



**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 AZ EHEZ, A JOGSZABÁLYOK SZERINT
SZÜKSÉGES ZÖLDTERÜLET – KÖZPARK (Z-KP-2) KIJELÖLÉS**



2024 OKTÓBER-NOVEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi: TT/1 13-1095) városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017



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

Tervszám: 222/2024

419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § (1)-(3) szerinti általános eljárás - egyezt. tervdok.
a partnerséggel, a lakossággal és az államigazgatási szervekkel – E-TÉR és honlap

2024 OKTÓBER - NOVEMBER hó

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK

- Tervezési előzmények
- Tervegyeztetési előzmények

I. A TERVMÓDOSÍTÁS MEGKEZDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

A tervezési feladat rövid összefoglalása

II. TERVEGYEZTETÉS MENETE

1. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS 2/2005.(I.11.) - egyeztetés
2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés
3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

III. A TERV TARTALMA

- 3.1. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott
- 3.2. Az egyéb jogszabályokban meghatározott

IV. A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

- Az 1. számú tervezési részterület (059/44 hrsz) környezetének ismertetése
- A 2. számú részterület (049/3-6 hrsz részei) - zöldterületi kompenzáció terület - ismertetése
- Az 1. és 2. sz. részterületek zöldterületi kompenzációjának összefoglalása
- JOGSZABÁLYI – területnagyság szerinti megfelelés

V. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

- 5.1. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
- 5.2. Tulajdonvizsgálat
- 5.3. Előzménytervek
- 5.4. Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
- 5.5. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása
 - 5.5.1. A település területére készült településfejlesztési dokumentumok
 - 5.5.2. A település területére készült Településrendezési eszközök vizsgálata
- Hatályos HÉSZ szabályozási elvei a tervezett szabályozás tükrében
6. Humán infrastruktúra
7. Közlekedési vizsgálatok és javaslat
8. Zöldfelületi adottságok vizsgálata
9. Közműellátás
10. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

VI. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

- 6.1. A tervezett, a korábbi -- 2019 évi módosítást megelőzően - hatályos rendezési tervnek megfelelő területfelhasználási és beépítési javaslat
Területfelhasználási és beépítési javaslat
- 6.2. Településrendezési javaslat
Településrendezési és szabályozási koncepció
 - 6.2.1. Településszerkezeti terv módosítás - TSZT-M
 - 6.2.2. Területi mérleg megfelelősége a TrTv 12. § (1), (2) és (4) bekezdéseire vonatkozóan
 - 6.2.3. HÉSZ módosítás – SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ
 - 6.2.4. TRE módosítás – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS -TERVEZET

VII. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

- TrTv - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA
- SMTvT - SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

TERVIRATOK

- 1. melléklet** – Képviselő-testületi ún. Együttes határozat a jelen termódosítás készítésről, a tervezési részterület beépítésre szánt területként történő kijelöléséről, az egyeztetési eljárás meghatározásáról és a terv tartalmáról - [119/2024. \(IX.19.\) határozat](#)
- 2. melléklet** – Határozat az új beépítésre szánt terület kijelölés indoklásáról – Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerint - [120/2024. \(IX.19.\) határozat](#)
- 3. melléklet** – Képviselő-testületi [121/2024. \(IX.19.\) hat.](#) a Környezeti értékelést el nem készítéséről
- 4.melléklet** - Az érdekelt szervek 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés készítésének szükségességével kapcsolatban adott véleményeiket és az azokra adott tervezői válaszokat összefoglaló táblázat
- 5. melléklet** – Tulajdonosi kérelmet befogadó Képviselő-testületi [85/2023.\(IV.27.\) határozat](#) a termódosítást megalapozó Telepítési tanulmányterv készíttetéséhez
- 6. melléklet** – Képviselő-testület [162/2023.\(IX.28.\) határozata](#) a 059/44 hrsz ingatlan övezeti átsorolásához készített Települési tanulmányterv elfogadásáról és TRE módosítás támogatásáról
- 7. melléklet** – Tulajdoni lap – a részterületekre
- 8. melléklet** – Településrendezési szerződés-tervezet a 049/3-6 hrsz részterületek keleti és déli bővítéssel érintett részeire
- 9. melléklet** – Telepítési tanulmányterv /[162/2023.\(IX.28.\) határozattal](#) elfogadott/

JÓVÁHAGYANDÓ SZÖVEGES ÉS RAJZI MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 4. melléklete szerinti tartalom szerint

Balatonberény Község Településszerkezeti tervének módosítása – Határozat-tervezet

Rajzszám	Rajz megnevezése
TSZT-M/3	Balatonberény Község Településszerkezeti terv módosítása 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 az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 1. számú részterület
TSZT-M/4	Balatonberény Község Településszerkezeti terv módosítása 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 az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 2. számú részterület

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

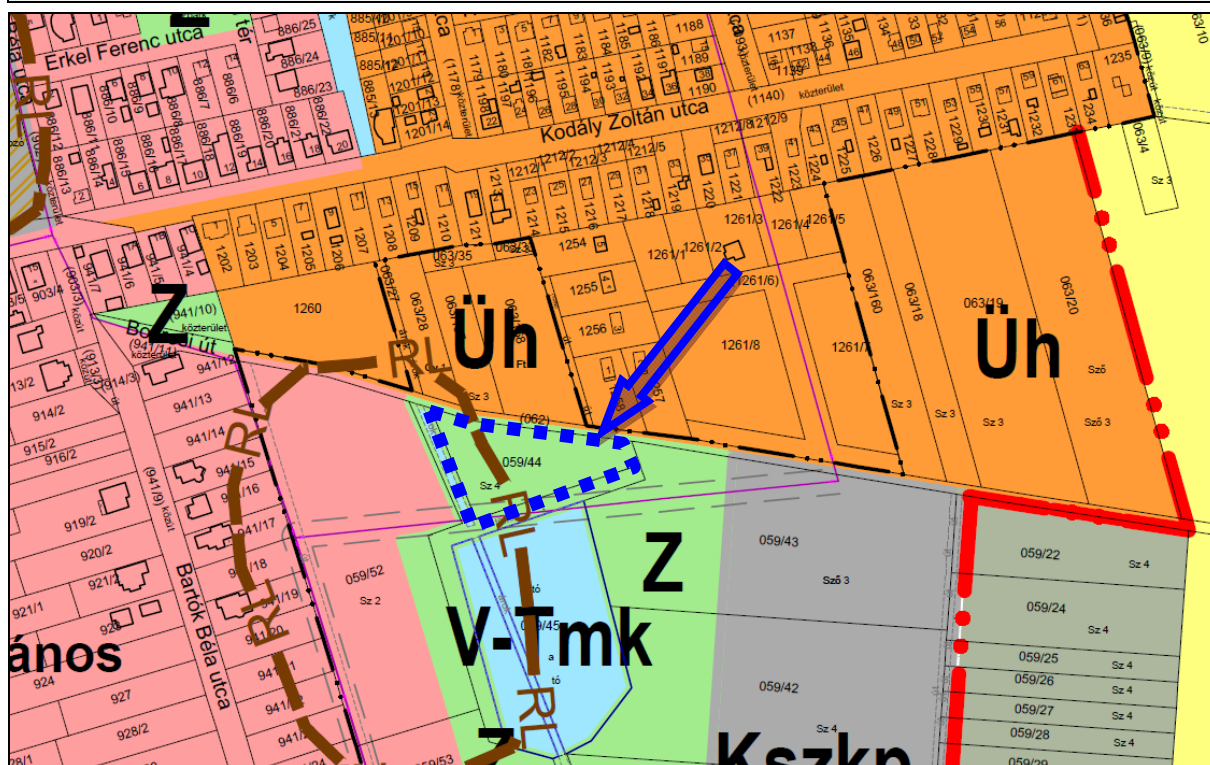
314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 5. melléklete szerinti tartalom szerint

Balatonberény Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása – Rendelet-tervezet

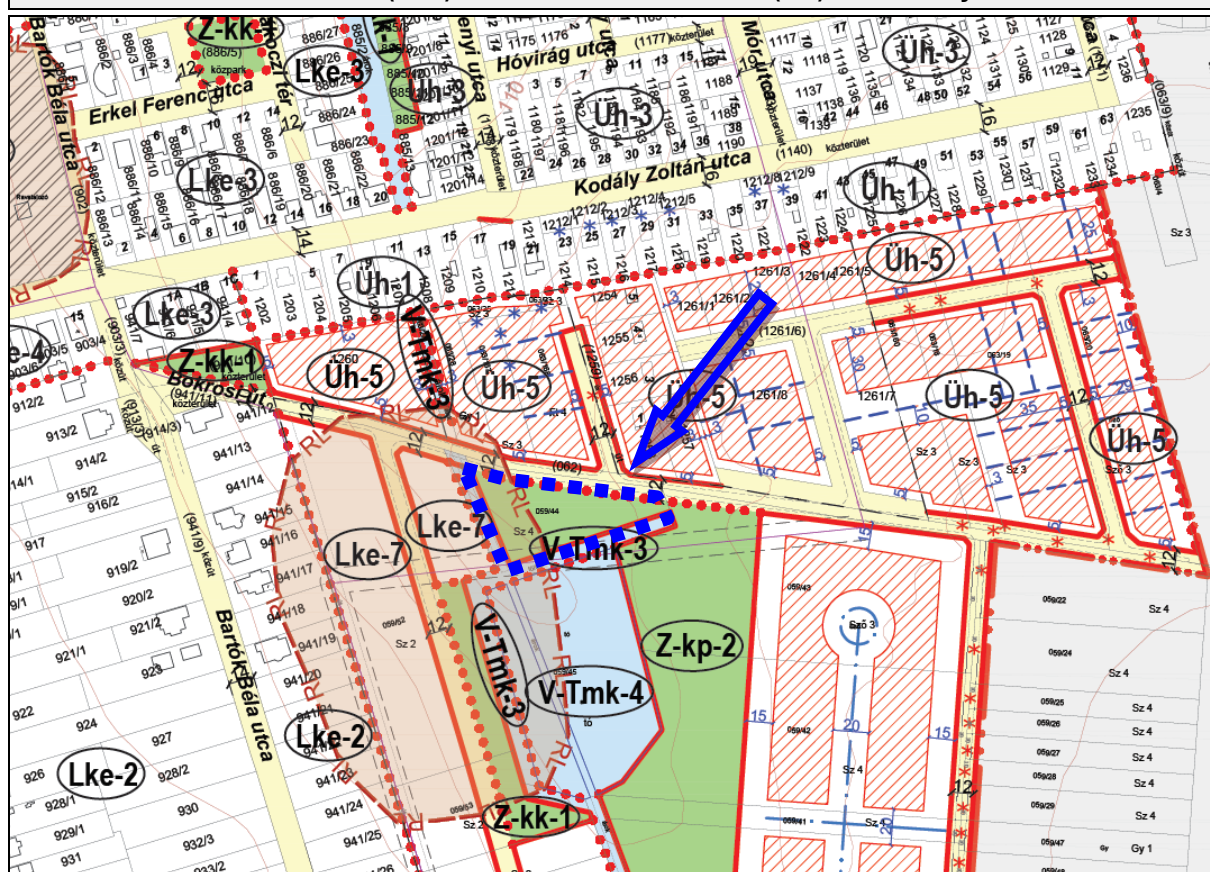
Rajzszám	Rajz megnevezése
SZT-M/3	Balatonberény Község Szabályozási terv módosítása Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület - közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 1. számú részterület
SZT-M/4	Balatonberény Község Szabályozási terv módosítása 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 az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 2. számú részterület

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Balatonberény HATÁLYOS Településrendezési eszközei **1.sz. részterületre (059/44 hrsz)**

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



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

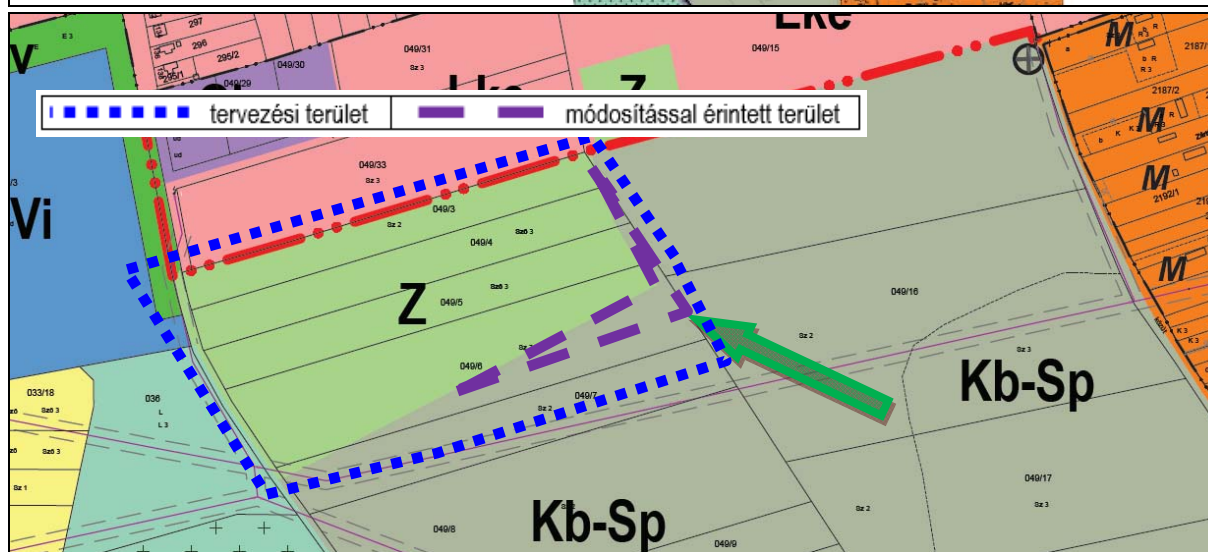
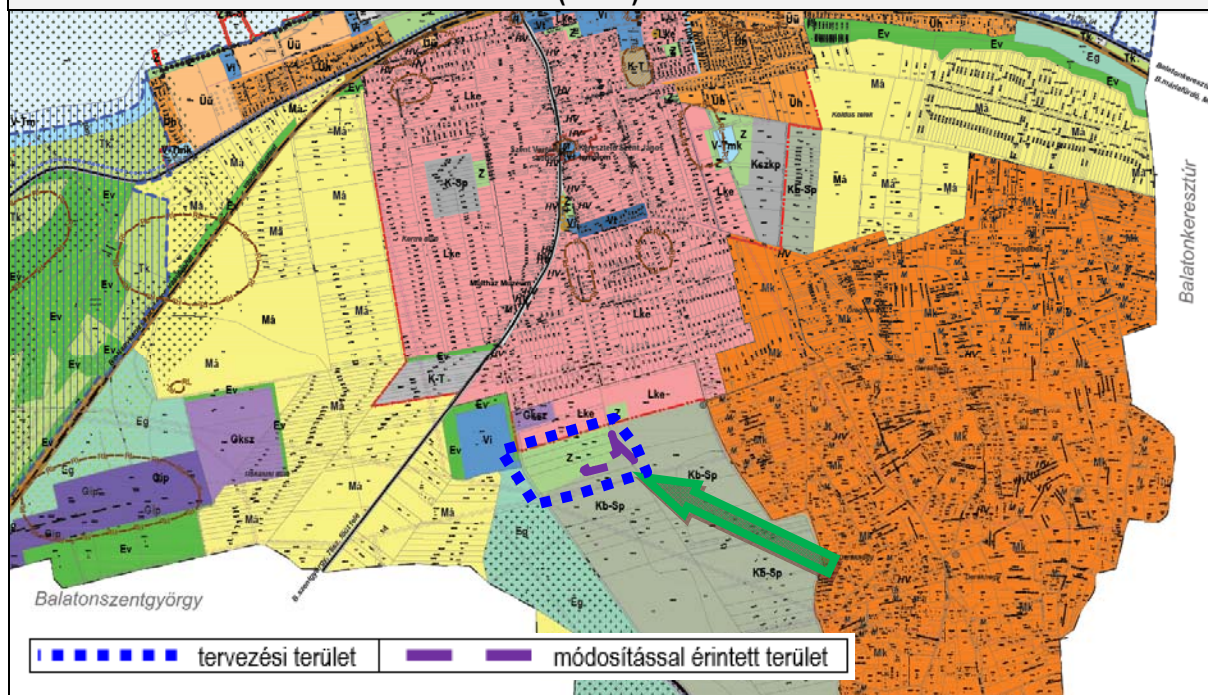


ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Balatonberény HATÁLYOS Településrendezési eszközei

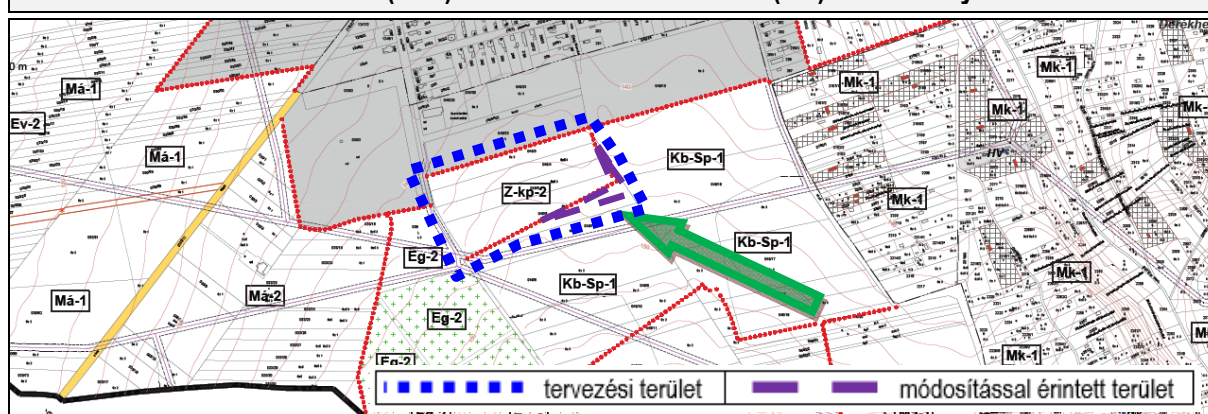
2.sz. részterületre tervezet közpark besorolással érintett részterületekre

(049/3, /4, /5 hrsz keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT – 2. számú részterületek



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



LÉGIFOTÓ KIVONATOK A RÉSZTERÜLETEKRE 1. számú részterület (059/44 hrsz)



LÉGIFOTÓ KIVONATOK A RÉSZTERÜLETEKRE 2. számú részterület
(049/3, /4, /5 hrsz keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése)



ELŐZMÉNYEK

Tervezési előzmények:

A jelen termódosításnak a legfontosabb előzménye az, hogy Balatonberény belterületének keleti határán, a Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa 2023. 04. 19. napján kérelmet nyújtott be Balatonberény Önkormányzatához, amelyben kérte, hogy Balatonberény Község 2019. évi településrendezési eszközök módosításakor hibásan közpark övezetbe sorolt 059/44 hrsz-ú ingatlanját Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete sorolja vissza lakóterületi besorolásba.

A Képviselő-testülete a 059/44 hrsz-ú ingatlan lakóterületi visszasorolásával kapcsolatban a 85/2023.(IV.27.) határozatában úgy döntött, hogy a településrendezési eszközök módosításának megvalósításához a tulajdonos készítsen Telepítési tanulmánytervet.

A döntés szerinti telepítési tanulmányterv elkészült, amelyet a Képviselő-testülete a 162/2023.(IX.28.) határozatával elfogadott.

A 059/44 hrsz-ú ingatlan lakóterületi visszasoroláshoz szükséges egy olyan terület kijelölése, amelyen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban TrTv) 12. § (2) bekezdése szerinti zöldterület (125%) kijelölés kompenzálható. A zöldterület kijelölésre a Telepítési tanulmányterv javaslatot adott. De időközben e termódosítás megkezdését hátráltatta a már korábban, 2021-ben megindított Balatonberény Község Településrendezési tervének 22 részterületre történő módosítása című terv egyeztetésének és jóváhagyásának elhúzódozó folyamata.

Sajnálatos módon a jogszabály értelmezések és jogszabályváltozások a korábbiakhoz képest a 059/44 hrsz-ú ingatlan lakóterületbe történő visszasorolása ügyében egyre nagyobb területméretű kompenzációként kijelölendő javasolt zöldterület kijelölését tették szükségessé, a kezdeti 5 % helyett 110 %, majd végül 125 % méretűt tett szükségessé a 2024. január 1-én hatályba lépett Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) 12. § (2) bekezdésének – módosítása. Ezen hivatkozott változások miatt a Telepítési tanulmányterv szerinti tervezett zöldterületként jelölt részterület kijelölésének módosítására volt szükség.

Jelen tervdokumentáció a kompenzációs zöldterületméretének a szükséges minimum 4 863 m² helyett 5003 m² területű zöldterület kijelölést tartalmaz.

Tervegyeztetési előzmények:

Balatonberény Község Önkormányzata a jelen termódosítás egyeztetését a TRE módosítás 22 db változtatási pontra című terv jóváhagyását követően 2024. március 19-én azzal kezdte meg, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerint **kikérte** a környezet védelméért felelős **szervek véleményét** a termódosítás kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a **környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről**, valamint a termódosítással kapcsolatban **lefolytatta a Partnerségi-lakossági egyeztetést**, mind az ún. **E-TÉR egyeztető felületén**, mind az **önkormányzati honlapon** a helyi partnerségi rendelet szerint, a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm.rend.) 68.§ (1) bekezdés b) ba) pontja szerinti ún. **egyszerűsített eljárás** szerint.

A környezeti értékeléssel kapcsolatban véleményező szervek nem emeltek kifogást, de a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda (a továbbiakban: ÁFI) a lakóterületi átsoroláshoz szükséges kompenzációként kijelölt zöldterületeket (amely először a piacterület rendezését is jelentette) nem tartotta megfelelőnek a zöldterületi átsoroláshoz. Valamint a tervegyeztetés formáját kérte a megkezdett ún. egyszerűsített eljárás helyett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és

elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Korm.rend.) 66. § szerinti **ún. általános eljárás szerint lefolytatni**. Mivel a tervegyeztetés az ún. egyszerűsített eljárással került megindításra ezért az E-TÉR egyeztető felületen a megkezdett egyszerűsített eljárást törölni kellett.

Fentiek miatt jelen tervdokumentáció 419/2021. Korm.rend. 66. § szerinti ún. általános eljárás szerint kerül egyeztetésre.

2024. június 17-én az Önkormányzat újabb zöldterület kijelölésével (néhány önkormányzati tulajdonú meglévő, szépen karbantartott, parkosított közterületi zöldfelület, amelyek néhány utca kibővült, de közlekedés és parkolás számára nem használt részét jelenti) újra (második alkalommal) megkereste a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti értékeléssel kapcsolatban véleményező szerveket. A véleményező szervek ezen esetben sem kifogásolták a tervmódosítás szerinti részterületeket, de az ÁFI a lakóterületi átsoroláshoz szükséges kompenzációként kijelölt zöldterületeket ismételtelen nem tartotta megfelelőnek az átsoroláshoz.

Végül személyes egyeztetésre került sor 2024. 07.04-én, amely alkalmával az ÁFI kijelölte azt a területet, amelyet elfogad zöldterületként átsorolni a lakóterületi kijelöléshez. Ezt követően 2024 augusztus elején immár harmadszor került megkeresésre a környezeti értékeléssel kapcsolatban az ÁFI. Ez alkalommal a 2024.08.14-én kelt SO/08/00317-11/2024. iktatószámú véleményében elfogadta a kompenzációként kijelölt tervezett zöldterületet a 059/44 hrsz-ú ingatlan lakóterületi visszasorolásához, valamint úgy nyilatkozott, hogy a környezeti értékelés elkészíttetését nem tartja szükségesnek. A többi érdekelt szerv csak az ÁFI-tól beérkezett (elfogadó) észrevételt követően került harmadszor is megkeresésre. Az új zöldterület kijelöléssel kapcsolatban a véleményező szervek harmadszorra sem emeltek kifogást és a zöldterület kijelölési javaslattal egyetértve környezeti értékelés lefolytatást harmadszorra sem tartották szükségesnek.

Lásd Terviratok 4. melléklete: Az érdekelt szervek 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés készítésének szükségességével kapcsolatban adott véleményeiket és az azokra adott tervezői válaszokat összefoglaló táblázat.

Fenti 3. megkeresés – az ÁFI által már elfogadott kompenzációs zöldterület szerinti - alkalmával az érintett államigazgatási szervektől beérkezett (környezeti értékelés készítését szükségesnek nem tartó) vélemények alapján a **Képviselő-testület 121/2024. (IX.19.) határozatot hozott arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálatot, mivel nem szükséges, nem kívánja elkészíttetni jelen tervmódosításhoz.**

Mivel a fentiek szerinti megkeresések alapján a tervmódosítás szerinti az átsorolási kérelemben szereplő Bokrosi út menti 059/44 hrsz-ú részterülete mellett az ÁFI által javasolt kompenzációs zöldterületkijelölésének pontos helye is véglegesítésre került a Képviselő-testületnek a 419/2021. Korm.rend. 59.§ (2) bekezdés szerint meghozta **119/2024. (IX.19.) határozat** az ún. **együttes határozatát a tervmódosítás államigazgatási egyeztetésének megkezdéséhez**, amely tartalmazza a terv módosításának tényét, a terv tartalmát rögzítő főépítési feljegyzés elfogadását.

Valamint mivel jelen tervmódosítás során a 059/44 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi beépítésre nem szánt terület zöldterület-közpark besorolásból beépítésre szánt lakóterületi építési övezetbe kerül átsorolásra, azaz **ÚJ beépítésre szánt terület kerül kijelölésre a képviselő-testületnek indokolnia kell az átsorolást**. Azaz az új beépítésre szánt terület kijelölésének indoklását **120/2024. (IX.19.) határozatába** foglalta a Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján.

Fenti határozatokat lásd Terviratok 1. mellékletét az együttes határozat (**119/2024. (IX.19.) határozat**) és a 2. mellékletét az Étv. 7.§ (3) bekezdés e) pont szerinti ÚJ beépítésre szánt terület kijelölésének indoklása (**120/2024. (IX.19.) határozat**), valamint a 3. mellékletet a Környezeti értékelésről szóló döntés (**121/2024. (IX.19.) határozat**)!

I. A TERVMÓDOSÍTÁS MEGKEZDÉSE ÉS A MÓDOSÍTÁS 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 kérelmét, 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 m² 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 fogadókéssznek 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 településrendezőjével, 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 kérelemmel érintett 059/44 hrsz ingatlan a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint 3520 m² területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. 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 a 059/55 hrsz visszakerül a 2019. évi felülvizsgálatot megelőző, korábbi beépítésre szánt területbe, valamint a tulajdonosi kérelem és az önkormányzati döntés alapján az ingatlan tömbjével megegyező lakóterületfelhasználásba, kertvárosias lakóterület építési övezetbe.

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 Étv. épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Építési törvény) 30/A.§ előírásai szerint.

A Telepítési tanulmányterv elkészítésre került (lásd Terviratok 5.melléklet), 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.

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 tervezett lakóterület érdekében, mint a tervezett zöldterület-közpark kijelölésre tervezett részterületre a **2. számú részterületekre** vonatkozik.

II. TERVEGYEZTETÉS MENETE

Jelen TRE módosítás partnerségi-, lakossági és államigazgatási szervekkel történő egyeztetését **Balatonberény Község Önkormányzata** a településrendezési tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 419/2021. Kormányrendelet) 66. § eljárási szabályai szerinti **általános eljárás** szerint folytatja le.

Fenti módosításról a Képviselő-testület ún. együttes határozatában döntött, lásd Terviratok 1.melléklet.

Tervmódosítás egyeztetése hivatali kapun – Környezeti értékelésről

Az Előzmények fejezetben leírtak szerint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Kormányrendelet szerinti a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban az Önkormányzat az érintett szerveket megkereste az alábbiak szerint.

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 terveknel, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg.

Ennek megfelelően jelen tervmódosítással kapcsolatban Balatonberény Község Önkormányzata jelen tervdokumentáció Partnerségi-lakossági egyeztetését és államigazgatási egyeztető szervekkel történő egyeztetését megelőzően hivatali kapun kiküldött levelében kérte ki a **környezet védelméért felelős szervek véleményét a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.**

Az érintett szervek jelen esetben (a 2. részterület tekintetében háromszor megismételt egyeztetés) a környezeti értékelés szükségességéről hozott véleményüket megküldték, amelyben az érdekelt szervek NEM tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését jelen tervmódosítás kapcsán, mivel a módosítás hatásának kismértékű jelentősége az értékelés elkészítését nem indokolja.

A beérkezett vélemények alapján a Képviselő-testület határozatban döntött arról, hogy mivel az érintett szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelést elkészítését ezért **azt** nem készítetik el. Lásd Terviratok 3. melléklet.

Tervmódosítás egyeztetése az E-TÉR felületén

2. PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI egyeztetés

A jelen módosítás „a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. § (1)-(3) szerinti **általános eljárás** – szerinti egyeztetése során egyszerre, egyidőben történik a jelen tervdokumentáció Partnerségi-lakossági egyeztetéssel és az államigazgatási egyeztető szervekkel történő egyeztetése.

Balatonberény Község Önkormányzata a jelen tervmódosítás keretében szükséges ún. Partnerségi-lakossági egyeztetését **részben a helyi partnerségi 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 30 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. Ez az egyeztetés az államigazgatási egyeztetéssel párhuzamosan kerül egyeztetésre.

-2/2. HIRDETMÉNY ÖNKORMÁNYZATI HONLAP (egyeztetési idő 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. Ez az egyeztetés az államigazgatási egyeztetéssel párhuzamosan kerül egyeztetésre.

- **2/3. LAKOSSÁGI FÓRUM** (egyeztetési idő párhuzamosan fenti 2/1. és 2/2. pontok egyezt.-vel) **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. Ez az egyeztetés az államigazgatási egyeztetéssel párhuzamosan kerül egyeztetésre.

3. ÁLLAMIGAZGATÁSI egyeztetés – E-TÉR

Jelen TRE módosítás államigazgatási egyeztetése a 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 66. § eljárási szabályai szerinti **általános eljárásban** kerül lefolytatásra. Párhuzamosan fenti 2. pont szerinti Partnerségi-lakossági egyeztetéssel.

2-3. ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉS PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS LEZÁRÁSA

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testülete fentiek szerinti partnerségi-lakossági és államigazgatási egyeztetéssel kapcsolatos egyeztetések a lefolytatásuk után lezárásra kerül, képviselő-testületi döntéssel, e döntés tartalmazza majd az államigazgatási egyeztetésének záróvéleményezés szerinti folytatásáról szóló Képviselő-testületi határozatot.

III. A TERV TARTALMA

3.1. A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározottak

A jelen egyeztetési tervdokumentáció alátámasztó munkarészeinek tartalmát a 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettetek szerint a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője a főépítész egyetértésével jelen esetben Horváth Adrienne határozta meg, amelyet a Képviselő-testület **ún. együttes 119/2024. (IX.19.) önkormányzati határozata** mellékleteként (lásd Terviratok 1. melléklet).

A szakági munkarészek tekintetében jelen termódosítás az államigazgatási szervek feladatait nem érintő módosításnak tekinthető, ennek okán jelen termódosítás 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.

Balatonberény Község hatályos Településrendezési Eszközei az alábbiak szerint kerültek jóváhagyásra:

- Településszerkezeti terve (TSZT) - 2/2019. (I.8.) számú határozat, illetve módosításai 11/2020.(I.30.) és 20/2024.(II.15.) számú határozatok,
- Helyi Építési Szabályzata és annak Szabályozási tervi mellékletei külön a Belterület és külön a Külterület (SZT) 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelettel, illetve módosításai a 2/2020. (I.31.) és 2/2024.(II.19.) önkormányzati rendeletek.

Fenti dokumentumokhoz a 314/2012.Korm.rend. 1. mellékletének tartalmi követelményei szerinti Megalapozó Vizsgálat és a 3. melléklete szerinti tartalommal Alátámasztó javaslat is készült.

Jelen módosítás során a kormányrendelet értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban amennyiben szükséges az érintett tervezési területre, tervezési feladatra aktualizálni kell.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalma a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet **1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalma a 3. melléklete figyelembevételével – fenti ún. együttes 119/2024.(IX.19.) képviselő-testületi határozat (4) bekezdése és melléklete szerinti tartalommal - az alábbiak szerint került meghatározásra.**

A TERV TARTALMA

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés

Tervezési terület bemutatása

A tervkészítés célja

A 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 a Településrendezési Eszközeihez 2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm.rendelet 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, a térségi és a megyei

Területrendezési tervekkel

Szabályozási koncepció

Területi mérleg módosítása

A 419/2021. Korm.rend. 7. § (7) bekezdésében rögzítettek szerint a tervkészítés elhatározását rögzítő ún. **együttes határozat** mellékletét képező Főépítészti tartalom a tervkészítés során kibővíthető.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.

Jelen esetben a terv tartalma kibővítésre került, a Tartalomjegyzék szerint.

3.2. Az egyéb jogszabályokban meghatározottak teljesítése

1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről

059/44 HRSZ-Ú TERVEZÉSI TERÜLET TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERMÍ 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 épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Építési törvény: Étv) 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 (TrTv) és az TrTv 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 –több, mint az előírt másfélszerese, azaz a min. 5 % arány min. 14,62 <23,37 ha a meglévő arány 8 %, a módosítás után a min. 5 % arány min. 14,64 <24,26 ha a módosítás szerinti arány 8,3 % lesz. Azaz a földterületi arány megnő, ugyanakkor a minimum arány másfélszeresét meghaladja, mind a hatályos TRE, mind a tervezett TRE módosítás vonatkozásában.

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.

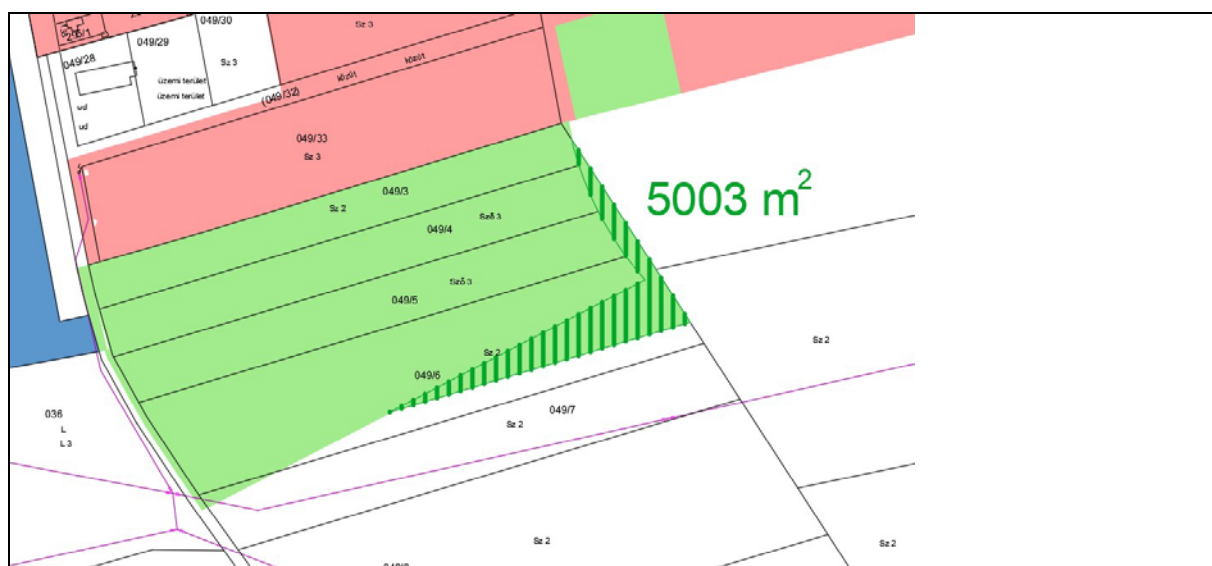
(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, 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 közparkterület kerül kijelölésre. A település belterületének déli határán a hatályos Településszerkezeti terven a 049/3-6 hrsz területek nagy részén tervezetten kijelölt Zkp közpark nem a telekhatárig húzódva van kijelölve. E közpark területének a telekhatárokig történő jelöléssel a jelen módosítás érdekében megfelelő méretű közpark-bővítési terület jön létre.

A 049/3, /4, /5 hrsz keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése megfelelő területet biztosít a jogszabályi kötelezettség szerinti kompenzáció számára.

A bővítés összesen 5003 m² területű, amely megfelel a 059/44 hrsz terület és környezetében kijelölt Zkp terület 125% nagyságú **4 863 m²** növekményének.



A teljesítést bizonyító számítást lásd jelen tervdokumentáció 5.1.1. Területi mérleg megfelelősége a TrTv 12. § (1), (2) és (4) bekezdéseinek való megfelelés bemutatása c. alfejezetében.

- e) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a területfelhasználási egységek lehatárolásának szabályát az alábbiak szerint határozza meg a III. Fejezet TELEPÜLÉSRENDEZÉS c. fejezetének 7. A településszerkezeti terv alfejezete 9. §-a (8) bekezdésének b) pontjában:

„(8) A településszerkezeti terv részét képező területi mérleg számítása során

- a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,

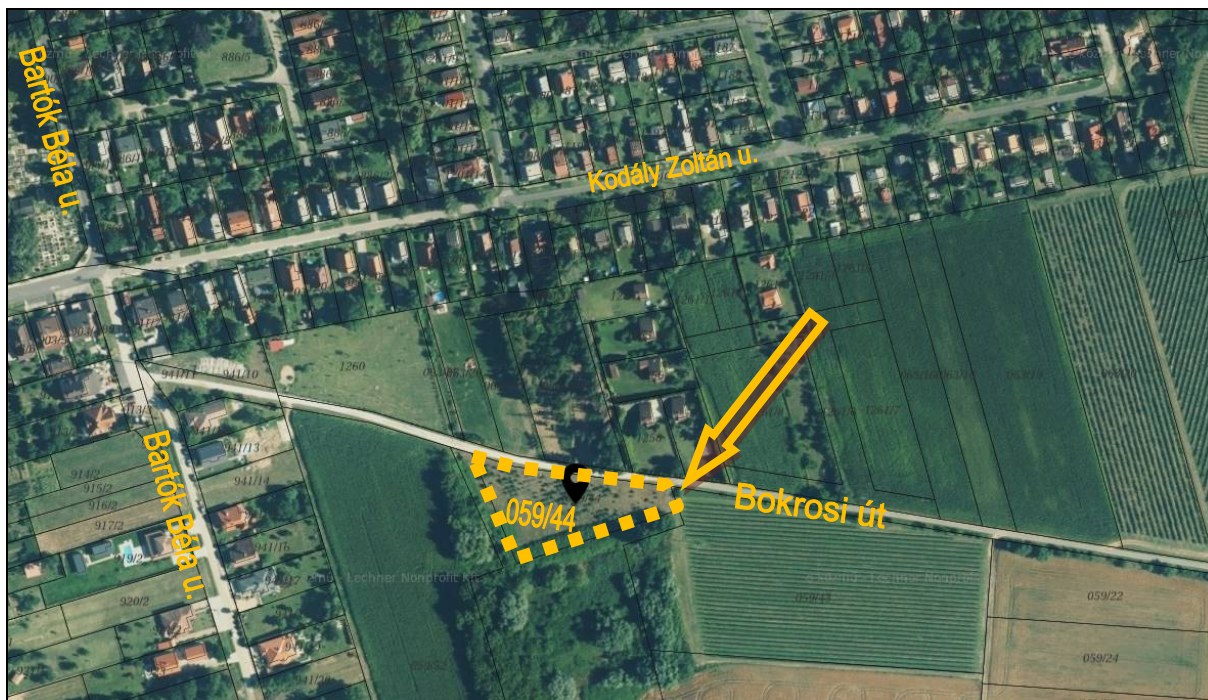
- c) vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.”

IV. A TERVEZÉSI TERÜLETEK BEMUTATÁSA

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

A 059/44 hrsz-ú, 3520 m² területű 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.





Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Marcali Széchenyi u. 44.

Ingyatlan leíró adatai

2023.08.27

BALATONBERÉNY
Külterület 059/44 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
	min.o		ha m2	k.fill
. szántó	4	3520	7.36	





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

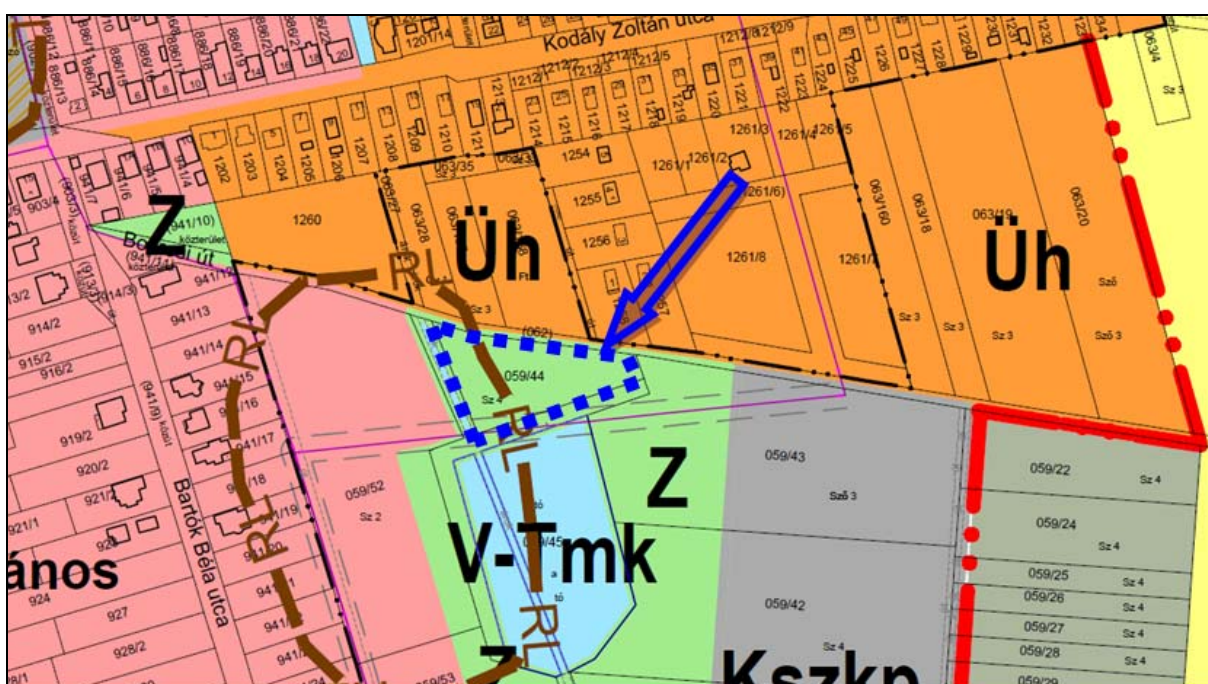
Az érintett MAGÁNTULAJDONÚ ingatlan 3520 m² területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. A terület jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület, fa, facsoport nélküli, kínai keserű fűvel benőtt bozótos terület.

AZAZ MEGLÉVŐ HAZSNÁLATA SEM KÖZTERÜLETI ZÖLDTERÜLET!

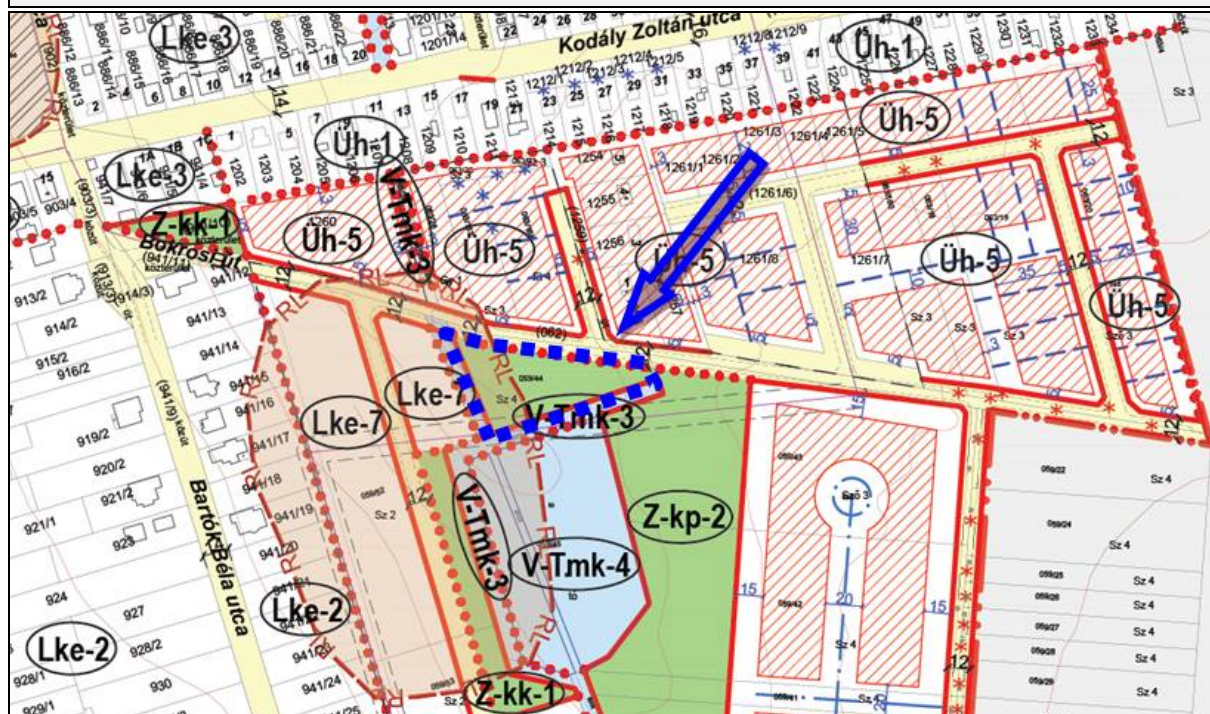


A Bokrosi út északi oldala mentén már beépült üdülőtelkek, illetve beépítés alatti ingatlanok, valamint még beépítetlen ingatlanok, a keleti szakaszának déli oldala mentén beépült lakóterület található.

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



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



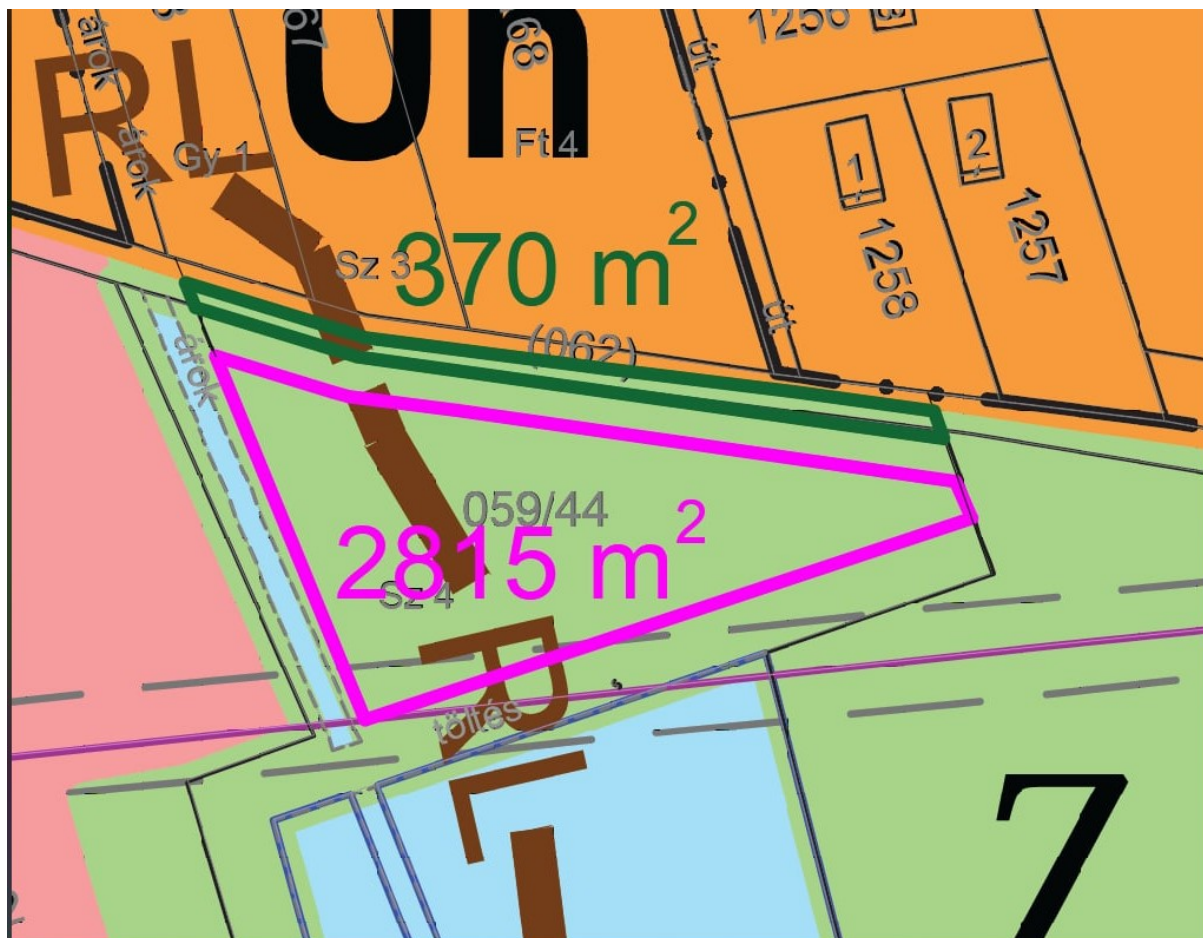
A konkrét módosítással érintett 3520 m² terület nagyságú érintett ingatlan, a Bokrosi út a 2024 márciusában jóváhagyott **TRE módosítás során** keskenyebb szélességgel került átszabályozásra - figyelembe véve az út északi és déli oldalai mentén földkábeles formában kiépült villanyvezetékeket, valamint a déli oldala mentén kiépült csapadékvízvezető árkot. E terv szerinti közterületi szabályozás – területvesztéssel - érinti az ingatlant is. Amely a telekből a Bokrosi út déli oldala mentén kb. 6 m széles területsáv közterületként került kiszabályozásra.

Ennek következtében az érintett 059/44 hrsz ingatlan (Szabályozási tervi) **területe 2811m² területre csökken**. Azaz a szabályozás során kialakuló területvesztés -709 m², amennyivel az eredeti 2811 m² terület nagyságú zöldterület területe csökken.

Ezen, a Bokrosi út szabályozási szélessége okozta **területcsökkenés** mellett meg kell említeni, hogy a Településszerkezeti terv szerinti területhasználat és annak színes jelölése nem követi a Szabályozást, azaz a TSZT tervlapon nem került a 059/44 hrsz telke északi határa dél felé elhúzásra, és így a hatályos TSZT is javításra szorul. A TSZT színezés javítása jelen módosítás során csak a 059/44 hrsz telek északi oldala mentén történik meg, a Bokrosi út további keleti szakasza menti javítás a következő felülvizsgálat keretében kerül módosításra. Ennek oka részben a jelen terv szerinti tervezési terület lehatárolása, valamint az, hogy ezen módosítás ún. új beépítésre szánt terület kijelölést jelent, amely során a közpark területhasználat színezése a Bokrosi út kiszabályozott állapotú szélességének felező tengelyéig kerül javításra, amely **370 m² közparkterület üdülőterülethasználat színezés alá kerül**, így 370 m² üdülőterület kerül „színezésre” (kijelölésre). Meg kell jegyezni, hogy valóságban az üdülőterület telekhatára nem módosul, de az útterület szélesítése okán a Bokrosi út felezőtengelye 6m sávval dél felé elhúzódik, így az üdülőterület sávja is délebbre kerül. Ez **370 m² üdülőterület** kijelölést eredményez, amely szintén pótlásra kell, hogy kerüljön zöldterület-közparkként. Emiatt a 370 m² csíkot is 125%-ban kell közparkként pótolni. Erre az alábbi fejezetben bemutatásra kerülő Zöldterület-közpark területkijelölés során adódik lehetőség. Azaz a Bokrosi út felezőtengelye éppen a 059/44 hrsz telek északi határa lesz, így az új beépítésre szánt területsáv 370 m², a zöldterület pedig, ami átsorolásra kerül éppen a 059/44 hrsz telek területe. Így az eredetileg 3520 m² ingatlan + 370 m² a zöldterület

nagysága, amely lakóterületi besorolásba kerül. Azaz $3520+370=3890 \text{ m}^2$ területnagyság 125%-át szükséges pótolni zöldterületként. Tehát összesen: 4862,5, azaz **4 863 m²-t**.

Az alábbi ábra a ténylegesen kialakult ingatlan területét veti össze a TSZT szerinti jelöléssel.

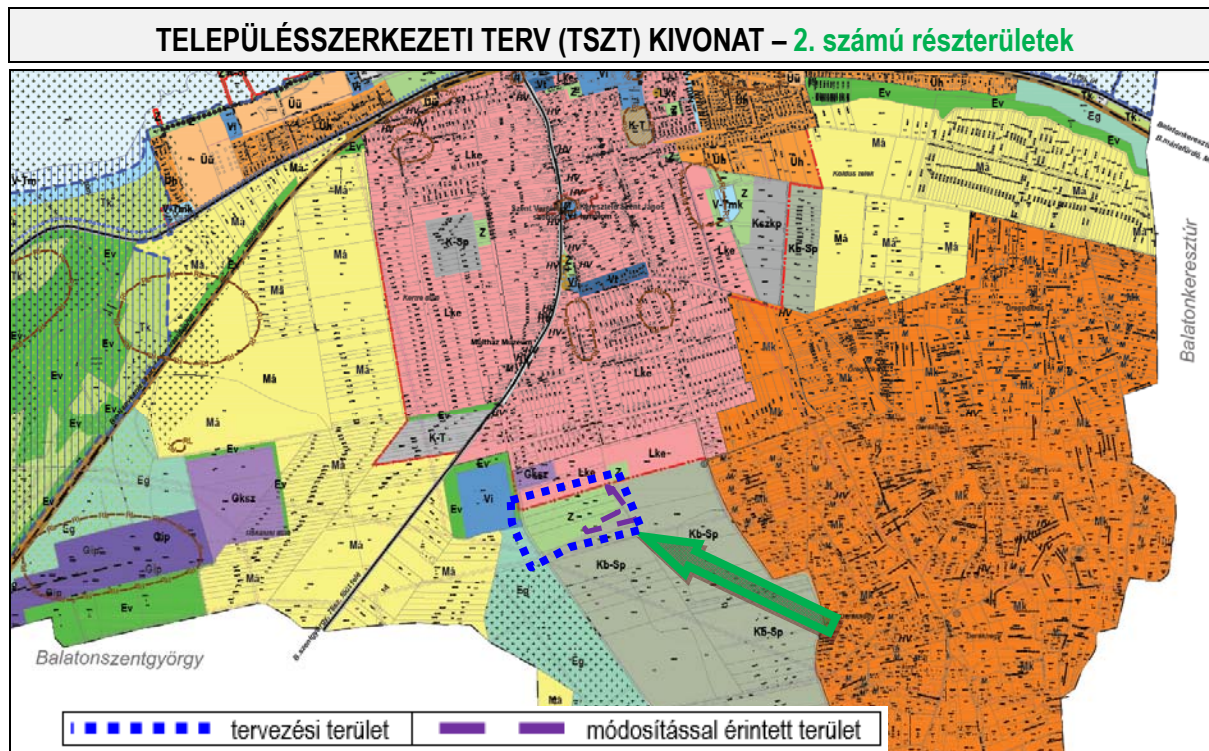


A terület környezetét jelenleg a Bokrosi út északi oldala mentén részben beépített, a déli oldalán fekvő tömb keleti szakasza lakóterületként tervezett, illetve beépült. Az érintett ingatlan környezete vizgzdalkodási- és az azt körülölelő közpark terület.

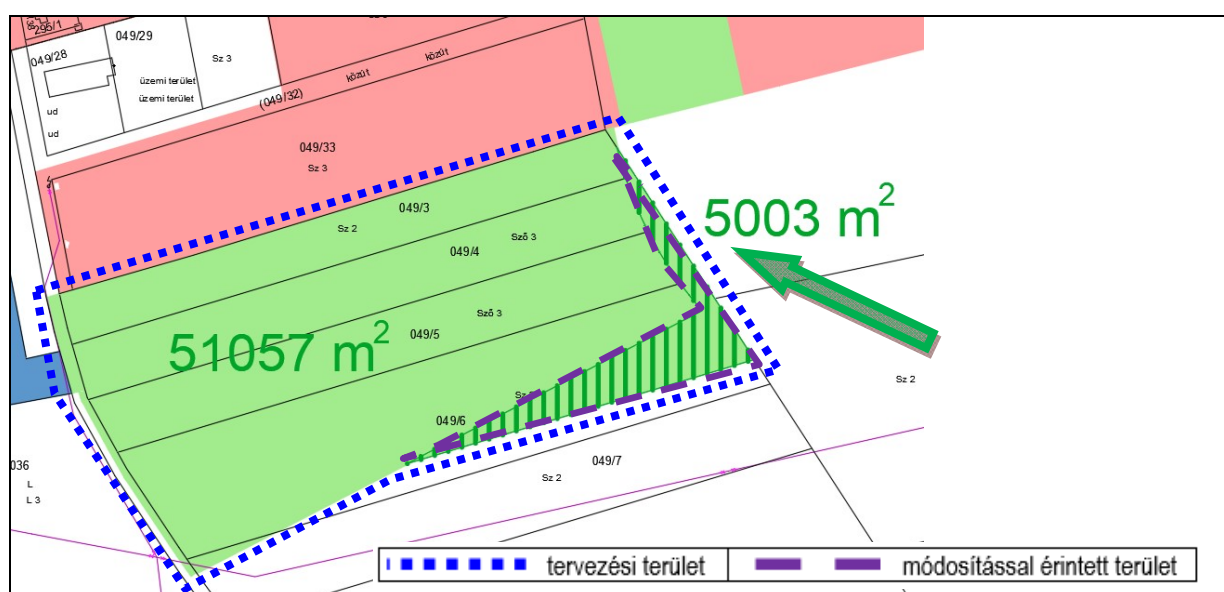
A 2. számú részterület - zöldterületi kompenzáció terület - ismertetése

(049/3, /4, /5 hrsz keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése)

A 2.sz. részterület a település belterületének déli határán fekvő a hatályos Településszerkezeti terven a 049/3-6 hrsz területek jellemző részén tervezetten kijelölt Zkp közpark területének bővítése.



A **tervezési terület** az alábbi kivonaton jelöltek szerint a hatályos Településszerkezeti terven már kijelölt 51 057 m² terület nagyságú „Z” jelű zöldterület és annak tervezett 5 003 m² bővítése. Ennek csak része a **módosítással érintett (bővítési) terület**, amely csupán 5 003 m² terület nagyságú! A jelen tervmódosítás az alábbiak szerinti sraffozott zöldszínnel jelölt módosítással érintett területre vonatkozik.



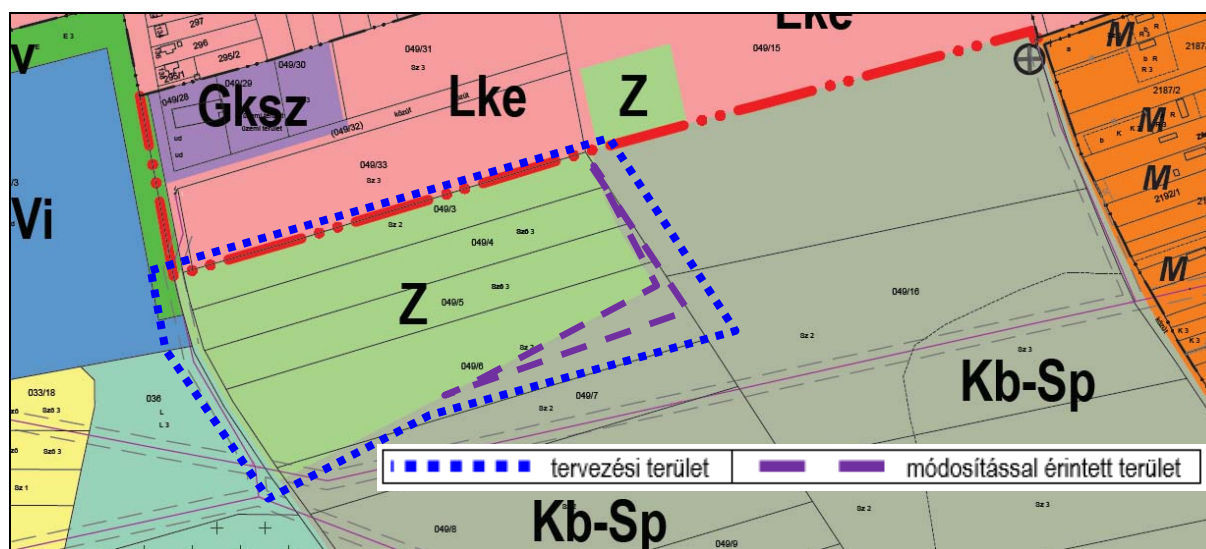
A település belterületének déli határán a hatályos Településszerkezeti terven a 049/3-6 hrsz területek jellemző részén tervezetten kijelölt Zkp közpark **nem a telekhatárig húzva került kijelölve. E közpark területének a területi – telekhatárig való - pontosítása a jelen módosítás érdekében a megfelelő méretű közpark-bővítési terület.**

A 049/3, /4, /5 hrsz keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése **megfelelő területet biztosít a jogszabályi kötelezettség szerinti kompenzáció számára.** A bővítés összesen 5003 m² területű, amely megfelel a 059/44 hrsz terület és környezetében kijelölt Zkp terület 125% nagyságú **4 863 m²** növekményének.

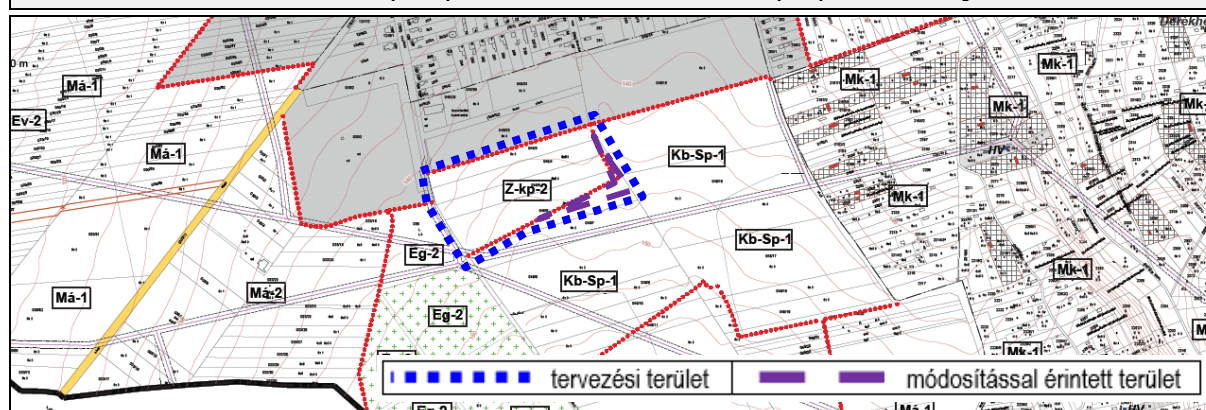
Az újonnan kijelölt közpark **Z-kp-2 terület** a belterülettől délre tervezett **Kb-Sp Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területként besorolt területen kerül kijelölésre** úgy, hogy ennek az északi és nyugati határán kijelölt zöldterület a kijelölésnél nem a telekhatárra pontosítva került jelölésre, hanem attól kismértékben eltérően. Mivel a szabályozási tervmódosítás során létrejött szerkesztési eltérés kerül most jelen tervben pontosításra és kijelölésre.

Az 1. számú tervezési részterület (059/44 hrsz) zöldterületből történő átsorolása következtében, eleget téve a jogszabályi előírásoknak (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdése) legalább 4 933 m² zöldterület-közpark (Z-kp) terület kijelölés szükséges, amely a 2. számú részterületen kerül kijelölésre, ennél nagyobb, **5003 m²** területnagyságban.

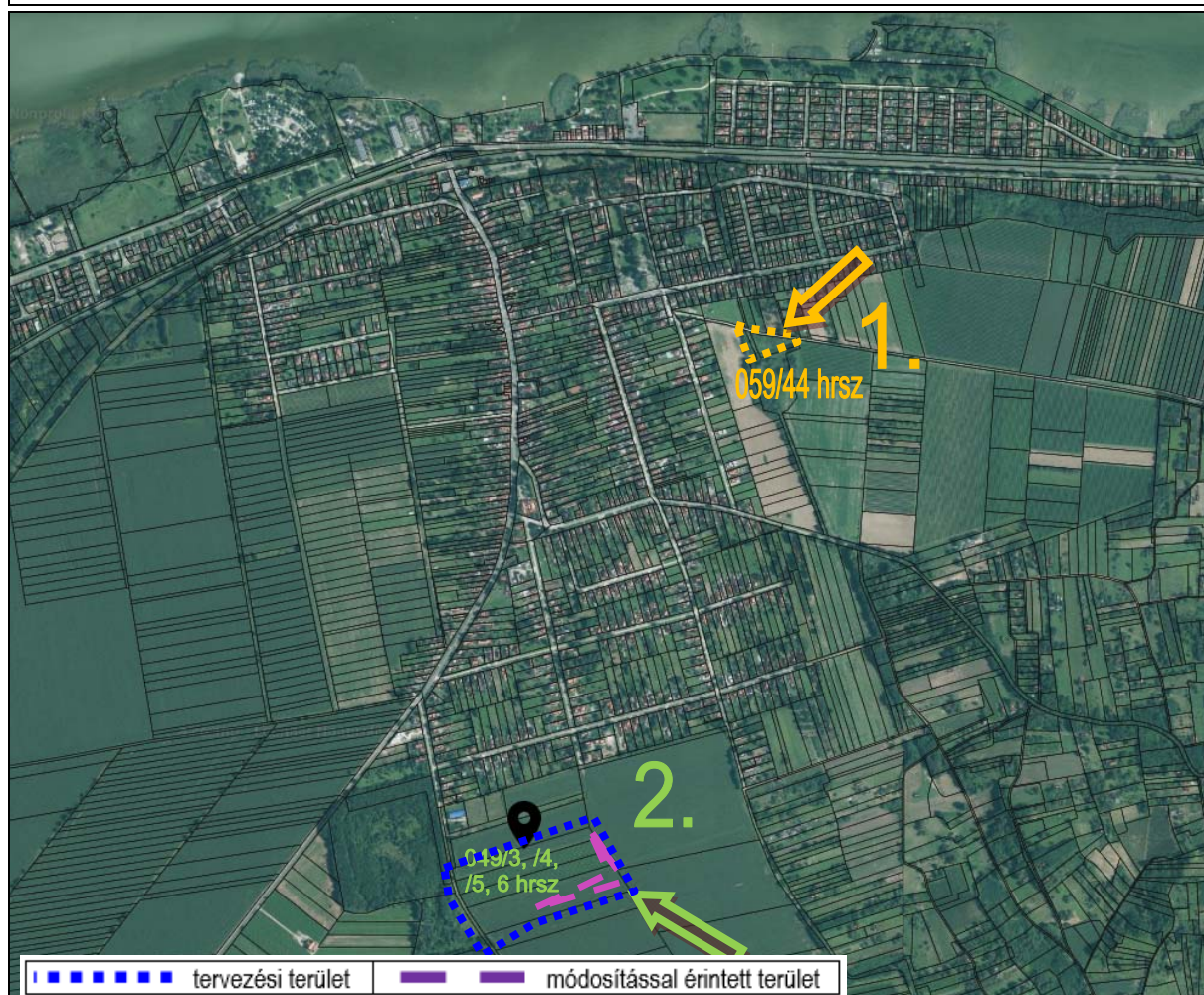
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT – 2. számú részterületek



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



LÉGIFOTÓ KIVONATOK A RÉSZTERÜLETEKRE 1. és 2. számú részterület



AZ 1. ÉS 2. SZ. RÉSZTERÜLETEK ZÖLDTERÜLETI KOMPENZÁCIÓJÁNAK ÖSSZEFOGLALÁSA:

JOGSZABÁLYI – területnagyság szerinti megfelelés:

- A 059/44 hrsz átsorolás 4 863 m² zöldterület kötelező zöldterület kijelölést okoz.
- A termódosítás 2. számú részterületei összesen 4933 m² zöldterületbe sorolást jelentenek, azaz 140 m² területnagysággal több zöldterület-közpark (5003 m²) kerül kijelölésre, mint szükséges.

JOGSZABÁLYI – HÉSZ szerinti megfelelés:

A hatályos HÉSZ a zöldterület-közpark Z-kp-2 övezetre vonatkozó előírásai az alábbiak:

41. Zöldterületekre vonatkozó előírások – HATÁLYOS HÉSZ - kivonat
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).
(4) Z-kp-2 jelű övezet előírásai a következők:
a) Beépítési mód: szabadonálló
b) Legnagyobb beépítettség: 3%
c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
d) Legkisebb alakítható telekterület: 50.000 m²
e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 70%
f) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

Azaz a Z-kp-2 övezet kibővítését jelentő 2. számú részterület közparkként történő kijelölése, amely egyben a bővítése MEGFELEL Balatonberény Község Helyi Építési Szabályzata előírásainak.

V. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

5.1. 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 a 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.

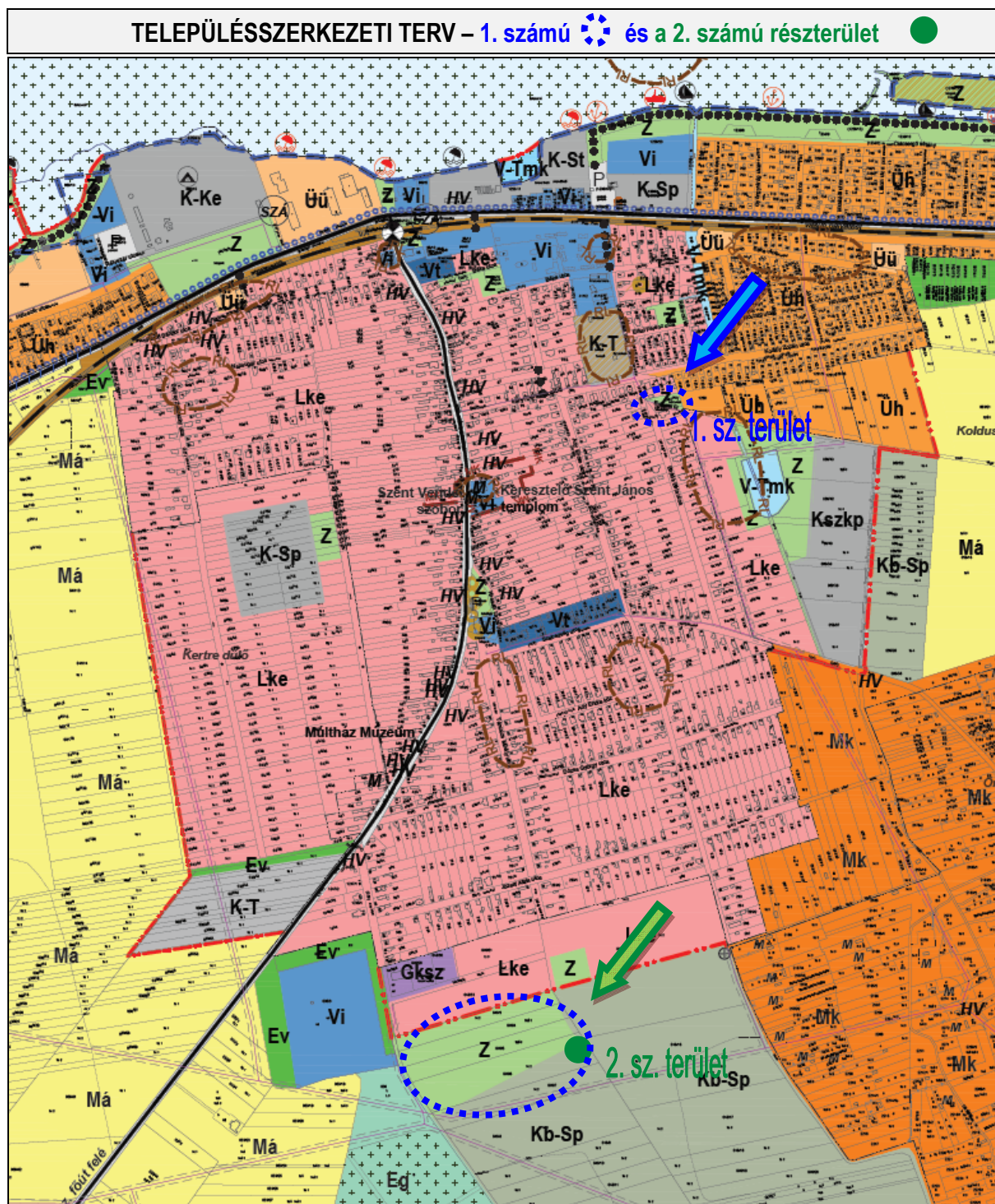




Tehát a Bokrosi út északi oldala mentén meglévő épületek a használatuk szempontjából részben üdülőként (hétvégi házas), részben - déli oldala menti - lakóépületként szolgálnak.

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.

Az alábbi településszerkezeti terv kivonaton jól látható a **2. számú részterület**, amely, mint hatályos közpark bővítmény kerül zöldterületi besorolásba.



5.2. Tulajdonvizsgálat

Az 1. számú részterület érintett ingatlanja 3 520 m² 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 m² teleknagyság 2 811 m² területre csökken.

A lakóterületi átsorolás összesen minimum 4 863 m² zöldterület kijelölést tesz szükségessé.

A tervmódosítás során ennél kicsit (140 m²-rel) nagyobb, 5 003 m² zöldterület-közpark kerül kijelölésre.

A **2. számú részterület** a 2019-ben jóváhagyott hatályos településszerkezeti tervben olyan közparkként kijelölt területrészek, amelyek a belterületen 2019-ben kijelölt tervezett beépítésre szánt területek okán kerültek közparkként besorolásra. A jelen telekhatárra történő pontosítás, bővítés is magán tulajdonú területek. Illetve azt is meg kell jegyezni, hogy az **1. számú 059/44 hrsz részterület** is MAGÁNTERÜLETKÉNT került közparkként kijelölésre, és a közparkként történő kisajátítása nem történt meg, azaz nem került önkormányzati tulajdonba annak ellenére, hogy közpark besorolása.

5.3.Előzménytervek

A 2019-ben jóváhagyott, jelenleg hatályos településrendezési eszközöket (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) megelőző településrendezési terv az **1. számú részterületet**, azaz a 059/44 hrsz-ú ingatlant beépítésre szánt területként tartalmazta, és akként szabályozta, a jelenlegi tulajdonos is így vásárolta meg. E terület **környezetével együtt történő zöldterületi besorolása 2019 évi tervmódosításban** az e telekre vonatkoztatva véletlenül történt, azaz a hatályos besorolás **HIBÁS!**

5.4.Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

Az **1. számú részterületre** vonatkozó jelen tervmódosítás 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 Étv. 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 tervmódosítása, valamint a Helyi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi mellékletének módosítása. Amely jelen tervdokumentáció jóváhagyását követően kerül újra vissza beépítésre szánt terület lakóterületi besorolásba és belterületi építési telekké.

5.5. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása

5.5.1. 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 fogalmaznak 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 foglalkoztatottnak 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.

5.5.2. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

BALATONBERÉNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI AZ ALÁBBIK:

- **Településfejlesztési koncepció** - 34/2017.(III.30.) Kt. határozat,
- **Településszerkezeti terve** - 2/2019.(I.8.) számú határozat, illetve módosításai 11/2020.(I.30.) és 20/2024.(II.15.) számú határozatok,
- **Helyi Építési Szabályzat** - 1/2019.(I.9.) önkormányzati rendelet, illetve módosításai a 2/2020.(I.31.) és 2/2024.(II.19.) önkormányzati rendeletek.

HATÁLYOS HÉSZ 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 tervmódosítás 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 az 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.

Az érintett 059/44 hrsz ingatlanra **TERVEZETT** szabályozási előírások
HÉSZ **ÚJONNAN** kialakításra kerülő **Lke-9** jelű kertvárosias lakóterület építési övezete

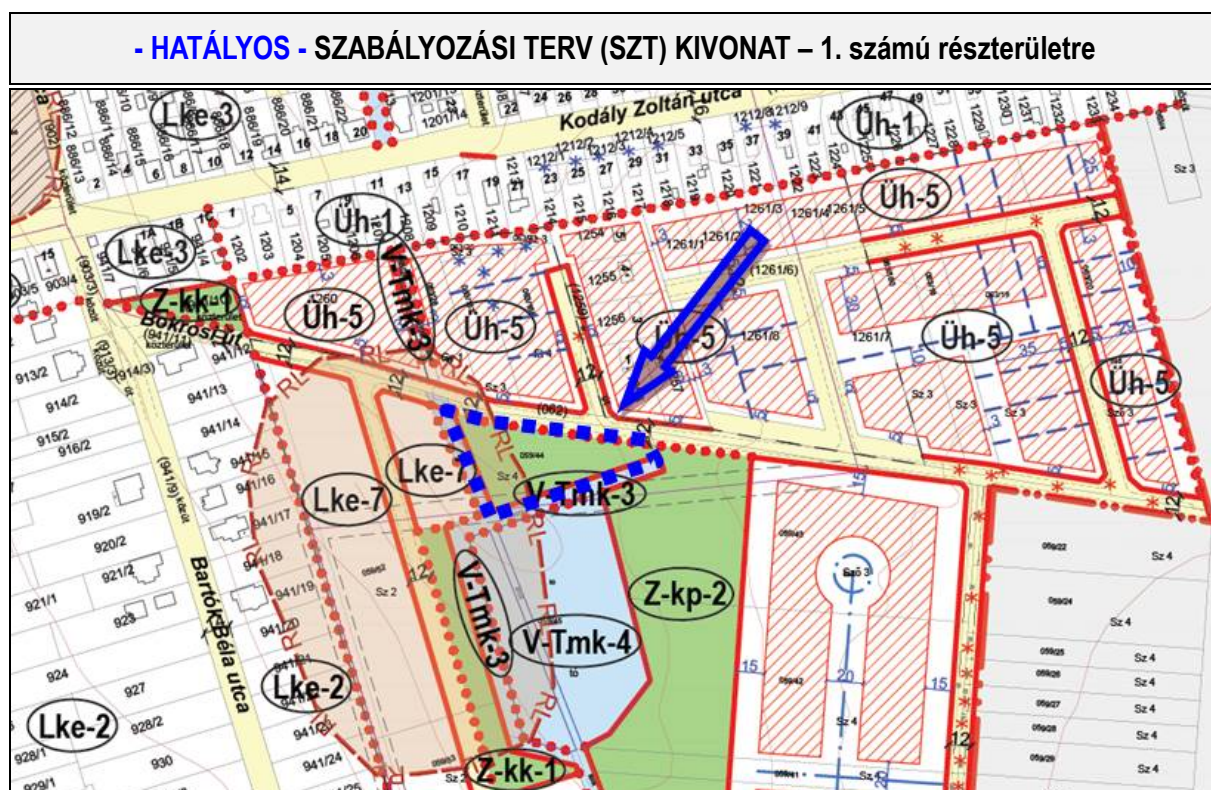
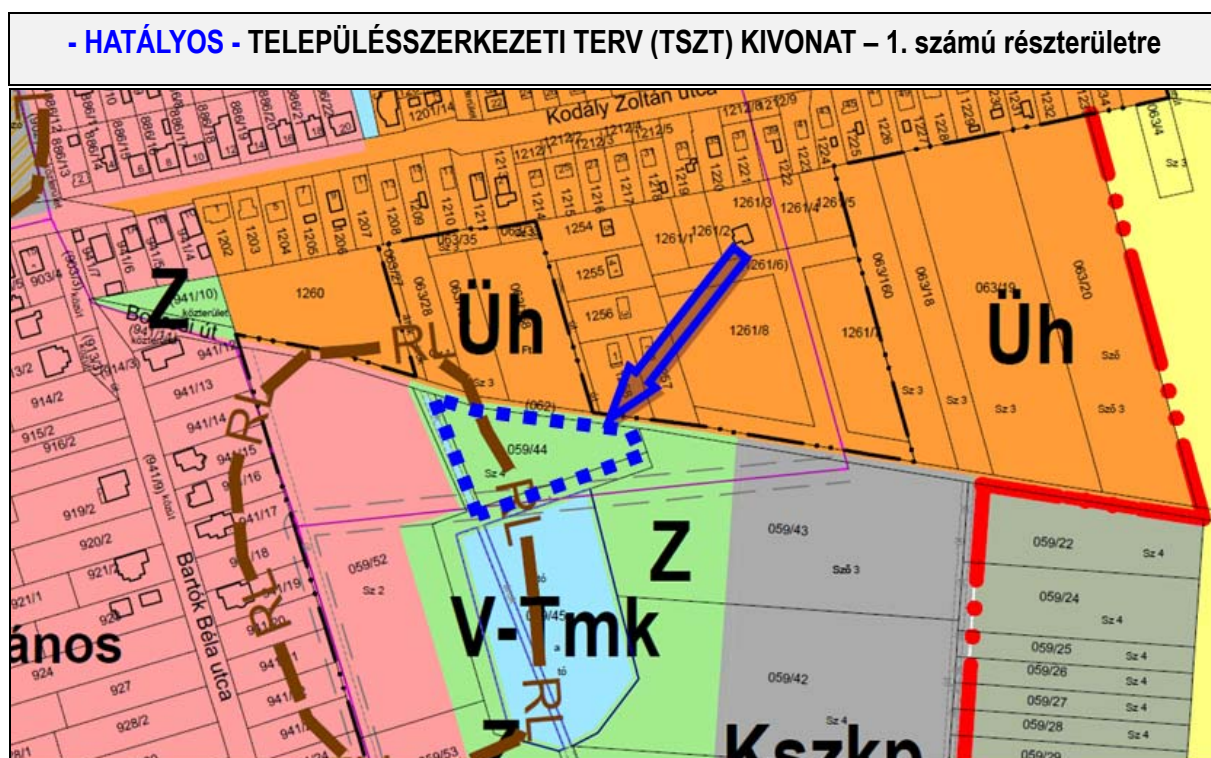
TERVEZETT HÉSZ módosítás – 29.§

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

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- 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 telken belül:
 - ha) az előkert 3 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 3 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

Összefoglalva tehát a területre 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 hátsókert egységesen 3-3-3 m értékben kerül megállapításra.

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



A 2. SZÁMÚ RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓAN:

A 2.sz. részterület a Településszerkezeti terven a 049/3-6 hrsz területek jellemző részén tervezetten kijelölt Zkp közpark területének keleti és déli irányú bővítése.

A Szabályozási terven Z-kp-2 övezet kibővítése történik, amely MEGFELEL Balatonberény Község Helyi Építési Szabályzata előírásainak, azaz a HÉSz előírásainak módosítása nem szükséges.

6. 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/km². 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] +0.03 %/év	[1930-1941] -0.29 %/év	[1990-2001] +0.06 %/év
[1880-1890] +1.46 %/év	[1941-1949] +0.35 %/év	[2001-2011] -0.46 %/év
[1890-1900] +0.71 %/év	[1949-1960] +0.36 %/év	[2011-2015] -0.79 %/év
[1900-1910] +0.57 %/év	[1960-1970] -0.84 %/év	[2015-2017] +3.95 %/év
[1910-1920] -0.18 %/év	[1970-1980] +1.43 %/év	[2017-2018] +1.97 %/év
[1920-1930] +0.08 %/év	[1980-1990] -2.81 %/év	[2018-2019] -1.43 %/év

Fenti KSH adatok szerint tehát Balatonberény lakosságszáma 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, Berzsenyi 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.

7.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 m² 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 2811m² 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.

8. 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.

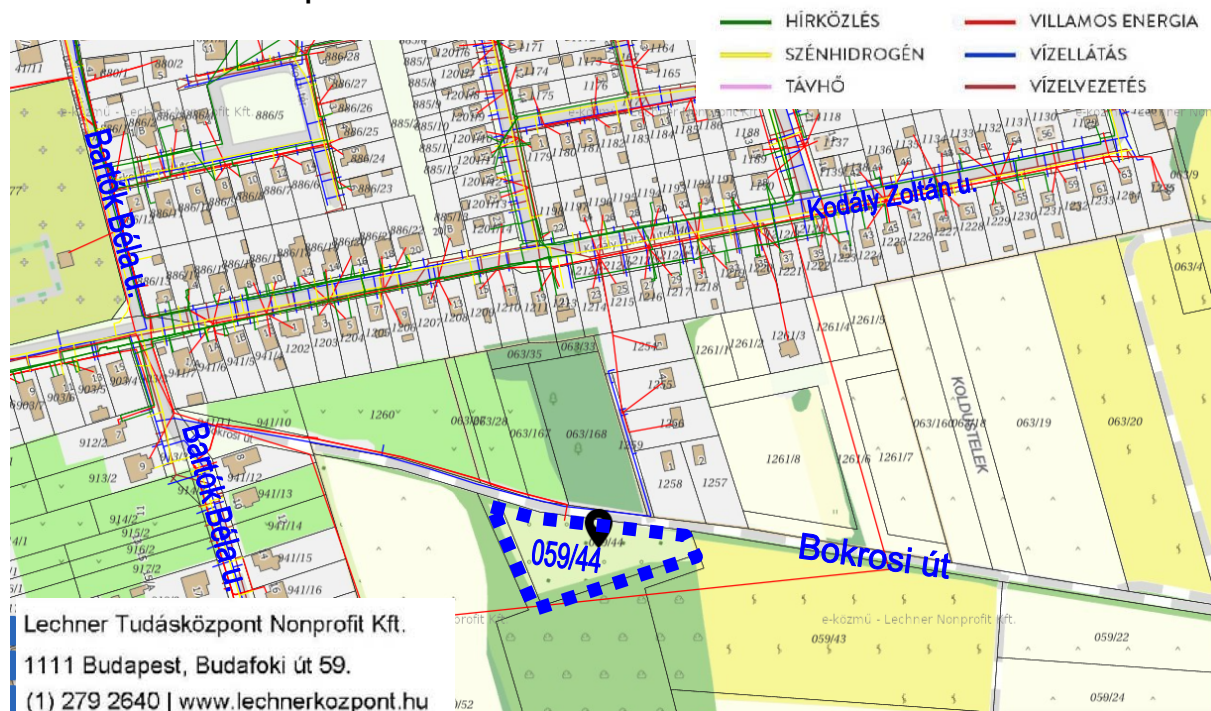


9.Közműellátás

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 vezetékei is kiépültek a Bokrosi úton.

Az alábbi E-közműtérkép szerint:



10. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

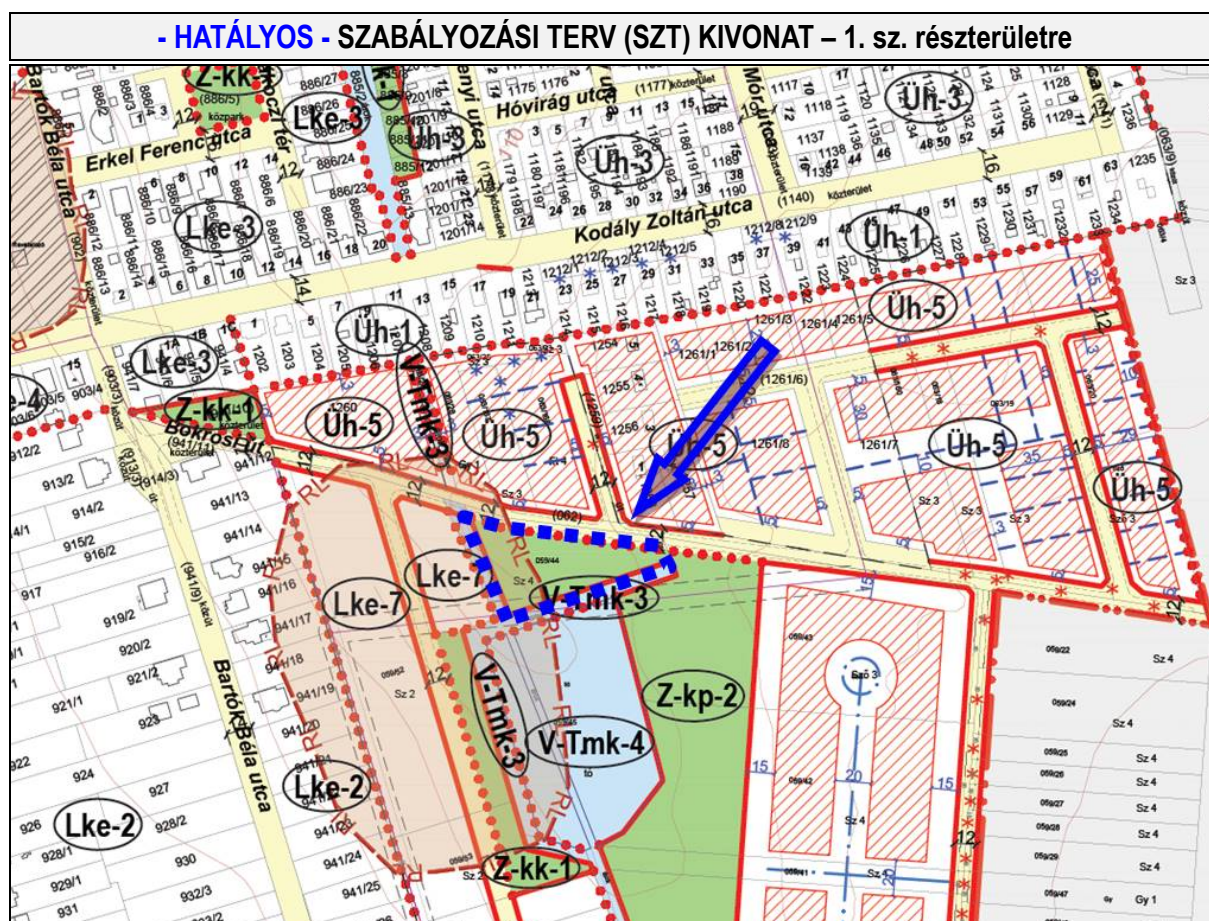
A tervezési területeken és tágabb környezetükben sem országos, sem helyi védelem alatt álló épített érték, objektum nem található.

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

A tervmódosítást 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 részterület NEM ÉRINTETT** régészeti lelőhellyel, azaz a jelen módosítás nem releváns módosítás a régészeti kijelölés tekintetében.



VI. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLATOK

6.1. A tervezett, a korábbi – 2019 évi módosítást megelőzően - hatályos rendezési tervnek 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 m² telekterületen 3 db önálló lakótelek kialakítására van lehetőség, amely telkeken összességében legfeljebb 6 db lakás kerülhet kialakításra.

A 2. számú terület nyugati, jellemző része már a hatályos terven is szereplő (tervezett) zöldterület – közpark, amely jelen tervmódosítás keretében keleti és déli irányban kerül – mint kompenzációs – zöldterület bővítésre, azaz mind a Településszerkezeti tervin, mind a Szabályozási terven módosul.

A HÉSz 47.§ Zöldterületekre vonatkozó előírásai a jelen módosítás szerinti bővítéssel továbbra is megfelelnek a hatályos **Z-kp-2** övezeti besorolásnak, azaz ennek módosítása nem szükséges, mert a terület nagyság a tervezett állapotban is megfelelő.

41. Zöldterületekre vonatkozó előírások – **HATÁLYOS HÉSZ - kivonat**

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).

(4) **Z-kp-2** jelű övezet előírásai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Legnagyobb beépítettség: 3%
- c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- d) Legkisebb alakítható telekterület: **50.000 m²**
- e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 70%
- f) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

6.2. Településrendezési javaslat

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI- ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

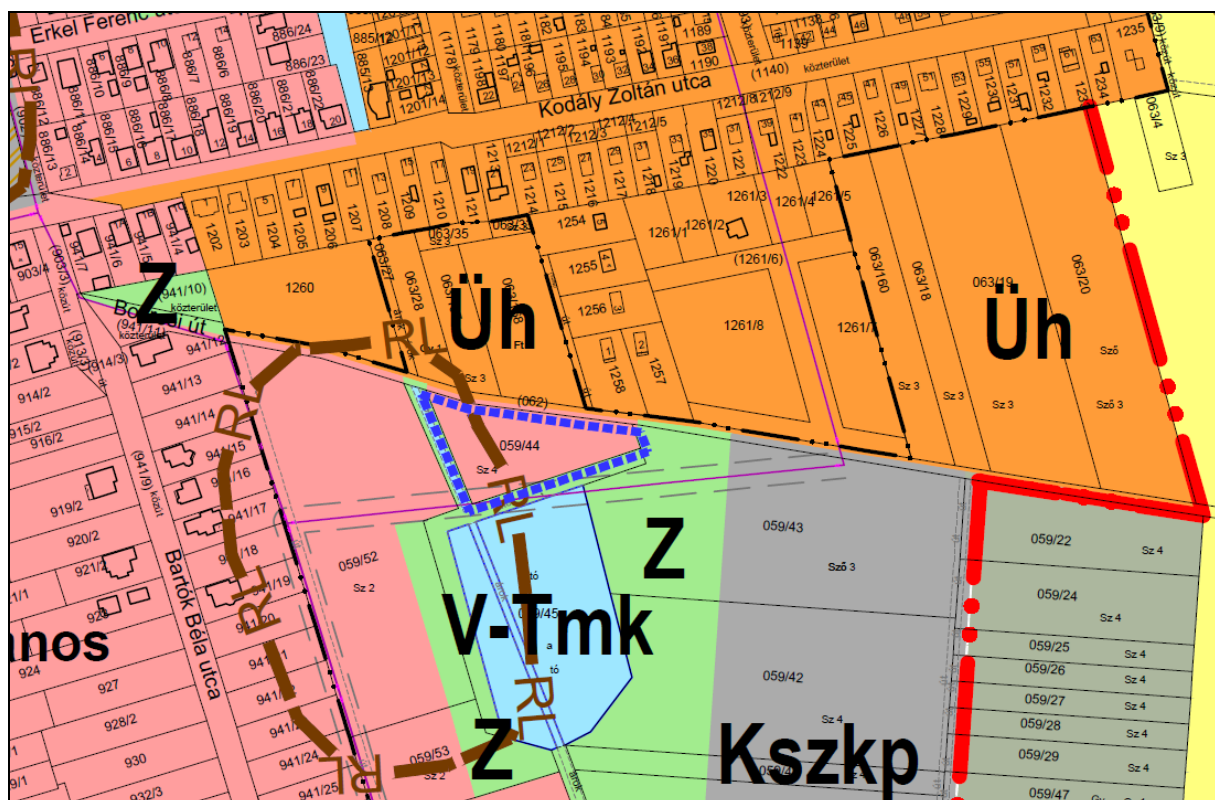
6.2.1. Településszerkezeti terv módosítás - TSZT-M

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 részterületek pedig a hatályos Településszerkezeti tervi kijelölés telekhatárra történő pontosítása szerinti zöldterület területfelhasználású és Zöldterület- közpark (Z-kp-2) övezeti besorolású lesz.

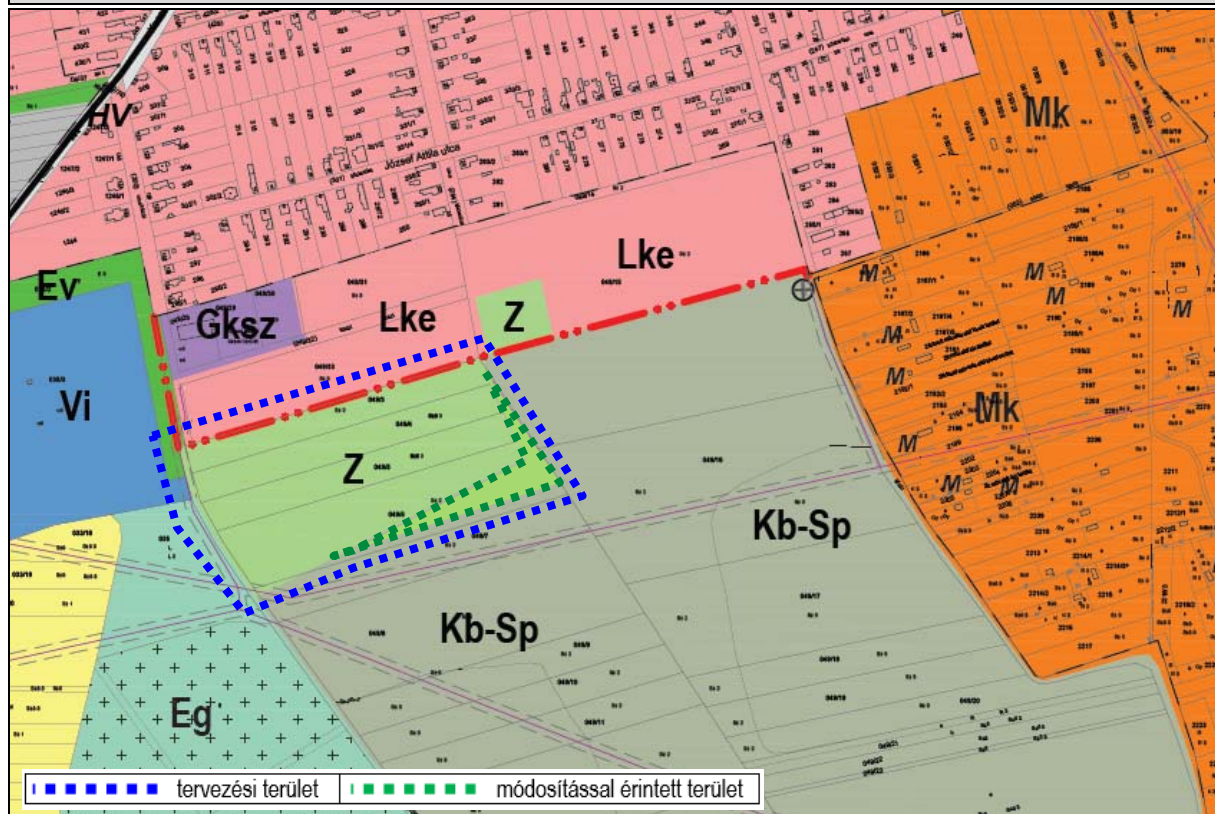
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT– TSZT-M/3

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



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT– TSZT-M/4

A 2. sz részterület – 049/3/5 hrsz keleti telekhatárra történő és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése



Jelen termódosítás mindkét részterület tekintetében javítás.

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 részterületek pedig a hatályos Településszerkezeti tervi kijelölés telekhatárra történő pontosítása szerinti zöldterület területfelhasználású és övezeti besorolású lesz.

6.2.2. Területi mérleg megfelelése a TrTv 12. § (1), (2) és (4) bekezdéseire vonatkozóan

A TSZT a 059/44 hrsz lakóterületként, valamint az alábbi, 049/3-/5 hrsz keleti telekhatárra történő és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése

hrsz	hatályos területfelhasználás		TSZT módosítás	tervezett területfelhasználás	
	TSZT és SZT besorolás	területe			
1.sz. részterület					
059/44	1.sz. részterület Z jelű zöldterület (közpark) 370 m ² 3520 m ² kerül átsorolásra	370 + 3520 = 3 890 m ²	Z →	Üh	hétvégi házas üdülőterület – Üh
				Lke	kertvárosias lakóterület – Lke
		125% pótlási kötelezettség	min. 4 863 m ² helyett a pótlás 5 003 m ²	Z	
2.sz. részterület					
049/3-/6 hrsz egy részén	2.sz. részterület Kb-Sp jelű különleges beépítésre NEM szánt sportterület kerül átsorolásra	min. 4 863 m ² helyett	Kb-Sp →	Z	zöldterület (közpark)
	min. 4863 helyett 5003 m ²	5 003 m ²			

Tehát összességében:

- a Bokrosi út hatályos terv szerinti szabályozása során elmaradt TSZT módosítás jelen módosítás során kerül „rendezésre”, így 370 m² Zöldterületből (Z) 370 m² hétvégi házas **üdülőterület (Üh) lesz,**
- a 059/44 hrsz Zöldterületből (Z) 3 890 m² kertvárosias lakóterület (Lke) lesz,
- a 049/3-/6 hrsz egy részén 5 003 m² különleges beépítésre NEM szánt terület nagy kiterjedésű sportolási célú területből (Kb-Sp) Zöldterület (Z) lesz

A TrTv 12. § és 51. § (1) érvényesülése a TRE módosítás során

Új beépítésre szánt területek kijelölése

A módosítás során a 059/44 hrsz területen újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre, amely a BKÜTrT szerkezeti tervlapján települési térség.

Az 1.sz. részterület szerinti zöldterületből lakóterületi átsorolással érintett 059/44 hrsz ingatlan területe 0,3834 ha.

Azaz min. 100+25% méretű zöldterület kijelöléssel pótolható, legalább 0,4 863 ha zöldterületet kell kijelölni a 2.sz. részterületen. A 2.sz. részterületen 0,5003 ha új zöldterület képződik a min. 0,4863 ha helyett.

Így a 125% növekmény MEGVALÓSUL: $-0,5003 \text{ ha} > 0,4863 \text{ ha}$.

Zöldterület

A hatályos TSZT Területi mérlege szerint a **beépítésre szánt terület összesen 292,4 ha, a zöldterület 23,37 ha területnagyságú. Azaz az a BKÜTrT 51. § (1) bekezdés szerinti 292,4 ha-nak az 5 % min. 14,62 ha, azaz a mérleg teljesül, a módosítás előtt: $\min. 14,62 < 23,37 \text{ ha}$, amely 8 %**

A módosítás során a zöldterület egyrészt -0,3834 ha területnagysággal csökken, másrészt +0,5003 ha területnagysággal megnő, azaz a 23,37 ha-ból 24,26 ha lesz. A beépítésre szánt terület pedig $292,4 + 0,3890 = 292,79 \text{ ha}$, amelynek az 5 %-a 14,64 ha

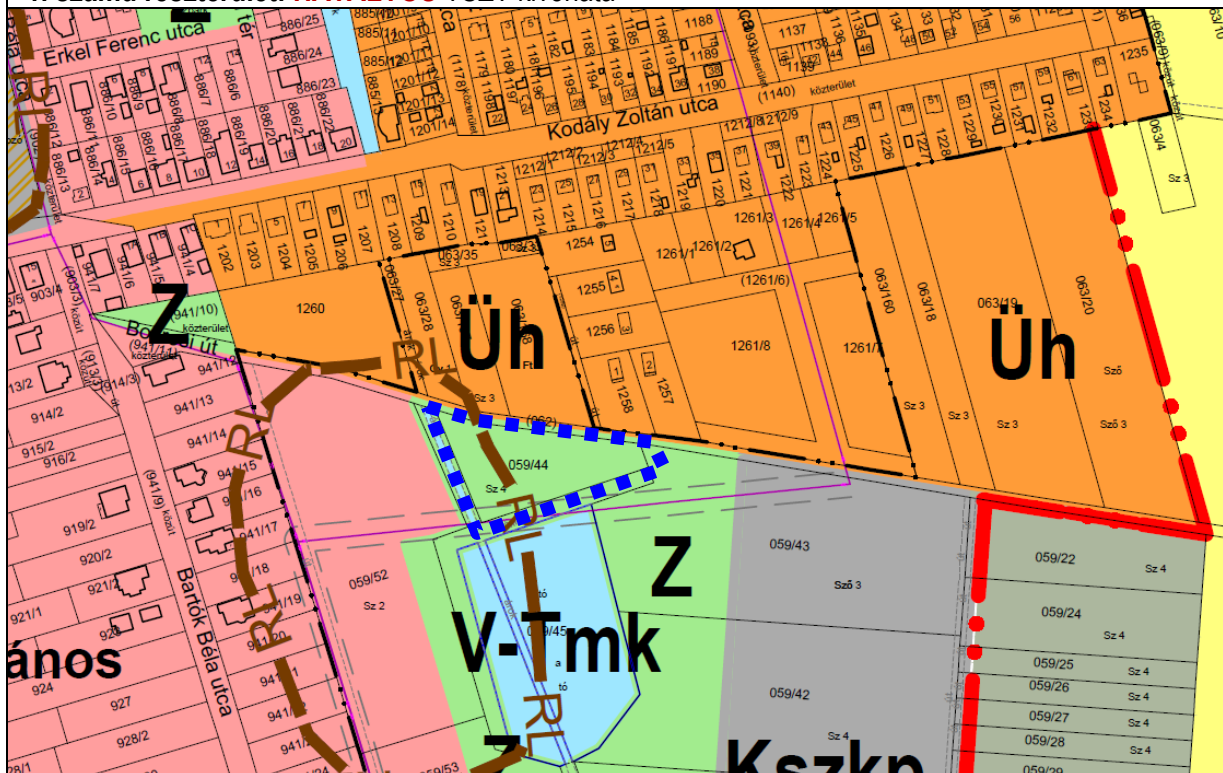
Azaz a fenti mérleg aránya módosul.

A módosítás után: $\min. 14,64 < 24,26 \text{ ha}$, amely 8,3 %, azaz a min. 5% TELJESÜL.

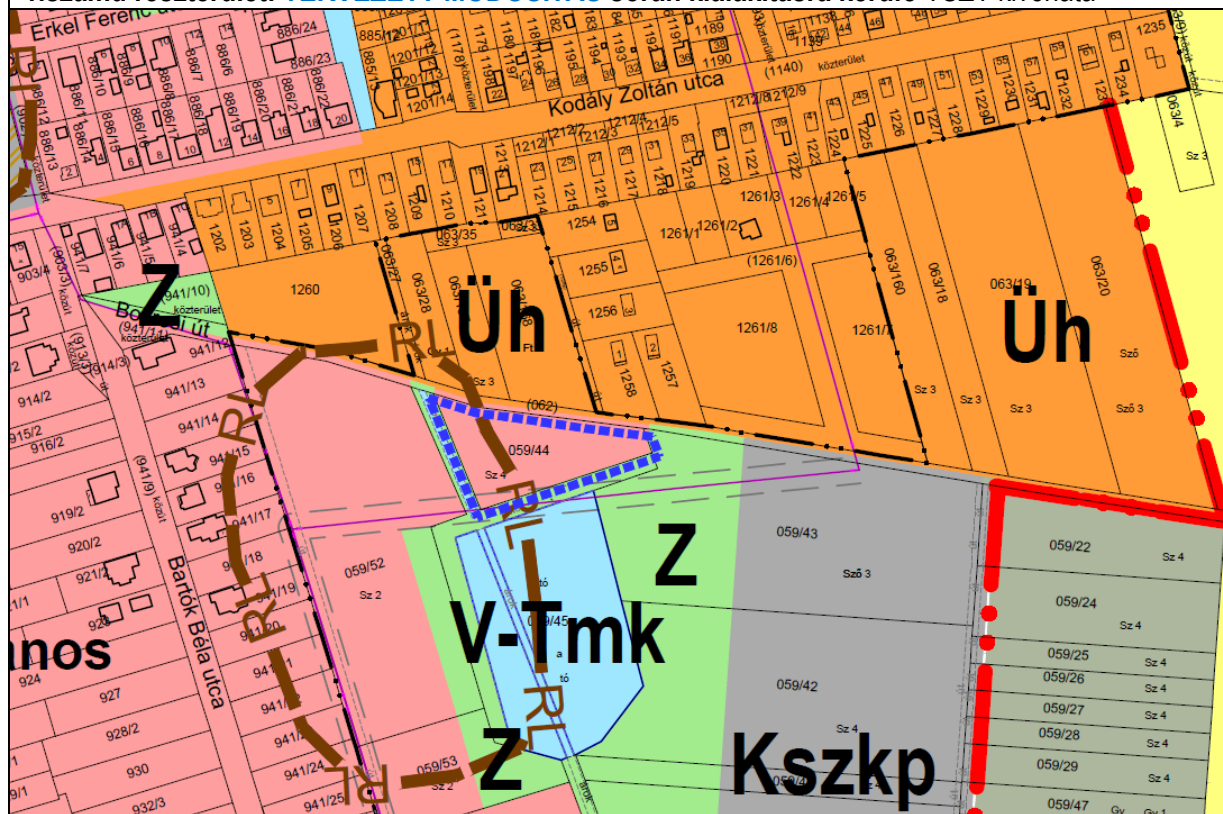
1.számú részterület: lakóterületi visszasorolással érintett - hatályos TRE-ben zöldterületként jelölt –059/44 hrsz



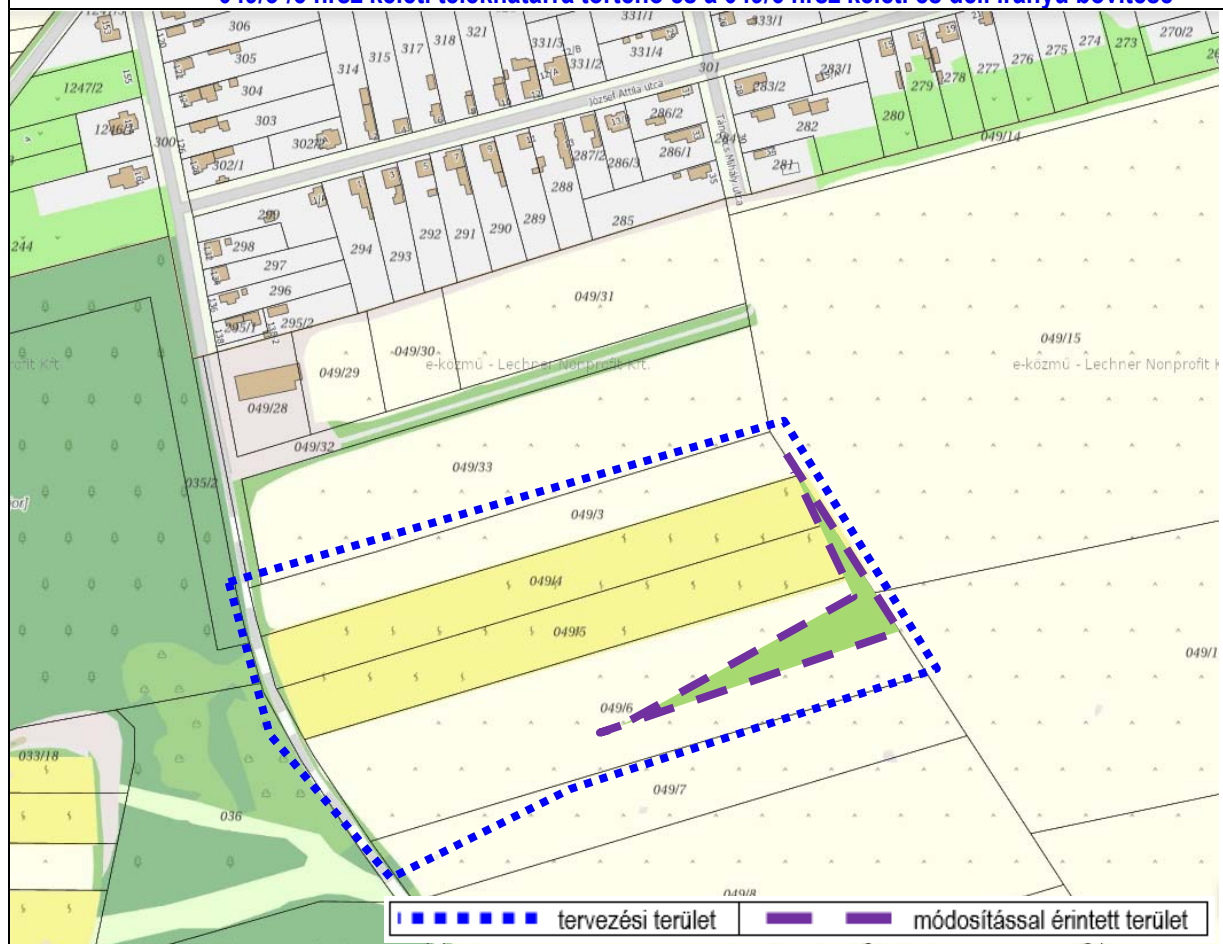
1. számú részterület: **HATÁLYOS TSZT kivonata**



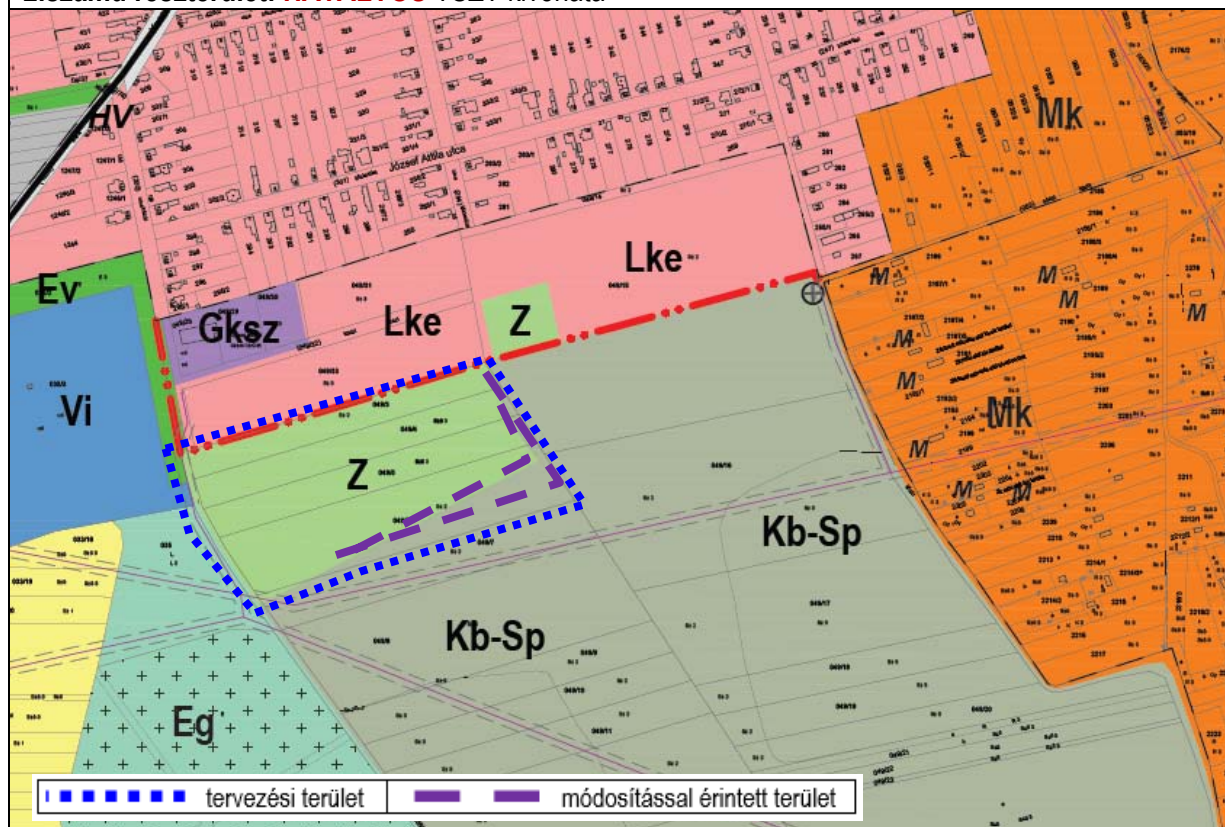
1.számú részterület: TERVEZETT MÓDOSÍTÁS során kialakításra kerülő TSZT kivonata



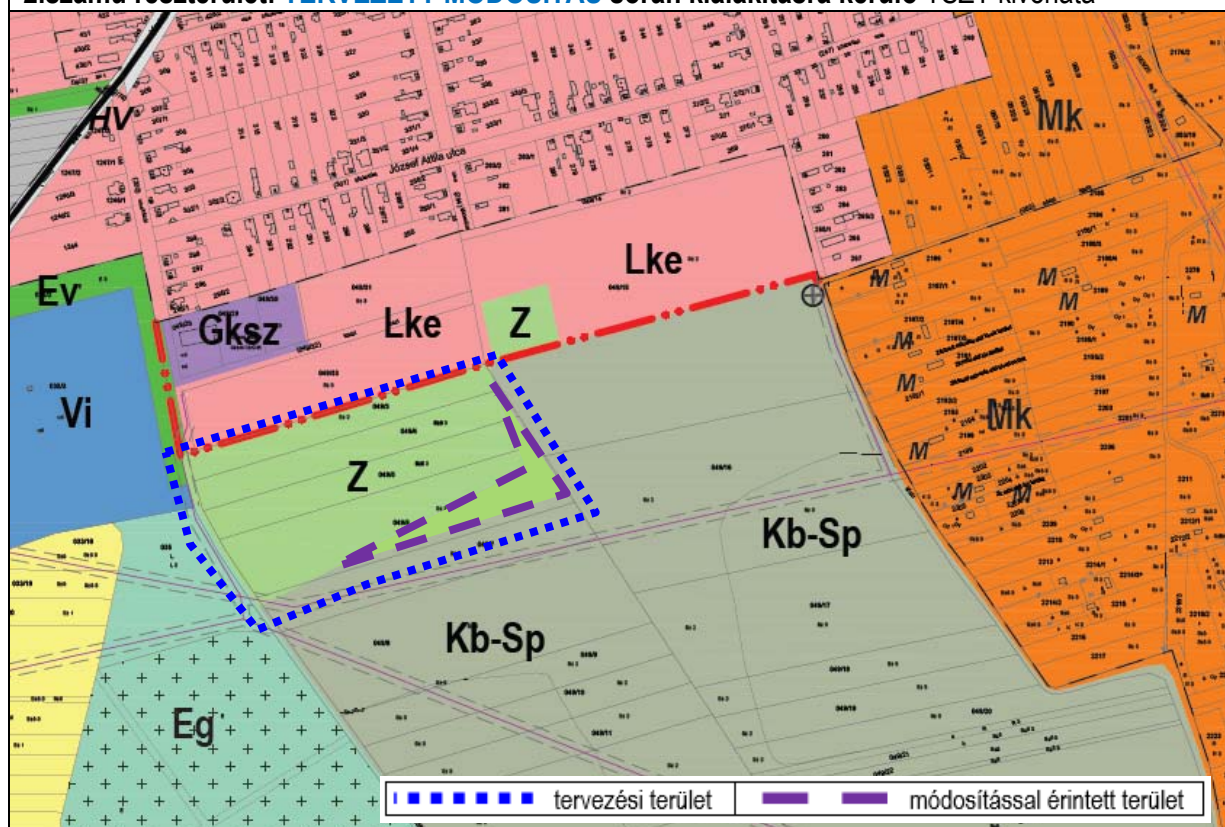
2. számú részterület: A hatályos TRE módosítás során bővítésre kerülő közparkterület – 049/3-5 hrsz keleti telekhatárra történő és a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítése



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



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



Fentiek alapján tehát az alábbi TrTv 12.§ (2) bek. előírása szerinti 125 % területi méretű zöldterület kijelölés megtörténik jelen tervmódosítás során.

TEHÁT A MÓDOSÍTÁS MEGFELEL a magasabb szintű jogszabálynak, azaz:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (TrTv) 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 049/3-6 hrsz területeken kijelölt Zöldterület-közpark 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;

6.2.3. 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.

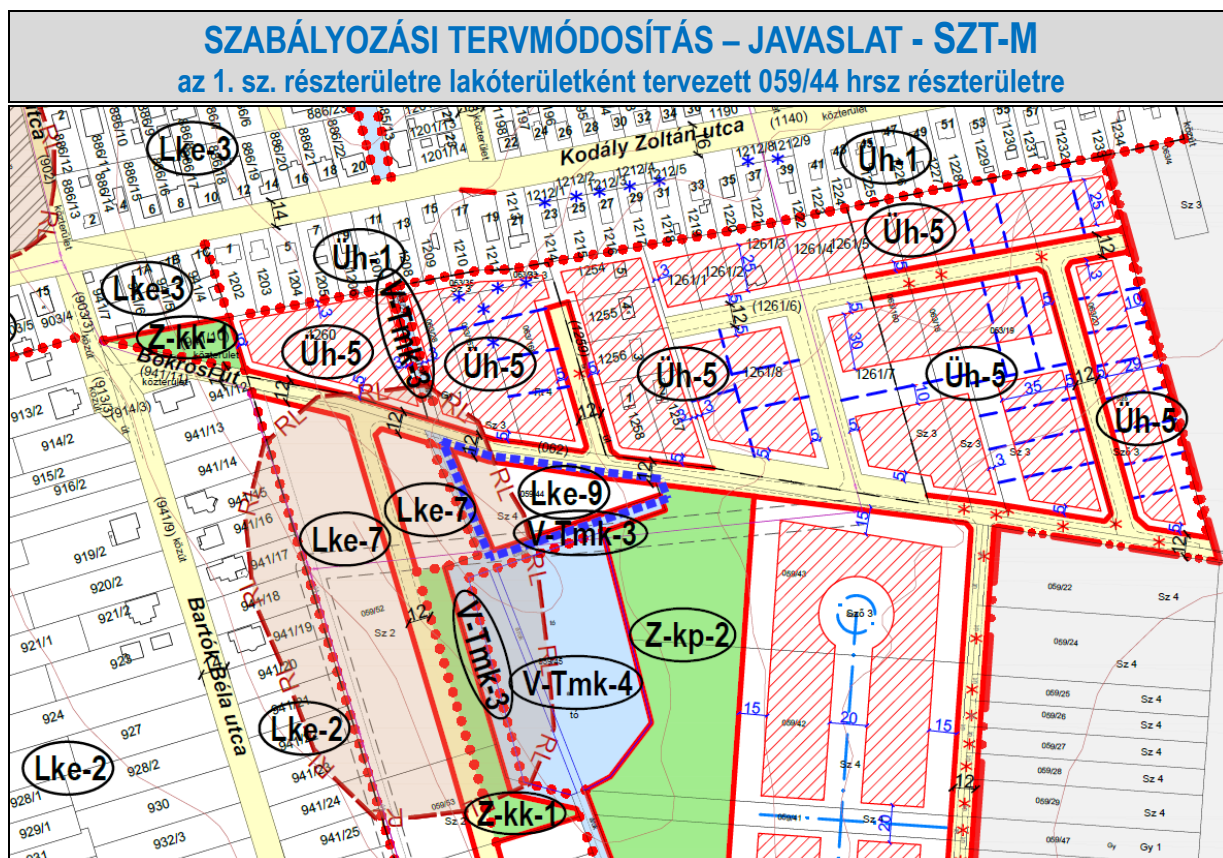
A 059/44 hrsz TERVEZÉSI területre vonatkozó ÚJ ELŐÍRÁSOK

HÉSZ 29.§ ÚJONNAN kialakításra kerülő **TERVEZETT Lke-9** kertvárosias lakóterületi építési övezete

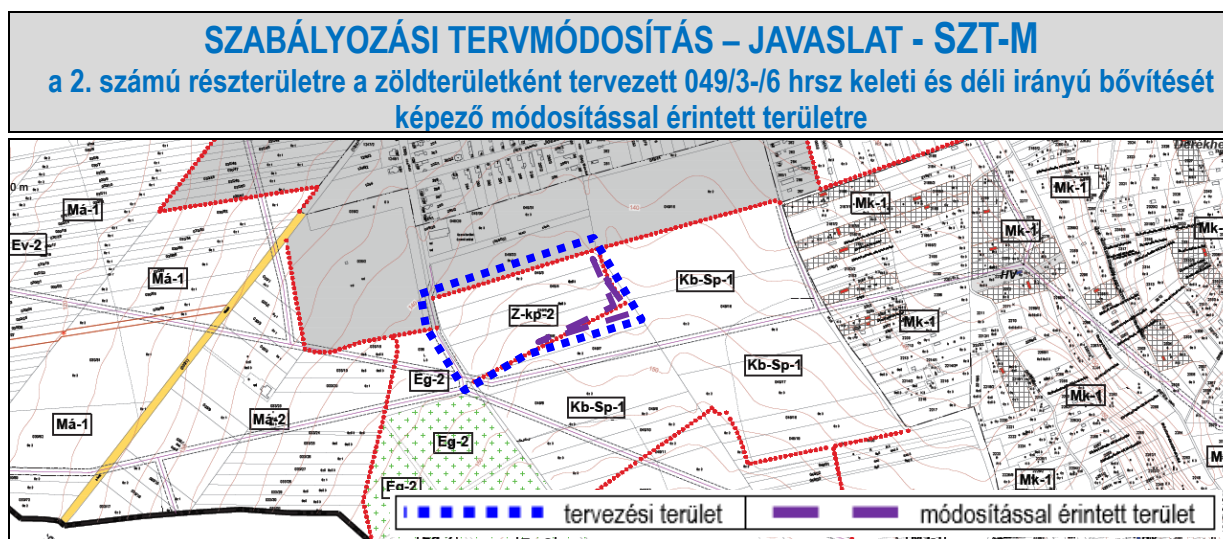
(8) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- 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

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 hátsókert egységesen 3-3-3 m értékben kerül megállapításra.



A 2. számú részterület jellemzően **Z-kp-2** övezetbe sorolt zöldterület közpark övezet, amelynek keleti és déli irányú bővítési területe is a Z-kp-2 övezet része lesz.

A HÉSz Z-Kp-2 övezetre hatályos szabályozási előírásai lesznek a bővítési területre is vonatkozóak, a Z-Kp-2 előírások módosítása nélkül!

41. Zöldterületekre vonatkozó előírások – **HATÁLYOS HÉSZ - kivonat**

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).

(4) **Z-kp-2** jelű övezet előírásai a következők:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Legnagyobb beépítettség: 3%
- c) Legnagyobb épületmagasság: 4,5 m
- d) Legkisebb alakítható telekterület: **50.000 m²**
- e) Megengedett legkisebb zöldfelület: 70%
- f) Az övezetben kizárólag szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó-, sport- és szabadidő rendeltetésű, valamint a terület fenntartását szolgáló építmény helyezhető el.

6.2.4. **HÉSZ módosítás – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS-TERVEZET**

A jelen tervdokumentáció Előzmények című fejezetének Tervegyeztetési előzmények című alfejezet részében (8. oldal 2.fele) kifejtésre került, hogy a jelen módosítás során 3 egyeztetés történt a tévesen zöldterületi besorolásban lévő magántulajdonú 059/44 hrsz lakóterületi átsorolása okán szükséges zöldterületi kompenzációként kijelölésre kerülő új zöldterület helyének kiválasztásával kapcsolatban. Az első 2 esetben olyan önkormányzati tulajdonú területek kerültek kijelölésre, amelyek már jelenleg is zöldterületként (közkert, közpark) hasznosítottak és meglévő földhivatali bejegyzés szerint is önkormányzati tulajdonú területek.

Az Állami Főépítési Iroda nem értett egyet e kijelölésekkel, ezért a 3. területkijelölés érdekében 2024. június 17-én személyes – ÁFI, önkormányzat, tervező - egyeztetés történt, ahol az ÁFI javasolta azt a zöldterületkijelölést, amelyet jelen dokumentáció, mint 2. számú – módosítással érintett - részterület jelent.

Azaz a belterület déli határán a TRE által már 2019-ben kijelölt Zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetben lévő 049/3-6 hrsz ingatlan részterületeit, amelyek kijelölése nem igazodik a keleti és részben déli meglévő telekhatárokhoz. Ezért a jelen módosításban a 049/3-6 hrsz keleti és déli telekhatárra történő igazítással, azaz bővítéssel érintett ingatlanrészek kerülnek besorolásra Z-kp-2 zöldterület-közpark övezetbe.

Mivel a TrTv. 2024. január 1-től rögzíti a 12. § (4) bekezdésben a Településrendezési szerződéskötés megkötésének tényét, ezért az csak a jelen módosítással érintett ingatlanrészekre történik meg, a már a 2019-ben jóváhagyott településrendezési tervben kijelölt Z-kp-2 övezetű földterületekre mivel 2019-ben nem volt előírva, és miután utólag szerződéskötés kötelezés nincs a törvényben és egyéb jogszabályban sem, ezért a zöldterületkijelölés a korábban (2019) kijelölt területekre csak a területtel kapcsolatos területhasználatra (zöldterület) és beépítés korlátozására (Z-kp-2) terjed ki.

A jelen módosítás során a tervezett zöldterület pótlásával kapcsolatban az alábbiakra kell figyelemmel lenni:

- a) A módosítással érintett 1. számú (059/44 hrsz) és 2. számú 049/3-6 hrsz-ú részterületek szerinti ingatlanok **magántulajdonban** állnak.
- b) Az **1. számú (059/44 hrsz) részterület** annak ellenére került zöldterület **KÖZ**park területként – azaz közterületként - kijelölésre, hogy az mindig is magántulajdonban állt, valamint a 2019 óta hatályos rendezési tervet **megelőző rendezési tervek azt beépítésre szánt területként jelölték!**

A Trtv. előírásai alapján a módosítás során meg kell felelni az alábbiaknak is:

12.§ (4) bekezdése

„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.”

66.§ (3) bekezdése

„Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.”

A Somogy Vármegyei KH Állami Főépítész Iroda Balatonberény településrendezési eszközeinek 6. számú módosítása - környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése tárgyában (új 2. sz. módosítási pont miatt)- megküldött szakmai véleményében (Iktatószám SO/08/00317-11/2024; Hiv. szám1/1819-103/2024) a véleményezési eljárás során kérte a fentieknek való megfelelés igazolását (tulajdoni lap, szükség szerint településrendezési szerződés), valamint a zöldterület pótlással érintett ingatlanokra kiterjedően is (új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett ingatlan mellett) a tulajdoni lapok mellékelését a dokumentációhoz.

Az ÁFI kérését figyelembe véve a tulajdoni lapok a Terviratok 7. mellékletében, a Településrendezési szerződés-tervezet a 049/3-6 hrsz részterületek keleti és déli bővítéssel érintett részeire a 8. mellékletben kerülnek bemutatásra.

A jelen tervmódosítás szerinti HÉSz módosítás során a HÉSz Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke című 3. melléklete kiegészül a (Z-kp-2 övezeti jelű) zöldterület pótlással érintett ingatlanrészekre, valamint HÉSz rajzi mellékletét képező az SZT-2 Szabályozási terv – Külterület tervlap **--- E --- E ---** „Elővásárlási joggal érintett terület határa” jellel körül határolja a módosítással érintett 049/3, /4, /5 hrsz ingatlanok keleti telekhatárra történő bővítésének, valamint a 049/6 hrsz keleti telekhatárra történő, valamint déli irányú bővítésének területrészeit.

E területrészekre került megfogalmazásra fenti **Településrendezési szerződés-tervezet. Lásd a Terviratok 8. mellékletében.**

VIII. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

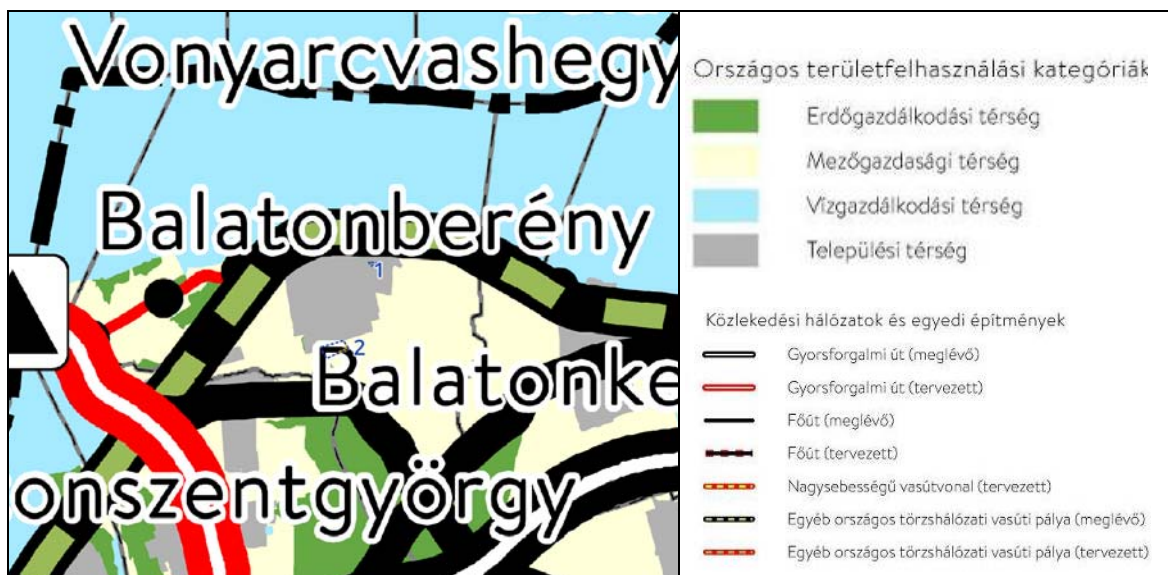
Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján:

- A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) és annak önálló részeként az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv (BKÜTrT)
- 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).

TrTv - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1.TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VISZONYA

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT)



Az Országos Területrendezési terv (TrTv-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.

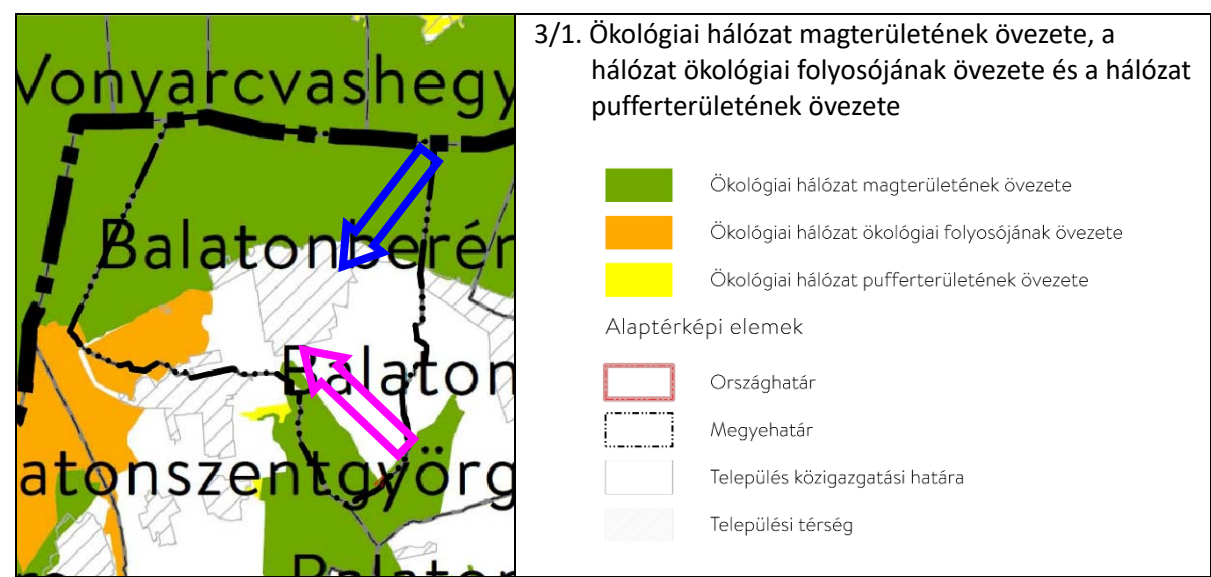
1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK - OTRT

Az Országos Övezeti Terv

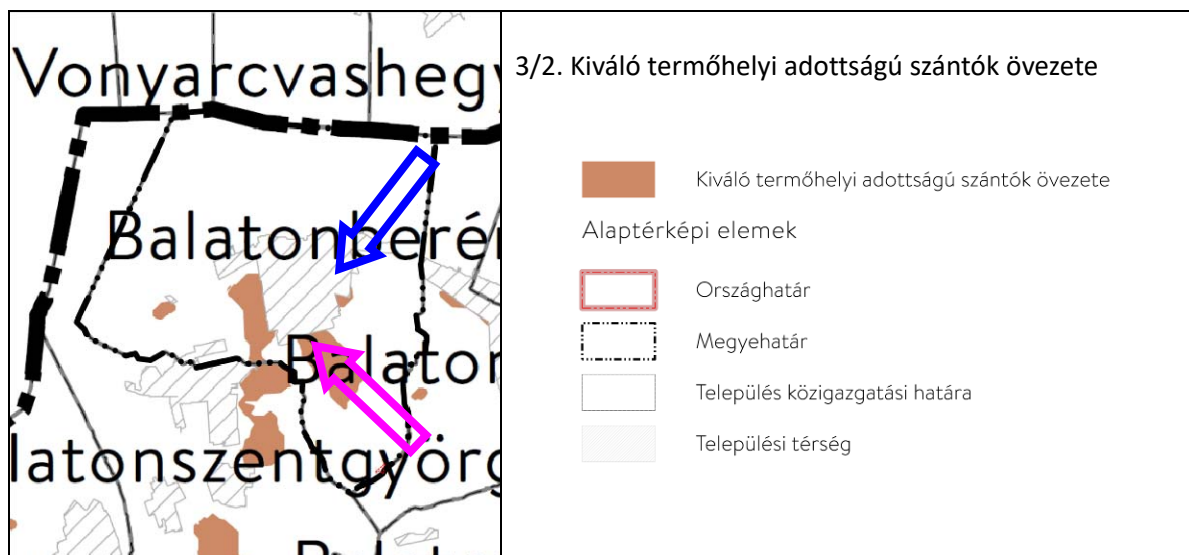
Balatonberény Község közigazgatási területének és a módosítással érintett részterületeknek az Országos Övezeti Terv térségi övezeteivel való érintettségét az alábbi táblázat foglalja össze:

OTRT ÖVEZETEI	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	✓	–
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	✓	–
3/1. Ökológiai hálózat – pufferterület	–	–
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	✓	✗
3/3. Erdők övezete	✓	–
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
MvM rendelet		
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	✓	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	✓	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	✓	–
4. Vízminőségvédelmi terület övezete	✓ egész közigazgatási területet lefedi	✓ egész közigazgatási területet lefedi
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–

Megjegyzés: ✗ A tervezési részterületet érinti, de NEM érinti a módosítással érintett területet

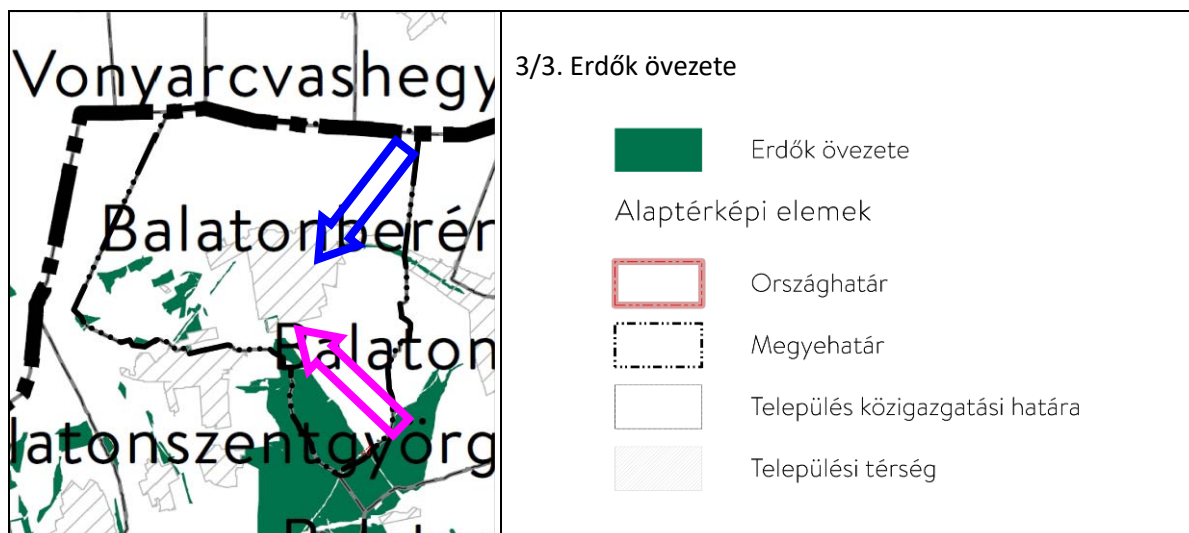


A tervezési részterületeket nem érintik az Ökológiai hálózatnak sem a magterület övezete, sem az ökológiai folyosó övezete, Balatonberény közigazgatási területén pedig nincs az övezetnek pufferterülete.

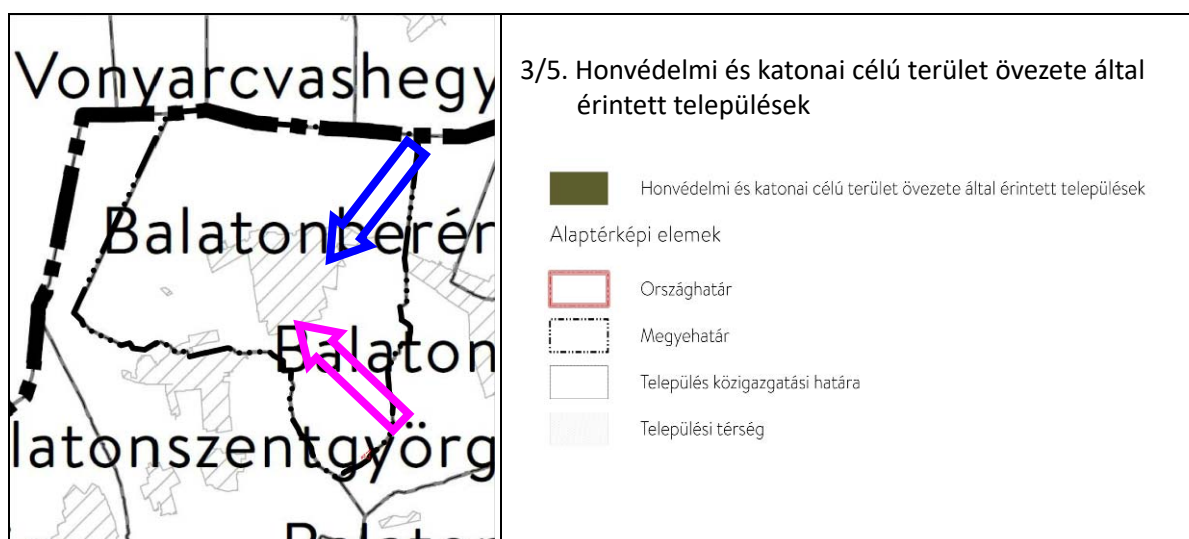


A Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete a tervezési részterületek közül érinti a 2. sz. részterület keleti sarkát, és így a módosítással érintett területrészt lefedi. Mivel ezen a részterületen zöldterület kijelölés történik, azaz beépítésre nem szánt terület, így a kijelölése nem ellentétes az OTrT Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete előírásaival.



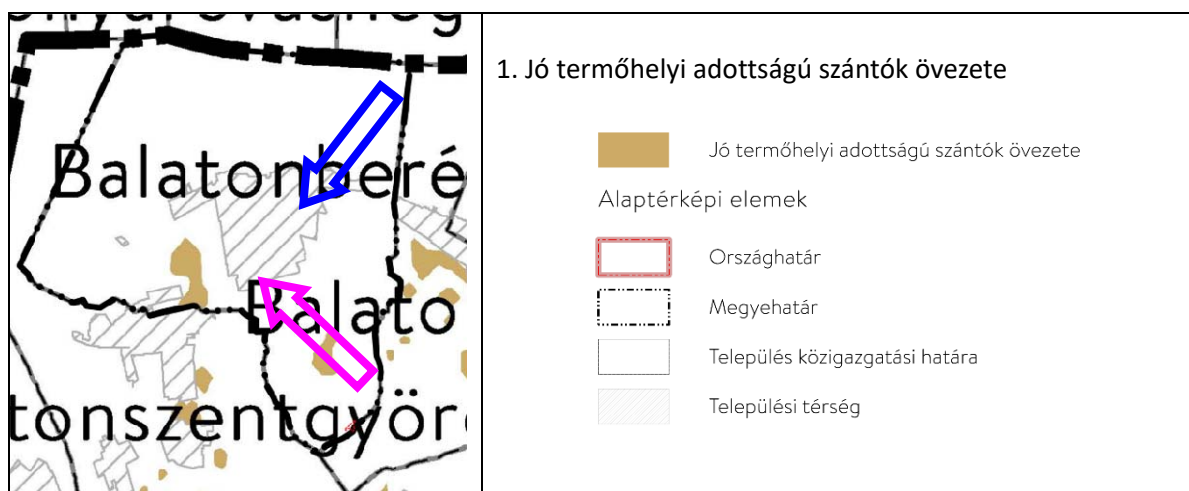


A tervezési részterületeket nem érinti az Erdők övezete.

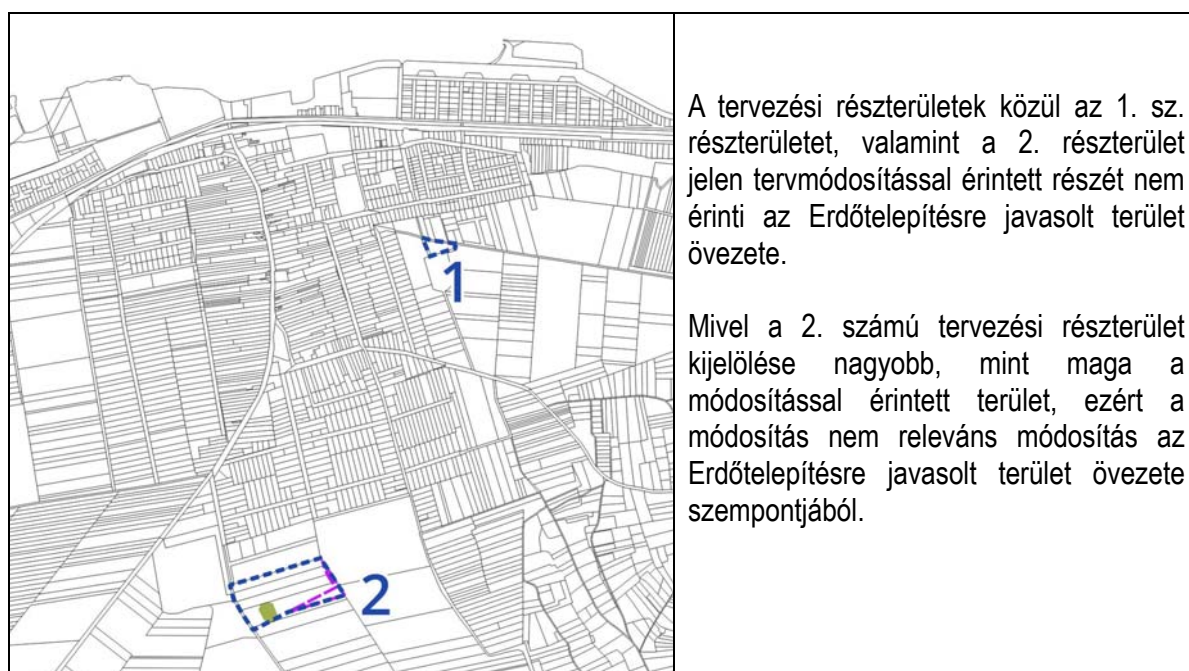
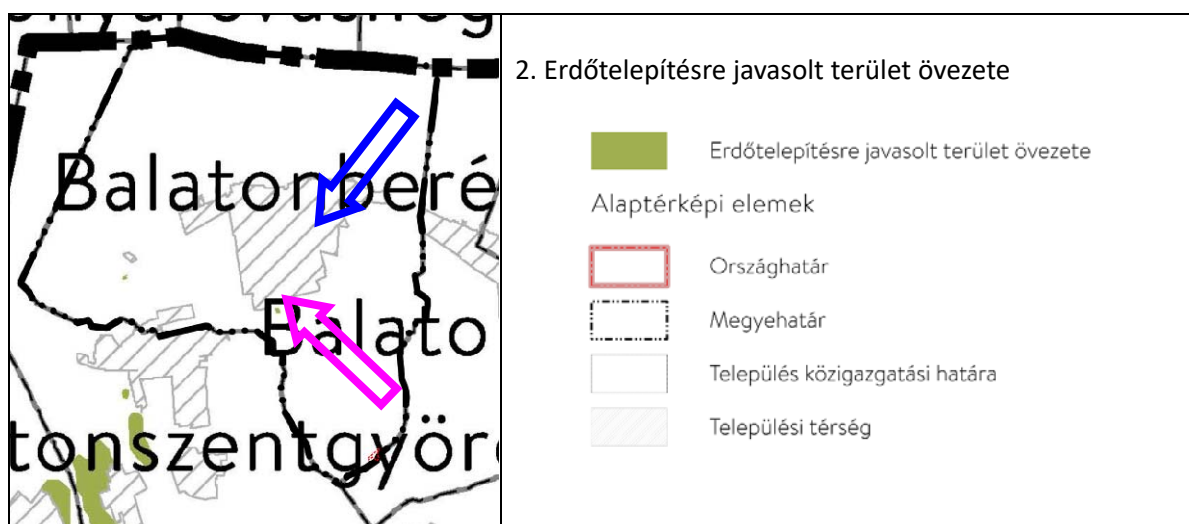


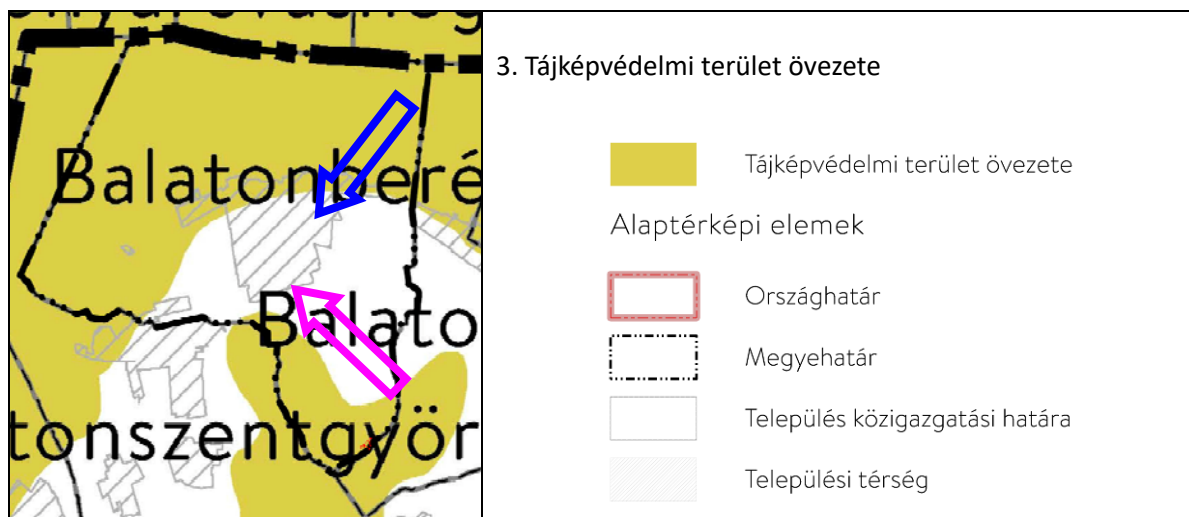
Balatonberény közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületeket sem - a Világörökség és világörökség várományos területek övezete, illetve a Honvédelmi és katonai célú terület övezete.

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

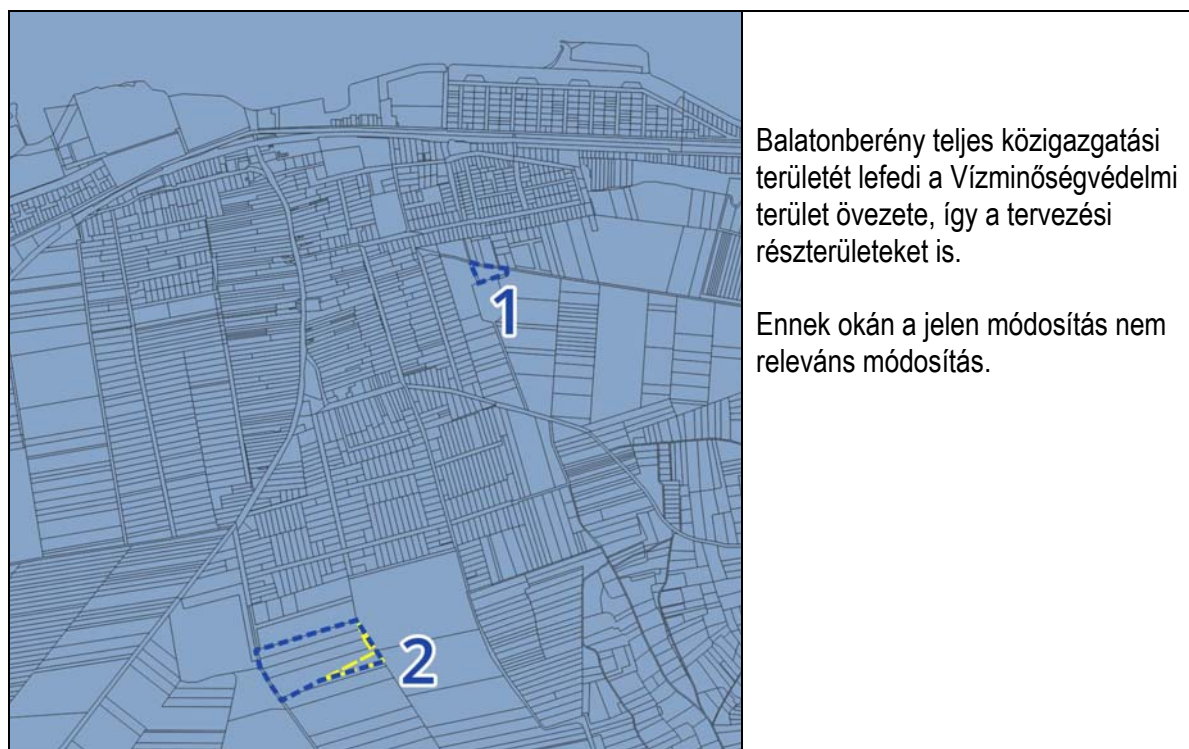
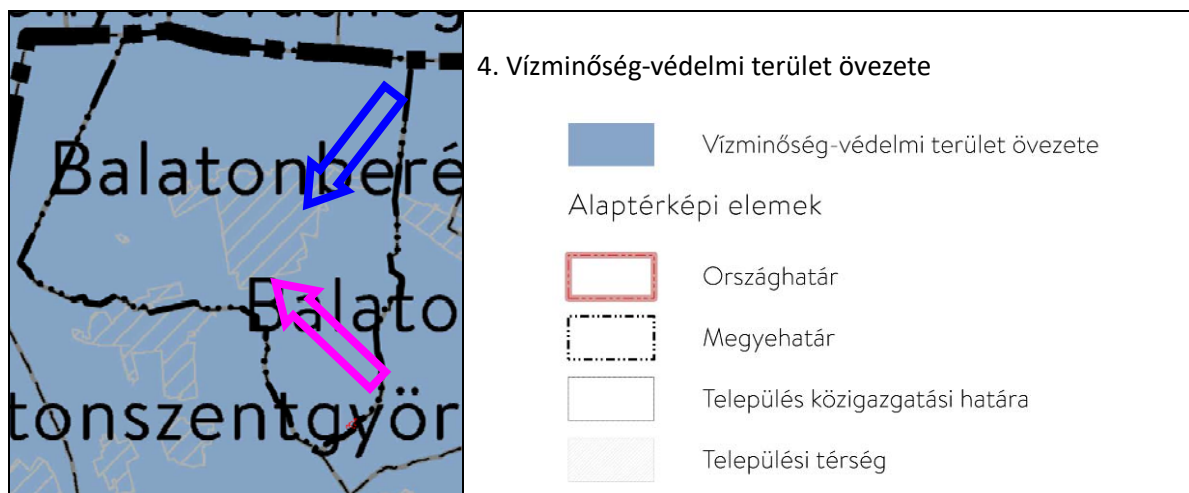


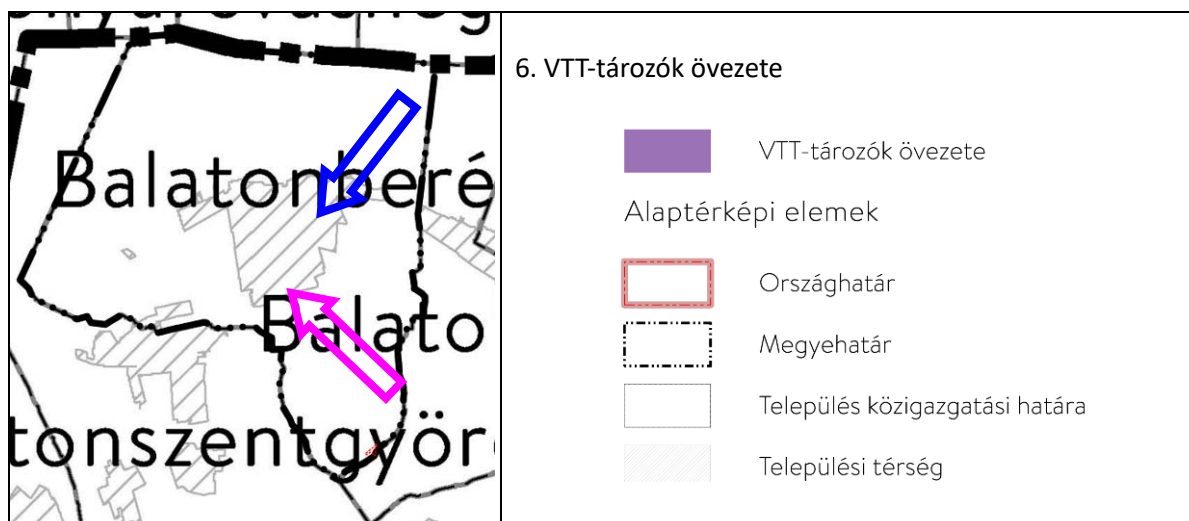
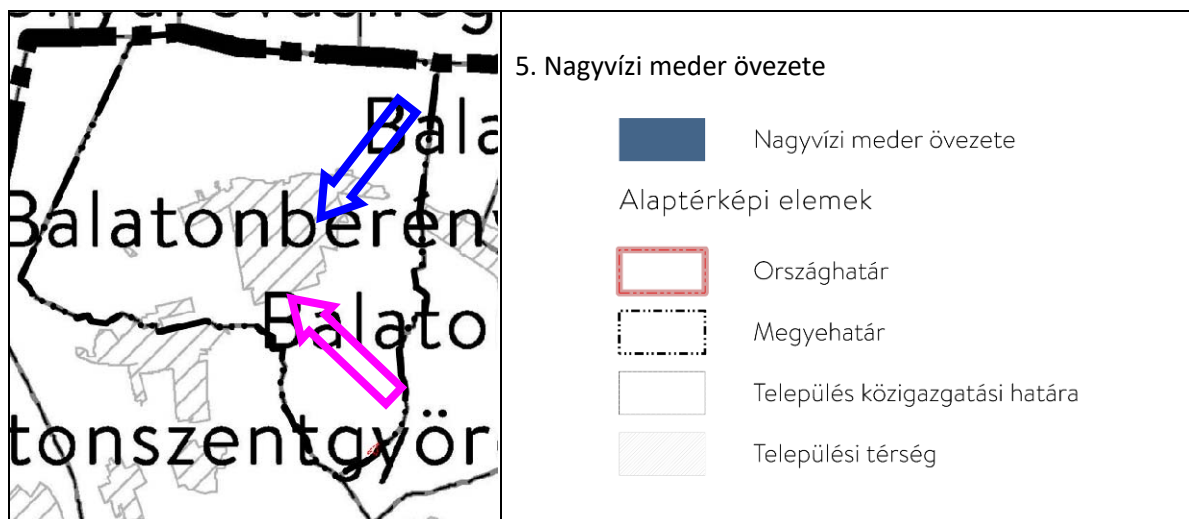
A tervezési részterületeket nem érinti a Jó termőhelyi adottságú szántók övezete.





A tervezési részterületeket nem érinti Tájképvédelmi terület övezete.

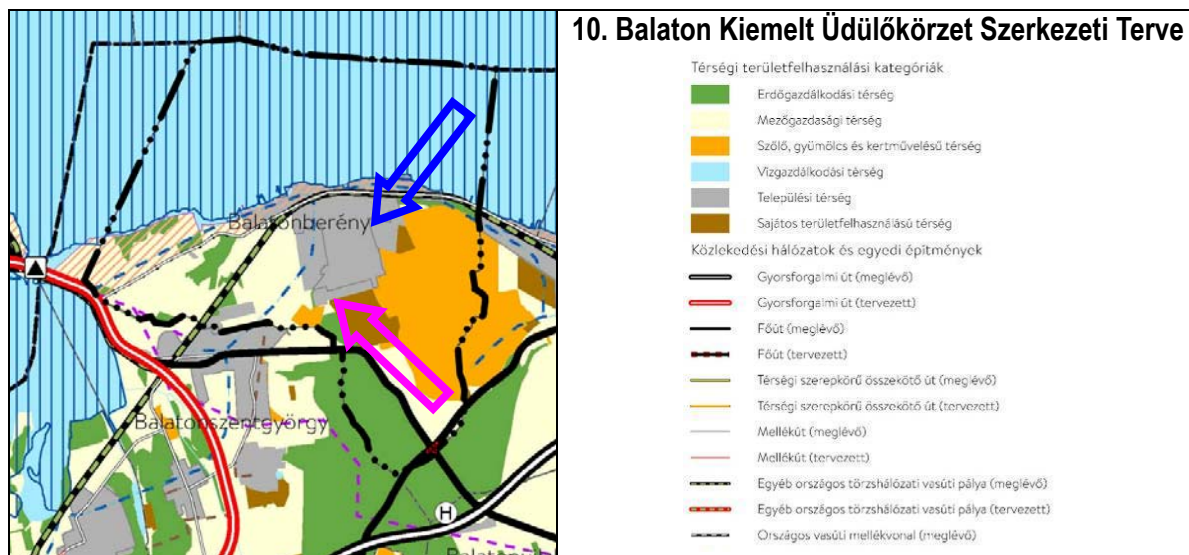




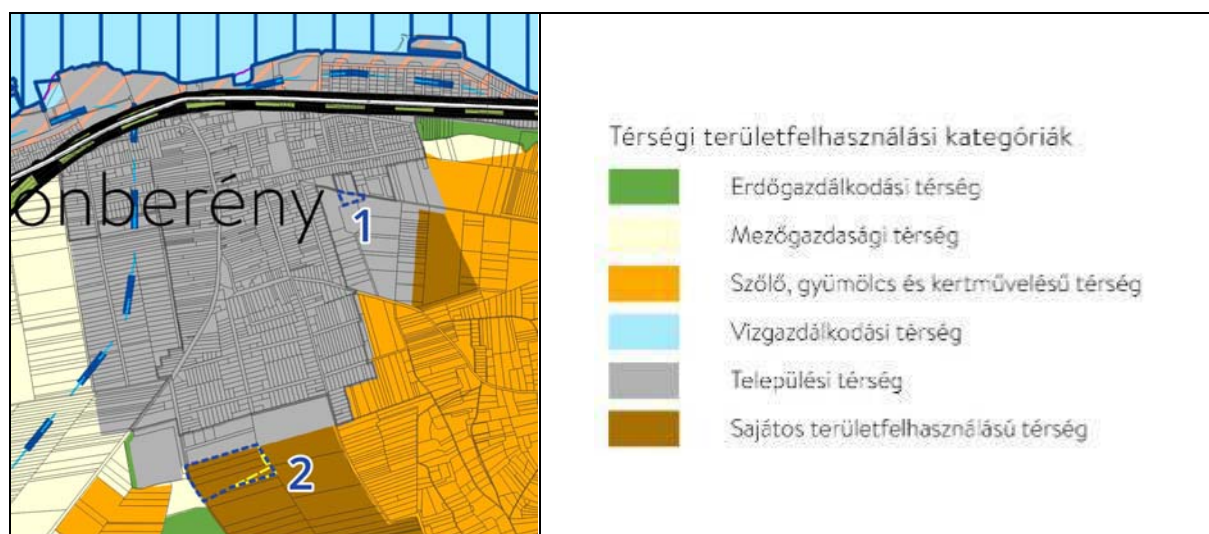
Balatonberény közigazgatási területét nem érinti – így a tervezési részterületeket sem – a Nagyvízi meder övezete, illetve a VTT-tározók övezete.

TrTv – BKÜTrT (Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (TrTv) és annak önálló részeként a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terv (BKÜTrT)



10. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve



Az 1. sz. részterület a települési térség része.

A 2. sz. részterület a „sajátos területfelhasználású térség” része.

Jelen tervmódosítással kapcsolatban 2024.07.04-én a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodával (ÁFI) tartott tervegyeztetésen az ÁFI a 2. sz. részterület kijelöléssel kapcsolatban az alábbiak szerint foglalt állást:

„Az egyeztetésen megállapításra került, hogy a vizsgálandó területet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve sajátos területfelhasználási térségként jelöli.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) - BKÜ területekre vonatkozó - 50.§ (2) bekezdés i) pontja alapján:

- „(2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:
i) a sajátos területfelhasználású térség területe - legfeljebb 5% eltéréssel - különleges beépítésre nem szánt, valamint közlekedési terület övezetbe sorolható;”

Irodánk az egyeztetésen megjelenteket tájékoztatta arról, hogy a zöldterület kijelölését irodánk a hivatkozott előírástól függetlenül a sajátos térségi területfelhasználási térség területén támogatja, mivel annak kijelölése természetvédelmi, tájésképítési, településképi követelményeket nem sért, a Trtv. céljával nem ellentétes.”

1.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BKÜTrT) KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEI

Balatonberény község közigazgatási területének és azon belül a tervezési részterületeknek a BKÜTrT térségi övezeteivel való érintettségét tartalmazza az alábbi táblázat.

A BKÜTrT térségi övezetei	Balatonberény közigazgatási területének érintettsége	Tervezési részterületek érintettsége
KIEMELT TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT ÖVEZET		
11/1. Tájékpévédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	✓	–
11/2. Tómeder övezete	✓	–
11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete	✓	–
11/4. Borszóló termőhelyi kataszteri terület övezete	✓	×
10. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések	–	–
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	✓	–
12. Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések	✓	✓
13. Vízérőziónak kitett terület övezete	✓	–
14. Általános mezőgazdasági terület övezete	✓	–

Megjegyzés: × A tervezési részterületet érinti, de NEM érinti a módosítással érintett területet

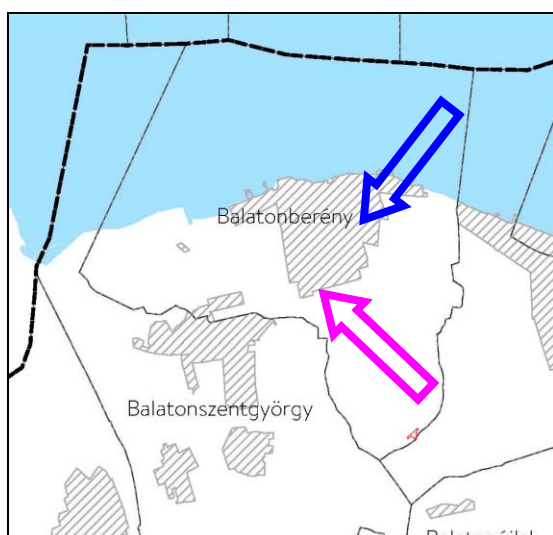
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének a kiemelt térségi övezeti tervlapjai





A Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete Balatonberény közigazgatási területét érinti, de a tervezési részterületeket nem.

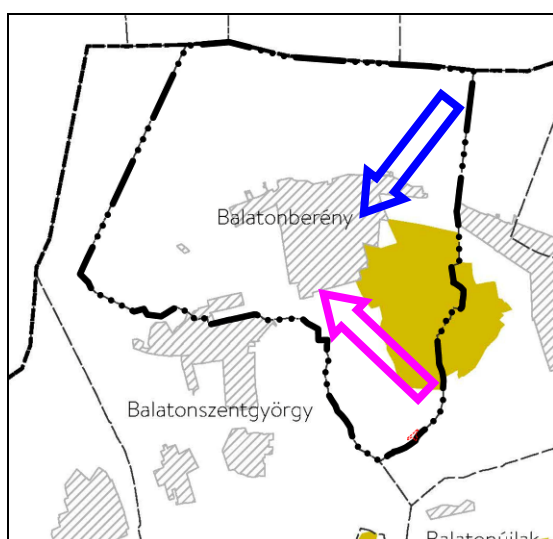
Ennek okán a jelen módosítás nem releváns módosítás.



11/2. Tómeder övezete

- Tómeder övezete
- Alaptérképi elemek
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

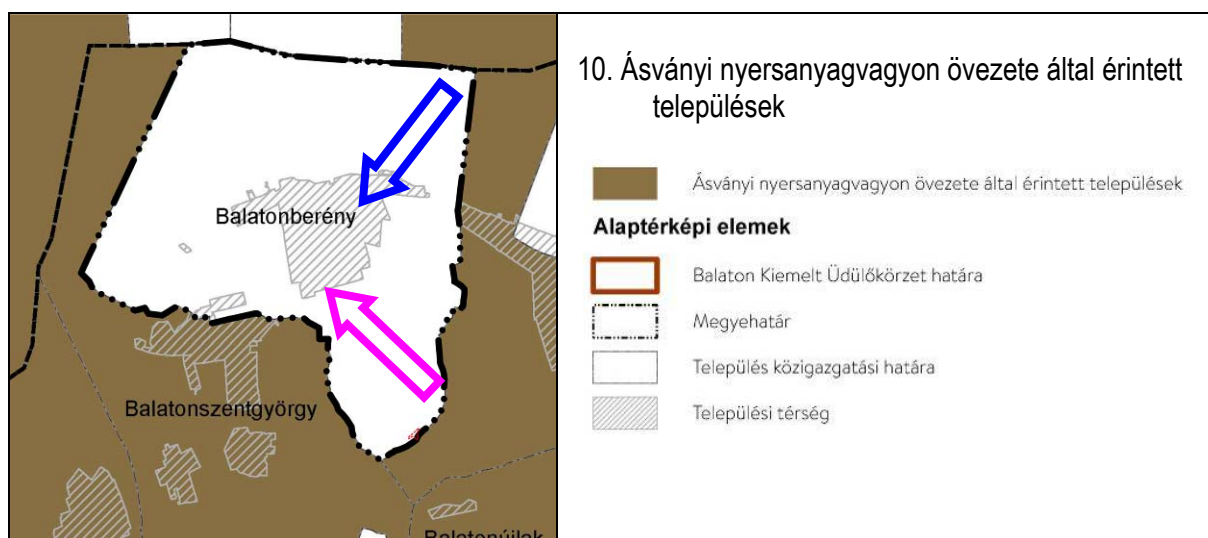
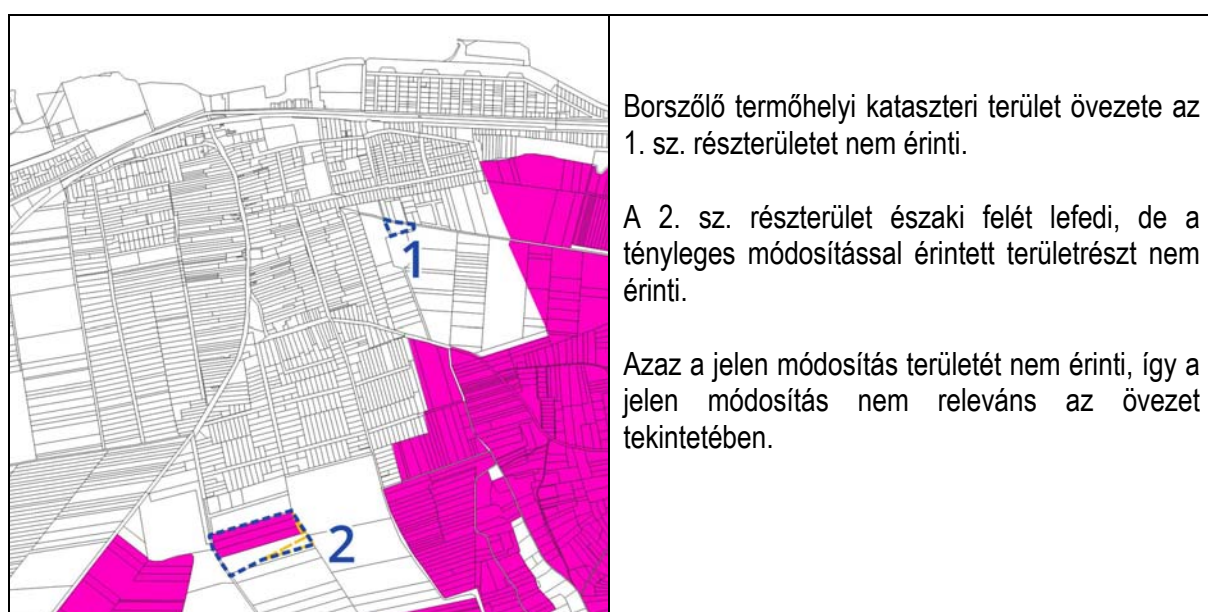
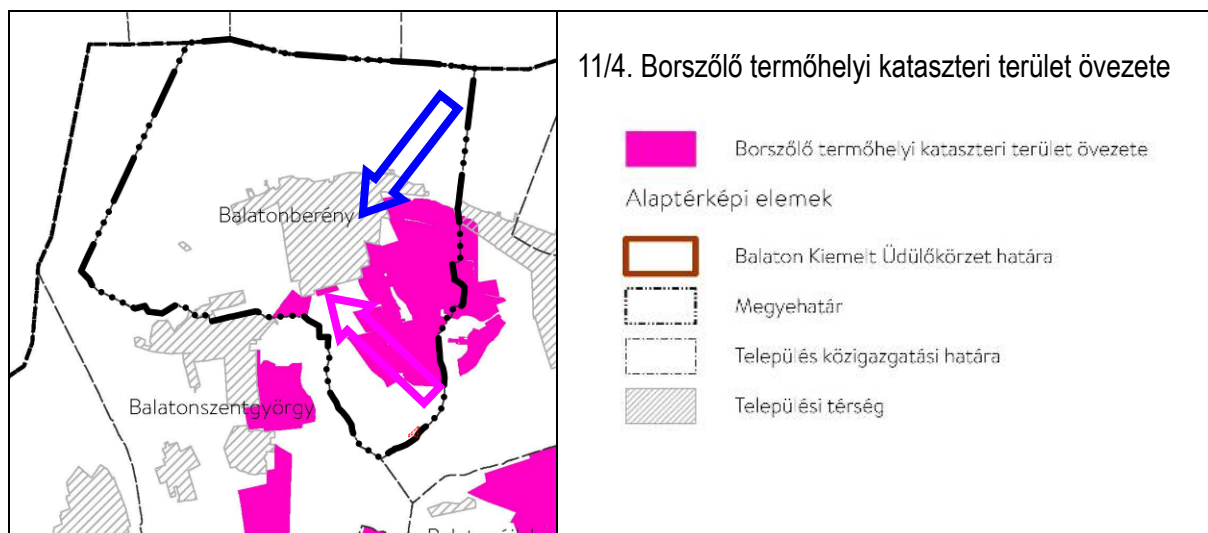
A Tómeder övezete a Balaton területét jelenti, azaz a tervezési részterületeket nem érinti.



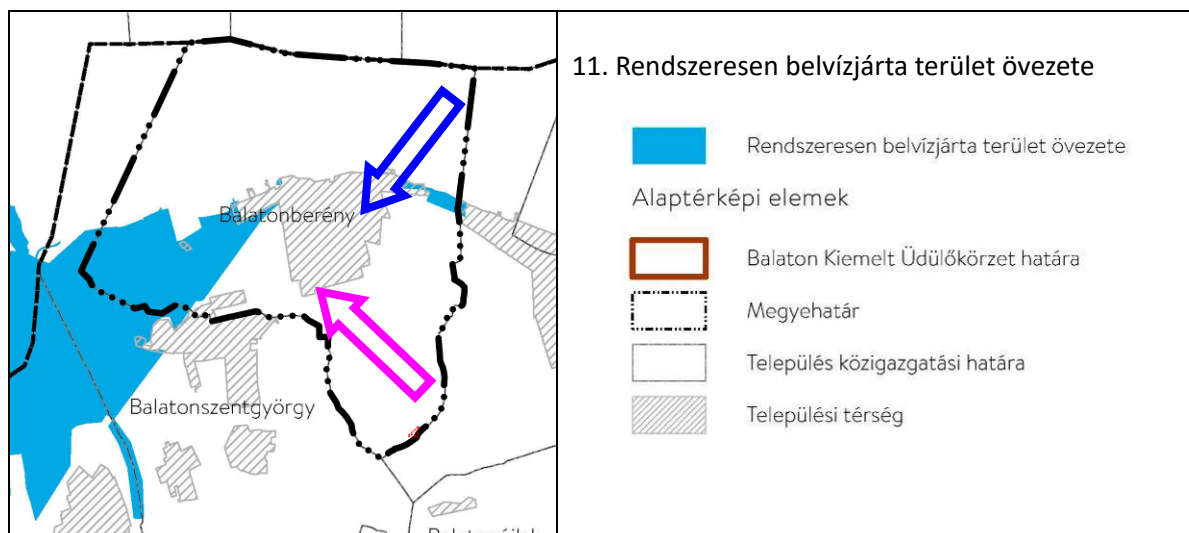
11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete

- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Alaptérképi elemek
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Települési térség

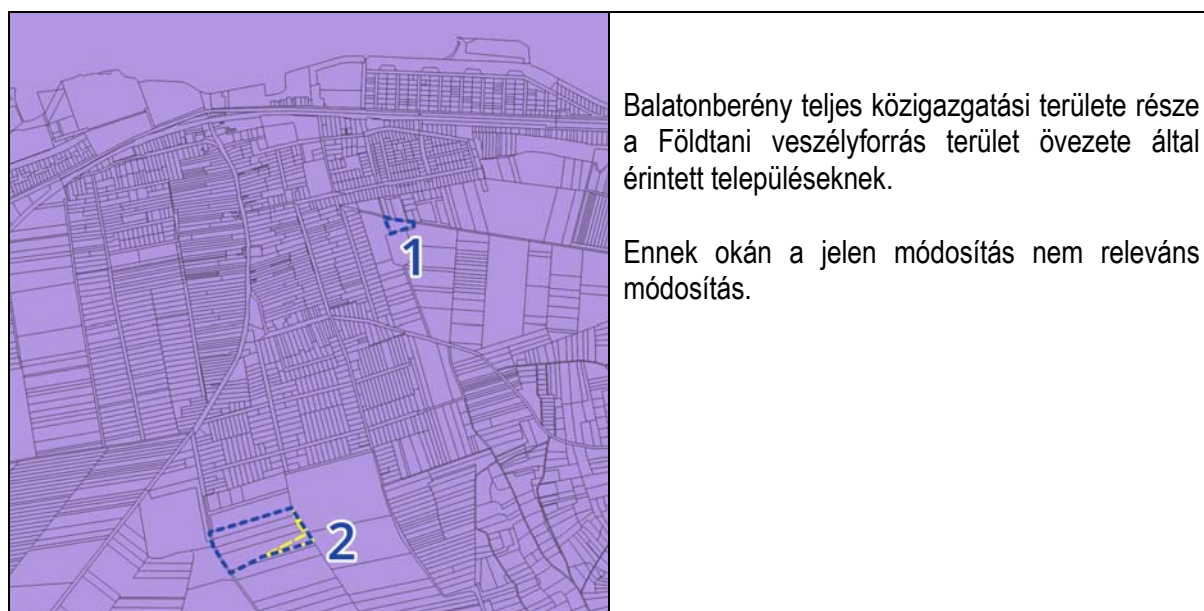
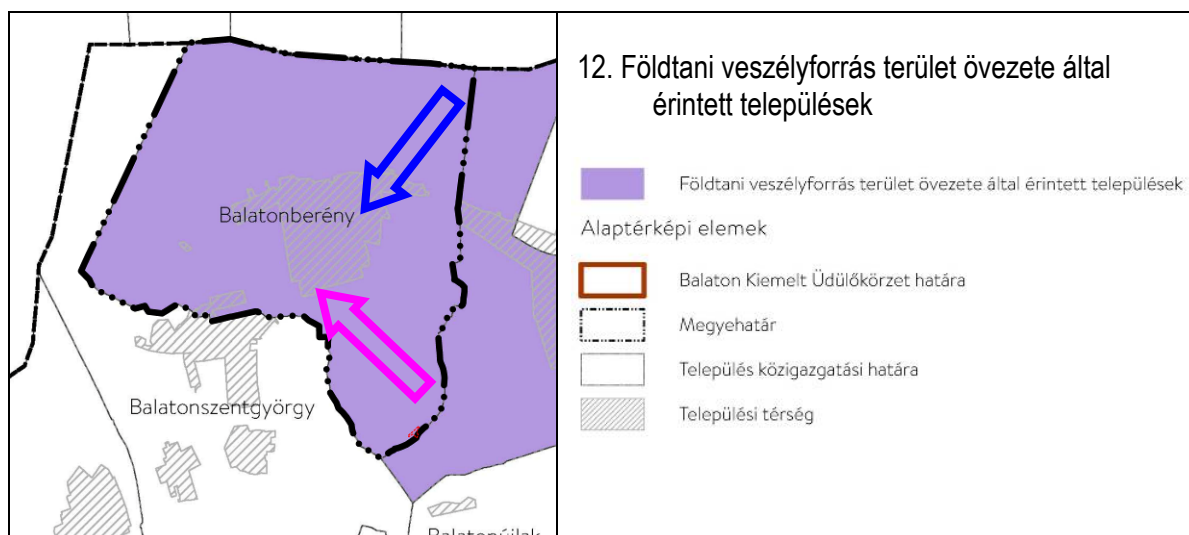
A Kertes mezőgazdasági terület övezete a belterületől keletre fekvő településrészt érinti, a tervezési részterületeket nem érinti.

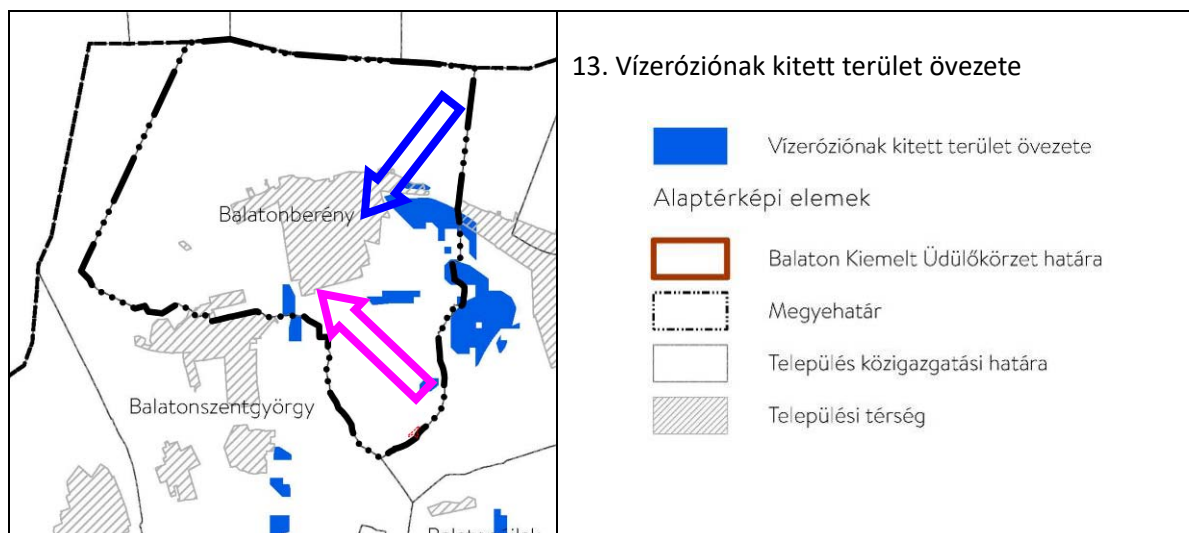


Balatonberény nem része – így a tervezési részterületek sem – Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések csoportjának.

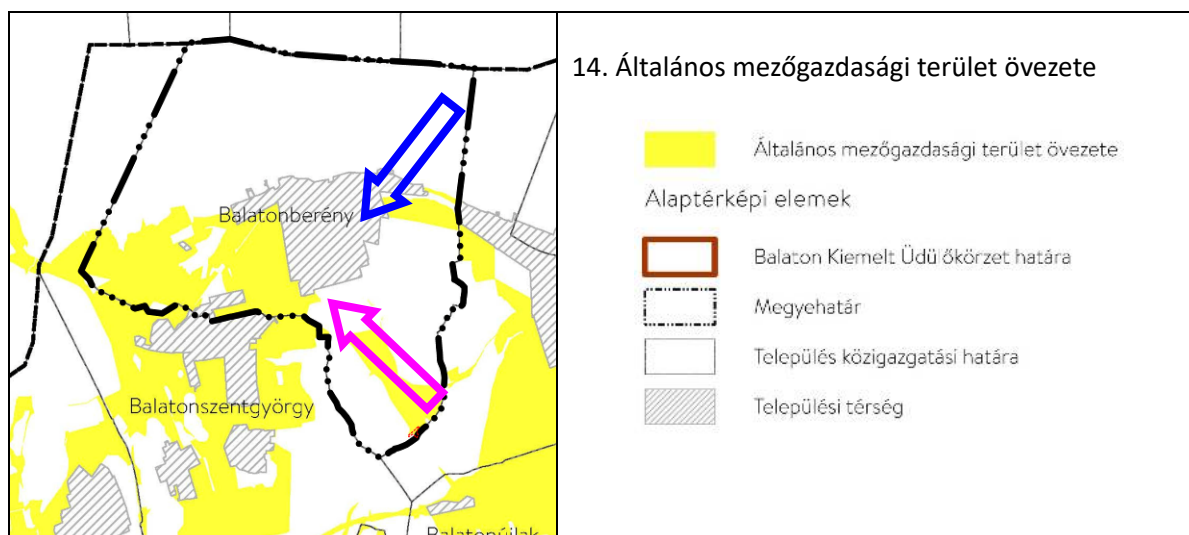


Rendszeresen belvízjárta terület övezete a tervezési részterületeket nem érinti.





Vízérőzőnk kitett terület övezete a tervezési részterületeket nem érinti.

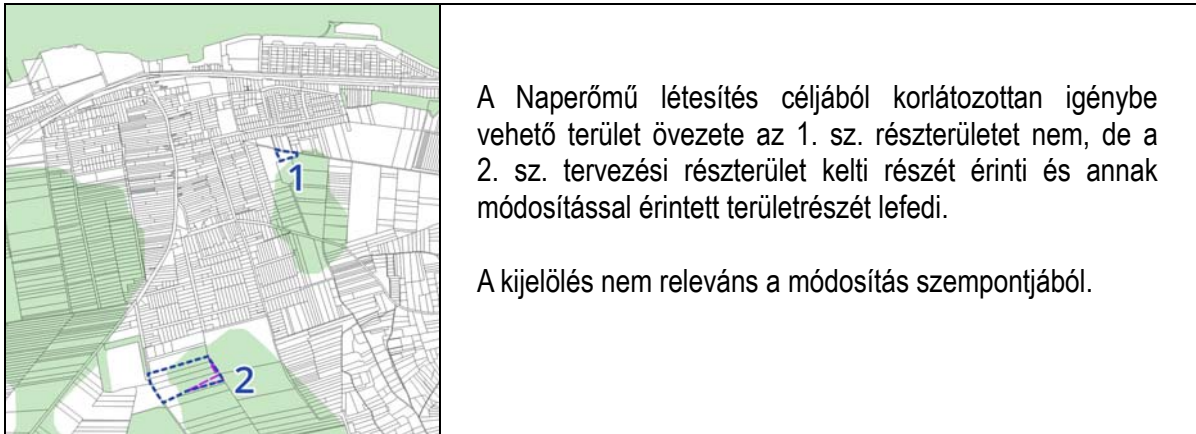
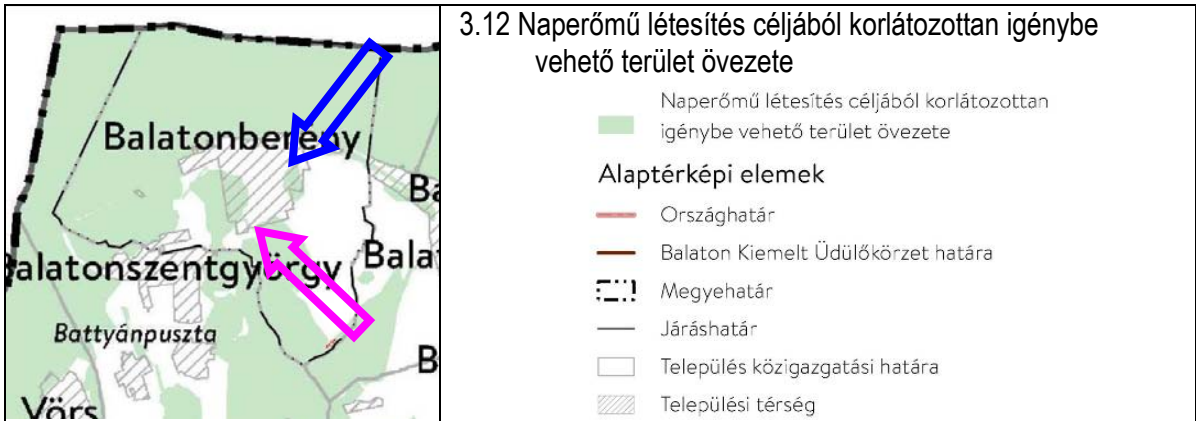


Általános mezőgazdasági terület övezete a tervezési részterületeket nem érinti.

2.SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

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.

Somogy Megye Területrendezési Terv (SmTrT)



SmTrT övezetei	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
MEGYEI TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZET		
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	✓	-
Vízerózióval veszélyeztetett terület övezete	-	-

A SmTrT térségi övezetei nem érintik a tervezési területet, azaz a termódosítás 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 TrTv-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 termódosítás a területi, a térségi és a vármegyei területrendezési tervekkel nem ellentétes.

TERVIRATOK

**1. melléklet – Képviselő-testületi ún. Együttes határozat - 119/2024. (IX.19.) határozat - a jelen
tervmódosítás készítésről, a tervezési részterület beépítésre szánt területként
történő kijelöléséről, az egyeztetési eljárás meghatározásáról és a terv tartalmáról**

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

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült a Balatonberény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. szeptember 19-i nyilvános ülésen hozott határozatokból:

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 119/2024.(IX.19.) határozata a Balatonberény Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint a 049/3, /4, /5 hrsz. területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz. keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetbe sorolásáról

(1) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy támogatja Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek módosítását az alábbi részterületek vonatkozásában:

1.részterület: az Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetre,

2.részterület: a 049/3, 049/4, 049/5 hrsz-ú területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése, valamint a 049/6 hrsz-ú terület keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetre

(2) Balatonberény Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint a 049/3, 049/4, 049/5 hrsz-ú területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése, valamint a 049/6 hrsz-ú terület keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetre vonatkozóan című terv során új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

(3) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosítását a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 66. § eljárási szabályai szerint általános eljárásban kívánja lefolytatni.

(4) Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rend. 7. § (7) bekezdése szerinti, a Határozat 1. mellékletét képező a terv tartalmáról szóló a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településrendezés felelős tervezője által készített feljegyzést.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester

Druskóczi Tünde sk.
polgármester

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna sk.
jegyző

A kivonat hitelül: Balatonkeresztúr, 2024. szeptember 23.

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna
jegyző



1. melléklet a 119/2024. (IX.19.) képviselő-testületi határozathoz - Feljegyzés a terv tartalmáról

FELJEGYZÉS A TERV TARTALMÁRÓL

Balatonberény Településrendezési Eszközeinek módosítása az Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint a 049/3, 049/4, 049/5 hrsz-ú területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése, valamint a 049/6 hrsz-ú terület keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetre vonatkozóan című terv

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete módosítja Balatonberény Község Településrendezési Eszközeit az alábbi részterületek vonatkozásában:

1.részterület: az Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe sorolása,

2.részterület: a 049/3, 049/4, 049/5 hrsz-ú területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése, valamint a 049/6 hrsz-ú terület keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetre történő átsorolása.

Jelen tervmódosítás 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.) Kormányrendelet 66. § e-járási szabályai szerinti ún. **általános eljárás** szerint folytatja le.

A tervmódosításhoz a **Képviselő-testület** a 419/2021. Korm R. 59. § (2) bekezdése értelmében **határozatban együttesen dönt:** (1) a tervmódosítás tényéről, (2) új beépítésre szánt terület kijelöléséről, (3) a tervmódosítás egyeztetésének módjáról, valamint (4) a 7. § (7) bekezdése szerinti tartalmat rögzítő feljegyzés elfogadásáról.

A jelen tervmódosítás egyeztetési **tervdokumentációjának** tartalmát a települési **önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője határozza** meg a Képviselő-testületnek címzett feljegyzésben. E feljegyzést a Képviselő-testület a fenti 59.§ (2) bekezdés szerint összevont határozat keretében, annak (4) bekezdéseként fogadja el.

Balatonberény **Község hatályos településrendezési eszközeit 2019-ben** (a Településszerkezeti tervet a 2/2019. (I.8.) számú határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát az 1/2019. I.9.) önkormányzati rendelettel) **hagyta jóvá a Képviselő-testület.** Amely településrendezési eszközök **terveihhez** az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet szerinti **megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész készült.**

Jelen módosítás során a Korm.rend. értelmében a **hét éven belül** készült korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat a településrendezési eszközök módosítása során **felhasználható**, azonban azokat a tervezési cél megvalósulása érdekében az érintett tervezési területre, tervezési feladatra és annak települési összefüggéseire **aktualizálni kell.**

Horváth Adrienne tervezési jogosultsággal rendelkező vezető településtervező nyilatkozom, hogy jelen tervmódosítás részterületeit érintő egyeztetési tervdokumentáció az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVII. törvény (ún. Építési törvény) 60.§ (9) bekezdése alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembevételével készül.

A tervdokumentáció megalapozó vizsgálatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 1. melléklete, valamint az alátámasztó javaslatának tartalmát a 314/2012.(XI.8.) Korm R. 3. melléklete figyelembevételével az alábbiak szerint javaslom meghatározni.

TERVMÓDOSÍTÁS BEMUTATÁSA

Előzmények, partnerségi és államigazgatási egyeztetés
Tervezési terület bemutatása
A tervkészítés célja
Településfejlesztési előzmények

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT – A 314/2012. Korm. rendelet 1. sz. melléklete szerint 1. HELYZETFELTÁRÓ, 2. HELYZETELEMZŐ ÉS 3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZEK

Balatonberény Község Településfejlesztési koncepciójához (TFK) és Településrendezési Eszközeihez 2019-ben elkészült Megalapozó Vizsgálat a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 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. rendelet 3. sz. melléklete szerint

Hatályos településrendezési eszközök módosításának bemutatása
Településrendezési eszközök módosításának összhangja az Országos, a térségi és a megyei területrendezési tervekkel
Szabályozási koncepció
Területi mérleg módosítása

Budapest, 2024. szeptember 2.



Horváth Adrienne
vezető településtervező TT/1 01-5576
(régi TT/1 13-1095)

A Feljegyzés tartalmával egyetérttek:



Horváth Rita
települési főépítész

2. melléklet – Képviselő-testületi határozat - 120/2024. (IX.19.) határozat - az új beépítésre szánt terület kijelölés indoklásáról – Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerint

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

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült a Balatonberény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. szeptember 19-i nyilvános ülésen hozott határozatokból:

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 120/2024.(IX.19.) határozata Balatonberény Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint a 049/3, 049/4, 049/5 hrsz-ú területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése, valamint a 049/6 hrsz-ú terület keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetbe vonatkozóan című terv során új beépítésre szánt területek kijelöléséről

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés e) pontja alapján a következő döntést hozza a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos új beépítésre szánt terület kijelöléséről:

Az Öreg-Bokrosi dűlő mentén fekvő 059/44 hrsz-ú magántulajdonú ingatlanra vonatkozó módosításával kapcsolatban igazolja, hogy e telket a hatályos településrendezési eszközök közterületként, közparkként jelöli ki annak ellenére, hogy a korábbi településrendezési eszközökben beépítésre szánt terület volt. A tulajdonos a gyermekei számára vásárolta meg az ingatlant a 2019. évi módosítás előtti beépítésre szánt területi besorolással, annak érdekében, hogy gyermekei és családjai is a településen telepedjenek le. A település területén 059/44 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa gyermekeinek nincs egyéb tulajdona, ezért az ingatlan lakóterületként történő hasznosítása a településen belül másik – azaz más magántulajdonos ingatlanán nem történhet, annak ellenére, hogy a hatályos településrendezési eszközökben a település már beépítésre szánt területén lakóterületi célra hasznosítható ingatlan megtalálható. Azaz jelen módosítás 059/44 hrsz-ú ingatlan szempontjából helyhez kötöttnek minősül, azaz a lakó cél csak 059/44 hrsz-ú ingatlanon valósítható meg.

Határidő: folyamatos

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester

Druskóczi Tünde sk.
polgármester

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna sk.
jegyző

A kivonat hitelélül: Balatonkeresztúr, 2024. szeptember 23.

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna
jegyző



3. melléklet – Képviselő-testületi határozat - 121/2024. (IX.19.) határozat - a Környezeti értékelést el nem készítéséről

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

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Készült a Balatonberény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. szeptember 19-i nyilvános ülésén hozott határozatokból:

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 121/2024.(IX.19.) határozata Balatonberény Község Öreg-Bokrosi dűlő déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan visszasorolása zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetből kertvárosias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint a 049/3, 049/4, 049/5 hrsz-ú területeken kijelölt Z zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése, valamint a 049/6 hrsz-ú terület keleti és déli irányú bővítése és Z-kp-2 övezetbe vonatkozóan című termódosítással kapcsolatban a Környezeti értékelés készítésével kapcsolatos döntés meghozásáról

- (1) Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testülete a környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett véleményeket, valamint azok összesítését megismerte és elfogadja
- (2) Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet szerint a környezet védelméért felelős szervek véleményét kikérve – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését jelen termódosítás kapcsán – úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése jelen termódosítás során nem szükséges.
- (3) Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testülete megállapítja, hogy a környezeti értékelés szükségességének véleményezési szakasza lezárult.

Határidő: Folyamatos

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

Druskoczi Tünde sk.
polgármester

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna sk.
jegyző

A kivonat hitelül: Balatonkeresztúr, 2024. szeptember 23.

Takácsné dr. Simán Zsuzsanna
jegyző



4. melléklet - Az érdekelt szervek 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti értékelés készítésének szükségességével kapcsolatban adott véleményeiket és az azokra adott tervezői válaszokat összefoglaló táblázat	
BALATONBERÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZEINEK (6. sz.) módosítása a Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan vissza-sorolása zöldterület - közpark (Z-kp-2) övezetből kert-városias lakóterület (Lke-9) építési övezetbe, valamint az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület - közpark (Z-kp) kijelölése című tervmódosítás véleménykérés a 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása és a 419/2021.(VII.15.) Korm. rend. 2. mell. 2. pontja szerinti Települési környezeti értékelés szükségességéről	
1.	Somogy Vármegyei KH Állami Főépítési Iroda (Továbbiakban ÁFI) 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Hivatali kapu SMKHEH; KRID: 311584718 A tervezett módosítás (1., 2.) - a vonatkozó egyéb jogszabályi előírások megtartása mellett - biztosítja az épített környezet védelmét, arra jelentős környezeti hatással várhatóan nem lesz, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt. A módosítás során a tervezett zöldterület pótlásával kapcsolatban kéri figyelemmel lenni az alábbiakra: A dokumentáció alapján az újonnan zöldterületként kijelölt terület Balatonberény Község Önkormányzat tulajdonában áll.” [3. oldal, Trtv. 12.§ (4) bekezdésének való megfelelés vizsgálata]. A rendelkezésükre álló ingatlan-nyilvántartási adatok alapján a zöldterület pótlással érintett 049/3-6 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban állnak. A Trtv. 12.§ (4) bekezdése alapján: „A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a <i>települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie</i> azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.” A Trtv. 66.§ (3) bekezdése alapján: „Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.” A véleményezési eljárás során kéri a fentieknek való megfelelés igazolását (tulajdoni lap, szükség szerint településrendezési szerződés), valamint a zöldterület pótlással érintett ingatlanokra kiterjedően is (új beépítésre szánt terület kijelölésével érintett ingatlan mellett) a tulajdoni lapok mellékelését a dokumentációhoz. TERVEZŐI VÁLASZ: A véleményezési tervdokumentáció tartalmazni fogja fenti vélemény szerinti elvárásokat és dokumentumokat.
2.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály Vélemény nem érkezett.
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság A tervezett változások természet- és tájvédelmi szempontból nem jelentenek jelentős környezeti hatást, ezért környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

4.	Somogy Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	A módosítás ellen tűz-, polgári védelmi, és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
5.	Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	A módosítási tervezetével előzetesen egyet ért, ellene kifogást nem emel. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.
6.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya	A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel. A környezet- és település-egészségügyre kiterjedően környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
7.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	Balatonberény Község településterveinek módosításával kapcsolatos tervezett változásokat észrevételek nélkül tudomásul veszi és Balatonberény Község településterveinek módosításához kapcsolódóan földtani és ásványvagyon védelmi környezeti vizsgálat készítése nem szükséges.
8.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	A termőföld mennyiségi védelme szempontjából a nem tartja szükségesnek környezeti hatásvizsgálat lefolytatása , mivel a tervezett tevékenység várhatóan nem gyakorol jelentős hatást a környezetre.
9.	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	A változtatások erdőtervezett erdőt nem érintenek, így a településrendezési eszközök módosítását tudomásul veszi, környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.
10.	Somogy Vármegyei Korm.hivatal Agrárügyi Főoszt., Növény- és Talajvéd.i Oszt.	Környezeti vizsgálatra talajvédelmi szempontból nincs szükség.
11.	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Örökségvédelmi Osztály	A 059/44 hrsz. területe a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján régészeti lelőhelyet érint (22914 azonosítójú lelőhely). További hatósági eljárások során a területileg illetékes vármegyei örökségvédelmi hatóság, Somogy Vármegyei Kormányhivatal a Kötv. 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni. TERVEZŐI VÁLASZ: A környezeti értékelés megkereső levele is tartalmazta a régészeti lelőhellyel kapcsolatos érintettséget, az államigazgatási egyeztetési anyagban is szerepelni fog. Hatósági eljárások a rendezési terv jóváhagyását követően indulnak meg, így az már nem tárgya a rendezési terv módosításának.
12.	BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály	A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

5. melléklet – Tulajdonosi kérelmet befogadó Képviselő-testületi 85/2023.(IV.27.) határozat a tervmódosítást megalapozó Telepítési tanulmányterv készítéséhez

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

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkezett: 2023.05.04.	
Szám: 1/652-6/2023.	
Előszám:	Ügyintéző:
Melléklet:	FL.

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 hitelül: Balatonberény, 2023. április 28.

Mestyán Valéria
címzetes főjegyző



6. 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 visszасorolásáról

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 m² terület nagyságú szakaszt sorolja át zöldterület-közkerti 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)

7/A. melléklet
Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap – 059/44 hrsz (szabályozás nélküli telekmérettel!!)

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Marcali Széchenyi u. 44.	
Ingatlan leíró adatai 2023.08.27	
BALATONBERÉNY Külterület 059/44 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
I. rész	
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	
. szántó 4 3520 7.36	

7/B-E. melléklet
Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap – 049/3-6 hrsz (szabályozás nélküli telekmérettel!!)

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Marcali Széchenyi u. 44.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/21817/2024
2024.10.29

BALATONBERÉNY
Külterület 049/3 helyrajzi szám

Szektor: 61

I R É S Z	
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	
. szántó 2 1.0103 33.34	
2. bejegyző határozat: 30001/130/1994.06.20 Kárpótlás	
II R É S Z	
14. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 36493/7/2018.10.31 jogcím: birtokösszevonási célú önkéntes földcsere utalás: II /8-13. jogállás: tulajdonos név : Holczheim Gábor sz.név: Holczheim Gábor szül. : 1966 a.név : Markó Erzsébet cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Szepesi utca 1.	
III R É S Z	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.	
TULAJDONILAP VÉGE	

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Köormányhivatal
Marcali Széchenyi u. 44.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/21818/2024
2024.10.29

BALATONBERÉNY
Külterület 049/4 helyrajzi szám

Szektor: 61

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill

. szőlő	3	1.1611	54.46		
2. bejegyző határozat: 30001/130/1994.06.20 Kárpótlás					
II R É S Z					
2. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 39998/1999.12.13 jogcím: adásvétel jogállás: tulajdonos név : Kristóf Ádám sz.név: Kristóf Ádám szül. : 1991 a.név : Kurányi Andrea cím : 8649 BALATONBERÉNY Kossuth Lajos utca 10.					
III R É S Z					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37361/1998.11.02 Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog a Magyar Állam javára. jogosult: név: SOMOGY MEGYEI FÖLDHIVATAL törzsszám: 15324975 cím : 7400 KAPOSVÁR Damjanich utca 11-15					
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36314/2012.08.21 Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás átvezetése.					
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35367/2015.08.25 Haszonélvezeti jog 20 évig terjedő időre közösen illető . jogosult: név : Kristóf Ferenoné sz.név: Kurányi Andrea Csilla szül. : 1958 a.név : Ifi Terézia cím : 8649 BALATONBERÉNY Kossuth Lajos utca 10.					

Folytatás a következő lapon

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Márcali Széchenyi u. 44.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/21819/2024
2024.10.29

BALATONBERÉNY
Külterület 049/5 helyrajzi szám

Szektor: 61

I RÉSZ					
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
. szőlő	3	1.2123	56.86		
2. bejegyző határozat: 30001/130/1994.06.20 Kárpótlás					

II RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 39992/1999.12.13
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Kristóf Ádám
sz.név: Kristóf Ádám
szül. : 1991
a.név : Kurányi Andrea
cím : 8649 BALATONBERÉNY Kossuth Lajos utca 10.

III RÉSZ	
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36313/2012.08.21 Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás átvezetése.	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35367/2015.08.25 Haszonélvezeti jog 20 évig terjedő időre közösen illető . jogosult: név : Kristóf Ferencné sz.név: Kurányi Andrea Csilla szül. : 1958 a.név : Ifi Terézia cím : 8649 BALATONBERÉNY Kossuth Lajos utca 10.	
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35367/2015.08.25 Haszonélvezeti jog 20 évig terjedő időre közösen illető . jogosult: név : Kristóf Ferenc sz.név: Kristóf Ferenc szül. : 1955 a.név : Faragó Anna cím : 8649 BALATONBERÉNY Kossuth Lajos utca 10.	

Folytatás a következő lapon

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Marcali Széchenyi u. 44.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/21820/2024
2024.10.29

BALATONBERÉNY
Külterület 049/6 helyrajzi szám

Szektor: 61

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill

. szántó	2	2.5252	83.33		

2. bejegyző határozat: 30001/130/1994.06.20 Kárpótlás					

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36493/7/2018.10.31
jogcím: birtokösszevonási célú önkéntes földcsere
utalás: II /2.
jogállás: tulajdonos
név : Holczheim Gábor
sz.név: Holczheim Gábor
szül. : 1966
a.név : Markó Erzsébet
cím : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Szepesi utca 1.

III R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34436/2009.06.05 Vezetékjog A vázrajzon és a terület kimutatásban feltüntetett 29 m2 nagyságú területre. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE

8. melléklet – Településrendezési szerződés-tervezet a 049/3-6 hrsz részterületek keleti és déli bővítéssel érintett részeire

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről:

Balatonberény Község Önkormányzata
székhelye: 8649 Balatonberény Kossuth tér 1.
adószáma: 15731443-2-14
képviseli: Druskóczi Tünde polgármester
E-mail: polgarmester@balatonbereny.hu
mint Önkormányzat - a továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről:

név:
születés hely, idő:
anyja neve:
állandó lakhelye:
mint a 049/3-6 hrsz ingatlan tulajdonosa - a továbbiakban: **Tulajdonos**

együttes említésük esetén Felek között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételek szerint:

I. ELŐZMÉNY

1. A Felek rögzítik, hogy:
Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek (a továbbiakban: TRE) korábbi, a 2019. évi módosítása során a magántulajdonú 059/44 hrsz-ú ingatlan tévesen zöldterületi-közpark besorolásba került, holott addig beépítésre szánt területként volt szabályozva. Emiatt szükségessé vált a TRE újbóli módosítása, amely során lakóterületi építési övezetbe kerül visszasorolása. E módosítás során szükséges a zöldterület kompenzációként új zöldterület kijelölése. Mivel a 2019. évi módosításnál az akkori zöldterületi kompenzáció egy része került tévesen a 059/44 hrsz ingatlan területére. Az újonnan kijelölésre kerülő zöldterület helyének kiválasztásával kapcsolatban egyeztetés történt a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodával (a továbbiakban: ÁFI). Az ÁFI áttekintette a TRE-t és megállapította, hogy a belterület déli határán fekvő 049/3-6 hrsz külterületi ingatlanok vonatkozásában az ingatlanokra vonatkozó Z-kp-2 jelű zöldterület-közpark területének és övezetének kijelölése a 2019. évi módosítás során nem pontosan került kijelölésre, mert a lehatárolás keleten nem illeszkedik a meglévő telekhatárokhoz. Ennek érdekében kérte ezek pontosítását. Meg kell jegyezni, hogy a 059/44 hrsz és a 049/3-6 hrsz ingatlanok területére történő zöldterület-közpark besorolás ugyanazon területfejlesztési cél miatt került ezen ingatlanokra. Így a 2019-ben kijelölt Zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezetben lévő 049/3-6 hrsz ingatlanok részterületei, amelyek kijelölése nem igazodik a telekhatárokhoz az ingatlan többi részeire hatályos Z-kp-2 jelű zöldterület-közpark övezeti besorolásával megegyezően Z-kp-2 jelű zöldterület-közpark övezet besorolásba kerülnek. Azaz az eredetileg is a zöldterület kompenzációval érintett ingatlanok azon területrészeire, amelyek nem kerültek az ingatlanhatárig kijelölésre.

Mivel a fenti módosításra a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban TrTv.) 2024. január 1-től életbelépő 12. § (4) bekezdése rögzíti a Településrendezési szerződéskötés kötelezettséget, ezért az érintett 049/3-6 hrsz ingatlanok keleti és déli ingatlanrészeire fennáll a szerződéskötés kötelezettség.

Balatonberény Község Helyi Építési Szabályzatába (a továbbiakban: HÉSz) és annak mellékletét képező Külterületi Szabályozási tervébe (a továbbiakban: SZT-2 tervlap) a jelen szerződés alapját képező 049/3-6 hrsz ingatlanok bekerülnek a HÉSz 3. melléklete szerinti ún. elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzékébe, és az SZT-2 tervlapon az ún. „Elővásárlási joggal érintett terület határa” jellel kerülnek körül határolásra.

2. Jelen szerződés célja, hogy a 049/3-6 hrsz ingatlanok vonatkozásában a besorolásuk a HÉSz módosításra kerüljön Z-kp-2 jelű zöldterület-közpark övezetbe, amely értelmében a Felek a TrTv. 12. § (4) bekezdésében foglaltak szerint településrendezési szerződést kötnek egymással és a 66. § (3) bekezdése alapján ezen ingatlanok területrészei önkormányzati tulajdonba kerülnek.

II. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 1.1. Az Önkormányzat kezdeményezése alapján a 049/3-6 hrsz ingatlanok a HÉSz és az SZT-2 tervlap szerint Elővásárlási joggal érintett területrészei Z-kp-2 övezeti jelű Zöldterület-közpark besorolásba kerülnek.
- 1.2. A TrTv. 63. § (3) bekezdése alapján a jelen Szerződés II. rész 1.1. pontja szerinti ingatlanok érintett területrészeinek önkormányzati tulajdonba kell kerülniük.

III. FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI

1. Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei

- 1.1. Az Önkormányzat köteles a Balatonberény 049/3-6 hrsz helyrajzi számú ingatlanok átsorolását a HÉSz és az SZT-2 tervlap jelen szerződés tárgya szerinti TRE módosítása településrendezési eljárása során a szükséges intézkedéseket megtenni a TrTv. előírásai szerinti kötelezettségek mellett.
- 1.2. Mivel a jelen szerződés alapját képező 049/3-6 hrsz ingatlanrészek keleti és déli részei a 049/3-6 hrsz nyugati részeire kijelölt zöldterület-közpark, azaz tervezett közterület besorolásba kerülnek az Önkormányzatnak joga van a közterületként tervezett területek kisajátításához, amennyiben az érintett ingatlanrész tulajdonosa nem járul hozzá a térítésmentes önkormányzati tulajdonba adáshoz, annak ellenére, hogy e területrészeknek a 2019. módosítás során már zöldterület közpark területbe, övezetbe kellett volna átsorolni.

2. A Tulajdonos kötelezettségei, jogai

- 2.1. Tulajdonos tudomásul veszi, elfogadja, hogy a 2019. évi módosítás során a tulajdonában lévő 049/3-6 hrsz ingatlanokon a közterületi, zöldterületi kijelölés nem megfelelő módon került kijelölésre, így az ingatlant érintő telekhatárra történő pontosítás miatti TRE módosítás szükséges.
- 2.2. Tulajdonos tudomásul veszi, elfogadja az érintett területrész területének Önkormányzati tulajdonba kerülését a TrTv. 12. § (4) és 63. § (3) bekezdése alapján.
- 2.3. Tulajdonos tudomásul veszi, elfogadja, hogy az érintett területrész területét az Önkormányzat részére tulajdonba adja.

IV. TELJESÍTÉSI HATÁRIDŐ

A jelen szerződés a TRE módosítás képviselő-testületi jóváhagyáskor lép életbe.

V. A JELEN SZERZŐDÉS MEGSZŰNÉSE

1. A Felek megállapodnak, hogy a jelen szerződés az alábbi esetekben szűnik meg:
 - amennyiben a jelen Szerződés II. részében meghatározott célok megvalósulnak,
 - amennyiben a jelen Szerződés II. részében meghatározott célok megvalósulása bármely okból megghiúsul,
 - amennyiben a jelen Szerződés teljesítése tárgytalanná válik,
 - a Felek közös megegyezésével.
2. A Felek jelen Szerződést közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik.
3. Amennyiben a településrendezési szerződésben meghatározott célok megvalósulása bármely okból megghiúsul a szerződés teljesülés nélküli megszűnése esetén a szerződő felek elszámolnak.

VI. FELELŐSSÉGI RENDELKEZÉSEK

Szerződő felek a jelen szerződésben foglalt kötelezettségeik tekintetében azok jogszerű és szerződésszerű teljesítéséért szavatosságot vállalnak a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénynek (a továbbiakban: Ptk.) a szavatossági felelősségre vonatkozó általános szabályai szerint. Az Önkormányzat a szabályozás eredményére vonatkozóan eredményfelelősséget nem vállal.

VI. EGYÉB RENDELKEZÉSEK

1. Jelen szerződés rendelkezései érvényesek felek mindenkori jogutódjaira is, melyért az érintett felek szavatosságot vállalnak. Amennyiben a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, úgy ez nem érinti a szerződés egyéb részeinek érvényességét. A felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabály szempontjából lehetséges, olyan új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célhoz a legközelebb állnak, kivéve, ha felek a szerződést az érvénytelen rész nélkül nem kötötték volna meg.
2. A Felek kijelentik, hogy a jelen Szerződés nyilvános.
3. Amennyiben felek között olyan jogvita keletkezik, amelyet peren kívül nem tudnak rendezni, úgy a területileg illetékes Bíróság kizárólagos illetékességének vetik alá magukat.
4. Szerződő felek jelen okiratban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., továbbá az egyéb hatályos magyar jogszabályok vonatkozó rendelkezéseit tekintik irányadónak.
5. A jelen szerződés magyar nyelven 4 eredeti példányban készült.
6. Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt a mai napon jóváhagyólag írták alá.

Balatonberény, 2024.

.....
Balatonberény Község Önkormányzat
Önkormányzat

.....
049/3-6 hrsz ingatlan Tulajdonosa
Tulajdonos

MELLEKLÉLET:

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény
– kivonat

12.§ (4) bekezdése

„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.”

66.§ (3) bekezdése

„Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.”

9. melléklet - Telepítési tanulmányterv (162/2023.(IX.28.) határozattal elfogadott)

Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész részére az egyeztetési tervdokumentációhoz kerül hozzácsatolásra!

419/2021. KORM. REND. 66. § (1)-(3) SZERINTI ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS - EGYEZT. TERVDOKUMENTÁCIÓ
A PARTNERSÉGGEL, A LAKOSSÁGGAL ÉS AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKKEL – E-TÉR ÉS HONLAP

BALATONBERÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (6. SZ.) 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 AZ EHHEZ, A JOGSZABÁLYOK SZERINT
SZÜKSÉGES ZÖLDTERÜLET – KÖZPARK (Z-KP-2) KIJELÖLÉS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS

HA

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

2024 OKTÓBER - NOVEMBER 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

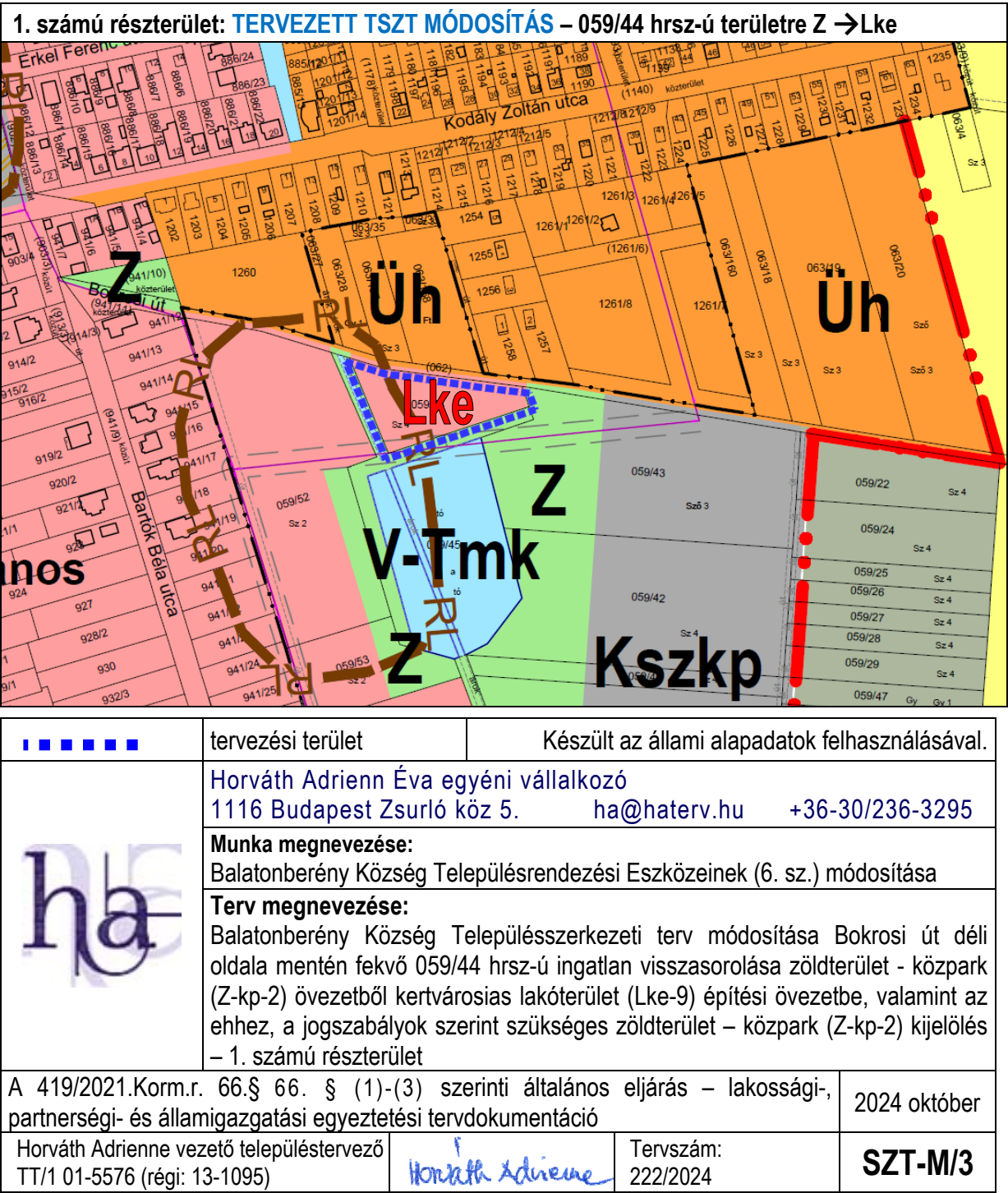
Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozza:

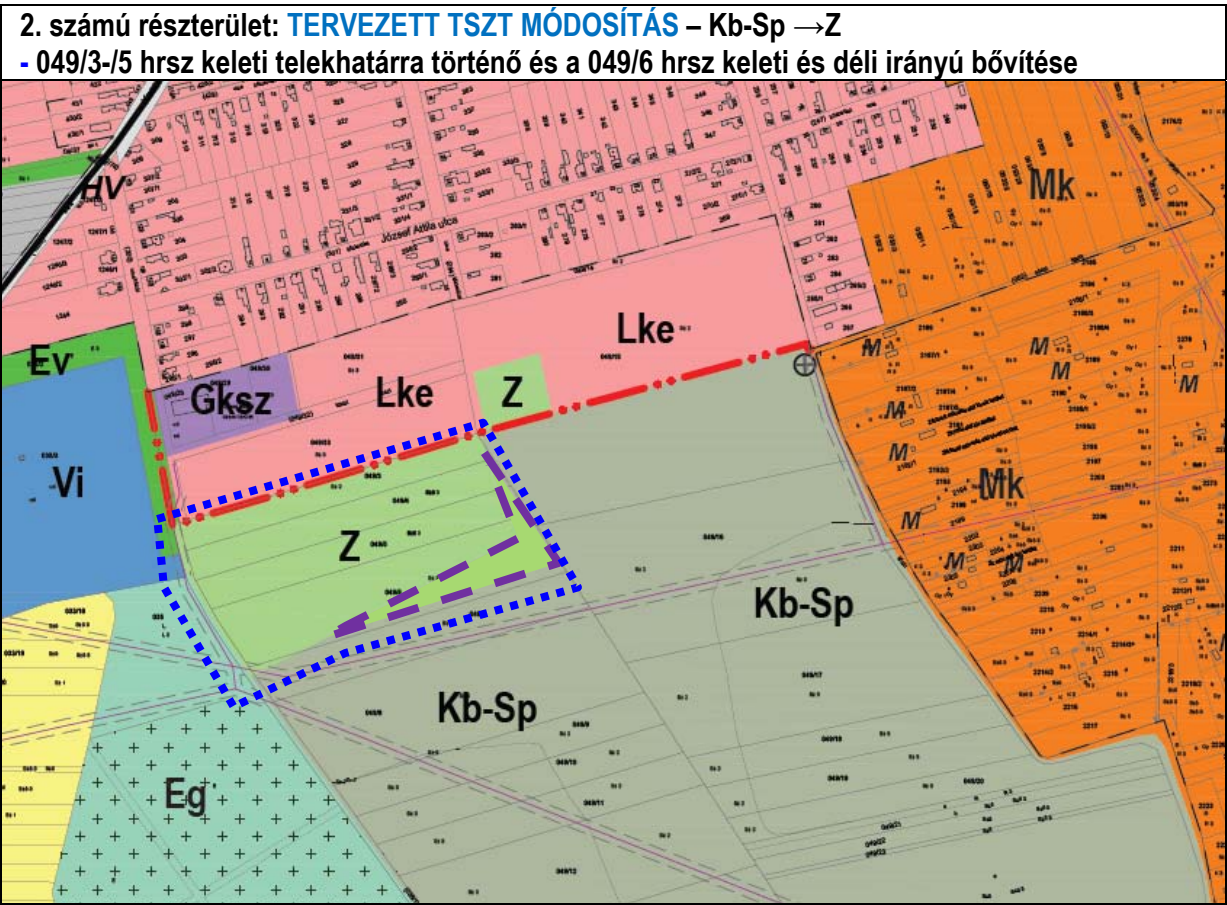
1. Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2/2019. (I.8.) számú határozattal megállapított településszerkezeti terve módosítását elfogadja e határozat következő mellékleteivel együtt:
 - 1. melléklete a „Településszerkezeti terv” tervlap módosítása a vonatkozó területeken
 - 2. melléklete 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 módosítása során újonnan beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül.

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester
Határidő: értelem szerint

Balatonberény, 2024

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





	tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	módosítással érintett terület		
	Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozó 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek (6. sz.) módosítása		
	Terv megnevezése: Balatonberény Község Településszerkezeti terv módosítása - 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 az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 2. számú részterület		
A 419/2021.Korm.r. 66.§ 66. § (1)-(3) szerinti általános eljárás – lakossági-, partnerségi- és államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció		2024 október	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi: 13-1095)		Tervszám: 222/2024	
		SZT-M/4	

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.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK:

2.1.2.2. Zöldterület:

A 059/44 hrsz. telken megszűnő zöldterület pótlása: a 049/3-/6 hrsz ingatlanokon már kijelölt zöldterületnek a keleti telekhatárra történő bővítése és a 049/6 hrsz déli irányú bővítési területként tervezett.

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

Változások a Településszerkezetben

hrsz	Jelenlegi területhasználat		Tervezett területhasználat	
	Terület használat	Terület (ha)	Terület használat	Terület (ha)
059/44 hrsz	Z	-0,3520	Lke	+0,3520
Bokrosi út	Z	-0,0370	Üh	+0,0370
049/3-/6 hrsz részei	Kb-Sp	-0,5003	Z	+0,5003

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	155,88 + 0,3520= 156,23
Vegyes terület	Településközpont terület - Vt	17,0
	Intézmény terület – Vi	8,9
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület - Gksz	12
	Egyéb ipari terület - Gip	14
Üdülőtérületek	Üdülőházas terület - Üü	15,2
	Hétvégi házaspár terület - Üh	43,64 +0,0370= 43,67
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	Zöldterület - Z	23,37-0,3890 +0,5003=
	Közkert – Zkk, Közpark - Zkp	24,26
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	95-0,5003= 95,5

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

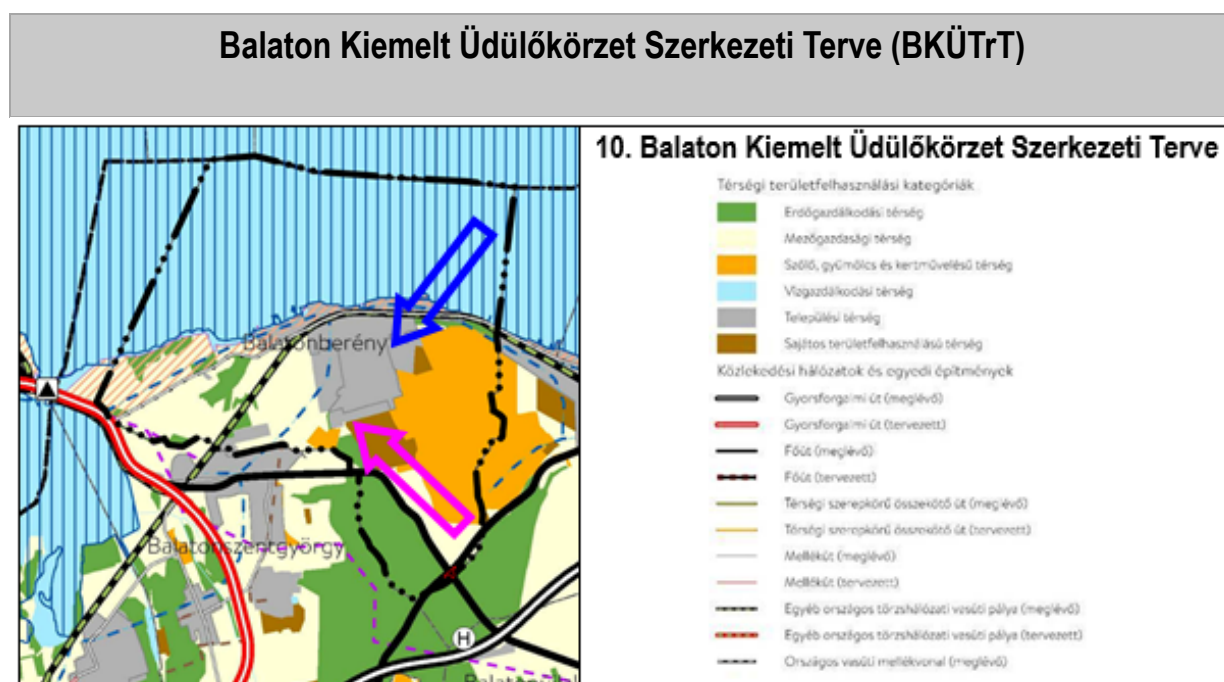
**Balatonberény Község Településszerkezeti terve módosításának
a Területrendezési tervekkel való összhangja igazolása**

Magyarországon a területi és településrendezési tervezést a tervek hierarchikus rendszere határozza meg. A területrendezési — településrendezési tervek tervhierarchiájának legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll. Két ún. kiemelt térség van az országban: a Budapesti Agglomeráció és a Balaton Üdülőkörzet. Az országra és a két kiemelt térségre vonatkozó területrendezési tervet az országgyűlés fogadja el törvénnyel. Ezt követő tervezési szint a megyei területrendezési tervek, amelyeket a megyei közgyűlés fogad el, majd az egyes településekre készülő településrendezési eszközök. Kiemelt térség települései esetében a megyei területrendezési tervek előírásai közül csak az egyedileg meghatározott megyei térségi övezetekre vonatkozó előírásai veendők figyelembe a településtervezés során.

Balatonberény a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet települése, ennél fogva a kiemelt üdülőkörzetre vonatkozó területrendezési terv előírásai is betartandók, amelyeket részben a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX. tv. (a továbbiakban: Trtv.) Negyedik része, valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet) tartalmaz.

A területrendezési tervek térszerkezeti tervek és térségi övezetek révén fogalmazzák meg egy adott területre vonatkozó követelményeiket.

Térszerkezeti terveknek való megfelelés igazolása



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet által kijelölt térségek és övezetek, és kivonatok.

Területrendezési követelmények		Megfelelés igazolása
Települési térség területe a területrendezési tervben: 315,976 ha	Települési térség területén bármely települési terület-felhasználási egység kijelölhető.	Megfelel 1.sz. részterület a települési térség. 2. sz. részterület sajátos területfelhasználású térség. A területi lehatárolása nem változik.
Mezőgazdasági térség területe a területrendezési tervben: 478,392 ha	A módosítás nem érinti a mezőgazdasági térség területét. Megfelel.	

A Trtv. 12. § szerinti egyéb, a térségi területfelhasználással összefüggő előírásoknak való megfelelések igazolása

Területrendezési követelmények	Megfelelőség igazolása
Új beépítésre szánt területek kijelölése (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.	A módosítás során a 059/44 hrsz területen újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre, amely a BKÜTrT szerkezeti tervlapján települési térség. Az 1.sz. részterület szerinti zöldterületből lakóterületi átsorolással érintett 059/44 hrsz ingatlan területe 0,3834 ha. Azaz min. 100+25% méretű zöldterület kijelöléssel pótolható, legalább 0,4 863 ha zöldterületet kell kijelölni a 2.sz. részterületen. A 2.sz. részterületen 0,5003 ha új zöldterület képződik a min. 0,4863 ha helyett. Így a 125% növekmény megvalósul: -0,5003 ha > 0,4863 ha. MEGFELEL.
Zöldterület A BKÜTrT 51. § (1) bekezdés szerint a település közigazgatási területén a településszerkezeti tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb; zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki: az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.	A hatályos TSZT Területi mérlege szerint a beépítésre szánt terület összesen 292,4 ha, a zöldterület 23,37 ha területnagyságú. Azaz az a BKÜTrT 51. § (1) bekezdés szerinti 292,4 ha-nak az 5 % min. 14,62 ha, azaz a mérleg teljesül, a módosítás előtt: min. 14,62 < 23,37 ha, amely 8 % A módosítás során a zöldterület egyrészt -0,3834 ha területnagysággal csökken, másrészt +0,5003 ha területnagysággal megnő, azaz a 23,37 ha-ból 24,26 ha lesz. A beépítésre szánt terület pedig 292,4+0,3890= 292,79 ha, amelynek az 5 %-a 14,64 ha Azaz a fenti mérleg aránya módosul. módosítás után: min.14,64 < 24,26 ha, amely 8,3 % MEGFELEL
Borvidéki település szőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet —a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével— beépítésre szánt területté nem minősíthető	A jelen módosítás 1.sz. 059/44 hrsz területe és a 2.sz. 049/3-/6 hrsz területek keleti szélé, amelyek a belterület peremén találhatók. Az 1.sz. részterületet, valamint a 2. sz. részterület módosítással érintett területrészét nem érinti. MEGFELEL
Az Országos Gyümölcs Termőhely Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – beépítésre szánt területté nem minősíthető.	A jelen módosítás 059/44 hrsz és 049/3-/6 hrsz területe a belterület peremén nem érintett. MEGFELEL

Az országos övezeti terv övezeteinek való megfelelés igazolása

Az Trtv.-ben a térségi övezetek rendszerében jelentős változások történtek,

- nem az összes térségi övezet lehatárolását és előírásait tartalmazza az Trtv. Egyes országos övezetek a Trtv.-ben kerültek szabályozásra, egyes országos övezetek külön miniszeri rendeletben kerültek megállapításra az MvM rendelettel.
- A Trtv tartalmazza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervét, és annak előírásait. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervében alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen a Trtv. 77. §. tartalmazza.
- Az MvM rendelet tartalmazza a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének hatálya alá tartozó településekre vonatkozó kiemelt térségi övezeteket, úgymint az ásványi nyersanyagvagyon övezetének tervlapját, a rendszeresen belvízjárta terület övezete tervlapját, a földtani veszélyforrás terület övezete által érintett települések lehatárolását, a vízerózióknak kitett terület övezete tervlapját, valamint az általános mezőgazdasági terület övezetével érintett területek tervlapját. Továbbá mindezekre tartalmazza az övezeti szabályokat.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be Balatonberény közigazgatási területét érintő, valamint a vizsgált területet érintő a BKÜTrT-ben, valamint MvM miniszeri rendeletben szabályozott térségi övezeteket. A vizsgált területet is érintő övezeteket alászínezéssel jelöltük.

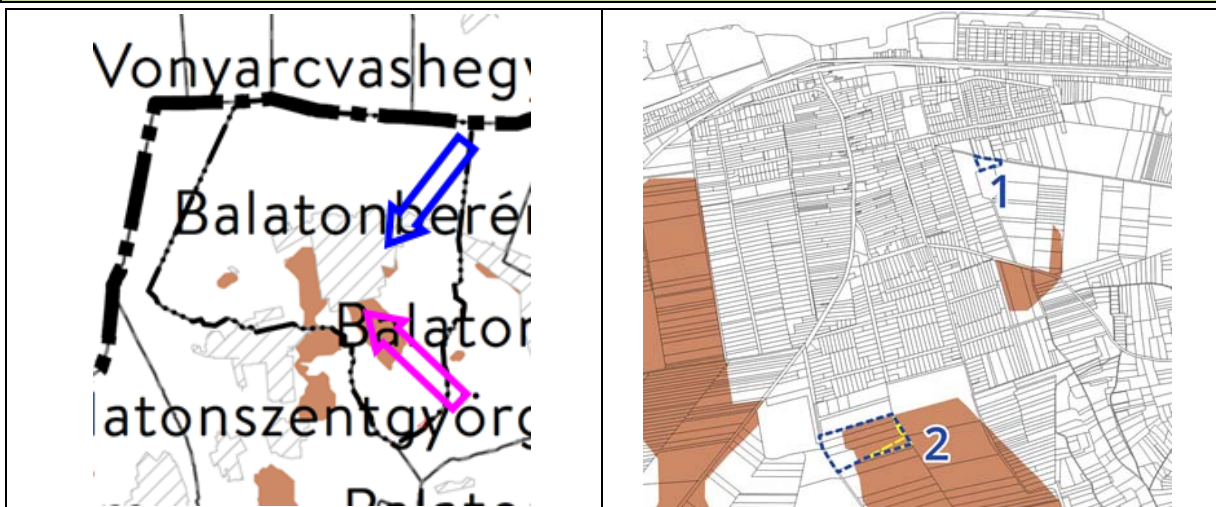
	Trtv	MvM rendelet	országos övezetek	Település érintettség	1. vagy 2. részterület érintettsége
	melléklete				
1.	3/1		Ökológiai hálózat magterületének övezete	+	—
2.	3/1		Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	+	—
4.	11/1		Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	—
5.		3	Tájképvédelmi terület övezete	+	-
8.		4	Vízminőség-védelmi terület övezete	+ egész közig.-i területet lefedi	+ egész közig.-i területet lefedi
9.		12	Földtani veszélyforrás terület övezete	+ egész közig.-i területet lefedi	+ egész közig.-i területet lefedi
10.		13	Vízerózióknak kitett terület övezete	+	—
11.		11	Rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	—
12.	11/2		Tómeder övezete	+	—
13.		14	Általános mezőgazdasági terület övezete	+	—
14.	11/3		Kertes mezőgazdasági terület övezete	+	—
15.	3/2		Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+	2.*
16.		1	Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete	+	—
17.	3/3		Erdők övezete	+	—
18.		2	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	—
19.	11/4		Borszóló termőhelyi kataszteri terület övezete	+	2.*

Megjegyzés: 2.* A tervezési részterületet érinti, de NEM érinti a módosítással érintett területet

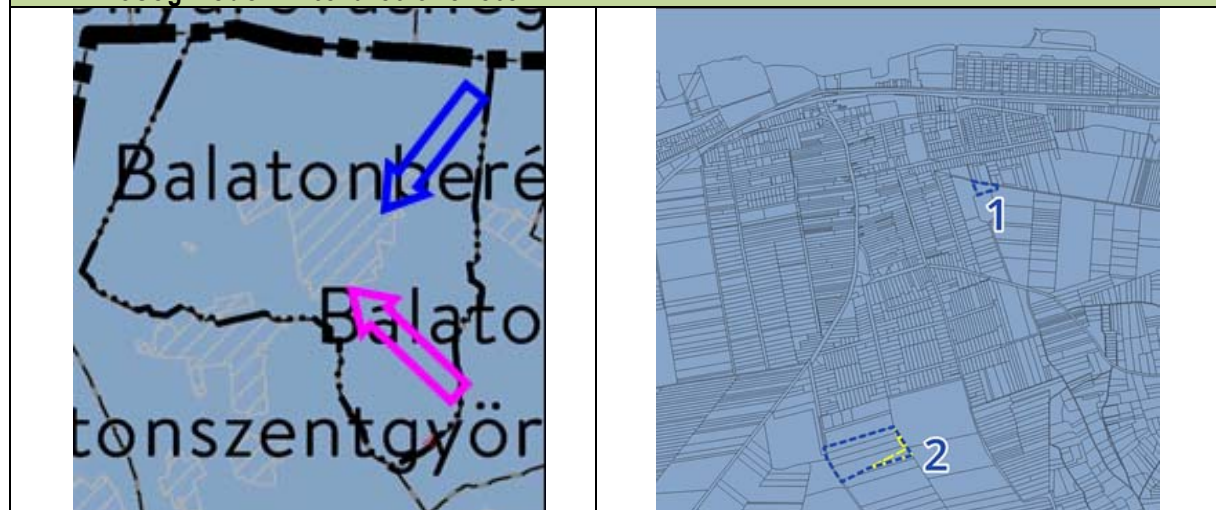
ORSZÁGOS ÉS KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETEKNEK VALÓ MEGFELELŐSÉG

Települést érintő, és a módosítással érintett területeket is ÉRINTŐ övezet

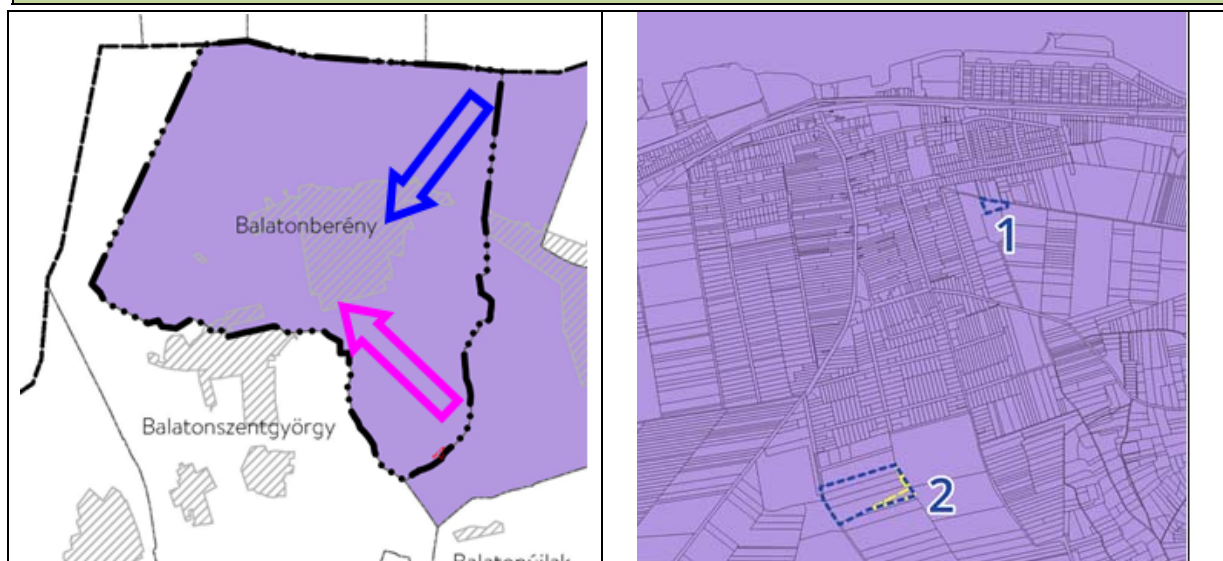
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (a módosítással érintett területet nem érinti!)



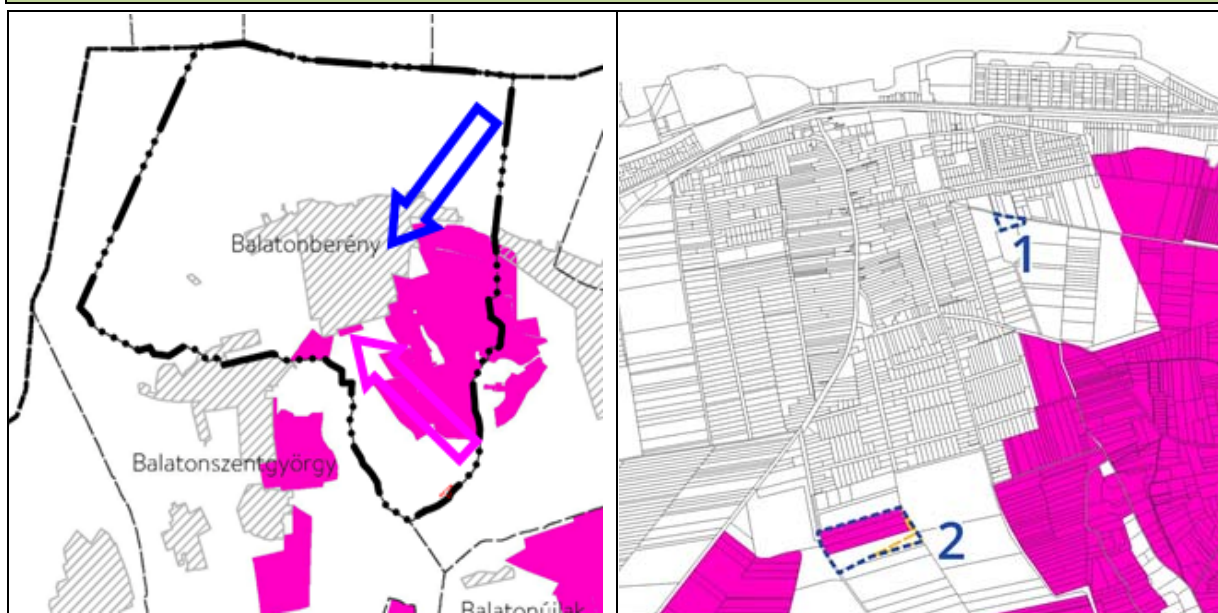
Vízminőség-védelmi terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete



Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (a módosítással érintett területet nem érinti!)



Települést érintő országos és térségi övezetek, amelyek NEM érintik a módosítással érintett területeket

OTRT ÖVEZETEI	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
3/1. Ökológiai hálózat – magterület	+	–
3/1. Ökológiai hálózat – ökológiai folyosó	+	–
3/3. Erdők övezete	+	–
MvM rendelet		
1. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	+	–
2. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	+	–
3. Tájképvédelmi terület övezete	+	–

BKÜTrT térségi övezetei	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
KIEMELT TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT ÖVEZET		
11/1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+	–
11/2. Tómeder övezete	+	–
11/3. Kertes mezőgazdasági terület övezete	+	–
11/4. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	+	–
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	+	–
13. Vízerózióknak kitett terület övezete	+	–
14. Általános mezőgazdasági terület övezete	+	–

Települést NEM érintő országos és térségi övezetek

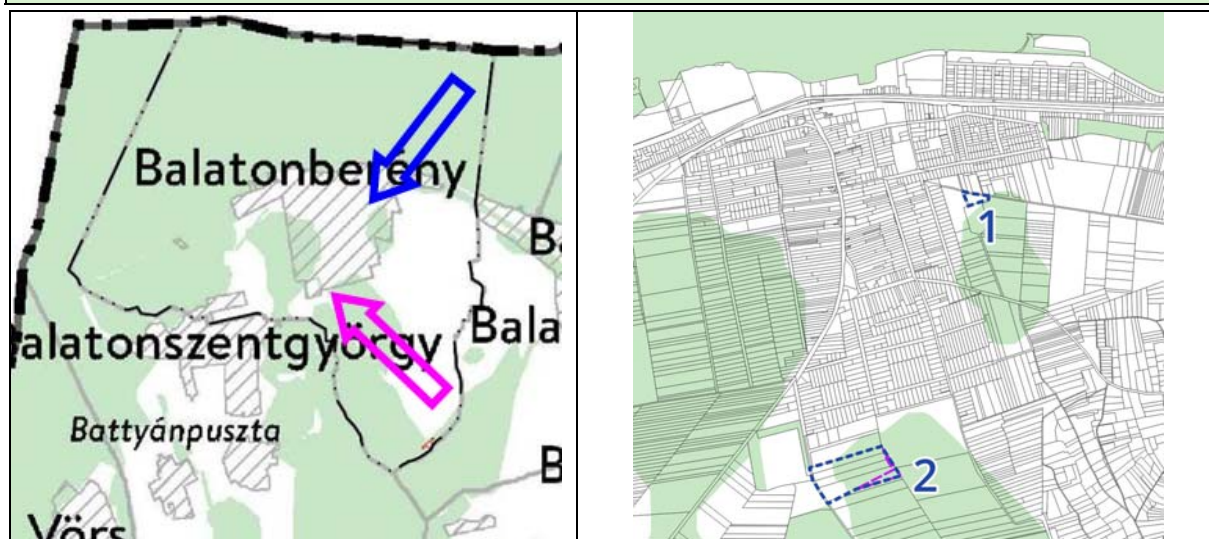
OTRT ÖVEZETEI	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
3/1. Ökológiai hálózat – puffterület	–	–
3/4. Világörökség és világörökség várományos területek övezete által érintett települések	–	–
3/5. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	–	–
MvM rendelet		
5. Nagyvízi meder övezete	–	–
6. VTT-tározók övezete	–	–

SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERV (SmTrT)

Települést érintő vármegyei övezetek, amelyek ÉRINTIK a módosítással érintett területet

SmTrT övezetei	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
MEGYEI TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZET		
naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	+	+ 2.

3.12 Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete



Települést NEM érintő vármegyei övezetek

SmTrT övezetei	ÉRINTETTSÉG	
	a közigazgatási terület	módosítással érintett terület
MEGYEI TÉRSÉGI EGYEDILEG MEGHATÁROZOTT VÁRMEGYEI ÖVEZET		
vízterheléssel veszélyeztetett terület övezete	–	–

419/2021. KORM. REND. 66. § (1)-(3) SZERINTI ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS - EGYEZT. TERVDOKUMENTÁCIÓ
A PARTNERSÉGGEL, A LAKOSSÁGGAL ÉS AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEKKEL – E-TÉR ÉS HONLAP

BALATONBERÉNY KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK (6. SZ.) 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 AZ EHHEZ, A JOGSZABÁLYOK SZERINT
SZÜKSÉGES ZÖLDTERÜLET – KÖZPARK (Z-KP-2) KIJELÖLÉS

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 OKTÓBER – NOVEMBER 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 66.§ és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetést követően a következőket rendeli el.

1.§ Balatonberény Község Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 29. § a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

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

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- 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”

2.§ A HÉSZ Elővásárlási joggal érintett ingatlanok jegyzéke című 3. melléklete az alábbi bekezdéssel egészül ki:

„Szabályozási terv – külterület SZT-2 tervlapon elővásárlási joggal érintett terület határa jellel körül határolt Z-kp-2 jelű övezetbe sorolt alábbi ingatlanok:

- a) a 049/3, /4, /5 hrsz ingatlanok keleti telekhatárra történő bővítésének területrészei,
- b) a 049/6 hrsz keleti telekhatárra történő, valamint déli irányú bővítésének területrészei.”

3.§ A HÉSZ 1.§ (2) bekezdés a) 1. melléklet: Szabályozási terv - belterület SZT-1 szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 1. melléklete, valamint az 1.§ (2) bekezdés b) 2. melléklet: Szabályozási terv - külterület SZT-2 szabályozási tervi melléklete a jelen rendelet 2. melléklete szerint lehatárolt tervezési területek vonatkozásában módosul.

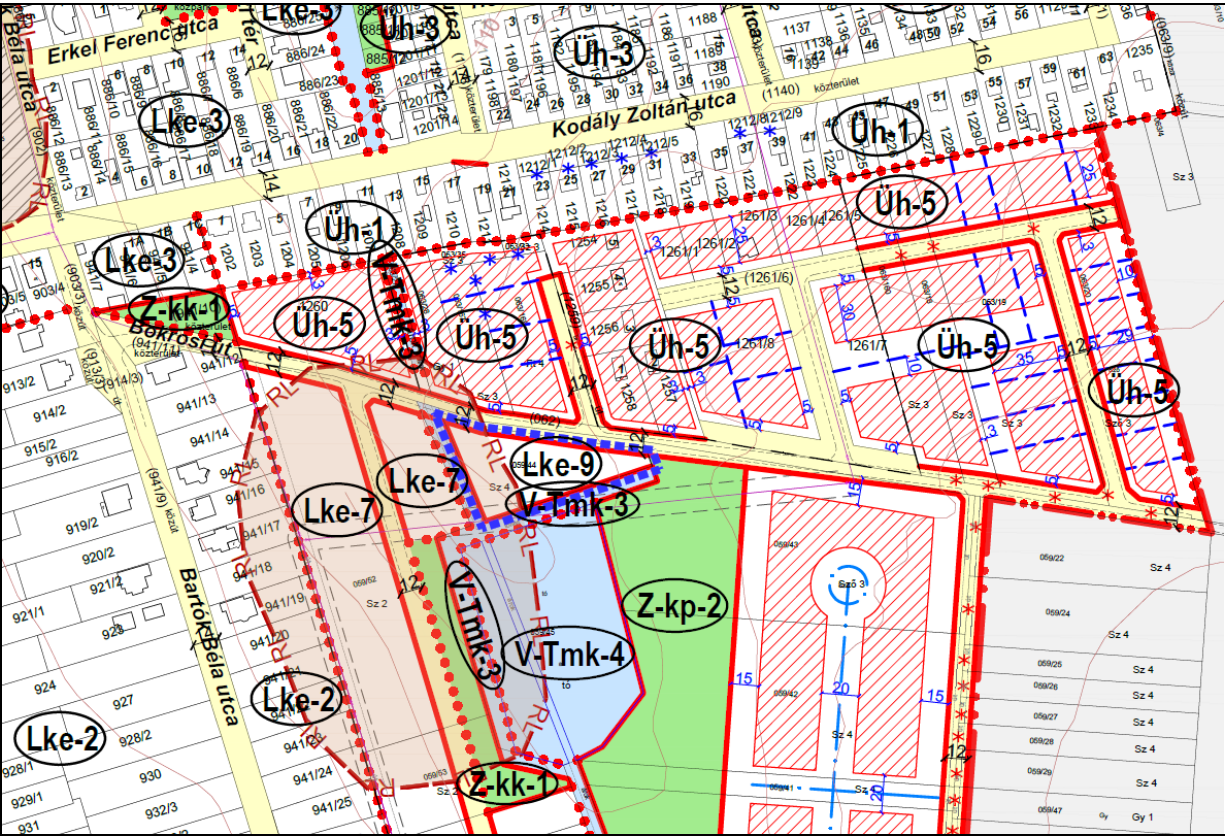
Záró Rendelkezők

4.§ Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

.....
Druskóczi Tünde
Polgármester

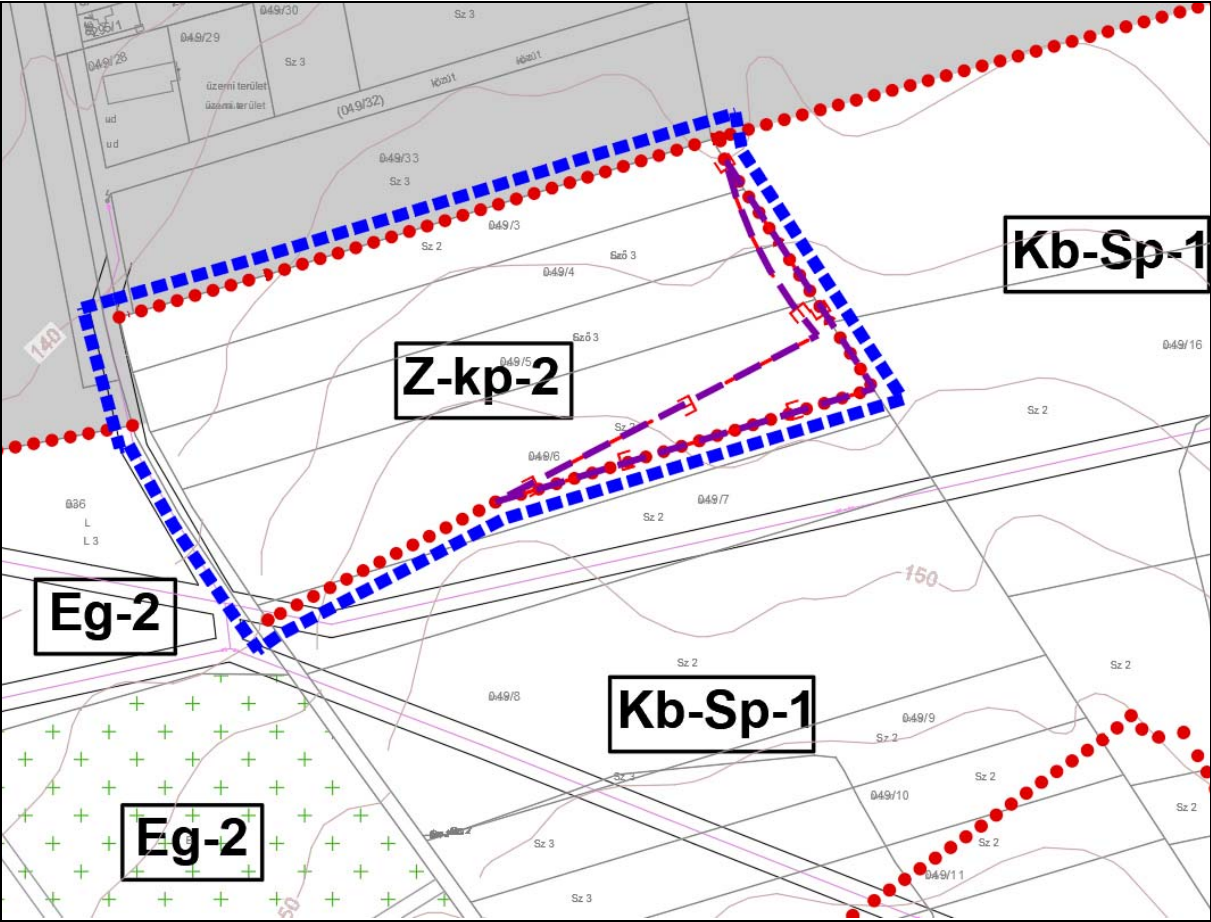
.....
Takácsné dr. Simán Zsuzsanna
Jegyző

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



■■■■■		tervezési terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozó 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295			
	Munka megnevezése: Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek (6. sz.) módosítása			
	Terv megnevezése: Balatonberény Község Szabályozási terv módosítása - 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 az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 1. számú részterület			
A 419/2021.Korm.r. 66.§ 66. § (1)-(3) szerinti általános eljárás – lakossági-, partnerségi- és államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció			2024 október	
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (rég: 13-1095)			Tervszám: 222/2024	SZT-M/3

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



	tervezési terület		Elővásárlási joggal érintett terület határa
	módosítással érintett terület	Készült az állami alapadatok felhasználásával.	
	Horváth Adrienn Éva egyéni vállalkozó 1116 Budapest Zsurló köz 5. ha@haterv.hu +36-30/236-3295		
	Munka megnevezése: Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek (6. sz.) módosítása		
	Terv megnevezése: Balatonberény Község Szabályozási terv módosítása - 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 az ehhez, a jogszabályok szerint szükséges zöldterület – közpark (Z-kp-2) kijelölés – 2. számú részterület		
	A 419/2021.Korm.r. 66.§ 66. § (1)-(3) szerinti általános eljárás – lakossági-, partnerségi- és államigazgatási egyeztetési tervdokumentáció		
Horváth Adrienne vezető településtervező TT/1 01-5576 (régi: 13-1095)			Tervszám: 222/2024 SZT-M/4