



KÉPVISELŐ-TESTÜLETI EGYEZTETÉSI TERVDOK. – 314/2012.(XI.8.) KORM.REND. 15.§ ÉS 7.SZ MELL. SZERINT

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALATONBERÉNY KÖZSÉG BALATON-PART ÉS A HÉTVEZÉR UTCA  
KÖZÖTT FEKVŐ 657/20, 658/3, 660/17 ÉS A 660/18-20 HRSZ TERÜLETRE



KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

2023 JANUÁR HÓ

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Generáltervezés	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. <i>Hanczár Zsolt</i>	ügyvezető Hanczár Zsoltné
Településtervezés	Horváth Adrienne <i>Horváth Adrienne</i>	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök
Közülekedéstervezés	Heckenast Judit <i>Judit Heckenast</i>	közülekedésmérnök MMK 01-5295 és Tkö
Tájvédelem és zöldfelület	Kiss-Polák Andrea <i>Kiss Polák Andrea</i>	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205 tájvédelmi szakértő: Sz-010/2011
Környezetvédelem	Nagy László Nagy Zsombor Lawand Mérnöki Iroda Kft. Dr. Bera József Fonometro Bt.	környezetvédelmi szakértő (SZKV) MMK 13-2493  környezetvédelmi szakértő (SZKV) MMK 13-16322
Közműtervezés	Hanczár Zsoltné <i>Hanczár Zsolt</i>	okl. gépészmérnök és város-rendező mérnök Mk: 01-2418
	Bíró Attila <i>Bíró Attila</i>	okl. építőmérnök Mk: 01-2456
	Herczik Eszter	

Készült a 314/2012.(XI.8.) korm.rend. 15.§ és 7.sz. melléklet tartalmi követelményei szerint.

### KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

1016 Budapest Naphegy utca 26.  
Telefon : 489-03-65, +36-30/999-27-96  
Email: [kozmu@kesztervezo.hu](mailto:kozmu@kesztervezo.hu)  
Adószám:10637588-2-41

Tervszám: 20,21,22/2022

2023 január hó

## TARTALOMJEGYZÉK

### I. ELŐZMÉNYEK

1. Az érintett terület (ingatlanok) rövid bemutatása
  - 1.1. A tanulmányterv készítésének célja
  - 1.2. A tervezési feladat rövid összefoglalása
  - 1.3. A tervezési terület és környezetének, hatásterületének ismertetése

### II. VIZSGÁLATOK

2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása
  - 2.1. Településrendezési vizsgálatok
    - 2.1.1. JELENLEGI TERÜLET FELHASZNÁLÁS
    - 2.1.2. A TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS PARTMENTI TERÜLET FELHASZNÁLÁSA ÉS TELEPÜLÉSKÉPE
    - 2.1.3. TULAJDONVIZSGÁLAT
  - 2.2. Előzménytervek
  - 2.3. Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása
  - 2.4. Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása
    - 2.4.1. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK:
    - 2.4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA
    - 2.4.3. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA
3. Humán infrastruktúra vizsgálata
4. Közlekedési vizsgálatok
  - 4.1. Előzmények, tervezett fejlesztések
  - 4.2. Tervezési terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat
5. Táj- és természetvédelem
6. Zöldfelületi adottságok vizsgálata
7. Közművek vizsgálata
8. Környezetvédelem
9. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

### III. JAVASLATOK

10. Településrendezési javaslat
  - 10.1. Területfelhasználási és beépítési javaslat
  - 10.2. Beépítési terv
  - 10.3. Javaslat a humán infrastruktúra ellátásra vonatkozóan
  - 10.4. Szabályozási koncepció, rendelet-tervezet javaslat
11. Közlekedési javaslat
12. Tájrendezési javaslat
13. Zöldfelületi javaslat
14. Közművesítési javaslatok
15. Környezetvédelmi javaslatok

### IV. A MÓDOSÍTÁS SORÁN ELÉRENDŐ CÉLOK ÖSSZEFOGLALÁSA, A SZABÁLYOZÁS E CÉLBÓL MÓDOSÍTANDÓ ELEMEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

**ELŐZETES EGYEZTETÉS** - államigazgatási szervek, partnerség-lakosság

#### TERVLAPOK

- SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT
- BEÉPÍTÉSI TERV – JAVASLAT

#### TERVIRATOK

- Jegyzőkönyv a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
- Partnerségi-lakossági véleményezés alatt érkezett lakossági észrevétel

## I. ELŐZMÉNYEK

### 1. Az érintett terület (ingatlanok) rövid bemutatása

#### 1.1. A tanulmányterv készítésének célja

Jelen Telepítési tanulmányterv Balatonberény Község Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 hrsz és 660/18-20 hrsz területsávjára készül.

E tanulmányterv alapozza meg az e területek lakórendeltetés elhelyezésének céljával történő településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba történő átsorolása érdekében készülő településrendezési tervmódosítást.

Jelen tanulmánytervet, majd az azt követően elkészítésre kerülő településrendezési tervmódosítást és az ehhez tartozó településképvédelmi rendeletmódosítást, illetve a mindezekhez elkészülő környezeti értékelést a KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. készíti. A tervezőiroda készítette el a hatályos Balatonberény Község Településrendezési tervét is.

Jelen tanulmányterv a 657/20, 658/3, 660/17 hrsz fejlesztési területek ingatlanfejlesztő tulajdonosainak megbízásából és finanszírozásában készült.

Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

A Telepítési tanulmányterv alkalmas a településrendezési szerződés nélkül, vagy annak mellékleteként meghatározni a fejlesztés feltételrendszerét, és konkrét iránymutatást adni mind az önkormányzat, mind a fejlesztő részére.

A tanulmánytervben a terület jellemzően lakóterületként történő beépítésének koncepciója került kidolgozásra a fejlesztő és az önkormányzat között megkötött településrendezési szerződésben foglalt megállapodások, feltételek figyelembevételével. A tanulmánytervben kidolgozott beépítési- és szabályozási koncepció képviselő-testületi támogatását (döntés határozatban) követően kerülhet beépítésre a Balatonberény Község településrendezési eszközeibe (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat), illetve Településképi dokumentumaiba (Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet), azok módosítása során.

(Meg kell jegyezni, hogy a Településképvédelmi rendelet módosítása tulajdonképpen annak, a Településképi Arculati Kézikönyvvel való összhangba hozását jelenti, nem a megváltoztatását!)

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat a „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 15.§-a szabályozza. A tanulmányterv tartalma a kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra



## 1.2.A tervezési feladat rövid összefoglalása

A tanulmányterv programja, azaz a szabályozási koncepciója arra alapoz, hogy a Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő - Balatonberény Község Településrendezési eszközeiben üdülőterület (Üü) területfelhasználásként meghatározott - 657/20, 658/3 hrsz, valamint intézményi terület (Vi) területfelhasználásként meghatározott 660/17 hrsz és 660/18-20 hrsz területei a jelen tervmódosítás során településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba és új településközpont vegyes Vt építési övezetekbe (Vt-3, Vt-4 és Vt-5) kerülnek átsorolásra lakórendeltetés elhelyezésének céljával, de a meglévő beépítési paraméterek megtartása mellett.

A lakórendeltetés elhelyezése érdekében a területre jelenleg hatályos Településszerkezeti tervet, Helyi Építési Szabályzatot és Szabályozási Tervet szükséges a rendeltetési kör lakórendeltetéssel történő kiegészítése okán módosítani, valamint a tervezett lapostetős építészeti kialakítás érdekében a településképvédelmi rendeletet szükséges egyértelművé tenni.

A tervezett TRE módosítás során az egyes területek üdülőterület (Üü), illetve intézményi (Vi) területfelhasználásból településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba és építési övezetbe kerülnek. Az egyes újonnan kialakításra kerülő településközpont vegyes Vt építési övezetekben a 657/20 hrsz, 658/3 hrsz területekre jelenleg hatályos üdülő rendeltetés helyett a lakórendeltetés mellett a vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, szállás, oktatási és egészségügyi, illetve a 660/17 hrsz területen a közösségi szórakoztató, sport rendeltetések is elhelyezhetők lesznek, a jelenleg e területekre hatályos előírások figyelembevételével.

A 660/18-20 hrsz ingatlanok a jelenlegi intézményi vegyes (Vi) építési övezetből ugyan átsorolásra kerülnek településközpont vegyes (Vt) építési övezetbe, és a jelenleg elhelyezhető 1 db szolgálati lakás helyett, 1 db lakás kerül e telkeken szabályozásra, de lényegében a területre továbbra is a jelenleg hatályos rendeltetések (szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport) helyezhetők el, azaz tulajdonképpen e területekre érdemi módosítás nem történik.

**A tervezett rendeltetésmódosítás során a területekre jelenleg hatályos beépítési paraméterek (épületmagasság, beépítési %, legkisebb zöldfelületi %, a legkisebb kialakítható telekterület, elő-, oldal- és hátsókert stb.), nem kerülnek módosításra, azaz az egyes építési övezetek által jelenleg biztosított beépítésintenzitás nem változik jelen módosítás során!**

A tanulmánytervhez a 657/20, 658/3, 660/17 hrsz területek fejlesztői adatszolgáltatásként átadták a területre elkészült Beépítési koncepcióikat és látványterveiket, tömegvázlatokat és helyszínrajzokat.

A 657/20, 658/3, 660/17 hrsz területek társasház formában kerülnek beépítésre a 660/17 hrsz területen létesülő társasház mellett egy gyermek vízi játszótér is helyet kap. A 660/18-20 hrsz ingatlanokon jellemzően egy-egy épület kerül elhelyezésre.

A kb. 5 ha terület nagyságú tervezési területre a jelenleg hatályos üdülőterületi beépítési előírások szerint elhelyezhető üdülőépületekben 400 db üdülőapartman kerülhetne elhelyezésre. A jelen módosítás során a hatályos előírást megtartó beépítésintenzitással, azaz változatlan alapterülettel és szintterülettel az elhelyezhető lakásszám 400 db lakás.

Mindenképpen meg kell említeni azt a tény, hogy ugyanolyan nagy számban tapasztalható az üdülőépületek, üdülőapartmanok lakásként történő hasznosítása, mint a lakóépületek, lakások üdülőként, üdülőapartmanként történő használata. Ez egyre inkább elősegíti a digitális technika, az internetes elérhetőség, online tanulás. Erre a tendenciára erősít még rá jelentős mértékben, az egyre inkább terjedő homeoffice lehetőség, még kiemelkedőbben az ún. Covid-időszak alatt.

**Tehát FONTOS KIEMELNI, hogy a jelen módosítás sem tömegében, sem beépítésintenzitásában, sem rendeltetésszámban nem jelent változást a jelenleg hatályos beépíthetőséggel szemben!**

### 1.3.A tervezési terület és környezetének, hatásterületének ismertetése

A tervezési terület a Balaton déli partján fekvő települések közül a legnyugatibb településnek, Balatonberény belterületének nyugati szélén fekszik, a Balaton-part és a Budapest-Nagykanizsa vasútvonal, illetve a 7119 j Balaton út közötti településrészben.

A település maga is, de ennek révén a tervezési terület is potenciálisan kiváló helyen a Balaton-part közelében vezető 7119 j., a 76 sz. és a 7 sz. országos út és a M7 és M76 autópálya közelében fekszik.

A településen belüli elhelyezkedését a belterület Balaton-part menti - üdülő-, strand, kemping, közpark és intézményi terület - sávjában való fekvés jellemzi.

A terület tágabb határai délről a Budapest-Nagykanizsa országos vasútvonal, valamint az azzal párhuzamosan futó a 76 sz. országos út felé vezető 7119 j. Balaton út, illetve a településnek a vasút déli oldalán fekvő kertvárosias lakóterülete, keletről a Balaton-part menti intézményi, kemping, közpark és strandterületek, nyugatról további üdülőterületek és az azt határoló mezőgazdasági területek, északról maga a Balaton, illetve az annak partján található nádas sáv és az abban szigetszerűen kialakult kisebb szárazulatok határolják.



A szűken vett tervezési terület a konkrét fejlesztéssel érintett kb. 5 ha (4,9656 m<sup>2</sup>) terület nagyságú 657/20, 658/3, 660/17-20 hrsz területek és környezete, amely a Hétvezér utca és a Balaton-part közötti területet jelentik a Naturista Kemping és a Magyar Közlöny Lap- és Könyvkiadó Kft. üdülőterülete között.



Mivel a tervezési területet már maga a vasútvonal és az azzal párhuzamosan haladó 7119 j. Balaton út leválasztja a település lakóterületétől, így hatása is a szűkebb tervezési területre és az azt délről határoló Hétvezér utca és a 7119 j. Balaton út között fekvő üdülőterületre van.

A Hétvezér utcára nyíló jellemzően a hét vezér neveit viselő utcák nagy részben zsákutcák, kivételt képeznek az Árpád és a Botond utcák, amelyek a 7119 j. Balaton úttal csomóponttal rendelkeznek. Azaz a tervezési területek közvetlenül a Hétvezér utcáról közelíthetők meg, a Hétvezér utca pedig a 7119 j. Balaton út felől az Árpád, illetve a Botond utcákról.

Ugyancsak közel fekszik a terület a Budapest-Nagykanizsa országos vasútvonal balatonberényi vasútállomásához, amelytől a tervezési terület 500-600 m (gyaloglási) távolságra van.

A terület jelenleg részben beépítés nélküli, részben beépített, illetve részben elbontott beépítésének helyén lakóterület tervezett, amelyen az egyes telkeken tömbönként társasházak formájában jelenik majd meg a lakóházak beépítés, kivéve a 660/18-20 hrsz telkeken, amelyeken legfeljebb 1 lakás létesíthető, és amelyeken jellemzően egy épület kerül elhelyezésre.

A tervezési területet határoló Hétvezér utca túloldala menti hétvégi házas (Üh) beépítés részben üdülő használatot, részben a tényleges lakó használatot jelentő beépítést mutat.

#### Hétvezér utca déli oldala menti vegyesen üdülő- és a lakóhasználatot jelentő beépítése





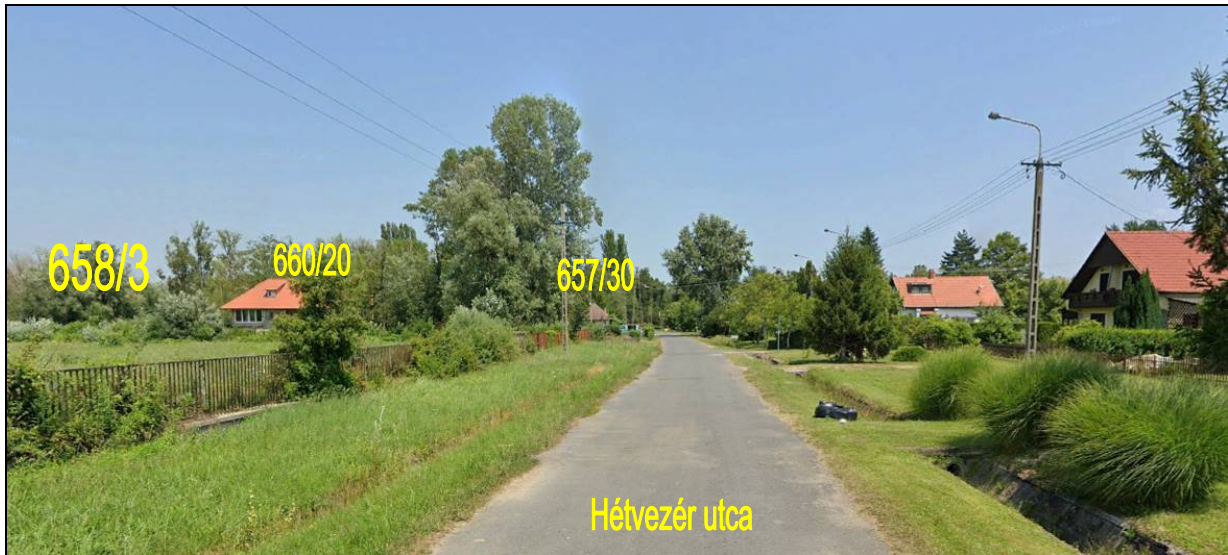




**Hétvezér utca** északi, fejlesztési területek menti beépített és beépítés nélküli területsávja













	a tervezési-fejlesztési terület hatásterülete
	a fejlesztéssel érintett ingatlanok

A tervezési terület a Balaton-parton fekszik, ezért annak hatásterülete magába foglalja magát a partmenti nádaszt is, valamint a nádasban megjelenő kisebb szárazulatokat is, amelyeket a rendezési terv közparkként, közkertként, illetve strandként jelöl ki.

Az alábbi fotók a 02/16 hrsz szárazulatot mutatja, amely a 657/20 hrsz telek nyugati oldalán a Balaton felé vezető Tas utca gyalogútról, illetve a 657/20 hrsz telekről közelíthető meg.







## II. VIZSGÁLATOK

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

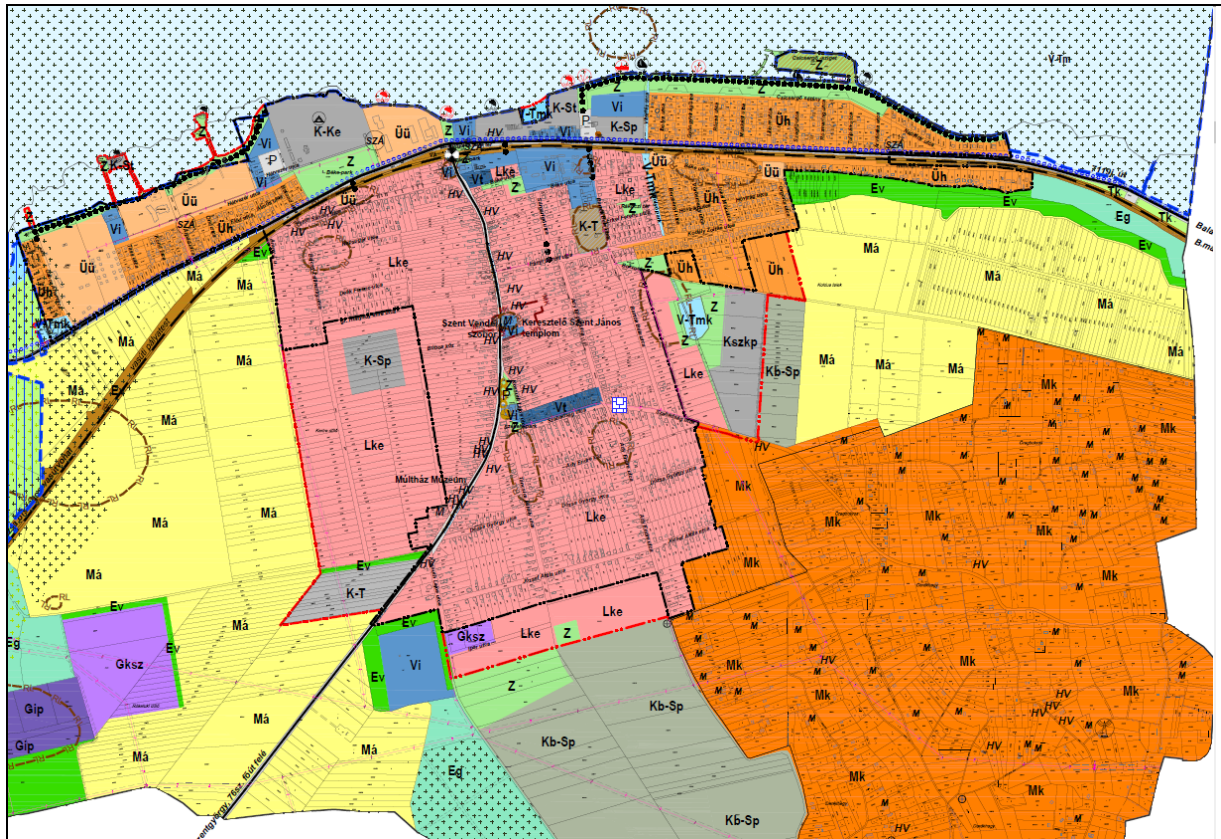
#### 2.1. Településrendezési vizsgálatok

A tervezési terület környezetében, azaz a Balaton-parttal párhuzamos utca és a vasúti pálya közötti településrészen jellemzően földszint és tetőteres (F+T) épületek találhatók. Az épületek a használatuk szempontjából részben üdülőként (hétvégi házas), részben lakóépületként szolgálnak. Jogi értelemben viszont, azaz a földhivatali nyilvántartás szerint üdülőépületként nyilvántartottak.

A vasúton túl a település lakóterületi részén szintén jellemzően földszint és tetőteres (F+T) lakóépületek találhatók.

A Balaton-part menti területeken a strand és a kemping, valamint a közpark kivételével üdülőházas többszintes (F+2, F+3) lapostetős üdülőépületek állnak. Ezen épületek egyrésze apartmanházként kerültek felújításra, illetve hotelként működnek.

A vasúttól délre eső településrész a község tulajdonképpeni lakóterülete, attól keletre a kertés mezőgazdasági területek találhatók. Mezőgazdasági művelés inkább a belterülettől nyugatra elhelyezkedő településrészekre jellemző. E területhasználatot mutatja és rögzíti a település hatályos Településszerkezeti terve is.



### 2.1.1. JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

#### Korábbi (lebontás előtti) és meglévő területhasználat a tervezett fejlesztés tükrében:

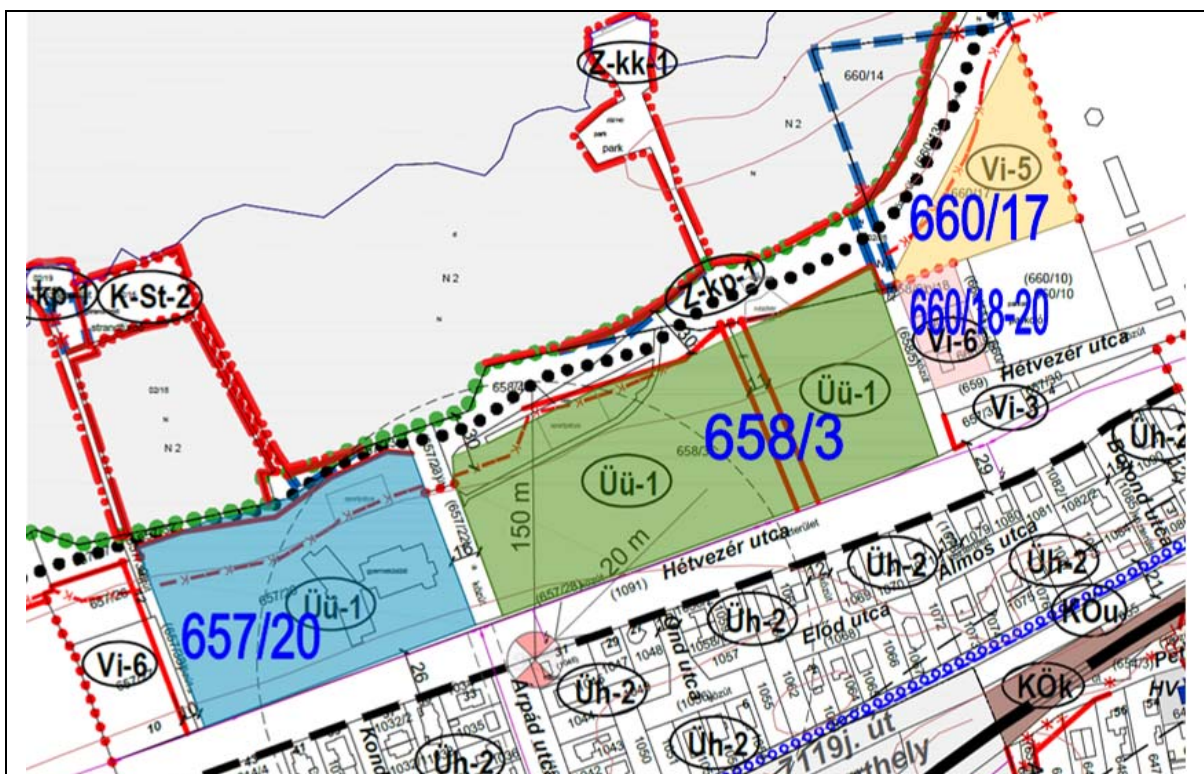
Az alábbiakban a tervezési terület 6 db ingatlanja kerül megvizsgálásra a rajtuk történő fejlesztés tükrében. Mivel az ingatlanok egy része (657/20 és 660/20 hrsz) beépített, illetve a 658/3 hrsz korábban beépítéssel rendelkezett, amely időközben elbontásra került, ezért ezen ingatlanok nem tekinthetők teljes mértékben úgy, mintha beépítetlen területként új beépítés történne rajtuk. E területek részben már korábban infrastruktúra szempontjából ellátott és a környezetére hatást gyakorolt területként jelennek meg a jelen fejlesztésben. A tervezési területnek csupán 3 db ingatlanja (a 660/17, és a 660/18 és 660/19 hrsz) olyan beépítés nélküli telek, amelyen még eddig egyáltalán nem történt beépítés.

#### A módosítással érintett telkek meglévő (és korábbi) beépítési, illetve a tervezett beépítési adatai, fejlesztési koncepciói – rövid összefoglalása

- **A tervezési terület nyugati szélén fekvő 657/20 hrsz–** volt Vas megyei Gyermeküdülő területe: „kivett üdülőépület”, telekterület: 15 903 m<sup>2</sup>  
Tervezett fejlesztés: üdülőrendeltetés helyett a területen lakórendeltetés (150 lakás) tervezett, emellett a szállás, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, oktatási, egészségügyi rendeltetések is. A terület korábbi területhasználat: a volt gyermeküdülőben egyszerre 300 gyerek nyaralása, illetve alkalmazottakkal együtt 350 fő ott tartózkodása volt megoldva. Nyári szezonban 1500 gyerek üdültetése történt e területen.



- **A tervezési terület középső részén fekvő 658/3 hrsz** – volt általános iskola és gyermekotthon: „kivett beépítetlen terület”, telekterület: 26 161 m<sup>2</sup>  
Tervezett fejlesztés: üdülőrendeltetés helyett a területen lakórendeltetés (200 lakás) tervezett, emellett a szállás, vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, oktatási, egészségügyi rendeltetések is. A terület korábbi területhasználata: a területen állami gondozottak nevelőotthonának általános iskolája működött bentlakással. Az állandó létszám alkalmazottakkal együtt 260 fő (gyerek létszám kb. 120 fő volt, az alkalmazottak létszáma 120 fő, 4 db szolgálati lakás kb. 15 fő) volt.
- **A tervezési terület keleti szélén fekvő 660/17 hrsz** – beépítés nélküli, „kivett” terület, 5 629 m<sup>2</sup>  
Tervezett fejlesztés: az intézményi építési övezet által jelenleg a területre meghatározott szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések mellett a területen lakórendeltetés (50 lakás) is elhelyezhető lesz. A sport rendeltetés keretében gyermek vizes játszópark tervezett.
- **A tervezési terület keleti szélén a Hétvezér utca menti kemping parkolója felől megközelíthető 660/18 hrsz:** „kivett beépítetlen” terület, telekterület: 676 m<sup>2</sup>  
Tervezett fejlesztés: a területen a hatályos szabályozási előírások szerinti szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések nem változnak, illetve a telkenként elhelyezhető 1 db szolgálati lakás rendeltetés, telkenként 1 lakó rendeltetésre módosul.
- **A tervezési terület keleti szélén a Hétvezér utca menti kemping parkolója felől megközelíthető 660/19 hrsz:** „kivett beépítetlen” terület, telekterület: 645 m<sup>2</sup>  
Tervezett fejlesztés: a területen a hatályos szabályozási előírások szerinti szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések nem változnak, illetve a telkenként elhelyezhető 1 db szolgálati lakás rendeltetés, telkenként 1 lakó rendeltetésre módosul.
- **A tervezési terület keleti szélén a Hétvezér utca menti kemping parkolója felől megközelíthető 660/20 hrsz:** „kivett lakóház, udvar”, telekterület: 642 m<sup>2</sup>  
A telken 1 db F+T épület áll, jelenlegi állapotában az építési befejező munkák még nem készültek el. Tervezett fejlesztés: a területen a hatályos szabályozási előírások szerinti szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések nem változnak, illetve a telkenként elhelyezhető 1 db szolgálati lakás rendeltetés, telkenként 1 lakó rendeltetésre módosul.





## 657/20 hrsz – volt Vas megyei Gyermeküdülő



### TULAJDONI LAP

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Marcali Széchenyi u. 44.

### Ingatlan leíró adatai

2021.08.31

**BALATONBERÉNY**  
Belterület 657/20 helyrajzi szám

Szektor: 16  
Térképszelvény:

8649 BALATONBERÉNY Hétvezér utca 8.

### 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
. Kivett üdülőépület, udvar	0	1.5903	0.00	

KORÁBBI beépítés vizsgálat		HATÁLYOS építési övezet szerinti beépíthetőség			KORÁBBI használat és férőhelyszám	
telekterület	1 5903 m <sup>2</sup>	hatályos építési övezet és beépítési paraméterek			rendeltetés funkció	üdülőépület üdülőtábor
beépítés	üdülőépület	üdülő-terület	építési övezet:	<b>Üü-1</b>	férőhely-szám	gyerek és személyzet együtt 350 fő (1500 gyerek nyaranta!)
szintszám	F+3		max épületmag. 8 m épület legmagasabb pontja 12m			
beépített terület	1 615 m <sup>2</sup>				<b>TERVEZETT építési övezet és lakásszám</b>	
burkolt felület	6 037 m <sup>2</sup>				tervezett: településközpont vegyes	<b>Vt-3</b>
beépítési %	10 %		legnagyobb beépítés 20 %		tervezett rendeltetések: lakó,szállás,keresk., vendéglátó, szolgált., oktatási, egészségügyi	
zöldfelület	52 % 8 251 m <sup>2</sup>		legkisebb zöldfelület 40 %		tervezett lakásszám: 150 lakás	
meglévő állapot	alacsonyabb épületrész elbontva				beépítési paraméterek nem módosíthatók	



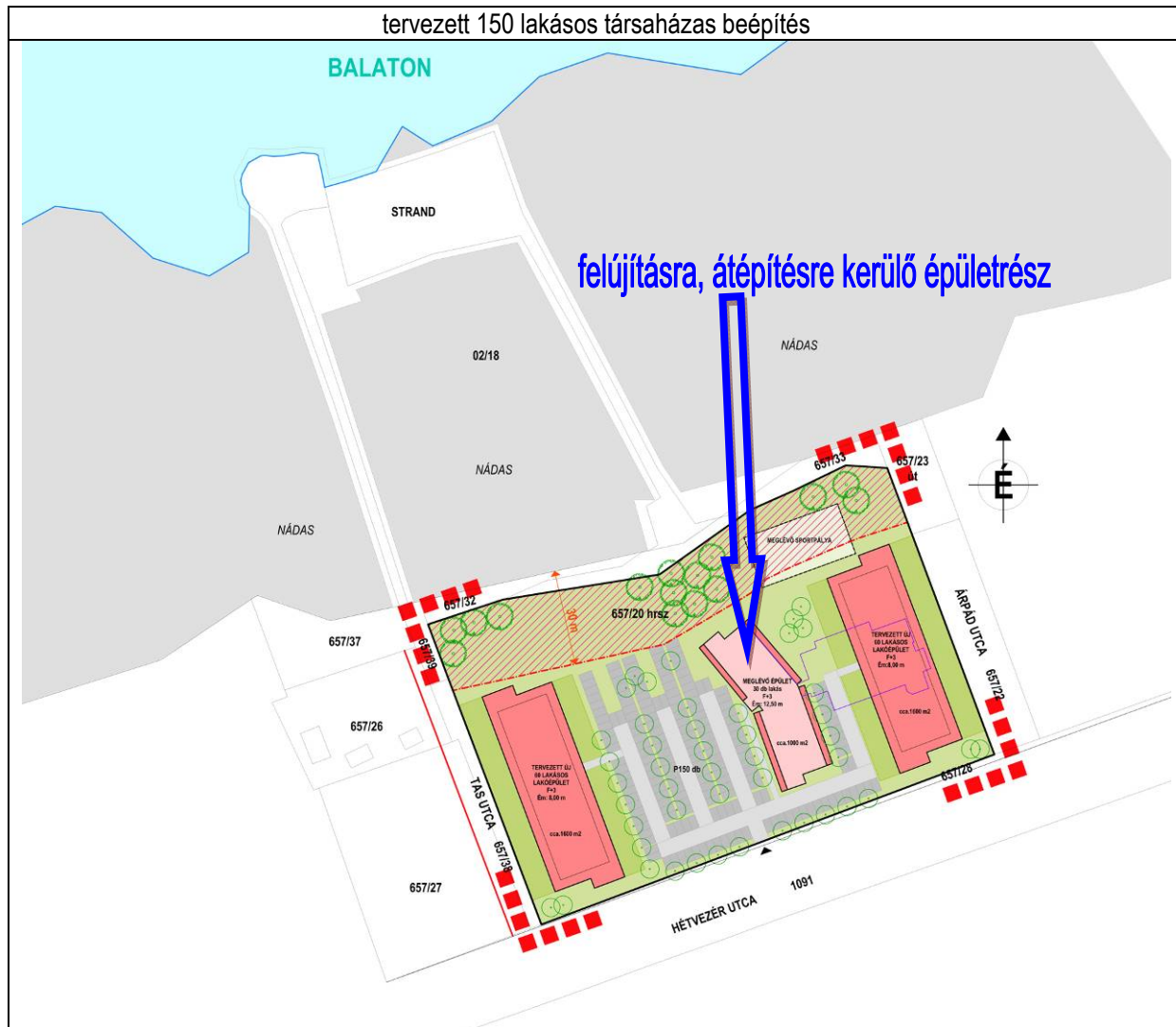






fotók - internet







**658/3 hrsz – volt általános iskola és gyermekotthon – elbontásra került**



**tulajdoni lap**

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Marcali Széchenyi u. 44.

**Ingyen leíró adatai**

2021.11.19

**BALATONBERÉNY**  
Belterület 658/3 helyrajzi szám

Szektor: 33  
Térképszelvény:

8649 BALATONBERÉNY Hétvezér utca 6.

**I. rész**

**1. Az ingatlan adatai:**

alrészlet adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv
min.o	ha m2	k.fill	ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	2.6161	0.00

KORÁBBI épület beépítési vizsgálat		HATÁLYOS építési övezet szerinti beépíthetőség			KORÁBBI használat és férőhelyszám	
telekterület	2 6161m <sup>2</sup>	hatályos építési övezet és beépítési paraméterek			rendeltetés funkció	általános iskola és gyermekotthon
beépítés	gyermek otthon	üdülő- terület	építési övezet:	<b>Ü-1</b>	férőhely- szám	8 oszt.tanárok 260 fő állandó bentlakó
szintszám	F+1		max épületmag. 8 m épület legmagasabb pontja 12m			
beépített terület	4 685 m <sup>2</sup>				<b>TERVEZETT építési övezet és lakásszám</b>	
burkolt felület	4 098 m <sup>2</sup>				tervezett: településközpont vegyes	<b>Vt-3</b>
beépítési %	18 %		legnagyobb beépítés 20 %		tervezett rendeltetések: lakó,szállás,keresk., vendéglátó, szolgált., oktatási, egészségügyi	
zöldfelület	66 % 17 378 m <sup>2</sup>		legkisebb zöldfelület 40 %		tervezett lakásszám: 200 lakás	
meglévő állapot	már elbontott				beépítési paraméterek nem módosíthatók	





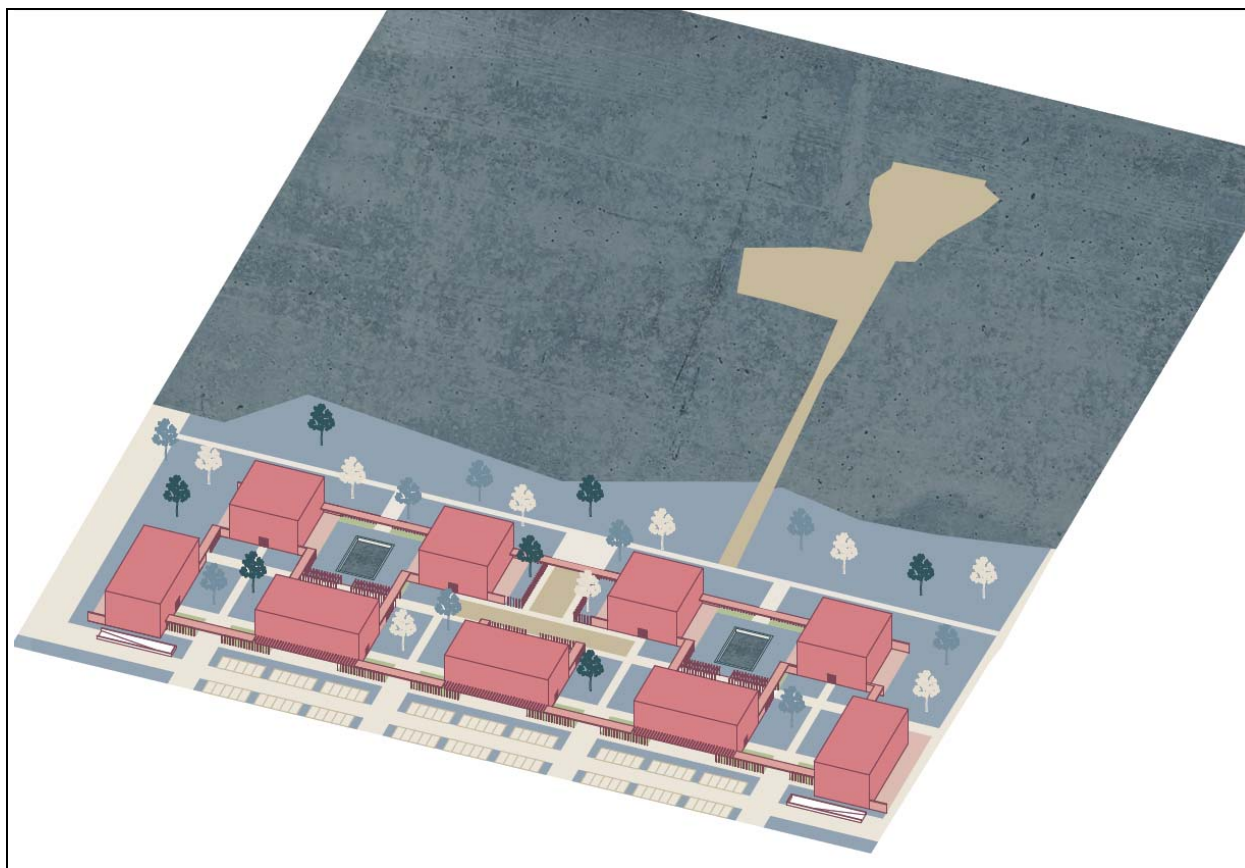


Fotók [www.fentről.hu](http://www.fentről.hu) (1980)



fotók – internet – Google Earth - 2021







## 660/17 hrsz telek– beépítetlen terület

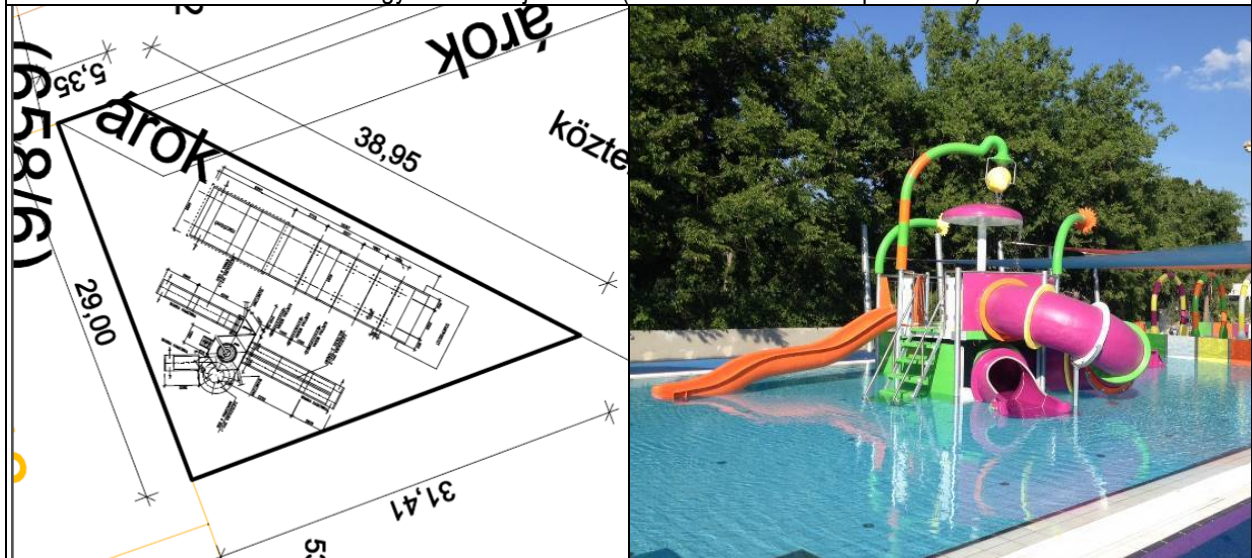
tulajdoni lap				
Somogy Megyei Kormányhivatal Marcali Széchenyi u. 44.				
<b>Ingyan leíró adatai</b> 2021.11.30				
BALATONBERÉNY Belterület 660/17 helyrajzi szám			Szektor: 33 Térképszelvény:	
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
-----				
. Kivett beépítetlen terület, árok	0	5629	0.00	

MEGLÉVŐ beépítés intenzitás vizsgálat		HATÁLYOS építési övezet szerinti beépíthetőség			KORÁBBI használat és férőhelyszám	
telekterület	5 629 m <sup>2</sup>	hatályos építési övezet és beépítési paraméterek			rendeltetés funkció	kivett terület
beépítés	-	intézményi terület	építési övezet:	<b>Vi-5</b>		
szintszám	-		max épületmag. 12,5 m épület legmagasabb pontja 18m			
beépített terület	-				<b>TERVEZETT építési övezet és lakásszám</b>	
burkolt felület	-		1db szolg.lakás/telek		tervezett: településközpont vegyes	<b>Vt-4</b>
beépítési %	-		legnagyobb beépítés 50 %		tervezett rendeltetések: lakó, vendéglátás, szolgáltatás, szállás, közösségi szórakoztató, sport	
zöldfelület	-		legkisebb zöldfelület 30 %		tervezett lakásszám: 50 lakás és gyermek vizi park	
meglévő állapot	beépítetlen				beépítési paraméterek nem módosíthatók	

fotók – internet – Google Earth - 2021



tervezett gyermek vízi játszótér (társasház és Balaton-part között)



tervezett 50 lakásos társasház





**660/18, /19 és /20 hrsz telkek – beépített és beépítetlen terület**



tulajdoni lap adatok				hatályos beépítési lehetőség	
			beépítettség	intézményi	Vi-6
hrsz	telekméret m²	művelési ág		lakásszám	1 db szolgálati lakás/telek
660/18	676	kivett beépítetlen	-		
660/19	645	kivett beépítetlen	-	hatályos beépítési paraméterek	beép. 40 %; ép.mag. 7,5 m (legmag.pont 12m) zöldf. 30 %
660/20	642	kivett lakóház, udvar	beépített: F+1+T		
TERVEZETT építési övezet és lakásszám		tervezett: településközpont vegyes			Vt-5
tervezett rendeltetések		lakó, vendéglátás, szolgáltatás, szállás, közösségi szórakoztató, sport, legfeljebb 1 db lakás/telek			
beépítési paraméterek		nem módosíthatók			

**fotók – internet – Google Earth - 2021**





### 2.1.2. A TELEPÜLÉS ÁLTALÁNOS PARTMENTI TERÜLETFELHASZNÁLÁSA ÉS TELEPÜLÉSKÉPE

Jelen tervezési területhez hasonlóan épült be, - az alábbiakban fotókkal is bemutatásra kerülő - a területtől északra fekvő, parti területsáv, amely több Balaton-parti településre is jellemző településképet mutat, amelyek esetében jellemző a part menti nagyobb tömbös, többszintes (F+2, F+3) beépítés.

Ezt a Balatonberényben is jellegzetes parti beépítés a Településképi Arculati Kézikönyv is rögzíti az e területsávnak az ún. partmenti területek-ként történő lehatárolásánál. És az alábbi jellemzéssel:

**„Az üdülőterületeken '60-as évekbeli, nagy elterülő tömegekkel, lapostetővel, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek találhatók.”**

Jelen terület is F+1, F+2, F+3 szintes beépítéssel rendelkezik, rendelkezett. Ennek értelmében kerültek a hatályos Helyi Építési Szabályzatban ezen, partmenti területsávban 12-12,5 m épületmagassággal szabályozásra. Azaz a tervezett beépítés újra is ezen adottságokhoz igazodik majd.



Összefoglalva a Balaton-part mentén meglévő épületek – üdülőházak – többszintes formában kerültek megépítésre, a Balaton-partra merőleges irányban, amely részben a tájolás, de még inkább az épületek közötti átlátást teszik lehetővé. A tervezési területen tervezett épületek kialakításában is fontos szempont a tájolás és lépték.



### 2.1.3. TULAJDONVIZSGÁLAT

A tervezési területek a fejlesztők tulajdonában lévő magánterületek.

### 2.2. Előzménytervek

A tanulmánytervhez a 657/20, 658/3, 660/17 hrsz területek fejlesztői adatszolgáltatásként átadták a területre elkészült Beépítési koncepcióikat és látványterveiket, tömegvázlatokat és helyszínrajzokat. Lásd terviratok.

### 2.3. Hatályos és folyamatban lévő településfejlesztési döntések bemutatása

A jelen tanulmányban kidolgozásra kerülő Szabályozási koncepciónak a Helyi Építési Szabályzatba (HÉSz) és annak mellékletét képező Szabályozási tervbe (SZT) történő beépítése az Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján történhet.

Településfejlesztési célok megvalósítására az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény - ún. Építési törvény - 30/A.§ szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozával.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául, - a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettett ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál.

Jelen telepítési tanulmányterv alapozza meg a fejlesztési cél Képviselő-testület által történő támogatását, amely döntést követően készülhet el a Helyi Építési Szabályzat és annak Szabályozási tervi mellékletének módosítása.

### 2.4 Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök bemutatása

#### 2.4.1. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK:

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

Általánosságban az **öregedő népességgel**, az alacsony foglalkoztatottsággal és azzal kapcsolatban 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 foglalkoztatottságnak a **vendégszerető lakosságra** is lehetne építenie, ezért az **idegenforgalom** vonzására és a **turisztikai szezon kinyújtására** kellene intézkedéseket, fejlesztéseket és „új terméket” kidolgozni. A **település egységes arculatának** kiépítését is fontos feladatként tartalmazza. Megfogalmazzák a település vonzerejét és az ezekhez tartozó lehetőségeket, valamint a veszélyeket, amelyek negatív hatással lehetnek a település jövőjére nézve. **Ezzel jelen fejlesztés részben összhangban van és részben megoldást is jelent.**

## 2.4.2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

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

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

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

Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 1/2019.(I.9.) önkormányzati rendelete szerint a tervezési terület 657/20 és 658/3 hrsz telkei üdülőházas üdülőterület Üü-1 és a 660/17 hrsz telek intézményterület Vi-5 és a 660/18-20 hrsz telkek Vi-6 építési övezetekbe soroltak.

Valamint közvetlenül a Balaton-part mentén lévő ingatlanok a magasabb szintű jogszabály Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében Z-Kp-1 jelű közpark, Z-kk-1 jelű közkert zöldterület övezetbe és K-St-2 jelű különleges strandterület övezetbe, illetve „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv”-ként lehatároltak.

Az alábbiakban felsorolásra kerülő jogszabályi előírások alapján kerülhetnek a 657/20, 658/3, 660/17 hrsz, valamint a 660/18-20 hrsz területek településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba átsorolásra, azzal, hogy a TRE módosítás során csak az új területfelhasználási besorolás szerint elhelyezhető **rendeltetések módosíthatók, a meglévő beépítési paraméterek nem!**

A 657/20, 658/3, 660/17 hrsz, valamint a 660/18-20 hrsz területeket „a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről” szóló 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendelet, valamint az 1/2005.(I.7.) TNM rendelet „Balatonberény vízpart-rehabilitációs tanulmányterve” tervlapja ún. „részlegesen összevont területfelhasználási egység”-ként határolja körbe.

A kormányrendelet szerint az ekként lehatárolt területek a

6.§ (3) A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által kijelölt

- b) **részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül** a településrendezési terv a hétvégi házas üdülőterület, a kertvárosias lakóterület és a gazdasági terület kivételével az (1) bekezdésben felsorolt bármilyen építési övezetet, övezetet kijelölheti.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 71.§ (5) bekezdés:

- 71.§ (5) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – **a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke az építési övezet változása esetén sem növelhető.**

Fentiek alapján tehát jelen TRE módosítás csak a településközpont vegyes (Vt) területfelhasználásba történő átsorolást és a területre megállapított új Vt építési övezetben elhelyezhető rendeltetéseket foglalja magába, a területre jelenleg hatályos beépítési paraméterek nem módosíthatók, illetve nem növelhetők.

**Összefoglalva tehát a területekre jelenleg hatályos beépítésintenzitás (beépíthetőség, épületmagasság, zöldfelület) nem kerül módosításra. Módosítást csupán az elhelyezhető rendeltetések köre jelent, amely az üdülő rendeltetés helyett lakórendeltetés lesz.**



Az alábbiakban a tervezési területre **HATÁLYOS** építési övezetek előírásai kerülnek bemutatásra:

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

**27.Intézmény terület (Vi) előírásai**

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

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

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

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

**33.§**

(5) Az **Vi-5** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód:   | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:   | 1500 m <sup>2</sup> |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség:   | 30 m                |
| d) Legnagyobb beépítettség:   | 50 %                |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:  | 30 %                |
| f) Legnagyobb épületmagasság:   | 12,5 m              |
| g) Az épület legmagasabb pontja:  | 18 m                |
| h) A telkeken belül:  |                     |
| ha) az előkert  | 5 m                 |
| hb) az oldalkert  | 6 m                 |
| hc) a hátsókert   | 8 m                 |
| i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag <b>szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést</b> tartalmazhat. |                     |
| j) Az épületekben <b>telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás</b> helyezhető el.                              |                     |

(6) Az **Vi-6** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód:   | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:   | 1200 m <sup>2</sup> |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség:   | 40 m                |
| d) Legnagyobb beépítettség:   | 40 %                |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:  | 30 %                |
| f) Legnagyobb épületmagasság:   | 7,5 m               |
| g) Az épület legmagasabb pontja:  | 12 m                |
| h) A telkeken belül:  |                     |
| ha) az előkert  | 5 m                 |
| hb) az oldalkert  | 4 m                 |
| hc) a hátsókert   | 8 m                 |
| i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag <b>szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést</b> tartalmazhat. |                     |
| j) Az épületekben <b>telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás</b> helyezhető el.                              |                     |

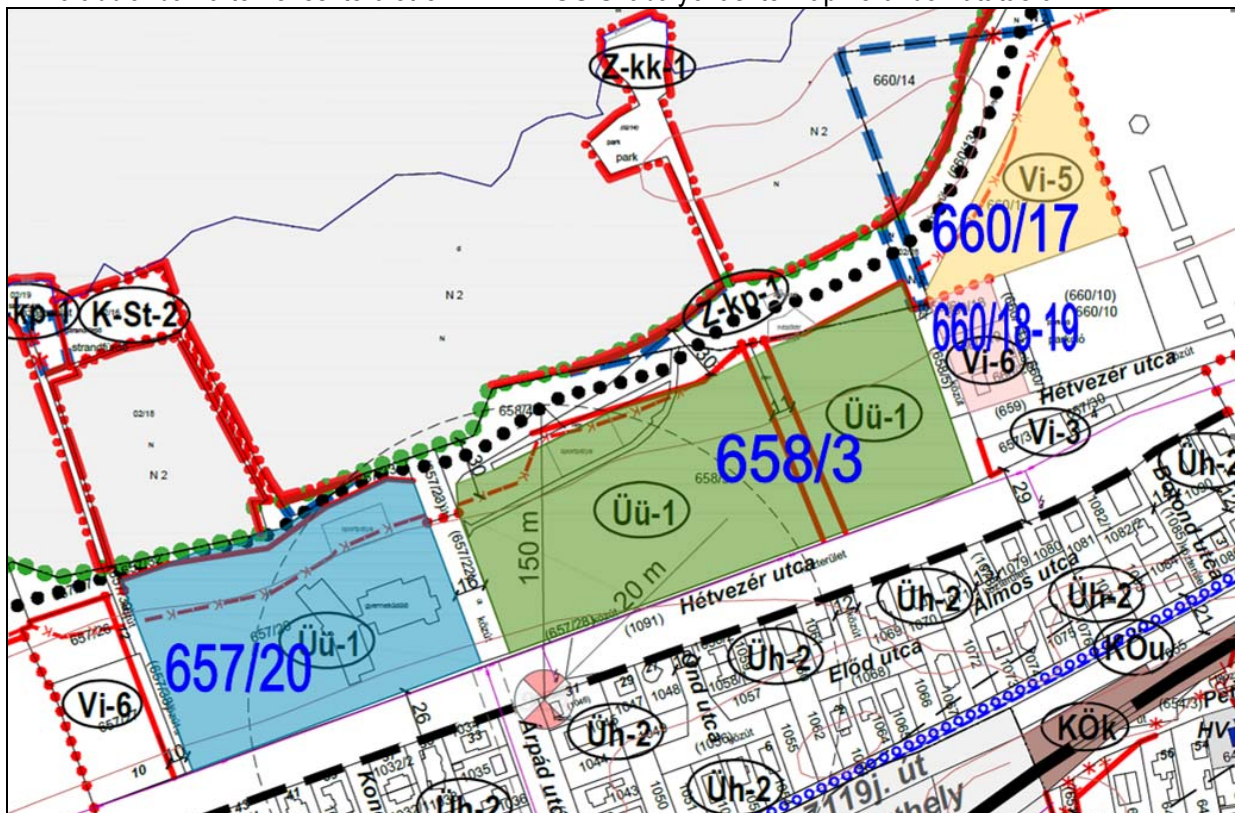
**31.Üdülőházas terület**

**37.§** (1) Az üdülőházas üdülőterületen kettőnél több üdülőegységet magába foglaló **üdülő rendeltetésű épület**, üdülőtábor és kemping alakítható ki.

(2) Üdülőházas üdülőterület építési övezeteiben a klímaváltozás hatáskompenzálása érdekében a telkek zöldfelülete háromszintű növényállománnyal telepítendő.

(3) Az <b>Üü-1</b> építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:	
a) Beépítési mód:	szabadonálló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	3500 m <sup>2</sup>
c) Kialakítható legkisebb telekszélesség:	40 m
d) Kialakítható legkisebb telekmélység:	80 m
e) Legnagyobb beépítettség:	20 %
f) Legkisebb zöldfelületi arány:	40 %
g) Legnagyobb épületmagasság:	8 m
h) Az épület legmagasabb pontja:	12 m
i) A telken belül:	
ia) az előkert	5 m
ib) az oldalkert	4 m
ic) a hátsókert	8 m

Az alábbiakban a tervezési területre **HATÁLYOS** Szabályozási tervlap kerül bemutatásra:



A Szabályozási tervlapon a Hétvezér utca és Árpád utca sarkán létesített szennyvízátelő körül 150 m sugarú védőtávolság került jelölésre. Amelyre vonatkozóan a HÉSz szabályozási előírásai az alábbiak:

17.§ (5) A közüzemi szennyvízátelő műtárgy védőtávolság igénye:	
a) hatóság által egyedileg megállapított és rögzített;	
b) előzetes megállapítás nélkül:	
ba) búzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,	
bb) búzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.	
(6) A közüzemi szennyvízátelő műtárgy védőtávolságán belül: lakó-, településközpont vegyes, intézményi, különleges építési övezetbe sorolt telken új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet:	
a) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a műtárgy zajvédetté és búzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),	
b) vagy a műtárgy kiváltását kell megoldani;	

**Ez azt jelenti, hogy a szennyvízátelő védőtávolsága a technológiájának fejlesztésével csökkenthető, akár az átemelő műtárgy telkén belülre is.**



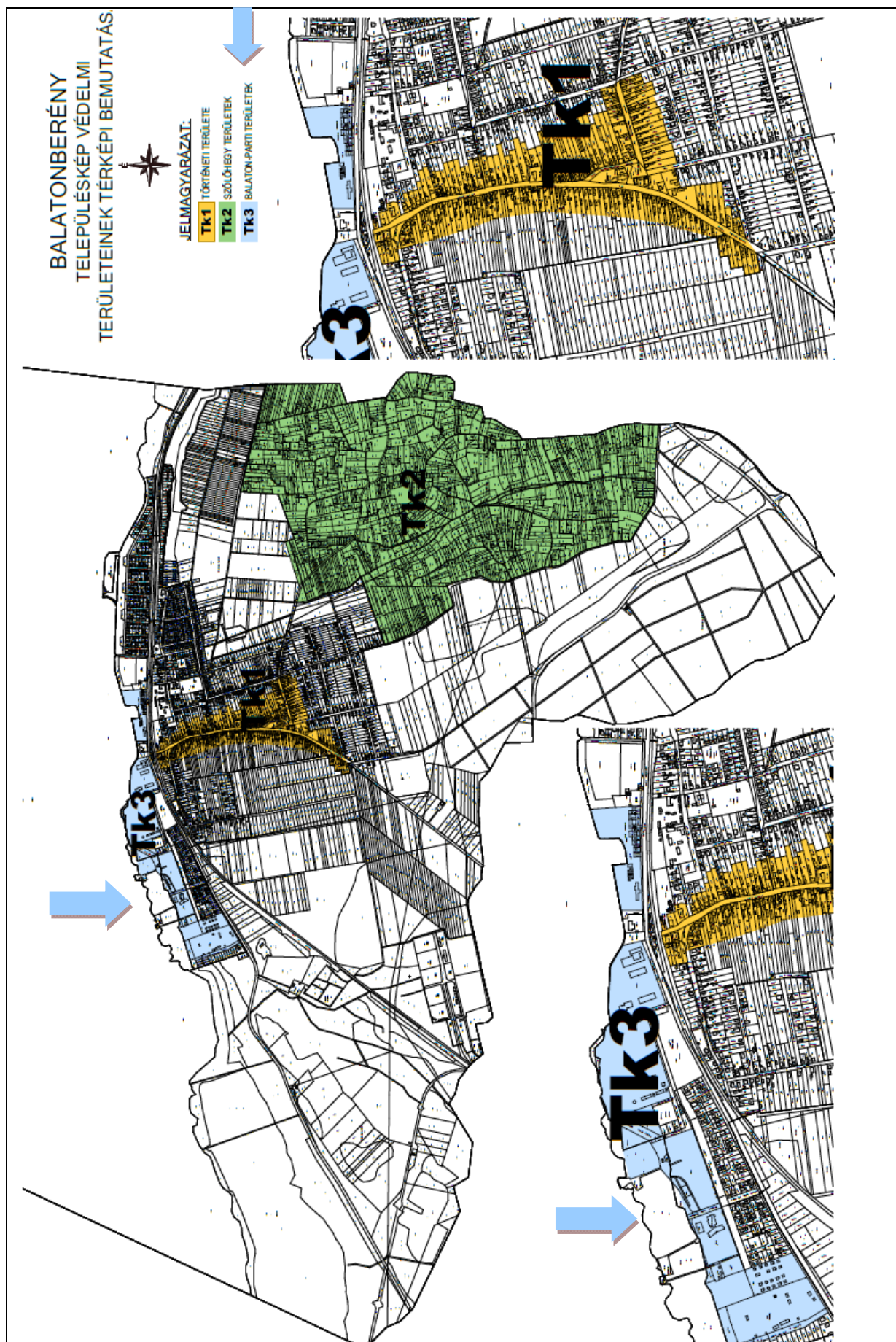
### 2.4.3. TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA

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

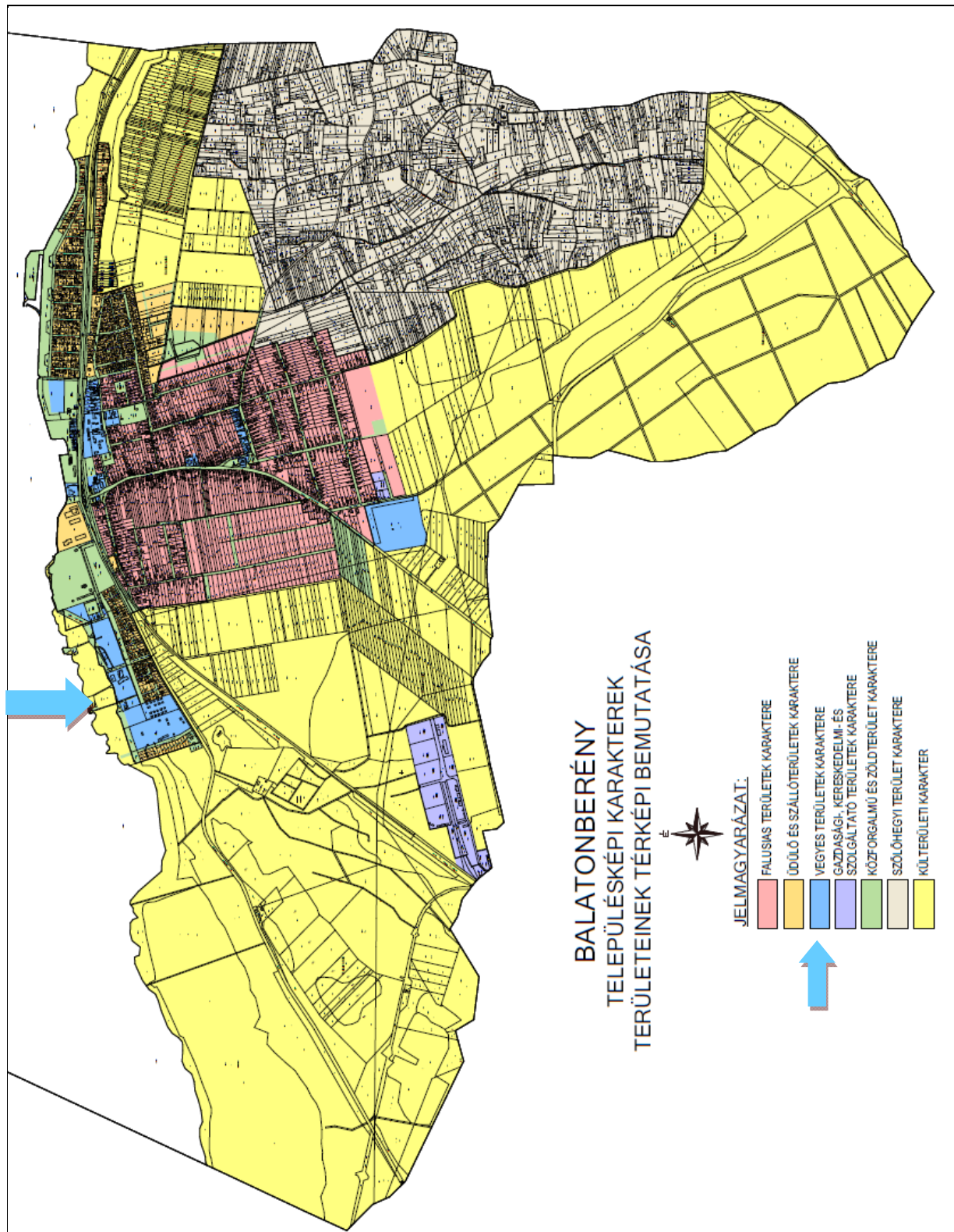
##### **BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT KERÜLTEK JÓVÁHAGYÁSRA:**

- **TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV (TAK)** - 98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozat,
- **TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELETE (TKr)** – 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.

A Balaton-parti sávot képező tervezési területet Balatonberény Településképi dokumentumai az alábbiak szerinti ún. Balatonparti területek – településképvédelmi területként (Tk3), valamint ún. vegyes területek településképi szempontból meghatározott területként tartalmazza.







## BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT SZABÁLYOZZÁK:

### TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV – TAK

**Tk3:** A Balaton part mellett végig húzódó nagy telkeken elhelyezkedő, szabadonálló beépítésű üdülőterületek, és strandterület található. **Az üdülőterületeken '60-as évek beli, nagy elterülő tömegekkel, lapos tetővel, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek található.** Az épületekhez nagy zöldfelületek is tartoznak, így nem kitakarva a település víz felőli látványát. A településkép-védelmi kategória lényege ezekre a telkekre vonatkozóan, hogy bármi jellegű építkezés, beruházási szándék (új épület létesítése, meglévő épület felújítása, jelentős mértékű fa kivágás stb.), a jelenlegi látványt ne rontsa el, takarja el, illetve a meglévő település és Balaton közti kapcsolatokra káros hatással ne legyen. A területekre vonatkozó komolyabb beruházások, projektek esetében az ingatlan tulajdonosoknak, a helyi lakosok érdekeit képviselő önkormányzattal együttesen kell meghatározni a látványt befolyásoló beavatkozásokat, a kedvezőtlen hatások megelőzésére, kiküszöbölésére

### *III. Fejezet* *A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK*

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

##### **13. §**

- (1) A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) azon területek, ahol Balatonberény településképének védelme érdekében az általános környezetkultúra és építészeti kultúra megtartásának, megteremtésének szakmai ellenőrzése és irányítása szükséges.
- (2) A településképi szempontból meghatározó területek (Tk) térképi lehatárolását e rendelet 5. melléklete tartalmazza.

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

##### **14. §**

- (1) A közterületek és a közhasználat számára megnyitott ingatlanok burkolatát, használatát és berendezését az utcán, ingatlanon megjelenő hirdetéseket az épületek jellegéhez, az utcák hangulatához igazodva kell kialakítani.
- (2) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést, melyet a tervezett utcakép bemutatásával kell igazolni.
- (3) Fa- és gerendaház fő rendeltetési egységként nem építhető a településképi szempontból meghatározó területeken (Tk1, Tk2 és Tk3), kivéve, ha a fa csak az épület vázszerkezeteként jelenik meg és a homlokzat képzés esetében a 15. § (3) bekezdés 4. pontjában rögzítettek érvényesülnek.
- (4) A településképi szempontból meghatározó területeken az ingatlanon elhelyezhető főépület rendeltetésétől eltérő építmény közterület felől nézve a főépület takarásában helyezendő el.
- (5) A település BALATON TÓ partvonalán található természetes nádterület védelméért, megőrzéséért nádgazdálkodás folytatható. A tómeder nádassal fedett részén bármilyen építmény elhelyezése, illetve a nádassal fedett vízfelületen bármilyen munkálat végzése kizárólag az illetékes Nemzeti Park és a mederkezelő hozzájárulásával történhet.



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

**15. §**

- (1) A településképileg meghatározó területeken (Tk) Balatonberény védelme érdekében:
- a) az egy telken létesülő különálló épületek egymással építészeti összhangban alakíthatók ki. A főépület, a melléképület és a kerítés színével, anyaghasználatával és építészeti stílusával összhangban, a települési sajátosságokhoz illeszkedően alakítható ki. Nem alkalmazhatóak a feltűnő, tájidegen építési elemek, rikító színek,
  - b) melléképület csak a főépület mögött, takarásban helyezhető el,
  - c) az épület homlokzatán megjelenő vakolatdísz színe az alapszínnel összhangban kell, hogy legyen,
  - d) a területen a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MTrT) fogalom meghatározása szerinti csarnok jellegű épület nem építhető,
  - e) kialakult beépítésű utcában történő új építés esetén az ingatlan fő funkcióját betöltő épület tetőidomát az utcában jellemzően kialakult tetőidomokkal megegyezően kell kialakítani.
- (2) A homlokzat vakolt architektúrájú épületek utólagos hőszigetelése a díszek megőrzésével, míves megjelenésük megtartásával készülhet.
- (3) A területen anyaghasználatban, megjelenésben és színezésben a terület karakterét megtartó, ahhoz illeszkedő épület építhető, a meglévő épületek ezt figyelembe véve újíthatók fel az alábbiak szerint:
- 1.Látszó szerkezet:* hagyományos, természetes építőanyagok: bazaltkő, bazalttufa vagy szerkezetében és színében hasonló terméskő, téglá, fa, vakolt és festett szerkezetek, színében visszafogott fémlemez homlokzatburkolatok.
  - 2.Tető:* A tetők tömeg, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a településképi karakter figyelembevételével. Magastető közterületről látható helyeken 30-45 fok közötti hajlásszöggel alakítható ki. Lapostetőknél zöldtető alkalmazható. A tetők hajlásszögének meghatározásakor illeszkedjünk a szomszédos környezetben lévő épületek kialakításához.
  - 3.Tetőhéjalás új építés, vagy héjazatsere esetén:* A településképi szempontból meghatározó területeken (Tk) a tetőhéjalás színének összhangban kell lennie környezetének uralkodó színével, a településképi illő, jellemzően sötét tónusú vörös, barna, szürke vagy az égetett cserép színéhez hasonló árnyalatú színben. Alkalmazható égetett cserép, betoncserep, pikkelyfedés-jellegű fémlemezfedés, faszindely, természetes vagy műpala fedés. Könnyen éghető anyagú (nád) tetőhéjazatok csak a tűzvédelmi hatóság külön egyedi esetekre vonatkozó engedélye alapján alkalmazhatók.
  - 4.Homlokzat:* vakolt festett homlokzatképzés. Homlokzatok színezésénél elsősorban a településre jellemző történeti színek: fehér, sárga, barna és árnyalatai főszínként történő alkalmazása javasolt, és kizárólag csak halvány, pasztellszínek használhatók. Díszítő elemként a kerámia, a fa, a terméskő és a téglá, illetve visszafogott színű, minőségi táblás homlokzatburkolatok vagy ezek kombinációja alkalmazható.
  - 5.Lábazatképzés:* első sorban vakolt, de lehet kő, műkő vagy egyéb igényes anyaghasználat. Tájidegen burkolóanyag nem használható.
  - 6.Nem alkalmazhatók az alábbi építőanyagok:* hullámpala, műanyag-, vagy fém hullámlemez, alumínium trapézlemez és bitumenes zsindely.
- (4) A telkek utcai telekhatárán áttört kerítés létesíthető, amennyiben a kerítés lábazatos kivitelű, úgy a lábazat maximum 50 cm magasságú tömör: beton, kő, téglá lábazat lehet. Az utcai kerítés magassága a terepcsatlakozástól számítva legfeljebb 1,80 m lehet.



## 18. Egyéb területekre vonatkozó építészeti követelmények

### 18. §

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

- a) falusias területek karaktere,
- b) üdülő és szállóterületek karaktere,
- c) vegyes területek karaktere,
- d) gazdasági-, kereskedelmi- és szolgáltató területek karaktere,
- e) közforgalmú és zöldterület karaktere,
- f) szőlőhegyi terület karaktere,
- g) külterületi karaktere.

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

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

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

(7) Vegyes területek karakterén

- a) a tetők tömegének, tetőidom kialakításakor egyszerű formát kell alkalmazni a környezetben jellemző helyi karakter figyelembevételével,
- b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,
- c) tetőhéjazatként cserépfedést vagy sötét tónusú, csillogásmentes felületű, kiselemes hatású fedést kell alkalmazni,
- d) a nagyfesztávú csarnokszerkezetek alacsonyabb hajlásszögű tetővel, formájában és karakterében a cseréphez igazodó fedéssel vagy fémlemezfedéssel építhetők,
- e) a magastetőt jellemzően cserép mintázatú, (pikkelyes, vagy állókorcos) tetőfedést kell alkalmazni,
- f) az épületek homlokzatát tagoltan kell kialakítani,
- g) az épület homlokzatának anyaghasználata során törekedni kell a természetes anyag alkalmazására. Az épület homlokzati kialakításánál igényes fémlemezfedés és burkolat is alkalmazható,
- h) a telkek utcai telekhatárán maximum 50 cm magasságú tömör: beton, kő, téglalábazatos, legalább 80 %-ban áttört felületű mezőkkel létesíthető. Az utcai kerítés lábazattal együtt nem lehet magasabb 2,00 méternél,
- i) a telkek be nem épített, vagy gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva, honos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal kell kialakítani, fenntartani. A kötelező zöldfelületet a telekhatár mentén egybefüggően, háromszintű: fák, cserjék, gyeptalajtakaró növényállománnyal kell kialakítani.



### Összefoglalva:

Balatonberény településképi dokumentumai tekintetében a Településképvédelmi rendeletben (TKr) szükséges a tetőhajlásszögre vonatkozó előírást módosítani, illetve **összhangba hozni** a Településképi Arculati Kézikönyvvel (TAK).

- A Településképvédelmi rendelet (TKr) 18.§ (7) bekezdés b) pontja alábbiak szerint fogalmaz:

18.§ (7) b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével, a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,

(Azaz a tetőhajlásszöget 30-45 fok között határozza meg, viszont engedi, hogy 8 m-nél nagyobb fesztáv esetén lapostető kialakítható lehessen.)

### EZZEL SZEMBEN:

- A Településképi Arculati Kézikönyv (TAK), pedig kifejezetten kiemeli a lapostetős kialakítású nagy tömegű épületek védelmét a Balaton-part menti sávban, az alábbi megfogalmazással:

„Az üdülőterületeken ’60-as évek beli, nagy elterülő tömegekkel, **lapos tetővel**, hosszú erkélyekkel létesített üdülő épületek találhatók.”

### AZAZ fenti két (TAK és TKr) szabályozási elvet összhangba kell hozni az alábbiak szerint:

A TKr módosítás során tehát a Tkr 18.§ (7) bek. b) pontja az alábbiak szerint **módosul**:

18.§ (7) b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek kivételével, **valamint a Balaton-part és a Hétvezér utca közötti területek kivételével** a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,

## 3.Humán infrastruktúra vizsgálata

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

Az alapellátás társulással történik az alábbiak szerint:

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

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

Bölcsődei ellátás:

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

Általános iskolai ellátás:

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

Balatonberény Önkormányzata az egészségügyi alapellátás körében az alábbiakról gondoskodik:

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

Közzolgáltatások helyben, illetőleg Balatonszentgyörgyön és Balatonkeresztúron elérhetők.

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

## 4.Közlekedési vizsgálatok

### 4.1. Előzmények, tervezett fejlesztések

Balatonberény hatályos településrendezési eszközei szerint a közúthálózati kapcsolatokat a távlatban is meghatározza a közigazgatási területen jelenleg áthaladó három országos út, amik közül kettő országos főút (7sz. főút, 76sz. főút), egy országos mellékút (7119j. összekötőút). Váloztatlanul fontos hálózati kapcsolatot biztosít a vasút is, a partvonallal párhuzamosan haladó, nemrég felújított 30sz. Budapest-Székesfehérvár-Nagykanizsa-Murakeresztúr-(Horvátország) országos törzshálózati vasúti pálya, Balatonberény megállóhellyel.

A térséget érinti az M76 autótút nyomvonala, ami a 76sz. főút nyomvonalától nyugatra, Balatonszentgyörgy-i területen vezet át, ahol a két útnak csomópontja is van. Meglévő és megmaradó fontos csomópont a 76sz. főút és az M7 csomópontja is, de ez is Balatonberény területén kívül található. Vagyis Balatonberényt gyorsforgalmi út közvetlenül nem érinti, viszont kettő is kedvező közelségben halad.

A hatályos TRE-ben egy hálózatiilag fontos új csomóponti javaslat szerepel, a 76sz. főúton. A csomópont a község déli üdülőterületeinek (Bokrosi-hegy, Berényi-hegy, Szőlőhegy), és fejlesztési területének jobb megközelítését szolgálná, egyelőre nem valósult meg.

A fentiekből is látható, hogy a főúthálózat, illetve a főúthálózattal kapcsolatos fejlesztések messze elkerülik jelen módosítási területet.

### 4.2 Tervezési terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat

A település belterületi utcahálózatának gerincét továbbra is a parton haladó 7119j. országos mellékút, a Balaton utca adja. Hozzá kapcsolódik a területünk helyi utcahálózata is, a Botond utcán és az Árpád utcán keresztül. A konkrét fejlesztési terület a Balaton utcával párhuzamos Hétvezér utcáról közelíthető meg. A Hétvezér utca a szokásos üdülőterületi utcáknak megfelelő kialakítású, aszfalt burkolattal, kétoldali árokkal, járda nélkül. A Hétvezér utcáról több meglévő utca indul a vízpart felé, de ezek közül a Tas utca csak keskeny, gyakorlatilag gyalogútnak megfelelő burkolattal kiépített, a 658/5hrsz közútnak pedig nyoma sincs. Az Árpád utca rövid északi szakasza kicsit jobban kiépített, egyoldali ferde parkolókkal, járdával. A Hétvezér utcából nyílik a naturista kemping közterületi parkolója.

A hatályos szabályozás a Tas utca szabályozási szélességének növelését, a Hétvezér utca szabályozásának kis igazítását tartalmazza. Szerepel továbbá a szabályozási tervben egy új, tópartra vezető kiszolgálóút is, a Hétvezér utcától északra, a 658/3hrsz telket átvágva.

A terület közösségi közlekedési ellátását az országos úton közlekedő autóbusszjáratok, és a vasút biztosítják. Mind a vasúti megálló, mind a legközelebbi autóbusszmegálló („Balatonberény vasútállomás”) elég messze van, mintegy 800 méterre.



Önálló kerékpárút vagy gyalogút a területet nem érinti, viszont a közelben, az országos út északi oldalán halad a Balatoni Bringaút.

A területen jelenleg gyakorlatilag nincs beépítés, így parkolás is alig (az év nagy részében), kivéve a naturista kemping parkolóját, ami a Hétvezér utcához kapcsolódó közterületen van.

## 5. Táj- és természetvédelem (Védett, védendő táji- természeti értékek, területek)

### Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező tájképvédelmi terület övezetbe sorolja a közigazgatási terület északi részén a Balaton-parti sávot és a Kis-Balaton területét, valamint a déli részén lévő nagyüzemi szántóterületeket. A Trtv. részét képező Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BKÜTrT) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetébe (11/1. melléklet) tartoznak a belterület keleti és nyugati oldalán lévő mezőgazdasági, jellemzően kiskertes területek. A tervezési terület a országos tájképvédelmi terület övezet része.



Tájképvédelmi terület övezet (Trtv.)

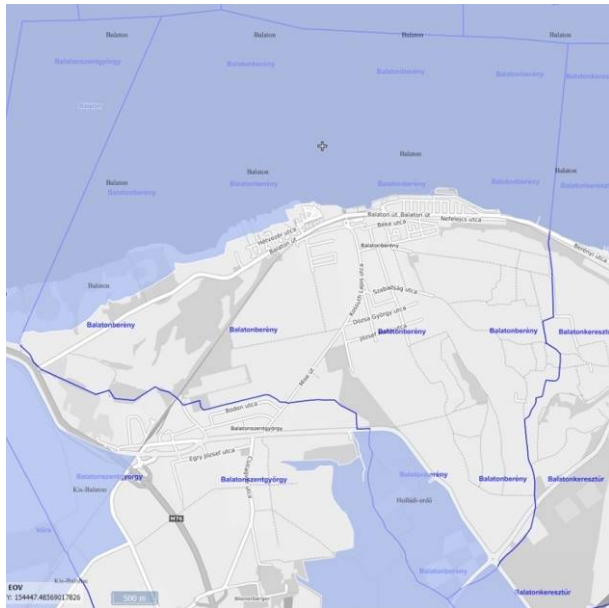


Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (BKÜTrT)

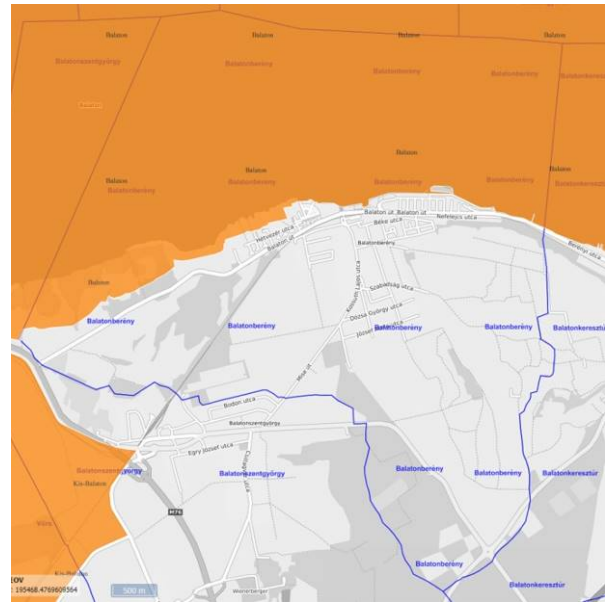
**Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék**

### NEMZETKÖZI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLETEK – NATURA 2000 TERÜLET

Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet alapján Balatonberény Község közigazgatási területét a HUBF30002 kódszámú Balaton kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület és különleges madárvédelmi terület érinti. A tervezési terület közvetlen érintett a Natura 2000 területekkel.



*kiemelt jelentőségű  
természetmegőrzési terület*



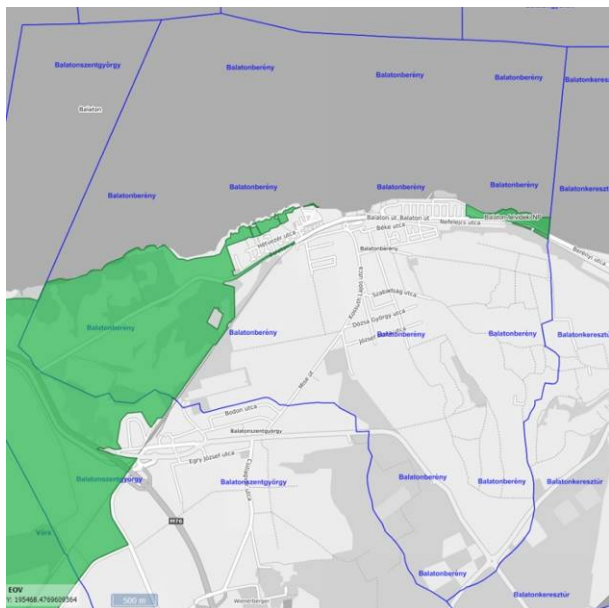
*különleges madárvédelmi terület*

#### **RAMSARI TERÜLET**

A "Nemzetközi jelentőségű vadzizek jegyzéke"-be bejegyzett hazai védett zizekről és vadzizterületekről szóló 8004/2003. (K. Ért. 11.) KVM tájékoztató alapján a Balaton időszakos Ramsari terület. Minden év október 1-től a következő év április 30-ig biztosítani kell a tavon tartózkodó vízimadarak zavartalanságát.

#### **ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETVÉDELMI TERÜLETEK ÉS ÉRTÉKEK**

A közigazgatási területen országos jelentőségű védett természeti terület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park, melytől egy keskeny ligetes sáv (657/32-33, 658/4 hrsz) választja el a tervezési területet. „Ex lege” védett érték nincs a településen.





Az országos ökológiai hálózat területeinek célja a természeti szempontból jelentős területek közti ökológiai kapcsolatok biztosítása. Az ökológiai hálózat lehatárolása a Trtv. szerinti Országos Területrendezési Terv 3/1. melléklet: Ökológiai hálózat magterületének övezete, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete és az ökológiai hálózat pufferterületének övezete alapján történt.

A tervezési területen és környezetében nincs helyi jelentőségű védett természeti terület, illetve érték.

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 6. § (3) (4) és (5) bekezdése értelmében egyedi tájértéknek minősül az adott tájra jellemző olyan természeti érték, képződmény és az emberi tevékenységgel létrehozott tájalkotó elem, amelynek természeti, történelmi, kultúrtörténeti, tudományos vagy esztétikai szempontból a társadalom számára jelentősége van.

## 6. Zöldfelületi adottságok vizsgálata

A tervezési területet alkotó telkek közül a két nagy telek (657/20, 658/3 hrsz) egykor jelentős zöldfelületű különleges intézményterület volt. A gyermeküdülőként, illetve iskolaként és gyermekotthonként hasznosított területeken a beépített és burkolt felületek magas arányát ellensúlyozta a szépen gondozott ligetes-fás zöldfelület.

A 657/20 hrsz-ú ingatlan növényállománya szinte változatlan formában megvan: a gyepes zöldfelületen szépen kifejlett lombhullató és örökzöld fás állomány található, jellemzően a telekhatár mentén.



A 658/3 hrsz-ú ingatlan egykori épületállománya, burkolt sportpályái le lettek bontva, az egykori fás állománynak nyoma sincs. A degradált terület jelenleg hasznosítatlan, a gyomos területen néhány nagyobb cserje található, a terület kaszált.





A 660/20 hrsz-ú területen egy befejezetlen lakóház áll, zöldfelülete gondozatlan. A szomszédos két telek (660/18-19 hrsz) beépítetlen, jellemzően nádas borítja.

A 660/17 hrsz-ú telek szintén beépítetlen, a gyepes terület déli, parkoló felőli telekhatárán kifejlett nyárfák találhatók.

**A tervezési terület jelenlegi növényállományának feltérképezése érdekében a közeljövőben készül egy botanikai felmérés, mely beépül a településrendezési eszközök módosításához készítendő környezeti értékelésbe.**

### **Balaton-parti természetközeli területek**

A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendelet (a továbbiakban VRSZ), valamint a Balatonberény vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló 1/2005.(I.7.) TNM rendelet rögzíti, hogy a Balaton jelenlegi partvonala mentén 30 m széles parti sávot kell megőrizni beépítetlenül, továbbá szabályozási előírásokat fogalmaz meg a Balaton-parti területekre a közterületek határvonala, a területhasználat és a gyalogos-kerékpáros nyomvonalak tekintetében.

A tervezési terület északi határát képező telkek kötelezően megtartandó és kialakítandó zöldfelületekként szabályozottak, a tómederben lévő partközeli nádasok minősítése alapján II.a, b besorolásúak, a bentebb lévő nádasok I.a osztályba soroltak.

A tervezési területet a vízpart rehabilitációs terv részlegesen összevont területfelhasználási egységként határolja körbe, melyre a VRSZ 6.§ (3) bekezdése vonatkozik.







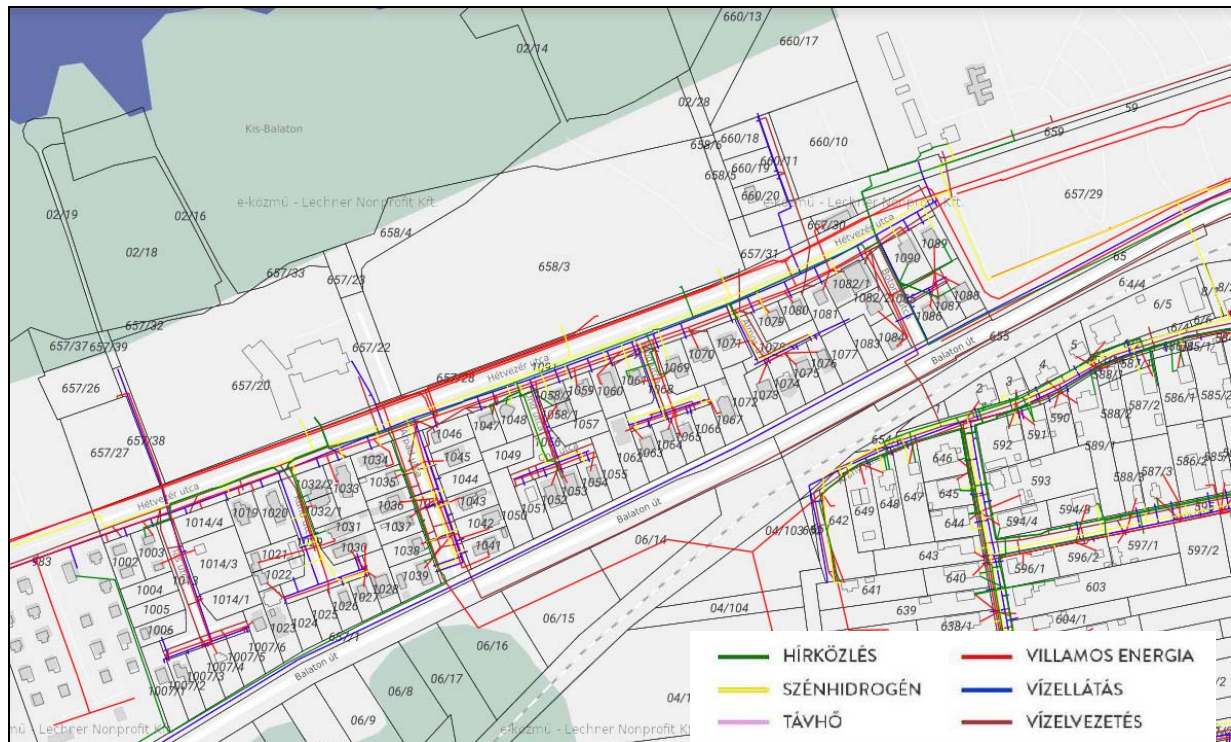
Természetközeli növénytakarsalással fedett partmenti terület



## 7.Közműek vizsgálata

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

A tervezési terület tömbje összközműves, lásd az alábbi E-közmű kivonatot!



A közművizsgálati munkarészeket részletesen kifejtve lásd a 11. Közműfejlesztési javaslat c. fejezetben.

## 8.Környezetvédelem

### FÖLD ÉS TALAJ

A tervezési területek belterületen helyezkednek el, három telek beépítetlen (660/17-19 hrsz), két telek (657/20, 660/20 hrsz) beépített, egy telek (658/3 hrsz) beépített volt, de a rajta lévő épületeket a felszínig visszabontották. A földhivatali nyilvántartás alapján a tervezési területet képező ingatlanok mindegyike művelés alól kivett terület.

ingatlan helyrajzi száma	művelési ág	telek mérete (m <sup>2</sup> )
657/20	kivett üdülőépület, udvar	15.903
658/3	kivett beépítetlen terület	26.161
660/17	kivett beépítetlen terület, árok	5.629
660/18	kivett beépítetlen terület	676
660/19	kivett beépítetlen terület	645
660/20	kivett lakóház, udvar	642



A Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat – új nevén: Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága – nyilvántartásai alapján a módosítással érintett területeket nem érinti sem bányászati terület, sem felszínmozgásveszélyes terület.

#### FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK, ÁRVÍZVÉDELLEM

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályairól szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet a Trtv. 19. § (4) bekezdésével összhangban, az Országos Övezeti Terv részét képező vízminőség-védelmi terület övezetbe sorolja Balatonberény teljes közigazgatási területét, így a tervezési terület is.



A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján Balatonberény felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen fekvő település.

Balatonberény teljes közigazgatási területe Magyarország felülvizsgált, 2015. évi Vízyűjtő-gazdálkodási Terv (későbbiekben: VGT2) beosztása alapján a Balaton részvízyűjtőjének Balaton alegységéhez tartozik, melyen a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság az illetékes. A VGT2 alapján a dombvidéki sekély porózus felszín alatti víztest mennyiségi állapota jó, kémiai állapota – a felszíni vizek gyenge állapota miatt – gyenge minősítést kapott. A VGT2 részletesen tartalmazza a felszíni és felszín alatti víztestek részletes, több szempontú vizsgálatait, az állapotértékelések eredményeit, az ismert és várható problémákat, azok okait, továbbá a környezeti célok eléréséhez szükséges műszaki és szabályozási intézkedéseket, illetve pénzügyi támogatásokat.

A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó általános szabályokról szóló 147/2010. (IV. 29.) Korm. rendelet 2. § 19. pontja és a VITUKI Nonprofit Kft. által kiadott lista (1991-1995) alapján **Balatonberény nem tartozik a magas talajvízállású települések közé.** Magyarország talajvíztérképe alapján a talajvízszint a tervezési területeken 0-1 m között húzódik.

Balatonberény az ivóvízkivételre használt vagy ivóvízbázisnak kijelölt felszíni víz, valamint a halak életfeltételeinek biztosítására kijelölt felszíni vizek szennyezettségi határértékeiről és azok ellenőrzéséről szóló 6/2002. (XI. 5.) KvVM rendelet alapján kijelölt felszíni ivóvízbázist, illetve halas vizet nem érint.

A települési szennyvíztisztítás szempontjából érzékeny felszíni vizek és vízyűjtőterületük kijelöléséről szóló 240/2000. (XII. 23.) Korm. rendelet alapján Balatonberény kijelölt érzékeny felszíni vizek vízyűjtő területén kijelölt település.

**Balatonberény közigazgatási területén** a természetes fürdővizek minőségi követelményeiről, valamint a természetes fürdőhelyek kijelöléséről és üzemeltetéséről szóló 78/2008. (IV. 3.) Korm. rendelet szerint kijelölt és Magyarország második (felülvizsgált) vízyűjtő-gazdálkodási tervében nyilvántartott **természetes fürdőhelyek, illetve a kijelölés miatt védett vizek, víztestek találhatók.**

**Balatonberény Község** területe **nem érint** a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területén lévő **árvízvédelmi szakaszt**, árvízvédelmi öblözetet.

A Trtv. részét képező BKÜTrT rendszeresen belvízjárta terület övezete nem érinti a tervezési területet. A Vízügyi Igazgatóság előzetes tájékoztatása alapján Balatonberény Község **rendelkezik Vízkárelhárítási Tervvel**.

A 657/20, 658/3 és 660/20 hrsz-ú ingatlanok, mint beépített területek teljes víziközmű (ivóvíz és szennyvíz) infrastruktúrával rendelkeznek.

#### LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet meghatározása szerint Balatonberény területe az ország légszennyezettség szempontjából a „10. Az ország többi területe” légszennyezettségi zónába tartozik.

A település területén nincs telepített légszennyezettség-mérő és pollenmérő állomás. A legközelebbi mérőállomás Keszthelyen van, így a levegő aktuális állapotára vonatkozóan nem állnak rendelkezésre pontos adatok.

Az Országos Környezetvédelmi Információs Rendszer (OKIR) Levegő-tisztaság Védelmi Információs Rendszere (LAIR) részletes adatsorokkal rendelkezik a legnagyobb kibocsátók tekintetében. A módosítással érintett területeken és környezetükben nincsenek helyhez kötött légszennyező források.

Balatonberény közigazgatási területén a következő tényezők okoznak légszennyezőanyag-kibocsátást:

- fűtés (lakosság, telephelyek);
- közlekedés – gépjárműforgalom;
- mezőgazdasági területek felszínéről származó (diffúz) ülepedő porszennyezés;
- mezőgazdasági, ipari és egyéb üzemi tevékenységgel összefüggő egyéb légszennyezés.

A településen az év nagyobb részében a levegő minősége jónak mondható, emberi egészséget veszélyeztető mértékű koncentráció egyik szennyezőanyag esetében sem fordul elő.

#### ZAJ ÉS REZGÉS

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet (továbbiakban: ZHR) előírásai határozzák meg.

A belterületen a zajterhelés legjelentősebb forrása a közlekedés. A tervezési területtől délre, mintegy 150-200 m távolságra halad a 7119-es számú Balatonkeresztúr-Balatonszentgyörgy összekötő út és a MÁV 30-as számú Székesfehérvár–Gyékényes vasútvonal, amelyek elválasztják a Balaton-parti részt a központi belterülettől.

A közlekedési eredetű zaj- és rezgésterhelés ellen a zajtól védendő területeken a megengedett zajterhelési határértékek a ZHR szerint az alábbiak:

	<i>lakóutcában, átmenő forgalom nélküli kiszolgáló út mellett</i>	<i>gyűjtőút, országos összekötőút mellett</i>	<i>országos I. és II. rendű utak mellett</i>
	<i>nappal/éjjel</i>	<i>nappal/éjjel</i>	<i>nappal/éjjel</i>
<i>üdülőterület</i>	50/40 dB	55/40 dB	60/50 dB
<i>zöldfelület</i>	55/45 dB	60/50 dB	65/55 dB
<i>vegyes területek</i>	60/50 dB	65/55 dB	65/55 dB

A tervezési terület környezete üdülőterület, különleges kemping és zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt. A jellemzően csendes környéken alkalmi és szezonális zajterhelést okoz a fű- és



sövénynyírás. A tervezési terület környezetében nincsen üzemi zajforrás. A szabadidős létesítményektől származó zajterhelési határértékeket a területen a ZHR alapján az alábbiak:

	<i>nappal (06-22 óra)/éjjel (22-06 óra)</i>
<i>üdülőterület</i>	45/35 dB
<i>zöldfelület</i>	50/40 dB
<i>vegyes területek</i>	55/45 dB

Az OKIR nyilvántartása alapján az elmúlt 5 évben nem lett kiszabva „Zaj és rezgésvédelemmel összefüggő környezetvédelmi bírság”.

#### HULLADÉKKEZELÉS

A települési szilárd és szelektív hulladékok szervezett gyűjtése és elszállítása Balatonberény településen teljes körűen megoldott, a hulladékok begyűjtését a PELSO-KOM Nonprofit Zrt. végzi.

A módosítással érintett területeken és környezetükben nem működik olyan telephely, melynek tevékenysége hulladékgazdálkodási engedélyhez kötött.

**A tervezési terület környezeti állapotának feltérképezése céljából az egyes környezeti elemek (levegő, talaj, felszíni és felszín alatti vizek, zaj) tekintetében a közeljövőben részletes felmérés készül, mely beépül az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint készítendő környezeti értékelésbe, amely a településrendezési eszközök módosításához szükséges.**

A részletes felmérés során az elvégzett vizsgálatok kiértékelésével lehet határozottabb következtetéseket levonni a beruházás által az egyes környezeti elemekre gyakorolt hatásokat illetően és javaslatokat tenni azok mérséklésére, minimalizálására.

## 9. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

A tervezési területen és tágabb környezetében sem országos, sem helyi védelem alatt álló épített érték, objektum, illetve nyilvántartott régészeti lelőhely nem található.

A jelenleg részben beépült, de átépülő, illetve beépítetlen terület új, minőségi beépítésével és rendezett növénytelepítéssel tud új értéket teremteni a településen, illetve a Balaton-parton. A terület zöldfelülete magas szintű parkosított területként kerül kialakításra.

Jelen projekt magasszínvonalú, és mind formavilágában, mind anyagában, színeiben egységes, esztétikailag letisztult településképet eredményez, amelyet rendezettebbé tesz a megjelenő építészeti nivó.

### III. JAVASLATOK

#### 10. Településrendezési javaslat

##### 10.1. Területfelhasználási és beépítési javaslat

##### Területfelhasználási és beépítési javaslat

Korábbi, meglévő és a tervezett beépítés és az ott lakók száma a tervezett fejlesztés tükrében:

A TERVEZÉSI TERÜLET <u>KORÁBBI</u> ILL. MEGLÉVŐ BEÉPÍTETTSÉGÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA							
hrsz	terület-nagyság m <sup>2</sup>	korábbi beépítés				építési övezet	
		beépített alapterület m <sup>2</sup>	szint-szám	szintterület m <sup>2</sup>	funkció és használó	hatályos	tervezett
657/20	1 5903	1 615 (10%)	F+3	6 460	üdülőtábor – 350 fő	Üü-1	Vt-3 új övezet
658/3	2 6161	4 685 (18%)	F+1	9 370	általános isk. és gyermekotthon -260 fő		
660/17	5 629	-	-	-	-	Vi-5	Vt-4 új övezet
660/18	676	-	-	-	-	Vi-6	Vt-5 új övezet
660/19	645	-	-	-	-		
660/20	642	96 (15%)	F+1+T	260	lakóház – 2-3 fő		
<b>össz:</b>	<b>49 656</b>	<b>6 396 (13 %)</b>		<b>16 090</b>	<b>610 fő</b>		

A TERVEZÉSI TERÜLET <u>TERVEZETT</u> BEÉPÍTETTSÉGÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA							
hrsz	terület-nagyság m <sup>2</sup>	beépíthetőség -hatályos beép. paraméterek alapján				építési övezet	
		beépíthető alapterület m <sup>2</sup>	szint-szám	szintterület m <sup>2</sup>	lakásszám – lakosság 2,28 fő/lakás	hatályos	tervezett
657/20	1 5903	3 180 (20%)	F+2 F+3	1 1130	150 lakás	Üü-1	Vt-3 új övezet
658/3	2 6161	5 230 (20%)	F+2 F+3	1 8310	200 db		
660/17	5 629	2814 (50%)	F+3 F+4	6 750	50 lakás és gyermek vízi park	Vi-5	Vt-4 új övezet
660/18	676	270 (40%)	F+1+T	675	1 (szolgálati) lakás	Vi-6	Vt-5 új övezet
660/19	645	255 (40%)	F+1+T	635	1 (szolgálati) lakás		
660/20	642	255 (40%)	F+1+T	635	1 (szolgálati) lakás		
<b>össz:</b>	<b>49 656</b>	<b>10 315</b>		<b>38 135</b>	<b>403 lakás - 919 fő</b>		

TEHÁT A MEGLÉVŐ BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN A KORÁBBI BEÉPÍTÉS SZERINTI OTTLAKÁS 610 FŐ HELYETT A LAKÁSRENDELTELTÉS BEEMELÉSÉVEL 920 FŐ.

Mindemellett figyelembe kell venni, hogy a területre hatályos előírások szerint a jelen területre ugyanennyi, azaz 400 db üdülőapartman elhelyezhető a jelenlegi előírások szerint, azaz módosítás nélkül!!



## 10.2. Beépítési terv

### TERVEZETT TÁRSASHÁZAS BEÉPÍTÉS – 657/20 és 658/3 hrsz és 660/17 hrsz telkeken

A tervezett projekt kapcsán a **teljes területre nézve összesen kb. 400 lakás** kerül kialakításra társasházas formában.

#### Társasházak beépítés

A tervezési területen többlakásos társasházak beépítés kap helyet. Ezen lakóépületek 8-12 m épületmagassággal rendelkeznek, amelyek F+2-3 szintesek. Az ezen társasházak beépítéséhez tartozó parkolószám részben az épületen belül kap elhelyezést, a fennmaradó parkolók térszíni, nyílt parkolóként kerülnek kialakításra.

A társasházak földszintjén a lakó, mint fő rendeltetés mellett, azt kiegészítve vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási, szálláshely rendeltetések is elhelyezhetők igény szerint. A szükséges parkoló-mennyiség fásított felszíni parkolóban biztosított.

A terület magas szintű parkosított zöldfelületként kerülnek kialakításra.

Jelen projekt magasszínvonalú, és mind formavilágában, mind anyagában, színeiben egységes, esztétikailag letisztult településképet eredményez, amelyet még jobban kiemel az itt megjelenő építészeti színvonal.

A területen a villamosenergia ellátás és a hírközlés terepszint alatt épül ki, amely előnyösen és harmonikusan járul hozzá az építészeti szempontból megtervezett településképi látványához, azzal, hogy a légvezeték, mint látvány nem jelenik meg zavaró településképi elemként.

Az egyes területekre vonatkozó beépítési tervek látványterveit lásd a dokumentáció végén a Tervlapok között!

### 10.3. Javaslat a humán infrastruktúra ellátásra vonatkozóan

A lakás/lakosság átlag 2019 évi KSH adatok szerint

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

Azaz a fő/lakás átlag: 1,8 fő/lakás

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

#### Balatonberény népessége

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

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

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

Fenti KSH adatok szerint tehát Balatonberény lakosságszáma csökkenő -1.43%/év tendenciát mutat.

A tervezett fejlesztés során tehát a tervezési területen összesen **725-919 fő** jelenik meg tervezetten az alábbi összefoglaló táblázat számítása alapján.

A TERVEZETT 403 DB LAKÁSSZÁMRA ESŐ LAKOSSZÁM ÖSSZEFOGLALÁSA			
lakásszám	tervezett lakásszám	lakásszám 403 db lakás	
		lakásszám – lakosság 1,8 fő/lakás	lakásszám – lakosság 2,28 fő/lakás
657/20	150 db	<b>270</b>	<b>342</b>
658/3	200 db	<b>360</b>	<b>456</b>
660/17	50 db	<b>90</b>	<b>114</b>
660/18-20	3 db	<b>5</b>	<b>7</b>
<b>össz:</b>	<b>403 db</b>	<b>403 lakás - 725 fő</b>	<b>403 lakás - 919 fő</b>

#### A TERVEZETT BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK ALAPJÁN A LAKOSSZÁM NÖVEKEDÉS 725-919 FŐ.



**HUMÁN INFRASTRUKTÚRA ellátás - javaslat**

**A jelen tanulmány szerint tervezett lakásszámmra vetített 403 db lakásszámhoz és az alábbiak szerint változó fő lakosszámnövekedéshez tartozó intézményigény az alábbi:**

Ellátás típusa	Normatíva 1 000 főre	1,8 fő/lakás (KSH adat) 725 főre	2,28 fő/lakás (Balaton környéki adat) 919 főre
<b>Bölcsőde</b> (Alapellátás)	20 férőhely /1 000 fő	14,5 férőhely	18 férőhely
<b>Óvoda</b> (Alapellátás)	40 férőhely /1 000 fő	29 férőhely (3 korcsoportban)	36,7 férőhely (3 korcsoportban)
<b>Általános iskola</b> (Alapellátás)	4 terem/1 000 fő (1 terem 25-30 tanuló)	2,9 tanterem (8 osztályban elosztva)	3,7 tanterem (8 osztályban elosztva)
<b>Házi orvosi rendelő</b> (Alapellátás)	0,43 orvos munkahely /1 000 fő	0,3 házi orvosi munkahely	0,4 házi orvosi munkahely
<b>Gyermek szakorvosi rendelő</b> (Alapellátás)	0,5 orvos munkahely /1 000 fő	0,36 gyermekorvosi munkahely	0,46 gyermekorvosi munkahely
<b>Fogorvos</b> (Alapellátás)	0,33 orvos munkahely /1 000 fő	0,24 fogorvosi munkahely	0,3 gyermekorvosi munkahely

Az alábbiakban bemutatásra kerülő humáninfrastruktúra vizsgálat és a fenti táblázat kimutatása alapján megállapítható, hogy a fejlesztők tulajdonában lévő telkekre vonatkozó fejlesztés során jelentkező humáninfrastruktúra igényei kisméretben a meglévő intézményekben, illetve azok bővítésével biztosíthatók. Mindemellett meg kell jegyezni, hogy az ideköltöző lakosság részben ingázni fog, és munkahelye a környező nagyobb településeken vagy városban (Keszthely, Marcali, Balatonfenyves Fonyód stb.) lesz, ebben az esetben előfordulhat, hogy az ingázó munkavállaló gyermekét is ezen települések intézményeiben kívánja elhelyezni.

Megjegyzendő az is, hogy a település állandó lakosai között számos bejelentettként nyilvántartott lakos ténylegesen nem lakik helyben. Kivonat a Helyi Esélyegyenlőségi Programból (HEP):

„Az állandó népességgel kapcsolatban (bejelentett állandó népesség) megjegyzendő, hogy sokan jelentkeznek be abból a célból, hogy kevesebb helyi adót kelljen fizetniük, de ténylegesen nem a településen élnek, és a szociális szolgáltatásokat és ellátásokat sem a településen veszik igénybe.”

Az önkormányzati adatszolgáltatás szerint Hétvezér utca déli oldala menti üdülőterületen 8 állandó lakos szerepel az adózás szerinti nyilvántartásban.

**Egyéb intézmények, szolgáltatás**

Fent bemutatott kötelező önkormányzati alapellátáson felül a beépülő terület lakosságának kereskedelmi, szolgáltatói és vendéglátói ellátása a területen belül is megoldható, hiszen a lakóépületben elhelyezhető rendeltetési egységek között e rendeltetések szerepelnek, azaz a lakóépületek földszintjén lesz lehetőség üzletek és szolgáltató funkciók elhelyezésére.

## 10.4. Szabályozási koncepció, rendelet-tervezet javaslat

A tervezési területre eső HATÁLYOS szabályozási elemek közül az egyes területeken elhelyezhető rendeltetésekre vonatkozó előírásokat az alábbi táblázat foglalja magába, aszerint, hogy azok jelenleg is elhelyezhetők-e, illetve a módosítás során lesznek elhelyezhetők:

	HATÁLYOS szabályozás - rendeltetésekre	TERVEZETT szabályozásmódosítás - rendeltetésekre
	<b>Intézmény terület (Vi) általános előírásai</b>	
1.	32.§ (1) Vi jellel jelölt építési övezet elsősorban igazgatási, hitéleti, nevelési, oktatási, kulturális, kereskedelmi, vendéglátás, szállás rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.	a szabályozási előírások nem módosulnak, a rendeltetések köre egészül ki lakó rendeltetéssel és átsorolásra kerülnek Vt építési övezetbe kerülnek.
	<b>Vi-6 építési övezet: 660/18,19,20 hrsz telkekre</b>	Nem módosul csupán <b>ÚJ Vt-5</b> építési övezetbe kerülnek átsorolásra a területek.
2.	33.§ (5) i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat. rendeltetést tartalmazhat. j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.	Az új <b>Vt-5</b> építési övezetben a területre hatályos ép. övezetben elhelyezhető rendeltetések a módosítást követően is elhelyezhetők úgy, hogy ezek köre kiegészül a lakórendeltetéssel (1 lakás/telek szabályozással). Azaz: <b>Vt-5:</b> szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató, sport és <b>1 lakás/telek.</b>
	<b>Vi-5 építési övezet: 660/17 hrsz telekre</b>	Nem módosul, csupán <b>ÚJ Vt-4</b> építési övezetbe kerülnek átsorolásra a területek.
3.	33.§ (6) i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat. j) Az épületekben telkenként legfeljebb egy, a használó vagy a személyzet számára szolgáló lakás helyezhető el.	Az új <b>Vt-4</b> építési övezetben a területre hatályos ép. övezetben elhelyezhető rendeltetések a módosítást követően is elhelyezhetők úgy, hogy ezek köre kiegészül a lakórendeltetéssel. Azaz: <b>Vt-4:</b> lakó, szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések.
	<b>Üü-1 építési övezet: 657/20 és a 658/3 hrsz telkekre</b>	Nem módosul, csupán <b>ÚJ Vt-3</b> építési övezetbe kerülnek átsorolásra a területek.
4.	37.§ (1) Az üdülőházas üdülőterületen kettőnél több üdülőegységet magába foglaló üdülő rendeltetésű épület, üdülőtábor és kemping alakítható ki.	Az új <b>Vt-3</b> építési övezetben a településközpont vegyes építési övezetekben elhelyezhető rendeltetések helyezhetők el. <b>Vt-3:</b> lakó, szállás, vendéglátás, szolgáltató kereskedelem, oktatási, egészségügyi, rendeltetések.

## SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ, RENDELET-TERVEZET JAVASLAT

### SZABÁLYOZÁSI TERV KONCEPCIÓ

#### Helyi Építési Szabályzat módosítása:

A tervezési területre vonatkozó építési övezetek helyett a területre új településközpont vegyes (Vt) építési övezetek kerültek meghatározásra, de az új szabályozás csak az elhelyezhető rendeltetések körét módosíthatta. Azaz minden érintett területre vonatkozó új Vt építési övezetbe bekerült a lakórendeltetés.



**HÉSZ módosítás -TERVEZET**  
**JELEN FEJLESZTÉSI TERÜLETRE VONATKOZÓ ÚJ ELŐÍRÁSOK**

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

**SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – TERVEZETT**

- **A területen három új építési övezet kerül kialakításra HÉSZ 31. § (3)-(5):**
  - **Vt-3 – a 657/20 és a 658/3 hrsz jelenleg Üü-1 jelű építési övezetű telkek,**
  - **Vt-4 – a 660/17 hrsz jelenleg Vi-5 jelű építési övezetű telkek,**
  - **Vt-5 – a 660/18,19,20 hrsz jelenleg Vi-6 jelű építési övezetű telkek.**

**31.§**

**(3) Az Vt-3 (volt Üü-1) építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód:                         | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 3500 m <sup>2</sup> |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 40 m                |
| d) Kialakítható legkisebb telekmélység:   | 80 m                |
| e) Legnagyobb beépítettség:               | 20 %                |
| f) Legkisebb zöldfelületi arány:          | 40 %                |
| g) Legnagyobb épületmagasság:             | 8 m                 |
| h) Az épület legmagasabb pontja:          | 12 m                |
| i) A telken belül:                        |                     |
| ia) az előkert                            | 5 m                 |
| ib) az oldalkert                          | 4 m                 |
| ic) a hátsókert                           | 8 m                 |

**j) Az építési övezeteiben az épület kizárólag lakó, szállás, vendéglátás, szolgáltató kereskedelem, oktatási, egészségügyi rendeltetést tartalmazhat.**

**(4) A Vt-4 (volt Vi-5) építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:**

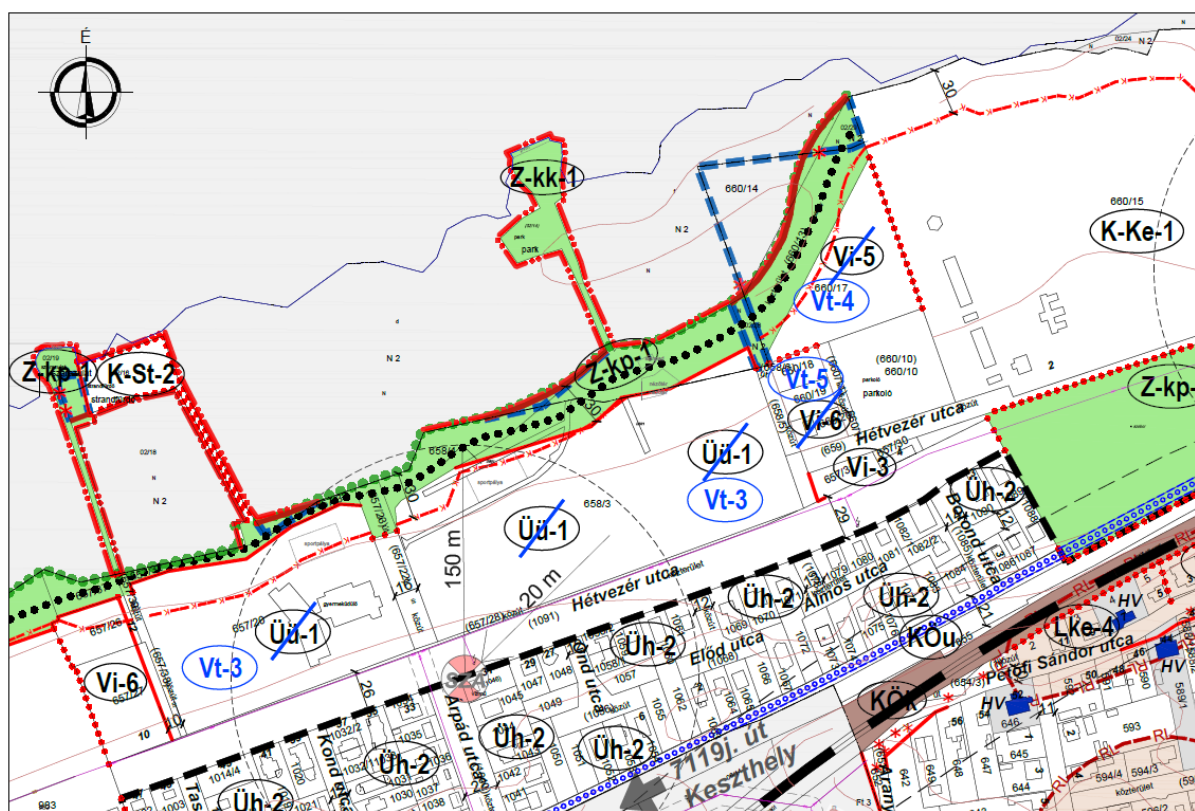
- |  |                     |
|--|---------------------|
| a) Beépítési mód:  | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe:  | 1500 m <sup>2</sup> |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség:  | 30 m                |
| d) Legnagyobb beépítettség:  | 50 %                |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:   | 30 %                |
| f) Legnagyobb épületmagasság:  | 12,5 m              |
| g) Az épület legmagasabb pontja:   | 18 m                |
| h) A telken belül:   |                     |
| ha) az előkert   | 5 m                 |
| hb) az oldalkert   | 6 m                 |
| hc) a hátsókert  | 8 m                 |
| i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag lakó, szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazhat. |                     |

**(6) A Vt-5 (volt Vi-6) építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| a) Beépítési mód:                         | szabadonálló        |
| b) Kialakítható legkisebb telek területe: | 1200 m <sup>2</sup> |
| c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: | 40 m                |
| d) Legnagyobb beépítettség:               | 40 %                |
| e) Legkisebb zöldfelületi arány:          | 30 %                |
| f) Legnagyobb épületmagasság:             | 7,5 m               |
| g) Az épület legmagasabb pontja:          | 12 m                |

- h) A telkeken belül:
  - ha) az előkert 5 m
  - hb) az oldalkert 4 m
  - hc) a hátsókert 8 m
- i) Az építési övezeteiben az épület kizárólag **szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést** tartalmazhat.
- j) Az épületekben **telkenként egy lakás** helyezhető el.

**A Szabályozási tervlap:** Csak az új építési övezetek jelei miatt kerül módosításra, a hatályos szabályozási elemek nem változnak. Időközben az Önkormányzat által elindított rendezési termódosítás keretében a 658/3 hrsz területől a területet felosztó út szabályozási vonala törlésre kerül.



**Megjegyzés:** Szennyvízátelő hatásterülete előzetesen 150m, amely a műtárgy technológiai fejlesztésével csökkenthető, akár a szennyvíz-átelő műtárgy telkén belülrre korlátozható.

### Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének Településkép védelméről szóló 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet módosítása – TERVEZETT –

Tetőhajlásszög: a lapostető alkalmazhatósága miatt a Településképvédelmi rendelete (TKr) pontosításra kerül, illetve összhangba a Településképi Arculati Kézikönyv által az e területre megfogalmazott jellemzőkkel.

A TKr módosítás során tehát a Tkr 18.§ (7) bek. b) pontja az alábbiak szerint **módosul**:

18.§ (7) b) a 8 méternél nagyobb fesztávú szerkezetek, **valamint a Balaton-part és a Hétvezér utca közötti területek kivételével** a tető hajlásszöge 30-45 fok között lehet,



## 11.Közlekedési javaslat

### Tervezett beruházás és közlekedési hatásai

#### 11.1. Tervezett fejlesztés

A tervezett fejlesztés a település hálózati kapcsolataira nincs hatással.

A belterületi utcahálózat gerincét továbbra is a parton haladó 7119j. országos mellékút, a Balaton utca adja. Változatlanul hozzá kapcsolódik a területünk helyi utcahálózata is, a Botond utcán és az Árpád utcán keresztül. A konkrét fejlesztési terület is változatlanul a Balaton utcával párhuzamos Hétvezér utcáról közelíthető meg. Megmarad a hatályos szabályozás a Tas utca szabályozási szélességének növelésére, és a Hétvezér utca szabályozásának pontosítására. Okafogyottá vált, és így kikerülhet viszont a szabályozási tervből a 658/3hrs telket átvágó, tópartra vezető tervezett kiszolgálóút.

A terület közösségi közlekedési ellátását továbbra is az országos úton közlekedő autóbusszjáratok, és a vasút biztosítják. Mind a vasúti megálló, mind a legközelebbi autóbusszmegálló („Balatonberény vasútállomás”) elég messze van, mintegy 800 méterre. Igény esetén, az üzemeltetővel történő megegyezés alapján létesülhet új, a területhez közelebbre lévő autóbusszmegálló a Balaton utcában.

Önálló kerékpárút vagy gyalogút a területet közvetlenül továbbra sem érinti. Érinti viszont a telkeket a tóparti sétány, amihez kapcsolatot adnak a partra vezető kiszolgálóutak. Változatlanul a Balaton utca északi oldalán halad a Balatoni Bringaút.

A fejlesztési terület parkolását telken belül kell megoldani. Az OTÉK előírása szerint a tervezett 403db lakáshoz 403db parkolót kell biztosítani. A többlakásos társasházakban a parkolók részben az épületen belül kapnak elhelyezést, a fennmaradó parkolók térszíni, nyílt, fásított parkolóként kerülnek kialakításra. A társasházak földszintjén lehetséges kiegészítő vendéglátás, szolgáltatás, kereskedelem, egészségügyi, oktatási rendeltetéseknek a tényleges funkció szerint számított parkolói is felszíni parkolóban helyezhetőek el. Az egyéb funkciók telepítését behatárolhatja az elhelyezendő parkolók helyigénye, amit korlátoznak a beépítési előírások, a telken belüli zöldfelületi kötelezettség. Változatlanul megmarad a naturista kemping parkolója.

#### 11.2.Közlekedési hatások, várható forgalomkeltés

A fejlesztési terület gerjesztett forgalmi terhelése a várható lakosszámból becsülhető. A kapott adatszolgáltatás szerint a tervezett 403db lakás lakosságát 715-919 főnek várják. A gerjesztett forgalmat a magasabb érték szerint becsültük. A fajlagos utazási igényt 2.4 utazás/fő/nap értéknek feltételezve, 80%-os egyéni közlekedési aránnyal, és 1.5fő/szgk személygépkocsi kihasználtsággal számolva 1176Ejmű/nap forgalom várható. A becsült forgalom napi értéke kevesebb, mint egy kiszolgáló utca óránkénti forgalmának felső határértéke, tehát nem nevezhető magas forgalmi terhelésnek. A lakó funkcióból adódó forgalom pedig bizonyos mértékig kedvezőbb, mint az üdülőforgalom, mivel egyenletesebb, kiszámíthatóbb terhelést jelent. Ez a forgalom a Hétvezér utcán keresztül terhelheti a Balaton utcát is, amire országos forgalomszámlálási adatok állnak rendelkezésre. Azok alapján az országos út átlagos napi forgalma 1354Ejmű/nap, a kihasználtság 10%. Az adatokból látható, hogy az országos út forgalma is alacsony, a kihasználtság a tervezett fejlesztést követően is csak 20% körül lehet, habár a jelenleginek a duplájára nőhet. A Hétvezér utca, illetve a többi érintett lakóutca terhelése a Balaton utcáénál csak alacsonyabb lehet, így a fejlesztések következtében nem várható ezen utcák túlterhelése.

## 12. Tájrendezési javaslat

A tervezett módosítások belterületet érintenek, így nem okoznak jelentős beavatkozást a tájszerkezetben, településszerkezetben, különös tekintettel arra, hogy egy részük beépített volt vagy jelenleg is az.

A tervezett fejlesztés megvalósításával a jelenleg hasznosítatlan területek új funkciót kapnak: a jó elhelyezkedésű ingatlanokon építésszerűen igényes lakóházak létesülnek kertépítészeti terv alapján megvalósított zöldfelületi környezetben.

A tervezési terület a tájképvédelmi terület övezete által érintett. A település szerkezeti és domborzati adottságainak köszönhetően csak a környező utcákról (Hétvezér utca és mellékutcai) nyílik rálátás a fejlesztési területekre. A Balaton felől a széles nádas területek természetes takarását képeznek.

## 13. Zöldfelületi javaslat

A település zöldfelületi rendszerének elemei a közterületeken kialakított közcélú zöldfelületek (közparkok, közkertek), a jelentős zöldfelületű létesítmények (pl. különleges területek), a telkek növényzettel fedett részei, külterületen az erdő- és mezőgazdasági területek (kertes területek), valamint a vonalas zöldfelületi elemek (utakat, vízfolyásokat kísérő gyepek, illetve fásított zöldsávok, fasorok).

A zöldfelületek a jótékony környezeti hatásai révén hozzájárulnak a környezeti légszennyezés és a zajterhelés csökkentéséhez, jelentős hatásuk van a levegő összetételére, O<sub>2</sub>/CO<sub>2</sub> háztartására (O<sub>2</sub>-termelés, CO<sub>2</sub>-felhasználás), kondíciójára (hőmérséklet, páratartalom, légmozgás stb.) és ezen keresztül a helyi klímára, az épületek és szűkebb környezetük hőháztartására, energiatakarékos üzemeltetésére. Emellett a zöldfelületeknek, az átgondoltan alakított zöldfelületi rendszernek meghatározó szerepe van az előnyös település-, illetve utcakép kialakításában.

A tervezési terület a Balaton-part természetközeli területeivel határos. A területen tervezett módosítások a hatályos védőtávolságok, előírások és óvintézkedések betartásával nem veszélyeztetik a természetközeli területek növényállományát. A tervezett fejlesztések megvalósításakor törekedni kell a minél nagyobb biológiailag aktív felület kialakítására. Az esztétikus, magas zöldfelületi borítottságú és változatos növényállományú zöldfelületeket kertépítészeti terv alapján javasolt kialakítani. A 657/20 hrsz-ú terület esetében törekedni kell a meglévő, egészséges fafajok megőrzésére elsősorban helyben vagy területen belüli átültetéssel.

A megfelelő zöldfelületi kialakítás jótékony környezeti hatásai révén hozzájárul a környezeti légszennyezés és a zajterhelés csökkentéséhez, jelentős hatása van a levegő összetételére, O<sub>2</sub>/CO<sub>2</sub> háztartására (O<sub>2</sub>-termelés és CO<sub>2</sub>-felhasználás), kondíciójára (hőmérséklet, páratartalom, légmozgás stb.) és ezen keresztül a helyi klímára, az épületek és szűkebb környezetük hőháztartására, energiatakarékos üzemeltetésére. Továbbá az átgondoltan alakított zöldfelületi rendszernek meghatározó szerepe van a lakosság mentális egészségében, az előnyös település-, illetve utcakép kialakításában.



## 14. Közművesítési javaslatok

Balatonberény Balaton-parti sávjában, a Balaton-part és a Hétvezér utca között fekvő 657/20, 658/3, 660/17 hrsz és 660/18-20 hrsz a hatályos településrendezési eszközökben üdülőterületfelhasználású telkek elsősorban a lakórendeltetés elhelyezése érdekében településközpont vegyes területfelhasználású újrahasznosítása tervezett. A tervek szerint a telkeken lakó, szállás, vendéglátás, szolgáltató kereskedelem, oktatási- és egészségügyi, közösségi szórakoztató és sport rendeltetésű építmények elhelyezése történik.

A telkek közül jelenleg beépítéssel csak a 657/20 hrsz és a 660/20 hrsz rendelkezik, a 658/3 hrsz korábbi hasznosításának építményeit már elbontották, illetve a többi telek beépítetlen.

A 658/3 hrsz telek korábbi hasznosításához szükséges közműellátással rendelkezik, bár a felépítményekkel egyidejűleg a közműellátást szolgáló hálózatokat is elbontották, az új beépítés megvalósításánál azonban figyelembe kell venni, hogy földben maradt hálózati maradványok előfordulási lehetőségét nem lehet kizárni.

A telkek a hatályos településrendezési eszközök szerint beépítésre szánt üdülőházas területi, illetve intézményi vegyes építési övezetbe tartoznak (Üü-1, Vi-5, Vi-6), a módosítást követően pedig egységesen (ugyancsak beépítésre szánt) településközpont vegyes (Vt) építési övezetbe kerülnek átsorolásra (Vt-3, Vt-4, Vt-5).

Az E-közmű nyilvántartása alapján készített helyzetfeltáró közművizsgálat szerint a módosítással érintett telkeken meglévő közműnyomvonal nem halad keresztül, így védelembe helyezési vagy áthelyezési igény nem merül fel. A Hétvezér utca fejlesztésre tervezett oldala mentén haladó 22 kV-os hálózat nyomvonalának helyét az építkezés alatt figyelembe kell venni.

Fel kell hívni a figyelmet a Hétvezér utca-Árpád utca saroktelkén üzemelő szennyvízátemelő műtárgyra, amelynek pontosan vizsgált (környezeti hatásvizsgálat) és a hatásvizsgálat szerinti védőtávolsága, azaz a hatóságok által rögzített védőtávolsága ezideig nem került megállapításra, ennek okán kijelölésre sem. A pontosan megállapított védőtávolság kijelölésének hiányában a figyelembe veendő védőtávolságot a jogszabályok rögzítik, ezt a jogszabályokban meghatározott védőtávolságot tartalmazza a jelenleg hatályos Szabályozási tervlap 150 m-ben, amely védőtávolság jelentősen ráfed a tervezési terület 657/20 és 658/3 hrsz telkeire.

Fentieket összefoglalva ez indokolja azt, hogy a hatályos HÉSz 17.§ (5) és (6) bekezdései az alábbiak szerint rögzítik védőtávolság szerinti korlátozásokat:

17.§ (5) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy **védőtávolság** igénye:

a) **hatóság által egyedileg megállapított** és rögzített;

b) előzetes **megállapítás nélkül**:

**ba) búzzáróan és zajvédelemmel kivitelezett műtárgy esetén 20 m,**

**bb) búzzár vagy zajvédelem nélküli műtárgy esetén 150 m.**

(6) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül: lakó-, településközpont vegyes, intézményi, különleges építési övezetbe sorolt telken új épületet építeni csak a műtárgy **védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet:**

a) vagy a beépített telkek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét **(a műtárgy zajvédetté és búzzáróvá tételével, távvezérlésének megoldásával),**

b) vagy a műtárgy **kiváltását** kell megoldani;

Mivel a terület melletti, azaz a Hétvezér utca-Árpád utca saroktelkén üzemelő szennyvízátemelő műtárgy technológiája nem ismert, ennek okán jelen esetben a Szabályozási terven jelölt védőtávolság az átemelőre készített **környezeti hatástanulmány alapján módosítható,** illetve amennyiben a

szabályozási tervben megállapításra került védőtávolság nem csökkenthető, a szennyvízátelő mőtárgy technológiai fejlesztése vagy cseréje szükséges a védőtávolság csökkentése vagy megszüntetése érdekében, a hatályos HESz 17. § (6) bekezdésében leírtak szerint.

Az új hasznosításra tervezett terület közműellátására a telkek menti utcában kiépített teljes közműellátáshoz szükséges hálózati rendszerek rendelkezésre állnak.

Beépítésre szánt terület új hasznosításának közműves feltételeit meghatározzák a terület természeti adottságai, a terület Balaton menti elhelyezkedése és a vízminőség védelmi területen való fekvése, amely a felszíni és felszín alatti vizek fokozottabb védelmét igényli. Közműves feltétel továbbá a hatályos helyi építési szabályzat és a környezetvédelmi előírások kielégítése, valamint a várható komfort igény elvárása, amelyek a teljes közműellátás biztosításával teljesíthetők. A teljes közműellátáshoz a vezetékes ivóvízellátás, a közcsatornás szennyvízelvezetés, a villamosenergia ellátás, a termikus energiaellátás vezetékes energiahordozóval történő biztosítása és a csapadékvíz elvezetés megoldása szükséges.

A településtervezési javaslat alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

területek hrsz	Övezet	víz igény	kelekt szennyvíz	villamosenergia igény		termikus energia igény		
				közhálózat	megújuló	villamos- energia	megújuló	földgáz
		m3/nap	m3/nap	kW	kW	kW	kW	nm3/h
657/20	Vt-3	67	63	891	223	668	167	93
658/3	Vt-3	110	104	1465	366	1099	275	153
660/17	Vt-4	14	13	180	45	135	34	19
660/18	Vt-5	2	2	27	7	20	5	3
660/19	Vt-5	2	2	26	6	19	5	3
660/20	Vt-5	2	2	26	6	19	5	3
<b>Összesen:</b>		<b>196</b>	<b>186</b>	<b>2614</b>	<b>654</b>	<b>1961</b>	<b>490</b>	<b>272</b>

Ezek az igények előzetes tájékoztatásul szolgálnak. A szolgáltatók felé csak a továbbtervezés során a ténylegesen jelentkező igények bejelentése szükséges.

A várható igények kielégítésének feltétele közművenként a közhálózati csatlakozások telkenkénti kiépítése. A közhálózati kapcsolatok kiépítésének megoldásán kívül a közműellátás feltétele, továbbá a közhálózatok, bázisok szükséges kapacitás bővítésének a biztosítása, amelyhez vízi közművekre ugyanúgy, mint energiaközművekre és elektronikus hírközlésre is szolgáltatási megállapodást kell kötni a szolgáltatóval, amelyben a szolgáltató az ellátás biztosításának műszaki-gazdasági feltételei rögzítheti. Fel kell hívni a figyelmet, hogy a telkek rendelkeztek, illetve rendelkezhetnek közműkontingenssel. A fenntartott közműkontingensek feletti igényre lehet fejlesztési hozzájárulást kérni.

Az új hasznosításra tervezett területre is vonatkozik a 7/2006 TNM rendelet előírása, amely alapján, új épületek esetén a közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell teljesíteni. Ezen követelményszintek elvárása mellett az épület energiaigényét legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Ennek az energiahatékonysági elvárásoknak



megfelelően új épületet energiatakarékosan kell kivitelezni és az energiaszükséglet legalább 25 %-át megújuló energiaforrás hasznosításával kell megoldani.

### **Vízellátás**

Balatonberény vezetékes ivóvízellátását a siófoki központú Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. (DRV) biztosítja. Balatonberény vízellátó rendszerének üzemeltetése a Fonyód székhelyű Dél-Balatoni Üzemeltetési Üzemvezetőség rendszeréhez tartozik, ez a rendszer látja el Balatonkenesétől Balatonberényig a déli-Balaton parti településeket.

A településen a közműves vízellátásra a belterületen a vezetékes ivóvíz hálózat minden utcában kiépítésre került, az ellátottság 100%-os. A Balatonberényi vízellátó hálózaton egy nyomáscső üzemel, ebben a Balatonkeresztúron üzemelő 2000 m<sup>3</sup>-es regionális tározóban tárolt víz szintje határozza meg a víznyomást, a hálózatban a víznyomás megfelelő.

Fontos megjegyezni, hogy a DRV Zrt hálózatában jelentős mértékű tartalék kapacitás nincs. Belterületen a szolgáltatónak elméletileg ellátási kötelezettsége van, de az igényelt vízmennyiség biztosíthatósága a szolgáltató egyedi elbírálásától függ.

Az E-közmű nyilvántartás szerint a módosítással érintett tömböt határoló Hétvezér utcában a már beépített területek ellátására, NA 150 és NA 110 KPE anyagú ivóvízvezeték került kiépítésre. A beruházások megvalósulása esetén az igényelt ivóvízmennyiség legegyszerűbben a már meglévő ivóvízhálózatról minden telekhez külön-külön kiépített vízbekötő vezetékkel biztosítható. A 657/20, a 658/3, a 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú telkek ivóvízbekötéssel már rendelkezik.

### **Tűzivíz ellátás**

A területen kiépített vízelosztó hálózatra az előírásoknak megfelelően elhelyezték a tűzcsapokat. A továbbtervezés során azoknak az épületeknek, amelyeknek jelentősebb a tűzivíz igénye, azt várhatóan közvetlenül a közhálózatról nem lehet kielégíteni, azoknál a pontos tűzivíz igény ismeretében lehet a tűzivíz ellátás módját megtervezni. A közhálózatról vételezhető mennyiséget meghaladó tűzivíz igényt helyben tűzivíz tárolással kell biztosítani.

### **Locsolóvíz ellátás**

A tervezett új hasznosítás során kialakításra kerülő zöldfelület és a burkolt felületek fokozottabb tisztántartása is szükséges, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű. A terület fenntarthatósága meghatározó szempont, így vízellátásnál a nem ivóvíz minőségű vizet nem szabad a közhálózat felől vételezni, arra helyi vízbeszerzés kiépítése javasolt, az ahhoz szükséges engedélyek beszerzésével és az abban előírtak betartásával.

### **Szennyvízelvezetés**

A település szennyvízelvezetését is a Dunántúli Regionális Vízművek Zrt. (DRV) üzemelteti. A településen a szennyvíz elvezetésére elválasztott rendszerű közcsonna hálózatot létesítettek. A szennyvízcsonna hálózat kiépítése település szintű.

Balatonberény vízminőség-védelmi területen fekszik, ami a továbbtervezés számára szigorúbb szennyvíz- és csapadékvíz-elvezetési követelményeket ír elő a felszín alatti vizek vízminőség védelmére vonatkozóan.

Az E-közmű nyilvántartás szerint a módosítással érintett tömböt határoló Hétvezér utcában kelet-nyugat irányú gravitációs 30-as KG-PVC anyagú szennyvízgyűjtő csonna halad végig, amely csatlakozási lehetőséget biztosít, az új hasznosítású telkek számára.

A Hétvezér és az Árpád utca találkozásánál, a mélyponton egy közüzemű szennyvízátemelő üzemel, melynek pontos, hatóság által megállapított védőtávolság igényét nem jelölték ki. A szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságára vonatkozóan a Balatonberény helyi építési szabályzatának 17.§ (5) és (6)

bekezdései rendelkeznek. Az abban szereplő legnagyobb védőtávolság igény 150 m. A védőtávolság igény pontos, hatóság által megállapított meghatározásának hiányában, nem ismerve a kialakítás műszaki megoldását 150 m-es védőtávolság igényt kellene jelölni, amely érintené a 657/20 és a 658/3 hrsz-ú telkeket. A helyi építési szabályzat azt is rögzíti, hogy a pontos műszaki kialakítás ismeretében, **környezeti hatásvizsgálat segítségével a tényleges védőtávolság igény meghatározható.** A környezeti hatásvizsgálat iránymutatást adhat arra vonatkozóan is, hogy milyen intézkedésre van szükség (pl. búzzár és zajvédelem kiépítése) ahhoz, hogy ez a szaghatás védelmi terület/védőtávolság csökkenthető legyen, ne érje el a fejlesztésre tervezett telkeket. Az érintett telkekre javasolt új beépítés megvalósításához a védőtávolság igény tényleges kijelölését és szükség esetén a csökkentését meg kell valósítani. Összefoglalva tehát a hatályos Szabályozási terven jelenleg jelölt 150 m védőtávolság csökkentésének feltétele a környezeti hatásvizsgálat, amely alapján kisebb védőtávolság kerülhet kijelölésre. Amennyiben a hatásvizsgálat alapján a védőtávolság nem csökkenthető annak okán, mert a jelenlegi szennyvízátemelő technológiája ezt nem teszi lehetővé, akkor a védőtávolság csökkentése érdekében történő technológia feltételek (pl. búzzár és zajvédelem kiépítése) megteremtésével lehet a védőtávolságot csökkenteni.

Azaz miután a védőtávolsággal kapcsolatban a Szabályozási tervi 150 m kijelölése a HÉSZ 17.§ szerinti előírásai nem akadályozza meg a védőtávolság területe alá eső területek beépítését, amennyiben környezeti hatásvizsgálat lefolytatását, illetve a kisebb védőtávolság igénynek megfelelő technológia megteremtését követően a hatóságok a pontos kisebb védőtávolságot meg tudják határozni, a HÉSZ 17.§ (6) bekezdésének alábbi előírásai alapján.

- 17.§ (6) A közüzemű szennyvízátemelő műtárgy védőtávolságán belül: lakó-, településközpont vegyes, intézményi, különleges építési övezetbe sorolt telken új épületet építeni csak a műtárgy védőtávolság okozta korlátozásának megszüntetését követően lehet:
- a) vagy a beépített telek telekhatáráig kell csökkenteni a műtárgy védőtávolság igényét (a **műtárgy zajvédetté és búzzárává tételével, távvezérlésének megoldásával**),
  - b) vagy a műtárgy **kiváltását** kell megoldani;

Az egyes telkeken a beruházások megvalósulása esetén keletkezett szennyvizet a telkekhez külön-külön kiépített szennyvízbekötő vezetékkel a Hétvezér utcán haladó gravitációs csatornára való csatlakozással lehet elvezetni. A 657/20, a 658/3, a 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú telkek szennyvízbekötéssel már rendelkeznek.

### Csapadékvíz elvezetés

Balatonberény a Balaton közvetlen vízgyűjtő területén, a Balaton partján egy enyhe lejtésű területen fekszik. A területére eső csapadékvizeket patakok, árkok szállítják a Balaton irányába.

A település burkolt felületeinek víztelenítése jellemzően a beépített területeken nyílt árkokkal történik, csak a Kossuth Lajos utcában üzemel zárt csapadécsatorna. A nyílt árkok medre füvesített, általában a meredekebb lejtésű nyílt árkok fenékszíntje és rézsúalja burkolt. A kis esésű árkok gyakran szikkasztó árkok, de van néhány utcaszakasz, ahol semmilyen vízelvezetés nem épült ki.

A módosítással érintett terület térségében is nyílt árkos csapadékvíz elvezetést alakítottak ki. A Hétvezér utcában jelenleg burkolt nyílt árok szállítja el a keletkező csapadékvizeket.

A módosítással érintett tömb területén tervezett beruházások megvalósulása esetén növekszik a burkolt felületek aránya, így az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is. A csapadékvíz elvezetésre vonatkozóan Balatonberény jelenleg hatályos helyi építési szabályzatának 18.§ 2 és 3-as pontja ad iránymutatást.



## **Energiaellátás**

A módosítással érintett tömb energiaellátására elérhető közelségben a vezetékes energiahordozók közül a földgáz és a villamosenergia áll rendelkezésre. Villamosenergiával a világítási és technológiai célú energia igényeken túl a termikus energiaellátás lehetősége is biztosítható, bár ez utóbbi főleg a hűtő-fűtő klímaberendezések elterjedésével vált széles körben népszerűbbé. A földgáz a térségben a termikus energiaellátás energiahordozója.

A Balaton mentén a fokozottabb környezetvédelmi igények, a fenntarthatóság és a jellemzően szezonális nagyobb igénybevételre, s a téli fűtési igényt meghaladó nyári hűtési igényhez kapcsolódó nagyobb hűtési energiaellátási igény kielégítésére optimálisabb termikus energiaellátási struktúrát nyújt a hőszivattyús berendezés alkalmazása, amelynek kedvezőbb energiahordozója villamosenergia, megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Ezzel a struktúrával a földgázhasználat kiváltható.

A hőszivattyúval, villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával így a fűtés-hűtés megoldható. A szezonális nagyobb terhelés a napenergia kedvezőbb hasznosítási idejével egybe esik, ezzel az energiatermelés és annak felhasználása is kedvezően esik egybe. A termikus energiaellátáshoz a villamosenergia és a megújuló energiahordozó együttes használata az OTÉK-ban rögzített teljes közműellátáshoz előírt követelményeket is kielégíti.

Az tervezett új beépítésű telkek energiaellátására a villamosenergia és a megújuló energia hasznosítása javasolt, a földgázhálózat kiépítése nem is szükséges. Természetesen igény esetén a földgáz ellátás lehetőségének a kiépítése is megoldható.

## **Villamosenergia ellátás**

A település villamosenergia ellátást az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja. A település 22 kV-os hálózat táppontja a Marcali és a Keszthelyi 132/22 kV-os alállomások, ahonnan induló 22 kV-os vezetékek fűzik fel a transzformátorokat.

A módosítással érintett tömb térségének villamosenergia ellátása 22kV-os föld feletti elhelyezésű középvezetési hálózattal épült ki. Ez a 22 kV-os villamosenergia hálózat táplálja az igények kielégítését biztosító fogyasztói transzformátorokat.

Az E-közmű nyilvántartása szerint, a módosítással érintett terület déli részét haladó Hétvezér utcában, annak a vizsgált terület felőli oldalán, jelenleg egy 22 kV-os oszlopokon haladó középvezetési hálózati nyomvonal halad, amely biztonsági övezete 5-5m az oszlop tengelyétől mérve. A tervezett új beépítéseknél a vezetéket és annak biztonsági övezetének helyigényét és biztonságát az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani szükséges, és mint korlátozó adottságot kell kezelni.

A tervezett beépítés prognosztizált világítási és technológiai célú villamosenergia igény 2614 kW. A terület termikus energiaellátását villamosenergiával + megújuló energiahordozóval javasolt megoldani, amelyre további 1961 kW villamosenergia igény jelentkezése prognosztizálható.

A várható igényeket a terület mellett haladó 22 kV-os gerincelosztó hálózatról kell kielégíteni. Az ellátáshoz szükséges transzformátor állomások telepítési igényét a szolgáltató csak a tényleges igénybejelentést követően határozza meg.

A villamosenergia ellátás biztosítására szolgáló hálózatfejlesztés a vizsgált területen belül és kívül is csak földalatti kivitelezéssel javasolható. A hálózatépítés keretében az új fogyasztói transzformátor állomás elhelyezését, betáplálásának kiépítését is kell megoldani, ahonnan induló kisértékű hálózattal közvetlen fogyasztói igények kielégíthetők.

A hálózatépítésnél figyelembe kell venni az energiahatékonyság javítását szolgáló megújuló energiatermelés igényét is. A javasolt napenergia hasznosítás lehetőségének időjárás függőségét figyelembe kell venni, a fogyasztás-termelés kiegyenlítését az ad-vesz rendszer alkalmazása tudja biztosítani, ezért a villamosenergia hálózatát arra is alkalmassá kell tenni.

## **Földgázellátás**

Balatonberény földgázellátásának szolgáltatója az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. Nagykanizsai Üzletigazgatósága.

A település földgázellátását regionális hálózati csatlakozással biztosítják. A regionális hálózat a MOL Marcali gázátadójától épült ki. A Balatonberényi ellátó rendszer betáplálása a Balatonszentgyörgy irányából kiépített nagyközép-nyomású vezetékkel történik, amely a falu délnyugati szélén, a Mise út mellett megépített nagyközép/középnymású gáznyomás csökkentő berendezést táplálja be, ettől indul a települési 3 bar-os középnymású elosztó vezeték hálózata.

Az E-közmű nyilvántartása alapján a módosítással érintett tömböt délről határoló Hétvezér utcában a környező területek ellátására kiépítésre került a középnymású földgázvezeték is, amely a hálózatra való csatlakozás lehetőségét biztosítani tudja. A 660/17 és a 660/18-20 hrsz-ú telkeket feltáró Hétvezér utca érintett szakaszán jelenleg kiépített földgázvezeték nem üzemel, így igény esetén a közhálózat továbbépítése is szükséges.

A 657/20 és a 658/3 hrsz-ú telkek földgázbekötéssel már rendelkeznek.

A földgázellátás kiépítése csak a ténylegesen jelentkező igény esetén szükséges.

## **Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetősége**

A vizsgált, vélelmezhetően szezonálisan intenzívebb hasznosításra tervezett területen a megújuló energiahordozók közül a leghatékonyabb hasznosításra a napenergia alkalmas. A település térségében a 1800-1900 körüli napos órák hasznosítási lehetőségének igénybevétele segíti a racionális energiagazdálkodás megvalósítását. A megújuló energiahordozó hasznosítására előírások is kötelezik a beruházót.

A napenergia hasznosításának kiemelt szerepe lehet, mivel akkor maximális az energiaigény, akkor a legnagyobb a klíma berendezések használata, amikor a leggazdaságosabban lehet a napenergiáját hasznosítani. A használati melegvíz termelésre a napkollektorok, a klímaberendezések energiaellátására a naperőmű panelek alkalmazásával lehet a napenergiát hasznosítani. A napkollektorok és naperőmű panelek az egyes épületek tetőszerkezetére helyezhetők el. Az épület terhelésének tervezésénél ennek igényét is figyelembe kell venni.

A termikus energiaigények villamosenergia és megújuló energiahordozó hasznosításával történő kielégítésének kiemelt előnye, hogy mivel a fűtés-hűtés célú energiaellátási igényből a hűtési célú energiaigény nagyobb a termikus igénynél, így kedvezőbben a villamosenergia hasznosításával lehet megoldani, amelynek gazdaságosságát a megújuló energiahordozó hasznosítása biztosítja.

## **Elektronikus hírközlés**

### *Vezetékes elektronikus hírközlés*

A településen vezetékes hírközlési (távközlési és műsorelosztó) ellátását jelenleg a Magyar Telekom Távközlési Nyrt. biztosítja. A vezetékes telefon ellátás bázisa a marcali szekunder központhoz tartozó balatonberényi primer központ. Balatonberény a 85-ös körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A település kiépített vezetékes műsorelosztó hálózattal is rendelkezik.

Az E-közmű nyilvántartása szerint a módosítással érintett tömb környezetében a 7119 j. út mentén található földalatti elhelyezéssel kialakított Telekom hírközlési hálózat, amelyről a tervezett beruházáshoz szükséges vezetékes elektronikus hálózati csatlakozás biztosítható.

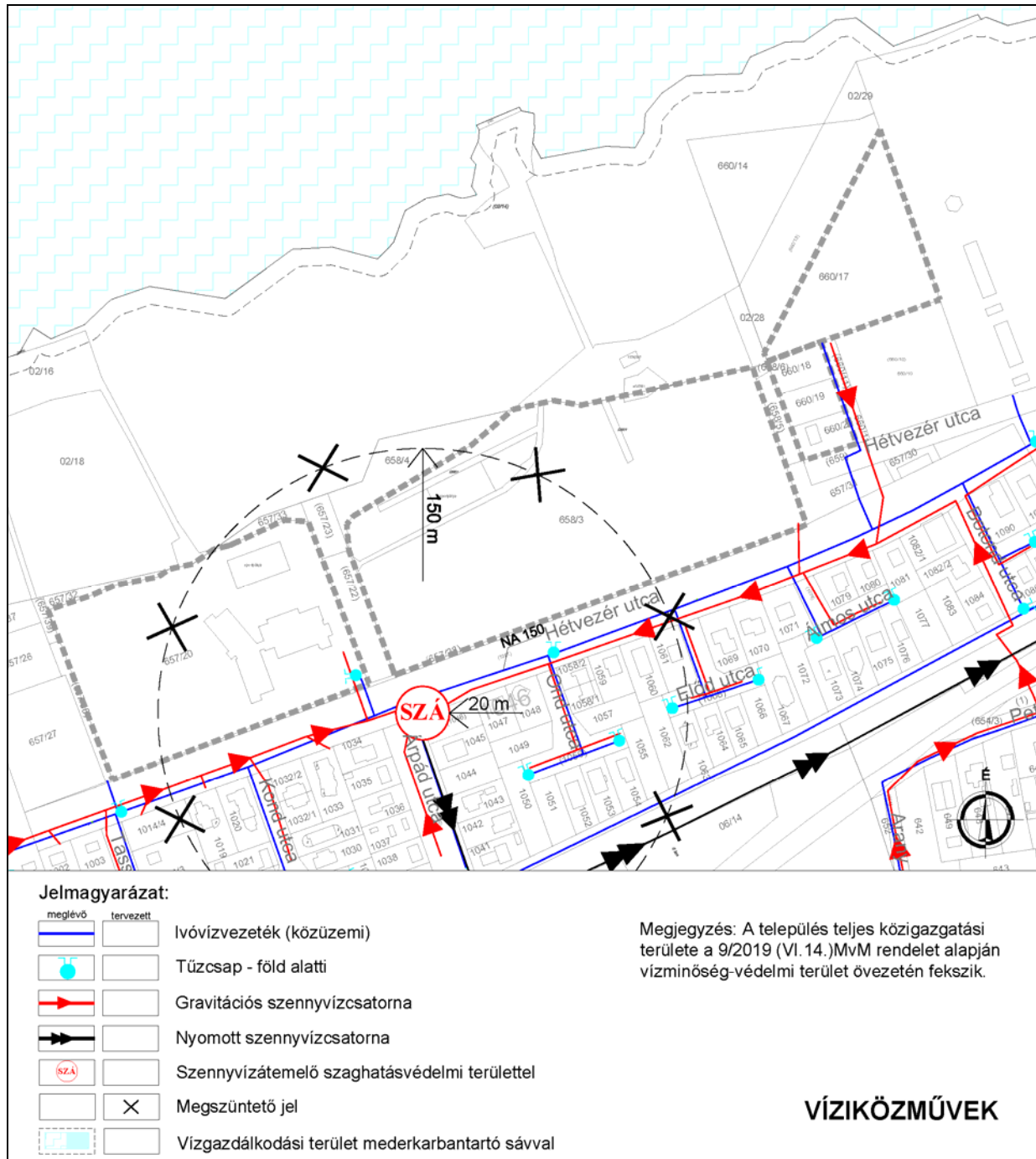
A vezetékes elektronikus hírközlés (távközlés és műsorelosztás) alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. Az új hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható



### Vezeték nélküli hírközlés

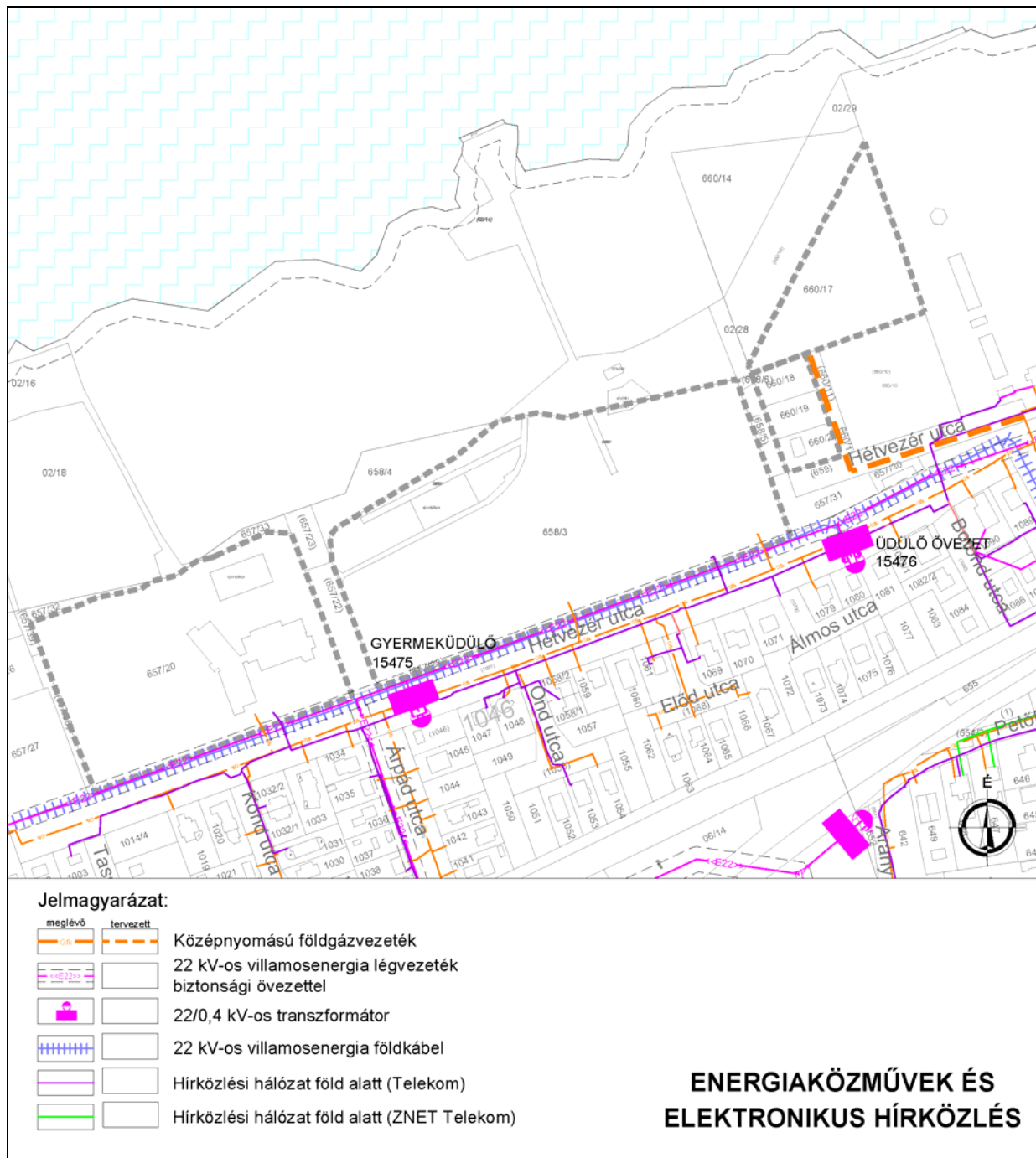
A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák kellő lefedettség biztosítására távolabbi térségből rendelkezésre állnak. A vizsgált területen belül jelenleg a vezeték nélküli szolgáltatáshoz szükséges építmény nem üzemel. A módosítással érintett tömbben közcélú vezeték nélküli hírközlési létesítmény elhelyezése nem tervezett, de nem is tiltott.

Az antenna-telepítés lehetőségét a település TKR-je rögzíti.



Fent leírtak alapján a hatályos Szabályozási terven jelenleg jelölt 150 m védőtávolság csökkentésének feltétele a környezeti hatásvizsgálat, amely alapján kisebb védőtávolság kerülhet kijelölésre. Amennyiben a hatásvizsgálat alapján a védőtávolság nem csökkenthető annak okán, mert a jelenlegi szennyvízátemelő technológiája ezt nem teszi lehetővé, akkor a védőtávolság csökkentése érdekében

történő technológia feltételek (pl. búzzár és zajvédelem kiépítése) megteremtésével lehet a védőtávolságot csökkenteni.



## 15. Környezetvédelmi javaslatok

A tervezési terület és környezetének környezeti állapota kedvező, nincsenek a környezet minőségét negatívan befolyásoló hatótényezők és a tervezett fejlesztések megvalósításával sem várható ilyen változás.

Meg kell jegyezni, hogy a tervezési területet képező ingatlanokra a hatályos építési előírások alapján üdülőépületek, valamint szállás, vendéglátás, kereskedelem, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések kerülhetnek elhelyezésre. Jelen termódobosítást követően változatlan építési feltételek mellett ugyanezek a rendeltetések kerülhetnek elhelyezésre azzal a különbséggel, hogy az üdülő rendeltetést a lakórendeltetés váltja fel.

Fontos kiemelni, hogy a tervezett fejlesztés környezetre gyakorolt hatásai mind az építés, mind az üzemelés fázisában – tekintettel a változatlan beépítési paraméterekre és a megváltozott üdülési szokásokra – nagyon hasonlóak a tervezési terület üdülő vagy lakóterületi jelleggel való kialakításakor, továbbá a szezonális használattal szemben az egész éves, folyamatos használatnak pozitív hatásai is vannak.

A tervezett beruházás megvalósulásával közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezőket, okokat, valamint a környezetet érő várható hatásokat, következményeket, valamint a környezeti terhelés minimalizálására irányuló környezeti szempontú intézkedési javaslatokat a környezeti értékelés tartalmazza majd részletesen.

### FÖLD ÉS TALAJ

A tervezési területet alkotó területek mindegyike művelés alól kivett terület, így a tervezett fejlesztések nem járnak termőföld igénybevétellel.

### FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK, ÁRVÍZVÉDELEM

A beépített telkek (657/20, 660/20 hrsz) közművesítettek, a korábbi beépítéssel rendelkező telek (658/3 hrsz) közművesített volt, a tervezési terület részét képező többi telek ellátása megoldható a meglévő közműhálózatra való rácsatlakozással.

A tervezett fejlesztési területeken keletkező csapadékvizek hatékony elvezetése és kezelése érdekében célszerű megvizsgálni a meglévő csapadékvíz-hálózat kapacitását és szükség esetén a fejlesztésének lehetséges módjait.

### LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A tervezett fejlesztések megvalósításával bővíthet a települési légszennyező pontforrások száma (technológiai, fűtési célú források). Fűtési-hűtési célra a megújuló energiaforrásokat alkalmazó technológiák minél nagyobb arányú alkalmazását, passzív rendszereket, esetleg alacsony károsanyag-kibocsátással járó korszerű földgáz-fűtés javasolt egyéb építési szabályozás alapján kiegészülő alternatív energiák minél szélesebb körű alkalmazásával. A fejlesztéssel párhuzamosan az épületekhez és az ingatlanhasználathoz kapcsolódó gépjármű célforgalom növekedése várható, amely elsősorban többlet nitrogén-oxid, szálló por és a szén-monoxid kibocsátással jár. A levegőminőség általános javítása érdekében a telken belül többszintes zöldfelület kialakítása javasolt.

A tervezett beruházás megvalósításakor – az építési munkálatokból és az ahhoz kapcsolódó szállításokkal összefüggő – környezeti terhelés időszakos jellegű. Levegővédelmi vizsgálatok alapján azonban pontosan meghatározható, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítása esetén is fenntartható-e a kedvező levegőkörnyezeti helyzet, vagy szükséges a levegő környezeti hatásait csökkentő intézkedés bevezetése.

### ZAJ ÉS REZGÉS

A tervezett beépítés várhatóan a gépjármű célforgalom növekedését eredményezi, mely az érintett utak mentén nagyobb zaj- és rezgésterhelés okoz, de előreláthatólag nem jelent határértéken felüli terhelést.



A tervezett beruházás megvalósításakor – az építési munkálatokból és az ahhoz kapcsolódó szállításokkal összefüggő – környezeti terhelés időszakos jellegű. Zajvédelmi vizsgálatok alapján pontosan meghatározható, hogy a tervezett fejlesztés megvalósítása esetén is fenntartható-e a határtértékeknek megfelelő zaj- és rezgésterhelés, vagy szükséges a zaj és rezgésterhelést csökkentő intézkedés bevezetése.

#### HULLADÉKKEZELÉS

A hulladékgazdálkodás, ezen belül a szervezett hulladékgyűjtés (kommunális szilárd, szelektív és zöld) és -szállítás feltételei a település területén megoldottak, a rendszer jól működik. Az újonnan beépülő területeket szükséges bevonni a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe.

A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

#### A TERV MEGVALÓSULÁSÁVAL KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK, A KÖVETKEZMÉNYEK ELŐREJELZÉSE

A tervezett módosítások eredményeképpen a tervezési területet alkotó ingatlanok területhasználata üdülőterület, illetve intézményterület besorolásról településközpont vegyes területre változik, az üdülő rendeltetés helyett megengedett lesz a lakó rendeltetés, továbbá a vendéglátás, kereskedelem, szállás, részben (660/17 hrsz) a közösségi szórakoztató és sport rendeltetés is.

A tervezési területen – a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően – a jelenleg hatályos beépítési paraméterek nem kerülnek módosításra, azaz az egyes építési övezetek által előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mérték kerül átvezetésre az új településközpont vegyes terület építési övezetekre.

A tervezett rendeltetés változásokkal kapcsolatban az alábbi megállapítások tehetők:

- az üdülők használatában az elmúlt években jelentős változás állt be, a korábban csak üdülő jelleggel használt ingatlanok jelentős része manapság lakóhelyként funkcionál;
- a terület igénybevétele a szezonális használattal szemben az év során egyenletesebbé válik, mely kedvez a közműveknek is, mivel megszűnik a szezonálisan adódó „üresjárat” vagy éppen fokozott igénybevétel;
- a lakórendeltetés esetén a zajterhelés jogszabályban előírt határértéke mintegy 5-10 dB-lel növekszik, de a tervezett fejlesztéssel járó zajszint növekedés mértéke előreláthatólag nem közelíti meg az új, magasabb határértéket a tervezési terület és környezetében;
- a lakosságszám növekedés a szolgáltatások bővítését igényli – melyet a környéken lakók lakossági kérelem formájában jeleztek is –, ennek biztosítását a tervezett szabályozás lehetővé teszi;
- a Balaton-parti természetközeli sávot nem érinti a tervezett módosítás, a környezeti állapotában, használati jellegében, megközelítésében nem okoz változást;
- a tervezett beruházás keretében építésszerűen igényes lakóépületek kerülnek elhelyezésre esztétikus zöldfelületi környezetben.

### Hatótényezők ismertetése

Jelrendszer magyarázata:

- +** Pozitív hatás;
- Negatív hatás;
- Ø** Semleges hatás (a pozitív és a negatív hatások összességében kiegyenlítik egymást, vagy nem számottevő hatás)

Településközpont vegyes terület fejlesztés		
<i>Hatótényező</i>	<i>Várható hatások</i>	<i>Hatás jellege +/-/Ø</i>
más területfelhasználású terület átminősítése	a tervezett beépítés illeszkedik a hatályos építési előírásokhoz	<b>+</b>
	a beépítési paraméterek (beépítettség mértéke, építménymagasság, zöldterület mértéke) a jelenleg hatályoshoz képest nem változnak	<b>+</b>
nagyobb intenzitású területhasználat megjelenése	beépítettség növekedése, területfoglalás	<b>- / Ø</b>
	biológiai aktív felületek csökkenése, átalakulása	<b>- / Ø</b>
	megfelelő zöldfelületi kialakítása esetén a növényzet szűrőhatása révén hozzájárul a légszennyező hatás csökkentéséhez, jelentős hatása van a levegő összetételére (O <sub>2</sub> -termelés, CO <sub>2</sub> -felhasználás) és a helyi klímára	<b>+</b>
	növekvő közműigény (fokozódó vízfelhasználás, elektromos energia felhasználás, szennyvíz keletkezés növekedése)	<b>-</b>
	építkezésből származó levegő-, zaj- és rezgésterhelés időszakos jellegű	<b>-</b>
nagyobb intenzitású területhasználat megjelenése	az új lakóterületek várhatóan a gépjárműforgalom kismértékű növekedését eredményezik, melynek közvetlen következménye a közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés növekedése, melynek mértéke megfelelő intézkedések esetén nem számottevő	<b>- / Ø</b>
	új beépítéssel, használattal járó környezeti zajszint terhelés	<b>- / Ø</b>
	új szolgáltatások - munkahely-teremtés	<b>+</b>

A TERV MEGVALÓSULÁSA ESETÉN A KÖRNYEZETET ÉRŐ VÁRHATÓ HATÁSOK, KÖVETKEZMÉNYEK ELŐREJELZÉSE, JÓL AZONOSÍTHATÓ KÖRNYEZETI IGÉNYBEVÉTEL HATÁSAI

Jelrendszer magyarázata:

- +** Kedvező, a tervi elem terhelést enyhít, kis mértékben javít az állapoton
- Ø** Bizonytalan megítélésű vagy nem létező kapcsolatot, illetve a tervi elem hatása nem számottevő, az állapot nem változtat
- Kedvezőtlen, a tervi elem terhelést növel, kis mértékben ront az állapoton
- NÉ** Nem érinti

Környezeti elemekre					Környezeti elemek rendszereire, folyamataira					Natura 2000 területek állapotára	Érintett emberekre
Földre	Levegőre	Vízre	Élővilágra	Épített környezetre	Tájra	Településre	Klimára	Természeti rendszerre	Biodiverzitásra		
Településközpont vegyes terület											
- / Ø	- / Ø	NÉ	- / Ø	+ / Ø	+ / Ø	+ / Ø	Ø	Ø	Ø	NÉ	+ / Ø
<p>A tervezett fejlesztések megvalósítása várhatóan nem eredményez a környezeti elemekre vonatkozó határértéket meghaladó terhelést, így nem gyakorol jelentős hatást a környezeti elemekre és rendszerekre. Mindazonáltal ennek vizsgálatára és értékelésére szolgál a környezeti értékelés, mely a településrendezési eszközök módosításakor, annak részeként fog elkészülni. A tervezett módosítás eredményeképpen változik a területhasználat, de a beépítettség intenzitása a hatályos előírásokhoz képest nem módosul.</p> <p>A tervezett módosítások védett táji és természeti területeket és értékeket nem érintenek kedvezőtlen módon, várható környezeti hatásuk a közvetlen és tágabb, az épített és táji-természeti környezetben várhatóan nem jelentős.</p> <p>A vonatkozó jogszabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak betartása, a telken belüli zöld felületek környezetminőség megőrzését, javítását célzó igényes kialakítása esetén a terv megvalósulása várhatóan nem eredményezi a környezetminőség jelentős romlását, a környezeti elemek jelentős károsodását.</p> <p>A tervezési terület jelenlegi környezeti állapotának részletes bemutatását, a tervezett beruházás környezetre gyakorolt hatásait, azaz a közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok és következmények előrejelzését, a hatótényezők ismertetését és a környezeti következmények alapján a terv értékelését a környezeti elemek vonatkozásában a környezeti vizsgálat során készülő környezeti értékelés dokumentációja tartalmazza.</p> <p>A környezeti értékelés főbb vizsgálati területei:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Épített környezet és zöldfelületek</li><li>– Táj és természetvédelem</li><li>– Zaj és rezgés</li><li>– Levegőtisztaság-védelem</li><li>– Felszín alatti közeg (talaj és talajvíz)</li><li>– Felszíni vízelvezetés, csapadékvíz, szennyvíz</li><li>– Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a fejlesztési tervben, valamint a fejlesztési terv környezetvédelmi és egyéb céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból</li></ul>											



## IV. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

### Hatályos településrendezési eszközök módosítási igényei:

A hatályos szabályozás szerinti a tervezési terület Vt településközpont vegyes területfelhasználásba kerül.

### Szabályozási koncepció –szabályozási elemek:

- Helyi Építési Szabályzatban a hatályos beépítési paraméterek és előírások: NEM KERÜLNEK MÓDOSÍTÁSRA.
- a Helyi Építési Szabályzatban a területek építési övezeti besorolásai KERÜLNEK MÓDOSÍTÁSRA.
- a Helyi Építési Szabályzatban a területekre vonatkozó rendeltetések köre kiegészül a lakórendeltetésekkel, azaz a rendeltetések köre: KERÜL MÓDOSÍTÁSRA.

### Településképi Arculati Kézikönyv és Településképi rendelet módosítása:

- összhangba hozásuk történik, amely érdekében a településképvédelmi rendelet a lapostető kialakítása érdekében kismértékben részben módosul, így a Településképi Arculati Kézikönyvben megfogalmazott koncepcióval összhangba kerül.

### Javasolt változtatás hatásai, infrastrukturális igényei:

A javasolt fejlesztés hatására forgalmi növekménnyel kell számolni. A várható lakosszámból 1176Ejmű/nap új forgalom becsülhető. A becsült forgalom napi értéke kevesebb, mint egy kiszolgáló utca óránkénti forgalmának felső határértéke, tehát nem nevezhető magas forgalmi terhelésnek. Nem várható az utcák túlterhelése, habár a jelenleginek a duplájára nőhet a forgalom.

A tervezett igényeknek megfelelő közműfejlesztés szükséges. A szennyvízátemelő védőtávolsága a műtárgy technológiai fejlesztésével csökkenthető, a műtárgy telken belüli méretűre csökkenthető.

A fejlesztés megvalósítása során a humán infrastruktúra fejlesztési igényeivel is számolni kell, amelyek a meglévő intézményekben, szükség esetén azok bővítésével kerülnek kielégítésre nem a tervezési területen.

A tervezési területen és annak közvetlen környezetében sem épített, sem nyilvántartott régészeti érték nem található, így a fejlesztés megvalósításával örökségi érték nem sérül.

A tervezési terület nem része védett természeti területnek, nincs rajta védett természeti érték. A tervezési terület közvetlen környezetében elhelyezkedő Balaton nemzetközi és hazai szintű jogszabályok által is védett természeti terület (Natura 2000 terület, Ramsari terület, ökológiai hálózat, nemzeti park). A tervezett fejlesztések megvalósításával védett táji és természeti területek és értékek nem sérülnek, várható környezeti hatásuk a közvetlen és tágabb, az épített és táji-természeti környezetben várhatóan nem jelentős.

A vonatkozó jogszabályok és a helyi építési szabályzat előírásainak betartása, a telken belüli zöld felületek környezetminőség megőrzését, javítását célzó igényes kialakítása esetén a terv megvalósulása várhatóan nem eredményezi a környezetminőség jelentős romlását, a környezeti elemek jelentős károsodását.

A fejlesztés hatására egy jelenleg alulhasznosított, zárványszerűen a település települési szövetébe ékelődő terület problémája oldódik meg a környező településszerkezetbe és területhasználatba illeszkedő módon. Minőségi kortárs épületek megjelenésével, rendezett növénytelepítéssel a területen új településképi érték teremődik.

### A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

#### Várható negatív hatások:

A tervezett településközpont vegyes terület várható belső forgalomművekménye enyhe zaj és levegőterhelést eredményez. A levegőminőség általános javítása érdekében a telken belül többszintes

zöldfelület kialakítása tervezett. A jelenleg beépítetlen területek tervezett beépítése és a létesülő burkolt felületek a területre hulló csapadék zavartalan beszivárgását gátolják, így hosszú távon vízháztartási deficit keletkezik. E hatás ellentételezése céljából a csapadék részleges helyben tartása tervezett. Ez alapvetően a tetővizek és gyalogosburkolatokról származó csapadék gyűjtését (a tetőfedő-anyag minőségétől függő tisztítást) és szabványos minőségben való elszikkasztásának lehetőségét jelenti.

#### **Várható pozitív hatások:**

A tervezett fejlesztés megvalósításával a jelenleg hasznosítatlan, degradált területek új funkciót kapnak: a jó elhelyezkedésű ingatlanokon építészeti igényes lakóházak létesülnek kertépítészeti terv alapján megvalósított esztétikus, magas zöldfelületi borítottságú és változatos növényállományú zöldfelületi környezetben. A zöldfelületek a jótékony környezeti hatásaik révén hozzájárulnak a környezeti légszennyezés és a zajterhelés csökkentéséhez, jelentős hatásuk van a levegő összetételére, a helyi klímára, az épületek és szűkebb környezetük hőháztartására, energiatakarékos üzemeltetésére. Továbbá az átgondoltan kialakított zöldfelületi rendszernek meghatározó szerepe van a lakosság mentális egészségében, az előnyös település-, illetve utcakép kialakításában.

### **ELŐZETES EGYEZTETÉS** **államigazgatási szervek, partnerség-lakosság**

Balatonberény Község Önkormányzata 2022. január 18-án értesítette az államigazgatási szerveket, hogy a 2021 júniusában megkezdett termódosítás programja az állami főépítész véleménye értelmében módosult, a tervezési terület kiegészült, ezért a jelen tervezési területre vonatkozó településrendezési eszközeinek (Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat) és Településképi dokumentumainak (Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet) módosítása című terv tájékoztatási szakaszát és az ehhez kapcsoló Környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatos megkeresést újraindítja.

Ezen „településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti 37. § ún. tájékoztatási szakasz, valamint „az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról” szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti a Környezeti értékeléssel kapcsolatban hatáskörrel rendelkező államigazgatási szerveket érintő megkeresés lefolytatásra került. Ezzel párhuzamosan Balatonberény Község Önkormányzata 2022.01.19-től – 02.10-ig lefolytatta a Partnerségi-lakossági egyeztetést, amely 2022. február 14-én került lezárásra az Önkormányzat hivatali helyiségében készült Jegyzőkönyvben rögzítettek szerint.

#### **AZ ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK VÉLEMÉNYEI:**

A beérkező előzetes vélemények alapján a környezeti értékelés elkészíttetését a megkeresett szervek közül a **Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze, valamint a Somogy Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztálya** tartotta szükségesnek.

##### A fenti véleményekkel kapcsolatban:

A TRE módosítással párhuzamosan a **Környezeti értékelés elkészítésre kerül** figyelembe véve a véleményező szervek tájékoztatásában kéréket, valamint azt a tényt, hogy a jelen tervezési területre hatályos Helyi Építési Szabályzat szerinti a területek jelenleg is ugyanazzal a beépítési lehetőséggel rendelkeznek (azaz beépítési paraméterekkel), **a termódosítás** e területekre a hatályos előírásokhoz képest **csak a lakórendeltetéssel**, azaz a lakás elhelyezéssel **kapcsolatban szélesíti a területre elhelyezhető rendeltetések körét**. Azaz beépítésintenzitás szempontjából nem történik módosítás! A területekre jelenleg hatályos beépítési %, épületmagasság, zöldfelületi minimum, telekterület méret (elő-, oldal- és hátsókert méret stb.) nem módosul.

## **PARTNERSÉGI-LAKOSSÁGI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNY:**

A Partnerségi-lakossági egyeztetés Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 8/2017. (V.26.) önkormányzati rendelete szerinti Partnerekkel kerül lefolytatásra, figyelembe véve a „veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról” szóló 2021. évi XCIX. törvény 156. és 157.§ előírásait elektronikus (település honlapján) úton. A lakosság részéről a Hétvezér utcai üdülőtulajdonosok részéről érkezett vélemény.

A Hétvezér utcai D-i „kis-üdülős” ingatlantulajdonosok nevében (Pitvarosi Róbert (2022.02.11.) tett észrevételében a tulajdonosok azt fogalmazták meg, hogy a tervezett beruházást csak a közterületi környezet teljes infrastruktúrájának fejlesztésével tudják elfogadni, ill. támogatni (közműhálózat, közlekedés utak, felszíni vízelvezetés parkolók biztosítása, zöldövezeti fejlesztések). Továbbá szükségesnek tartják a fejlesztési területeken belüli alapellátás, szolgáltatások biztosítását, mivel a településen ilyen mértékű lakossági létszámnövekedéshez az alapszolgáltatás nem áll rendelkezésre. Kéri a parti zöldterületi sáv közterületként történő hasznosításának-, a vízparti lejáratok, strandok megközelíthetőségének biztosítását. Megfogalmazták azt is, hogy sem a beépítés-, sem az épületmagasság növelését nem támogatják.

### A fenti lakossági véleménnyel kapcsolatban:

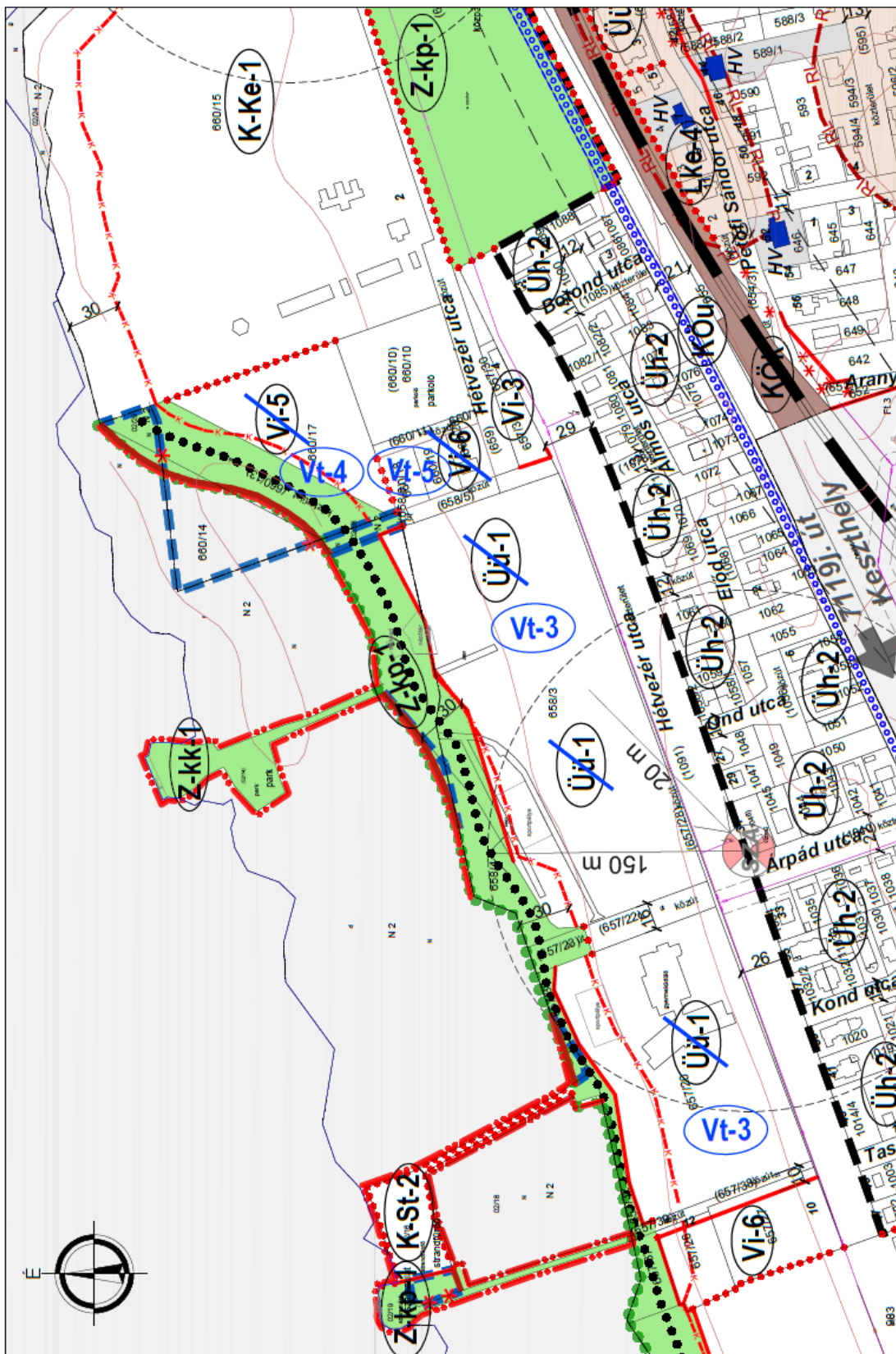
A lakossági véleménnyel kapcsolatban elmondható, hogy a kérelemben jellettek jelen tervezett fejlesztés során megvalósulnak. Legfőképpen kiemelve azt, hogy a fejlesztés során sem a terület beépítésintenzitásának, sem az épületmagasságnak a módosítása nem történik. Az infrastruktúraellátás-fejlesztés és az alapszolgáltatás fejlesztése pedig magának a területfejlesztésnek az alapja. A területen a lakórendeltetésen kívül a szolgáltatás, a vendéglátás, a kereskedelem funkciói is elhelyezésre kerülnek. A parti sávval, a strandokkal, a vízparti lejáratok megközelítésével kapcsolatos észrevétellel kapcsolatban ki kell emelni, hogy ezen jelzett közterületszabályozások a hatályos tervben is már rögzítettek, illetve a magasabb szintű ún. Balatontörvényben is szabályozott. Ezen feltételek és szabályozás nem kerülnek, és ennek okán nem is kerülhetnek módosításra.



## TERVLAPOK

- **SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT**
- **BEÉPÍTÉSI TERV – JAVASLATOK - LÁTVÁNYTERVEK**

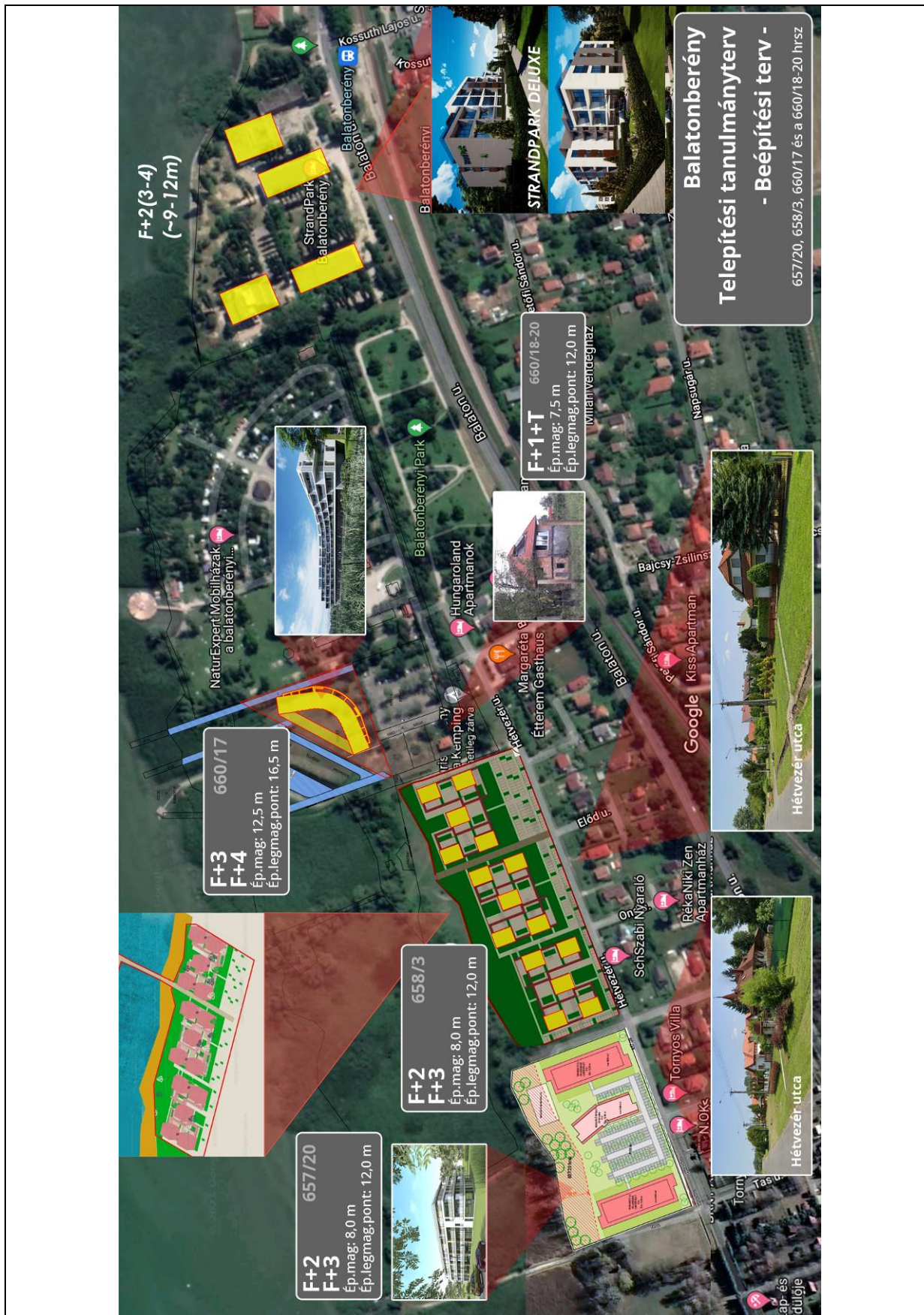
## SZABÁLYOZÁSI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT



**Megjegyzés:** Szennyvízátelő hatásterülete előzetesen 150m, amely a műtárgy technológiai fejlesztésével csökkenthető, akár a szennyvíz-átelő műtárgy telken belülre korlátozható.



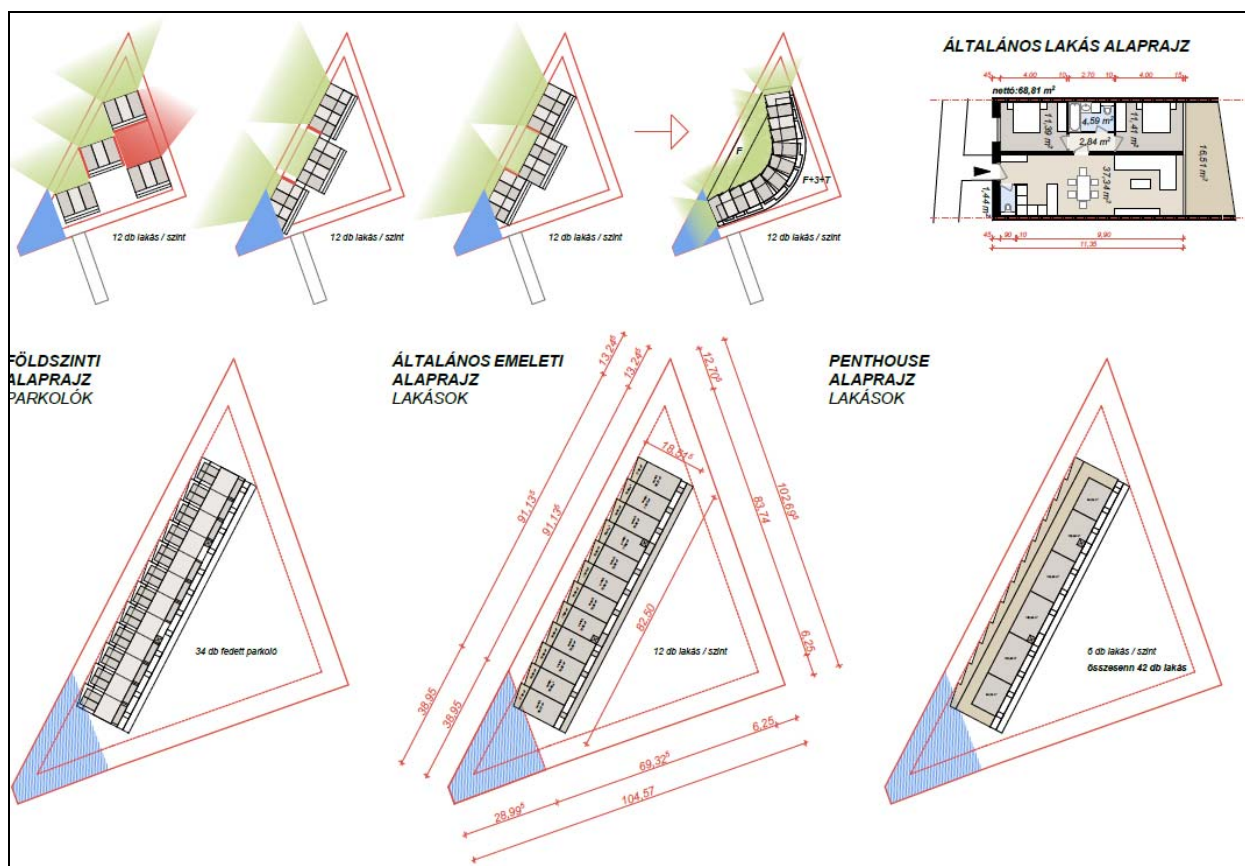
## BEÉPÍTÉSI TERVEK – ÁTNÉZETI

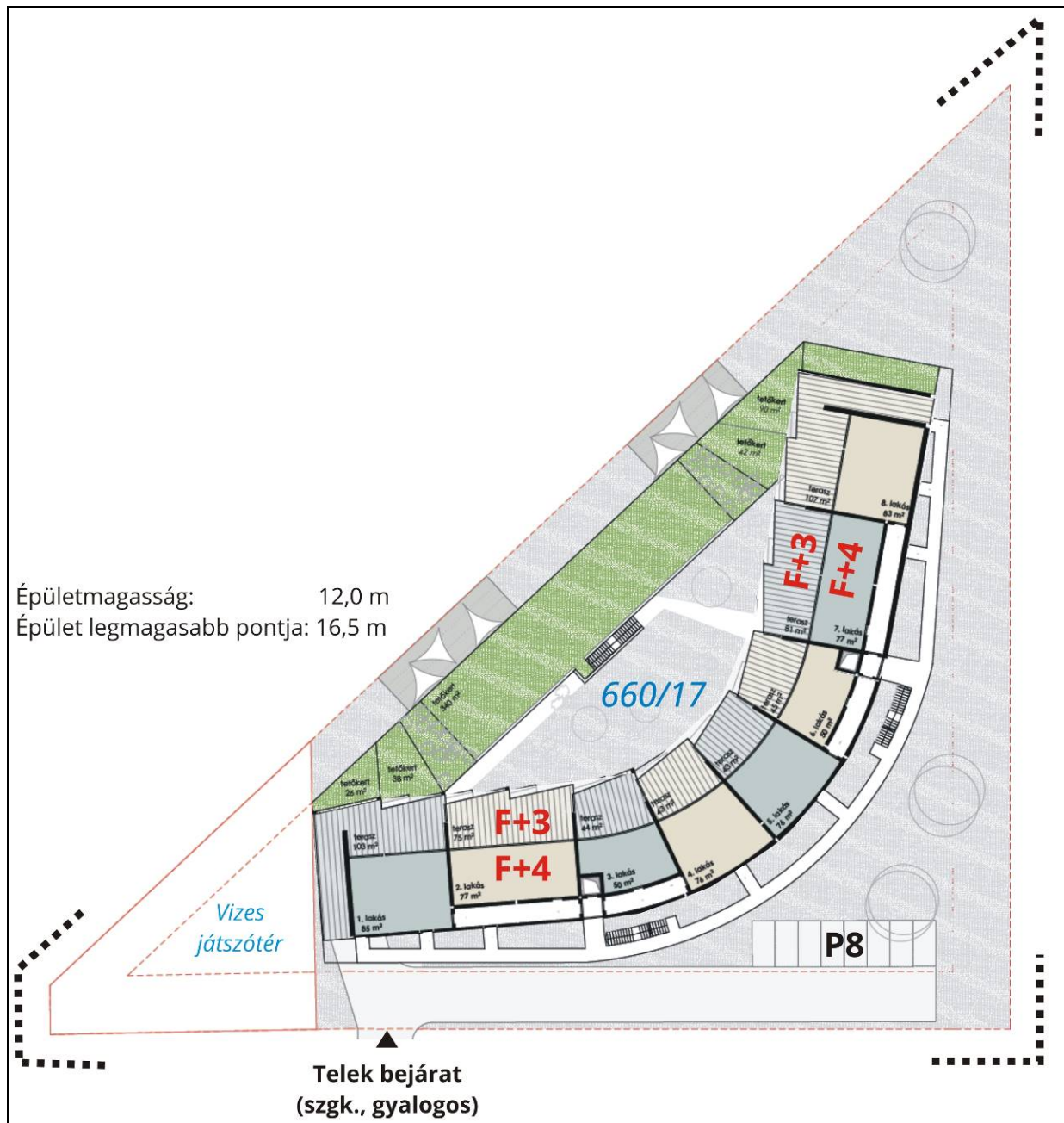




# BEÉPÍTÉSI TERV – 660/17 HRSZ – TÁRSASHÁZ ÉS GYERMEK VIZES JÁTSZÓPARK

Építésztervező Guzmics-Kiss Andrea okl. építészmérnök



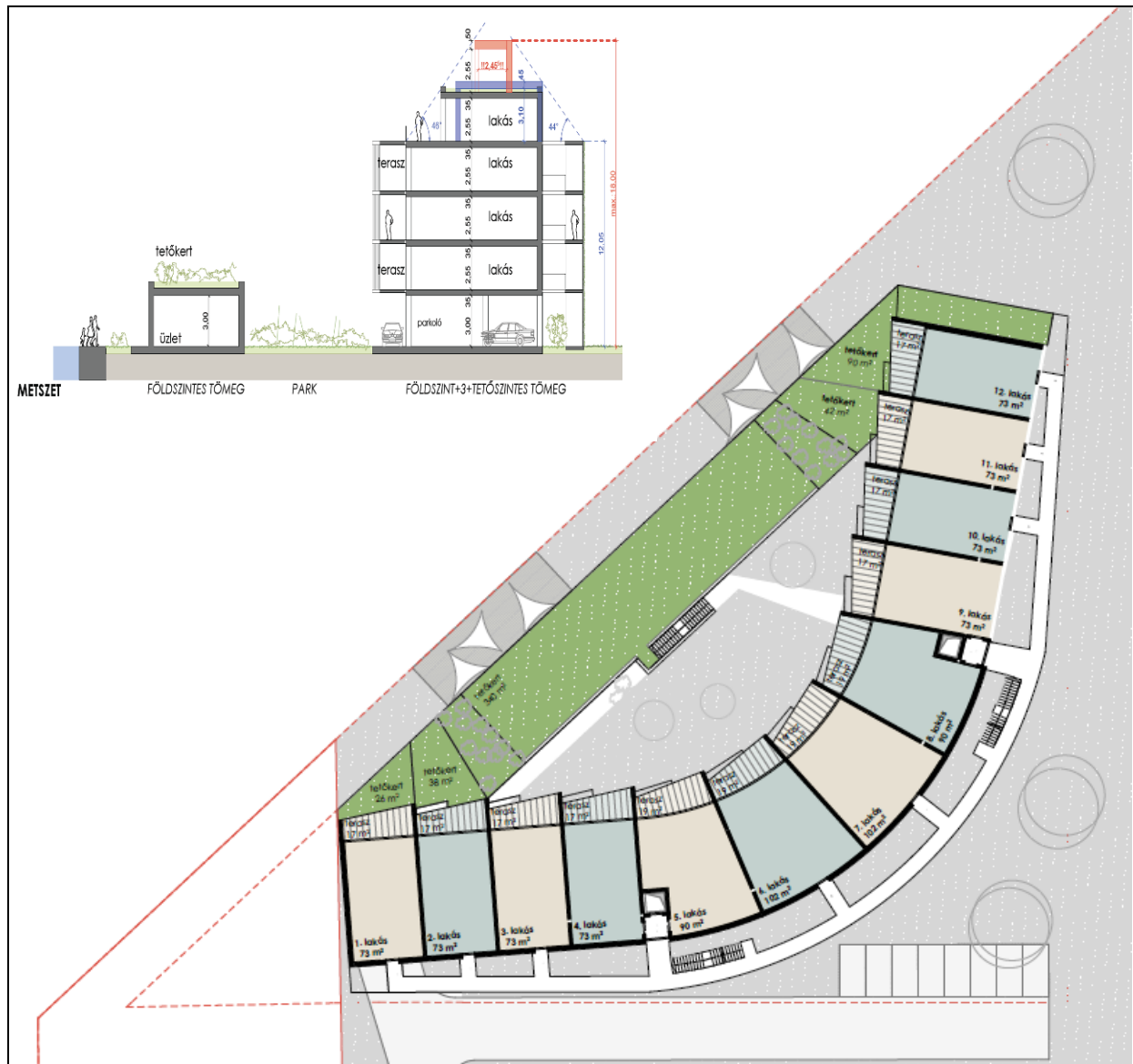




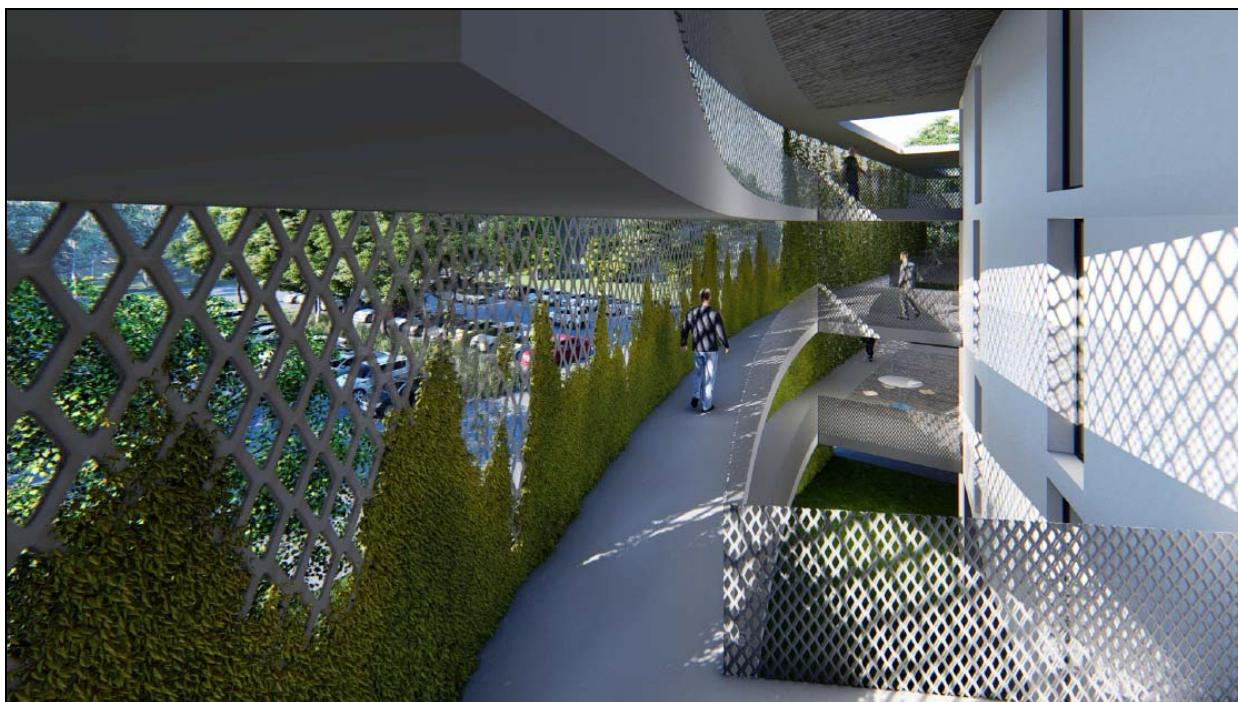












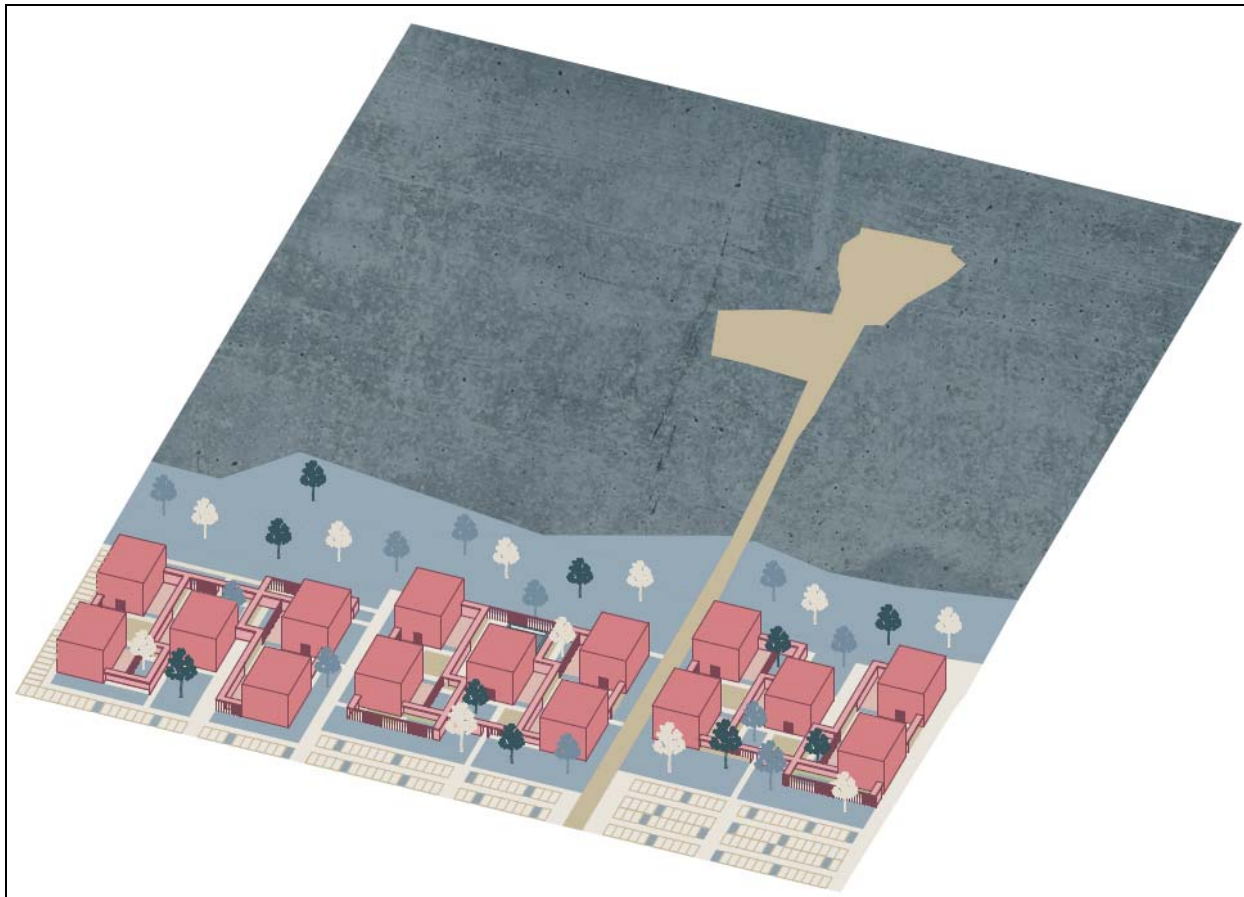




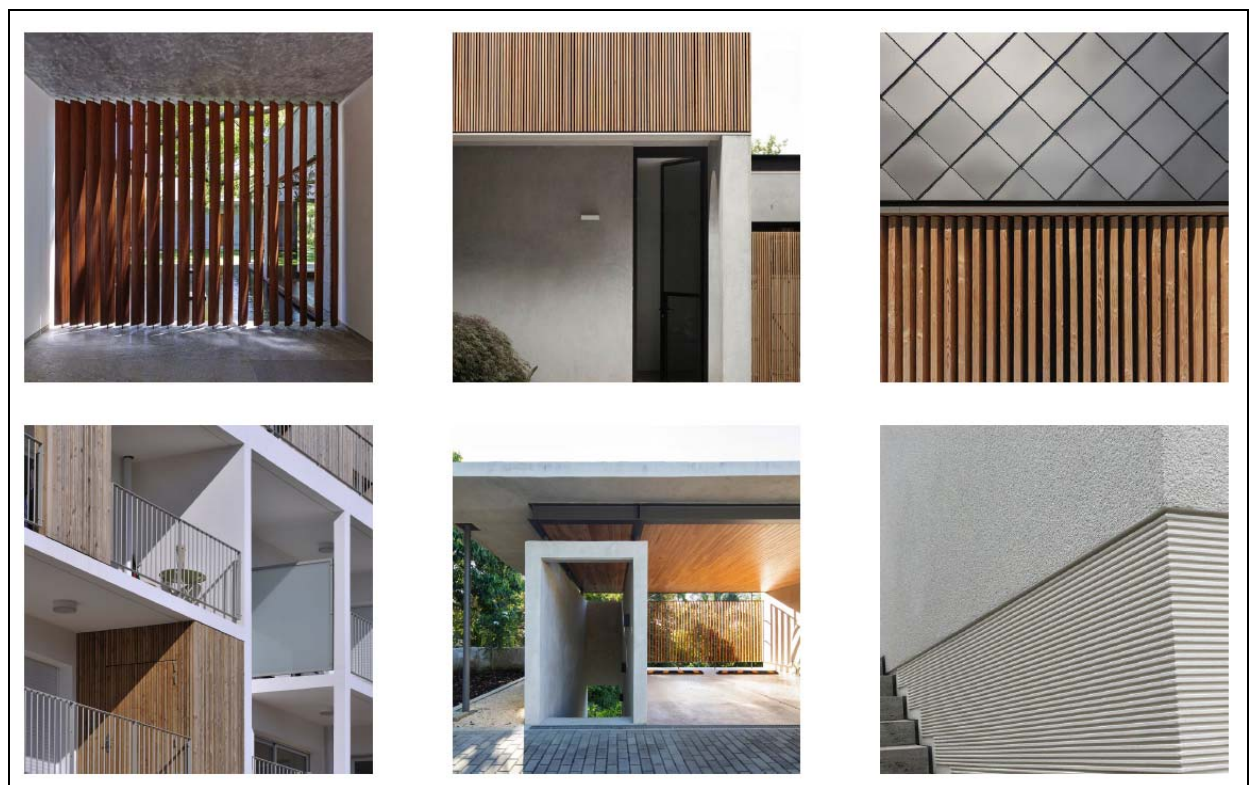
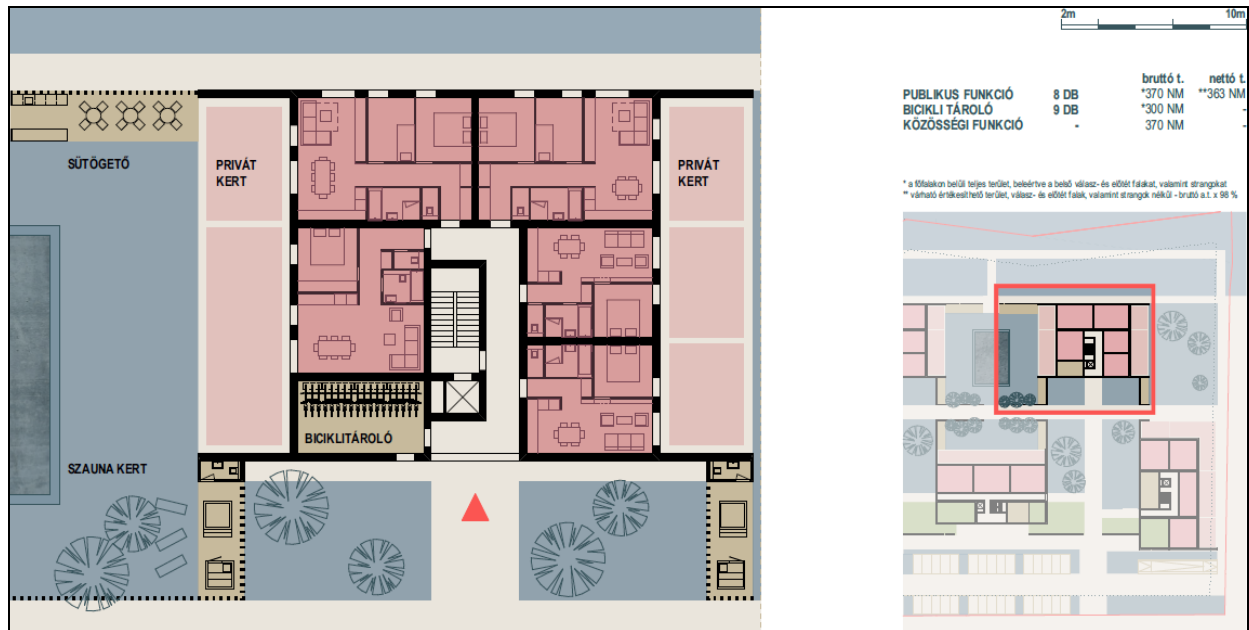
## BEÉPÍTÉSI TERV – 658/3 HRSZ – TÁRSASHÁZ

KAS Design

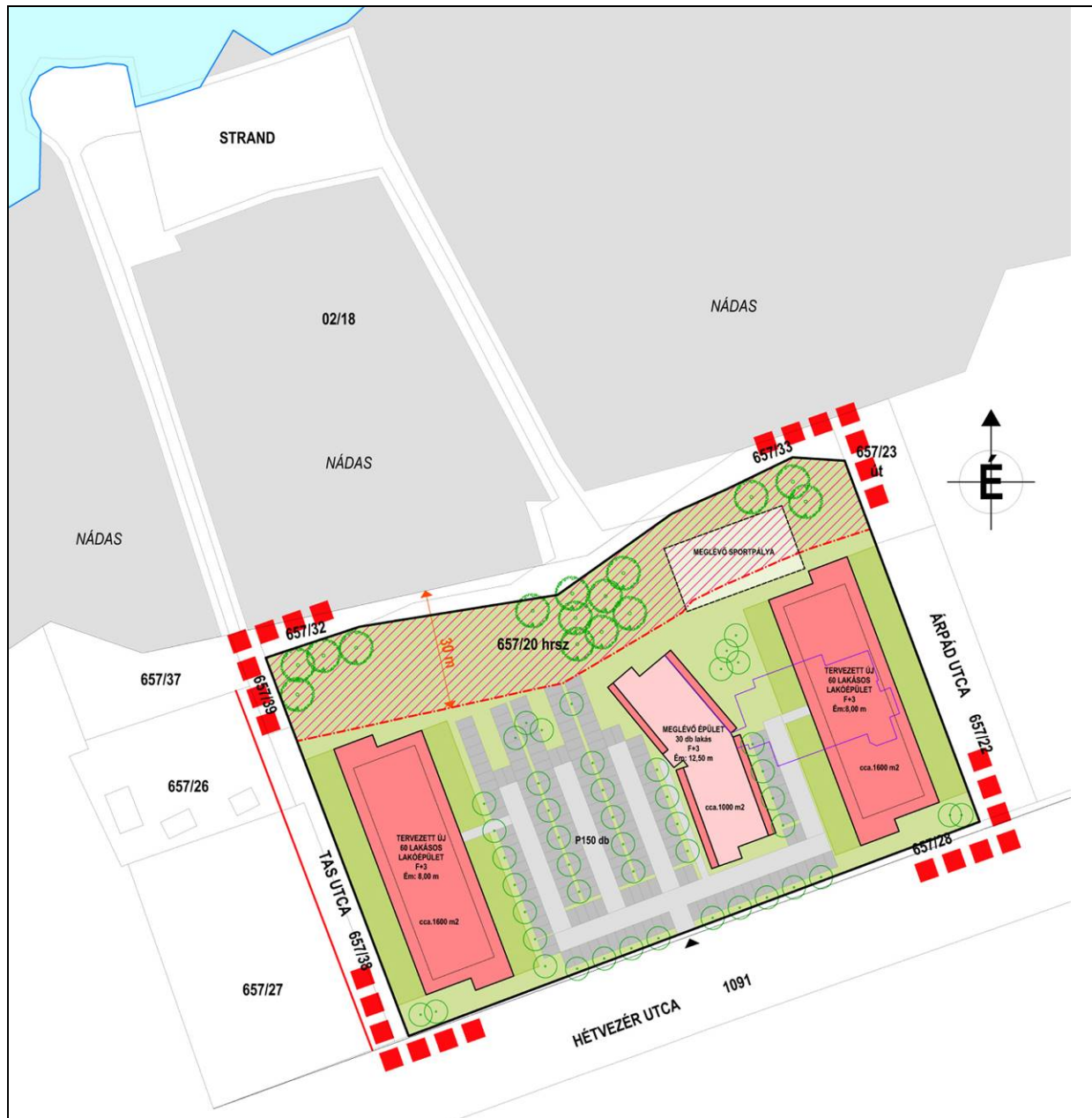








## BEÉPÍTÉSI TERV – 657/20 HRSZ – TÁRSASHÁZ



beépítetlenül megőrizendő parti területsáv



tervezett zöldfelület



tervezett saját használatú kert



meglévő épület, szintszám



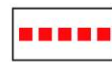
tervezett épület, szintszám



tervezett útburkolat, parkolók



telekhatár, helyrajzszám



tervezési terület határa









## TERVIRATOK

- Jegyzőkönyv a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról
- Partnerségi-lakossági véleményezés alatt érkezett lakossági észrevétel

Jegyzőkönyv a partnerségi-lakossági egyeztetés lezárásáról

Jegyzőkönyv

Balatonkeresztúri Közös Önkormányzati Hivatal	
Érkeztelt: 2022. 02. 16.	
Szám: II/657-41/2022.	
Előszám:	Ügyintéző:
Melléklet:	FL.

Készült: Balatonberény Község Önkormányzatának (8649 Balatonberény, Kossuth Tér 1. sz. alatti) hivatali helyiségében, 2022. február 14-én

Jelen vannak:

Horváth László Polgármester  
Mestyán Valéria Címzetes főjegyző

Tárgy: Vízparti TRE módosítás kapcsán, előzetes tájékoztatási szakasz, partnerségi véleményezés lezárása.

Balatonberény hatályos TRE módosítását kezdeményezték - településrendezési szerződés keretében - az ingatlanok tulajdonosai a Hétvezér utca É-i oldalán a 657/20, 658/3 660/17 660/18-19 hrsz területek vonatkozásában.

A TFR alapján az eljárás teljes eljárás.

A partnerségi egyeztetésre 2022. 01. 29 és 02. 10 között hirdetményi úton történt tájékoztatással került sor.

Az eljárás lezárása 2022. 02. 14-én került sor.

A beérkezett észrevételek:


Pitvarosi Róbert Balatonberény, Botond u. 4. sz alatti lakos, írásban - a környezetében élők képviselőjében - nyújtott be véleményezést. A vélemény e jegyzőkönyv mellékletét képezi.

A TRE módosításokkal kapcsolatban egyéb észrevétel, javaslat vagy kifogás nem érkezett.

A TRE tervezője részére e jegyzőkönyv és melléklete továbbítandó, a TRE módosítás tervezője (Horváth Adrienne vezető településtervező) részére.

Kmf.

  
Horváth László  
Polgármester

  
Mestyán Valéria  
Címzetes főjegyző



Partnerségi-lakossági véleményezés alatt érkezett lakossági észrevétel

**Pitvarosi Róbert**  
**8649 Balatonberény, Botond u. 4. sz.**

**Balatonkeresztúri Közös Önkormányzat**  
**Horváth László polgármester**

**Balatonberény**  
Kossuth tér 1 .sz.  
8649

**Tisztelt Önkormányzat!**

**Tisztel Polgármester Úr!**

A Balatonberényi TRE módosítással kapcsolatos 2022. 01. 19-i partnerségi hirdetmény alapján - a Hétvezér u. D-i "kis-üdülő" ingatlan tulajdonosok és magam nevében az alábbi észrevételeket. ill. kéréseket tolmácsolom a közreadott egyeztetési tervvel kapcsolatban.

Megítélésünk szerint a tervezett beruházások nagy-létszámú társas lakókás építésre irányulnak. Ezt csak a közterületi környezet teljes infrastruktúrájának fejlesztésével tudjuk elfogadni, ill. támogatni (közműhálózat, közlekedés utak, felszíni vízelvezetés parkolók biztosítása, zöldövezeti fejlesztések).

Továbbá a fejlesztési területeken belüli alapellátás, szolgáltatások biztosítását tartjuk szükségesnek, mivel a településen ilyen mértékű lakossági létszámnövekedéshez alapszolgáltatás nem áll rendelkezésre.

Nem értünk egyet sem a tervezet beépítés-, sem az épületmagasság növelésének tervezetével, ami ugyancsak a növekedést célozza.

Erre a meglévő szabályozás is bőséges lehetőséget biztosít.

Kérjük a T. önkormányzatot, hogy tegyen meg mindent a TRE és a balatoni szabályozási tervben is egyértelműen szereplő parti zöldterületi sáv közterületként történő hasznosításának-, a vízparti lejáratok, strandok megközelíthetőségének biztosítására. Ehhez a tervezés során a Fejlesztőktől kérjen garanciát, ill. e feltételekkel támogassa a tervezett fejlesztéseket.

Balatonberény, 2022. 02. 11.

  
Tisztelettel,  
a Hétvezér utcai lakókat képviselve  
Pitvarosi Róbert