

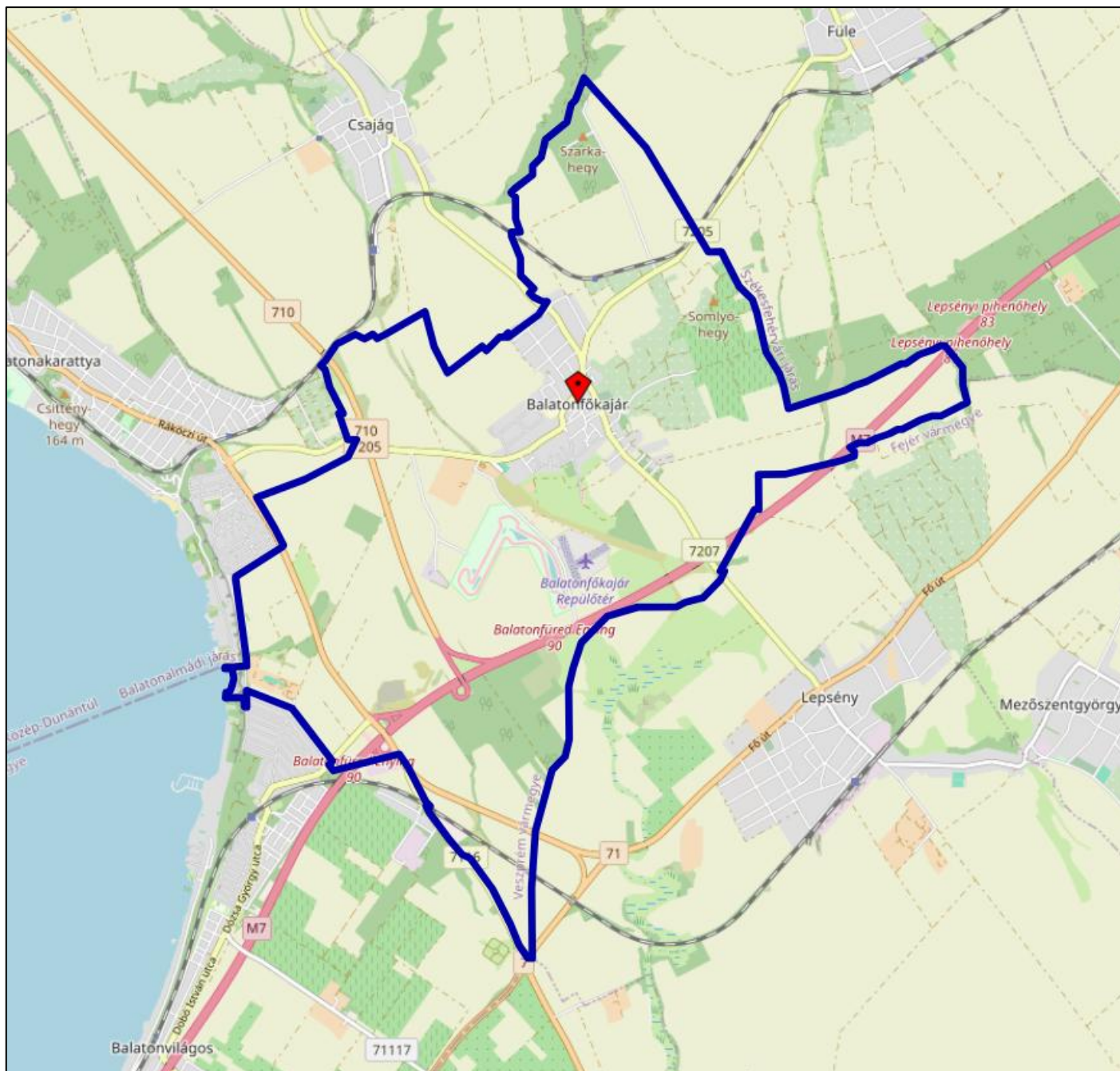
BALATONFŐKAJÁR

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 3. MÓDOSÍTÁSA

A 094/21 hrsz-ú 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



Budapest, 2025. március

BALATONFŐKAJÁR

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 3. MÓDOSÍTÁSA

A 094/21 hrsz-ú 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: Nemesi Lajos

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, 2025. március

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) 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

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények összefoglalója

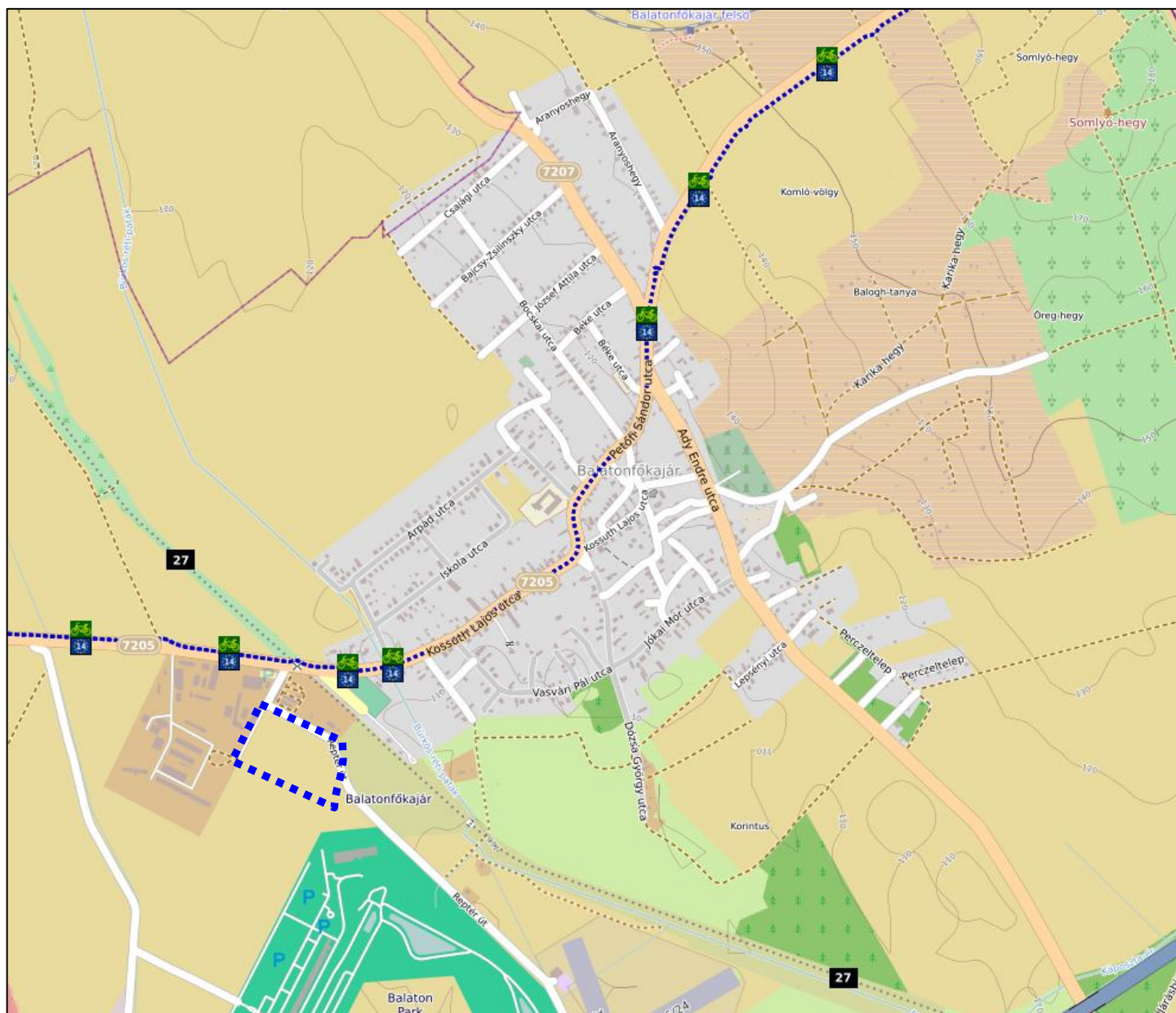
Környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények

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 15/2025. (III.11.) 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.



A módosítás elhelyezkedése a településen
(Forrás: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők)

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

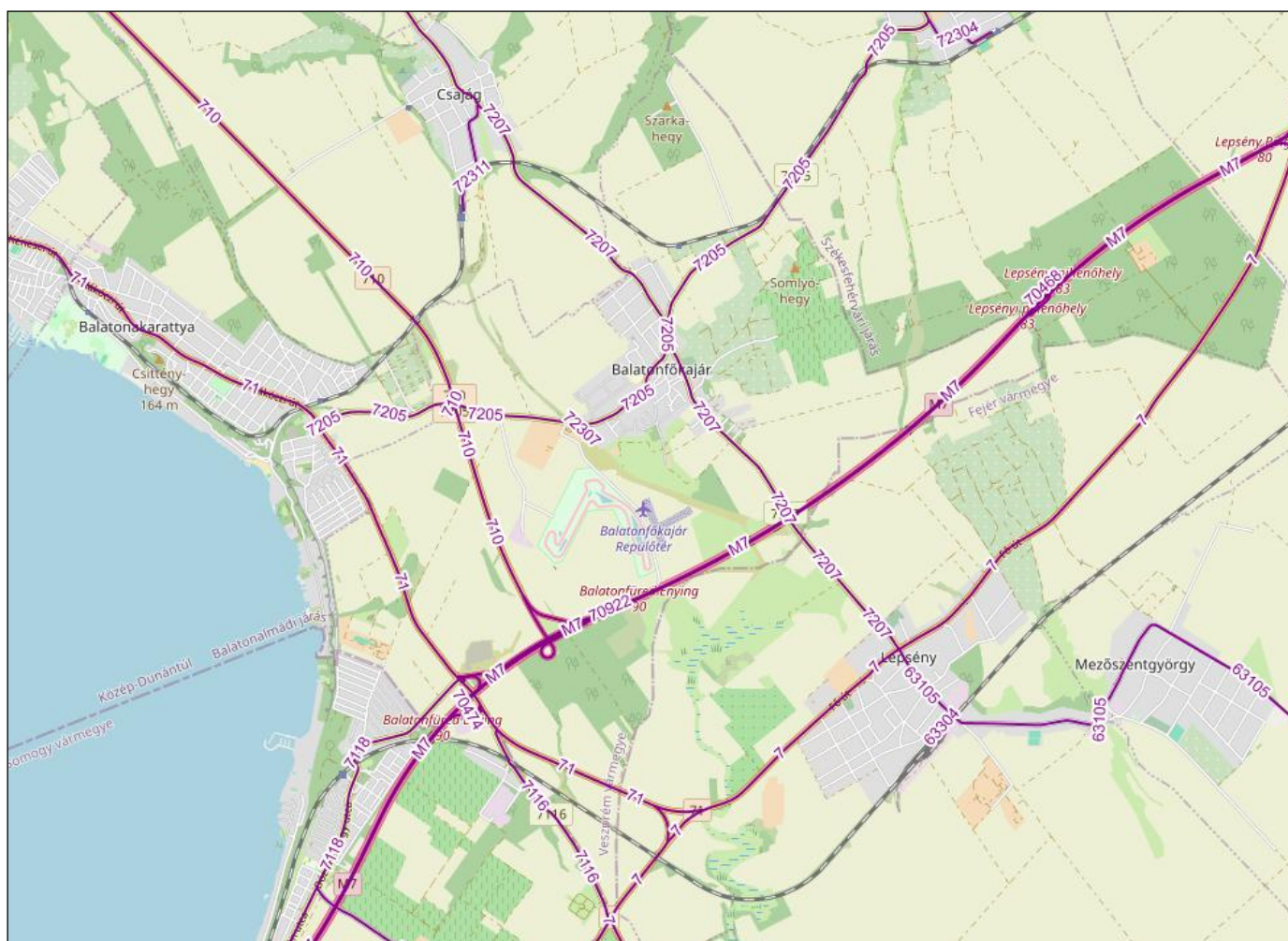
Balatonfőkajár Önkormányzata 2021-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindkét dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette. A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területekre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdés alapján.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 419/2021 (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (5) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) tartalmi követelményei és jelmagyarázata alapján készültek el, a készítés idejében (2021 július 15-ig) 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

Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

A 2021-ben jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat módosítását kérelmezte a 094/21 hrsz-ú telek tulajdonosa, aki a már művelésből kivont telkére vonatkozóan munkásszálló elhelyezését tervezi. A kereskedelmi szolgáltató területen a 2021. VII. 5-én elfogadott, hatályos HÉSZ készítésekor érvényes OTÉK még nem tette ezt lehetővé, de az OTÉK 2021. július 15-i állapotától kezdve, ill. a helyette életbe lépő TÉKA már megengedi a munkásszálló rendeltetés kialakítását. Balatonfőkajár hatályos Helyi Építési Szabályzatát a munkásszálló engedélyezhetősége érdekében módosítani szükséges.



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

A hatályos terv készítésekor hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, **2021. július 15-ig** érvényes 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 19. § szerint:

„Kereskedelmi, szolgáltató terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, **2021. július 16-án** érvényes 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 19. § szerint: (ezt kell alkalmazni jelent tervmódosításkor a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (2) bekezdés alapján)

„Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

19. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) iroda,

b) **a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,**

c) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,

d) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

Ennek megfelelően készül a jelenlegi HÉSZ módosítás, melyhez külön Gksz3 övezet létrehozása indokolt a 094/21 hrsz-ú területre.

Az épített környezet vizsgálata

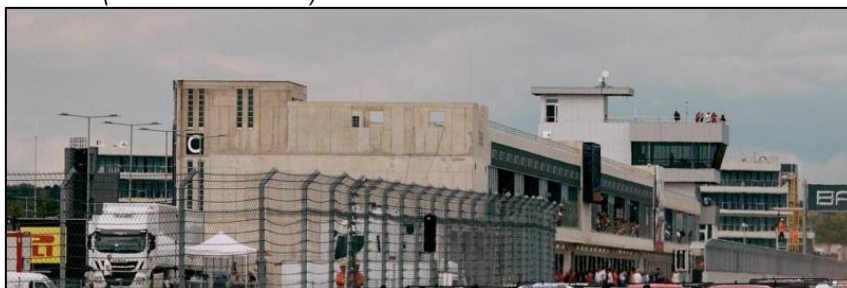
A 094/21 hrsz-ú, 3,06 ha területű telek Balatonfőkajár külterületén, a belterületől délnyugatra fekvő gazdasági területen található, a volt TSZT major szomszédságában. A területet a volt TSZT major területétől a Vásártér utca választja el. A környezetében a FEIDL borászati üzeme, építőanyag kereskedelem és egyéb telephelyek találhatóak, de az érintett területtől délkeletre, a Repülőtéri út menti gazdasági területek beépítetlenek. A területtől délre a versenypálya területe ill. a sportszálloda telke található. A sportszálloda 4 szintes épülete a versenypálya sarkán nemrég készült el, mostanában kerül átadásra. Nagyobb épület még a FEINDL borászat látogatóközpontja a belterületre vezető út mentén. A versenypálya főépülete uralja még a térséget.



sportszálloda (Balaton Park Hotel)



borászati látogatóközpont



versenypálya főépület



A gazdasági terület országos mellékút menti épületei

Az érintett területtel szemben földszintes, kissé elavult épületekkel rendelkező telephelyek találhatóak.

A 094/21 hrsz-ú, Gksz3 építési övezetbe sorolt területen várhatóan olyan gazdasági épületek épülnek, melyekben a versenypálya kiszolgálásához kapcsolódó tevékenységek folynak, ehhez lenne szükséges az ott és a versenypálya területén dolgozók számára munkásszállás funkció kialakíthatósága.

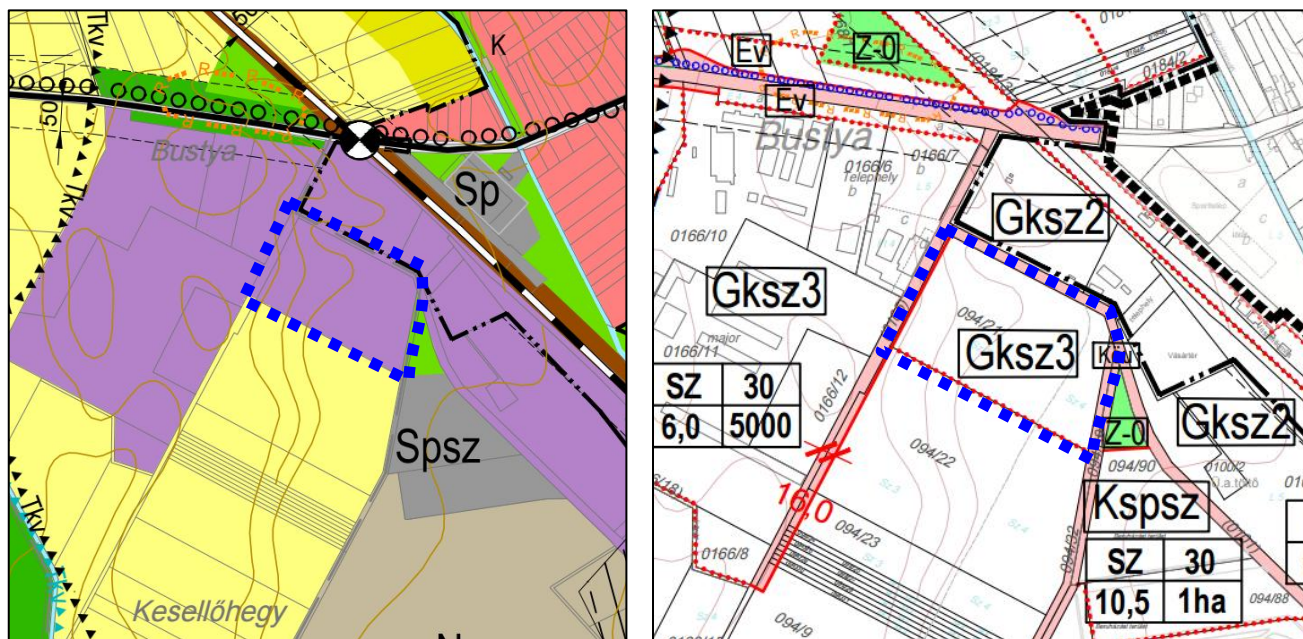
A módosítással érintett területen műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

A hatályos településrendezési eszközök megállapításai

A **Településszerkezeti Terv** a módosítással érintett területet Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe sorolja. A területet észak és nyugat felől kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek, kelet felől egy kisebb zöldterület majd a sportszálloda különleges területe, délről pedig mezőgazdasági területek határolják. A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik.

A 12/2021. (VII.5.) önkormányzati rendelettel elfogadott **Helyi Építési Szabályzat** 3. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terven került szabályozásra a terület. Eszerint a módosítás területe a Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz3 jelű építési övezetébe tartozik.

A módosítással érintett területet szabályozási elem érinti: a 0165 hrsz-ú út 16 m szélességű szabályozása.



A módosítás a hatályos Településszerkezeti és a Szabályozási terven

A HÉSZ Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területre vonatkozó előírásai a következők:

- „18. § (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági (kereskedelmi, szolgáltató, ipari) tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben csak olyan rendeltetésű épület létesíthető, amelyben folytatott tevékenység:
- védőtávolság, védőövezet igénye saját telken belül biztosítható,
 - a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltató területen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás is kialakítható.
- (4) A kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 4. táblázata tartalmazza.
- (5) Az építési övezetben elhelyezésre kerülő technológiai építmény legmagasabb pontja meghaladhatja az építési övezetben meghatározott maximális épületmagasságot ha az alkalmazott üzemi technológia szempontjából az szükséges.
- (6) Az építési övezetben a minimális zöldfelületi értéken belül a telekhatárok mentén fa- és cserjesor telepítendő.”

A HÉSZ 1. melléklet 4. táblázata szerint:

	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Gksz1	O	20	4,5	1000	35
Gksz2	SZ	30	4,5	2000	30
Gksz3	SZ	30	6,0	5000	30

A telek a Gksz3 építési övezetbe tartozik, ahol a beépítés mértéke max. 30 %, az épületmagasság max. 6,0 m.

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer, a változással érintett terület összefoglalója

A jelenlegi HÉSZ módosítás a Gksz3 építési övezetben munkásszálló elhelyezhetőségének érdekében történik, ehhez egy új Gksz3* építési övezet létrehozása célszerű, melyben a paraméterek nem változnak a Gksz 3 építési övezetkez képest:

Beépítési mód: szabadonálló,

Beépítettség mértéke: maximum 30 %,

Épületmagassága: maximum 6,0 m,

Kialakítható legkisebb telek (földrészlet) területe: minimum 5000 m²,

A zöldfelület aránya: minimum 30%

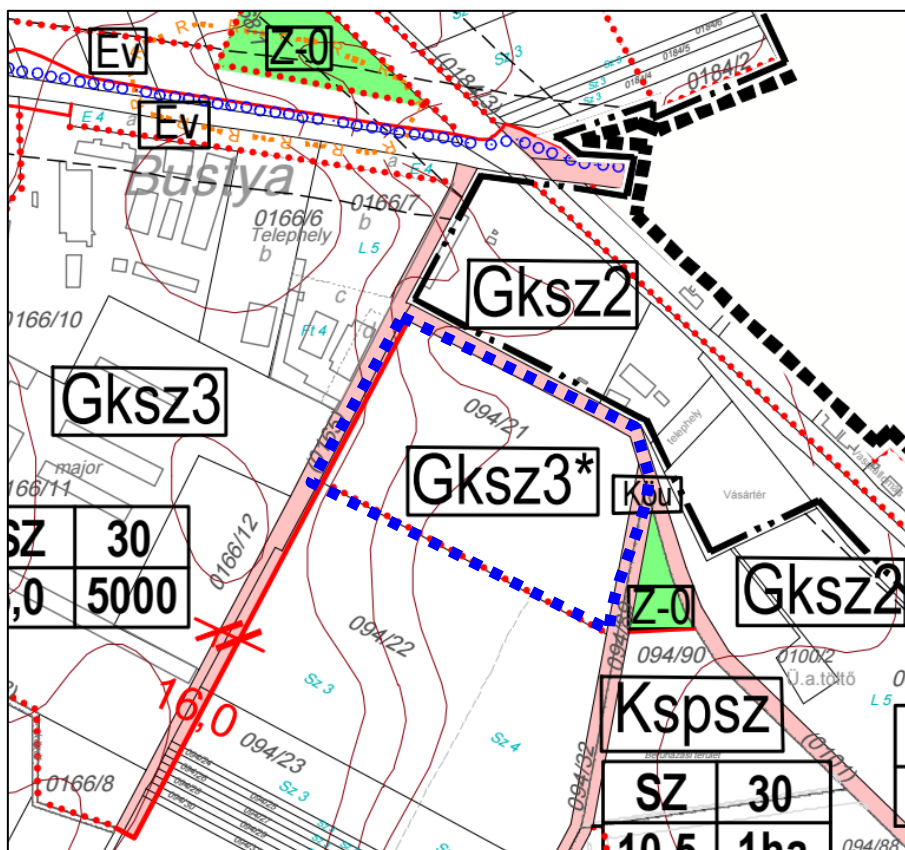
A módosításban a 18.§ kiegészítése történik meg az alábbi módon, külön építési övezetben:

„(3a) A Gksz3* jelű építési övezetben munkásszálló is kialakítható.”

A terület területfelhasználási kategóriája nem változik, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A módosítás során a környezetre káros hatás nem jelentkezhet, hiszen a hatályos HÉSZ elfogadása után hatályba lépett OTÉK alapján megengedett volt és ma is az a munkásszálló funkció elhelyezése. A telekre konkrét terv még nincs, csak fejlesztési elképzelések.

A Településszerkezeti tervben változás nem történik.

A Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletét képező SZT-2 jelű Szabályozási terv annyiban változik, hogy a terület már művelésből kivett, tehát az alaptérkép frissítése is megtörténik, emellett az építési övezet Gksz3* jelű építési övezetre módosul.



A módosított Szabályozási terv részlete

2.3 A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a módosítás illeszkedik a nagyobb léptékű területfejlesztési koncepciókhoz.

A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

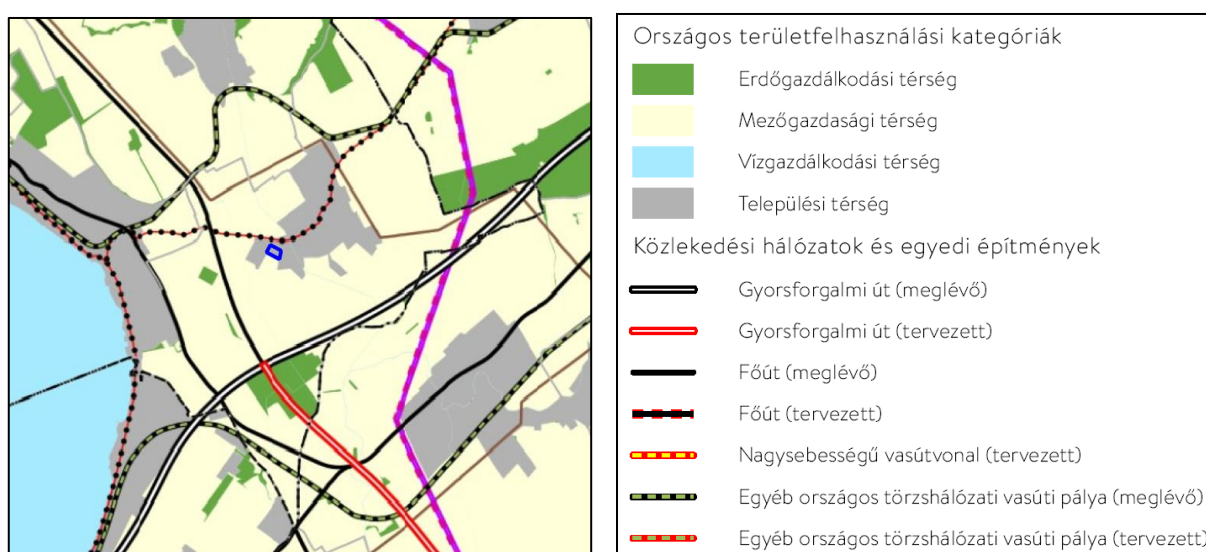
A tervezett módosítás illeszkedik a 34/2021. (VII.5.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatja meg a település adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készült.

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 terület **települési térségben** található.



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 területre.

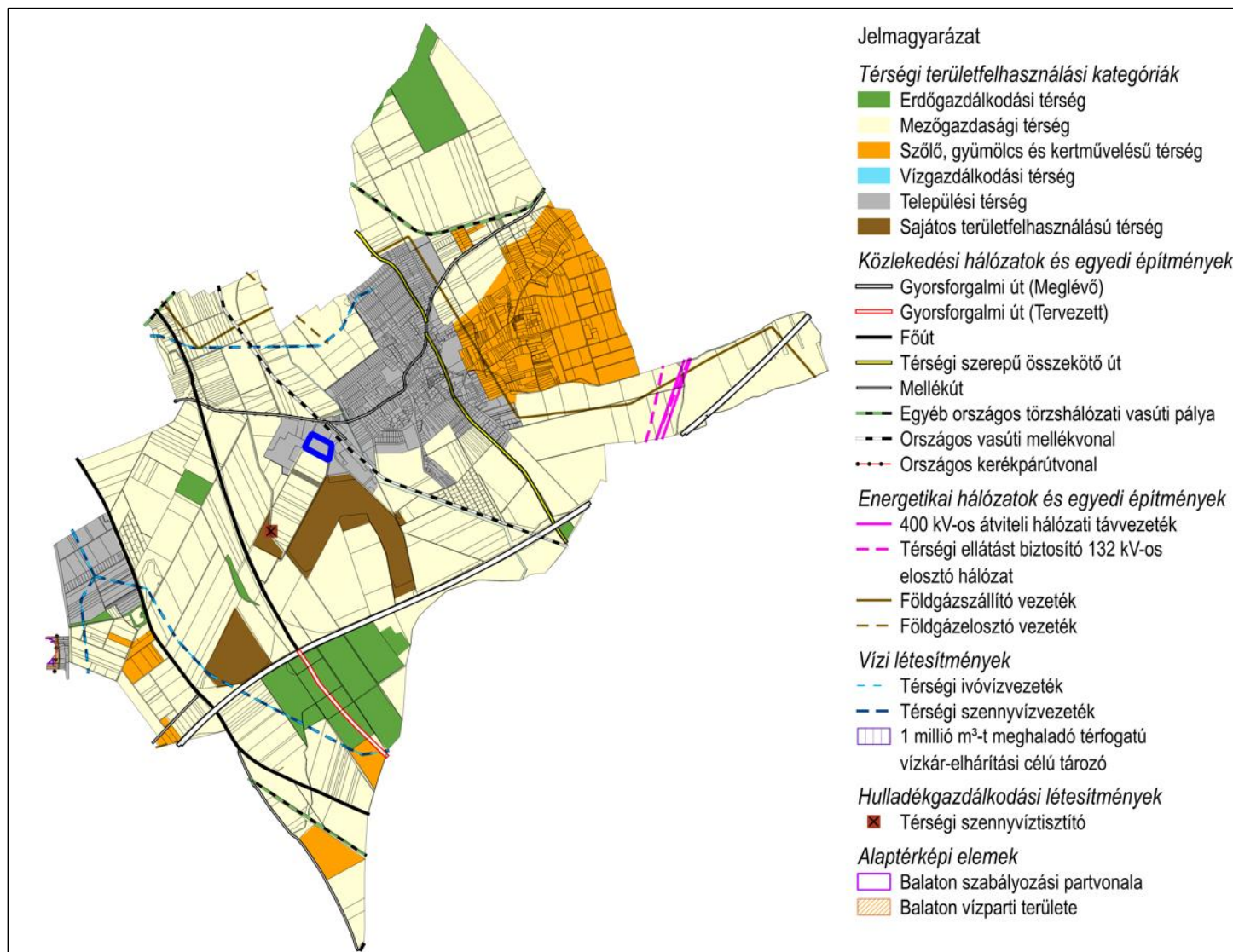
Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

„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 terület **Települési térségben** található. Szerkezeti és övezeti elemek nem érintik a módosítást.

A térségi övezetek érintettsége a következő:

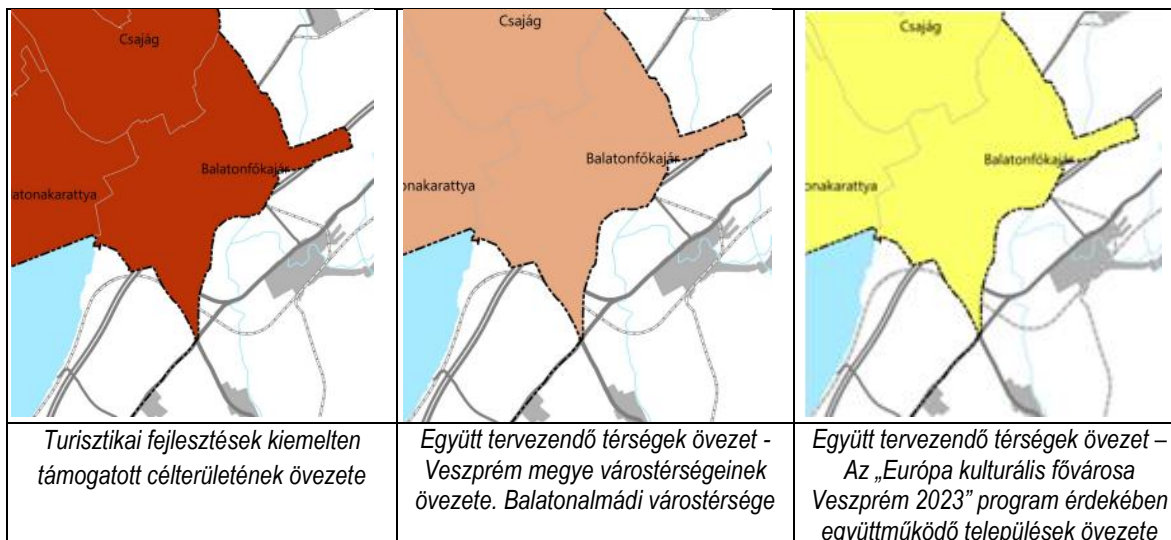
Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	-
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
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
<i>Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)</i>	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
<i>Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)</i>	-	
<i>Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)</i>	-	
<i>Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)</i>	-	
<i>Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)</i>	-	
<i>Erdők övezete (3.3)</i>	-	
<i>Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)</i>	-	
<i>Tájékvédelmi terület övezete (3.4.)</i>	-	
<i>Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)</i>	-	
<i>Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)</i>	-	
<i>Nagyvízi meder övezete (3.7.)</i>	-	
<i>Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)</i>	-	
<i>Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)</i>	-	
<i>Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)</i>	-	
<i>Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)</i>	-	
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:



A sajátos megyei övezetek előírásai a módosításra nem relevánsak, illetve nem gátolják a tárgyi fejlesztést. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervezett módosítás a magasabb szintű tervekben települési térségbe tartozik, országos övezetek nem érintik a módosítást, így a módosításnak jogszabályi akadálya nincs.

2.5 A táji és természeti adottságok vizsgálata és tájrendezési javaslat

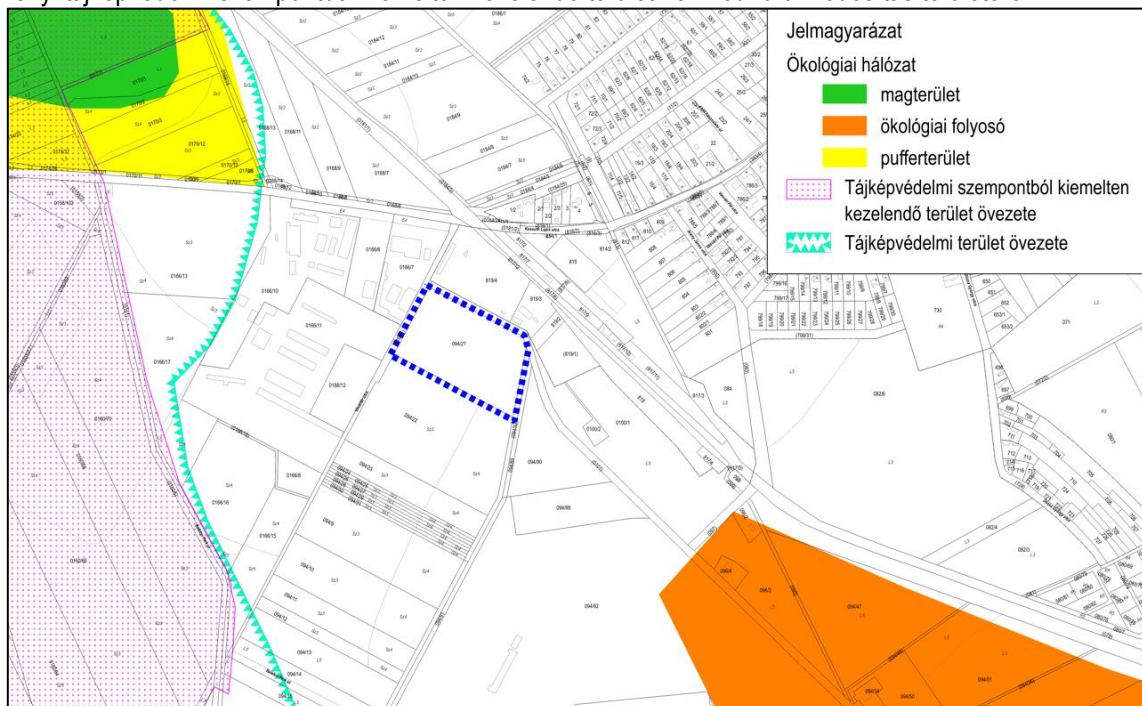
A táji és természeti adottságok vizsgálata

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 módosítás nem indukál változást, a módosítás belterülethez kapcsolódó külterületen helyezkedik el, művelés alól kivett területen, természeti erőforrás felhasználása nem történik.

A módosítás védett és védelemre érdemes természeti területet, Natura 2000 területet nem érint. Tájképvédelmi terület nem fed rá a módosításra. Az ökológiai hálózat nem fed rá az érintett területre.

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



A módosítás környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja jelentősen, miután egy nem jelentős övezeti átsorolás történik a települési térségben és építési övezetbe sorolt területen 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.

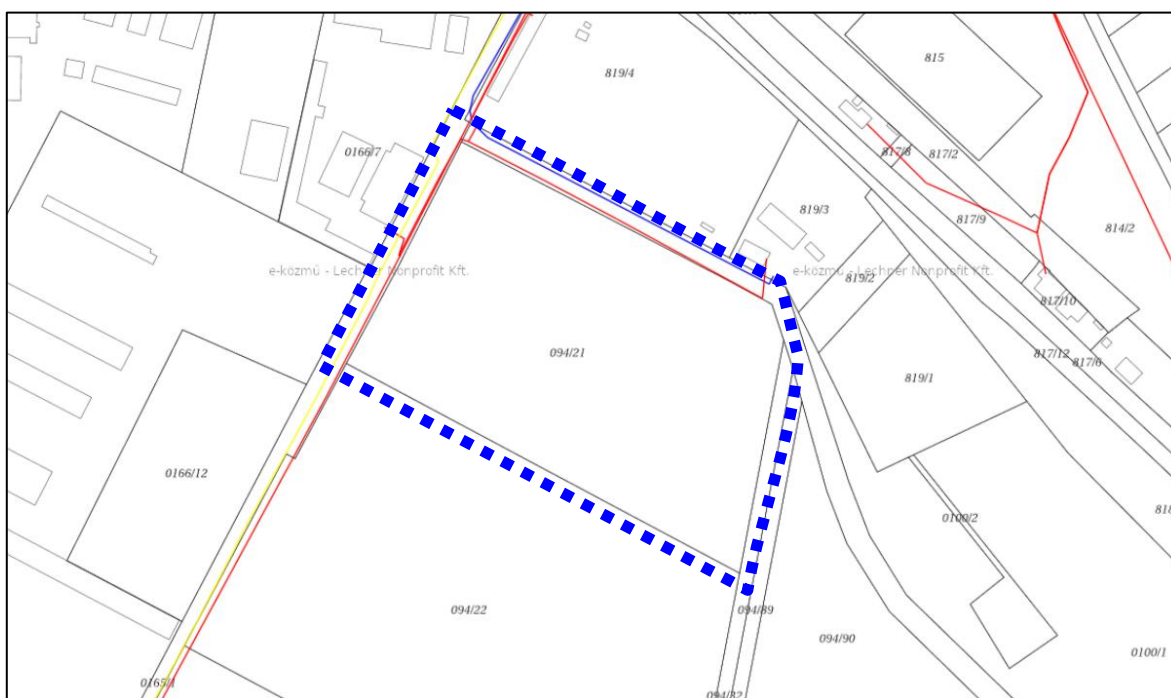
2.6 Közlekedési és közművesítési vizsgálat és javaslat

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

A módosítás a fő közlekedési elemeket nem érinti.

A módosítás során a település közlekedési rendszere nem változik. A módosítással a terület 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 terület közművekkel jól ellátható, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépíthetők. A jövőbeli munkásszálló-hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak. A hatályos tervhez készült közmű alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges.



Közműtérkép a módosítás területéről (forrás: E-Közmű)

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát nem változtatja 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 módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásnak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel az érintett terület művelésből kivett és építési övezetként tervezett.

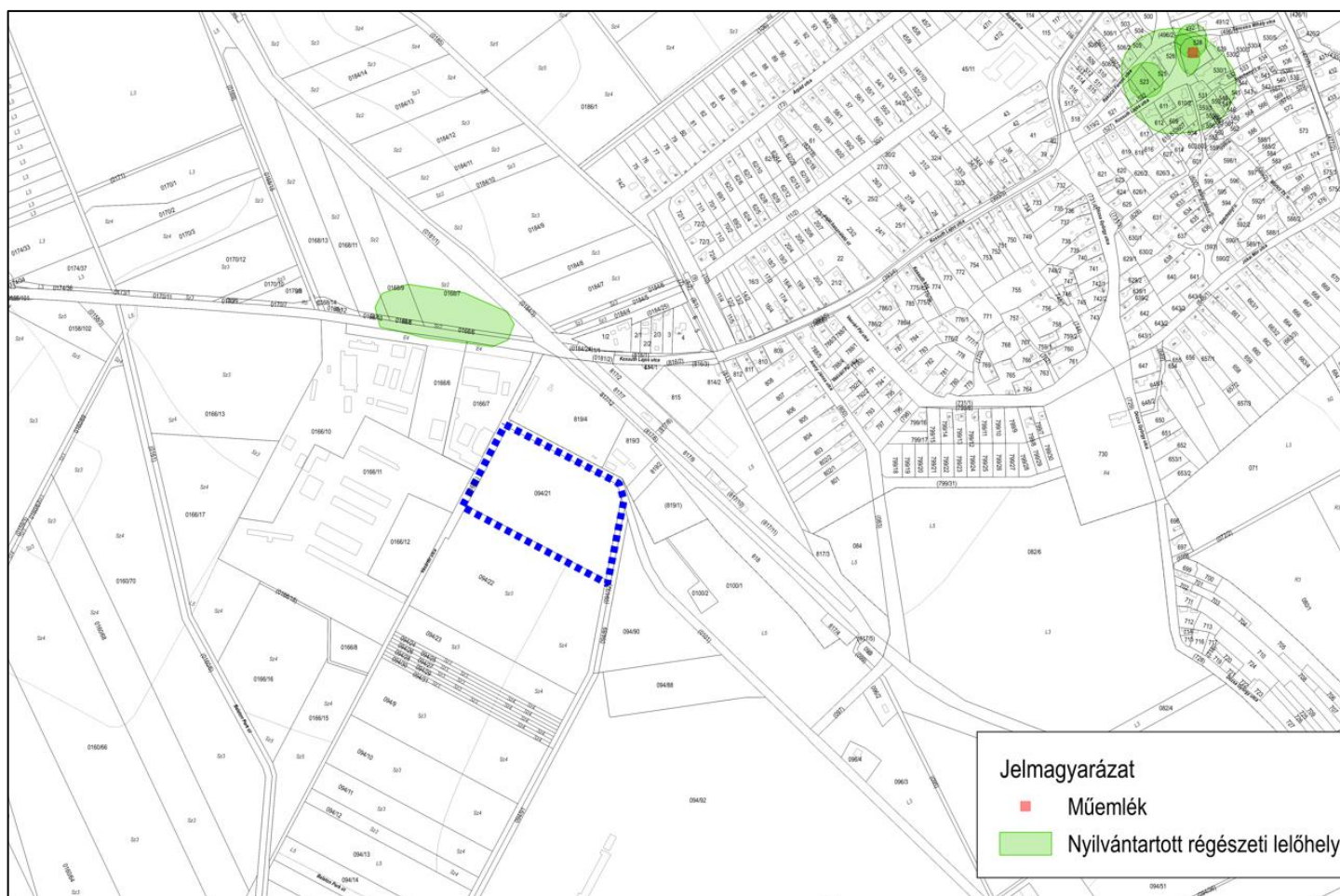
Összeségében a tervezett módosítás a környezetre nem lesz kedvezőtlen hatással. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

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.

A beérkezett vélemények nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. A vélemények összefoglalását és a véleményeket ld. a Mellékletben.

2.8 Örökségvédelem

Balatonfőkajár területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2020. novemberében készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti terület nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása.



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

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonfőkajár község Önkormányzatának Képviselő-testületének ..2025 (.....) önkormányzati rendelete

Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.5.) számú rendeletének módosítása

Balatonfőkajár község Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. 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 a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Veszprém megyei Önkormányzat; Balatonakaratya 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 18.§-a az alábbi (3a) bekezdéssel egészül ki:

(3a) A Gksz3* jelű építési övezetben munkásszálló is kialakítható.

2. §

A Balatonfőkajár község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.5.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 4. táblázata helyébe a következő táblázat kerül:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti	beépítés	legnagyobb	épületek	legkisebb	minimális
jеле	módja	beépítettsége %	legnagyobb építmény-magassága (m)	területe	zöldfelületi
				m ²	aránya %
Gksz1	O	20	4,5	1000	35
Gksz2	SZ	30	4,5	2000	30
Gksz3	SZ	30	6,0	5000	30
Gksz3*	SZ	30	6,0	5000	30

3. §

Balatonfőkajár Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 12/2021. (VII.5.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét képező Szabályozási terv helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási terv lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

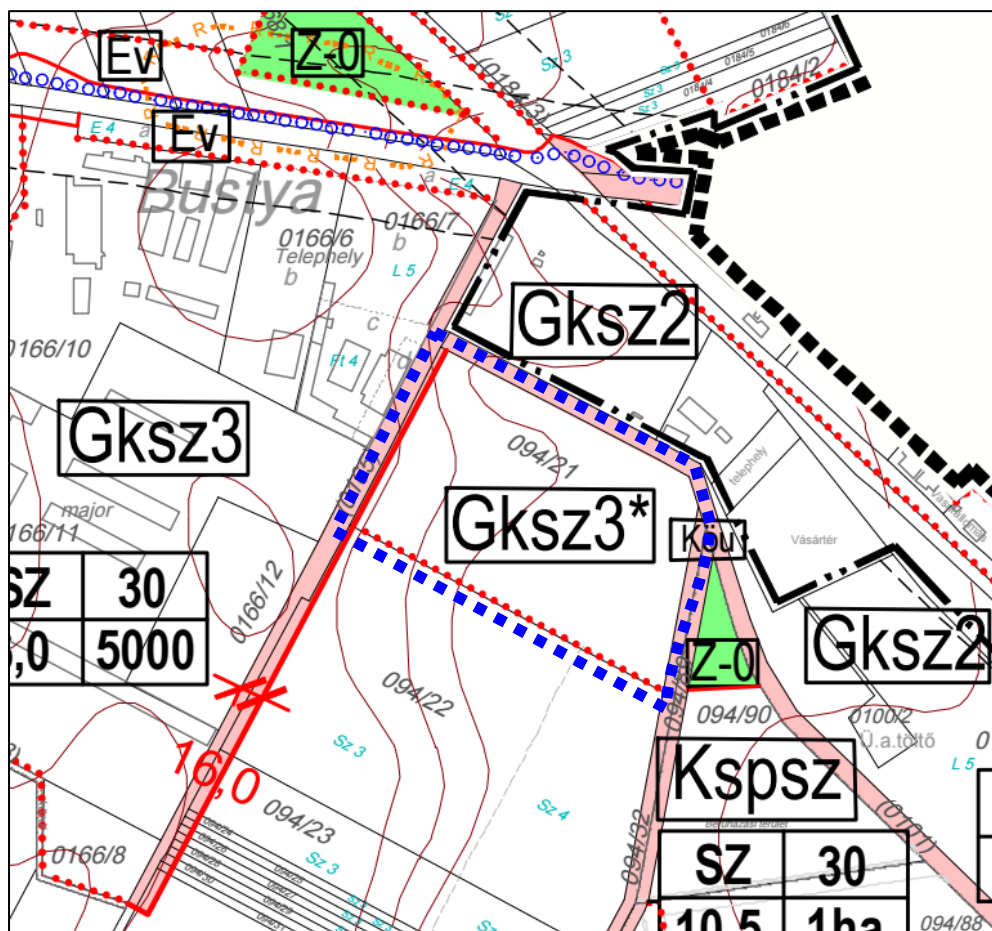
Balatonfőkajár, 2025.

Forró Zsolt
polgármester

Polgár Beatrix
jegyző

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

Jelen módosításnál a teljes melléklet cserélődik.



Az SZT-2 jelű Szabályozási terv vonatkozó részlete

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

Főépítész feljegyzés

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés előzetes egyeztetése során beérkezett vélemények

BALATONFŐKAJÁRI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL

8164 Balatonfőkajár, Kossuth L.u .8.

Tel.: 88/483-181

e-mail: igazgatas@balatonfokajar.hu

K I V O N A T

a Balatonfőkajár Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2025. március hó 11. napján megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből:

Balatonfőkajár Község Önkormányzat Képviselő-testületének**15/2025. (III.11.) önkormányzati határozata****Balatonfőkajár Község Helyi építési Szabályzatának módosítása, a Balatonfőkajár 094/22 hrsz ingatlan vonatkozásában**

1. Balatonfőkajár Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő kérelmet előzetesen támogatja és megindítja a Helyi Építési Szabályzat módosítását a 094/22 hrsz-ú telekre előírt Gksz3 építési övezetre vonatkozóan munkásszálló elhelyezhetősége vonatkozásban.
2. A Helyi Építési Szabályzat módosítása ún. egyszerűsített véleményezési eljárással folytatandó le.
3. A Helyi Építési Szabályzat 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.
4. Az 1. pont szerinti módosítások felmerülő költségeit a kérelmező vállalja.
5. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész 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.
polgármesterPolgár Beatrix sk.
jegyző

A kivonat hitelül:

Polgár Beatrix
jegyző



FELJEGYZÉS**Balatonfőkajár Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében**

A külterületi 094/22 hrsz-ú telekre vonatkozóan, a
Gks3 építési övezetben munkásszálló rendeltetés biztosításának céljából
a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról
(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 készült Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül, ennek megfelelően a módosítás ún. egyszerűsített eljárással egyeztethető.


A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni.

A Megalapozó Vizsgálatot és Alátámasztó munkarészeket a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet melléklete szerint kell elkészíteni, de a készítés során nem szükséges azon vizsgálatok és alátámasztó javaslatok kidolgozása, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

A módosítás jellege miatt közlekedési és közmű alátámasztó javaslat kidolgozása nem szükséges.

A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerül kidolgozásra.

Budapest, 2025. március 10.


.....
Nemesi Lajos
települési főépítész