



**Balatonkenese Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐTERJESZTÉS

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2021. szeptember 30. napján tartandó nyílt testületi ülésére**

Ügyiratszám: műsz/267- /2021.

Tárgy: Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú ingatlanok - településrendezési eszköz módosítására vonatkozóan, döntés az eljárás megindításáról

Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

Előkészítette:

Bogdán László önkormányzati főépítész

Vadász Lajos vezető főtanácsos műszaki ügyintéző

Melléklet: Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének 47/2021. (II. 26.) és 55/2021. (III. 18.) határozatának másolata, 1 pl. véleményezési tervdokumentáció

Tisztelt Képviselő-testület!

A PRÉMIUM Holiday Kft. (székhely: 4027 Debrecen, Füredi út 25/b. 3/14., képviselő: Gyetvai Ákos ügyvezető), mint Kérelmező 2021. február 22-én kérelmet nyújtott be Balatonkenese Város Önkormányzatához, melyben a Balatonkenese város településrendezési eszközei egyszerűsített eljárás keretében való módosítását kezdeményezte. Az érintett ingatlanok a Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti telkek.

A kérelem a Balatonkenese város településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosítására vonatkozik - a Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú területeken - lakópark és lombkoronaházak kialakítása érdekében az alábbiak szerint:

- közterület szabályozása a 784/4 hrsz-ú ingatlanon;
- a fejlesztési elképzeléshez illeszkedően a 784/3 hrsz-ú ingatlan szabályozása (legnagyobb megengedett beépítettség 10%-ban, legkisebb megengedett zöldfelület 70%-ban történő szabályozása);
- 784/5 hrsz-ú ingatlan területén a „telek zöldfelületként fenntartott részén” szabályozási elem módosítása.

Az ügy kapcsán a 47/2021. (II. 26.) határozattal (a továbbiakban: Határozat) döntés született a kérelem befogadásáról, melynek kapcsán tervezési árajánlat került bekérésre, majd az 55/2021. (III. 18.) határozattal a közreműködő Tervező kiválasztása megtörtént. A Határozat 1.II. pontja szerint a Kérelmezővel a Településrendezési Szerződés megkötése megtörtént.

A Tervező a megbízása alapján az egyszerűsített eljárás véleményezési dokumentációját elkészítette. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (4) bekezdése szerint az egyszerűsített eljárás feltételei fennállnak.



Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

A Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia a településrendezési eszköz módosítási eljárásának megindításáról.

Javasoljuk, hogy a Képviselő-testület a határozati javaslatot fogadja el.

Balatonkenese, 2021. szeptember 23.

Tisztelettel:



Jurasó János
1. polgármester



dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Határozat-tervezet:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének **...../2021. (IX.30.) határozata**

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes, Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítása – az eljárás megindításáról

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elhatározza, hogy településrendezési eszközeinek a Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú ingatlanokat érintő módosítását a Völgyzugoly Műhely Kft. (székhely: 1124 Budapest, Németvölgyi út 87. 2. em. 15.) VZM 1667/21 számú dokumentációja alapján egyszerűsített eljárás keretében megindítja.
2. A módosítás az érintett területre vonatkozó településrendezési eszköz előírásainak megváltoztatására irányul a következők szerint:
 - a. a közterület szabályozása a 784/4 hrsz-ú ingatlanon;
 - b. a fejlesztési elképzeléshez illeszkedően a 784/3 hrsz-ú ingatlan szabályozása (legnagyobb megengedett beépítettség 10%-ban, legkisebb megengedett zöldfelület 70%-ban történő szabályozása);
 - c. 784/5 hrsz-ú ingatlan területén a „telek zöldfelületként fenntartott részén” szabályozási elem módosítása.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § (1) bekezdése alapján kezdeményezze a településrendezési eszköz véleményeztetését.



Balatonkenese Város
Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Kérelmezőt a döntésről írásban tájékoztassa.

Határidő: folyamatos

Felelős: Jurcsó János polgármester
Bogdán László önkormányzati főépítész



**Balatonkenese
Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

me

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének

47/2021. (II.26.) határozata

Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú ingatlanok - településrendezési eszköz módosításával kapcsolatos kérelem befogadásáról és a településrendezési szerződés megkötéséről

Balatonkenese Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom meg:

1. A PRÉMIUM Holiday Kft. (székhely: 4027 Debrecen, Füredi út 25/b. 3/14., képviseli: Gyetvai Ákos ügyvezető) által 2021. február 22-én benyújtott, Balatonkenese város településrendezési eszközeinek a Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti telkeket érintő módosítására irányuló kérelmét befogadom az alábbiakkal:
 - I. Tervezési árajánlatot kérek be az érintett ingatlanokra irányuló településrendezési eszköznek a következők szerinti módosítására vonatkozóan:
 - o közterület szabályozása a 784/4 hrsz-ú ingatlanon;
 - o a fejlesztési elképzeléshez illeszkedően a 784/3 hrsz-ú ingatlan szabályozása (legnagyobb megengedett beépítettség 10 %-ban, legkisebb megengedett zöldfelület 70 %-ban történő szabályozása);
 - o 784/5 hrsz-ú ingatlan területén a „telek zöldfelületként fenntartott részén” szabályozási elem módosítása.
 - II. Az árajánlat alapján kerüljön sor az érintett ingatlanokra vonatkozó, településrendezési eszköz módosítására irányuló, Kérelmező és Önkormányzat közötti településrendezési szerződésnek a megkötésére.
 - III. A létrejött településrendezési szerződés alapján döntést kell hozni az érintett ingatlanokra irányuló településrendezési eszköz módosításának megindítására vonatkozóan.
2. Elrendelem a döntésről az érintettek értesítését, és a szükséges intézkedések megtételét.

Döntésem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdése alapján, törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

A Kormány a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében, 2021. február 8. napjával Magyarország egész területére ismételten veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A PRÉMIUM Holiday Kft. (székhely: 4027 Debrecen, Füredi út 25/b. 3/14., képviseli: Gyetvai Ákos ügyvezető) 2021. február 22-én kérelmet nyújtott be Balatonkenese Város Önkormányzatához, amelyben a Balatonkenese város településrendezési eszközei egyszerűsített eljárás keretében való módosítását kezdeményezte. Az érintett ingatlanok a Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti telkek.

A kérelem a Balatonkenese város településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosítására vonatkozik - a Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú területeken - lakópark és lombkoronaházak kialakítása érdekében az alábbiak szerint:

- I. közterület szabályozása a 784/4 hrsz-ú ingatlanon;
- II. a fejlesztési elképzeléshez illeszkedően a 784/3 hrsz-ú ingatlan szabályozása (legnagyobb megengedett beépítettség 10 %-ban, legkisebb megengedett zöldfelület 70 %-ban történő szabályozása);
- III. 784/5 hrsz-ú ingatlan területén a „telek zöldfelületként fenntartott részén” szabályozási elem módosítása.

A kérelem a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: HÉSZ) jóváhagyott szabályozás módosítására irányul.

A területre vonatkozóan jelenleg a HÉSZ 28. § tartalmaz szabályozást.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése szerint, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. A fenti jogkör alapján, a polgármester veszélyhelyzet esetén jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Ezen jogkörét a polgármester az Möt. 9. §-ban meghatározottak szerint, jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményeinek.

A fentiek alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatomat a hivatkozott jogszabályok alapján hoztam meg.

Balatonkenese, 2021. február 26.


Jürsö János
polgármester





**Balatonkenese
Város
Polgármestere**

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének

55/2021. (III.18.) határozata

Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú ingatlanok - településrendezési eszköz módosítása – tervező kiválasztásáról

Balatonkenese Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom meg:

1. A PRÉMIUM Holiday Kft. (székhely: 4027 Debrecen, Füredi út 25/b. 3/14., képviseli: Gyetvai Ákos ügyvezető) által kezdeményezett, **Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz-ú ingatlanok - településrendezési eszköz módosítása kapcsán** a műsz/267-1/2021 ügyiratszámú megkeresésünkre adott tervezői árajánlatok alapján a Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.) 1.500.000,- Ft + ÁFA összegű árajánlatát elfogadom, és a tervezési munkát megrendelem.
2. Elrendelem a döntésről az érintettek értesítését, és a szükséges intézkedések megtételét.

Döntésem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdése alapján, törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

A Kormány a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében, 2021. február 8. napjával Magyarország egész területére ismételten veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A PRÉMIUM Holiday Kft. kezdeményezte a Balatonkenese város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti telkeket érintő, egyszerűsített eljárás keretében való módosítását.

A kérelem kapcsán Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva meghoztam a 47/2021. (II.26.) határozatot, amelynek megfelelően a műsz/267-1/2021 ügyiratszámú irattal tervezési árajánlat került bekérésre. A beérkezett árajánlatok közül a Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15. II/5.) árajánlata volt a legkedvezőbb.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja.

A fenti jogkör alapján, a polgármester veszélyhelyzet esetén jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Ezen jogkörét a polgármester az Mötv. 9. §-ban meghatározottak szerint, jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményeinek.

A fentiek alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatomat a hivatkozott jogszabályok alapján hoztam meg.

Balatonkenese, 2021. március 18.



János János
polgármester

BALATONKEVESE



Településrendezési eszközök módosítása
Egyszerűsített eljárás
Véleményezési szakasz dokumentációja
2021. augusztus

ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

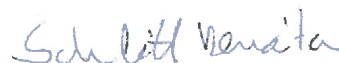
Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Schlitt Renáta
okl. tájépítésmérnök



Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Schlitt Renáta
okl. tájépítésmérnök

Főépítész

Szabó Zoltán

2021. augusztus

VZM 1667/21

Balatonkenese_mod1_egyszerusített_egyezt_210831

I. BEVEZETŐ

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatonkenese településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Balatonkenese város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek:

- Balatonkenese város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (IV.04.) önkormányzati határozata Balatonkenese Településszerkezeti tervéről
- Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012 (IV. 05.) önkormányzati rendelete Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Balatonkenese város Önkormányzata a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 258/2019. (X.03.) számú önkormányzat határozatával (A. melléklet). A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik. A településrendezési eszközök jelen módosítása egy részterületre vonatkozik. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítási terület a Széchenyi utca és a Balatoni út (71 sz. főút) között helyezkedik el, a 784/3, 784/4 és 784/5 és 784/6 hrsz.-ú (telekalakítást megelőzően: 784/2 és 789/1 hrsz.-ú) ingatlanokat foglalja magába. Az ingatlanokon a „Premium Resort- Kenese Liget Projekt” keretében megkezdődött a terület fejlesztése. Az ingatlanok jelenleg Településközpont vegyes terület besorolásba tartoznak. A módosítás célja egyrészt emelt kialakítású, úgynevezett lombkoronaházak és lakóházak, illetve ezekhez a funkciókhoz alkalmazkodó zöldterület és úthálózat kialakítása a módosítással érintett terület északi részén. A hatályos szabályozás a területen egykor megtalálható betonos sportpálya környezetében (784/2 hrsz. déli részén) ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész jelöl, azonban a területen jelentős növényállomány nem található.

A tervezett fejlesztések, a lombkorona házak és a gyalogos sétány kialakításának megvalósítása érdekében, a területre vonatkozó telekalakítási és beépítési paraméterek módosítása, illetve a telkek déli részére jelölt ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész határának módosítása szükséges.



A módosítási terület elhelyezkedése és lehatárolása
(forrás: google.com)

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendelete Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékkezelési Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütőgyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály és Légyügyi Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütőgyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 10/2012 (IV. 05.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

- 1.§ Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 22. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja az alábbi alponttal egészül ki:

„bbe) burkolt köztér (Kbkt)”

- 2.§ A HÉSZ 28. § (2) bekezdésében szereplő táblázat az alább sorral egészül ki: az alábbi bekezdéssel egészül ki:

Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %*	Építmények legnagyobb építménymagassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt12	SZ	-	-	15	6,0	-	-	70

- 3.§ A HÉSZ 28. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„(10) A Vt11*** jelű építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.”

(11) A Vt12 jelű építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(12) Vt-12 jelű építési övezetben az épület

a) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m²-t

b) az összes bruttó szintterület a 70 m²-t.”

A Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat munkarész 1-3. fejezetében a módosítási igények kerülnek bemutatásra, majd a 4-9. fejezetben az alátámasztó javaslat készül hozzájuk.

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítási terület a Széchenyi utca és a Balatoni út (71 sz. főút) között helyezkedik el, a 784/3, 874/4, 784/5 és 784/6 hrsz.-ú ingatlanokat (volt 784/2 és 789/1 hrsz.) foglalja magába. A terület Balatonkenese belterületének közepén, a település központjában, a Balaton partjától megközelítőleg 150-200 m-re helyezkedik el. A tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a területen a telekosztás már megtörtént. Az eljárás során történt változásokat az alábbi ábra mutatja be:



A módosítási területtel érintett ingatlanok a telekosztás előtti (balra) és telekosztás utáni (jobbra) állapot szerint
(forrás: google.com, E-közmű)

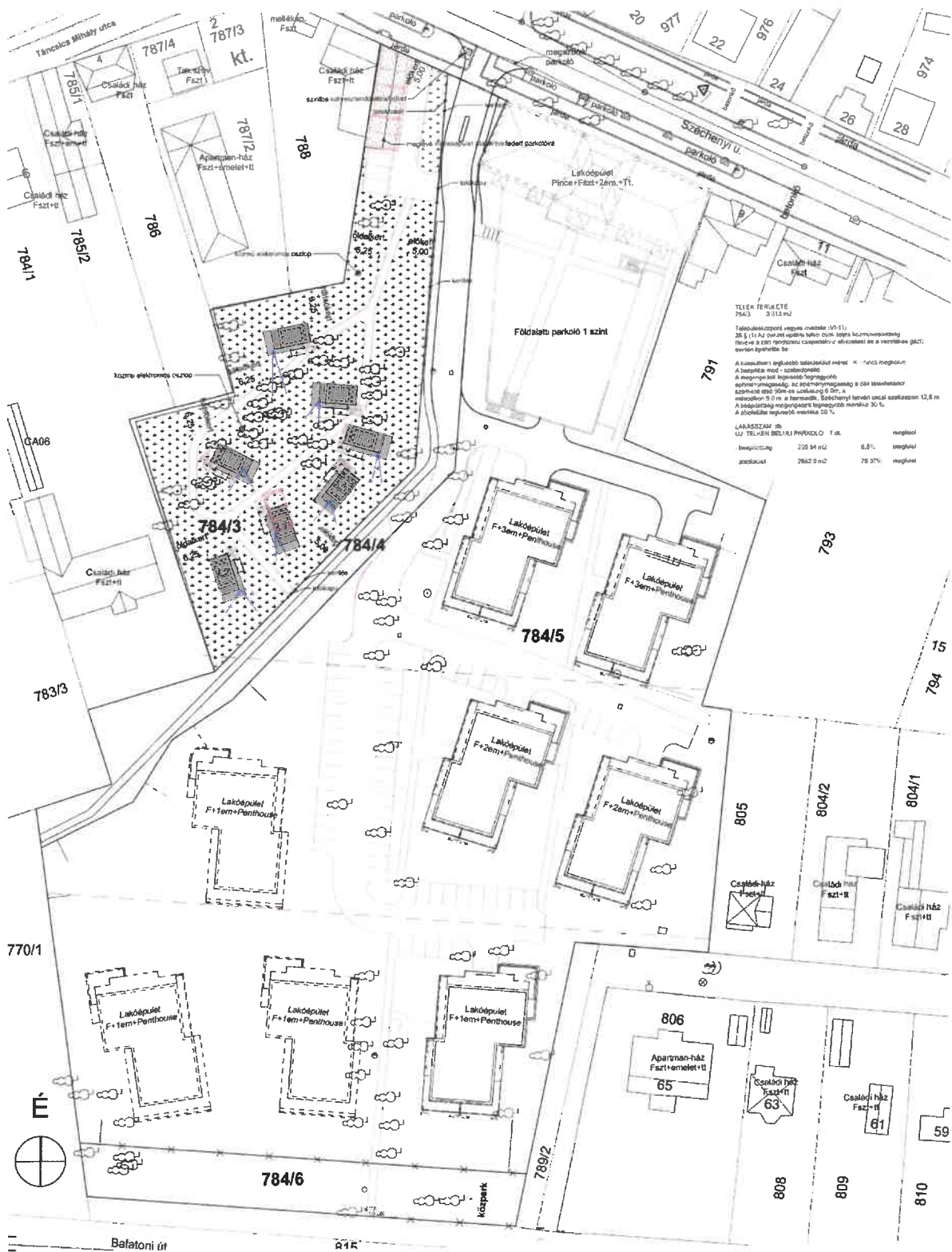
A módosítással érintett ingatlanokon jelenleg egy lakóterületi fejlesztés megvalósítása zajlik, a területen egykor megtalálható használaton kívüli épületek részben elbontásra kerültek, a Széchenyi utca mellett található épület felújításra kerül. A módosítással érintett terület északnyugati részén került megőrzésre ligetes növényállomány. A terület a Balatoni útról (71 sz. főútról) és a Széchenyi utcáról is megközelíthető. A terület fejlesztése révén turisztikai szempontból kiemelt területen magas minőségű beruházás valósulhat meg, mely hozzájárul a település fejlődéséhez.

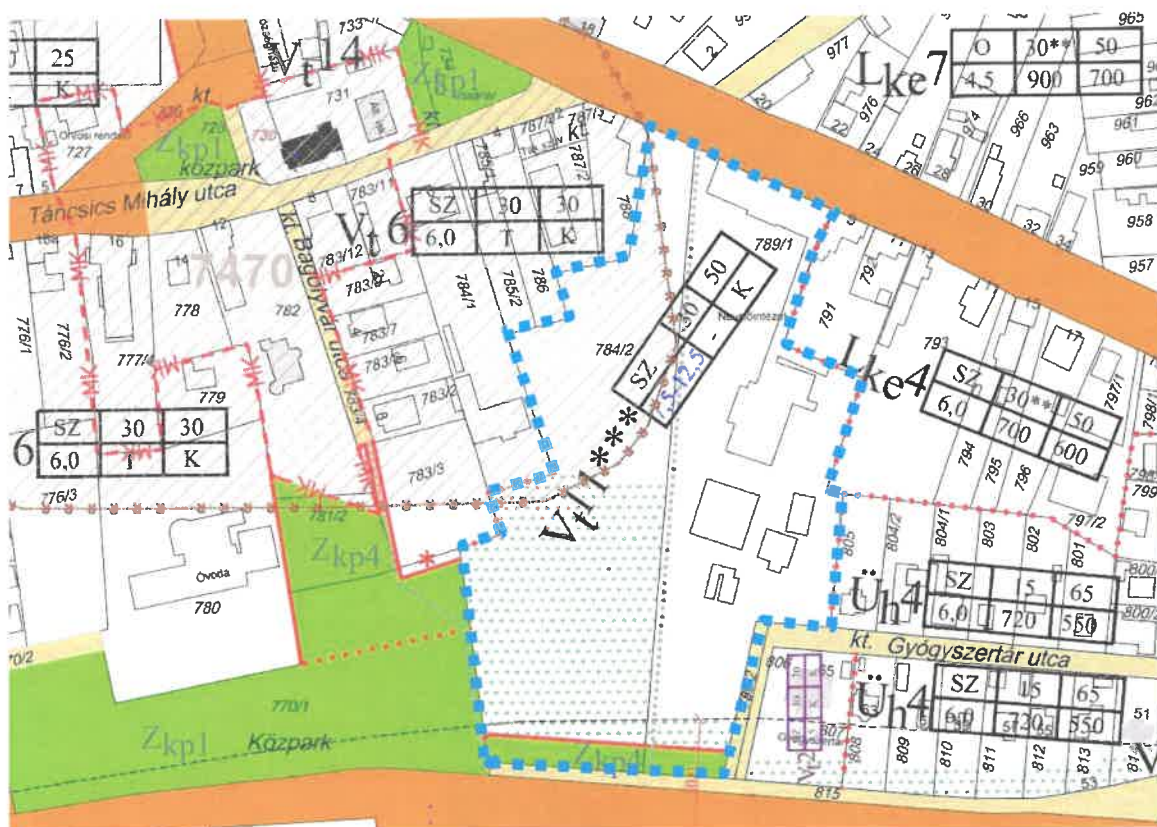
A módosítási terület az Ófaluban, kertvárosias lakóterületekkel, üdülőházas üdülőterületekkel, valamint településközpont vegyes területekkel van körülvéve. Az ingatlanok előtt, a 71. sz. főutat egy széles, gondozott zöldsáv kíséri.

1.3. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

A területen a „Prémium Resort- Kenese Liget Projekt” keretében megkezdődött a terület fejlesztése. Az ingatlanok jelenleg Településközpont vegyes terület besorolásba tartoznak a Balatoni út és Széchenyi utca között.

A fejlesztés célja a 784/3 és a 784/5 hrsz.-ú ingatlanokon lombkorona házak és lakóházak, illetve ezekhez a funkciókhoz alkalmazkodó zöldterület és úthálózat kialakítása. A 784/4 hrsz.-ú közterület kapcsolatot kíván biztosítani a Széchenyi utca és a Balatoni út között, ami a Bocskai





Kivágtat a hatályos szabályozási tervből

Az övezetre a következő beépítési és telekalakítási előírások vonatkoznak:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %	Építmények legnagyobb építménymagassága(m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m2	Beépíthető m2			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50

“28.§ (3) d) a *** az építménymagasság a déli telekhatártól számított első 50 m-es szakaszig 6,0 m, a másodikon 9,0 m, a harmadik, Széchenyi István utcai szakaszon 12,5 m.”

A fent bemutatottakon túl az övezetre vonatkozóan a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

“28. § (8) A Vt11*** jelű övezet hasznosítását tervpályázattal kell előkészíteni.

(9) A Vt11*** jelű övezetben épületek csak kétlépcsős engedélyezési eljárással telepíthetők, ahol az elvi engedélyezési eljárás során tervtanácson is bemutatandó tanulmányterv alapján kell meghatározni a beépítést, s a gyalogos átközlekedés nyomvonalát.”

Ezen előírásoknak megfelelően az előzetes tervek elkészültek, a gyalogos átközlekedés nyomvonala kijelölésre került.

Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50
Tervezett telekalakítási és beépítési paraméterek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50
Vt12	SZ	-	-	15	6,0	-	-	70

A Vt11*** övezete vonatkozó előírások és szabályozási elemek meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- A 784/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan alacsonyabb beépítési intenzitás is elegendő ahhoz, hogy a lomboházak elhelyezhetők legyenek a területen, ezért a Vt12 építési övezetben 15%-ban határozza meg a HÉSZ a telek legnagyobb beépítettség mértékét. Ennek megfelelően a minimális zöldfelület aránya magasabb értékben, 70%-ban kerül meghatározásra.
- A lomboházak kialakítása érdekében a Vt12 építési övezetben meghatározásra kerül, hogy egy-egy épület milyen bruttó szintterülettel, illetve megengedett legnagyobb bruttó alapterülettel alakítható ki.
- A tervezett lakóházak tervezett elhelyezése érdekében a HÉSZ tervezete előírja, hogy Vt11*** és a Vt12 övezetben több önálló épület is elhelyezhető.
- A tervezési terület déli határán a hatályos terven jelölt zöldterület telekalakítása megtörtént, a 784/6 hrsz.-ú ingatlan már jelenleg is közterület. Ennek megfelelően a területet érintő szabályozási vonal törlésre került a szabályozási tervből.
- A módosítási terület déli részét érinti ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, területet, illetve hátsókertet jelölés törlésre került a tervből a tervezett fejlesztés és telepítés megvalósítása érdekében, mivel a területen nem található értékes zöldfelületi elem. A déli területen kialakított zöldterületi sáv, kapcsolódva a környező zöldterületekhez megfelelően biztosítja a telek látvány- és zajvédelmét.

A módosítási terület közepén kiszabályozásra került a területen a gyalogos átközlekedés nyomvonalát biztosító burkolt köztér területe, melynek telekalakítása már a módosítást megelőzően megtörtént. A 784/4 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt beépítésre nem szánt különleges terület - burkolt köztér területén a szabályozás nem ad beépítési jogot, a minimális zöldfelületi arány 20%,

Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
Faluközpont- Belterület	672/1, 691-696, 697/1-2, 698-701, 707, 711, 712/1-2, 713-716, 722, 723/1-2, 724-736, 756/1, 757-760, 761/1, 769, 773-775, 776/1-3, 777/1, 777/4, 778-780, 781/2, 782, 783/11-12, 783/2-7, 783/9, 784/1-2, 785/1-2, 785/1-2, 786, 787/2-4, 788, 866, 992, 993, 1009, 1011-1014, 1015/1-2, 1016, 1027	7457

Régészeti lelőhely az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei eredeti történeti összefüggéseikben megtalálhatóak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ezért a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. § (1)-(2) bek.). A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni (Kötv. 19. § (1) bek.).

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni (a továbbiakban: megelőző feltárás).

A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárással kapcsolatban a feltárással jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárással jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A (10) bekezdés szerinti szerződést a feltárással jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötöni (Kötv.22§ (10) és (11) bekezdés).

2.5.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A tervezési területet egyéb védelmi és korlátozó elemek nem érinti.

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során (....)

„d) a **települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;**”

Az MATrT előírásai nem jelentenek korlátozást a területre vonatkozóan, a jelenlegi használattal és a fejlesztői szándékokkal összhangban vannak.

3.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A BKÜTrT térségi szerkezeti terve alapján a módosítási terület közvetlenül nem érintett térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózati elemekkel.

A terület déli határán halad a 71. sz. főút és a 29. számú vasútvonal nyomvonala. Továbbá a 71. sz. út mentén halad a Balatoni Bringakör (tervezett) nyomvonala is.

3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

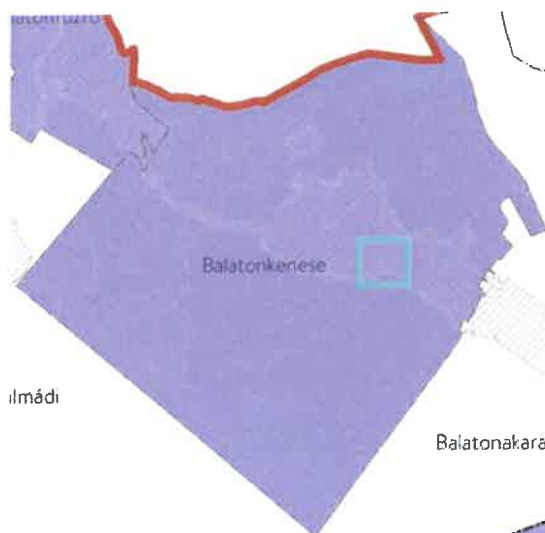
Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
3. Ökológiai hálózat puffertérületének övezete	MATrT	nem érinti
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	érinti
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	érinti
10. Vízéróziónak kitett terület övezete	MvM rend.	nem érinti
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
12. Tómeder övezete	MATrT	nem érinti
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem érinti
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem érinti
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
17. Erdők övezete	MaTrT	nem érinti
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem érinti
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem érinti
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	érinti

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE**AMTrT 32.§-ának való megfelelés igazolása:**

Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A hatályos településrendezési eszközökben a tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolásra kerültek a földtani veszélyforrás területei, melyek nem érintik a módosítási területet.

**HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE****AMTrT 32.§-ának való megfelelés igazolása:**

Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

**3.1.4. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése**

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	érinti

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett módosítás tekintetében nem relevánsak, a módosítás nem mond ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Balatonkenesén a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

- belterületi zöldterületek (közterületek)
- nagy zöldfelületekkel bíró intézmények
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek
- vízfolyások, tavak környezete
- mezőgazdasági területek
- fasorok, erdősávok
- erdőterületek

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell.

A tervezett beruházás során fakivágás, bozótirtás, majd az újonnan kialakításra kerülő építmények környezetében tereprendezés, és gyepesítés tervezett. Bár a beruházás fás szárú növények kivágásával jár, Balatonkenese zöldfelületi rendszerére jelentős negatív hatással nem lesz. A szabályozási terven a módosítási terület déli része ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész szabályozási elemmel érintett, azonban természetben nagy arányban burkolt területű telekrész (egykori sportpályák területe), mely csak tervi szinten jelenik meg zöldfelületként. A módosítási terület déli részén található zöldterület nem sérül, azt közvetlenül nem érinti a módosítás. Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás nem rontja a balatonkenesei zöldfelületi rendszer hálózatát. A területen burkolt köztér kerül kijelölésre a 784/4 hrsz.-ú ingatlanon.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során új közlekedési területek nem kerültek kijelölésre. A módosítási területen tervezett változtatások nem igénylik a közlekedési infrastruktúrahálózat fejlesztését. A terület közvetlenül megközelíthető a Széchenyi utcáról és a Balatoni útról is.

Az alábbi fejezetben a tervezési területet érintő közlekedési rendszer kerül bemutatásra.

6.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési területtől délre helyezkedik el a 71. sz. főút, mely a Balaton északi partján lehelyezkedő településeket összekötő legjelentősebb útvonal. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a 71. sz. főútról is, de jelenleg a Széchenyi utcára nyílik a terület bejárata.

6.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A tervezési területtől délre helyezkedik el a 71. sz. főút, melyet több helyen kereszteznek helyi jelentőségű, kisebb forgalmú utak. A tervezési területen, illetve annak közvetlen környezetében nincs jelentős közlekedési csomópont.

6.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen tömegközlekedési eszköz nem közlekedik. A tervezési területtől megközelítőleg 300-400 m-re található a Balatonkenesei vasútállomás, illetve annak szomszédságában helyközi autóbuszjáratok megállóhelye is megtalálható. A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban nem szükséges a közösségi közlekedés fejlesztése.

6.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen és annak közelében jelenleg nem halad kerékpárút és kiépítése sem tervezett. A tervezési terület gyalogos sétánnyal, sétálóutcával nem érintett. Gyalogos közlekedésre a közutak mentén található járdafelületek alkalmasak.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Balatonkenese domborzatából adódóan a területéről elfolyó csapadékvizek a Balaton a befogadója. A város partmenti fekvéséből és idegenforgalmi jellegéből adódóan kiemelten fontos a Balaton vízminősége. A településnek - a tó nagyságára tekintettel - nincsenek önálló eszközei a vízminőséget befolyásoló szennyeződések megelőzésére. A hatályos országos és helyi jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyező funkciót a parti sávba, a HÉSZ előírja a szennyvízcsatorna teljes kiépítését, és támogatja a meglévő természetközeli területek megőrzését. A tó vize mennyiségileg és minőségileg is megfelelő volt az utóbbi időszakban, ám jelentős vízszint csökkenés volt tapasztalható a 2000-2003 közötti rendkívül száraz időszakban. Ennek valószínűsége a legújabb kutatások eredményei alapján az elkövetkező évtizedekben egyre növekszik. A tó vízminőségi adatai a megfelelő vízminőséget igazolják.

Balatonkenese a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” területre sorolja be.

A módosítás után több új építmény jelenik meg a teljes tervezési területen, illetve annak közepén egy új út is kialakításra kerül. A kivitelezés során ügyelni kell arra, hogy az épületek és az út környezetében megfelelően kerüljön kialakításra a csapadék- és szennyvízelvezetést. A keletkező szennyvizet zárt rendszerben a központi hálózatra csatlakozva vezetik el a területéről, ezáltal nem veszélyezteti a Balaton vizét.

LÉGSZENNYEZÉS

A tervezési terület a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. számú melléklete alapján a légszennyezettségi zónába nem sorolt. Balatonkenesén a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint a közlekedés határozza meg. Az utóbbi években a tranzitforgalom csökkenése volt tapasztalható, aminek köszönhetően a levegőminőség helyzete javult. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással Balatonkenese levegőtisztaságára. Az építkezések során a megnövekedő forgalom következtében várható kismértékű légszennyezés növekedés, azonban ez csak időszakosan jelentkezik és akkor sem jelentős mértékű.

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO₂, NO_x, CO és PM₁₀. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit,
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni,
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.

Az üzemelés fázisában nem várható jelentős levegőterhelést okozó kibocsájtás az új épületek tekintetében. A felhagyás során hasonló terhelésekkel lehet számolni, mint az építés szakaszában.

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- szállítási útvonalakat gondos kijelölése,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása,
- megfelelő időbeosztás meghatározása.

A korábban említett zajcsökkentési intézkedések segítségével várhatóan biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása. A pontos értékek azonban csak az építési technológia és az organizáció ismeretében számítható.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Balatonkenese Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye még nem ismert jelen dokumentum elkészítésekor.

A. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Pf. 1, Tel.: 88/481-087
Szám: 17/2019. Képviselő-testületi ülés

K I V O N A T

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. október 03-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 1 tartózkodással meghozta a következő határozatot:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 258/2019. (X. 03.) határozata

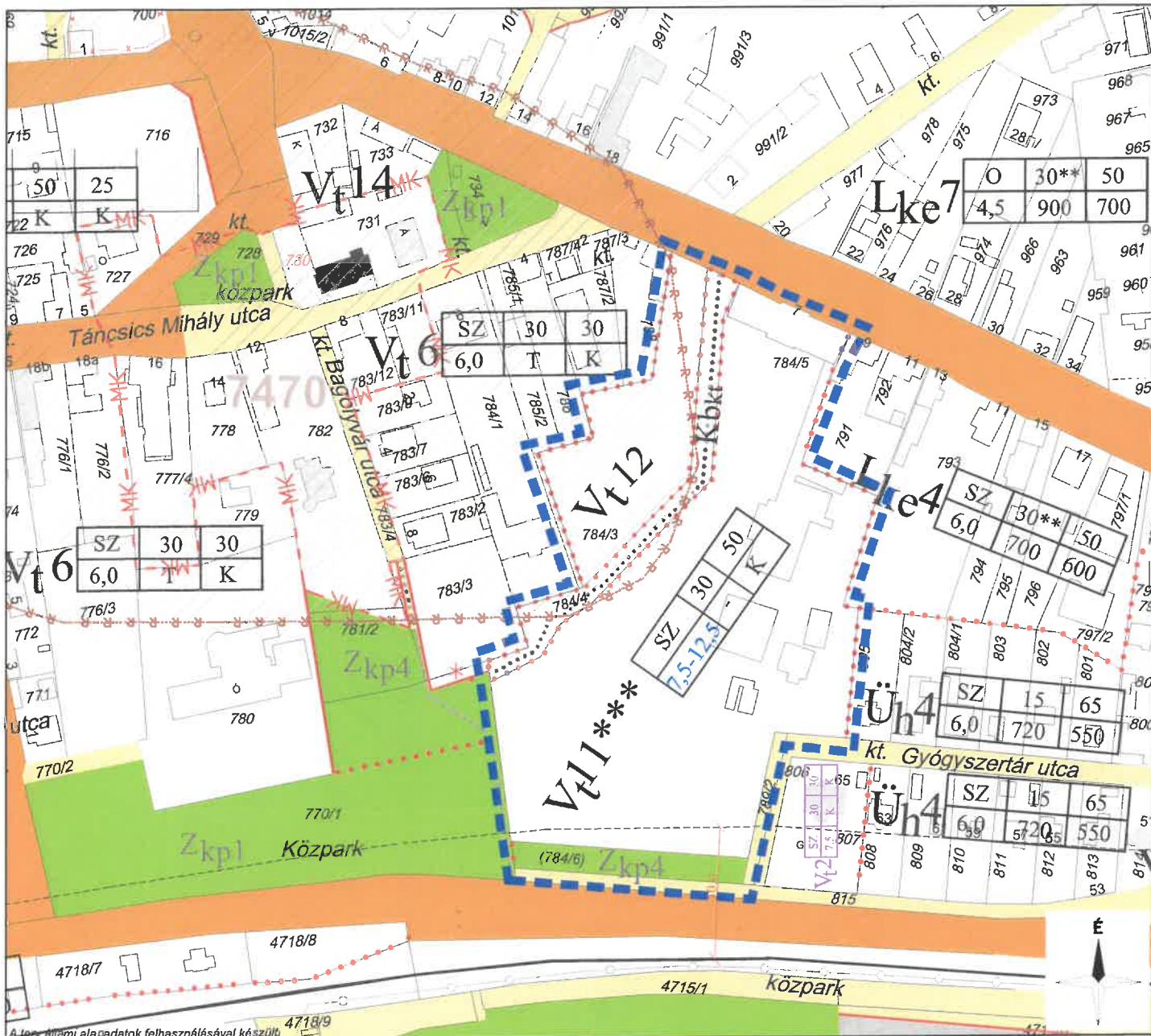
Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, Fő utca 7. szám
(789/1, 784/2 hrsz.) alatti ingatlan területére vonatkozó építési előírások
módosítása kérdésében

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szigerim Kft. Balatonkenese, Fő utca 7. szám (789/1, 784/2 hrsz.) alatti ingatlannal kapcsolatosan benyújtott, településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmét befogadja avval a kitétellet, hogy az a településrendezési eszközök teljes eljárást igénylő legközelebbi módosítása, vagy jogszabály által biztosított lehetőséggel élve egyszerűsített eljárás keretében történni legközelebbi módosítása, illetve felülvizsgálata során szerepeljen a programban.
2. Képviselő-testület felkéri Tömör István polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Tömör István polgármester
Szabó Zoltán főépítész
Határidő: folyamatos

A kiadmány hitelül:
Balatonkenese, 2019. október 04.

Jurics Tamás
jegyző



Jelmagyarázat

Módosítási terület határa

TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- I.rendű közlekedési célú közterület (szabályozhat terület)
- II.rendű közlekedési közterület (belsőterület és külterületi beépítésre szánt területen belüli) (szabályozhat terület)
- I.rendű nem közlekedési célú közterület (közpark)
- Műemlék épület
- Helyi védett épület

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Szabályozási vonal, szabályozási határvonal
- Építési övezet határa
- Szabályozási szélesség
- Műemléki környezet határa

EGYÉB JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

- Megszüntető jel
- Gyalogos út

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Telekhatár (alapterkép)
- Épületkontúr (alapterkép)
- Eredeti belterületi határ
- Rétegvonal

SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

beépítési mód	legnagyobb beépítési mérték	legnagyobb zöldterületi arány
L ke	megengedett legnagyobb építési magasság	legnagyobb zöldterületi arány
O	megengedett legnagyobb építési magasság	legnagyobb zöldterületi arány
SZ	megengedett legnagyobb építési magasság	legnagyobb zöldterületi arány
Z	megengedett legnagyobb építési magasság	legnagyobb zöldterületi arány
K	megengedett legnagyobb építési magasság	legnagyobb zöldterületi arány

- a belüli azt jelenti, hogy a terület, tömb melyik rendelkezési egysége esik
- oldalsó határon álló beépítési mód
- szabadonálló beépítési mód
- zártosított beépítési mód
- kielakult telek nagyság

A RENDELTETÉSI EGYSÉGEK JELE ÉS MEGNEVEZÉSE

- Beépítésre szánt terület
- L ke
- települési központ terület
- V t
- hátulhúzás terület
- Ü h
- Beépítésre nem szánt terület
- Z kp1
- zöldterület (közpark)
- Z kp4
- lekarthozható játszópark
- Kb kt
- különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt köztér



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 70/938-32-24, 20/913-85-75

Településrendezés:

Ferk Tünde
okl. építészmérnök
településrendező vezető tervező TT/1 13-1259
Kéthelyi Márton TK- 01-5282
okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő
Schlitt Renáta
okl. tájépítészmérnök

Tájrendezés, környezetvédelem:

Kéthelyi Márton TK- 01-5282
okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő
Schlitt Renáta
okl. tájépítészmérnök

BALATONKENESE

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

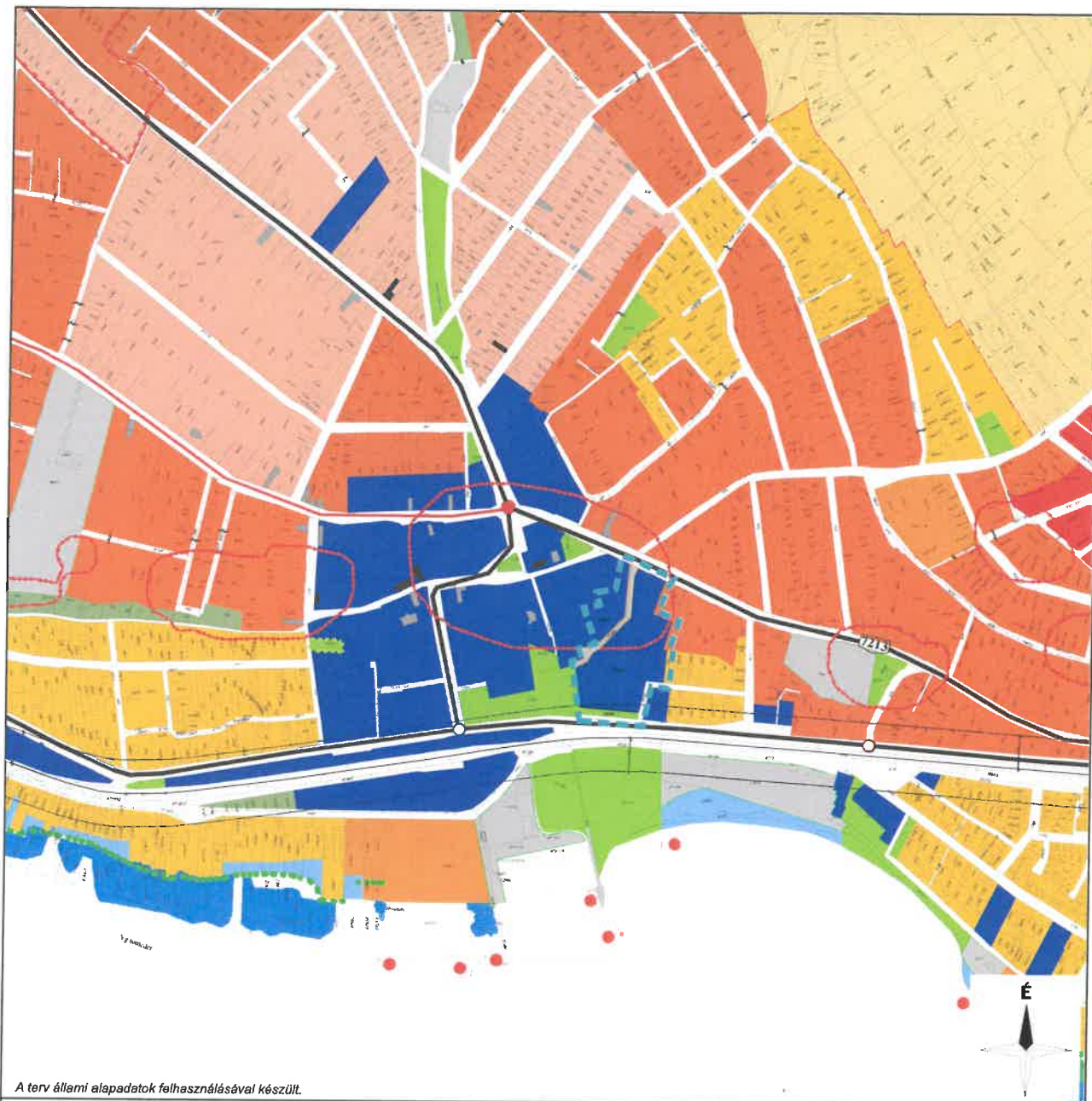
VELEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA
Balatonkenese Város Képviselő-testületének
..../2021. (.../...) önkormányzati rendelete Balatonkenese
Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló
10/2012. (IV.05.) ök. rendelet módosításáról (SZT-M1)

1. melléklet
M=1:10 000

2021. augusztus

VZM1667/21

bkenese_TRE_mod1_2021.cdr



A terv állami alapadatok felhasználásával készült.

Jelmagyarázat

Módosítási terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	tervezett belterületi határ
	megelevő belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	kisvárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	falusias lakóterület
	üdülőházas üdülőterület
	hétvégi házas üdülőterület
	településközpont, vegyes terület
	zöldterület
	vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt terület -burkolt között

MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

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

KÖZLEKEDÉS

megelevő	tervezett	
		főút
		országos mellékút
		szintbenl csomópont

KÖRNYEZETVÉDELEM

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



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 70/938-32-24, 20/913-85-75

Településrendezés:

Ferik Tünde
okl. építészmérnök
településrendező vezető tervező TT/1 13-1259
Kéthelyi Márton TK- 01-5282
okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő
Schlitt Renáta
okl. tájépítészmérnök

Tájrendezés,
környezetvédelem:

Kéthelyi Márton TK- 01-5282
okl. tájépítészmérnök, tájvédelmi szakértő
Schlitt Renáta
okl. tájépítészmérnök

BALATONKENESE

TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

VELEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

Balatonkenese Város Képviselő-testületének

..../2021. (.../...) önkormányzati határozata a Településszerkezeti

terv módosításáról (TSZT-M1)

1. melléklet

M=1:10 000

2021. augusztus

VZM1667/21

bkenese_TRE_mod1_2021.cdr