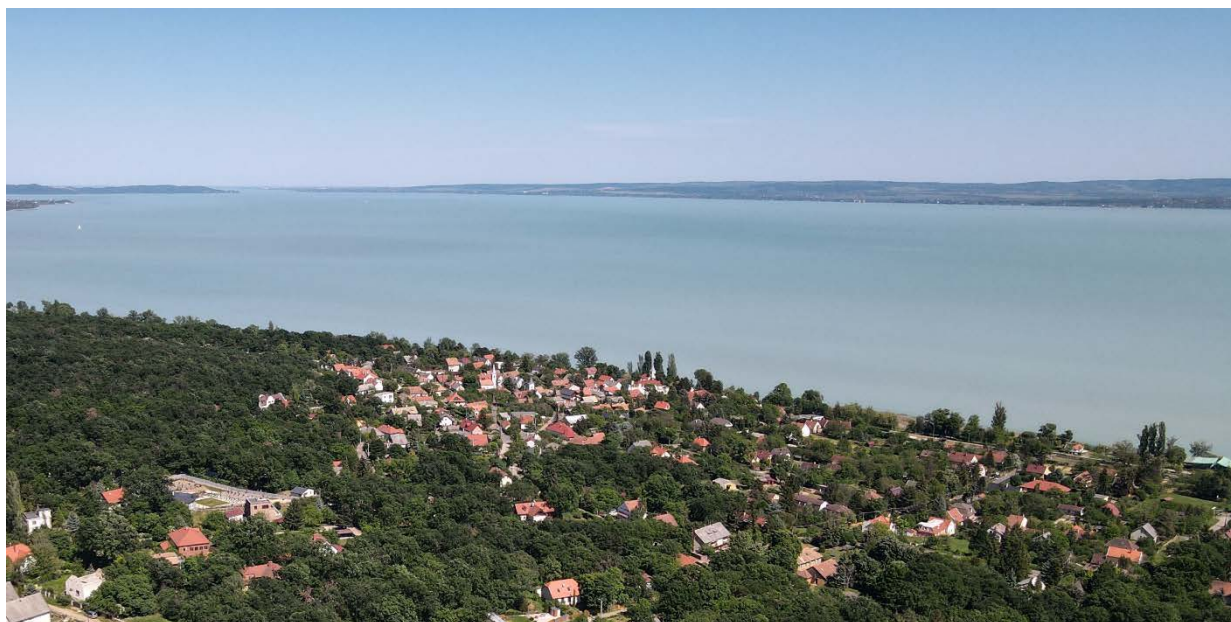




Balatonszepezd

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2025/1
276/10 és a 276/16 helyrajzi számú területekre

Településrendezési TERV MÓDOSÍTÁS 2025/I
276/10 és 276/16 helyrajzszámú területekre

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzat

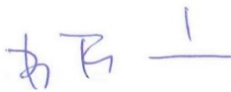
Balatonszepezd Község Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád utca 27.

Tervezők: Pro Arch. Építész Stúdió

1085 Budapest, József krt.36.
+3620/960-5041
proarch.epstudio@gmail.com

Vezető tervező: R. Takács Eszter, okl. építészmérnök, vezető városépítész É1, TT/1 01-2883

Munkatársak: Leel-Óssy Zsolt, okl. településmérnök




A terv a hatályos Szabályozás Terv [18/2016. (XII.30.)] és Településszerkezeti Terv [235/2016. (XII. 19.)] alátámasztó munkarészeinek felhasználásával készült:

Tervezők:

Településrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Bt.

R. Takács Eszter okl. építészmérnök É1, TT/1 01-2883

Közlekedés: Heckenast & Heckenast Bt.

Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök, Tkö/01-5295

Tájtervezés: Pagony kft.

Vincze Attila okl. táj- és kertépítész mérnök, K/1, TK/1 01-5089

Meszesán Péter tájrendező- és kertépítő mérnök

Közművek: KÉSZ Tervező Kft.

Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök

Bíró Attila okl. építőmérnök

TARTALOM JEGYZÉK

Bevezetés

I. Jóváhagyandó munkarészek

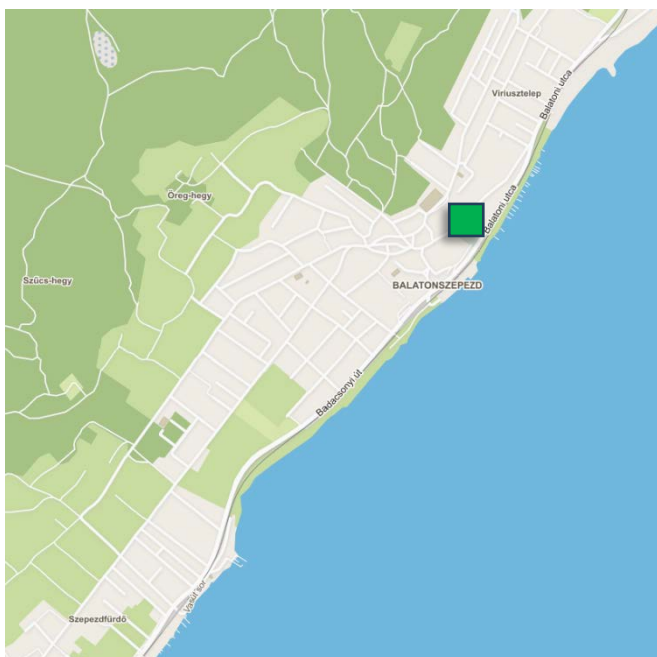
1. Településszerkezeti terv módosítás
2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

II. Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés
2. Térségi tervi megfeleltetés
3. Közlekedés
4. Tájrendezés, zöldfelületek, környezet- és természetvédelem
5. Közművek
6. Örökségvédelem

III. Mellékletek

Bevezetés



Balatonszepezd Veszprém vármegyében a Balaton-felvidék lankáin, a Bálint-hegy és a Balaton között helyezkedik el. A Balaton északi partján végig menő 71-es sz. főút a település legfontosabb megközelítési lehetőségét jelenti, a község északról Zánkával, míg délről Révfülöppel határos.

A Balatonparttal párhuzamosan kiépült település beépített területei három részre tagolódnak, a Viriusztelep és Szepezdfürdő között található a község történelmi magja.

Balatonszepezd központi területe mellett egy nagyobb építési terület tovább fejleszthetősége érdekében a Tulajdonos megkereste az Önkormányzatot, hogy a tervezett fejlesztéseit egyeztesse.

A település vezetői támogatták, - a nem rég, - kiépült konferencia központ tovább építésének gondolatát (elfogadták a területre készült Településrendezési Tanulmánytervet, 95/2024 (12.13.) Önk. hat.), s határozatot hoztak az annak megvalósítását szolgáló településrendezési terv módosításáról (1/2025 (I.17.) Önkormányzati határozat). A határozatban több, felmerülő rendezési kérdés megindításáról döntöttek, de a 276/9, 276/10, 276/16 hrsz- ú területekre vonatkozó építési lehetőségeket kis mértékben módosító településrendezési feladat az egyeztetési eljárási rend miatt kiemelten kezelik. Az Önkormányzat 3/2025 (I.17.) számú határozatával támogatta a településrendezési és a terv készítésre vonatkozó szerződésmegkötését, melyben a tervezési munka tartalma a települési főépítész nyilatkozata alapján került összeállításra.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a módosítás nem érint, vízgazdálkodási, erdő vagy egyéb zöldterületet, sem pedig Natura 2000 vagy Országos ökológiai hálózat természetvédelmi elemeit. A lakossági igények alapján felmerül módosítási kérelmek a Településfejlesztési koncepcióval összhangban vannak.

Jelen módosítás a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 68.§ (1) bb) alpontja alapján egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra. A módosítással a Pro Arch. Építész Stúdiót bízták meg (vezető tervező: R. Takács Eszter É1, TT/1 01-2883).

A jelenleg érvényben lévő Településfejlesztési Koncepciót Balatonszepezd Önkormányzata Képviselő-testülete 254/2015. (XII.10.) számú önkormányzati határozattal, a Településszerkezeti tervet 235/2016. (XII. 19.) Kt. határozattal, a HÉSZ-t 18/2016. (XII. 30.) Önkormányzati rendelettel fogadta el. A környezeti vizsgálat szükségességéről hét államigazgatási szerv nyilatkozott. Egyedül az Állami Főépítész szükségesnek tartotta az épített környezet vonatkozásában környezeti értékelés elkészítését, ezért a véleményének megfelelően, az alátámasztó munkarészben (4. fejezet) részletes kidolgozásra került a várható környezeti hatások és következményeik feltárása.

Jóváhagyandó munkarészek

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) Ök határozata

Balatonszepezd Község Településszerkezeti terv módosításának jóváhagyásáról

Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az 235/2016. (XIII. 19.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítását, a többször módosított 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az OTÉK és a 314/2012 (XI.8) Korm. rendeletnek megfelelően a határozat 1. számú mellékletét képző Településszerkezeti terv módosítását és 2. sz mellékletét képző Településszerkezeti terv leírásának kiegészítését.

1. A 235/2016. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 1. sz. mellékletét képző TSZT jelű Településszerkezeti Terv tervlapja, a jelen módosítás 1. sz mellékletét képző TSZT/M1/2025 jelű tervlapon „tervezési terület”-ként lehatárolt területen módosul.
2. Jelen határozat az 1. mellékletét képző, TSZT/M1/2025 jelű tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Balatonszepezd, 2025...

Bíró Imre polgármester

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése**1. Településszerkezet**

A Településszerkezeti Terv kis mértékben módosul:

- A 276/10 hrsz-ú ingatlan egésze, 2284,47 m² nagyságú terület jelenleg kertvárosias lakóterületből átkerülnek településközponti vegyes területfelhasználási területbe.

2. Változások

A tervezett módosítások összesen 2284,47 m²-t érintenek és beépítésre szánt területből beépítésre szánt területbe kerülnek, vagyis nem változik.

3. Területhasználati kimutatás

A tervezett módosítások a település beépítésre szánt területfelhasználási egységein belül:

Területfelhasználási egység		Tervezett változás (m ²)
Lakóterület <i>beépítésre szánt</i>	Kertvárosias	- 2284,47
Vegyes terület <i>beépítésre nem szánt</i>	Településközponti	+ 2284,47
Beépítésre szánt területek változása összesen:		0
Beépítésre nem szánt területek változása összesen:		0

4. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével való összhang igazolása

Mivel a módosítás települési térségen belül történik, az egyes területfelhasználási kategóriák területei nem változnak, ezért nem szükséges a területrendezési tervvel való összhang igazolása.

5. Biológiai aktivitásérték számítás

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges biológiai aktivitásérték számítása. Az 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.) 8.§ (3) b) pontja alapján újonnan beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

**Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 19/B. § helyébe az alábbi paragrafus lép:

„19/B. (1) Az építési övezet a kereskedelmi, szolgáltató, turisztikai, oktatási épületek jellemzően szabadon álló beépítésű épületeinek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetben – kivéve, ha a Szabályozási Terv ettől eltérően konkrét építési vonalat határoz meg:

a) az előkert min.: 5,0 m

b) az oldalkert min.: 3,0m

c) a hátsókert min.: 6,0 m

(3) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 2. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.

(4) A 2500 m²-t el nem érő telek esetében, a telken maximum 600 m² hasznos alapterületű épületet lehet elhelyezni.”

2.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 2. melléklet lép.

4.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe az 3. melléklet lép.

5.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

6.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
Balatonszepezd, 2025.

Bíró Imre

polgármester

dr. Varga Viktória

jegyző

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

„2. melléklet

Előírások

1. Beépítésre szánt területek

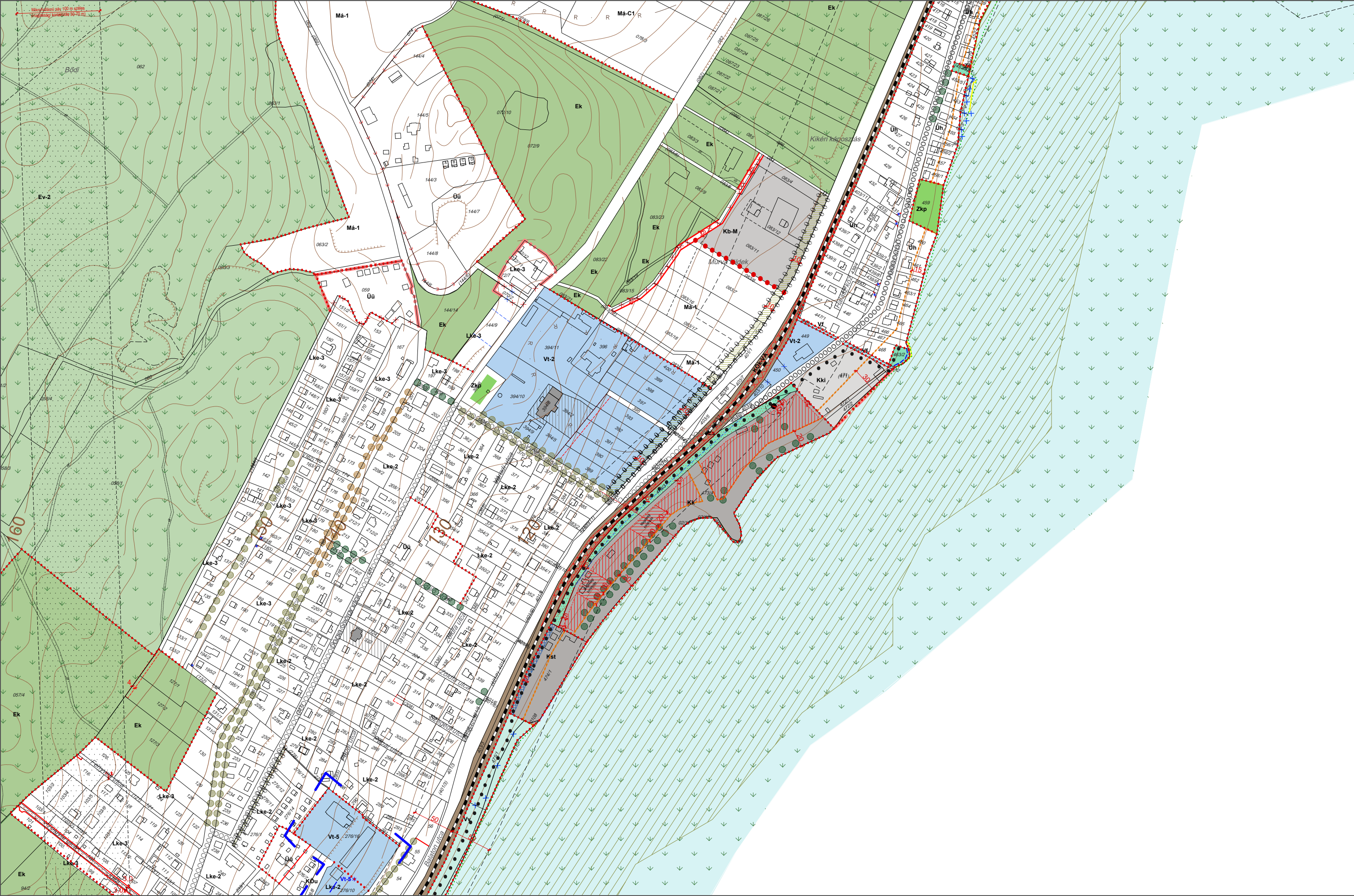
A	B	C	D	E	F	G	H
Sor-szám	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Lke-1	O	30	800	7,5	K-6,0	50
2.	Lke-2	Sz	20	800	6	4,5	50
3.	Lke-3	Sz	K-15	800	6	4,5	60
4.	Vt-1	K	K-40	500	7,5	6	40
5.	Vt-2	Sz	20	K-1500	7,5	6	60
6.	Vt-3	Sz	40	K-700	6,0	4,5	40
7.	Vt-4	Sz	20	2000	7,5	6	70
8.	Vt-5	Sz	25	K-2000	8	6,5	60
9.	Üü	Sz	20	2000	K-7,5	7,5	70
10.	Üh	Sz	15	800	6	4,5	60
11.	Üh-E	Sz	10	800	6	4,5	70
12.	Kst	Sz	10	4500	4,5	4,5	70
13.	Kst-1	Sz	10	4500	4,5	4,5	70
14.	Ksp	Sz	10	8000	6	4,5	70
15.	Ksph	Sz	10	2000	6	4,5	70
16.	Kk	Sz	15	20000	9	8	70
17.	Kt	Sz	10	6000	6	4,5	70
18.	Kki	Sz	10	2000	6	4,5	70

* O (oldalhatáron álló), Sz (szabadon álló), I (ikres), Z (zárt sorú), K (kialakult)

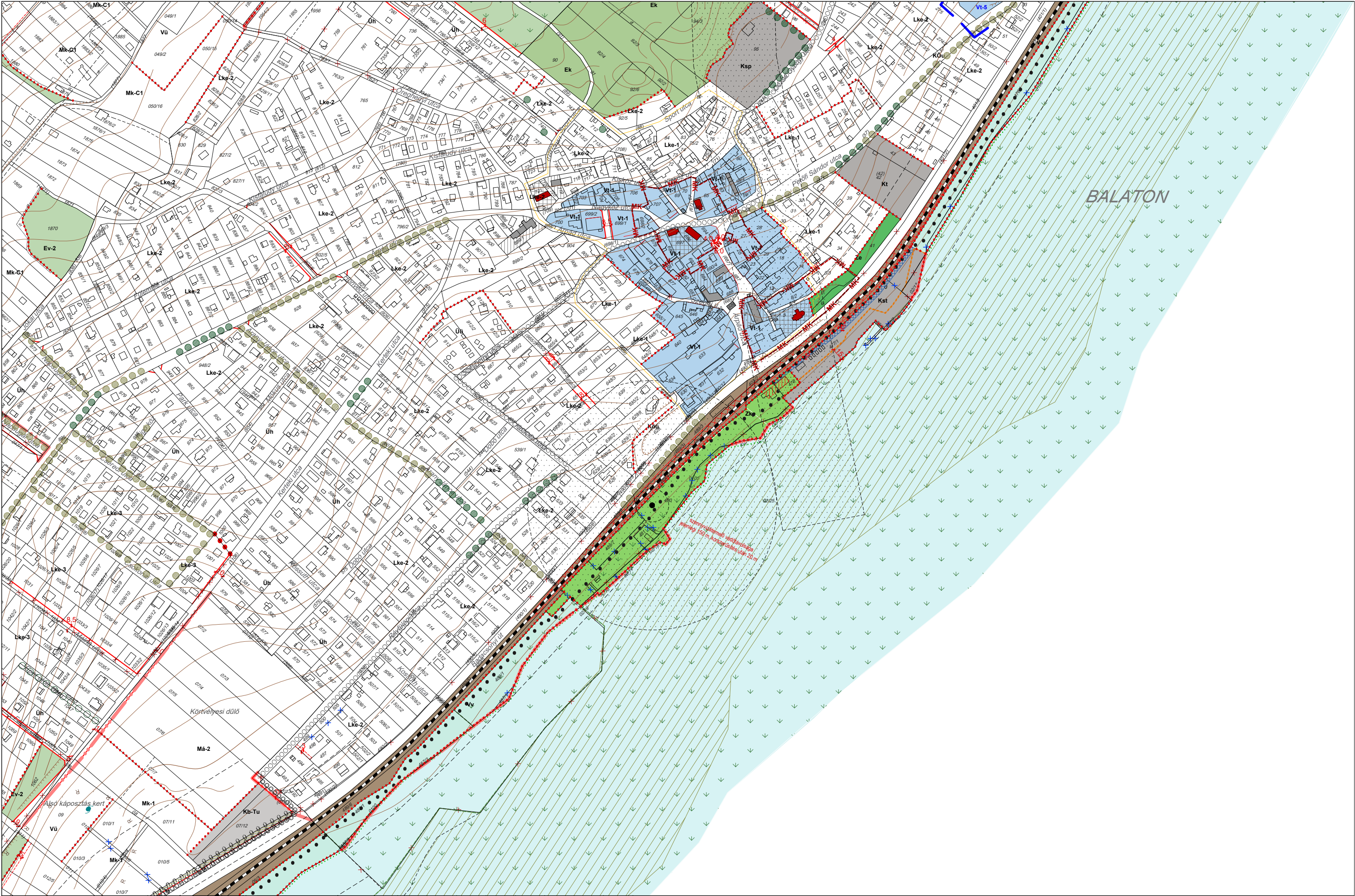
2. Beépítésre nem szánt területek

A	B	C	D	E	F	G	H
Sor-szám	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Kb-M	Sz	3	5000	6	4,0	80
2.	Kb-Tu	Sz	3	5000	6	4,0	80

SZT0/M1/2025



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.	Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter, TT/1 01-2883 Leel-Össy Zsolt	Tájtervezés: Pagony Kft. Vincze Attila K1 01-5089 Meszesán Péter	Közlekedés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit TRK-T01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Bíró Attila 01-2456 Hanczár Zsoltné 01-2418	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József krt. 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, TT/1 01-2883	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.		Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 3. sz. melléklet a .../2025.(...) Kt. rendelethez	SZT3-M3 M=1:4000
--	---	--	--	---	--	---	--	---	------------------------------------



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.	Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter, TT1-01-2883 Leel-Össy Zsolt	Tájtervezés: Pagony Kft. Vincze Attila K1 01-5089 Meszesán Péter	Közelkedés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit TKö, KÉ-KK-1/01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Bíró Attila 01-2456 Hanczár Zsoltné 01-2418	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József krt. 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, 01-2883/01	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.		Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 4. sz. melléklet a .../2025.(...) önk. rendelethez	SZT5-M2 M=1:4000
--	--	--	--	---	--	---	---	---	------------------------------------

Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés

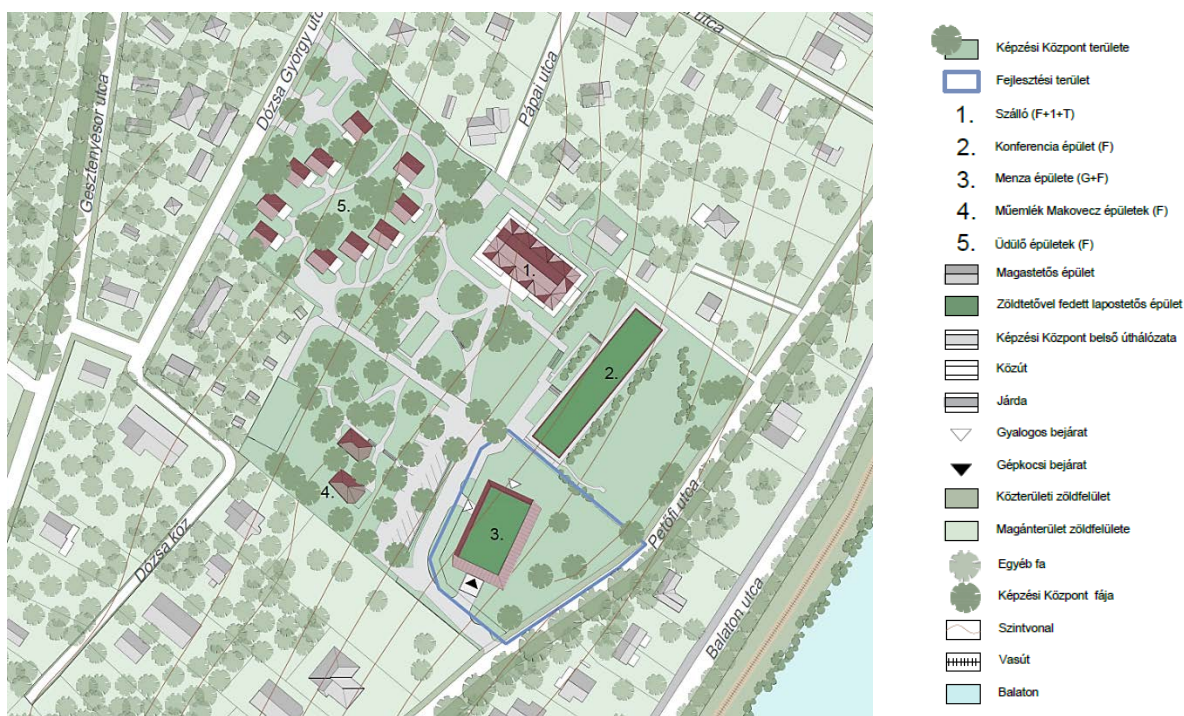
1.1. Vizsgálat

A tervezési feladatokat Balatonszepezd község Képviselő-testülete az 1/2025. (I.17.) határozatával hagyta jóvá. A határozatban felsorolt módosítások két ütemben kerülnek átvezetésre. Az első módosítás a 276/10, 276/16 helyrajzszámú területek övezeti besorolásának módosítását tartalmazza.

Tervezési feladat

A településrendezési terv módosításának célja, hogy a 276/16 helyrajzszámú területen a meglévő intézmény tovább fejlesztési lehetőségét megteremtése. A konferencia központba látogató, illetve az itt elszállásolt vendégek részére egy megfelelő színvonalú és kapacitású étterem felépítését elősegítse.

Balatonszepezd belterületén, a faluközponttól keletre az elmúlt években új intézményi terület alakult ki a korábban elhanyagolt településrész revitalizációjával. A 276/16-os helyrajzi számú telken és annak környékén, az egykori SZÖVOSZ Üdülő (Harmónia) szétdarabolt területén a Kommentár Alapítvány képzési központot épített ki.



Az ingatlancsoport a Petőfi és a Dózsa György utca által határolt területen helyezkedik el. A déli fekvésű domboldal egyik meghatározó egysége az egykori Harmónia Üdülőház kétszintes épülete, mely mára teljesen megújult. Ettől déli irányba egy földszintes, üvegfelületekkel határolt, zöldtetős konferencia épületet helyeztek el. Északra és nyugatra, a fákkal borított területeken a Makovecz Imre által tervezett üdülő egységek mellett a szocialista korszakban több, kis alapterületű nyaralóház került telepítésre.



Mindezekkel párhuzamosan kiépítették a belső úthálózatot, rendezték a környezetet, ma gazdagon növényesített park és gondozott erdős rész várja az ide érkezőket. A gépkocsikat a 275/7-8 hrsz-ú telkeken kiépített parkolóban lehet elhelyezni.

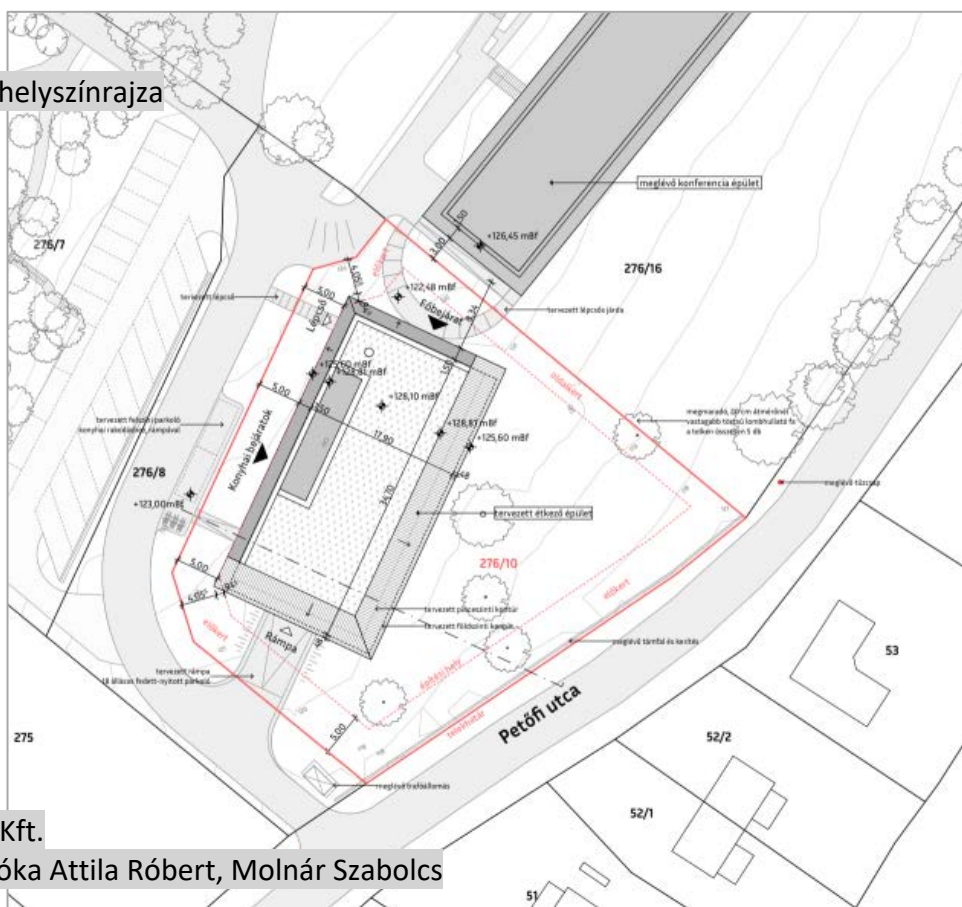
A Képzési Központ gördülékeny működéséhez, funkcióinak bővítéséhez megvásárolták a szomszédos ingatlanokat is A 276/10 hrsz-ú ingatlanon egy étkezési lehetőséget biztosító 'Étkező' épület felépítését tervezik. A fejlesztés megvalósíthatósága érdekében a jelenlegi területhasználat és övezeti besorolás módosítása is szükséges.

Tervezett fejlesztés

A tervezett kétszintes (mélygarázs + földszint) épületben a földszinten kap helyet az étkező tér, a hozzá tartozó konyhával, mellékhelyiségekkel és egyéb kiszolgáló terekkel. A tervezett létesítmény 120 férőhelyes fogyasztó tere mellett a „tornácon” további 48 férőhely lesz, ahonnan minden irányba felemelő panoráma tárul fel a Balaton felé.

Az építési telken belül a mély garázsban 18 gépkocsi elhelyezésére lesz lehetőség, az előkertben 2-3 várakozóhelyet terveznek kialakítani. A szomszédos telkeken 25 kiépített parkolóhely van.

tervezett fejlesztés helyszínrajza



Tervező:

Paradigma Ariadné Kft.

vezető tervezők: Csóka Attila Róbert, Molnár Szabolcs

Telek területe: 2284,50 m²

Tervezett építési paraméterek:

Beépítési mód: Szabadonálló

Elő-, oldal- és hátsókert: min. 5, 3 és 6 m

Tervezett beépítettség mértéke: 25,00% = 570,85 m²Tervezett zöldfelületi fedettség: 65,6 % = 1499,38 m²

Tervezett épületmagasság: 6,06 m

Tervezett homlokzatmagasság: 5,03 m



A vasbeton pillérvázastartószerkezet monolit vasbeton födémét és csárda motívumot idéző körítőfalakat gyámolít. A terepre ültetett kétszintes ház a távolból földszintes magastetős épületként jelenik meg.

Az épület kialakításánál, anyaghasználatánál fontos szempont volt a településképhez való illeszkedés. Ennek érdekében a falak fehér vakolt borításúak lesznek, ami jól tükrözi a falu egyes lakóépületeinek, templomainak vagy akár a présházak megjelenését és megfelel a 264/2017. (XI.28.) számú önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyv ajánlásainak. A tetőszerkezet kortárs építészeti megoldással erősíti a kapcsolatot a szomszédos épületekkel.

Településszerkezeti összefüggések

Balatonszepezd a Balaton északi partja mellett a Balaton-felvidék középső szakaszának peremén fekszik. A közigazgatási terület 150-200 méter széles sávban kíséri a Balatont, s a terepszint magassága a keskeny parti területek felől emelkedik fel a fennsík pereméig. A természeti adottságok alapján a part mellett hosszan elnyúló közigazgatási területen belül a település három részre tagolódik. Révfülöphöz kapcsolódik Szepezdfürdő, középső szakaszon a régi Szepezd falu helyezkedik el, s az észak-keleti részeket Vírius telepként emlegetik az itt élők. A beépített területek között szőlő ültetvények, mezőgazdasági területek teszik változatossá a tájképet. A vizsgált terület a központi helyen lévő „őreg falu” szélén fekszik a Víriusz telep irányába, közel a parti területekhez, az Öreg -erdő déli határa alatt.

A vizsgált tömb a Balaton partvonalától induló sík parti sáv felett magasodó domboldalon található. A terület déli határa a falu régi fő útja, a Petőfi utca, melyre közvetlenül fel lehet hajtani a 71-es főközlekedési útról. Az északra lévő, a rétegvonalakkal párhuzamos nagyobb utca, a Gesztenyesor utca az Öreg-erdő határa, s az onnan nyíló lakó utcáról, a Dózsa György utcáról is el lehet érni a 276/10 helyrajzi számmal szomszédos területekre.

Balatonszepezdet a 264/2017. (XI.28.) sz. önk. határozattal elfogadott Településképi Arculati Kézikönyve (továbbiakban: TAK) karakterük alapján a meghatározó területeket 4 eltérő részre osztja: központ-hagyományos halászfalu, lakó-üdülő terület, üdülő-lakó terület és hegyvidéki szőlő.

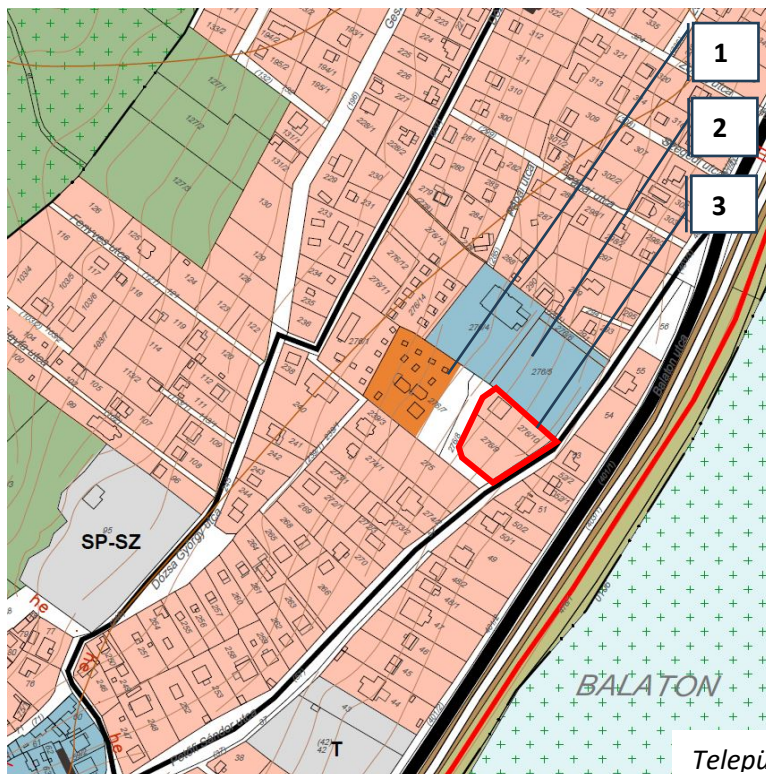
A falu szélének építészeti karaktere lakó-üdülő terület, ahol szabadonálló, általában földszintes beépítés jellemző, s köztük egy-egy nagyobb épület is feltűnik. Egyedi előírás nincs, általános

előírások vonatkoznak a területre (rikító színű tetőfedések alkalmazása tiltott, kerítésnek át-
törtnek kell lenni, előkert beültetésére vonatkozó előírásokat be kell tartani, stb.).

A tervezési terület településrendezési szempontból a lakó-üdülő és az üdülő-lakó területek ha-
tárán helyezkedik el. A két ingatlan lakóterületi (Lke-2) besorolású, kisebb méretű, de tőlük
északra és keletre lévő telkek már nagyobbak, üdülőházas- (Üü), illetve településközponti
(Vt-5) besorolásúak. A két telket három oldalról közút határolja.

Településrendezési terv

Településszerkezeti terv (TSZT)



A hatályos **Településszerkezeti tervet (TSZT)** a 235/2016. (XII. 19.) Kt. határozattal hagyta jóvá a képviselő-testület. A TSZT kivonat jól mutatja, hogy a Képzési Központ településközponti vegyes területfelhasználási besorolású területe a vizsgált területtől északra van. Északnyugatra az egykori SZÖVOSZ területe még mindig üdülőházas területfelhasználási egység besorolású. A területen és környezetében a szerkezeti terv kertvárosias lakóterületet jelöl.

Településszerkezeti Terv, kivonat

Területfelhasználás

Egyes területhasználati egységekben az elhelyezhető építmények köre:

1. Üdülőházas területek

Az építési övezet területén szabadon álló beépítési mód szerint olyan üdülőépületek, üdültáborok helyezhetők el, amelyek túlnyomóan változó üdülői kör hosszabb tartózkodására szolgál.

2. Településközpont vegyes területek (intézmények)

Az övezet területén elhelyezhető:

- igazgatási, iroda,
 - kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - kulturális, közösségi, szórakoztató,
 - sport
- rendeltetésű épület.

Az övezet területén nem helyezhető el önálló épületként és más funkciójú épülethez kapcsolódó önálló rendeltetési egységként:

- a) ipari- és raktárépületek,
- b) kisüzemi termelő- és tároló építmények,
- c) üzemi jellegű szolgáltató építmény,
- d) nagykereskedelmi raktárak,
- e) üzemanyagtöltő állomás,
- f) gazdasági építmények,
- g) a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei.

3. Kertvárosias lakóterületek

Az övezet területén - a lakó rendeltetésen kívül - elhelyezhető:

- a. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - b. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - c. kulturális,
 - d. szállás jellegű épület
 - e. sport
- rendeltetésű épület.

Az övezet területén nem helyezhető el:

- a) ipari- és raktárépületek,
- b) kisüzemi termelő- és tárolóépítmények,
- c) üzemanyagtöltő állomások,
- d) gépjárművek karosszéria javító és festőműhelyei,
- e) a 3,5 tonna önsúly feletti járművek és munkagépek kocsimosói, karbantartó és festőműhelyei, telephelyei,
- f) nagykereskedelmi üzletek, raktárak,
- g) fém- és hulladékkereskedelem, ill. tárolás építményei, telephelyei.

A vizsgált terület lakóterületi **területfelhasználási egységben van, itt alapvetően a helyi ellátást szolgáló intézmények helyezhetők el a lakóépületek mellett.** A tervezett funkciónak a **településközpont vegyes területfelhasználás** jobban megfelel.

Védelmek és korlátozások

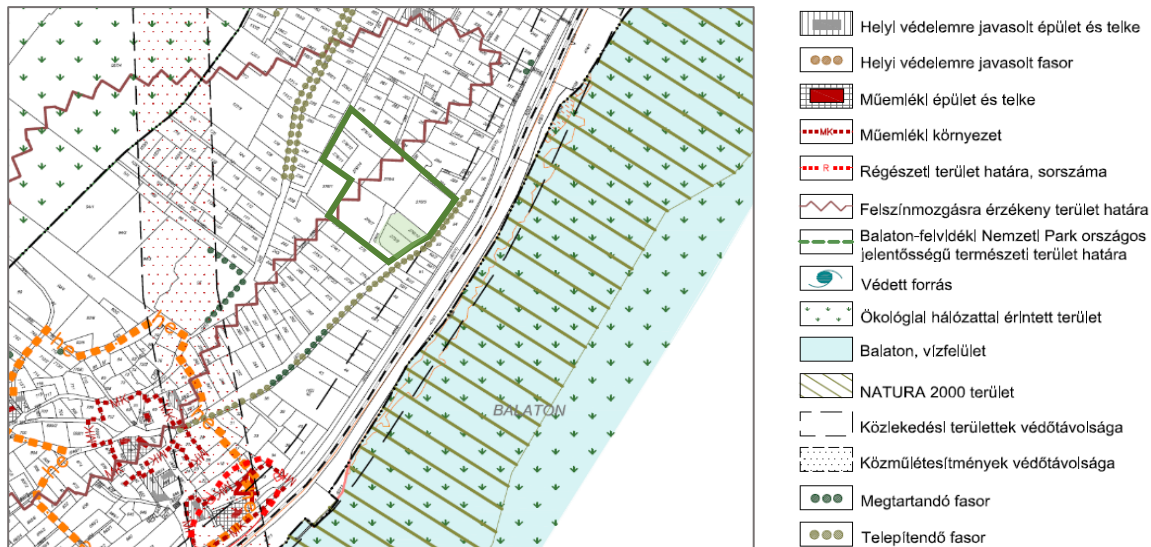
A „*Védelmek és korlátozó tényezők*” tervlap is része a Településszerkezeti tervnek. A terület környezetében a vonatkozó előírások:

- északi területeken mozgáveszélyes területek határa érinti a Központ területét.
- ökológiai magterület az északi erdő és a Balaton területe
- NATURA 2000 területi besorolású a Balaton területe
- fasorokra vonatkozó előírások érintik a Petőfi utcát és a Gesztenyesor utcát.

A Balaton kerékpárút a Petőfi utcáról átkerült a Dózsa György utcára.

Településrendezési TERV MÓDOSÍTÁS 2025/I
276/10 és 276/16 helyrajzszámú területekre

Balatonszepezd, Településszerkezeti terv Védelmek és Korlátozások tervlap kivonat



Helyi Építési Szabályzat, szabályozási terv

Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatának (HÉSZ) alaprendelete 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra.

A HÉSZ-ben a Képzési Központra és a fejlesztési területre vonatkozó építési előírások:

Vt-5 jelű településközpont vegyes területek (intézmények) vonatkozó általános előírások

- A Vt övezetben az építési telek minden 250 m²-e után egy lakó rendeltetési egység létesíthető.

Kertvárosias lakóterületek

- Egy épület beépített alapterülete bruttó 250 m²-nél nagyobb nem lehet.
- Az építési övezet a kertvárosias lakóterület azon része, ahol a telkek jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint épültek be, ill. építhetők be.
- Az építési övezetben
 - a) az előkert mérete: 5,0 m
 - b) az oldalkert mérete: 3,0 m
 - c) a hátsókert mérete: 6,0 mkivéve a 15,0 m-nél kisebb mélységű telkek esetén, ahol az elő-, oldal- és hátsókert minimális mérete egyaránt 3,0 m.
- Ha a Lke-2 övezet telkein a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-át meghaladja, akkor építmény-elhelyezés, telekrendezés esetén a telekterület 40 %-án a meglévő növényállomány megtartandó. Amennyiben a meglévő növényállománnyal fedett terület a telekterület 40 %-a vagy annál kevesebb, akkor a meglévő növényállomány teljes egészében megtartandó.

Településrendezési TERV MÓDOSÍTÁS 2025/I
276/10 és 276/16 helyrajzszámú területekre

Beépítésre szánt területekre vonatkozó részletes előírások (HÉSZ melléklet)

Sor-szám	Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)	Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Lke-1	O	30	800	7,5	K-6,0	50
2.	Lke-2	Sz	20	800	6	4,5	50
3.	Lke-3	Sz	K-15	800	6	4,5	60
4.	Vt-1	K	K-40	500	7,5	6	40
5.	Vt-2	Sz	20	K-1500	7,5	6	60
6.	Vt-3	Sz	40	K-700	6,0	4,5	40
7.	Vt-4	Sz	20	2000	7,5	6	70
8.	Vt-5	Sz	20	K-2000	9	7,5	70
9.	Üü	Sz	20	2000	K-7,5	7,5	70
10.	Üh	Sz	15	800	6	4,5	60

Összegezve: Lakóterületen szabadonálló beépítés mellett, legfeljebb 250m² alapterületű épület építhető, melynek 4,5 méter az építmény magassága. A terület környezetében magasabb épületek építése megengedett, s a zöldfelületi fedettségi elvárás is nagyobb értéket mutat.

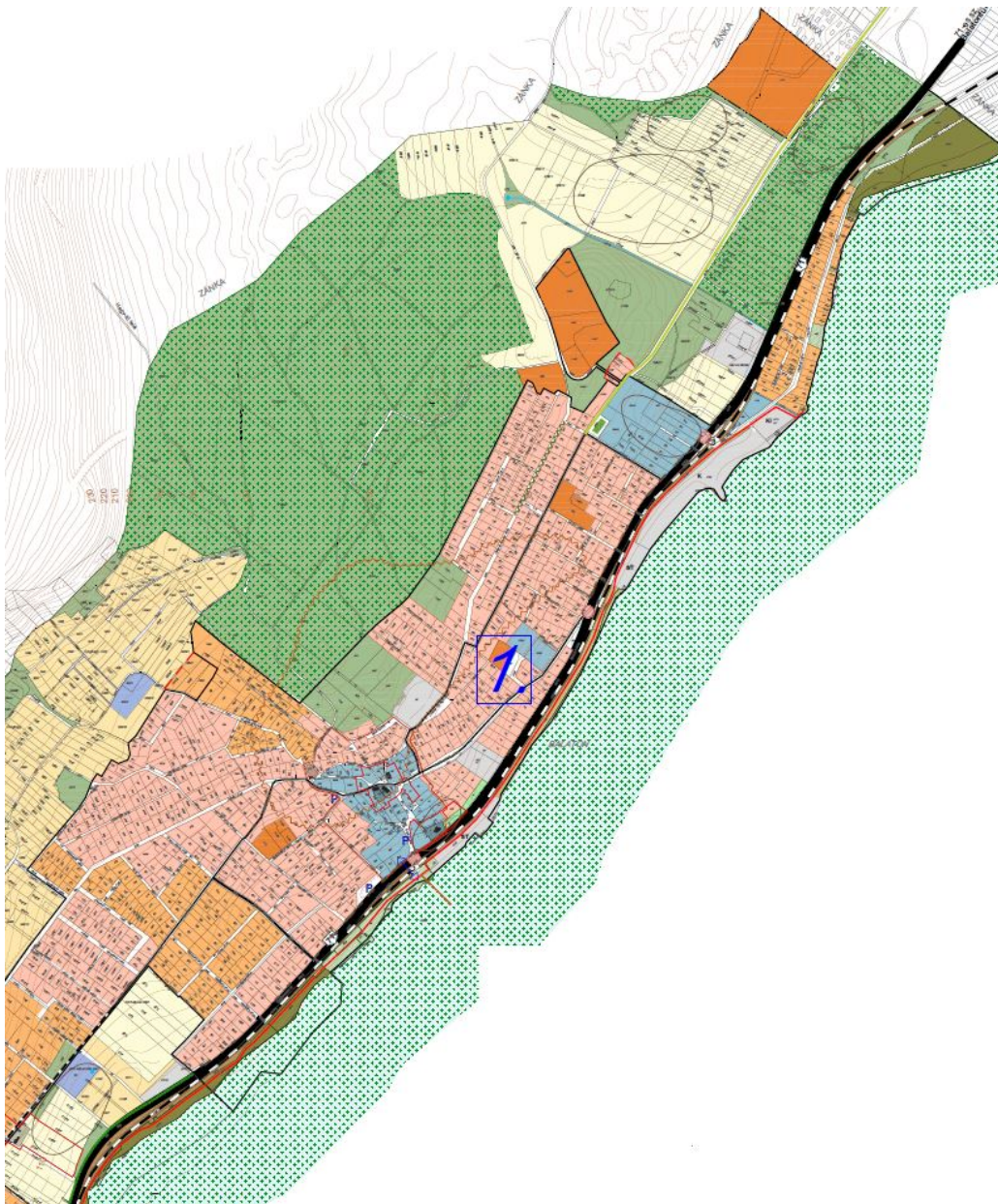
Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

A tervezett elképzelés és a szabályozási paraméterek összehasonlítása:

	HÉSZ	Tervezett beépítés
Építési övezet, funkciók	LKe, elsősorban lakóház	kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, közösségi szórakoztató, sport, szállás, iroda rendeltetésre szolgáló és egyéb közhasználatú épület, épületrész
Egyéb építészeti előírások	max 250 m ²	570,75 m ² alapterület
Építési hely	előkert, beépítési mód	előírás szerint
Beépítettség mértéke	20 %	25 %
Zöldfelületi fedettség	50 %	69 %
Tervezett épületmagasság	4,5 m	6,08 m
Parkolók	telken belül	telken belül és a telek 500 méteres környezetén belül

A részletes építési előírások alapján a jelenlegi építési övezeti besorolásnak (Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület) tervezett *beépítés funkciója, nagysága (nagyobb 250 m², építmény magassága nem megfelelő)* miatt **a terv csak településrendezési terv módosításával valósítható meg.**

1.2. Településrendezési javaslat



- *Tervezési feladat a hatályos Településszerkezeti terven ábrázolva*

A hatályos Településszerkezeti terven ábrázolva látszik a pontszerű tervezési feladat elhelyezkedése a település központjától északkeletre. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre és a módosítás nem érint vízgazdálkodási, erdő vagy egyéb zöldterületet, sem pedig Natura 2000 vagy Országos ökológiai hálózat természetvédelmi elemeit. Területfelhasználási egység változik, így a Településszerkezeti terv kis mértékben módosul.

276/10 telek a jelenlegi Lke-2 övezetből Vt-5 övezetbe való átsorolása, ezzel párhuzamosan a Vt jelű építési övezet paraméterei kismértékben változnak.

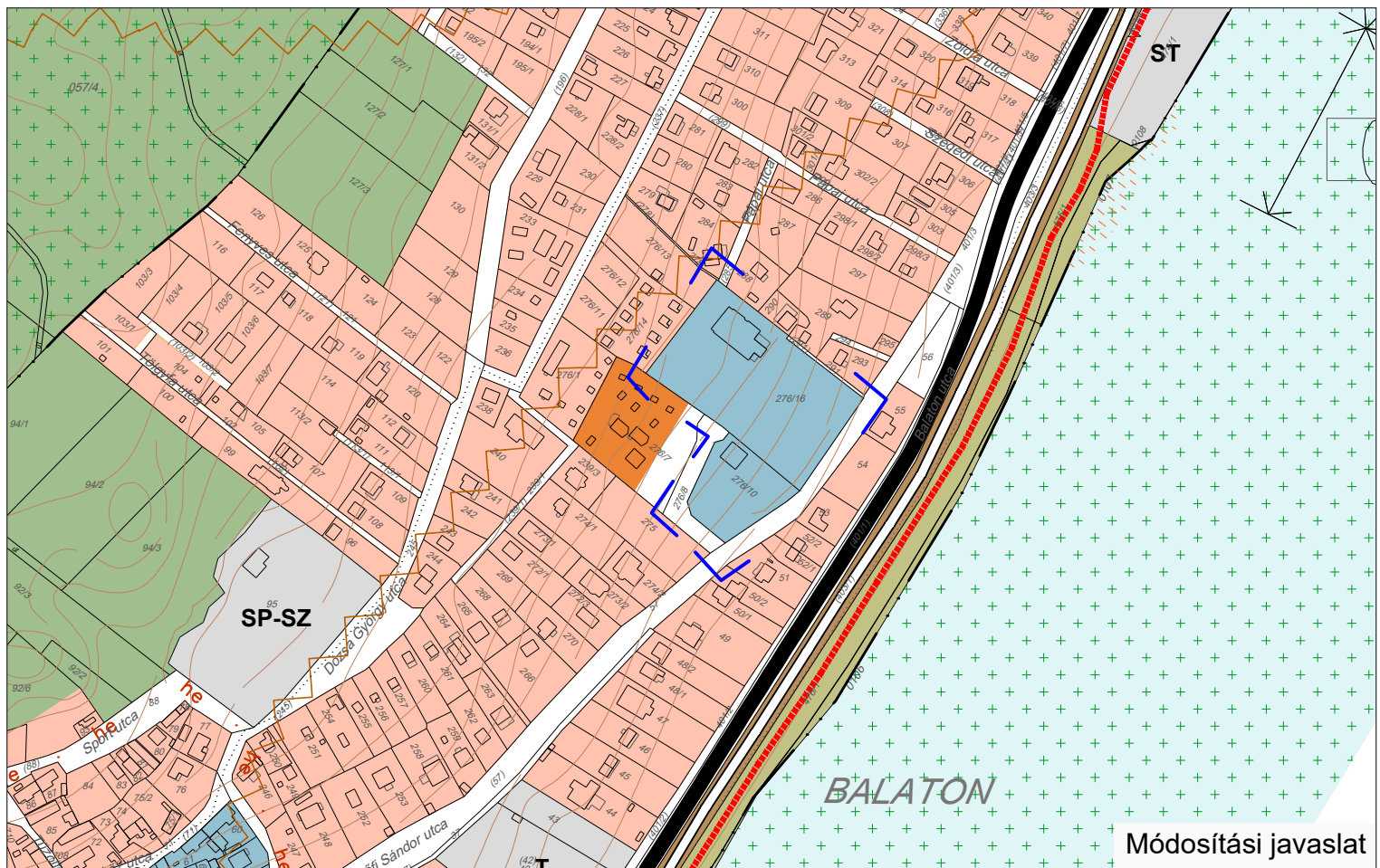
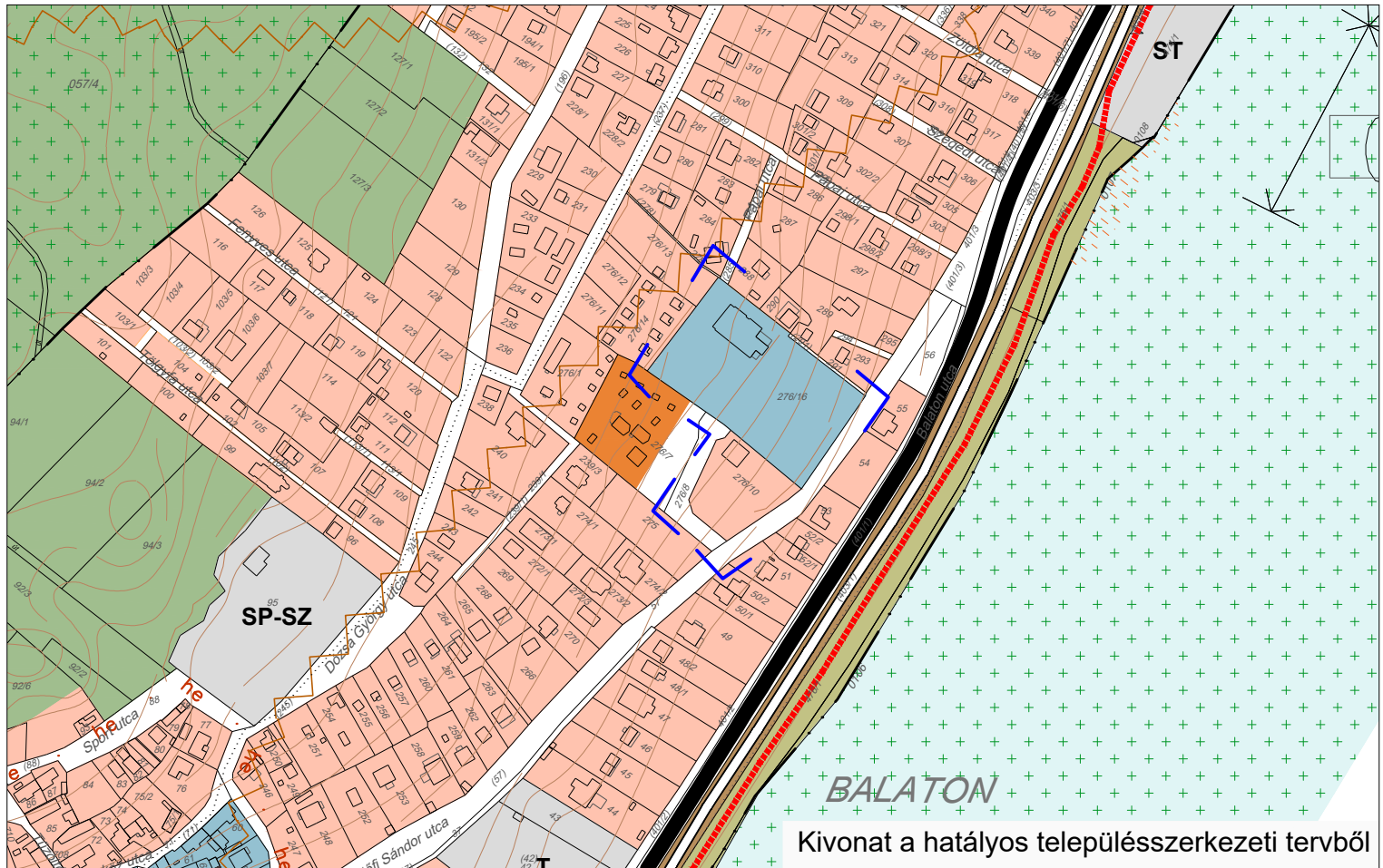
Településrendezési TERV MÓDOSÍTÁS 2025/I
276/10 és 276/16 helyrajzszámú területekre

A tervezett új étkező funkció nem felel meg a jelenlegi lakóterületi övezeti besorolásnak, mert ott a helyi ellátást szolgáló intézmények helyezhetők el a lakóépületek mellett. A tervezett funkciónak a településközpont vegyes területfelhasználás jobban megfelel.

A funkció mellett a tervezett épület paraméterei sem felelnek meg a jelenlegi övezeti előírásoknak (épület alapterülete, magassága, telek megengedett legnagyobb beépítettsége). Ezért javasolt a szomszédos Képzési Központtal megegyező Vt-5 jelű településközpont vegyes övezetbe sorolása, annak kismértékű módosítása mellett.

A **Vt-5** jelű településközpont vegyes terület övezeti előírásait javasolt kis mértékben módosítani az alábbiak szerint:

Építési övezet	Vt-5, Településközpont vegyes terület
Egyéb építészeti előírások	épület hasznos alapterület: legfeljebb 600 m ² , lapostetős kialakítás esetén a lapos tetőfelület min. 60 % zöldtető kialakítású legyen
Építési hely	előkert szabályozási terv szerint
Építési mód:	szabadonálló
Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	25 %
Legkisebb zöldfelületi fedettség	60 %
legnagyobb megengedett épületmagasság	6,5 m
legnagyobb megengedett homlokzatmagasság	8 m
Parkolók	telken belül és a telek 500 méteres környezeti- tén belül



Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata, 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt., 1085 Budapest, József krt. 36.

R. Takács Eszter, vezető településtervező, É1, TT/1 01-2883

Leel-Össy Zsolt, okl. településmérnök



Balatonszepezd
Településszerkezeti terv
módosítás

PRO
ARCH
2025
M=1:2000

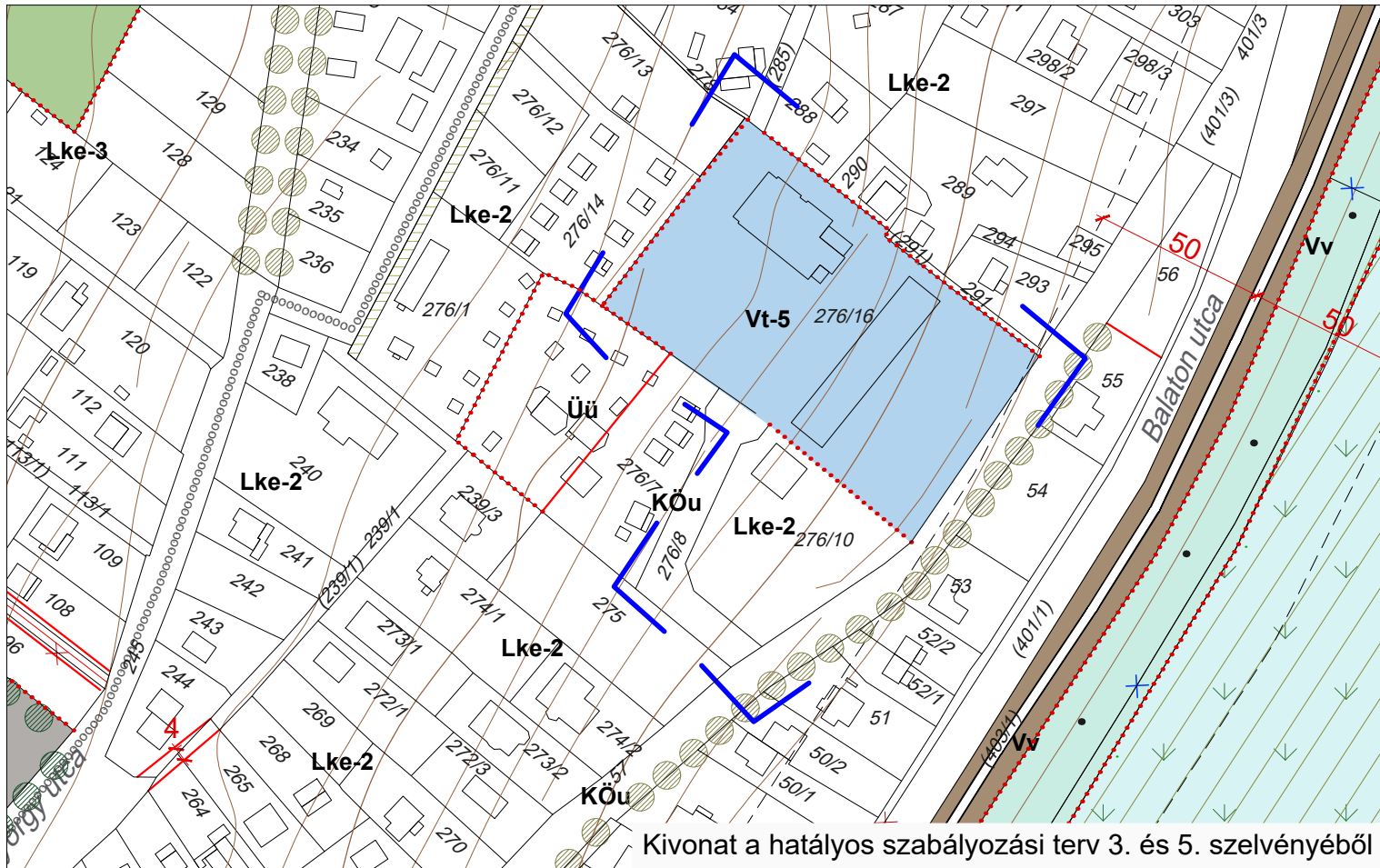
Jelmagyarázat

üdülőházas üdülőterület
 tervezési terület
 településközponti vegyes terület

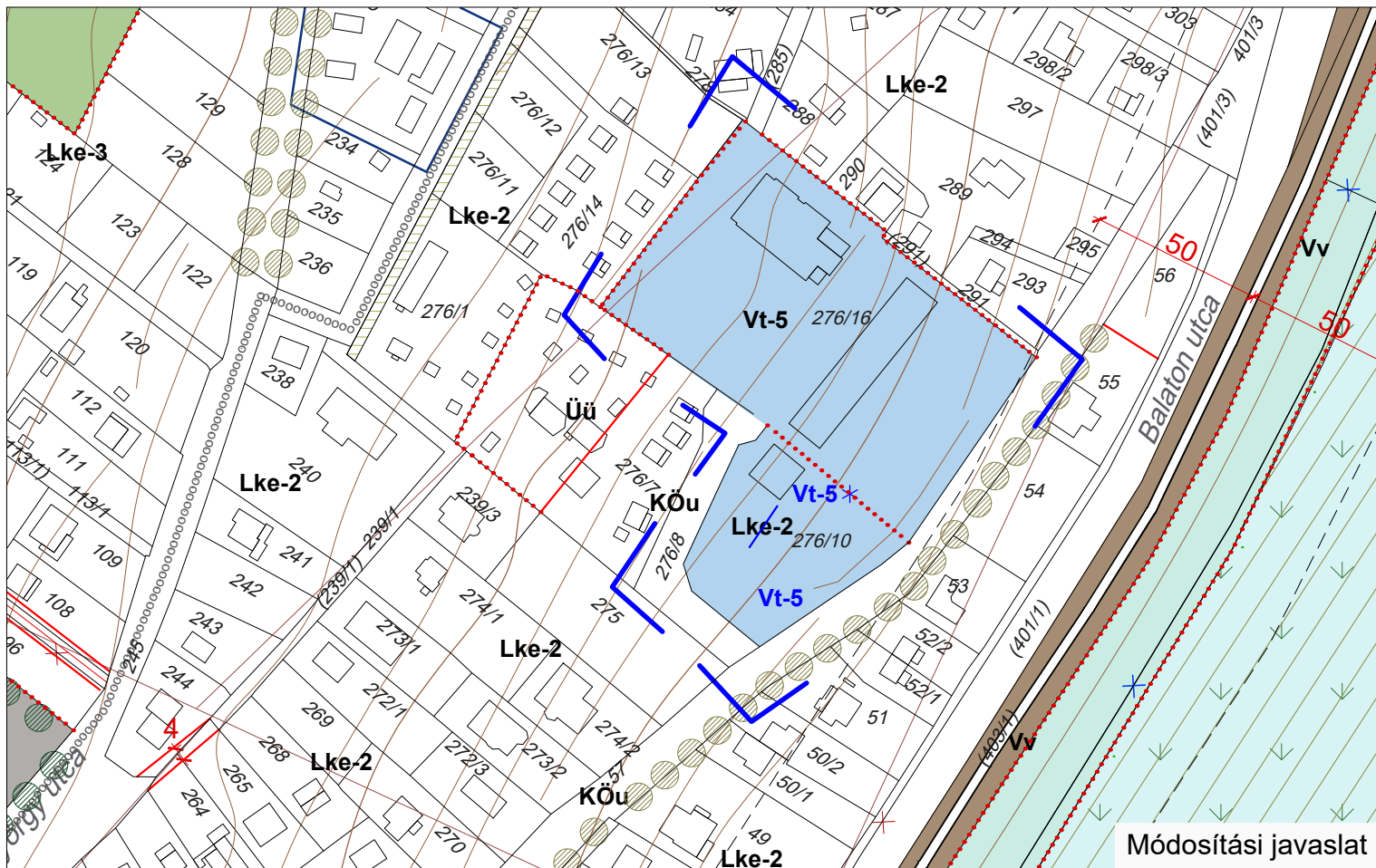
kertvárosias lakóterület
 különleges terület

erdő terület
 vasúti terület

kerékpárút
 tervezett parti sétány



Kivonat a hatályos szabályozási terv 3. és 5. szelvényéből

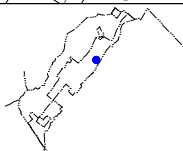


Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata, 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt., 1085 Budapest, József krt. 36.

R. Takács Eszter, vezető településtervező, TT/1 01-2883

Leel-Össy Zsolt, okl. településmérnök



Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv

módosítás

SZT/M1/2024



Jelmagyarázat

épület

meglévő/javasolt övezethatár

tervezési terület

megszüntetendő jel

szabályozási vonal

Lke kertvárosias lakóterület

Vt településközponti vegyes terület

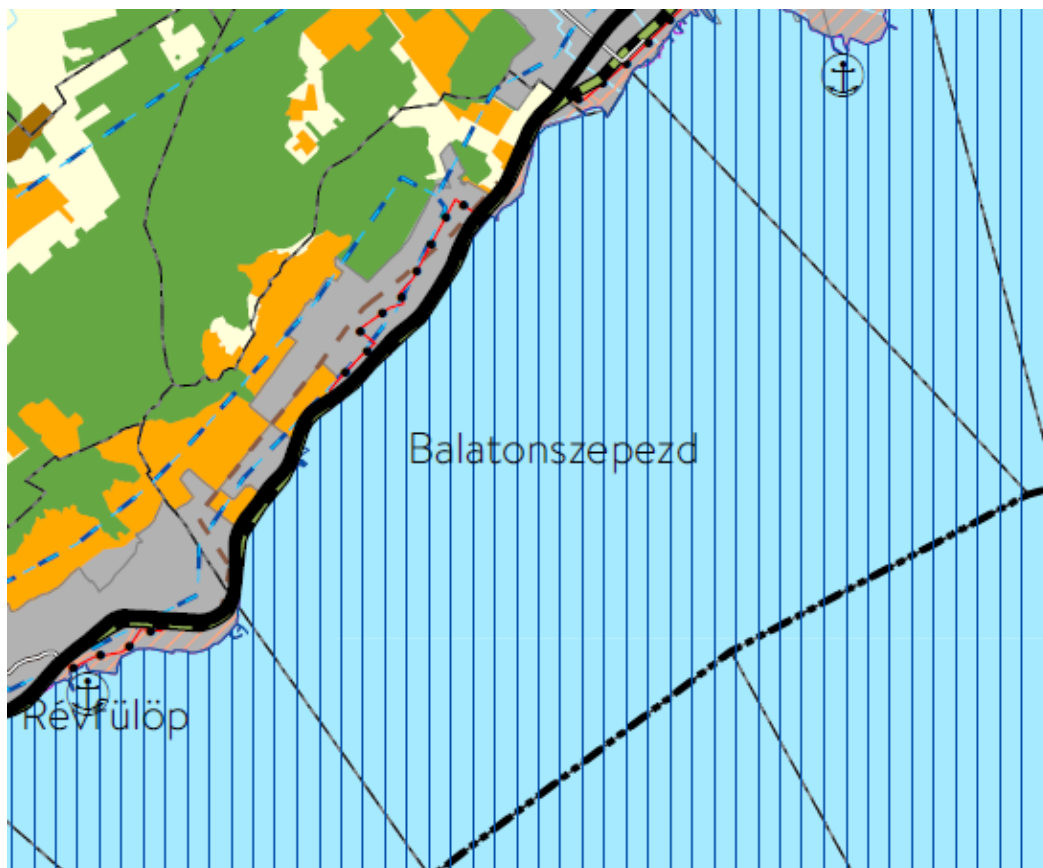
Üü üdülőházas üdülőterület

KÖu közúti közlekedési terület

fasor

kerékpárút

2. Térségi tervei megfeleltetés



2019. március 15-én lépett hatályba a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény. A törvény 10. melléklete tartalmazza Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének (BKÜTrT) Szerkezeti Tervét, ami Balatonszepezd községre vonatkozik. A szerkezeti terv a tervezési területeket települési térségbe sorolja, ami megfelel mind a jelenlegi, mind pedig a tervezett állapotnak. Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, valamint a Térségi Szerkezeti Terv által meghatározott területfelhasználási egységek nem változnak.

A BKÜTrT mellékletei alapján a tervezési terület **nem tartozik**: tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület, tómeder, kertes mezőgazdasági terület vagy borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetébe.

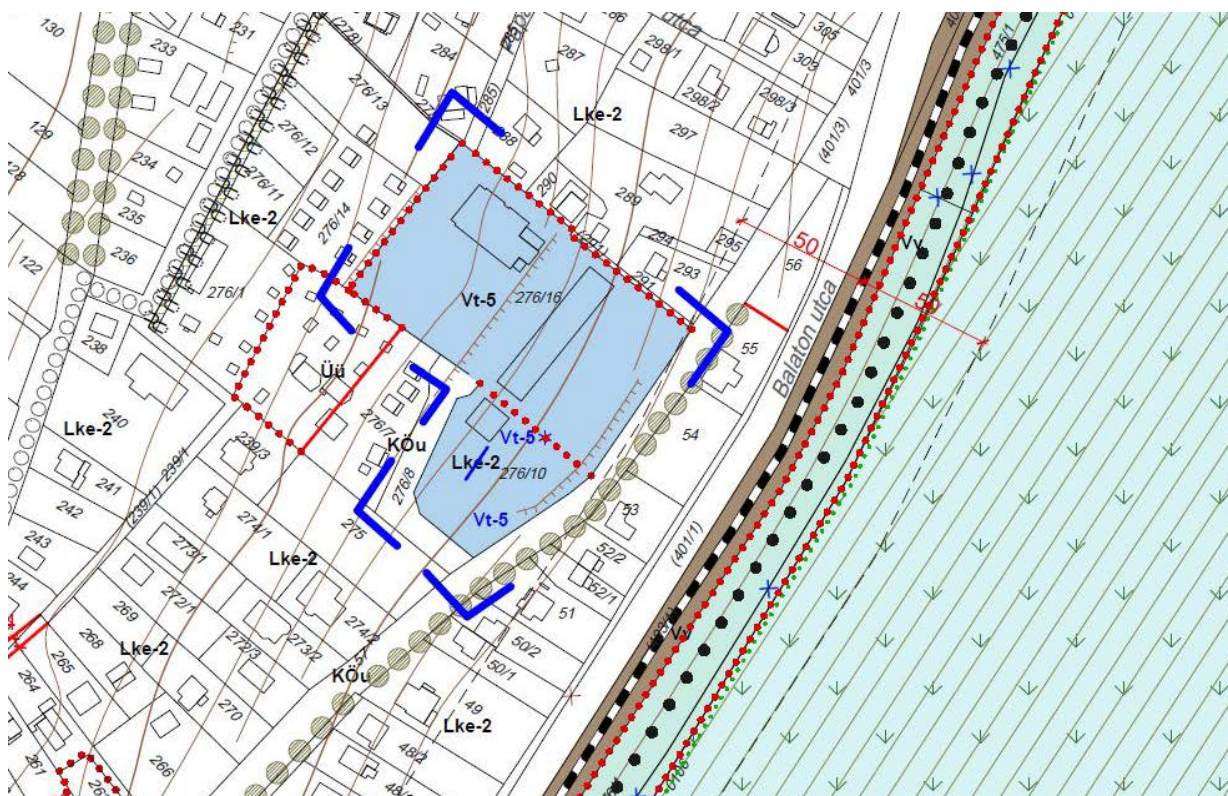
Új beépítésre szánt terület **nem kerül kijelölésre**, továbbá területfelhasználási egység csak települési térségen belül változik, így **nincs szükség** térségi tervi **megfeleltetésre**.

3. Közlekedés

Közlekedésfejlesztési javaslat

Kötőtpályás közlekedés:

A 29-es számú Szabadbattyán-Tapolca országos törzshálózati vasútvonal Balatonszepezden a Balatonparttal párhuzamosan halad át. A közigazgatási területen belül két megálló is található, amik közül a „Balatonszepezd vasútállomás” mindössze 700 méterre van. A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 55. § (10) bekezdése szerint: „Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50–50 méter, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100–100 méter távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el.”. Az alábbi szabályozási tervi kivágaton látszódik, módosítással érintett 276/10 hrsz-ú ingatlan a vasúti terület **50 méteres védősávján kívül** helyezkedik el.



Közüti közlekedés:

A kötött pályás közlekedésen kívül távolsági busszal is elérhető a terület, ami a „Balatonszepezd, Vírusz telep” és a „Balatonszepezd, vasúti megállóhely” buszmegállók között félúton van. Az itt megálló buszok bekapcsolják a Képzési Központot a helyközi buszjáratokkal a közösségi közlekedésbe Keszthely-Zalaegerszeg-Szombathely, Veszprém-Győr, illetve Székesfehérvár irányába.

A tervezési terület a Balaton északi partján végig haladó 71-es számú másodrendű főútról a Petőfi utcán keresztül, 240 méter után érhető el. Ez közvetlen és gyors összeköttetést biztosít a

Központ és az országos közúthálózat között anélkül, hogy a forgalom terhelné Balatonszepezd lakó- és gyűjtőútjait.

Parkoló:

A Képzési Központba közúton érkezők a 267/7 hrsz-ú telken kialakított parkolót (lásd helyszínrajz) is igénybe tudják venni, de a tervezett étkező épület alatti fedett-nyitott mélygarázs 18 db parkolóhelye is rendelkezésükre áll. Továbbá kettő felszíni áruszállításra kijelölt parkolóhely kerül kialakításra, ami mellett 5db kerékpártárolót is elhelyeznek a 276/8 és 276/10 hrsz-ú ingatlanok telekhatárán.

A beruházás további közlekedésfejlesztést **nem igényel**.

4. Tájrendezés, zöldfelületek, környezet- és természetvédelem

A terv a hatályos Szabályozás Terv [18/2016. (XII.30.)] és Településszerkezeti Terv [235/2016. (XII. 19.)] alátámasztó munkarészeinek felhasználásával készült, tervező: Pagony kft. (Vincze Attila okl. táj- és kertépítész mérnök, Meszesán Péter tájrendező- és kertépítő mérnök)

4.1. Tájszerkezeti, zöldfelületi adottságok

A földhivatali adatbázis szerint Balatonszepezd 90%-a külterület, 8%-a belterület és 2%-a zártkertként van nyilvántartva. A Balatonpart mellett hosszan elhúzódó település több belterületi egységből áll, ezek között a hegylábi területen mezőgazdasági földek (szántó, szőlő) található, s feljebb a hegyoldalakokat erdő borítja. A települési szövetből északra az erdős területek és a beépített részek között több helyen szőlőművelés és nyaralóházas területek színesítik a látványt.

A módosítással érintett belterületi telkek az Ófalu mellett alakultak ki, részben lakó részben nyaralóházakkal, villákkal beépített térségben

A területtől északra az erdővel borított terület lenyúlik a Gesztenye sor széléig, itt több védett fa, fasor található.

A tervezett módosítás során az előírt zöldfelületi paraméter változik, az eddigi 50%-os érték 60%-ra nő.

4.2. A Településterv módosításának szándékai

A község beletérültén belül, a kialakult települési szövetben tervezett településrendezési módosítás két építési telket érint. A hrsz-ú területen jelenleg a Kommentár alapítvány képzési központja van. A szomszédos (lakóterületi övezeti besorolású) építési telkek megvásárlásával az Alapítvány a működő központ bővítését indította el. A két telek összevonásra került. Az új építési telken egy nagy alapterületű, földszintes épület felépítését tervezik, melyben a vendégeket kiszolgáló étterem működne. A ház felépítéséhez szükséges az építési övezetek módosítása és egységes intézményi terület kialakítása.

4.3. Környezeti értékelés

A Településrendezési terv módosításához készülő környezeti értékelés a 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet 2. számú melléklet 4,5,6 alpontja szerint került kidolgozásra.

A településrendezési terv módosítása során a területre vonatkozó hatályos BKÜTrT és a hatályos nemzetközi és országos természet- és környezetvédelmi rendelkezéseknek megfelelően jártunk el. A tervezésnél a településképre és a zöldfelületekre vonatkozó előírások betartásra kerültek. A környezeti vizsgálat készítése során az alábbi releváns tervek és programokat vettük figyelembe:

- a település érvényben lévő településrendezési eszközei
- 254/2015. (XII.10.) sz. KT határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve (MaTrT)
- Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BKÜTrT)
- Nemzeti Környezetvédelmi Program 5 (2021-2026) célkitűzései

4.4. A településtervezési módosítás várható környezeti hatásai

4.4.1. Az 5. Nemzeti Környezetvédelmi Program fő célkitűzései:

Stratégiai céljai:

- Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése.
- Természeti értékek és erőforrások védelme, helyreállítása, fenntartható használata.
- Az erőforrás-takarékosság és a hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése és körforgásos működésének erősítése.
- A környezetbiztonság javítása.

Horizontális céljai:

- A társadalom környezettudatosságának növelése.
- Az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodási képesség erősítése.

Az emberi egészség és az életminőség környezeti feltételeinek javítása, a környezetterhelés hatásainak csökkentése

Cél a jó életminőség és az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása. Ezek közé tartozik a környezet-egészségügyi feltételek javítása, a magas színvonalú környezeti infrastruktúra, valamint a település, a lakóhely épített és természeti elemeinek megfelelő aránya, minősége és összhangja.

A tervben meghatározott fejlesztés az egészséges élet közvetlen környezeti feltételeinek biztosítása irányába hat, a környezetvédelem szempontjából meghatározó építési szabályok (beépítettség és védelmi célú fásítások) megfelelő keretet szabnak a létesítés számára ahhoz, hogy a településen élők élet- és környezetminősége javulhasson.

Természeti értékek és erőforrások védelme, fenntartható használata

Cél a stratégiai jelentőségű természeti erőforrások, természeti értékek, ökoszisztémák védelme, az életközösségek működőképességének megőrzése, a biológiai sokféleség csökkenésének megállítása.

A módosítás során termőföld új beépítésre szánt területtel történő igénybevétele nem történik, csupán a meglévő beépítési lehetőség módosul kis mértékben. A természetvédelmi kijelölésű területek értékei megőrzést a fejlesztés nem befolyásolja.

Az erőforrás-takarékosság és a -hatékonyság javítása, a gazdaság zöldítése.

Cél a természeti erőforrásokkal való takarékos gazdálkodás kialakítása, a környezetszennyezés megelőzésére, a terhelhetőség/megújuló képesség figyelembevételére épülő fenntartható használat megvalósítása. Kiemelt figyelmet kell fordítani a társadalmi-gazdasági fejlődés és a környezetterhelés szétválására, azaz, hogy a lakosság növekvő jóléte csökkenő környezetterhelés mellett legyen biztosítható.

A terv nem tartalmaz olyan változtatásokat, amelyek ellentétesek lennének a forrástakarékos anyag-, víz-, termőföld-és energiahasználat elveivel.

A környezetbiztonság javítása.

Cél az állampolgárok és az ökoszisztémák védelme a szélsőséges természeti folyamatok és természeti katasztrófák előrejelzésével és kárainak megelőzésével, csökkentésével, valamint a gazdasági tevékenységekből és az ipari balesetektől származó katasztrófák, környezeti károk megelőzésével és csökkentésével.

A tervezett módosítás során a domboldal megerősítése miatt a talajeróziós folyamatok lassulása várható. A tervezett létesítménynek a környezetre gyakorolt káros anyag kibocsátása nem lesz.

4.4.2. A várható környezeti következmények

Környezetvédelem, táj- és természetvédelem

A település területén a rendezési terv módosítása következtében a környezeti alapállapotok nem változnak. Az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülnek az egyes környezeti elemek és a tájképi, természetvédelmi helyzet a módosítási szándék vonatkozásában.

Talaj és vízvédelem

A módosítással érintett terület geológiai adottságai, a meglévő és kialakult talajállapotok, a talajhasználat a terv időszakában érdemben nem változnak. A településen jelentős talaj- és talajvízszennyezést okozó létesítmény nem található, a településrendezési eszközök módosítása ilyen létesítmények elhelyezését nem eredményezi.

A település területén a csapadékvizek elhelyezési módja nem változott. A tervezett beruházásnál keletkező csapadék víz a telken belül kerül elszikkasztásra.

Levegő

A Balaton északi parti településeihez hasonlóan, Balatonszepezden a levegőminőség kedvezőnek mondható. Az északi szélirány az uralkodó, valamint nagy az erdőborítottság, így az átszellőzés biztosított. Pontszerű légszennyező forrás nincs a területen. A levegőszennyezettség az áthaladó nagy forgalmú közlekedés és a lakossági fűtésből származik. A levegő minőségét a tervezett fejlesztés nem befolyásolja.

Zajvédelem

Balatonszepezd zajterhelését a közlekedésből származó zaj határozza meg. A zajforrás lineáris, az áthaladó nagy forgalmú 71. sz. főút, valamint a vasút jelenti a zajhatást. A főút környezetére a 27/2008.(XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet szerint üdülőterületeken nappal 60 dB és éjjel 50dB, lakóterületeken pedig nappal 65 dB és éjjel 55 dB a zajterhelési határérték. A korábban

készült vizsgálatok szerint a 71. sz. út menti területeken a zajterhelés meghaladja a megengedett határértékeket. A vasúti forgalom zajterhelése időszakos jellegű.

A tervezett objektum nagyobb vendégfogadó tereihez érkezők általában a képzési központ látogatói lesznek, új vendégforgalmat a létesítmény nem generál. A községen belül nem nő a forgalom a központhoz érkezők miatt, mert az nagyon rövid úton elérhető a nagyforgalmú, országos közútról.

Hulladékgazdálkodás

A településen a kommunális hulladékok gyűjtése megoldott. A hulladékkezelést a Balatonfüredi Hulladékgazdálkodási Nonprofit Kft. (Probio Kft.) végzi Balatonszepezden. A szolgáltatás keretében a társaság a rendszeresített, szabványos gyűjtőedényben összegyűjtött települési szilárd, illetve az elkülönítetten gyűjtött hulladékot szállítja el. A hulladék elhelyezése és ártalmatlanítása a „Királyszentistváni hulladékkezelő központ” elnevezésű hulladéklerakóban történik. A kommunális hulladék rendszeres begyűjtésén túl egyéb hulladékgyűjtési akciókat is szervez a társaság (ingyenes lomtalanítás, elektronikai hulladékok begyűjtése). A hulladékot a balatonfüredi regionális hulladék-lerakó fogadja.

Természeti értékek

Balatonszepezd településrendezési eszközeinek módosítása során pontosításra és lehatárolásra kerültek az országos ökológiai hálózat, az ex lege védett források, valamint a Natura2000 területek által érintett területek. A védettségek pontosított térképe a rendezési terv módosítása során elkészültek.

Nemzetközi természetvédelmi kijelöléssel érintett területek

A település elsőként megemlítendő, országos és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló területe a Balaton, Európa legnagyobb édesvízi tava. A nemzetközi természetvédelmi célú egyezmények közül az alábbiak által érintett:

- Ramsari Egyezmény értelmében 1989. március 17. óta nemzetközi jelentőségű vizes terület. Ez az egyetlen olyan magyarországi Ramsari terület, amely csak időszakosan védett, mivel a nyári turista időszakban szabadon használható.
- Az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 2751/2004. (X. 8.) Korm. rendelet és az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről szóló 14/2010. (V. 11) KvVM. rendelet értelmében HUBF30002 jelzéssel Natura2000 SCI és SPA védettség alatt álló terület

A módosítási szándék nem érinti közvetlenül Natura2000-es és Ramsari területeket.

Országos jelentőségű védett természetvédelmi területek

Veszprém megyében a Balaton-felvidéki Nemzeti Park összterületének 53%-a található. A védelem célja alapvetően a Balaton és környéke táji és természeti értékeinek védelme, valamint a Balaton és vízgyűjtőjén a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészletek védelme.

A megye területén a nemzeti park öt nagyobb kiterjedésű részterülete található, ezen belül Balatonszepezd a Káli-medencéhez sorolt. A település területe nem érinti a nemzeti park nagyobb,

összefüggő területét, ám a parti sávban a Nyírfa utca és a Honvéd utca vonala közötti partszakaszon található értékes természetes vízparti vegetáció és nádas területe a nemzeti park részét képezi.

A módosítás nem érinti a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területét.

Országos Ökológiai hálózat

Az országos ökológiai hálózat területe a magterület, pufferterület és az ökológiai folyosó területéből tevődik össze. A három területlehatárolási kategória közül Balatonszepezd területét magterület és puffer területek érintik. A területek a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési tervekben az illetékes minisztérium adatszolgáltatása alapján került kijelölésre.

- **Magterületek**

Olyan természetes élőhely, amely az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képes és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak ad otthont. Balatonszepezd magterületei:

- a Balaton teljes területe,
- a Víriusz telep feletti Öreg-erdő területe
- A Végmál-feletti-erdő

A módosítás nem érinti az ökológiai hálózat magterületeit.

- **Pufferterületek**

Ezek a területek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amelyek a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják vagy rendeltetésükkel ellentétesek. Balatonszepezd pufferterületei:

- A település központja és Szepezdfürdő közötti nádas,
- Zánkával határos, vasúttól délre fekvő terület az üdülőkörzethez tartozó terület

A módosítás nem érinti az ökológiai hálózat pufferterületeit.

A fejlesztéssel érintett terület nem áll egyéb természetvédelmi oltalom alatt, azon védett természeti érték nem található.

Tájképvédelem

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (Btv.) szerint Balatonszepezd területét érinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete. Ezek a területek:

- Bódi földek térségében szőlőkataszter szerinti I. osztályú nagytelkes mezőgazdasági területek, valamint erdő és általános mezőgazdasági területek,
- a Cseredi dűlő, Öreg hegy és Végmál térségében szőlőkataszter szerinti I. osztályú kertes mezőgazdasági területek.

Ebbe a térségi kategóriába a természeti vagy kulturális örökség adottságai alapján a kilátás-rálátás szempontjából védendő országos jelentőségű tájképpel, illetve tájképi elemmel rendelkező területek által érintett települések tartoznak. A Btv. szerint a térségi jelentőségű tájképvédelmi területen beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a termelési szerkezetre, tájhasználat kialakítására és tájkarakter erősítésére figyelemmel kell lenni, a látványvédelem szempontjait

kiemelten kell kezelni a településrendezés és építészeti tervezés során, a geomorfológiai formák megőrzendőik.

A fejlesztési terület a település belterületén van, új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Tájképvédelmi szempontból pozitív tényező, hogy a telek előtt magasodó parti rész felett tervezik az építést, s a rendezési terv szerint Petőfi utca vonalán fasor ültetése van előírva.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet szerint Balatonszepezd egész területe Tájképvédelmi övezet területébe tartozik, ahol a rendelet 4.§-a alapján meg kell határozni az építéshez szükséges településképi feltételeket.

A vonatkozó helyi rendeletek közül vizsgálatuk, a tájképmegőrzése szempontjából mértékadó 17/ 2017.(XII.27.) a Településképi védelméről szóló Önkormányzati rendeletet. Az ebben foglaltaknak a tervezett módosítás után felépíthető létesítményeknek meg kell felelniük. A Települési Főépítész a tervezett új objektum arculati jellemzőit vizsgálta, s megállapította, hogy a terv az előírásoknak megfelelő (földszintes magastetős épület, a kialakult beépítéshez és a Balaton-felvidék arculatához illeszkedő létesítmény).

Közüti, vasúti területekre gyakorolt hatás

A módosítással érintett terület egy kis része a 29 (2) számú vasútvonal (Szabadbattyán-Tapolca) országos törzshálózati pálya szélső vágányától számított 50 méteres távolságán belül van. 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 55. § (10) bekezdése szerint a védőtávolsággal érintett területen új létesítmény csak az ágazati jogszabályok figyelembevételével helyezhető el.

Az országos közlekedési hatóságok Balatonszepezd Településrendezési tervet több alkalommal véleményezték. A belterületet érintő védőtávolságokkal lefedett területekre külön elvárásokat nem fogalmaztak meg. A tervezett elképzelések szerint a védőtávolsággal érintett területen új létesítmény nem kerül elhelyezésre. A tervezett beépítés a szomszédos telken valósul meg.

4.5. A településtervezési módosítás részletes értékeléséből levont következtetések

A tervezett fejlesztésre a környezeti jellemzők nincsenek hatással és a megvalósuló épület sem lesz negatív hatással a környezeti jellemzőkre, a természeti értékek megőrzésére. Így a hatások mérséklése nem szükséges.

5. Közművek



A tervezéssel érintett ingatlan (276/10 hrsz.) jelenleg is teljes közműellátottsággal rendelkezik.

A vízellátást és a szennyvízelvezetést is a DRV Zrt. végzi, az ingatlan rendelkezik önálló vízellátással és szennyvízbekötéssel. Az Étkező vízellátása a jelenleg is üzemelő vízbekötés felbővítésével megoldható. A szennyvízelvezetést a Petőfi utcában lévő csatornahálózat tudja fogadni és továbbítani, a tisztítótelep pedig fogadni és tisztítani a várhatóan keletkező szennyvizeket.

Az elektromos energiát az E.ON Észak-dunántúli Áramhálózati Zrt. biztosítja légvezetéken és földkábelben keresztül (a jelenlegi transzformátorállomás cseréje folyamatban). 1 kV-os légvezetékek a Petőfi utca oszlopain vannak, míg földkábelek az egyes telkek bekötővezetékei.

A tervezési területen és környezetében is vannak gázvezetékek, amiket az az E.GAS Kft. üzemeltet. A szomszédos Petőfi utcában középnyomású gázelosztó vezeték húzódik.

Hírközlő vezetékekből több is található a területen: a PR-TELECOM Zrt. és a Magyar Telekom Nyrt is szolgáltat föld feletti szabadvezetékeken keresztül.

A beruházás a tervezetteken kívül további közműfejlesztést **nem igényel**.

6. Örökségvédelem



A tervezett étkező területe közvetlenül nem érint védett értéket, de a közeli 276/7 hrsz-ú ingatlanon állnak Makovecz Imre 1965-ös tervei által épített egykori SZÖVOSZ Üdülő műemlék épületei. Az elhagyott, leromlott állapotú épületek megmaradt elemeit a Kommentár Alapítvány felújította, újra életet költöztetve ezzel a falak közé.

VÁRMEGYE	TELEPÜLÉS (TELEPÜLÉSRÉSZ)	HELYRAJZI SZÁM	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE	VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE	TÖRZSSZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDÉS ÉVE
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	egykori üdülő építményei	műemlék		30721	2016
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	nyársalóhely és pince	műemlék		30722	2016
Veszprém	Balatonszepezd	276/7	konyha	műemlék		30723	2016

Nyilvántartási adatok *Forrás: OÉNY.*

A helyi védett épületek, építmények és területek jegyzékét a 17/2017. (XII.27.) Képviselő-testületi rendelettel jóváhagyott Településkép védelmi rendelet 1. számú melléklete tartalmazza. területen nem található helyi védett érték és nem is határos vele. A legközelebbi helyi védett épület a légvonalban 270 méterre lévő Mindszenty-villa a Dózsa György utca 35. szám alatt (322. hrsz.).

Régészeti terület szintén nincs a tervezési területen belül és nem is határos azzal, a legközelebbi lelőhely 340 méterre van.

A módosítással érintett 276/10 hrsz-ú ingatlan **nem érint** örökségvédelmi területet, azokra negatív **hatása nincs**.

Mellékletek

Ügyiratszám: BSZ/121-2/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. január 17-én** megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

1/2025. (I.17.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítását kezdeményezi az alábbi változások végrehajtása miatt:

- mezőgazdasági területeken az építhető legnagyobb épületeknél a beépített alapterület szabályozása
- Sportpályánál (Ksp övezetben) adótorony létesítési lehetőség
- a Balatonszepezd 051/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása vagy a kerítésre vonatkozó előírások módosítása
- 1462/1 és az 1462/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása
- 070/2, 072/7 hrsz-ú építési telkek között lévő önkormányzati tulajdonú út megszüntetése
- 083/9 és a 083/3 hrsz-ú területek átsorolása a jelenlegi használat szerint, a 085 hrsz-ú terület zöldövezetté átminősítése
- 1956 hrsz-ú ingatlan átsorolása beépítésre szánt területi besorolásba, belterületbe
- 276/10 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területfelhasználásba sorolása

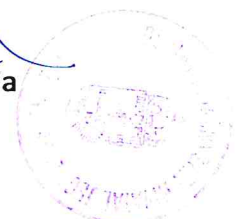
Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök módosítási eljárásában közreműködő településtervezővel megkötendő szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

Szentantalfa, 2025. január 17.


dr. Varga Viktória
jegyző



BSZ/1341-2/2024

BALATONSZEPEZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

Ügyiratszám: BSZ/1314-6/2024.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2024. december 13-án**
megtartott **nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

95/2024. (XII.13.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd 276/10 hrsz-ú ingatlan fejlesztése tárgyában készült telepítési tanulmánytervet az előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

Szentantalfa, 2024. december 14.


dr. Varga Viktória
jegyző



BALATONSZEPEZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

Ügyiratszám: BSZ/213-13/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. február 21-én megtartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

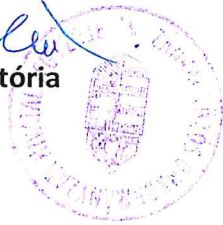
24/2025. (II.21.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az építési övezet módosítása vonatkozásában indult településrendezési eszközök módosítása tárgyában a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Szentantalfa, 2025. február 25.


dr. Varga Viktória
jegyző





VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/341-2/2025. **Tárgy:** Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Meilinger Csilla *egyszerűsített eljárás*
Telefon: 06-88/579-320
Hiv. szám: BSZ/147-4/2025
– környezeti vizsgálat szükségességének eldöntése –

Bíró Imre polgármester
Balatonszepezd Község Önkormányzata

(hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében tájékoztatott, hogy Balatonszepezd Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosítását kezdeményezte. Kérte, hogy mint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint, a környezet védelméért felelős szerv nyilatkozzak a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Tervezési feladat:

Balatonszepezd 276/10 hrsz.-ú, Lke-2 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe tartozó ingatlan övezeti átsorolása a szomszédos 276/16 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásával megegyezően, Vt-5 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe a 276/16 hrsz.-ú ingatlanon lévő képzési központ funkcióinak bővítését célzó beruházás érdekében.

A tervezési feladatok a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően várhatóan a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Környezeti vizsgálat:

Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál. A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal – a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

A megküldött iratok alapján az Önkormányzat nem nyilatkozott arról, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja-e.

A módosítás célja a szomszédos 276/16 hrsz.-ú ingatlanon lévő képzési központhoz tartozó funkciók bővítését kiszolgáló épületelhelyezés. A jelenlegi kertvárosias lakóterület építési övezettől eltérő területhasználatból, valamint az érintett ingatlanon a beépítés intenzitásából adódóan további többletterhelés várható, így a módosítási szándék jelentős hatást gyakorolhat az épített és természeti környezetre.

Előzők alapján **a módosítás vonatkozásában** a környezeti vizsgálat lefolytatását és a **környezeti értékelés elkészítését** – az épített környezet érdekében – **szükségesnek tartom**.

Az alátámasztó javaslat részeként elkészülő települési környezeti értékelésben **kérem részletesen kidolgozni** a településterv várható környezeti hatásainak, következményeinek feltárása (Eljr.419.¹ 2. melléklet 2.4. pont), a településterv és a tervi elemek részletes értékeléséből levont következtetések (Eljr.419. 2. melléklet 2.5. pont) munkarészeket, továbbá a megvalósulás során várható jelentős kedvezőtlen környezeti hatások megelőzésére, elkerülésére, csökkentésére, ellensúlyozására irányuló településrendezési intézkedéseket (Eljr.419. 2. melléklet 2.6. pont). Az Eljr.419. 2. mellékletében meghatározott további munkarészeket csak az indokolt és szükséges mértékben kérem kidolgozni.

A módosítással érintett terület a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MvM rendelet) szerinti tájképvédelmi terület övezetével érintett. Az MvM rendelet 4. § (2) bekezdése szerint: „A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre **a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében** – a településképp 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 településképp védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.”

Tájékoztatom, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4/3. melléklete alapján „2. Meglévő országos törzshálózati vasúti pályák” című táblázatának 20. sora alapján Balatonszepezd község területén áthalad a **29 (2) vasútvonal számú „Szabadbattyán-Tapolca”** országos törzshálózati vasúti pálya.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet 55. § (10) bekezdése szerint: „**Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50–50 méter, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100–100 méter távolságon belül építmény csak az ágazati jogszabályokban foglalt követelmények szerint helyezhető el.**”

A rendelkezésemre álló térinformatikai rendszer alapján a módosítással érintett 276/10 hrsz.-ú ingatlan a 29 (2) vasútvonal számú országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 méteren belül helyezkedik el, ezért a településrendezési eszközök módosítás során a fentiekben hivatkozott jogszabályi rendelkezés figyelembevételével kell az épületelhelyezést szabályozni.

Tájékoztatóként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében, a településszerkezeti terv és a **helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő módosítása során az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

Az Eljr.419. 61. § (1) bekezdése szerint a polgármester az önkormányzat településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó **szándékát** – az Eljr.419. 62. § szerinti egyeztetési eljárást megelőzően – **az E-TÉR felületen a megfelelő tervezési folyamat indításával kezdeményezi.**

Az Eljr.419. 59. § (2) bekezdése szerint a településterv, kézikönyv készítését és módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását az önkormányzat képviselő-testületének

a) a készítés vagy módosítás tényét,

b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a Méptv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,

¹ településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.)

- c) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
 d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés, a kézikönyv és a településképi rendelet esetében a szakmai összefoglaló elfogadását **tartalmazó döntése alapozza meg.**

Megállapítottam, hogy a megküldött dokumentáció az Önkormányzat fentiek szerinti döntését **nem tartalmazza.**

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél **a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az Eljr.419. határozza meg.** Ha a településrendezési eszközök módosítása során környezeti értékelés készül, a településrendezési eszközök tervezetét és a környezeti értékelést az Eljr.419. 62. § (2) bekezdése szerint

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, **ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér** a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is **nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.**

Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

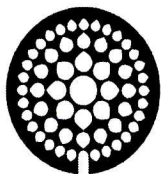
Az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, **amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.**

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint az SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. február 18.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Ügyiratszám: 618-2/2025

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota ☎ 87/555-309

Tárgy: Balatonszepezd Község TRE módosítása
környezeti értékelés szükségességének
eldöntése

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Bíró Imre

polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához (a továbbiakban: Igazgatóság) érkezett megkeresésükre (BSZ/147-4/2025.) Balatonszepezd Község településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan az alábbi véleményt adjuk.

Az Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

Balatonszepezd Község Önkormányzata a 1/2025. (I.17.) számú kt. határozatban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. **A módosítás két részletben tervezett** a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja szerinti **egyszerűsített eljárással** történik.

A megkeresés alapján az Önkormányzat módosítási szándéka a 276/10 hrsz.-ú ingatlan területét érintően a jelenlegi Lke-2 övezetből a képzési központtal megegyező Vt-5 jelű övezetbe sorolása. Tájékoztatjuk, hogy a tervezett módosítás területe nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét sem érinti.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

A Rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével jelen módosítás esetében **a környezeti vizsgálat lefolytatásától, a környezeti értékelés elkészítésétől eltekintünk.**

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóság az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, kérjük a készülő dokumentációk megküldését véleményezésre.

Jelen levél kizárólag elektronikusan kerül továbbításra.

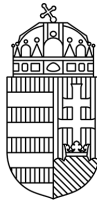
Csopak, 2025. február 11.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató 


Kapják:

1. Címzett elektronikusan – hivatali kapun – KRID:750263987
2. Dr. Lőkkös Andor BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
3. Szabó Attila természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár - helyben



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/32/882-2/2025.

Ügyintéző: Kürtösi András

Szerv.egység: Erdészeti Osztály

Telefon: 88/576-001

Tárgy: Balatonszepezd településrendezési
eszközök módosítása – környezeti
vizsgálat szükségessége

Hiv. szám: BSZ/147-4/2025.

Melléklet:

Balatonszepezd Község Önkormányzata

8252 Balatonszepezd

Árpád u. 27..

Bíró Imre

polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, azzal kapcsolatban az alábbi megállapítást teszem:

A településrendezési tervben a belterületi 276/9-10 hrsz.-ú telkek övezeti besorolásának tervezett módosítása hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, ezért a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.

Az Önkormányzat a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján kérte.

Veszprém, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából

Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

1. Balatonszepezd Község Önkormányzata KRID: 750263987
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: 18.520/2/2024.
Ügyintéző: Varga Tibor
Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs
Osztály
Telefon: 88/577-024

Tárgy: Balatonszepezd község
településrendezési terv módosításához
környezeti értékelés elkészítésének a
szükségessége (276/10 hrsz)
Melléklet: -
Hiv. szám: BSZ/147-4/2025.

Bíró Endre
polgármester

Balatonszepezd Község Önkormányzata

KRID: 750263987

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonszepezd Község Önkormányzat fent hivatkozott számú vélemény kérésére a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az alábbi tájékoztatást adja:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján **a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.**

A véleményezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tfv.) 6/B. §-a tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tfv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

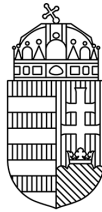
A tárgyi dokumentáció szerinti módosítások a Balatonszepezd belterület 276/10 helyrajzi számú termőföldet nem tartalmazó ingatlant érintik. **Ezért a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmének az érdekében a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek és a dokumentációra vonatkozó észrevételt sem tesz.**

Veszprém, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Bitá József
főosztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VE/NEF/00307-2/2025

Ügyintéző: Lieberné Varga Andrea

Szerv. egység: Közegészségügyi
Járványügyi Osztály

Telefon: 88/550-928

Tárgy: Balatonszepezd településrendezési
terv módosítása - a 2/2005. (I.11.) Korm.
rendelet szerinti környezeti értékelés
szükségességének véleményezése

Hiv. szám: BSZ/147-4/2025

Melléklet: -

Bíró Imre

polgármester

részére

Balatonszepezd Község Önkormányzata Polgármestere

Balatonszepezd

Árpád utca 27.

8252

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **kifogást nem emel.**

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető,
vármegyei tisztifőorvos

Értesülnek:

1.Címzett – Hivatali kapun keresztül

2.Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/31/00290-2/2025. **Tárgy:** Környezeti értékelés
szükségessége Balatonszepezd
község településrendezési terv
módosítása kapcsán

Ügyintéző: Vass Eszter **Hiv. szám:** BSZ/147-4/2025.
Szerv.egység: Növény- és Talajvédelmi
Osztály

Telefon: 88/590-472 **Melléklet:** -

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Balatonszepezd

Árpád u.27.

8252

KRID: 750263987

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban talajvédelmi hatóság) Balatonszepezd Község Önkormányzatának Polgármesterének megkeresésére a mellékelt dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési terv módosításához (helyi építési szabályzat módosítása) kapcsolódó környezeti értékelés szükségessége tárgyában, kiadja az alábbi

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t.

A talajvédelmi hatóság külön környezeti vizsgálat lefolytatását a talaj minőségi védelme tekintetében nem tartja indokoltnak, tekintettel arra, hogy a módosítás kizárólag övezeti átsorolással jár és termőföldet nem érint.

INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Balatonszepezd Község Polgármestere kereste meg, hogy a város településrendezési eszközeinek Balatonszepezd község Önkormányzatának 1/2025. I.17.) önk. rendelettel megállapított szükséges módosításhoz kapcsolódóan, egyszerűsített eljárásban nyilatkozzon a környezeti értékelés szükségességéről.

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Dózsa György u. 33. levelezési cím: 8200 Veszprém, Pf.: 1001
Telefon: 88/590-472 e-mail: noveny.talajved@veszprem.gov.hu; KRID azonosító: 166301915

A megkereséshez mellékelte dokumentáció alapján a község településrendezési tervének módosításához kapcsolódó környezeti értékelés elkészítését a talajvédelmi hatóság nem tartotta szükségesnek.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) 52. § (1) bekezdése, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rend. 7.§ (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 16. § (1) bekezdése határozza meg.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Odor Tamás
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
 2. Irattár
-



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/30/01348-2/2025.	Tárgy:	Balatonszepezd TRE módosítása – vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről
Ügyintéző:	Horváth László	Hiv. szám:	BSZ/147-4/2025.
Szerv. egység	Természetvédelmi Osztály	Melléklet:	-
Telefon:	88/550-874		

Bíró Imre

polgármester részére

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljárva, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján, **Balatonszepezd** településrendezési eszközeinek módosításához a környezeti vizsgálat tárgyában az alábbi véleményt adom:

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele alapján a **276/10** hrsz.-ú ingatlanra terjed ki. A módosítás célja a szomszédos 276/16-os hrsz.-ú ingatlanon, a Kommentár Alapítvány által létrehozott képzési központ új étkezőjének helybiztosítása, melyhez a 276/10 hrsz.-ú telek jelenlegi Lke-2 övezetből a képzési központtal megegyező Vt-5 jelű övezetbe kerül átsorolásra.

Tájékoztatom, hogy az ingatlan **nem tartozik** országos jelentőségű védett természeti területhez, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, a 2018. évi CXXXIX. törvénnyel kijelölt tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet és az országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti. A terület a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének része, de ennek ténye a tervezett módosítást nem korlátozza.

Véleményem szerint a módosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását az Önkormányzattal egyetértve nem tartom szükségesnek.

A kiadmányozási jog gyakorlása a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozás rendjéről* szóló 58/2024. (XI. 13.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 750263987)
2. Irattár