



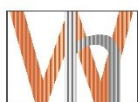
Balatonakarattyai Község

Településrendezési eszközeinek módosítása
2022. augusztus

WH-220201

Felelős tervező: Juhász Balázs – okl. településmérnök TT 08-0481
juhaszb75@gmail.com

Tervező, szerkesztő: Szabó Roland – településmérnök
telepulesterv@west-haus.eu



westhaus ■ **településtervező bt.**

westhaus • győr • 9025 • radnóti miklós u. 44/b • 20.3578814 • 06.96.822755 • telepulesterv@west-haus.eu

1.1. Rendezési tervi előzmények

A település hatályban lévő **településrendezési eszközei:**

- Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő testületének **261/2006.(IX.29.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti terve**
- Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő testületének **6/2014 (XII.8.), rendelete a helyi építési szabályzatról**

2018. év folyamán elkészült a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. tv. rendelkezéseinek megfelelően **Balatonakarattya Község Településképi Arculati Kézikönyve**, valamint **Balatonakarattya Község településképi rendelete**. (A településkép védelméről szóló 9/2018 (XII.19.) önkormányzati rendelet.)

1.2. A termódosítás előzményei

A 2918 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai egy ingatlan beruházási-fejlesztési céllal keresték meg az önkormányzatot, miszerint a nevezett telken egy az üdülő funkciótól eltérő rendeltetésű épületet-épületeket terveznek megvalósítani. A telken a telepítési tanulmányterv szerint 2 épülettömbben lapostetős kialakítással, vegyes rendeltetésű 2 szintes épületek kerülnének kialakításra.

A telek nagysága 2985 m² és meglévő településközponti funkciók mellett található, így a rendeltetés váltás támogatható, mivel a közelben található többi jellemzően üdülő funkciót betöltő telek ezeknél jelentősen kisebb. A tervezett max **20%** -os beépítés beilleszthető az üdülő környezetbe is. A minimális **60%**-os zöldfelületi arány pedig biztosítja a megfelelő tájba illesztést.

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 46/2022.(VII.6.) határozatában döntött a község településrendezési tervének módosításáról.

1.3. A rendezési termódosítás eljárása

A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ előírja, hogy a település egy részére készülő településszerkezeti tervnél, szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Jelen településrendezési termódosítás a 419/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 68. §. szerinti egyszerűsített eljárással készül mivel megfelel az alábbi követelményeknek:

68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településtervezési egyszerűsített eljárásban történő

a) készítése vagy módosítása esetén, ha

aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,

ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy

b) módosítása esetén, ha

ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,

bb) nem tartozik az *a)* pont *aa)* és *ab)* alpontja, valamint a *ba)* alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,
2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és
3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

(2) Az egyszerűsített eljárásban a véleményezési és záró szakaszra a 62-67. §-ban foglaltak alkalmazandók azzal az eltéréssel, hogy

a) a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 10 napon belül,

b) a véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést,

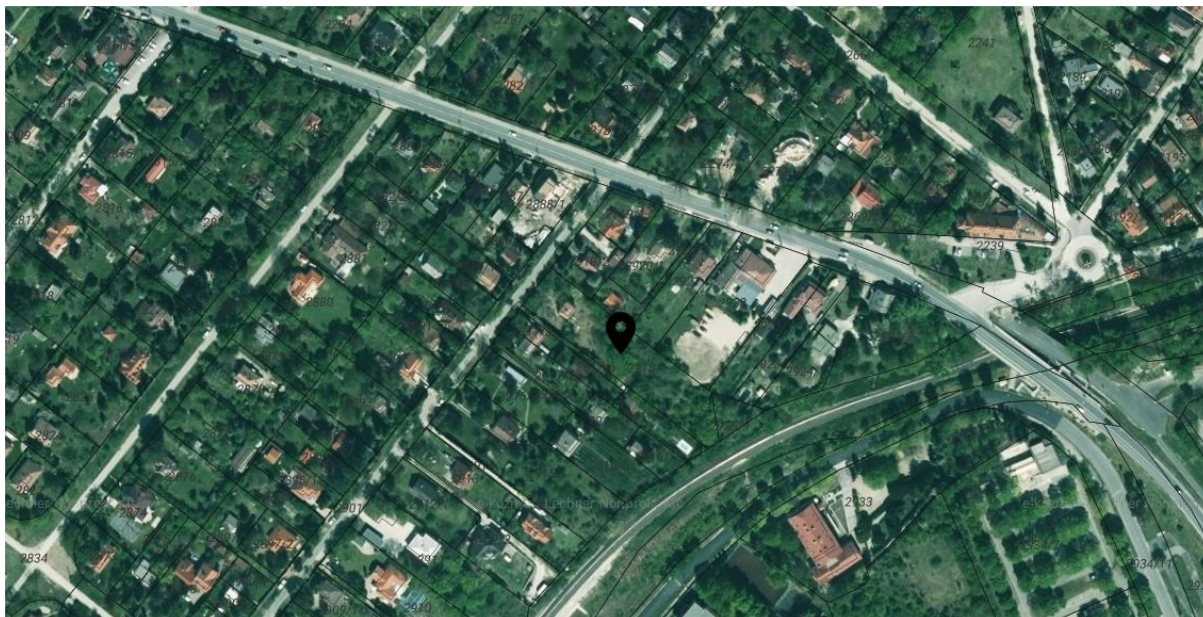
c) a záró szakaszban kötelező egyeztető tárgyalást tartani a záró szakasz kezdeményezésétől számított 10 napon belül, amelyre az állami főépítész meghívja a 11. melléklet szerinti szerveket és fővárosi településtervezés esetében az érintett fővárosi kerületi önkormányzatot, és

d) a záró szakmai véleményt az állami főépítész az egyeztető tárgyalást - vagy amennyiben az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján módosításra van szükség, a módosított tervezet feltöltését - követő 5 napon belül adja ki.

1.2. A tervezési feladat meghatározása

1.2.1. A rendezési termódosítás által érintett területek

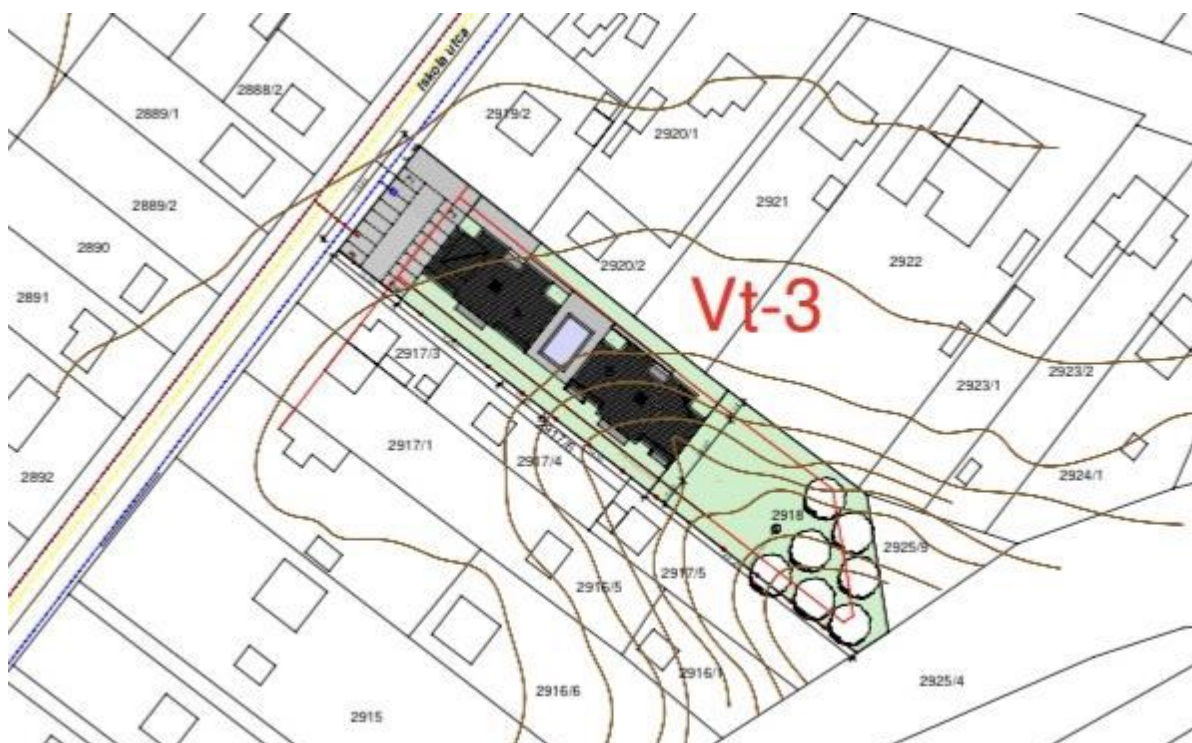
A tervezési terület Balatonakarattya belterületén található az Iskola utca és a vasút között. Közlekedési kapcsolata kialakult.



A hatályos terv a 2918 hrsz-ú fejlesztéssel érintett ingatlant **Üh-1** jelű hétvégi házas üdülőterületbe sorolja. Módosítása tervezett, mivel a fejlesztési cél ebben az övezetben nem megvalósítható. Az érintett hrsz a szomszédos **Vt** Településközpont vegyes övezetbe sorolása tervezett.



Szabályozási terv kivonat



Tervezett helyszínrajz



Tájba illesztés

1.2.2. A településrendezési terv módosításának céljai

A településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat ill. szabályozási terv módosítása

2. Településfejlesztési Koncepció

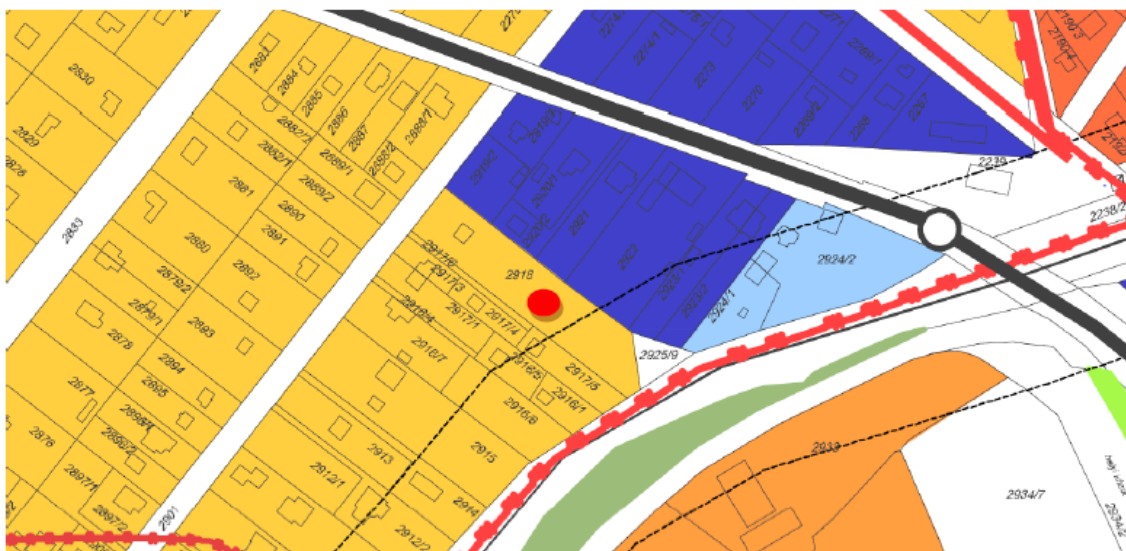
A **településfejlesztési koncepcióban** megfogalmazott fejlesztési elképzelések **módosítására** (azaz a településfejlesztési koncepció módosítására) **nem volt szükség.**

3. Településszerkezeti Terv Módosítás

Balatonakarattya Településszerkezeti terve Balatonkenese város településszerkezeti tervén látható. A hatályos településszerkezeti terv Balatonkenese Város Képviselő testületének a 261/2006.(IX.29.) sz. határozatával került elfogadásra. A hatályos terv a fejlesztéssel érintett ingatlant hétvégi házas üdülőterületbe sorolja. Módosítása indokolt, mivel a fejlesztési cél ebben az övezetben nem megvalósítható.

A rendezési terv módosításának célja a meglévő Településközpont vegyes területek kiterjesztése a 2918 hrsz-ú területre.

Kivonat a hatályos településrendezési tervből:



BALATONKENESE TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV

135/2012. (IV. 04.) öh. számú határozattal jóváhagyott

JELKULCS

2012. április

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	tervezett belterületi határ
	meglévő belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	kivárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület
	üdülőházas üdülőterület
	hévívgi házas üdülőterület
	településközpont, vegyes terület
	kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
	szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi különleges területek
	temető, arborétum, kegyeleti park különleges ter.
	különleges oktatási terület
	közlekedési különleges terület
	zöldterület
	Gazdasági, védelmi, turisztikai célú erdő
	vízgyújtó terület
	vízgyújtó terület tömörerdőben
	általános árutermelő mezőgazdasági terület
	kertes mezőgazdasági terület
	korlátozott használatú belterületi kerterület

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

	müemlék
	müemlék telke
	müemléki környezet határa
	helyi művi érték
	helyi értékvédelmi terület határa
	Natura 2000 terület határa
	kilátás és látványvédelem

KÖZLEKEDÉS

meglévő	tervezett	
		gyorsforgalmi út
		főút
		országos mellékút
		helyi gyűjtőút
		kerékpárút
		vasúti mellékvonal
		vasútállomás
		vasúti pályaudvar
		üzemanyag töltő állomás
		körforgalmú csomópont
		szintbeni csomópont
		szintbeni vasúti keresztezés
		híd

KÖRNYEZETVÉDELEM

	védőterület határa és mérete
--	------------------------------

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

	országos védettségi terület határa
	helyi védettségi terület határa
	Natura 2000 terület határa
	védett fa, facsoport, fasor

INTÉZMÉNYEK JELE

	egyház
	kegyeleti park
	temető
	kemping
	sport
	igazgatási int.
	oktatási int.
	művelődési int.
	kereskedelmi int.
	egészségügyi int.
	posta
	tömb parkoló

3.2. A területrendezési tervekkel való összhang igazolása

3.2.1. Magyarország Területrendezési Terve

2019. március 15.-én hatályba lépett Magyarország Területrendezési Terve (OTrT).

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2018. évi CXIII. törvény (továbbiakban: OTrT törvény) a tervezési területet beépítésre szánt települési térségként jelöli. A tervvel való összhang jelenleg is biztosított. A fejlesztési cél, a települési térség kategóriában megvalósítható.

Az OTrT a települési térséggel kapcsolatban az alábbi előírásokat teszi:

Települési térség: az országos és a megyei területrendezési tervben megállapított területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

11. § d)* a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető



Országos területfelhasználási kategóriák

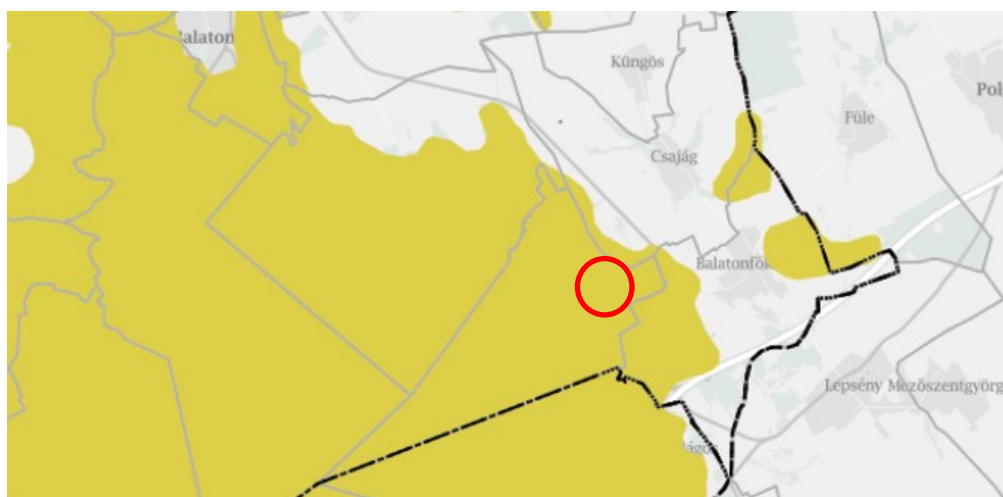
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség

A tervezési területet **országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok és egyedi építmények** nem érintik.

Az OTrT által meghatározott **övezetek** közül a tervezési területet az alábbiak érintik:

1. tájképvédelmi terület övezete

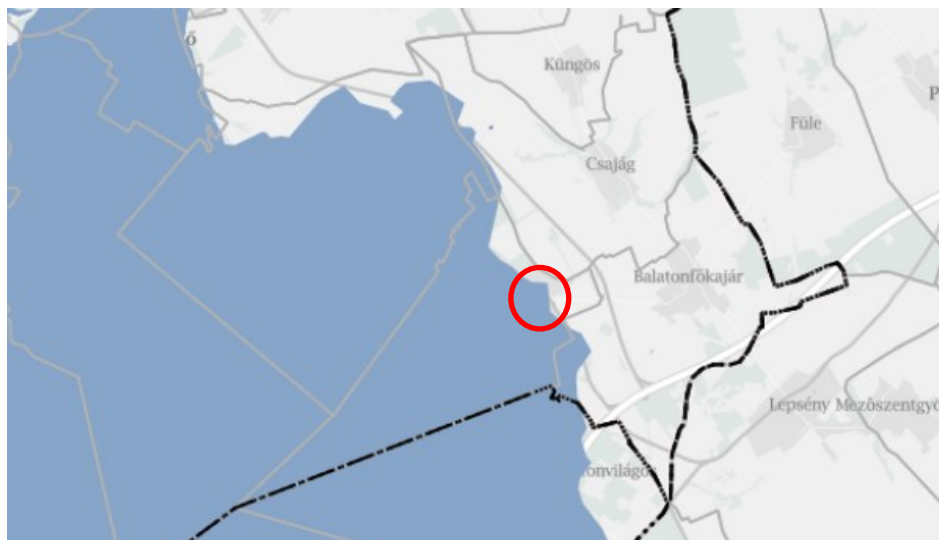
tájképvédelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak;



A tervezési terület teljes terjedelmében tájképvédelmi terület övezetében fekszik.

2. vízminőség-védelmi terület övezete

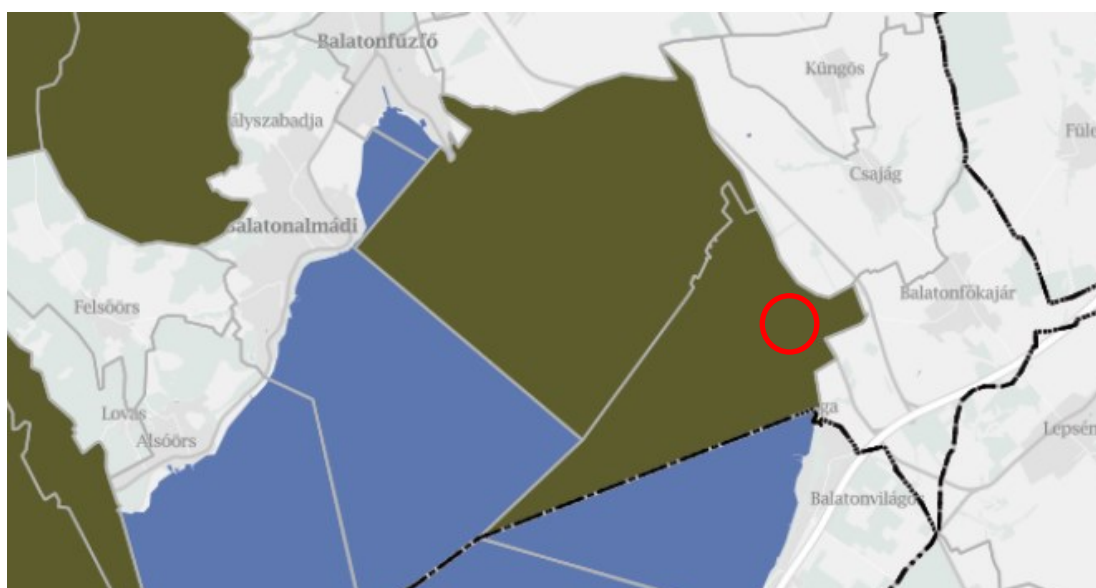
vízminőség-védelmi terület övezete: a területrendezésért felelős miniszter rendeletében megállapított, kiemelt térségi területrendezési terv esetében a miniszteri rendeletben, valamint a megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelybe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak;



A tervezési terület vízminőség-védelmi terület övezetével érintett.

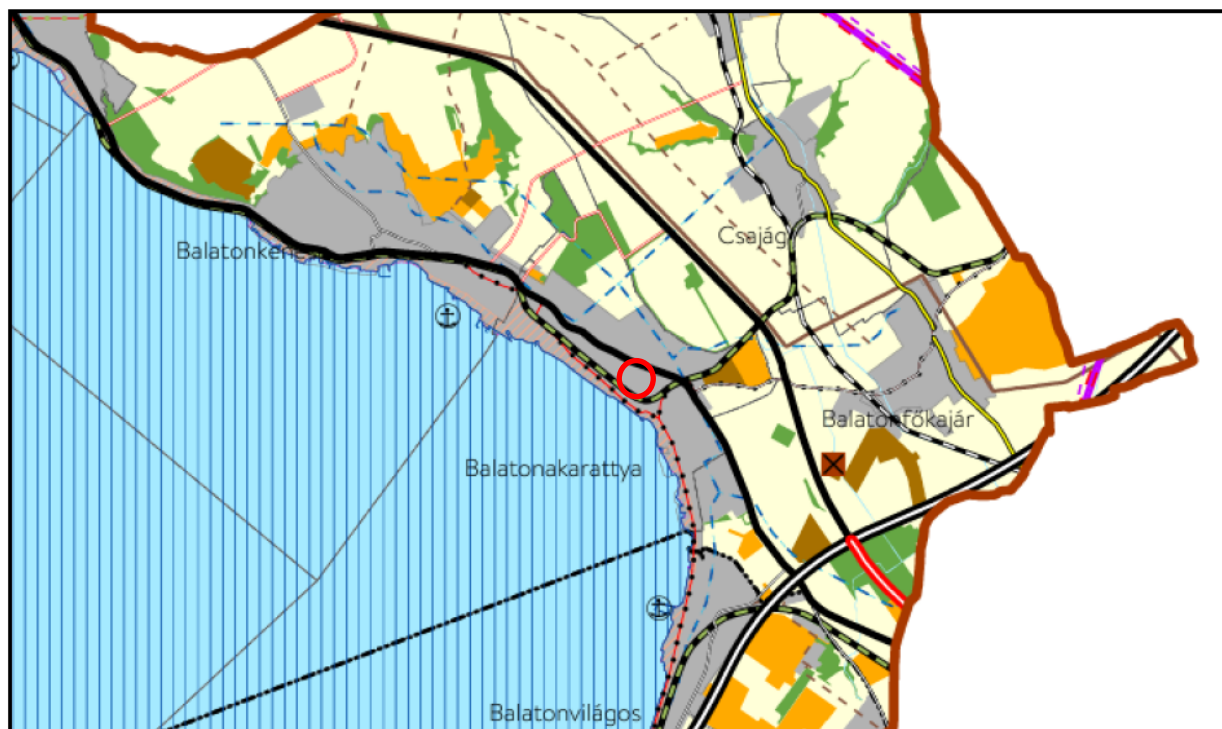
3. honvédelmi és katonai célú terület övezete

honvédelmi és katonai célú terület övezete: az OTRT-ben megállapított, kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben alkalmazott övezet, amelyben a Magyarország védelmi képességeit alapvetően meghatározó vagy a NATO-tagságból eredő, valamint a nemzetközi szerződésekben vállalt köteleességek teljesítéséhez és a Magyar Honvédség alapfeladatainak rendeltetésszerű, szakszerű és jogszerű ellátásához szükséges építmények elhelyezésére vagy katonai tevékenységek végzésére szolgáló területek találhatóak;



A tervezési terület honvédelmi és katonai célú terület övezetével érintett.

3.2.2. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. tv. (továbbiakban: Btv.)



A célkitűzés a Balaton kiemelet üdülőkörzet településrendezési tervlapjain szereplő övezeti célkitűzésekkel nem ellentétes, egyike sem érinti a tervezési területet.

3.3. A biológiai aktivitásérték számítás

Az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírja, hogy

„újonnan beépítésre szánt területek 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”

(Biológiai aktivitásérték: a településekre egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.)

A rendezési terv módosításával újonnan beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre ezért biológiai aktivitás érték számítás jelen módosításhoz nem szükséges.

4. helyi építési szabályzat és Szabályozási Terv Módosítás

Balatonakarattya község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2014 (XII.8.) önkormányzati rendelete Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról



A hatályos terv a fejlesztéssel érintett ingatlant **Üh-1** jelű hétvégiházás üdülőterületbe sorolja. Módosítása indokolt, mivel a fejlesztési cél ebben az övezetben nem megvalósítható. Az érintett hrsz a szomszédos **Vt** Településközpont vegyes övezetbe sorolása tervezett.

A módosítás során a tervezési terület építési övezete módosul. Ezeknek az övezetnek a paramétereit az alábbi táblázat mutatja be:

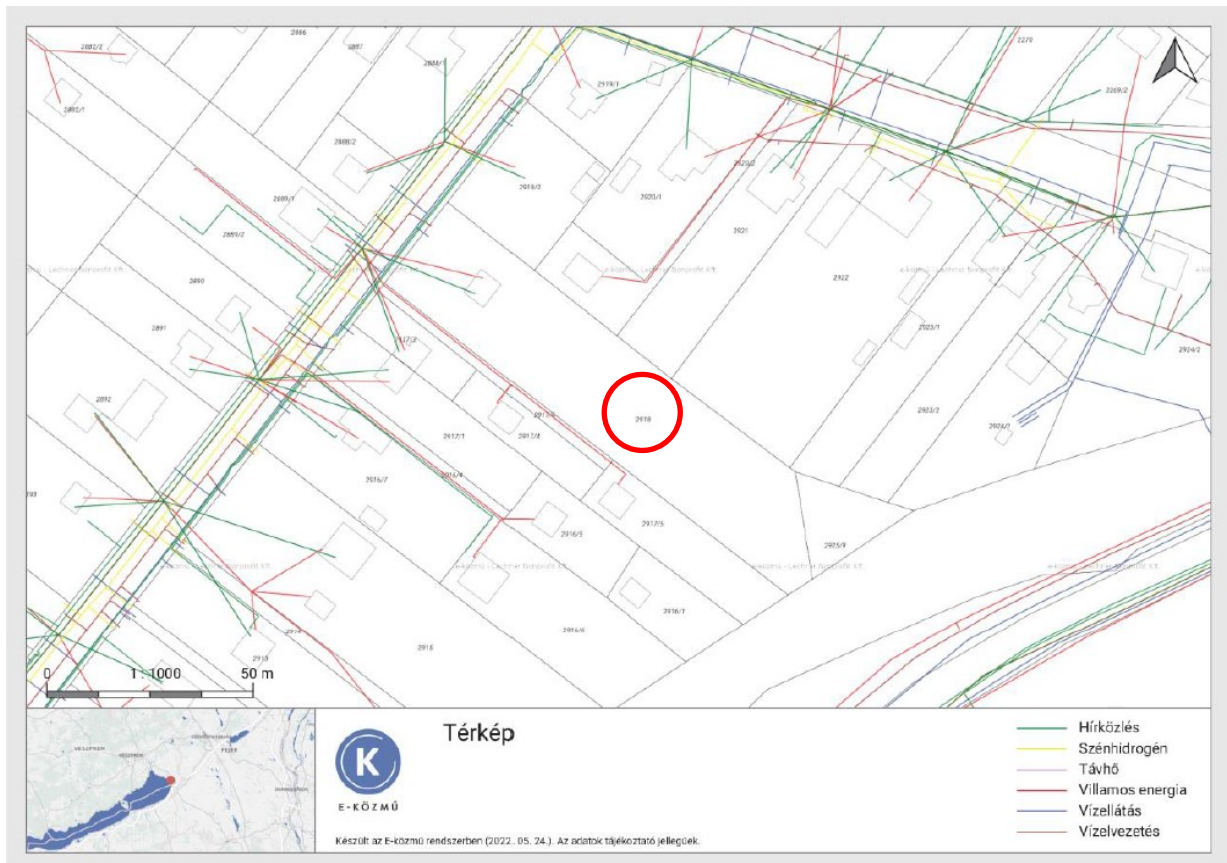
A terület tervezett övezeti paramétereit:

övezeti jel	Beépítés módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt-3/a	SZ	1000	550	20	6,5	-	-	60

5. alátámasztó JAVASLAT

Várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Közlekedési és közmű kapcsolatok kialakultak, így elvi akadály nincs a fejlesztésnek.



A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A tervezett fejlesztés belterületen valósul meg, településközpont vegyes területek szomszédságában, így kedvezőtlen hatása nincs a környezetére.

Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

A tervezési terület az épített örökség szempontjából nem érintett, nyilvántartott műemléki értéként védett épület, objektum, műemléki jelentőségű terület, műemléki környezet nincs a szóban forgó területen. Településképi szempontból helyi védett épített érték nem található sem a tervezési területen, sem a közvetlen környezetében. Régészeti- vagy régészeti érdekű területtel nem ismert, így örökségi érték sérülésének lehetősége nem áll fenn.