat
 - c. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről
 - d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
 - e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása
 - f. Véleményezési szakasz beérkezett dokumentumai és önkormányzati válaszai
- IV. Rajzi mellékletek**
 - Módosított szabályozási tervlapok (10a)

ALÁÍRÓLAP

Balatonkenese Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonkenese Város Önkormányzata megbízásából 2023-ban:

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

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

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

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

I. ELŐZMÉNY

A véleményezési szakasz dokumentumra beérkezett szakhatósági vélemények és Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda Állami Főépítésszel 2024.07.25. én tartott személyes egyeztetést követően az Önkormányzat úgy döntött, hogy véleményezési dokumentáció szerinti 2. és 3.számú módosítástól határozatlan időre visszalép, azzal, hogy egy későbbi eljárásban folytatja. Az 1.sz. módosítás jelen Záró véleményezési dokumentációban továbbra is szerepel.

II. ZÁRÓ SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a 2012-ben fogadta el. A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a 261/2006.(IX.29.) számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a 10/2012.(IV.5.) sz. rendelettel fogadta el és 3/2023. (II. 27.) sz. rendelettel módosította utoljára.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonkenese Város Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a 97/2022.(III.31.), 114/2022.(IV.28.), 115/2022.(IV.28.), 118/2022.(IV.28.) számú kt. határozatban fogalmazta meg.

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

Az önkormányzat a módosításokat az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

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

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a szabályozási terv (10a) szelvénye és a Helyi Építési Szabályzat.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap részletén kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65. § és 75. §-ban foglaltak szerinti rendelkezéseinek alkalmazásával.

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat elvégzése.**

A módosítások leírása a 97/2022.(III.31.) számú határozat alapján

1. módosítás (97/2022. (III.31.)): Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendeletben Vt15 jelű településközpont vegyes övezet beépítettség mértékének 65 %-ról 70 %-ra való növelése volt a cél. Balatonkenese 3708 hrsz (Nádas csárda) és környezete kapcsán.

Balatonkenese hatályos településrendezési eszközei alapján csak a 3708 és 4714/1 hrsz.-ú ingatlanon van Vt15 övezet. Így a célok érdekében csak a 3708 ingatlant érintően kerül sor egy új Vt 19 övezet kiszabályozására.

A R. 28. § (2) bekezdés táblázata a következő rendelkezés szerint egészül ki:

| övezet i | Beépítés Módja | Legkisebb területe | | Legnagyobb beépítettség % | Építmények legnagyobb építmény-magassága(m) | Kialakítható telek | | minimális zöldfelületi aránya % |
|----------|----------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | | Kialakítható m ² | Beépíthető M ² | | | Legkisebb szélesség (m) | legkisebb mélység (m) | |
| Vt 19 | O/Z | K | K | 70 | 6,5 | -- | -- | 10 |

Önkormányzati Főépítész indoklás: „A kérelmező ingatlana évtizedek óta Kenese meghatározó vendéglátó helye (Nádas csárda), mely nem csak a nyári szezonban tart nyitva, hanem az év tavaszi és őszi időszakában is várja vendégeit. Az épületek felújítása és átalakítása időszerű. A telkek kis méretűek, és jelenleg is pár százalékkal túllépik az övezeti előírásokat. A hatályos HÉSZ szerinti beépítettségi előírás nem teszi lehetővé a szociális blokkok, vizes blokkok és a konyha technológia kornak megfelelő kialakítását, bővítését. A szolgáltatási színvonal növeléséhez szükséges a beépítési százalék minimális növelése, így az építési engedélyezési eljárásnak nem lesz akadálya. „ (Bogdán László)

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv (10a) tervlapja.

2. módosítás (114/2022. (IV.28.), 118/2022. (IV.28.)): Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendeletben HÉSZ Vt9-jelű övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a:

- legnagyobb beépítettség mértéke: legfeljebb 80 %
- legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 %

—megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m legyen.
Balatonkenese 700, 1030 hrsz kapesán.

A véleményezési szakaszban beérkezett szakhatósági véleményeket figyelembe véve az Önkormányzat jelen módosítási kérelemtől visszalép azzal, hogy egy későbbi eljárás során folytatja.

3. módosítás (115/2022. (IV.28.)): Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendeletben Gksz3 jelű övezetre vonatkozó előírásainak megváltoztatására irányul úgy, hogy a

- legnagyobb beépítettség mértéke: 80 %
- legkisebb zöldfelület telken belüli aránya: 10 % legyen.
Balatonkenese 1400/1 hrsz kapesán.

A véleményezési szakaszban beérkezett szakhatósági véleményeket figyelembe véve az Önkormányzat jelen módosítási kérelemtől visszalép azzal, hogy egy későbbi eljárás során folytatja.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

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

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

A település a Veszprém megyében, a Balatonalmádi járásban helyezkedik el. Meghatározó szomszédos települései északon Papkeszi, keletről Csajág, Balatonakarattya, nyugatról Balatonfüzfő, Balatonalmádi.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

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

1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az **Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Tájképvédelmi terület övezete, Földtani veszélyforrás terület övezete, vízminőségvédelmi terület övezete** melynek a módosítás megfelelnek.

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

A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető

miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való összhang vizsgálata

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

A módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM-VmTrT övezetek előírásának megfelel a módosítás.

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

MaTrT-OTrT

- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

MvM

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete

VmTrT

megveii övezetek:

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

egyedileg meghatározott megveii övezetek:

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

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

MaTrT-OTrT

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Erdők övezete

MaTrT-BKÜTrT

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

MvM

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Vízerosciónak kitett terület övezete

- Általános mezőgazdasági terület övezete

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

MvM-Földtani veszélyforrás terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

MvM-Tájképvédelmi terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelőségi igazolás: *A módosítás nem okoz változást a táj és a településkép tekintetében a jelenlegi helyzethez képest, mivel a valós állapotokat kívánja lekövetni a szabályozás módosítása.*

MvM-Vízminőség-védelmi terület övezete:

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érint. Már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.*

OTrT-Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete:

2018. évi CXXXIX. törvény 31. § (1) A világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerint lehatárolt világörökségi és világörökségi várományos terület övezetén:

a) a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal,

b) új külfejtéses művelésű bányatelek, célkitermelőhely nem létesíthető, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek területe horizontálisan nem bővíthető; a felszíni tájsebeket rendezni kell,

c) a közlekedési, vízgazdálkodási és hírközlő infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a kulturális és természeti örökség értékeinek sérelme nélkül, területi egységüket megőrizve, látványuk érvényesülését elősegítve és a világörökségi kezelési tervnek megfelelően kell elhelyezni.

82. § A világörökségi és világörökségi várományos területek övezete

tekintetében a 31. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

b) a tájalkotó elemek összhangjának megőrzése érdekében a helyi építési szabályzatban és a településképi rendeletben a tájképet és a kulturális örökség elemeinek védelmét szolgáló szabályozást kell meghatározni.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

OTrT-Honvédelmi és katonai célú terület övezete:

2018. évi CXXXIX. törvény 32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési eszközökben a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével - minden területfelhasználási kategóriában - beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt területfelhasználási egység kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

VmTrT-Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete:

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

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

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

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

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

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

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

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

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

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, céljaival nem ellentétes.*

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

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

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

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

Megfelelőség igazolása: *A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, céljaival nem ellentétes.*

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:

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

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések:

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata:

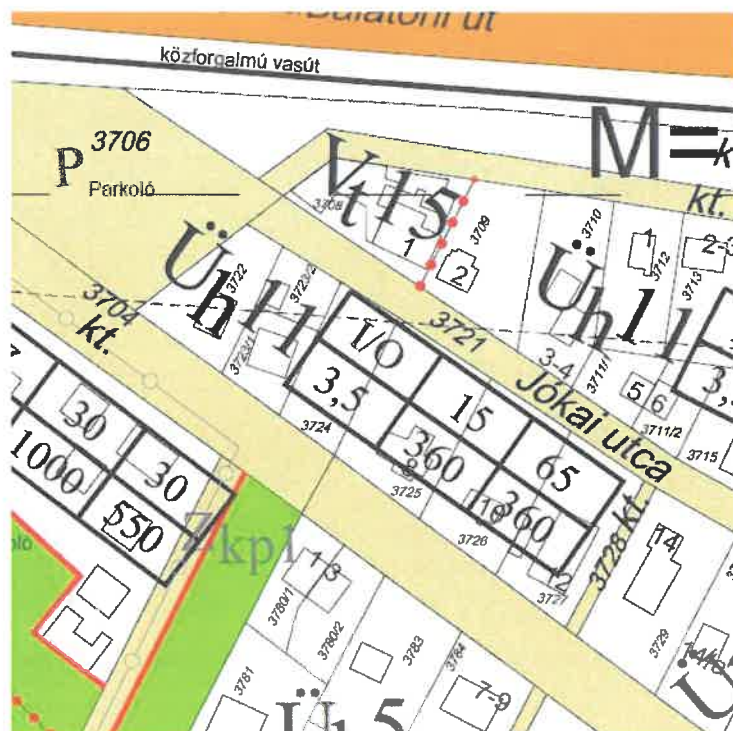
1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi Építési Szabályzatot és annak 1. sz. mellékletét Beépítésre szánt terület szabályozási terve (10a, 08c, 07d, 07b, 03d) az önkormányzat a **10/2012.(IV.5.)** rendelettel fogadta el.

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

A helyi építési szabályzatot a 1.- módosítás (új Vt19 övezet szabályozása) érinti.

A szabályozási tervet a módosítások (övezeti pecsétek minimális módosulása) érintik.



1.mód. területe (hatályos szabályozási terv 10a tervlap kivágat)

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

A Településszerkezeti tervet a **261/2006.(IX.29.)** határozattal fogadta el.
A településszerkezeti tervet a módosítások nem érintik.

1.9. A település gazdasága:

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői:

Balatonkenese elsősorban a turizmusra és kisiparra épül. A módosításokkal releváns változások nem történnek.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata:

Balatonkenese közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböket nem érinti a Balaton (HUBF30002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek. A település módosítások is érintettek a tájképvédelmi terület övezetével. A tervezési területen védett, vagy védendő táji vagy természeti értékekre káros beavatkozás nem történik.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan nem érinti.

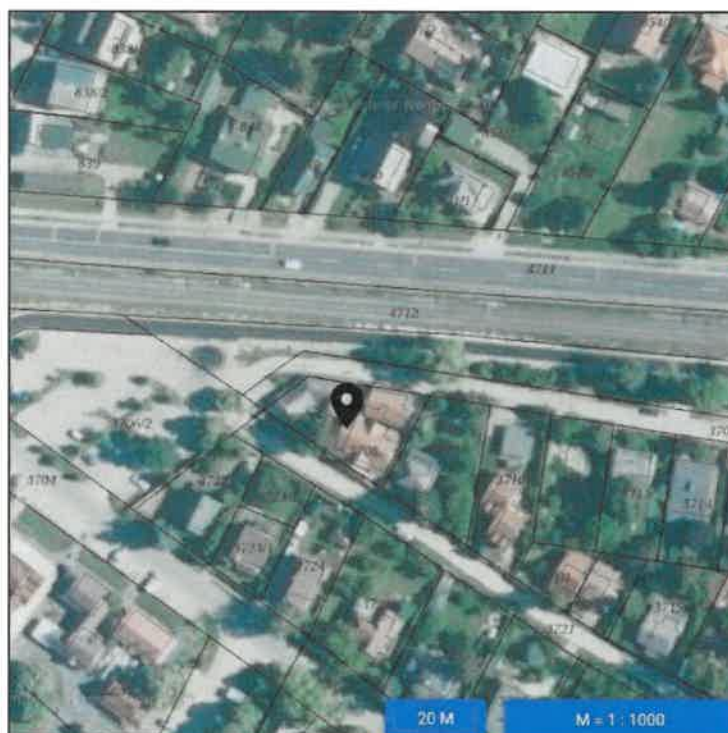
Zöldfelületi változást érintő módosításokat a következő táblázat foglalja össze:

| Módosítás | Hatályos területhasználát | min. zöldfelület előírás | Tervezett területhasználát | min. zöldfelület előírás |
|-----------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 | Vt15 | 10% | Vt19 | 10% |

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:
A módosítás relevánsan érinti a településszerkezetet.



1.sz. módosítás:

Balatonkenese 3708 hrsz. évtizedek óta Kenese meghatározó vendéglátó helye (Nádas csárda), mely nem csak a nyári szezonban tart nyitva, hanem az év tavaszi és őszi időszakában is várja vendégeit. Az épületek felújítása és átalakítása időszerű. A telkek kis méretűek, s jelenleg is pár százalékkal túllépik az övezeti előírásokat. A hatályos HÉSZ szerinti beépítettségi előírás nem teszi lehetővé a szociális blokkok, vizes blokkok és a konyha technológia kornak megfelelő kialakítását, bővítését. A szolgáltatási színvonal növeléséhez szükséges a beépítési százalék minimális növelése, így az építési engedélyezési eljárásnak nem lesz akadálya. „ (Bogdán László)

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. A telekstruktúrában a módosítások kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése:

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata:

1.14.5.2. Beépítési jellemzők:

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

1.15.6. Az épített környezet értékei:

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

1.15.2. Közúti közlekedés

A közlekedési hálózat nem változik.

1.15.5. Parkolás:

A parkolás eddig is megoldott volt közterületen az önkormányzattal történt egyeztetés alapján.

1.16. Közművesítés:

A közműveket és kapacitásokat egyik módosítás sem érinti.

1.17. Hírközlés:

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése:

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, a szabályozások módosítása a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, de a meglévő állapothoz képest kapacitás növekedés relevánsan nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni. A módosítások követnék a meglévő állapotokat, azokon csak a korszerűsítések érdekében szükségesek a módosítások.

A parkolás eddig is megoldott volt közterületen az önkormányzattal való megállapodás alapján.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert csak kisebb korrekciók történnek, az egyes övezetekbe tartozó ingatlanok összterülete relevánsan nem változik, a beépítésre szánt terület nem változik.

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

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A HÉSZ ELŐÍRÁS MÓDOSÍTÁSA NEM ÉRINTI A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT, ÉS A SZABÁLYOZÁSI TERVLAPOKAT SEM ÉRINTI RELEVÁNSAN, EZÉRT AZ OTÉK-NAK IS MEGFELELŐ HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZET ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK ELKÉSZÍTÉSE NEM RELEVÁNS.

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

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Nem érinti a szabályozási tervlapokat sem relevánsan és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm.

rendeleteknek, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Terv előírásainak, attól eltérést nem tartalmaz.

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

Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata, valamint a Veszprém Megyei Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS

A módosított terv továbbra is összhangban marad a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.

A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

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

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

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

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

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

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

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

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

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer kis mértékben módosul a 2. és 3.sz. módosítás kapcsán.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság nem változik, mivel az új övezetekben a jelenlegi övezeti besorolásnak megfelelő zöldfelületi arányszámmal rendelkeznek.

| Módosítás | Hatályos területhasználat | min. zöldfelület előírás | Tervezett területhasználat | min. zöldfelület előírás |
|-----------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 | Vt15 | 10% | Vt19 | 10% |

Az OTÉK-nak megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózatot nem érinti.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

3.7. A parkolás eddig is megoldott volt közterületen az önkormányzattal történt egyeztetés alapján.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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

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

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

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

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges. Azonban igazolásra került a jelenlegi és tervezett beépítés engedélyezési terv alapján. A jelenlegi és a tervezett állapotot bemutató, illetve beépítési és zöldfelületszámításokat az „ENG-É-SZ-01” és „ENG-É-SZ-03” megnevezésű mellékletek tartalmazzák.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles, azonban az illetékes hatóságok nyilatkozata alapján a *2., 3. számú módosítási szándékok szomszédos ingatlanokra, telektömbökre (különös tekintettel lakóterületekre) gyakorolt hatásainak feltárása érdekében szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.*

RENDELET TERVEZET

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2024.(.....) önkormányzati rendelete
Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
10/2012.(IV.5.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró: Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogysztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, véleményének kikérésével továbbá Balatonkenese Város Önkormányzata 17/2017.(X.31.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2012.(IV.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 28. § (2) bekezdés táblázata az alábbi sorokkal egészül ki:

| övezeti jel | Beépítési Módja | Legkisebb területe | | Legnagyobb beépítettség % | Építmények legnagyobb építmény- magassága(m) | Kialakítható telek | | minimális zöldfelület aránya % |
|----------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|
| | | Kialakítható m ² | Beépíthető M ² | | | Legkisebb szélesség (m) | legkisebb mélysége (m) | |
| Vt 19 | O/Z | K | K | 70 | 6,5 | -- | -- | 10 |

2.§ A R. mellékletét képező 10a jelű tervlap –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (10a) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

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

Balatonkenese, 2024.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2024.

jegyző

III. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

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

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Balatonkenese, 2024. szeptember 16.



Önkormányzati válasz
a Balatonkenese településrendezési eszközeinek módosítására a 419/2021. (VII.15.) sz.
Korm. rendelet 66.§ szerinti véleményezési szakaszra érkezett összesített szakmai
véleményekre

I. Az érintett államigazgatási szervek kifogást tartalmazó, illetve válaszadást igénylő véleményei és önkormányzati válaszok

**VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL. ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA,
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ**

1.sz. módosítás kapcsán: A jelen, véleményezésre megküldött tervdokumentáció csak a TNM rendelet területi hatályán kívül fekvő Nádas Csárdát érintő módosítást tartalmazza azzal, hogy a HÉSZ a 3708 hrsz.-ú ingatlanra egy új, Vt-20 jelű építési övezetet határoz meg. A tervdokumentáció a módosítással összefüggésben szabályozási tervlap szelvényt nem tartalmaz. A tervezett módosítást tudomásul veszem, amennyiben az alátámasztó munkarész részeként a jelen állapotot és a tervezett állapotot bemutató (földmérési bemérésen alapuló, számadatokat is tartalmazó, az OÉNY ortofotó állapotával megegyező) beépítettségi vizsgálat és helyszínrajz készül.

2.sz. módosítás kapcsán: A tervezési terület telektömbön belüli kiegészítését nem kifogásolom, ugyanakkor a beépítés jelenlegi mértékének kétszeresére emelését, és a zöldfelület mértékének a minimális, legszükségesebb mértékre csökkentését nem támogatom. A beépítettség mértékét legfeljebb 60%-ban, a zöldfelület mértékét legalább 20%-ban kérem meghatározni. A módosítás szakmai alátámasztása érdekében kérem továbbá az alátámasztó munkarészt a jelen állapotot és a tervezett állapotot bemutató (földmérési bemérésen alapuló, számadatokat is tartalmazó, az OÉNY ortofotó állapotával megegyező) beépítettségi és épületmagasság (építménymagasság) vizsgálattal és helyszínrajzzal kiegészíteni.

3.sz. módosítás kapcsán: A tárgyi módosítási szándékkal kapcsolatosan a VE/05/1611-2/2023. ügyiratszámú levelemben jeleztem, hogy a rendelkezésemre álló ortofotók szerint a módosítással érintett tömbben a szabályozás terv szerinti beültetési kötelezettséggel jelölt területeken épületek/építmények, burkolt és tárolási célú felületek találhatóak. A szabályozási terv szerinti zöldfelület kialakítása nem történt meg, továbbá a telkeken belüli építési helyek megtartása aggályos. A környezeti értékelés szerint a beépítés intenzitásának a duplájára emelése és a zöldfelület mértékének felére csökkentésének ellensúlyozására továbbra is elegendő a jelenlegi szabályozás szerinti 10 m széles beültetési kötelezettséggel jelölt területrész fenntartása. Ezen kérdésekre, ellentmondásokra az alátámasztó munkarész nem keres megoldást és nem ad választ. Ezen módosítás esetében is hiányolom a módosítás szakmai alátámasztását (pl. a jelen állapotot és a tervezett állapotot bemutató beépítettségi és épületmagasság (építménymagasság) vizsgálat, a meglévő épületállomány és a kötelezően fenntartandó zöldfelület viszonya, stb.).

A MaTrT. 50. § (1) bekezdése szerint, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési terveit a természetvédelmi, tájésetítikai szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni. A MaTrT. 50. § (2) bekezdés k) pontja szerint „a település központi belterületén lévő vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet,

továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 30%, amelyet háromszintű növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani". A jelenleg hatályos HÉSZ az egyes Gksz építési övezetekben, így a Gksz-3 jelű építési övezetben is lehetővé teszi lakóépület elhelyezését. A területen a beépítettség mértékének (ezáltal a terület terhelésének) emelkedésével, a zöldfelület minimális mértékűre csökkentésével egyidejűleg kérdéses az élhető lakókörnyezet kialakíthatósága, fenntarthatósága, ezért lakóépület elhelyezése ezen építési övezetben nem támogatható. Megjegyzem, hogy a jelenleg hatályos OTÉK a Gksz építési övezetekben csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás kialakítását teszi lehetővé, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon, önálló lakóépület elhelyezésére már nem ad lehetőséget. Fentiek alapján a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan kifogást emelek.

Önkormányzati válasz: *Észrevételeit köszönjük! Az 1. számú módosítás kapcsán a jelen állapotot és a tervezett állapotot bemutató terv készült, illetve a véleményezési szakaszból vélhetően véletlenül csatolásra nem került szabályozási tervlapot pótoltuk. A 2. és 3. számú módosításokkal kapcsolatos véleményekkel egyetértve azok tisztázásáig visszalép az Önkormányzat azzal, hogy egy későbbi eljárásban folytatja majd.*

A jóváhagyásra szánt munkarészekkel kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszem:

- a szabályozási terv 10a jelű szelvényét módosító (3708 hrsz.-ú ingatlan területét érintő) szelvénytervlap nem került csatolásra;
- a szabályozási terv 07b jelű szelvényét módosító tervlapot a HÉSZ tervezet 2. §-a nem sorolja fel;
- a szabályozási tervlapot módosító tervlapokon a tervezési területek nem kerültek lehatárolásra.

Önkormányzati válasz: *Észrevételeit köszönjük! Az 1.sz. módosítás lehatárolásra került.*

A tervezett módosítások „a valós, fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók”. Az alátámasztó dokumentumok nem adnak választ arra, hogy az utólagos szabályozás szükségessége a korábbi szabályozás hibájából, vagy a hatályos szabályok figyelmen kívül hagyásából ered. Az alátámasztó munkarész szerint a zöldfelület mértékének a változása „kis mértékű”, az OTÉK-nak megfelelő. Ha a terv nem csak a tényszerű, övezeti adatokat dokumentálná, hanem azokat részletesebben is vizsgálná, az esetben látható lenne, hogy a tervezett módosítással - a 2. pont vonatkozásában kb. 1,05 ha-on 20%-kal, 3. pont vonatkozásában kb. 0,68 ha-on 10%-kal csökkenne, - azaz a tervezett módosításokkal közel 2780 m² csökkenne a zöldfelületek nagysága. Ez a mérték települési szinten nem elhanyagolható, egy kisebb közkerttel, játszótérrel megegyező. A tervdokumentáció nem tesz javaslatot ezen zöldfelület csökkenés ellensúlyozására. Továbbra is kérdéses, hogy - a 3. módosítási pont szerinti - az eddig meg nem valósult 10 m széles zöldsáv mikor és milyen módon fog megvalósulni, ha annak területe már részben beépült.

Az alátámasztó munkarészben kérem a következők pontosítását, felülvizsgálatát:

- a 3. oldalon a hatályos településszerkezeti tervet elfogadó határozat száma;
- a 3. oldalon a HÉSZ-t módosító utolsó rendelet száma (3/2023. (II. 27.));
- a 3. oldalon a 10a jelű tervlapra történő hivatkozás, tekintettel arra, hogy a jóváhagyásra szánt munkarészekben ezen sorszámmal tervlap nem került csatolásra.
- a 3. oldalon a partnerségi rendeletre történő hivatkozás (a 17/2017. (X. 31.) önkormányzati rendeletet a 6/2023. (IV. 3.) rendelet hatályon kívül helyezte).

- a 10. oldalon csatolt tervlap (nem a hatályos szabályozási tartalom szerinti, mert a 3708 hrsz.-ú ingatlan nem Üh11 jelű építési övezetben fekszik, hanem Vt15 jelű építési övezetbe sorolt).

Önkormányzati válasz: *Észrevételeit köszönjük! A pontatlanságokat javítottuk!*

A környezeti értékeléssel kapcsolatosan az alábbi észrevételeket teszem:

- a környezeti értékelés 2. oldalán a „környezetvédelmi, természetvédelmi és vízügyi felügyelőség” megnevezés javítandó. A környezetvédelem, természet- és tájvédelem szakterületet érintően a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró vármegyei kormányhivatal, a természet- és tájvédelem szakterületet érintően a nemzeti park igazgatóság az eljáró hatóság;

- a környezeti értékelés 3. oldalán vélhetően téves megállapítások találhatóak: „A lassan bővülő település egyik fő húzóereje az ipar és a mezőgazdaság2 ”; „ ... a tájhasználatok változatlan módon tovább művelhetők.”.

- a környezeti értékelés 8. oldalán a világörökség tekintetében Balatonkenese helyett Badacsonytomaj város került vizsgálatra.

Összességében megállapítható, hogy a környezeti értékelés dokumentáció részét képező tájrendezési javaslat, valamint a környezetalakítási javaslat több pontban is önmagát ismétli, vagy éppen ellentmondásban van önmagával, továbbá több esetben felesleges, nem az adott tárgykörhöz (településhez) tartozó megállapításokat tartalmaz. Az elkészült környezeti értékelés célja nem a környezeti vizsgálat során feltárt hatások értékelése, és a javaslattétel ezek mérséklésére, hanem a tervezett módosítási szándékok által a táj- és települési környezetben bekövetkező (illetve már bekövetkezett) változások igazolása. A környezeti értékelés eredményei alapján pl. a beépítés intenzitásának a növekedése és a zöldfelület csökkentésére a 3. módosítás esetében továbbra is elegendő a jelenlegi szabályozás szerinti 10 m széles beültetési kötelezettséggel jelölt területrészt fenntartása. Mindezt annak ellenére állapítja meg, hogy a területről készült ortofotókon is jól látható az, hogy az elmúlt időszakban a zöldterület kialakítására, fenntartására eddig intézkedések nem történtek, azon épületek/építmények, burkolt és tárolási célú felületek találhatóak. Előbbiek okán a környezeti értékelést jelen formájában nem tartom megfelelőnek.

Felhívom a figyelmet, hogy az SKVr. 8. § (1) bekezdése szerint „A környezeti értékelés a terv-, illetve programdokumentáció önálló része, illetve munkarésze. A környezeti értékelés egyes részeit a 4. számú mellékletben meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelő részsakterületeken - a környezetvédelmi, természetvédelmi és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló jogszabály alapján - szakértői jogosultsággal rendelkező szakértő készíti el.”

Felhívom továbbá az Önkormányzat figyelmét arra, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásában érintett -, a környezet védelméért felelős - államigazgatási szervek köre nem azonos a településrendezési eszközök, településstervek véleményezésében résztvevő államigazgatási szervekkel (pl. az örökségvédelem vonatkozásában).

Önkormányzati válasz: *Észrevételeit köszönjük! A 2. és 3. számú módosítástól ideiglenesen visszalép az Önkormányzat. Amikor ezek folytatásra kerülnek a környezeti vizsgálat is átdolgozásra kerül az észrevételek alapján.*

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL, KÖRNYEZETVÉDELMI, TERMÉSZETVÉDELMI ÉS HULLADÉKGAZDÁLKODÁSI FŐOSZTÁLY

A megküldött véleményezési dokumentáció alapján a módosítások táj- és természetvédelmi érdeket nem sértenek, környezetvédelmi, és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolhatók, így a város településrendezési eszközeinek jelen módosítása ellen kifogást nem

emelek, azt a Képviselő-testület részére elfogadásra javaslom. Az Önkormányzat előzetes megkeresésére, VE/30/09263-2/2023. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a módosításokkal kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, melyet a kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján továbbra is fenntartok."

Önkormányzati válasz: Nyilatkozatát köszönjük!

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

A tervezett övezetmódosítások az érintett ingatlanok esetében nem érintenek régészeti lelőhelyet és műemléket. Balatonkenese város településrendezési eszközeinek részleges módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére e/fogadásra javaslom."

Önkormányzati válasz: Nyilatkozatát köszönjük!

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁGA

Balatonkenese város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelünk, elfogadásra javasoljuk.

Önkormányzati válasz: Nyilatkozatát köszönjük!

II. A megküldött anyaggal egyetértett, kifejezetten a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett:

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály,

Gyorsforgalmi Útügyi Osztálya

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Útügyi Osztály

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály

Balatonalmádi Rendőrkapitányság Rendészeti Osztály Közlekedésrendészeti Alosztály

Szabályozott tevékenységek Felügyeleti Hatóság Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály

Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály

Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály

Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Honvédelmi Minisztérium Állami Légiügyi Főosztály

III. A megküldött tervre a határidő lejártáig (és/vagy azon túl jelen anyag összeállításáig) nem küldött észrevételt

Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész

Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,

Területi Vízügyi Igazgatóság
Országos Vízügyi Főigazgatóság
Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály
Veszprém Vármegyei Önkormányzat
Szomszédos települések Önkormányzata

Balatonkenese, 2024.

.....
Jurcsó János
polgármester



09b 10a

10c

10/2012.(IV.5.)ör.számú jóváhagyott HÉSZ 9. sz. melléklete
 egységes szerkezetbe foglalva a /2024(...) sz. ör-vel. Hatályos: 2024. ...-tól