



ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI TERVDOK. 419/2021. (VII.15.) KORM.REND. 19.§ ÉS 7.SZ MELL. SZERINT

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BALATONBERÉNY KÖZSÉG BOKROSI ÚT DÉLI OLDALA MENTÉN FEKVŐ 059/44 HRSZ INGATLAN VISSZASOROLÁSA ZÖLDTERÜLET-KÖZPARK (Z-KP-2) ÖVEZETBŐL KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET (LKE-9) ÉPÍTÉSI ÖVEZETBE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVMÓDOSÍTÁS MEGALAPOZÁSÁHOZ


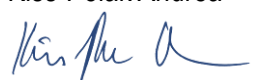


H A

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

2023 SZEPTEMBER HÓ

TERVEZŐI NÉVSOR

SZAKÁG	NÉV	TERVEZŐI JOGOSULTSÁG
Településtervezés	Horváth Adrienne 	vezető településtervező TT/1 13-1095 városépítési és városgazdálkodási szakmérnök, főépítész KEM/6/2017
Településtervezés, zöldfelületek, és környezetvédelem	Kiss-Polák Andrea 	településmérnök TT 01-5205 okleveles tájépítésmérnök TK 01-5205, K 01-5205

H A

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

Készült a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes
településrendezési sajátos jogintézményekről szóló
419/2021. (VII.15.) Korm.rend. (a továbbiakban: 419/2021. Korm.r.) 19.§-a és 7. sz melléklete szerint

Tervszám: 212/2023

önkormányzati egyeztetési tervdokumentáció

2023 szeptember hó

TARTALOMJEGYZÉK - 419/2021. Korm.r. 19.§-a és 7. sz melléklete szerint

ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Balatonberény hatályos Településrendezési eszközei, Google Earth légifotó

I. ELŐZMÉNYEK

A tervezési feladat rövid összefoglalása

Tervezési terület 059/44 hrsz-ú ingatlan rendezési tervi átsorolása során az alábbi jogszabályokat is szükséges figyelembe venni

Az övezeti átsorolás feltételeinek biztosítása, teljesítése

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 TERÜLETFELHASZNÁLÁS

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. A település területére készült Településrendezési eszközök vizsgálata

2.4.3. A település területére készült Településképi dokumentumok vizsgálata

3. Humán infrastruktúra

5. Zöldfelületi adottságok vizsgálata

6. Közműellátás

7. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

III. JAVASLATOK

8. Tervezett, korábbi tervnek megfelelő területfelhasználási és beépítési javaslat

9. Településrendezési javaslat

9.1. Településszerkezeti terv módosítás - TSZT-M

9.2. HÉSZ módosítás – szabályozási koncepció

9.3. A szabályozási tervlap módosítása - SZT-M/2

10. Településképi dokumentumok módosításának javaslata

10.1. Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) módosítási javaslat

10.2. Településképvédelmi rendelete (TKr) módosítási javaslat

IV. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE A TERVBEN

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrt) - „ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS” – okán zöldterület szükséges kijelölése

V. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) való összefüggések vizsgálata

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének (BKÜTrT) a kiemelt térségi övezeti

Somogy Megyei Területrendezési Tervvel (SmTrT) való összefüggések vizsgálata

TERVIRATOK

1. melléklet – Tulajdonosi kérelem – 2023.04.19. (Farkas és Társai Ügyvédi Iroda)

2. melléklet – A kérelem Előterjesztése Balatonberény Képviselő-testületének 2023.04.27-i ülésére.

3. melléklet – A Képviselő-testület 85/2023.(IV.27.) határozata a külterületi 059/44 hrsz ingatlan övezeti átsorolása megalapozásához készítendő Települési tanulmányterv elkészítéséről

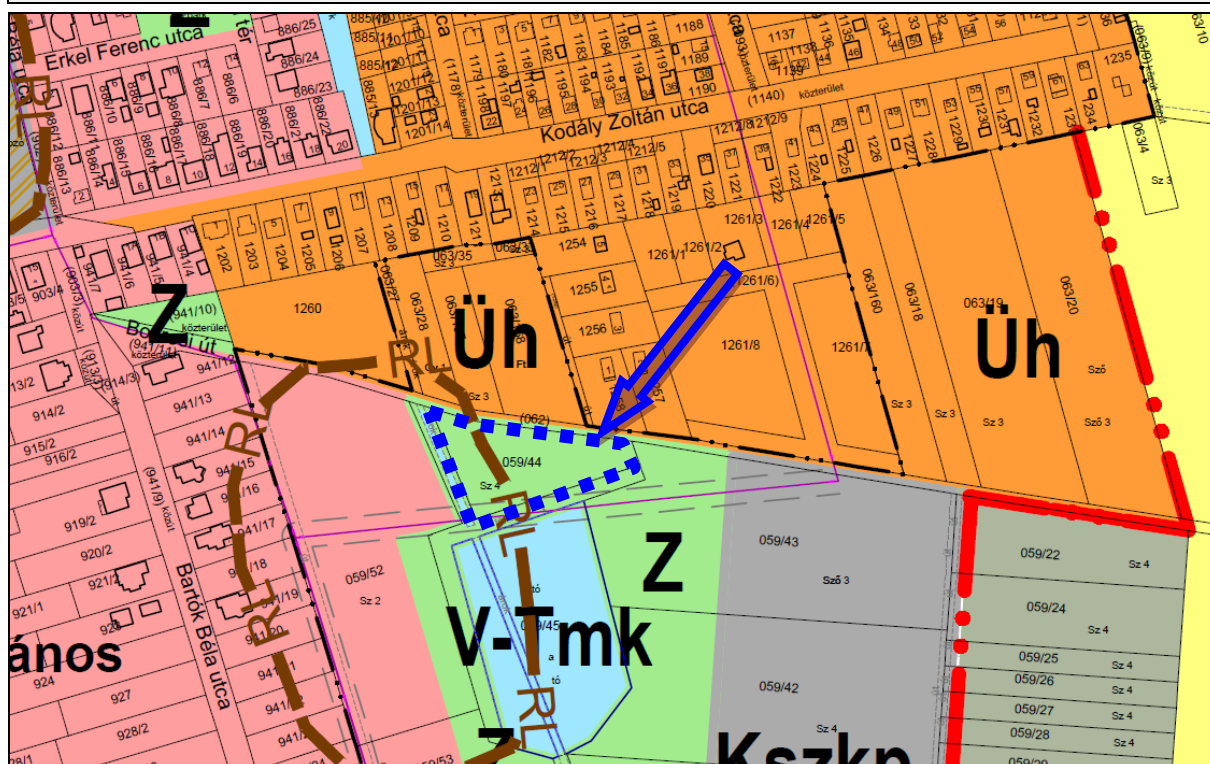
4. melléklet – BKÜTrT 51. § (1) bekezdés és 67.§ előírásai – kivonat - az Új beépítésre szánt terület kijelölés érdekében új Zöldterület (közpark/közkert) kijelölés szabályai

5. melléklet – Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap 059/44 hrsz ingatlanra

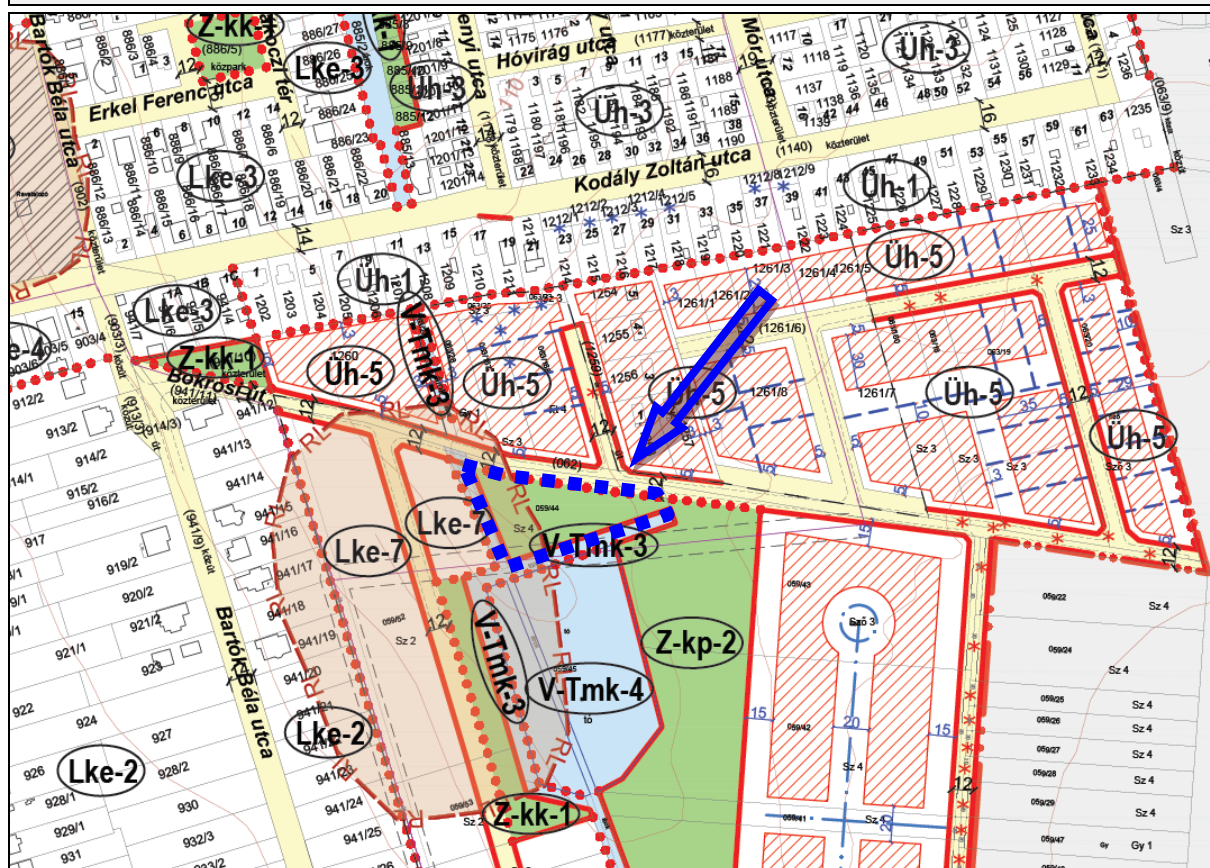
6. melléklet – Földkönyv és Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap – 653/16 hrsz – javasolt zöldterület

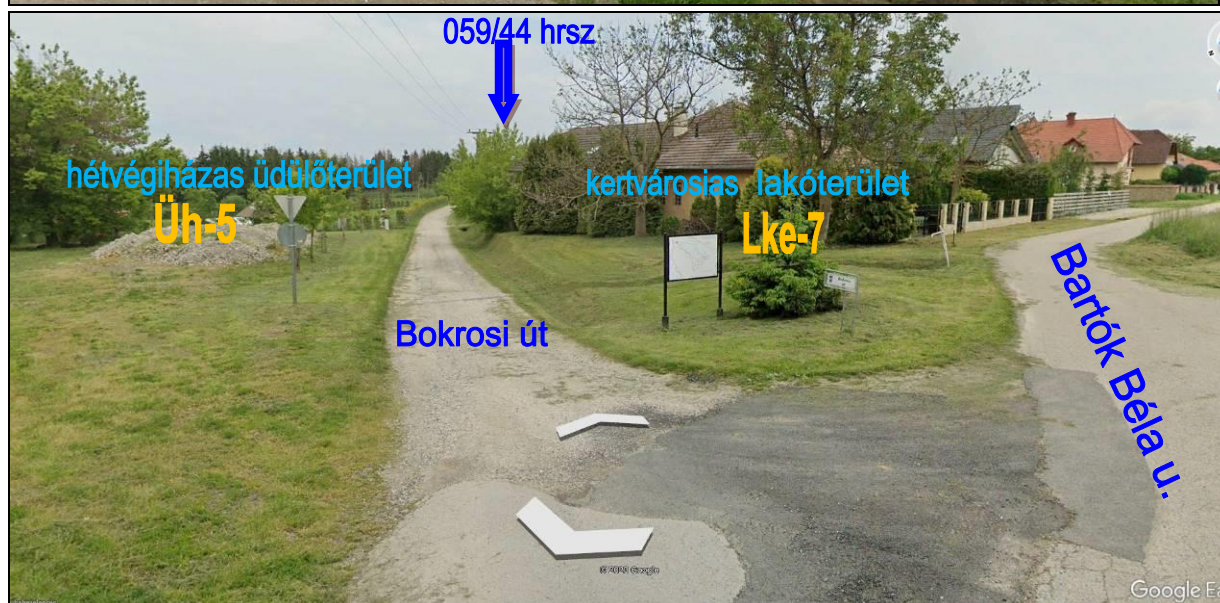
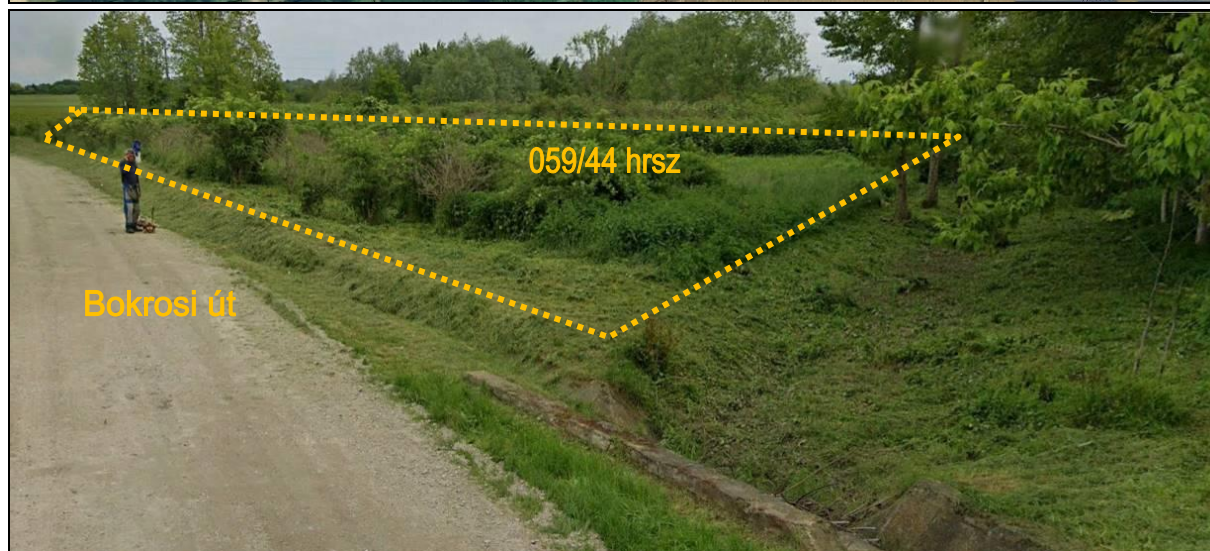
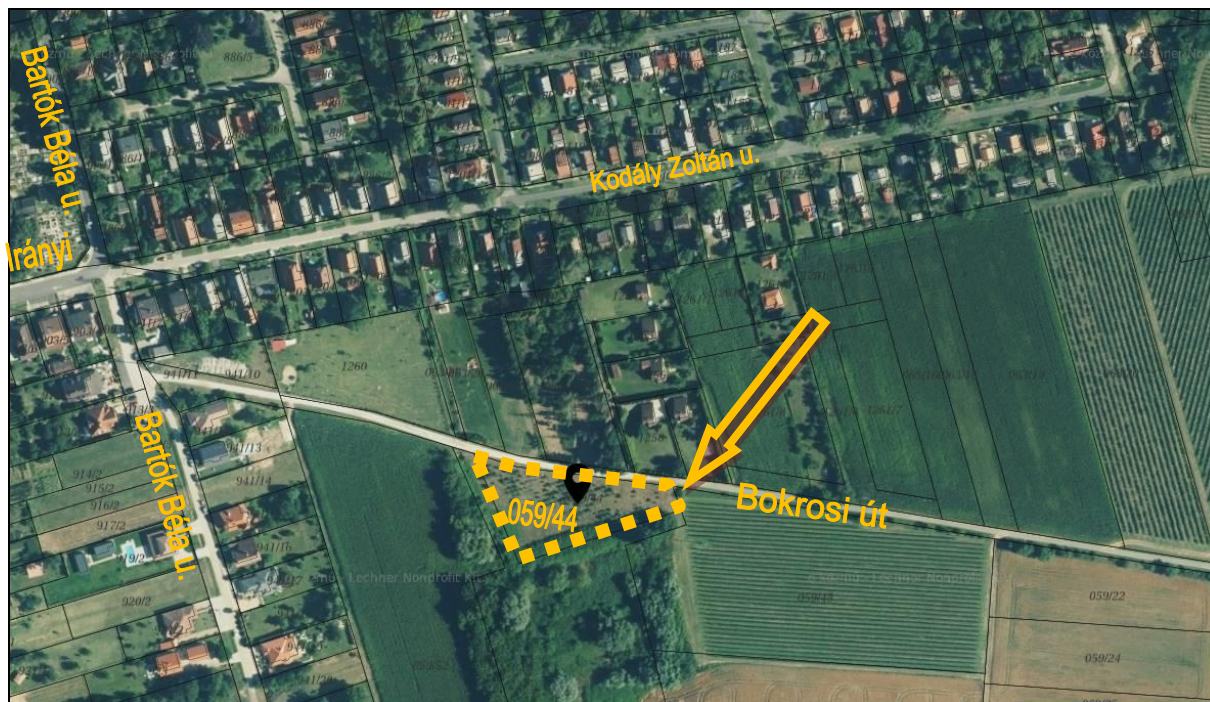
ÁTNÉZETI TÉRKÉP – Balatonberény HATÁLYOS Településrendezési eszközei

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT



SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT





I. ELŐZMÉNYEK

A tervezési feladat rövid összefoglalása

A jelen Telepítési tanulmányterv tervezési területét képező, a település belterületének keleti határán, a Bokrosi út déli oldala mentén fekvő 059/44 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: érintett ingatlan), 3520 m² terület nagyságú, külterületi szántó, amely jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület.

A tulajdonos kérelmet nyújtott be (lásd Terviratok 1. melléklet) ingatlanjának 2019. évi felülvizsgálata során történt zöldterület - közpark besorolásának a korábbi besorolás szerinti lakóterületént történő visszasorolása érdekében.

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

A tulajdonosi kérelem többek között arra is hivatkozik, hogy:

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

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

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

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

A Terviratok 5. melléklete tartalmazza az érintett ingatlan földhivatali nyilvántartását, amely szerint az ingatlan 3520 m² területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. A terület jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület, fa, facsoport nélküli, bozótos terület.

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

Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. áprilisi ülésén megtárgyalta és támogatóan döntött a kérelem szerinti érintett ingatlan korábbi besorolásának megfelelő visszasorolásáról, az erről hozott Képviselő-testületi határozatot lásd Terviratok 2. melléklet. A Képviselő-testület a tervmódosítás megalapozásához ún. Telepítési tanulmányterv elkészíttetését kérte a kérelmezőtől, amely alapján településrendezési szerződést köt a kérelmezővel, amely tartalmazni fogja a kérelmében foglalt vállalásokat is, azaz azt, hogy a tanulmánytervben foglaltak alapján elkészítésre kerülő településrendezési tervmódosítás költségviselését magára vállalja, valamint azt, hogy az érintett ingatlan megközelítését szolgáló út és az ingatlanhoz kiépítésre kerülő közműhálózattal kapcsolatban az Önkormányzat felé nem támaszt követelést, valamint az átsorolással kapcsolatban minden költséget vállal.

Az előzőekben összefoglaltak értelmében tulajdonos kérelmező az alábbiak szerinti Telepítési tanulmánytervet készítette el annak érdekében, hogy az érintett ingatlanra vonatkozó támogató Képviselő-testületi döntés alapján Balatonberény Község Településrendezési Eszközeinek (TRE) módosítása a Bokrosi út déli oldala mentén fekvő érintett ingatlan visszasorolása zöldterület övezetből (Z-kp) kertvárosias lakóterület építési övezetbe (Lke) című tervmódosítás megindítását kezdeményezze az Önkormányzatnál.

A településrendezési tervmódosítás Képviselő-testületi támogatásának alátámasztásához a módosítást kezdeményező tulajdonos elkészíttette jelen Telepítési tanulmánytervet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Építési törvény) 30/A.§ előírásai szerint, valamint 419/2021. Korm.r. szerinti tartalommal. E tanulmány kívánja megalapozni az érintett ingatlanra vonatkozó Településrendezési Eszközök módosítása (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv) című terv elkészítésének lehetőségét, szakmailag az önkormányzati főépítész, valamint az Önkormányzat Képviselő-testületi támogatásához.

Tehát jelen Telepítési tanulmányterv a településrendezési eszközök (TRE) módosítását megelőzően az önkormányzat és a kérelmező tulajdonos megállapodását rögzítő településrendezési szerződést előkészítő Képviselő-testületi döntés meghozásához készült el, amely szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett ingatlan lakóterületi átsorolásának lehetőségét, és javaslatot tesz a területre tervezett szabályozás koncepciójára. E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza meg a Képviselő-testület az érintett területek konkrét építési szabályozására vonatkozó döntését (határozat), amely alapján a tanulmánytervet követő településrendezési eszközök módosítása terv készül.

A Telepítési tanulmánytervben foglalt szabályozási koncepció Képviselő-testületi elfogadása alapján – azt követően – készül el a **Településrendezési eszközök (TSZT, HÉSZ, SZT) módosítása** c. tervdokumentáció. A jelen módosítás során szükséges a **településképi dokumentumok** (Településképi Arculati Kézikönyv és Településképvédelmi rendelet) szerinti **térképi lehatárolást tartalmazó tervlap** módosítása. A hatályos TRE szerinti tervezett belterület részét képező, a Bokrosi út déli oldalán fekvő 059/44 hrsz tervezési terület Balatonberény Településképi dokumentumai **JELLENLEG** ún. közforgalmú és zöldterület karakterű településképi szempontból meghatározott területként tartalmazza, e terület **átsorolása szükséges a környezetében fekvő lakóterületi besorolásnak megfelelő** ún. falusias területek karakterbe.

TERVEZÉSI TERÜLET 059/44 HRSZ RENDEZÉSI TERVI ÁTSOROLÁSA SORÁN AZ ALÁBBI JOGSZABÁLYOKAT IS SZÜKSÉGES FIGYELEMBE VENNI

Az övezeti átsorolás feltételeinek biztosítása, teljesítése

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

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

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

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

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

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

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

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

Az MATrT és BKÜTrT 51.§ (1) bekezdése értelmében a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt **zöldterületek** együttes területe a **beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.**

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

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

MATrT és BKÜTrT 67.§-a alapján a **parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani.** A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki

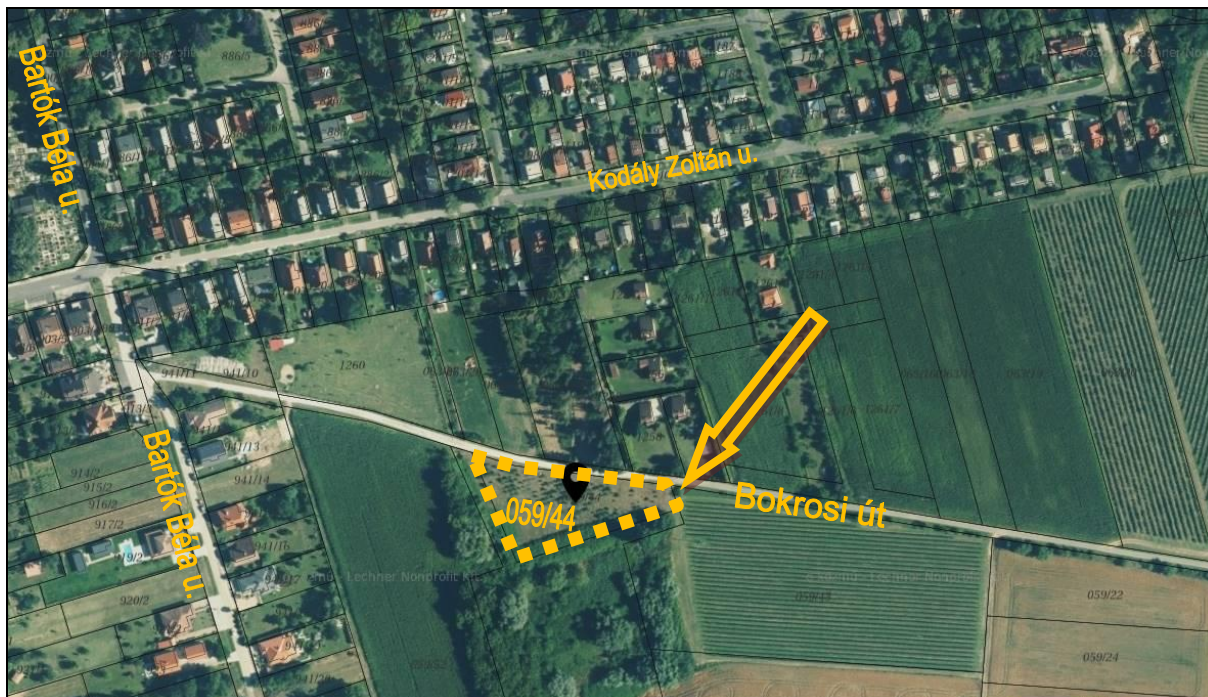
TELJESÍTHETŐ a település belterületén ÚJ zöldterületek-közkert kerülnek kijelölésre.

Fenti **TELJESÍTHETŐ** feltételek igazolását lásd jelen tanulmány IV. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE A TERVBEN c. fejezetében, bemutatásra kerülő helyszíneket, amelyek a település

belterületének olyan parkosított területei, amelyek nem zöldterületként (közpark, közkert) kerültek besorolásra a hatályos településszerkezeti tervben, amelyek jelenlegi meglévő állapotuk, területhasználatuk szerint is átsorolhatók zöldterületbe (közparkként vagy közkertként).

A tervezési terület és környezetének, hatásterületének ismertetése

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





A Bokrosi út északi oldala mentén már beépült üdülőtelték, illetve beépítés alatti ingatlanok, valamint még beépítetlen ingatlanok találhatók.



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

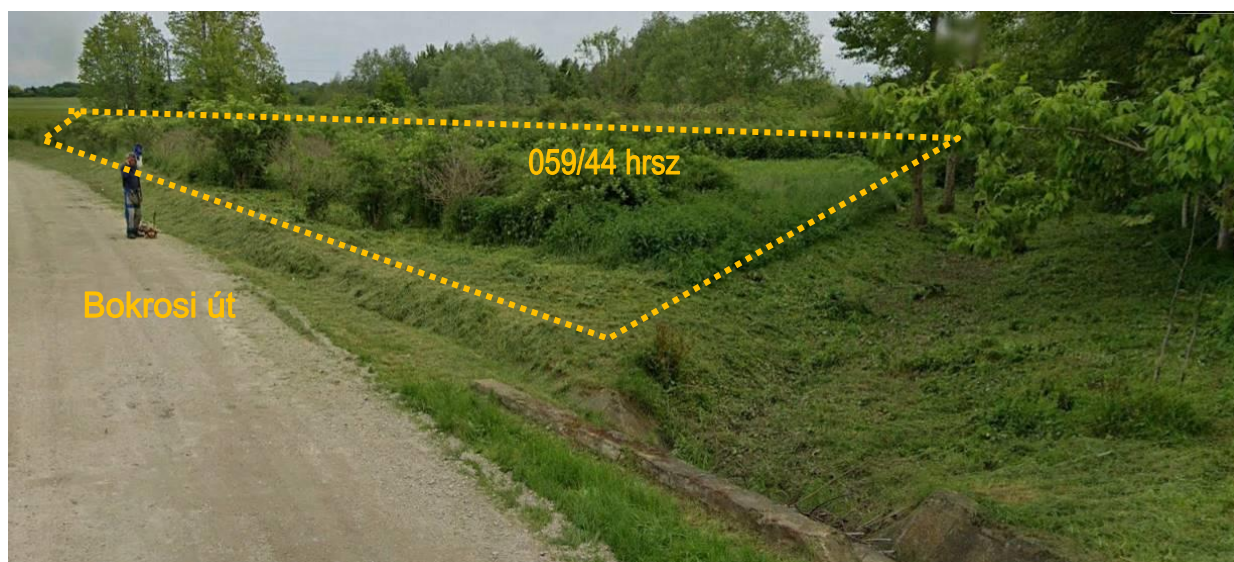
Az érintett ingatlan 3520 m² területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. A terület jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület, fa, facsoport nélküli, kínai keserű fűvel benőtt bozótos terület.



A konkrét módosítással érintett 3520 m² terület nagyságú érintett ingatlan, a Bokrosi út a jelenleg folyamatban lévő TRE módosítás során keskenyebb szélességgel kerül szabályozásra - figyelembe véve az út északi és déli oldalai mentén földkábeles formában kiépült villanyvezetékeket, valamint a déli oldala mentén kiépült csapadékvízvezető árkot. E terv szerinti közterületi szabályozás –

területvesztéssel - érinti az ingatlant is, amely a Bokrosi út déli oldala mentén kb. 6 m széles területsávban közterületként kiszabályozásra került e telekből. Ennek következtében az érintett ingatlan területe 2811m² területre csökken. Azaz a területveszteség 709 m².

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



II. VIZSGÁLATOK

2.A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

2.1.Településrendezési vizsgálatok

2.1.1.JELENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

A tervezési terület tehát az Irányi Dániel, Kodály Zoltán, Bartók Béla és a Bokrosi utcák csatlakozásának környezetében fekvő területekre az alábbi beépítés jellemző:

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



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

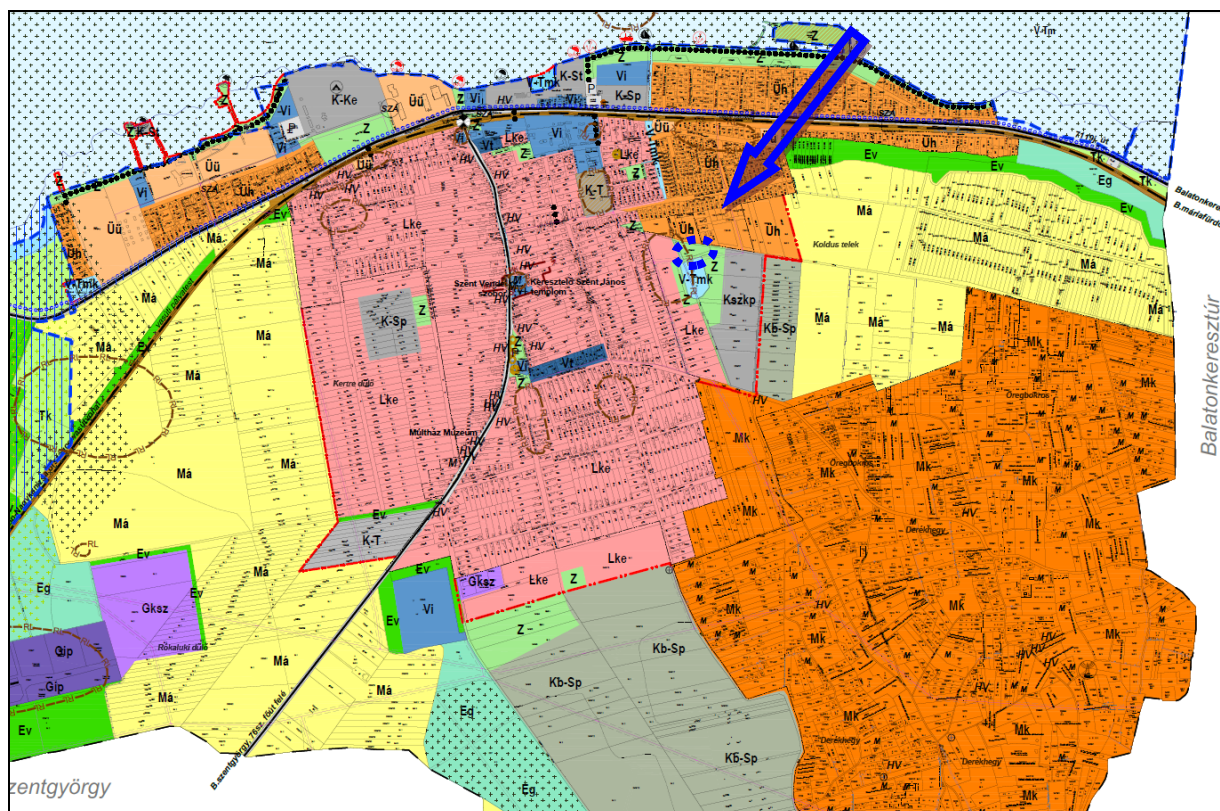


A Bokrosi út északi oldalán tetőtér beépítéses és földszintes (F, F+T) hétvégi házak találhatók.



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

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



2.1.2. TULAJDONVIZSGÁLAT

Az érintett ingatlan 3 520 m² nagyságú, a kérelmező tulajdonában lévő magánterület, amelynek északi kb. 6 m széles teleksávja a Bokrosi út szabályozásmódosítása okán a Bokrosi út közterületéhez csatlakozó közterület lesz. E kiszabályozással az eredetileg (jelenleg) 3 520 m² teleknagyság 2 811 m² területre csökken, azaz a tervezési területből a kiszabályozott területsáv közterületi kijelölése 709 m² területet jelent. A lakóterületi átsorolás pedig 2 811 m² területet érint.

2.2.Előzménytervek

A 2019-ben jóváhagyott, jelenleg hatályos településrendezési eszközöket (Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv) megelőző rendezési terv a jelen ingatlant lakóterületként tartalmazta, akként szabályozta.

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 Építési törvény 30/A. §-a szerint az Önkormányzat Településrendezési szerződést köthet az érintett terület tulajdonosával, illetve a területen beruházni szándékozóval.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául,
- a településrendezési szerződés megkötése előtt - a beruházó által elkészítettettn
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. Megfogalmazza a település vonzerejét és az ezekhez tartozó lehetőségeket, valamint a veszélyeket, amelyek negatív hatással lehetnek a település jövőjére nézve. **Ezekkel jelen fejlesztés részben összhangban van és részben megoldást is jelent.**

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

2.4.2. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VIZSGÁLATA

BALATONBERÉNY HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI AZ ALÁBBIAK:

- **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 az érintett ingatlan Z-kp-2 jelű zöldterület-közpark övezetbe sorolt.

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

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

- HÉSZ KIVONAT- hatályos

az érintett ingatlan környezetében fekvő Lke-7 jelű építési övezet
HATÁLYOS beépítési paraméterekre vonatkozó szabályozási előírásaiból

25. Kertvárosias lakóterület (Lke) részletes előírásai

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

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 900 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 25 m
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- i) A telken belül:
 - ia) az előkert 5 m
 - ib) az oldalkert 4 m
 - ic) a hátsókert 6 m
- j) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2 db

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

TERVEZETT HÉSZ módosítás – 29.§

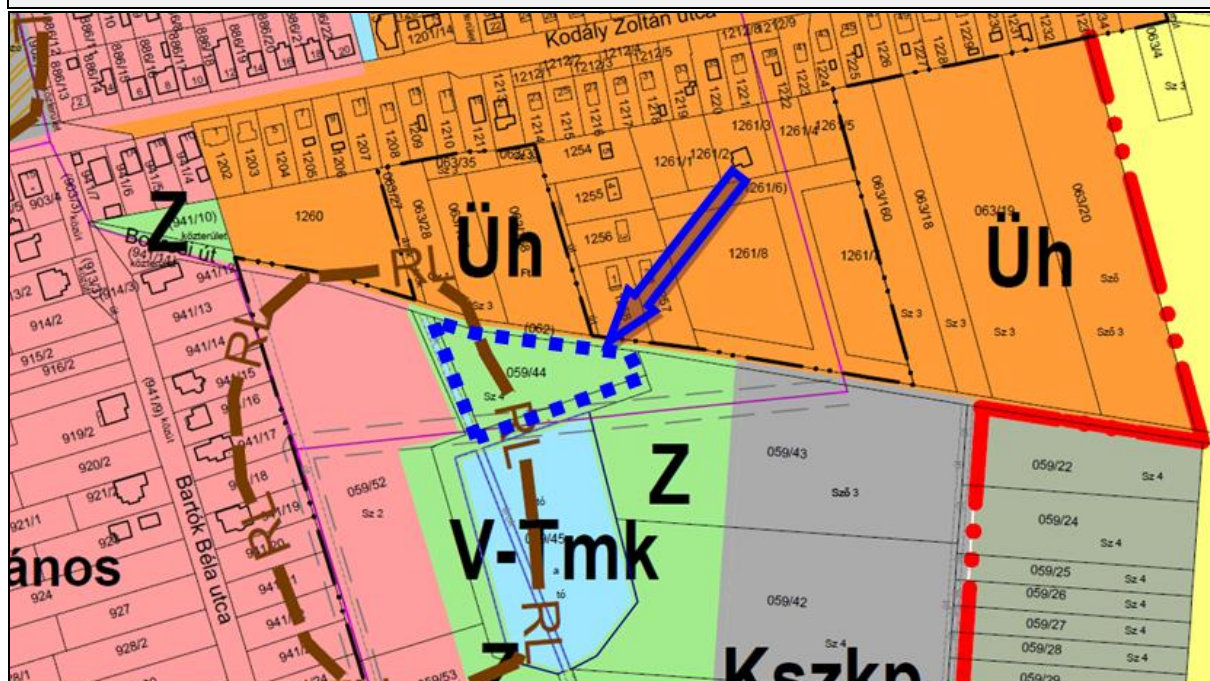
(8) Az **Lke-9** jelű építési övezet előírásai:

- a) Beépítési mód: szabadonálló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- c) Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m,
- d) Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- e) Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- f) Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- g) Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- h) A telken belül:
 - ha) az előkert 3 m
 - hb) az oldalkert 3 m
 - hc) a hátsókert 3 m
- i) A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2

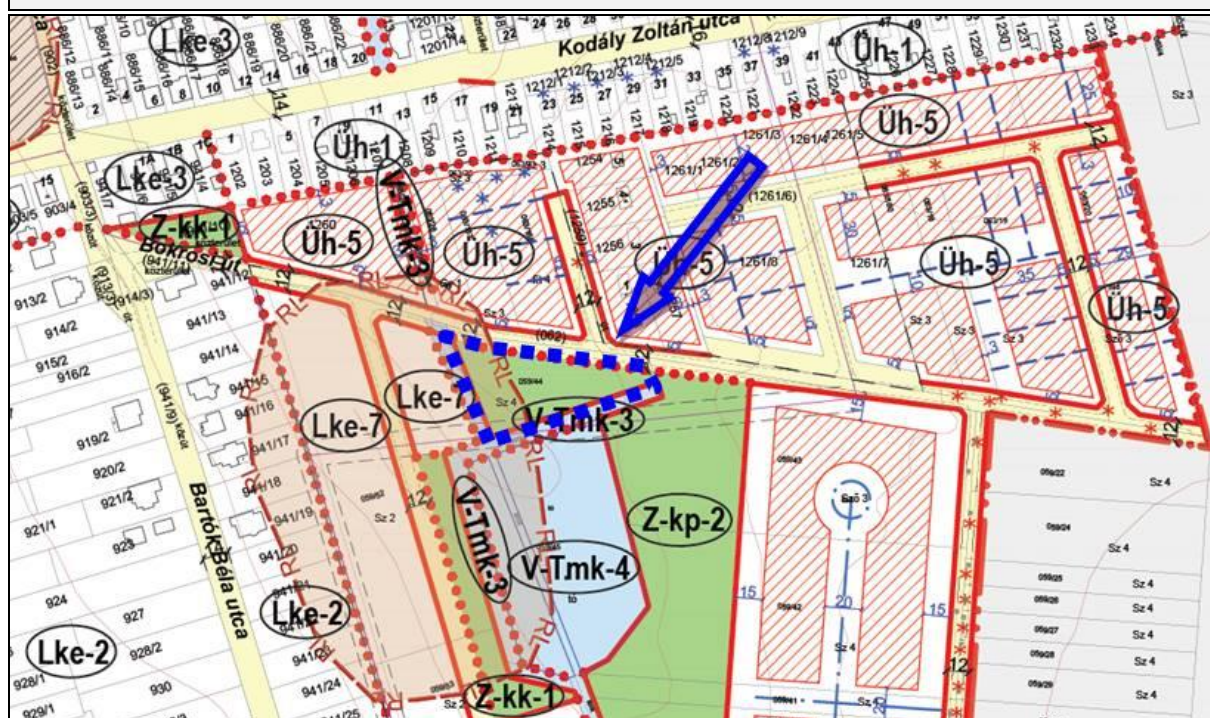
Összefoglalva tehát a területre egy ÚJONNAN, csak ezen ingatlanra vonatkozó (Lke-9) építési övezet kerül kialakításra, a telekterület meghatározása figyelembe veszi a Bokrosi út szabályozását megelőző telekméretet, valamint a telekformát, illetve mivel az érintett ingatlan határa minden oldalról közterület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

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

- HATÁLYOS - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT



- HATÁLYOS - SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT



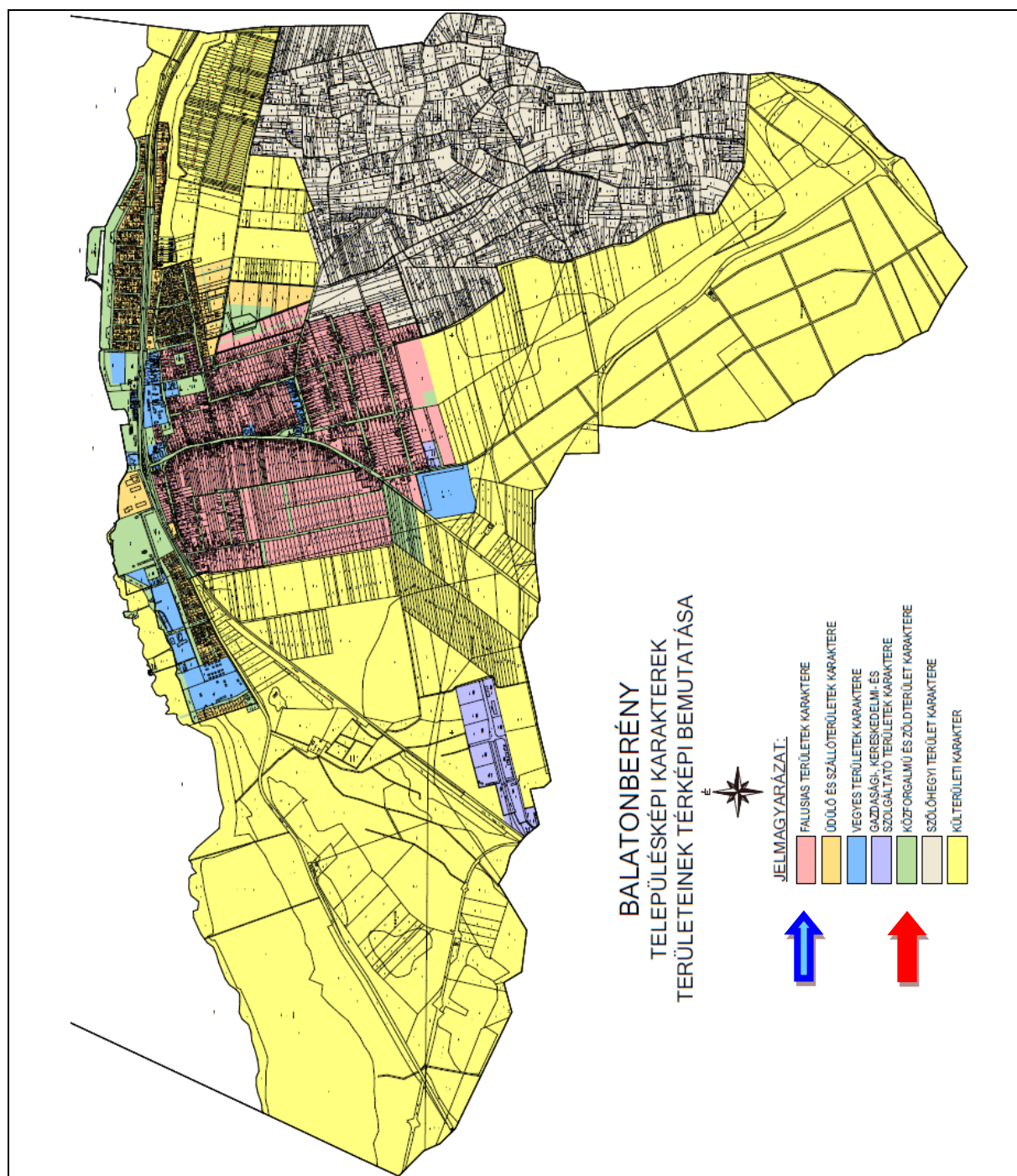
2.4.3. A TELEPÜLÉS TERÜLETÉRE KÉSZÜLT TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMOK VIZSGÁLATA

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

BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT KERÜLTEK JÓVÁHAGYÁSRA:

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

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



BALATONBERÉNY TELEPÜLÉSKÉPI DOKUMENTUMAI AZ ALÁBBIK SZERINT SZABÁLYOZZÁK:

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV – TAK

JELENLÉGI zöldterületi besorolás szerint

Közforgalmú és zöldterület karaktere

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

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

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

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

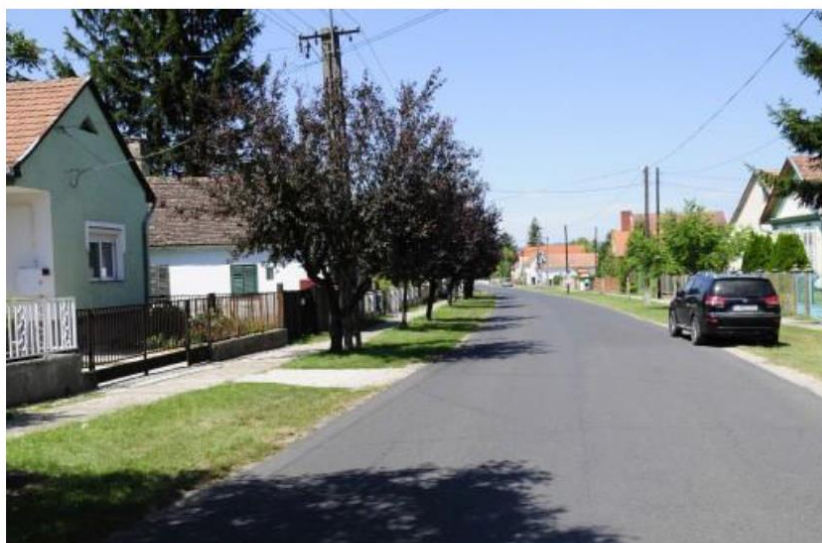


TERVEZETT lakóterületi átsorolás után

Falusias területek karaktere

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

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



TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI RENDELET – TKR

III. Fejezet

A TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ TERÜLETEK

13. A településképi szempontból meghatározó területek (Tk)

13. §

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

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

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

14. §

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

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

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

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

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

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

15. §

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

- 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,
- melléképület csak a főépület mögött, takarásban helyezhető el,
- az épület homlokzatán megjelenő vakolatdísz színe az alapszínnel összhangban kell, hogy legyen,
- 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,
- 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, műves 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. *Látvány szerkezet:* hagyományos, természetes építőanyagok: bazaltkő, bazalttufa vagy szerkezetében és színében hasonló terméskő, téglák, fa, vakolt és festett szerkezetek, színében visszafogott fémlemez homlokzatburkolatok.

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

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

4. *Homlokzat:* vakolt festett homlokzatképzés. Homlokzatok színezésénél elsősorban a településre jellemző történeti színek: fehér, sárga, barna és árnyalatai főszíneként történő alkalmazása javasolt, és kizárólag csak halvány, pasztellszínek használhatók. Díszítő elemként a kerámia, a fa, a terméskő és a téglák, 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, téglák lábazat lehet. Az utcai kerítés magassága a terepszinttől számítva legfeljebb 1,80 m lehet.

18. Egyéb területekre vonatkozó építészeti követelmények

18. §

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



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



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

Összefoglalva:

Balatonberény településképi dokumentumai tekintetében **az érintett ingatlanra vonatkozóan a besorolást szükséges módosítani a környezetéhez illeszkedően falusias karakterre.**

Egyéb településképi előírás módosítása nem szükséges.

3. Humán infrastruktúra

A lakás/lakosság átlag 2019. évi KSH adatok szerint

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

Azaz a fő/lakás átlag: 1,8 fő/lakás

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

Balatonberény népessége

Balatonberény utolsó becsült népessége 1 174 fő (2019 évben), ami akkori Magyarország népességének **0.01%-a** (Somogy megyének 0.39%-a). Népsűrűsége 45 fő/km². Lakások száma 652, népességet figyelembevéve, ez 1.8 fő per lakás. Ha népesség azonos ütemben változna mint [2018-2019] időszakban (-1.43%/év), 2022-ban Balatonberény lakossága 1 124 lenne.

Népesség éves %-os változása - csökkenő:

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

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

Az alapellátás társulással történik az alábbiak szerint:

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

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

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

Bölcsődei ellátás:

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

Általános iskolai ellátás:

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

Balatonberény Önkormányzata az egészségügyi alapellátás körében az alábbiakról gondoskodik:

- Háziorvosi Szolgálat: Balatonberény Béke u. 2., Vörs, Alkotmány u. 25/B.
- Körzeti fogorvosi rendelő (Balatonszentgyörgy, 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 és javaslat

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

Az érintett ingatlan 3520 m² terület nagyságú, a Bokrosi út folyamatban lévő jóváhagyás előtt álló módosítása során keskenyebb (12m) szélességgel kerül szabályozásra - figyelembe véve az út északi és déli oldalai mentén földkábeles formában kiépült villanyvezetékeket, valamint a déli oldala mentén kiépült csapadékvízvezető árkot. E közterületi szabályozás – területvesztéssel - érinti az érintett ingatlant is, amely a Bokrosi út mentén kb. 6 m széles területsávban közterületként kiszabályozásra került. Ennek következtében az érintett ingatlan területet 2811m² területre csökken.

A területet határoló Bokrosi út jelenleg burkolat nélküli földút.

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

5.Zöldfelületi adottságok vizsgálata

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

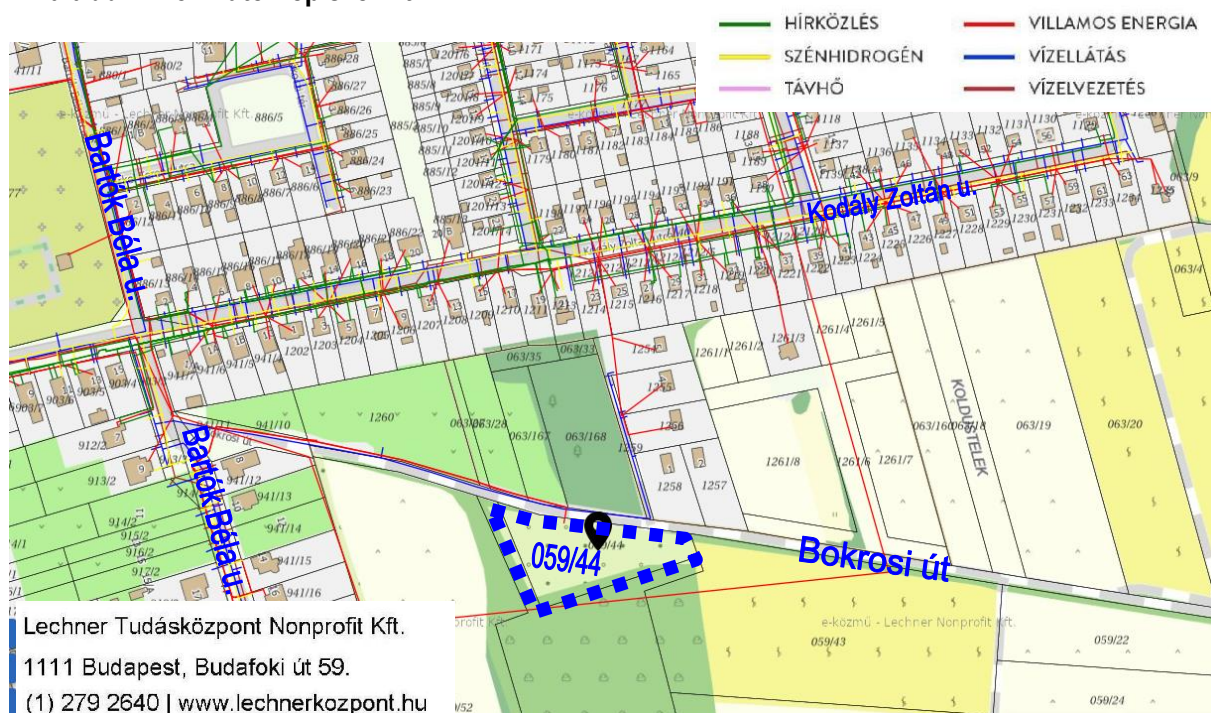


6.Közműellátás

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

Az alábbi E-közműterkép szerint:



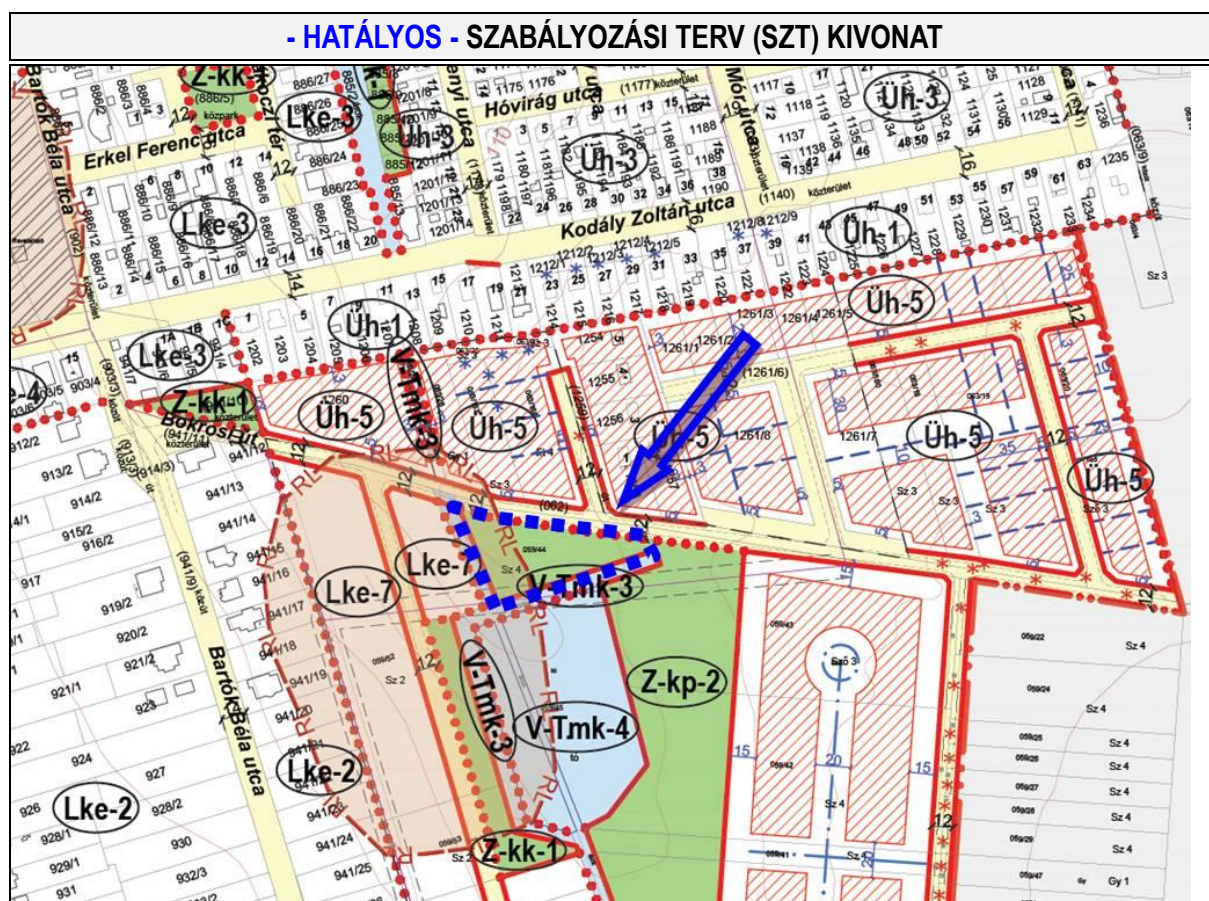
7. Örökségi és környezeti értékek vizsgálata

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

A tervezési területet nyugat felől a hatályos településrendezési eszközök szerint **nyilvántartott régészeti lelőhely (RL)** érinti.

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

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



III.JAVASLATOK

8. Tervezett, korábbi tervnek megfelelő területfelhasználási és beépítési javaslat

Területfelhasználási és beépítési javaslat

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

A telkenként 2 db lakás helyezhető el, amely vagy lakásonként két db különálló épületben történik, vagy egy lakóépületben kerül a 2 db lakás kialakításra. Azaz a 2811 m² telekterületen 3 db önálló lakótelek kialakítására van lehetőség, amely telkeken összességében legfeljebb 6 db lakás kerülhet kialakításra.

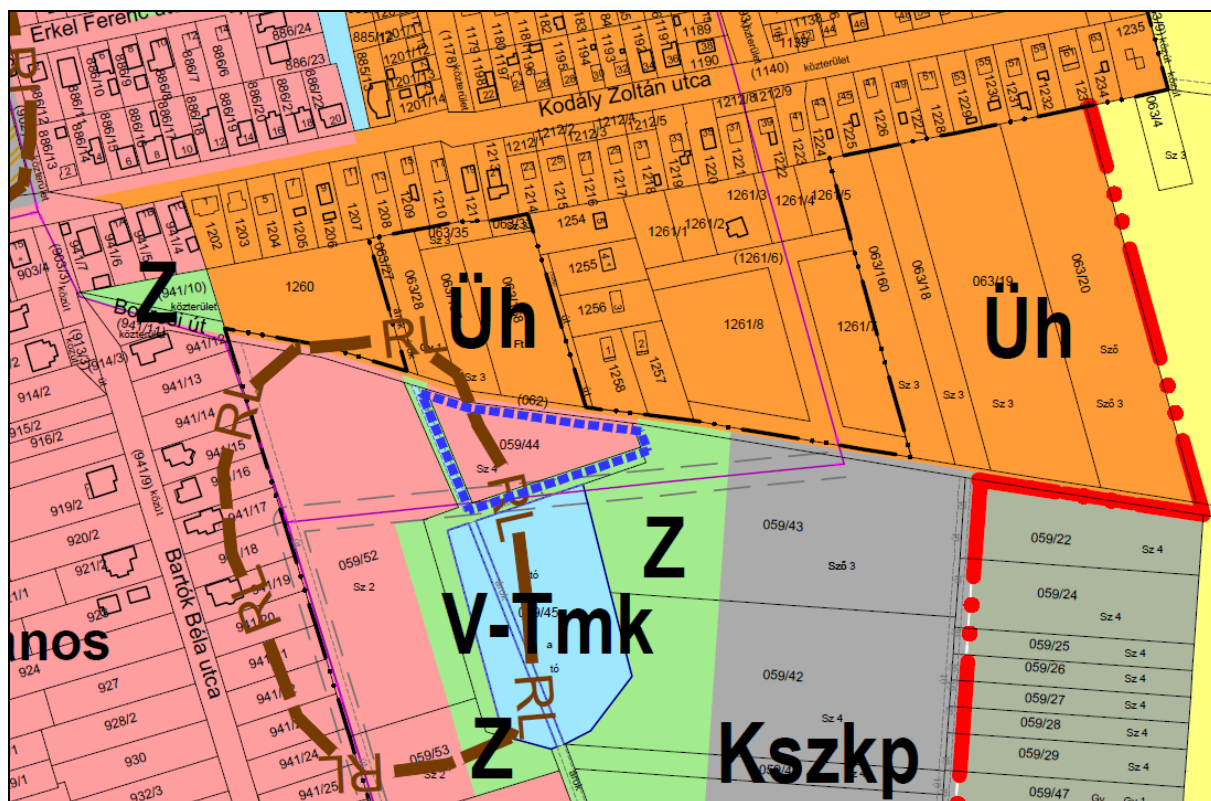
9.Településrendezési javaslat

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ÉS SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

9.1. Településszerkezeti terv módosítás - TSZT-M

A terület lakóterületi besorolásához a hatályos Településszerkezeti terv (TSZT) módosítása szükséges, amely során az érintett ingatlan jelenlegi zöldterület (Z-kp) (közpark) besorolása kertvárosias lakóterület (Lke) területfelhasználásra változik vissza.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVMÓDOSÍTÁS – JAVASLAT– TSZT-M/2



A TSZT a 059/44 hrsz tervezési területre vonatkozóan módosul

hrsz	hatályos területfelhasználás	módosítás	tervezett területfelhasználás
059/44 hrsz	zöldterület	Z → Lke	kertvárosias lakóterület

Területi mérleg változása

Balatonberény Településszerkezeti tervének Település területi mérlege az alábbiak szerint módosul:

területfelhasználás	növekmény összesen m ²	csökkenés összesen m ²	összesen a változás m ²
Z	-	- 2 811	- 2 811 + 407
Lke	+ 2 811	-	+ 2 811

9.2.HÉSZ módosítás – szabályozási koncepció

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

RENDELET-TERVEZET

- 059/44 hrsz TERVEZÉSI területre vonatkozó ÚJ ELŐÍRÁSOK

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

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

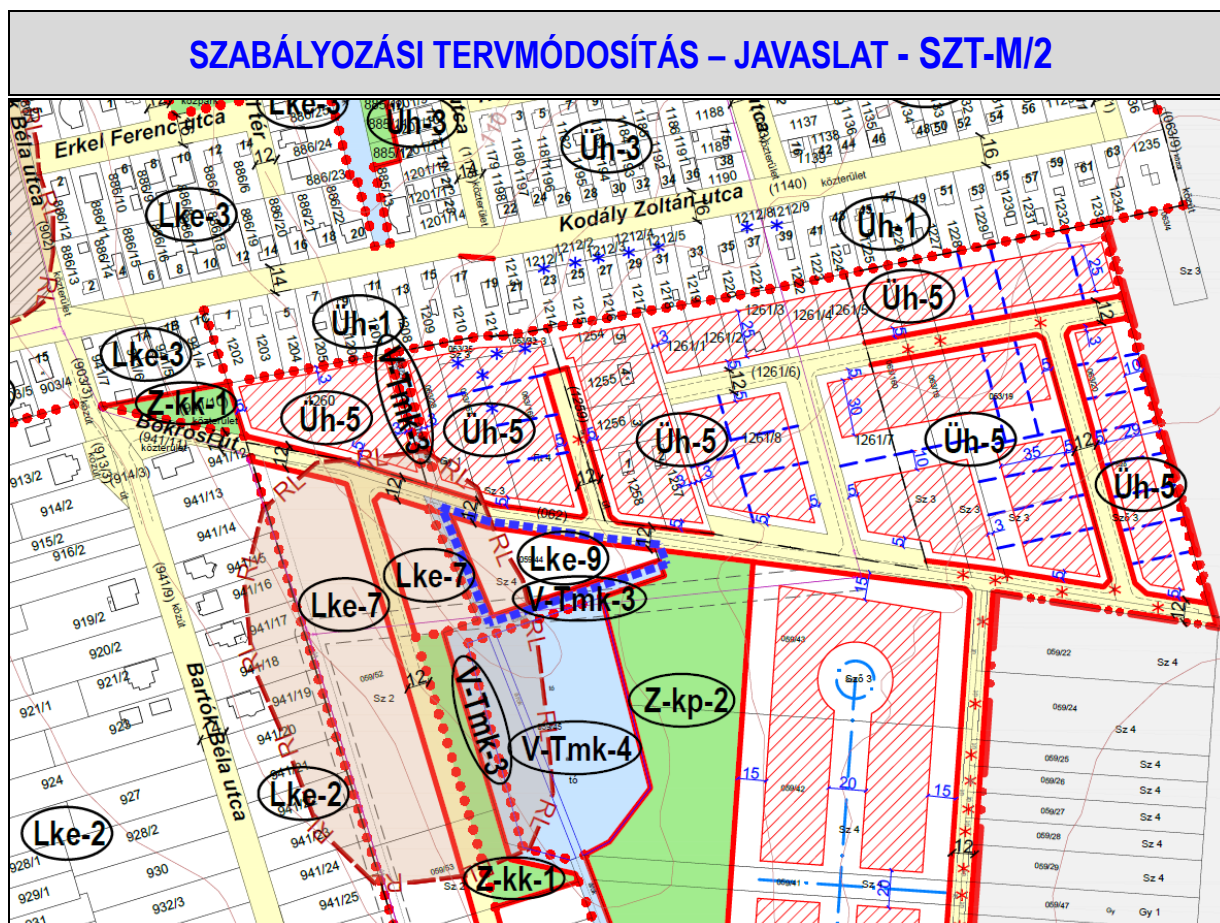
TERVEZETT HÉSZ módosítás – 29.§

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

- Beépítési mód: szabadonálló
- Kialakítható legkisebb telek területe: 700 m²
- Kialakítható legkisebb telekszélesség: 16 m,
- Legnagyobb terepszint feletti beépítettség: 30 %
- Legnagyobb terepszint alatti beépítettség: 30 %
- Legkisebb zöldfelületi arány: 50 %
- Legnagyobb épületmagasság: 5,5 m
- A telken belül:
 - az előkert 3 m
 - az oldalkert 3 m
 - a hátsókert 3 m
- A telken elhelyezhető maximális lakásszám: 2 db.

9.3.A szabályozási tervlap módosítása - SZT-M/2

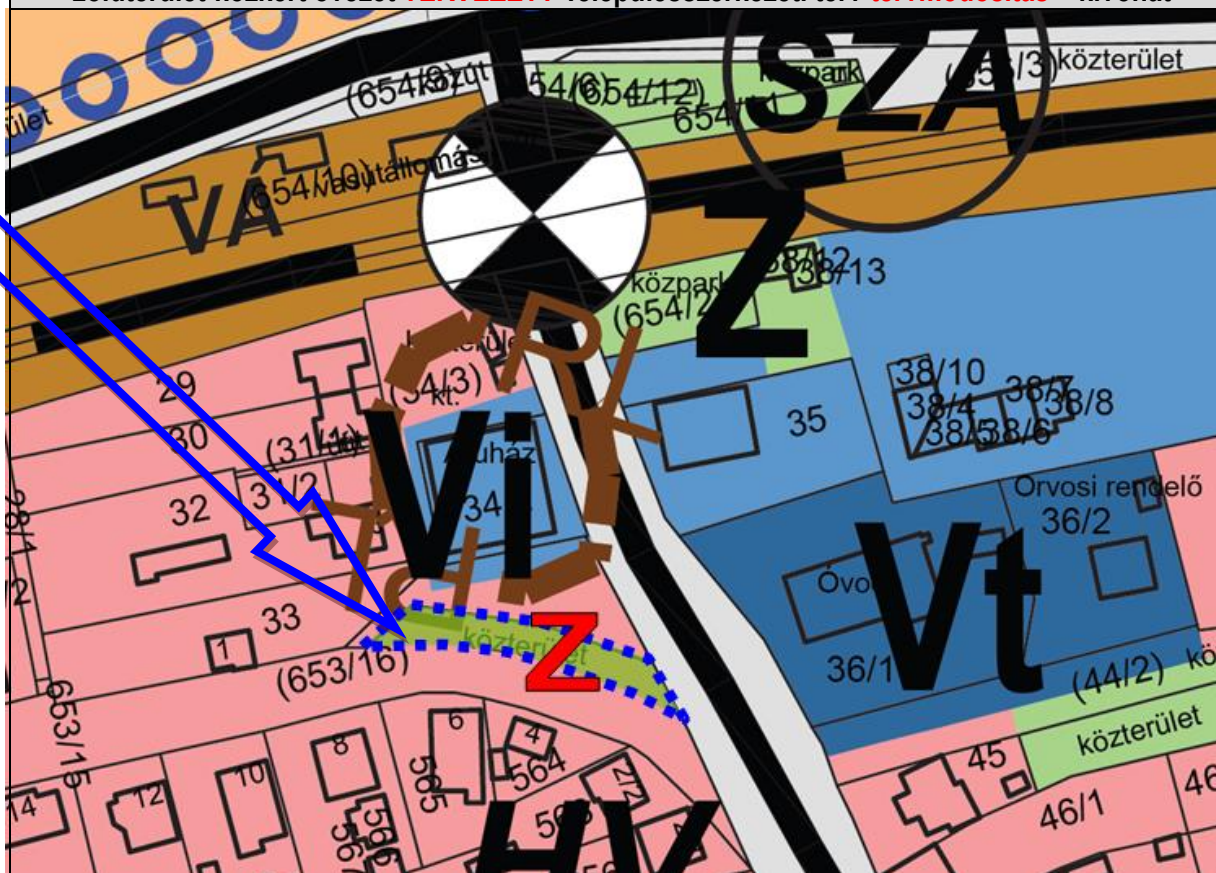
A terület lakóterületi besorolásához a hatályos Szabályozási terv (SZT) módosítása szükséges, amely során az érintett ingatlan jelenlegi zöldterület-közpark (Z-kp-2) övezeti besorolása Lke-9 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetre változik. Ezen Lke-9 építési övezet újonnan az érintett ingatlanra kerül kialakításra, új szabályozási előírásokkal, annak érdekében, hogy a telek alakja és a Bokrosi út közterületi szabályozásából – útmenti sáv kiszabályozása, amely a telekformát még jobban korlátozza - okozta korlátok kiegyenlítődhessenek a beépítés során.



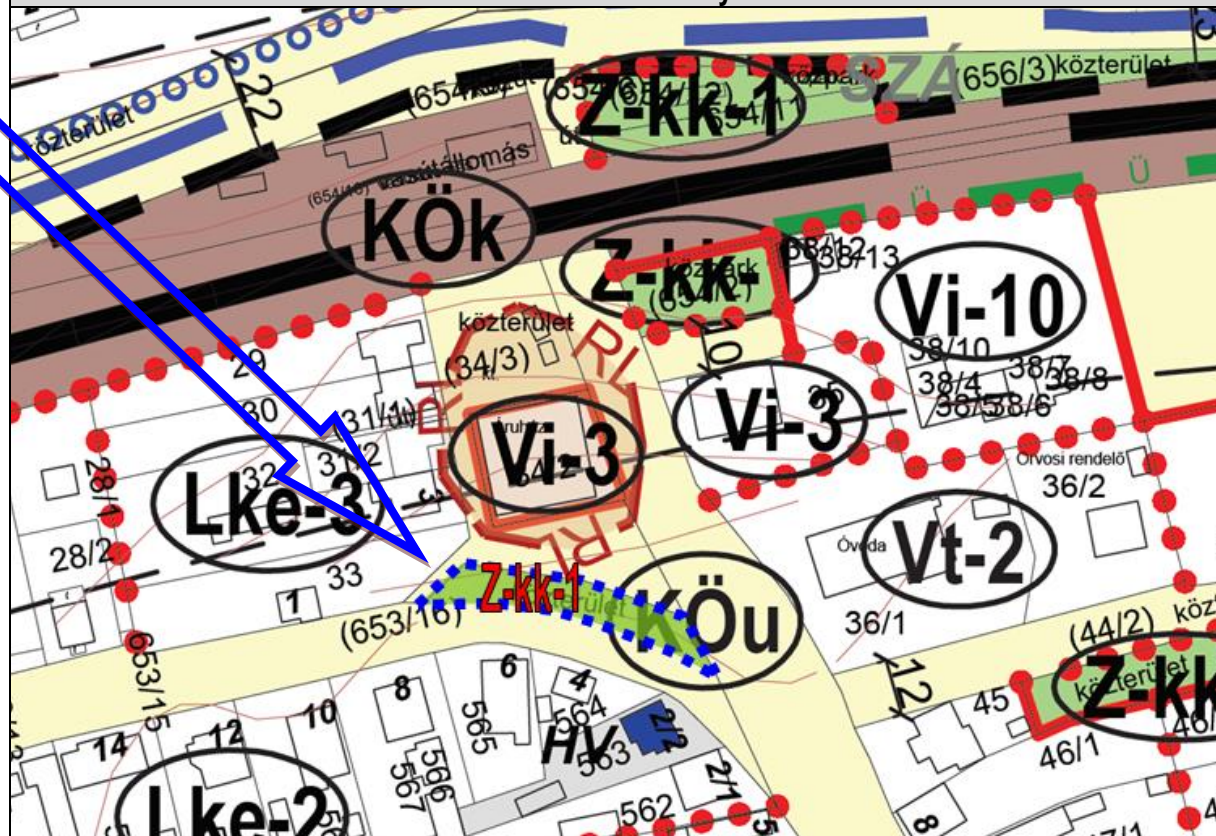
Fenti Településszerkezeti terv és Szabályozási tervmódosításhoz a kötelezően kijelölendő Z-kk-1 jelű Zöldterület – közkert övezet tervezett területét részletesen kifejtve lásd a IV. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE A TERVBEN c. fejezetben!

Illetve a módosítandó tervlapokat az alábbiakban!

A 653/16 hrsz Petőfi S. utca keleti végén lévő kibővült szakaszára javasolt Z-kk-1 jelű
zöldterület-közkert övezet **TERVEZETT** Településszerkezeti terv **tervmódosítás** – kivonat



A 653/16 hrsz Petőfi S. utca keleti végén lévő kibővült szakaszára javasolt Z-kk-1 jelű
zöldterület- közkert övezet **TERVEZETT** Szabályozási **tervmódosítás** - kivonat



10. Településképi dokumentumok módosításának javaslata

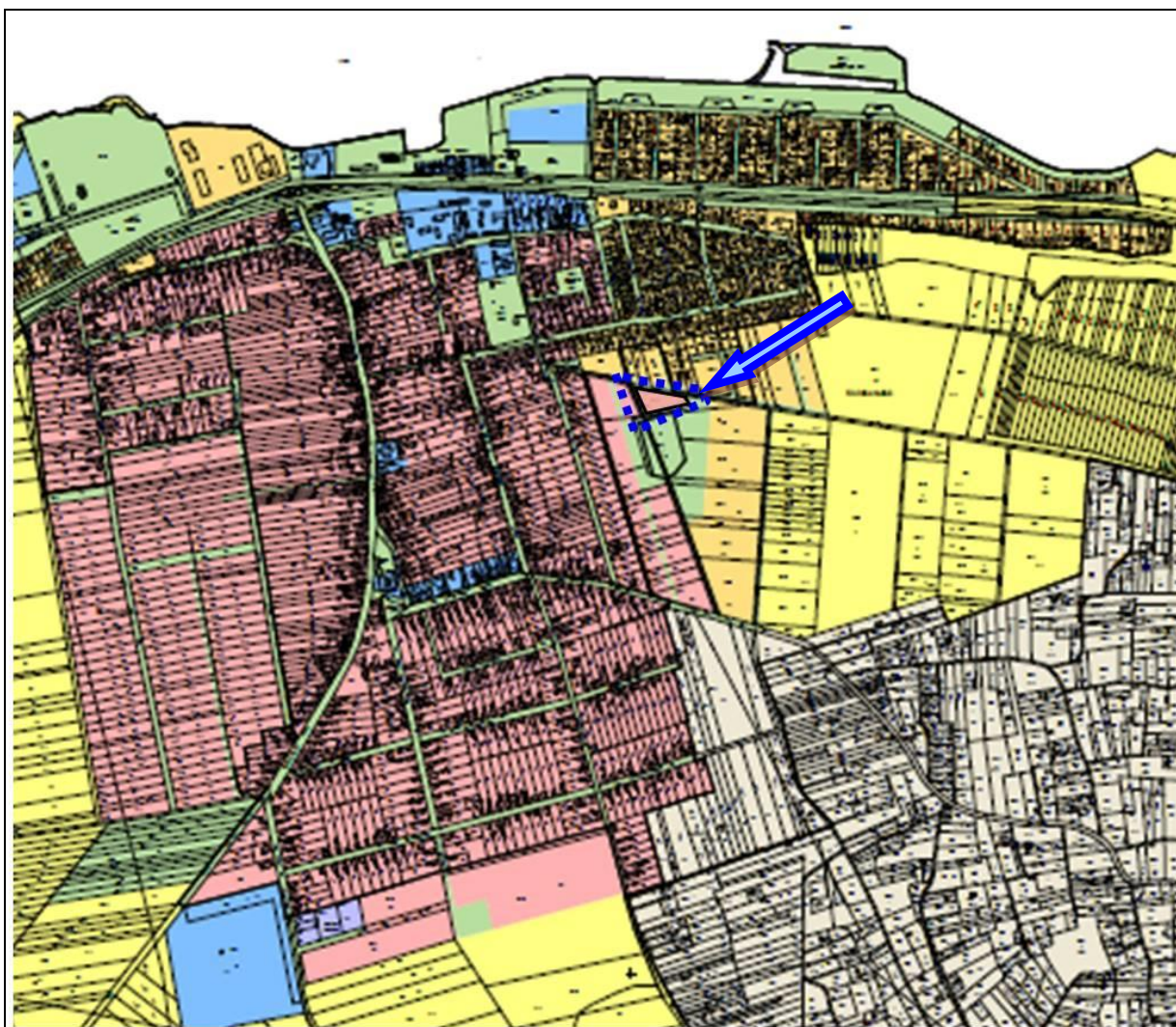
- Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) - 98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozat,
- Balatonberény településképi védelméről (TKr) – 10/2021. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.

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

10.1. Településképi Arculati Kézikönyvről (TAK) módosítási javaslat

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

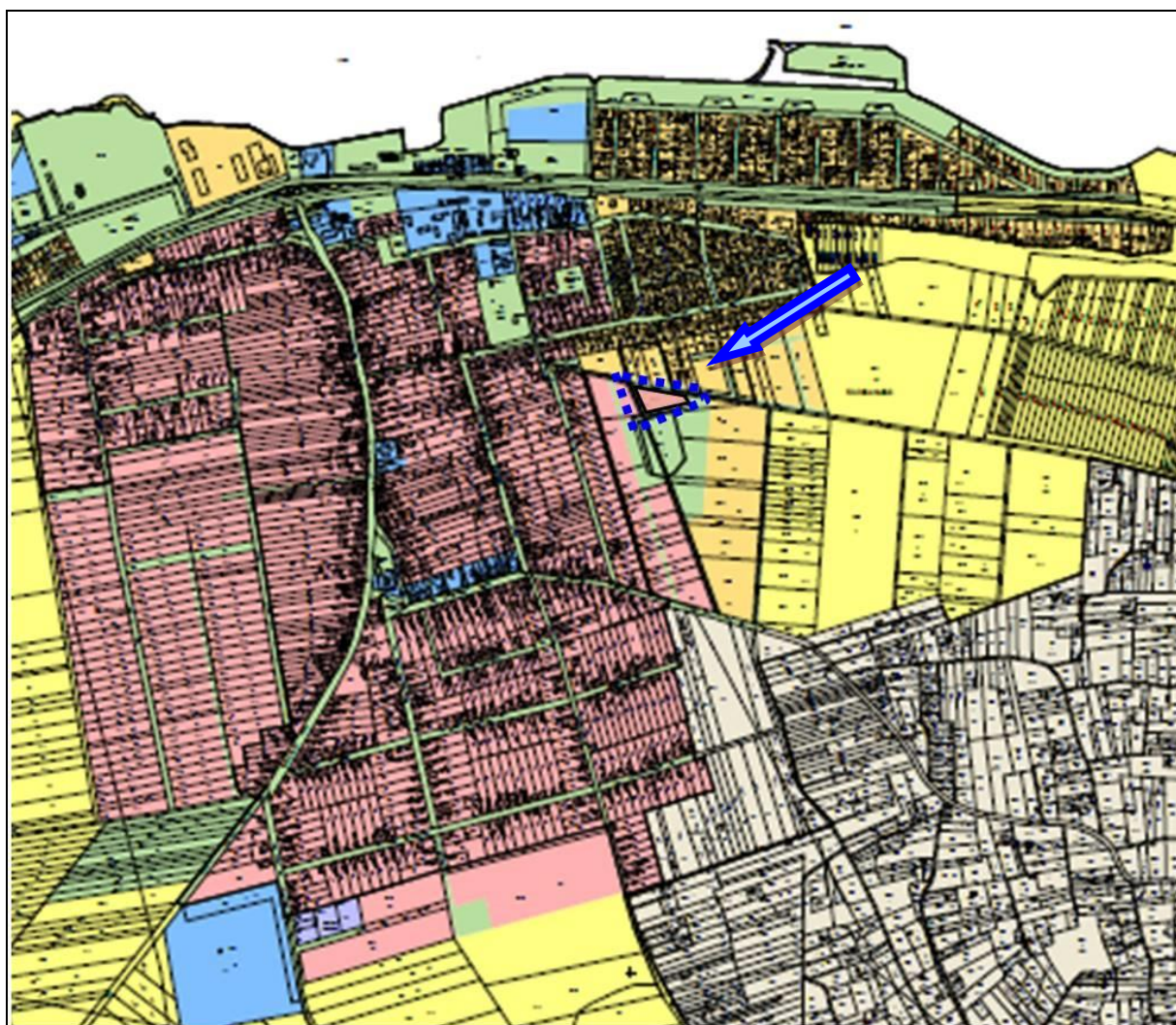
Balatonberény Község Önkormányzat Képviselő-testületének a 98/2021. (VIII.26.) képviselő-testületi határozatával jóváhagyott Balatonberény Község Településképi Arculati Kézikönyve (TAK) 71. oldalán szereplő 4.2. TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTBÓL MEGHATÁROZÓ KARAKTERTERÜLETEK ÉS JELLEMZÉSE c. fejezet szerinti térkép az alábbiak szerint módosul az érintett ingatlan területére.



10.2. Településképvédelmi rendelete (TKr) módosítási javaslat

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

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



IV. JOGSZABÁLYI ELŐÍRÁSOK TELJESÜLÉSE A TERVBEN

TrTv - „ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉS” – okán zöldterület (közpark, közkert) szükséges kijelölése

A jelen fejezet végén szereplő helyszín, amelyek a település belterületének olyan parkosított területe, amelyek nem zöldterületként (közpark, közkert) kerültek besorolásra a hatályos településszerkezeti tervben, amelyek jelenleg zöldfelülettel fedett parkosított területrészt, amely a meglévő állapotok, területhasználatuk szerint is átsorolható zöldterületbe (közparkként vagy közkertként).

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

Az MATrT és BKÜTrT 51.§ (1) bekezdése alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt **zöldterületek** együttes területe a **beépítésre szánt területek** **összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.**

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

A TSZT Területi mérlege szerint a **beépítésre szánt terület összesen 292,4 ha, a zöldterület 23,2 ha területnagyságú. Azaz az a BKÜTrT 51. § (1) bekezdés szerinti 5 % min. $14,62$ ha, azaz a mérleg teljesül.**
min. $14,62 < 23,2$ ha

Beépítésre szánt területek

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Lakóterület	Kertvárosias lakóterület Lke	155,88 +0,2811
Vegyes terület	Településközpont terület – Vt	17,0
	Intézmény terület – Vi	8,9
Gazdasági terület	Kereskedelmi, szolgáltató terület – Gksz	12
	Egyéb ipari terület – Gip	14
Üdülőterületek	Üdülőházas terület – Üü	15,2
	Hétvégi házas üdülőterület – Üh	43,64
Különleges területek	Temetkezési terület – K-T	7,2
	Sportolási célú terület – K-Sp	4,51
	Kemping terület – K-Ke	5,6
	Strand terület – K-St	2,7
	Szabadidőközpont – K-Szkip	5,5
	Közműlétesítmények építményeinek elhelyezésére szolgáló terület K-Km	0,1
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÖSSZESEN:		292,4 ha jelen mód +0,2811 ha

Beépítésre nem szánt területek:

Területfelhasználási egység – általános használat szerint	Területfelhasználási egység – sajátos használat szerint	Terület ha
Zöldterület	Közkert – Zkk Közpark – Zkp	23,2 jelen mód. során +0,0407 és -0,2811 ha

b) jogszabályi előírás - Új beépítésre szánt terület kijelölésének feltétele:

Az MATrT és BKÜTrT 67.§-a szerint **a parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő**, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.

Teljesíthető, a település belterületén ÚJ zöldterületek-közkert kerülnek kijelölésre

Az alábbiakban a fenti jogszabályi megfelelés okán javasolt zöldterület (közkert) olyan helyszín, amely a település belterületének olyan parkosított területe, amely nem zöldterületként (közpark, közkert) kerültek besorolásra a hatályos településszerkezeti tervben, amely terület jelenleg is zöldfelülettel fedett parkosított terület, amely a meglévő állapota, területhasználata szerint is átsorolható zöldterületbe (közparkként vagy közkertként).

Ezen feltétel jelen esetben azt jelenti, hogy az érintett ingatlan lakóterületi átsorolásával egyidőben az érintett ingatlan 2811 m² területének legalább 10%-a területnagyságú zöldterületet (közpark, közkert) szükséges kijelölni a Község területén belül. Az érintett ingatlan 3520 m² területét a Bokrosi út szabályozási vonala érinti, amely a szabályozást követően a jelen lakóterületi átsorolás során 2811 m² területtel kerül, így ennek a minimum 10%-ának megfelelő, azaz **legalább 282 m² közkert kijelölés a feltétele a lakóterületi átsorolásnak.**

E zöldterületkijelölés érdekében összevetésre került a település belterületének területe és a hatályos Településszerkezeti terve a légifotó segítségével annak érdekében, hogy vannak-e olyan meglévő közpark, közkert területek a belterületen belül, amelyek a növényállományuk, használatuk ellenére nem zöldterületként (Z), azaz nem közparkként (Zkp) illetve közkertként (Zkk) jelöltek a Településszerkezeti terven.

A vizsgálat során több ilyen helyzetű zöldterületet találtunk, amelyek közül az alábbi elhelyezkedésű és méretű, jelenleg zöldfelületként fedett zöldterület, amelyet, mint zöldterületi közkertté (Zkk) javaslunk átsorolni a Településszerkezeti tervben annak érdekében, hogy fenti jogszabályi feltétel teljesülni tudjon a jelen tanulmány tervezési területét jelentő 059/44 hrsz ingatlan ún. beépítésre szánt területként való átsorolásakor.

A zöldterület – közkert terület kijelölésre az alábbi Petőfi Sándor utca keleti szakaszának a megelőző (nyugati) szakasza szélességéhez képest kibővülő 407 m² területnagyságú szakasza alkalmas, amely meglévő állapotában is parkosított, önkormányzati tulajdonban lévő közterület, amely Balatonberény ingatlankataszterében is „közút”-ként nyilvántartott.

Balatonberény ingatlankataszterében a 653/16 hrsz-ú közútként szerepel. Ennek keleti szakasza lesz közkert.

Hrsz.	terület m ²	utca, házszám	rendeltetés	
653/16	9 717	Petőfi Sándor	Közút	28 395

Az alábbi tulajdoni lap szerint a Petőfi Sándor utca 653/16 hrsz-ú ingatlan „kivett közterület”-ként nyilvántartott.

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Marcali Széchenyi u. 44.

Ingtatlan leíró adatai

2023.09.18

BALATONBERÉNY
Belterület 653/16 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

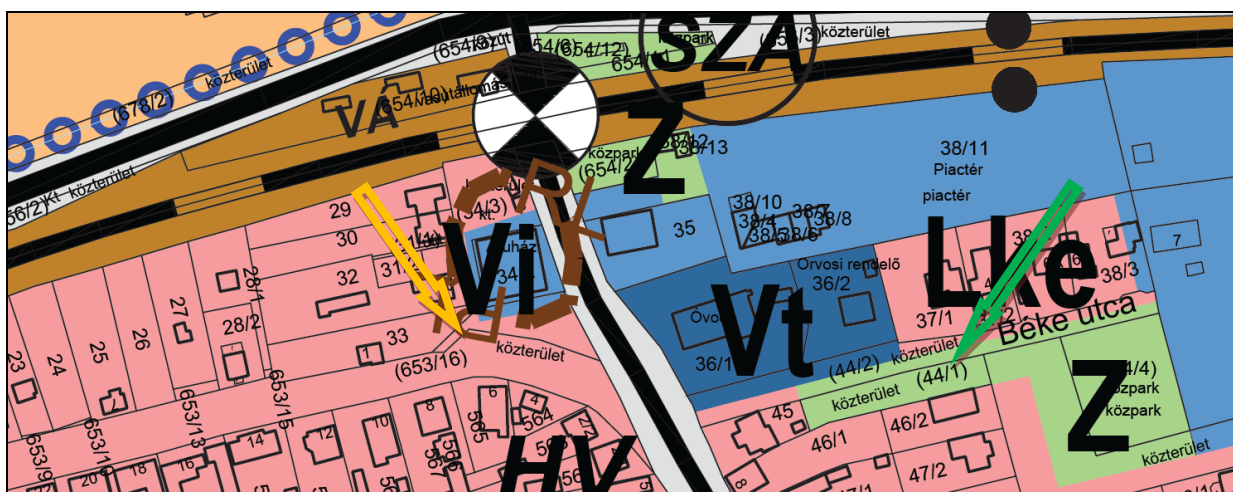
8649 BALATONBERÉNY Petőfi Sándor utca --19. "felülvizsgálat alatt"

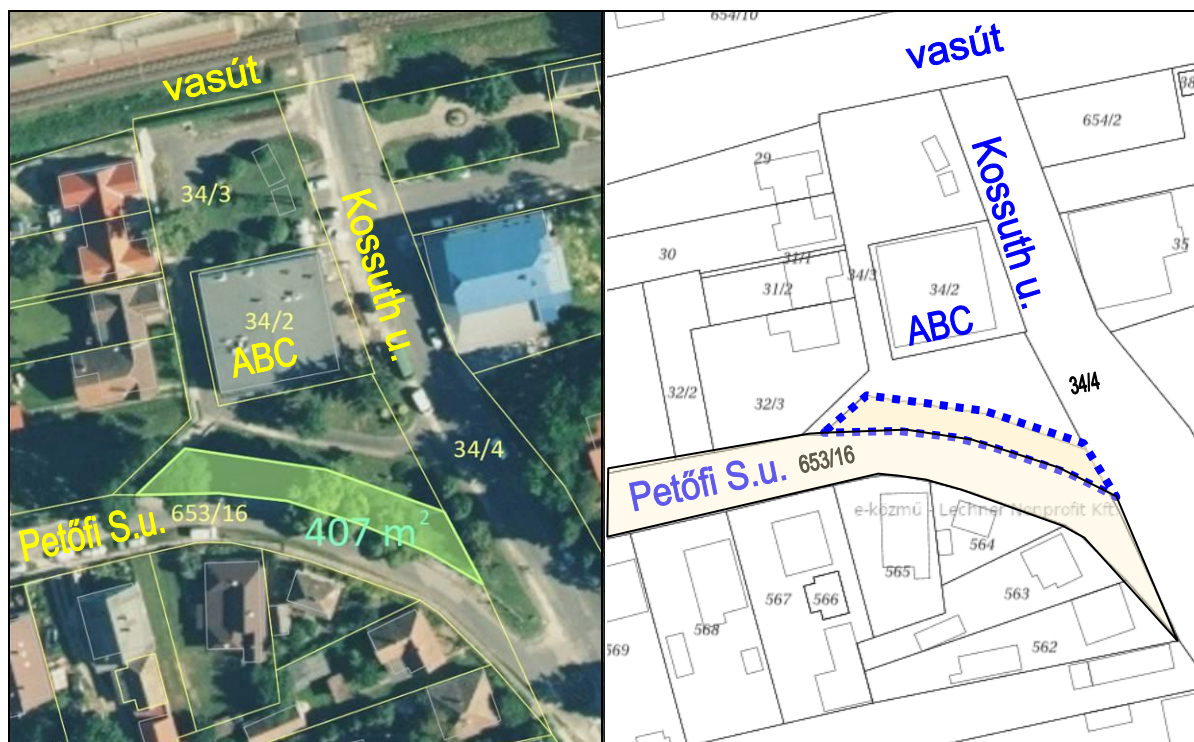
I. rész

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 közterület	0	7670	0.00

Az alábbi légifotón jól kivehető, hogy a Petőfi S. utcának a Kossuth Lajos u. csatlakozását megelőző szakasza kiszélesedik. Az út nyomvonala és a burkolata mentén az út telekhatáráig fekvő parkosított (naranccsárga nyíllal és naranccsárga szaggatott körülhatárolással jelzett) bővület jelen tervmódosítás során „Z” jelű zöldterület (közkert) besorolásba kerül. Hasonlóan a település egyéb részein besorolt közkerti területekhez, például az alábbi légifotón zöld nyíllal és zöld szaggatott körülhatárolással jelzett telekrész, amely az alábbi Településszerkezeti tervi kivonaton „Z” jelű zöldterület, kék nyíllal jelölve.







Fentiek szerint tehát a Petőfi S. utca keleti - a Kossuth L. utca kereszteződését megelőző - szakaszánál lévő utcaszélesség növekedés 407 m² területnagyságú, amelyik Balatonberény ingatlankatasztere szerint „közút”, a földhivatali ingatlannyilvántartás (tulajdoni lap) szerint „kivett közterület”, mind a terület egészét tekintve, amely részeiben parkosított a meglévő állapota szerint Zkk, zöldterület közkert jelölésre alkalmas. Hasonlóan a település egyéb részein besorolt közkerterületekhez. A korábban bemutatott jogszabályi előírások szerint a lakóterületi átsorolással érintett 059/44 hrsz ingatlan (2811 m²) legalább 10 %-nak megfelelő méretű zöldterület kijelölése szükséges a termódosítás során, azaz a kötelezően kijelölendő legalább 282 m² területnagyság helyett fenti parkosított terület összességében 407 m² területnagyságot jelent, amely majdnem a másfélszerese a minimálisan kijelölendő területnagyságnak.

ÖSSZEFOGLALVA: a Petőfi S. utca keleti - a Kossuth L. utca kereszteződését megelőző - szakaszánál lévő utcabővület kiválóan alkalmas 407 m² területnagyságú Z-kk-1 jelű zöldterület közkert kijelölésre.

A Z-kk-1 zöldterület közkert övezet előírásai – HÉSz kivonat

41.Zöldterületekre vonatkozó előírások

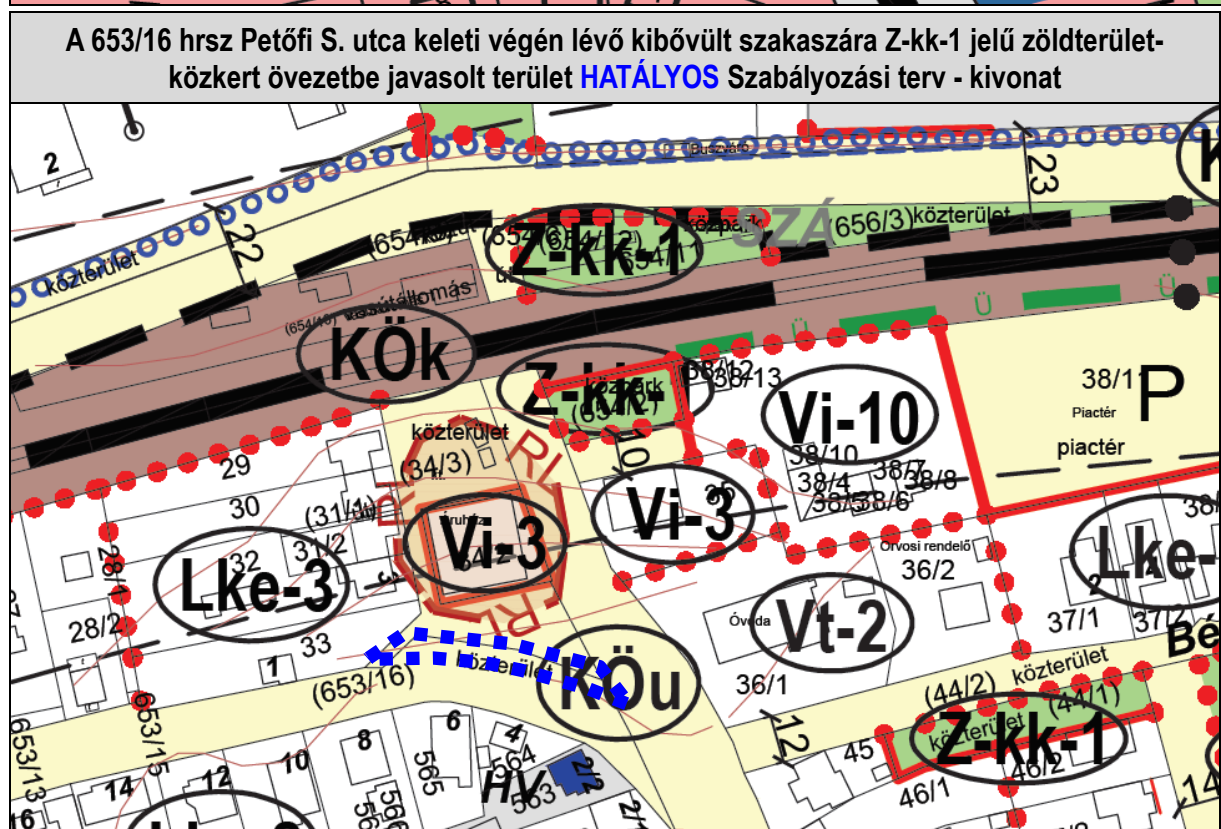
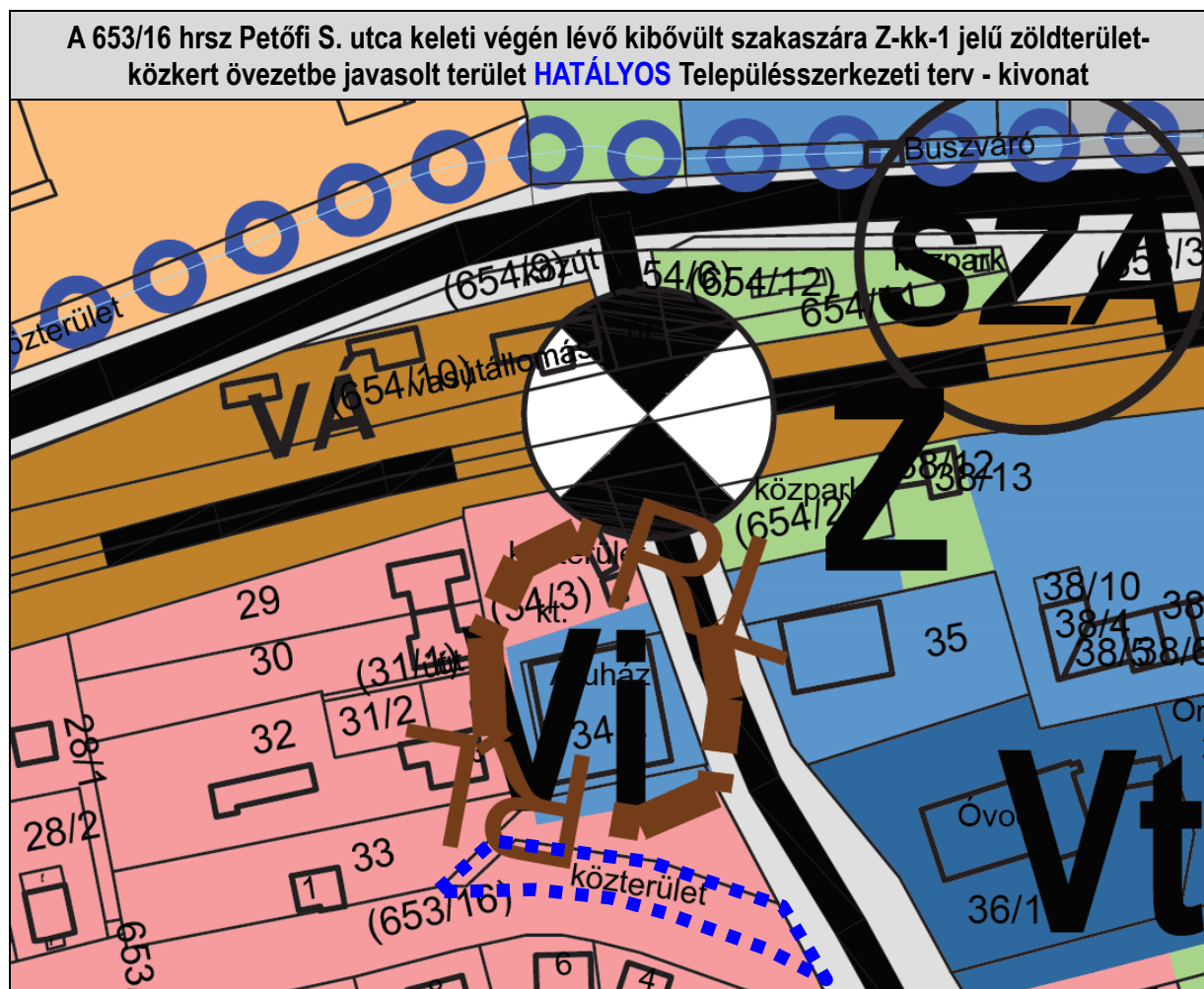
47.§ (1) Zöldterületek az állandóan növényzettel fedett, a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést, testedzést szolgáló közterület (Zkk - Közkerter, Zkp - közpark).

(2) **Z-kk-1** jelű övezet előírásai:

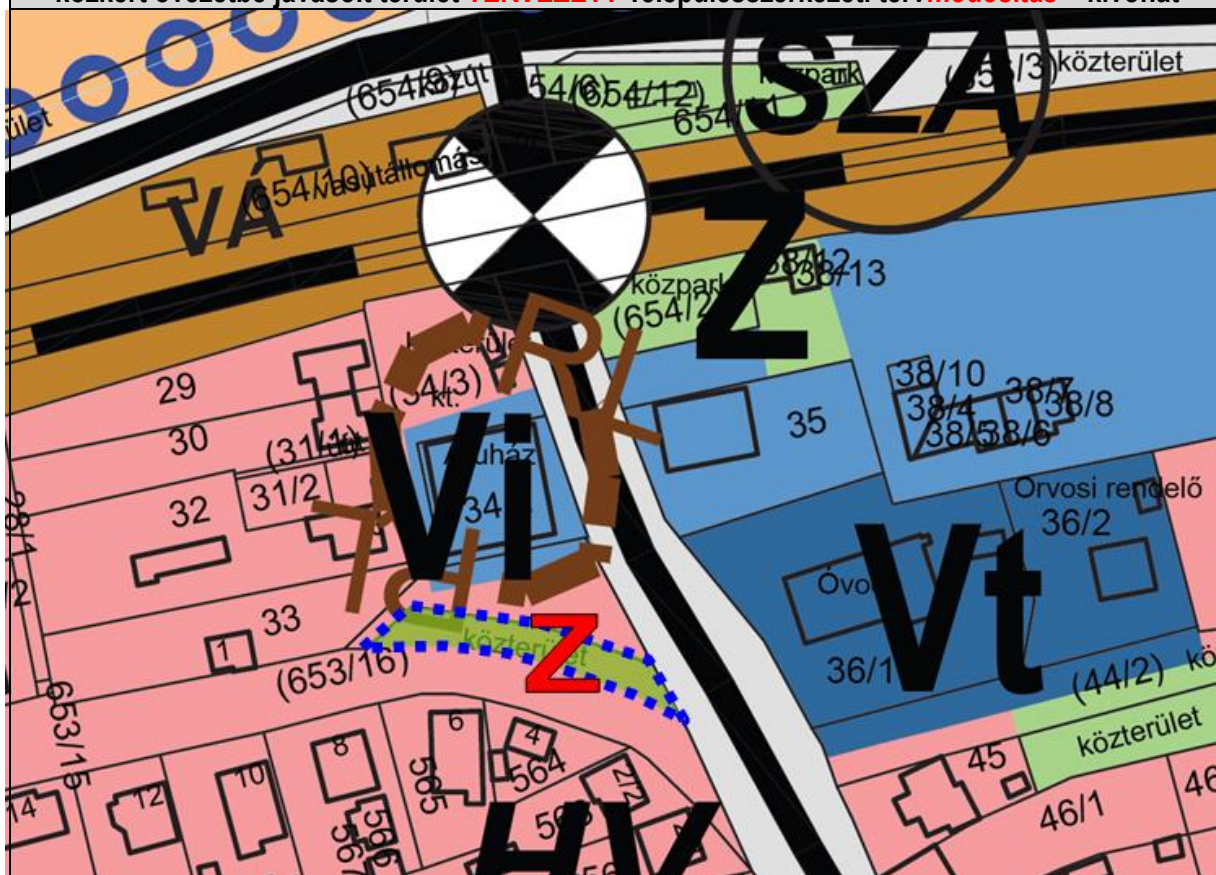
a) Legkisebb alakítható telekterület: 1000 m²

b) Megengedett legkisebb zöldfelület: 75%

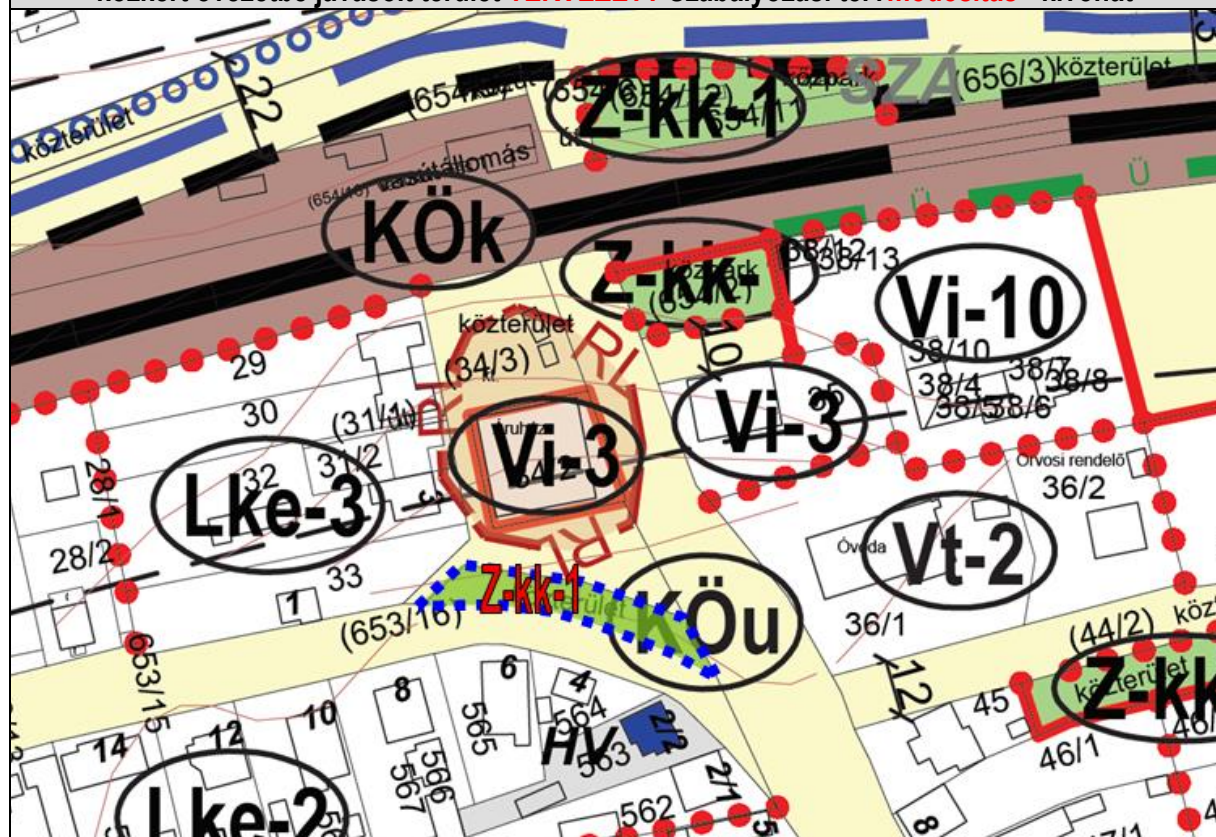
c) Elhelyezhető létesítmény: a pihenést és testedzést szolgáló építmény (játsszóter, utcabútor, kerti építmény, játékszerek, köztéri szobrok). A területen épület nem helyezhető el.



A 653/16 hrsz Petőfi S. utca keleti végén lévő kibővült szakaszára Z-kk-1 jelű zöldterület-
közkert övezetbe javasolt terület **TERVEZETT** Településszerkezeti terv **módosítás** – kivonat



A 653/16 hrsz Petőfi S. utca keleti végén lévő kibővült szakaszára Z-kk-1 jelű zöldterület-
közkert övezetbe javasolt terület **TERVEZETT** Szabályozási terv **módosítás** - kivonat



V. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

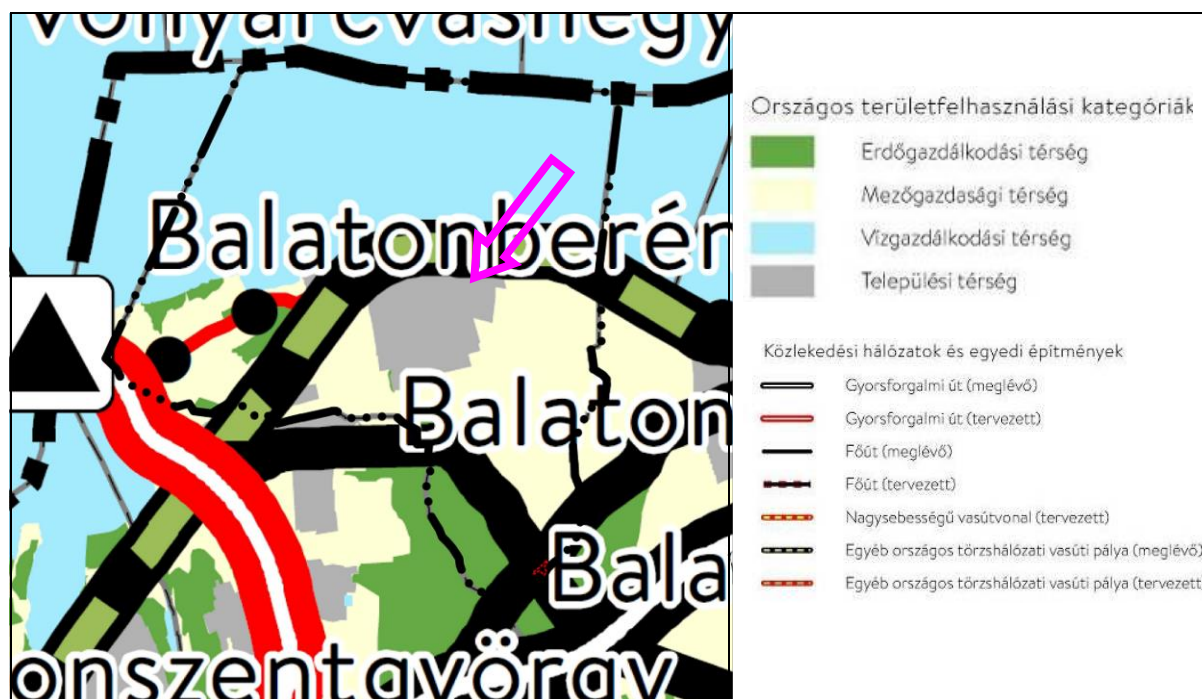
Jelen termódosítás területrendezési tervekkel való összhang igazolása az alábbi jogszabályok alapján:

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

MATrt - ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

1. TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV VISZONYA

Az Ország Szerkezeti Terve (OTrT)

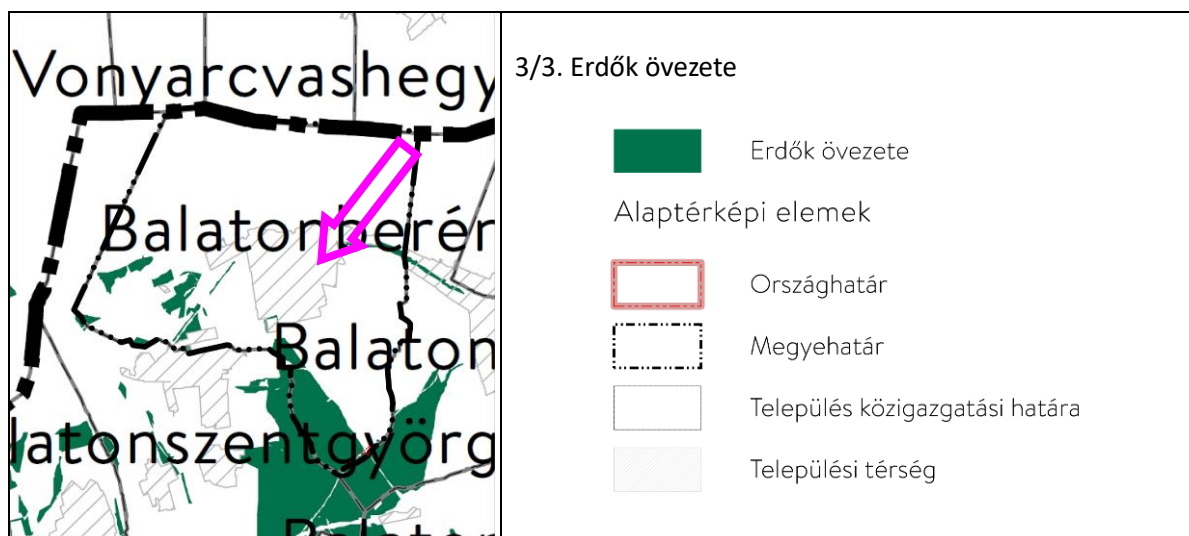
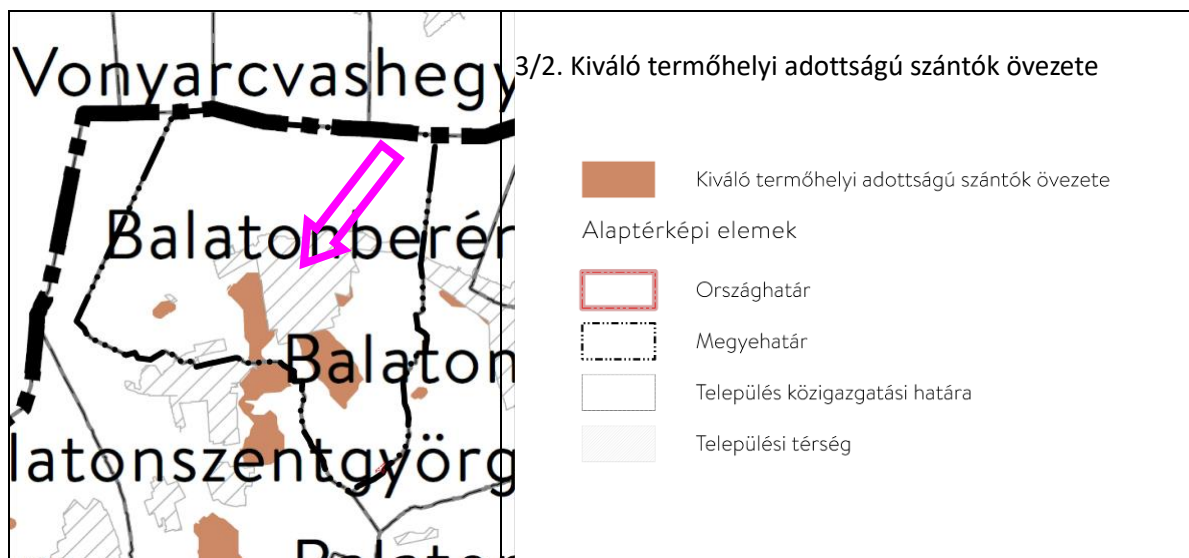
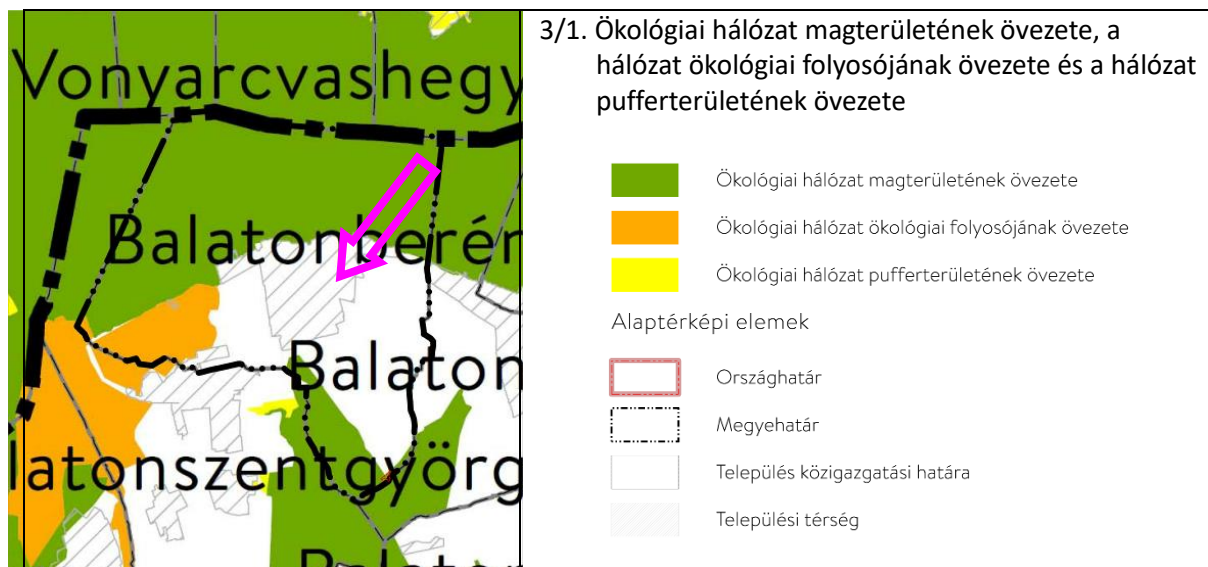


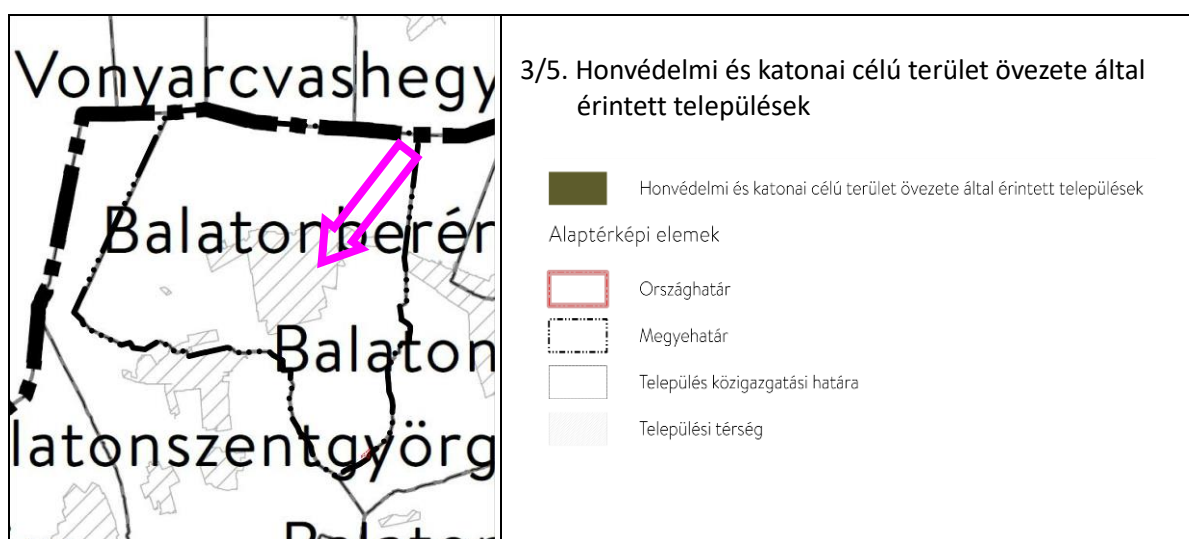
Az Országos Területrendezési terv (MATrt-OTrT) 2. melléklet Ország Szerkezeti terve alapján a tervezési terület települési térségbe tartozik.

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

Az övezetek kivonatait lásd az alábbiakban.

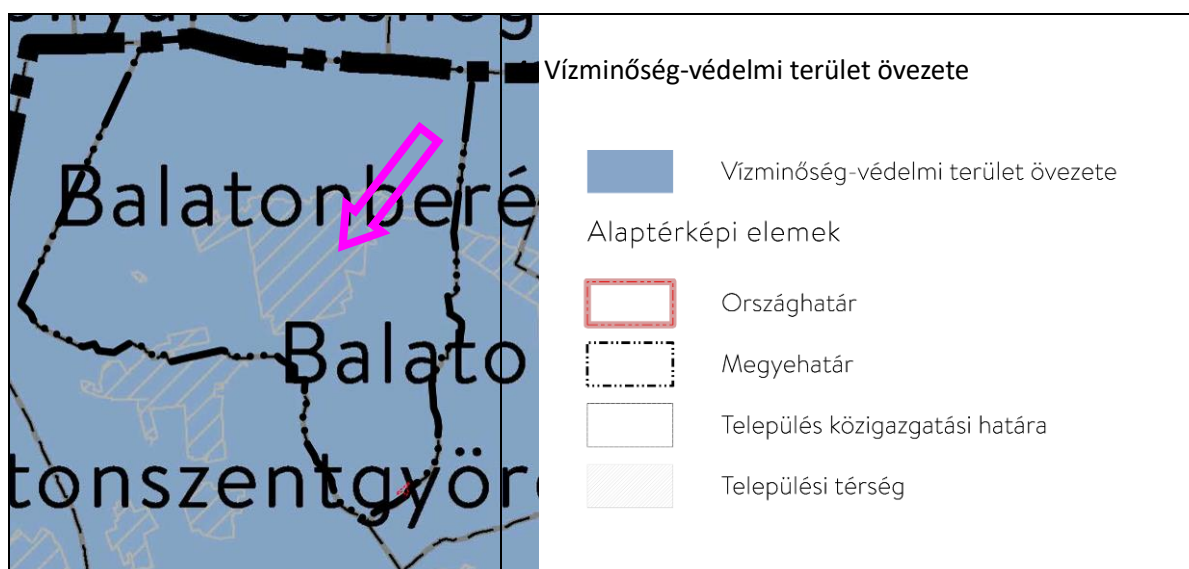
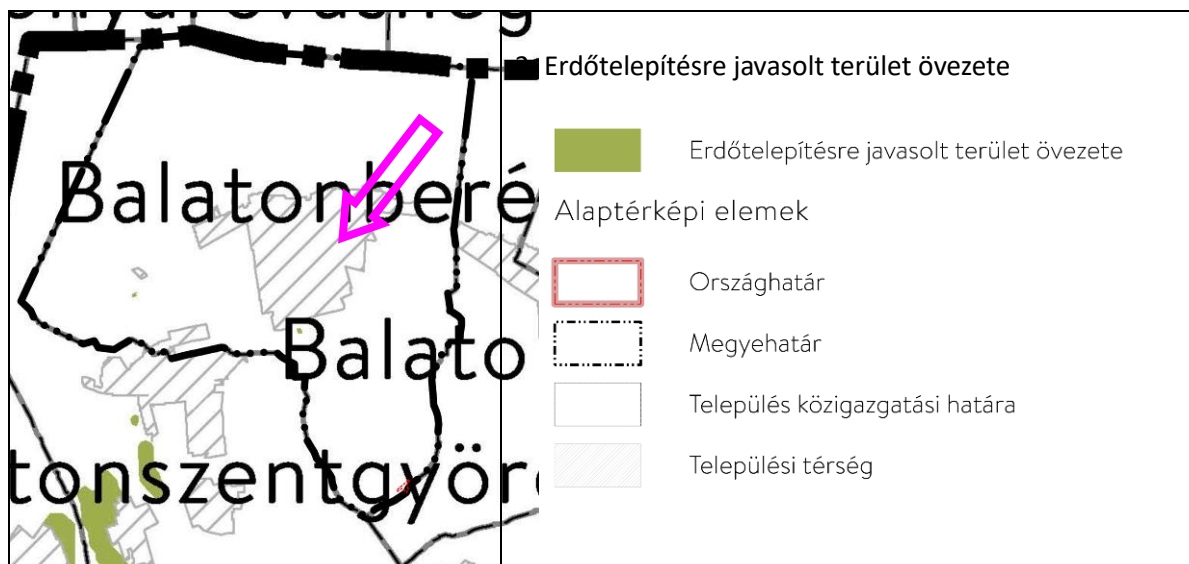
1.1. ORSZÁGOS ÖVEZETEK

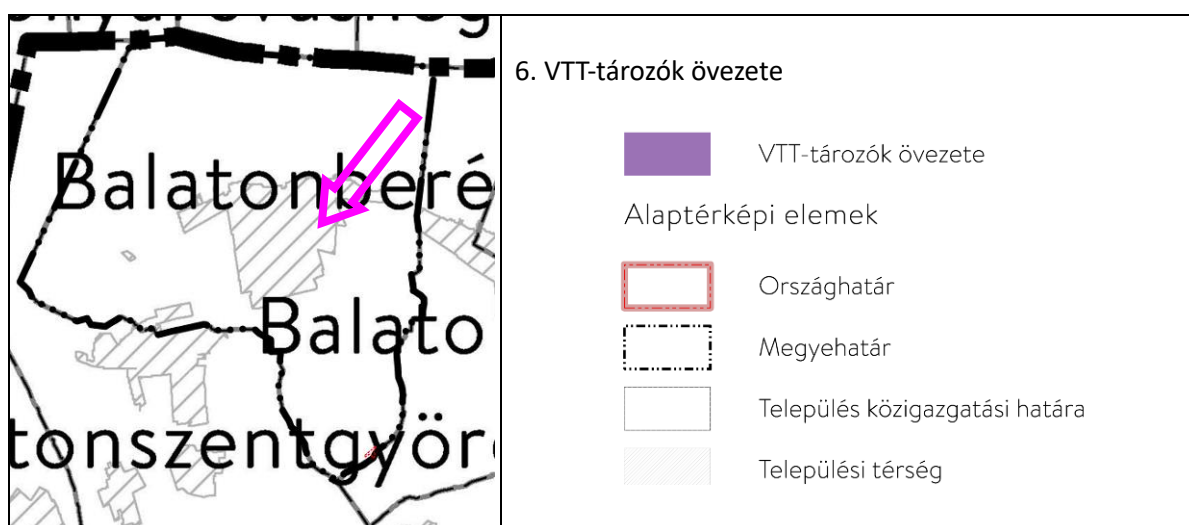
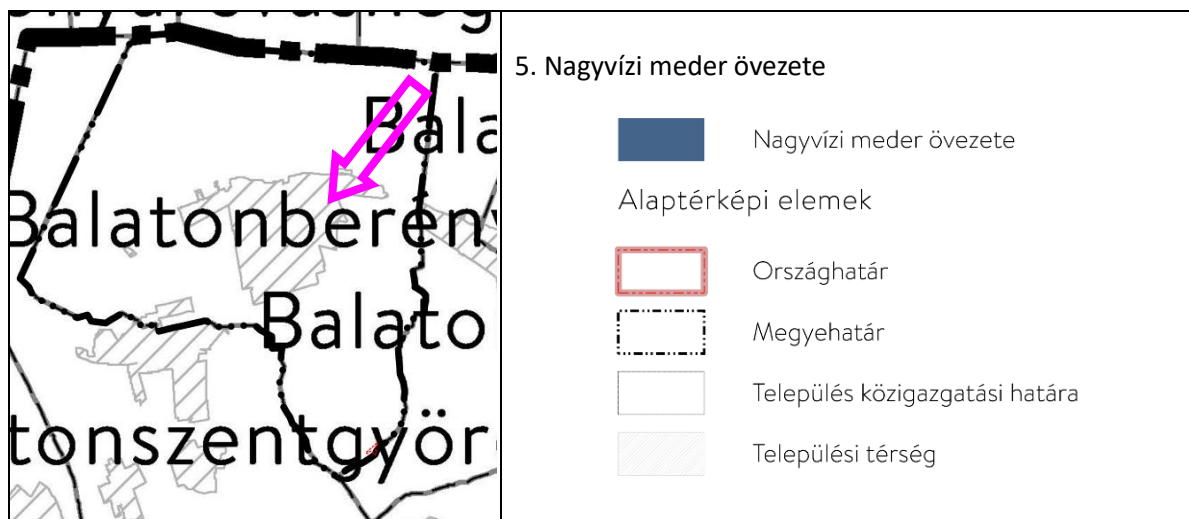




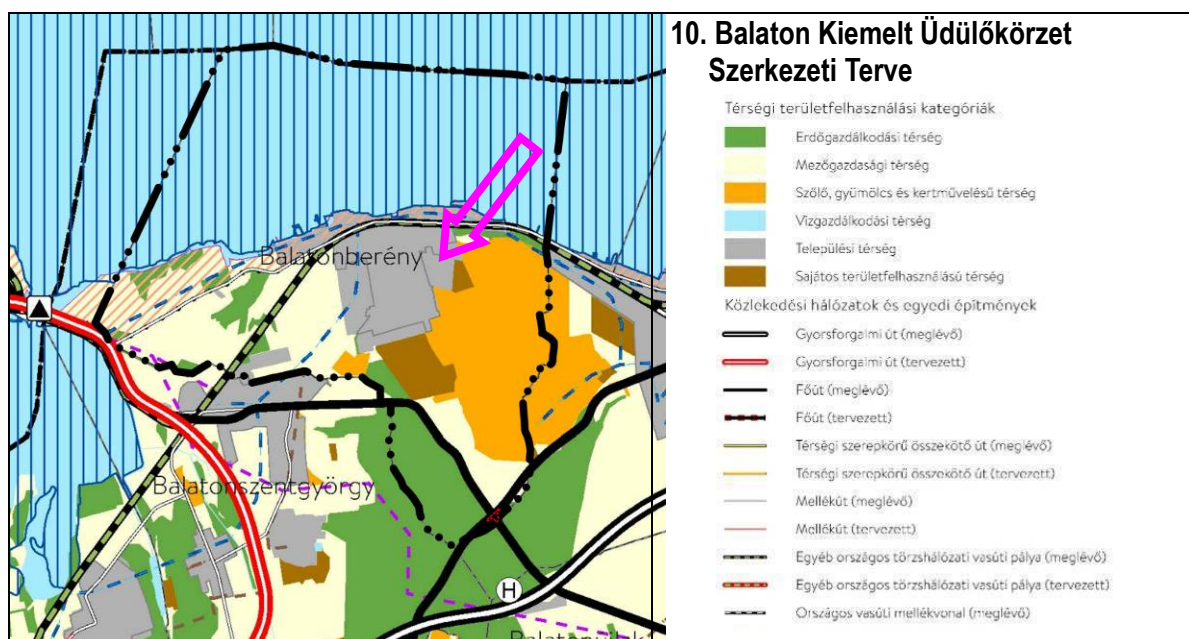
Az MvM rendelet szerinti övezetek (hatályos: 2019.06.22-től)



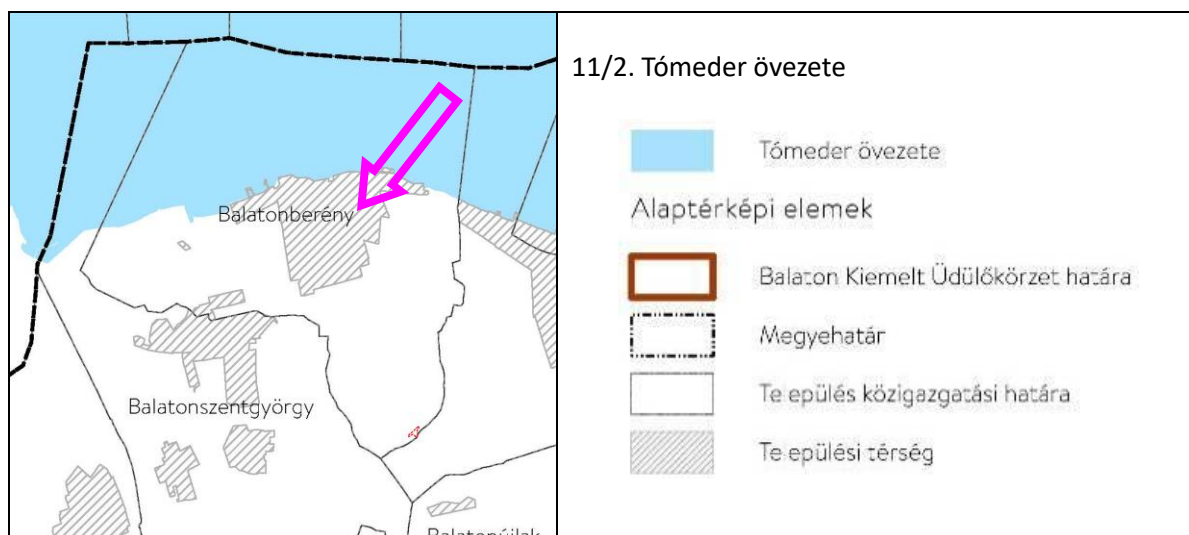


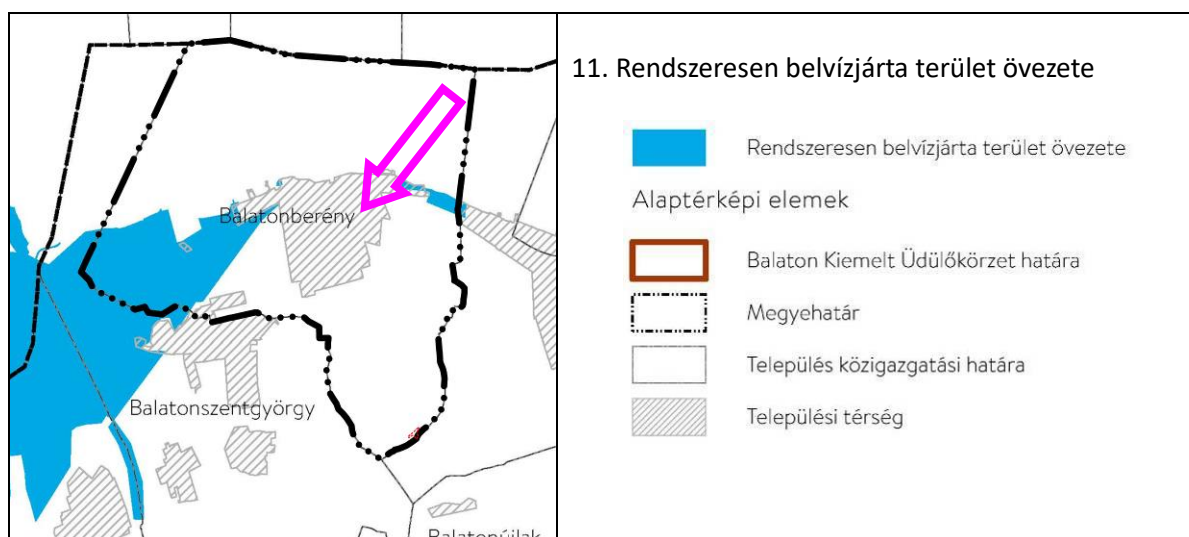
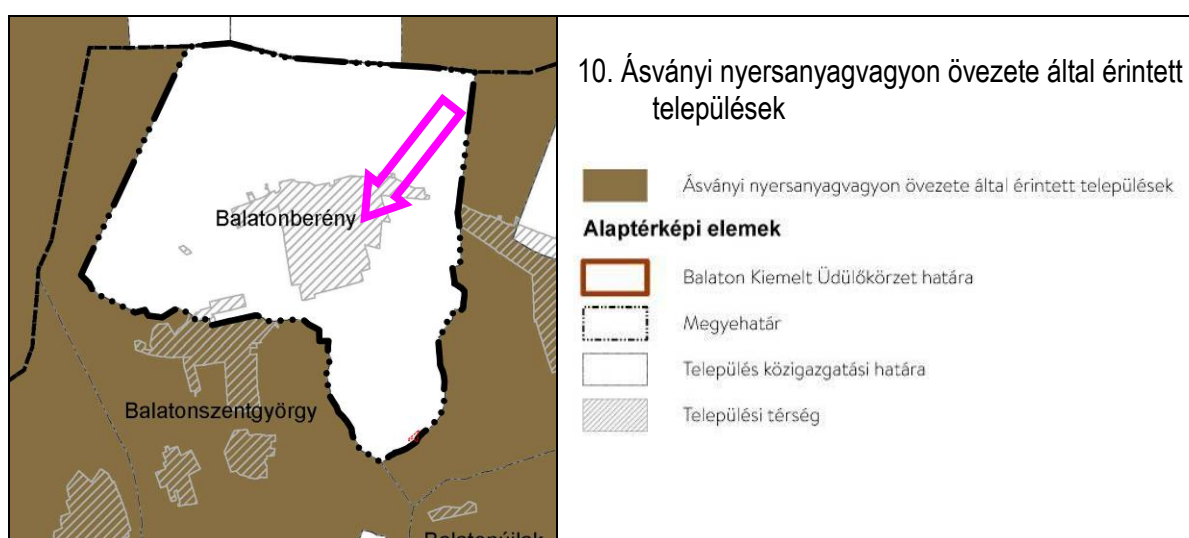
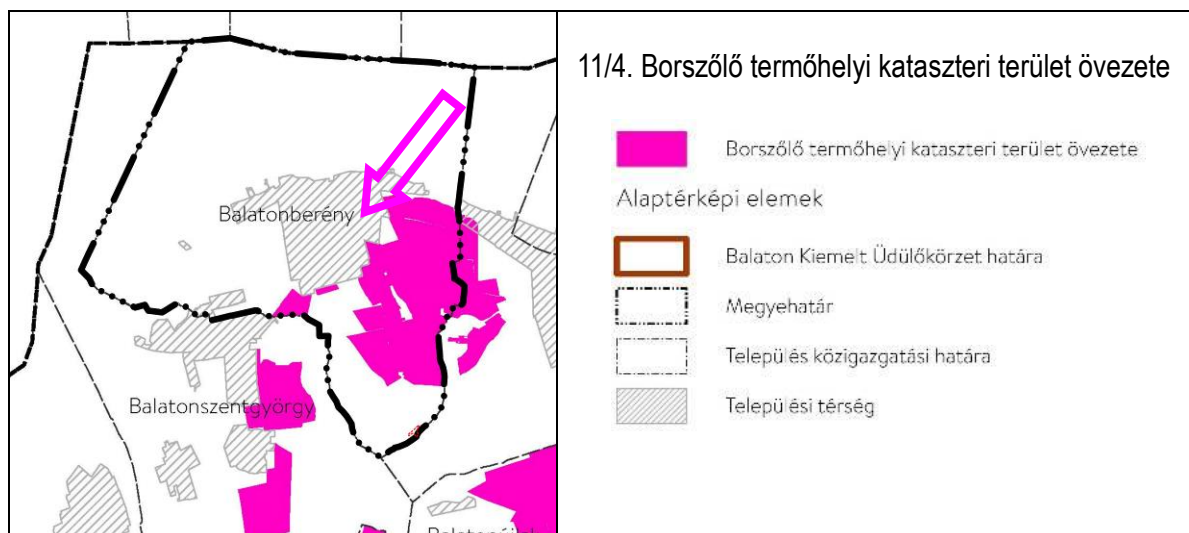


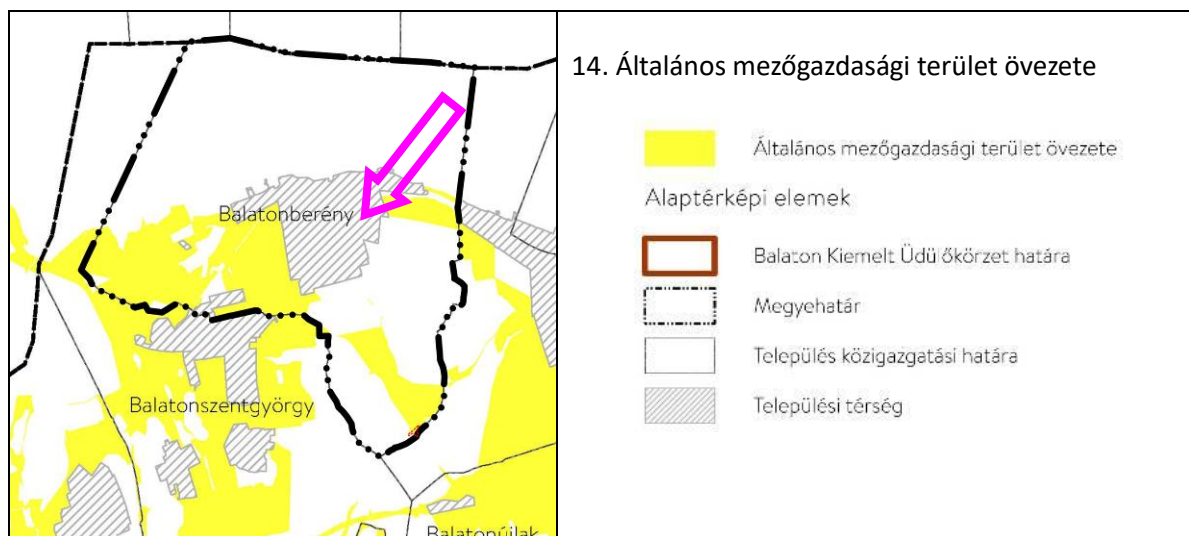
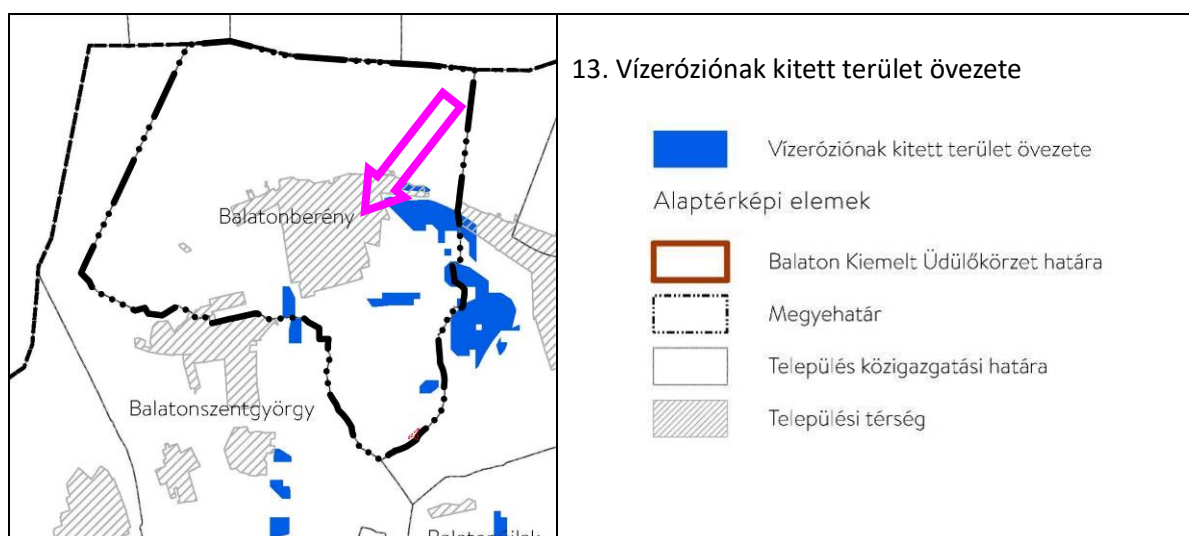
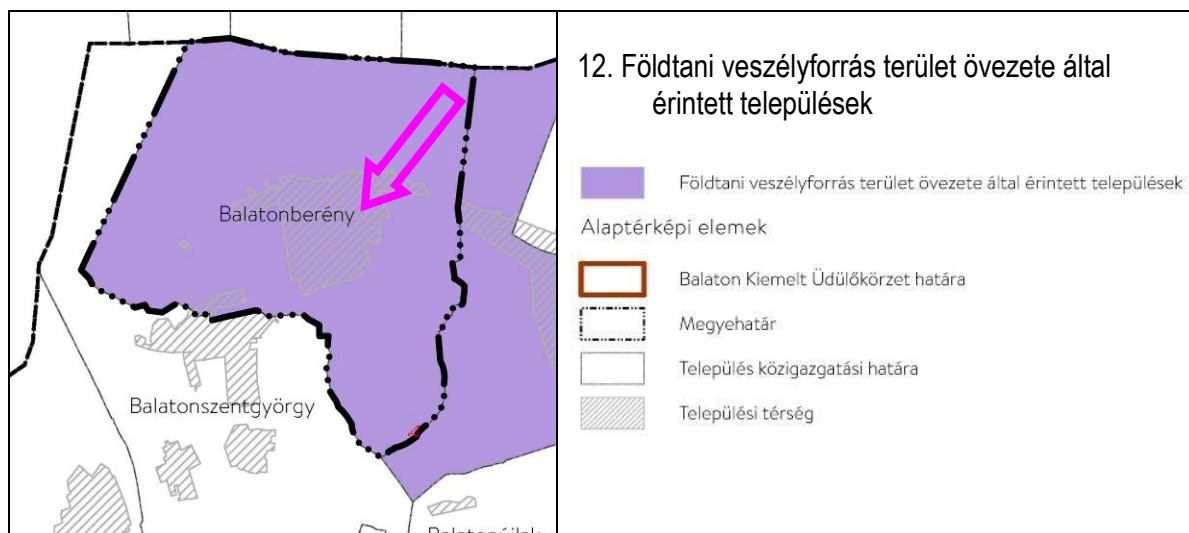
MATrt – BKÜTrT (A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve, Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve)



1.2. BALATON KIEMELT ÜDÜLŐKÖRZET TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉNEK (BKÜTRT) A KIEMELT TÉRSÉGI ÖVEZETI

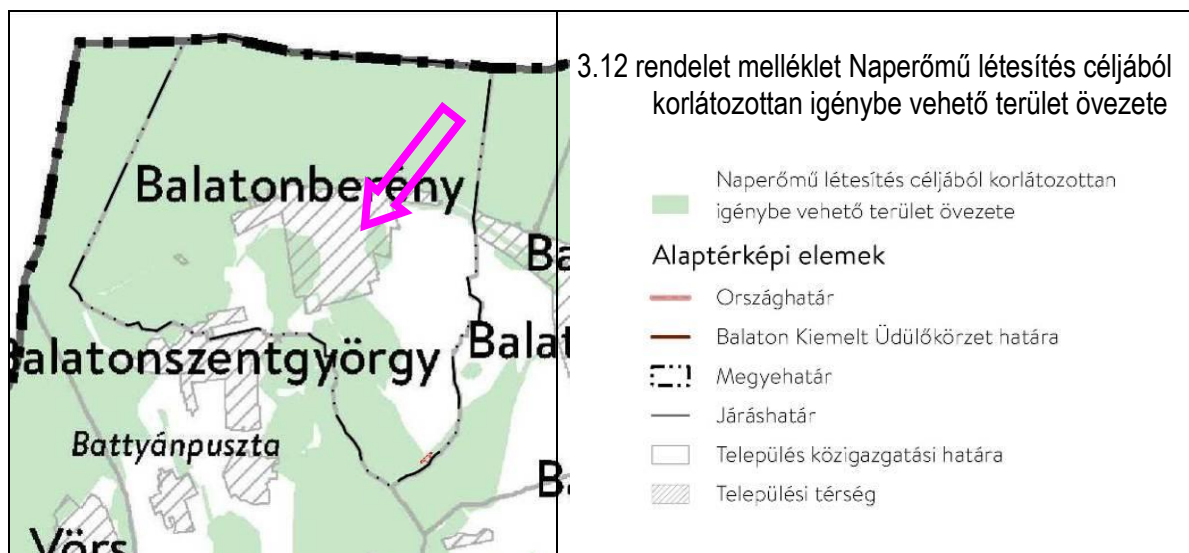






2. SOMOGY MEGYEI TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Somogy Megye Területrendezési Terv (SmTrT)



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

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

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

TERVIRATOK

1. melléklet – Tulajdonosi kérelem – 2023.04.19. (Farkas és Társai Ügyvédi Iroda)

FARKAS ÉS TÁRSAI ÜGYVÉDI IRODA

H-8380 Hévíz, Helikon u. 6.

Dr. Farkas Sándor ügyvéd

©+3683/340-136., ©+3630/9899-089



lawimmo@t-online.hu

Balatonberény Község Polgármestere

Druskóczi Tünde polgármester részére

8649 Balatonberény

Kossuth tér 1.

Tisztelt Polgármester Asszony!

Szokodi Valéria balatonberényi lakos mellékelt meghatalmazása alapján 2023.03.05-én két kéressel fordultam Önhöz:

Az időközbeni szakmai egyeztetésekre való tekintettel ügyfelem csak az egyik tárgykörben tartja fenn a kérelmét. A Balatonberény 059/44. hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonását nem kéri, nem kezdeményezi. A fentiekre való tekintettel a kérelme a következőképpen módosul, amit a továbbiakban figyelembe venni szíveskedjenek.

Ügyfelem tulajdonát képezi a balatonberényi 059/44. hrsz.-ú „szántó” művelési ágú ingatlan, **amely belterületbe vonható a HÉSZ előírásai szerint.** Ez az ingatlan a település urbanizálódott részén helyezkedik el. Környezetében már több terület beépített, illetve beépítésre szánt övezetek által határolt. Az utcában víz, villany közművek kiépítésre kerültek.

Ügyfelem több mint húsz éve vásárolta az ingatlant azzal a szándékkal, hogy lányai oda építkezzenek.

Időközben (amiről ügyfelem három éve értesült) az önkormányzat a helyi építési szabályzatában (HESZ) Z-kp-2 jelű övezetbe sorolta a területet. Az ingatlan érdemi hasznosítását - annak minden módját illetően - lehetetlenné teszi az önkormányzat ezen döntése. Ez a szabályozásból eredő, a tulajdonjog gyakorlását lényegében teljesen meggátló övezeti besorolás huzamos ideje fennáll.

Szokodi Valéria 3 év óta többször kezdeményezte, hogy az önkormányzat ezt a helyzetet az ő érdekei figyelembevételével változtassa meg. ígéreteken kívül még érdemben semmilyen lépés nem történt az ügyében.

Tapasztalta ugyanakkor, hogy az Ön vezetésével működő jelenlegi települési önkormányzat megértést tanúsít és fogadókésznek mutatkozik ennek az ügynek a méltányos és mielőbbi megoldása tekintetében.

Ügyfelem az utóbbi hónapokban építész-ingatlan szakember bevonásával többször tárgyalt az önkormányzat műszaki és beruházási osztályának vezetőjével, Fehér Lászlóval, a településrendezési terv készítőjével, illetve az illetékes főépítésszel.

Megbeszéléseik alapján arra jutottak, hogy kínálkozik lehetőség az ingatlan zöldövezetből való kivonására, és a környezetében lévő ingatlanok besorolásával azonosan Lke-7 jelű övezetbe sorolására.

A fentieket összefoglalva a kérésem a következő:

1.

- a. Hozzanak előzetes, támogató, jóváhagyó döntést arról, hogy a Balatonberény, 059/44. hrsz.-ú ingatlant Z-kp-2 jelű övezetről Lke-7 övezetre változtassák a rendezési terv' változtatásával, külön eljárással. (A 059/44. hrsz.-ú ingatlan helyett zöldterületbe vonandó területek kijelölése a rendezési terv készítőjével egyeztetésre került, folyamatban van.)
- b. Amikor a szükséges tervek elkészülnek, és a rendezési terv módosítást minden szakhatóság jóváhagyja, akkor támogatólag fogadják el a terület övezeti átsorolását.

Ügyfelem a kérésével kapcsolatban felmerülő, az önkormányzat által fizetendő összes költséget vállalja megfizetni (rendezési terv módosítása ..., stb.).

Ügyfelem már most nyilatkozik, és kötelezettséget vállal arra, hogy az önkormányzattal szemben semmilyen követelést nem támaszt az ingatlana előtti csapadékvízvezetés, közvilágítás, útépités, egyéb közművek, vezetékes víz, vezetékes gáz, szennyvízcsatorna-hálózat kiépítésével kapcsolatban.

Ügyfelem nevében eljárva kérem Önt, hogy szíveskedjen a fenti ügyet a képviselő-testület elé terjeszteni.

Amennyiben a képviselő-testület ügyfelem e kérését akceptálja, hosszú idő után végre megnyílik Szokodi Valéria előtt is a lehetőség az Alaptörvény által is garantált tulajdonjogának érdemi gyakorlása előtt.

Támogató együttműködését köszönöm.

Hévíz, 2023. 04. 19.

Tisztelettel:

Farkas és Társai Ügyvédi Iroda
DR. FARKAS SÁNDOR ügyvéd
8380 Hévíz, Helikon u. 6.
Adószám: 18959686-2-20
ZMUK KASZ: 36059807
Mobil: +36 90/9899-089

dr. Farkas Sándor ügyvéd

2. melléklet – A kérelem Előterjesztése Balatonberény Képviselő-testületének 2023.04.27-i ülésére.

Tisztelt Képviselő- testület!

Szokodi Valéri a tulajdonát képező Balatonberény, 059/44 hrsz. külterületi szántó megnevezésű területére vonatkozó HÉSZ módosítását kérelmezte. (Az Ügyfélkérelmek az előterjesztés mellékletét képezi.)

Ebben a jelenleg hatályos HÉSZ-ben (1/2019. (I.9.) önkormányzati rendelet, Balatonberény helyi építési szabályzatáról) Z-kp-2 övezeti besorolásból, a Lke-7 jelű övezetbe sorolást kéri.

Kérelmében előadja, hogy az ingatlan 2005 óta képezi tulajdonát, és sérelmezi a tudomása nélkül történt HÉSZ módosításokat, amely véleménye szerint az ingatlan hasznosítását és tulajdonjoga gyakorlását meggátolja.

Kérelme kiter arra is, hogy - a Képviselő-testület támogatása esetén - a TRE módosítás teljes költségterítést vállalja. Továbbá már most nyilatkozott, hogy az ingatlannal kapcsolatosan a közműkiépítések vonatkozásában az önkormányzattal szemben semmilyen kötelezettséget nem támaszt.

A TRE módosítása - a Képviselő testület támogatása esetén - a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet alapján, az ügynevezett teljes eljárással folytatható le, mivel zöldterületet érintő és annak visszapótlásával járó eljárásról van szó.

A hatályos HÉSZ-ben az ingatlan környezetének szabályozás heterogén, tőle K-re Z-kp-2-, É-ra Üh-5-, míg a Ny-ra lévő területen - a kérelmezettel azonos - Lke-7 terület-felhasználási övezetek találhatók.

Ahhoz, hogy a képviselő testület átfogó képet kapjon a tervezet módosítás feltételeinek meghatározásáról, javaslom kötelezze a Kérelmezőt telepítési tanulmányterv készítésére.

Ebben kerüljön kidolgozásra a tervezett övezeti besorolás bemutatása, a vonatkozó övezeti előírások kidolgozása, továbbá a kötelező elemek mellett a zöldterület visszapótlásának módja, feltétele, költsége (amennyiben önkormányzati területen nem biztosítható).

A telepítési tanulmányterv elfogadását követően, kössön a Kérelmezővel a településrendezési szerződés a részletes feltételek meghatározásával a TRE módosítási eljárás lefolytatásáról.

Határozati javaslat

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

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

b) A településrendezési eszközeinek (TRE) módosítása megalapozásához telepítési tanulmányterv elkészíttetését kéri benyújtani Kérelmező részéről.

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

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester

Határidő: 90 napon belül.

Druskóczi Tünde sk.
polgármester

3. melléklet – A Képviselő-testület 85/2023.(IV.27.) határozata a külterületi 059/44 hrsz ingatlan övezeti átsorolása megalapozásához készítendő Települési tanulmányterv elkészíttetéséről – 2023.04.27.

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

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

JEGYZŐKÖNYVI KIVONAT

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

Határozathozatalnál jelenő levő képviselők száma: 6 fő

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

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

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

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

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

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

Felelős: Druskóczi Tünde polgármester

Határidő: 90 napon belül.

Druskóczi Tünde sk.
polgármester

Mestyán Valéria sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hitelélül: Balatonberény, 2023. április 28.

Mestyán Valéria
címzetes főjegyző



4. melléklet – Zöldterület (közpark/közkert) kijelölés a BKÜTrT 51. § (1) bekezdés és 67.§ előírásai az Új beépítésre szánt terület kijelölés érdekében -kivonatok

**2018. évi CXXXIX. törvény
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről**

- KIVONAT –

új beépítésre szánt terület kialakításának szabályai

„51. § (1) A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt **zöldterületek** együttes területe a **beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.**”

„67. § A parti és partközeli **települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő**, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

5. melléklet

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

**Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Márcali Széchenyi u. 44.**

Ingatlan leíró adatai

2023.08.27

BALATONBERÉNY

Külterület 059/44 helyrajzi szám

Szektor: 61
Térképszelvény:

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. szántó

4

3520

7.36

6.melléklet – Földkönyv és Földhivatali nyilvántartás – tulajdoni lap – 653/16 hrsz Petőfi S. utca
keleti szakaszára – javasolt zöldterület

Balatonberény ingatlankataszter (Földkönyv) - kivonat

1. melléklet

Forgalomképtelen (törzs) vagyon

Hrsz.	terület m ²	utca, házszám	rendeltetés	
653/16	9 717	Petőfi Sándor	Közút	28 395

Tulajdoni lap

Somogy Vármegyei Kormányhivatal
Marcali Széchenyi u. 44.

Ingyatlan leíró adatai

2023.09.18

BALATONBERÉNY
Belterület 653/16 helyrajzi szám

Szektor: 53
Térképszelvény:

8649 BALATONBERÉNY Petőfi Sándor utca --19. "felülvizsgálat alatt"

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 közterület	0	7670	0.00	