



## 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. november 24. napján tartandó nyílt testületi ülésére

**Ügyiratszám:** műsz/388-63/2022.

**Tárgy:** Balatonkenese Város Településrendezési eszközei Balatonkenese, belterületi 8 hrsz. alatti ingatlant érintő módosításának egyszerűsített eljárással történő módosítása – 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet módosításának elfogadása

**Előterjesztő:** Jurcsó János polgármester

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

**Előkészítette:** Bogdán László önkormányzati főépítész

Vadász Lajos műszaki csoportvezető, vezető főtanácsos

**Melléklet:** VEMKH Állami Főépítész Iroda VE/05/1241-7/2022. záróvéleménye

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonkenese, 8 hrsz. alatti ingatlant érintő településrendezési eszköz módosítása kapcsán Balatonkenese Város Önkormányzata megbízásából - az ingatlan tulajdonosának (Piramis Center Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság 1027 Budapest, Frankel Leó út 14.) költségviselésében - a Város és Ház Bt. (Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező 1149 Budapest, Várna utca 12-14. - a továbbiakban: Tervező) készítette el a „Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása a 8 hrsz-ú telekre vonatkozóan” című tervegyeztetési tervdokumentációját.

A tervmódosítás államigazgatási egyeztetése 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: 314/2012. Kormányrendelet) 41. § szerint az ún. egyszerűsített egyeztetési eljárás keretében történt meg.

A Képviselő-testület a 314/2022. (IX.29.) határozatával döntött arról, hogy az ügyben környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelést nem tartja szükségesnek.

A véleményezési eljárás lezárását a Képviselő-testület a 315/2022. (IX.29.) határozatával hagyta jóvá.

A döntés alapján a műsz/388-59/2022. ügyirattal az Állami Főépítészt felkértük a záróvéleménye megadására. Az Állami Főépítész a VE/05/1241-7/2022. ügyiratszámú levelében a záró szakmai véleményét megadta, a véleménye egyetértő, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emel.



## 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)

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Tv.) 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

- a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: A rendeletnek - mivel az a település közigazgatási területének csak minimális részére terjed ki - jelentős társadalmi hatása nincs, az az önkormányzatra nézve gazdasági, költségvetési hatással nem jár.
- b) Környezeti és egészségi következményei: Környezeti és egészségi következményei a rendeletnek nincsenek.
- c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztrációs terhekre befolyásoló hatásai nincsenek.
- d) Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotására a HÉSZ-ben feltárt hibák javítása és a területen tervezett beruházás megvalósítása érdekében van szükség. A jogalkotás elmulasztása a beruházások megghiúsulását eredményezné.
- e) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.
- f) A tervezett jogszabály egyéb jelentősnek ítélt hatásai: Egyéb jelentősnek ítélt hatása nincs.

A jogszabály módosítás a Tv. 18. § szerinti indokoltsága az Önkormányzat és a Befektető közötti, érdekegyeségen alapuló, 2022. június 1. napján létrejött településrendezési szerződésben rögzítettek érvényesítése.


Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet módosításáról a rendelet-tervezet szerint.

Balatonkenese, 2022. november 14.

Tisztelettel:

  
**Jurcsó János**  
polgármester



  
**dr. Nagy Erzsébet Andrea**  
jegyző





**Rendelet-tervezet:**

**Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (.....)  
önkormányzati rendelete**

**Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló  
10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, a Budapest Főváros Kormányhivatal Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály és Légügyi Hivatal, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, az Országos Atomenergia Hivatal, a Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, a Veszprém Megyei Önkormányzat, a szomszéd települések önkormányzatai, és Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017 (X. 31.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV.05.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 9. melléklet 06a és 06b. szelvényét képező Szabályozási tervek 8 hrsz-ú területre vonatkozó szabályozása helyébe a rendelet 1. melléklete lép.



## 2. §

A Rendelet 19. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) magastetős épület 37 o-nál kisebb hajlásszöggel, ill. lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem -, valamint Sándor-hegy – Bögre-hegy SZT-vel érintett területén és az Üü5\* építési övezetben - amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető. Látványvédelemmel érintett területen, illetve a magaslatokról, vagy meglévő karakteres épület szintjéről látható lapostetős épület csak zöldtetős kialakítással – kivétel ez alól az Üü5\*építési övezet - létesíthető.”

## 3. §

(1) A Rendelet 34. § (2) bekezdés táblázata a következő sorral egészül ki:

Az üdülőházas területben az építési telek								
Övezeti Jele	beépíté s módja	legkisebb területe		Legnagyobb Beépítettség e %	építménye k legnagyobb b	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		kialakíth ató m <sup>2</sup>	beépíthet ő m <sup>2</sup>			legkisebb szélesség e	legkisebb mélysége (m)	
Üü5*	SZ	10000	5000	15	6,0	-	-	60

(2) A Rendelet 34. § (6) bekezdése a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) az Üü5 és Üü5\* építési övezet kivételével önállóan új lakóépület”

(3) A Rendelet 34.§ (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) A járművek telken belül:

- fásított parkolóban (de ez nem számít bele a zöldfelületbe),
  - fő rendeltetést szolgáló épületben, és
  - a terepszint alatti építményben helyezhetők el.
- d) az Üü5\* építési övezetben - amennyiben különálló max. 2 egységes üdülők vagy lakások épülnek - az a-c) pont szerinti feltételeket nem kell betartani.”

(4) A Rendelet 34. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) Az övezetben max. F + 1 + T (földszint + 1 + tetőtér) szintszámú épület, illetve az Üü5 övezetben a tetőtéri szint egy teljes értékű szintként – azaz a legfelső szinten nincs 1,9 m belmagasság alatti terület – helyezhető el, az Üü5\* építési övezetben földszint + emelet alakítható ki.”

(5) A Rendelet 34. §-a a következő (15)-(17) bekezdéssel egészül ki:

„(15) Az Üü5\* építési övezetben a 71-es út felőli telekhatár mentén tájthonos, lombhullató fajokból álló fa és cserjesor telepítendő.

(16) Az üdülőegységekhez és a lakásokhoz min. 1 személygépkocsi parkoló biztosítandó.

(17) Az Üü5\* építési övezetben a minimális zöldfelületet háromszintes növényzettel kell



**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)

---

biztosítani, melynek során az épületek takarására min. 2 db tájhonos, lombhullató fa fajtát kell alkalmazni a 71-es út felőli homlokzat és az oldalhomlokzatok környezetében.”

**4. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.  
(2) A rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

**Jurcsó János**  
polgármester

**dr. Nagy Erzsébet Andrea**  
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2022. ....

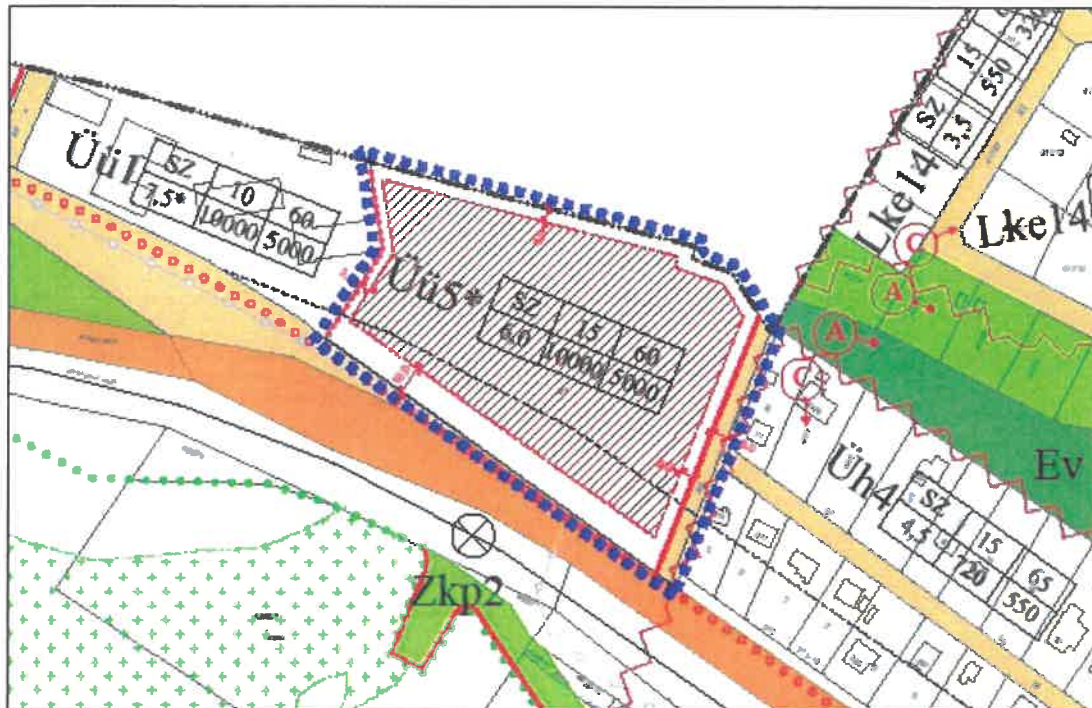
**dr. Nagy Erzsébet Andrea**  
jegyző



# 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)

1. melléklet a .../2022. (...) önkormányzati rendelethez



## JELMAGYARÁZAT

Tervezési terület határ

### TERÜLETI JELLEGŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- I. rendű kötelezettségi önkormányzati terület (szabályozási terület)
- II. rendű kötelezettségi önkormányzati terület (belső terület és külterület beépítésre szánt területen belül) (szabályozási terület)
- I. rendű nem kötelezettségi önkormányzati terület (közpark)
- Gondozási, védési, területi önkormányzati terület

Ökológiai, környezetvédelmi, társadalmi okokból nem beépíthető terület, illetve határát

Építési hely

### VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Szabályozási vonal, szabályozási percbonal
- Építési övezet határ
- Kerékpárút a vízpart-rehabilitációval érintett területen
- Műgyűjtemény szomszédjánál övezetbe sorolt terület határ
- A szomszédos MÁLTF/MSA Környezetvédelmi, Környezetgazdálkodási és Építési Hivatal (MÁLTF/MSA) területénél a területi önkormányzati terület határát

### EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Telekhatár (alaptervképi)
- Épületkiszár (alaptervképi)
- Eredeti bellenületi határ
- Nádterület és mivénység a nádaskezelési szerződés (I. b, II. b, III. b, IV. b, V. b) szerződés alapján
- Megtérítendő víznyelőkészítő síjzó

## SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

Lke	beépítési mód	megengedett beépíthetőség mértéke	logisztikai szállókötlet belső belső aránya
Lke	szabványos	megengedett	logisztikai szállókötlet mértéke
SZ	szabványos	megengedett	logisztikai szállókötlet mértéke
K	szabványos	megengedett	logisztikai szállókötlet mértéke

**Lke** a belső udvar jellegű, hogy a terület, több részét rendelkezési egységek csak szabványos álló beépítési mód

**K** kizárható beépítésig

## A RENDELTELTÉSI EGYSÉGEK JELE ÉS MEGNEVEZÉSE

Beépítésre szánt terület

- Lke** kerékpáros terület
- Üh** önkormányzati terület
- Üh** helyi önkormányzati terület

Beépítésre nem szánt terület

- Zkp2** zöldterület (közpark)
- Ev** védési területi terület

A .../2022. (...) önkormányzati rendelet melléklete

**VÁROS ÉS HÁZ**  
 ÖNKORMÁNYZATI KÖZMŰVELÉSI ÉS MŰVELÉSI KÖZPONT  
 1700 BALATONKENESE, BÉRI B. Á. TÉR 1. TEL: 06-88-481-087

**A .../2022. (...) önkormányzati rendelet melléklete**

**1. sz. melléklet**

**1. sz. melléklet**

Önkormányzat Balatonkenese	Városi közgyűlés elnöke Béni Árpád Tél: 06-88-481-087 Lélek: Tél: 06-88-481-087	Művelődési Lélek: Tél: 06-88-481-087	Dátum 2022. évi
Fájlneve: ... Lélek: Tél: 06-88-481-087		Közzététel: ... Tél: 06-88-481-087	



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/1241-7/2022.      **Tárgy:** Balatonkenese város településrendezési  
**Ügyintéző:** Dunajcsik Zsuzsanna      eszközeinek módosítása  
**Telefon:** 06-88/579-314      (8 hrsz. alatti ingatlan)  
**Hiv. szám:** műsz/388-59/2022.      egyszerűsített eljárás  
záró véleményezési szakasz

**Jurcsó János polgármester**  
**Balatonkenese Város Önkormányzata**  
**Balatonkenese**  
(hivatali kapun)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Város és HÁZ Bt. által elkészített, „Balatonkenese Város Helyi építési szabályzatának módosítása / A 8 hrsz.-ú telekre vonatkozóan” megnevezésű, 2022. október keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekinttem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 41. §-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 41. § (4) bekezdése, valamint a 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

**Előzmények:**

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 133/2022. (IV. 28.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról a Balatonkenese 8 hrsz. alatti ingatlant érintően.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. A VE/05/1241-2/2022. ügyiratszámú véleményemben megállapítottam, hogy módosítási szándék vonatkozásában az Eljr. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnek, a helyi építési szabályzat egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az Eljr. 41. §-ában meghatározottak szerint történhet.

Az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a településrendezési eszköz módosítása során önkormányzati főépítésként Bogdán László működik közre.

**Hatályos településrendezési eszközök:**

- a 4/2006. (I. 26.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 13/2015. (IV. 4.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 10/2012. (IV. 5.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

**Tervezési feladat:**

A módosítás célja a Balatonkenese 8 hrsz.-ú ingatlanon a jelenlegi területfelhasználás megtartásával földszint+emelet kialakítású lakóépületek elhelyezhetőségének lehetővé tétele, a beépítési mérték 10%-ról 15%-ra történő emelésével és az építménymagasság 7,5 m-ről 6,0 m-re csökkentésével.

A tárgyi módosítási szándék a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

**Véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a „*Balatonkenese Város Helyi építési szabályzatának módosítása / A 8 hrsz.-ú telekre vonatkozóan*” megnevezésű, a Város és HÁZ Bt. (cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14. vezető tervező: Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező [TT/1 01-4073]; szakági tervezők: Lázár Tibor okl. kertészmérnök [K 01-5041, TT/1 01-5041, TR 01-5041, TK/1 01-5041] (Környezetterv Kft.); Nagy Szabolcs okl. építőmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, településmérnök [01-11270, 01-65111]) által összeállított, 2022. október hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr. meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A tervdokumentáció aláíró lapja és tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és saját kezű aláírását.

**Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:**

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 17/2017. (X. 31.) rendeletében rögzítette.

Az Eljr. 41. § (2) bekezdés szerinti egyeztetési eljárásban

- a partnerségi egyeztetés 2022. június 16. és 2022. július 1. között megtörtént, 2022. július 27-én egyeztető tárgyalás került megtartásra. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 315/2022. (IX. 29.) számú határozata szerint a partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett.
- A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya** (a továbbiakban: Természetvédelmi Osztály) a VE/30/05543-2/2022. ügyiratszámú véleményében a tervezett módosítással kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek, a későbbi zaj-és rezgésvédelmi problémák elkerülése érdekében zajvédelmi szakértő által készített számítással kérte igazolni, hogy a módosítással érintett telektömbön belül teljesülnek-e, illetve várhatóan hol teljesülnek a *környezeti zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról* szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM (a továbbiakban: ZajR.) együttes rendeletben szereplő zajterhelési határértékek. A véleményezési dokumentáció részét képezte az ENVI-TREAD Kft. (székhely: Martfű, Szolnoki út 42.; Nagy Lénárd okl. környezetkutató, környezetvédelmi szakértő [MK 16-00946, SZKV.1.1., SZKV-1.2., SZKV-1.3.] által elkészített zajvédelmi munkarész). A szakértői vélemény szerint a vizsgált ingatlan D-i telekhatárán a közúti- és vasúti közlekedésből származó együttes zajterhelés a nappali időszakban megfelel a ZajR. 3. melléklet vonatkozó határértékének, az éjszakai



- időszakban azonban 2 dB mértékű túllépés valószínűsíthető. A Természetvédelmi Osztály a VE/30/06471-2/2022. ügyiratszámú véleményében arra való tekintettel, hogy a terület jelenleg is üdülőterület, a módosítással kapcsolatosan kifogást nem emelt. Felhívta azonban a figyelmet, hogy a ZajR. 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint az üdülőterületeken a zajtól védendő épületek elhelyezésére szolgáló ingatlanok határánál teljesülnie kell a zajterhelési határértékeknek, amelyet az építési tevékenység megkezdéséig aktív zajvédelemmel biztosítani kell, vagy a területet a kevésbé szigorú határértékekkel rendelkező lakó területfelhasználásba kell sorolni.
- A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 63-14/2022. ügyiratszámú véleményében jelezte, hogy a 71. számú főút és a tervezési terület határán egykor ültetett jegenyefák kivágásra kerültek. A tájrendezési javaslatban nem szerepel a telken belüli növénytelepítés, amely a tájbaillesztést és az épületek takarását biztosítaná. Felhívta a figyelmet, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 2020. évben elvégezte a település területén az egyedi tájértékek felmérését és nyilvántartásba vételét, amelyet megküldtek az Önkormányzatnak. Az egyedi tájérték felmérésben szerepeltek a kivágott jegenyefák is. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság táj- és természetvédelmi, valamint településképvédelmi szempontból szükségesnek tartja a HÉSZ kiegészítését üdülőegységekhez, épületekhez kapcsolódóan az épületek homlokzat felőli részén és oldalhosszán min. 2 db tájhonos, lombhullató fa fajta alkalmazásával fák telepítését. Továbbá kérte az üdülőegységekhez, illetve épületekhez kapcsolódóan a homlokzat takarása érdekében 2 lombhullató fa telepítésének előírását, valamint a 71-es főút mentén növényzet telepítését. A 71. sz. főút part menti területének látvány- és sziluettvédelme érdekében is a telekhatáron szükségesnek tartja a többször iskolázott fák ültetésével az egykori egységes fasor rekonstrukcióját, helyreállítását. További növénytelepítés során tájhonos, területre jellemző lombhullató fa- és cserjefajok alkalmazását kérte. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a bemutatott látványtervekre vonatkozóan is kifejtette véleményét.
  - A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály** (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) a VE/62/00639-2/2022. ügyiratszámú véleményében az alátámasztó munkarész kiegészítését kérte (mintakeresztszelvény, a 71-es számú főútra történő csatlakozás vázlatlatterve, csomóponti távolságok és forgalmi adatok bemutatása, „tartalék kapacitás” alátámasztása).
  - A **Magyar Közút Nonprofit Zrt.** VES-1012/4/2022 iktatószámú a közlekedési munkarésszel kiegészített tervdokumentáció alapján kialakított véleményében településrendezési eszközök módosításához a **következő feltétellel járult hozzá**: „A Balatonkenese 8 hrsz.-ú ingatlan leendő megközelítése az újonnan kiépítendő 9 hrsz.-ú közútról történhet, mely kialakítását követően a 8 hrsz.-ú ingatlan meglévő országos közúti csatlakozását (kapu, burkolat, stb.) megszüntetni szükséges.”
  - A véleményezési szakaszban beérkezett véleményekre vonatkozóan tervezői-önkormányzati válasz került összeállításra a tervdokumentáció javasolt kiegészítésével, majd előbbieken alapján az Önkormányzat **2022. szeptember 6-án egyeztető tárgyalást** tartott az érintett államigazgatási szervek részvételével. Az egyeztető tárgyalást megelőzően a Természetvédelmi Osztály a VE/30/06471-5/2022. ügyiratszámú véleményében az önkormányzati, tervezői és zajvédelmi szakértői válaszokban foglaltakat elfogadta.

Az egyeztető tárgyaláson a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és az Állami Főépítészeti Iroda közös álláspontja az alábbiak szerint került elfogadásra (az egyeztető tárgyaláson összeállított Emlékeztető szerint):

- „A szabályozási terv jelölni fogja az építési helyet, mely a 71-es út felől 10 m, a 9 hrsz.-ú út és északi oldalon 5 m, a 7 hrsz.-ú telek felől 3,5 m lesz.
- A 71-es út felőli előkert sávban a szabályozási terv jelölni fogja a hatályos terven a 71-es út menti telkeken is jelölt „ökológiai, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, telekrész, illetve hátsókert” elnevezésű zöld pöttyös területsávot
- a rendelettervezet 3. § (5) bekezdés által a HÉSZ 34.§ új (15) bekezdése az alábbiak szerint módosul: „Az Üü5\* építési övezetben a 71-es út felőli telekhatár mentén tájhonos, lombhullató fajokból álló fa és cserjesor telepítendő.”
- további kiegészítés új (16) bekezdésben: Az Üü5\* építési övezetben a minimális zöldfelületet háromszintes növényzettel kell biztosítani, melynek során az épületek takarására min. 2 db tájhonos, lombhullató fa fajtát kell alkalmazni a 71-es út felőli homlokzat és az oldalhomlokzatok környezetében.”

Az egyeztető tárgyaláson az Ütügyi Osztály képviselője előadta, hogy „ha a beruházó a Huba utca felőli bejáratot választja, akkor a közútkezelő jogosan várja el a másik behajtó megszüntetését, de megállapodás kérdése, hogy az építés idejére a meglévő kapubehajtót is használhatja. A tervet elfogadásra javasolja a feltétellel, hogy a 9 hrsz.-ú út majdani csomópont kialakítás tervezésénél az akkor hatályos előírásoknak kell megfeleltetni az útcsatlakozást.”

- A záró véleményezési dokumentáció részét képezi az egyeztetési eljárásba bevont államigazgatási és önkormányzati szerveket felsoroló, azok egyeztetési eljárásban történő részvételét, véleményét összefoglaló táblázat. A táblázat, valamint a csatolt vélemények alapján az egyeztetési eljárásban az Eljr. 41. § (2) bekezdés szerinti államigazgatási szervek és önkormányzatok megkeresése megtörtént.

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 315/2022. (IX. 29.) számú határozatában a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt lezárta.

#### **Szakmai vélemény:**

A Balatonkenese 8 hrsz.-ú telken (a volt MÁV üdülő területén) az új tulajdonos 14 lakóépületet tervez elhelyezni telekfelosztás nélkül (a telek területe 12727 m<sup>2</sup>), földszint + emelet (lapostető) kialakítással. A hatályos szabályozási terv szerint az ingatlan üdülőházas üdülőterület Üü1 övezete tartozik. A településrendezési eszközök módosításának része a beépítési mérték 10%-ról 15%-ra történő emelése, amellyel egyidejűleg az építménymagasság 7,5 m-ről 6,0 m-re csökkenne, a 60% minimális zöldfelületi arány változatlan maradna.

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 153/2022. (IV.28.) határozatában arról döntött, hogy a lakóépületek elhelyezésére a jelenlegi területfelhasználás megtartása mellett legyen lehetőség, továbbá meghatározta, hogy a beépítettség legfeljebb 15%-ra növekedhet, a megengedett építménymagasság legfeljebb 7,5 m. A véleményezési dokumentáció szerint az üdülőházas üdülőterület megmaradásánál az **önkormányzati szempont az volt, hogy a HÉSZ már tartalmaz olyan építési övezetet (Üü5 jelű építési övezet), ahol a lakófunkció is megengedett.**

A módosítás során a tervezési terület Üü5\* jelű építési övezetbe kerülne besorolásra, amely a lakóépületek elhelyezését is lehetővé teszi, ugyanakkor annak egyéb beépítési paraméterei az Üü5 jelű építési övezethez viszonyítva szigorúbbak.

A tervezési területet északi oldalról erdőterület, keleti és nyugati oldalról üdülő- illetve hétvégházazas üdülőterületek határolják. A területet délről, délnyugatról a 71-es út és a vasút határolja. A telek megközelítése az annak délkeleti határán futó, 6-m-re szélesítendő útról történne, ahol a tervezett lakóépületek önálló telekrészei egy belső úttal tárhatók fel. A telek közművekkel teljesen ellátott.

A VE/05/1241-2/2022. ügyiratszámú véleményemben (az OTÉK 38. § (5), (7) bekezdései alapján) a közlekedési zajból eredő hatások csökkentése érdekében **kértem a beültetési kötelezettség meghatározását, vagy a szomszédos telektömbökben is alkalmazott, az „ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsókert” szabályozási elem jelölését**, a növénytelepítés intenzitásának (többszintű növénytelepítés) előírását. **Kértem továbbá a szabályozási terven az építési hely, a 71-es út felőli építési vonal meghatározását, valamint az épületeknek a 71-es főúttól, illetve a vasúttól történő minél távolabbi elhelyezését.** Javasoltam továbbá a véleményezési dokumentáció 17. oldalán csatolt beépítési vázlaton a belső úthálózattól délre fekvő épületsor északi irányban történő eltolását.

Az alátámasztó munkarész tartalmazza a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet), valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével való összhang igazolását. A tervezési területet nem érinti a Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 14/2005. (IV. 21.) TNM rendelet hatálya.

Balatonkenese város a 10/2012. (IV. 05.) számú képviselő-testületi rendeletével állapította meg a jelenleg hatályos HÉSZ-t, tehát a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján került elfogadásra. Ebből adódóan a településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 45. § (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá az OTÉK 121. § (1) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készült.

**A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, ezért az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitás érték számítás nem készült.

A tervdokumentáció tartalmazza az önkormányzati **főépítész feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.**

Az egyeztetési eljárásban a VE/05/1247-2/2022. ügyiratszámú adott szakmai véleményemben tett észrevételek, javaslatok, valamint a 2022. szeptember 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és az Állami Főépítészeti Iroda közös álláspontja alapján a tervdokumentáció jóváhagyásra szánt és alátámasztó munkarészei kiegészítésre, pontosításra kerültek. A tervdokumentációval kapcsolatosan további észrevételeket nem teszek.

Ismételten felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 38. § (10) bekezdése szerint az országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.

**Országos főépítész záró véleménye:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

**Környezeti vizsgálat:**

Balatonkenese Város Önkormányzata a környezet védelméért felelős szervek véleményének kikérését követően, a 314/2022. (IX. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása – a tárgyi módosítási szándék vonatkozásában – a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges.

**Szakmai véleményem összefoglalása:**

Balatonkenese város településrendezési eszközeinek – a 8 hrsz.-ú ingatlant érintő – módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő.** Az építési tevékenységet megelőző tervezés és megvalósítás során a Magyar Közút Nonprofit Zrt. VES-1012/4/2022 iktatószámú véleményének, valamint a 2022. szeptember 6-án megtartott egyeztető tárgyaláson az Útügyi Osztály által tett észrevételek figyelembe vétele mellett a **módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen a kifogást nem emelek.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

**Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

**Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), \*.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.**

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

Az 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. november 9.**

**Tisztelettel**

**Takács Szabolcs**

**főispán**

**nevében és megbízásából:**



**Németh Zoltán**  
**állami főépítész**

## Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

