

BALATONFŐKAJÁR

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HELYI ÉPÍTÉSI
SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA
M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km.
szelvények közötti szakasz fejlesztése**

PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI TERV

Tervező:
Fehér Vártervező Kft
Székesfehérvár, Rába u. 22.

2025. január

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA****Határozati javaslat**

**Balatonfőkajár Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének (.....)
határozata**

**Balatonfőkajár teljes területére vonatkozó Településszerkezeti Terv elfogadásáról szóló
35/2021.(VII.5.) határozat módosításáról**

Balatonfőkajár község hatályos Településszerkezeti tervének módosításával kapcsolatosan a Képviselő-testület az alábbi döntéseket hozza:

1. Balatonfőkajár Község hatályos, **35/2021.(VII.5.)** önkormányzati határozattal megállapított Településszerkezeti tervét a tervezett M7 autópálya bővítés által érintett ingatlanok területére vonatkozóan módosítja.
2. A 197/2019.(VII.02.) önkormányzati határozat 1 mellékletét képező településszerkezeti terv leírása kiegészül a jelen határozat 1. melléklete szerintiekkel.
3. A 197/2019.(VII.02.) önkormányzati határozat 1. mellékletét képező, TSZT jelű településszerkezeti tervlap a jelen módosítással érintett terülrészekén hatályát veszti, helyébe a jelen határozat 1. mellékletét képező tervlapok tervezési területekre vonatkozó megállapításai lépnek.
4. A tervezett módosítás során újonnan beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A település közigazgatási területén az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem vált szükségessé.
5. A jelen határozattal módosított településszerkezeti terv alapján a Helyi Építési Szabályzatot és a szabályozási tervet módosítani kell.
6. Jelen határozat az elfogadást követő napon hatályba lép.

Határidő: 2025.

Felelős: Forró Zsolt polgármester

Forró Zsolt
Polgármester

Polgár Beatrix
jegyző

1. melléklet a/2025. (...) sz. határozathoz

**A 35/2021 (VII.5.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

Területfelhasználás A 35/2021. (VII.5.) sz. határozattal jóváhagyott,
Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A változások összefoglalása az alábbi:

Változás száma	Hrsz	Meglévő területfelhasználás	Terület	Tervezett területfelhasználás
1.1	042	V	0,002	Köu
1.2	043/3-043/10	Má	0,792	Köu
1.3	045/2	V	0,002	Köu
1.4	045/1	Má	0,016	Köu
1.5	045/1	Má	0,002	Köu
1.6	046	V	0,002	Köu
1.7	045/1	Má	0,011	Köu
1.8	045/1	Má	0,007	Köu
2.1	045/1	Má	0,023	Köu
2.2	043/15	Má	0,064	Köu
2.3	043/15	Mko	0,043	Köu
2.4	050/18, 050/19	Mko	0,015	Köu
2.5	049	V	0,013	Köu
3.1	050/13	Má	0,001	Köu
3.2	060, 061	Mko	0,016	Köu
3.3	061	Mko	0,004	Köu
3.4	076	Ev	0,009	Köu
3.5	085	V	0,022	Köu
3.6	094/72	Mko	0,027	Köu
4.1	089/1	Mko	0,038	V
4.2	094/84	Má	0,290	Köu
4.3	089/1	Mko	0,024	Köu

3. TERÜLETI MÉRLEG

A 35/2021. (VII.5.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 1. melléklet 3. fejezet táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

Beépítésre szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
Kertvárosias lakóterület	Lke	127,24
Falusias lakóterület	Lf	1,64
Településközpont terület	Vt	5,90
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	26,42
Üdülőházas üdülőterület	Üü	3,2
Hétvégiházas üdülőterület	Üh	9,81
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	K	
Sportterület	sp	1,14
Turisztikai szolgáltatás	tsz	23,91
Sportszálloda	spsz	3,09
Szennyvíztisztító telep	sz	4,32
Sportrepülőter	r	0,81
Összesen:		207,48
Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK		
Közúti közlekedési terület	Köu	145,66+1,385
Vasúti közlekedési terület	Kök	18,27
ZÖLDTERÜLET	Z	10,43
ERDŐTERÜLET	E	196,47-0,009
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Általános mezőgazdasági terület	Má	1033,3-1,206
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	243,13-0,167
Borvidéki mezőgazdasági terület	Mb	243,71
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK	V	9,92-0,003
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET		2,63
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	Kb	
Nagykiterjedésű sportterület	nsp	75,77
temető	t	4,59
közmű	k	0,07
Benzinkút	bk	0,38
Összesen:		1984,33
Mindösszesen:		2191,80

A 4. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A 35/2021. (VII.5.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 1. melléklet 3. fejezet táblázata az alábbiak szerint változik:

Az OTrT által kijelölt **mezőgazdasági térség** területe: 1758 ha.

„11.§ b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;

A településszerkezeti terv összesen 1521,397 ha területet sorol mezőgazdasági területbe, mely 86,5 %, **tehát megfelel a vonatkozó szabálynak.**

A BKÜTrT (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terv) által kijelölt **mezőgazdasági térség** területe: 1445 ha. Az 50.§ (2) c) szabálya szerint:

„a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;

A Településszerkezeti terv összesen 1518,767 ha területet sorol mezőgazdasági területbe, 2,63 ha pedig természetközeli területbe, **tehát az előírás teljesül.**

Az OTrT által kijelölt **erdőgazdálkodási térség** területe: 147 ha.

„11.§ a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetét a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni;

A településszerkezeti terv összesen 196,461 ha területet sorol erdőterületbe, mely 133,64 %. (A hatályos terv készítése idején az erdőterület meglévő és tervezett felosztására nem vonatkozott a jogszabály.)

Az erdőterület kijelölése **megfelel a vonatkozó szabálynak.**

A BKÜTrT által kijelölt erdőgazdálkodási térség területe: 147 ha. Az 50.§ (2) a) és b) szabálya szerint:

*„az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni; b) * erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;”*

Az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a település területét, a törvény korábbi 50.§ b) pontja alapján a korábban kijelölt erdőterületeket – így a javasoltakat is – meg kellett tartania a tervnek. A településszerkezeti terv összesen 196,461 ha területet sorol erdőterületbe, így az erdőterület **megfelelt a vonatkozó jogszabálynak.** A módosítás során **azonban az erdőterület csökken, miután az M7 gyorsforgalmi út bővítésének egyrésze meglévő erdőterületen került kijelölésre azonban a módosítás, azaz a közlekedési terület kijelölés megfelel a törvény 59.§ a) pont szerinti szabálynak.**

„59. § A közlekedési infrastruktúra építményei közül a) a tervezett gyorsforgalmi utak területét a nyomvonalak leírása tekintetében meghatározott települések közigazgatási területének érintésével kell biztosítani, amelynek során a nyomvonalak kijelölésénél figyelembe kell venni a tájba illesztési és a környezetvédelmi szempontokat és követelményeket;”

Az OTrT által kijelölt **vízgazdálkodási térség** területe: 2 ha. A településszerkezeti terv a területet vízgazdálkodási területbe sorolja, megfelelően a 11.§ c) pontjának.

„11.§ c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

Az ország szerkezeti terve által kijelölt települési térség területe: 284 ha, melyen belül a 11.§ d) pontja alapján a bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető. A települési térség határa pontosan megegyezik a településszerkezeti terv meglévő és tervezett belterülete által igénybevetett területével, bővítés nem történik.

A BKÜTrT által kijelölt **Vízgazdálkodási térség** területe 2 ha. A törvény 50.§ (2) e) pontja alapján:

e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

A településszerkezeti terv a területet vízgazdálkodási területbe sorolja.

A BKÜTrT által kijelölt **Szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség** területe 228 ha. A törvény 50.§ (2) d) pontja alapján:

„d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőtérület nem jelölhető ki;”

A térség területét a terv borvidéki mezőgazdasági területbe sorolja (243,71ha) mivel a térség területe egyben a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete is. A módosítás megfelel a szabálynak.

Új beépítésre szánt terület a módosítás során a településen nem kerül kijelölésre.

A jelen módosítás megfelelése:

Az országos övezetek közül a következők fednek rá a vizsgált települések közigazgatási területére:

Az Otrt övezetei	Érintettség (Balatonfőkajár)	Érintettség módosítással érintett terület
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	igen	igen
3. Ökológiai hálózat puffertere (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. Víztisztaság-védelmi terület övezete*	igen	-
11. Nagyvízi meder övezete*		-

12. VTT tározók övezete*		-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.)		-

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

Az **Országos ökológiai hálózat** területét az adatszolgáltatás szerint veszi figyelembe a terv. Az M7 gyorsforgalmi út tervezett bővítésének területe az ökológiai folyosó területébe tartozik a kisajátítási terveknek megfelelően.

A BKÜTrT övezetei közül a következők érintik a módosítás területét:

BKÜTrT övezetek	Érintettség
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	igen
Tómeder övezete	csak települési
Általános mezőgazdasági terület övezete*	igen
Kertes mezőgazdasági terület övezete	csak települési
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	csak települési
Ásványi nyersanyagvagyonnal érintett települések övezete*	-
Rendszeresen belvízjárta területek övezete*	-
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-
Vízérózióval érintett területek övezete*	-

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

A **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete a hatályos tervhez képest nem változik.

A BKÜTrT által kijelölt **Általános mezőgazdasági terület** övezete 1581 ha. A módosítás során 1,206 ha terület kerül általános mezőgazdasági területből közlekedési területbe, mely megfelel a 9/2019. (VI. 14.) MVM rendelet 13.§ szerinti főszabálynak.

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése 15/2019. (XII.13.) sz. rendeletével elfogadott Veszprém Megyei Területrendezési Tervet (VMTrT) módosítással érintett övezetei:

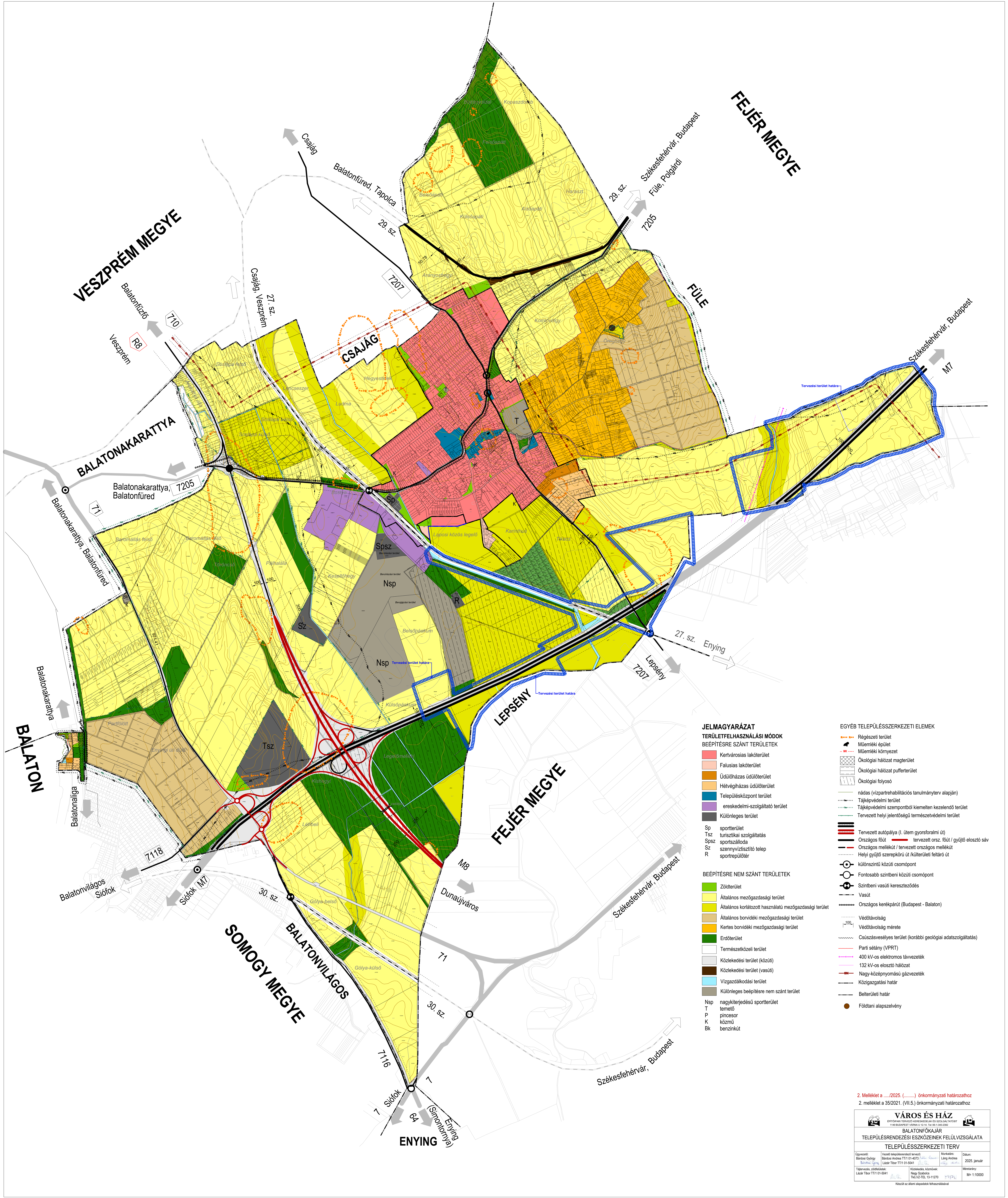
- **Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)**
- **Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.) (Balatonalmádi várostérsége)**
- **Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)**

Az érintett övezetekre vonatkozó előírásoknak a terv megfelel.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás szerinti településszerkezeti terv az Ország Szerkezeti Tervével, a BKÜ Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (Trtv) szóló 2018. évi CXXXIX. törvény egyéb előírásaival is.

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

**2. melléklet a ../2025. (...) sz. határozathoz
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV**



VESZPRÉM MEGYE

FEJÉR MEGYE

BALATON

FEJÉR MEGYE

SOMOGY MEGYE

JELMAGYARZAT

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- Kertvárosias lakóterület
- Falusias lakóterület
- Üdülőházas üdülőterület
- Hétfélgázhas üdülőterület
- Településközpont terület
- Ersekedelmi-szolgáltató terület
- Különleges terület
- Sp sportterület
- Tsz turisztikai szolgáltatás
- Spsz sportszálloda
- Sz szennyvíztisztító telep
- R sportrepülőter

BEEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zöldterület
- Általános mezőgazdasági terület
- Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Általános borvidéki mezőgazdasági terület
- Kertes borvidéki mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Természetközeli terület
- Közlekedési terület (közúti)
- Közlekedési terület (vasúti)
- Vízgazdálkodási terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület
- Nsp nagykiterjedésű sportterület
- T tenisz
- P pincesor
- K közmű
- Bk benzinkút

EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMELK

- Régészeti terület
- Műemléki épület
- Műemléki környezet
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat pufferterület
- Ökológiai folyosó
- nádas (vízpartrehabilitációs tanulmányterv alapján)
- Tájvédelmi terület
- Tájvédelmi szempontból kiemelt kezelendő terület
- Tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Tervezett autópálya (I. ütem gyorsforgalmi út)
- Országos főút / tervezett orsz. főút / gyűjtő elosztó sáv
- Országos mellékút / tervezett országos mellékút
- Helyi gyűjtő szerepkörű út / külterületi feltáró út
- különintézközti közúti csomópont
- Fontosabb szintbeni közúti csomópont
- Vasút
- Országos kerékpárút (Budapest - Balaton)
- Védőtávolság
- Védőtávolság mérete
- Csúszásvesélyes terület (korábbi geológiai adatszolgáltatás)
- Parti sétány (VPR)
- 400 kV-os elektromos távvezeték
- 132 kV-os elosztó hálózat
- Nagy-középnomású gázvezeték
- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Földtani alapszelvény

2. Melléklet a/2025. (.....) önkormányzati határozathoz
2. melléklet a 35/2021. (VII.5.) önkormányzati határozathoz

VÁROS ÉS HÁZ ÉRTŐNYŰ Tervező Kft. és Bt. (1148 Budapest, Fehérvári út 122.)			
BALATONFÜLÉK JÁRÁSI ÖNKORMÁNYZATÁNAK			
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV			
Ügyvezető: Balázs György	Felelős mérnökök: Balázs Anett TTI 19-4073 László Tibor TTI 01-5041	Munkatársak: Láng József Nagy Szabolcs	Dátum: 2025. január
Tervezés, ábrák: László Tibor TTI 01-5041	Közvetítés, kiadvány: Nagy Szabolcs TűzVZ TEL: 13-11270	Méretarány: M 1:10000	
Készítve az állam alapjaitól levezetve			

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Balatonfőkajár Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 12/2021.(VII.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonfőkajár Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdésben a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet Kormányrendelet szerint, a véleményezésben részt vett államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról (HÉSZ) szóló rendeletet az alábbiak szerint módosítja:

1.§ A HÉSZ 4.§-a kiegészül a (6) bekezdéssel:

„(6) A Szabályozási terven jelölt szabályozási vonalnak, övezeti határnak, építési övezeti határnak megfelelő telekalakítást - az előírt építési telek, vagy telek mérettől, legnagyobb beépítettségétől, legkisebb zöldfelülettől, az építési helyre vonatkozó szabályoktól függetlenül - e rendelettel összhangban levőnek kell tekinteni.”

2.§ A helyi építési szabályzatról szóló 21/2014. (XI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: HÉSZ)3. mellékletét képező SZT-2 jelű szabályozási tervlap helyébe jelen rendelet 1. melléklete szerinti SZT-2 jelű szabályozási tervlap lép.

3. § Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

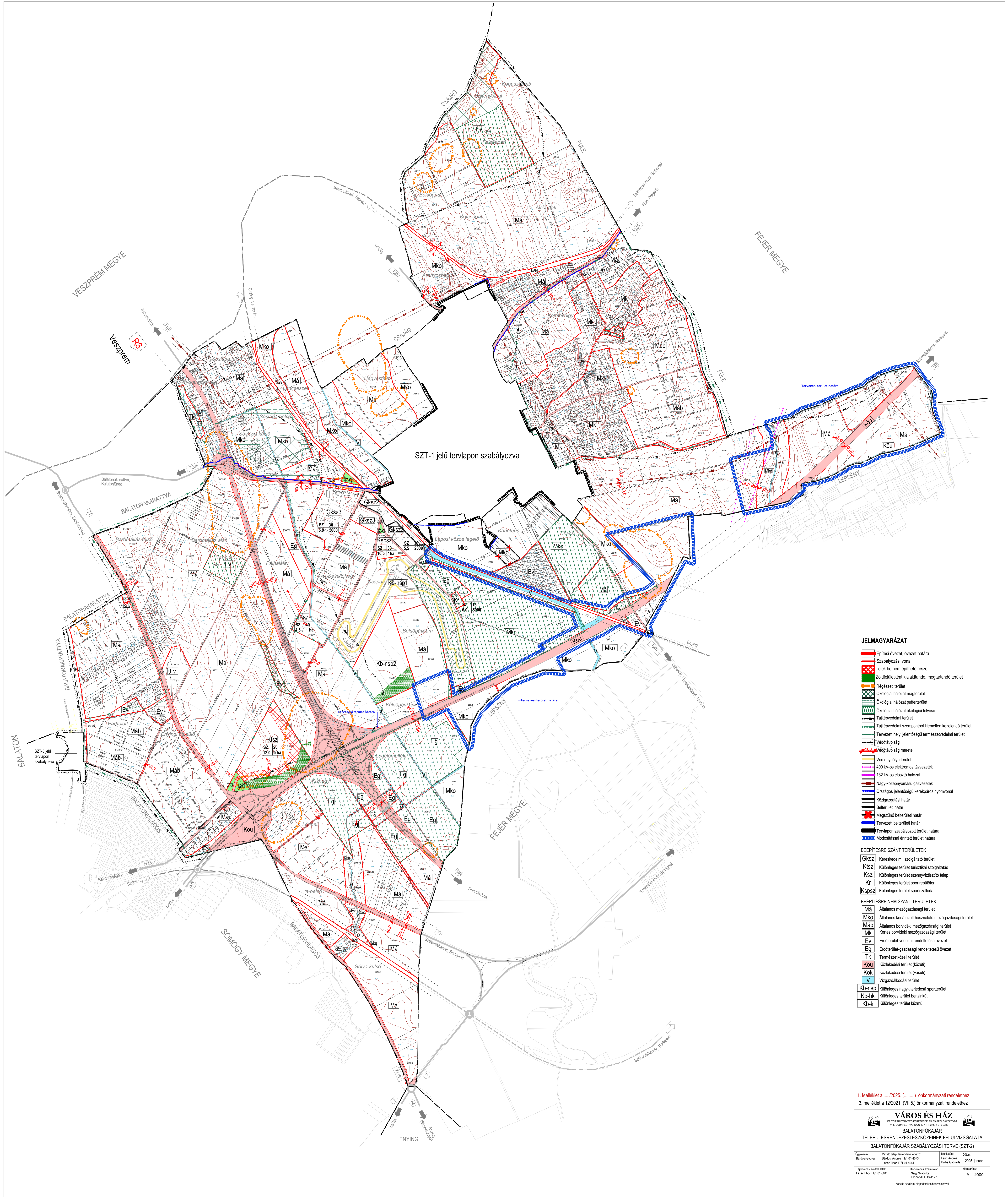
Forró Zsolt

polgármester

Polgár Beatrix

jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez – SZT-2 Szabályozási terv



SZT-1 jelű terlepon szabályozva

JELMAGYARÁZAT

- Építési övezet, övezet határa
- Szabályozási vonal
- Telek be nem építhető része
- Zöldfelületként kialakítandó, megtartandó terület
- Régiészeti terület
- Ökológiai hálózat magterület
- Ökológiai hálózat puffertérület
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosó
- Tájvédelmi terület
- Tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
- Tervezett helyi jelentőségű természetvédelmi terület
- Védőtávolság
- 100 Védőtávolság mérete
- Versenypálya terület
- 400 kV-os elektromos távvezeték
- 132 kV-os elosztó hálózat
- Nagy-középpNyomású gázvezeték
- Országos jelentőségű kerékpáros nyomvonal
- Közigazgatási határ
- Belterületi határ
- Megszűnt belterületi határ
- Tervezett belterületi határ
- Tervlepon szabályozott terület határa
- Módosítással érintett terület határa

BÉIEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

- GksZ** Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Ktsz** Különleges terület turisztikai szolgáltatás
- Ksz** Különleges terület szennyvíztisztító telep
- Kr** Különleges terület sportrepülőter
- Kspsz** Különleges terület sportrepülőter

BÉIEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mko** Általános korlátozott használatú mezőgazdasági terület
- Máb** Általános borvidéki mezőgazdasági terület
- Mk** Kertes borvidéki mezőgazdasági terület
- Ev** Erdőterület-védelmi rendeltetésű övezet
- Eg** Erdőterület-gazdasági rendeltetésű övezet
- Tk** Természközel terület
- Köu** Közlekedési terület (közút)
- Kök** Közlekedési terület (vasút)
- V** Vizgazdálkodási terület
- Kb-rsp** Különleges nagyterjedésű sportterület
- Kb-bk** Különleges terület benzinkút
- Kb-k** Különleges terület kúzmű

1. Melléklet a .../2025. (.....) önkormányzati rendelethez
 3. melléklet a 12/2021. (VII.5.) önkormányzati rendelethez

VÁROS ÉS HÁZ ÉRTŐFŐKÖZPONTI KÖZMŰVELÉS ÉS SZOCIÁLIS TÁRSADALOMPOLGÁRSÁGI KÖZPONT			
BALATONFŐKAJÁR			
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZNEK FELÜLVIZSGÁLATA			
BALATONFŐKAJÁR SZABÁLYOZÁSI TERVE (SZT-2)			
Előadó: Balatonfőkajár	Tervező: László Tibor TTI 01-5041	Készítők: László Tibor TTI 01-5041 Nagy Szabolcs	Dátum: 2025. január
Tárgy: Balatonfőkajár településrendezési eszközeinek felülvizsgálata	Készítés dátuma: 2025. január 15.	Tervezési státusz: Tervezési	Méret: 1:10000

I. Előzmények:

A kormány és az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 1.melléklet 1.1.34-38. soraiban az M7 autópálya Budapest és Balatonvilágos közötti szakasz 2×3 sávra bővítését nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházássá nyilvánította.

A Magyar Állam az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.-vel (2040 Budaörs, Akron utca 2.) Koncessziós szerződést kötött az M7 autópálya üzemeltetési és fejlesztési feladatainak ellátására vonatkozóan. A Koncessziós szerződés alapján a tervezési munka megrendelője az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt.

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti. Az MKIF Magyar Koncessziós Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. a tervezési feladatokkal a Főmterv – Roden Konzorciumot bízta meg. A tervező konzorcium vezetője a Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. (1024 Budapest Lövőház utca 37), konzorciumi tag a Roden Mérnöki Iroda Kft. (1089 Budapest, Villám utca 13.). A konzorcium megbízásából a Kápolnásnyék – Székesfehérvár szakasz úttervezését az Út-Teszt Kft. (1115 Budapest, Csóka utca 7-13.) végzi, a tervezési szerződés tartalmazza a településrendezési eszközök módosításának előkészítését és finanszírozását is.

Balatonfőkajár Képviselő-testülete a 13/2024. (IV.16.) határozatával döntött a településrendezési eszközök módosításáról, valamint háromoldalú tervezési szerződés készült a módosításra és a finanszírozásra vonatkozóan.

A hatályos településrendezési eszközök:

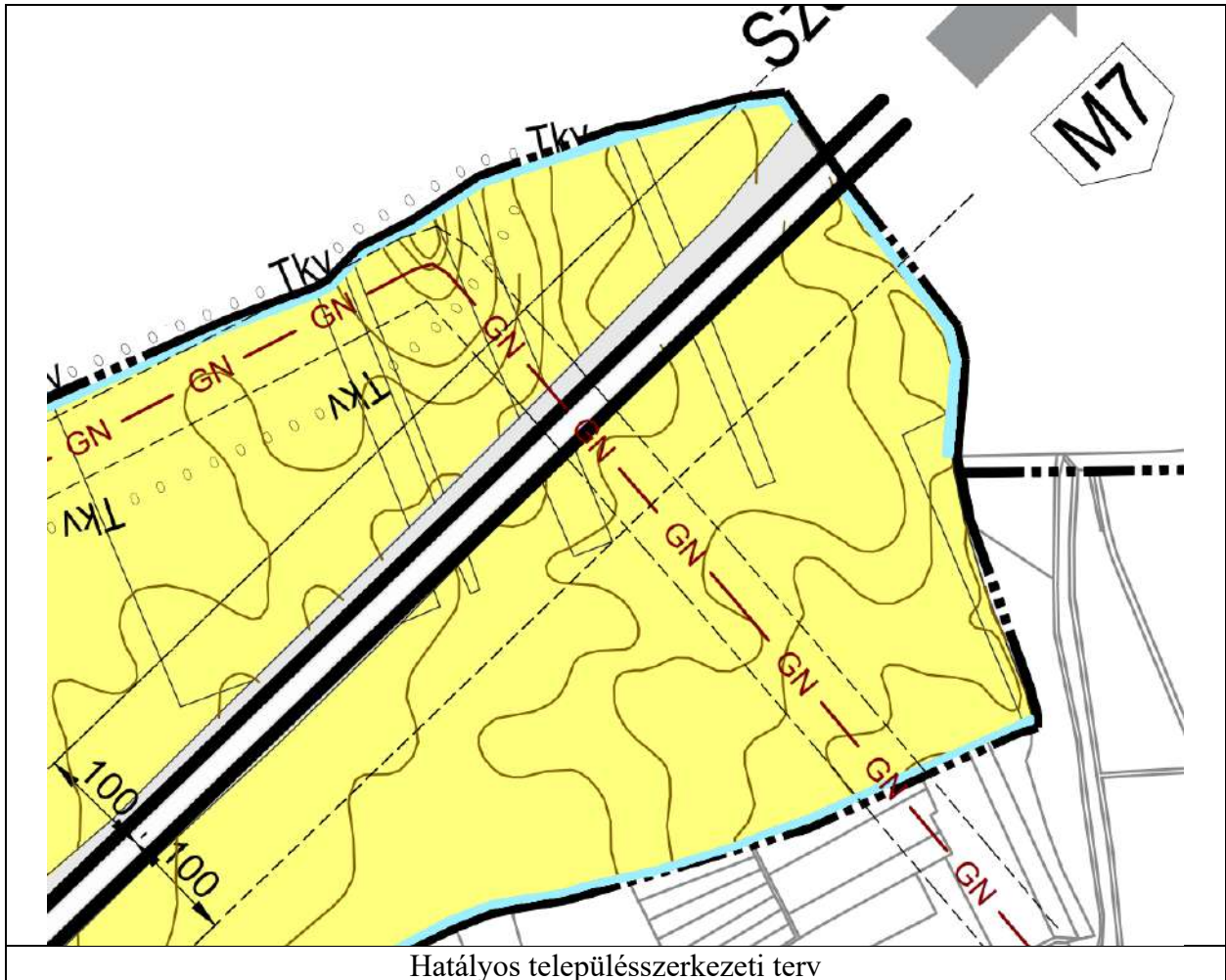
- 34/2021.(VII.5.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció
- 35/2021.(VII.5.) határozattal elfogadott a településszerkezeti terv.
- 12/2021.(VII.5.) számú rendelettel megalkotott helyi építési szabályzat.

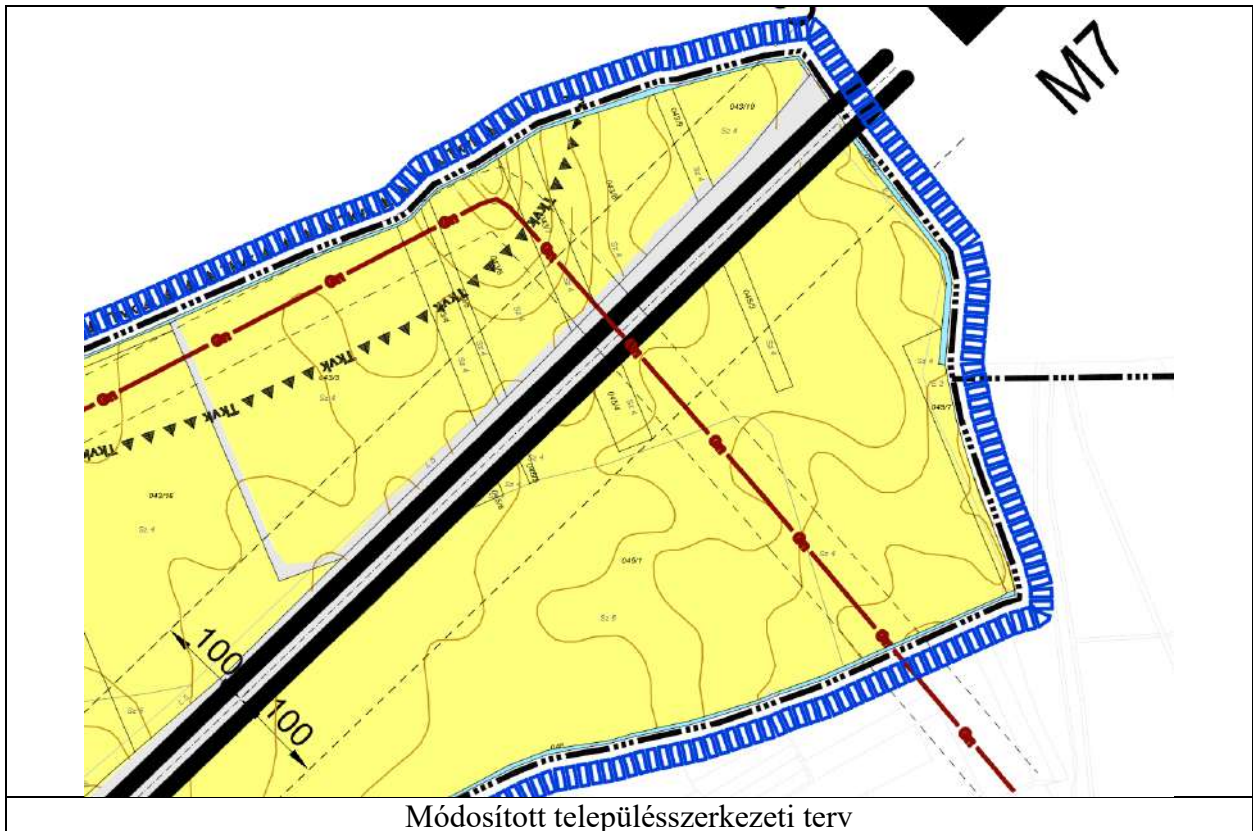
A tervezett változtatások következtében a településszerkezeti terv, a településszerkezeti tervlap és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlapok módosulnak.

II. A településrendezési eszközök módosításával érintett területek bemutatása

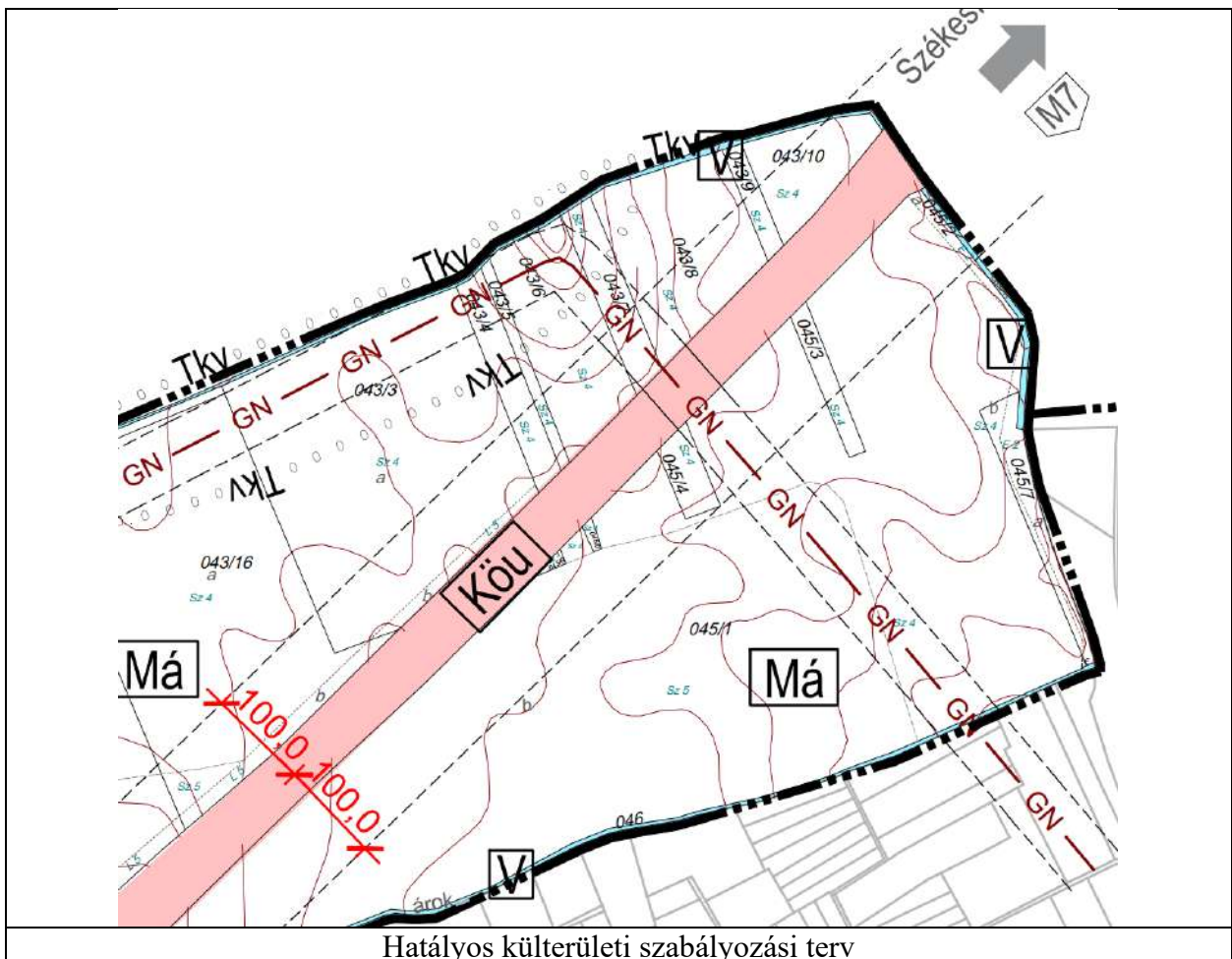
1. A lepsényi pihenőhely utáni változások

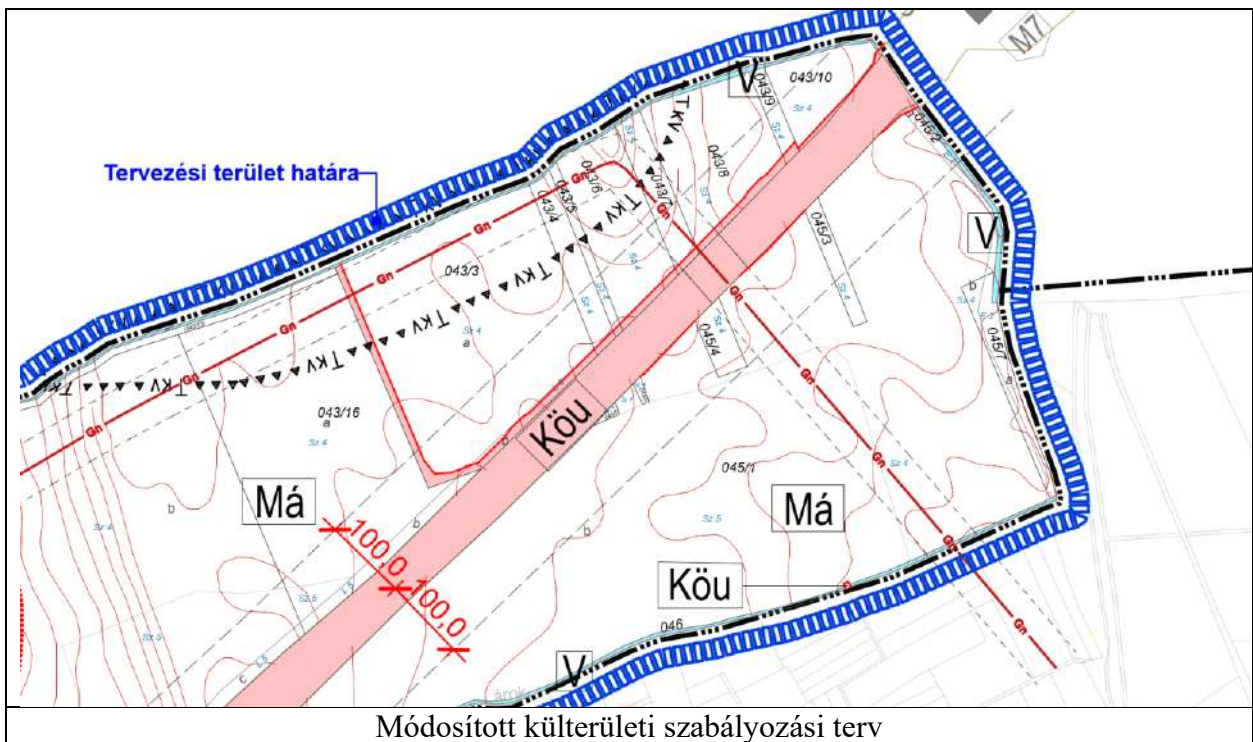
A Füle községgel határos közigazgatási határtól délre eső részen az autópálya területétől északra új mezőgazdasági területeket kiszolgáló út kerül kiszabályozásra. Ez miatt a 043/3-043/10 hrsz-ú ingatlanok általános mezőgazdasági területből közúti közlekedési területfelhasználásba kerülnek. A 042 és 045/2 hrsz-ú ingatlan a kisajátítással érintett részen vízgazdálkodási területből közúti közlekedési területbe kerülnek. A 045/1 hrsz-ú ingatlan Lepsény felőli megközelíthetősége érdekében új kiszolgáló útszakasz létesül a közigazgatási határ mellett. A 046 hrsz-ú ingatlan kisajátítással érintett része vízgazdálkodási területből közúti közlekedési területre változik.





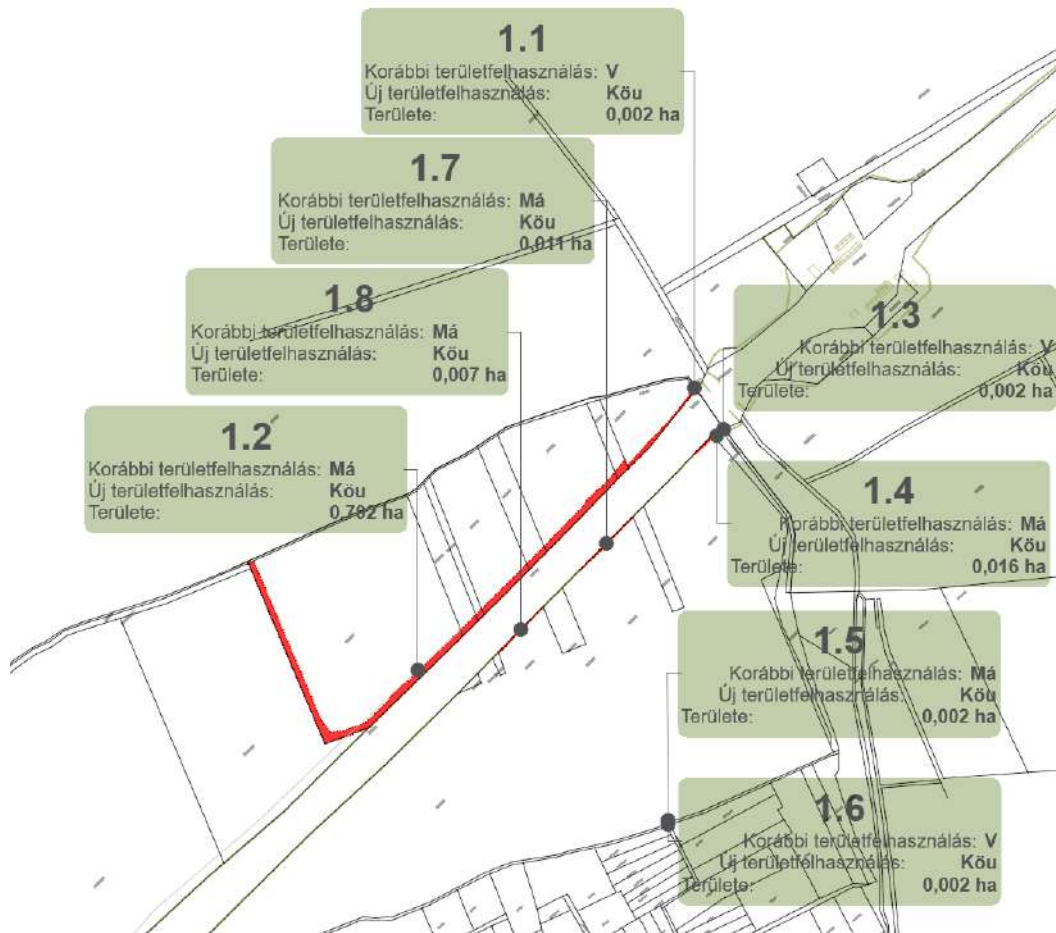
A szabályozási terven a kisajátítási vonalak mezőgazdasági és erdőterület övezeteket érintenek. A módosítás során a kisajátítással érintett területek közötti közlekedési terület övezetébe kerülnek átsorolásra.





Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A változások ábrázolása kivágaton:

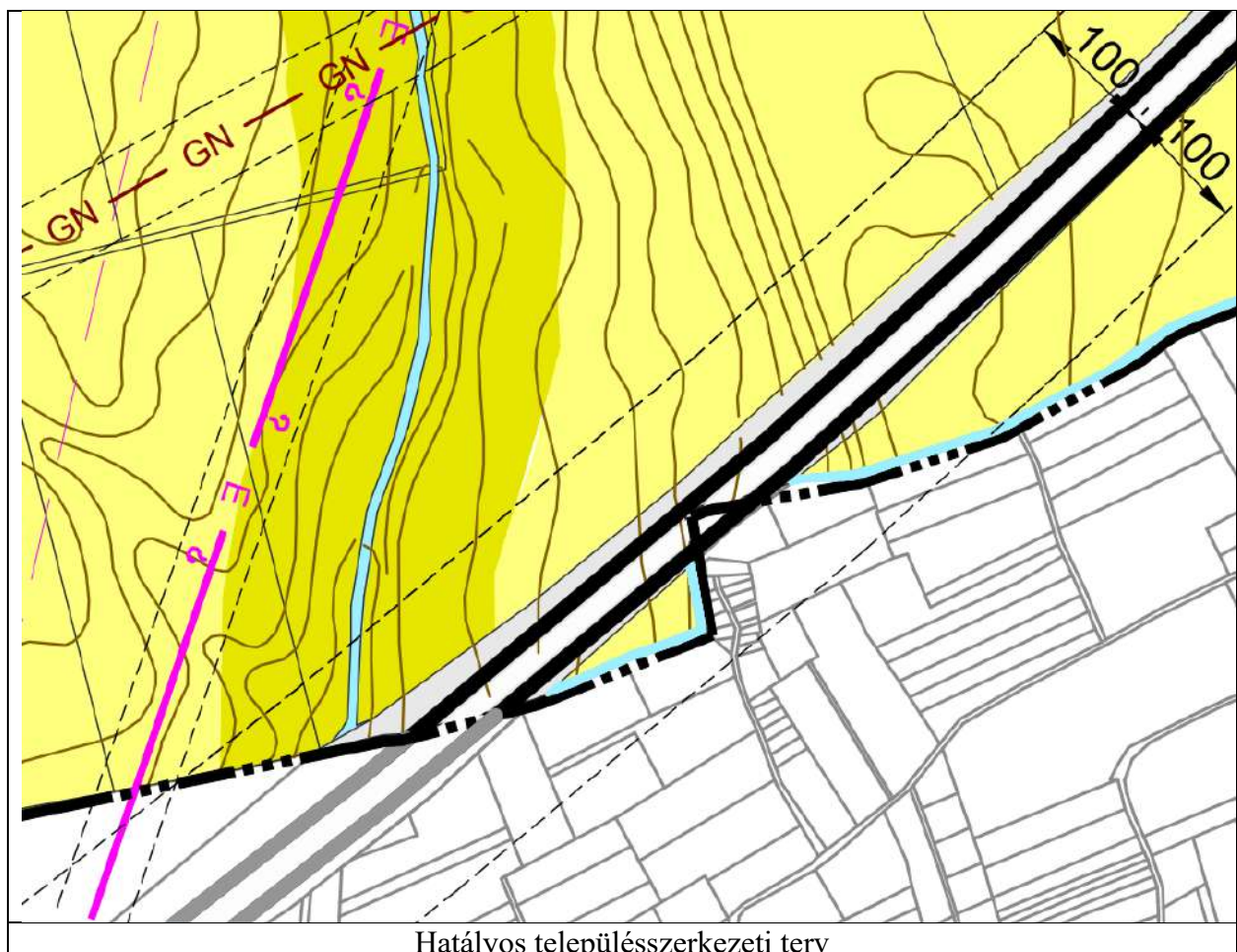


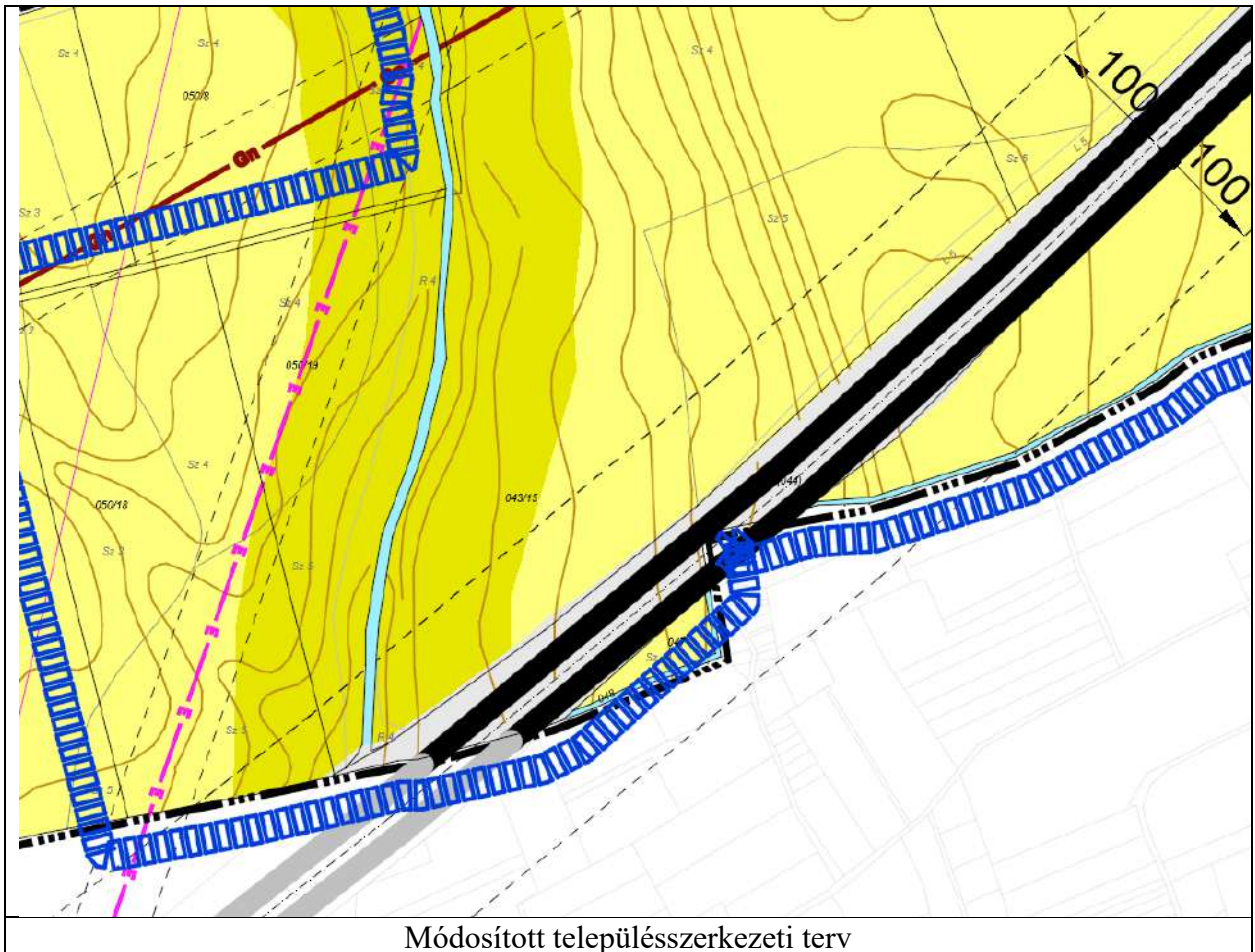
Területhasználati változások:

Sorsz.	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
1.1	V → Köu	0,002	V	Köu	042	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
1.2	Má → Köu	0,792	Má	Köu	043/3-043/10	kiszolgáló út létesítése
1.3	V → Köu	0,002	V	Köu	045/2	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
1.4	Má → Köu	0,016	Má	Köu	045/1	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
1.5	Má → Köu	0,002	Má	Köu	045/1	kiszolgáló út létesítése
1.6	V → Köu	0,002	V	Köu	046	kiszolgáló út létesítése
1.7	Má → Köu	0,011	Má	Köu	045/1	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
1.8	Má → Köu	0,007	Má	Köu	045/1	csapadéklevezető árok mederkorrekciója

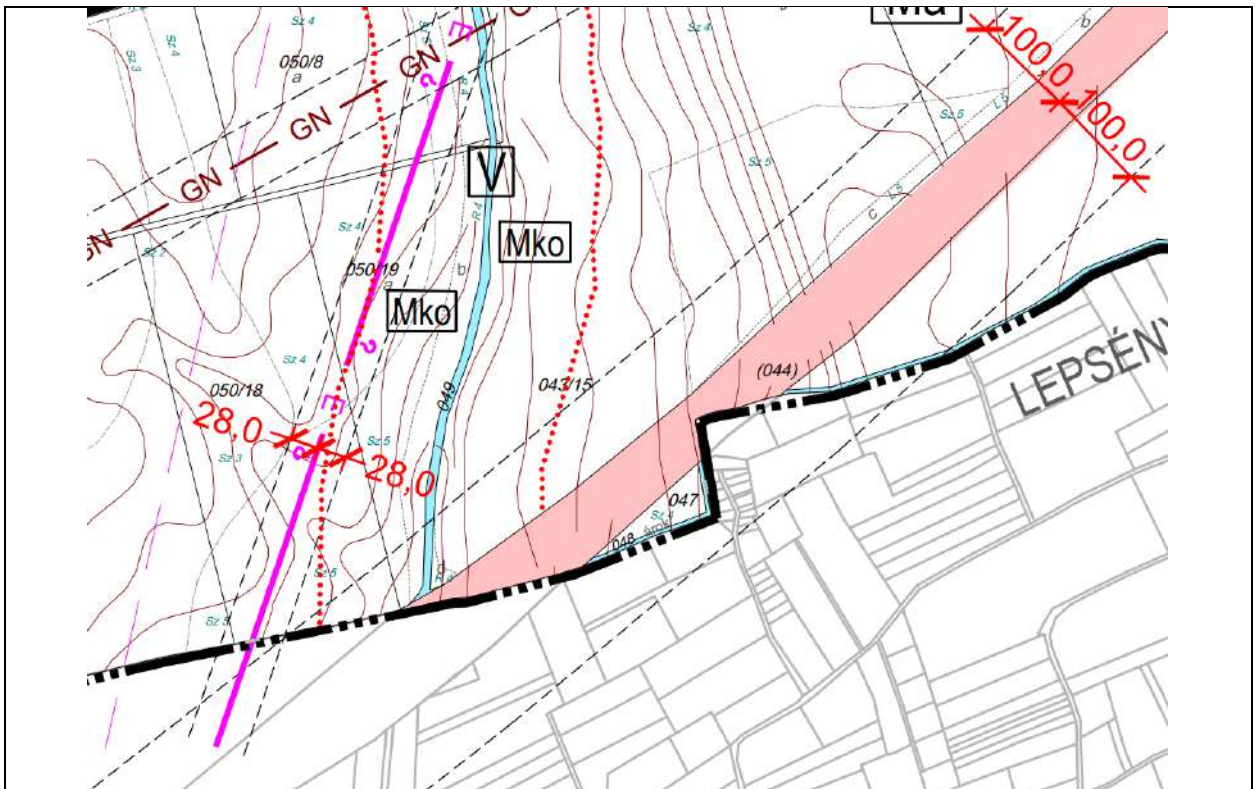
2. A káposzta-ér menti változások

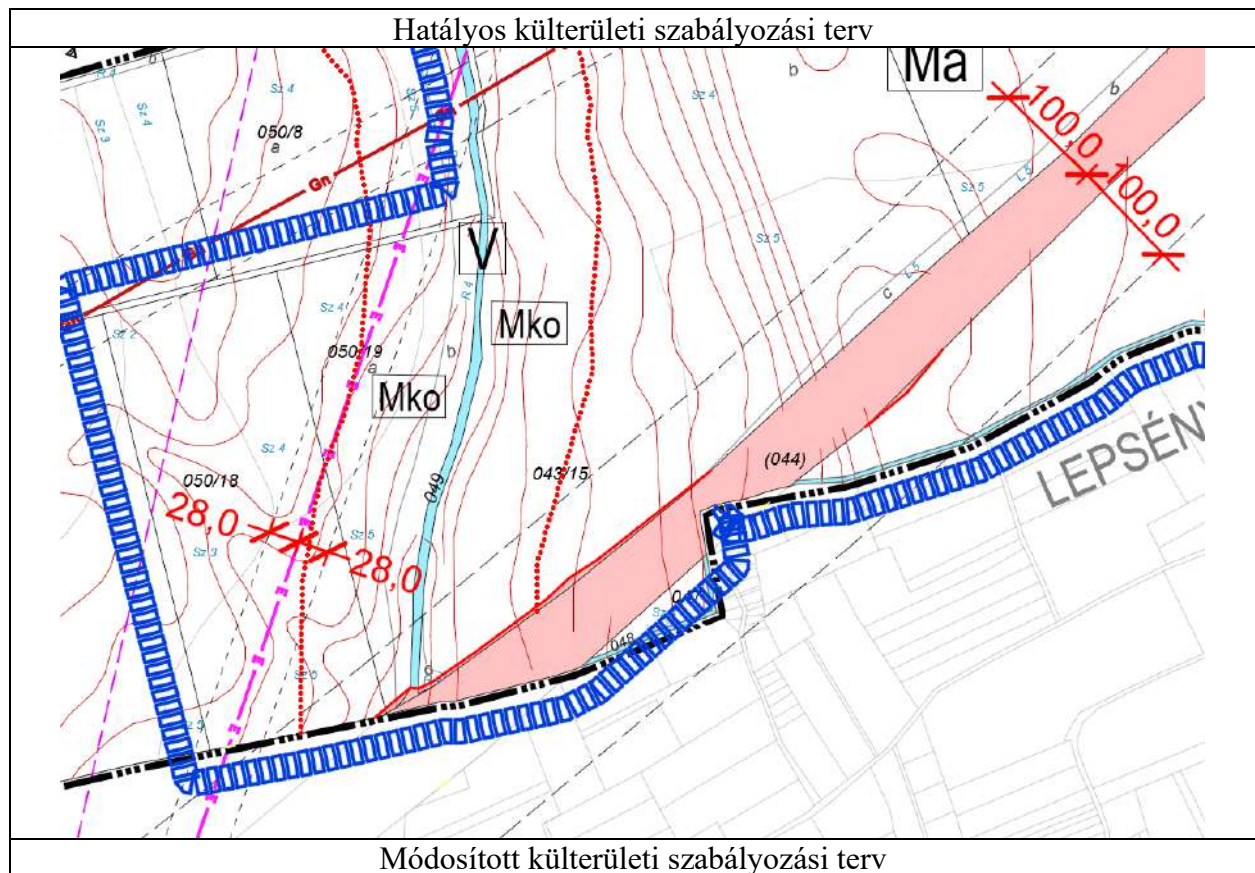
A módosítás során a csapadékvíz elvezető árok nyomvonalkorrekciója miatt általános mezőgazdasági területből közúti közlekedési területbe kerülnek az alábbi ingatlanok: 045/1, 043/15, 049, 050/18, 050/19.





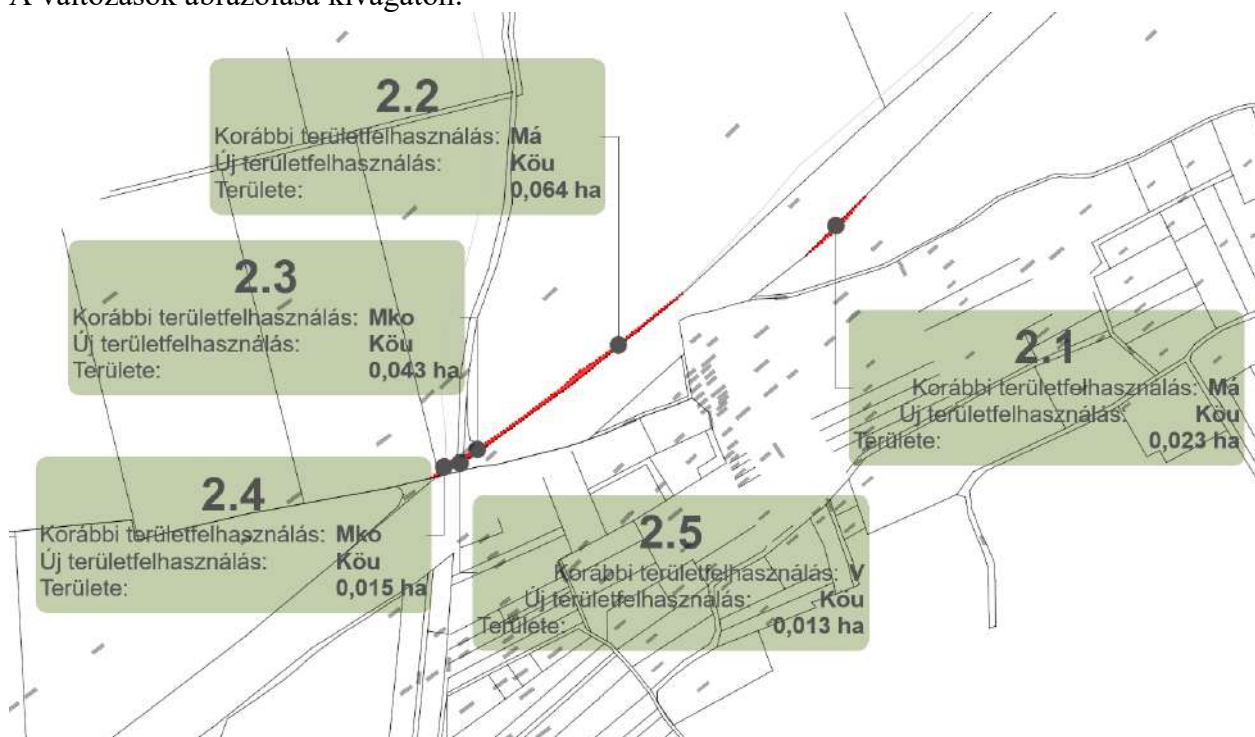
A szabályozási terven a kisajátítási vonalak általános mezőgazdasági, korlátozott mezőgazdasági és vízgazdálkodási terület övezeteket érintenek. A szabályozás során a kisajátítási vonalakkal határolt területeken közötti közlekedési terület övezet kerül kijelölésre.





Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A változások ábrázolása kivágaton:



Területhasználati változások:

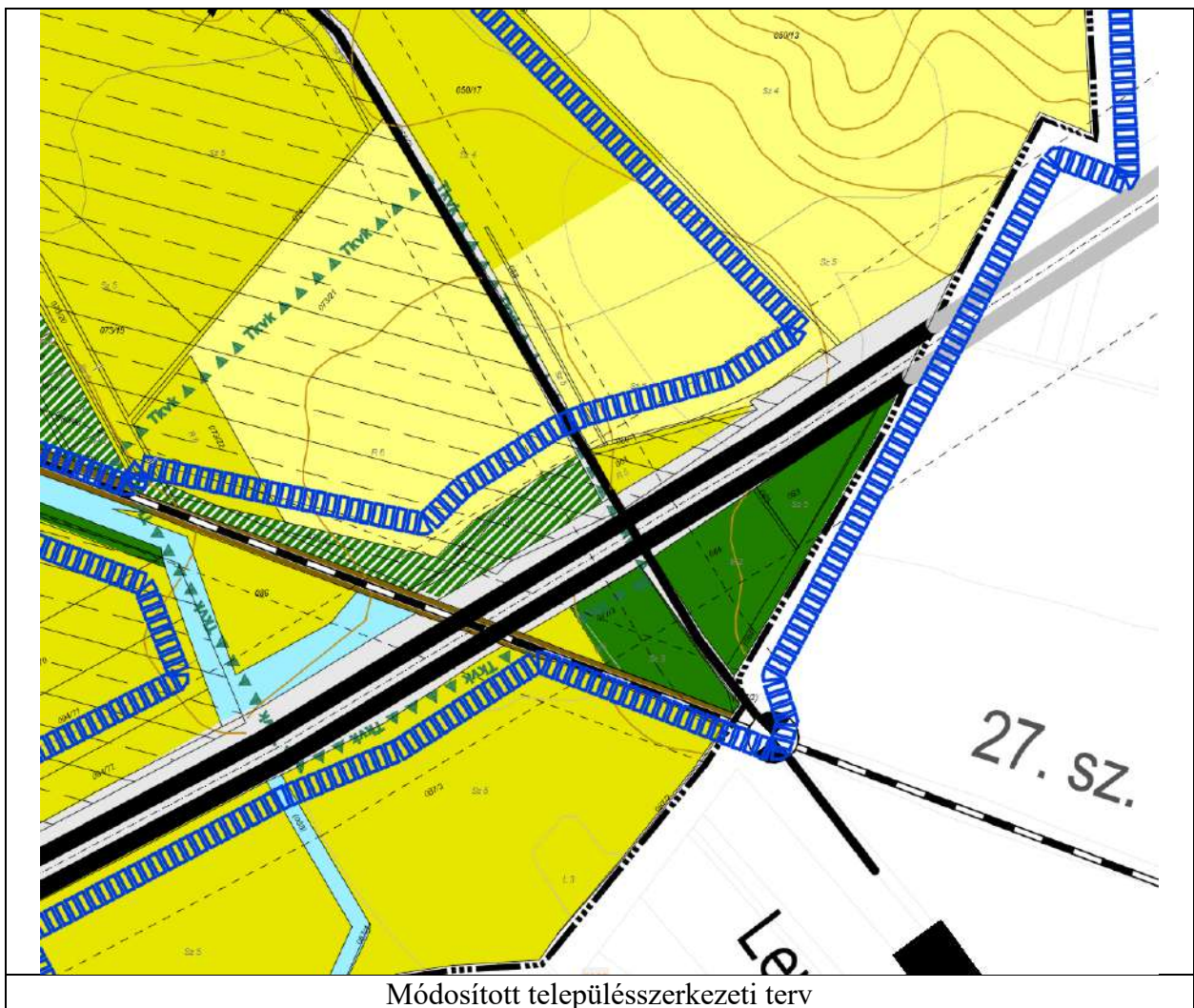
Sorsz.	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
2.1	Má → Köu	0,023	Má	Köu	045/1	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
2.2	Má → Köu	0,064	Má	Köu	043/15	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
2.3	Mko → Köu	0,043	Mko	Köu	043/15	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
2.4	Mko → Köu	0,015	Mko	Köu	050/18, 050/19	csapadéklevezető árok mederkorrekciója
2.5	V → Köu	0,013	V	Köu	049	csapadéklevezető árok mederkorrekciója

3. Bürkösréti-patak átvezetése menti változások

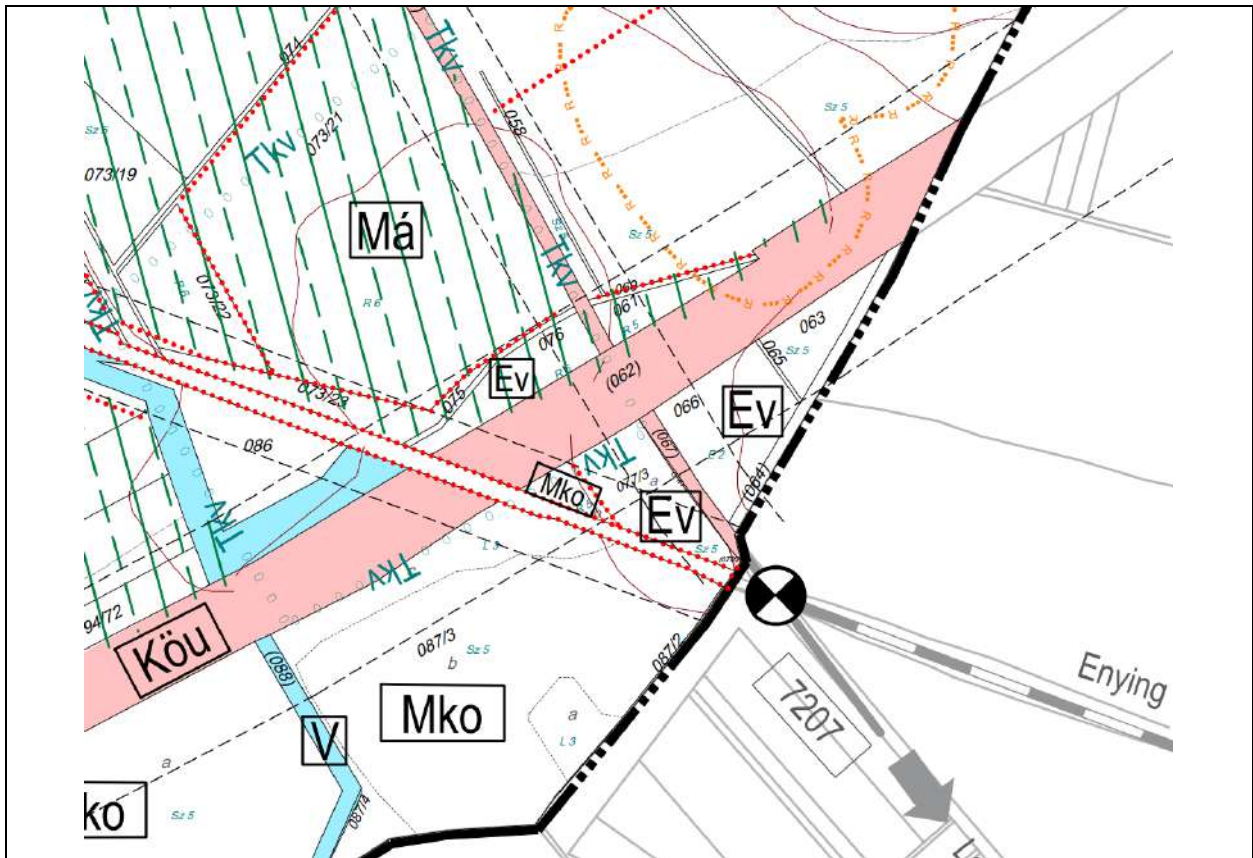
A módosítás során a csapadéklevezető árkok mederkorrekciója miatt történnek változások. A 050/13 hrsz-ú terület esetében a kisajátítással érintett területen az általános mezőgazdasági területfelhasználás közúti közlekedési területfelhasználásra változik. A 060 és 061 hrsz-ú ingatlan esetében a kisajátítással érintett területen korlátozott használatú mezőgazdasági területből kerül átsorolásra a közúti közlekedési terület. A 076 hrsz-ú ingatlanon a védelmi erdő területfelhasználás közúti közlekedés területfelhasználásra változik. A 085 hrsz-ú ingatlan esetében a vízgazdálkodási terület egy része kerül átsorolásra közúti közlekedési területbe. A 094/72 hrsz-ú ingatlan kisajátítással érintett része pedig korlátozott mezőgazdasági területből közúti közlekedési területbe kerül.



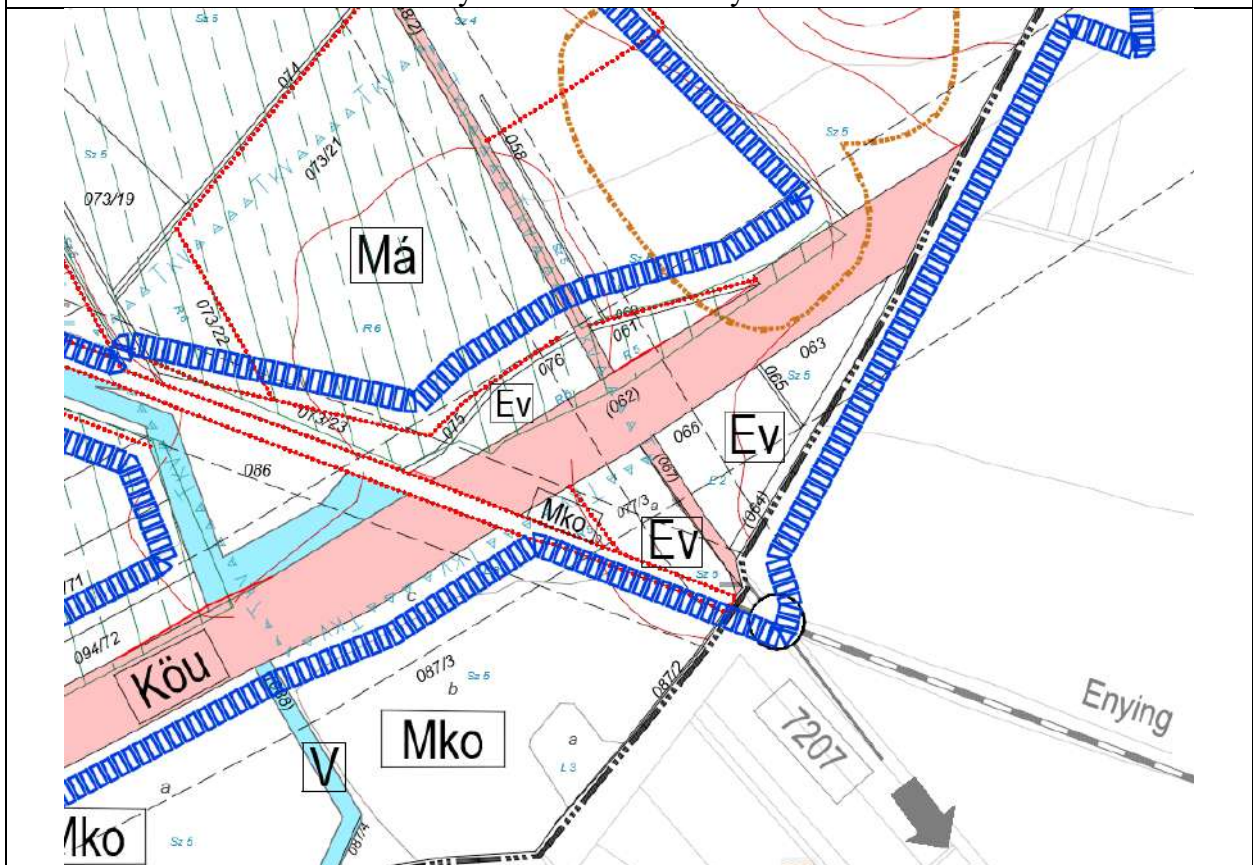
Hatályos településszerkezeti terv



A szabályozási terven a kisajátítási vonalak általános és korlátozott használatú mezőgazdasági, vízgazdálkodási és védelmi erdőterület övezeteket érintenek. A szabályozás során a kisajátítási vonalakkal határolt területeken közúti közlekedési terület övezet kerül kijelölésre.

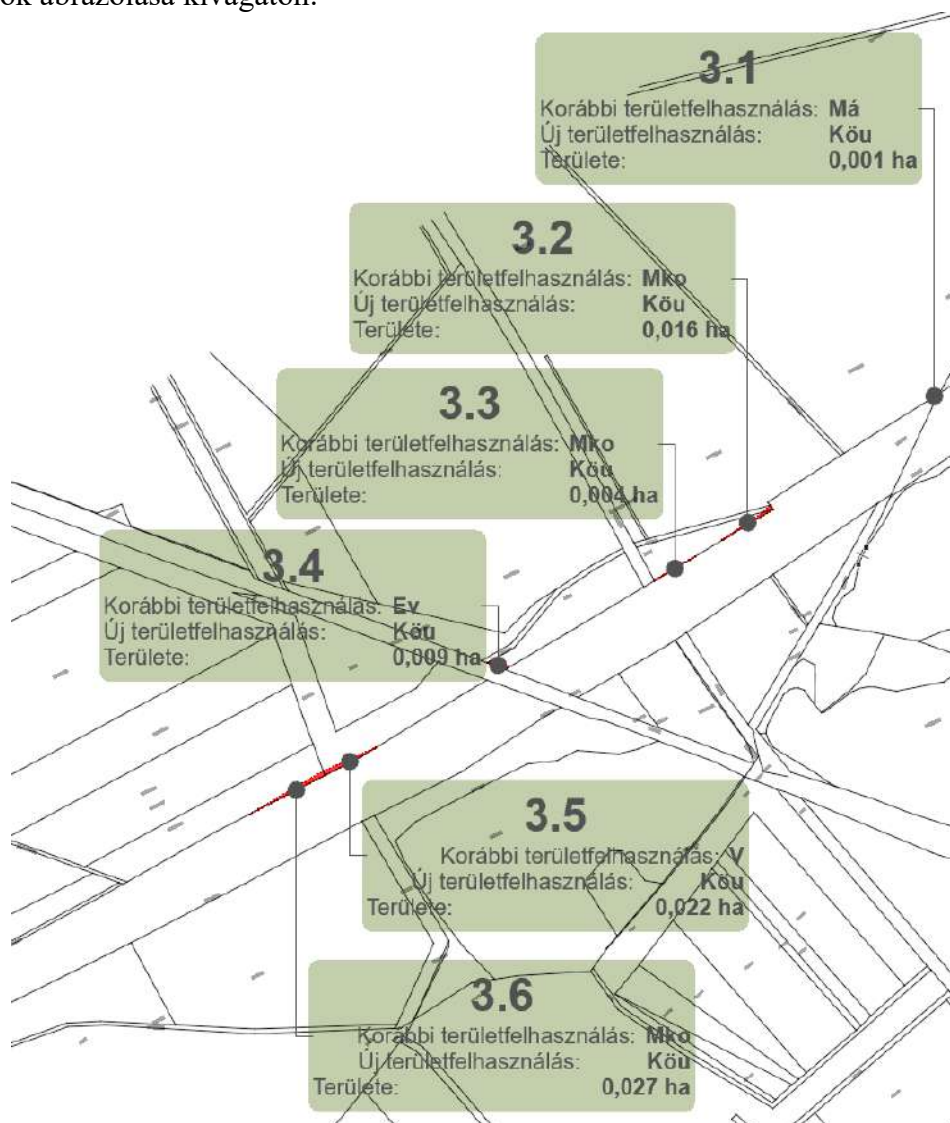


Hatályos külterületi szabályozási terv



Módosított külterületi szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.
A változások ábrázolása kivágaton:



Területhasználati változások:

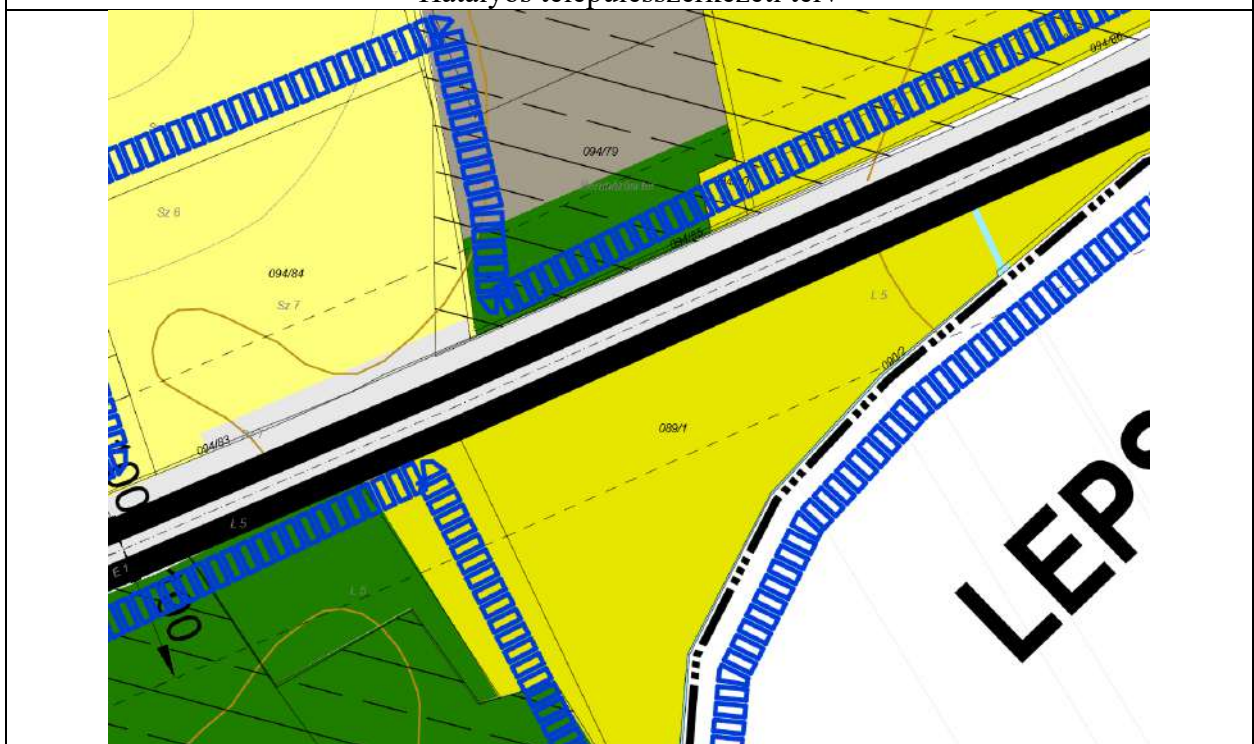
Sorsz.	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
3.1	Mā → Köu	0,001	Mā	Köu	050/13	csapadékvíz levezető árok mederrendezés
3.2	Mko → Köu	0,016	Mko	Köu	060, 061	csapadékvíz levezető árok mederrendezés
3.3	Mko → Köu	0,004	Mko	Köu	061	csapadékvíz levezető árok mederrendezés
3.4	Ev → Köu	0,009	Ev	Köu	076	Csapadékvíz levezető árok nyomvonal korrekciója. A 076 hrsz-ú ingatlan nem erdő művelési ágú és nem része az erdők övezetének.
3.5	V → Köu	0,022	V	Köu	085	csapadékvíz levezető árok mederrendezés
3.6	Mko → Köu	0,027	Mko	Köu	094/72	csapadékvíz levezető árok mederrendezés

4. Versenypálya melletti változások

A módosítás során új csapadékelvezető árok létesül a Lepsényi közigazgatási határ irányába. A 089/1 hrsz-ú terület esetében a kisajátítással érintett területen a korlátozott mezőgazdasági területfelhasználás vízgazdálkodási területfelhasználásra változik. A 094/84 hrsz-ú ingatlanon hófogó védősáv kerül kialakításra, ezért a kisajátítással érintett területen általános mezőgazdasági területből közúti közlekedési terület lesz kijelölve.

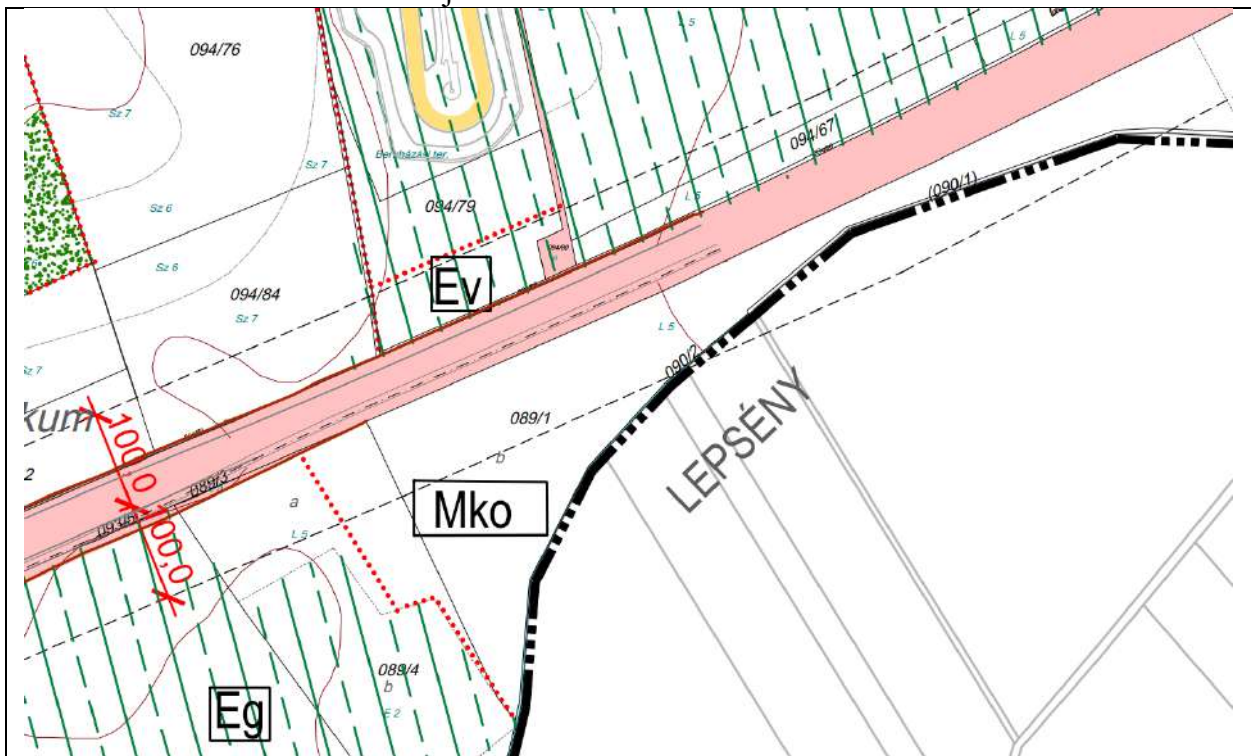


Hatályos településszerkezeti terv

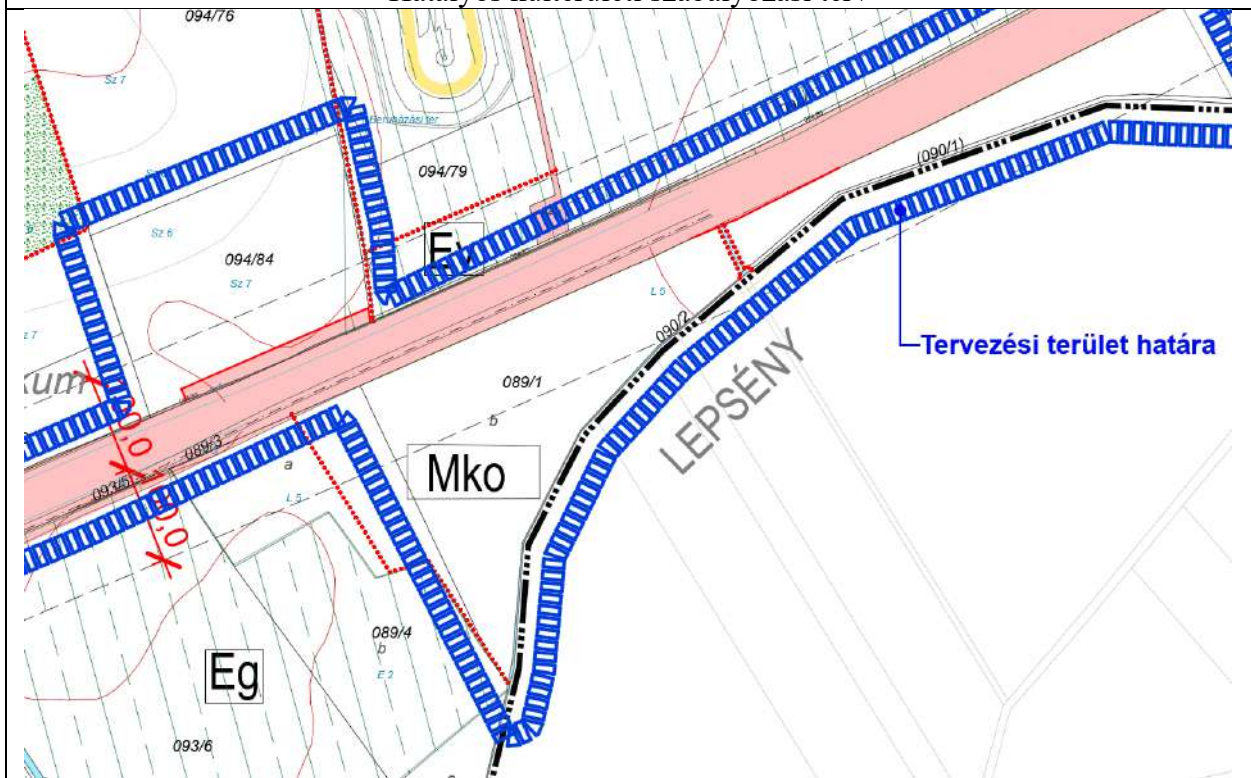


Módosított településszerkezeti terv

A szabályozási terven a kisajátítási vonalak korlátozott mezőgazdasági és általános mezőgazdasági terület övezeteit érintik. A szabályozás során a kisajátítási vonalakkal határolt területeken közúti közlekedési terület övezet kerül kijelölésre.



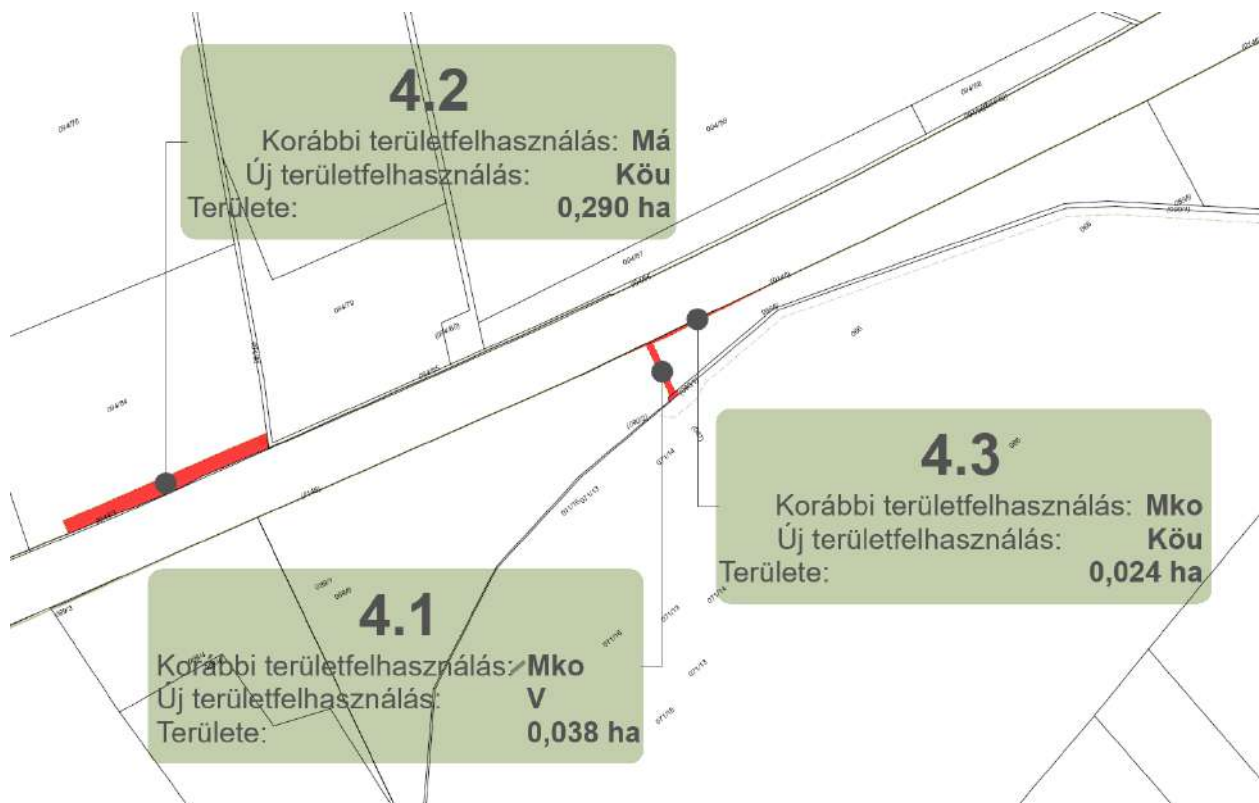
Hatályos külterületi szabályozási terv



Módosított külterületi szabályozási terv

Új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

A változások ábrázolása kivágaton:



Területhasználati változások:

Sorsz.	Terület	Terület (ha)	Korábbi ter.felhaszn.	Jelenlegi ter.felhaszn.	Érintett hrsz	Megjegyzés
4.1	Mko → V	0,038	Mko	V	089/1	új csapadékvíz elvezető árok létesítése
4.2	Má → Köu	0,290	Má	Köu	094/84	hóvédő sáv kialakítása
4.3	Mko → Köu	0,024	Mko	Köu	089/1	csapadékvíz elvezető árok nyomvonal korrekciója

III. Az M7 autópálya közlekedési fejlesztésének bemutatása Balatonfőkajárt nagyközséget érintően

A kiemelt beruházás az M7 autópálya 16+249 (M0) – 90+603 (Balatonvilágos) km. szelvények közötti szakaszát érinti.

A beruházást érintően a tervezési munka az alábbi szakasz bontásban készül:

- **1. tervezési szakasz: 16+249 – 40+650 km sz.**
 - szakasztervező: Roden Mérnöki Iroda Kft.
 - érintett települések: Törökbálint, Érd, Tárnok, Sósút, Tordas, Martonvásár, Kajászó, Balatonfőkajár, Kápolnásnyék, Pázmánd
- **2. tervezési szakasz: 40+650 – 63+000 km sz.**
 - szakasztervező: Út-Teszt Mérnöki és Szolgáltató Kft.
 - érintett települések: Pázmánd, Kápolnásnyék, Velence, Sukoró, Pákoz, Székesfehérvár

- **3. tervezési szakasz: 63+000 – 90+603 km sz.**
 - szakasztervező: Főmterv Mérnöki Tervező Zrt.
 - érintett települések: Székesfehérvár, Szabadbattyán, Kőszárhegy, Polgárdi. Füle, Balatonfőkajár, Lepsény, Balatonvilágos

Balatonfőkajár közigazgatási területét az M7 autópálya 83+324 – 84+890 km és a 86+003 – 88+240 km szelvények közötti szakasza érinti.

A településrendezési eszközök módosítása Főmterv Mérnöki Tervező Zrt. útépítési tervi alapján készül, az alábbiakban a közlekedéstervezői munkarészben foglaltak szerint ismertetjük az autópálya fejlesztés műszaki paramétereit.

A tervezési feladat fő eleme az M7 autópálya sáv bővítése. A 16+249 km sz. és a ~70+500 km sz. közötti szakaszon az autópálya 2x3+ITS sáv kialakítással, a ~70+500 (Új Gorsium pihenőhely) és a 90+603 km sz. között pedig 2x2+ITS sáv kialakítással tervezett. (*ITS sáv: az üzemi sáv forgalomtechnikai eszközökkel történő időszakos megnyitásának lehetővé tételével kialakított speciális üzemi sáv.*)

Az M7 autópálya úgy kerül kialakításra, hogy a burkolt üzemi ITS sáv egy további sávként megnyitható legyen. Emiatt leálló öblök kialakítása szükséges annak érdekében, hogy a műszaki hibás járművek leállása az ITS sáv megnyitása esetében is biztosítható legyen. A leálló öblök teljes hossza 200 m, segélykérő telefonok minden második öblben kerülnek kialakításra.

A sáv bővítés következtében a beruházás keretében az alábbi elemek fejlesztése, bővítése, esetleges rekonstrukciója tervezett:

- útépítési elemek: csomópontok rendezése, pihenők fejlesztése
- pályaszerkezeti elemek: burkolatfelújítás
- forgalomtechnikai eszközök: burkolati jelek, ITS eszközök, táblázás
- környezetvédelem: védőkerítés, vadvédelem, zajvédelem
- vízpépítési elemek: árkok, levezetők, felszíni és takart elemek
- meglévő híd műtárgyak: szélesítés, átépítés
- egyéb, a beruházással érintett közmű elemek: átépítés, kiváltás, védelembe helyezés

Az „M7 gyorsforgalmi autóút” az *e-UT 03.01.11:2008* „Közutak tervezése” Ütügyi Műszaki Előírás szerint autópályaként külterületen K.I. tervezési osztályba tartozik, „A” síkvidéki környezeti körülmény mellett.

Autópálya esetében biztosítani kell az autópálya tervezési sebességéhez tartozó paramétereket a helyszínrajzi vonalvezetésnél és a hossz-szelvény kialakításnál.

Az útszakasz autóútként $v_t=130$ km/h tervezési sebességgel a meglévő 2x3 sáv (jobb pályaoldal kettő forgalmi sáv+üzemi sáv, a bal pályaoldal három forgalmi sáv+üzemi sáv) kialakítás helyett 2x3+ITS sáv kialakítással tervezett.

Az M7 autópálya fejlesztés tervezése során a pálya meglévő vonalvezetési geometriáját (helyszínrajzi, magassági, oldalesés) adottságnak tekintjük, változtatás a nyomvonalon, a vonalvezetés alap kialakításán nem történik.

A nagy forgalmú időszakokban megnyitott ITS sáv esetében 100 km/h a maximális sebesség.

Balatonfőkajárt érintő szakasz általános keresztmetszeti kialakítása:

Koronaszélesség:

Forgalmi sávok száma:

Elválasztó sáv miatt változó

2x2 sáv +ITS sáv

<i>Forgalmi sávok szélessége:</i>	<i>2x3,75 m</i>
<i>Leállósáv forgalomtechnikai szélessége:</i>	<i>3,50 m (ITS sáv)</i>
<i>Padka szélessége burkolt leállósávnál:</i>	<i>1,50 m</i>
<i>Elválasztó sáv szélessége:</i>	<i>változó szélességű</i>
<i>A belső biztonsági sáv szélessége:</i>	<i>2x0,50 m</i>
<i>A külső biztonsági sáv szélessége:</i>	<i>2x0,25 m</i>
<i>A burkolat szélessége összesen:</i>	<i>irányonként 12,00 m</i>

Leálló öböl szakaszán

<i>Öböl (burkolatszélhez mérve):</i>	<i>3,75 m</i>
<i>Padka szélessége:</i>	<i>1,00 m</i>

Balatonfőkajárt közigazgatási területén a főpálya szakaszon kívül az alábbi elemeket érinti a fejlesztés:

Jele	km sz.	Akadály	Helyzet	Beav.	Típus
3.B.863.	86+394,00	7207 j. út felett	Alatt	meglévő, szélesítés	
3.B.865.	86+545,46	MÁV Lepsény- Veszprém 27 sz. vv.	Alatt	meglévő, szélesítés	
3.B.868.	86+815,00	Bürkösréti-árok	Alatt	meglévő, szélesítés	

Leálló öblök készülnek a kerek szelvényszámokban, 1000 m-ként. Az e-ÚT 04.01.15:2019 Műszaki Előírás a távolságot 500 m-ben határozza meg, de az M1 autópálya ITS kialakítással megegyezően a tervező a fenti távolságot alkalmazta a tervek készítése során. A leálló öböl 200m hosszú (75+50+75) ITS kialakításnak megfelelően.

- 84+000 km hagyományos leálló öböl
- 86+700 SOS leálló öböl: Pihenőre eső SOS telefon a pihenő belső területén kerül elhelyezésre.
- 87+600 hagyományos leálló öböl

A balatonfőkajári nyomvonalat érintő egyéb közművek:

Szelvény	Állapot	Jelleg	Üzemeltető
83+636.23	Meglévő	FGSZ bányászati hírközlő kábel (R-00183)	(FGSZ ZRT.)
83+640.60	Meglévő	FGSZ 508 Adony - Papkeszi DN600 gázvezeték	(FGSZ ZRT.)
83+645.01	Meglévő	FGSZ bányászati optikai kábel (Mezőszentgyörgy - Papkeszi)	(FGSZ ZRT.)
86+335.63	Meglévő	Üzemi hírközlő vezeték alépítmény	(Magyar Telekom Nyrt.)
86+423.00	Meglévő	DN150 műanyag szennyvíz nyomóvezeték	(DRV Zrt.)

86+548.27	Meglévő	MÁV Távközlő és biztosítóberendezési vonalkábelek (27. sz. vv.)	(MÁV Zrt.)
86+693.86	Tervezett	Üzemi hírközlő vezeték alépítmény	(MVM NET Zrt.)
87+608.42	Meglévő	Hírközlő vezeték alépítmény	(MVM NET Zrt.)

IV. Környezetvédelem

Az autópályához a VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. (2024. április) Környezeti hatástanulmányt (KHT) készített, mely alapján a környezeti hatásvizsgálati eljárás folyamatban van.

A KHT összefoglalója szerint környezetvédelmi létesítmények és védelmi intézkedések, valamint a monitoring javaslatok az alábbiak:

„A beruházáshoz kapcsolódóan felszíni és felszín alatti víz, élővilág és zajvédelem tekintetében volt szükséges környezetvédelmi létesítményeket betervezni.

A többi környezeti elem tekintetében csak a legfontosabb intézkedési javaslatokat mutatjuk be itt. A kivitelezésre vonatkozó általános jellegű előírásokat az adott szakági fejezetek tartalmazzák

1. Felszín alatti vízvédelem

Mind az út építése, mind a kapcsolódó létesítmények építése során felhasználásra kerülő, valamint a keletkező veszélyes, illetve szennyezőanyagok tárolását, kezelését szolgáló létesítményeket a felszín alatti víz szennyeződését kizáró módon kell kialakítani (üzemanyag tárolók, munkagépek karbantartásának körülményei, a védelemezkei, hulladékok és veszélyes hulladékok tárolásának és szállításának módjai.)

2. Felszíni vízvédelem

A külön fejezetben ismertetett TPH szennyezőanyag számítás alapján burkolt árkos szakaszokon minden esetben szükséges a TPH szennyezés tisztításáról gondoskodni a vízfolyásba történő bekötés előtt. Földmedrű árkos szakaszokon a 4. Általános védettségű befogadók esetében nem, de az összes többi befogadó esetében szintén szükséges a tisztításról gondoskodni.

Pihenők területén a járműforgalmak nagysága, illetve a parkolóhelyek kialakítása, valamint a komplex pihenőben a benzinkutakat figyelembe véve szintén szükséges olajfogó műtárgyak beépítése.

3. Levegőtisztaság védelem

Építés alatti állapotra vonatkozó védelmi javaslatok

- a kivitelezés ideje alatt tilos az olyan mértékű levegő- és bűzterhelés okozása, amely tartósan határértéktúllépéseket eredményez az építési terület és a szállítási útvonalak szűk, tengelytől mért 50 méteres környezetében;

- kizárólag korszerű, kis légszennyezőanyag-kibocsátású munkagépek alkalmazása;

- elérhető legjobb technológiai berendezések alkalmazása (B.A.T. = Best Available Technology);

- amennyiben a B.A.T. nem alkalmazható, úgy kizárólag minimum EURO2, EPA Tier II, EU Stage II besorolású, vagy ezekkel egyenértékű besorolású motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek alkalmazása, az ezeknél régebbi típusú motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek várhatóan magasabb károsanyag kibocsátásúak, így alkalmazásuk nem megengedhető;

- amely munkagépek alkalmasak közúti közlekedésre is, úgy kizárólag érvényes forgalmi engedéllyel rendelkező munkagépek alkalmazása, amely gépek nem alkalmasak

közúti közlekedésre, úgy rendelkezzenek a megfelelő vonatkozó engedélyekkel, tanúsítványokkal, amelyek bizonyítják, hogy a károsanyag kibocsátásuk a megengedett szintet nem lépi túl;

- amennyiben lehetséges, úgy javasoljuk a vasúti szállítások választását a közúti helyett;
- a munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell;
- a kivitelezési munkálatok során – beleértve az anyagok, hulladékok tárolását is – a porterhelést a minimálisra kell csökkenteni;
- az anyagszállító tehergépjárművek platóit minden esetben fedni szükséges;

Az organizációs terv és a kivitelezői géppark ismeretében javasoljuk továbbá, hogy

- a leendő Kivitelező vállalkozó készítsen építés alatti környezetvédelmi tervet, amelynek legyen része egy minden munkafázisra kiterjedő levegőtisztaság-védelmi szakvélemény is.

A levegőtisztaság-védelmi szakvéleményben a leendő Kivitelező vállalkozó a lehető legpontosabban határozza meg az építés munkafázisai során a munkaterületek és környezetük, valamint a végleges szállítási útvonalak mentén kialakuló levegőterheléseket. Az építés alatti környezetvédelmi tervet a területileg illetékes Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának/Osztályának kell benyújtani jóváhagyásra.

Továbbá, mivel kritikus esetekben adódhatnak magasabb levegőterhelések lakóingatlanok előtt, így javasoljuk, hogy az építés alatti környezetvédelmi tervben legyen megvizsgálva

- levegőminőségi monitoring mérések végzésének lehetősége is (legterhelőbb munkafolyamatok alatt, építés alatti folyamatos mérések a munkaterületekhez, szállítási útvonalakhoz legközelebb eső ingatlanok előtt).

A védelmi intézkedések a javasolt építés alatti környezetvédelmi terv leendő vizsgálatai alapján felülvizsgálandók. A pontos és végleges védelmi intézkedéseket az építés alatti környezetvédelmi tervben szükséges megadni.

4. Élővilág

Javasolt intézkedés	Intézkedés helyszíne
vadkiugró rámpa és akusztikus vadriasztó	Csomópontok környezetében ahol megszakad a védőkerítés, részletesen lásd 4.6.8. fejezet.
védőkerítés	Teljes szakaszon 2,4 m magas védőkerítés

5. Tájvédelem

Tájvédelmi szempontból az alábbiak foganatosítása szükséges. A részletes ismertetést külön fejezet tartalmazza.

- Építés által igénybe vett, rombolt felszínek rehabilitása
- Rézsűfelületek tájbaillesztése
- Növénytelepítési formák, javasolt fajok”

6. Zajvédelem

Balatonfőkajár területén zajvédő fal nem létesül.

Az építési munkálatok alatti időszakra javasolt védelmi intézkedések

- 1) Az éjszakai megítélési időben (22:00-6:00) környezeti zaj- és rezgéskeltéssel járó munkavégzést és szállítási tevékenységet végezni tilos, amennyiben 300 méteren belül védendő ingatlan található. Ez alól kivételt képezhet, amennyiben az adott éjszakai

munkavégzés különösen indokolt, és az építkezést ellehetetlenítene annak kizárása. Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarésében meg kell indokolni az adott éjszakai munkafolyamatok szükségességét, továbbá be kell mutatni ezen éjszakai munkafolyamatok pontos körét, helyét, időtartamát és környezeti hatásait.

2) *A szombati és vasárnapi napokon a környezeti zaj- és rezgéskeltéssel járó munkavégzést és szállítási tevékenységet végezni tilos, amennyiben 300 méteren belül védendő ingatlan található. Ez alól kivételt képezhet, amennyiben az adott hétvégi munkavégzés különösen indokolt, és az építkezést ellehetetlenítene annak kizárása. Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarésében meg kell indokolni az adott hétvégi munkafolyamatok szükségességét, továbbá be kell mutatni ezen hétvégi munkafolyamatok pontos körét, helyét, időtartamát és környezeti hatásait.*

3) *Kizárólag korszerű, alacsony zaj- és rezgés kibocsátású munkagépek és szállítójárművek kerülhetnek alkalmazásra az építés ideje alatt (elérhető legjobb technológiai berendezések alkalmazása (B.A.T. = Best Available Technology)). Amennyiben a B.A.T. nem alkalmazható, úgy kizárólag minimum EURO3, EPA Tier III, EU Stage III besorolású, vagy ezekkel egyenértékű besorolású motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek alkalmazása szükséges, mivel az ezeknél régebbi típusú motorokkal rendelkező munkagépek és szállítójárművek várhatóan magasabb zaj- és rezgés kibocsátásúak, így alkalmazásuk nem megengedhető.*

4) *A telepített munkagépeket (pl. kompresszor, aggregátor, stb.) mobil hanggátló létesítménnyel, falazással körbe kell keríteni, amennyiben ezen munkagépek 100 méteres környezetében zajtól, illetve rezgéstől védendő épület, vagy terület található.*

5) *A munkagépek felesleges üresjáratát kerülni kell.*

6) *Ahol lehetséges, ott a gépek és/vagy gépelemek zajvédelmi szigetelését (zajcsökkentő burkolatok alkalmazásával) ki kell alakítani, illetve a meglévő burkolatok eltávolítása tilos, amennyiben az adott munkavégzés 100 méteres környezetében zajtól, vagy rezgéstől védendő épület, vagy terület található.*

7) *A későbbi jogi viták elkerülése érdekében az építési területekhez közelebb eső (50 méter), és a szállítási útvonalak mentén (25 méter) található összes épület alapállapotú szerkezeti felmérését el kell végezni.*

8) *A Kivitelezőnek az építés ütemezése és a kivitelezői géppark ismeretében szükséges elkészíteni az Organizációs terv egy minden munkafázisra kiterjedő zaj- és rezgésvédelmi fejezetét is.*

9) *Az Organizációs terv környezetvédelmi munkarész zaj- és rezgésvédelmi fejezetében a szakértő/tervező*

a) *a lehető legpontosabban határozza meg az építés munkafázisai során a munkaterületek és környezetük, valamint a végleges szállítási útvonalak mentén kialakuló zaj- és rezgésterheléseket;*

b) *a szállítási útvonalak úgy legyenek kijelölve, hogy azok a meglévő fő és gyűjtő úthálózatot vegyék igénybe, és minél kisebb mértékben terheljék az eddig terheletlen környezetet;*

c) *vizsgálja meg a vasúti anyagbeszállítások lehetőségét is, és amennyiben az várhatóan csökkenti közúti terheléseket is, úgy kerüljön alkalmazásra vasúti beszállítás is a közúti mellett.*

d) *vizsgálja meg a monitoring mérések végzésének szükségességét is.*

A fenti védelmi intézkedések az Organizációs terv környezetvédelmi munkarésének leendő vizsgálati alapján felülvizsgálhatók. A pontos és végleges védelmi intézkedéseket az Organizációs terv környezetvédelmi munkarésében szükséges megadni.”

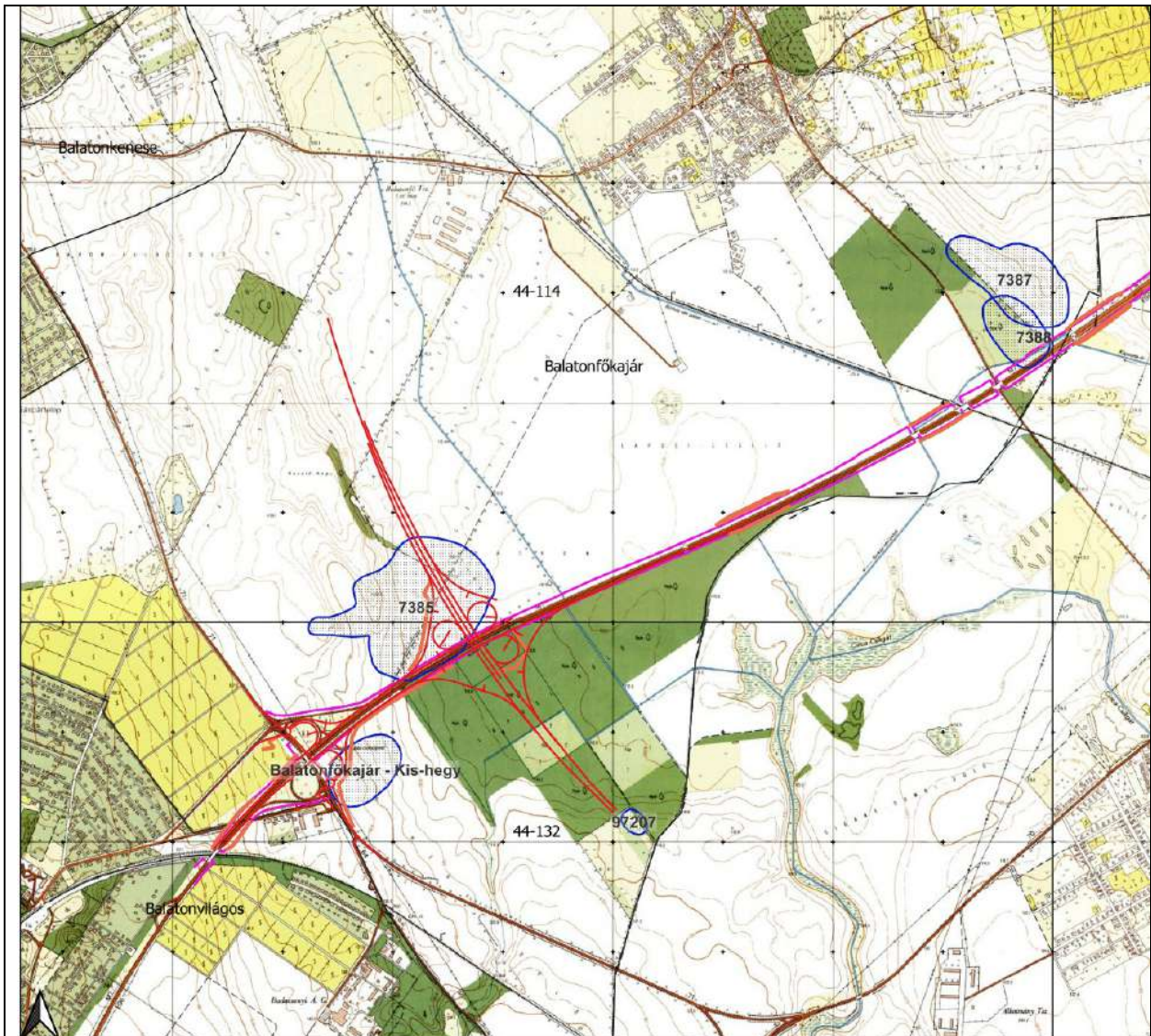
V. Örökségvédelem

A VIKÖTI Mérnök Iroda Kft. megkeresésére a Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ a teljes beruházásra vonatkozóan Előzetes Régészeti Dokumentációt készített.

Az ERD készítés során Balatonfőkajár települést érintően a meglévő gyorsforgalmi út környezetében új lelőhelyet nem azonosítottak, nyilvántartott lelőhelyek közül a beruházás nem érint lelőhelyet.

Veszprém vármegye:

Régészeti lelőhely neve	Nyilvántartási azonosítója	Azonosítás alapja	Lelőhely jellege	Lelőhely kora	Érintettség	Kockázati kategória
Balatonfőkajár – Rókalikak	7387, MRT 2. 5/12.	terepbejárás	telep	DVK, kora bronzkor, urnamezős k., késő középkor	50 m-es pufferzónában	4
Balatonfőkajár – Rókalikak II.	7388, MRT 2. 5/13.	terepbejárás	falu	középkor (12-16. sz.)	érintett	3
Balatonfőkajár – Kesellő-hegy	7385, MRT 2. 5/10.	terepbejárás, helyszíni szemle, régészeti megfigyelés, ásatás, geofizikai mérés, próbafeltárás	falu, villa telep temető szórvány	római kor őskor középkor, ismeretlen kor középkor	érintett – ÚJ kisajátítás	3
Balatonfőkajár – Lapos	97207	terepbejárás	telep	bronzkor, római kor	50 m-es pufferzónában	4
Balatonfőkajár – Kis-hegy	Nyilvántartásba vétel alatt	terepbejárás	telep	rézkor/bronzkor, avar kor, késő középkor-kora újkor	érintett	3



Jelmagyarázat

- koronaél
- kerítés
- tervezett kisajátítás 1
- tervezett kisajátítás 2
- tervezett kisajátítás 3
- régészeti lelőhelyek - Pest vm.
- régészeti lelőhelyek - Fejér vm.
- régészeti lelőhelyek - Veszprém vm.
- Unitef által vizsgált csomópont (M8-M7)

A beruházást érintő lelőhelyek térképi ábrázolása Polgárdi közigazgatási területének környezetében

(Készítette: Magyar Nemzeti Múzeum Közgyűjteményi Központ)

„Jelenlegi ismereteink alapján a legtöbb érintett nyilvántartott régészeti lelőhely a feltárható – 3-as és 4-es – kategóriába tartozik, azonban hangsúlyoznunk kell, hogy az autópálya egykori építése előtt csak kevés helyszínen történt leletmentés és nem megelőző feltárás, így fennáll a lehetősége, hogy a későbbiek folyamán a lelőhelyeknek olyan tulajdonságai válnak ismertté, melyek megváltoztatják kockázati besorolásukat.

Elmondható, hogy az érintett nyilvántartott régészeti lelőhelyek többségét főként terepbejárás vagy helyszíni szemle során azonosították, csak kevés esetben történt ásatás, illetve egyéb

lelőhelydiagnosztikai kutatás. Ebből kifolyólag kiterjedésükről, intenzitásukról kevésbé pontosak az információink. Emellett vannak lelőhelymentes szakaszok a viszonylag jól bejáratnak nevezhető települések területén is.”

A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Balatonfőkajár településrendezési eszközeinek módosítása során alkalmazandó országos, térségi és vármegyei területrendezési tervek:

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban MATrT), amely tartalmazza az Országos Területrendezési Tervét (továbbiakban OTrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervét (a továbbiakban BKÜTrT)
- A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet (a továbbiakban MvM rendelet)
- Veszprém Vármegye Területrendezési Tervéről szóló 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban VmTrT)



A BKÜTrT szerkezeti tervének kivágata

Balatonfőkajár települési térséggel, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, szőlő, gyümölcs és kertművelésű térséggel, vízgazdálkodási és sajátos területfelhasználású térséggel érintett. A meglévő gyorsforgalmi út fejlesztése mezőgazdasági térséget érint.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások

BKÜTrT 50.§ (1) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési terveit a természetvédelmi, tájésképítési szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

- a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;
- b) erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;
- c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;
- d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertés mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertés mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt

- általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;
- e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;
- f) új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;
- g) új ipari terület építési övezet nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;
- h) az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el;
- i) a sajátos területfelhasználású térség területe – legfeljebb 5% eltéréssel – különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;
- j) a településrendezési tervben új ipari gazdasági terület nem jelölhető ki;
- k) a település központi belterületén lévő vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 30%, amelyet háromszintű növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;
- l) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület építési övezet területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 50%, amelyet háromszintű növényzettel fedetten kell kialakítani.

A kiemelt térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások és a megfelelés igazolása

Kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	Területrendezési követelmények	Megfelelés igazolása
Erdőgazdálkodási térség <i>Területe a BKÜTrT-ben:</i> 147 ha	- BKÜTrT 50. § (2) a)	A településszerkezeti terv szerinti összes erdőterület: 196,461 ha. Az autópálya bővítés során az erdőgazdálkodási terület 0,009 ha területtel csökken. Az erdőterület csökkentése során nem az erdők övezetben levő területen csökken. A településterv megfelel a térségre vonatkozó előírásoknak.
Mezőgazdasági térség <i>Területe a BKÜTrT-ben:</i> 1758 ha	- BKÜTrT 50. § (2) c)	A településszerkezeti tervben mezőgazdasági övezetbe sorolt 1520,14 ha mezőgazdasági + 2,63 ha természetközeli terület. A mezőgazdasági terület az autópálya bővítés miatt 1,373 ha területtel csökken, azaz a mezőgazdasági terület 1521,397 ha , azaz 86,5 %! A módosítás megfelel az előírásoknak.
	-	

vízgyűjtőterületi térség <i>Területe a BKÜTrT- ben:</i> 2 ha	- BKÜTrT 50. § (2) e)	Az autópálya bővítés során a vízgyűjtőterület 0,1 ha területtel csökken. A módosítás megfelel az előírásoknak.
---	-----------------------	---

A változtatások megfelelnek az előírásoknak.

A TSZT módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölés nem történik.

Műszaki infrastruktúra hálózatok:

MATrT 14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.

(2) A közút számozásának nem közlekedésfejlesztési célból történő megváltoztatása a 4/1. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(3) Az 50 MW és annál nagyobb névleges teljesítőképességű erőművek elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/7. melléklet tartalmazza.

(4) A villamosenergia-átviteli hálózat távvezetékeit, továbbá a nemzetközi és hazai szénhidrogénszállító-vezetékek térbeli rendjét a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/8. és a 4/9. melléklet tartalmazza.

(5) Az országos vízi létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/10. melléklet tartalmazza.

(6) Az országos hulladékgazdálkodási létesítmények térbeli rendjét a 2. melléklet, ezek felsorolását pedig a 4/11. melléklet tartalmazza.

(7) Az országos kerékpárút-törzshálózat számozásának turisztikai célból való megváltoztatása a 4/5. és a 2. melléklet tartalmát nem érinti.

(8) Az M0 gyorsforgalmi út tervezett 10. sz. főút – M1-M0 közös csomópont közötti szakaszának szakági tervezéséről gondoskodni kell úgy, hogy a nyomvonal kialakítása társadalmi, természet- és környezetvédelmi szempontból a lehető legkisebb érdeksérelmet okozza.

MATrT 15. § (2) bekezdése értelmében:

A településrendezési tervben

a) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni,

b) az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonala a településrendezési terv egyeztetési eljárásában részt vevő, az egyeztetés tárgyát képező infrastruktúra elem vonatkozásában az adott egyeztetési szakterületet képviselő államigazgatási szerv hozzájárulása, és az egyéb érintett szakterületet képviselő államigazgatási szerv egyetértése esetén térhet el a kiemelt térségi, illetve vármegyei területrendezési tervek szerkezeti tervében megállapított nyomvonalváltozattól, azok térbeli rendjétől és a térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolásától.

(3) Az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos vármegyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.

A módosítással érintett területen lévő műszaki infrastruktúra hálózatok:

Meglévő gyorsforgalmi út:

- M7 gyorsforgalmi út (Budapest) – Székesfehérvár – (Siófok – Balatonszentgyörgy – Nagykanizsa – Letenye) – (Horvátország)

Megfelelés igazolása:

Az M7 autópálya nyomvonala nem változik.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonfőkajár közigazgatási területe települési térséggel, erdőgazdálkodási- és mezőgazdasági térséggel, valamint szőlő, gyümölcs és kertművelésű térséggel, sajátos területfelhasználású térséggel, illetve kismértékben vízgazdálkodási térséggel érintett.

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 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 akadálya nincs.

A kiemelt beruházás megfelel a területrendezési tervekben foglalt előírásoknak.

Székesfehérvár, 2024. november



Bodó Beáta
településtervező