



419/2021. KORM.REND. 68. § (1) BEKEZDÉSE B) PONTJA BA) ALPONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS PARTNERSÉGI- ÉS LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – E-TÉR ÉS HONLAP

## BALATONBERÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA

BALATONBERÉNY KÖZSÉG BOKROSI ÚT DÉLI OLDALA MENTÉN FEKVŐ 059/44 HRSZ-Ú INGATLAN VISSZASOROLÁSA ZÖLDTERÜLET-KÖZPARK (Z-KP-2) ÖVEZETBŐL KERTVÁROSÍAS LAKÓTERÜLET (LKE-9) ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE, VALAMINT A 11/38 HRSZ-Ú PIACTÉR TERÜLETÉNEK RENDEZÉSE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN



*HA*

Horváth Adrienne e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. Mobil: +36-30/236-3295; E-mail: ha@haterv.hu

2024. FEBRUÁR HÓ

## TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017

*HA*

Horváth Adrienne Éva e.v.  
1116 Budapest, Zsurló köz 5.  
+36-30/236-3295  
ha@haterv.hu

Tervszám: 222/2023

**419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 68.§ (1) b) ba) egyszerűsített eljárás  
partnerségi lakossági egyeztetési tervdokumentáció**

**2024. február hó**

# TARTALOMJEGYZÉK

## ÁTNÉZETI TÉRKÉP

### I. ELŐZMÉNYEK, A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

### II. TERVEGYEZTETÉS MENETE

### III. A TERV TARTALMA

### IV. VIZSGÁLATOK

### V. JAVASLATOK

### VI. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

### VII. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

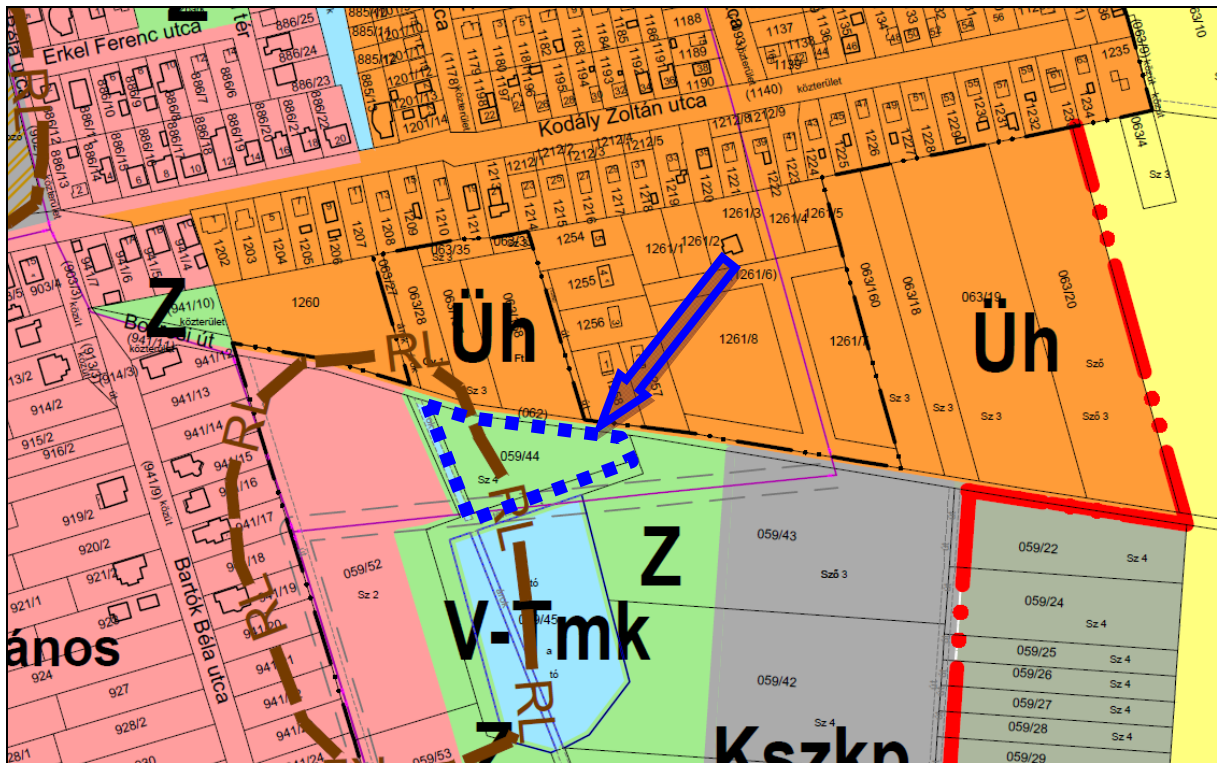
## TERVIRATOK

- 1. melléklet** – Képviselő-testületi határozat a tervmódosítást megalapozó Telepítési tanulmányterv készíttetéséhez
- 2. melléklet** – Képviselő-testület 162/2023.(IX.28.) határozata a 059/44 hrsz ingatlan övezeti átsorolásához készített Települési tanulmányterv elfogadásáról és TRE módosítás támogatásáról
- 3. melléklet** – Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap 059/44 hrsz-ú ingatlanra
- 4. melléklet** – Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lapok a 38/11 hrsz-ú piactér és környezetében fekvő érintett ingatlanokra

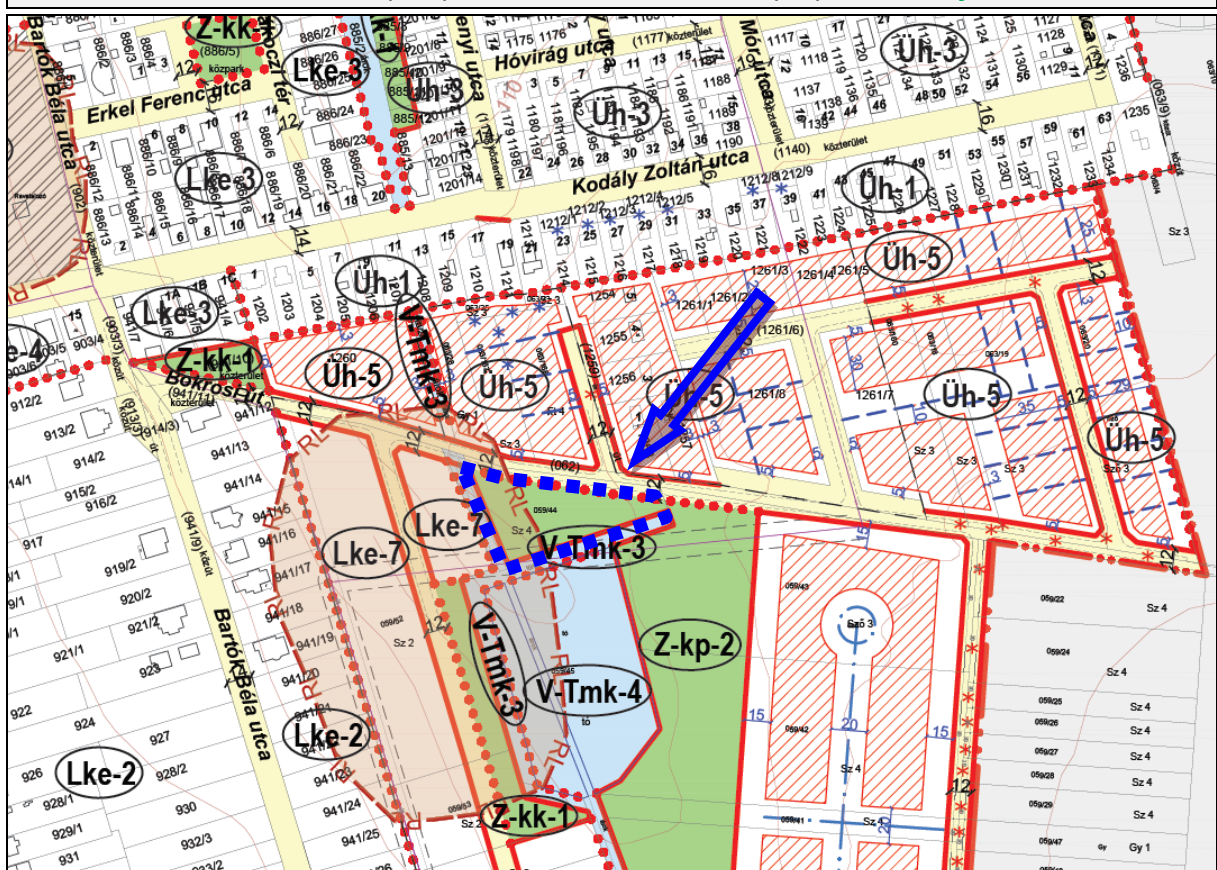


## ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Balatonberény HATÁLYOS Településrendezési eszközei 1.sz. részterületre

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT - 2/2019. (I.8.) számú határozat



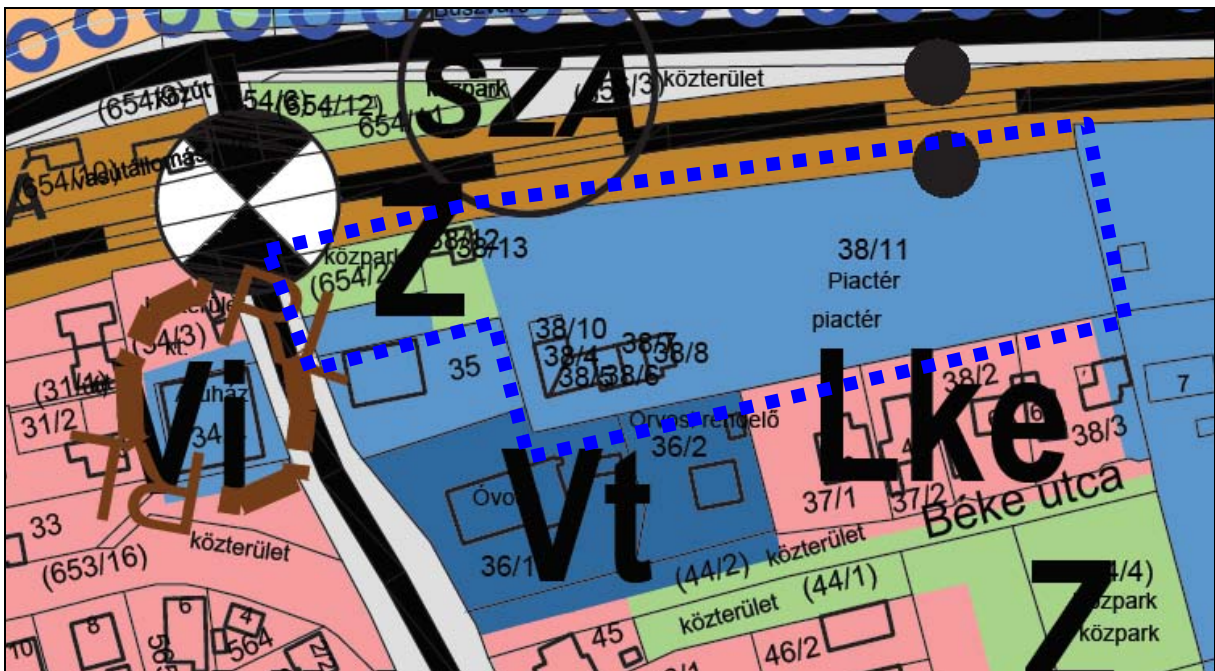
### SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT - HÉSZ 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet



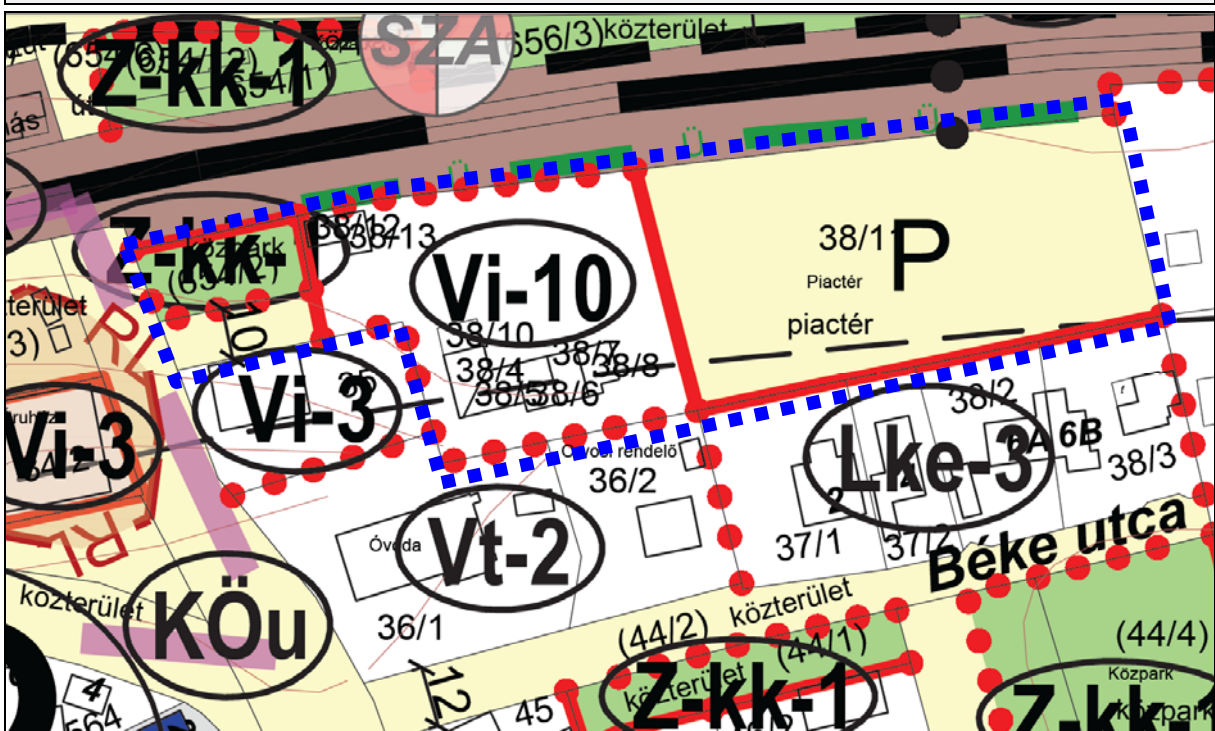


**ÁTNEZETI TÉRKÉP – Balatonberény HATÁLYOS Településrendezési eszközei**  
**2.sz. részterületre**

**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT - 2/2019. (I.8.) számú határozat**



**SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT - HÉSZ 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet**



## LÉGIFOTÓ KIVONATOK A RÉSZTERÜLETEKRE



1. számú részterület



2. számú részterület



## I. ELŐZMÉNYEK, A TERVMÓDOSÍTÁS CÉLJA

Balatonberény Község hatályos Településrendezési Eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településszerkezeti terve (TSZT) - 2/2019. (I.8.) számú határozattal,
- Helyi Építési Szabályzata és annak Szabályozási tervi melléklete (SZT) 1/2019. I.9.) önkormányzati rendelettel

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 162/2023.(IX.28.) határozatával elfogadta a Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan tulajdonosának kérelmével, azaz az ingatlan lakóterületi visszasorolásával kapcsolatban hozott korábbi önkormányzati döntés (85/2023.(IV.27.) határozat) szerint elkészített Telepítési tanulmánytervet Balatonberény Településrendezési eszközei módosításának megalapozásához.

Az Önkormányzat a kérelmező tulajdonossal Településrendezési szerződést is kötött részben a településrendezési eszközök módosításának költségviseléséről, valamint háromoldalú szerződésben megbízta tervezőt Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek módosítása Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz ingatlan területére című tervdokumentáció 059/44 hrsz tulajdonos költségviselésében történő elkészítésével.

### A tervezési feladat rövid összefoglalása

A jelen tervmódosítás tervezési területét képező, a település belterületének keleti határán, a Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: érintett ingatlan), 3520 m<sup>2</sup> terület nagyságú, külterületi szántó, amely jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület.

A tulajdonos kérelmet nyújtott be az érintett ingatlan 2019 évi felülvizsgálata során HIBA-ként történt zöldterület - közpark besorolásának a korábbi besorolás szerinti lakóterületént történő visszasorolása érdekében. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testület (a továbbiakban: Képviselő-testület) határozatban támogatta a visszasorolást, amelynek feltételeként Telepítési tanulmányterv elkészíttetését kérte a tulajdonostól. (Lásd Terviratok 1. melléklet). A Telepítési tanulmánytervet szintén a jelen tervmódosítást is készítő vezetőtelepüléstervező Horváth Adrienne készítette el. A Telepítési Tanulmánytervet a Képviselő-testület Balatonberény Településrendezési tervmódosításnak alapjául a 162/2023. (IX.28.) számú határozatával elfogadta. (Lásd Terviratok 2. melléklet).

Az ingatlan tulajdonosa az érintett ingatlantól nem messze a Bartók Béla utca és a Bokrosi út találkozásánál lakik és az érintett ingatlant annak érdekében vásárolta meg a korábbi lakóterületi besorolásban, hogy azon gyermekei építkezhessenek, azaz helyben telepedjenek le, alapítsanak családot és a családtagok egymáshoz közel éljenek.

A tulajdonosi kérelem többek között arra is hivatkozik, hogy:

- az ingatlan a település urbanizálódott részén helyezkedik el. Környezetében már több terület beépített, illetve beépítésre szánt övezetek által határolt. Az utcában víz, villany közművek kiépítésre kerültek.
- A jelenleg hatályos helyi építési szabályzatában (HESZ) Z- kp-2 jelű közpark övezetbe sorolta a területet. Az ingatlan érdemi hasznosítását - annak minden módját illetően - lehetetlenné teszi az önkormányzat ezen döntése.
- Ez a szabályozásból eredő, a tulajdonjog gyakorlását lényegében teljesen meggátoló övezeti besorolás huzamos ideje fennáll.
- 3 év óta többször kezdeményezte, hogy az önkormányzat ezt a helyzetet az ő érdekei figyelembevételével változtassa meg. Ígéreteken kívül még érdemben semmilyen lépés nem történt az ügyében.
- a jelenlegi települési önkormányzat megértést tanúsít és fogadóképznek mutatkozik ennek az ügynek a méltányos és mielőbbi megoldása tekintetében.



A kérelmező és az Önkormányzat között többször történt előzetes szakmai egyeztetés az ingatlan átsorolását jelentő termódosítással kapcsolatban. Mind az önkormányzat műszaki és beruházási osztályának vezetőjével, mind a jelenlegi - folyamatban lévő - településrendezési termódosítás településtervezőjével, mind az önkormányzati főépítésszel. Akik megállapították, hogy az átsorolás szakmailag nem ütközik akadályba, valamint azt is, hogy a korábbi és a hatályos övezeti besorolás jelentősen eltér egymástól, ennek értelmében a termódosítás indokolt.

A kérelemben megfogalmazott és az ingatlan átsorolásra kért építési övezeti besorolás az ingatlan környezetében fekvő lakóterületi besorolásával azonos, azaz kertvárosias lakóterület, Lke-7 építési övezeti jelű.

A kérelem magába foglalja a kérelmező azon vállalásait is, hogy vállalja a szükséges rendezési termódosítás készítésének költségét, valamint azt is, hogy az ingatlan megközelítését szolgáló út és az ingatlanhoz kiépítésre kerülő közműhálózat kiépítésével kapcsolatban az Önkormányzat felé nem támaszt követelést.

A Terviratok 5. melléklete tartalmazza az érintett ingatlan földhivatali ingatlan-nyilvántartását, amely szerint az érintett ingatlan 3520 m<sup>2</sup> területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. A terület jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület, fa, facsoport nélküli, bozótos terület.

A telepítési tanulmányterv és az azt követően elkészülő érintett ingatlant érintő tervezett TRE módosítás során az érintett ingatlan visszakerül a 2019. évi felülvizsgálatot megelőző, korábbi beépítésre szánt területbe, az ingatlan tömbjének megegyező lakóterület területfelhasználásba, kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolásba.

A Képviselő-testülete 2023. áprilisi ülésén megtárgyalta és támogatóan döntött a kérelem szerinti érintett ingatlan korábbi besorolásának megfelelő visszasorolásáról, az erről hozott Képviselő-testületi határozatban a termódosítás megalapozásához ún. Telepítési tanulmányterv elkészíttetését kérte az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Építési törvény) 30/A.§ előírásai szerint.

A Telepítési tanulmányterv elkészítésre került, amelyet a Képviselő-testület elfogadott a jelen TRE módosítás alapjául, és amely alapján településrendezési szerződést kötött a tulajdonos kérelmezővel, amely tartalmazza a kérelmében foglalt vállalásokat is, azaz azt, hogy a telepítési tanulmánytervben foglaltak alapján elkészítésre kerülő településrendezési termódosítás költségviselését magára vállalja, valamint azt, hogy az érintett ingatlan megközelítését szolgáló út és az ingatlanhoz kiépítésre kerülő közműhálózattal kapcsolatban az Önkormányzat felé nem támaszt követelést, valamint az átsorolással kapcsolatban minden költséget vállal.

Mivel fenti termódosítás ún új. beépítésre szánt területkijelölést jelent, ezért szükséges a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak eleget téve ún. zöldterület kijelölésre is jelen termódosítás keretében.

Erre a vasút déli oldala mentén a vasúti átjáró mellett fekvő 38/11 hrsz-ú piacterületen van lehetőség, mivel e terület szintén a 2019 évi felülvizsgálat keretében került rendezésre, amely alapján a hatályos Településszerkezeti, valamint a Szabályozási tervi besorolás egymással nincs összhangban, valamint egyik sem felel meg a meglévő területhasználati állapotnak. Mivel e terület jelentős zöldfelülettel bír, és a zöldfelületek növelése célja a településnek, ezért e terület zöldterület közterületként kerül szabályozásra, így mind a TSZT, mind az SZT illeszkedésre kerül, a meglévő területhasználatot figyelembe véve. Ezen részterület a jelen termódosítás 2. számú részterülete.

A jelen termódosítás egyrészt az 1. számú részterületére vonatkozó módosítás, amely egy tavaly, 2023-ban elkészült és a Képviselő-testület által 2023 szeptemberében elfogadott Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepcióra épül. Másrészt az 1. számú részterületre kijelölésre tervezett lakóterület érdekében kijelölésre kerülő közpark területre, mint 2. számú részterületre vonatkozik.

## II. TERVEGYEZTETÉS MENETE

Jelen TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Balatonberény Község Önkormányzata a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről** szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti **egyszerűsített eljárás** szerint folytatja le kiemelt fejlesztési területként, mivel a módosítás részterületei hibajavítások, amelyek közül az 1. számú részterület magántulajdonosi érdekeket sért, így a Képviselő-testület ezt mihamarabb rendezni kívánja, valamint a rendezés szabályozási koncepciója Telepítési tanulmányterv keretében megfogalmazásra került, amelyet a Képviselő-testület jelen terv alapjául elfogadott. A 2. számú részterületen történő rendezés során lehetőség adódik az 1. számú részterület átsorolása érdekében kötelezően pótlendő zöldterület (közkert) kijelölésére. Így, mivel a két terület rendezése összefügg egymással, mindkettő rendezése kiemelt feladat az önkormányzat számára.

Fenti módosításról a Képviselő-testület ún. együttes határozatban dönt.

## Tervkészítés egyeztetése az E-TÉR felületén

### 1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (1.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005. Kormányrendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően jelen tervmódosítással kapcsolatban Balatonberény Község Önkormányzata jelen partnerségi-lakossági egyeztetéssel párhuzamosan hivatali kapun kiküldött levelében kéri ki a **környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Az érintett szervezeteknek 15 nap állt rendelkezésre a véleményezésre.

Fentiek szerint a 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet alapján megkeresésre kerülő érdekelt szervezetek véleményükben valószínűleg

NEM fogják szükségesnek tartani a környezeti értékelés elkészítését jelen tervmódosítás kapcsán, mivel a módosítás hatásának kismértékű jelentősége az értékelés elkészítését nem indokolja.

### 2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

Balatonberény Község Önkormányzata a jelen tervmódosítás keretében szükséges ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését **részben a helyi partnereségi rendelete** - azaz a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2022. (XII.19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) - **szerint, részben a Partnerségi-lakossági egyeztetés országos jogszabályainak értelmében** - 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdései szerint az E-TÉR (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) internetes felületén - **folytatja le** az alábbiak szerint:

- **2/1. E-TÉR** (egyeztetési idő az E-TÉR által biztosított 10 nap)

**Egyrészt** a 419/2021. Kormányrendelet 65.§ (1) és (2) bekezdései szerint az **E-TÉR** (Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer) **internetes felületén**, ahol a bejelentkező Partnerek tehetnek észrevételt.

- **2/2. HIRDETMÉNY ÖNKORMÁNYZATI HONLAP** (egyeztetési idő: 16 nap az E-TÉR felületen történő egyeztetéssel párhuzamosan)

**Másrészt** a 419/2021. Kormányrendelet 75.§-a szerint annak okán, hogy Balatonberény Község Önkormányzata rendelkezik helyi partnerségi rendelettel. A helyi partnerségi rendelet **szerinti módon**, amelyre a Partnerek **postai vagy elektronikus úton** tehetnek észrevételt.

- **2/3. LAKOSSÁGI FÓRUM** (egyeztetési idő párhuzamosan fenti 2/1. és 2/2. alpontok egyeztetéseivel)

**Harmadrészt** a 10/2023. (I.19.) Kormányrendelet által módosított 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 65.§ (3) és (4) bekezdései alapján az E-TÉR felületén történő egyeztetésen kívül szükséges lakossági fórumot a Kormány által az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra, illetve humanitárius katasztrófára és ezek magyarországi következményeinek az elhárítása és kezelése érdekében kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Balatonberény Község Önkormányzata *a veszélyhelyzet ideje alatt egyes szervezetek működésére vonatkozó, továbbá egyes közigazgatási eljárási szabályok megállapításáról szóló 146/2023. (IV. 27.) Kormányrendelet 2.§ előírására* figyelemmel elektronikus úton (település honlapján) folytatja le.

**A fentiek szerinti Partnerségi-lakossági egyeztetés kapcsán a partnerek és a lakosság részéről beérkező észrevételek, vélemények figyelembevételével készül majd el jelen terv államigazgatási egyeztetési tervdokumentációja.**

## **1-2. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA**

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete fentiek szerinti környezeti értékeléssel, valamint partnerségi-lakossági egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetéseket a lefolytatásuk után határozattal fogja lezárni.

## **3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR**

Jelen TRE módosítás államigazgatási egyeztetése - mivel a részterületeit a Képviselő-testület ún. kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja - a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendeletnek az erre vonatkozó 68. § (1) bekezdés b) pont ba) alpontjának eljárási szabályai szerinti ún. **egyszerűsített eljárásban** kerül lefolytatásra.



### III. A TERV TARTALMA

A jelen egyeztetési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát a 419/2021. Kormányrendelet 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a települési főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője Horváth Adrienne határozza meg, amelyet a Képviselő-testület ún. együttes határozata mellékleteként fogad majd el. E tartalmat rögzítő feljegyzést szerepeltetni kell az államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció mellékletében.

A szakági munkarészek tekintetében jelen tervmódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen tervmódosítás kapcsán nem szükséges közlekedés, közmű, környezetvédelem szakági munkarészeket elkészíteni, mivel továbbra is az országos és a helyi jogszabályok általános előírásai érvényesek a módosítással érintett részterületre.

#### A TERV TARTALMA

##### TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

ELŐZMÉNYEK, PARTNERSÉGI ÉS ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS

TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI ELŐZMÉNYEK

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** – A 314/2012. Korm.r. 1. sz. melléklete szerint

##### **1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK**

Balatonberény Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2018-2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm.r. 1. sz. melléklete alapján tartalmi követelményként felsorolt

1. Helyzetfeltáró,

2. Helyzetelemző és

3. Helyzetértékelő munkarészeket tartalmazza, azokat a jelen módosítások során kiegészíteni, aktualizálni nem szükséges.

**II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** – A 314/2012. Korm.r. 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása

Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos és a Somogy megyei Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Területi mérleg módosítása

## TERVEZÉSI TERÜLET 059/44 HRSZ-Ú TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ÁTSOROLÁSA SORÁN AZ ALÁBBI JOGSZABÁLYOKAT IS SZÜKSÉGES FIGYELEMBE VENNI

### Az övezeti átsorolás feltételeinek biztosítása, teljesítése

Fenti előzményeket összefoglalva az érintett ingatlan beépítésre szánt területbe, azaz kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolásának feltételei az alábbiak:

a) jogszabályi előírás teljesülése – a település egyéb területén **már kijelölt lakóterületfelhasználás**

A terület beépítésre szánt terület átsorolásához az Építési törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra **a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete** – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – **külön döntéssel igazolja.**

**TELJESÍTHETŐ**, amennyiben Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az ezzel kapcsolatos határozatot támogatja, és döntésével elfogadja. A Bokrosi út déli oldalán fekvő 059/44 hrsz-ú terület beépítésre szánt kertvárosias lakóterület építési övezetbe való átsorolását támogatják.

b) jogszabályi előírás teljesülése – kertvárosias lakóterület építési övezeti besorolás – **azonos helyzetű telkek** azonos módon történő – normatív - szabályozása

az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 7.§ (2) bekezdése alapján az építési övezeteket, övezeteket **a meglévő** vagy tervezett rendeltetésük, **beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni**, hogy **az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.**

**TELJESÍTHETŐ**, hiszen az előírás arra vonatkozik, hogy az azonos adottságú telkeket azonos építési jogok illessék meg. Mivel az érintett ingatlan tömbjének nyugati oldala kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt és a belterület mentén helyezkedik el, a korábbi terv szerint is lakóterületi területfelhasználásban volt, a kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolással kapcsolatos jogok, amelyeket a közvetlenül szomszédos ingatlanok is megkaptak.

c) jogszabályi előírás teljesülése – Új beépítésre szánt terület kijelölésének feltétele – közigazgatási területre vonatkozó **területi mérleg** (zöldterület/beépítésre szánt terület **aránya min 5 %**) teljesülése:

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) és az MATrT Negyedik Részben foglalt, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT.) 51.§ (1) bekezdése értelmében a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt **zöldterületek** együttes területe a **beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.**

**TELJESÍTHETŐ**, a hatályos TRE szerint az arány - közel az előírt másfélszerese, azaz az 5 % arány min.  $14,62 < 23,2$  ha a meglévő arány

d) jogszabályi előírás teljesülése - Új beépítésre szánt terület kijelölésének feltétele:

2024. január 1-től hatályos 12. § (1), (2) és (4) bekezdések előírásait:

#### 8. Új beépítésre szánt terület kijelölése

**12. § (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.**

**(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell**

jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.

(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.

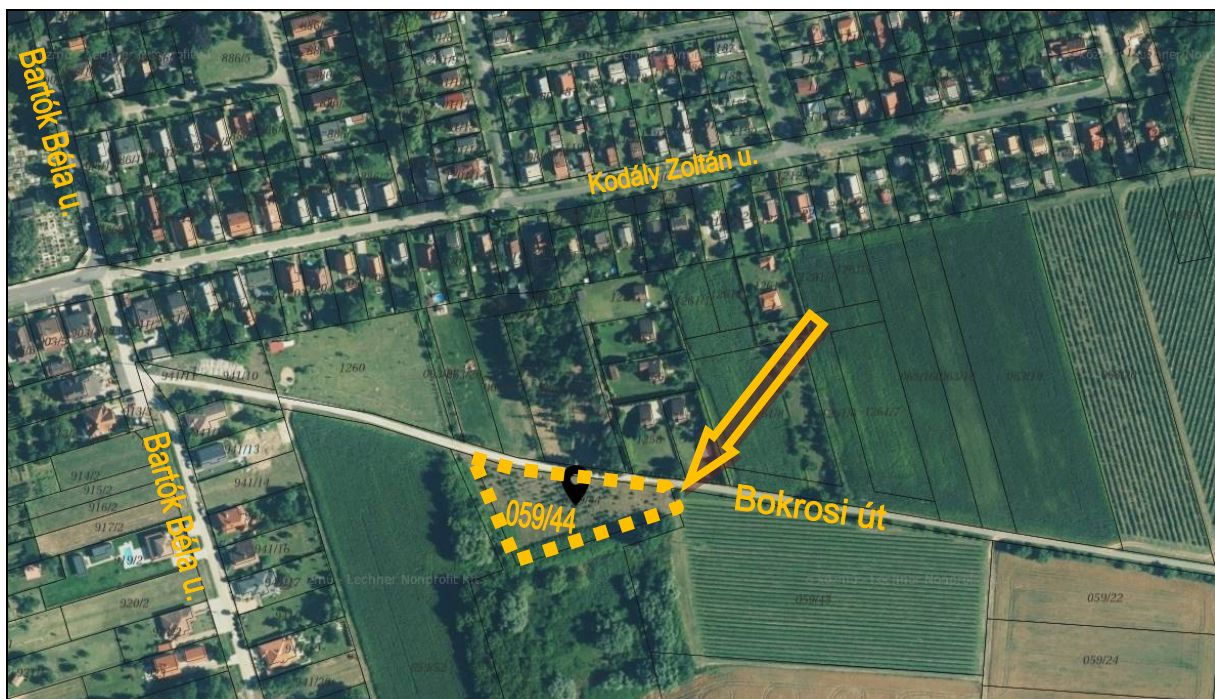
#### **TELJESÍTHETŐ:**

Fentiek értelmében újonnan beépítésre szánt területbe történő átsorolás, azaz jelen esetben a zöldterület-közpark területből kertvárosias lakóterületbe történő visszasorolás lehetséges, mivel a hatályos településszerkezeti terven a 2. számú részterület vonatkozásában, annak a részterületnek a településrendezési eszközökben szereplő ellentmondás feloldása miatti rendezése során a MATrT 12.§ jogszabályi előírásainak megfelelő 100 % + 25 % (azaz 125 %) mértékben kerül zöldterület kijelölésre, amely átsorolásra kerülő tervezett zöldterület önkormányzati tulajdonban van. A teljesítést bizonyító számítást lásd jelen tervdokumentáció 5.1.1. Területi mérleg megfelelősége a MATrT 12. § (1), (2) és (4) bekezdéseinek való megfelelés bemutatása c. alfejezetében.

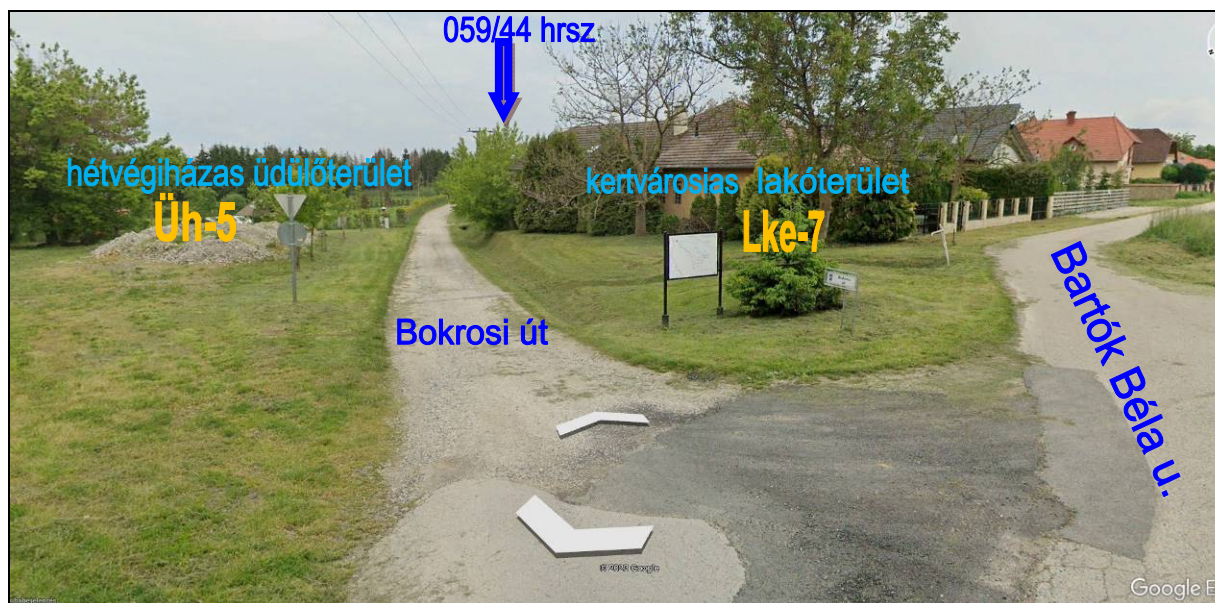


## Az 1. számú tervezési részterület (059/44 hrsz) környezetének ismertetése

A 059/44 hrsz-ú tervezési terület a Balaton déli partján fekvő települések közül a legnyugatibb település, Balatonberény belterületének keleti határán fekszik, a település főútjáról – Kossuth Lajos utca - nyíló Irányi Dániel utca folytatását is jelentő Bokrosi út nyugati szakaszának déli oldalán.







A Bokrosi út északi oldala mentén már beépült üdülőtelkek, illetve beépítés alatti ingatlanok, valamint még beépítetlen ingatlanok, a keleti szakaszának déli oldala mentén beépült lakóterület található.

A településen belüli elhelyezkedését a belterület hétvégi házas üdülő (Üh) és kertvárosias lakóterület (Lke) sávjában - nagyobb közpark (Zkp) területekkel körbe ölelt – való fekvés jellemzi.

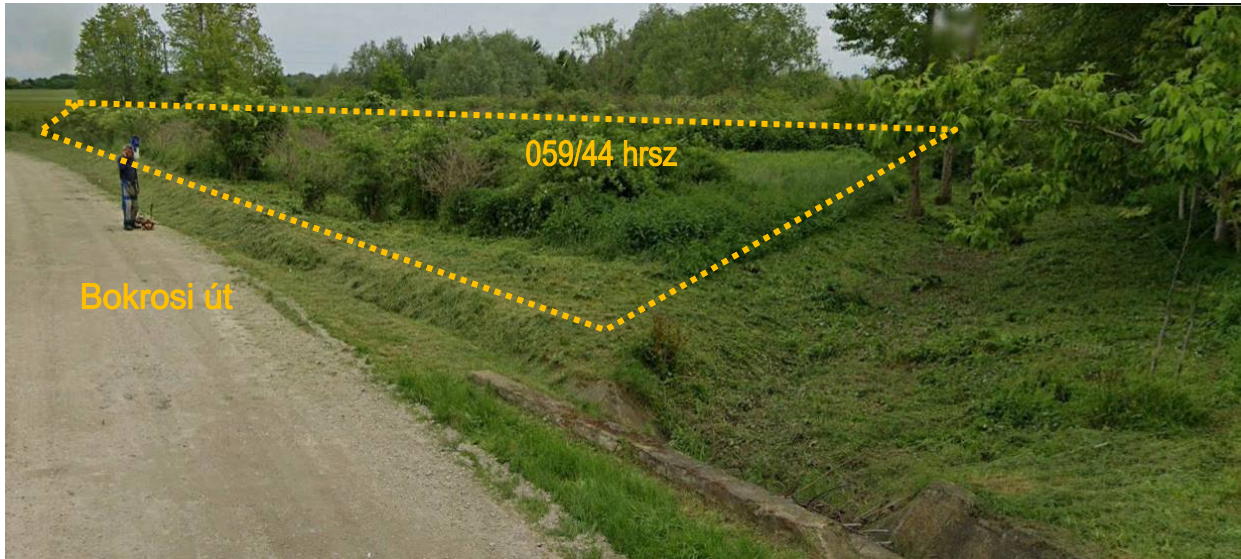
Az érintett ingatlan 3520 m<sup>2</sup> területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. A terület jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület, fa, facsoport nélküli, kínai keserű fűvel benőtt bozótos terület.



A konkrét módosítással érintett 3520 m<sup>2</sup> terület nagyságú érintett ingatlan, a Bokrosi út a jelenleg folyamatban lévő **TRE módosítás során** keskenyebb szélességgel kerül szabályozásra - figyelembe véve az út északi és déli oldalai mentén földkábeles formában kiépült villanyvezetékeket, valamint a déli oldala mentén kiépült csapadékvízvezető árkot. E terv szerinti közterületi szabályozás – területvesztéssel - érinti az ingatlan is, amely a Bokrosi út déli oldala mentén kb. 6 m széles területsávban közterületként kiszabályozásra került e telekből. Ennek következtében az érintett ingatlan **területe 2811m<sup>2</sup> területre csökken**. Azaz a területvesztés 709 m<sup>2</sup>.

A terület környezetét jelenleg a Bokrosi út északi oldala mentén részben beépített, a déli oldalán fekvő tömb keleti szakasza lakóterületként tervezett, illetve beépült. Az érintett ingatlan környezete vízgazdálkodási- és az azt körülölelő közpark terület.





## Az 2. számú tervezési részterület (38/11 hrsz) ismertetése

A 38/11 hrsz-ú ún. piactér területe a Budapest-Nagykanizsa országos vasútvonal déli oldala mentén fekszik a vasúti átjáró mellett, a terület súlyvonalában az északi határon kerékpáros és gyalogos útjáró is megtalálható, valamint a vasútvonal északi oldala mentén húzódó 7119 j Balaton út mentén a terület közelében közösségi közlekedést szolgáló buszmegálló található.

A területen a piactér zöldfelülete, valamint a területet keretező zöldfelületek és rézsúk miatt a részterület jelentős zöldfelülettel bír, ezért zöldterületként történő besorolása indokolt. Jelen módosítás során a TSZT-ben tehát Z jelű zöldterület területfelhasználásba kerül, a Szabályozási tervlapon pedig Z-kk-2 jelű új övezetbe. A szabályozási előírásai a meglévő területhasználatának megfelelően rendeződik, melynek keretében a terület szélein meglévő pavilonok ingatlanjai is rendezésre kerülnek, a meglévő használatnak megfelelően. Azaz a csak e területre vonatkozó HÉSZ szerinti Vi-10 jelű intézmény terület építési övezete szerinti rendeltetések és meghatározott területi méreteknek a meglévő állapotnak megfelelően újra szabályozásra kerülnek és a vasút menti részen a 38/12 és 38/13 hrsz-ú pavilonok környezetére új Vi-11 jelű építési övezet kerül kialakításra.

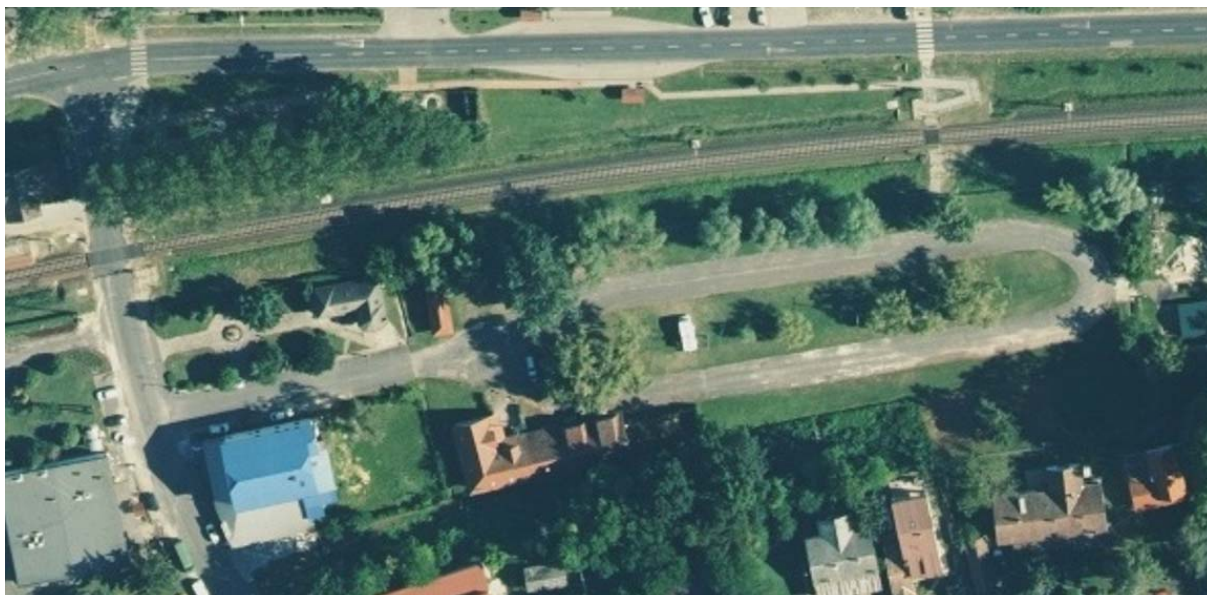


A 2. számú részterület és környezete területére hatályos Településszerkezeti terv és Szabályozási terv ellentmondásai feloldásra kerülnek jelen módosítás során, mivel a jelenlegi szabályozás szerint a 38/11 hrsz-ú terület keleti részére szabályozott parkoló terület nem közelíthető meg úttal, azaz közterülettel. A megközelítését gátolja a Vi-10 jelű építési övezet, amelyen keresztül nem került sem közterületi út, sem magánút kijelölésre, így ennek értelmében jogilag elzárt terület. Lásd az alábbi kivonatokat.









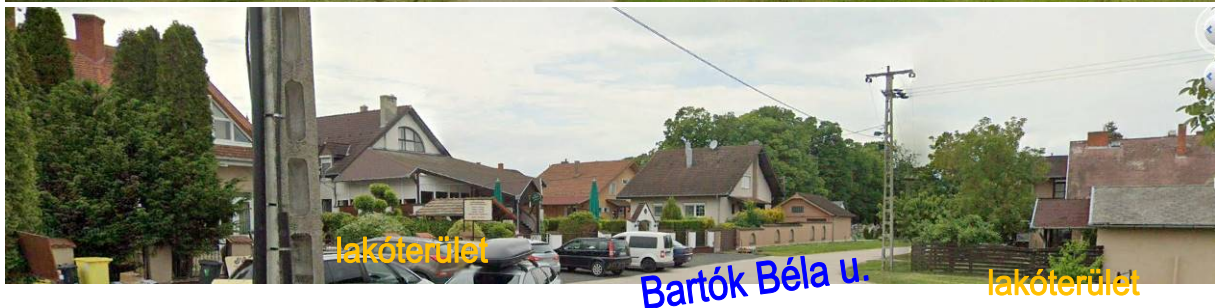


## IV. VIZSGÁLATOK

### 4.1. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

Az 1. számú tervezési terület tehát az Irányi Dániel, Kodály Zoltán, Bartók Béla utcák és a Bokrosi út csatlakozásának környezetében fekvő területekre az alábbi beépítés jellemző:

A Bartók Béla utca mentén jellemzően földszint és tetőteres (F+T) lakóépületek találhatók.



A Bokrosi út és Bartók Béla utca csatlakozásánál a hatályos rendezési terv közparkot jelöl ki, amely jelenleg rendezett – de üres –, gyepes terület.



A Bokrosi út északi oldalán tetőtér beépítéses és földszintes (F, F+T) hétvégi házak találhatók.

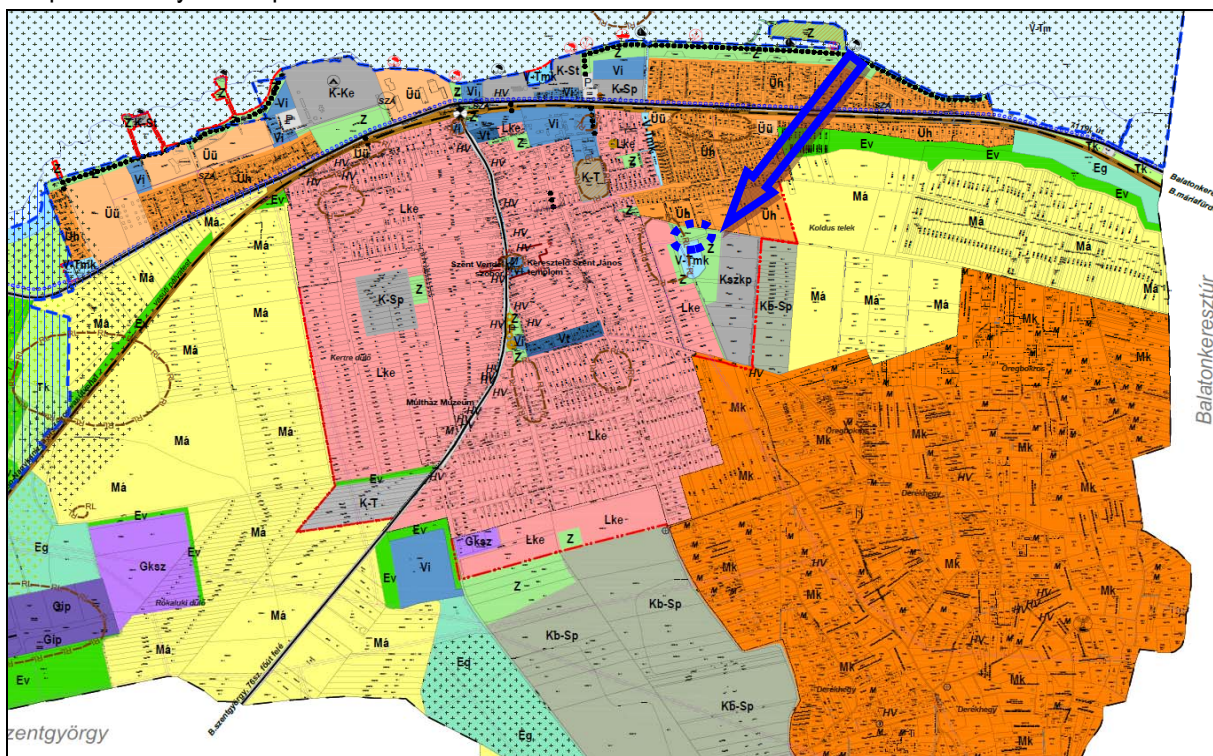






Tehát a Bokrosi út északi oldala mentén meglévő épületek a használatuk szempontjából részben üdülőként (hétvégi házaspark), részben - déli oldala menti - lakóépületként szolgálnak.

A terület környezetében nem található művelés alatt álló mezőgazdasági terület, azok inkább a belterülettől keletre elhelyezkedő településrészekre jellemző. E területhasználatot mutatja és rögzíti a település hatályos Településszerkezeti terve is.



### 2.1.2.TULAJDONVIZSGÁLAT

Az 1. számú részterület érintett ingatlanja 3520 m<sup>2</sup> nagyságú, a kérelmező tulajdonában lévő magánterület, amelynek északi kb. 6 m széles teleksávja a Bokrosi út szabályozásmódosítása okán a Bokrosi út közterületéhez csatlakozó közterület lesz. E kiszabályozással az eredetileg (jelenleg) 3520 m<sup>2</sup> teleknagyság 2 811 m<sup>2</sup> területre csökken, azaz a tervezési területből a kiszabályozott teleksáv közterületi kijelölése 709 m<sup>2</sup> területet jelent. A lakóterületi átsorolás pedig 2 811 m<sup>2</sup> területet érint.



A 2. számú részterület, azaz a 38/11 hrsz-ú piactér és 654 hrsz-ú közpark Balatonberény Önkormányzatának tulajdonában van, a 38/11 hrsz-ú területen önálló helyrajzi számmal (38/4-8 hrsz és 38/10 hrsz, valamint a 38/12-13 hrsz) rendelkező önálló kisebb pavilonok magántulajdonban vannak.

## 4.2.Előzménytervek

A 2019-ben jóváhagyott, jelenleg hatályos településrendezési eszközöket (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) megelőző rendezési terv az 1. számú részterületet, azaz a 059/44 hrsz-ú ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazta, akként szabályozta, a terület környezetével együtt történő zöldterületi besorolás az e telekre vonatkoztatva véletlenül történt, azaz HIBA. Ugyancsak HIBA a 2. számú részterület területhasználati és építési övezeti, övezeti besorolása, amely a településszerkezeti terv és szabályozási terv jelentős eltérését okozza, és mindemellett a közterületként kiszabályozott parkolóterület nem közelíthető meg sem közterületi, sem magánúttal, rendezése mindenképpen szükséges. Tehát jelen módosítás hibajavításnak is tekinthető, amely kijavítása során azonban a magasabb szintű jogszabályokat be kell tartani!

## 4.3.Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

Az 1. számú részterületre vonatkozó jelen termódosítás során kidolgozásra kerülő szabályozási koncepciónak a Helyi Építési Szabályzatba (HÉSZ) és annak mellékletét képező Szabályozási tervbe (SZT) történő beépítése a Képviselő-testület az ezen részterületre elkészített és általa elfogadott Telepítési tanulmányterv alapján történhet.

Tehát a jelen 1. számú részterületre vonatkozó településfejlesztési célok megvalósítására az Építési törvény 30/A. §-a szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést kötött az érintett terület tulajdonosával.

E telepítési tanulmányterv alapozta meg a fejlesztési cél Képviselő-testület által történő támogatását, amely döntést követően készül el a jelen Településszerkezeti termódosítása, valamint a Helyi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi mellékletének módosítása.

## 4.4. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása

### 4.4.1. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

- Balatonberény Község - Településfejlesztési Stratégiai Programja - 2020 – 2024
- Balatonberény Község Gazdasági Programja - 2019-2024.
- Helyi Esélyegyenlőségi Program - 2018-2023.
- Balatonberény Község idegenforgalmi marketing terve (2012)

Általánosságban az **öregedő népességgel**, az alacsony foglalkoztatottsággal és azzal kapcsolatban fogalmazznak meg tennivalót, hogy **megakadályozzák, hogy a fiatalok elhagyják a települést, valamint a fiatalok helyben tartásához a megfelelő lakásállomány biztosítását**. Kiemelik még az **alapellátás** és az elérhető **szolgáltatások**, a **sportolási** lehetőségek és a **kulturális** rendezvények **hiányát** pótló fejlesztések fontosságát, valamint azt is, hogy a **közműinfrastruktúra** további kiépítése szükséges. Összefoglalják azt a tényt, hogy a foglalkoztatottságnak a **vendégszerető lakosságra** is lehetne építenie, ezért az **idegenforgalom** vonzására és a **turisztikai szezon kinyújtására** kellene intézkedéseket, fejlesztéseket és „új terméket” kidolgozni. A **település egységes arculatának** kiépítését is fontos feladatként tartalmazza. Megfogalmazzák a település vonzerejét és az ezekhez tartozó lehetőségeket, valamint a veszélyeket, amelyek negatív hatással lehetnek a település jövőjére nézve. **Ezekkel jelen fejlesztés részben összhangban van és részben megoldást is jelent.**

A jelen tervben megfogalmazottak szerint a kérelmező tulajdonos a gyermekei helyben maradása érdekében vásárolta meg az érintett ingatlant. A lakóterületi átsorolás során 3 db lakótelek kerülhet kialakításra, amelyeken maximum 2-2-2 db lakás valósulhat meg, azaz legfeljebb 6 db lakás alakulhat ki.

#### 4.4.2. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

##### **BALATONBERÉNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI AZ ALÁBBIAK:**

- **Településfejlesztési koncepció** - 34/2017.(III.30.) Kt. határozat,
- **Településszerkezeti terve** - 2/2019.(I.8.) Kt. határozat,
- **Helyi Építési Szabályzat** - 1/2019.(I.9.) önkormányzati rendelet.

#### HATÁLYOS KÉSZ SZABÁLYOZÁSI ELVEI A TERVEZETT SZABÁLYOZÁS TÜKRÉBEN

##### **AZ 1. SZÁMÚ RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN:**

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete szerint az 1. számú részterület érintett ingatlanja Z-kp-2 jelű zöldterület-közpark övezetbe sorolt.

A jelen termódosítás szerinti TRE tervezett módosítás kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja vissza az érintett ingatlant. A területre kialakításra kerülő kertvárosias lakóterület építési övezet beépítési paramétereinek meghatározásakor figyelembevételre került a Bokrosi út menti közterületszabályozás miatti telekterület veszteség, valamint a telek „trapéz” formája. Ennek kompenzálására, mivel a meglévő területméret alapján 3 db telekre lenne felosztható, olyan ÚJONNAN, csak érintett ingatlanra vonatkozó építési övezetbe sorolja be a Szabályozási koncepció, amelyben a 3 db telek az érintett ingatlanon is kialakítható és az ÚJ építési övezetben a telek beépítését szabályozó elő-, oldal- és hátsókert egységesen 3-3-3 m értékben kerül megállapításra, annak érdekében, hogy kedvezően legyen beépíthető, a telekforma, valamint annak figyelembevétele miatt is, hogy az ingatlan határa minden oldalról közterület, vagy vízgazdálkodási terület.

**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról  
- HÉSZ KIVONAT- hatályos  
az érintett ingatlan környezetében fekvő HATÁLYOS Lke-7 jelű építési övezet  
HATÁLYOS beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból**

25. Kertvárosias lakóterület (Lke) részletes előírásai

29. § (7) Az **Lke-7** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m<sup>2</sup>
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- i) A telkeken belül:
  - ia) az előkert 5 m
  - ib) az oldalkert 4 m
  - ic) a hátsókert 6 m

j) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2 db

Az érintett ingatlanra **TERVEZETT** egyedi szabályozási előírások  
HÉSZ **ÚJONNAN** kialakításra kerülő **Lke-9** jelű kertvárosias lakóterületi építési övezete

### **TERVEZETT HÉSZ módosítás – 29.§**

(8) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

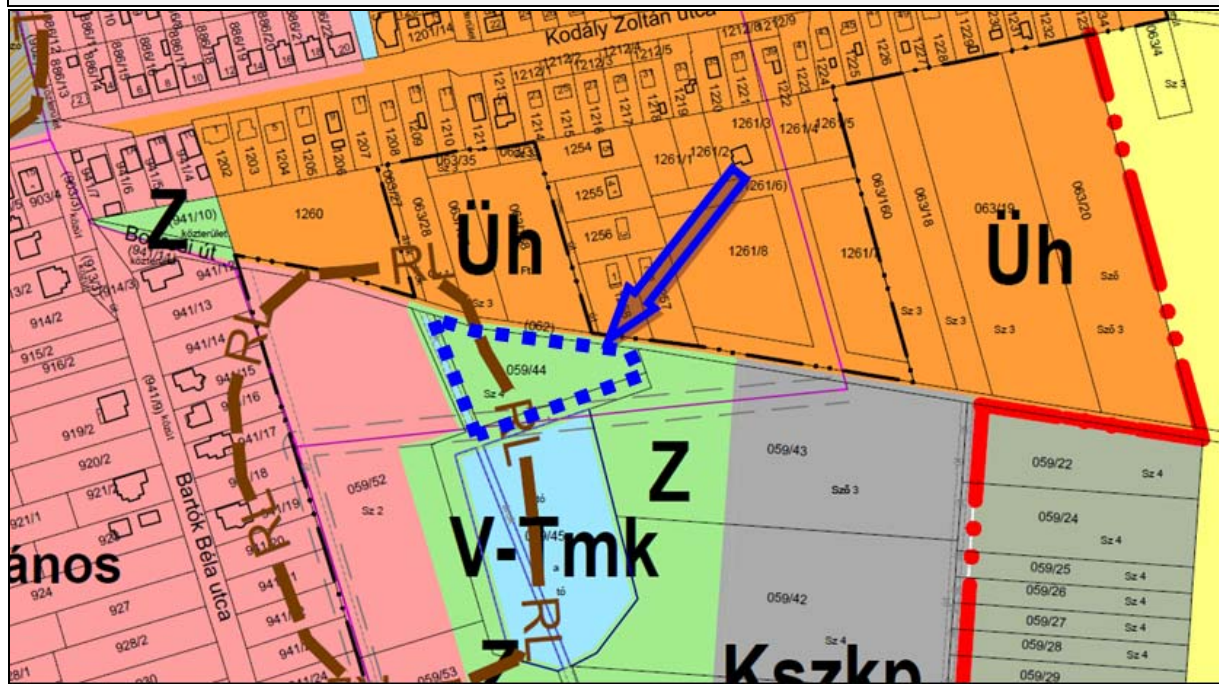
- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m<sup>2</sup>
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m,
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 3 m
  - hb) az oldalkert 3 m
  - hc) a hátsókert 3 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2 db

**Összefoglalva tehát a területre egy ÚJONNAN**, csak ezen ingatlanra vonatkozó (Lke-9) építési övezet kerül kialakításra, a telekterület meghatározása figyelembe veszi a Bokrosi út szabályozását megelőző telekméretet, valamint a telekformát, illetve mivel az érintett ingatlan határa minden oldalról közterület vagy vízgazdálkodási terület ezért a telken meghatározásra kerülő építési hely tekintetében az elő-, oldal- és hátsókert egységesen 3-3-3 m értékben kerül megállapításra.

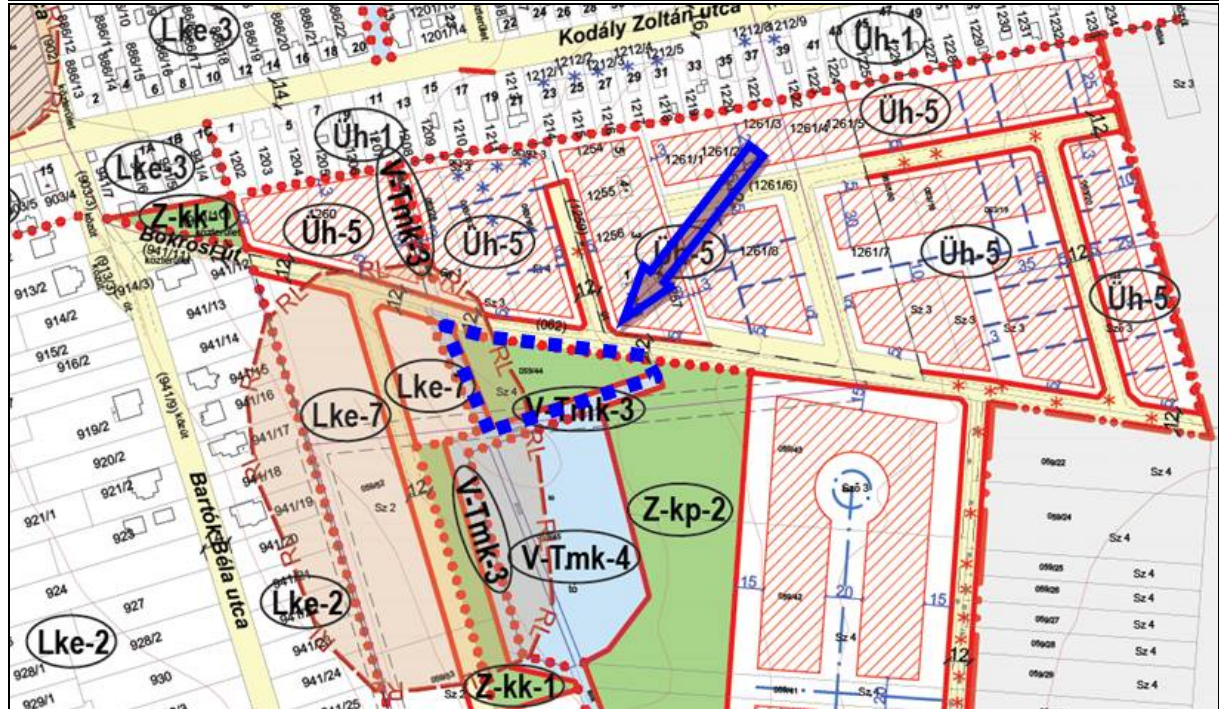
Az alábbiakban a tervezési területre **HATÁLYOS** Településrendezési eszközök kerülnek bemutatásra:



**- HATÁLYOS - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT – 1. számú részterületre**



**- HATÁLYOS - SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT – 1. számú részterületre**



## A 2. SZÁMÚ RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

A hatályos Szabályozási tervlap szerint a HÉSZ-ben megállapított Vi-10 jelű építési övezet csak a piactér területére vonatkozik, Balatonberény más területén nincs Vi-10 jelű építési övezet kijelölve.

A Vi-10 építési övezet HATÁLYOS előírásai az alábbiak:

<p style="text-align:center"><b>Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról - HÉSZ KIVONAT- hatályos a piactér környezetében megállapított HATÁLYOS Vi-10 jelű építési övezet HATÁLYOS beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból</b></p> <p style="text-align:center">27. Intézmény terület (Vi) előírásai</p> <p>32. § (1) A Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, kereskedelmi, vendéglátás, szállás rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.</p> <p>(2) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.</p> <p>(3) Intézmény terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.</p> <p>(4) Intézmény terület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.</p> <p>(10) Az Vi-10 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Beépítési mód: szabadonálló</li><li>b) Kialakítható legkisebb telek területe: 2.000 m<sup>2</sup></li><li>c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m</li><li>d) Legnagyobb beépítettség: 40 %</li><li>e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %</li><li>f) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m</li><li>g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m</li><li>h) A telkeken belül:<ul style="list-style-type: none"><li>ha) az előkert 5 m</li><li>hb) az oldalkert 6 m</li><li>hc) a hátsókert 10 m</li></ul></li><li>i) Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.</li><li>j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.</li></ul>
---

Az ún. piactér menti területre egy új Vi-11 jelű intézmény terület építési övezet kerül szabályozásra, amelynek az előírásai az alábbiak:

### TERVEZETT Vi-11 építési övezet beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból

#### 27. Intézmény terület (Vi) előírásai – TERVEZETT módosítás

32. §

(11) Az Vi-11 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 200 m<sup>2</sup>
- d) Legnagyobb beépítettség: 60 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 5 m
  - hb) az oldalkert 2 m
  - hc) a hátsókert 2 m
- i) Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.

Továbbá a piactér 38/11 hrsz-ú ingatlan Kossuth L. utcai szakaszának északi, vasútvonal menti határán található közkert Z-kk-1 jelű övezeti besorolású, amely szabályozási előírásai az alábbiak:



**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**  
- HÉSZ KIVONAT- hatályos  
a piactér környezetében megállapított **HATÁLYOS Z-kk-1** jelű övezet  
**HATÁLYOS** paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásából

41. Zöldterületekre vonatkozó előírások

47. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület (Zkk - Közkert, Zkp - közpark).

(2) Z-kk-1 jelű övezet előírásai:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 75%
- c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.

Fentiekén kívül egy **új Z-kk-2** jelű **zöldterület-közkert** övezet is szabályozásra kerül, amelynek az előírásai az alábbiak:

**TERVEZETT módosítás**

47. §

(2a) Z-kk-2 jelű övezet előírásai:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%
- c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést, valamint a piaci kereskedelmet szolgáló építmény (játszótér, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok, piaci stand, illetve az annak lefedését szolgáló tetőszerkezet). A területen épület nem helyezhető el, kivéve szociális épület.
- d) Az övezet területén a meglévő parkoló megtartható, bővíthető.

#### **4.4.3. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA**

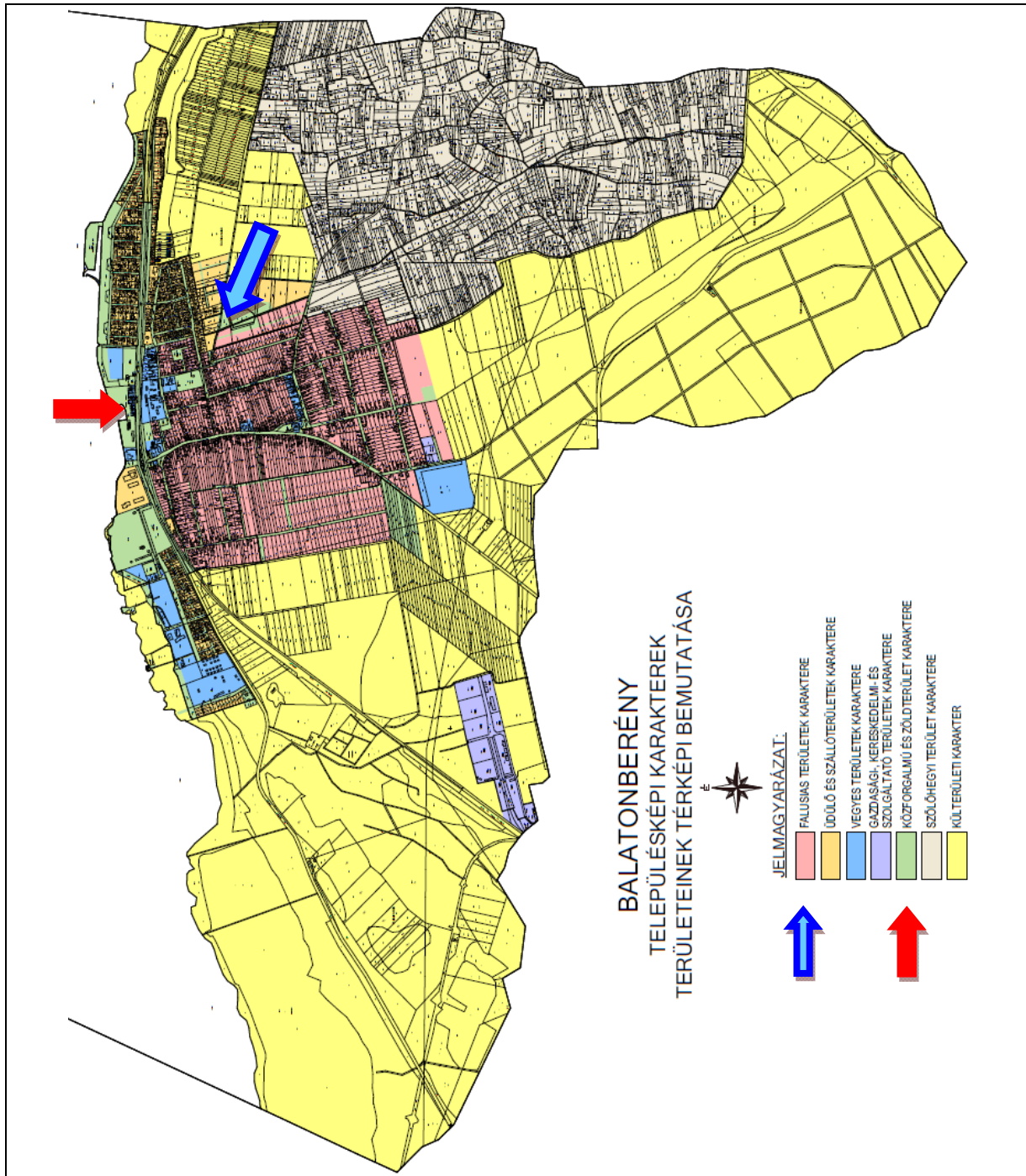
##### **Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és Településképvédelmi rendelet (TKr)**

##### **BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT KERÜLTEK JÓVÁHAGYÁSRA:**

- **TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK) - 98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozat,**
- **BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉP VÉDELMÉRŐL (TKR) – 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.**

A központi belterület mentén, a Hatályos TRE szerinti az 1. számú részterületre tervezett belterület részét képező, a Bokrosi út déli oldalán fekvő érintett ingatlant Balatonberény Településképi dokumentumai **JELENLEG** az alábbiak szerinti ún. közforgalmú és zöldterület karakterű településképi szempontból meghatározott területként tartalmazza, a **TERVEZETT átsorolás** után pedig ún. falusias területek karaktere terület besorolású lesz.

A 2. számú részterület besorolása, amely „vegyes terület”, valamint „közforgalmú és zöldterület” megfelel a tervmódosításnak is, így annak ezen részterületre történő módosítására nincs szükség.



## BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT SZABÁLYOZZÁK:

### TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV – TAK

#### JELENLÉGI zöldterületi besorolás szerint

##### *Közforgalmú és zöldterület karaktere*

Egybefüggő, viszonylag nagy kiterjedésű közlekedési és zöldfelületeket magába foglaló területek. Közforgalmú és zöldterület karakterbe funkciójukat tekintve a legkülönbözőbb területhasznalatok tömörülnek: gépjármű- és kerékpárutak, járdák, parkolók, közparkok, temetők, védelmi zöldfelületek, strandok, stb.

A zöldfelületek alaprendeltetésükön kívül túl esztétikai, rekreációs vagy kondicionáló zöldfelületi elemként jelennek meg. A közlekedési felületeket végig kísérő növényzetek az elszórta található zöldfelületeket összefüggő rendszerre kapcsolják össze.

Az épületek jelenléte nem jellemző, legfeljebb funkcionális igénygel megjelenő kis építmények: mosdó, esőbeálló, stb. A közforgalmú felületekre a változatos, szabálytalan útrendszer, a növények intenzív jelenléte jellemző, illetve a kihelyezett, különböző stílusú utcabútorok (padok, információs táblák) is megtalálhatók.

Érdemes külön karakterként kezelni ezeket a felületeket, mert ezek egysége alkotja a település egészét átszövő hálózatot, éppen ezért itt kell megfogalmazni Balatonberény egységes megjelenését meghatározó szempontokat, településről alkotott véleményünk formálását befolyásoló igényeket (pl. utcabútor család kiválasztása, anyaghasználat, egységes szín meghatározása). Lényeges, hogy a közlekedést, pihenést és az aktív időtöltést kiszolgáló szabadterei építészeti elemek praktikusak, balesetmentesen, jól használhatóak legyenek.

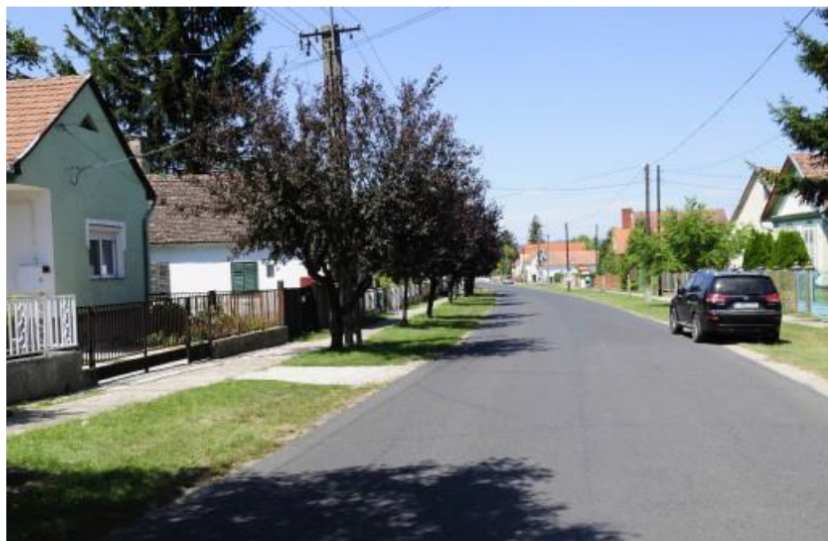


### TERVEZETT lakóterületi átsorolás után

##### *Falusias területek karaktere*

Jellemzően a történeti településmag és a hozzá kapcsolódó lakóterületek. A falusias karakterű településrészeket az eltérő homlokzati, de hasonló léptékű és ritmusú épülettömegek és homlokzatok jellemzik. Utcahálózata részben kialakult (településmag), részben tervezett (újabb beépítések).

A telkek jellemzően oldalhatáros beépítésűek, elterjedt és hagyományosan jellemző az utcára merőleges kialakítású nyeregtetős épület. Épületek oromfalasak, klasszikusan oldaltornáccal, két utcai ablakkal - de ez ma sajnos egyre ritkább épülettípus. A telken melléképítmények jellemzőek. A házak elengedhetetlen kellékei a különböző tárolók, garázsok. Az udvar rendezettségét javítjuk, ha ezek a főépülettel egy tömegben, illetve annak takarásában és nem az oldalkertben helyezkednek el. Kerítések nem magasak, áttörtek. Épület és a kerítés között jellemző az előkert, mely egykor virágos-kertként szolgált.





## TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET – TKr

### III. Fejezet

#### A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

##### 13. A településképi szempontból meghatározó területek (Tk)

###### 13. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) azon területek, ahol Balatonberény településképének védelme érdekében az általános környezetkultúra és építészeti kultúra megtartásának, megteremtésének szakmai ellenőrzése és irányítása szükséges.

(2) A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) térképi lehatárolását e rendelet 5. melléklete tartalmazza.

##### 14. A településképi szempontból meghatározó területekre (Tk) vonatkozó területi követelmények

###### 14. §

(1) A közterületek és a közhasználat számára megnyitott ingatlanok burkolatát, használatát és berendezését az utcán, ingatlanon megjelenő hirdetéseket az épületek jellegéhez, az utcák hangulatához igazodva kell kialakítani.

(2) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést, melyet a tervezett utcakép bemutatásával kell igazolni.

(3) Fa- és gerendaház fő rendeltetési egységként nem építhető a településképi szempontból meghatározó területeken (Tk1, Tk2 és Tk3), kivéve, ha a fa csak az épület vázszerkezeteként jelenik meg és a homlokzat képzés esetében a 15. § (3) bekezdés 4. pontjában rögzítettek érvényesülnek.

(4) A településképi szempontból meghatározó területeken az ingatlanon elhelyezhető főépület rendeltetésétől eltérő építmény közterület felől nézve a főépület takarásában helyezendő el.

(5) A település BALATON TÓ partvonalán található természetes nádterület védelméért, megőrzéséért nádgazdálkodás folytatható. A tómeder nádassal fedett részén bármilyen építmény elhelyezése, illetve a nádassal fedett vízfelületen bármilyen munkálat végzése kizárólag az illetékes Nemzeti Park és a mederkezelő hozzájárulásával történhet.

##### 15. A településképi szempontból meghatározó területekre (Tk) vonatkozó egyedi építészeti követelmények

###### 15. §

(1) A településképi szempontból meghatározó területeken (Tk) Balatonberény védelme érdekében:

- a) az egy telken létesülő különálló épületek egymással építészeti összhangban alakíthatók ki. A főépület, a melléképület és a kerítés színével, anyaghasználatával és építészeti stílusával összhangban, a települési sajátosságokhoz illeszkedően alakítható ki. Nem alkalmazhatóak a feltűnő, tájidegen építési elemek, rikító színek,
- b) melléképület csak a főépület mögött, takarásban helyezhető el,
- c) az épület homlokzatán megjelenő vakolatdísz színe az alapszínnel összhangban kell, hogy legyen,
- d) a területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTrT) fogalom meghatározása szerinti csarnok jellegű épület nem építhető,
- e) kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal megegyezően kell kialakítani.



(2) A homlokzat vakolt architektúrájú épületek utólagos hőszigetelése a díszek megőrzésével, míves megjelenésük megtartásával készülhet.

(3) A területen anyaghasználatban, megjelenésben és színezésben a terület karakterét megtartó, ahhoz illeszkedő épület építhető, a meglévő épületek ezt figyelembe véve újíthatók fel az alábbiak szerint:

1.*Látszó szerkezet:* hagyományos, természetes építőanyagok: bazaltkő, bazalttufa vagy szerkezetében és színében hasonló terméskő, téglá, fa, vakolt és festett szerkezetek, színében visszafogott fémlemez homlokzatburkolatok.

2.*Tető:* A tetők tömeg, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a településképi karakter figyelembevételével. Magastető közterületről látható helyeken 30-45 fok közötti hajlásszöggel alakítható ki. Lapostetőknél zöldtető alkalmazható. A tetők hajlásszögének meghatározásakor illeszkedjünk a szomszédos környezetben lévő épületek kialakításához.

3.*Tetőhéjalás új építés, vagy héjazatcsere esetén:* A településképi szempontból meghatározó területeken (Tk) a tetőhéjalás színének összhangban kell lennie környezetének uralkodó színével, a településképi illő, jellemzően sötét tónusú vörös, barna, szürke vagy az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú színben. Alkalmazható égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemezfedés, faszindely, természetes vagy műpala fedés. Könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak a tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazhatók.

4.*Homlokzat:* vakolt festett homlokzatképzés. Homlokzatok színezésénél elsősorban a településre jellemző történeti színek: fehér, sárga, barna és árnyalatai főszíneként történő alkalmazása javasolt, és kizárólag csak halvány, pasztellszínek használhatók. Díszítő elemként a kerámia, a fa, a terméskő és a téglá, illetve visszafogott színű, minőségi táblás homlokzatburkolatok vagy ezek kombinációja alkalmazható.

5.*Lábazatképzés:* első sorban vakolt, de lehet kő, műkő vagy egyéb igényes anyaghasználat. Tájidegen burkolóanyag nem használható.

6.*Nem alkalmazhatók az alábbi építőanyagok:* hullámpala, műanyag-, vagy fém hullámlemez, alumínium trapézlemez és bitumenes zsindely.

(4) A telkek utcai telekhatárán áttört kerítés létesíthető, amennyiben a kerítés lábazatos kivitelű, úgy a lábazat maximum 50 cm magasságú tömör: beton, kő, téglá lábazat lehet. Az utcai kerítés magassága a terepszinttől számítva legfeljebb 1,80 m lehet.

## 18. Egyéb területekre vonatkozó építészeti követelmények

### 18. §

(1) Balatonberény közigazgatási területe a helyi építészeti és táji adottságok alapján településképi karakterekre tagozódik:



a) falusias területek karaktere,

b) üdülő és szállóterületek karaktere,

c) vegyes területek karaktere,



d) gazdasági-, kereskedelmi- és szolgáltató területek karaktere,

e) közforgalmú és zöldterület karaktere,

f) szőlőhegyi terület karaktere,

g) külterületi karaktere.

(2) A településképi szempontból meghatározó területen építmények elhelyezése, bővítése, felújítása során a helyi egyedi építészeti követelmények betartásán felül általánosan kell törekedni az adott településrész karakteres elemeinek megőrzésére, a településrész jellegzetes arculatához illeszkedő, értéktéremtő településképi formálására.

(3) A településképi karaktereket térképi lehatárolását a 6. melléklet tartalmazza.

(4) Az egyes településképi karakterek egyedi építészeti követelményei nem vonatkoznak a közintézményekre és egyéb középületekre, továbbá a közlekedési területeken lévő épületekre, építményekre, és ha az adott karakteren belül az ingatlan tulajdoni lappal igazolt fő funkciója gazdasági (termelő) jellegű.

## Összefoglalva:

Balatonberény településképi dokumentumai tekintetében az **1. számú részterülettel érintett ingatlanra vonatkozóan a besorolást szükséges módosítani a környezetéhez illeszkedően falusias karakterre**. A 2. számú részterületre a településképi dokumentumok módosítása nem szükséges.

Egyéb településképi előírás módosítása nem szükséges.

## 5. Humán infrastruktúra

A lakás/lakosság átlag 2019. évi KSH adatok szerint

- Balatonberény népessége: 1 174 fő
- Balatonberény lakásszáma: 652 db

Azaz a fő/lakás átlag: 1,8 fő/lakás

Népesség.com adatai Balatonberényre vonatkozóan: <http://nepesseg.com/somogy/balatonbereny>

### Balatonberény népessége

Balatonberény utolsó becsült népessége 1 174 fő (2019 évben), ami akkori Magyarország népességének **0.01%-a** (Somogy megyének 0.39%-a). Népsűrűsége 45 fő/km<sup>2</sup>. Lakások száma 652, népességet figyelembevéve, ez 1.8 fő per lakás. Ha népesség azonos ütemben változna mint [2018-2019] időszakban (-1.43%/év), 2022-ban Balatonberény lakossága 1 124 lenne.

### Népesség éves %-os változása - csökkenő:

[1870-1880] <b>+0.03</b> %/év	[1930-1941] <b>-0.29</b> %/év	[1990-2001] <b>+0.06</b> %/év
[1880-1890] <b>+1.46</b> %/év	[1941-1949] <b>+0.35</b> %/év	[2001-2011] <b>-0.46</b> %/év
[1890-1900] <b>+0.71</b> %/év	[1949-1960] <b>+0.36</b> %/év	[2011-2015] <b>-0.79</b> %/év
[1900-1910] <b>+0.57</b> %/év	[1960-1970] <b>-0.84</b> %/év	[2015-2017] <b>+3.95</b> %/év
[1910-1920] <b>-0.18</b> %/év	[1970-1980] <b>+1.43</b> %/év	[2017-2018] <b>+1.97</b> %/év
[1920-1930] <b>+0.08</b> %/év	[1980-1990] <b>-2.81</b> %/év	[2018-2019] <b>-1.43</b> %/év

Fenti KSH adatok szerint tehát Balatonberény lakosság száma csökkenő -1.43%/év tendenciát mutat. A jelen ingatlan lakóterületi átsorolásával nagyságrendi változás nem történik az intézményigény tekintetében. Azaz jelen módosítás nem releváns változást az intézményellátásra nézve.

Az alapellátás társulással történik az alábbiak szerint:

(Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program-HEP, internet, önkormányzat)

Óvodai ellátás: Balatonszentgyörgyi Margaréta Óvoda szervezeti egységéhez tartozik a balatonberényi „Csicsergő” Óvoda, mint Tagóvoda.

- A Csicsergő Tagóvoda egy vegyes csoporttal működik, az óvodai férőhelyek száma: 25 fő.
- Az óvodába beíratott gyermekek száma 13-20 fő között mozog.
- A TOP 1.4.1-15-SO1-2016-00021 kódszámú pályázat keretében 2019-ben került átadásra a felújított óvoda épülete.

Bölcsődei ellátás:

- Marcaliban működik,
- Balatonszentgyörgy: jövőre készül el a bölcsőde,
- Balatonkeresztúr: bölcsődeépítés tervezett.

Általános iskolai ellátás:

- balatonszentgyörgyi Dobó István Általános Iskola: idejárnak a berényi gyermekek túlnyomó többségben,
- balatonkeresztúri Festetics Kristóf Általános Iskola: berényi gyermekek kisebb hányada tanul,



- Keszthelyen: berényi gyermekek kisebb hányada tanul.

Balatonberény Önkormányzata az egészségügyi alapellátás körében az alábbiakról gondoskodik:

- Háziorvosi Szolgálat: Balatonberény Béke u. 2., Vörs, Alkotmány u. 25/B.
- Körzeti fogorvosi rendelő (Balatonszentgyörgy, Berzsényi u. 82. szám alatt).
- Védőnői Szolgálat, Balatonberény, Béke u. 2. szám alatt.
- Háziorvosi (gyermek és felnőtt) Ügyeleti Szolgálat Keszthely Város Alapellátási Intézete biztosítja (8360 Keszthely, Sopron u. 2.)
- Fiókgyógyszertár: Balatonberény, Béke u. 4/A. szám alatt.

Közszolgáltatások helyben, illetőleg Balatonszentgyörgyön és Balatonkeresztúron elérhetők.

- szociális alapellátások: Alapszolgáltatási Központ, Családsegítő Szolgálat (Balatonkeresztúr), illetőleg helyben szerdánként 9.00 – 12.00 óra között.

## 6.Közlekedési vizsgálatok és javaslat

Balatonberény hatályos településrendezési eszközei, nemrég 2024. februárjában jóváhagyott módosítása szerint a terület északi határát jelentő Bokrosi út szabályozási szélessége (16 m-ről 12 m-re) módosul, a jelen terület rovására, kb. 6 m teleksáv kerül közterületi kiszabályozásra. Az érintett ingatlanra megkezdésre kerülő TRE módosításkor már e szabályozási vonal lesz hatályos.

Az érintett ingatlan 3520 m<sup>2</sup> terület nagyságú, a Bokrosi út folyamatban lévő jóváhagyás előtt álló módosítása során keskenyebb (12 m) szélességgel kerül szabályozásra - figyelembe véve az út északi és déli oldalai mentén földkábeles formában kiépült villanyvezetékeket, valamint a déli oldala mentén kiépült csapadékvízvezető árkot. E közterületi szabályozás – területvesztéssel - érinti az érintett ingatlant is, amely a Bokrosi út mentén kb. 6 m széles területsávban közterületként kiszabályozásra került. Ennek következtében az érintett ingatlan területe 2811m<sup>2</sup> területre csökken.

A területet határoló Bokrosi út jelenleg burkolat nélküli földút.

A terület lakóterületi megvalósulása során a parkolást telken belül kell majd megoldani. A tervezett átsorolásnak a 3 db új lakótelek kialakítást jelentő alacsony intenzitásából eredően - nincs forgalomkeltő, illetve forgalom növelő hatása.

## 7.Zöldfelületi adottságok vizsgálata

Az 1. számú tervezési részterület annak ellenére, hogy szántóként nyilvántartott, művelés alatt nem áll. Jelenleg elburjánzott zöldnövényzettel – kínai keserűfű növényzettel – fedett, amely jelenleg rendszeres kaszálással karbantartott. A degradált terület jelenleg hasznosítatlan, a gyomos területen néhány nagyobb cserje található, a terület kaszált. A területen bokros növényállomány van jelen, fa, facsoport nem található. Fásor a telekhatáron túl, a szomszédos területeken látható.



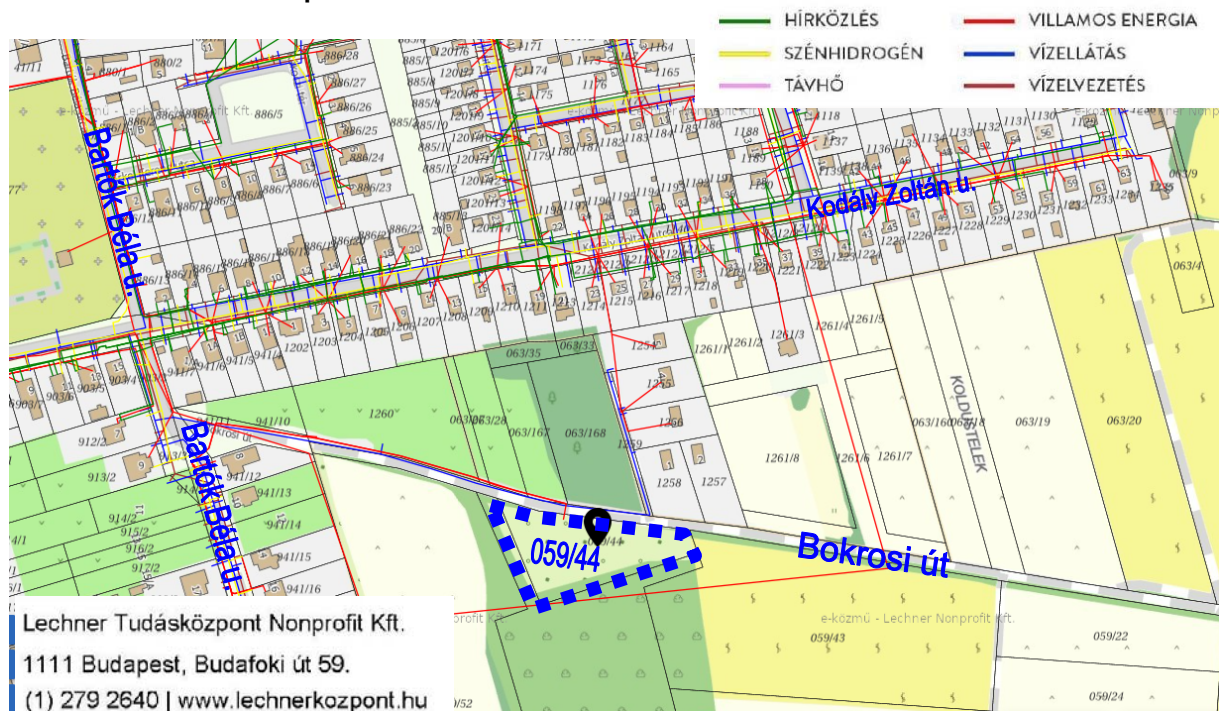


## 8.Közműellátás

Balatonberényben a lakások vezetékes ivóvízzel és árammal 100 %-ban ellátottak, szennyvízcsatornával 98 %-ban, vezetékes gázzal pedig 65 %-ban. A komfort nélküli lakások száma 20-25 db. (Forrás: Helyi Esélyegyenlőségi Program-HEP)

A terület meglévő közműellátását a közterületen kiépült közműhálózatra való rákötés jelenti, az érintett ingatlan földkábeles villamosenergia ellátással rendelkezik. A vízellátás és hírközlés vezetékai is kiépültek a Bokrosi úton.

Az alábbi E-közműterkép szerint:





## 9.Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

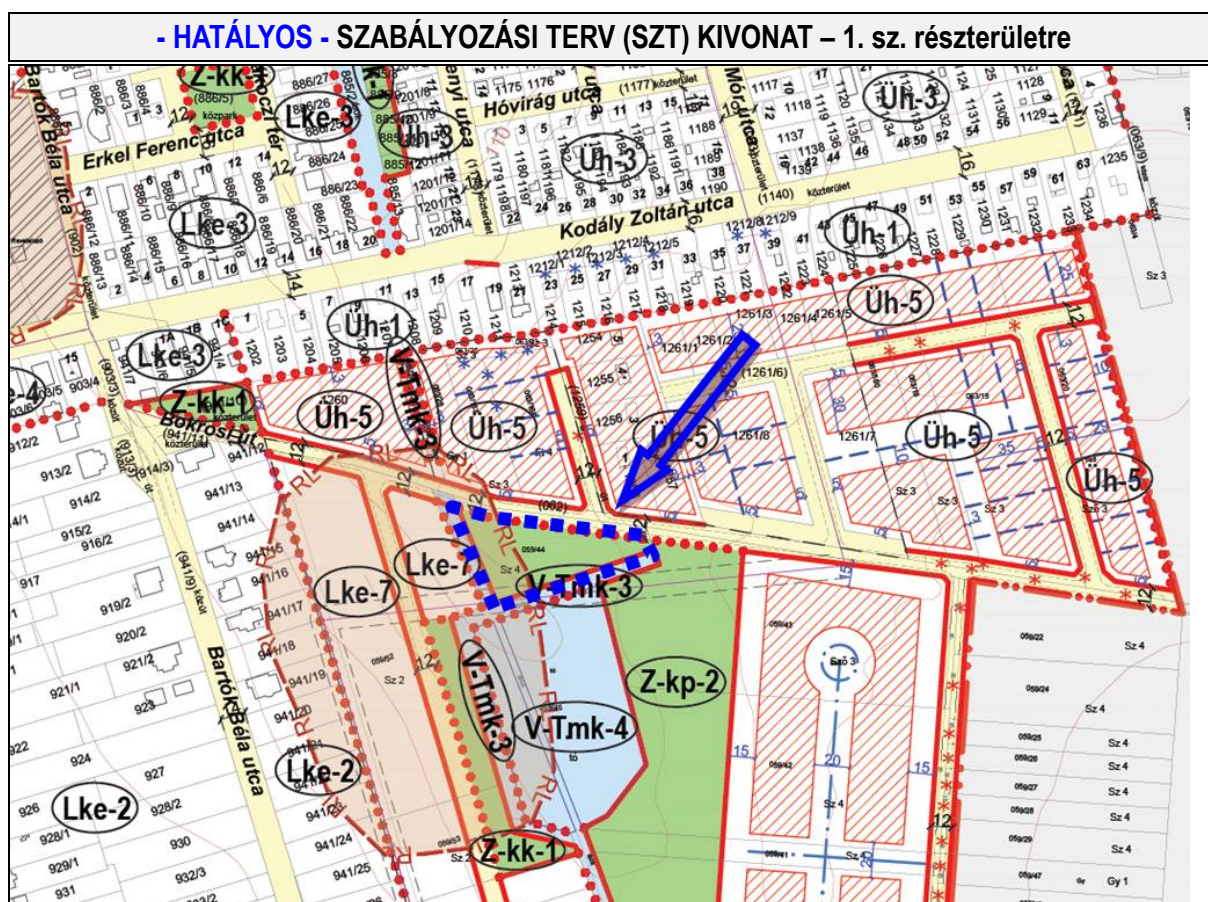
A tervezési területeken és tágabb környezetükben sem országos, sem helyi védelem alatt álló épített érték, objektum nem található.

Az 1. számú tervezési részterületet nyugat felől a hatályos településrendezési eszközök szerint **nyilvántartott régészeti lelőhely (RL) érinti.**

A termódosítást követően megvalósuló beépítéskor az országos – régészeti – jogszabályok veendő figyelembe, a település Örökségvédelmi Hatástanulmányában a régészeti lelőhelyekre megfogalmazottak szerint.

A jelenleg részben beépült, illetve beépítetlen terület új, minőségi beépítésével és rendezett növénytelepítéssel tud új értéket teremteni a településen. A tervezett lakóterület zöldfelülete parkosított területként kerül kialakításra.

A 2. számú részterülete nem érintett régészeti lelőhellyel.





## V.JAVASLATOK

### 5.1. Tervezett, korábbi tervek megfelelő területfelhasználási és beépítési javaslat

#### Területfelhasználási és beépítési javaslat

Az 1. számú részterületen tervezett kertvárosias lakóterületi kialakítás jelen – és a környezetben is meglévő - szabályozási előírások mellett földszint és tetőtér F+T kialakítású lakóépületet jelent.

A telkenként 2 db lakás helyezhető el, amely vagy lakásonként két db különálló épületben történik, vagy egy lakóépületben kerül a 2 db lakás kialakításra. Azaz a 2811 m<sup>2</sup> telekterületen 3 db önálló lakótelek kialakítására van lehetőség, amely telkeken összességében legfeljebb 6 db lakás kerülhet kialakításra.

A 2. számú részterület a meglévő területfelhasználásnak megfelelően kerül besorolásra a Településszerkezeti tervben és szabályozásra Z-kk-2 övezetű zöldterület-közkertként. Ez az új övezet az alábbi **ÚJ Z-kk-2 övezeti szabályozási előírásokat** kapja a HÉSZ-ben.

### 5.2. Településrendezési javaslat

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

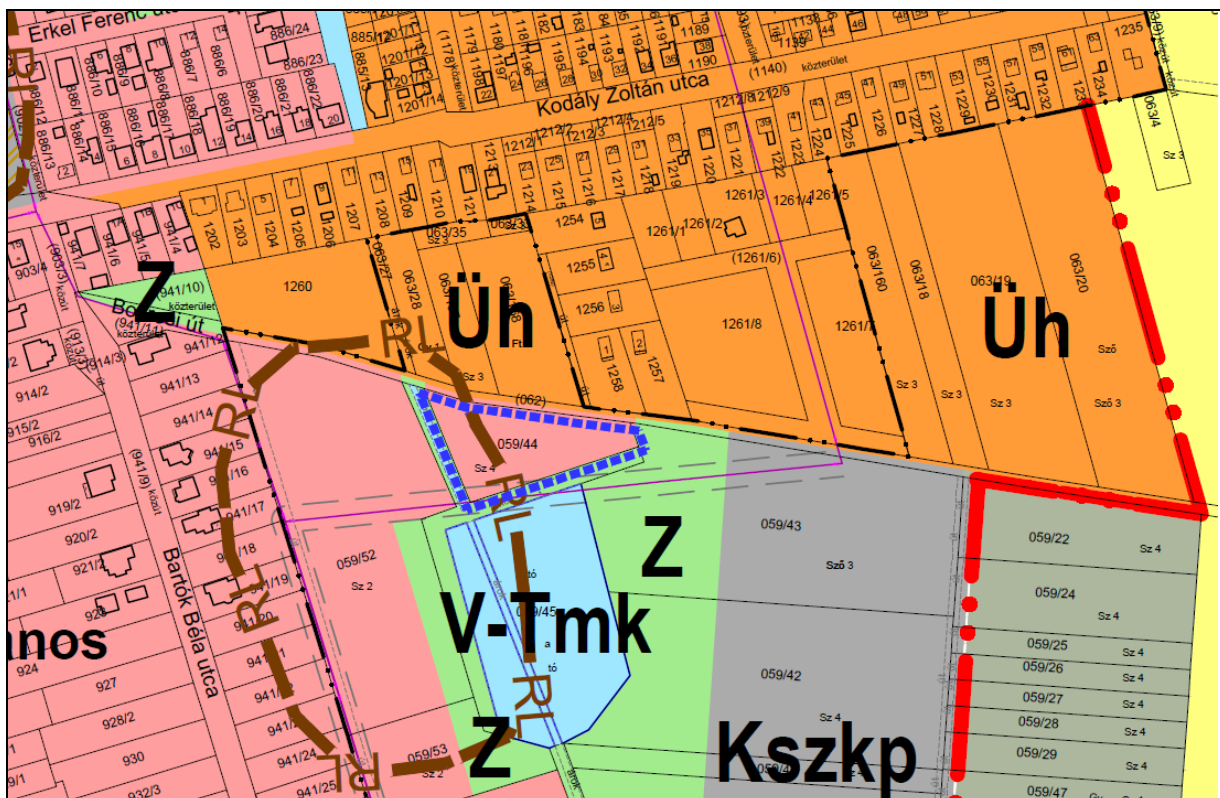
#### 5.2.1. Településszerkezeti terv módosítás - TSZT-M

Az 1. számú részterület lakóterületi besorolásához a hatályos településszerkezeti terv-TSZT (2/2019. (I.8.) Kt.) módosítása szükséges, amely során az érintett ingatlan jelenlegi zöldterület (Z) besorolása kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásra, azaz beépítésre szánt területre változik vissza.

A 2. számú részterület pedig rendezésre kerül a meglévő területfelhasználás szerint, és Vi jelű intézmény terület és Z jelű zöldterület területfelhasználású lesz.

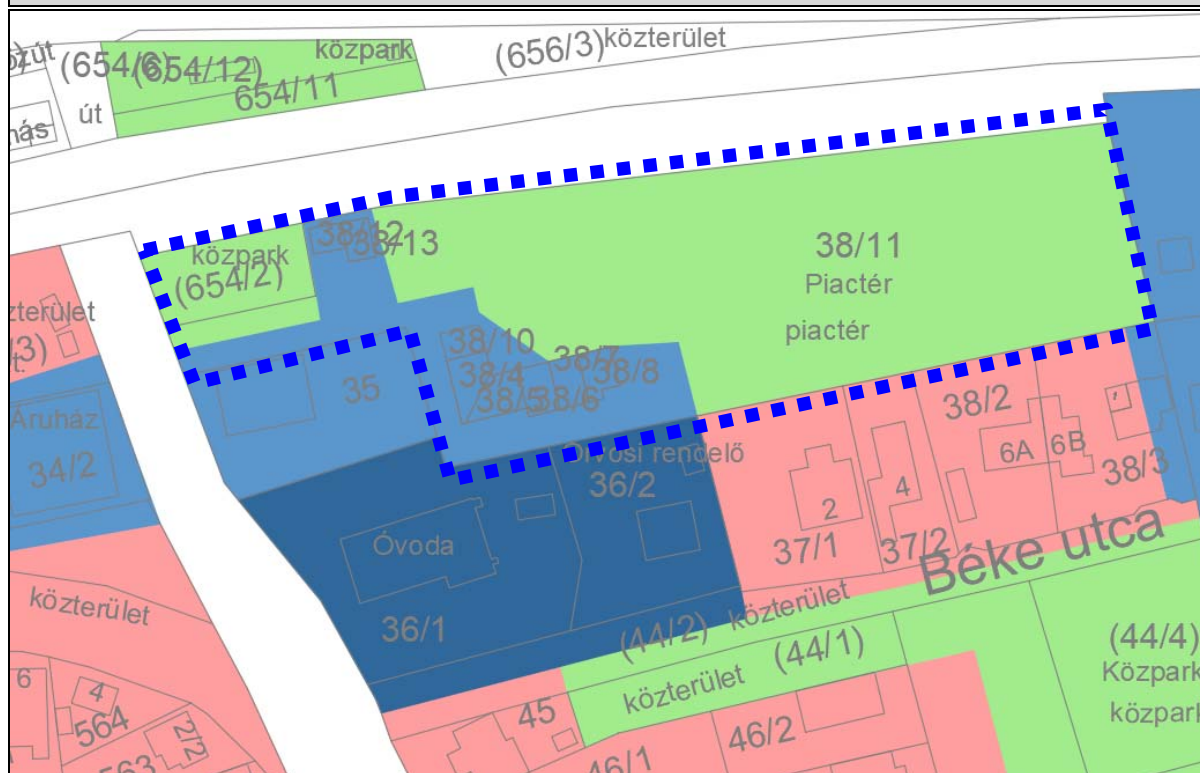
### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT– TSZT-M/1

#### Az 1. SZÁMÚ RÉSZTERÜLETRE - a lakóterületként tervezett 059/44 hrsz-ú részterületre



## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT– TSZT-M/2

### A 2. SZÁMÚ RÉSZTERÜLETRE - a zöldterület-közkertként tervezett 38/11 hrsz-ú részterületre



Jelen termvmodosítás mindkét részterület tekintetében HIBAJAVÍTÁS.

Az 1. számú részterület a 2019. évi felülvizsgálat során a korábban hatályos tervektől eltérően - amely beépítésre szánt területként tartalmazta, a felülvizsgálat keretében véletlenül a környezetében kijelölt nagyobb zöldterülettel együtt zöldterületbe sorolta. Ezzel jelentős érdeksérelmet jelentve a tulajdonosnak.

A 2. számú részterület szintén a 2019. évi felülvizsgálat során a Vasútvonal déli részén a vasúti átjáró mellett a Kossuth Lajos utca felőli feltárással rendelkező Piacterként megnevezett parkolóterület a TSZT-n és az SZT-n egymásnak ellentmondó besorolásba kerültek. Jelen termvmodosítás kapcsán ezek rendezésre kerülnek, valamint a meglévő állapotnak megfelelően kerül szabályozásra, amely keretében zöldterület-közkert kerül kijelölésre a hatályos TSZT-n intézményi terület (Vi) területfelhasználásba, a Szabályozási terlvapon pedig a nyugati oldalát tekintve intézményi terület (Vi-10) építési övezetbe, valamint a keleti területrészt tekintve közterület Parkoló (P) övezetbe sorolt. A szabályozási terven nem biztosított a közterületi parkoló, ami egyben a piactér megközelítése is, mert az csak az intézményi terület (Vi-10) építési övezeten keresztül közelíthető meg. Ugyancsak eltér a TSZT lapon a vasút déli oldalán a Kossuth Lajos utca keleti oldalán a 654/2 hrsz-ú területen fekvő meglévő közkert keleti oldalán a TSZT-n kijelölt a Z zöldterület, amely az SZT-n pedig Vi-10 intézmény terület építési övezetbe sorolt. A tényleges területfelhasználás pedig a 38/11 hrsz-ú területen a piactér és azmentén meglévő kisebb pavilon épületek, amelyek üzlet-, illetve szálláshely, azaz kereskedelmi, szolgáltatás rendeltetéseket tartalmaznak.

A 11/38 hrsz-ú területen rendszeres piac is működik. Ezek a megfelelő besorolásba kerülnek, így a TSZT és SZT összhangja is megteremtődik. A zöldterület kijelölés pedig területét tekintve megfeleltethető az ugyancsak hibajavításként módosuló, és a 059/44 hrsz-ú zöldterület lakóterületbe történő visszasorolását jelentő, jelen módosításban ún. új beépítésre szánt terület kijelölés zöldterületi pótlásának.

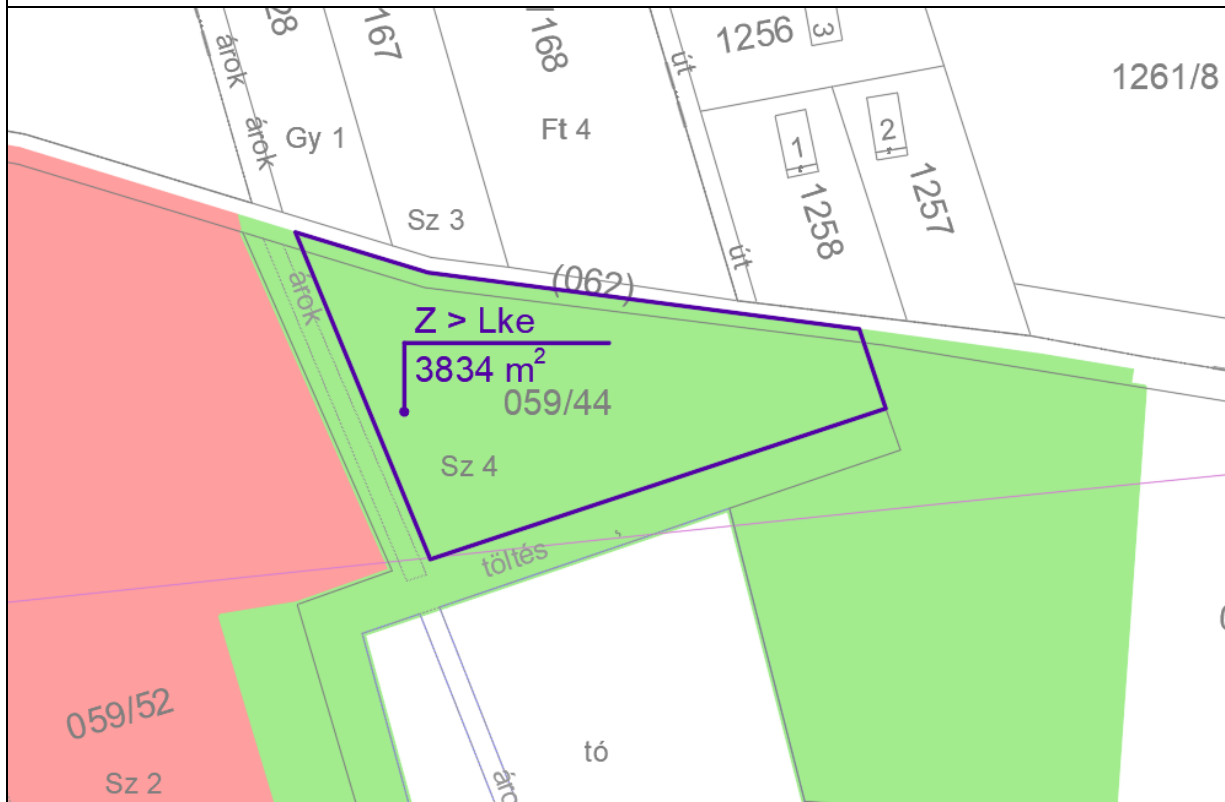


## 5.2.2. Területi mérleg megfelelőségének bemutatása a MATrT 12. § (1), (2) és (4) bekezdéseire vonatkozóan

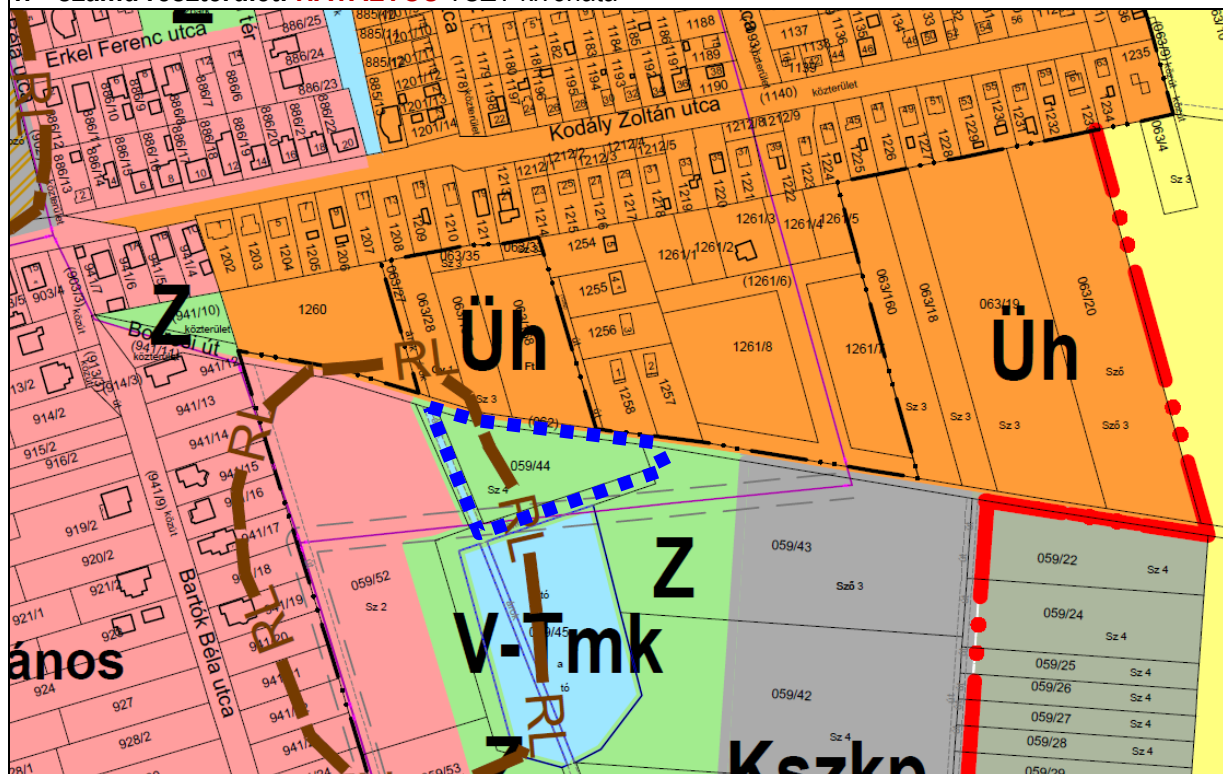
**1.számú részterület: lakóterületi visszasorolással érintett - hatályos TRE-ben zöldterületként jelölt – 059/44 hrsz**



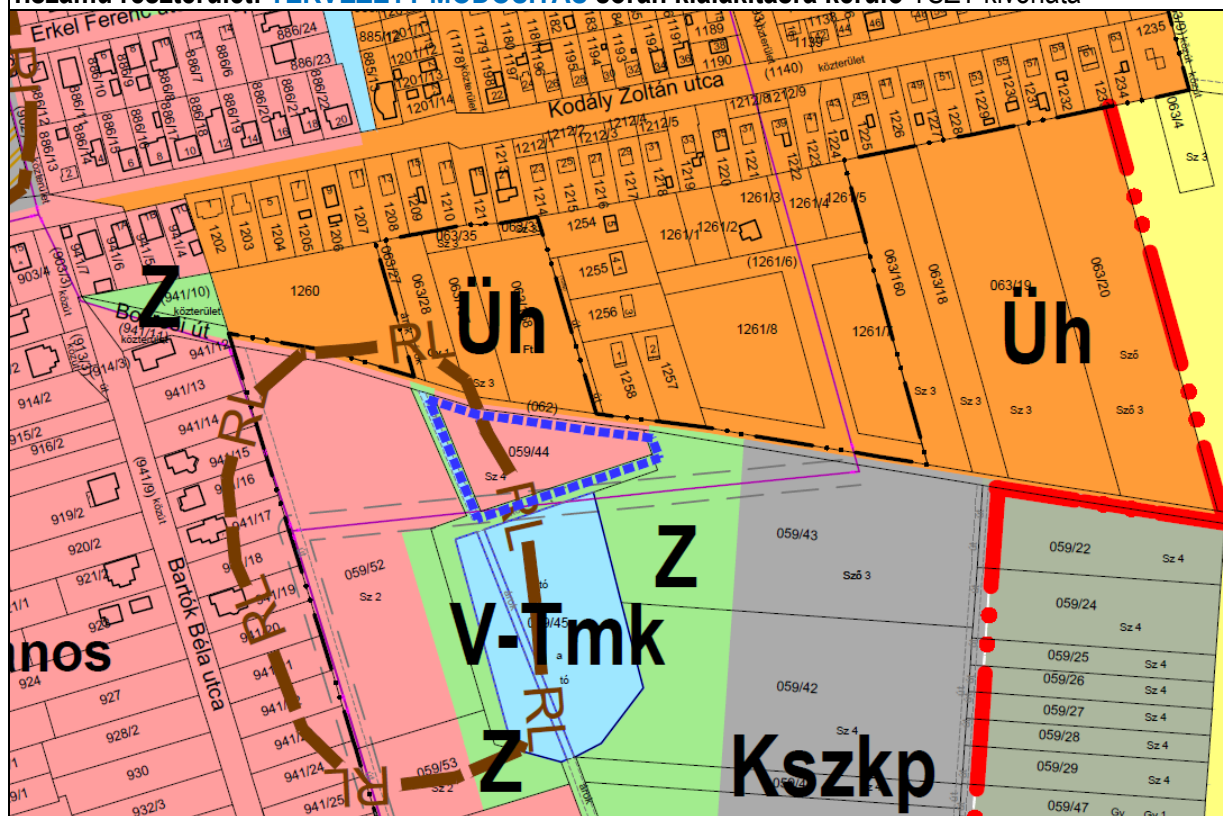
**1.számú részterület: A lakóterületbe történő visszasorolás területének mérete a TSZT lehatárolás szerint**



1. számú részterület: **HATÁLYOS** TSZT kivonata

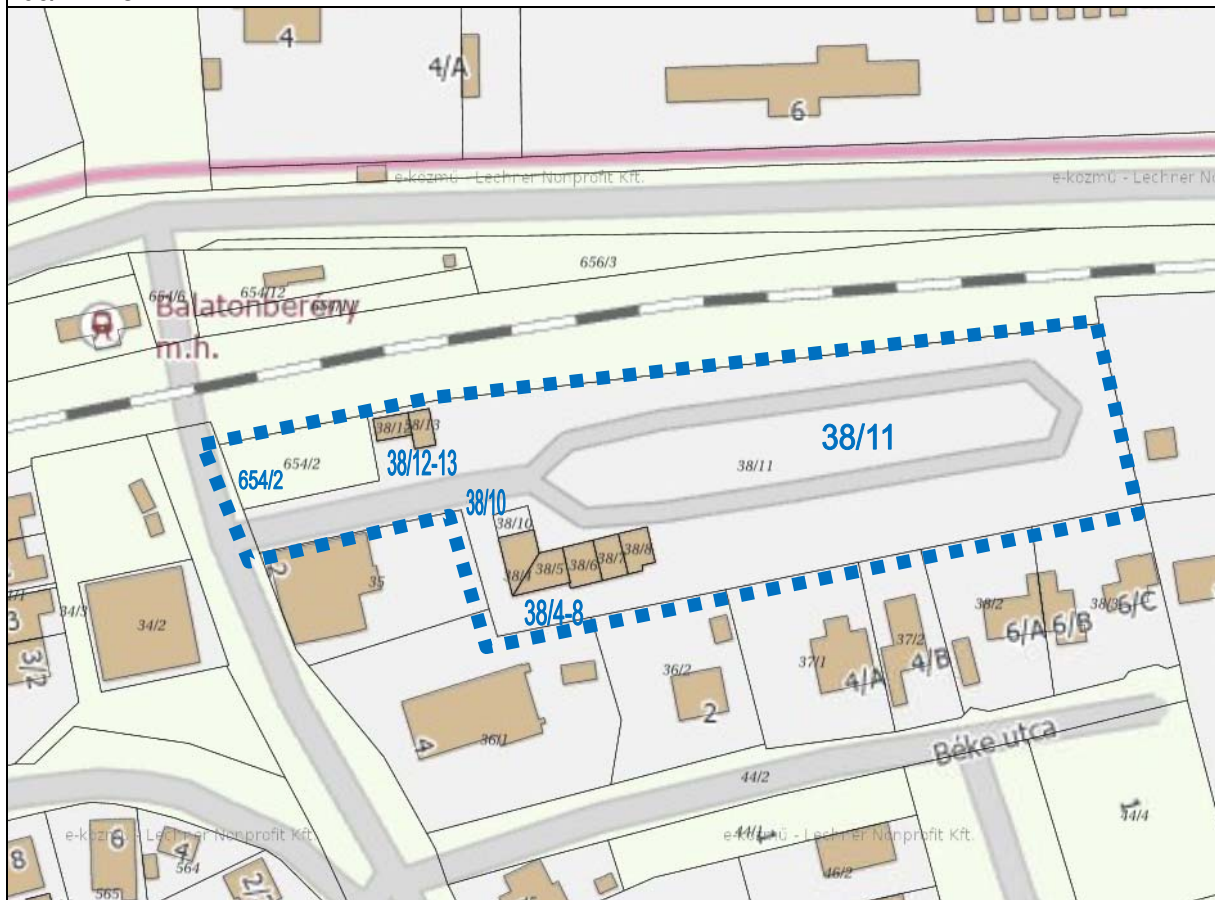


1.számú részterület: **TERVEZETT MÓDOSÍTÁS** során kialakításra kerülő TSZT kivonata

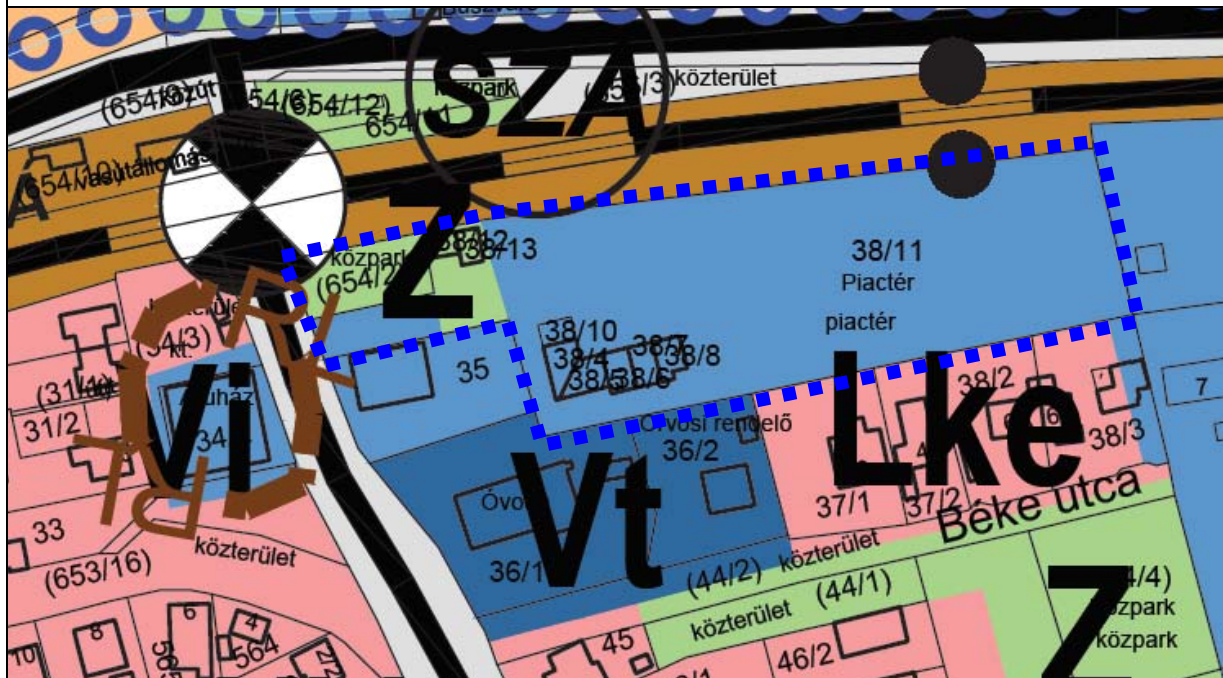




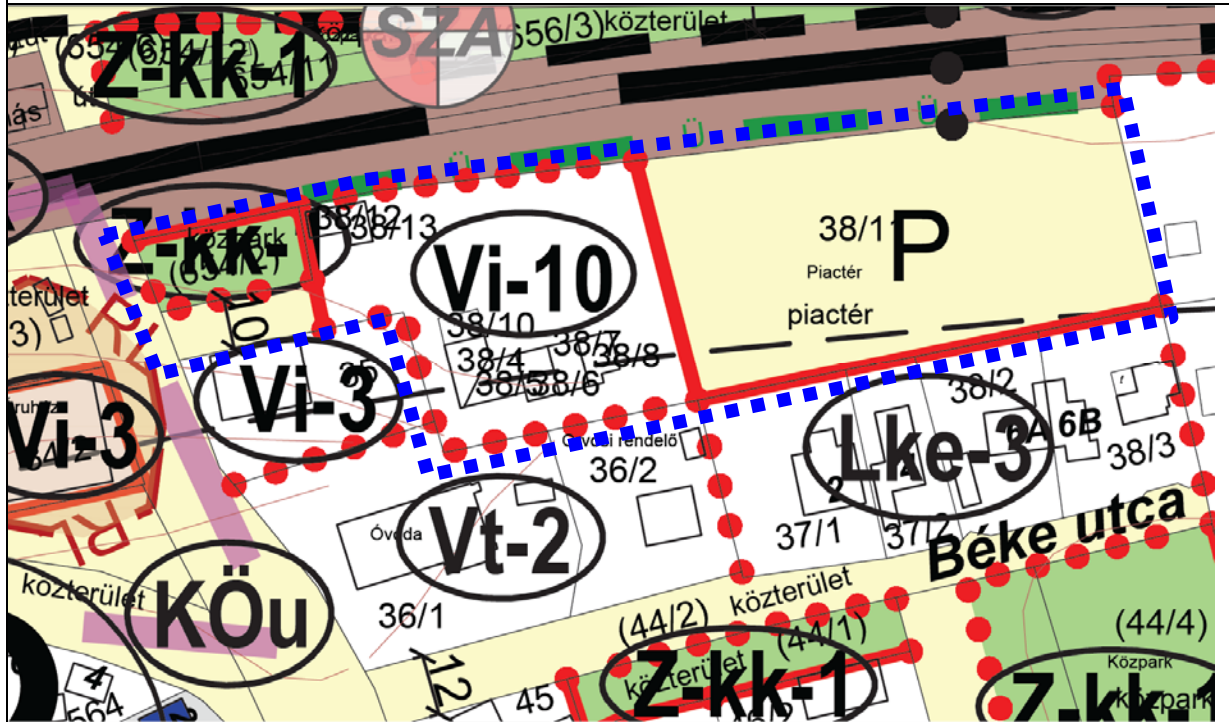
**2. számú részterület: A hatályos TRE hibajavítása során kijelölésre kerülő ÚJ zöldterület – 38/11 hrsz**



**2.számú részterület: HATÁLYOS TSZT kivonata**



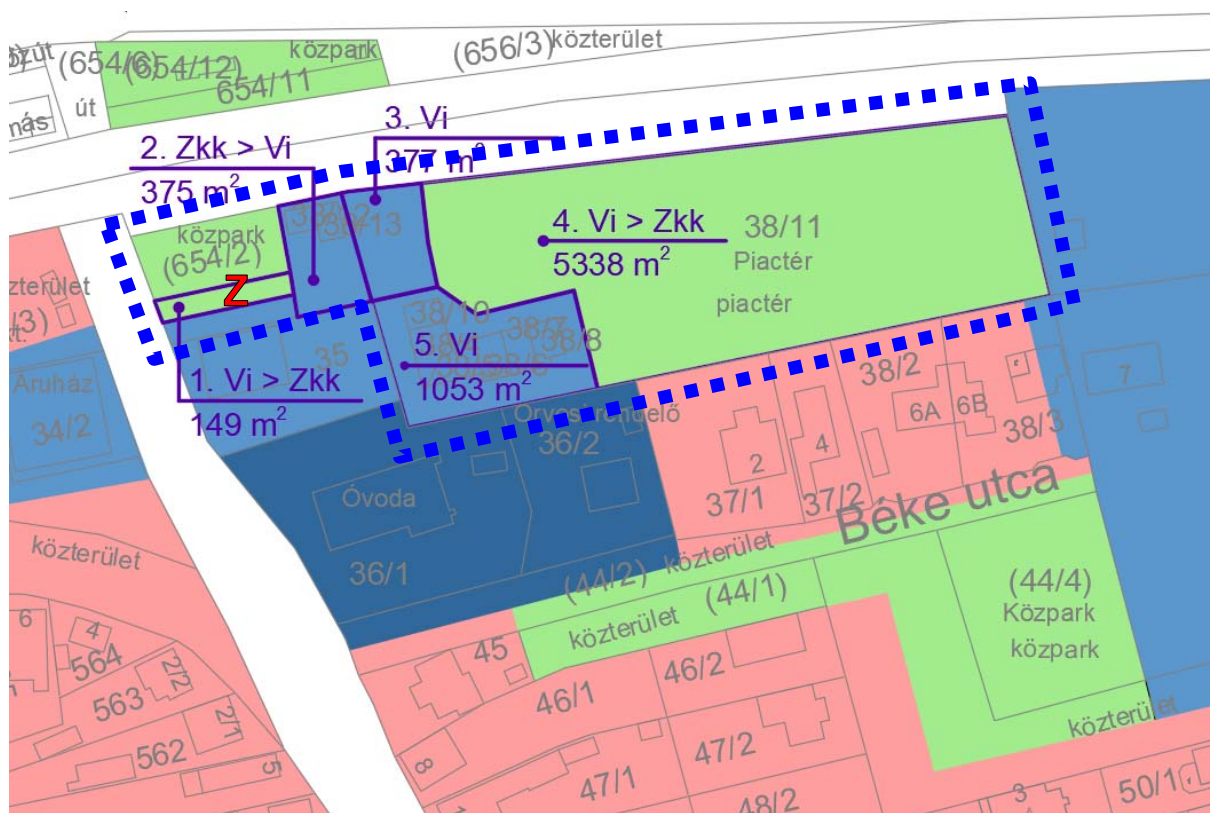
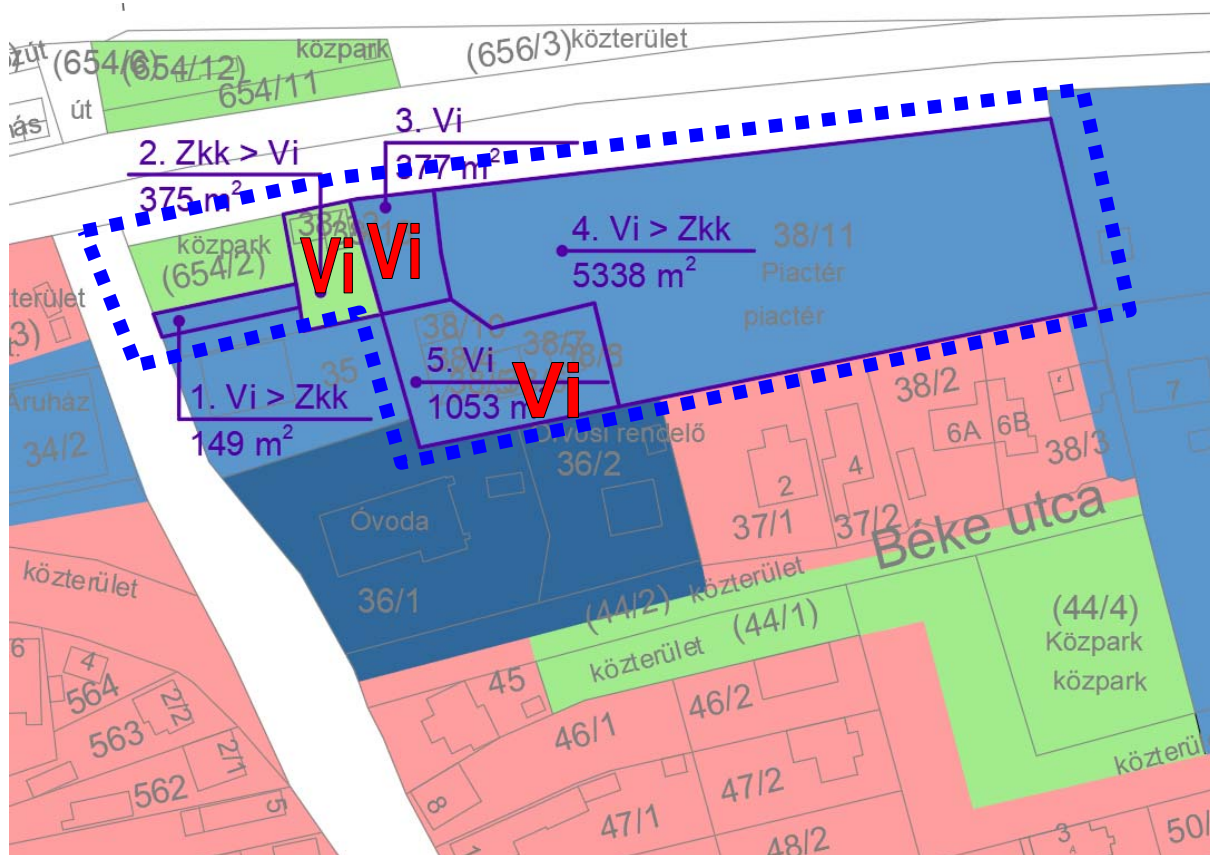
2.számú részterület: **HATÁLYOS** SZT kivonata



2.számú részterület: **TSZT módosítás** módosuló területrészeinek területszámítása







**A TSZT a 059/44 hrsz lakóterületként, valamint az alábbi, a 38/11 hrsz-ú piactér területe közkertként, illetve intézmény területként módosul:**

hrsz	hatályos területfelhasználás			TSZT módosítás		tervezett területfelhasználás
	TSZT és SZT besorolás		területe			
059/44	TSZT: zöldterület - Z		3834 m <sup>2</sup>	Z →	Lke	kertvárosias lakóterület – Lke-9
	SZT: zöldterület közpark Z-Kp-2					
38/12 és /13 és környezete	TSZT: zöldterület - Z		375 m <sup>2</sup>	Z →	Vi	intézmény terület Vi-11
	SZT: intézmény terület Vi					
38/11 középső és keleti ter.rész - piactér	TSZT: intézmény terület Vi		6768 m <sup>2</sup>	Vi →	Z-Kk	zöldterület – közkert – Z-Kk-2 5 338 m <sup>2</sup>
	SZT:	középső területrész intézmény terület Vi-10	NY-i területrész közterület P	Vi-10 2995 m <sup>2</sup>		
				P 4138 m <sup>2</sup>		
<b>HIBA!</b>	teljesen <b>ELTÉRŐ</b> a TSZT és SZT besorolás					
38/11 Kossuth L. utcáról bekötő szakasza	TSZT:	intézmény terület Vi	298 m <sup>2</sup>	Vi → északi fele 149 m <sup>2</sup>	Z-Kk	zöldterület – közkert – Z-Kk-1 149 m <sup>2</sup>
	SZT:	közterület	298 m <sup>2</sup>			
<b>HIBA!</b>	teljesen <b>ELTÉRŐ</b> a TSZT és SZT besorolás					

### Területi mérleg változása

Balatonberény Településszerkezeti tervének Területi mérlege az alábbiak szerint módosul:

érintett területfelhasználás	növekmény összesen m <sup>2</sup>	csökkenés összesen m <sup>2</sup>	CSÖKKENÉS min. 125 %-a (m <sup>2</sup> )
zöldterület - Z csökkenés a 059/44 hrsz	-	- 3834	min. 4 800
zöldterület - Z csökkenés 38/12 és /13 és környezete 059/44 hrsz -re	-	- 375	min. 470
zöldterület - Z növekmény 38/11 Kossuth L. utcáról bekötő szakasza	+ 149		
zöldterület - Z növekmény 38/11 középső és keleti területrész – piactér	+ 5 338		
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>5 487</b>	<b>- 4 209</b>	<b>&lt; min. 5 270</b>



**TEHÁT A MÓDOSÍTÁS MEGFELEL a magasabb szintű jogszabálynak, azaz:**

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (MATrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ alábbi bekezdései szerinti szabályoknak;
- az (1) bekezdésének, mert a módosítással érintett részterületek a közigazgatási határtól mért 250 m-nél nagyobb távolságra fekszenek;
- a (2) bekezdésnek, mert a 38/11 hrsz területen kijelölt Zöldterület-közkert területe a beépítésre szánt területi átsorolásra kerülő zöldterület, plusz az annak további legkevesebb 25%-val megnövelt kiterjedésénél nagyobb. Valamint az újonnan zöldterületként kijelölt terület nem védett természeti terület, nem Natura 2000 terület és nem természetközeli terület;
- a (4) bekezdésnek az újonnan zöldterületként kijelölt terület Balatonberény Község Önkormányzatának tulajdonában áll.

## 5.2.2. HÉSZ módosítás – szabályozási koncepció

A jelen módosítás szerinti TRE tervezett módosítás **1. SZÁMÚ RÉSZTERÜLETÉN** kertvárosias lakóterület építési övezetbe kerül át(vissza)sorolásra az érintett 059/44 hrsz-ú ingatlan. A területre kialakításra kerülő kertvárosias lakóterület építési övezetében meghatározásra kerülő beépítési paraméterek figyelembe veszik a Bokrosi út menti közterületszabályozás miatti telekterület veszteséget, valamint a telek „trapéz” formáját. Ennek kompenzálására, mivel a meglévő területméret alapján 3 db telekre lenne felosztható, olyan ÚJONNAN, csak az érintett ingatlanra vonatkozó Lke-9 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolja be a Szabályozási koncepció, amelyben a 3 db telek érintett ingatlanon kialakítható és az ÚJ építési övezetben a telek beépítését szabályozó elő-, oldal- és hátsókert egységesen 3-3-3 m értékben kerül megállapításra, annak érdekében, hogy kedvezően legyen beépíthető, a telekforma, valamint annak figyelembevétele miatt is, hogy az érintett ingatlan határa minden oldalról közterület, vagy vízgazdálkodási terület.

### RENDELET-TERVEZET

#### - 059/44 hrsz TERVEZÉSI területre vonatkozó ÚJ ELŐÍRÁSOK

#### Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet - MÓDOSÍTÁS

Az érintett ingatlanra **TERVEZETT** egyedi szabályozási előírások  
HÉSZ **ÚJONNAN** kialakításra kerülő **Lke-9** kertvárosias lakóterületi építési övezete

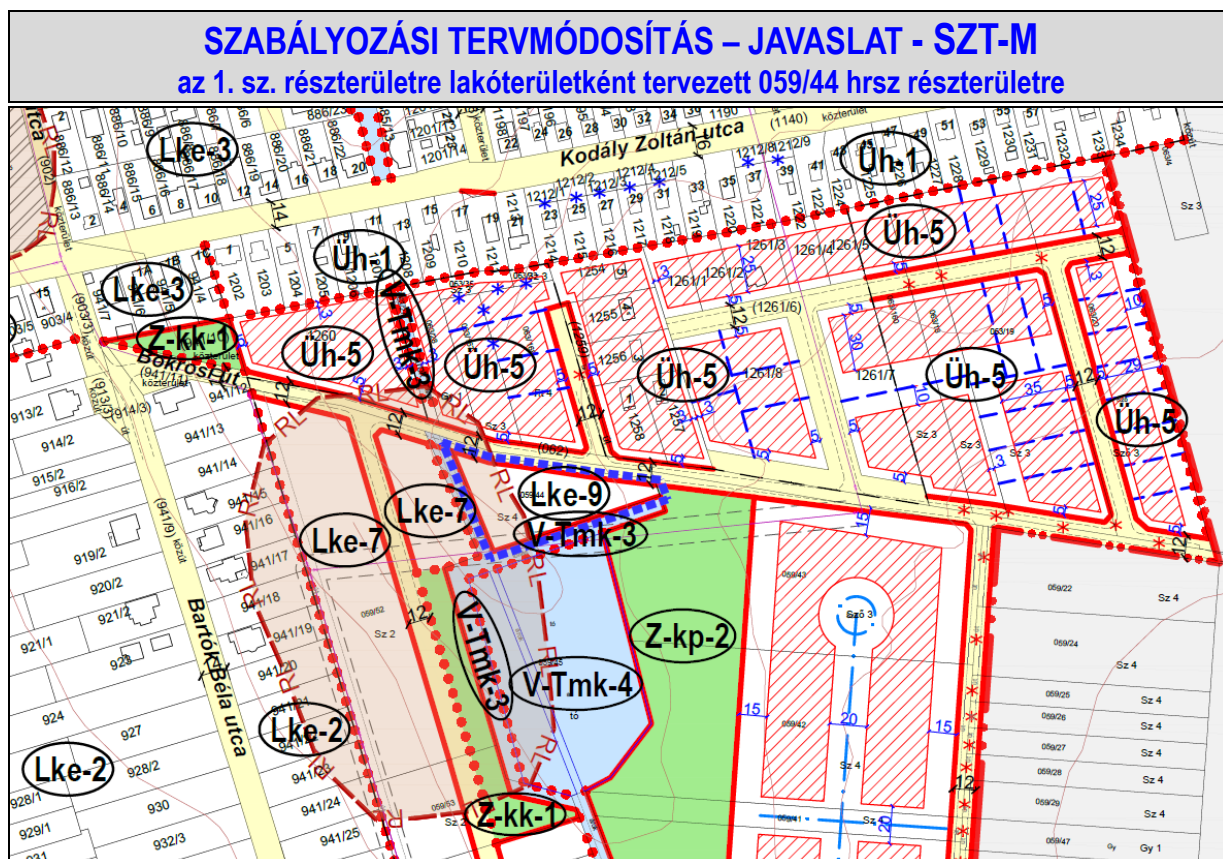
#### TERVEZETT HÉSZ módosítás – 29.§

(8) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m<sup>2</sup>
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m,
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 3 m
  - hb) az oldalkert 3 m
  - hc) a hátsókert 3 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2 db.

Az 1. számú részterület lakóterületi átsorolásához a hatályos Szabályozási terv (SZT) módosítása is szükséges, amely során az érintett ingatlan jelenlegi zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezeti besorolása Lke-9 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetre változik.

Ezen Lke-9 jelű építési övezet újonnan az érintett ingatlanra kerül kialakításra, új szabályozási előírásokkal, annak érdekében, hogy a telek alakja és a Bokrosi út közterületi szabályozásából – útmenti sáv kiszabályozása, amely a telekformát még jobban korlátozza - okozta korlátok kiegyenlítődhessenek a beépítés során.

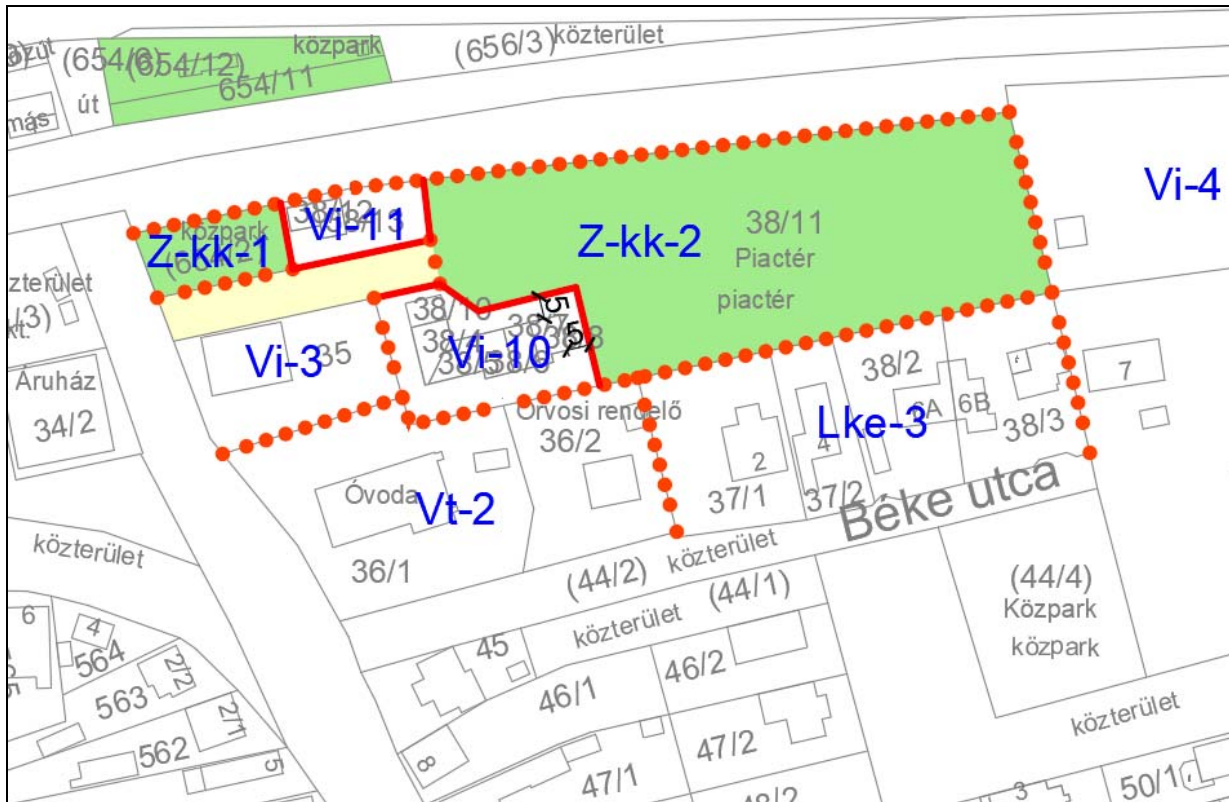


Összefoglalva tehát az 1. számú részterületre egy ÚJONNAN, csak ezen ingatlanra vonatkozó **Lke-9** jelű építési övezet kerül kialakításra, a telekterület meghatározása figyelembe veszi a Bokrosi út szabályozását megelőző telekméretet, valamint a telekformát, illetve mivel az érintett ingatlan határa minden oldalról közterület vagy vízgazdálkodási terület ezért a telken meghatározásra kerülő építési hely tekintetében az elő-, oldal- és hátsókeret egységesen 3-3-3 m értékben kerül megállapításra.



## SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT - SZT-M

### a 2. számú részterületre a zöldterületként tervezett 38/11 hrsz-ú részterületre



A 2. számú részterület intézmény terület és zöldterület-közkert rendezéséhez egy ÚJONNAN kialakításra kerülő Vi-11 jelű intézmény terület építési övezet, valamint szintén egy ÚJONNAN kialakításra kerülő Z-kk-2 jelű zöldterület-közkert övezet kerül meghatározásra.

A hatályos Szabályozási tervlap szerint a HÉSZ-ben megállapított Vi-10 jelű építési övezet csak a piactér területére vonatkozik, Balatonberény más területén nincs Vi-10 jelű építési övezet kijelölve, ezért a Vi-10 előírásai csupán a legkisebb telekterület tekintetében módosulnak.

A Vi-10 építési övezet HATÁLYOS és módosításra kerülő előírásai az alábbiak:

**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról  
- HÉSZ KIVONAT- hatályos**

**a piactér környezetében megállapított HATÁLYOS Vi-10 jelű építési övezet - módosítása**

HATÁLYOS beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból

27. Intézmény terület (Vi) előírásai

32. § (1) A Szabályozási terven Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, kereskedelmi, vendéglátás, szállás rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Intézmény terület építési övezeteinek építési telkein több épület is elhelyezhető.

(3) Intézmény terület építési övezeteiben állattartó építmények nem helyezhetők el.

(4) Intézmény terület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

(10) Az Vi-10 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód: szabadonálló

b) Kialakítható legkisebb telek területe: 2.000 **1 000 m<sup>2</sup>**

- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 30 m
- d) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 5 m
  - hb) az oldalkert 6 m
  - hc) a hátsókert 10 m
- i) Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.
- j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.

Az ún. piactér meneti területre egy új Vi-11 jelű intézmény terület építési övezet kerül szabályozásra, amelyek az előírásai az alábbiak:

## RENDELET-TERVEZET

### - 059/44 hrsz TERVEZÉSI területre vonatkozó ÚJ ELŐÍRÁSOK

#### **Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet - MÓDOSÍTÁS**

#### TERVEZETT Vi-11 építési övezet beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból

#### 27. Intézmény terület (Vi) előírásai – TERVEZETT módosítás

32. §

(11) Az Vi-11 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m<sup>2</sup>
- d) Legnagyobb beépítettség: 60 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 5 m
  - hb) az oldalkert 2 m
  - hc) a hátsókert 2 m
- i) Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.

Valamint a piactér 38/11 hrsz-ú ingatlan Kossuth L. utcai szakaszának északi, vasútvonal menti határán található közkert Z-kk-1 övezeti besorolású, amely szabályozási előírásai az alábbiak:

#### **Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról**

- HÉSZ KIVONAT- hatályos

#### a piactér környezetében megállapított HATÁLYOS Z-kk-1 jelű övezet HATÁLYOS paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból

#### 41. Zöldterületekre vonatkozó előírások

47. § (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület (Zkk - Közkert, Zkp - közpark).

(2) Z-kk-1 jelű övezet előírásai:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 1000 m<sup>2</sup>
- b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 75%
- c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játszótér, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.



Fentiekén kívül egy új Z-kk-2 jelű zöldterület-közkert övezet is szabályozásra kerül, amelynek az előírásai az alábbiak:

**RENDELET-TERVEZET**  
**- 059/44 hrsz TERVEZÉSI területre vonatkozó ÚJ ELŐÍRÁSOK**

**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet - MÓDOSÍTÁS**

**TERVEZETT Z-kk-2** zöldterület-közkert övezet paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásai

47. §

(3) Z-kk-2 jelű övezet előírásai:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%,
- c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést, valamint a piaci kereskedelmet szolgáló építmény (játszóter, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok, piaci stand, illetve az annak lefedését szolgáló tetőszerkezet). A területen épület nem helyezhető el, kivéve szociális épület.
- d) Az övezet területén a meglévő parkoló megtartható, bővíthető.

## VI. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK MÓDOSÍTÁSÁNAK JAVASLATA

- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) - 98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozat,
- Balatonberény településkép védelméről (TKr) – 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.

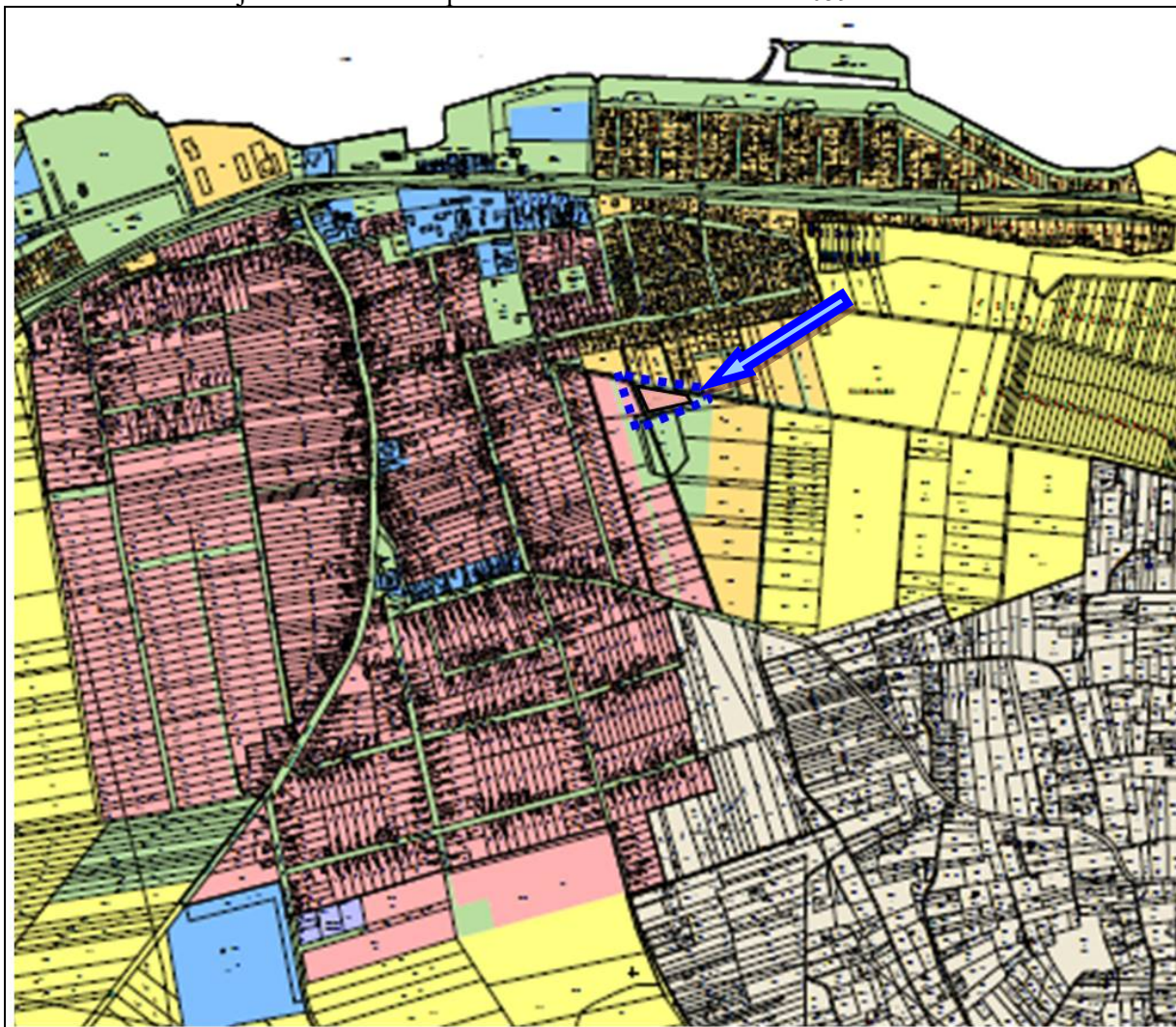
Az 1. számú részterület a központi belterület mentén, a Hatályos TRE szerinti tervezett belterület részét képező, a Bokrosi út déli oldalán fekvő 059/44 hrsz-ú tervezési terület Balatonberény Településképi dokumentumai **JELLENLEG** az alábbiak szerinti ún. közforgalmú és zöldterület karakterű településképi szempontból meghatározott területként tartalmazza, a **TERVEZETT** átsorolás után pedig ún. falusias területek karaktere terület besorolású lesz.

A 2. számú részterület besorolása, amely „vegyes terület”, valamint „közforgalmú és zöldterület” megfelel a tervmódosításnak is, így annak ezen részterületre történő módosítására nincs szükség.

## 6.1. Településképi Arculati Kézikönyvéről (TAK) módosítási javaslat

**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Balatonberény Község Településképi Arculati Kézikönyvéről (TAK) szóló  
98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozat módosítása  
– TERVEZETT –**

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 98/2021. (VIII.26.) határozatával jóváhagyott Balatonberény Község Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 71. old. szereplő 4.2. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ KARAKTER TERÜLETEK ÉS JELLEMZÉSE c. fejezet szerinti térkép az alábbiak szerint módosul a 059/44 hrsz-ú területre.

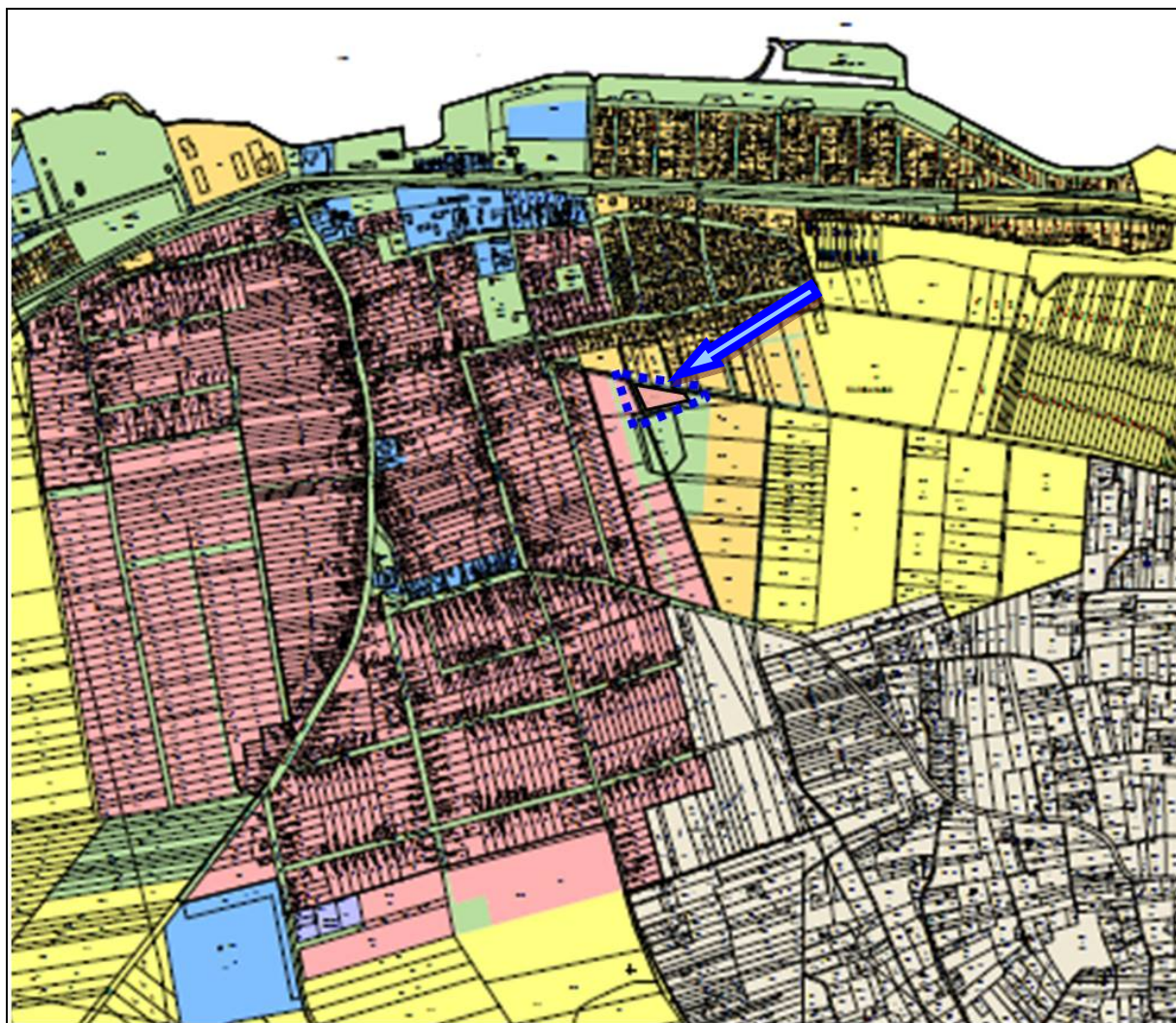




## 6.2. Településképvédelmi rendelete (TKr) módosítási javaslat

**Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
Balatonberény településképvédelméről szóló 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet  
módosítása  
- TERVEZETT -**

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Balatonberény településképvédelméről szóló 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendeletének 6. mellékletét képező A településképi karakterek területeinek térképi bemutatása szerinti térképlap az alábbiak szerint módosul az érintett ingatlan területére.



## VII. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

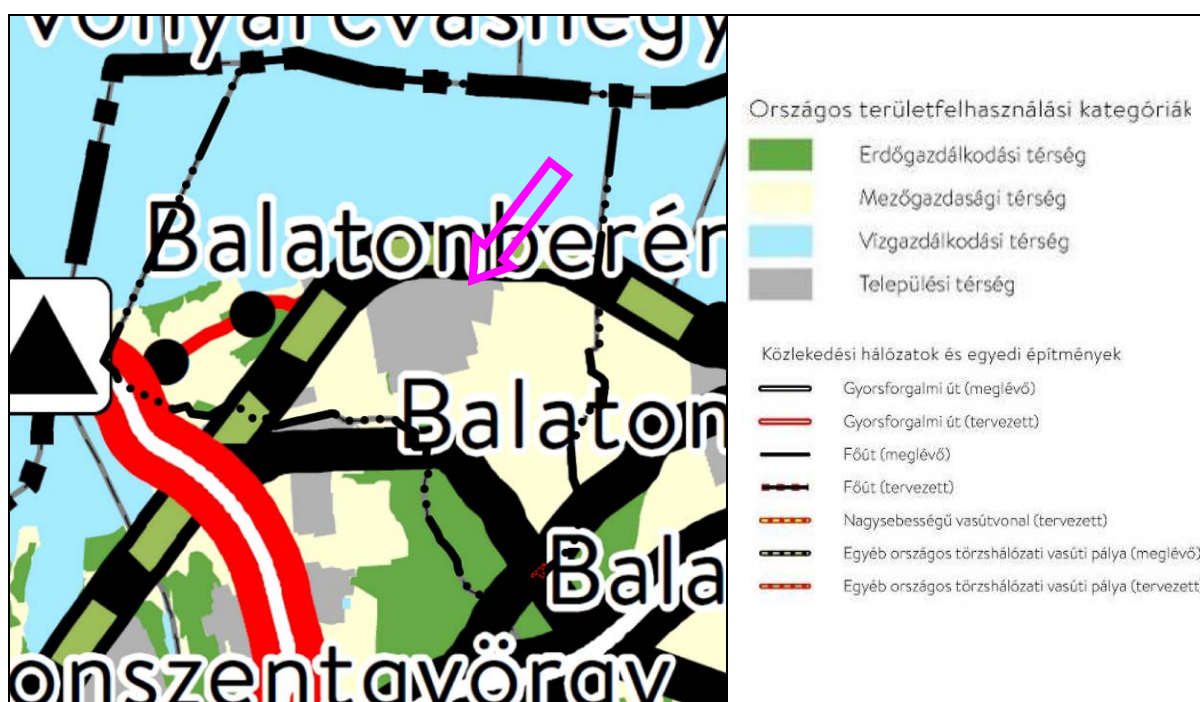
Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrt) és annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv (BKÚTrT)
- Somogy Megye Önkormányzat Közgyűlésének Somogy megye területrendezési tervéről szóló 11/2023. (II. 14.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: SmTrT);
- a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet).

### MATrT - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

#### 1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VISZONYA

##### Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT)



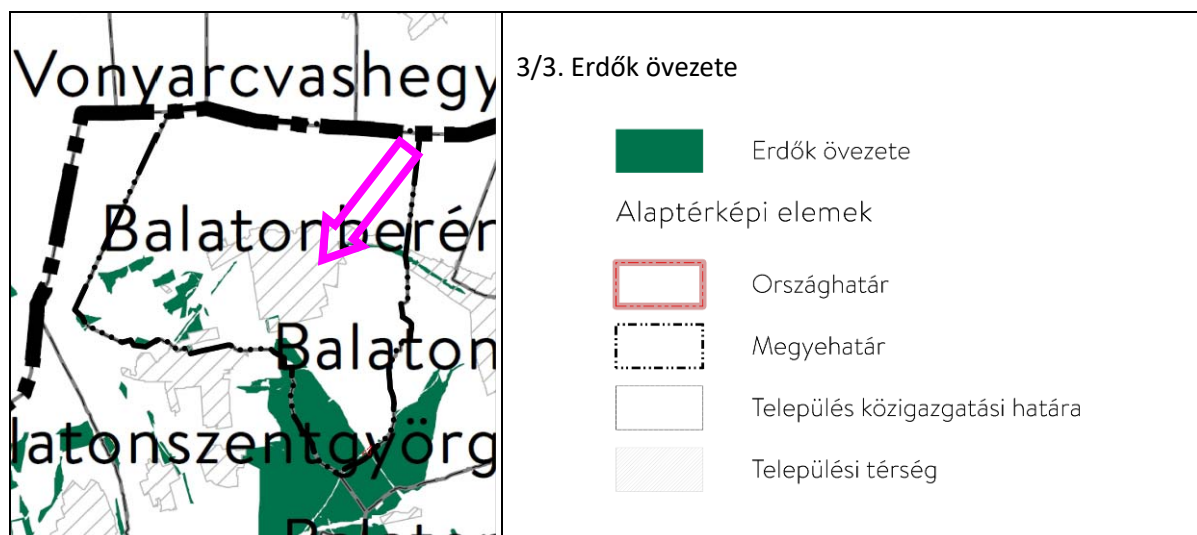
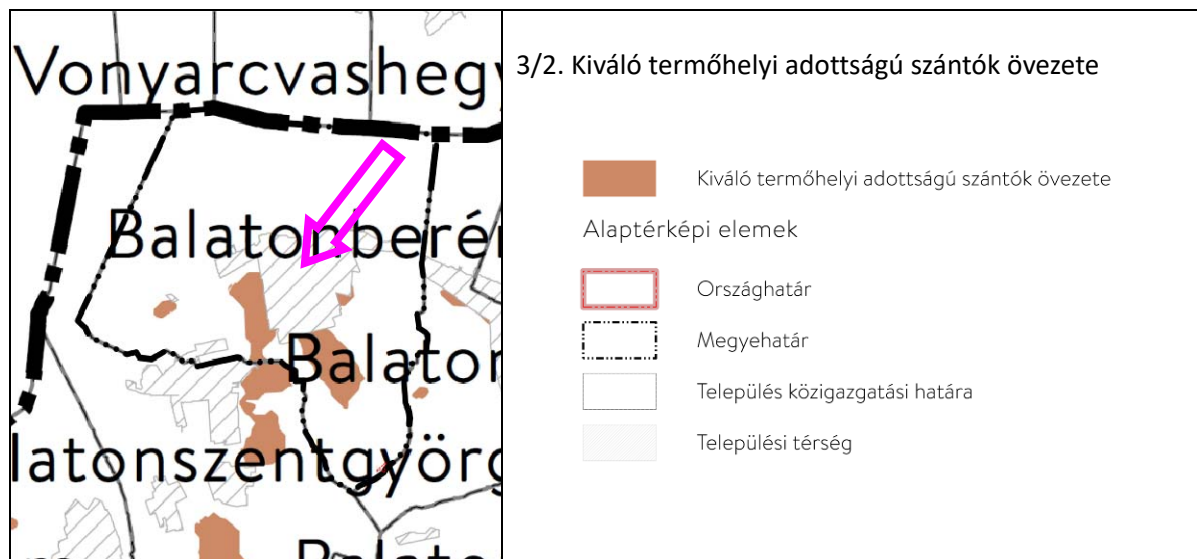
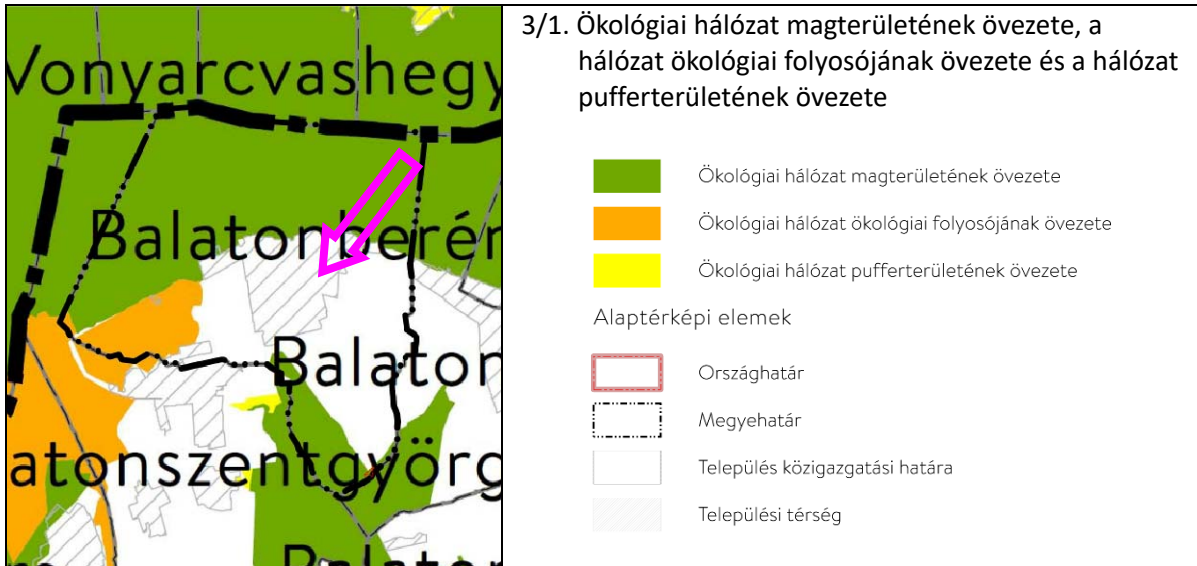
Az Országos Területrendezési terv (MATrT-OTrT) 2. melléklet Ország Szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

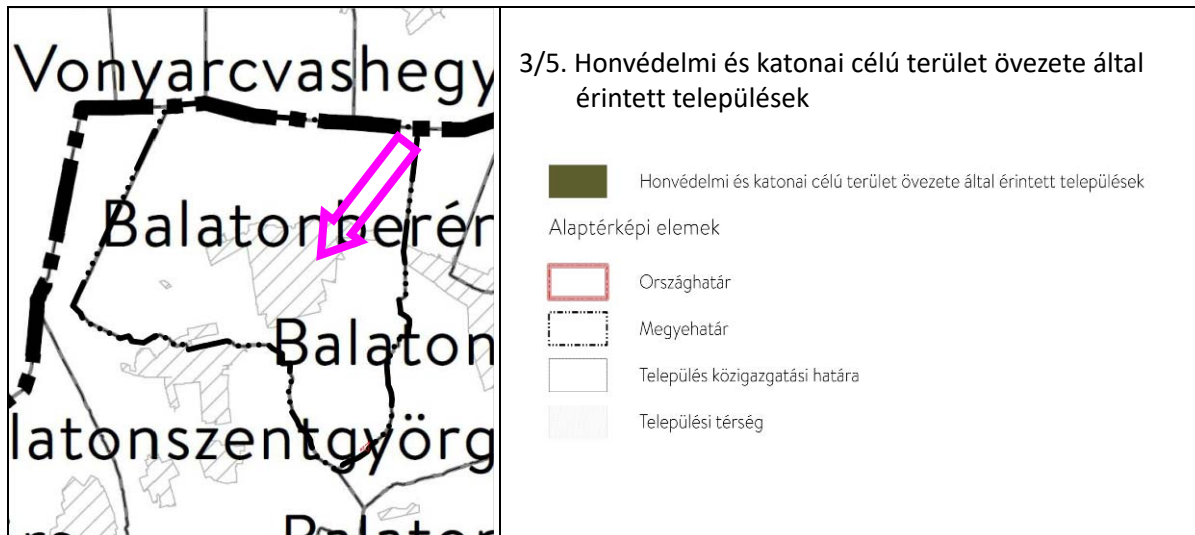
Az OTrT övezetei szintén települési térségként tartalmazzák a jelen módosítással érintett 059/44 hrsz-ú ingatlan és környezetének területét. E terület és környezete nem része védett övezeteknek.



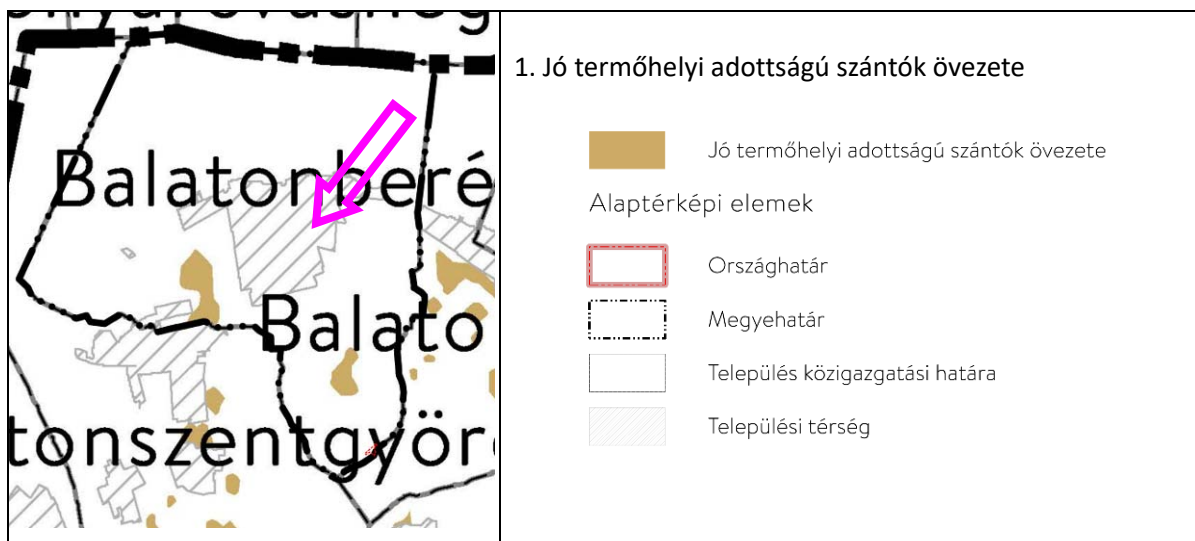
Az övezetek kivonatait lásd az alábbiakban.

### 1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

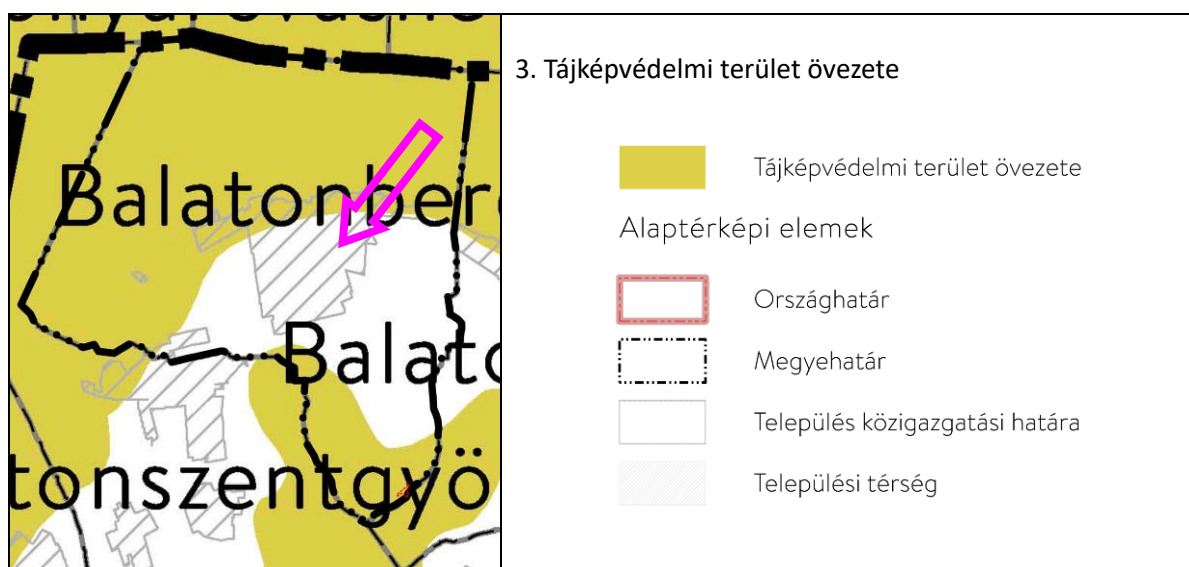
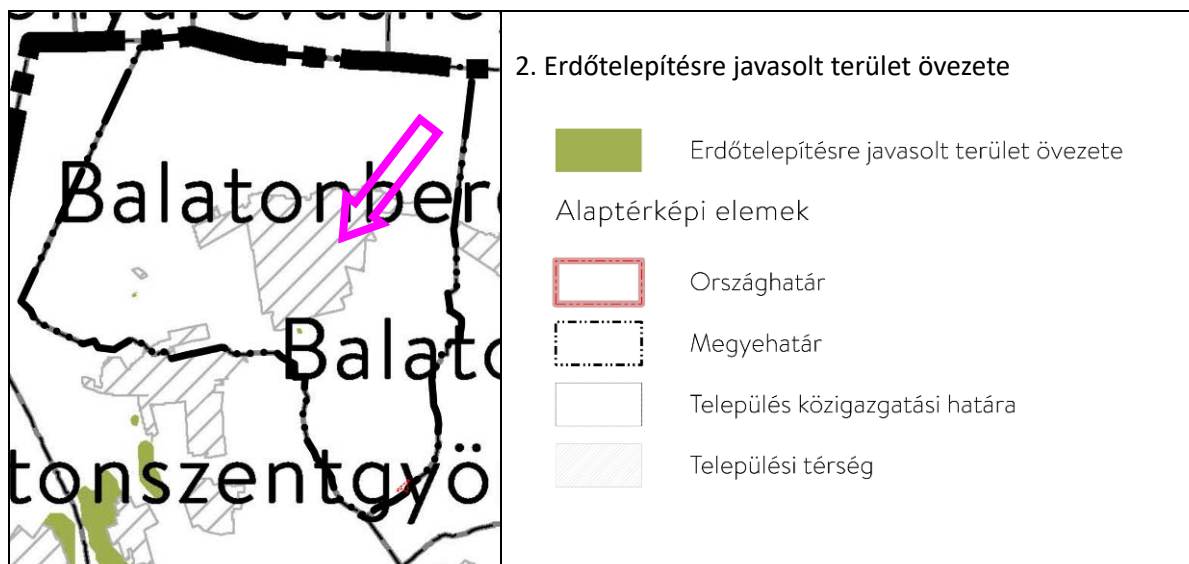


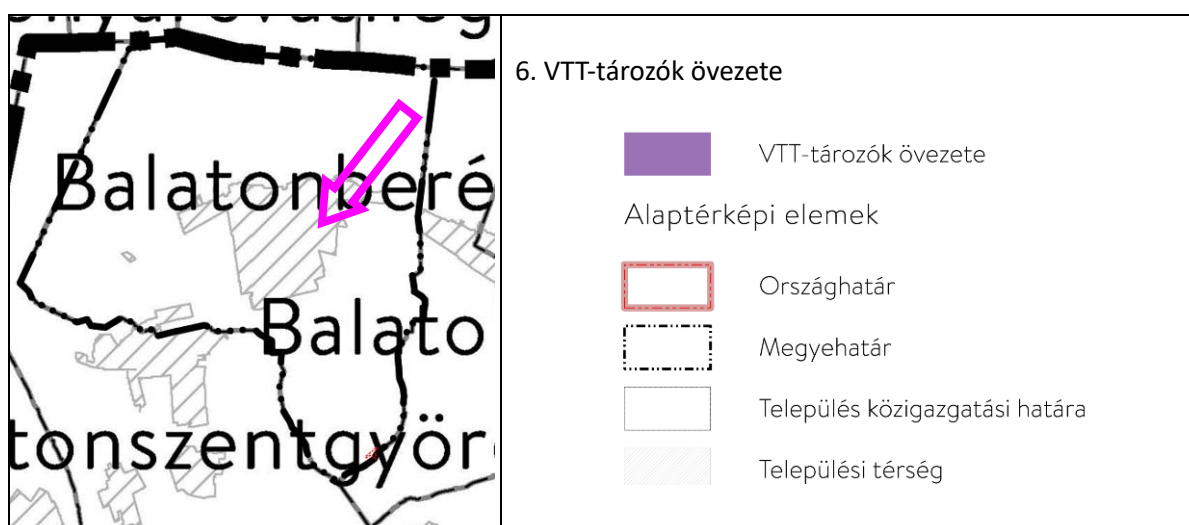
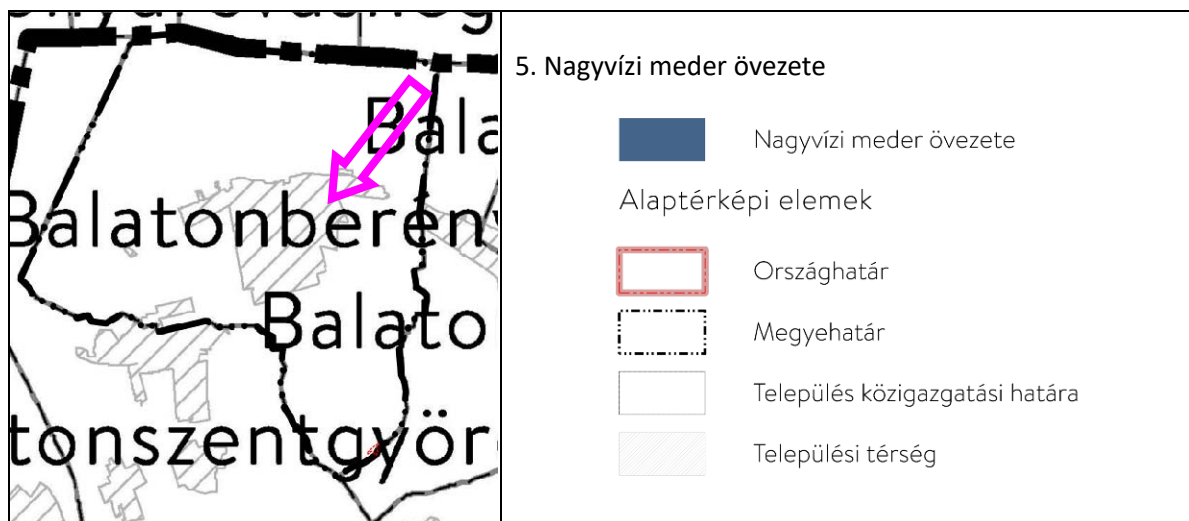


**Az MvM rendelet szerinti övezetek (hatályos: 2019.06.22-től)**

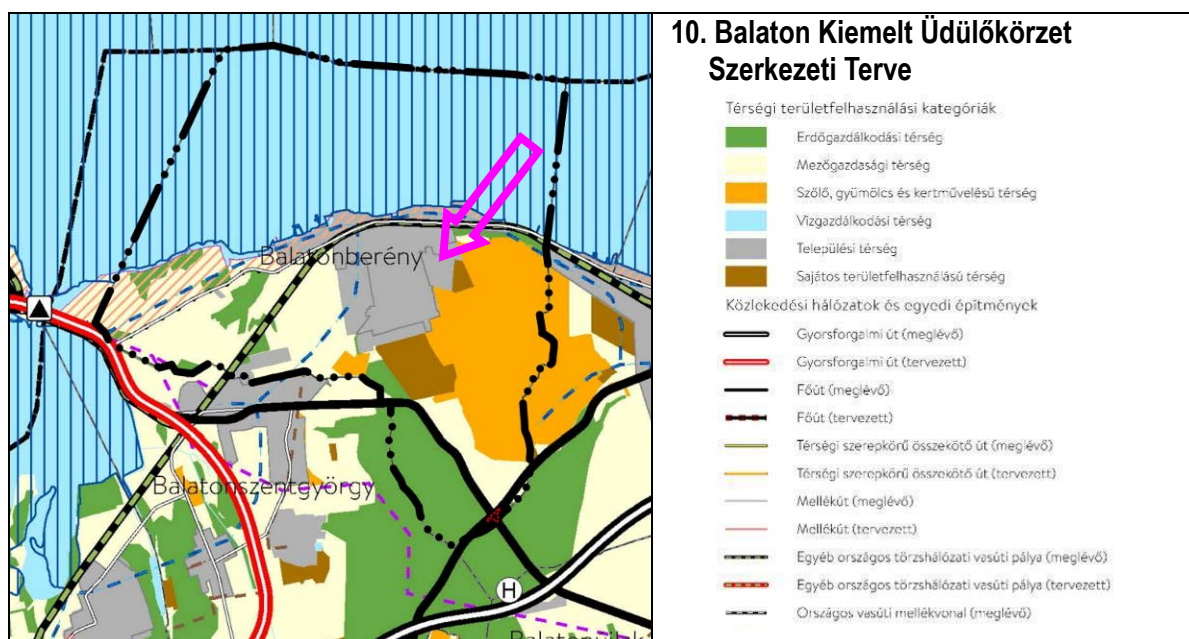






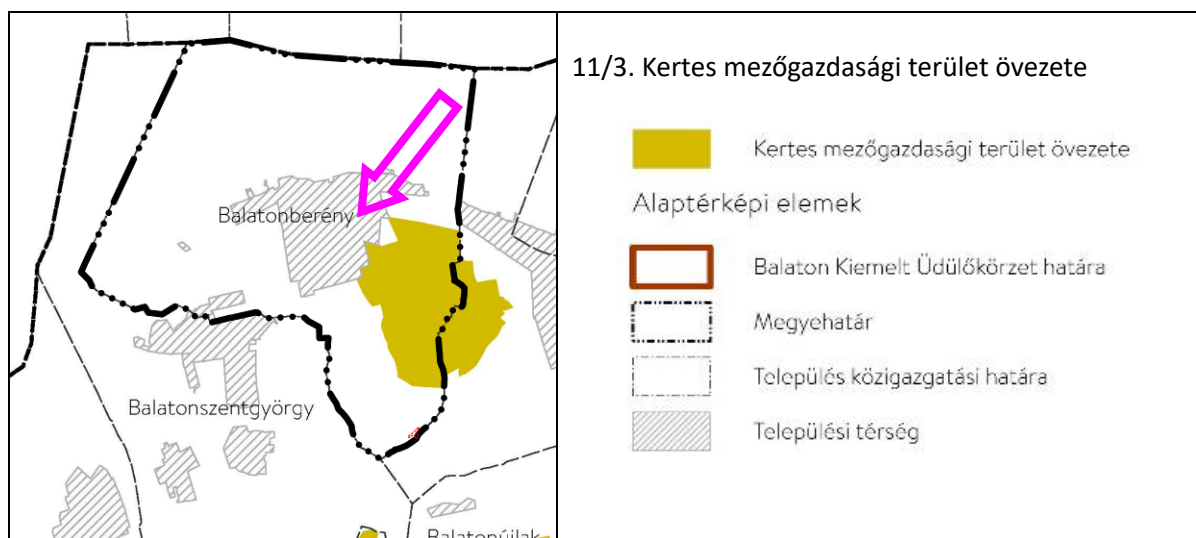
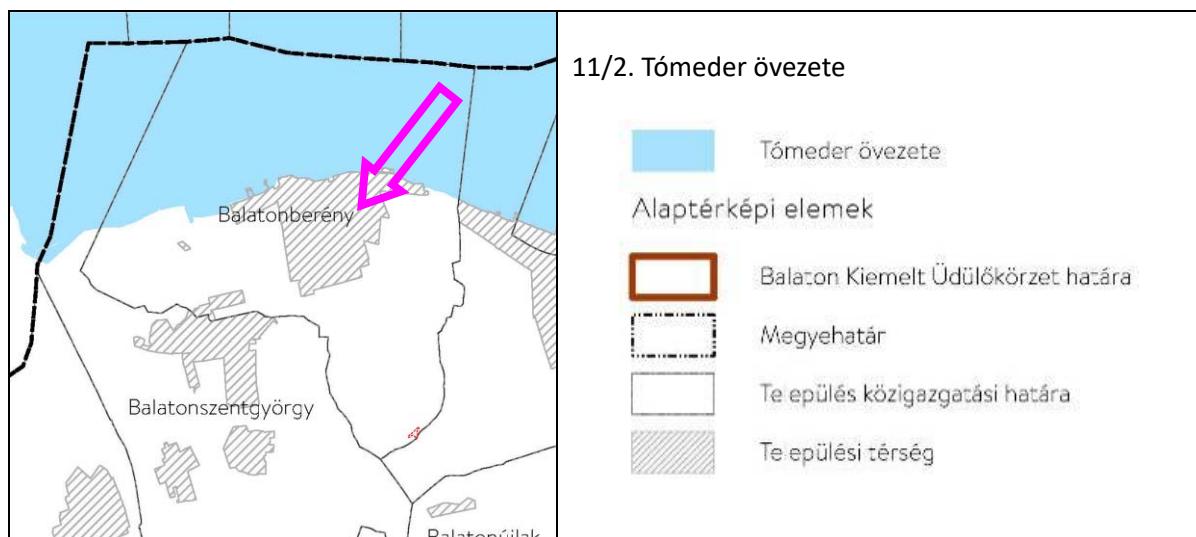


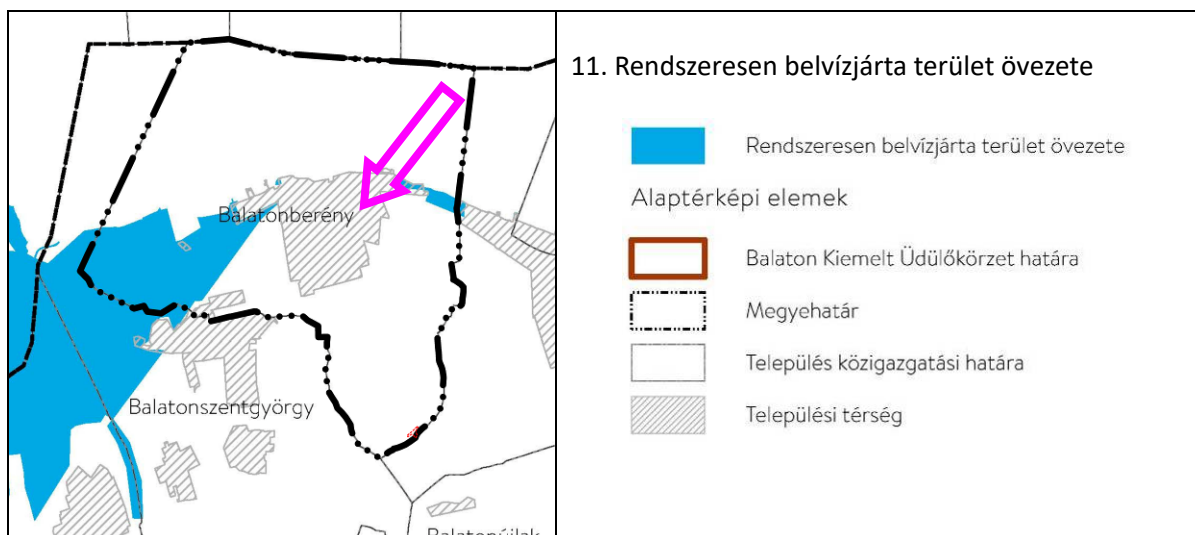
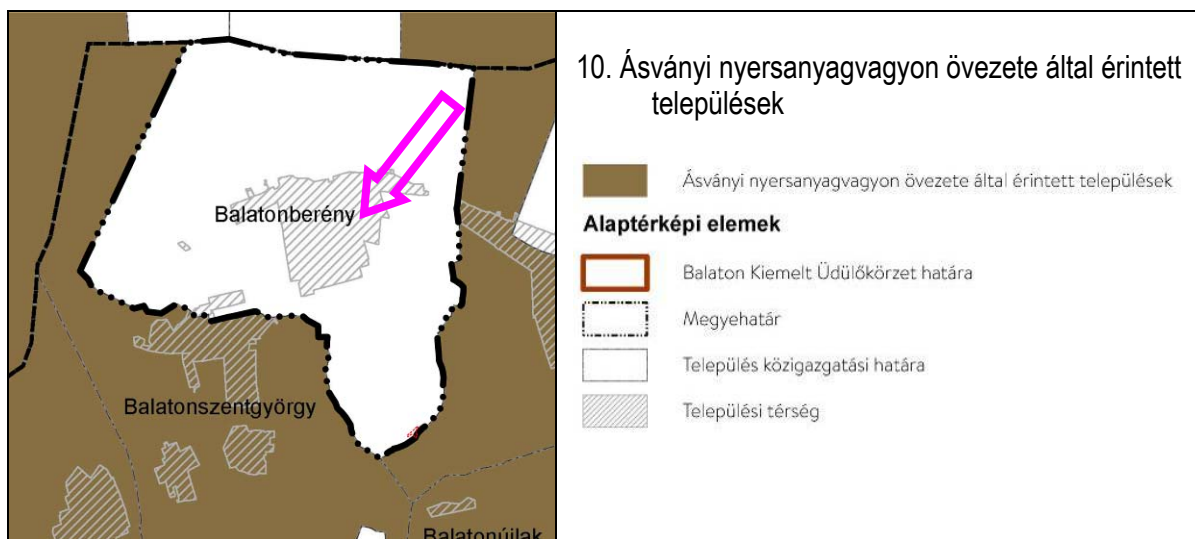
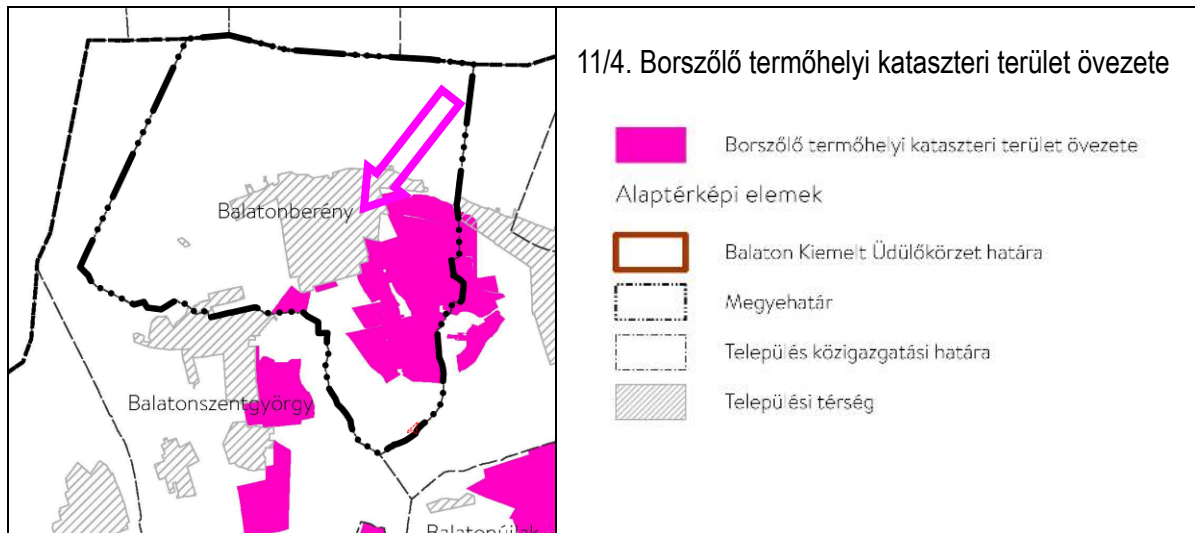
**MATrt – BKÜTrT** (A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve, Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve)



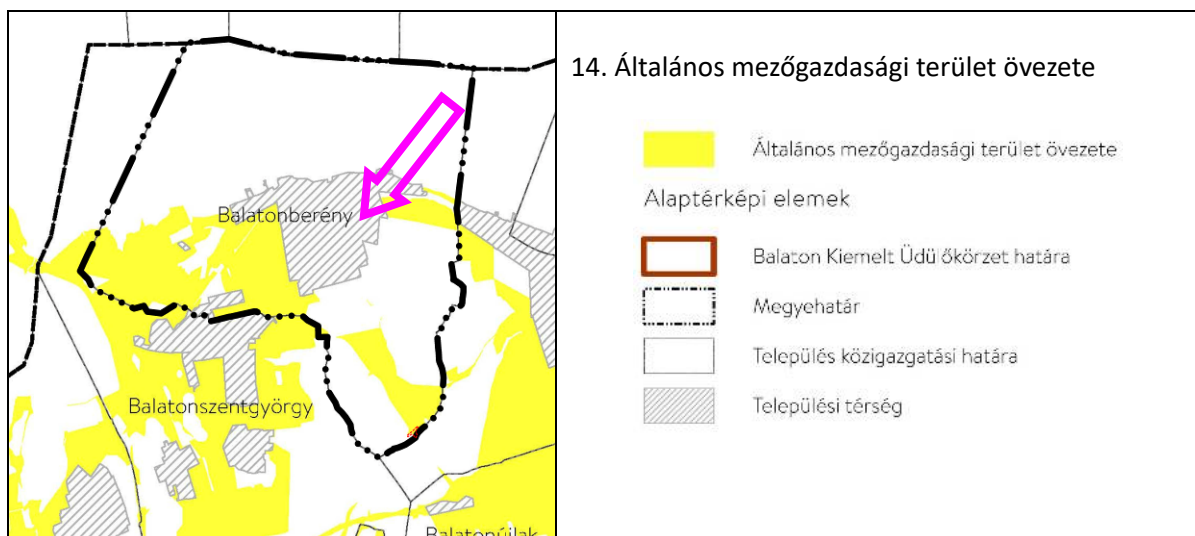
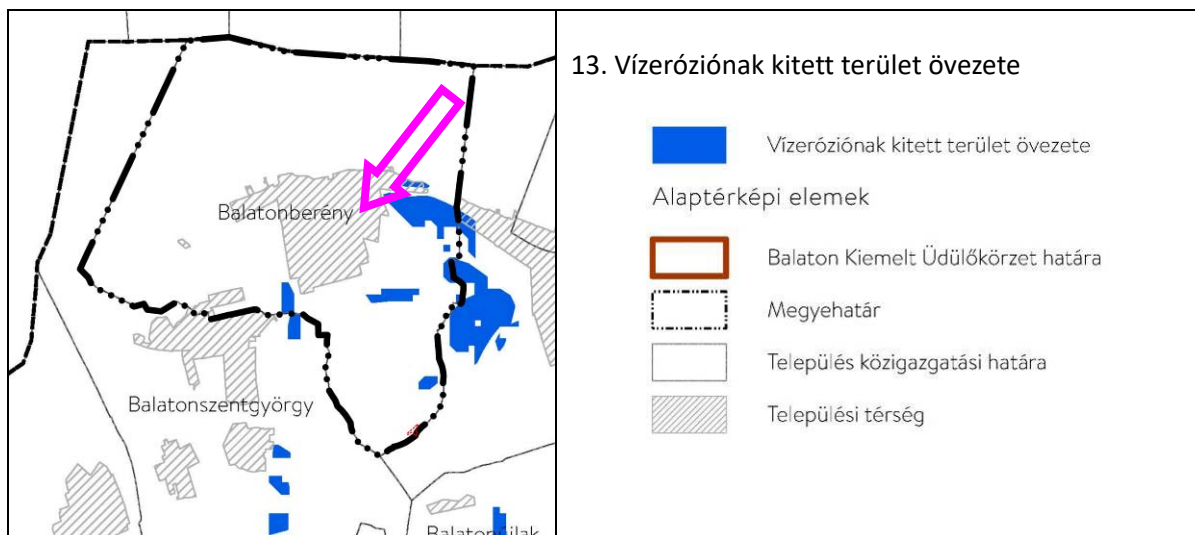
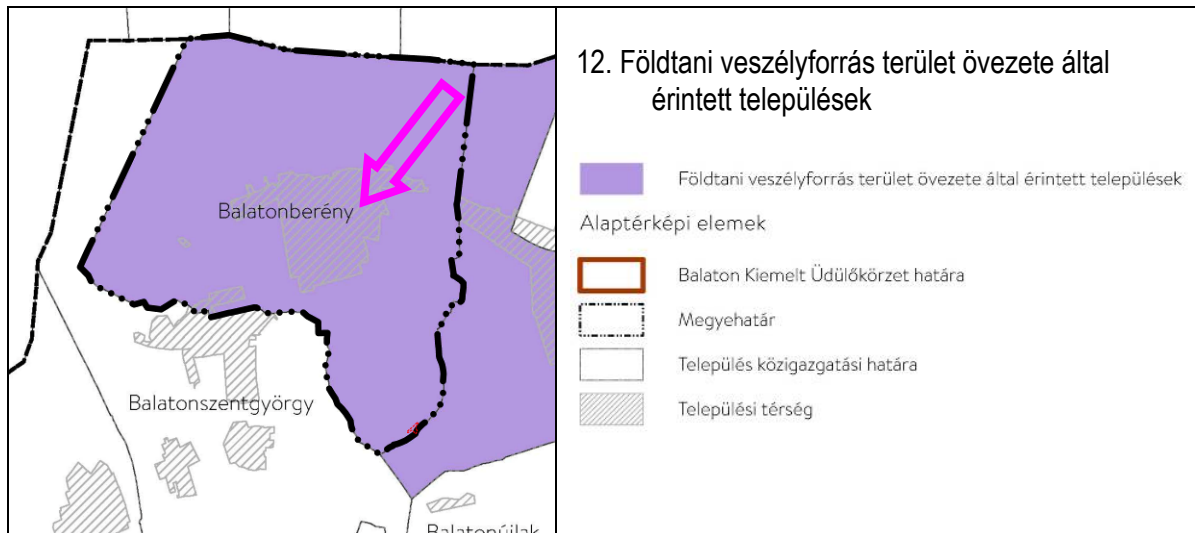


## 1.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BKÜTRT) KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEI



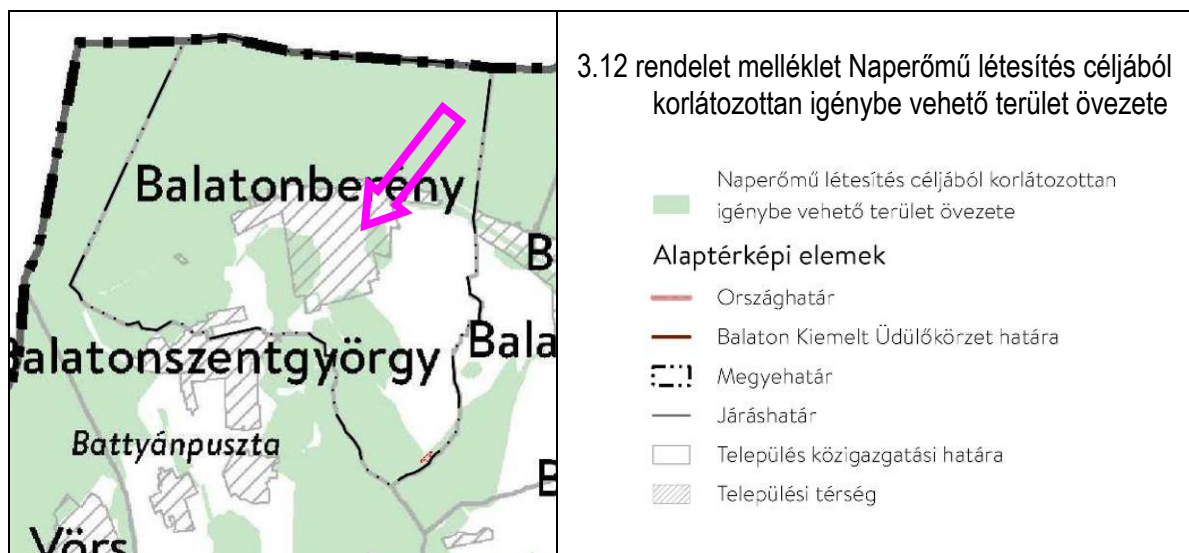






## 2. SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

### Somogy Megye Területrendezési Terv (SmTrT)



Somogy Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki. A TRE módosítás részterületei NEM érintik a megyei övezetet.

**A SmTrT térségi övezetei nem érintik a tervezési területet, azaz a tervmódosítás megfelel ezen térségi övezeti előírásoknak.**

**Fentieket összefoglalva a módosítással érintett terület hatályos és tervezett besorolása nem ellentétes sem Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének az MATrT-ben megállapított, sem a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (BKÜTrT), sem a Somogy Megyei Területrendezési Terv (SMTrT) Szerkezeti tervében meghatározott térségi területfelhasználási, illetve övezeti kijelölésekkel.**

**A településrendezési tervmódosítás a területi és a térségi területrendezési tervekkel nem ellentétes.**



## TERVIRATOK

### 1. melléklet – Tulajdonosi kérelmet befogadó Képviselő-testületi határozat a tervmódosítást megalapozó Telepítési tanulmányterv készítéséhez

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal  
Címzetes Főjegyzőjétől  
8648 Balatonkeresztúr, Ady E. u. 52. Tel: 85/575-819  
e-mail:fojegyzo@balatonkeresztur.hu

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal	
Erkezett: 2023.05.04.	
Szám: 1/552-6/2023.	
Előszám:	Ügyintéző:
Melléklet:	FL.

#### JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült a Balatonberény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. április 27-i nyilvános ülésen hozott határozatokból:

Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 6 fő

A képviselő-testület 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:

**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 85/2023.(IV.27.) határozata Szokodi Valéria előzetes hozzájárulási kérelméről a településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásának elkészítésére a Balatonberény 059/44 hrsz. terület vonatkozásában**

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta Szokodi Valéria ingatlantulajdonos, a Balatonberény 059/44 hrsz. külterületi szántó megnevezésű területre vonatkozó településrendezési eszközök módosítási kérelmét és az alábbi döntést hozza:

a) A kérelemben foglaltakat előzetesen támogathatónak ítéli meg, a Kérelmező teljes költségvállalása esetén.

b) A településrendezési eszközök módosítása megalapozásához telepítési tanulmányterv elkészíttetését kéri benyújtani Kérelmező részéről.

c) Telepítési tanulmányterv alapján dönt a kérelemben foglalt Balatonberény 059/44 hrsz. területre vonatkozó településrendezési eszközök módosításáról, annak feltételeiről és az eljárás lefolytatásáról.

**Felelős:** Druskóczi Tünde polgármester

**Határidő:** 90 napon belül.

Druskóczi Tünde sk.  
polgármester

Mestyán Valéria sk.  
címzetes főjegyző

A kivonat hitelűl: Balatonberény, 2023. április 28.

Mestyán Valéria  
címzetes főjegyző



**2. melléklet – Képviselő-testület 162/2023.(IX.28.) határozata a 059/44 hrsz ingatlan övezeti átsorolásához készített Települési tanulmányterv elfogadásáról és TRE módosítás támogatásáról**

*Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 7 fő*

*A képviselő-testület 7 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül az alábbi határozatot hozza:*

**Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 162/2023.(IX.28.) határozata a Balatonberény 059/44. hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterület építési övezetbe visszatorolásáról**

1. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szokodi Valéria 8649 Balatonberény, Bartók Béla utca 9. szám alatti lakos által a Balatonberény Bakrosi Út menti 059/44 hrsz-ú ingatlan lakóterületi telekként történő kialakítása érdekében szükséges településrendezési eszközök módosításának előkészítéséhez összeállított telepítési tanulmánytervét elfogadja.

1. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlan átsorolásával párhuzamosan a magasabb szintű jogszabály teljesülése érdekében a telepítési tanulmánytervben javasolt Balatonberény 653/16 hrsz-ú Petőfi Sándor utca keleti szakaszának a megelőző (nyugati) szakasza szélességéhez képest kibővülő 407 m<sup>2</sup> terület nagyságú szakaszát sorolja át zöldterület-közkert övezetbe.

2. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy Szokodi Valéria településrendezési eszközök és településképvédelmi dokumentumok módosítására vonatkozó kezdeményezésével kapcsolatban kérjen tervezési árajánlatot az elvégzendő feladatra, valamint felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott ingatlanra a lakóterületi átsorolás megvalósítása érdekében Balatonberény Község Településszerkezeti terve, Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve, valamint a Településképi Arculati Kézikönyv és településképvédelmi rendelet szerinti térképi lehatárolást tartalmazó tervlap módosításainak elkészítésére településrendezési szerződést kössön a módosítást kezdeményezővel, azzal a kiegészítéssel, hogy a megvalósítandó közút területéhez szükséges területet az önkormányzat részére térítésmentesen biztosítja a telekalakítás során, és korábbi nyilatkozatának megfelelően vállalja a szükséges közműfejlesztés költségeit.

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester

Határidő: a döntést követő 30 napon belül.

**2. Tájékoztató településrendezési szerződést előkészítő egyeztetésről**

Előadó: Druskóczi Tünde polgármester (Előterjesztés jegyzőkönyv melléklete)



**3. melléklet**

Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap – 059/44 hrsz (szabályozás nélküli telekmérettel!!)

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> <b>Marcali Széchenyi u. 44.</b>	
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2023.08.27	
<b>BALATONBERÉNY</b> <b>Külterület 059/44 helyrajzi szám</b>	Szektor: 61 Térképszelvény:
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o
	ha m2
	kat.t.jöv. k.fill.
	alosztály adatok
	ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
-----	
. szántó	4
	3520
	7.36

**4. melléklet**

Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap – piactér és környezete

38/12 hrsz

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> <b>Marcali Széchenyi u. 44.</b>	
<b>Ingyatlan leíró adatai</b> 2024.02.11	
<b>BALATONBERÉNY</b> <b>Belterület 38/12 helyrajzi szám</b>	Szektor: 61 Térképszelvény:
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o
	ha m2
	kat.t.jöv. k.fill.
	alosztály adatok
	ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
-----	
. Kivett irodaház	0
	38
	0.00
2. bejegyző határozat: 30682/461/2004/2003.12.29 Illetí a BALATONBERÉNY Belterület 654/2 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog A vázrajzon II.jelölt 80 m2 nagyságú területre az okiratban foglalt tartalommal.	
3. bejegyző határozat: 30682/461/2004/2003.12.29 Illetí a BALATONBERÉNY Belterület 38/11 HRSZ-t terhelő Útszolgalmi jog A vázrajzon II. jelölt 78 m2 nagyságú területre, az okiratban foglalt tartalommal.	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11				
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/13 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett üzlet	0	38	0.00	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11				
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/10 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett beépítetlen terület	0	41	0.00	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11				
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/4 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett szálláshely, szolgáltató épület	0	71	0.00	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11				
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/5 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett szálláshely szolgáltató	0	69	0.00	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11				
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/6 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett üzlet	0	62	0.00	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11				
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/7 helyrajzi szám			Szektor: 61 Térképszelvény:	
<b>I. rész</b>				
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett üzlet	0	52	0.00	



<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.	
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11	
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/8 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	
. Kivett üzlet	0 54 0.00

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.	
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11	
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 38/11 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
8649 BALATONBERÉNY Kossuth Lajos utca 2/A.	
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	
. Kivett piactér	0 6961 0.00
2. bejegyző határozat: 30682/461/2004/2003.12.29 Terheli a BALATONBERÉNY Belterület 38/12 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog A vázrajzon II. jelölt 78 m2 nagyságú területre, az okiratban foglalt tartalommal.	

<b>Somogy Vármegyei Kormányhivatal</b> Marcali Széchenyi u. 44.	
<b>Ingatlan leíró adatai</b> 2024.02.11	
<b>BALATONBERÉNY</b> Belterület 654/2 helyrajzi szám	Szektor: 53 Térképszelvény:
<b>I. rész</b>	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület kat.t.jöv. alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----	
. Kivett közpark	0 464 0.00
2. bejegyző határozat: 30682/461/2004/2003.12.29 Terheli a BALATONBERÉNY Belterület 38/12 HRSZ-t illető Útszolgalmi jog A vázrajzon II.jelölt 80 m2 nagyságú területre az okiratban foglalt tartalommal.	

419/2021. KORM.REND. 68. § (1) BEKEZDÉSE B) PONTJA BA) ALPONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS  
PARTNERSÉGI- ÉS LAKOSSÁGI EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ – E-TÉR ÉS HONLAP

## BALATONBERÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA

BALATONBERÉNY KÖZSÉG BOKROSI ÚT DÉLI OLDALA  
MENTÉN FEKVŐ 059/44 HRSZ-Ú INGATLAN VISSZASOROLÁSA  
ZÖLDTERÜLET-KÖZPARK (Z-KP-2) ÖVEZETBŐL  
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LKE-9) ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE,  
VALAMINT A 11/38 HRSZ-Ú PIACTÉR TERÜLETÉNEK  
RENDEZÉSE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

*HA*

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2024 FEBRUÁR HÓ

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – HATÁROZAT-tervezet!!!

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024.( ....) határozata

Balatonberény Község Településszerkezeti tervéről szóló  
2/2019. (I.8.) önkormányzati határozat módosításáról

### Határozati javaslat

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

1. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2019. (I.8.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terve módosítását elfogadja e határozat következő mellékleteivel együtt:

- 1. melléklete a „Településszerkezeti terv” tervlap módosítása a vonatkozó szakaszon
- 2. melléklete Balatonberény Község Településszerkezeti terv leírása módosítása
- 3. melléklet: Változások
- 4. melléklete Balatonberény Község Területi mérlege módosítása
- 5. melléklete Balatonberény Község Településszerkezeti tervének a Területrendezési tervekkel való összhang igazolása

2. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Településszerkezeti terv jelen módosításai során újonnan beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül.

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester

Határidő: értelem szerint

Balatonberény, 2024 .....

2. melléklet a .../2024. (....) számú határozathoz

### A Településszerkezeti terve leírása módosítása

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:

#### 2.1.1.1. Kertvárosias lakóterületek:

A kertvárosias lakóterület területe változik:

- a 059/44 hrsz. telek kertvárosias lakóterületbe kerül.

#### 2.1.3.1. Intézmény vegyes terület

- a 38/11 hrsz. telek középső részén megszűnő intézmény terület.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

#### 2.1.2.2. Zöldterület:

A 059/44 hrsz. telken és a 38/12, /13 hrsz telkek környezetében megszűnő zöldterület pótlása:

- új zöldterület a 38/11 hrsz telek középső és nyugati részén tervezett.



3. melléklet: a .../2024.(.....) számú határozathoz

### Változások a Településszerkezetben

Sorszám	Jelenlegi területhasználat		Tervezett területhasználat	
	Terület használat	Terület (ha)	Terület használat	Terület (ha)
059/44 hrsz	Z	0,3834	Lke	0,3834
1.	Vi	0,0149	Z	0,0149
2.	Z	0,0375	Vi	0,0375
3.	Vi	0,0377	Vi	0,0377
4.	Vi	0,5338	Z	0,5338
5.	Vi	0,1053	Vi	0,1053
				<b>0,6768</b>

4. melléklet a .../2024.(..) számú határozathoz

### Balatonberény Község Területi mérlege módosítása

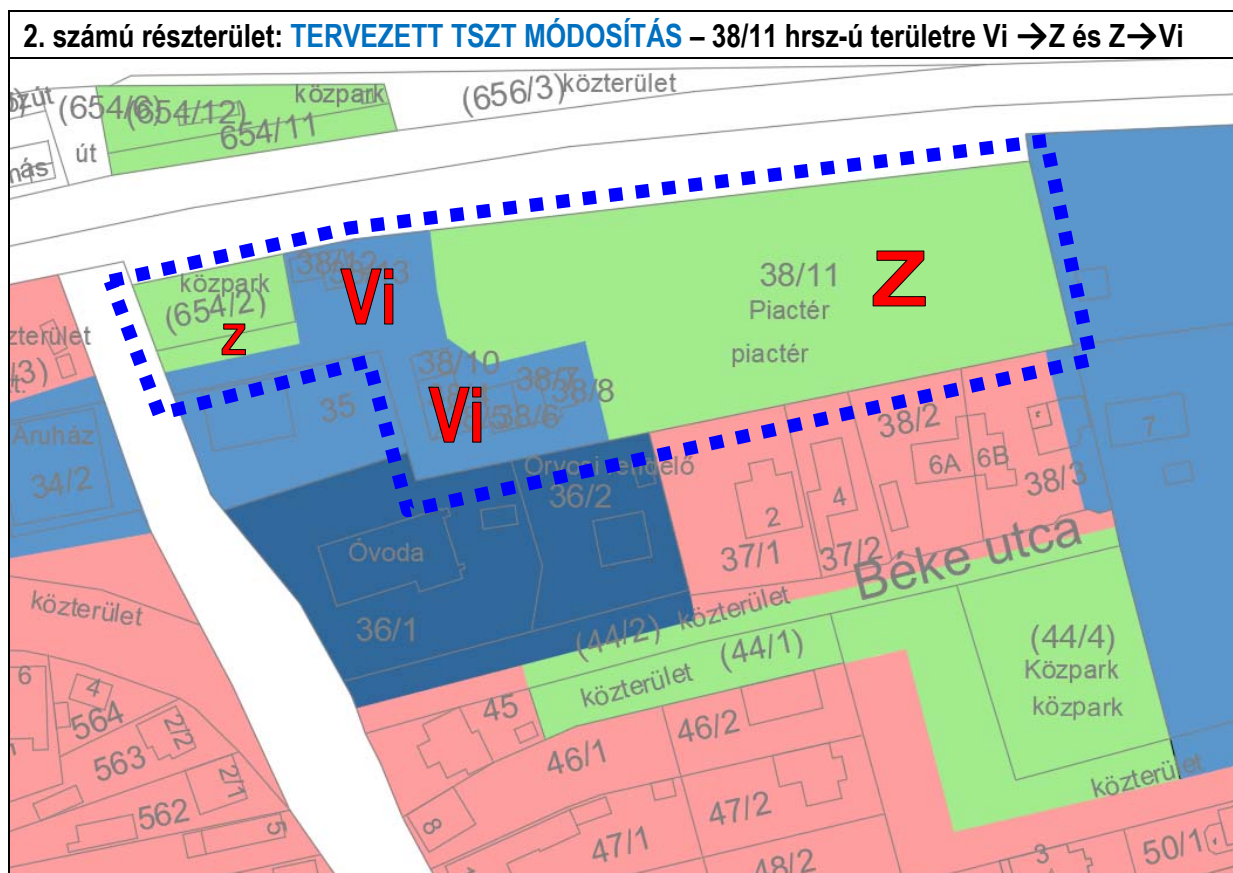
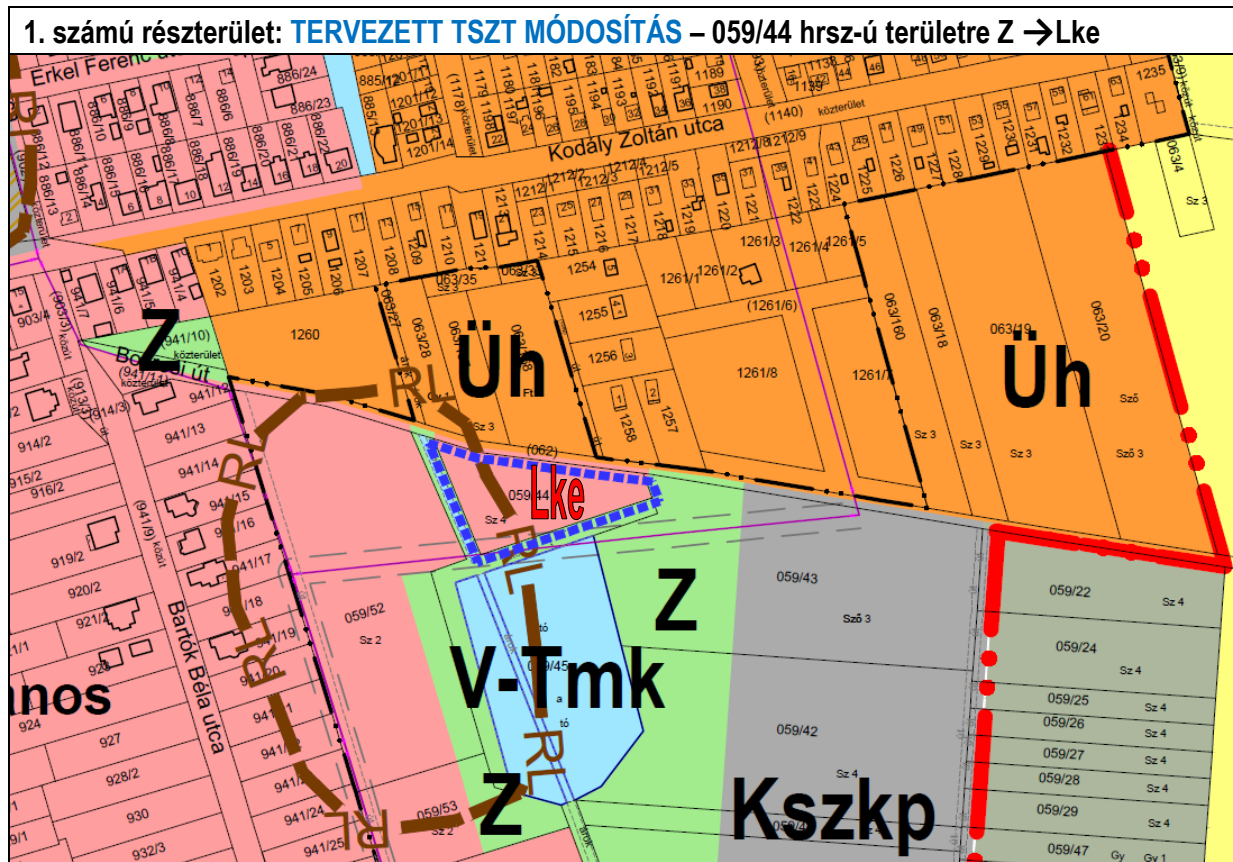
#### Beépítésre szánt területek

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Lakóterület	Kertvárosias lakóterület Lke	<b>155,88 + 0,3834</b>
Vegyes terület	Településközpont terület - Vt	17,0
	Intézmény terület – Vi	<b>8,9 -0,5338-0,0149</b>
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz	12
	Egyéb ipari terület - Gip	14
Üdülőterületek	Üdülőházas terület - Üü	15,2
	Hétvégi házas üdülőterület - Üh	43,2
		<b>+0,44</b>
Különleges területek	Temetkezési terület – K-T	7,2
	Sportolási célú terület– K-Sp	4,51
	Kemping terület – K-Ke	5,6
	Strand terület – K-St	2,7
	Szabadidőközpont – K-Szcp	5,5
	Közműlétesítmények építményeinek elhelyezésére szolgáló terület K-Km	0,1

#### Beépítésre nem szánt területek:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Közlekedési és közműterület	Közutak –KÖu	25,38
	Vasúti területek –KÖk	13,5
Zöldterület	Közkert - Zkk	23,37 +
	Közpark - Zkp	<b>0,5338+0,0149</b>
Erdő	Védelmi erdőterület - Ev	103,7
	Gazdasági erdőterület - Eg	177,2
Mezőgazdasági	Általános mezőgazdasági terület - Má	231,4
	Kertes mezőgazdasági terület - Mk	281
Vízgazdálkodási	Tómeder – V-Tm	1147,64
	Tómedren kívül terület – V-Tmk	15,3
Természetközeli	Természetközeli terület - Tk	203,68
Különleges beépítésre nem szánt	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület – Kb-Sp	95

2. melléklet a ..../2024. (.....) önkormányzati határozathoz:



# BALATONBERÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (TRE) MÓDOSÍTÁSA

BALATONBERÉNY KÖZSÉG BOKROSI ÚT DÉLI OLDALA  
MENTÉN FEKVŐ 059/44 HRSZ-Ú INGATLAN VISSZASOROLÁSA  
ZÖLDTERÜLET-KÖZPARK (Z-KP-2) ÖVEZETBŐL  
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET (LKE-9) ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE,  
VALAMINT A 11/38 HRSZ-Ú PIACTÉR TERÜLETÉNEK  
RENDEZÉSE A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

## HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT és Szabályozási tervi mellékletének MÓDOSÍTÁSA

*HA*

Horváth Adrienne Éva e.v. 1116 Budapest, Zsurló köz 5. +36-30/236-3295; ha@haterv.hu

2024 FEBRUÁR HÓ



## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – Rendelet-tervezet!!!

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (... ..) Önkormányzati rendelet

a helyi építési szabályzatról szóló  
1/2019. (I.9.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Balatonberény Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településstervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§ (1) bekezdés b) pontjának ba) alpontja szerinti eljárásban szereplők véleményének kikérésével a következőket rendeli el.

**1.§** Balatonberény Község Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉS Z) 29. § a következő bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m<sup>2</sup>
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m,
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 3 m
  - hb) az oldalkert 3 m
  - hc) a hátsó kert 3 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2 db.”

**2.§** A HÉS Z 32. § (10) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) Kialakítható legkisebb telek területe: ~~2.000~~ **1 000 m<sup>2</sup>**”

**3.§** A HÉS Z 32. § a következő bekezdéssel egészül ki:

„(11) Az **Vi-11** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 600 m<sup>2</sup>
- d) Legnagyobb beépítettség: 60 %
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 30 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6,5 m
- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 5 m
  - hb) az oldalkert 2 m
  - hc) a hátsó kert 2 m
- i) Az építési övezeteiben az épület szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat.”

**4.§** A HÉSZ 47. § a következő bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Z-kk-2 jelű övezet előírásai:

- a) Legkisebb alakítható telekterület: 5000 m<sup>2</sup>
- b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 60%
- c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést, valamint a piaci kereskedelmet szolgáló építmény (játszóter, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok, piaci stand, illetve az annak lefedését szolgáló tetőszerkezet). A területen épület nem helyezhető el, kivéve szociális épület.
- d) Az övezet területén a meglévő parkoló megtartható, bővíthető.”

**5.§** A HÉSZ 1.§ (2) bekezdés a) 1. melléklet: Szabályozási terv - belterület SZT-1 – Belterület c. szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 1. és 2. mellékletei szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

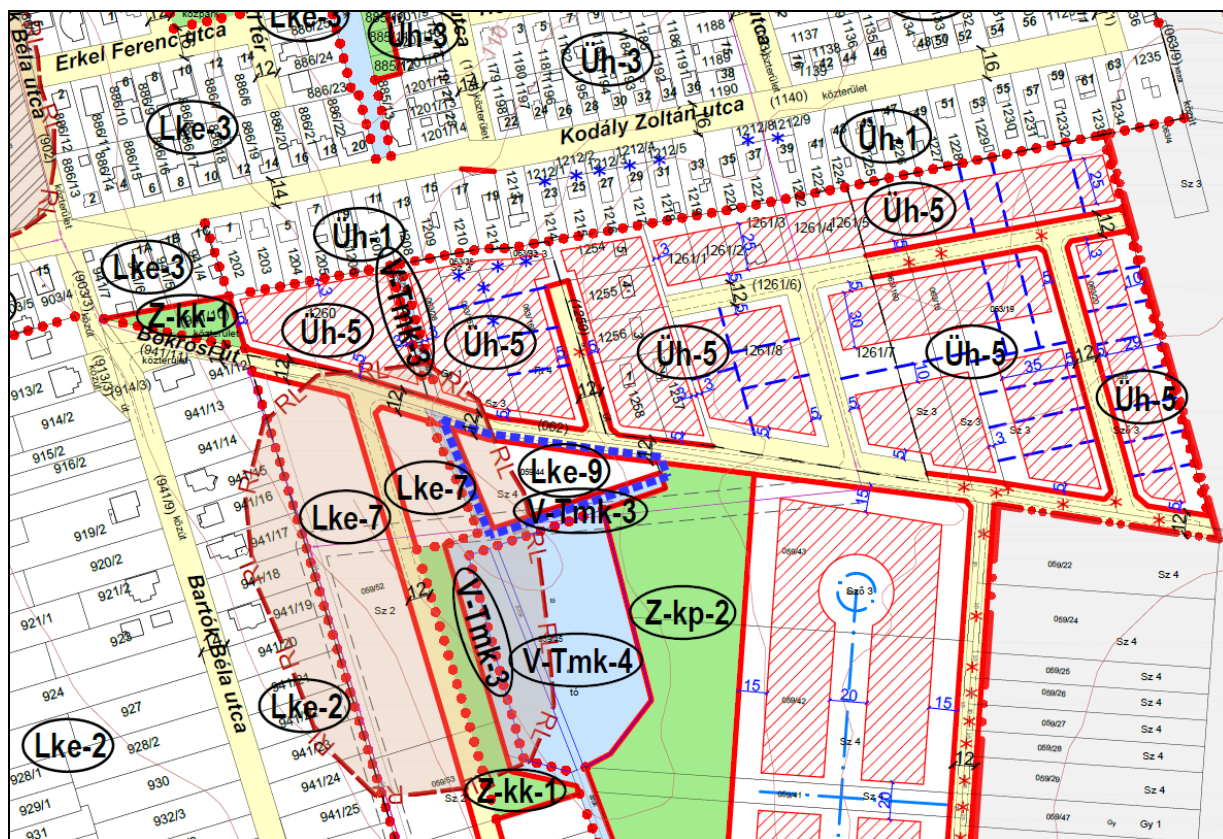
### **Záró Rendelkezések**

**6.§** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

.....  
Druskóczi Tünde  
Polgármester

.....  
Takácsné dr. Simán Zsuzsanna  
Jegyző

2. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez:



3. melléklet a .../2024. (.....) önkormányzati rendelethez:

