BALATONAKALI KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL
8243 Balatonakali, Kossuth u. 45.
Tel: 06-87/444-527 Fax: 06-87/444-255
E-mail: polgarmester@balatonakali.hu

Szám:5/232-27/2022.
Ügyintéző: Kéri Katalin főépítész

Részletes szakmai tájékoztató

településrendezési eszközök tárgyalásos eljárás keretében történő, 185 hrsz és 40/2 hrsz ingatlant érintő módosításáról

Balatonakali Község Önkormányzata megindította Balatonakali településrendezési eszközeinek (a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és melléklete, a szabályozási terv) módosítására vonatkozó, két ingatlant érintő eljárását.

Az eljárás célja, hogy a kérelmezők által benyújtott fejlesztési szándékok megvalósítását támogató szabályozási előírások kerüljenek elfogadásra, a rövid pályázati határidők figyelembevételével. Mindkét terület fejlődése a település egésze szempontjából kiemelt jelentőségű. Emiatt az önkormányzat támogatja a tulajdonosok elképzeléseit.

A rendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben meghatározott tárgyalásos eljárás keretében történik, a lakosság és a Partnerek bevonásával.

A rendezési eszközök módosításában érintett ingatlanok:

185 hrsz-ú tábor területe: Budapest, Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának tulajdonában lévő tábor területén álló **épületek felújítását, bővítését, helyenként újjáépítését, valamint a sportpálya felújítását célzó munkák** elősegítése érdekében a helyi építési szabályzat és a szabályozási terv módosítását tervezzük. A meglévő épületállomány felújítása, újjáépítése a jelenlegi szabályozási paraméterek mellett nem lehetséges.
A területre a helyi építési szabályzat alapján az üdülőházas üdülőterület övezete, azon belül az Üü-2 övezet előírási vonatkoznak.

40/2 hrsz-ú ingatlan területe: Magán tulajdonú, a 71-es út és a Pacsirta utca találkozásánál lévő beépítetlen telken **kisgépszervíz, raktár, üzlettér kialakítását tervezik, valamint ide költözne a településen jelenleg is működő autósbolt.** A tervezett vállalkozás megvalósítása a jelenlegi szabályozási paraméterek mellett nem lehetséges. Ezért új övezet kijelölése, épületmagasság növelése, és a kialakítható legkisebb zöldfelület értékének csökkentése vált szükségessé.

Tájékoztatom a Tisztelt lakosságot, és a Balatonakali Község Önkormányzata Képviselőtestületének 4/2019.(IV.1) számú rendeletében foglalt Partnereket, hogy a tárgyalásos eljárás első lépéseként, a rendezési eszközök módosításának munkaközi anyagát és részletes szakmai tájékoztatót megtekinthetik nyomtatott formában az Önkormányzatnál, valamint a község honlapján.

BALATONAKALI KÖZSÉG POLGÁRMESTERÉTŐL
8243 Balatonakali, Kossuth u. 45.
Tel: 06-87/444-527 Fax: 06-87/444-255
E-mail: polgarmester@balatonakali.hu

Kérem a Tisztelt lakosságot és a Partnereket, amennyiben észrevételük, javaslatuk van a tervekkel kapcsolatban, jelezzék önkormányzatunk felé.

Az észrevételeket, javaslatokat írásban, a Polgármesternek címezve kérjük megküldeni levélben a 8243 Balatonakali, Kossuth L. u. 45 címre, vagy emailen a polgarmester@balatonakali.hu címre.

Kérjük a levélben, emailben az alábbiakat szerepeltesse:

- a véleményező, javaslattevő nevét,
- lakhelyét, székhelyét vagy telephelyét,
- a véleményét, javaslatát,
- elérhetőségét (telefon vagy email cím).

Az észrevételek, javaslatok megküldésének határideje: május 29.

A határidő lejárta után beérkezett észrevételeket, javaslatokat nem áll módunkban az eljárás során figyelembe venni.

Balatonakali, 2022. május 19.

Koncz Imre
polgármester

Balatonakali Község Önkormányzata

BALATONAKALI KÖZSÉG TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVÉNEK ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

3m/2022-OTÉK

a 185 és a 40/2 helyrajziszámú területekre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. március

Tervszám: ULD/04/2022

ALÁRÓLAP:

Munkarész: **Név, Aláírás:**
tervezési jogosultság száma:

KÉSZÍTETTE:

Poltrade Bt. - Urban Landscape Design
www.uld.hu
info@uld.hu

FELELŐS TERVEZŐ:
Mohácsi Katalin
okl. településmérnök
településtervező
TT 01-6108

Mohácsi Katalin

TERVI ELŐZMÉNYEK:

Balatonakali község Településszerkezeti tervét a 236/2014.(XII.16.) sz határozattal fogadta el és egyszer módosította a 38/2021 (III. 8.) önk. határozattal. Balatonakali Helyi építési Szabályzata a 13/2014. (XII. 22.) sz. önkormányzati rendelettel lett elfogadva. A rendelet kétszer került módosításra és a 7/2019.(VI.3.), 3/2021.(III.16.) sz. Önkormányzati rendeletekkel egységes szerkezetbe lett foglalva.

A Képviselő-testület által a 173/2021. (XII. 15.) határozattal kiemelt beruházássá nyilvánított, beruházás összhangban áll Balatonakali Településfejlesztési Koncepciójával.

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti tárgyalásos eljárásban kerül véleményezésre.

VEZETŐ TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező vezető tervező kijelentem, hogy Balatonakali településrendezési eszközeinek módosítása során Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvényt, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) törvényt és a 314/2012. (XI. 8.) kormányrendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2022. március 21.

Mohácsi Katalin

Mohácsi Katalin
településtervezési
vezető tervező
TT 01-6108

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

BEVEZETÉS

Balatonakali településrendezési eszközeinek módosítása két területet érint: a 185hrsz-ú, a 18. kerület tulajdonát képező tábor területét és a Berta Kft tulajdonában álló 40/2 hrsz-ú, jelenleg beépítetlen ingatlant.

185HRSZ-Ú TÁBOR

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának egyik fő célja az, hogy régi fényében üzemeljen újra a kerület balatoni tábora, az elhanyagolt, avult műszaki állapotú tábor és építményeinek felújítása, korszerűsítése annak érdekében, hogy a tábor ismét méltó képen tölthesse be eredeti funkcióját.
A koncepció több megvalósítási fázist javasol. Az első fázisban a déli terület öt földszintes faházának cseréje történik meg az északi területen álló öt komfortosított épülethez hasonlóra. A beltér mérete nem változik, de az előterasz nagyobb lesz. A második fázisban az egykori fürdőépület újul meg, amely új funkciókat lát majd el. A tervek szerint a földszinten lesz egy társalgó, az előtérből pedig konditerem nyílik öltözőkkel, zuhanyzóval, s lesz egészségügyi szoba és karbantartó helyiség is. Mindez a tábor sportcélú hasznosítását szolgálja a táborozási idényen túli időszakban. Ennek több előnye is lesz: a szezon megnyújtásával a tábor gazdaságosabban üzemeltethető, a szolgáltatásai bővülnek, és sportcélú hasznosításra más támogatási formák is elérhetők. A tetőtér is beépül, és egy kis „szaunavilágot" alakítanak ki benne, amelyet egy napozó-pihenő terasz is kiegészít, a két szintet pedig zárt lépcsőház köti majd össze. A harmadik fázisban a főépületet építik újjá.
A javaslat szerint ennek funkciói nem változnak: a földszintre közösségi terek, étkező, melegítőkonyha, iroda és közösségi vizesblokkok kerülnének.
Az itt újonnan létrehozandó, részlegesen beépítendő tetőtérben a táborvezetői és a személyzeti szállás kapna helyet. Az épülethez a földszinten két nagy alapterületű terasz csatlakozna: egyik a szabadtéri étkezés, a másik a rendezvények szolgálatában állna. A negyedik, egyben utolsó fázisban a jelenlegi sportpályát korszerű, multifunkcionális pályára cserélnék, s egyúttal rendeznék a tábor teljes környezetét, zöldfelületeit, közvilágítási hálózatát és közműrendszerét.

Jelenleg a telken egy nem szabványos, szabálytalan méretekkel rendelkező sportpálya található, melyet szabványos méretű kézilabda pályává szeretnének alakítani, annak érdekében, hogy az önkormányzat a sportcélú fejlesztésekre rendelkezése álló állami forrásokat is fel tudjon használni a tábor korszerűsítése során. Mindemellett célja a tábor korszerűsítése során, hogy az elhanyagolt, leromlott burkolatokat, illetve az épületek megközelítési lehetőségeit biztonságos gyalogos felületekkel biztosítsák, ami tovább csökkenti a zöldfelületi mérleget. A beruházással a burkolt felület növekedni fog a telken, az önkormányzat vizsgálatai szerint megközelítené az 55%- ot, így a zöldfelületi mérleg tekintetében a tábor funkciójához szorosan hozzá tartozó sportpálya, és a környezetrendezési munkák megvalósíthatósága érdekében kérik a telekre előírt zöldfelületi érték 60%-ról 55%-ra való csökkentését.

Az övezetre jelenleg a HÉSZ-ben elő-oldal és hátsókért méret nincs meghatározva, így azokat az OTÉK előírásai szerint kell figyelembe venni a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint. Ennek alapján az előkert 5 m, az oldalkertek 3 m és a hátsókert 6 m. A telek hosszanti oldala a közterülettel párhuzamos, így az „fekvő telekinek tekinthető, a meglévő, megtartandó/felújítandó és korszerűsítendő épületek részben a hátsókertben állnak.

A meglévő épületek korszerűsítése érdekében szükséges lenne a meglévő beépítéssel rendelkező telkek esetén a hátsókertbe nyúló épületek bővítése is a hátsókert méretének csökkentésével.

A tábor területén meglévő, esetlegesen bővítéssel járó korszerűsítésre, felújításra szoruló épületek jelentős mértékben a jelenlegi hátsókertbe benyúlnak, így a beruházás megvalósíthatósága érdekében szükséges az építési hely határainak módosítása. Az Üü2 övezetben lévő telekre előírt legnagyobb beépíthetőség jelenleg 20 %. A telek a meglévő épületekkel megfelel ezen előírásnak, a beépített terület 20% alatt van, a jelenleg ismert fejlesztési tervek is megvalósíthatóak az előírt beépítettségen belül.

1.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A tervezési terület Balatonakali község belterületi É-i határán található, a 71-ös főúttól É-ra, a Dörgicsére vezető főúttól Ny-ra, a Fenyvesalja utcáról (régi nevén Úttörő utcáról) nyílóan. A tábor a Kiskunhalas, Kiskunmajsa, Pirtó, Zsana, Csikéria, Harkakötöny által üzemeltetett Vakáció Diáktábor és a Balatonakali Ifjúsági Tábor között helyezkedik el.

1.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

Budapest 18. kerületi önkormányzata az ingatlant 2004-ben gyermeküdültetés céljára kapta meg. A tíz faház közül ötöt 2005-ben cseréltek és ekkor újult meg a főépület is. 2010-ben a tábor még átesett egy kisebb felújításon. Minden faházat átalakítottak kissé, így a korábbi 8 helyett már 10 főt lehetett elhelyezni bennük. Befejeződött az északi oldal házainak átalakítása, de aztán új vezetés érkezett és a déli oldal 5 épületének átépítésére már nem került sor. A tábor ma is lakható épületei az északi oldalon álló öt darab tetőtérbeépítéses épület. Ezek már fürdővel, hideg-, és melegvízzel ellátott, könnyűszerkezetes épületek. 2021 elejére az öreg faházak karbantartás híján gyakorlatilag lakhatatlanná váltak.

Jelenleg a legrosszabb állapotban az egykori főépület van. Ez ma használhatatlan. Berendezési tárgyait leszerelték, teteje beszakadt, falai, belső burkolatai omladoznak.

Funkcióját tekintve ugyanakkor az épület nyújtotta szolgáltatásokra szükség lenne egy tábor működtetéséhez, ami azt is jelenti, hogy jelenleg ennek az épületnek az állapota a legfőbb akadálya annak, hogy Balatonakaliban nem lehet tábort szervezni.

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata 2021 novemberében megkapta az építési engedélyt a Balatonakali Gyermektábor déli területén a múlt század '70-es éveiben létesített faházak cseréjére, illetve az egykori fürdőépület sportcélú átalakítására.

1.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

1.3.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályának tájékoztatása szerint a tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű Natura 2000 területnek, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét nem érinti, továbbá a területen ex- lege védett természeti értékekről, a 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő fajok, vagy azok élőhelyének előfordulásáról sincs adatuk. Az ingatlanok az MaTrT. szerkezeti tervlapja szerint települési területen fekszenek, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetéhez tartoznak, ennek ténye azonban a módosításokat nem korlátozza.

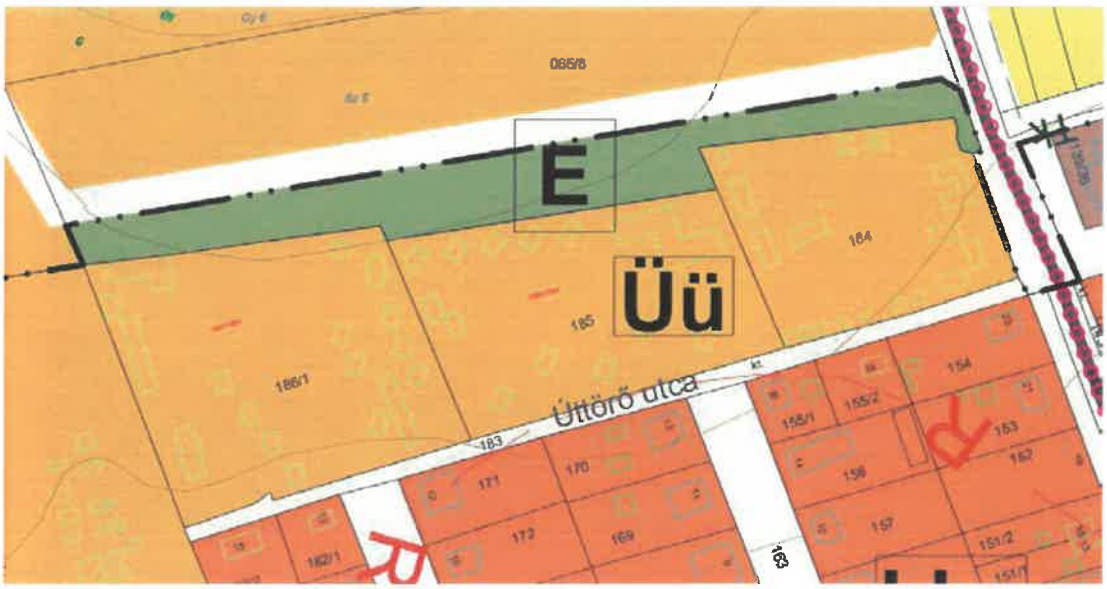
1.3.2 Örökségvédelmi korlátok

A területen és környezetében műemlék, illetve helyi védett építmény nem található. Régészeti lelőhely szintén nem érinti.

1.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1.4.1 Településszerkezeti terv

A 236/2014.(XII.16.) sz. Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv a tervezési területet üdülőházas üdülőterület területfelhasználási egységbe sorolja.



1.4.2. Hatályos Szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan

Balatonakali Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2014. (XII.22.) önkormányzati rendelete

BALATONAKALI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

Üdülőházas üdülőterület (Üü)

37. §

1. Üdülőházas üdülőterület a Szabályozási terven Üü jellel szabályozott terület-felhasználási egység.
2. A területen elhelyezhető:
   a. üdülőépület (több üdülőegységet magába foglaló),
   b. a túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgáló épületek (pl. szálloda),
   c. üdülőtábor,
   d. sportlétesítmény,
   e. az üdülőterület ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató funkciójú épület, melynek szintterülete max. az összes más funkciójú bruttó szintterület 25 %-a lehet.
3. Az üdülőházas területen állattartó épület - a lovas turizmust szolgáló lóistálló kivételével - és az OTÉK-ban részletezett egyéb funkciójú épületek nem helyezhetők el.
4. Az építési övezet területén meglévő épület használati módját az (2) bekezdésben felsoroltaktól eltérő célokra megváltoztatni nem lehet.
5. Az építési övezetek telkei teljes közművesítettség kiépítése esetén építhetők be.

(6)[35] Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 5. pontja tartalmazza.

(7) [36] Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III.16.) önkormányzati rendelet 4. § j). Hatálytalan: 2021.03.17.-től

8. Az építési övezetben önálló terepszint alatti építmény/építmények elhelyezhetők, de ezek által elfoglalt terület nem lehet több a telek max. 5 %-ánál.

9. A gépjárművek telken belül:
   a. fásított parkolóban minden megkezdett 4 db parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítendő.
   b. fedett gépjárműtároló új épület esetén csak a fő rendeltetést szolgáló épületben ill. azzal egybeépítetten helyezhető el.

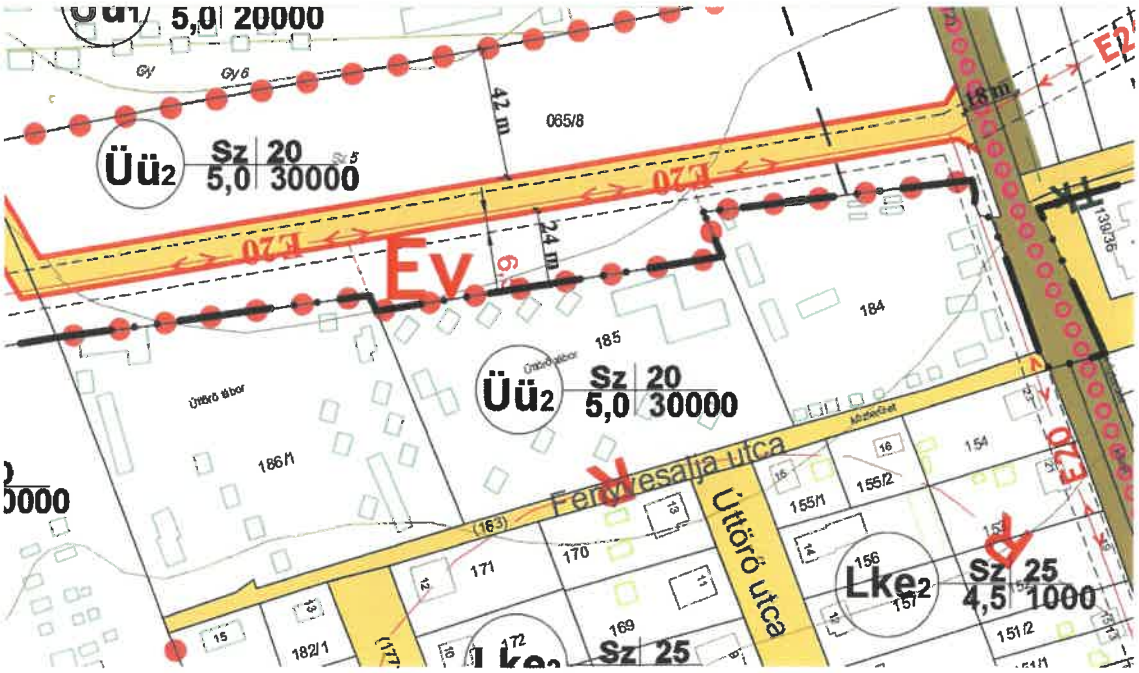
(10) [37] Hatályon kívül helyezte a 3/2021. (III.16.) önkormányzati rendelet 4. § j). Hatálytalan: 2021.03.17.-től

(11) Az Üü-1 és Üü-2 jelű építési övezetekben a maximális homlokzatmagasság: 6,0 m.

3. melléklet – Építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékei

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	*min. terület (m^2):*	*max. beépíthetőség (%):*	*min. zöldfelület (%):*	*max. épületmagasság (m):*
2. $Üü_2$	SZ	30.000	20	60	5,0

A jelenleg hatályos szabályozási terv kivonat:

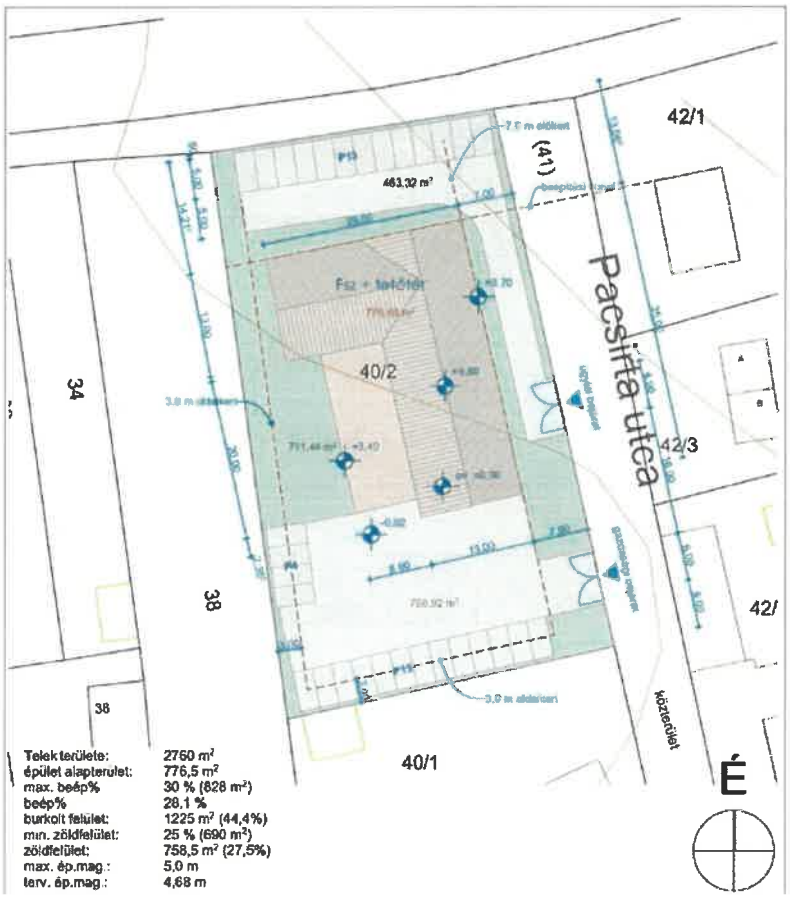


40/2HRSZ-Ú INGATLAN

A kérelmező a 40/2 hrsz-ú területen szolgáltató funkciójú épületet kíván létesíteni, ahol jelenleg is a településen működő vállalkozásának lenne az új telephelye. A jelenlegi telephely és kis üzlet egy családi ház földszintjén működik, szintén a településen. Az ingatlanon, mint a vállalkozás új telephelyén a tervezett épületben jóval nagyobb raktározási lehetőség, üzlettér kerülne kialakításra, valamint a profil kisgépszervízzel is bővülne. Ilyen, háztartási és kiskert szintű kisgép javító tevékenység a környező településeken nincs, ellenben a nagy lenne rá az igény.
Az épületben az autósboltot kiszolgáló nagyméretű raktár, üzlettér mellett shop is működne, valamint a dolgozók számára öltöző, egészségügyi helyiség, étkező, teakonyha. Az üzletvezetéshez kapcsolódó iroda, és tárgyaló is helyet kapna.
A közlekedés szempontjából elválasztásra kerül a bolt bejárata és a hozzá kapcsolódó parkoló, valamint a gazdasági bejárat és a hozzá kapcsolódó parkoló.

A tervezett épület funkciójából adódóan szükséges a jelenlegi övezet (Lke 5) előírásainak módosítása az alábbiak szerint:
o a viszonylag nagy belmagasság – raktározás - miatt szükség lenne a területen az építménymagasság növelésére, 5m-re

- a tervezett épület területszükséglete a jelenlegi beépítési százalék szerint megfelel
- a jelenlegi övezetnek megfelelő zöldfelületi mutató csökkentése azonban a parkolók és a belső utak kialakítása miatt elengedhetetlen, így célszerű lenne azt 25%-ban meghatározni.
- az épület ingatlanon történő elhelyezése a szabadonálló beépítést helyezi előtérbe az oldalhatárossal szemben



2.1. A TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE

A 40/2 hrsz.-ú ingatlan Balatonakali község belterületén fekszik a 71-es főút és a Kossuth utca közötti területen. A saroktelket északról a 71-es út, kelet felől a Pacsirta utca délről és nyugatról családi házas övezetben épült lakóépületek telkei határolják.

A telek enyhén lejt a Kossuth utca felé - terepszintje észak felől kb. 1-1,5 m-rel mélyebben van, főleg a keleti saroknál a 71-es út korona szintjénél. Az ingatlan nagy része azonban a déli környezetében elhelyezkedő telkekkel közel egy szinten van.

Az ingatlan környezetében jellemzően földszintes, magastetős, hagyományos építési technológiával, és anyagból készült, lakóépületek találhatók, melyek egy részét nyaralóként használnak.

Az északi oldalon, a 71-es út túloldalán kialakult beépítéssel a FÉK üzletház tömbje található, mely kb.10 éve épült.

2.2. TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLAT

A 40/2hrsz-ú jelenleg beépítetlen telek a település történelmi és intézményi, kereskedelmi központjában, lakótelkekkel övezve található.

2.3. KORLÁTOZÁSOK VIZSGÁLATA

2.3.1 Természetvédelmi és környezetvédelmi korlátok

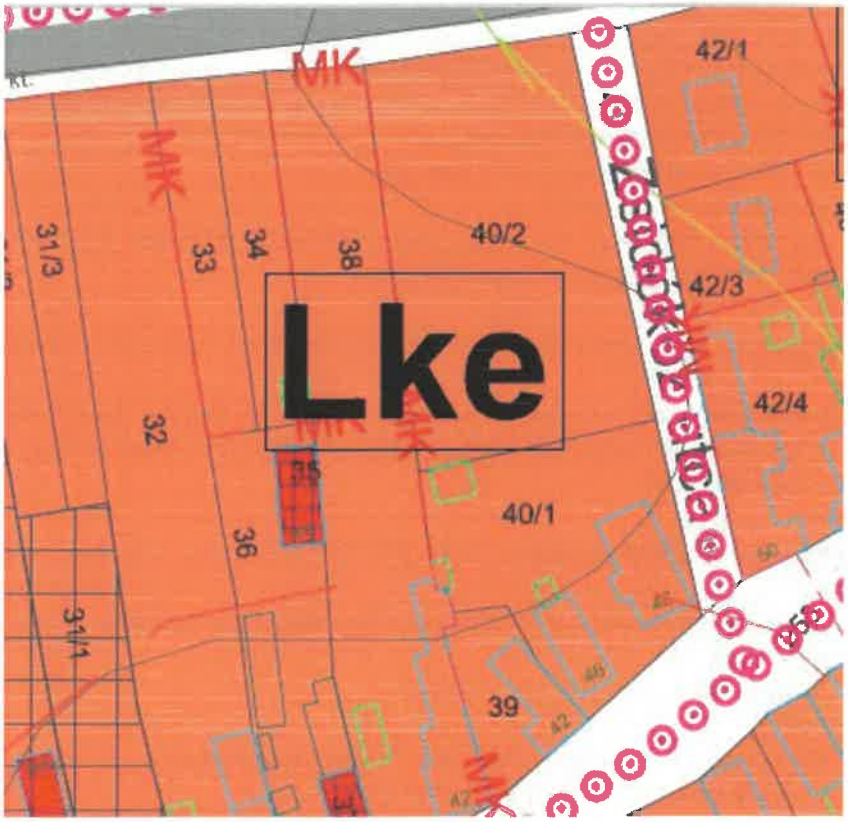
A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztályának tájékoztatása szerint a tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, közösségi jelentőségű Natura 2000 területnek, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT) szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét nem érinti, továbbá a területen ex- lege védett természeti értékekről, a 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő fajok, vagy azok élőhelyének előfordulásáról sincs adatuk.
Az ingatlanok az MaTrT. szerkezeti tervlapja szerint települési területen fekszenek, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetéhez tartoznak, ennek ténye azonban a módosításokat nem korlátozza.

2.3.2 Örökségvédelmi korlátok

A 40/2 hrsz nem műemlék és nem tartozik műemléki környezetbe, illetve helyi védett építmény sem található rajta. Régészeti lelőhely szintén nem érinti.

2.4. TERÜLETRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

2.4.1 Településszerkezeti terv



2.4.1. Hatályos Szabályozási terv a tervezési területre vonatkozóan

Balatonakali Község Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2014. (XII.22.) önkormányzati rendelete

BALATONAKALI KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL

33. Lakóterületek általános előírásai

33. §

1. A lakóterületek övezetei jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, a lakóterületek elsődleges rendeltetése a lakófunkció.
2. A lakóterületen nem helyezhető el:
   a. üzemanyagtöltő állomás
   b. parkolóház
3. Ha a telek területe nagyobb 2000 m^2-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m^2.
4. [25]

34. Kertvárosias lakóterület (Lke)

34. §

1. Kertvárosias lakóterület a Szabályozási Terveken Lke jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.
2. Az építési övezetek telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be.
3. Az építési övezet területén elhelyezhetők:
   a. az OTÉK szerint meghatározott funkciók;
   b. kivéve üzemanyagtöltő.
   c. Egy telken maximum kétlakásos lakóépület építhető, kivéve az Lke-8 övezetet, ahol max. 6 lakásos lakóépület engedélyezhető.

(4)[26] Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 3. melléklet 1. pontja tartalmazza.

(5) Az építési övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben helyezhető el, kivétel ez alól az Lke-8 jelű építési övezet, ahol a (3) bekezdés szerinti funkciót több épületben – max. 2 lakásonként – kell elhelyezni.

(6) Az övezetben elhelyezhető épületen kívül, azt kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

   a. gépjárműtároló, mely új beépítésnél a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhető el.
   b. háztartással kapcsolatos tárolóépület.
   c. műterem.
   d. a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye.
   e. a mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei.

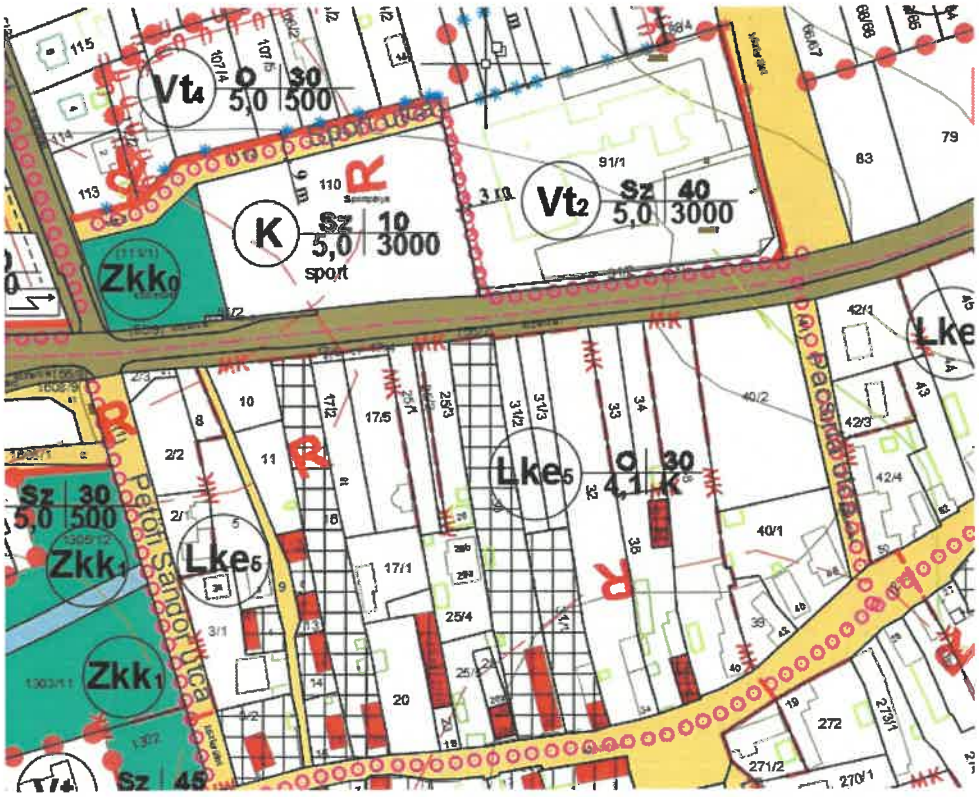
1. (7) Az építési övezetek területén az állattartást szolgáló épületek, építmények a lakó és üdülőépületektől min. 8,5 m távolságra, telkenként max. 15 m^2 nettó alapterülettel helyezhetők el.
2. (8) Az újonnan beépülő lakóterületek előkert mérete – ha a Szabályozás terv külön nem jelöli, 5 m.
3. (9)[27]
6. (10) A kertvárosias lakóterület építési övezeteiben terepszint alatti építmény nem helyezhető el. Pinceszint a fő rendeltetés szerinti épülettel összeépítve, maximum a földszinti beépítés mértékéig építhető.
7. (11)[28]
8. (12) Az Lke-6 jelű építési övezet 617/3, 617/5-7 hrsz-ú telkein a legkisebb hátsó kert: 7 m.
9. (13) Az Lke-7 és Lke-8 jelű építési övezet a „Keleti lakóterület" építési övezetben a maximális homlokzatmagasság: 7,0 m.
10. (14) Az Lke-9 övezetben a SZT-en jelölt telkek összevonásával telkenként 1 lakóépület építhető.
11. (15)[29]

3. melléklet – Építési övezetek és az övezetek szabályozási határértékei

1.) Kertvárosias lakóterület (Lke):

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	*min. terület (m^2):*	*max. beépíthetőség (%):*	*min. zöldfelület (%):*	*max. épületmagasság (m):*
5.Lke5	O	K	30	50	4,1

A jelenleg hatályos szabályozási terv kivonat:



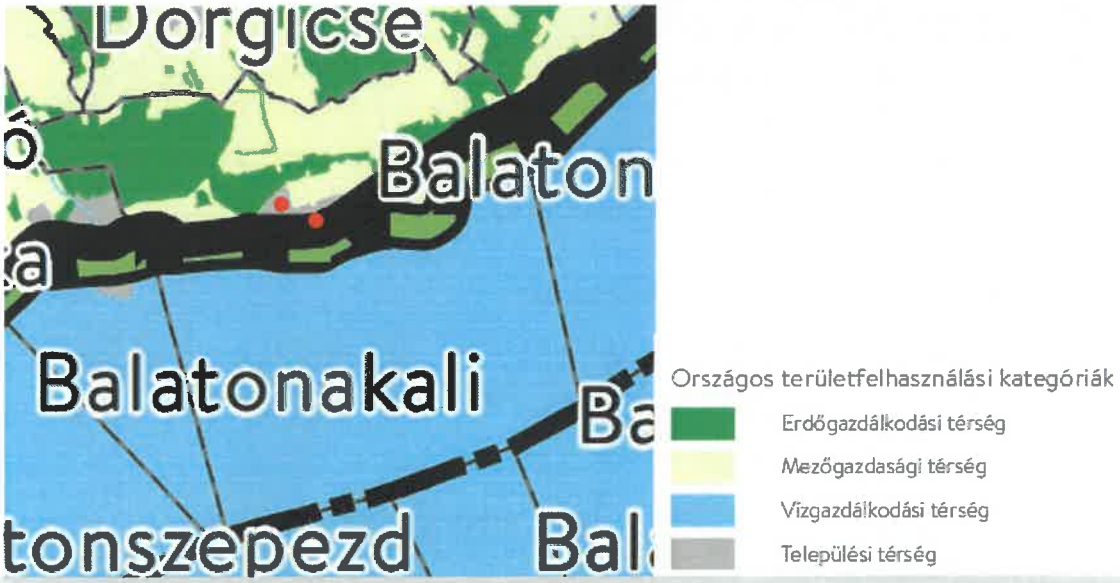
III. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA

Balatonakali hatályos településrendezési eszközei 2014-ben lettek jóváhagyva. A területfelhasználási módokat településrendezési eszközök felülvizsgálata során a területrendezési terveknek a tervezés során megfeleltették, de azóta mind a megyei, mind az országos tervek megváltoztak. A tervezési területekre vonatkozóan a megfelelést az alábbiakban ismertetjük.

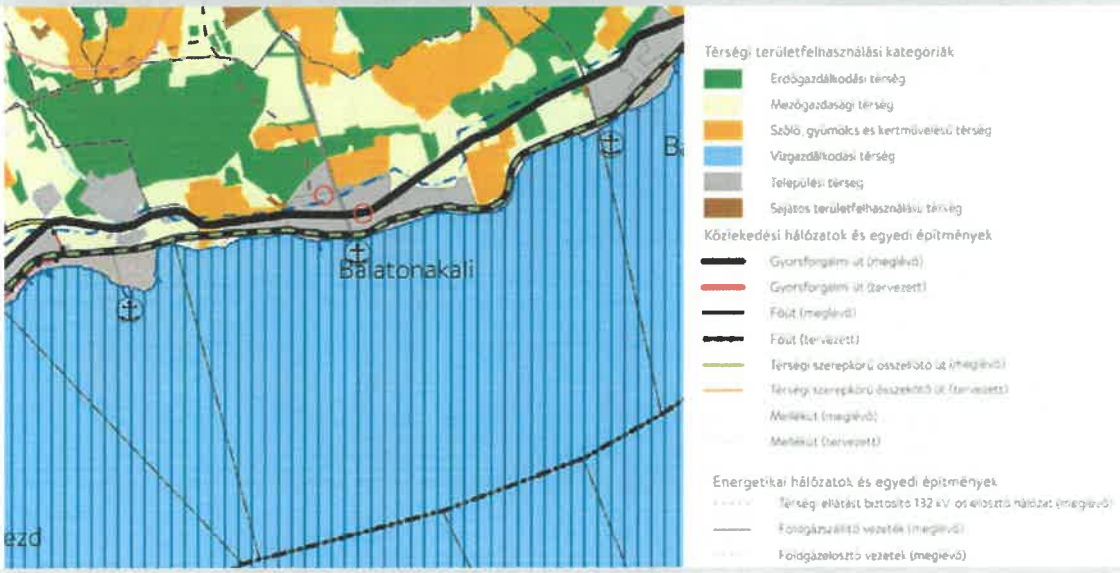
2018. évi CXXXIX. törvény
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről:

Térségi szerkezeti terv:

(2018. évi CXXXIX. törvény 11.§.):



Balaton kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve:



Települési térség

Területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A településrendezési eszközökben

- új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;

- új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;

- új ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi

út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;

- település központi belterületéhez kapcsolódó általános gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;

- a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

Tájképvédelmi terület övezete

4. §)

(1) A település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. §)

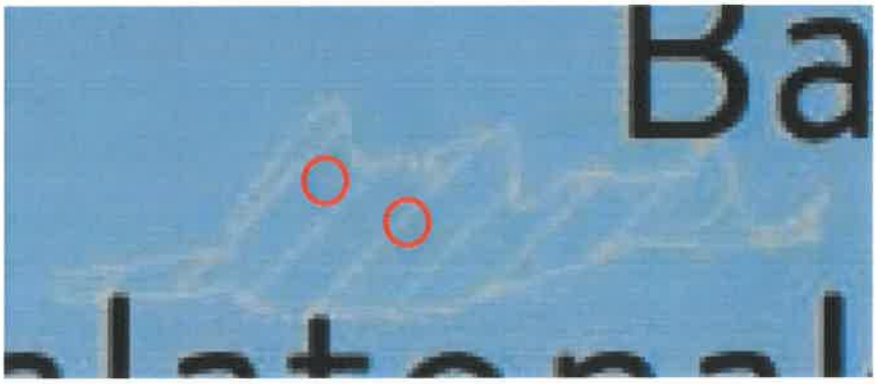
A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az előbbiek mellett

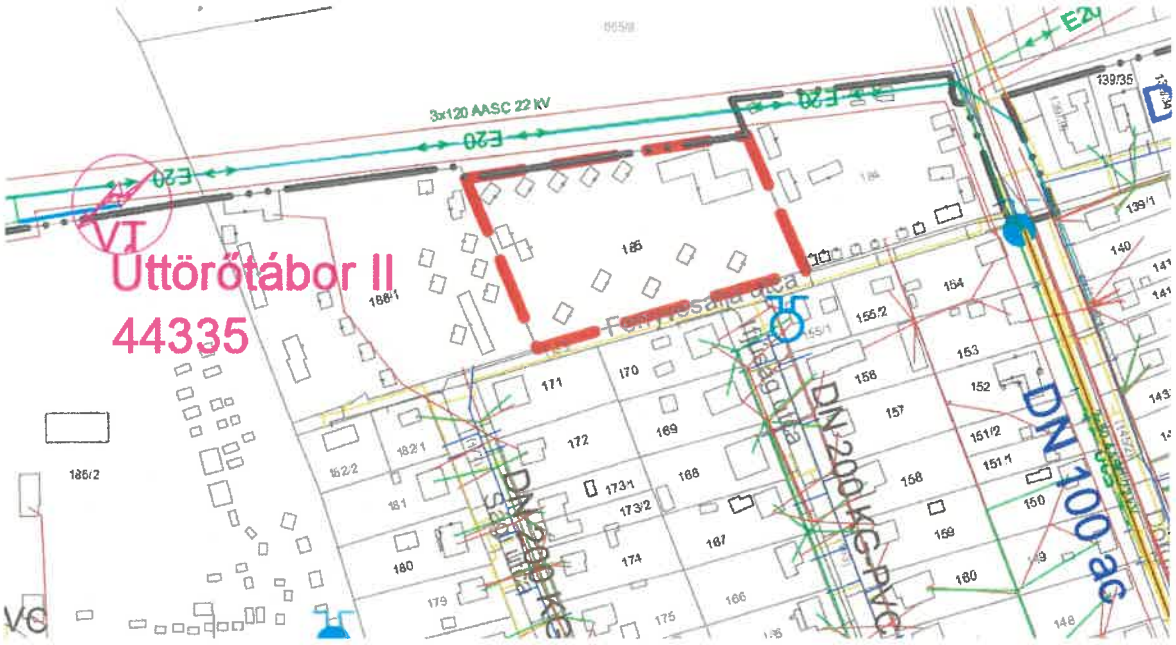
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

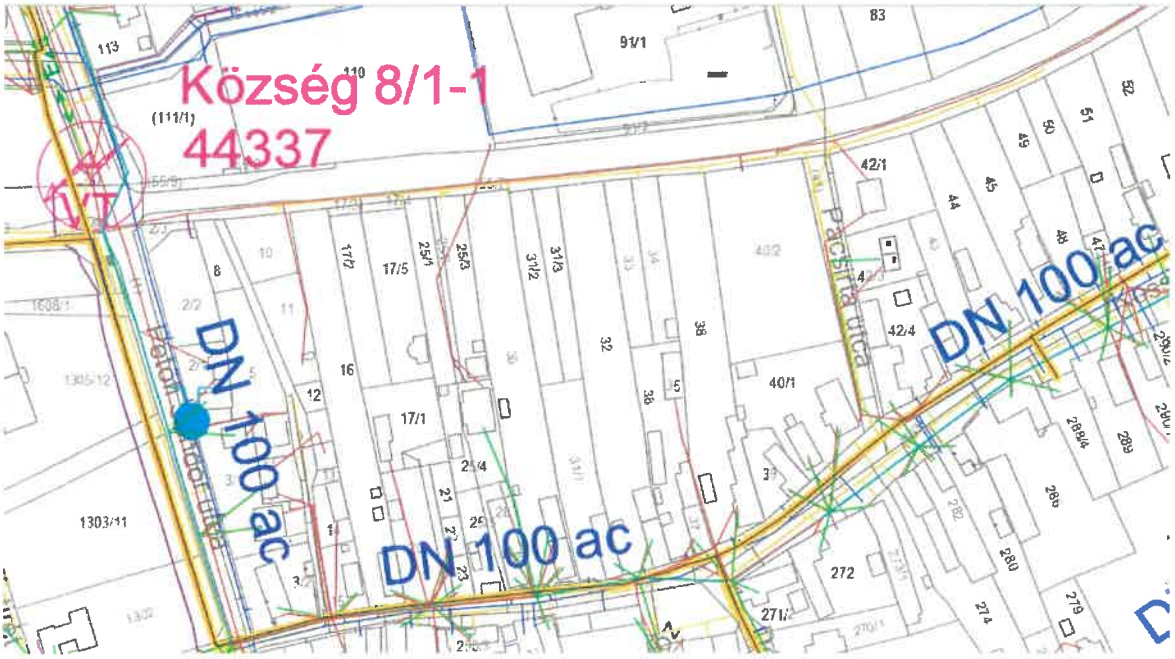


IV. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰELLÁTOTTSÁG

A 185 hrsz-ú ingatlan a Dörgicsei útról nyíló Fenyvesalja utcán keresztül közelíthető meg, a közművek is innen látják el a területet.

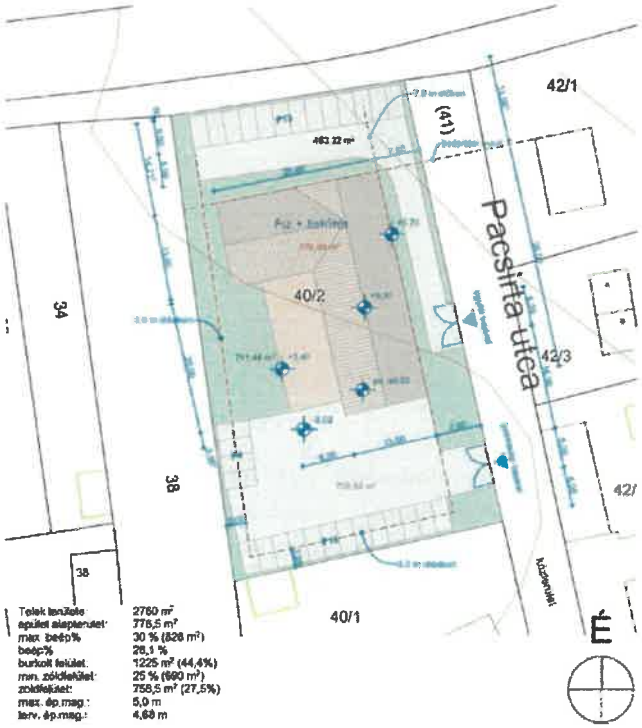


A 40/2 hrsz-ú ingatlan közművesített, így további közműfejlesztés nem szükséges. Ugyan csak rendelkezésre áll a burkolt közutak csatlakozása, az után burkolt járdafelület van. A kihajtásból adódóan forgalmi rendet kell majd meghatározni. Várhatóan az ingatlanra történő behajtás a 71-es főút felől lesz, még az ingatlanról történő kihajtás kötelező jobbra fordulással lesz megoldható.



V. Zaj- és rezgésterhelés

A 40/2 hrsz- ú ingatlan a 71-es út mentén található. Itt a zaj- és rezgésterhelést is egyértelműen a közlekedés okozza. A környezetvédelmi és az egészségügyi miniszter környezeti zaj és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelete szerint üdülőterületen a főút közlekedéséből származó zajterhelési határérték nappal 60 dB, éjjel 50 dB.



A vizsgált ingatlanon megvalósítandó funkció autósbolt és kisgép szervíz. A tervezett létesítmény a Pacsirta utcán keresztül közelíthető meg. Az érkező járművek számára belső parkoló és rakodási helyek kerülnek kialakításra. Az ügyfél parkoló a 71-es mentén helyezkedik el, míg a gazdasági bejárat/rakodás a lakóterületekhez közelebb eső oldalkertben.

A tervezett funkcióból adódik, hogy munkavégzés csak nappal történik, nincs éjszakai és hétvégi tevékenység a területen, a szállításokat is nappal végzik. A tervezett épületet közvetlenül kertvárosias lakóterület öleli körbe, egyedül az É-i oldalán, a 71-es főút túloldalán található nagy forgalmat bonyolító élelmiszerüzlet és étterem.

A vizsgált létesítmény környezetében elhelyezkedő zaj ellen védendő területek zajvédelmi kategóriába sorolása a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklet alapján Kertvárosias lakóterület.
A zajvédelmi kategória figyelembe vételével előírt zajterhelési határértékek:

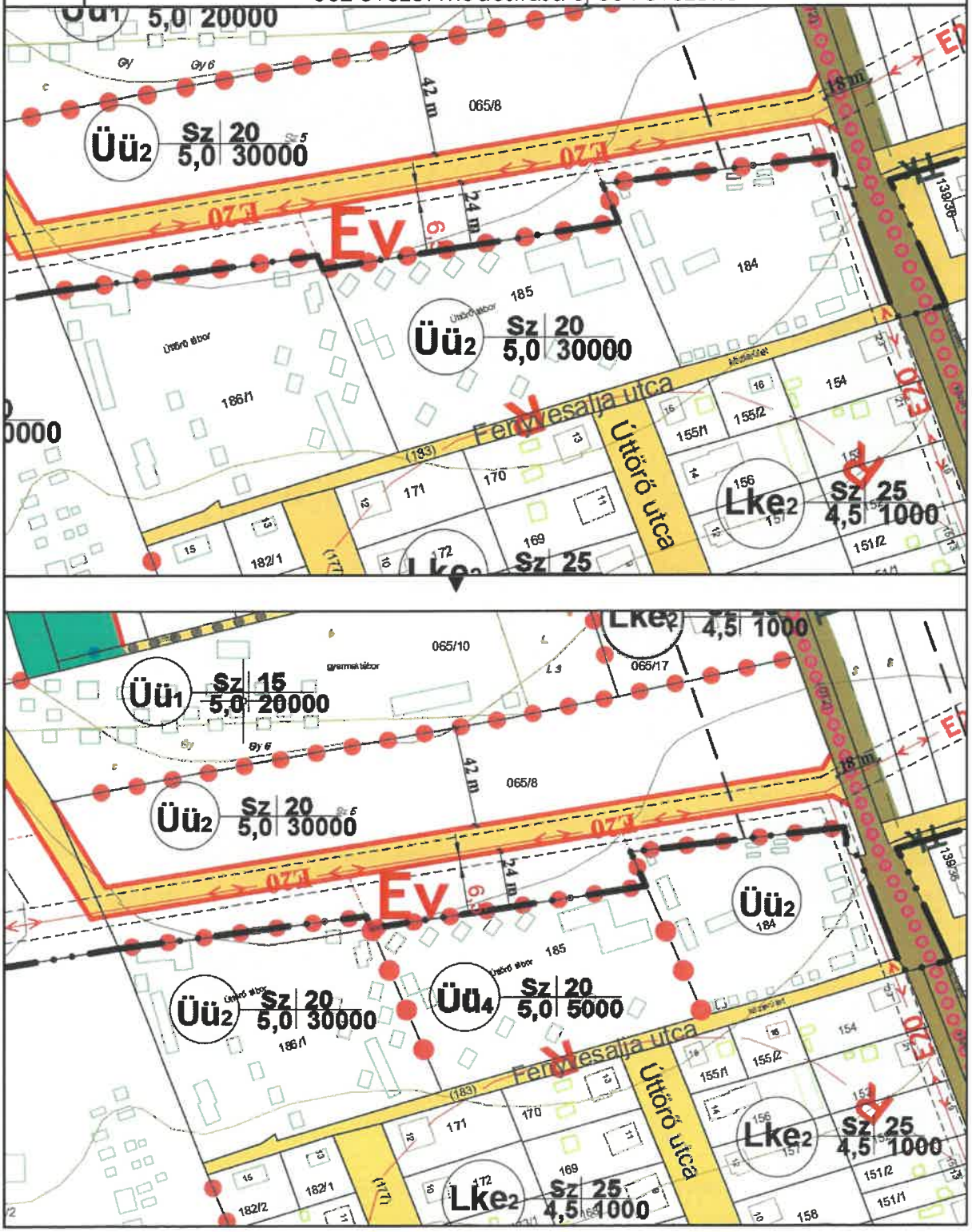
Nappal (6-22 h)	Éjjel (22-6 h)
50 dB(A)	40 dB(A)

A tervezett épületben, mint írtuk éjszakai zajkibocsátás nem várható. A nappali zajforrás a szervízben javított kisgépek (fűnyírók, fűkaszák, fűrészek, stb.) kipróbálásából adódhat, amely nem jelent folyamatos zajterhelést. Időszakos zajforrás lehet az üzletet kiszolgáló teherforgalom, mely heti egy alkalommal történő rövid ideig tartó zajkibocsátással jár.

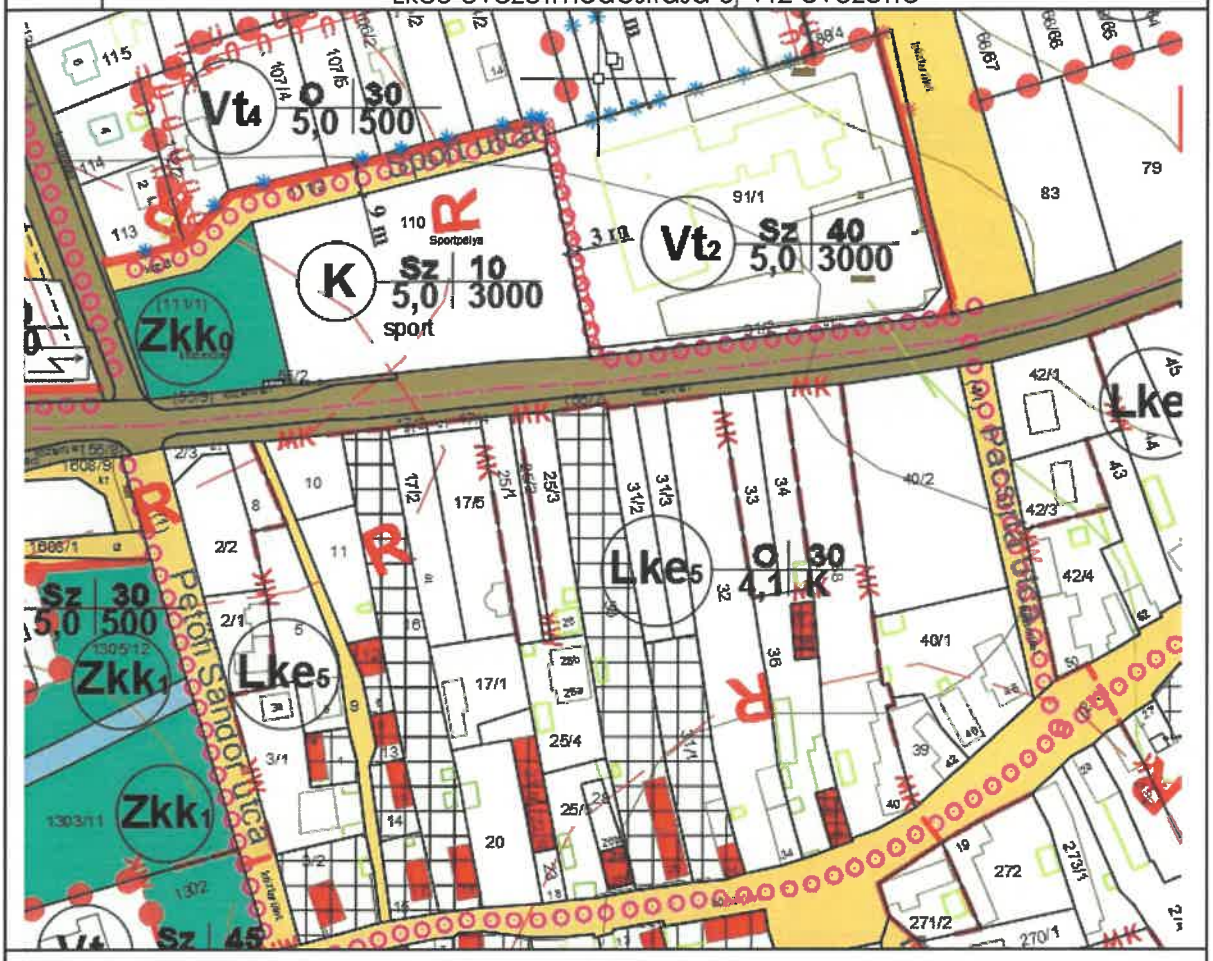
VI. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

Az egyes területekre vonatkozó szabályozás-módosítást az alábbi táblázat tartalmazza.

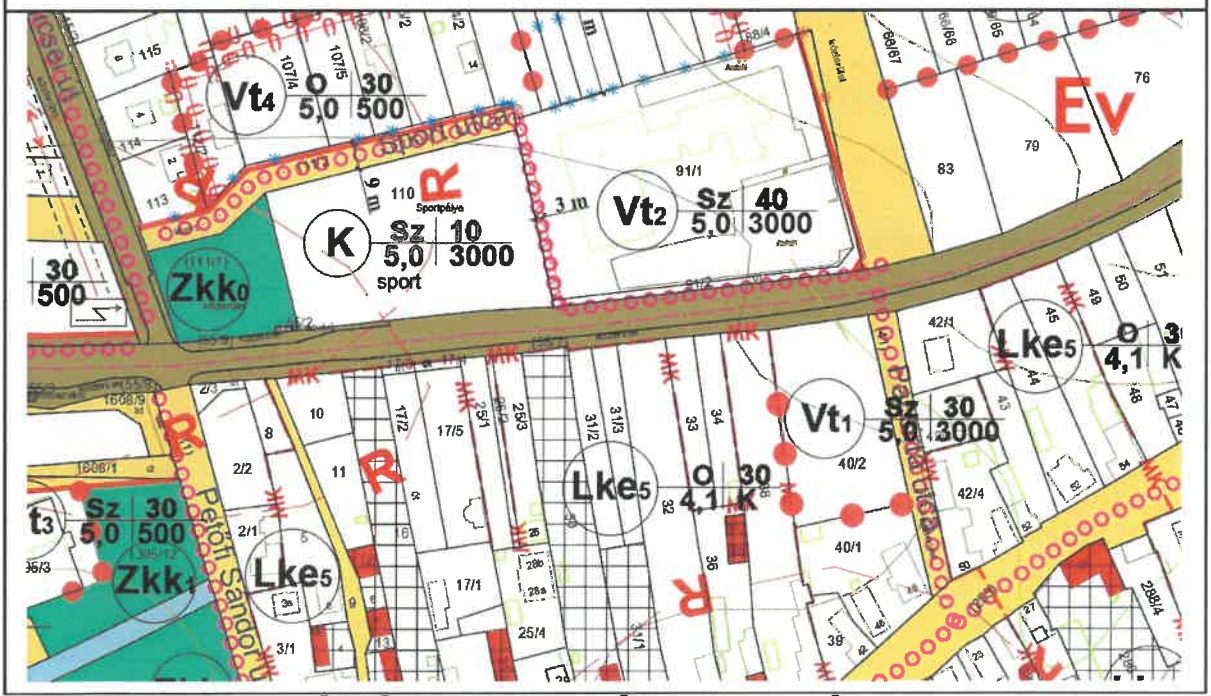
S.sz.	SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSOK
1.	**185 hrsz-ú telek:** Üü2 övezet módosítása új Üü4 övezetté



2.	**40/2 hrsz-ú telek** Lke5 övezetmódosítása új Vt2 övezetté



▼



JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonakali Község Önkormányzatának .../2022. (.....) sz. Kt. határozata Balatonakali község 236/2014.(XII.16.) sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének módosításáról

Balatonakali Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján Balatonakali 236/2014.(XII.16.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti tervének módosítását a tervezési területen.

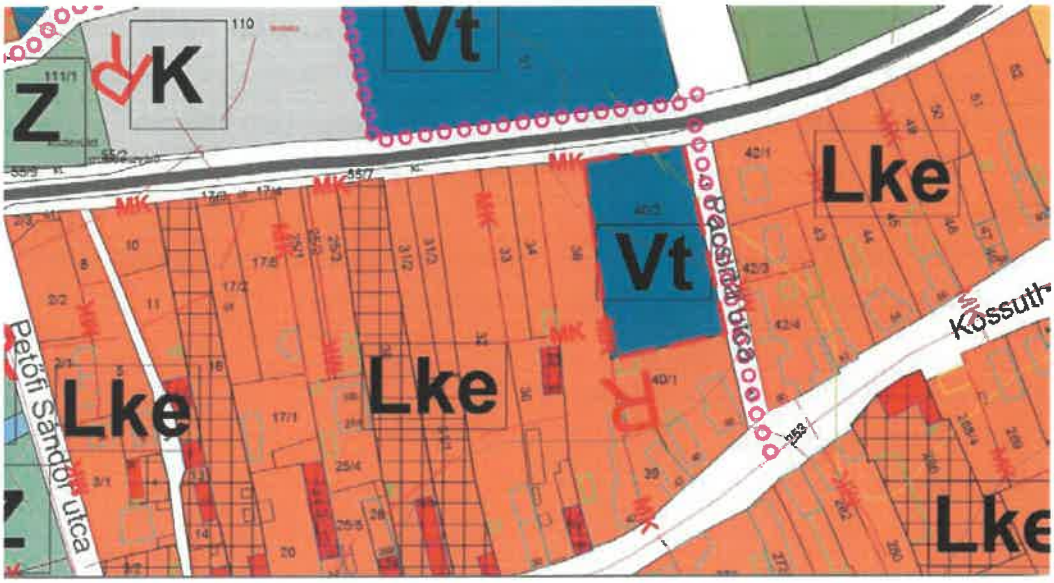
Mellékletek:

1. melléklet: TSZT-2m jelű A tervezési területet tartalmazó módosított településszerkezeti terv
2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

Kelt: Balatonakali, 2022. .... napján
Felelős: Koncz Imre polgármester
Határidő: folyamatos

.....	.....
Koncz Imre	Dr. Percze Tünde
Polgármester	Jegyző

1. melléklet: Módosított településszerkezeti terv a tervezési területen („TSZT-2m" tervlap):



---------- tervezési terület határa

2. melléklet: Településszerkezeti terv módosításának leírása

a) Településszerkezeti változások

TELEPÜLÉSSZERKEZETI MÓDOSÍTÁSOK:					
Változás s.sz.:	**HRSZ/HRSZ részlet:**	**Meglévő ter. felh.**	▶	**Új ter. felh.**	**Területnagyság (m^2):**
1.	40/2	Lke	▶	Vt	2720

a) Biológiai aktivitásérték

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény **7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján** az *„újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet (...)".*

▶ **Mivel a terv újonnan nem jelöl ki beépítésre szánt területet, a biológiai aktivitásérték számítása nem szükséges.**

b) Területi mérleg

A településszerkezeti terv 2. mellékletének 4. A település területi mérlege c. fejezetében szereplő táblázat helyébe az alábbi táblázat lép:

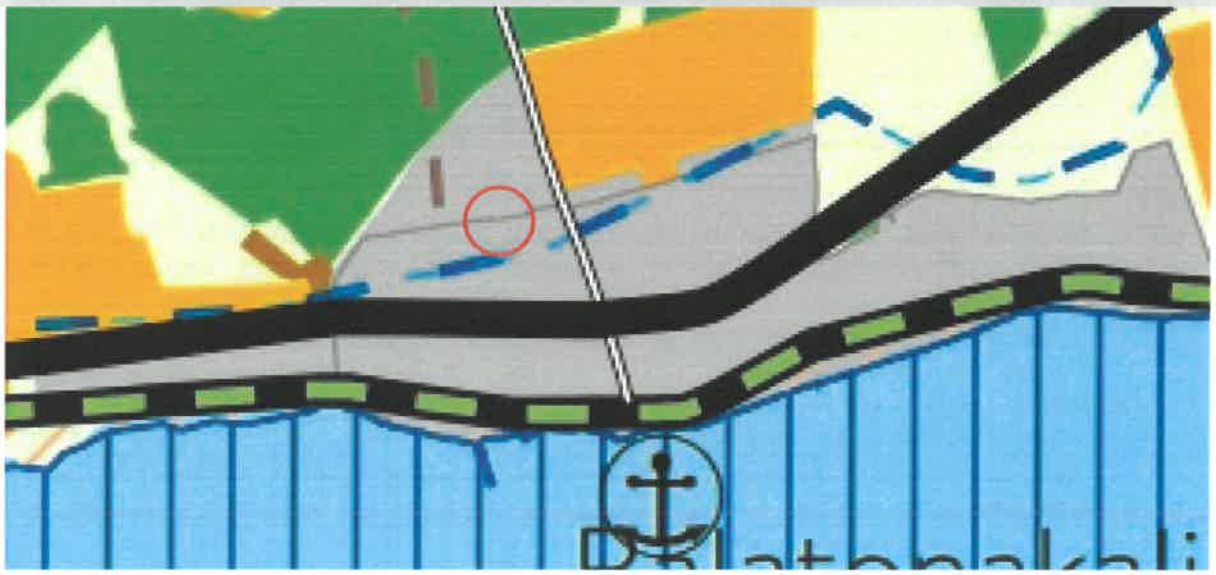
Tervezett területfelhasználás:

Területfelhasználási egységek:	Térképi jel:	Nagyságuk (ha):
kertvárosias lakóterület	*Lke*	44,34
keresk. szolg. gazdasági terület	*Gksz*	1,65
településközpont vegyes terület	*Vt*	7,38
különleges beépítésre szánt területek	*K*	39,97
üdülőházas üdülőterület	*Üü*	11,86
hétvégi házas üdülőterület	*Üh*	5,27
Beépítésre szánt terület összesen:		*110,47*
beépítésre nem szánt különleges területek	*Kb*	4,99
zöldterület	*Z*	11,75
erdők	*E*	749,56
ált. mezőgazdasági terület	*Má*	302,28
kertes mezőgazdasági terület	*Mk*	133,98
Vízgazdálkodási terület	*V*	2240,1
Közlekedési terület		67,205
Beépítésre nem szánt terület összesen:		*3509,81*
Közigazgatási terület:		***3620,28***

b) A területrendezési tervvel való összhang igazolása

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

Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve:



Települési térség

Területfelhasználási kategória, amelybe a vízgazdálkodási térségbe és a sajátos területfelhasználású térségbe tartozó területek kivételével a település belterülete, valamint a belterületen kívüli beépítésre szánt területek tartoznak.

A településrendezési eszközökben

- új, a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület nem jelölhető ki;
- új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;
- új ipari terület települési területfelhasználási egység nem jelölhető ki az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, a 71. sz. főút és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) 1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen;
- település központi belterületéhez kapcsolódó általános gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 30%-át fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani;
- a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület települési területfelhasználási egység területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területének legalább 50%-át fás növényzettel fedetten kell kialakítani.

► **A tervezett módosítás övezeti besorolása a Települési térség előírásainak megfelel.**

Balatonakali közigazgatási területén a vizsgált ingatlanon az OTRT által meghatározott országos térségi övezetek közül az alábbi övezetek találhatók:

A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról

Tájképvédelmi terület övezete

4. §)

(1) A település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

► A tervezett módosítás megfelel az övezeti előírásoknak.

Vízminőség-védelmi terület övezete

5. §)

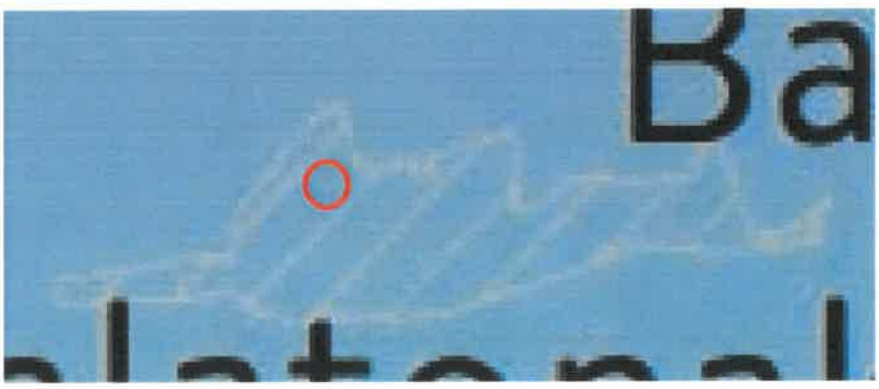
A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az előbbiek mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.



► A tervezett módosítás megfelel az övezeti előírásoknak.

Balatonakali Község Önkormányzatának .../2022. (.....) önkormányzati rendelete Balatonakali Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 13/2014. (XII.22.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Balatonakali Község Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997.évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A.§ (3) bekezdésében és a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1.§

Balatonakali Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 13/2014. (XII.22.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 37.§ 11. pontja az alábbira módosul:

Az Üü-1, Üü-2 és Üü-4 jelű építési övezetekben a maximális homlokzatmagasság: 6,0 m.

2.§

A HÉSZ 37.§ az alábbiakkal egészül ki:

(12)Épületek, építmények elhelyezésének feltételei az „$Üü_4$" jelű építési övezetben:

a) Előkert mérete: 5 m
b) Oldalkert mérete: 3 m
c) Hátsókert mérete: 1,5 m.

3.§

A HÉSZ 3. melléklet 4) pontja a következőre módosul:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	*min. terület (m^2):*	*max. beépíthetőség (%):*	*min. zöldfelület (%):*	*max. épületmagasság (m):*
1. $Üü_1$	SZ	20.000	15	60	5,0
2. $Üü_2$	SZ	30.000	20	60	5,0
3. $Üü_3$	SZ	1500	20	60	5,0
4. $Üü_4$	SZ	5000	20	55	5,0

4.§

A HÉSZ 3. melléklet 2) pontjának 1. sora a következőre módosul:

A Övezeti jel:	B Telekre vonatkozó előírások:				C Építményre vonatkozó előírások:
	beépítési mód:	*min. terület (m^2):*	*max. beépíthetőség (%):*	*min. zöldfelület (%):*	*max. épületmagasság (m):*
2. Vt_1	SZ	3000	30	25	5,0

5.§

Balatonakali Község Önkormányzatának a Balatonakali Község Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ) és Szabályozási tervéről szóló 13/2014. (XII.22.) sz. önkormányzati rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapok módosítással érintett területének normatartalma helyébe e rendelet Mellékletének normatartalma lép.

6.§

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Melléklet:

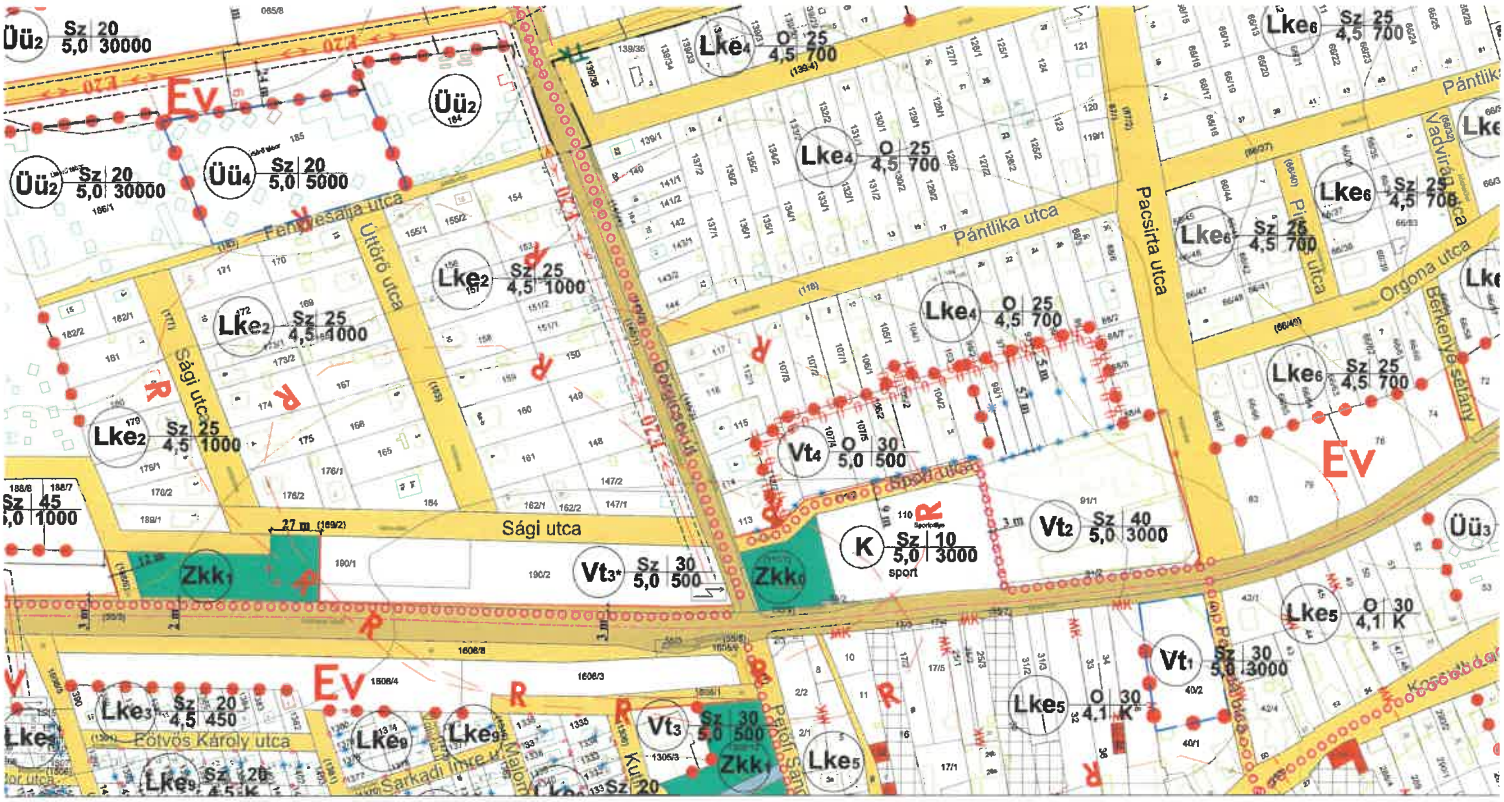
1. melléklet: „Szab-3m" jelű Szabályozási terv a tervezési területeken

.....
Koncz Imre
Polgármester

.....
Dr. Percze Tünde
jegyző

Záradék:
Kihirdetve: 2022. .....

.....
Dr. Percze Tünde
jegyző



JELMAGYARÁZAT

- Igazgatási határ
- Belterület határ
- Tervezési terület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK
Beépítésre szánt területek

- Lke – Kertvárosias lakóterület
- Vt – Településközpont vegyes terület
- K – Különleges terület- vízmű
- Üü – Hétvégi házas üdülőterület

Beépítésre nem szánt területek

- Ev – Erdőterület- védelmi
- Zkk – Zöldterület- közkert
- Vízgazdálkodási terület

Beépítésre nem szánt területek- közlekedési terület

- országos közút
- Egyéb közlekedési célú közterület jele
- Főút, gyűjtőút tengelyvonala
- Kerékpárút

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
Kötelező elemek

- Szabályozási vonal
- Övezethatár
- Együttesen kialakítandó terület
- Szabályozási szélesség
- Megszüntető jel
- Beültetési kötelezettségű terület

Javasolt elemek

- Tervezési telekhatár
- Megszüntető jel

ÉRTÉKVÉDELEM

- Műemlék épület telke
- Műemléki környezet határa
- Régészeti terület határa

EGYÉB

- Védőtávolság
- 20kV-os villamos légvezeték
- Transzformátor

Megrendelő neve: Balatonakali Község Önkormányzata	Munkaszám: ULDM/4/2022
Munka neve: Balatonakali Településrendezési terve	Méretarány: 1: 2000
Munkarész neve: Szabályozási terv	Rajzszám: Szab-3m
Felelős településtervező: Mohácsi Katalin okl. településtervező	Dokumentálás dátuma: 2022. 04.

Poltrade Bt.
Urban Landscape Design
1098 Budapest, Tolnay u. 23

Készült az állami alapadatok felhasználásával

A Balatonakali Helyi Építési Szabályzatról szóló 13/2014. (08.22.) sz. rendeletet módosító .../2022.(.....) ör. melléklete