

BALATONFÜZFŐ

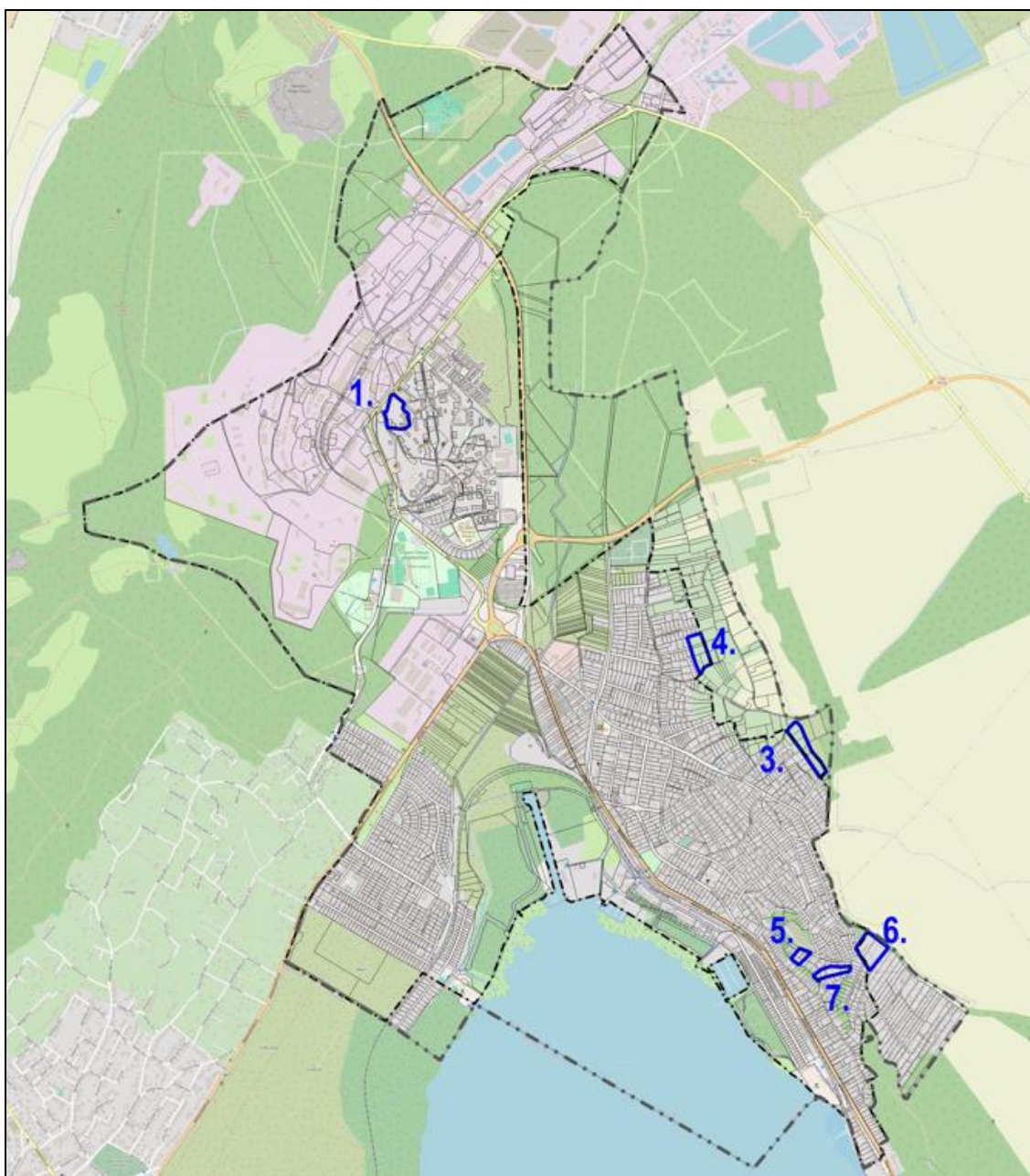
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. MÓDOSÍTÁSA

Több területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Partnerségi véleményezési dokumentáció



Budapest, 2024. június

BALATONFÜZFŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 8. MÓDOSÍTÁSA

Több területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

MEGBÍZÓ:**BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1.

Polgármester: Szanyi Szilvia polgármester

Főépítész: Németh Balázs

TERVEZŐ:**VÁROS ÉS HÁZ BT**

1149 Budapest, Várna utca 12-14.

Telefon/fax: 06-1-340-2382

Ügyvezető: Bárdosi György

**Településrendezés:**

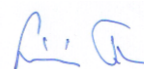
Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.

**Tájrendezés,
környezetvédelem:**

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12
Balha Gabriella

Környezetterv Kft

**Közlekedés, Közművek:**

Nagy Szabolcs
Tko 01-11270

Város és Ház Bt.

**Munkatárs:**

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.



Budapest, 2024. június

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők és E-TÉR adatszolgáltatás

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 2.4 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat
 - 2.4.1 Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok
 - 2.4.2 Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan
 - 2.4.3 A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan
 - 2.4.4 Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója
- 2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat
- 2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat
- 2.7 Környezeti hatások és feltételek
- 2.8 Örökségvédelem

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1 Településszerkezeti Terv módosítása
- 3.2 Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen terv elkészítésével Balatonfűzfő Város Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg, mint a hatályos terv készítőjét. Balatonfűzfő Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2017 októberében fogadta el Balatonfűzfő Város Képviselő-testülete a 18/2017. (X.18.) sz. rendelettel. 2018-ban és 2019-ben is több módosítás került elfogadásra TSZT-ben, HÉSZ-ben egyaránt.

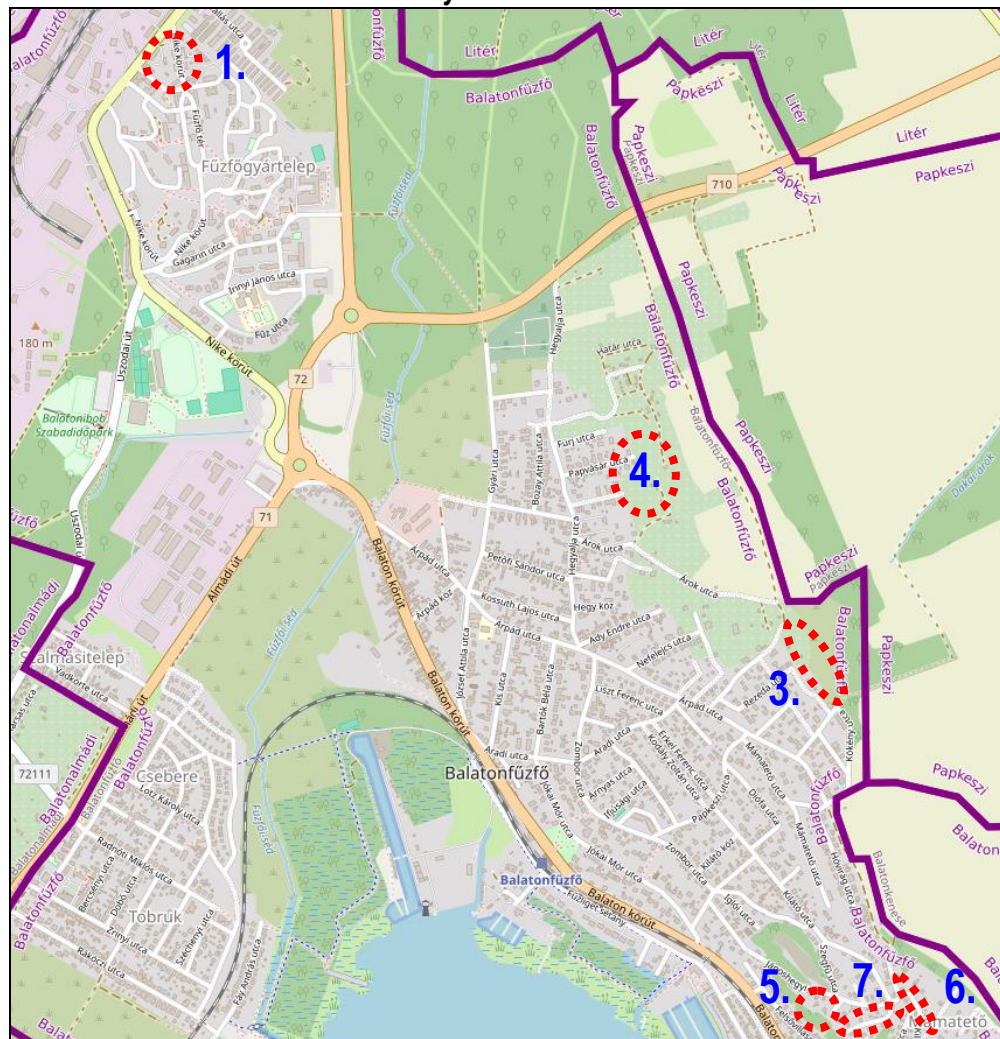
Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 62/2024. (04.18.) sz. Kt. határozatával döntött Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek módosításáról 7 terület vonatkozásában (a határozatot ld. a mellékletben). A határozatban szereplő 2. terület külön kerül módosításra.

Jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. Korm. rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítással érintett területek:

1. módosítás: új szabályozási vonal meghatározása a Sorház utca vonatkozásában (1495/123, 1495/124 és 1495/61 hrsz)
3. módosítás: építési övezeti átsorolás, az érintett telkek a 2002, 027/40-46 hrsz-ú ingatlanok.
4. módosítás: alaptérképi aktualizálás (786/9-786/14 hrsz)
5. módosítás: útkorrekció a 83/5 hrsz-ú telekre vonatkozóan.
6. módosítás: kialakult állapot szerinti útsabályozás, az érintett telkek a 037/11-12 hrsz-ú földrészletek
7. módosítás: kialakult állapot szerinti útrendezés, építési övezeti átsorolás, az 58/3, 58/6, 58/10 hrsz-ú telekre vonatkozóan.

A módosítással érintett területek elhelyezkedése:



Az **1. módosítással** érintett telkek a belterület északnyugati részén találhatók, Fűzfő-Forrásliget területén.

A **3. módosítás** területe a település belterületének nyugati határában található a Sarkantyú utca mentén.

A **4. módosítás** telkei szintén a belterület nyugati határában találhatók, Papvásár u. és az Árok u. között.

Az **5. módosítás** területe belterület déli részén a Jánoshegyi út, Ildikó köz kereszteződésében.

A **6. módosítás** területe belterület déli részén a Kilitő utca mentén helyezkedik el.

A **7. módosítás** területe belterület déli részén, Domb utca mentén fekszik.

Az egyes módosítások elhelyezkedése a település területén
(forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

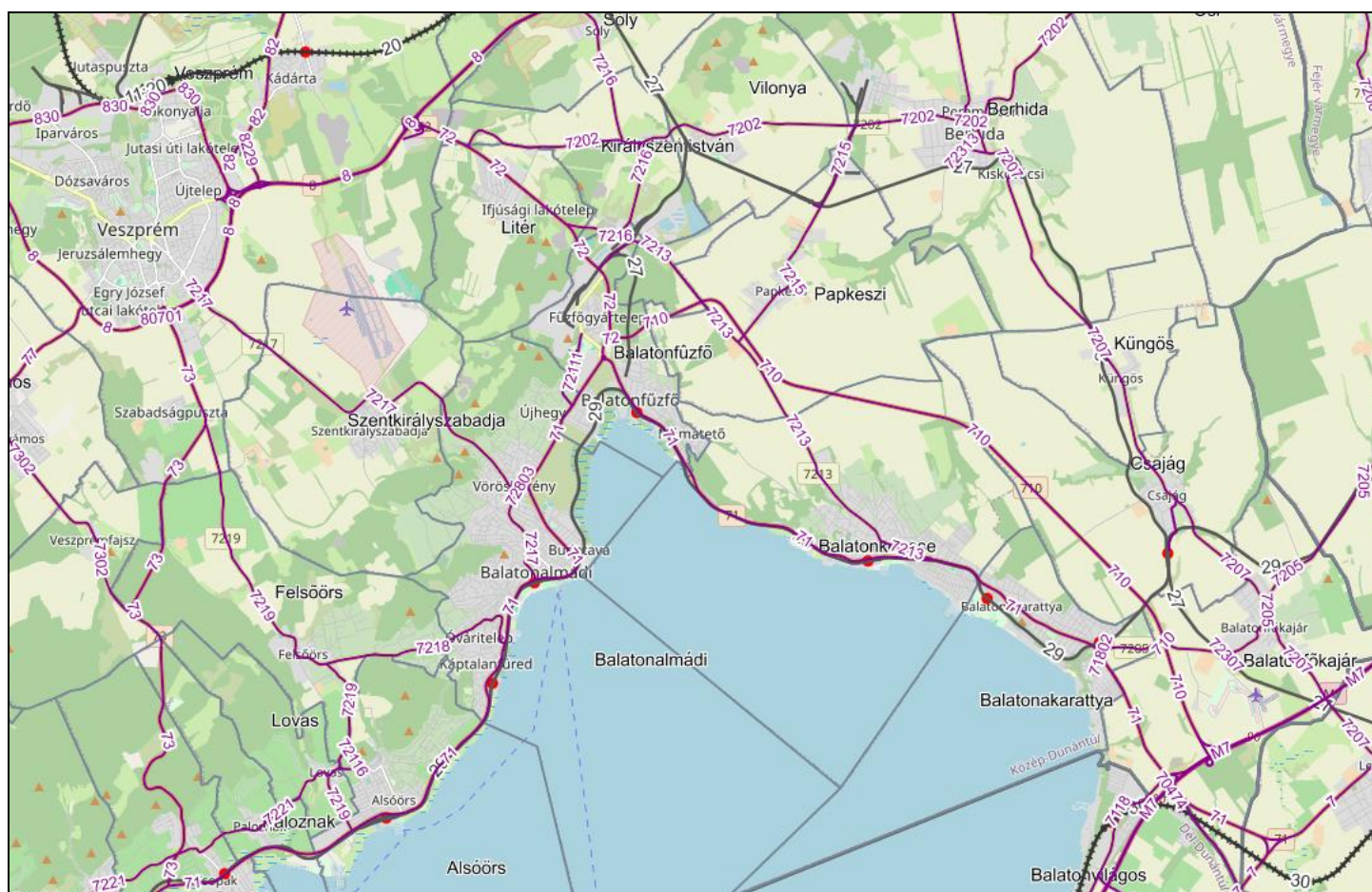
A Város Önkormányzata 2016-2017-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapoító Vizsgálat (MV) készült. Mindkét dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette. A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapoító Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdés alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapoító vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készültek el, a készítés idejében hatályos OTÉK figyelembevételével. Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonfűzfő Településszerkezeti Tervét a 195/2017. (X.17.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban és a település honlapján elérhetők.

2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Balatonfűzfő a Közép-Dunántúli Régióban, Veszprém vármegye Balatonalmádi Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 14 km-re, a járás székhelyétől, Balatonalmáditól 6 km-re fekszik. A Balatonalmádi Járás területén halad át többek között a 71-es számú Lepsény-Fenekpuszta másodrendű főút, a 71-es számú főutat a 8-as számú főúttal összekötő 72-es számú Balatonfűzfő-Litér másodrendű főút, valamint a 27. számú Veszprém-Lepsény és a 29. számú Székesfehérvár-Tapolca vasútvonalak. A település a 71. és 72. sz. főutakon, illetve a 29. sz. vasútvonalon érhető el.



Balatonfűzfő és térsége út- és vasúthálózata (forrás: KIRA)

2.2 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a módosítások illeszkednek a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

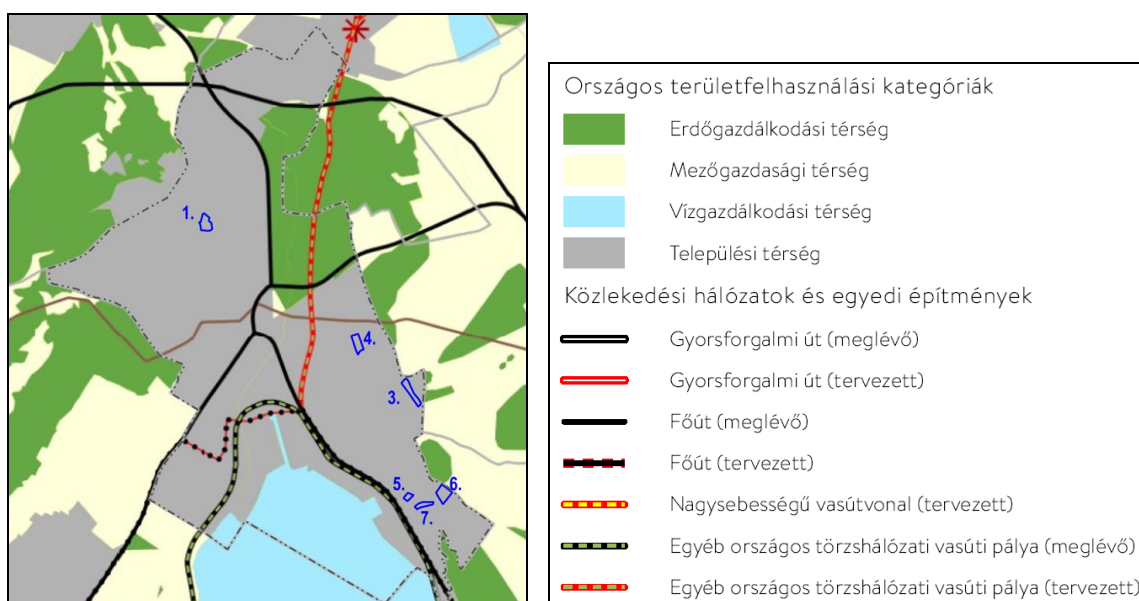
A tervezett módosítások illeszkednek a 26/2017. (02.21.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a város adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre.

2.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén a vizsgált területek **települési térségben** találhatóak.



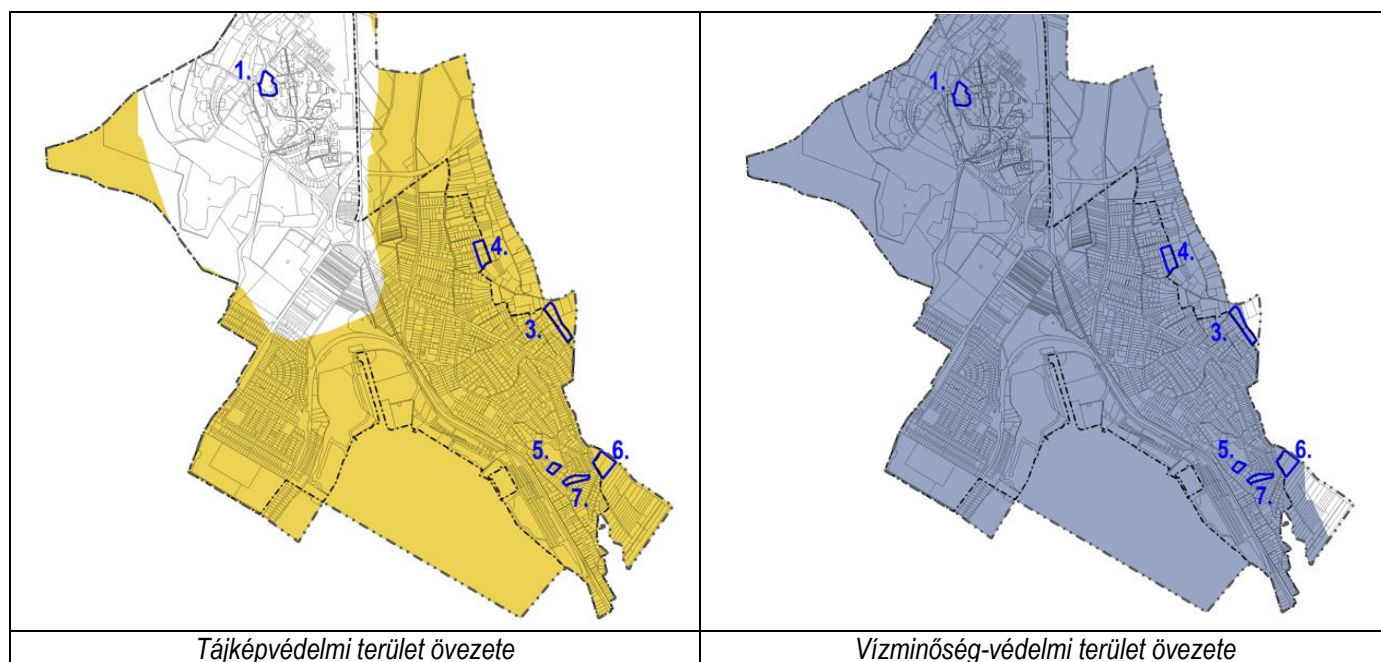
Az Ország Szerkezeti terve

Az Országos övezeteket az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	3-7. módosítás
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A módosítást érintő OTrT övezetek az alábbiak:



Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a)

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város területe, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a módosításokat nem korlátozzák.

Tájképvédelmi terület övezete érinti a 3-7. módosítások területét.

4. Tájképvédelmi terület övezete

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

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

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

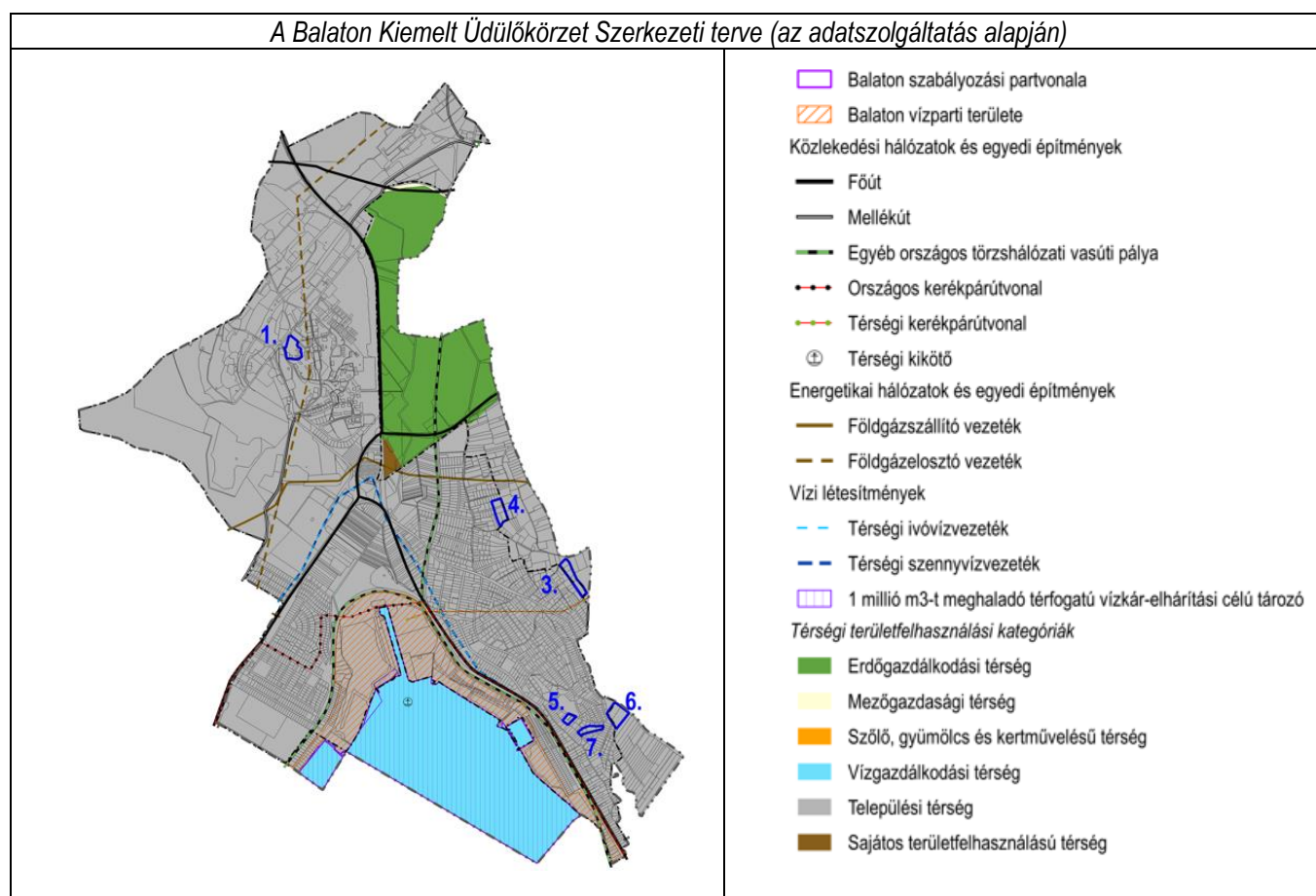
b) a településképi védelmről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(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.

A módosítások a települési térség sűrűn beépített területein találhatók, így itt a tájjelleg megőrzendő elemeiről nem beszélhetünk. A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

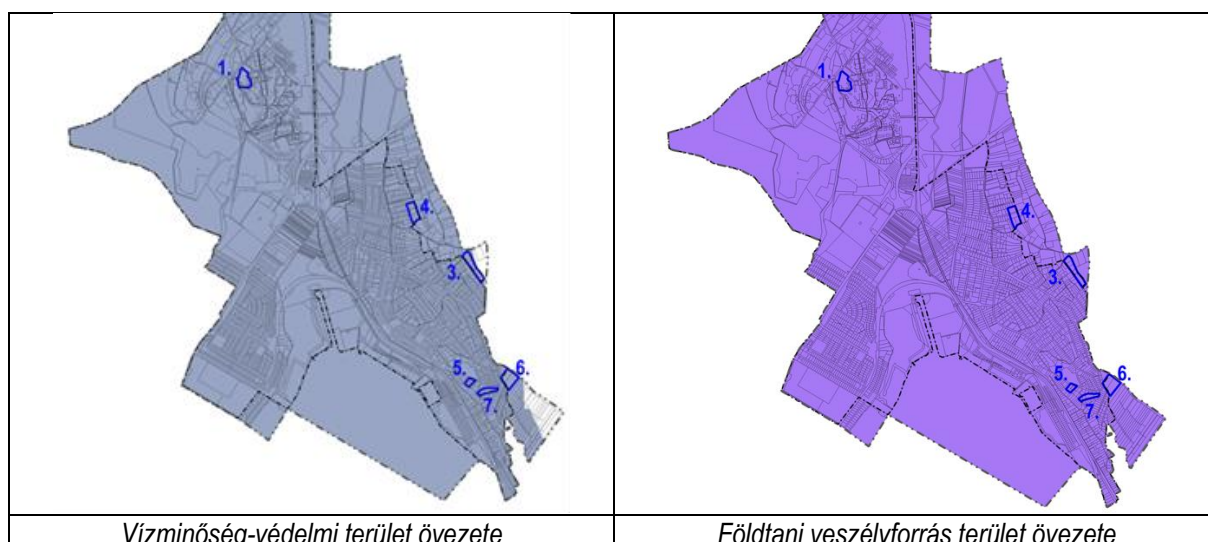
A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonfűzfő közigazgatási területe települési térségben, erdőgazdálkodási- és vízgazdálkodási térségben, valamint kismértékben mezőgazdasági térségben fekszik. A vizsgált területek **Települési térségben** találhatóak. Szerkezeti elemek nem érintik a módosításokat.

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Igen	Igen
Vízerózióknak kitett terület övezete*	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

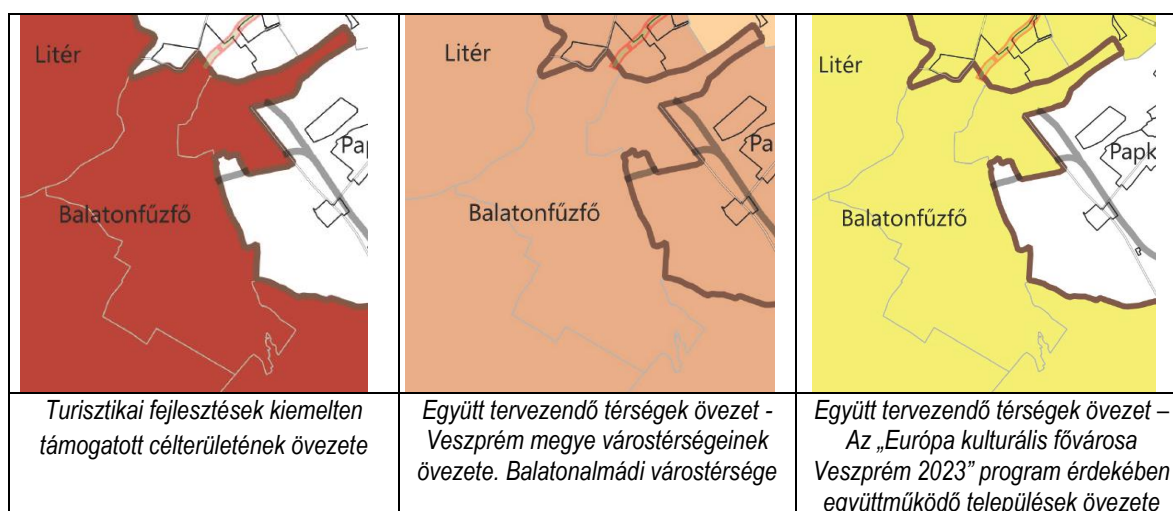
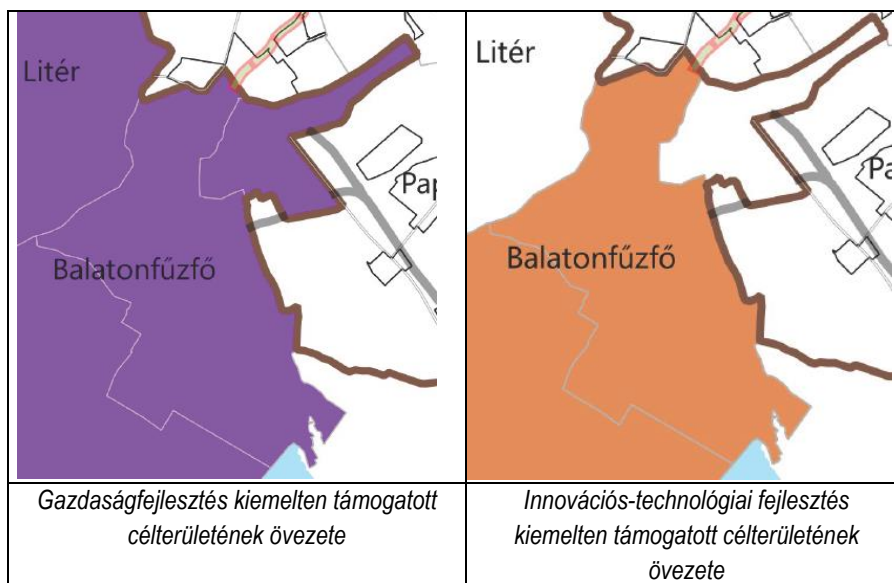


Érintett a város területe a földtani veszélyforrás terület térségi övezettel, az érintettség a város keleti oldalú felszínmozgás-veszélyes területei miatt került kijelölésre. Ebbe esik a 7. módosítás is, a Domb utca rendezése, ahol az új Lke4* építési övezetben is be kell tartani a HÉSZ 5.§ (5) bekezdése szerinti előírást, mely alapján építkezés csak geotechnikai dokumentáció készítése alapján lehetséges.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) sz. rendelettel fogadta el az MATrT-nek is megfelelő új **Veszprém Megyei Területrendezési Tervet (VMTrT)**. Balatonfűzfő települést érintő övezetek a következők:

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Balatonfűzfő	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat puffterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	Igen	Igen
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	Igen	Igen
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	Igen	Igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Balatonalmádi várostérsége	Balatonalmádi várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	Igen	Igen

Balatonfűzfőre vonatkozó, érintett övezetek részletei az alábbiak:



A sajátos megyei övezetek előírásai a módosításokra nem relevánsak, illetve nem gátolják a tárgyi fejlesztéseket. A módosítások során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

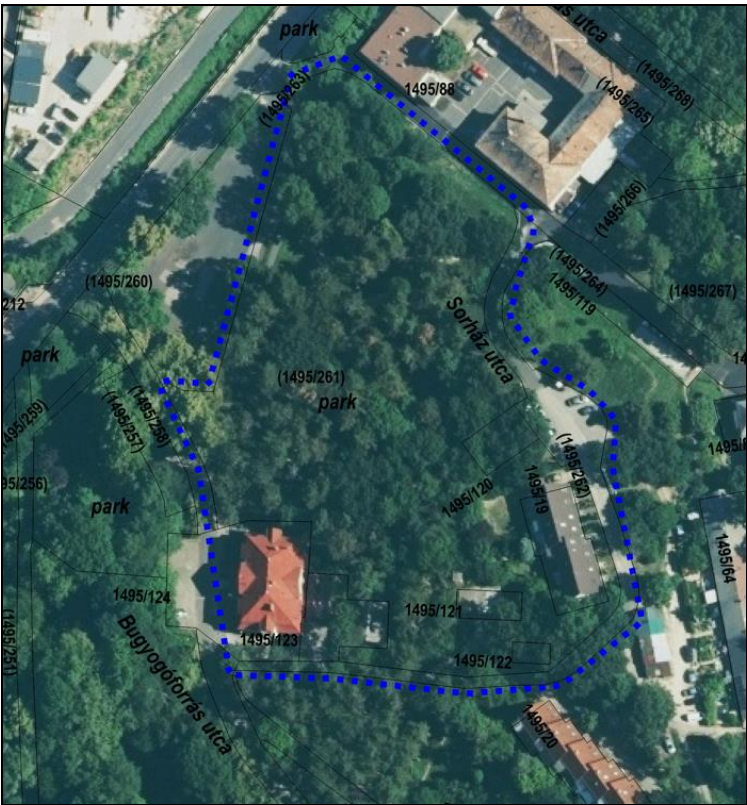
Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítások a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartoznak, az érintett országos övezetek (tájképvédelmi terület, vízminőség-védelmi terület) nem korlátozzák a módosításokat, így a módosításoknak jogszabályi akadálya nincs.

2.4 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

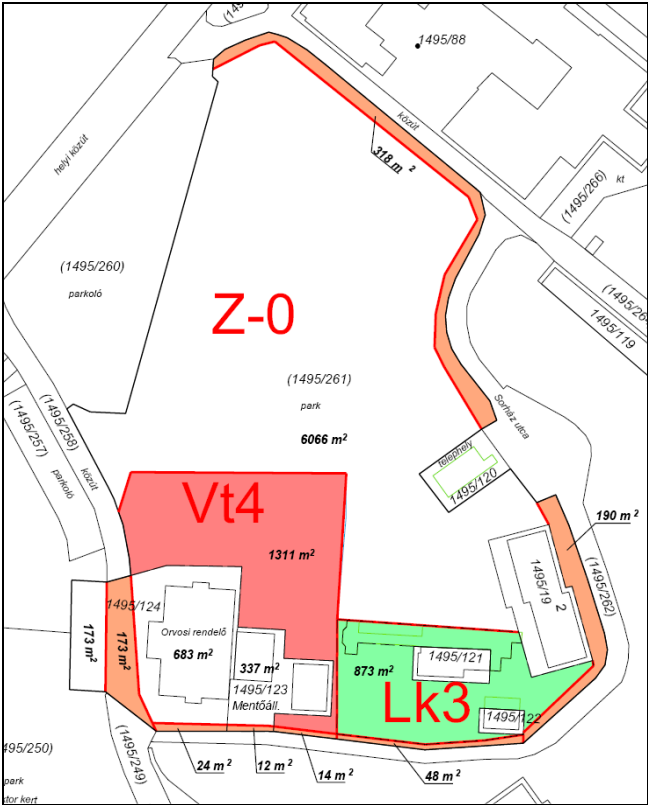
1. módosítás Új szabályozási vonal meghatározása a Sorház utca vonatkozásában

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

Az 1495/124 hrsz-ú telek értékesítésével összefügg a Sorház utca (1495/262 hrsz) rendezése, azaz szabályozási terv által előírt útszélességek végrehajtása (a Bugyogóforrás utca leválasztása, az övezethatárral jelölt területrészek jogi leválasztása). A Sorház utca déli részén új szabályozással történik az út szélesítése 4 m-re a beépített telkek felé, azaz az 1495/124, 1495/123 hrsz-ú telek ill. az 1495/161 hrsz-ú park már igénybe vett területének rovására, mivel a zöldterület felé a szélesítés nem lehetséges. Az épületek bejáratának közelsége, és a gyalogos forgalom biztonsága érdekében nagyobb útszélesítés nem lehetséges. A jelenlegi jogi szélesség ezen a szakaszon 2,2-3,1 m között változik. Az 1495/123 hrsz-ú telek keleti oldalán lévő épület átépítése is tervezett, a mostani lépcső átépítésével támfalat terveznek a telekhatárra, ezért ott is van jelentősége az út kiszélesítésének.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



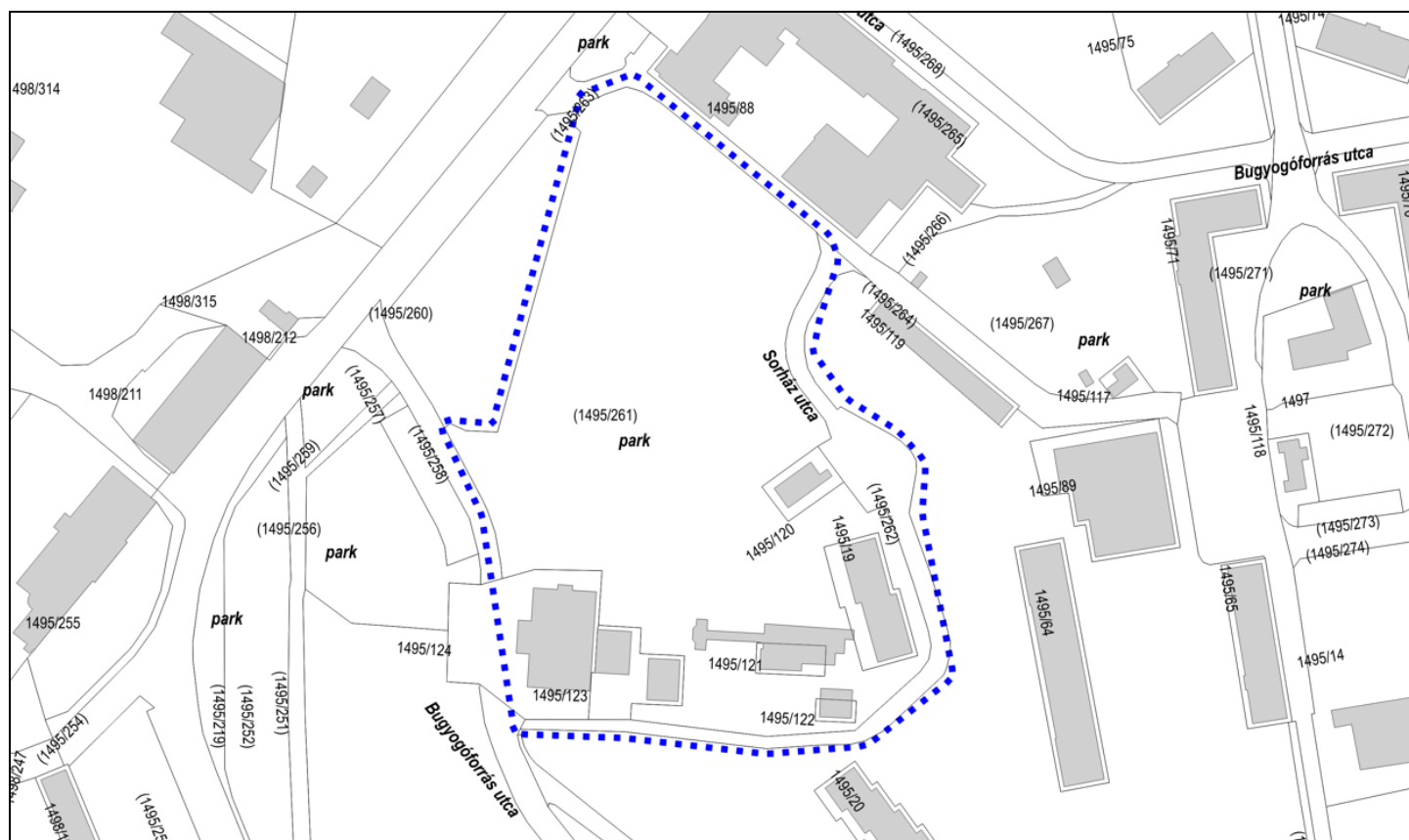
Előzetes területszámitási vázlat

Az épített környezet vizsgálata

A módosítás belterületi beépített telteken található. A területet zöldterület veszi körbe. A módosítás esetében három telket (Vt 4 és Lk3 építési övezetet) érint új szabályozási vonal kijelölése. A Sorház utca déli szakasza kialakult, keskeny, de a kialakult épületek miatt legfeljebb 4 m-re szélesíthető. A szélesítés és az útburkolat felújítása az ott meglévő és fejlesztés alatt álló épületeket nem érinti. A Fűzfőgyártelep sajátos beépítésére jellemző a közvetlen utakról történő bejárat, az orvosi rendelő-gyógyszertár épületére is ez jellemző, a beépítéskor gépkocsiforgalom gyakorlatilag alig volt, a jogi utak ezért rendkívül keskeny szélességgel alakultak ki. A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m²
01495/123	kivett mentőállomás	349
01495/124	kivett orvosi rendelő	1052
01495/161	kivett közpark	8820



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



A terület a Bugyogóforrás utca és a Sorház utca kereszteződése felől (forrás: Google Earth)

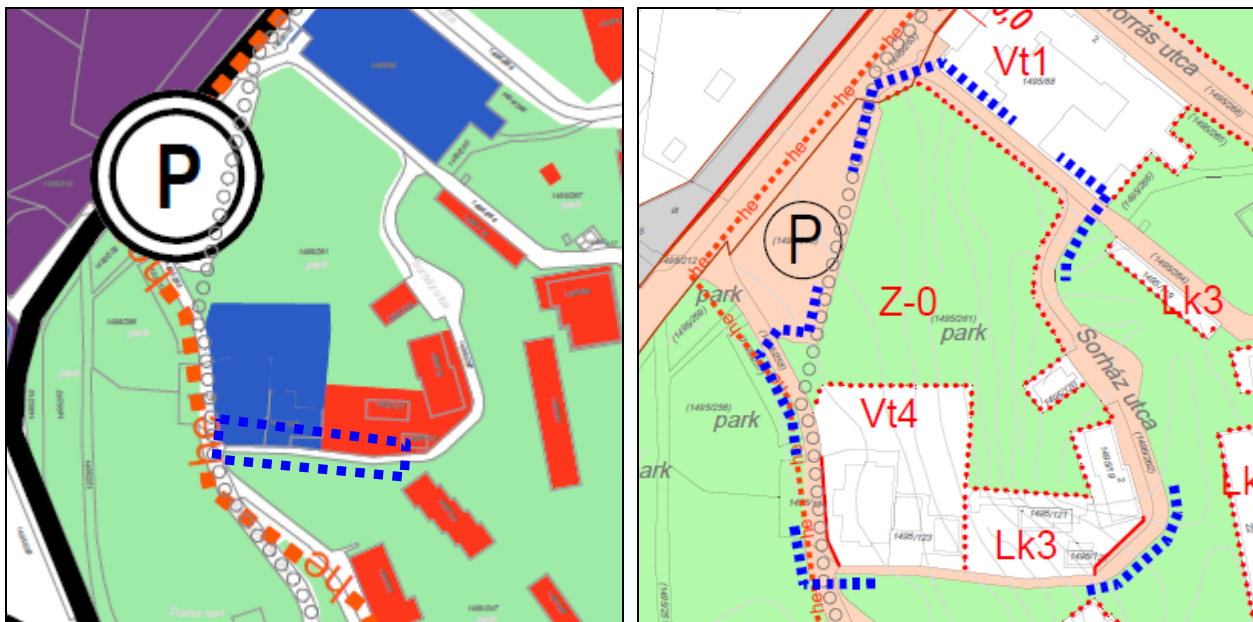
A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A Településszerkezeti Terv az 1. módosítással érintett területet településközpont vegyes területbe és kisvárosias lakóterületbe sorolja. A területet zöldterületek határolják. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik.

A Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási tervén a terület a 9m jelű szelvényen került szabályozásra. Eszerint a a módosítás területe a Vt4 jelű településközpont vegyes terület és Lk3 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A módosítással érintett terület helyi értékvédelmi területbe tartozik és szabályozási elem is érinti a Sorház utca délkeleti szakaszán.

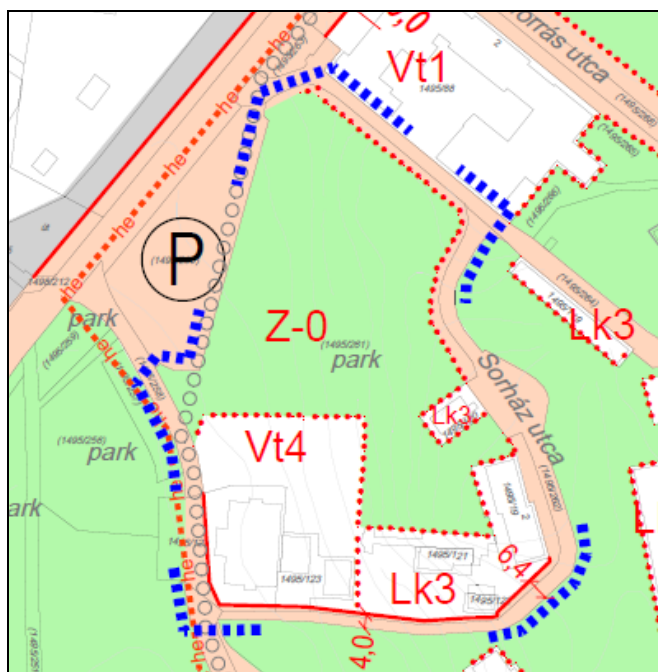
A HÉSZ szerint a helyi értékvédelmi terület 8 m-nél keskenyebb utcáit vegyes forgalmú lakóutcaként kell kialakítani.



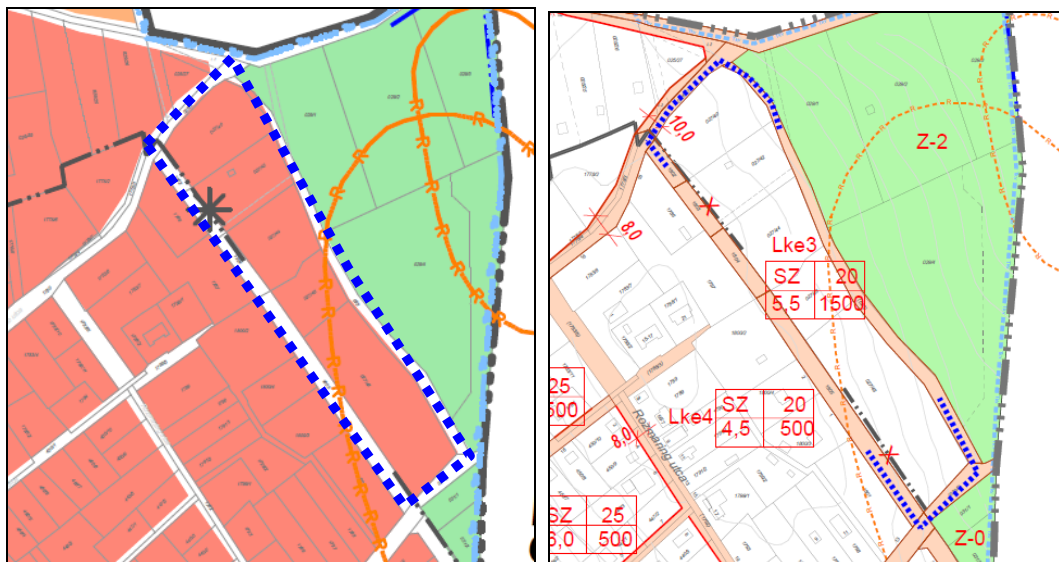
Az 1. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

A Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási tervlap 9m jelű szelvénye módosul.



A módosított Szabályozási terv részlete



A 3. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási terv 23m jelű szelvénye módosul az alábbiak szerint:

- a terület a kertvárosias lakóterület Lke3 jelű építési övezetéből Lke6 jelű építési övezetbe kerül, így a beépítési mérték 20 %-ról 25 %-ra nő, a minimális kialakítható telekméret 1500 m2 helyett 800 m2 lesz. A tömbben lévő külterületi telkek belterületbe kerülése esetén a 4 telekből 3 telek osztható meg így, tehát a maximális telekszám a tömbben 12 db lesz.
- a belterületi határ módosításra kerül az aktuális állapot szerint,
- a helyrajzi számozás aktualizálásra kerül.

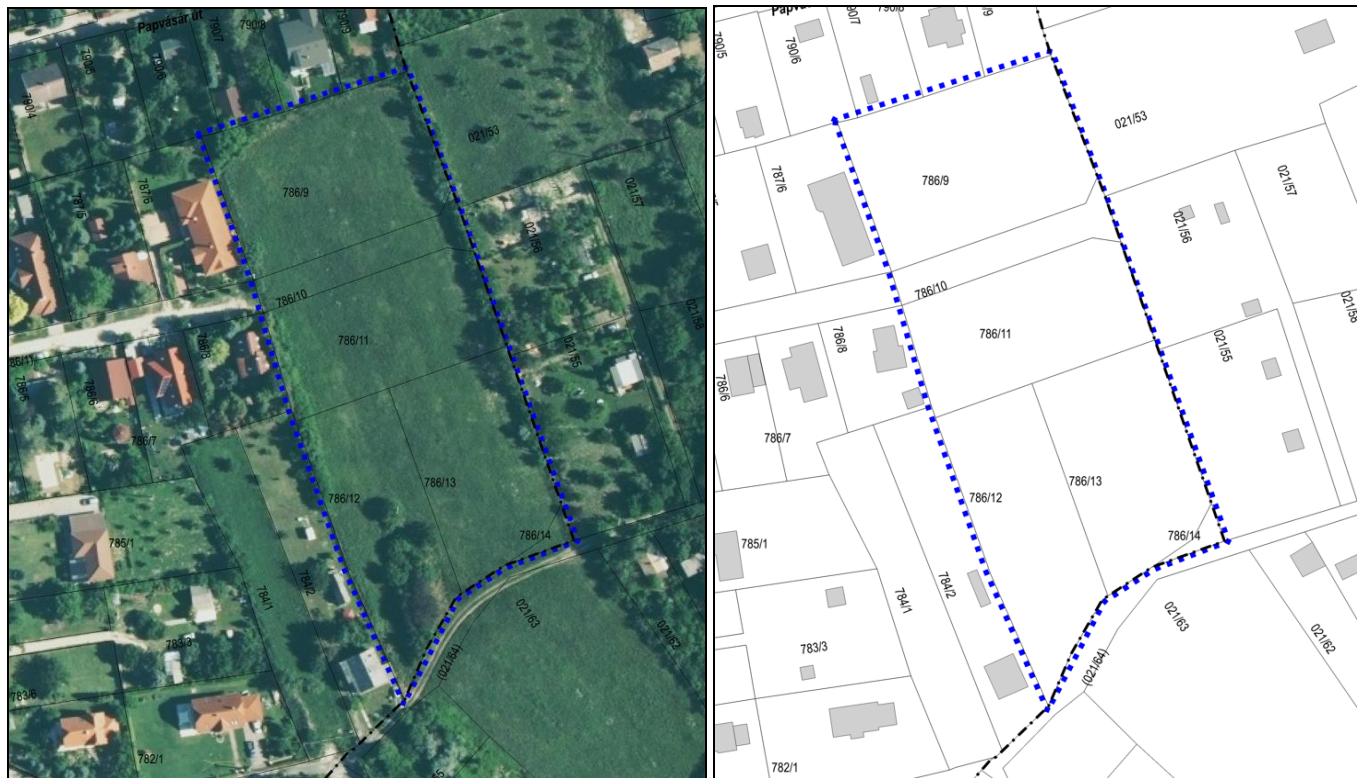


A módosított Szabályozási terv részlete

4. módosítás Alaptérképi aktualizálás

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A Harmat utca két oldalán a 021/54 hrsz-ú telek belterületbe vonásra és megosztásra került (786/9-786/14 hrsz) indokolt a belterülethatár korrekciója, és a telekosztás átvezetése.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Az épített környezet vizsgálata

A módosítással érintett telkek beépítetlenek. A területet északi, keleti és nyugati oldalról beépült lakóterületek, déli oldalról pedig beépítetlen területek, határolják.
A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

Telekstruktúra

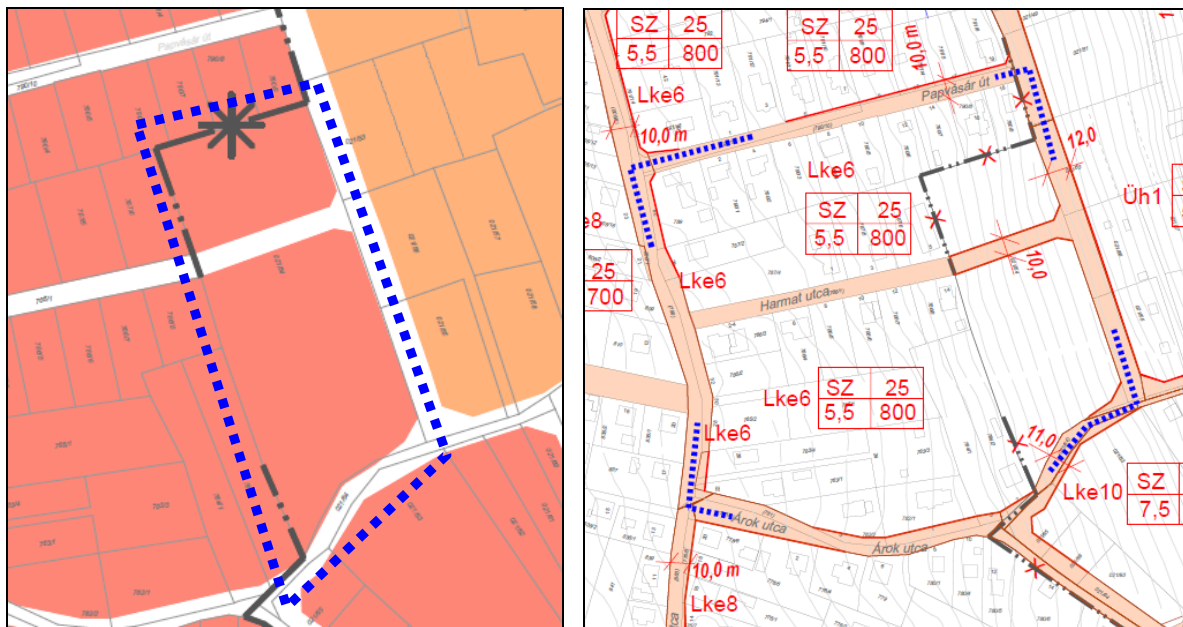
Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m²
786/9	kivett beépítetlen terület	2850
786/10	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	688
786/11	kivett beépítetlen terület	2220
786/12	kivett beépítetlen terület	2221
786/13	kivett beépítetlen terület	2220
786/14	kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	88

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 4. módosítással érintett területeket kertvárosias lakóterületbe sorolja. A területet észak, nyugat és dél felől kertvárosias lakóterület, keletről pedig üdülőházas üdülőterületek határolják. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási tervén a terület a 19 és 20 jelű szelvényeken került szabályozásra. Ezek szerint a az érintett telkek Lke6 jelű jelű kertvárosias lakóterületbe kerültek besorolásra.

A módosítással érintett telkeket korlátozó elem nem érinti.

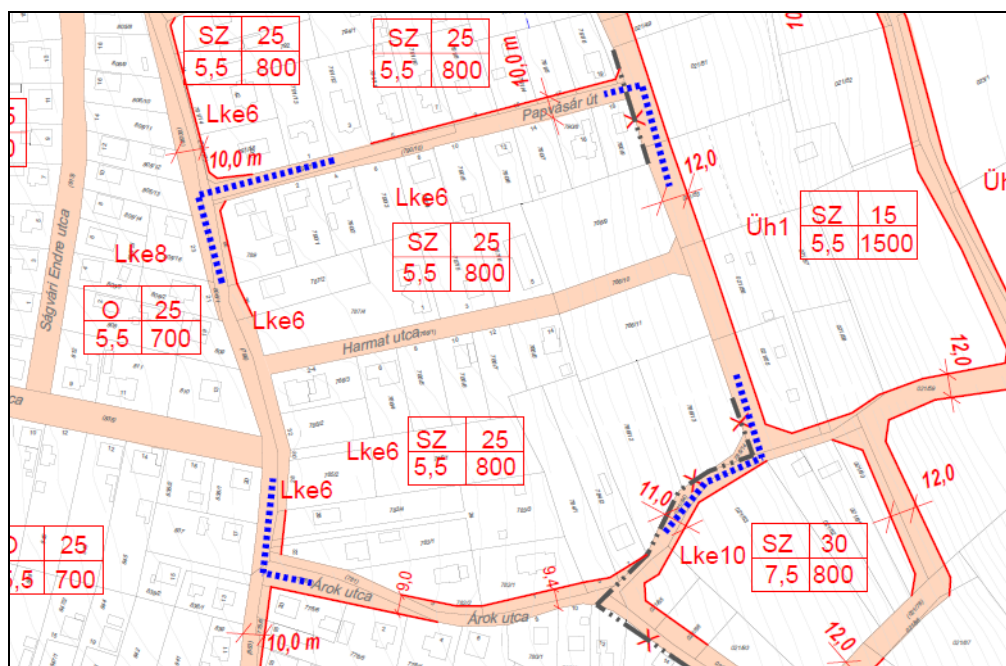


A 4. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási tervlap 19 és 20 jelű szelvényei módosulnak az alábbiak szerint:

- a megvalósult közlekedési területek okán a szabályozási vonalak törlésre kerülnek,
- a belterületi határ aktualizálásra kerül,
- a telekhatárok és a helyrajzi számozások módosításra kerülnek aktuális állapot szerint.

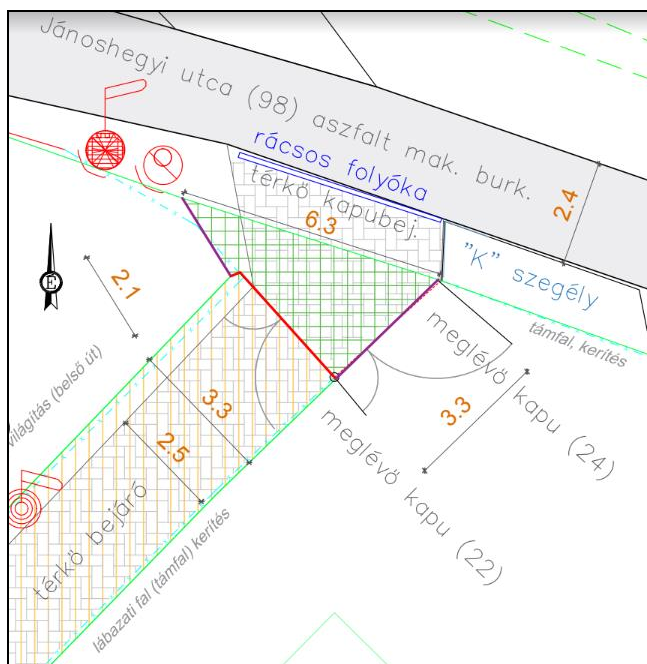


A módosított Szabályozási terv részlete

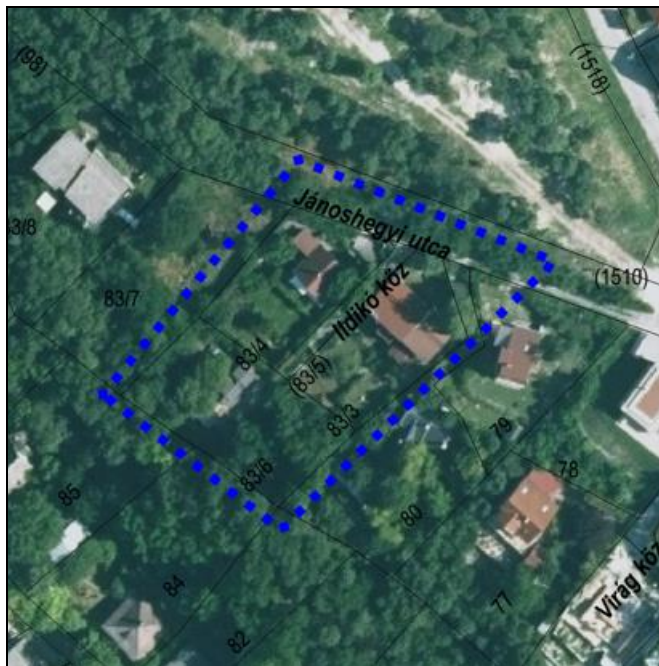
5. módosítás Útkorrekción

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

Az Ildikó köz korrekciója szükséges a kialakult állapot (a megszüntetendő közre nyíló kapuk) miatt. A közterületi jelleget már egy korábbi módosítás törölte. A szabályozást követően az Ildikó köz forgalomképesé tétele után értékesítésre kerülhet a 83/6 hrsz-ú telek tulajdonosának, mivel csak ez az egy telek használja az utat kb. 20 éve elkerítve. A két szomszédos telek kapuja az a köz szélén van, ezért ez a területrészt közlekedési területbe kerül vissza. Kismértékben nő a közlekedési terület.



Állapotrögzítő helyszínrajz, a javasolt (piros) szabályozási vonallal



A terület ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



A szabályozással érintett terület, a 3 telek bejáratával (forrás: Google Earth)



Az épített környezet vizsgálata

A módosítás területe (Ildikó köz) ma még közterület, 20 éve elzért útként működik, mivel egy telek használja, aki meg kívánja vásárolni az önkormányzattól. A területet beépített lakótelkek övezik.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m ²
83/5	kivett közút	125



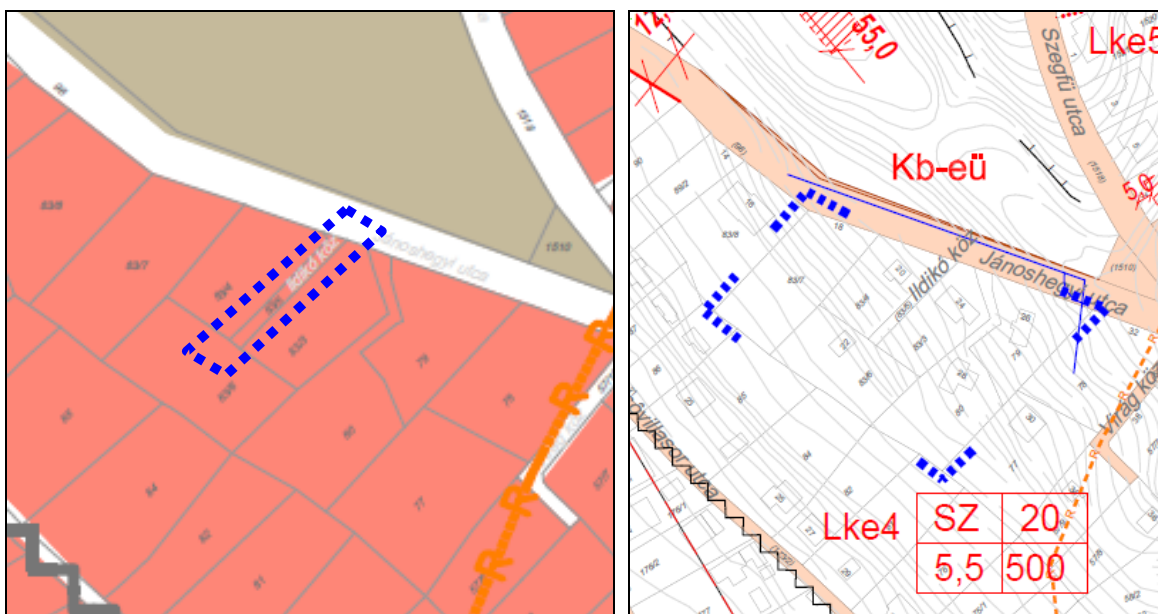
Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** az 5. módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületbe sorolja. A területet kelet, nyugat és dél felől kertvárosias lakóterület, északról pedig különleges terület határolja. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási terv 32 jelű szerlvénye szerint az érintett telkek Lke4 jelű jelű kertvárosias lakóterületbe kerültek besorolásra.

A módosítással érintett telket szabályozási és korlátozó elem nem érinti.

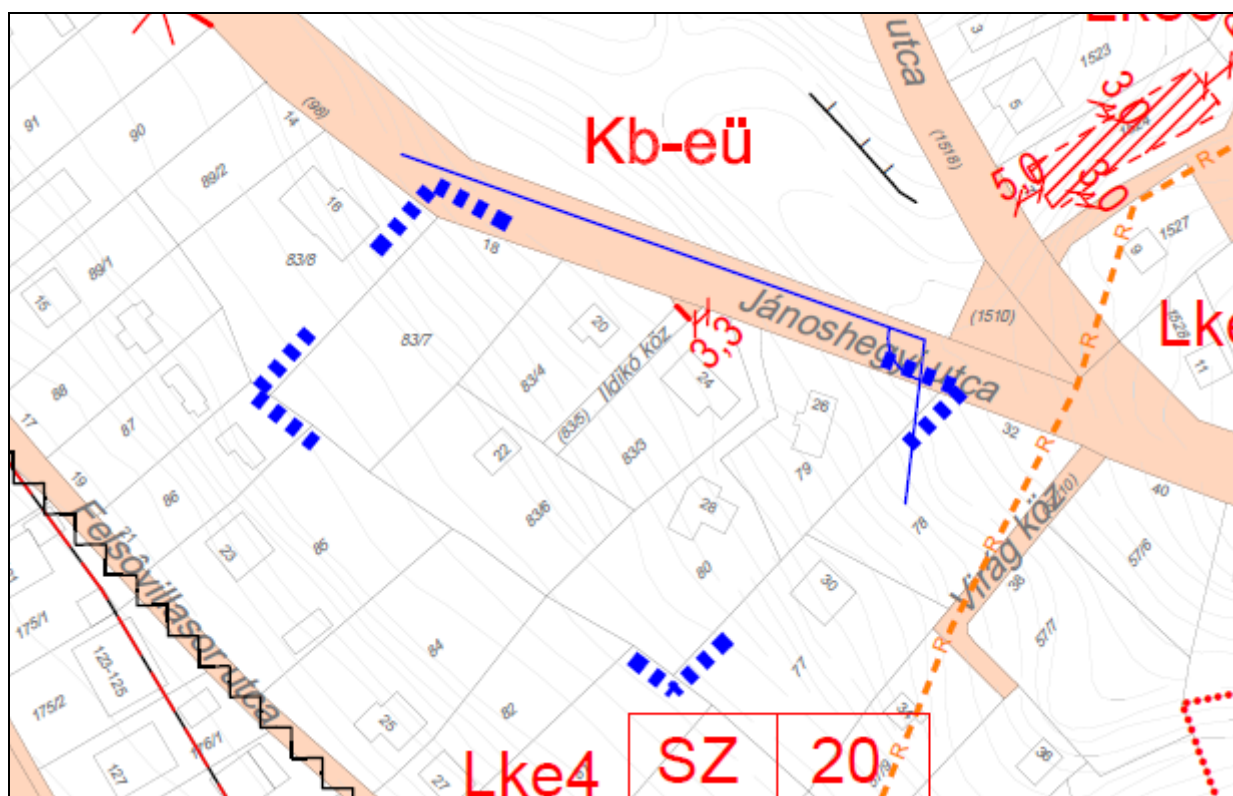


Az 5. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A telek a kialakult területfelhasználásnak megfelelően kerül szabályozásra, így a 83/5 hrsz-ú telek területéből egy kisebb rész (9,69 m²) közlekedési területbe kerül vissza. A területről közlekedéstervező által készített dokumentáció áll rendelkezésre az „Ildikó köz” közforgalom elől elzárt magánúttá történő átminősítéséhez és értékesítéséhez kapcsolódó közlekedési terv, állapottrógió dokumentáció.

A Településszerkezeti tervben és a Helyi Építési Szabályzatban változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási terv 32 jelű szelvénye módosul a korrekcióval.

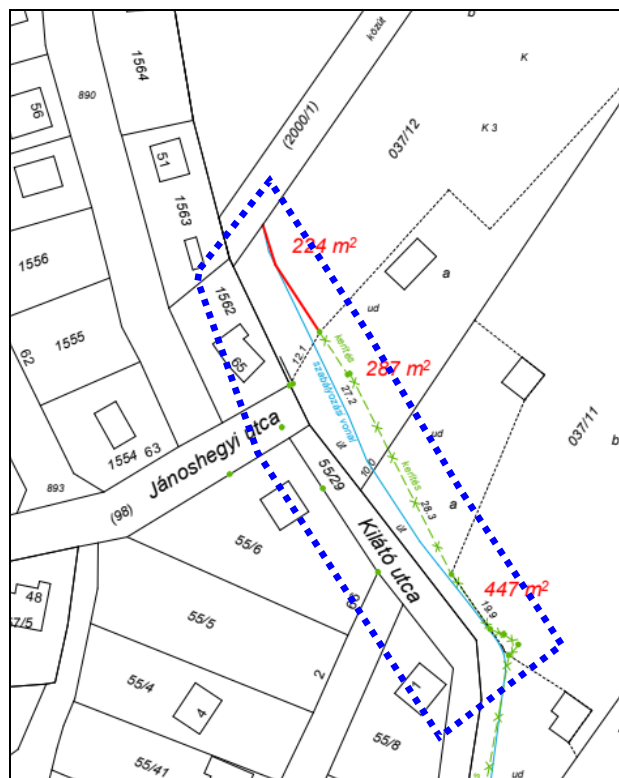


A módosított Szabályozási terv részlete

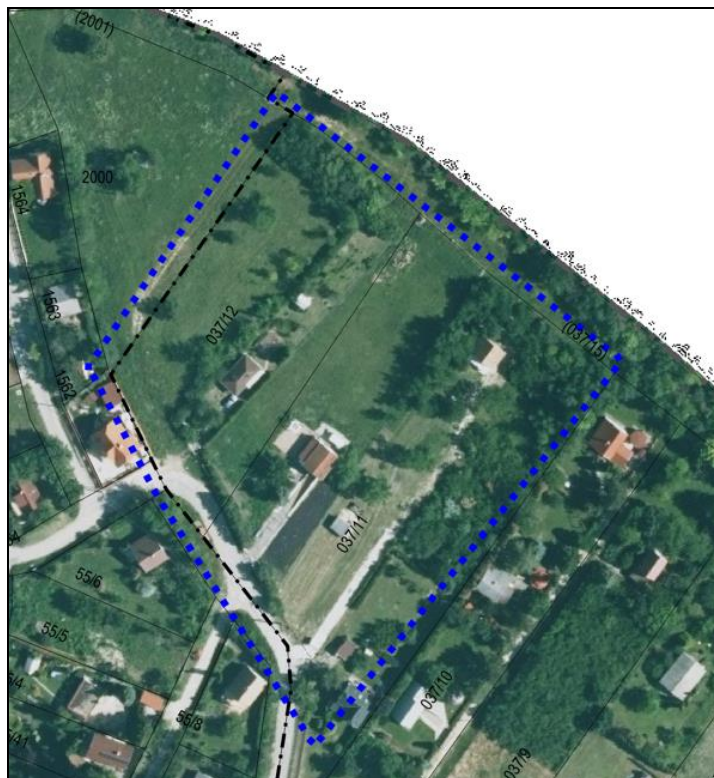
6. módosítás Kialakult állapot szerinti útszabályozás

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A Kilátó utca egyik szakasza a valóságban eltér a jogi út területétől, így a szabályozási vonalát korrigálni szükséges a Jánoshegyi utca térségében a valóságban kialakult útnyomvonal és kerítések miatt, a közművek elhelyezhetősége érdekében. A villanyoszlopok jelenleg is már a magánterületen állnak. A szabályozási terven az új szabályozási vonal a meglévő kerítések vonalába kerül. A kerítés nyomvonalára a felmérés rendelkezésre áll, a közlekedési terület növekszik, a Településszerkezeti terven is szükséges a közlekedési terület kismértékű módosítása.



Területkimutatás



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

66 Kilátó u.
Balatonfűzfő, Veszprém



A területen kialakult kerítések (forrás: Google Earth)

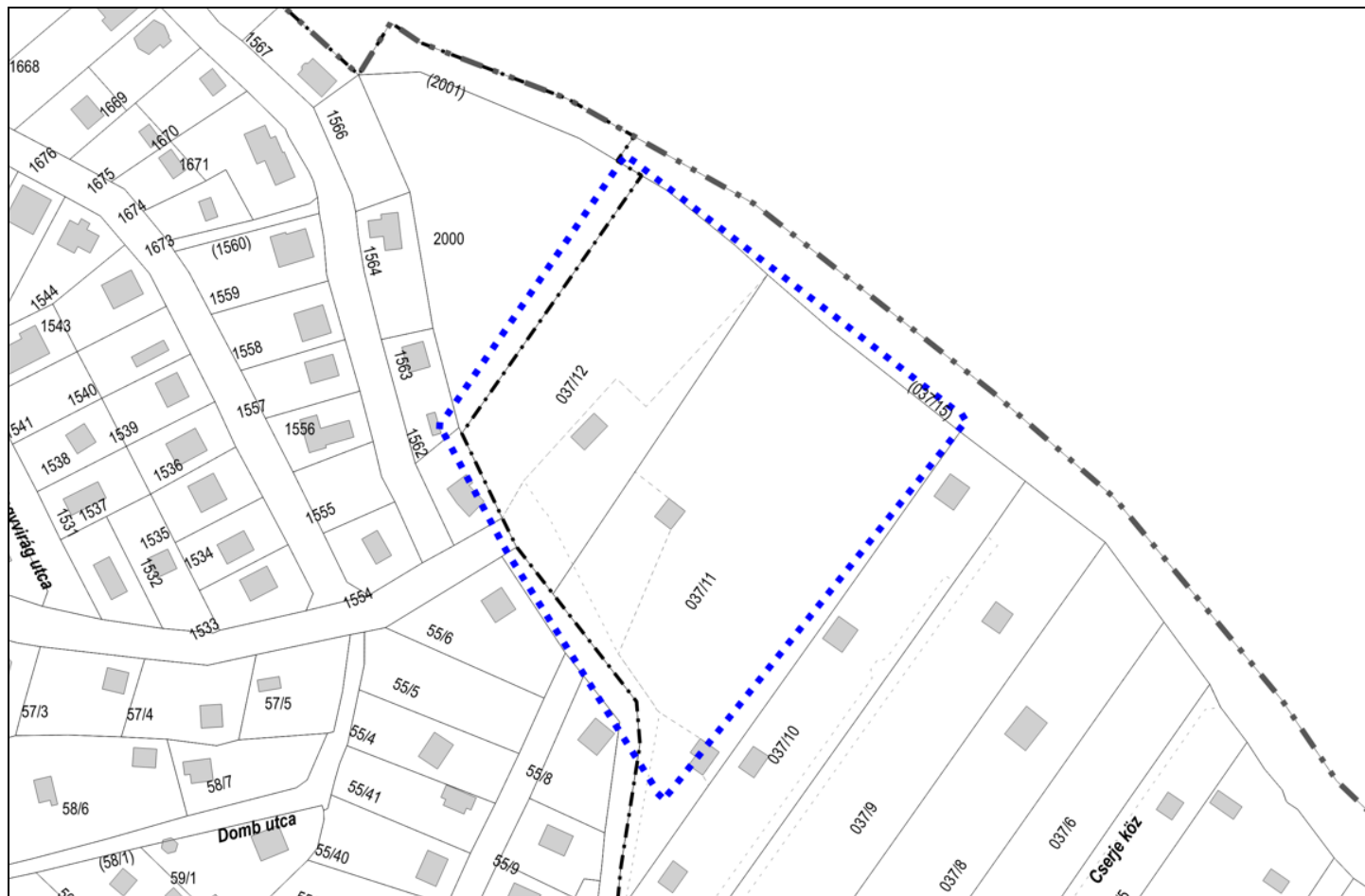
Az épített környezet vizsgálata

A módosítás területén beépített telkek találhatók, a területet beépített lakó- és üdülőházas területek övezik.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m ²
037/11	kivett hétvégi ház, udvar	8406
037/12	kivett üdülőépület, udvar	4559



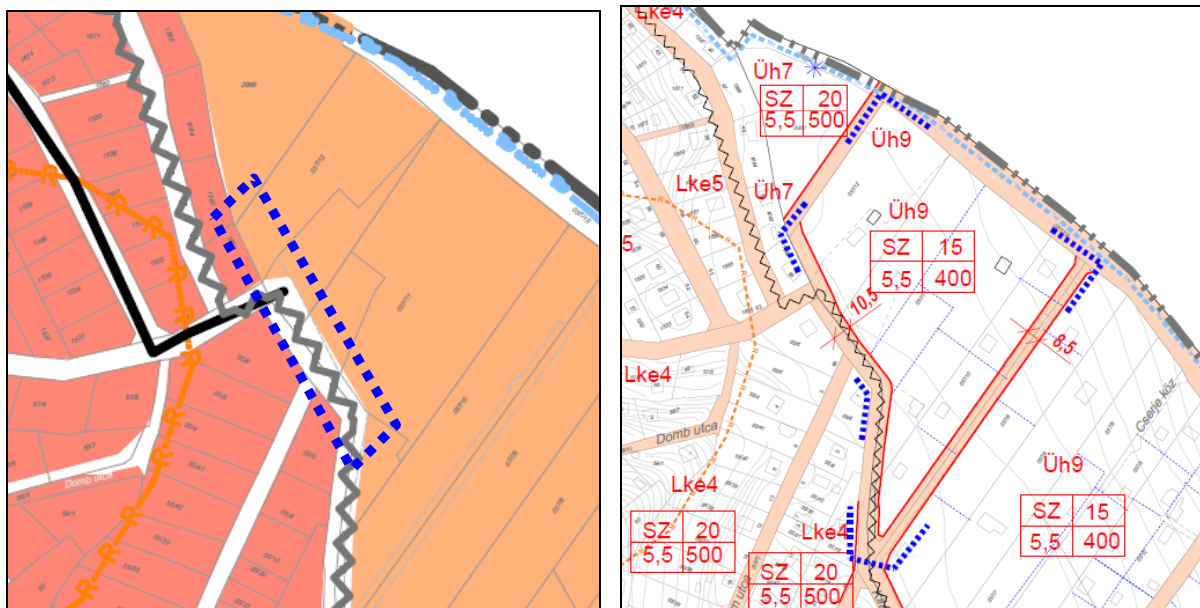
Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 6. módosítással érintett telkeket hétvégiházas üdülőterületbe sorolja. A terület a település délkeleti határában található, nyugatról kertvárosias lakóterületek határolják. A módosítás során a Településszerkezeti terv módosítása nem indokolt.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási terv 33 jelű szelvényénye szerint az érintett telkek Üh9 jelű hétvégiházas üdülőterület építési övezetbe kerültek besorolásra.

A módosítás területét szabályozási elem érinti, korlátozó elem nem.

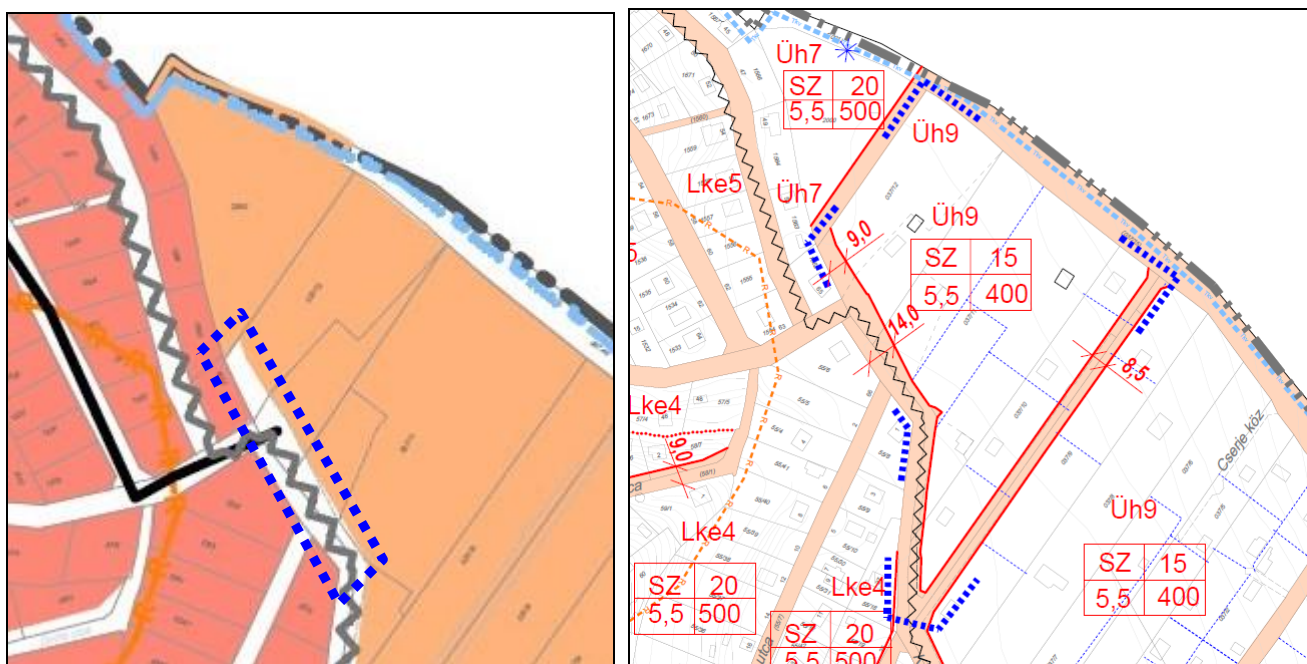


A 6. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A módosítással érintett telkek a valós területhasználatnak megfelelően kerülnek szabályozásra, így a Jánoshegyi utca térségében az új szabályozási vonal a meglévő kerítések vonalába kerül. A Helyi Építési Szabályzat nem módosul, a beépítési paraméterek változatlanok maradnak, területfelhasználás változás korrekciónak tekinthető, új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

A módosítás során a Településszerkezeti terv módosítása – léptékéből adódóan és a korrekció jellegű szabályozás miatt nem indokolt. A Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási terv 33 jelű szelvénye módosul.

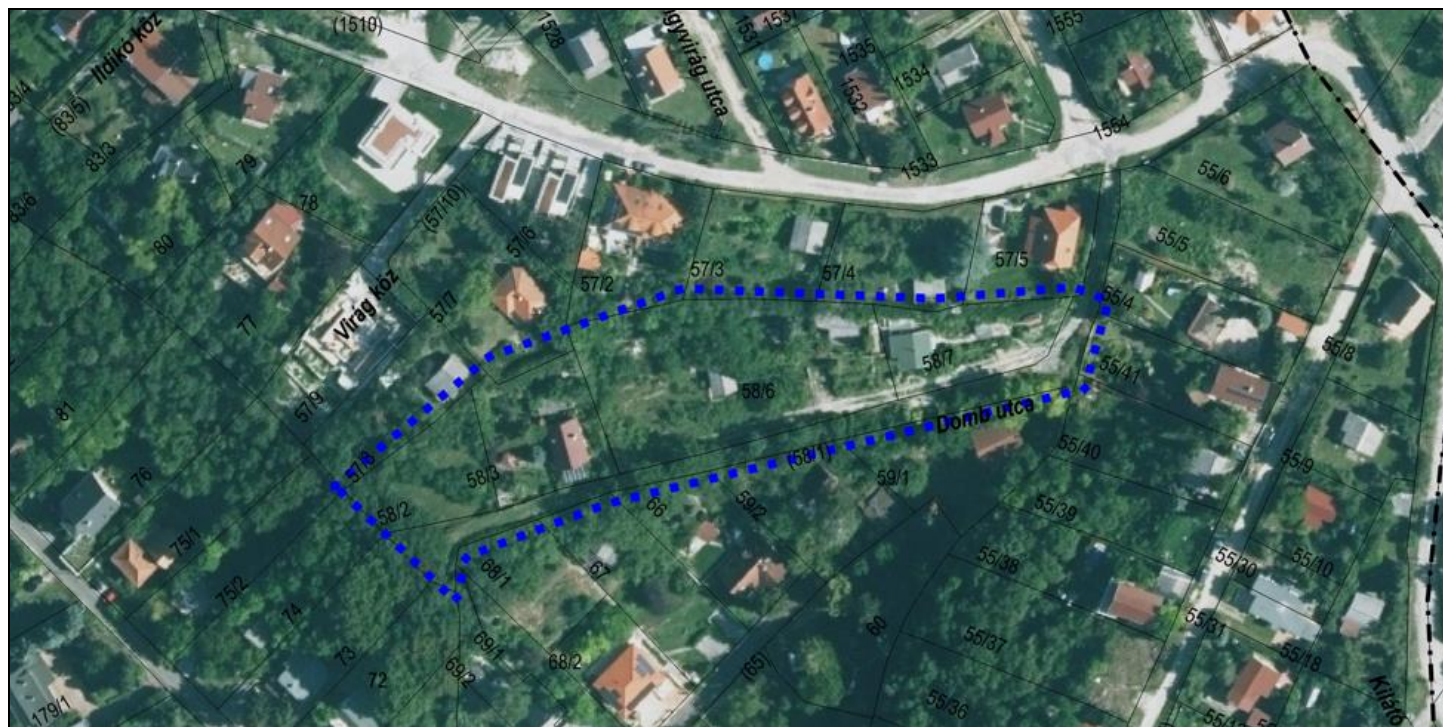


A hatályos Településszerkezeti, és a módosuló Szabályozási terv részlete

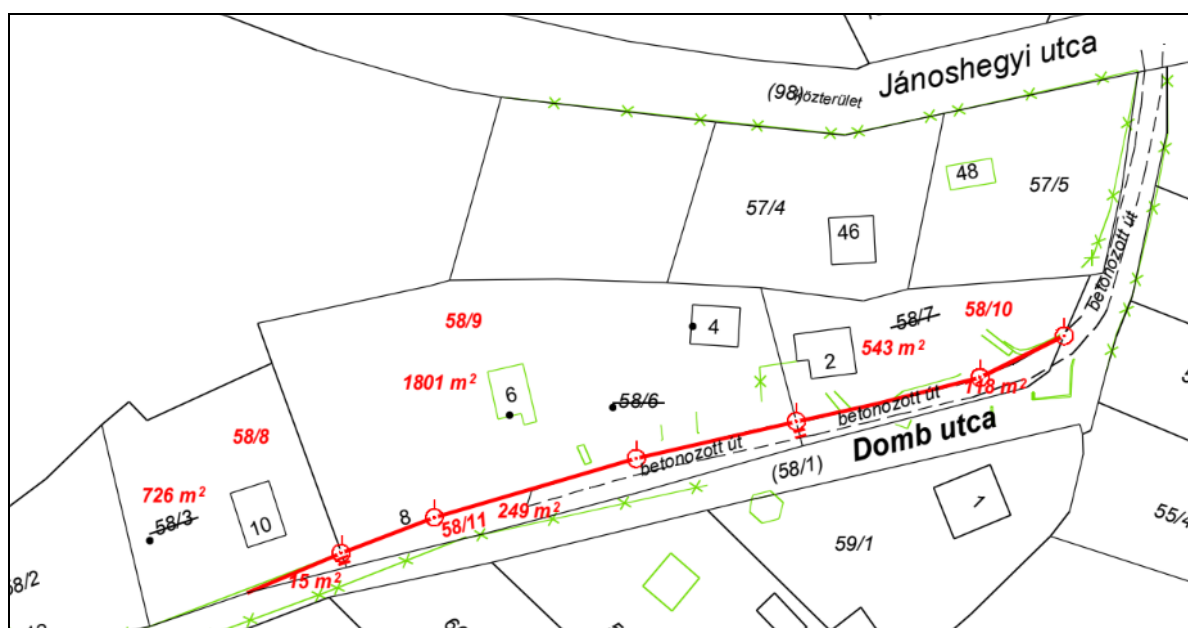
7. módosítás Kialakult állapot szerinti útrendezés, építési övezeti átsorolás

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A Domb utca kialakult nyomvonala nem a jogi határon van, az út a jogi határtól északabbra alakult ki a meredek terep miatt. A rendezése szükséges, melyre a felmérés rendelkezésre áll. Az utcától északra fekvő 58/6 és 58/7 hrsz-ú telek (a szabályozási terven az 58/4-6 hrsz összevonva) tulajdonosa az utca és a közművesítés kiépítését vállalja, amennyiben a lecsökkent telekméretű telke kompenzálásra kerül a beépíthetőség kismértékű emelése által illetve az előkert méretét is csökkenteni kéri a tervezett támfal érdekében. A terület Lke4* építési övezetbe kerül átsorolásra, ahol a beépítés 20 %-ról 25 %-ra nő. A módosítás által a közlekedési terület növekszik. A Településszerkezeti terv korrekciója nem szükséges.



A módosítás területe ortofotón (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



Változási vázrajz

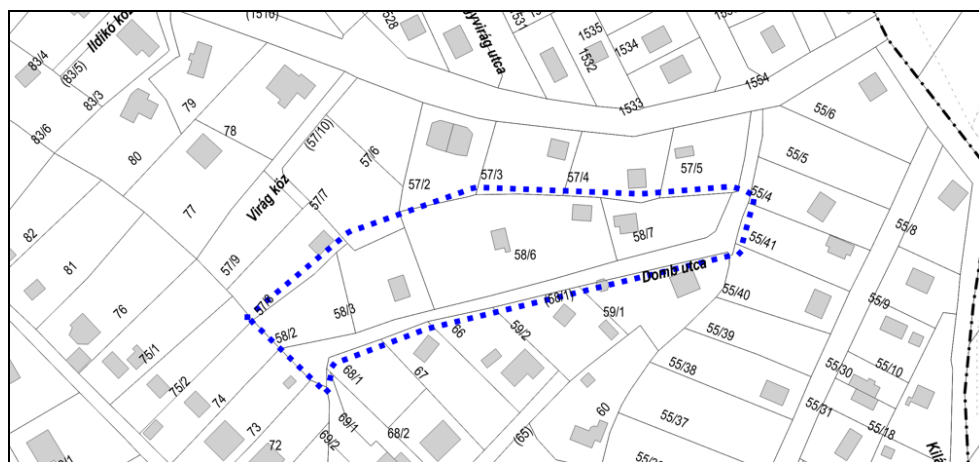
Az épített környezet vizsgálata

A vizsgált területen beépített telkek találhatók, területet beépült lakóterületek övezik. A módosítás során a leeső területek, az út és a közművek kialakítása kompenzálása céljából az úttól északra eső telkeken 5 %-al nagyobb lesz a beépítési lehetőség. A területet lakóterületek övezik.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület nem található. A módosítás területe régészeti lelőhellyel érintett.

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m ²
58/3	kivett lakóház, udvar	740
58/6	kivett hétvégi ház, udvar	2050
58/7	kivett hétvégi ház, udvar	662



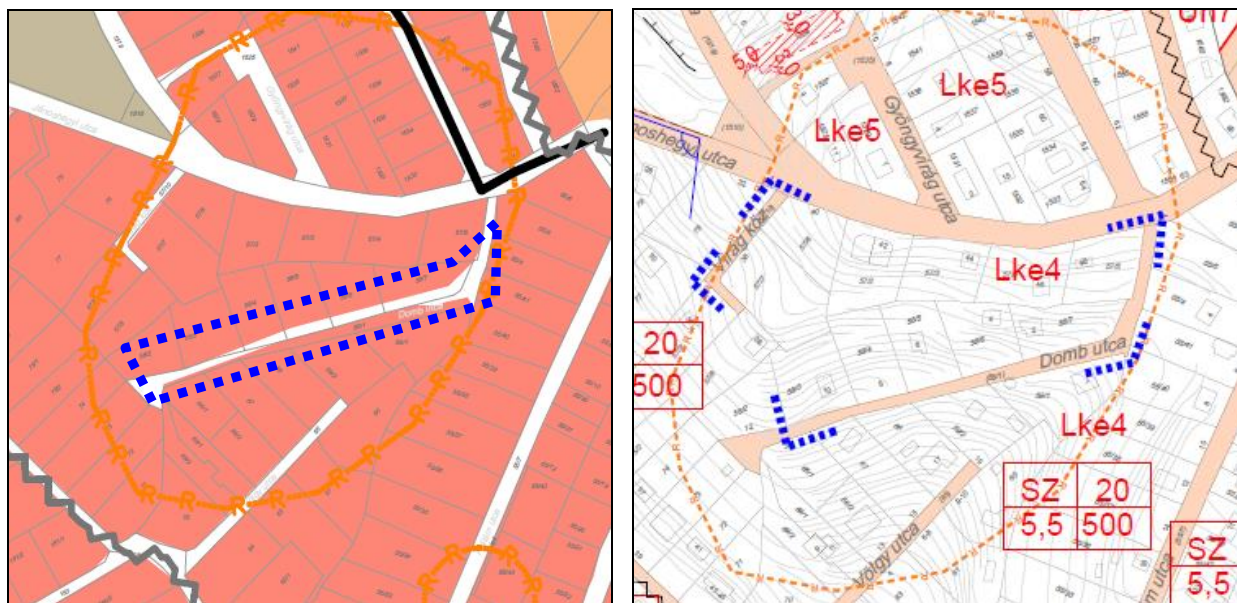
Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 7. módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületbe sorolja. A területet szintén kertvárosias lakóterület övezi.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási terv 32 és 33 jelű szerlvénye szerint az érintett telkek Lke4 jelű jelű kertvárosias lakóterületbe kerültek besorolásra.

A módosítás területét szabályozási elem nem érinti, korlátozó elemek érinti: a terület felszínmozgás-veszélyes területen fekszik.



A 7. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett területek összefoglalója

A módosítás célja a szabályozással érintett telkek beépíthetőségének kismértékű emelése az út és a közművek kialakításának kompenzálása okán, melyhez a telkeket Lke4* jelű építési övezetbe célszerű átsorolni.

A HÉSZ kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásai a következők:

„18. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 5,5 ill. 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető főépület a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális,
- e) szállás jellegű,
- f) sport.
- (3) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben melléképületként
- a) gépjárműtároló,
- b) az épület(ek) rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb tároló,
- c) műhely,
- d) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
- e) kerti növényház (üvegház), legfeljebb 30 m² alapterülettel,
- f) állattartó építmény, épület helyezhető el továbbá főlíasátor létesíthető.
- (4) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza.
- (5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik
- (6) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.
- (7) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 12 m²-nél.
- (8) A telkek közterületi határvonalától 15 m mélységű területrészen állattartó épület, építmény állatkifutó, trágyatároló és egyéb - az állattartással összefüggő építmény nem létesíthető.
- (9) Új fő rendeltetésű épület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben ill. ahhoz telepítve alakítható ki, támfalgarázs kivételével.
- (10) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktároló-tároló,
- c) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
- d) kerti építmény,
- e) ól, állatkifutó,
- f) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t.
- g) komposztáló
- h) csapadékvíz gyűjtő ciszterna
- i) zöldségverem

helyezhető el.

(11) Az Lke5* építési övezetben az előkert mérete 3,0 m.”

A HÉSZ 1. melléklet 2. táblázata tartalmazza az övezetre vonatkozó paramétereiket:

2. táblázat

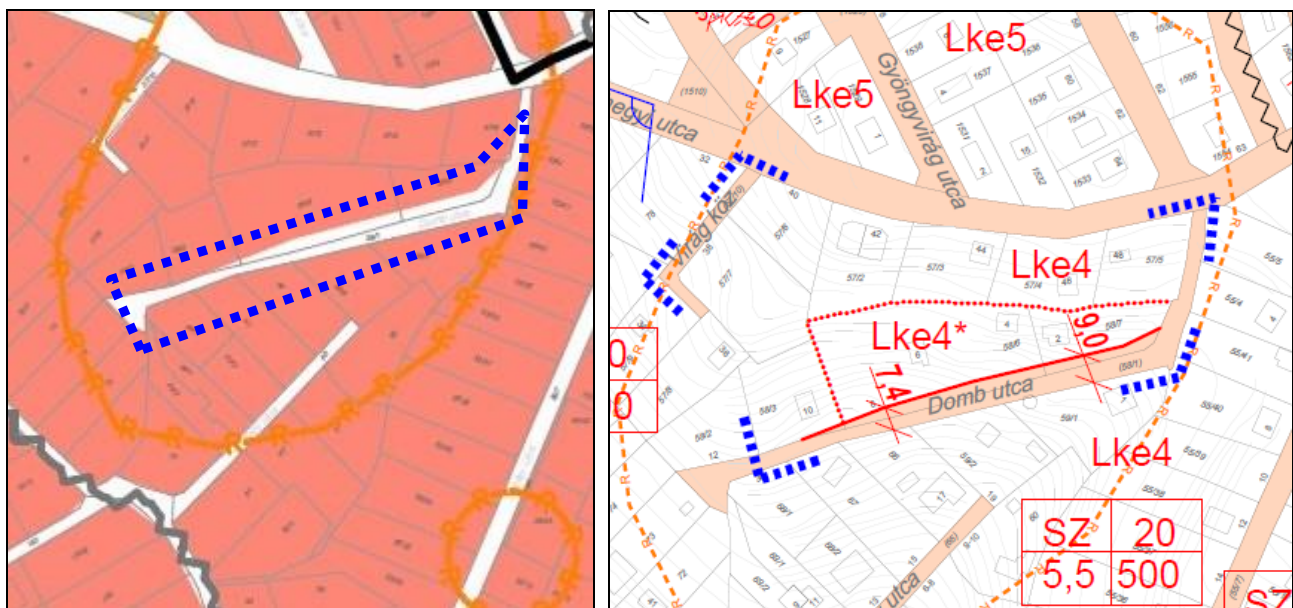
övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Lke1	SZ	25	6,5	2000	50
2.	Lke2	SZ	25	7,5	1500	50
3.	Lke3	SZ	20	5,5	1500	60
4.	Lke4	SZ	20	5,5	500	60
4a.	Lke4*	SZ	25	5,5	500	60
5.	Lke5	SZ	25	6,0	500	60

	övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
6.	Lke5*	SZ	25	6,0	500	60
7.	Lke6	SZ	25	5,5	800	50
8.	Lke7	SZ	30	5,5	700	50
9.	Lke8	O	25	5,5	700	50
10.	Lke9	lkr	30	5,5	300	50
11.	Lke10	SZ	30	7,5	800	50

A módosítással érintett telkek felszínmozgás-veszélyes területen találhatók, ezért az Lke4* építési övezetben is építkezés csak geotechnikai dokumentáció készítése alapján lehetséges, melyhez a HÉSZ 5.§ (5) bekezdése szerinti előírást kiegészíteni szükséges az alábbiak szerint:

„(5) A Szabályozási terven jelölt „felszínmozgás-veszélyes terület”-be tartozó kertvárosias lakóterület építési övezeteiben (Lke4, **Lke4***, Lke5, Lke5*) a Kilátó utcától délnyugatra eső Z0 övezetben, a Kb-Keü övezetben valamint a 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15/2, 15/3, 15/4, 16/1, 16/2, 150/2, 151/1, 155/1 hrsz-ú telkeken történő építési munkákhoz a vonatkozó jogszabály alapján geotechnikai dokumentáció készítése szükséges.”

A módosítás során változik a Településszerkezeti terv, illetve a Helyi Építési Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási terv 32. és 33. jelű szelvénye:



A módosított Településszerkezeti, és a Szabályozási terv részlete

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A város természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a hatályos Településrendezési eszközökhöz és Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

A természeti adottságok tekintetében a módosítások nem indukálnak változást, a módosítások belterületen, kistrészen külterületen (3. módosítás egy része, 6. módosítás érintett része) helyezkednek el, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A módosítással érintett területek védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érintenek. Az ökológiai hálózat nem fed rá az érintett területekre.

A város nagy része, így a 3-7. módosítások területe is érintett **tájképvédelmi területtel**. A hatályos Településképi rendelet vonatkozó előírásai erre a területre is biztosítják a tájbaillesztési szabályokat, azaz a területen alkalmazandó homlokzati és tetőfedési anyagokat.

A Balaton törvényi tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület nem fed rá Balatonfűzfő területére.

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolják jelentősen, miután jellemzően közlekedési területek korrekciói és két nem jelentős övezeti átsorolás a települési térségen belül.

Biológiai aktivitásérték változása

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint „új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”.

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

A Településfejlesztési Koncepcióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. fejezete részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit és a település közműrendszerét.

A módosítások a fő közlekedési elemeket nem érintik.

A módosítással érintett területek közművekkel jól elláthatók, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépíthetők. A jövőbeli lakóhasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.

A módosítások során a település közlekedési rendszere nem változik. A módosítással a területek feltárhatósága nem változik, új forgalmi igények az átsorolással és annak nyomán később sem keletkeznek, keletkezhetnek. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, beavatkozás nem szükséges.

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát nem változtatják meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik

2.7 Környezeti hatások és feltételek

Környezetvédelmi szempontból változást nem eredményez a módosítás. A Megalapozó Vizsgálat 1.17. fejezete részletezi a településre vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges.

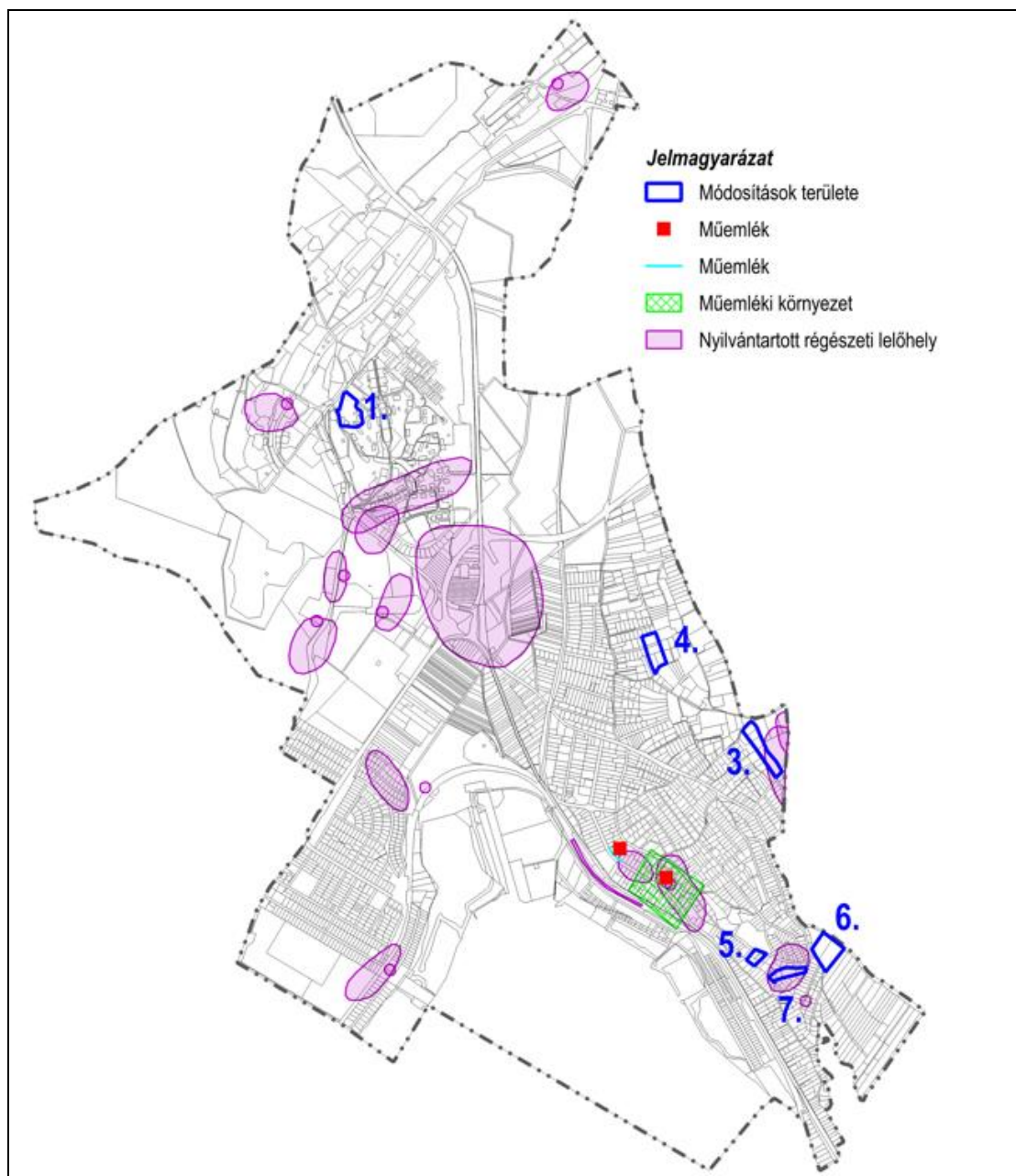
A módosításokkal érintett területeken és tágabb környezetükben olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítások hatással nem lesznek. Az érintett területeken (Vt, Lke, Üh jelű építési övezetek) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítások nem érintik, mivel az érintett terület művelésből kivettek, vagy építési övezetként tervezettek.

Összeségében a tervezett módosítások a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesznek. A módosítások nem eredményeznek olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

Az önkormányzat a mellékletben található határozatában előzetesen nem tartotta szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását.

2.8 Örökségvédelem

Balatonfűzfő területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2017. októberében készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítások területe örökségvédelmi szempontból érintett, azaz régészeti lelőhelyek érintik a 3. és 7. módosítások területét, melyek lakó és üdülőépületekkel vegyesen beépített területek szomszédságában fekszenek és építési övezetként szabályozottak. A 3. módosítás esetében már szabályozott építési övezeten belül, több telek kialakítását lehetővé építési övezeti átsorolás történik, mely 5 %-al nagyobb beépítési mértéket is jelent. A 7. módosítás a nem a jogi útterületen kialakult út rendezését jelenti. A módosítások a régészeti területekre nem lesznek hatással.



A módosítások tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítások területének jelölésével
(forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének

../2024 (.....) önkormányzati rendelete

Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) számú rendeletének módosítása

Balatonfüzfő Város Önkormányzat 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 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; 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; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi 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, Balatonkenese Város Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Papkeszi Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata és Királyszentistván Község Önkormányzata és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(5) A Szabályozási terven jelölt *”felszínmozgás-veszélyes terület”*-be tartozó *kertvárosias lakóterület* építési övezeteiben (Lke4, **Lke4***, Lke5, Lke5*) a *Kilátó utcától délnyugatra eső Z0 övezetben*, a *Kb-Keü övezetben* valamint a 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15/2, 15/3, 15/4, 16/1, 16/2, 150/2, 151/1, 155/1 hrsz-ú telkeken történő építési munkákhoz a vonatkozó jogszabály alapján geotechnikai dokumentáció készítése szükséges. „

2. §

A Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet 18.§ (11) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az előkert mérete az Lke5* építési övezetben 3,0 m., **az Lke4* építési övezetben a Domb utca északi felén 0 m.**”

3. §

Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási terv helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási terv lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

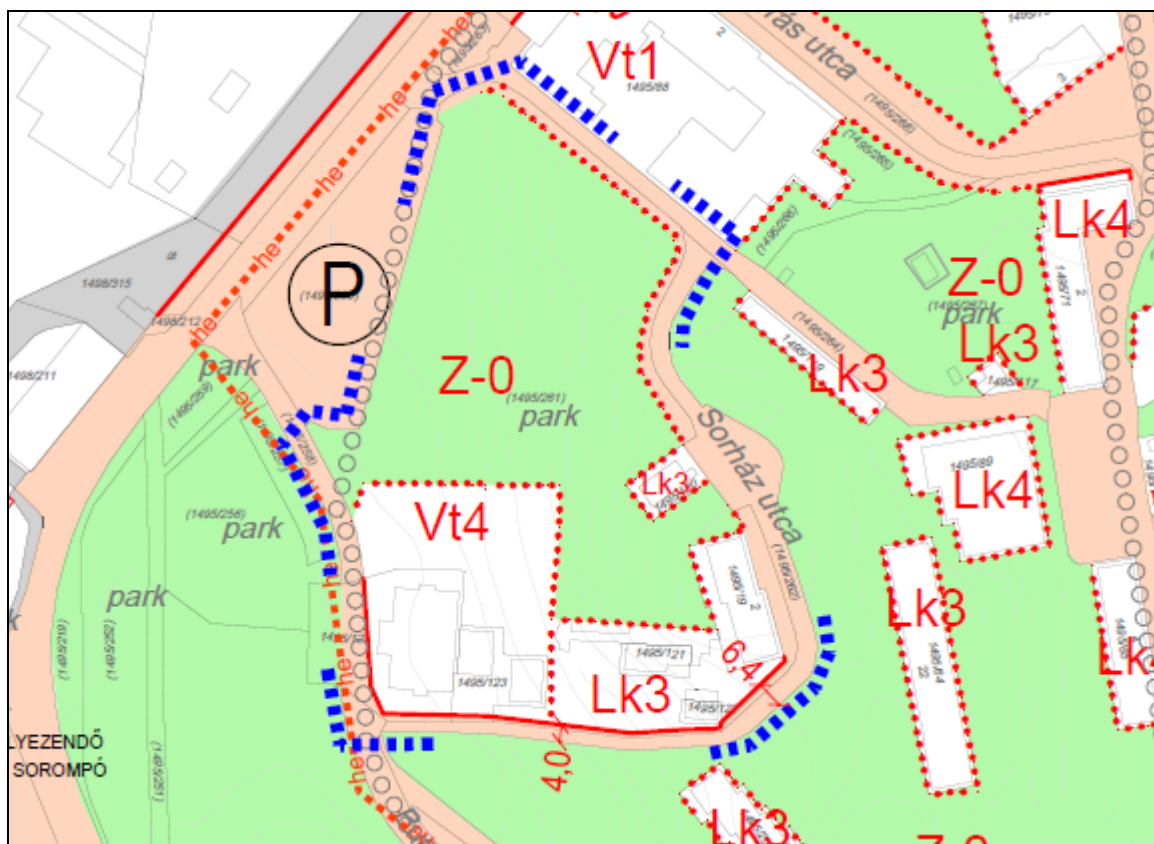
Balatonfüzfő, 2024.

Szanyi Szilvia
polgármester

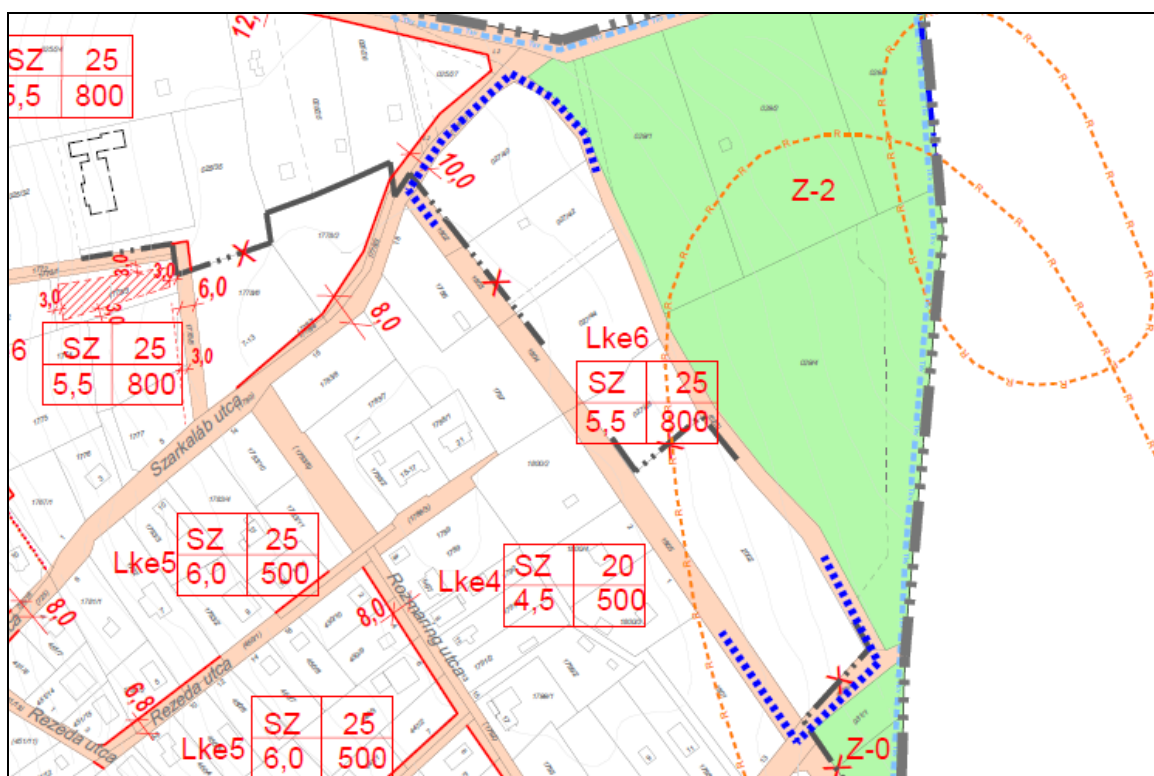
Soltész Attila
jegyző

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

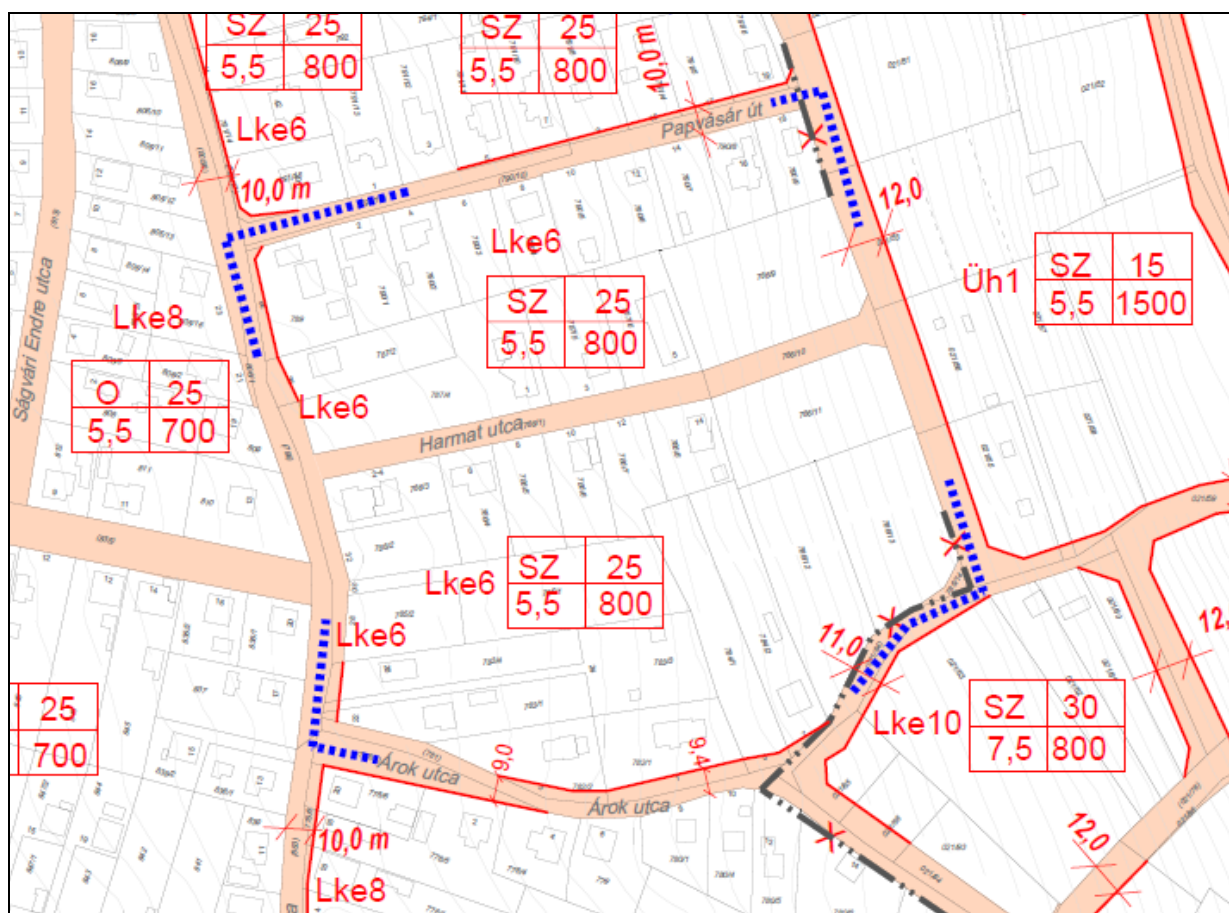
Jelen módosításnál a Szabályozási terv 19, 20, 23m, 32, és 33m jelű szelvénye változik, de a teljes melléklet cserélődik.



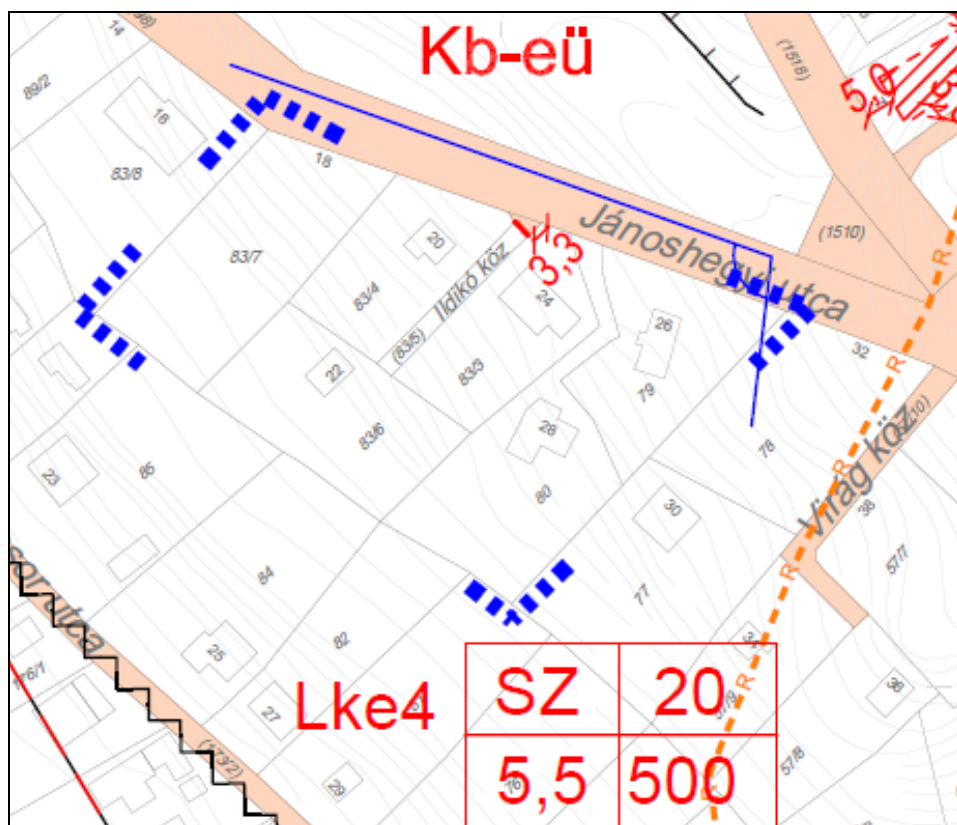
A Szabályozási terv 9m jelű szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (1. módosítás)



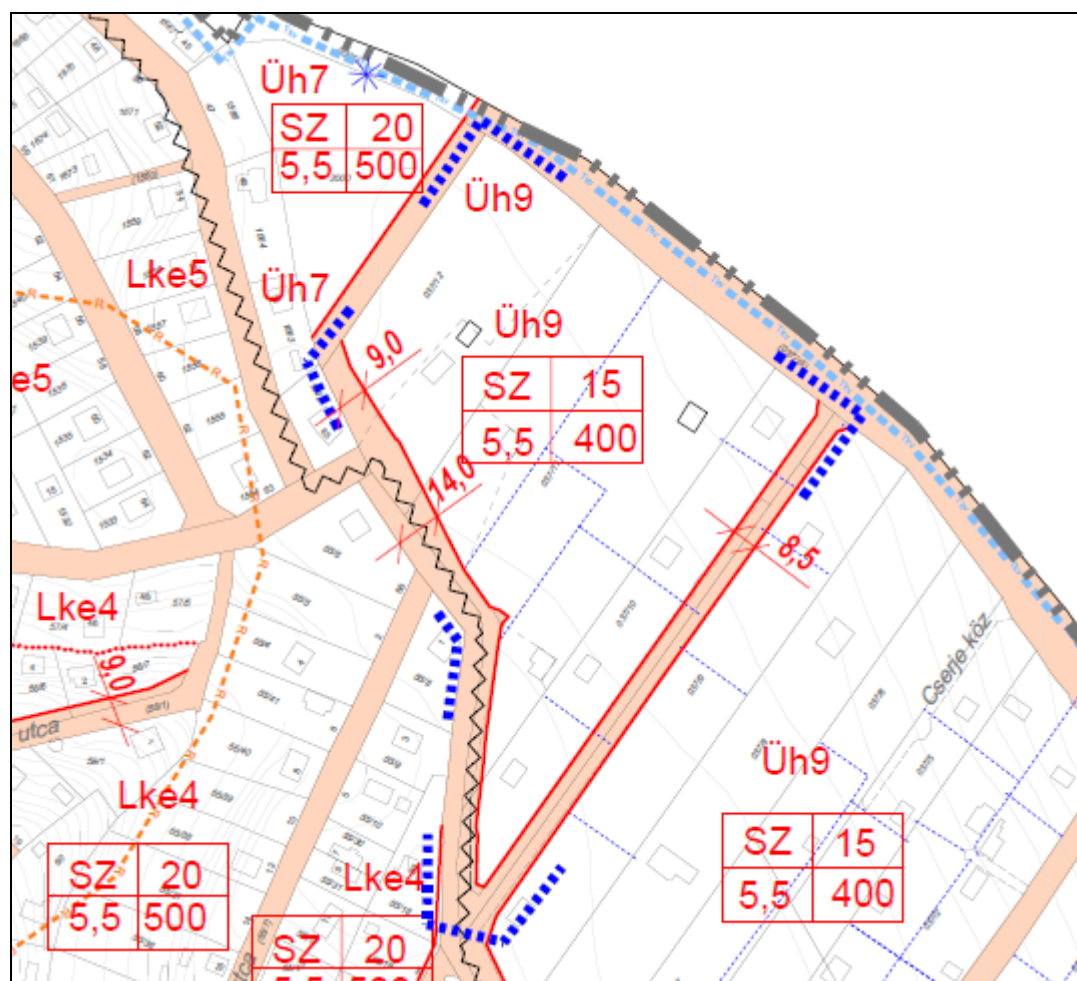
A Szabályozási terv 23m jelű szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (3. módosítás)



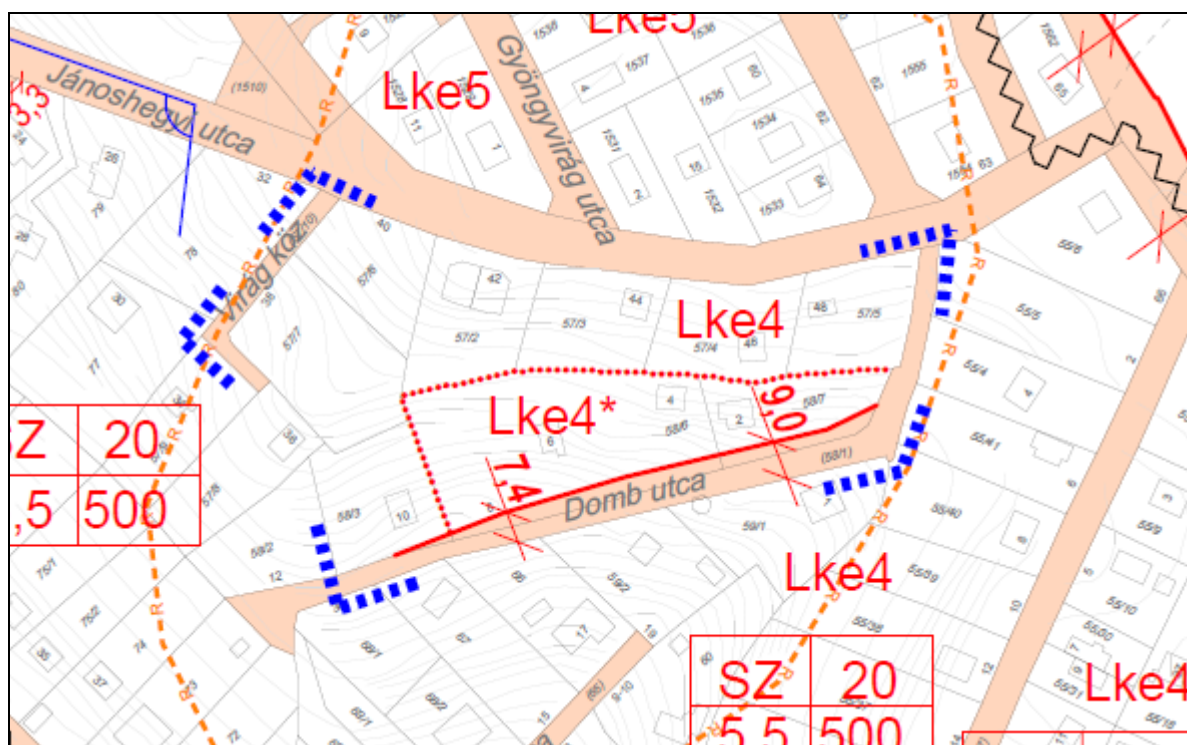
A Szabályozási terv 19 és 20 jelű szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (4. módosítás)



A Szabályozási terv 32 jelű szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (5. módosítás)



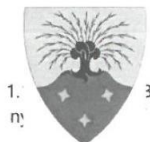
A Szabályozási terv 33 jelű szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (6. módosítás)



A Szabályozási terv 32 és 33 jelű szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (7. módosítás)

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Főépítész feljegyzés

**Balatonfüzfői Közös Önkormányzati
Hivatal**

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910

e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2024. április 18. napján** tartott **rendes, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből.

62/2024. (04. 18.) Kt. Határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 10. módosításával kapcsolatosan a következő döntést hozza:

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen kezdeményezi a Településrendezési eszközök módosítását az alábbiak szerint:
 - a) 1. módosítás: A Sorház utca szélesítése az 1495/124, 1495/123, 1495/161 hrsz-ú telek rovására 4 m szélességre a Fűzfő-Med Kft költségviselésével,
 - b) 2. módosítás: A Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kérésének megfelelően katasztrófavédelmi veszélyességi övezet kijelölése a megküldött kijelölés alapján, a Fűzfői Ipari Centrum Kft, mint üzemeltető költségviselésével,
 - c) 3. módosítás: A Víztorony utca menti 2022 hrsz-ú telek belterülethatárának korrekciója, valamint a telket befoglaló tömb átsorolása Lke6 építési övezetbe
 - d) 4. módosítás: A Harmat utca keleti végénél a belterülethatár korrekciója,
 - e) 5. módosítás: Az Ildikó köz korrekciója a Jánoshegyi utca mentén,
 - f) 6. módosítás: A Kilátó utca szabályozási szélességének korrekciója a kialakult kerítések vonalában, az elkészült területkimutatás alapján
 - g) 7. módosítás: A Domb utca rendezése a kialakult állapot szerint és az 58/6-7 hrsz-ú telek átsorolása Lke4* építési övezetbe, valamint az előkert csökkentése 0 m-re.
2. A Településrendezési eszközök 1. pont szerinti módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, de az erre vonatkozó véleményeket kikéri.
3. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a Fűzfő-Med Kft és a Fűzfői Ipari Centrum Kft. viseli.
4. A Képviselő-testület a Településrendezési eszközök módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Város és Ház Bt) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: folyamatos

Balatonfüzfő, 2024. április 18.

A kivonat hitelül:


Polyák Réka Katalin
titkársági ügyintéző

FELJEGYZÉS

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a „Balatonfüzfő Településrendezési eszközök 10. számú módosítása” ügyében
A véleményezési tervdokumentáció tartalmáról
(a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 195/2017 (10.17.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terv és a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítását tervezi.

A településrendezési eszközök módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314-es Korm. rendelet) tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül.

A településen a 314-es Korm. rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. A táji és természeti adottságok vizsgálata
- 1.5. Az épített környezet vizsgálata
- 1.6. Közlekedés
- 1.7. Közművek
- 1.8. Környezetvédelem

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozattervezet

Rendelettervezet

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 4.1. Településrendezési javaslatok
- 4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 5.1. Tájrendezési javaslatok
- 5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése
- 5.3. Közlekedési és közművesítési javaslatok
- 4.4. Környezeti hatások és feltételek

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, az egyes fejezetek összevonhatók.

Balatonfüzfő, 2024. április 03.

Németh Balázs
főépítész