

BALATONFŐKAJÁR

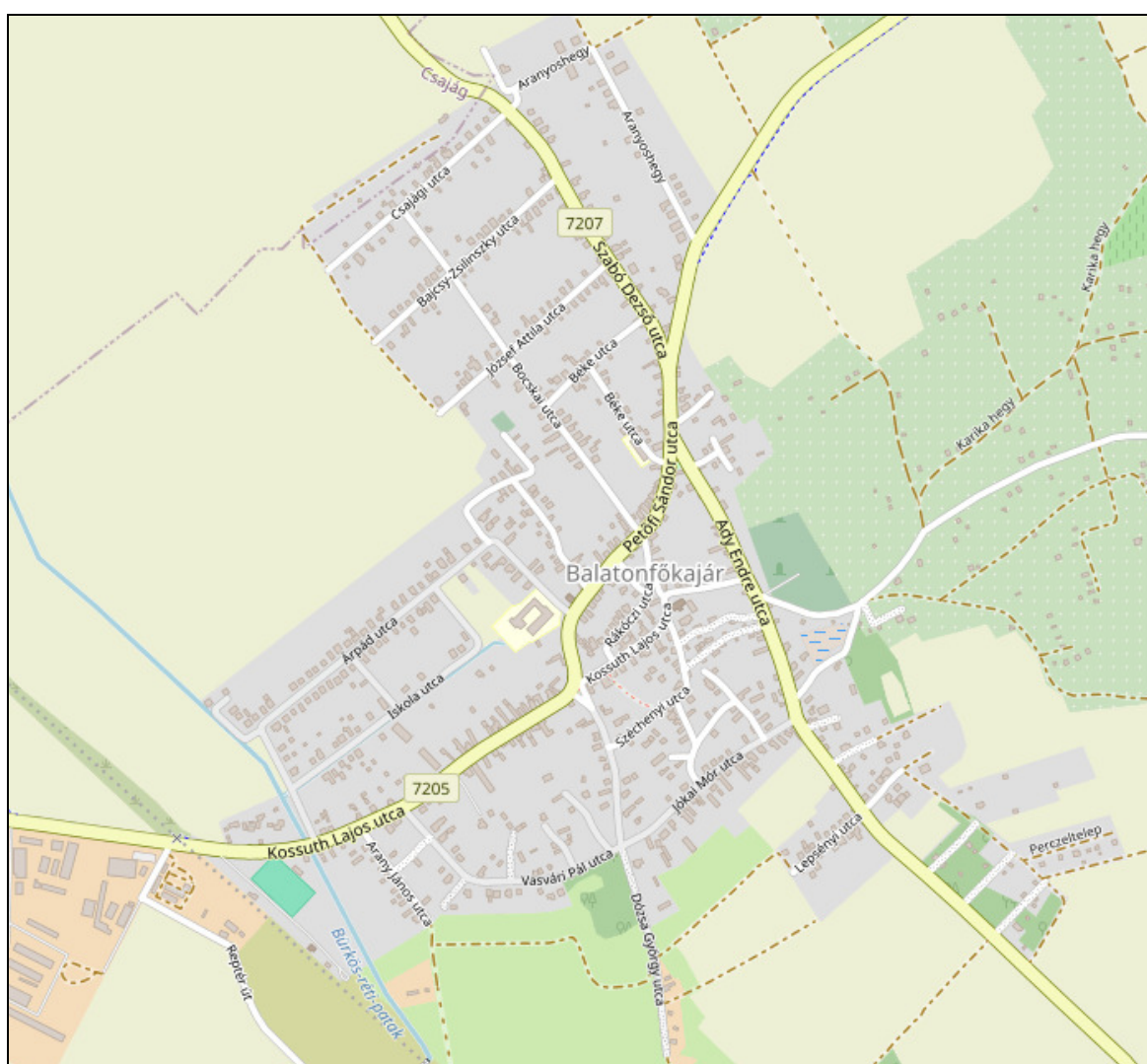
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. MÓDOSÍTÁSA

Két 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. augusztus

BALATONFŐKAJÁR

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 1. MÓDOSÍTÁSA

Két 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: **BALATONFŐKAJÁR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**
8164 Balatonfőkajár, Kossuth L. u. 8.
Polgármester: Forró Zsolt polgármester
Főépítész: Nemesiné Bucsi Anikó

TERVEZŐ: **VÁROS ÉS HÁZ BT**
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
Ügyvezető: Bárdosi György

Bárdosi György

Településrendezés: Bárdosi Andrea Város és Ház Bt.
Bárdosi György Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Munkatárs: Kolláth Krisztina Város és Ház Bt.

Kolláth Krisztina

Budapest, 2024. augusztus

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](#) közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 2.1 Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok
- 2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat
 - Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok
 - Az épített környezet vizsgálata a változással érintett területre vonatkozóan
 - A hatályos településrendezési eszközök megállapításai a változással érintett területre vonatkozóan
 - Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója
- 2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata
- 2.4 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata és igazolása
- 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

Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

MELLÉKLETEK

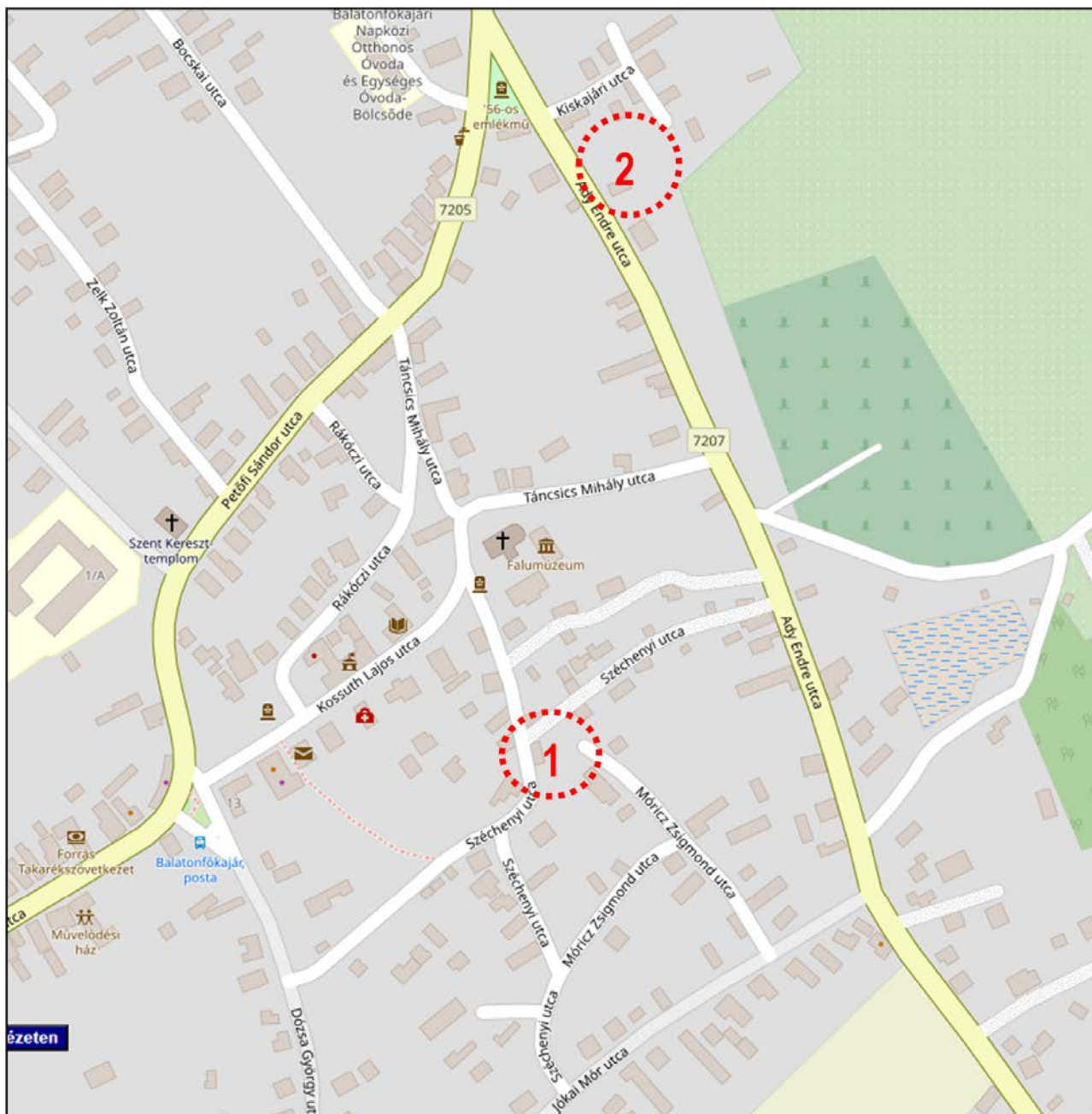
Képviselő-testületi határozat

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Balatonfőkajár Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2021 júliusában fogadta el Balatonfőkajár község Önkormányzat Képviselő-testülete a 12/2021. (VII.5.) sz. rendelettel.

Balatonfőkajár Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2024. (V.15.) sz. Kt. határozatával döntött Balatonfőkajár Helyi Építési Szabályzatának módosításáról két terület vonatkozásában (a határozatot ld. a mellékletben).

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.



Az egyes módosítások elhelyezkedése
(Forrás: © [OpenStreetMap](#) közreműködők)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

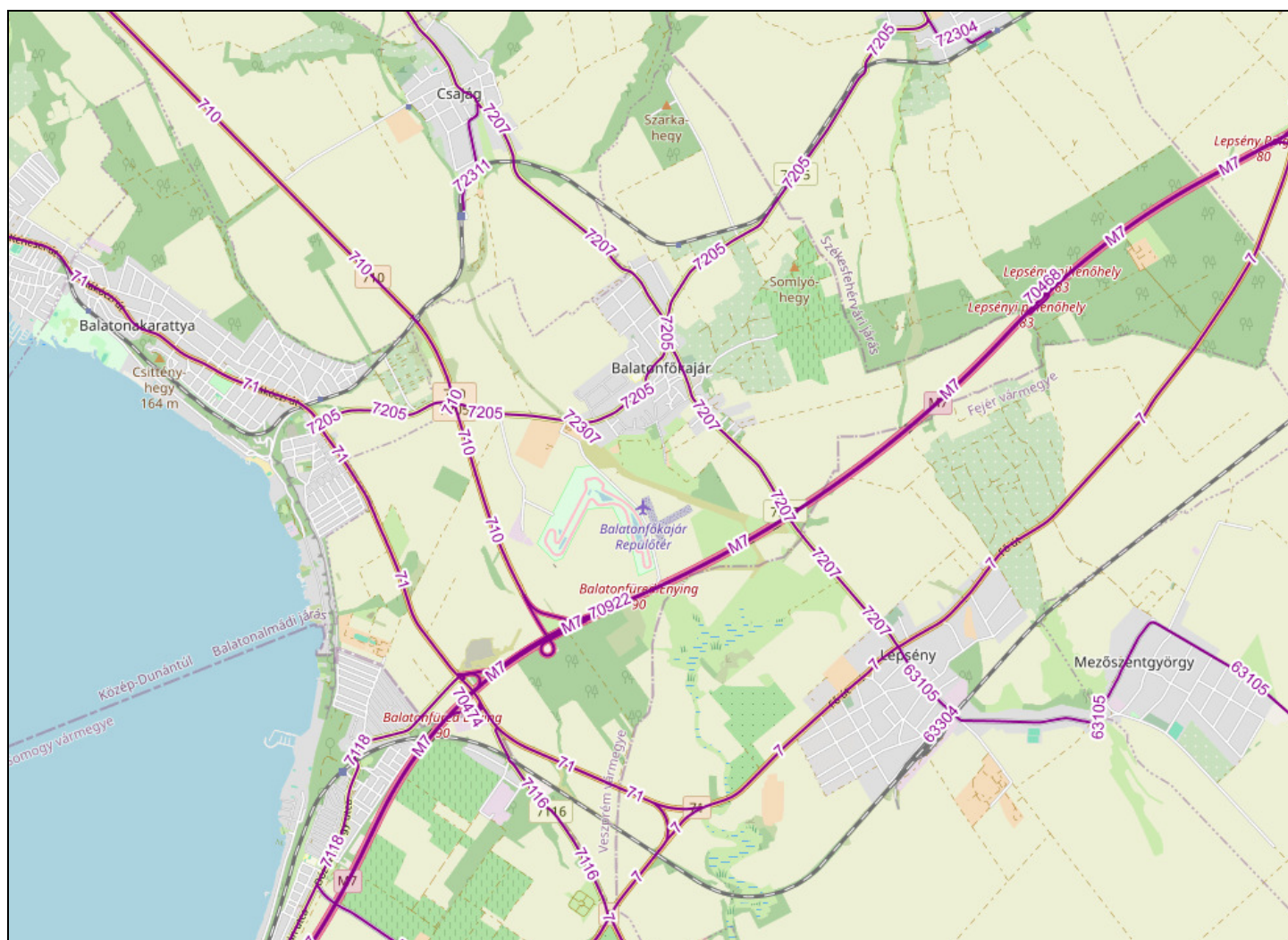
Balatonfőkajár Önkormányzata 2021-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindkét dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette. A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részeit figyelembe vehető a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdés alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó 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. Balatonfőkajár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonfőkajár Településszerkezeti Tervét a 35/2021. (VII.5.) Kt. határozattal, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 12/2021. (VII.5.) 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

Balatonfőkajár a Balaton-felvidék keleti szélén, Veszprém vármegye Balatonalmádi Járásában található. A megye székhelyétől, Veszprémtől 31 km-re, a járás székhelyétől, Balatonalmáditól 23 km-re fekszik. A Balatonalmádi Járás területén halad át többek között az M7-es Budapest-Letenye autópálya, 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 7205 és 7207 számú mellékutakon érhető el.



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

2.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata és a módosítási javaslat

1. módosítás Építési hely módosítása

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A 2021-ben jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítását kérelmezte az 559 hrsz-ú telek tulajdonosa, aki a telkén az ott meglévő, 2000-ben épült, félkész épület felújítását és bővítését tervezi, ehhez azonban az építési hely módosítása szükséges. A telek mellett ugyanis egy keskeny gyalogút (571 hrsz) is halad, mely miatt az 5 m-es előkertet kellene tartani, azonban ezt a meglévő épület építésénél nem tartotta be az előző tulajdonos, így az 5 m-es előkert nem tartható be. A gyalogút felé az előkert csökkenthető.



2023. júniusi állapot (Google)



2024. áprilisi állapot



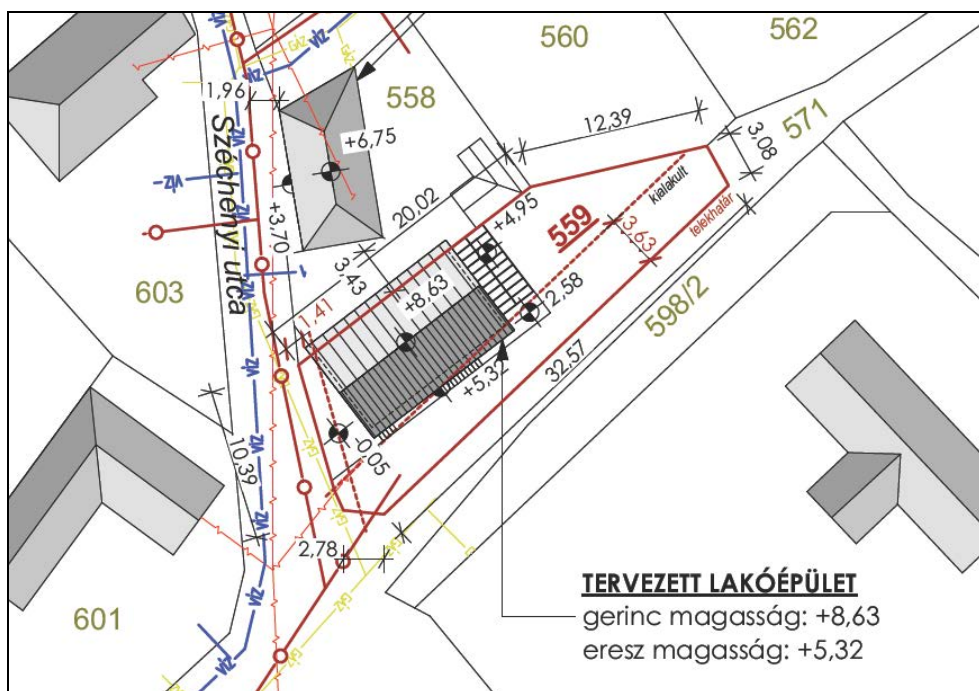
Az épület látványtervei

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, Építési Osztálya 2023. decemberi levelében arról tájékoztatta a tulajdonost, hogy az ingatlanon jelenleg meglévő földszintes építmény nem az engedélyezett tervek alapján valósult meg, így az ingatlanon található épület jogszerűtlenül létesült, de az ezzel kapcsolatos intézkedésre rendelkezésre álló idő letelt már letelt, mivel az épület már 15 éve is ott áll.

„A Balatonfőkajár Község Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelet 7. § (3) a) pontja alapján a 600 hrsz.-ú ingatlan irányában a kialakult állapotnak megfelelő előkert elfogadható. Az 571 hrsz.-ú ingatlan irányában az 5 m-es előkert megtartása kötelező, ott kialakult állapot szerinti előkert nem indokolt.”

Ennek megfelelően készül a jelenlegi HÉSZ módosítás, mely 3 m-re csökkenti le az előkertet. Miután más telket is éríthet gyalogút felőli előkert, ezért normatívan is előírható, hogy a gyalogút felőli előkert mérete 3 m.

Az egyéb beépítési paraméterek teljesíthetők. Az Lke5 építési övezetben a beépítés mértéke max. 30 %, a tervezett beépítés 25 % alatt marad. Az épületmagasság max. 4,5 m, a tervezett magasság is megfelel.



Az engedélyezési terv részlete

Az épített környezet vizsgálata

A módosítás belterületi beépített telkeken található. A területet beépített lakóterület veszi körbe.

A módosítás esetében 10 db telket (558-564, 566, 569-570 hrsz) érint az előkert méretének csökkentése.

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



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

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** az 1. módosítással érintett területet kertvárosias lakóterületbe lakóterületbe sorolja. A területet kertvárosias lakóterületek határolják. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási tervén a terület a 6. számú szelvényen került szabályozásra. Eszerint a módosítás területe az Lke5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozik.

A módosítással érintett területet szabályozási és korlátozó elem nem érinti.

Az előkert méretéről a HÉSZ 7§ (3) bekezdése rendelkezik:

„7. § (3) Az előkert mérete

- a) már beépült területeken az adott utcában, az érintett ingatlan környezetében (legalább 2-2 telek) lévő főépülethez igazodóan (kialakult állapot),
- b) az a) pontban megjelölt területen kívül 5 m, kivéve ha az egyes övezeti előírások, vagy a Szabályozási terv ettől eltérően rendelkeznek.”

A HÉSZ kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírásai a következők:

„15. § (1) A Kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő, kertes, legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben telkenként egy főépület helyezhető el, mely a következő rendeltetéseket tartalmazhatja:

- a) lakó (legfeljebb 2 lakás)
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló, a lakóterületi követelményeknek megfelelő kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó max. 80 m² alapterülettel

- 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) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló,
- c) nyárikonyha, mosókonyha, műterem,
- d) kerti növényház (üvegház), fóliasátor legfeljebb 30 m² alapterülettel, helyezhető el.

(4) Kertvárosias lakóterületen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) állat ól, állatkifutó,
- e) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6,0 m-t,
- f) komposztáló,
- g) csapadékvíz gyűjtő ciszterna,
- h) zöldségverem,

helyezhető el.

(5) A kialakult beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra létesíthető, kivéve ha a Szabályozási terv másként jelöli.

(6) A (3) a-d) pontok szerinti rendeltetések a főépületben vagy a főépülettel egybeépítve is elhelyezhetők a (2) bekezdés a-f) pontja szerinti rendeltetések mellett.

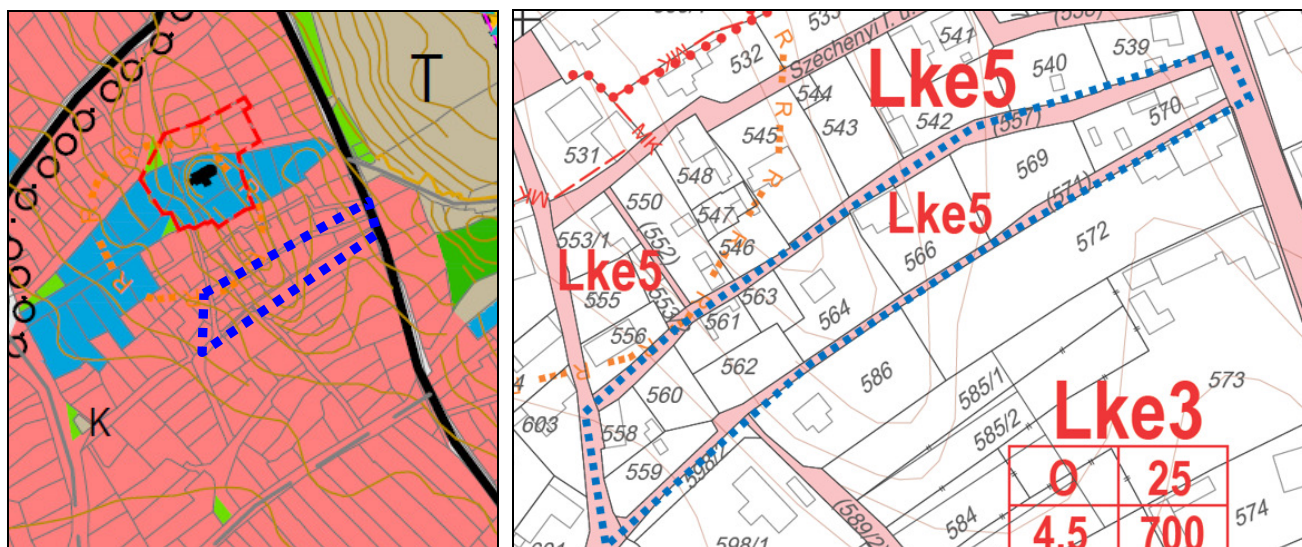
(7) Új főépület elhelyezése esetén gépkocsitároló csak a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben vagy azzal egybeépítve a főépület mögött alakítható ki.

(8) Ha az építési övezetekben a teleknagyság legalább 50 %-kal meghaladja a legkisebb kialakítható telekterület nagyságát, abban az esetben az ezen felüli területrészsre az övezetben előírt beépítettség 50 % -a engedélyezhető, de a kialakuló beépítés így sem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítettség kétszeresét.

(9) A kertvárosias lakóterület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

(10) Kertvárosias lakóterületen az állattartó építmények összes alapterülete nem lehet több 100 m²-nél.

(11) Az Lke3* építési övezetben lakótelkek csak akkor alakíthatók ki, ha az útkialakítás, közműfejlesztés és a temetői terület mentesítése megtörtént.”



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 Szabályzat 2. mellékletét képező Szabályozási tervben változás nem történik, a tervezési terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a Helyi Építési Szabályzat 15. § (5) bekezdése egészül ki az alábbiak szerint:

„(5) A kialakult beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra létesíthető, kivéve ha a Szabályozási terv másként jelöli. **Az előkert mérete a gyalogutak mentén 3,0 m.**”

2. módosítás **Építési övezeti átsorolás (Lke3-ból Lke4 jelű építési övezetbe)**

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A 2. módosítási igény, mely a 2021-es felülvizsgálatnál is felmerült, de nem került átvezetésre a belterület keleti részén az Ady Endre utcáról (7207 összekötő út) nyíló Kiskajári utca déli oldalán szabályozott Lke3 jelű építési övezet esetében kisebb telekméret előírása. Erre az Lke4 építési övezet alkalmas, mely ugyanolyan beépítési paraméterekkel rendelkezik (oldalhatáron álló beépítés, 25 %-os beépítési mérték, 4,5 m épületmagasság) csak a kialakítható telekméret kisebb, 500 m²-es telkek kialakítását teszi lehetővé. A tömbben három telek lesz így megosztható (419, 420, 422 hrsz).



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

Az épített környezet vizsgálata

A módosítás belterületi beépített telkeken található. A területet beépített lakóterület veszi körbe, délkelet felől a temető található.

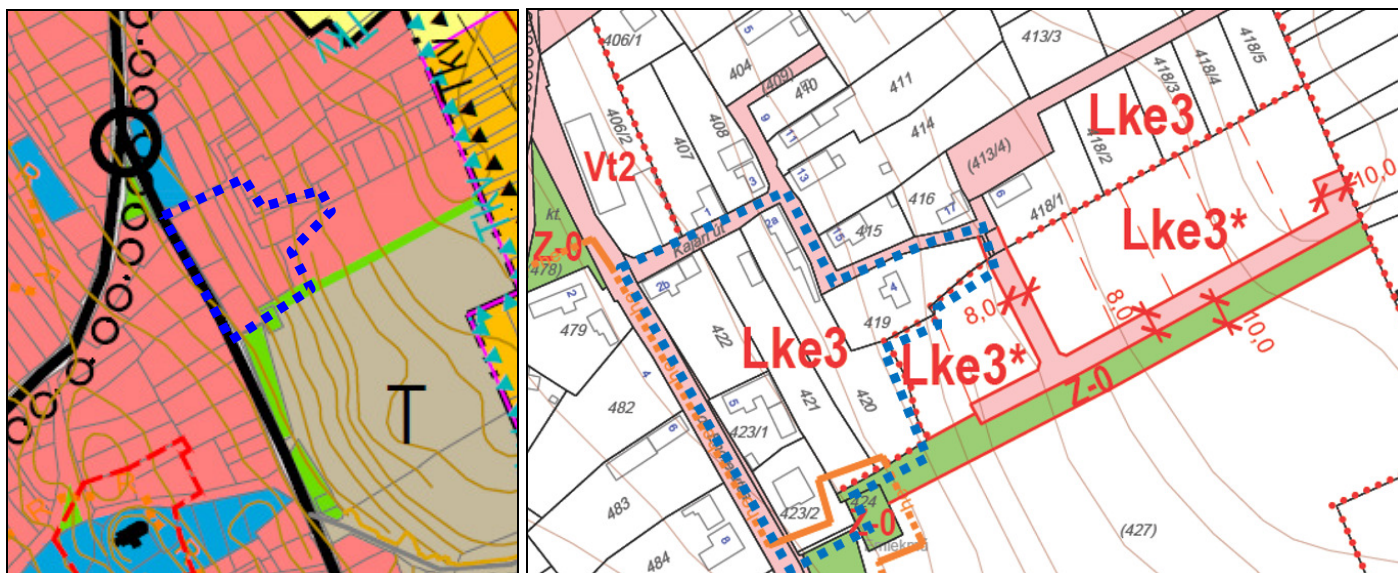
A módosítás esetében 6 db telket érint (419-423/2 hrsz) érint az építési övezeti átsorolás.

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

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a 2. módosítással érintett területeket kertvárosias lakóterületbe sorolja. A területet észak, kelet és nyugat felől kertvárosias lakóterület, délről pedig zöldterületek határolják. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik.

A **Helyi Építési Szabályzat** 2. mellékletét képező Szabályozási terv 6. számú szelvénye szerint a módosítás területe Lke3 jelű kertvárosias lakóterületbe került besorolásra. A módosítással érintett területet szabályozási és korlátozó elem nem érinti.

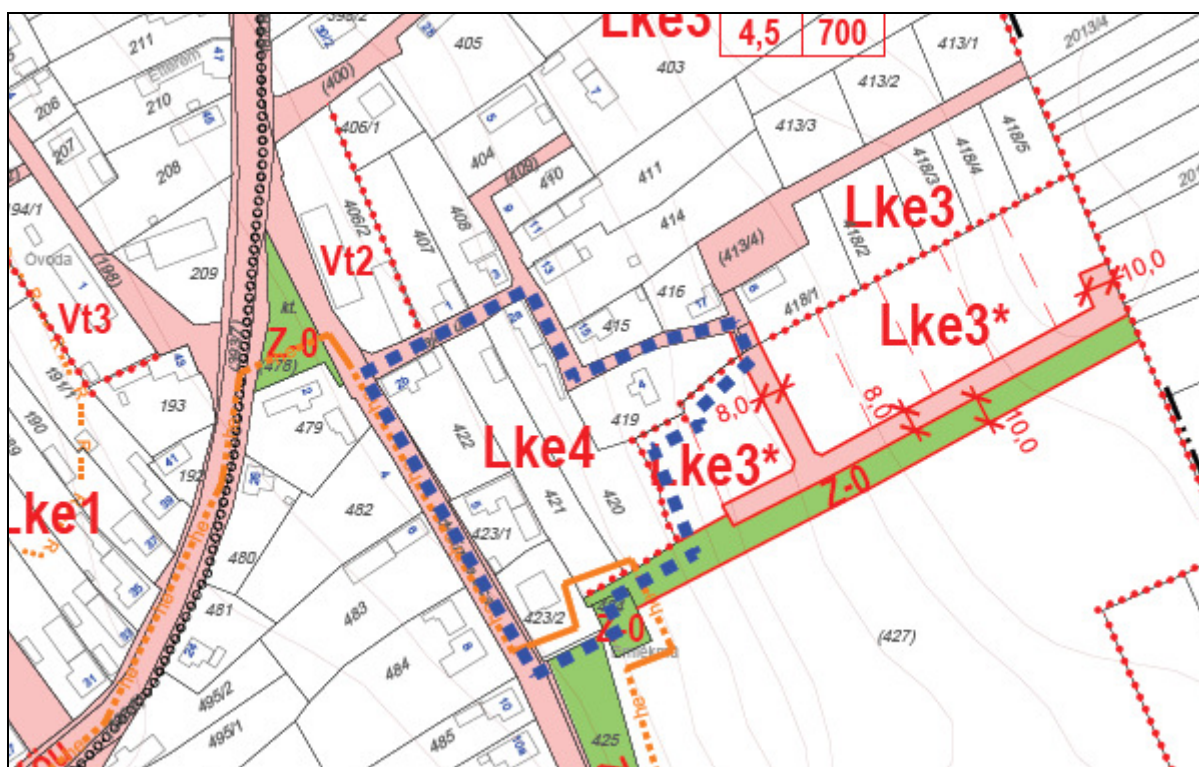


A 3. módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

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 6. számú szelvénye módosul az alábbiak szerint:

- a terület a kertvárosias lakóterület Lke3 jelű építési övezetéből Lke4 jelű építési övezetbe kerül, így a minimális kialakítható telekméret 700 m² helyett 500 m² lesz.



A módosított Szabályozási terv részlete

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

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

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

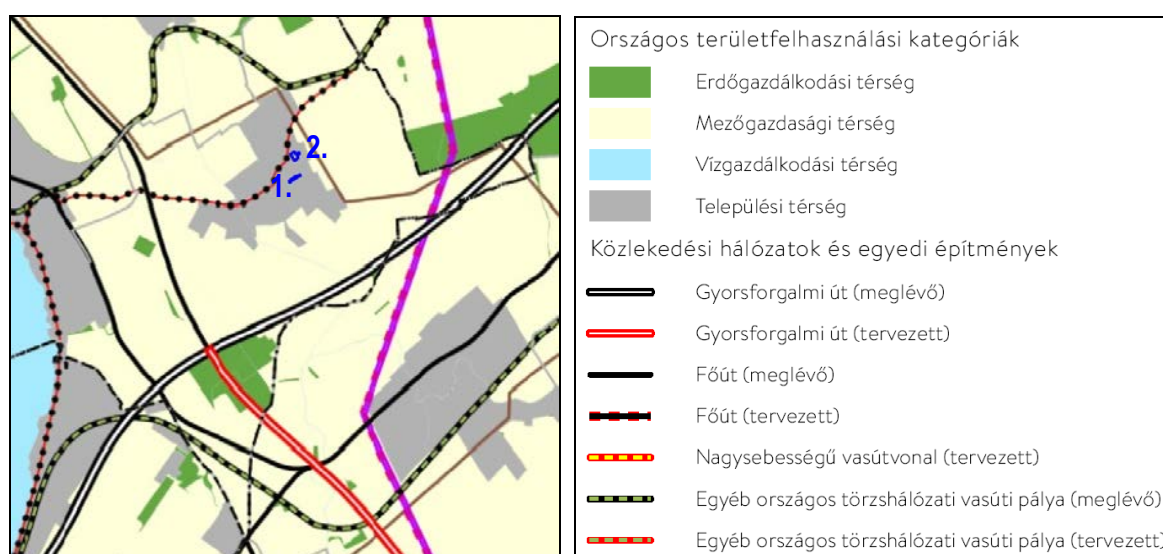
A tervezett módosítások illeszkednek a 34/2021. (VII.5.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a város adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre.

2.4 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.)	Igen	-
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	-
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. Vízminőség-védelmi terület övezete*	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.

Az országos övezetek nem fednek rá a módosítással érintett területekre.

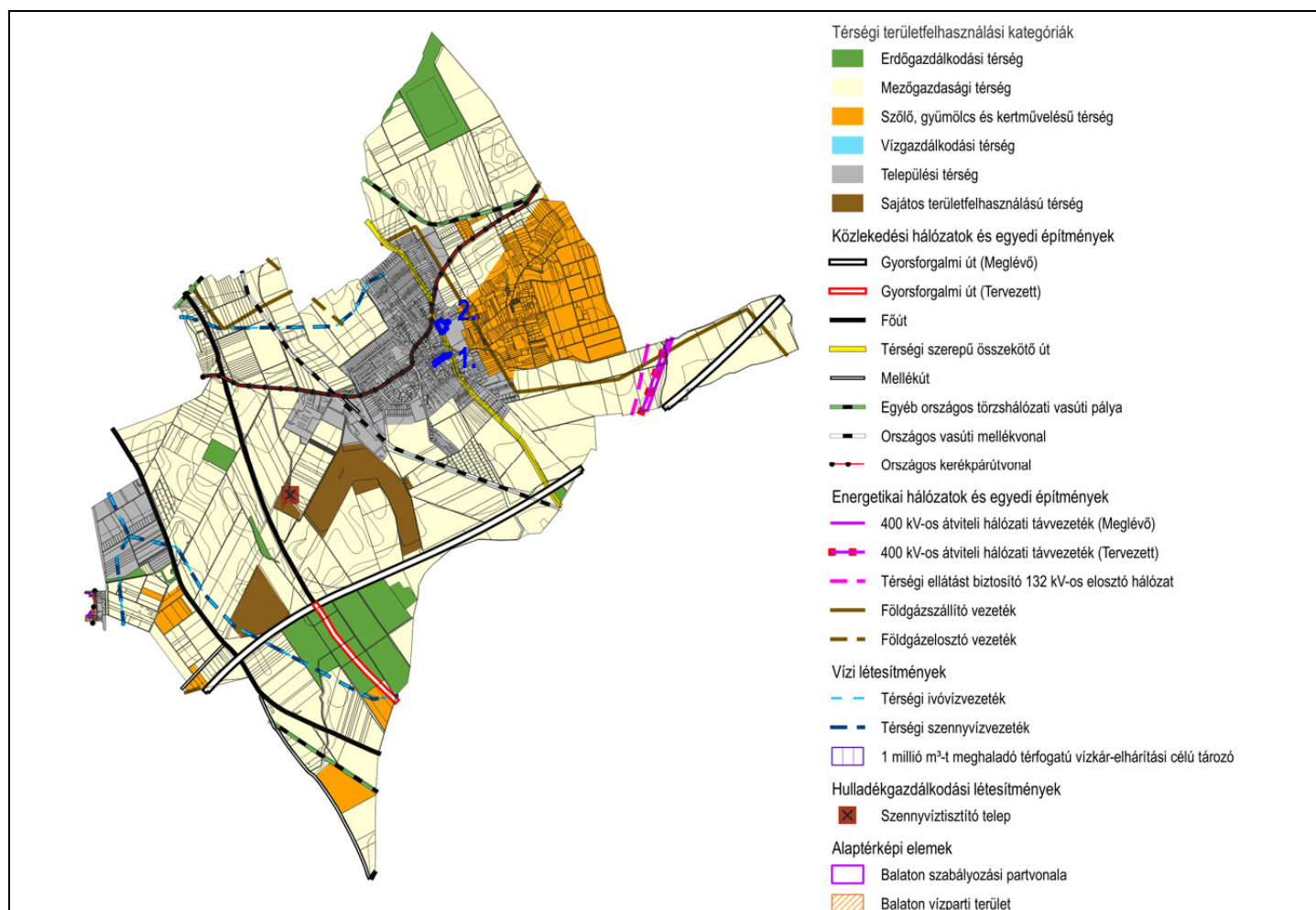
Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

„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;”

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 terve (az adatszolgáltatás alapján)

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonfőkajár közigazgatási területe települési térségben, erdőgazdálkodási- és mezőgazdasági térségben, valamint szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben, sajátos területfelhasználású térségben, illetve kismértékben vízgazdálkodási térségben fekszik. A vizsgált területek **Települési térségben** találhatóak. Szerkezeti és övezeti elemek nem érintik a módosításokat.

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	-
Ásványi nyersanyagvagyron övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	-
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízerózióknak kitett terület övezete*	-	-

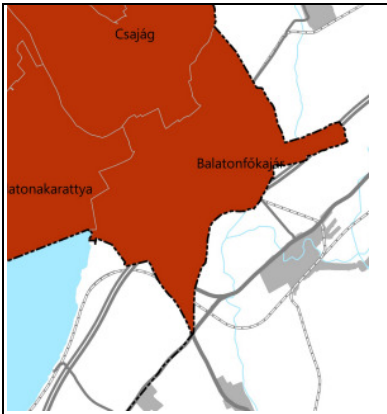

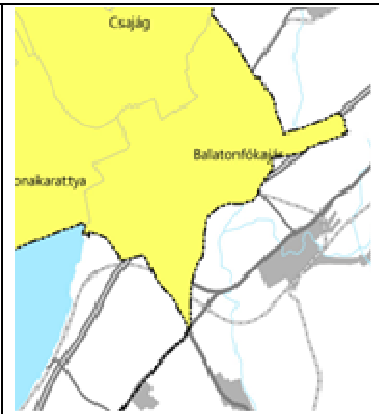
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	-	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	Igen	-

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

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

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség Balatonfőkajár	Érintettség terület
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat pufferterületének 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.)	-	-
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	-	-
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

Balatonfőkajárra vonatkozó, érintett övezetek részletei az alábbiak:

		
<i>Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete</i>	<i>Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége</i>	<i>Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete</i>

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, országos övezetek nem érintik a módosításokat, így a módosításoknak jogszabályi akadályja nincs.

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

A táji és természeti adottságok vizsgálata

A község 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 helyezkednek el, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A módosítások belterületen helyezkednek el, védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érintenek. Tájképvédelmi terület nem fed rá a módosításokra. Az ökológiai hálózat nem fed rá az érintett területekre.

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

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítások a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolják jelentősen, miután egy építési hely korrekció és egy 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 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 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 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.

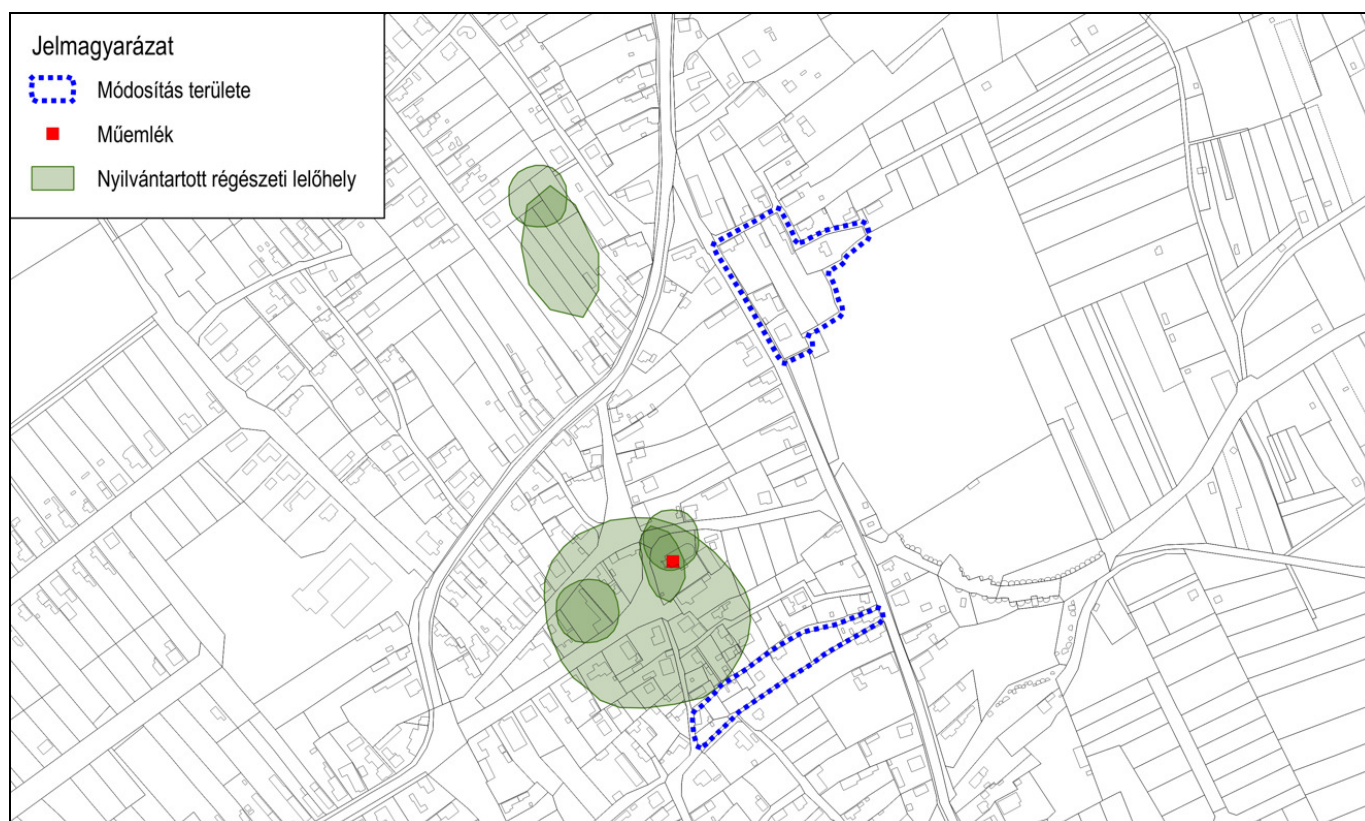
A módosításokkal érintett területeken és tágabb környezetükben olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásoknak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítások hatással nem lesznek. Az érintett területeken (Lke jelű építési övezet) 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

Balatonfőkajár területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2020. novemberében készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítások területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítással érintett területeken műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található, így ezekre a módosításoknak nincs hatása.



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

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Balatonfőkajár község Önkormányzatának Képviselő-testületének
..2024 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.5.) számú rendeletének módosítása**

Balatonfőkajár község 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 Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Közúti és Hajózási osztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légiforgalmi és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal, Műszaki Engedélyezési Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálya, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Országos Atomenergiái Hivatal; Veszprém megyei Önkormányzat; Balatonakarattya Önkormányzata; Csajág Önkormányzata; Füle Önkormányzata; Lepsény Önkormányzata; Enying Önkormányzata és Balatonvilágos Önkormányzata véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.5.) önkormányzati rendelet 15.§ (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A kialakult beépítésű építési övezetekben új épület építése a kialakult állapothoz igazodva ill. a tömbben kialakult előkerttel, a kialakult utcakép jellegének megfelelő oldalhatárra létesíthető, kivéve ha a Szabályozási terv másként jelöli. **Az előkert mérete a gyalogutak mentén 3,0 m.”**

2. §

Balatonfőkajár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.5.) önkormányzati rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási terv helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási terv lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

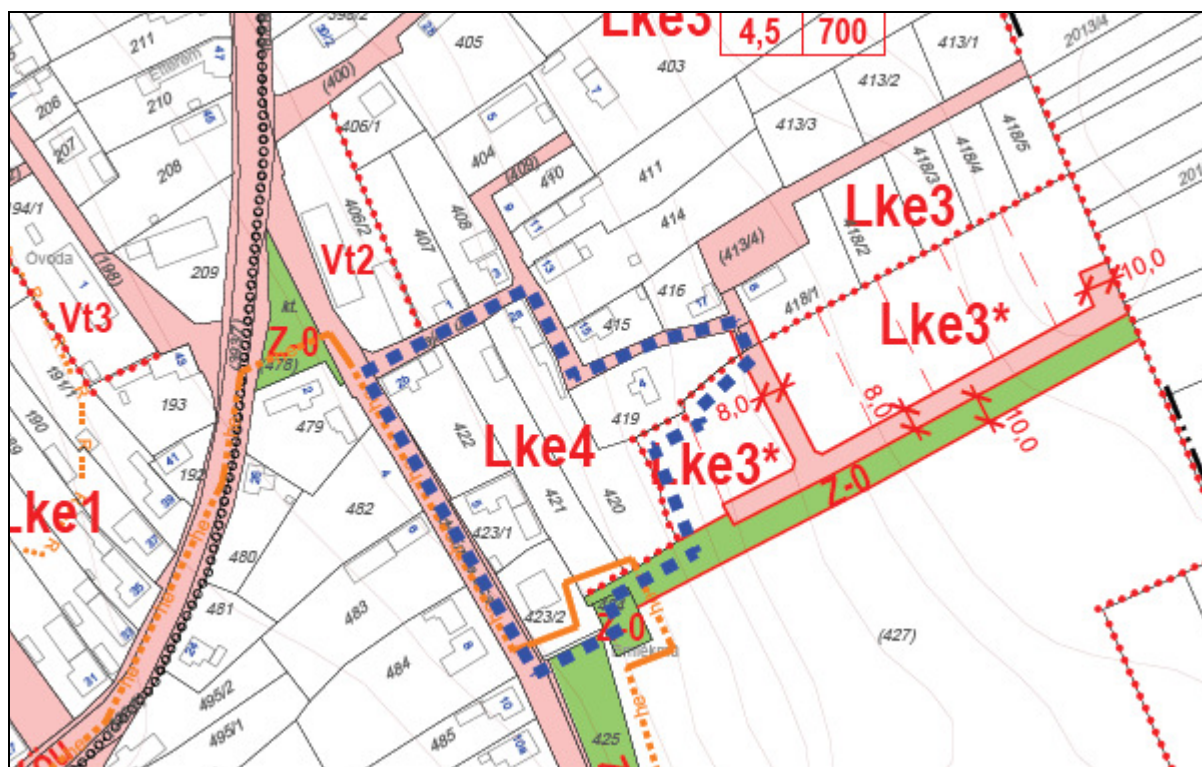
Balatonfőkajár, 2024.

Forró Zsolt
polgármester

Polgár Beatrix
jegyző

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

Jelen módosításnál a Szabályozási terv 6. számú szelvénye változik, de a teljes melléklet cserélődik.



A Szabályozási terv 6 számú szelvényének vonatkozó részlete nagyítva (2. módosítás)

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Főépítész feljegyzés

BALATONFŐKAJÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8164 Balatonfőkajár, Kossuth L. u. 8.

Tel.: 88/483-181

e-mail: bfkpolghiv@vnet.hu**K I V O N A T**

a Balatonfőkajár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május hó 15. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

**Balatonfőkajár Község Önkormányzat Képviselő-testületének
14/2024.(V.15.) önkormányzati határozata**

1. Balatonfőkajár Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő módosításokat előzetesen támogatja és megindítja a Helyi Építési Szabályzat módosítását az 559 hrsz-ú telken az építési hely módosítására vonatkozóan valamint a Kiskajári utcától délre fekvő Lke3 jelű építési övezet átsorolását Lke4 építési övezetbe ún. egyszerűsített véleményezési eljárással.
2. A Településrendezési eszközök 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. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. Az 1. pont szerinti módosítások felmerülő költségeit a kérelmező vállalja.
5. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Bárdosi Andrea.) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Forró Zsolt polgármester

Határidő: azonnal

kmft.

A jegyzőkönyvet aláírták:

Forró Zsolt sk.
polgármester

Polgár Beatrix sk.
jegyző

A kivonat hitelülül:


Polgár Beatrix
jegyző



FELJEGYZÉS

**Balatonfőkajár Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében
az 559 hrsz-ú telken az építési hely módosítására vonatkozóan, valamint a Kiskajári utcától délre fekvő Lke3 építési
övezet módosítás Lke4 építési övezetre**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7.§ (7) bekezdés alapján)

Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 12/2021. (VII.5.)sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete.

A településen a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész készült. A Helyi Építési Szabályzat módosítása az Építési törvény 60.§ (9) bekezdése alapján a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembe vételével készült.

A módosítás 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárással egyeztethető.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

- HÉSZ módosítás (rendelettervezet)
- Szabályozási terv módosítása
- Vizsgálatok és Alátámasztó munkarészek a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet melléklete szerint

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 kerül kidolgozásra.

Budapest, 2024. május 09.



Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
TT1 01-4073

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



Nemesiné Bucsi Anikó
települési főépítész