



**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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

**ELŐTERJESZTÉS**

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
2022. július 7. napján tartandó rendkívüli nyílt testületi ülésére**

**Ügyiratszám:** műsz/24- /2022.

**Tárgy:** Balatonkenese Város Településrendezési eszközei Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosításának egyszerűsített eljárással történő módosítása - véleményezési, illetve a partnerségi egyeztetési eljárás lezárása

**Előterjesztő:** Jurcsó János polgármester

**Törvényességi szempontból megvizsgálta:** dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

**Előkészítette:** Bogdán László főépítész

Vadász Lajos vezető főtanácsos

**Melléklet:**

- 1 pl. jegyzőkönyv a partnerségi véleményezési szakasz lezárásáról
- 1 pl. VZM 1667/21 220624 számú tervdokumentáció
- VMK Állami Főépítész Iroda VE/05/172-8/2022 levele

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4 és 784/5 hrsz. alatti telkeket érintő, „egyszerűsített” eljárás keretében történő módosítására vonatkozóan a PRÉMIUM Holiday Kft. (4027 Debrecen, Füredi út 25/B. 3/14. szám) kérelmét befogadta, majd a Völgyzugoly Műhely Kft. (1024 Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5. szám), mint Tervező VZM 1667/21 számú dokumentációja alapján a 284/2021. (XI.25.) határozatával a módosítási eljárást megindította.

Az eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 41. § szerinti egyszerűsített eljárás keretében zajlik.

A véleményezési eljárás dokumentumát a Képviselő-testület a 284/2021. (XI.25.) határozatával hagyta jóvá.

Az R. 39. § szerint az ügyben Balatonkenese Város Önkormányzatának a *településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól* szóló 17/2017. (X. 31.) önkormányzati rendelete értelmében az érintett partnerek felé a műsz/267-19/2021 számon partnerségi felhívást tettünk közzé, továbbá az R. szerinti államigazgatási szervek és az érintett területi, települési önkormányzatok irányába a műsz/267-20/2021 számú értesítés a véleményezési eljárás megindításáról megtörtént. A partnerségi felhívás vonatkozásában visszajelzés nem érkezett. A beérkezett, elfogadó vélemények mellett a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda fogalmazott meg eltérő véleményeket. Az R. 39. § (1) értelmében 2022. június 2. napján egyeztetésre került sor, mely során a tervezett TRE módosítás kapcsán az érintettek között konszenzusos megállapodás született. A



## 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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

megállapodás alapján a Tervező összeállította a korrigált szabályozási terv javaslatát, melyet a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda felé megküldtem. A Főépítési Iroda a VE/05/172-8/2022 számú levelében a korrigált szabályozást - megjegyzéseivel - elfogadta.

Az eljárás kapcsán az Állami Főépítész záróvéleményének megkérése előtt a Képviselő-testületnek döntenie kell a véleményezési eljárás lezárásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslat kérdésében.


Balatonkenese, 2022. július 6.



Tisztelettel:

  
Jurcsó János  
polgármester



  
dr. Nagy Erzsébet Andrea  
jegyző

Határozat-tervezet:

### Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2022. (VII.7.) határozata

**Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosításának „egyszerűsített” eljárás keretében történő módosítása - véleményezési szakasz lezárásáról**

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tárgyi, Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4 és 784/5 hrsz. alatti ingatlanokat érintő településrendezési eszköz módosítási eljárása keretében a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek véleményeit megismerte az azokra adott tervezői válaszokat, valamint a Völgyzugoly Műhely Kft. VZM 1667/21 220624 számú dokumentációját elfogadja. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a partnerségi eljárást és a véleményezési szakaszt az alábbiak mellett lezárja:
  - a. a szabályozási terven a két további épület elhelyezésére szolgáló építési helyet fel kell tüntetni,
  - b. az építési szabályzatot ki kell egészíteni úgy, hogy a tervezett Vt11\*\*\*övezetben a még elhelyezhető két épület legfeljebb 20 lakásegységet tartalmazhat, valamint az épületmagasság, a kialakítható építményszintek száma, valamint a legfelső (penthouse) szint tájolása, az alatta lévő szint beépített alapterületéhez viszonyított nagysága tekintetében,
  - c. a tervezett Vt12 övezetben a legnagyobb beépítettség mértéke 10 % lehet.



**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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

---

2. A Képviselő-testület a véleményezési szakaszt lezáró, és kiegészítéssel elfogadott dokumentáció alapján felkéri az Állami Főépítészt a záró-vélemény megadására.
3. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy a döntés alapján a szükséges intézkedését tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Jurcsó János polgármester  
Bogdán László főépítész



## Balatonkenesei Polgármesteri Hivatal

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](http://www.balatonkenese.hu)  
E-mail: [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu)

Ügyiratszám: műsz/24 - 2h/2022  
Ügyintéző: Vadász Lajos

**Tárgy:** Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosítása

### JEGYZŐKÖNYV

Készült 2022. július 4-én Balatonkenesei Polgármesteri Hivatal hivatali helyiségében.

Jelen vannak:

- Jurcsó János polgármester
- dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző
- Vadász Lajos vezető főtanácsos

BALATONKENESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyiratszám: <i>műsz/24-2h/2022</i>	Mell.: <i>2</i>
Értkezett:	
Eőiról száma:	Ügyintéző: <i>V.L.</i>

**Tárgy:** Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek Balatonkenese, belterületi 784/3, 784/4, 784/5 hrsz. alatti ingatlanokat érintő módosításának egyszerűsített eljárással történő módosítása - a partnerségi egyeztetési eljárás lezárása

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017. (X. 31.) önkormányzati rendelet értelmében az érintett partnerek felé a műsz/267-19/2021 ügyirattal 2021. december 20. napján partnerségi felhívást tettünk közzé a Város hivatalos honlapján ([www.balatonkenese.hu](http://www.balatonkenese.hu)) a „Híreink” rovatában.

A partnerségi felhívás a településrendezési eszközök véleményezési anyagával kapcsolatban legkésőbb 2022. január 15-ig kérte a partnerek észrevételét, javaslatait, véleményeit, melyeket papír alapon a Polgármesteri Hivatalhoz (8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1. szám) címezve, vagy elektronikus úton a [hivatal@balatonkenese.hu](mailto:hivatal@balatonkenese.hu) email-címre írásban küldhettek meg.

A jelenlévők megállapították, hogy a nyitva álló időn belül – és azt követően, ezen jegyzőkönyv felvételéig sem – az ügyben észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett.

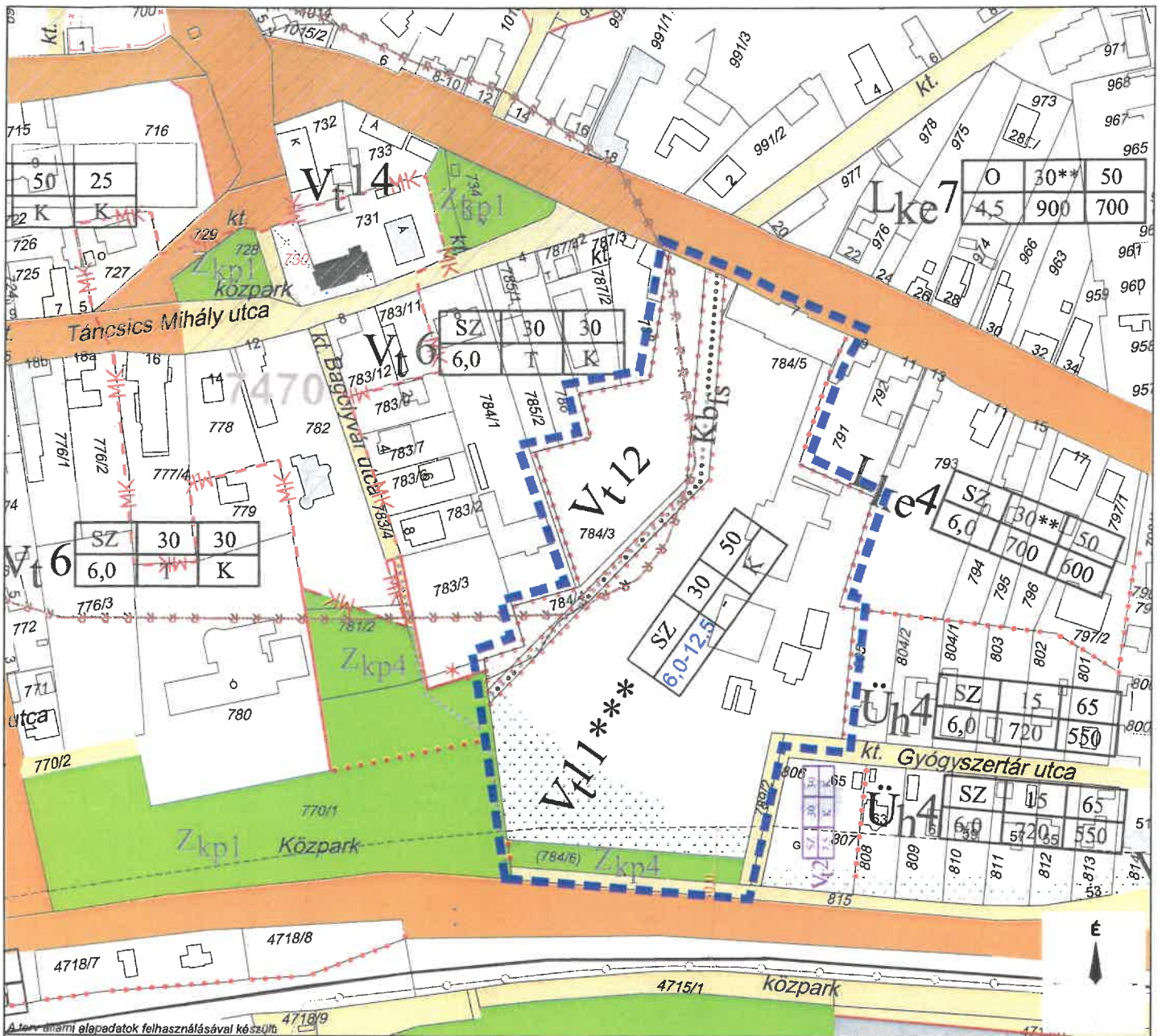
k.m.f.

Jurcsó János  
polgármester

dr. Nagy Erzsébet Andrea  
jegyző

Vadász Lajos  
vezető főtanácsos





## Jelmagyarázat

Módosítási terület határa

### TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Irrendő közlekedési célú közterület (szabályozási terület)
- Irrendő közlekedési közterület (belsőterületen és közterület beépítésre szánt területen belüli) (szabályozási terület)
- Irrendő nem közlekedési célú közterület (közpark)
- Műemléki épület
- Helyi védett épület

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- Szabályozási vonal, szabályozási perivonal
- Építési övezeti határa
- Szabályozási szélesség
- Műemléki környezet határa

### EGYÉB JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

- Megszüntető jel
- Csalogatos út
- ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekreszt, területet, illetve hátsókerteret

### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

- Telekhatár (elacskérkép)
- Épületkontúr (alaprajzképi)
- Eredeti belterületi határ
- Rétegvonal

### SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- |      |  |                                   |                                   |                                   |
|------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| L kb | beépítési mód  | legnagyobb beépítéshatár          | legnagyobb építési terület        | legnagyobb építési terület aránya |
| L ke | megengedett legnagyobb beépítésre szánt terület aránya | legnagyobb építési terület aránya | legnagyobb építési terület aránya | legnagyobb építési terület aránya |

- L ke a belüli azt jelenti, hogy a terület, kőmo melyik rendelkezési egységbe esik
- O oktatáshoz (KÖ) beépítési mód
- SZ szabadonálló beépítési mód
- Z zártan beépítési mód
- K lakótelek létesítési mód

### A RENDELTELESI EGYSÉGEK JELE ÉS MEGNEVEZÉSE

- Beépítésre szánt terület
- L ke karvonalas lakóterület
- Vt településközponti vegyes terület
- Üh hivatásos üdülőterület
- Beépítésre nem szánt terület
- zöldterület (közpark)
- Z kp4 lekötött zöldterület
- Kb15 különleges beépítésre nem szánt terület - látsított sáv



**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

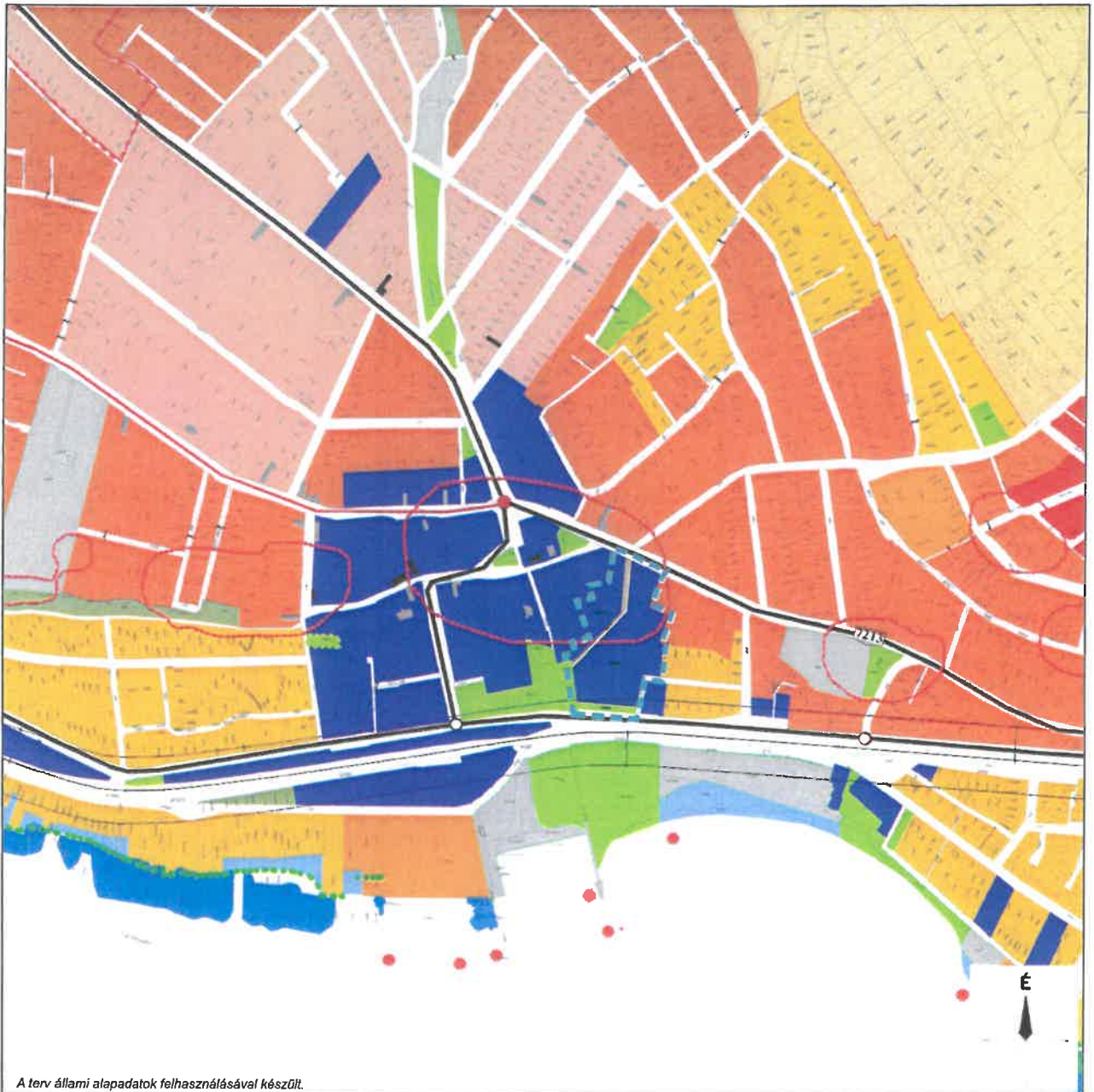
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA  
ZÁRÓ SZAKMAI VELEMENYEZÉSRE MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓ  
Balatonkenese Város Képviselő-testületének  
.../2022. (.../...) önkormányzati rendelete Balatonkenese  
Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló  
10/2012. (IV.05.) ök. rendelet módosításáról (SZT-M1)  
1. melléklet  
M=1:10 000

2022. június

VZM1667/21

bkenese\_TRE\_mod1\_2021.cdr





A terv állami alapadatok felhasználásával készült.

## Jelmagyarázat

Módosítási terület határa

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

	tervezett beltéri határ
	megelevő beltéri határ
	beépítésre szánt terület határa
	kisvárosias lakóterület
	kertvárosias lakóterület
	faluusias lakóterület
	üdülkőházas üdülőtérlet
	hétvégi házas üdülőtérlet
	településközpont, vegyes terület
	zöldterület
	vízgazdálkodási terület
	Különleges beépítésre nem szánt terület -fásított sétány

### MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

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

### KÖZLEKEDÉS

	megelevő		tervezett
	főút		országos mellékút
	szintbeni csomópont		

### KÖRNYEZETVÉDELEM

	védőtérlet 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. építész-mérnök  
településrendező vezető tervező TT/1 13-1259  
Kéthelyi Márton TK- 01-5282  
okl. tájépítész-mérnök, tájvédelmi szakértő  
Schlitt Renáta  
okl. tájépítész-mérnök

Tájrendezés,  
környezetvédelem:

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

## BALATONKENESE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA  
ZARÓ SZAKMAI VELEMÉNYEZÉSRE MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓ  
Balatonkenese Város Képviselő-testületének  
.../2022. (.../...) önkormányzati határozata a Településszerkezeti  
terv módosításáról (TSZT-M1)  
1. melléklet  
M=1:10 000

2022. június

VZM1667/21

bkenese\_TRE\_mod1\_2021.cdr





# BALATONKENESE



Településrendezési eszközök módosítása  
Egyszerűsített eljárás  
Záró szakmai véleményezésre megküldött dokumentáció  
2022. június

# BALATONKENESE

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

### EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

#### ZÁRÓ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKÜLDÖTT DOKUMENTÁCIÓ



**Megbízó**

**Balatonkenese Város Önkormányzata**  
8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.  
806-88-481-087



**Tervező:**

**Völgyzugoly Műhely Kft**  
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.  
Tel: 06-1-439-04-90  
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

## 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

**Bogdán László**

2022. június

VZM 1667/21

Balatonkenese\_mod1\_foep\_220624

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>I. BEVEZETŐ</b> .....	<b>5</b>
1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE .....	5
2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT .....	6
<b>II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b> .....	<b>8</b>
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>9</b>
<b>HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA</b> .....	<b>10</b>
<b>III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	<b>12</b>
1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA .....	13
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot .....	13
1.3. A fejlesztési cél ismertetése .....	13
1.4. Hatályos településrendezési eszközök .....	15
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT .....	17
2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer .....	17
2.2. Beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területek .....	17
2.3. Szabályozási koncepció .....	17
2.4. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek .....	19
2.5. Védelmi és korlátozó elemek .....	19
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK .....	21
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása .....	21
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT .....	25
4.1. Tájszerkezet, tájhasználat .....	25
4.2. Természetvédelmi javaslat, táji és természeti értékek .....	25
4.3. Biológiai aktivitásérték változása .....	25
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	26
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT .....	26
6.1. Közúti hálózati kapcsolatok .....	26
6.2. Főbb közlekedési csomópontok .....	26
6.3. Közösségi közlekedés .....	26
6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés .....	26
6.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás .....	27
7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT .....	27
7.1. Víziközművek .....	27
7.2. Energia ellátás .....	27
7.3. Hírközlés .....	27
7.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók .....	27
8. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT- A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA .....	29
8.1. Környezeti állapot .....	29
8.2. Természetvédelem .....	33
8.3. Településen belüli elhelyezkedés .....	33
8.4. Örökségvédelem .....	34
9. A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS, VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL .....	34
9.1. Településfejlesztési koncepció természetvédelmi célkitűzései .....	34
9.2. Táji- és természeti környezet .....	34
9.3. Világörökség .....	36
9.4. Nemzeti fenntartható fejlődés keretstratégia .....	37
9.5. Balatonkenese Város Rendelete a Környezet Védelméről .....	37
9.6. Környezetvédelmi célok és szempontok a hatályos településrendezési eszközökben .....	37
10. A TERV MEGVALÓSULÁSA ESETÉN VÁRHATÓ, A KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK ELŐREJELZÉSE .....	40
10.1. Környezeti elemek tekintetében fellépő változások .....	40
10.2. Környezeti rendszerek, természetvédelem tekintetében fellépő változások .....	42
10.3. Örökségvédelem, épített környezet tekintetében fellépő változások .....	43
10.4. Érintett emberek egészségi állapotában fellépő változások .....	43
11. A VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK .....	43
11.1. A tervi változások és a változás indokai, a tervben leírtak elmaradása .....	43

11.2. A fennálló környezeti konfliktusok kezelése a tervben, illetve a terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő, környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások, a terv megvalósítása esetén kiváltandó környezeti hatások értékelése -----	44
12. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK -----	45
13. MONITOROZÁSI JAVASLATOK-----	45
14. ÖSSZEFOGLALÓ -----	46
<b>V. MELLÉKLETEK-----</b>	<b>47</b>
A. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK -----	48

## 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 határozta 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 „Prémium Resort- Kenese Liget Projekt” keretében megkezdődött a terület fejlesztése. Az ingatlanok jelenleg Településközpont vegyes terület besorolásba tartoznak. A módosítás célja egyrészt a megkezdődött fejlesztéshez illeszkedő beépítési lehetőség biztosítása a 784/2 hrsz.-ú ingatlan déli részén, s ennek megfelelően az ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész módosítása, másrészt a Széchenyi utcát és a Bakó-ligetet összekötő kapcsolat kialakítása, a Széchenyi utca mellett a környezethez illeszkedő beépítés biztosítása.



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

#### A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
-	+	+	+

## 2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza, mely alapján egyszerűsített eljárás véleményezési szakasszal indul, melyet a polgármester kezdeményez.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2017. (X.31.) ÖKT határozatában. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével történik. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja alapján az Eljr.-a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul. Ezt követően a polgármester a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell:

- a) a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
- b) a településrendezési eszköz tervezetét,
- c) a megalapozó vizsgálatot és szakmai javaslatot,
- d) valamint ezek másolati példányát elektronikus adathordozón.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a záró szakmai véleményét a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő 15. napon hatályba léptethetők.

2022. június 2-án került sor a Veszprém Megyei Kormányhivatalban a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Balatonkenese Város Önkormányzata valamint a településrendezési eszközök módosítás készítői, a Völgyzugoly Műhely Kft. képviselői között egyeztető tárgyalásra "Prémium Resort - Kenese Liget Projekt" területét érintő módosítása tárgyában. Az egyeztető tárgyalás eredményeként konszenzusos megállapodás született a jelenlévők között, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosításán továbbiakban feltüntetésre kerül a módosítással érintett terület délnyugati részén a zöldterütek mellett (a hatályos szabályozási terv szerint 784/2 hrsz-ú ingatlanon, telekösszevonást követően a 784/5 hrsz.-ú ingatlan délnyugati részén) ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész megőrzésre kerül egy kisebb karéjban, illetve hogy az ingatlanon legfeljebb 2 darab fő rendeltetésű épület kerül elhelyezésre, amiben legfeljebb 20 lakás kerül elhelyezésre.





*Hatályos szabályozási terv*

*Véleményezési szakaszban bemutatott szabályozási terv*

*2022. június 2-i egyeztetés alapján a szabályozási terv módosítása*

*Módosított beépítési terv*

Jelen dokumentáció a TRE módosításának záró véleményezésre megküldött dokumentációja, melyet Balatonkenese Város Önkormányzata megküld a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének, miután lezárta a véleményezési szakaszt képviselő-testületi döntéssel, illetve döntött a környezeti értékeléssel összefüggésben.

## II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2022.(.....) Ökt. számú határozata  
a Balatonkenese Településszerkezeti tervéről szóló 13/2015. (IV.04.) számú  
önkormányzati határozat módosításáról

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (1) bekezdés b) pontjában előírt egyszerűsített eljárás lefolytatását követően megtárgyalta Balatonkenese Településszerkezeti tervéről szóló 13/2015. (IV.04.) ök. határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbiakról döntött:

1. A jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-M1 jelű tervlap szerinti módosítással érintett területre vonatkozóan a 13/2015. (IV.04.) ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének SZE - 2. szelvény jelű tervlapja hatályát veszti és helyébe a TSZT-M1 jelű tervlap tartalma lép.
2. Figyelemmel Eljr. 43.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra, jelen határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Jurcsó János polgármester

---

Jurcsó János  
polgármester

---

Nagy Erzsébet Andrea  
jegyző

Kihirdetve:  
Balatonkenese, 2022. ....

---

Nagy Erzsébet Andrea  
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati határozathoz: - A településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1)

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

**Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022. (...) 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 Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály és Légyügyi Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi 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, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Önkormányzat, szomszéd települések önkormányzatai, valamint a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 17/2017 (X.31.) önkormányzati rendelete szerinti partnerek 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 beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			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) Vt12 jelű építési övezet telkén a fák és zöldfelület védelme érdekében a meglévő zöldfelület 60%-t nem érintheti építési tevékenység.”*

4.5 (1) A HÉSZ 43. §-(1) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

„g) burkolt köztér (rövidítve: Kbkt)”

(2) A HÉSZ 43. §-(4) bekezdése táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Beépítésre nem szánt különleges területen a telek								
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettség (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya (%)
		kialakítható (m <sup>2</sup> )	beépíthető (m <sup>2</sup> )			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kbkt	-	500	-	-	-	-	-	20

(3) A HÉSZ az alábbi előírással egészül ki:

45/A. § Különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt köztér a Szabályozási terven Kbkt jellel szabályozott övezet, mely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.

5.5 A HÉSZ 49. §-(2) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

„d) tervezett közpark (Zkp4) beépíthetősége 0%.”

6.5 A HÉSZ 28. § (8) és (9) bekezdések törlésre kerülnek.

7.5 Jelen rendelt 1. mellékletében a módosítási terület hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a HÉSZ szerinti 9. melléklet SZT szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

8.5 E rendelet a kihirdetést követő 15. napon, 2022. ....-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Jurcsó János  
polgármester

Nagy Erzsébet Andrea  
jegyző

Kihirdetve:  
Balatonkenese, 2022. ....

Nagy Erzsébet Andrea  
jegyző

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítás (SZT-M1)

### III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

## 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.

Az eredeti fejlesztés cél volt 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 István utcát hosszabbítaná meg. A terület burkolt közterületként alakítandó ki. (A

burkolt közterület kialakítása összhangban van a HÉSZ 28. § (9) bekezdése szerinti gyalogos átközlekedés biztosításával.) A 784/6 hrsz.-ú telken pedig zöldterület kerül kialakításra.

A telekalakítás során kialakuló 784/5 hrsz.-ú ingatlanon a lakóházak kialakítása megkezdődött a terület keleti részén, a volt 789/1 hrsz.-ú telken. A hatályos szabályozás a területen egykor megtalálható betonos sportpálya környezetében (784/2 hrsz.-ú ingatlan déli részén) a szabályozási környezet még nem tette lehetővé a fejlesztés folytatását. Ezen terület egy részén is épületek elhelyezése tervezett, emiatt szükséges a kötelezően ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész szabályozási elem módosítása, törlése. Az épületek magassága a 71 sz. főút felé lelépcsőződnék, míg a terület keleti részén álló, szerkezetkész épületek F+4 vagy F+3 szinttel rendelkeznek, addig a terület keleti részére tervezett 2 új épület F+2 szinttel fognak bírni, mely szintekből a legfelső penthouse szint visszahúzott lesz.

A 784/3 hrsz.-ú ingatlanon továbbiakban nem tervezik lombkorona házak telepítését, ott a szabályozási környezetnek megfelelő építészeti koncepció kialakítása tervezett.



Tervezett helyszínrajz a véleményezési szakaszban



Tervezett helyszínrajz a 784/3 hrsz.-ú ingatlan beépítése nélkül



#### 1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatonkenese hatályos településrendezési eszközei 2021-ben kerültek jóváhagyásra.

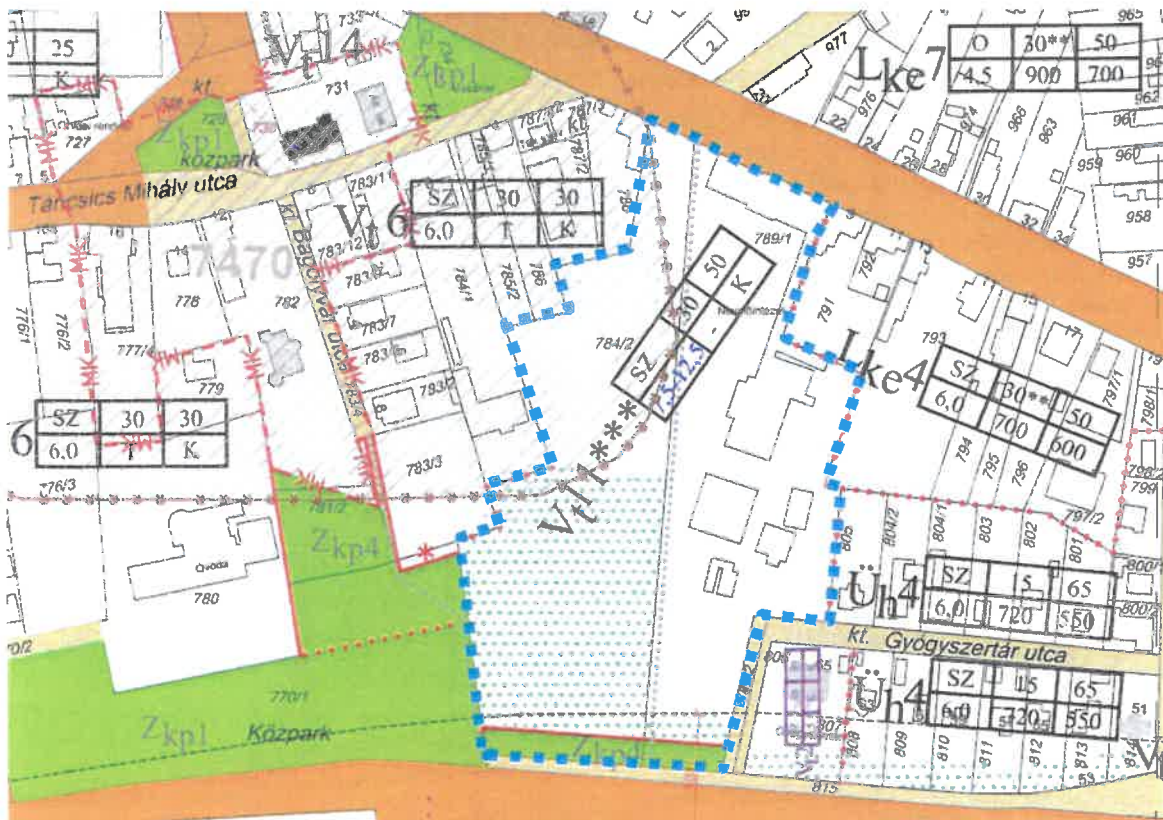


Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A hatályos településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT) településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe sorolja a módosítással érintett ingatlanokat, kivétel ez alól a terület déli határában kijelölt zöldterületi sáv. A területet nyugati, északnyugati oldalról régészeti lelőhely érinti.

A módosítással érintett területtől északra kertvárosias lakóterület található. Keletről szintén kertvárosias lakóterületek és üdülőterületek övezik a tervezési területet. Nyugati oldalról településközponti vegyes területek határolják. Délről a 71. sz. főút és a 29. sz. vasútvonal képezi a tervezési terület határát. Ezekről délre pedig zöldterületek, strand és a Balaton part helyezkedik el.

A hatályos szabályozási terv Vt11\*\*\* (településközponti vegyes terület) építési övezetbe sorolja a 784/3, 784/4 és 784/5 hrsz.-ú ingatlanokat és Zkp4 (zöldterület - közpark) övezetbe a 784/6 hrsz.-ú ingatlant. A módosítási terület déli részén a szabályozási terv ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrészt, területet, illetve hátsókertet jelöl. Ezzel a szabályozási elemmel érintett területrészekben jelenleg nem helyezhető el épület, a terület nem beépíthető, bár a HÉSZ nem hoz normatív szabályt a lehatárolás vonatkozásában.



Kivágat 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 m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			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.

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 2.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes területként jelöli a 784/3, a 784/4, a 784/5 hrsz.-ú ingatlanokat és zöldterületként a 784/6 hrsz.-ú ingatlant. A módosítással érintett területre vonatkozóan a településszerkezeti terv módosítása a területet kettészelő közterület (különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt köztér) tekintetében szükséges. A burkolt köztér kialakítása a 784/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett, míg a 784/3 és 784/5 hrsz.-ú telkek maradnak településközponti vegyes területfelhasználási egységben. A különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt köztér új területfelhasználási egységet jelent a település területfelhasználási rendszerében.



A szerkezeti terv módosítási javaslata

### 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

### 2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás során cél, hogy a tervezett új épületek és a tervezett gyalogos út megvalósíthatóságát biztosítsák a településrendezési eszközök. A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területre vonatkozóan szabályozási terv, illetve kis mértékben az övezetre vonatkozó előírások módosítása szükséges.

A hatályos szabályozási terv más területeket nem sorol Vt11\*\*\* építési övezetbe, ezért a módosítási terület azon részét, ahol lakóházak elhelyezése tervezett nem szükséges új övezetbe átsorolni. A lomboházak telepítésével érintett területre vonatkozóan a beépítési intenzitás (beépíthetőség és minimális zöldfelületi arány) tekintetében alacsonyabb érték kerül meghatározásra, ezért ez a terület az újonnan kialakított Vt12 építési övezetbe kerül átsorolásra. A Vt11\*\*\* és a Vt12 építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ telekalakítási és beépítési paramétereinek a következők szerint alakulnak:

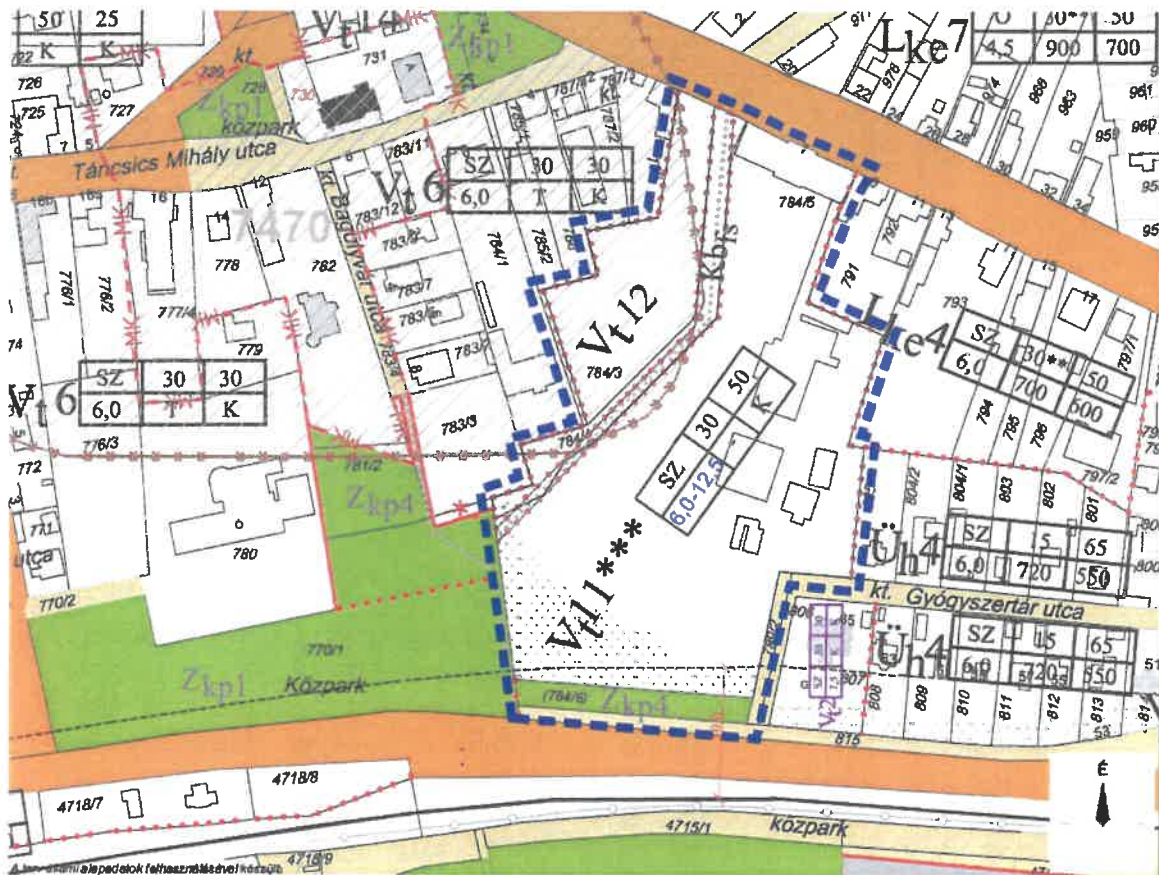
Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
Hatályos telekalakítási és beépítési paraméterek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50

Tervezett telekalakítási és beépítési paraméterek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m <sup>2</sup>	Beépíthető m <sup>2</sup>			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 lombházak elhelyezhetők legyenek a területen, ezért a Vt12 építési övezetben 15%-ban határozza meg a HÉSZ a telek legnagyobb beépítettségek mértékét. Ennek megfelelően a minimális zöldfelület aránya magasabb értékben, 70%-ban kerül meghatározásra.
- A lombházak 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 telekrészt, területet, illetve hátsókertet jelölés - a 2022. június 2-i egyeztetésnek megfelelően - módosításra kerül. 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%,



A szabályozási terv módosítási javaslata

## 2.4. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMÉK

### 2.4.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A terület közvetlenül nem érinti jelentős szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elem. A terület déli határán halad a 71. sz. főút nyomvonala, illetve mellette a 29. sz. vasútvonal.

### 2.4.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területen jelentős, a szerkezetet meghatározó egyéb nyomvonalas elem nem található.

### 2.4.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A területet jelentős szerkezetalkotó zöldfelületi rendszer elemek, vízfolyások nem érintik. A területtől nyugatra és délre kiterjedő zöldfelületek (közparkok) találhatóak. A két terület között az összeköttetést a módosítási terület déli részén (784/6 hrsz.-ú ingatlanon) kijelölt zöldterület segíti, ezzel hozzájárulva a település zöldfelületi rendszerének javításához.

## 2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

### 2.5.1. Védőtávolságok

A módosítási területet a 29. számú vasútvonal 50 m-es védőtávolsága érinti a terület déli oldalán.

### 2.5.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A vizsgált területet közvetlenül nem érinti semmilyen természetvédelmi terület.

### 2.5.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítási terület keleti oldala régészeti lelőhellyel érintett.

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 leelőhely az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei eredeti történelmi 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 leelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni (Kötv. 19. § (1) bek).

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

A megelőző feltárás részeként a régészeti leelőhelyen - 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 feltárásra vonatkozóan a feltárásra jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárásra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A (10) bekezdés szerinti szerződést a feltárásra 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.

### 3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

#### 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

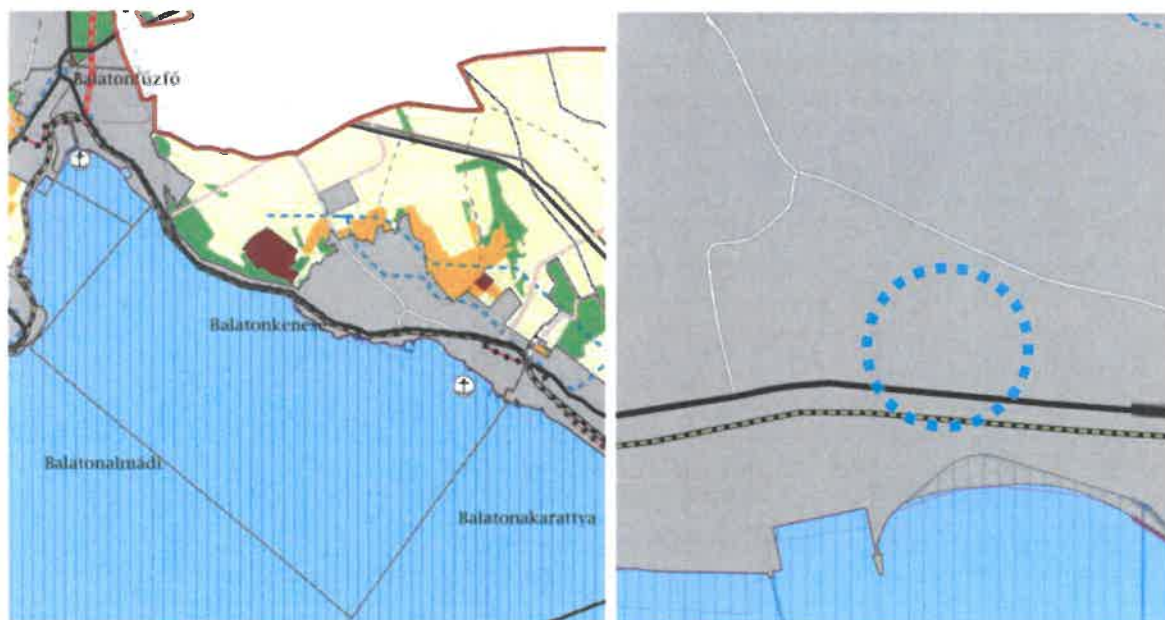
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). Balatonkenese területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Balatonkenese esetében.

##### 3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Balatonkenese vizsgált terület egészét települési térség területfelhasználási kategóriába sorolja.



<p>Térségi területfelhasználási kategóriák</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Endogadálkozási térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFFF00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Mezőgazdasági térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Szőlő, gyümölcs és kertművelési térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #ADD8E6; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vízgazdálkodási térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #A9A9A9; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Települési térség</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Szigetesen használt térség</li> </ul>	<p>Közlekedési hálózatok és egyes építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Főút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi szerkezetű összekötő út (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid red; margin-right: 5px;"></span> Térségi szerkezetű összekötő út (szervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Mellékút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> Mellékút (tervezett)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Egyen országos tiszthálózat vasúti pálya (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Országos kerékpárút (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Térségi útiút (meglévő)</li> </ul>	<p>Energetikai hálózatok és egyes építmények</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Földgázvezeték (meglévő)</li> </ul> <p>Víz-ellátási hálózatok</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Térségi fővezeték (meglévő)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed blue; margin-right: 5px;"></span> Térségi szennyvízvezeték (meglévő)</li> </ul>	<p>Alaptérképi elemek</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Települési közigazgatási határ</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Balaton szabályozási poligonuma</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; border-bottom: 2px solid black; margin-right: 5px;"></span> Balaton vizzárt területe</li> </ul>
--	---	---	---

A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Balatonkenesét ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet

#### A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

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 nyersanyagvagyron övezete	MvM rend.	nem érinti
8. Víztisztaság-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	érinti
10. Vízerózióknak 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



#### TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

MvM rendelet 4.§-ának való megfelelés igazolása:

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

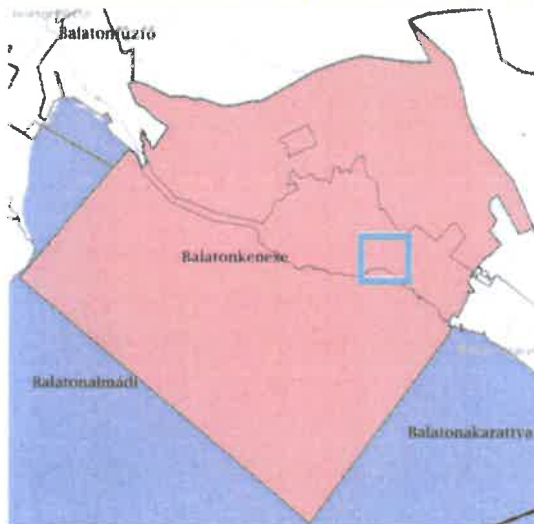
A tervezett módosítás nem eredményez jelentős változást a kenesei tájban. Az új épületek tervezett anyaghasználata segíti a tájbaillesztést, illeszkedik a településképbbe.



#### VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE

MATrT 31.§ és 82.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítási területet nem érinti világörökségi vagy világörökségi várományos terület.



#### VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

MvM rendelet 5.§-ának való megfelelés igazolása:

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

A hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazásra kerültek a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan előírások, továbbá a vízellátásról és a szennyvízelvezetéséről is rendelkezik a HÉSZ.

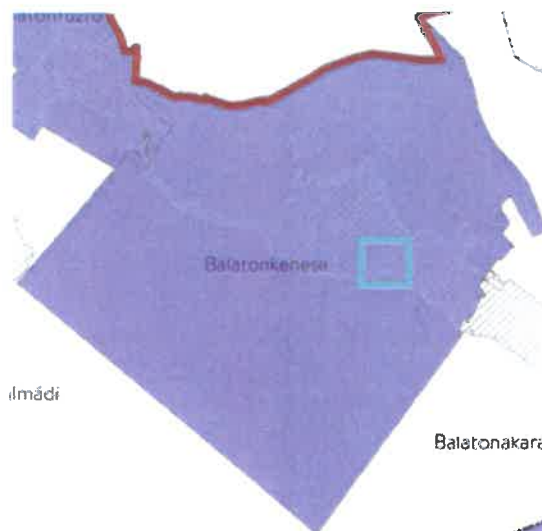


**FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE**

**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.



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete

Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

## 4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

### 4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló fejlesztés nem eredményez jelentős változást a balatonkenesei tájban, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település területfelhasználási rendszere nem kerül módosításra, ezáltal Balatonkenese tájszerkezete sem változik meg.

A módosítási terület örökségvédelmi és tájképi szempontból is érzékeny területen, a balatonkenesei településmag területén helyezkedik el. Az új épületek a meglévő beépítésekhez maximálisan illeszkedő módon fog megvalósulni, a telepítés során figyelemmel lesznek a táj- és településképi adottságokra.

### 4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területet érinti a tájképvédelmi terület övezete. A területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek nem érintik.

*A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését lásd: 3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben*

### 4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számítási eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

## 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Balatonkenesén a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

- belterületi zöldterületek (közkertek)
- 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 felületű telekrész (egykori sportpályák területe), mely csak tervi szinten jelenik meg zöldfelületként. A 2022. június 2-i egyeztetésnek megfelelően kerül módosításra a zöldfelületi elem területe. 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. fútról 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.

## 6.5. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezett módosítások a település parkoló rendszerére nincsenek befolyással. A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban a parkolási igényeket telken belül kell biztosítani a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

## 7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítások a település közműveinek kapacitásbővítését nem teszik szükségessé, a település jelenlegi igényeihez viszonyítva nem jelentenek túlzott igénynövekedést.

### 7.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A tervezett módosítások a település vízellátására, vízvezetésére és csatornázására nincsenek jelentős hatással. A tervezett módosítások a település csapadékvíz elvezetésének tervezését nem befolyásolják. A beruházáshoz kapcsolódóan lokális vízvezetési, szennyvízkezelési tervek és a meglévő hálózatba történő becsatlakozások tervezése szükséges.

### 7.2. ENERGIA ELLÁTÁS

A tervezett módosítások a település energia közműveit nem befolyásolják. A területen a villamosenergia és a földgáz ellátást biztosító hálózatok kiépítettek.

### 7.3. HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítások a település elektronikus hírközlési hálózatát nem befolyásolják.

### 7.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A tervezett módosítás a megújuló energiaforrások alkalmazását nem befolyásolják. A tervezett fejlesztés során korszerű, környezettudatos beruházások megvalósítása a cél.

#### IV. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

## 8. HELYZETÉRTÉKELÉS, VIZSGÁLAT- A TERV MEGVALÓSÍTÁSA, KÖRNYEZETI HATÁSAINAK FELTÁRÁSA

### 8.1. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

A község környezeti elemeire (levegőminőségére, felszín- és felszín alatti vizeinek minőségére, a talaj állapotára, valamint a természet és táj állapotára) befolyással vannak a természet és az ember által előidézett tényezők, melyek javíthatnak, vagy ronthatnak a környezeti elemeken. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő- testületének 16/2016. (XI. 25.) önkormányzati rendelete a környezetvédelméről, leírja a településre vonatkozó fő irányelveket és szabályokat.

Balatonkenese területén nem találhatóak a környezet szennyező ipari tevékenységek, a településről származó esetleges szennyezések alapvetően nem kiugróak a községhez hasonló más települések között.

A Balaton partján elhelyezkedő település értékes természeti területekkel rendelkezik, melyek a Balatonkenese közigazgatási határán is túlnyúlnak, így állapotuk az egész régióra kihatással lehetnek. Közvetlen kapcsolattal rendelkezik a település a Balaton tómedrével, mely élőhelyeinek fenntartása kiemelt feladat.

A módosítással érintett terület részben már korábban is be volt építve, viszont az utóbbi években igen nagy változáson ment keresztül. A korábban hotelként, majd nevelőintézetként hasznosított, telkek nagy zöldfelületi aránnyal rendelkeztek, csupán néhány, a táboroztatáshoz szükséges építmény volt rajtuk, illetve egy sportpálya.<sup>1</sup>

### ÖKOLÓGIAI-, KÖRNYEZETVÉDELMI-, LÁTVÁNYVÉDELMI OKOKBÓL NEM BEÉPÍTHETŐ TELEKRÉSZ VIZSGÁLATA

A terület változását vizsgálva jól látható, hogy az elmúlt években megkezdett fejlesztések milyen arányban bolygatták meg a telkek látványát. Ahogyan az 1967-ben és 1989-ben készített légifotón is látszik az érintett telekrészen egy intézménykertet alakítottak ki utakkal, lépcsővel, kis kerti medencével, sport- és futópályával, A Nevelőotthon bezárását követően a korábbi intézménykert „elvadult”, spontán folyamatok révén 2018. körül alakult ki rajta a legnagyobb zöldfelületi állomány. Valószínűsíthetően 2018-2019-ben kivágták az ingatlanokon lévő fákat, 2020 és 2022 között többlakásos építmények kerültek kialakításra, melyek a 784/5 hrsz.-ú telken helyezkednek el, a Széchenyi utca melletti épület pedig felújításra kerül. A 784/5 hrsz.-ú ingatlan délnyugati részén jelenleg nem találhatóak építmények, de a sportpálya el lett bontva és jelenleg építési hulladékot tárolnak rajta. A 784/3 hrsz.-ú ingatlan északi részén megtartásra került az eredeti, ligetes növényállomány, itt fenyők és lombhullató fák egyaránt megtalálhatóak.

---

<sup>1</sup> „A település főutcáján található „főépület” megjelenését szinte meghazudtoló történelmi háttérrel rendelkezik. Az eredeti tervek nem sikerült felkutatnunk, de számos fénykép bizonyítja, hogy 1903 -ban épült, mint szálloda, a '20-as években szanatóriumként üzemelt. Egy 1927-es képen például: az Otthon szálló utcai frontja látható Balatonkenesén. A bejárat feletti homlokzaton Vonatkísérők Országos Otthona Fürdő és Üdülőtelepe felirat olvasható, míg a bejárat ajtó körül az Otthon Szálloda elnevezés betűzhető ki. A hátoldalon olvasható évszám a képeslap kiadásának vélhető időpontja (1926). A II. világháború utáni években üdülő volt. Az 1960-as években a görög polgárháborúból menekült családok gyermekeinek nyújtott szállást (AMEK, Antifasiszta Menekülteket Ellátó Központ). Majd nevelőotthonként működött (Kállai Éva Nevelőotthon).” (Forrás: *Prémium Resort - Kenese Liget Projekt IV.ütem (G-, H-, I-épület): Településképi véleményezési dokumentáció; Építész tervező: Kasuba János*)



Légifotó 1967 (forrás: fentrol.hu)

Légifotó 1989 (forrás: fentrol.hu)



2011 (forrás: Google Earth)

2018 (forrás: Google Earth)



2019 (forrás: Google Earth)

2022 (forrás: Google Earth)





Építési hulladék a 784/2 hrsz.-ú ingatlanon  
(forrás: saját fotó)

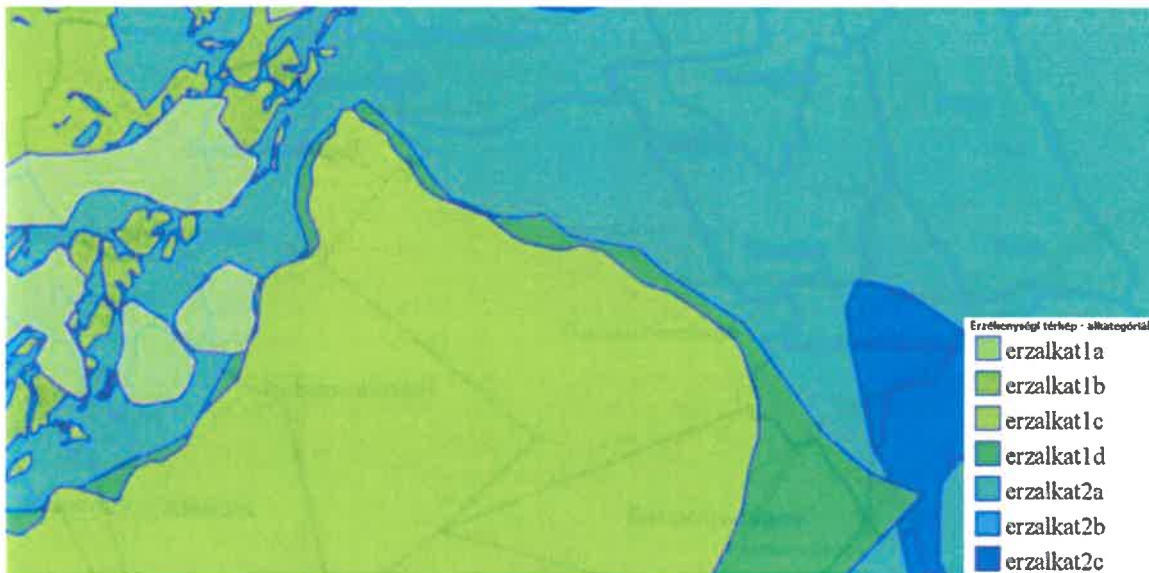
Építési hulladék a 784/2 hrsz.-ú ingatlanon (forrás:  
saját fotó)

#### A FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VÍZ-, TALAJVÉDELEM

Balatonkenese domborzatából adódóan, a csapadékvíz alapvetően a Balaton tómedrébe kerül, mely szennyezés esetén negatívan befolyásolhatja a tó élővilágát. Ezért folyamatos, jó állapotának fenntartása kiemelt fontosságú.

Vízvédelmi érzékenységi alkategóriák közül Balatonkenese területén a Balaton tómedre C1, a tó partja 1B, míg a település többi része 2A kategóriákba került besorolásra.

A felszíni és a felszín alatti vizek minőségét a háztartásokban keletkező szennyvizek talajba szikkasztása veszélyezteti. Balatonkenese a 27/2006. (II.7.) kormányrendelet alapján a nitrátérzékeny települések közé tartozik, a 27/2004 (XII. 25.) KvVM rendelet szerint pedig a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny település.



Vízvédelem- Érzékenységi térkép- alkategóriák, Balatonkenese környezetében (forrás:  
<http://web.okir.hu/>)

A településen a talajvízszint mélységét is nagyban befolyásolja a domborzat, valamint a Balatonhoz való közelség. Az alacsonyabban fekvő, tóhoz közelebbi területeken a talajvízszint a felszínhez közel, 0-2 méteren helyezkedik el, míg a magasabban fekvő területeken akár 10-20 méter mélységben is lehet.



A talajvízszint mélysége a felszín alatt Balatonkenese területén (forrás: <https://map.mbfisz.gov.hu/tvz/>)

A talajok alapvetően a település beépítésre szánt területein kívül jellemzően mezőgazdasági használatban vannak, mely befolyásolhatja minőségüket, viszont földtani veszélyforrás nem található a településen.

A módosítással érintett terület talaja az utóbbi években komoly bolygatásnak lett kitéve, az ingatlanokon lévő növényzet kivágásával, valamint az építmények elbontásával, újak építésével. A humuszos talajréteg letermelésre, deponálásra került, de a talaj valószínűsíthetőleg az építési munkálatok miatt tömörödött.

#### LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KvVM rendelet 1. sz. melléklete alapján Balatonkenese a 10. számú légszennyezettségi zónába tartozik. A település esetében légszennyező forrásnak részben a 71. számú főút számít, melynek forgalma a nyári időszakban kiemelkedő, emellett a lakossági fűtés és zöldhulladék égetés, mely tevékenységek inkább az őszi, téli időszakban jelentősek.

A módosítással érintett terület déli része határos a 71. sz. főúttal, északi oldala pedig a település magjába vezető Széchenyi utcával, ezért kifejezetten érintett ezek levegő és zajszennyezésében. A területen nagy mennyiségű lombos növényzet lett kivágva az utóbbi években, melyek egykor zaj- és levegőszűrő hatással rendelkeztek.

#### HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

A hulladék elszállításáról a ZÖLDFOK Települtésgazdálkodási és Kommunális Zrt. gondoskodik, a Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2009.(I.30.) rendelete a szervezett települési szilárd hulladékkal kapcsolatos közszolgáltatásokról alapján.

#### ZAJ ÉS REZGÉSVÉDELEM

A módosítással érintett terület a 71. számú főút közelében található, mely jelentős tranzitforgalmat bonyolít le a nyári hónapokban. Itt halad el a településen is megálló vasút is, mely további terjedést jelent a területen.

- Közlekedésből származó zajforrás

A módosítással érintett területen mért adatokkal nem rendelkezünk.

A közlekedésből származó zajterhelési határértékeket a területen, a 27/2008.(XII.3.) KöM-EüM együttes rendelete - a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról - 3. számú melléklete alapján kerül megállapításra.

Zajtól védendő terület	Kiszolgáló út, lakóút mentén		Elsőrendű főutaktól	
	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra	nappal 6-22 óra	éjjel 22-6 óra
Vegyés terület	60 dB	50 dB	65 dB	55 dB

## 8.2. TERMÉSZETVÉDELEM

Míg Balatonkenese közigazgatási határain belül több táj- és természetvédelmi övezet lehatárolása megtalálható, a módosítási terület egyikbe sem tartozik bele. A módosítási területen a 784/2 hrsz.-ú telek déli részén, a jelenleg hatályban lévő településszabályozási tervlap Ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert lehatárolást jelez.

### BELTERÜLETI ÉRTÉKEK

A település zöldfelületi rendszerének elemei nem változnak a jelen módosítások következtében.

Zánkán a zöldfelületi rendszer elemei a belterületi zöldterületek (közkertek), a vízpart, a temető, a közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei, a telken belüli zöldfelületek, beépítetlen tömbbelső, a mezőgazdasági területek, a fasorok, erdősávok, az erdőterületek.

*A Zöldfelületi rendszer részletes vizsgálatát lásd: 5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetben.*

## 8.3. TELEPÜLÉSEN BELÜLI ELHELYEZKEDÉS



A módosítási terület elhelyezkedése Balatonkenese településen belül (forrás: saját szerkesztés)

*Részletes leírás a területről- lásd: 1. Tervezési terület bemutatása fejezetében*

#### 8.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Balatonkenesén 6 műemlék, 3 műemlék környezete lehatárolás, illetve 23 régészeti lelőhely található. A módosítási terület érintett a Faluközpont- Belterület régészeti lelőhely lehatárolásával, mely terület késő római kori leleteket tartalmazhat.

Ezért, mindennemű fejlesztés esetében figyelembe kell venni a 68/2018. (IV. 9.) Korm. Rendelet a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról- előírásait.

*Részletes leírás a területről- lásd:*

*2.5.3. Kulturális örökségvédelmi elemek - Örökségvédelmi hatáselemzés fejezeteiben*

### 9. A TERV CÉLJAINAK ÖSSZEVETÉSE A NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS, VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

#### 9.1. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ TERMÉSZETVÉDELMI CÉLKITŰZÉSEI

Balatonkenese településfejlesztési koncepciója 2006-ban került jóváhagyásra. A dokumentum kimondja, hogy biztosítani kell a település környezetvédelmét, kultúráját és hagyományait.

#### 9.2. TÁJI- ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET

##### TÁJHASZNÁLAT

A Balatonkenese területén található védett és természeti területek ökológiai szolgáltatásai révén hosszútávon felbecsülhetetlen anyagi és természeti előnyöket jelentenek, ezért ezek védelme, valamint a mozaikos tájhasználat, az ökológiailag diverz élőhely-együttesek fenntartásának és fejlődésének támogatása kiemelt feladat.

Az egyes tájhasználatok kialakítása során, különös tekintettel a mezőgazdaságra, gondot kell fordítani a természeti értékekre. Olyan agrotechnikai gazdálkodási lehetőségeket kell alkalmazni, melyek az élővilágot nem befolyásolják negatív módon.

Az egyes tájhasználatok során, a védett területeken a Nemzeti Park kezelési tervében meghatározott célkitűzésekhez és feladatokhoz kell igazodni. ezen kívül a természetvédelemről szóló törvény vonatkozó előírásait be kell tartani, mind a város területén, mind nagyobb léptékben. Fontos feladat a:

- A Nemzeti Park és az önkormányzat szoros együttműködése és kommunikációja a területi fejlesztések és a védett területekkel kapcsolatban és a természetvédelmi feladatokkal kapcsolatos tevékenységek ellátása során;
- A területen gazdálkodók és a Nemzeti Park megfelelő kommunikációja, együttműködése a védett területek művelése során;
- Fenntartható tájhasználati módszerek alkalmazása;
- A szőlőhegyi tájkarakter és területfelhasználás fenntartása.

##### TERMÉSZETI ÉS TÁJI ÉRTÉKEK SZÁMBAVÉTELE

A Nemzeti Park kezelési terve felsorolja a védelemre érdemesnek ítélt értékeket, emellett azonban előfordulnak a település közigazgatási határain belül olyan értékek, melyek ebben a listában nem szerepelnek, de a helyben élők ismerik, illetve különböző források megemlítik. Ezek értéke többnyire helyi jelentőségű, a közösség számára hordozza legnagyobb értékét, de emellett is kiemelkedő lehet.

Balatonkenese a Balaton-felvidéken elhelyezkedő, Balaton menti településként igen gazdag természeti értékekben, melyekről a környező településekkel együtt kell gondoskodnia.

- A védelem módjának kidolgozása a települések és a Nemzeti Park közös feladata;
- A védelem megvalósításáról a Nemzeti Park és a település közösen megállapodnak;
- Természeti értékekkel kapcsolatos természetformálás;

- A helyi lakosok és a turisták bevonása a védelem megvalósításába;
- A helyi iparágak és beruházók bevonása a védelem megvalósításába;
- A tájértékek monitorozása;
- Helyi természetvédelmi rendelet alkotása.

#### NATURA 2000 TERÜLETEK

Balatonkenese érintett mind Natura 2000 különleges madárvédelmi és természetmegőrzési területekkel is. Ezek a Balaton tómedrének területét, valamint a Balatonkenesei tátorjánost határolják le. A lehatárolt terület pontos helyrajzi számainak listáját az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészletekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A Balaton (HUBF 30002) kiemelt jelentőségű természetmegőrzési és különleges madárvédelmi terület fenntartási terve 2013-2014 között készült el. Ez leírja a védett terület paramétereit, ezek között megtalálható, a pontos lehatárolás, a terület értékei, fontos fajok és élőhelyek, az érintett települések, védelettségi kategóriák, tervezési előírások, valamint a területre vonatkozó veszélyeztető tényezők és a kezelési feladatok.

A lehatárolás magába foglal eutróf sekély tavakat és holtmedrek hínárját, kékperjés lápréteket, meszes lápokot télisással (*Cladium mariscus*) és a *Caricion davilliana*e fajaiával, valamint meszkesedelő (meszes talajú) üde láp- és sásréteket. Jelölőfajok között megtalálhatóak halak, kételtűek, hüllők, madarak, emlősök, valamint növények. A Balaton élővilágát és tómedrét veszélyeztető tényezők között megjelennek emberi hatások, a tó használatából adódó szennyezések, zavarások, idegenhonos fajok megjelenésével járó problémák, az egyes élőhelyek átalakulásával járó folyamatok, valamint természetes változások is, többek között a klímaváltozás hatásai, vagy az egyes fajok közötti kölcsönhatásokból adódó problémák.

A Balaton fenntartási tervében megfogalmazott célkitűzések között megtalálható:

- A kijelölés alapjául szolgáló közösségi jelentőségű fajok és élőhely típusok kedvező természetvédelmi helyzetének megőrzése,
- A területen élő védett és fokozottan védett fajok által is reprezentált, hazai és közösségi szinten is egyedülálló természetes és természetyszerű élőhelyek megőrzése, fenntartása,
- A Balaton madárvonulásban betöltött szerepének fenntartása,
- A Balaton természetes halfaunájának védelme, a halgazdálkodási tevékenységek természetvédelmi előírásokhoz, ökológiai igényekhez igazítása,
- A kedvező ökológiai állapot felé irányuló folyamatok hosszú távú fenntartása,
- Állandó, rendszeres, illetve időszakos vízborítást igénylő élőhelyek vízellátásának biztosítása. A természetvédelmi szempontok érvényre juttatása a tó vízszintjének szabályozása során,
- Idegenhonos, inváziós fajokkal szembeni védekezés,
- Nádasok fenntartása, extenzív hasznosítása, többkorúságának fenntartása,
- Az illegális területhasználatok, művelési ág váltások (különösen: beépítés) felszámolása, reverzibilisen átalakult élőhelyek rekonstrukciója,
- A turisztikai hasznosítás és a hosszú távú természetvédelmi szempontú területkezelések, élőhelyfenntartások közötti látszólagos ellentétek feloldása.

A dokumentum, a kezelési javaslatok között megkülönböztet gazdálkodáshoz nem köthető, illegve gazdálkodáshoz köthető kezelési javaslatokat és kezelési egységeket.

A Balatonkenesei tátorjános (HUBF20032) Különleges természetmegőrzési területen 6.75 ha-on találhatóak védendő és fenntartandó tátorjánok (*Crambe tataria*).

A módosítással érintett terület nem része a Natura 2000 lehatárolásnak, ettől függetlenül minden fejlesztés esetében figyelembe kell venni a környező természeti értékeket, ezen kívül, meg kell gátolni, hogy a Balaton tómedrébe szennyeződések kerüljenek.

## TÁJKÉPVÉDELEM, LÁTVÁNYVÉDELEM, TELEPÜLÉSKÉP

Balatonkenese domborzati viszonyai és jó elhelyezkedése miatt rengeteg épített és természeti értékkel rendelkezik, melyek generációk óta fennállnak. A település az elmúlt 1000 év alatt rengeteget fejlődött, folyamatosan fontos szerepet játszott a környezete kulturális életében és az 1910-es évektől már fürdőhelyként volt emlegetve.

A módosítással érintett terület a Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2017 (XII. 20.) önkormányzati rendelete a településkép védelméről (továbbiakban: TKR)-alapján, az eltérő karakterű településrészek közül az Ófalu településrészbe tartozik. A rendelet az Ófalu karakterű területeken alapvetően a Balaton-felvidéki népi építészetre jellemző, magastetős, gerincvonallal jellemzően az utcafrontra merőleges építményeket enged, melyek anyaghasználatát is szigorúan szabályozza.



Kivágat a 23/2017. (XII.20.) önkormányzati rendelet rajzi mellékletéből

A Beruházó a módosítással érintett terület délkeleti részén megvalósult fejlesztésre (I. és II. ütem: 'A', 'B', 'C', 'D' és 'F' épületek) építési engedéllyel, illetve településképi véleménnyel rendelkezett, melyet főépítész konzultáció is megelőzött. „Főépítéssel egyeztetett véleményünk szerint a családi háznál nagyobb léptékű épületeknél a lapostető kialakítás csökkenti az épület kubatúráját és segíti a létesítményt a környezetéhez illeszkedni. A tárgyi létesítménynél törekszünk arra, hogy megjelenése könnyed legyen. A szabályozási tervben előírt zöldtetővel a magasból is humánus megjelenésű az „ötödik homlokzat”. A lapostető alkalmas adhat a későbbiekben napelemek kulturált elhelyezésére is.” (Forrás: *Prémium Resort - Kenese Liget Projekt IV.ütem (G-, H-, I-épület): Településképi véleményezési dokumentáció; Építész tervező: Kasuba János*)

A módosítással érintett területen, az 1.3. *Fejlesztési cél- Szabályozási koncepció* fejezetben leírtak, illetve a fejlesztő által eljuttatott látványtervek alapján a beruházás léptékéhez javasolt illeszteni a TKR előírásait.

### 9.3. VILÁGÖRÖKSÉG

Balatonkenese az UNESCO világörökségi várományos helyszínei közé tartozik, ezen belül a magyarországi tájházak hálózata kategóriába, erről a 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet a világörökségi várományos helyszínek jegyzékéről rendelkezik. A településen egy tájház található, mely a hálózat része, a „kenesei tájház” a történelmi településmagban található, a módosítással érintett területtől északnyugatra (1064 hrsz.).

A magyarországi tájházak hálózata a magyar népi hagyományokat őrző a szerkezeti megoldásaiban és díszítésében a „grand art” stílusjegyeit idéző építmények megóvását, helyben való védelmét, tűzte ki célul, múzeumi jelleggel való kialakítással. Így ezek az építmények eredeti környezetükkel, néprajzi gyűjteményekkel, tárgyakkal a korabeli életet hivatottak bemutatni.

A módosítással érintett terület nincs a világörökségi várományos építmény telkének közelében, a tervezett fejlesztések nem fogják befolyásolni a védett területet.

#### 9.4. NEMZETI FENNTARTHATÓ FEJLŐDÉS KERETSTRATÉGIA

A 2012-2024 időintervallumra érvényes keretstratégia a fenntartható fejlődés, az emberek életminőségének hosszú távú és tartós megőrzését, illetve javítását célozza. A Nemzeti Fenntartható Fejlődési Keretstratégia (NFFS) a társadalom fejlődésének egy ennek megfelelő pályára való állítását elősegítő, hosszú távú, keretstratégiai jellegű dokumentum, mely valamennyi társadalmi, gazdasági és környezeti területre egy pozitív, fenntartható, társadalmasítható jövőképpnek megfelelő eszközrendszert és reformkeretet vázol fel.

A nemzet fenntarthatósági politikájának átfogó célja a folytonosan változó társadalmi-humán gazdasági- természeti külső környezethez való alkalmazkodóképesség feltételeinek biztosítása, az ahhoz szükséges kulturális adaptáció minőségi javítása.

A négy alapvető nemzeti erőforrás területén a célok rendszere a következő.

- Emberi erőforrások:

Cél a népességében stabil, egészséges, a kor kihívásainak megfelelő készségekkel és tudással rendelkező emberek alkotta, a kirekesztettséget fokozatosan csökkentő társadalom.

- Társadalmi erőforrások:

Cél a fenntarthatóságot támogató kultúra kialakítása, a fenntartható társadalom szempontjából pozitív értékek, erkölcsi normák és attitűdök erősítése. Mivel minden társadalom környezete folyamatosan változik, e változáshoz saját önazonosságunk megtartása mellett alkalmazkodnunk kell. Ebből fakadóan karban kell tartanunk azon ismereteinket, amelyek a közösség összetartozását és fennmaradását szolgálják.

- Természeti erőforrások

A környezeti eltartóképességet mint a gazdálkodás korlátját kell érvényesíteni.

- Gazdasági (fizikai) erőforrások

Fontos az önrendelkezés megfelelő szintjének fenntartása a gazdaságpolitikai döntésekben. Cél a fizikai tőke szelektív gyarapítása, a közösségi tőkejavak amortizációjának pótlása. Kiemelt feladat a vállalkozói réteg megerősítése, a hazai tőkebefektetések fokozatos növelése, külföldi kitétségek csökkentése. Fontos a lokalizáció és a nemzetközi gazdasági kapcsolatok kihasználása közötti ésszerű arány megteremtése, a helyi gazdasági kapcsolatok (pl. város és vidéke) erősítése.

#### 9.5. BALATONKENESE VÁROS RENDELETE A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRŐL

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 16/2016 (XI.25.) önkormányzati rendelete a környezet védelméről, mond ki alapvető előírásokat a településre vonatkozóan.

A rendelet 1. mellékletében előírások vannak a fák ültetési távolságára mind az ingatlanok határától, a mezőgazdasági területekre, illetve a közúti és vasúti területekre vonatkozólag. Fapótlás tekintetében nem mond ki kritériumokat a helyi jogszabály.

#### 9.6. KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK A HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

Balatonkenese község helyi építési szabályzatában megtalálhatóak a táj és természeti környezet, illetve a környezet védelmére vonatkozó előírások, ezek a következők:

##### HÉSZ

Helyi táj- és természetvédelem

14.5 (1) *Balatonkenese helyi táj- és természetvédelmi területeit a 4. melléklet 3. pontja tartalmazza.*

(2) *A helyi táj- és természetvédelemre javasolt területeken:*

*a meglévő terepadottságokat,*

*a kialakult növényzetet, és*

*a terület jellegét meghatározó főbb tájképi, természeti elemeket*

*megváltoztatni csak a természet- és tájvédelem szempontjai szerint, az illetékes természetvédelmi hatóság engedélye és szaktanácsa alapján a védelmi cél kedvező megvalósulása érdekében szabad.*

### Kilátás és látványvédelem (művi és táji)

15.§ (1) *Kilátás és látványvédelem szempontjából védelemre javasolt területek és az ezekre irányuló kilátópontok az SZT-n külön megjelölést kaptak.*

(2) *Az SZT-n jelölt kilátópontokról a környező tájra a rálátás lehetőségét biztosítani kell.*

(3) *Az (1) bekezdés szerinti területeken különös gondot kell fordítani:*

*az építmények, építési telkek, építési területek közterületről látható részének (homlokzat és tetőforma, üzletek, portálok, kerítések és támfalak kialakítása, növényzet stb.) valamint a vízi létesítmények településképi megjelenésére, és*

*a közterületek burkolatának, műtárgyainak, növényzetének, utcabútorainak, továbbá a diszvilágító és hirdető berendezések kialakítására, elhelyezésére, karbantartására és megfelelő állapotára.*

(4) *Balatonkenese teljes területén az építési engedélyezési kérelemhez a kilátás és látvány védelmében látványterv nyújtandó be az önkormányzat által meghatározott rálátási pontokról.*

### Részletes környezetvédelmi előírások

17.§ (1) *Levegőtisztaság védelem:*

a) *a légszennyező létesítmények megengedett mértéket meghaladó szennyezését meg kell szüntetni,*

*a település közigazgatási területén semmilyen, a megállapított határérték feletti levegőszennyezést okozó anyag kibocsátásával járó tevékenység nem folytatható,*

c) *a település területén csak olyan létesítmény üzemeltethető, amely levegőtisztaság védelmi szempontból megfelel az érvényes jogszabályban előírt légszennyezettségre vonatkozó egészségügyi határértékeinek és a területekre vonatkozó légszennyezettségi ökológiai határértékeinek,*

d) *a közúti közlekedésből származó levegőszennyezést védőfásítással kell csökkenteni, a védőfásítást ki kell egészíteni cserjetelepítéssel,*

e) *hulladékok nyílt téri ill. háztartási tüzelő berendezésben történő égetése általában tilos, kivéve a kerti hulladékra vonatkozó helyi rendeletben rögzített meghatározott időszakokat,*

f) *a káros allergéneket kibocsátó gyomok elterjedésének megakadályozása érdekében a növényzettel fedett területeket gyommentesen kell tartani, és*

g) *az új létesítmények elhelyezése esetén a település légszennyezettségének mértékét figyelembe kell venni az engedélyezés során.*

(2) *A felszín alatti vizek és a talaj védelme érdekében:*

a) *Balatonkenese az érvényes jogszabálynak megfelelően a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny vízminőség védelmi területen lévő települések közé tartozik,*

b) *Az erózió által veszélyeztetett területeken művelési ág változtatással, illetve műszaki jellegű beavatkozással meg kell akadályozni a talajpusztulást,*

c) *a településen területfeltöltésre csak környezetre ártalmatlan anyagok használhatók fel,*

d) *a Natura 2000 és a természetközeli állapotú területeken és az ökológiai folyosóban semmilyen a talajfelszínt megváltoztató tereprendezés (feltöltés, bevágás) nem engedélyezhető,*

e) *az erózióveszélyes lejtős területek földvédelmét megfelelő növénytakaró biztosításával kell megoldani,*

f) *a roncsolt felszínű vagy szennyezett területeket rekultivációs terv alapján kell helyreállítani.*

g) *a meglévő talaj- és talajvízszennyezéseket meg kell szüntetni,*

h) *a termőföld védelme érdekében a külterületi szabályozási terven mezőgazdasági rendeltetésre szabályozott területeket más célra felhasználni nem lehet, ezen területeken a rendeltetésnek megfelelő mezőgazdasági művelést kell folytatni,*

i) *a védelmi célú erdőként illetve fás növényzettel fedett felületként meghatározott területeken (magaspartok!) erős gyökérzetű részümegkötő növényfajok telepítendő növénytelepítési tervek alapján. A terveket min. 1:500 méretarányban kell elkészíteni és egyeztetni kell az érintett szakhatóságokkal (Bányakapitányság, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Állami Erdészeti Szolgálat),*

j) *a Disznólejáró völgy térségében lévő anyagnyerőhelyek területeit rekultiválni kell, és*

k) *Balatonkenese teljes közigazgatási területén minden 3,0 hektárnál nagyobb területre kiterjedő új beruházás engedélyezéséhez az engedélyezési tervnek humuszgazdálkodási tervet is kell tartalmaznia.*

(3) *A felszíni vizek védelme érdekében:*

*a Balaton vízminőségének védelme érdekében fokozott gondot kell fordítani a felszíni és felszín alatti vizek tisztaságának megőrzésére, szennyezett burkolt felületekről érkező csapadékvizeket a befogadóba vezetés előtt tisztítani kell,*

*Balatonkenese teljes közigazgatási területén tilos a szennyvízszikkasztás, a szennyvizek árkokba, élővízbe történő átvezetése, részben a talaj és talajvíz szennyezésének*

*megakadályozása, részben a csúszásveszély miatt (kivéve ha a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve másként rendelkezik),*

*keletkező szennyvizek elvezetését a szennyvíz-csatornahálózat fokozatos teljessé tételével,*

*és addig a zártrendszerű szennyvízgyűjtő kiépítésével kell megoldani,*

e) *település területén hígtrágyás állattartó telep nem létesíthető,*



- f) Balaton vízminőségének, vízmedrének védelme érdekében a meder további feltöltése csak partkorrekcióként, a VIZIG által elfogadott partvonal szabályozási terv szerint történhet,
- g) Balatonkenese még megmaradt természetközeli partszakasza megőrzendő. Ezért a parti nádasok osztályozását a 22/1998. (II.21) Kormányrendelet szerint el kell végezni és a jó minőségű (I-III. osztály) nádasok fokozott védelméről gondoskodni kell. Különösen vonatkozik ez az újratelepítés alatt álló Fűzfő felé eső északi partszakaszra, valamint a deli helyi védelemre javasolt nádas partszakaszra Akarattyán,
- h) a felszíni vízelvezető árkok és csatornák esetében a tóba való bejutás előtti ülepítés és tisztítás szükséges, a Balaton vízgyűjtő területére vonatkozó hatályos vízminőségvédelmi előírások szerint,
- i) a Balaton vízminősége és a nádasok védelme érdekében a vízparton található szemét, uszadék összegyűjtéséről a partmenti ingatlan tulajdonosa, kezelője köteles gondoskodni,
- j) napozó- és horgász-stéget, víziállást elhelyezni csak a szabályozási terv szerint lehet. Zárt nádasokban víziállás nem létesíthető,
- k) a város közigazgatási területén semmilyen felszíni vizeket szennyező tevékenység nem folytatható,
- l) a természetes vízfolyások felé irányuló vízmozgások akadályozása tilos. A természetes vízelvezetési útvonalakat meg kell tartani, és
- m) a természetes és természetközeli álló- és folyóvizek partjától számított 1000 méteren belül a vizekre és a vízben élő szervezetekre veszélyes anyagok tárolása, kijuttatása tilos.
- (4) Hulladékgazdálkodás, ártalmatlanítás érdekében:
- a) a település területén keletkező kommunális hulladékot elszállításig zárt tárolóedényben kell tárolni. A szemét engedélyezett lerakóba való szállításáról hetente egyszer az önkormányzat gondoskodik,
- b) a település szervezett hulladékszállítását az önkormányzatnak, illetve egy általa megbízott, a tevékenységre engedéllyel rendelkező szervezetnek kell végezni,
- c) a település területén keletkező veszélyes hulladék azonnali elszállításáról a hulladék tulajdonosának kell gondoskodni,
- d) a település teljes közigazgatási területén kommunális és veszélyes hulladék lerakása tilos. A meglévő illegális lerakókat fel kell számolni és a talaj vagy a talajvíz szennyezettsége esetén szükséges kármentesítést el kell végezni,
- f) a kármentesítést a környezetvédelmi felügyelőség által jóváhagyott kármentesítési terv alapján kell elvégezni,
- g) Balatonkenese új hulladéklerakó nem létesíthető, és új bánya nyitása tilos,
- h) Balatonkenese területén kezelt szennyvíziszap medencés tárolása és mezőgazdasági területeken talajba juttatása a tervezett autópálya nyomvonalától É-ra fekvő területeken bárhol, az M8-tól D-re fekvő területeken az úthoz közeli zónában, a település belterületi határától legalább 1500 m-re fekvő vonalig engedélyezhető,
- i) tilos árkokba, patakmederbe, mélyutakba, erdőszélre, erdőbe, mezőre, elhagyott területekre a hulladék elhelyezése, és
- j) Balatonkenese közigazgatási területén veszélyes hulladék nem helyezhető el.
- (5) Zaj és rezgés elleni védelem érdekében:
- a) az érvényes jogszabályban megállapított zaj- és rezgésvédelmi határértékeket meg-haladó tevékenység a településen nem folytatható. Zajt és rezgést előidéző létesítményt csak oly módon lehet elhelyezni, hogy az a környezetét ne zavarja,
- b) a lakóterületi útszakaszok mentén a forgalmi zaj csillapítása érdekében, forgalomtechnikai módszerekkel kell csökkenteni a terhelést, illetve a védendő létesítmények és utak között védelmi célú zöld-sáv telepítendő. Ezek kialakítása háromszintű növényzettel történik, és a
- c) a vasút és a 71-es számú főút mentén - az adottságokhoz igazodva, a zaj, por és rezgés elleni védelmet segítő növénytelepítés (zöldsáv) szükséges.
- (6) Táj és természetvédelem érdekében:
- a) Balatonkenese területén védett természeti területeken semmilyen olyan tevékenység nem folytatható, mely a védelem tárgyát, annak élőhelyét veszélyeztetné,
- b) Balatonkenese területén a természetvédelmi területeken csak természetvédelmi, ismeretterjesztési célú építmény helyezhető el,
- c) természetközeli állapotú területeken, Natura 2000 területeken művelési ág változtatás nem engedélyezhető,
- d) természetközeli állapotú területeken, Natura 2000 területeken csak okszerű hagyományos mezőgazdasági művelés folytatható,
- e) Balatonkenese területén az utak mellett őshonos, a táj jellegét kifejező növényekkel esztétikai és védő jellegű fásítás kötelező ( 8. melléklet), és
- f) a védett természeti értékek listáját a 3., a 4. és az 5. melléklet tartalmazza,

## 10. A TERV MEGVALÓSULÁSA ESETÉN VÁRHATÓ, A KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK ELŐREJELZÉSE

### 10.1. KÖRNYEZETI ELEMELK TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

#### 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.

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 veszélyeztetni a Balaton vizét.

#### TALAJVÉDELEM

A területen az elmúlt években megkezdett munkálatok már befolyásolhatták a talaj minőségét. A növényállomány kivágásával, új építmények kialakításával, illetve, a 784/2 hrsz.-ú ingatlan déli részének ideiglenesen, építési hulladéklerakóként való hasznosításával a talaj tömörödhetett, mely befolyásolja a csapadék talajba jutásának intenzitását is. A fejlesztések befejeztével fontos a talaj rehabilitációját is elvégezni.

A módosítások során ügyelni kell arra, hogy a kitermelt termőréteg megfelelő módon deponálásra kerüljön, illetve, hogy a későbbi hasznosítására is sor kerülhessen.

Fokozott figyelmet kell fordítani a szennyeződések elkerülésére. Az építési- valamint a szállítási tevékenységekre csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő gépjárművek kerülhetnek alkalmazásra, így normál körülmények között nem várható üzemanyag- illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a vizsgálati területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

#### LÉGSZENNYEZÉS

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: NO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO és PM<sub>10</sub>. 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 porszenyezés 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,
- a fejlesztéseket érdemes a nyári szezonon kívüli időszakban végezni, a környező területeken nyaralók és élők érdekében.

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

#### HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezés és az üzemelés alatt jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmaradványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni, azonban ezek pontos mennyisége a majdani kivitelező által alkalmazandó építési koncepciótól és megoldásuktól függ.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

úgy normál üzemmenetben a hulladékok környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. Az új létesítmények üzemeltetése során normál üzemmenetben a hatályos jogszabályi előírások betartásával hulladékgazdálkodási szempontból jelentős hatás nem várható.

#### ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési terület déli határán halad a 71. sz. főút és a 29. sz. vasútvonal is, így a közelében halad két jelentős tranzitforgalmat bonyolító közlekedési nyomvonal is, melyek zajhatása a módosítási területen is érzékelhető bizonyos időszakokban.

A település az egyik legfontosabb és legforgalmasabb turisztikai célterület a Balaton partján, így üdülési szezonban megnövekszik a szórakozó helyekhez, illetve rendezvényekhez kapcsolódó zajterhelés. A módosítási terület is turisztikai szempontból frekvenciált területeken helyezkedik el a településen belül, így a turizmusból származó zajterhelés ezen a területeken is érezhető.

A módosítás következtében várható építkezések során megnövekedhet a zajterhelés, azonban ez csak időszakos, az építkezés elkészültével megszűnik. Mivel Balatonkenese esetében a nyári időszakban megnő a településre látogató, pihenni vágyó turisták száma, így a tervezett beruházások építésének ütemezésekor érdemes erre tekintettel lenni és azt az őszi és téli időszakra ütemezni.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az építés körülményeiről, technológiájáról, stb. a jelenlegi fázisban csak tájékoztató jellegű információk állnak rendelkezésre. Az építkezésre a kiviteli terv szintjén, az organizációs terv ismeretében kell környezetvédelmi tervet készíteni, a kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve a határértékek betartása érdekében.

Az immissziós értékek betartása függ a helyszíni viszonyoktól, az építési eljáráshoz szükséges gépek és berendezések zajteljesítmény szintjétől, gépek, berendezések működési területétől, idejétől, technológiai sorrendtől stb.

Az építési tevékenység nappali időszakban, egy-egy szakaszon várhatóan fél évnél nem fog tovább tartani. Ennek megfelelően a következő határértékeket betartása szükséges, ami vegyes terület esetében: 65 dB

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.

Mivel a fejlesztések során lakó, illetve üdülőingatlanok kialakítására kerül sor, melyek közvetlenül a 71. sz. főút, valamint a 29. sz. vasútvonal közvetlen közelében lesznek, érdemes az ingatlanok zaj- és rezgésvédelméről is gondoskodni. A forgalomból származó negatív hatások többszintes növényzav kialakításával csökkenthetők.

## 10.2. KÖRNYEZETI RENDSZEREK, TERMÉSZETVÉDELEM TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

A tervezett fejlesztés Balatonkenese már beépített területén fog megtörténni, jelenleg is beépített telkeken. Az ingatlanok beépítési százaléka a jelenlegi beépítettséghez képest növekedni fog, viszont, a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben kimondottakhoz képest részben csökkenni fog a terület beépíthetősége.

Az ingatlanok környezetében található telkeken már jelenleg is találhatóak építmények. A területtől keletre hasonló társasház jellegű építmény helyezkedik el.

### ÉLŐVILÁG

A telkek egész területén, de főként az északi és déli részein egyaránt idős növényállomány volt, ezek közül mára csupán az északi részen lévő növényzet maradt meg. A nyugati és déli területeken kivágott növények élőhelyül szolgálhattak különböző állat- és növényfajoknak, ezért érdemes a növényzet pótlásáról gondoskodni a fejlesztések befejeztével.

A módosítással érintett terület északnyugati részén található, megőrzött ligetes növényállomány védelmét szolgálja a környezeti értékeléssel létrehozott új szabályozás, hogy Vt12 jelű építési övezet telkén a fák és zöldfelület védelme érdekében a meglévő zöldfelület 60%-t nem érintheti építési tevékenység.

### TERMÉSZETVÉDELEM

A tervezési terület a Balaton- felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság illetékessége alá tartozik. A BFNPI előzetes véleménye alapján a terület nem tartozik természetvédelmi lehatárolások alá.

### KLÍMÁRA VONATKOZÓ HATÁSOK

A tervezett módosítás várhatóan nincsen, illetve csak kis mértékben lehet hatással a klímára, a növényállomány csökkentésével megnövekedhet a nyári hősziget hatás, ezért a klímaváltozásból fakadó adaptációs lehetőségekkel foglalkozni kell a beruházás tervezése során. Ilyen lehet például a többszintes növényállomány ültetése, illetve csapadékvíz elvezetés jövőbeni bővítésének lehetősége.

## TELEPÜLÉSSZERKEZET, TELEPÜLÉSKÉP

Településképi szempontból, a módosítási területre tervezett, illetve megépített építmények nem felelnek meg teljeskörűen a TKR Ófalu településrész településképebe, ezért a TKR előírásainak módosítása szükséges.

A 784/3 hrsz.-ú ingatlanra korábban, a TRE véleményezési szakaszában is bemutatott lombházak kialakítása továbbiakban nem tervezett, s ennek megfelelően a HÉSZ vonatkozó rendelkezései törlésre kerülnek a jóváhagyandó munkarészekből.

A 784/5 hrsz.-ú ingatlanon összességében megvalósul(t) I. és II. ütemben 5 épület fejlesztése, illetve III. ütemben a Széchenyi utca mellett megőrzött egykori szállóépület felújítására. A IV. ütemben tervezett 'G', 'H' épületek az ingatlan délnyugati részén kerülnének elhelyezésre.

A tervezett módosításnak, illetve a fejlesztésnek nem célja a terület beépítési intenzitásának a növelése, az épületeket azon telekrészen kívánják elhelyezni a fejlesztés során a 784/5 hrsz.-ú ingatlanokon, ami a terepadottságok szempontjából laposabb területrész, ahol ökológiai szempontból értékes terület nem található, illetve ahol 2022. június 2-i egyeztetést követően a szabályozáson nem kerül jelölésre ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész szabályozási elem. Ahogyan az alátámasztó munkarészekben, illetve a fenti műszaki leírásban is bemutatásra kerül a telepítésre kerülő épületek a Széchenyi utca felől lelépcsőzésre kerülnek a Balatoni út irányába, ami azt jelenti, hogy a 784/5 hrsz.-ú ingatlan délkeleti részén 3 szintes épületek kialakítására kerül sor, ahol a legfelső szint visszahúzásra kerül. A tervezett módosítás lehetővé teszi, hogy a Balatoni út mellett egy térfal alakuljon ki, ami a 784/6 hrsz.-ú ingatlanon parkosításra kerülő zöldterülettel együtt településképi szempontból kedvező megjelenést biztosít a Balatoni út ezen szakaszának. A közpark kialakítása során többszintes növényállomány kialakítása, nagy lombkoronát biztosító fák ültetése elképzelhető a Balatoni út mellett, ami kiegészülhet a módosítási területtel határosan a vadgesztenye fasor kiegészítésével. A tervezett új épületek a 784/5 hrsz.-ú ingatlanokon illeszkednek a már megkezdett utcavonalhoz. Az új beépítés összességében illeszkedik a megkezdett utcaképhez, illetve a kialakuló településképhez, amit az alábbi metszetek és látványok mutatnak be, melyek a digitális dokumentáció részét is képezik.

### 10.3. ÖRÖKSÉGVÉDELME, ÉPÍTETT KÖRNYEZET TEKINTETÉBEN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

A módosítási terület északnyugati részén található a Faluközpont- Belterület régészeti lelőhely lehatárolása, ezért a fejlesztések során figyelemmel kell talajból esetlegesen előkerülő értékekre. Szükség esetén megelőző feltárást kell végezni, szükség esetén a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

### 10.4. ÉRINTETT EMBEREK EGÉSZSÉGI ÁLLAPOTÁBAN FELLÉPŐ VÁLTOZÁSOK

A tervezett módosításoknak nincsen negatív hatása az emberi egészségre.

## 11. A VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

### 11.1. A TERVI VÁLTOZÁSOK ÉS A VÁLTOZÁS INDOKAI, A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközök módosítását megelőzően több építészeti koncepció is készült, melyek a településfejlesztési célok megvalósítását, a kompaktabb településszerkezet kialakítását célozzák, s az egyes változatok értékelése során az érvényes jogszabályokban foglaltakat, illetve a település környezet- és természetvédelmi érdekeit, épített örökség védelmét, az emberi egészségre gyakorolt hatásokat figyelembe vették. Ezt figyelembe véve az Önkormányzat támogatta a véleményezési szakaszban ismertetett fejlesztési elképzelést. Jelen környezeti vizsgálati folyamattal egyidejűleg, figyelembe véve a véleményezési szakaszban beérkezett véleményeket, a fejlesztési cél kis mértékben változott, a lombházas beépítést nem tartalmazza továbbiakban a településrendezési eszközök. Amennyiben a környezeti vizsgálat során kedvezően kerül megítélésre a változtatások, úgy a településrendezési eszközök továbbiakban a dokumentumban szereplő változtatásokat tartalmazzák a további eljárások során.

A településrendezési eszközök törekednek a körülmények és lehetőségek adta jobb környezeti állapot elérésére, ahogy ezt a környezeti vizsgálat további fejezetei, illetve az alátámasztó munkarészek egyéb fejezetei is leírják.

## A TERVBEN LEÍRTAK ELMARADÁSA

A településrendezési eszközök módosítása során a helyi építési szabályzat módosítása is elkészül, melyet a képviselő-testület rendelettel fog jóvá hagyni. A rendeletben előírtak betartása kötelező, illetve mivel a településrendezési eszközök mindössze kereteket biztosítanak az egyes konkrét beruházások számára, ezért a tervben leírtak elmaradása nem várható.

A településrendezési eszközök módosítását megelőzően a Fejlesztő és az Önkormányzat településrendezési szerződést kötött, mely tartalmazza a tervezett fejlesztés érdekében a szükséges lépéseket, döntéseket mind a fejlesztői, mind az önkormányzati oldalról. Amennyiben a településrendezési eszközök módosításának folyamata nem lezárható, úgy a hatályos építési szabályzatnak megfelelően lehetősége van a Fejlesztőnek arra, hogy - a fejlesztési koncepciót megváltoztatva - a módosítással érintett terület északnyugati részén egy nagyobb tömegű épületet helyezzen el. A fejlesztési koncepció ilyen jellegű megváltoztatása sem településképi, sem ökológiai szempontból nem kedvező a település szempontjából: jelentős épülettömeg jelenne meg a 784/3 hrsz.-ú ingatlanon, további fakivágásokat indukálna, illetve a régészeti lelőhelyet is jobban igénybe vevő fejlesztés valósulna meg.

**11.2. A FENNÁLLÓ KÖRNYEZETI KONFLIKTUSOK KEZELÉSE A TERVBEN, ILLETVE A TERV MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ, KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK CSÖKKENTÉSÉRE VONATKOZÓ TERVI MEGOLDÁSOK, A TERV MEGVALÓSÍTÁSA ESETÉN KIVÁLTANDÓ KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉRTÉKELÉSE**

Környezeti elemek és rendszerek	Környezeti hatás értékelése <sup>2</sup>	Megjegyzés	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó tervi megoldások	Környezetre káros hatások csökkentésére vonatkozó további megoldások
Felszíni és felszín alatti víz- Talajvédelem	0/-			A fejlesztések befejeztével érdemes a kitermelt növényállományt pótolni a talaj és a vizek védelmében.
Levegőminőség védelme, zajvédelem	0	A terület üzemeltetése nem fog megemelkedett zajtermeléssel jární.		Mivel az építmények közvetlenül forgalmas utak közelében fognak elhelyezkedni, érdemes a telken belüli a passzív zajvédelemről gondoskodni.
Hulladékkezelés	0	Hulladékgazdálkodási feladat megoldott a településen		
Élővilág, természetvédelem	-	A területen jelentős növényállomány került kivágásra, mely élőhelyül szolgálhatott több állat-, és növényfajnak.	A HÉSZ módosítása védeni kívánja a Vt-12 építési övezet területén a meglévő növényállományt azáltal, hogy a fák és zöldfelület védelme érdekében a meglévő zöldfelület 60%-t nem érintheti építési tevékenység.	A növényállomány pótlása kiemelt jelentőségű.
Emberi egészség	0			

<sup>2</sup> Értékelési szempontrendszer

+ A tervi módosítás környezeti hatása kedvező

0 A tervi módosításnak nincs jelentősebb negatív/pozitív hatása

- A tervi módosítás következtében kisebb negatív hatás várható

- - A tervi módosítás jelentősebb negatív hatást idéz elő

! A rendelkezésre álló információk alapján a hatás nem előjelezhető

Településszerkezet, településkép		A módosítással érintett területen már kivitelezett, illetve még ki alakított építmények településképi illeszkedéséről gondoskodni kell.	A Vt11 építési övezetben, a ingatlan délnyugati részén a IV. ütemben tervezett épületek az utcaképet, utcavonalat figyelembe véve valósulnak meg.	TKR módosítása javasolt a megvalósult és tervezett fejlesztést figyelembe véve.  Szükséges a terület megfelelő, növényállománnyal való takarásáról gondoskodni, hogy az építmények minél kisebb mértékben legyenek láthatóak: A 71. sz. főút mellett a vadgesztenye fasor pótlása javasolt, illetve a 784/6 hrsz.-ú ingatlanon nagy lombkoronájú fák ültetése; telken belül is javasolt nagy lombkoronájú, többször iskolázott faegyedek ültetése.
----------------------------------	--	---	---	--

## 12. INTÉZKEDÉSI JAVASLATOK

### KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLATOK

- Felszíni és felszín alatti vizek minőségének hosszú távú megőrzése,
- Légszennyezés, illetve zajterhelés rendszeres mérése a beruházás területén,
- A légszennyezésből és zajterhelésből származó környezeti hatások csökkentése intenzív, tömör lombos növényzet telepítése a főút felől,
- Hulladékgyűjtés megoldása, szelektív hulladékgyűjtés lehetőségének vizsgálata, és megvalósítás az üzemeltetés során,
- Alternatív, megújuló energiaforrások (napenergia, biomassa stb.) alkalmazási lehetőségeinek kutatása, megvalósítás előkészítése, megvalósítása,
- A beruházás során kitermelt termőtalaj vizsgálata, felhasználása árvízzel érintett terület feltöltésére.

### TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

- Természeti értékek védelmének fenntartása, védett fajok élőhelyének megőrzése;
- Természeti értékek megóvása, fenntartása;
- A terület környezetében futó patak területének hosszú távú védelme;
- Ökológiai szempontok, továbbá a fenntartható terület- és tájhasználati rendszerek kialakítása, terjesztése;
- Faegyedek pótlása a 784/5 hrsz.-ú ingatlanon belül;
- Faegyedeket, zöldfelületet figyelembe vevő fejlesztés megvalósítása a Vt12 építési övezet területén;
- Nagy lombkoronájú, többször iskolázott faegyedek ültetése a 784/6 hrsz.-ú zöldterületen, továbbá a 71. sz. főút mellett a vadgesztenye fasor pótlása.

## 13. MONITOROZÁSI JAVASLATOK

A településrendezési eszközökben kijelölt fejlesztésnek várhatóan nem lesz, vagy csak alacsony lesz a környezetre gyakorolt hatása, ettől függetlenül, a tervben foglaltak monitorozására az alábbi javaslatokat tesszük:

- A tervben foglaltak környezeti hatásainak rendszeres felülvizsgálata javasolt legalább 5 évente.
- A terv következő felülvizsgálatának elvégzése során az új környezeti vizsgálat részeként javasolt kitérni a korábban jóváhagyott tervben foglaltak hatására azóta bekövetkezett változásokra.
- A települést környezeti vonatkozásban is érintő más tervek hatásainak vizsgálata javasolt.
- A rendezési eszközök keretein belül megvalósuló konkrét beruházások során a környezetvédelmi előírások betartásának ellenőrzése.
- A lakosság tájékoztatása az új beruházásokról, véleménynyilvánítási lehetőség biztosítása a lakosság részére.

## 14. ÖSSZEFOGLALÓ

A módosítással érintett területen az utóbbi évtizedekben több változás ment végbe, az egykori gyermekotthon felhagyásra került, a telkek állapota leromlott, majd, 2018-tól a fejlesztők lebontották az építmények többségét, kivágták a növényzet egy részét és újtársasházak kialakításába kezdtek. Bár a beruházás tervezete engedélyezésre került az önkormányzat által, nem minden esetben egyeztethető össze a hatályos helyi rendeletekkel, ezért településképi szempontból érdemes az építmények növényzettel való takarásáról, illetve az utóbbi időszakban kivágott fák pótlásáról gondoskodni. A növényzet pótlása környezet, illetve természetvédelmi szempontból is lényeges, mivel a többszintű növényzet csökkenti a területen a zaj-, és rezgésterhelést, porszenyezést, valamint a hősziget hatást, emellett élőhelyül szolgálhat állat és növényfajoknak. A terület egy részén régészeti lelőhely lehatárolása található, mely tényezőre a talajmunkálatok során figyelmet kell fordítani.



V. MELLÉKLETEK

## 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 kitételrel, hogy az a településrendezési eszközök teljes eljárást igénylő legközelebbi módosítása, vagy jogszabály által biztosított lehetőséggel élve egyszerűsített eljárás keretében történő legközelebbi módosítása, illetve felülvizsgálata során szerepeljen a programban.
2. Képviselő-testület felkéri Tömör István polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseit tegye meg.

Felelős: Tömör István polgármester  
Szabó Zoltán főépítész  
Határidő: folyamatos

A kiadmány hitelül:  
Balatonkenese, 2019. október 04.

Jurics Tamás  
jegyző



2022 JÚL 06.

V.L.  
előzmény



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

MEAR

Ügyiratszám: VE/05/172-8/2022.  
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna  
Telefon: 06-88/579-314  
Hív. szám: műsz/24-21/2022

Tárgy: Balatonkenese város településrendezési  
eszközeinek módosítása  
(1. számú módosítás)  
  
egyszerűsített eljárás  
környezeti vizsgálat

Jurcsó János polgármester  
Balatonkenese Város Önkormányzata  
Balatonkenese  
(hivatali kapun)

BALATONKENESEI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Ügyiratszám: <u>MEAR 24-25/2022.</u>	Mell.: <u>1</u>
Értkezett:	
Előirat száma:	Ügyintéző: <u>V.L.</u>

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonkenese város településrendezési eszközeinek 1. számú – a Széchenyi utca és Balatoni út (71 sz. főút) között fekvő 784/3, 784/4, 784/5 és 784/6 hrsz.-ú ingatlanokon (a telekalakítást megelőzően 784/2 és 789/1 hrsz.) történő – módosítása tárgyában, a fenti hivatkozási számon érkezett megkeresésére válaszolva az alábbiakról tájékoztatom.

A 2022. június 2-án az Önkormányzat, a tervezők, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, valamint az Állami Főépítészeti Iroda képviselői részvételével megtartott egyeztető tárgyaláson egyetértés született a táj- és településkép-védelmi szempontok érvényesülésének, valamint a beruházás volumenének csökkentésének szükségessége tekintetében az alábbiak szerint:

- a védett, nem beépíthető telekrész megtartása indokolt;
- a tervezési terület déli részén jelölt három épülettömeg helyett maximum két épülettömeg létesíthető, kisebb intenzitással, maximum 20 lakással.

Az egyeztetésben résztvevők támogatták a Széchenyi utca és a Balatoni út közötti gyalogos közlekedési kapcsolat kialakítását, valamint a lombházak kialakítására irányuló beruházói szándék elvetését. Előbbiek okán szükségesnek tartom tisztázni a 784/3 hrsz.-ú telek beépítésére vonatkozó előírásokat. A telek a módosított beépítési terv szerint zöldfelületként kerül kialakításra, ugyanakkor a HÉSZ alapján az továbbra is beépíthető (Vt12 jelű építési övezetben fekszik).

A csatolt módosított beépítési tervet elfogadom, ugyanakkor azzal összhangban kérem a szabályozási terven a két további épület elhelyezésére szolgáló építési hely feltüntetését, valamint az építési szabályzat kiegészítését az elhelyezhető rendeltetések száma, az épületmagasság, a kialakítható építményszintek száma, valamint a legfelső (penthouse) szint tájolása, az alatta lévő szint beépített alapterületéhez viszonyított nagysága tekintetében.

A fentiekben foglaltak figyelembevételével mellett a településrendezési eszközöket továbbdolgozásra ajánlom. Egyúttal köszönöm a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és az Állami Főépítészeti Iroda képviselői részéről elhangzott szakmai javaslatok megfontolását és a Beruházó felé történő tolmácsolását, továbbá a tervdokumentáció előbbieknek megfelelő átdolgozása ügyében tett együttműködését.



Az Eljr-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2022. július 4.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névében és megbízásából

