

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Képviselő-testület **2025. június 27-i nyilvános** ülésére

Tárgy: A településrendezési eszközök 2025/2. számú módosítása során főépítész feljegyzés és tervdokumentáció elfogadása

Előterjesztő: Bíró Imre polgármester

Előkészítette: dr. Varga Viktória jegyző

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. január 17-i ülésén döntött a HÉSZ gyakorlati alkalmazása során felmerült problémák és lakossági igények miatti módosításról.

A módosítási eljárás egyik része (2025/2) általános eljárás, melyben szükséges a főépítész feljegyzés jóváhagyásáról szóló önkormányzati döntés. A főépítész feljegyzés az előterjesztés 1. melléklete.

A megindított eljárásban a testület több kiegészítést is tett. A kiegészítések alapján a tervező a tervet átdolgozta. Amennyiben az elkészített tervanyaggal a képviselő-testület egyetért és azt véleményezésre alkalmasnak tartja, úgy a dokumentációt az E-térbe fel lehet tölteni, a környezeti vizsgálat szükségességéről és szakhatóságokkal való egyeztetést meg lehet kezdeni, továbbá az elkészült tervezetet partnerségi egyeztetésre lehet bocsátani.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 2025/2. számú módosítása során a 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 7. § (7) bekezdése szerint készült főépítész feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerint elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. január 17-én megindított Településrendezési terv módosítására irányuló általános eljárásban a képviselő-testület döntései alapján kiegészített és átdolgozott tervdokumentációt elfogadja és azt véleményezésre alkalmasnak tartja.

Felkéri a polgármestert és a főépítést az egyeztetési eljárás megindítására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, főépítész

Balatonszepezd, 2025. június 23.

Bíró Imre
polgármester

Főépítési Feljegyzés

a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§. (7) bekezdése alapján

tárgy: Balatonszepezd – általános egyeztetési eljárás – 2025/2
Településrendezési terv módosítás

Balatonszepezd Község Főépítéseként a Településrendezési terv módosításhoz az alábbi
tartalomjegyzéket állapítom meg:

Bevezetés

Jóváhagyandó munkarészek:

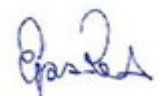
- Településszerkezeti terv módosítás
- Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítás

Alátámasztó munkarészek:

- Településrendezés
- Térségi tervi megfeleltetés
- Közlekedés
- Tájrendezés, zöldfelületek, környezet- és természetvédelem
- Közművek
- Örökségvédelem

Mellékletek

2025. 05. 19.



Epres Róbert
Balatonszepezd Község Főépítésze



Balatonszepezd

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2025/2.

ÖNKORMÁNYZATI EGYEZTETÉSI ANYAG

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

Közlekedés: Heckenast & Heckenast Bt.

Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök, Tkö/01-5295

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 módosítása
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 központja, demo.f4map.com*

Balatonszepezd lakosai, civil szervezetei több módosítási kéréssel fordultak az önkormányzathoz, amelyeket a Képviselő-testület megtárgyalta, s határozatokat hozott a Településrendezési terv módosításairól. A módosítás két részben készül. Az első Településrendezési terv módosítási dokumentáció jóváhagyásra került.

Jelen tervdokumentáció több kisebb módosítás feladatát foglal magába, amelyek a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Elj.*) alapján általános eljárásban kerülnek véleményeztetésre. A Településrendezési tervmódosítással a Pro Arch. Építész Stúdiót bízták meg (vezető tervező: R. Takács Eszter, É1, TT/1 01-2883).

Balatonszepezd érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját Balatonszepezd Önkormányzata Képviselő-testülete 254/2015. (XII.10.) számú önkormányzati határozattal, a Településszerkezeti tervet (továbbiakban: *TSZT*) 235/2016. (XII. 19.) Kt. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: *HÉSZ*) a 18/2016. (XII. 30.) Önkormányzati rendelettel fogadta el.

Az év elején elindított módosításra az államigazgatási szervek közül négyen nyilatkoztak a környezeti értékelés szükségességéről és egyikük sem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. Ezt Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 33/2025. (IV.9.) Bsz. önkormányzati határozatában megerősítette. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság pontosító kéréseket fogalmazott meg véleményében, ezeket a módosítás figyelembe veszi. A tervezési munka időközben kiegészült két korrekciós igénnyel, így az önkormányzat ismételten kikéri az államigazgatási szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről.

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.

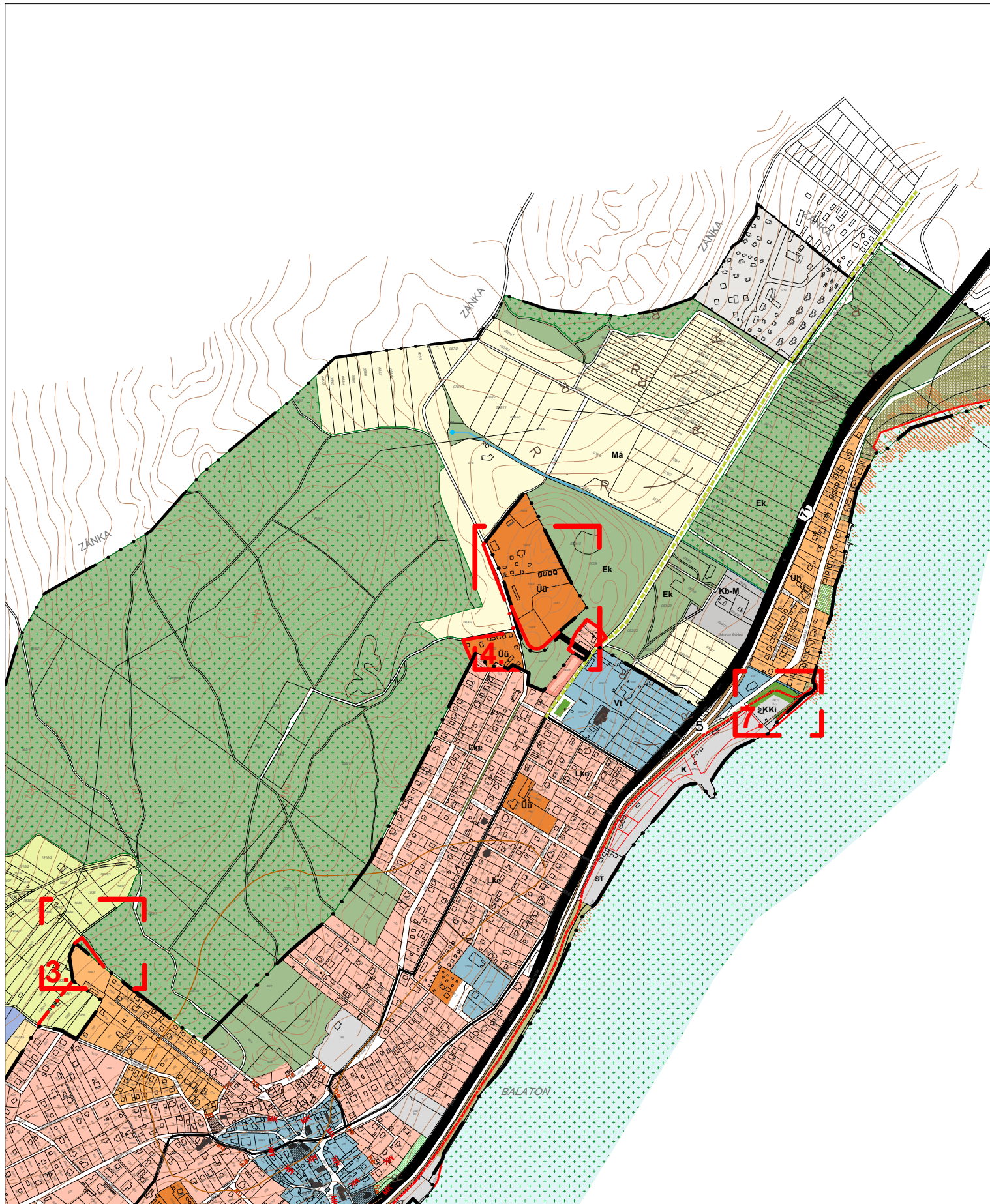
1. A 235/2016. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 1. sz. mellékletét képző TSZT jelű Településszerkezeti Terv tervlapja, a jelen módosítás 1. sz mellékletét képző TSZT/M2/2025 jelű tervlapon „tervezési terület”-ként lehatárolt területen módosul.
2. Jelen határozat az 1. mellékletét képző, TSZT/M2/2025 jelű tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Balatonszepezd, 2025...

Bíró Imre polgármester

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző



Jelmagyarázat

- | | |
|--|---|
| tervezési terület | településközpont
vegyes terület |
| közigazgatási határ | különleges beépítésre nem
szánt terület |
| belterületi határ | + Országos Ökológiai
Hálózat |
| üdülő terület | erdőterület |
| üdülő hétféλι házas terület | közpark zöldterület |
| különleges beépítésre szánt terület | vasúti terület |

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

TSZT/M2/2025

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió bt. 1085 Bp. József krt. 36.

Felölős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező É/TT/1 01-2883

Balatonszepezd Településszerkezeti terv módosítás

1. sz. melléklet a .../2025. (...) sz. határozathoz

Településtervezés:
R. Takács Eszter É, TT/1 01-2883
Leel-Össy Zsolt

Közeledéstervezés:



2025
M = 1:10000

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

A Településszerkezeti Terv kis mértékben módosul:

- A 144/6 hrsz-ú ingatlan egy része, 1028,5 m² nagyságú terület jelenlegi közúti közlekedési területből átkerül közjóléti erdőterületbe.
- A 471 és 472/1-2 hrsz-ú ingatlanok egyes részei (összesen 3215,5 m²) átkerülnek a jelenlegi különleges kikötő területfelhasználásból zöldterületi közpark területfelhasználásba
- A tervlapon jelölt egyes területeken módosult a tervezett belterület határa

2. Változások

A tervezett módosítások összesen 4244 m²-t érintenek és beépítésre szánt és nem szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerülnek, vagyis csökkent a beépítésre szánt területek aránya.

3. Területhasználati kimutatás

Területfelhasználási egység		Tervezett változás (m ²)
Különleges	Kikötő	- 3215,5
Beépítésre szánt területek változása összesen:		- 3215,5
Közlekedési	Közúti	- 1028,5
Erdő	Közjóléti	+ 1028,5
Zöldterület	Közpark	+ 3215,5
Beépítésre nem szánt területek változása összesen:		+ 3215,5

A tervezett módosítások a település beépítésre szánt területfelhasználási egységein belül:

4. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével való összhang igazolása

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges a területrendezési tervvel való összhang igazolása. Az egyes megyei övezeteknek való megfelelést az alátámasztó munkarészek tartalmazzák.

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.§

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Beépíthető minden olyan beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek, amely az előírt teleknagyság méretének 50 %-át eléri.

(3) Kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”

(2) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő – épületek és a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetők, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetők.”

2.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 23. § az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az övezet ökológiai hálózat magterületének övezetével nem érintett részén adótorony létesíthető.”

3.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) Az egyes építmények hasznos alapterülete nem lehet nagyobb 120 m²-nél, önálló pince hasznos alapterülete legfeljebb 60 m² lehet.”

4.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 42. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) Az egyes építmények hasznos alapterülete nem lehet nagyobb 120 m²-nél, önálló pince hasznos alapterülete legfeljebb 60 m² lehet.”

5.§

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

6.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

7.§

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

8.§

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

9.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 5. melléklet lép.

10.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet 9.§-a a jelenleg folyamatban lévő Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 37/2004. (XII. 30.) TNM rendelet felülvizsgálatának jóváhagyásával lép hatályba.

Balatonszepezd, 2025...

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző

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

„2. melléklet

1. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1–3. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

1.	B	C	D	E	F	G	H
2.	Lke-1	O	30	600	7,5	K-6,0	50
3.	Lke-2	Sz	20	600	6	4,5	50
4.	Lke-3	Sz	K-15	600	6	4,5	60

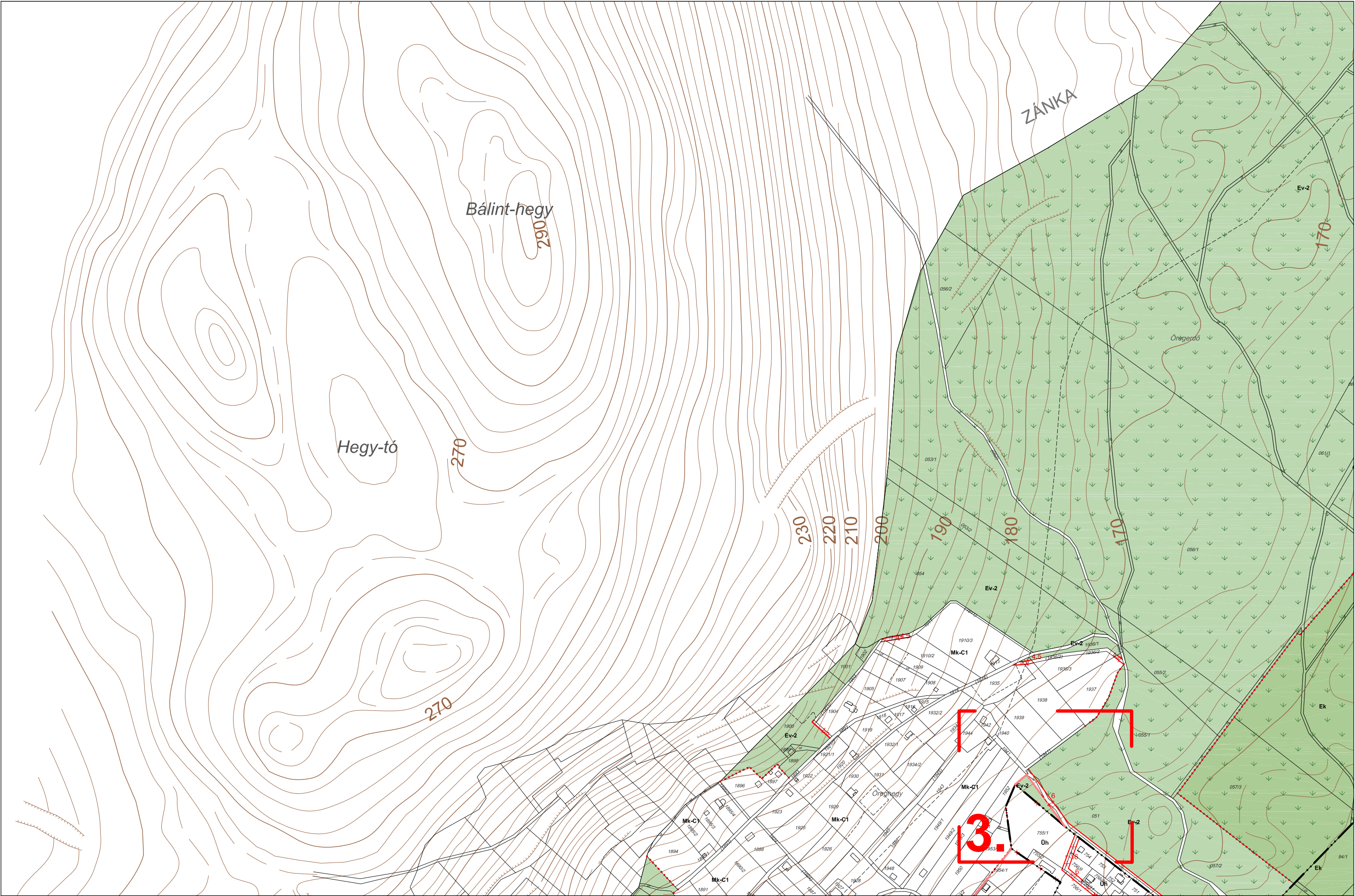
”

2. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 10. és 11. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

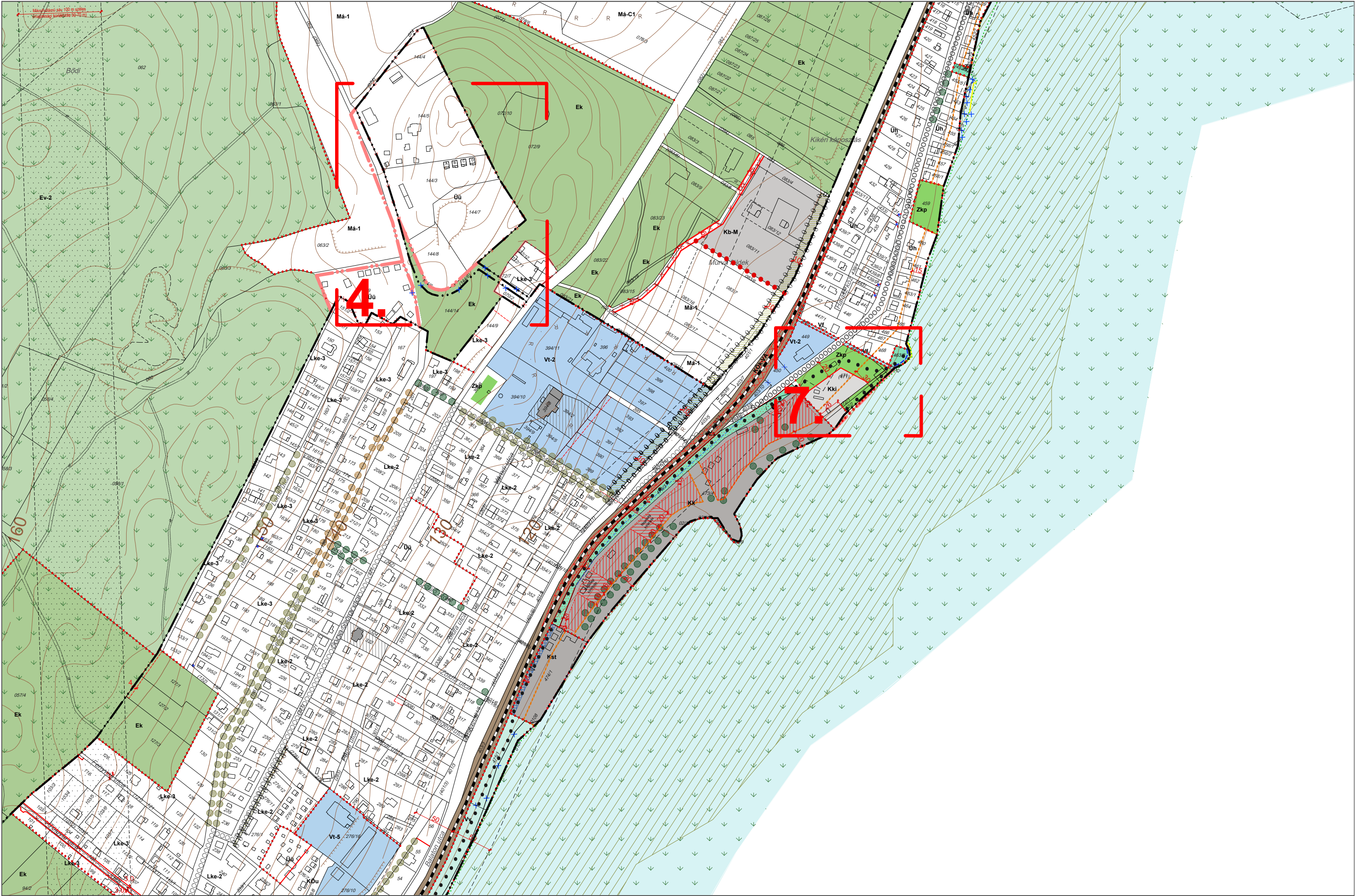
”

1.	B	C	D	E	F	G	H
2.	Üh	Sz	15	600	6	4,5	60
3.	Üh-E	Sz	10	600	6	4,5	70

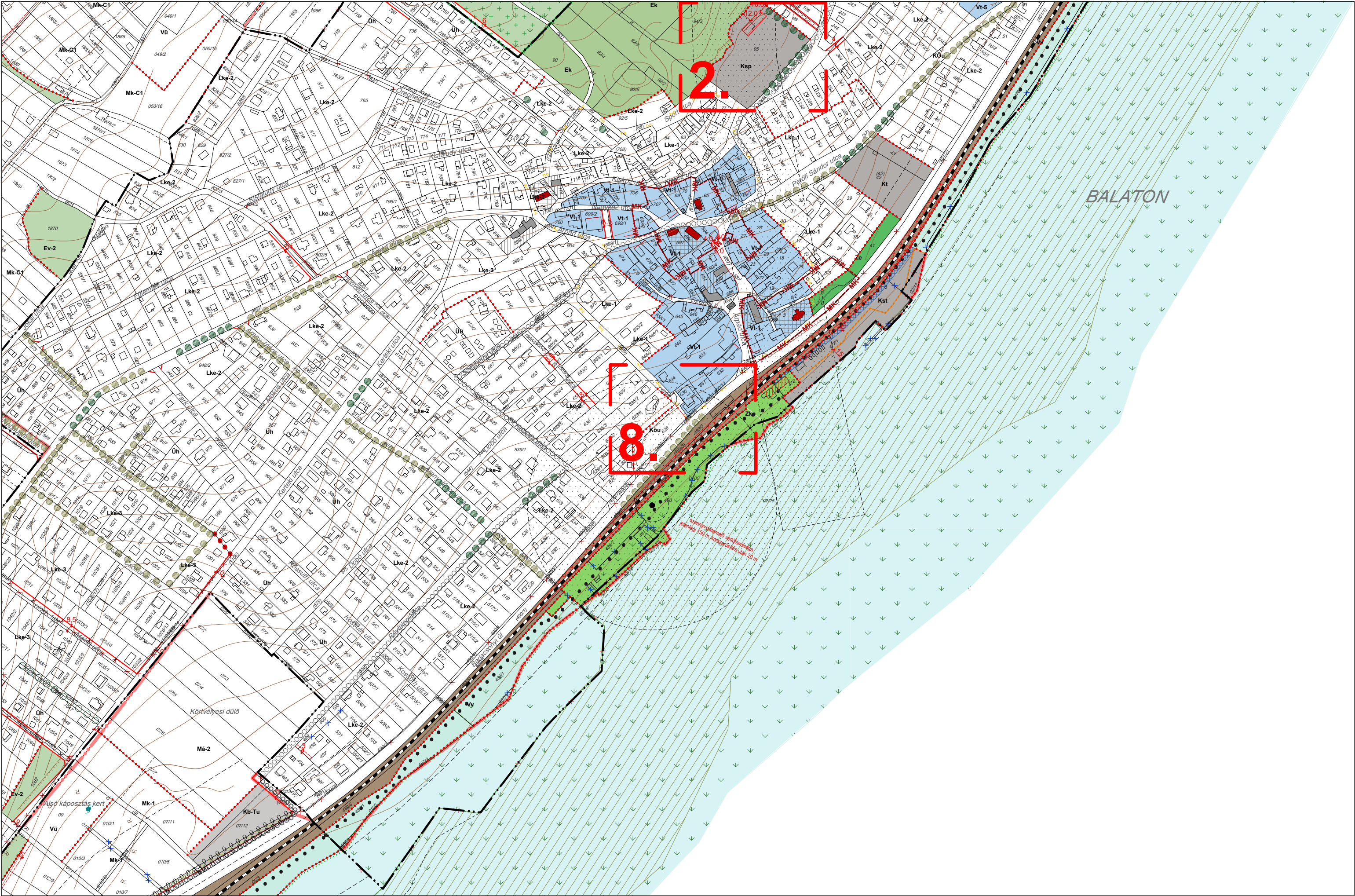
”



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával. Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter, TT1-01-2883 Szatmári Szidónia Kalász Nóra	Tájktervezés: 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, 01-2883/01	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27..	PRO ARCH 2025	Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 2. sz. melléklet a .../2025.(...) Kt. rendelethez	SZT2-M1 M=1:4000
---	---	--	---	--	--	------------------------------	---	------------------------------------



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-M4 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

Közművek: KÉSZ Kft.
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-M3
M=1:4000

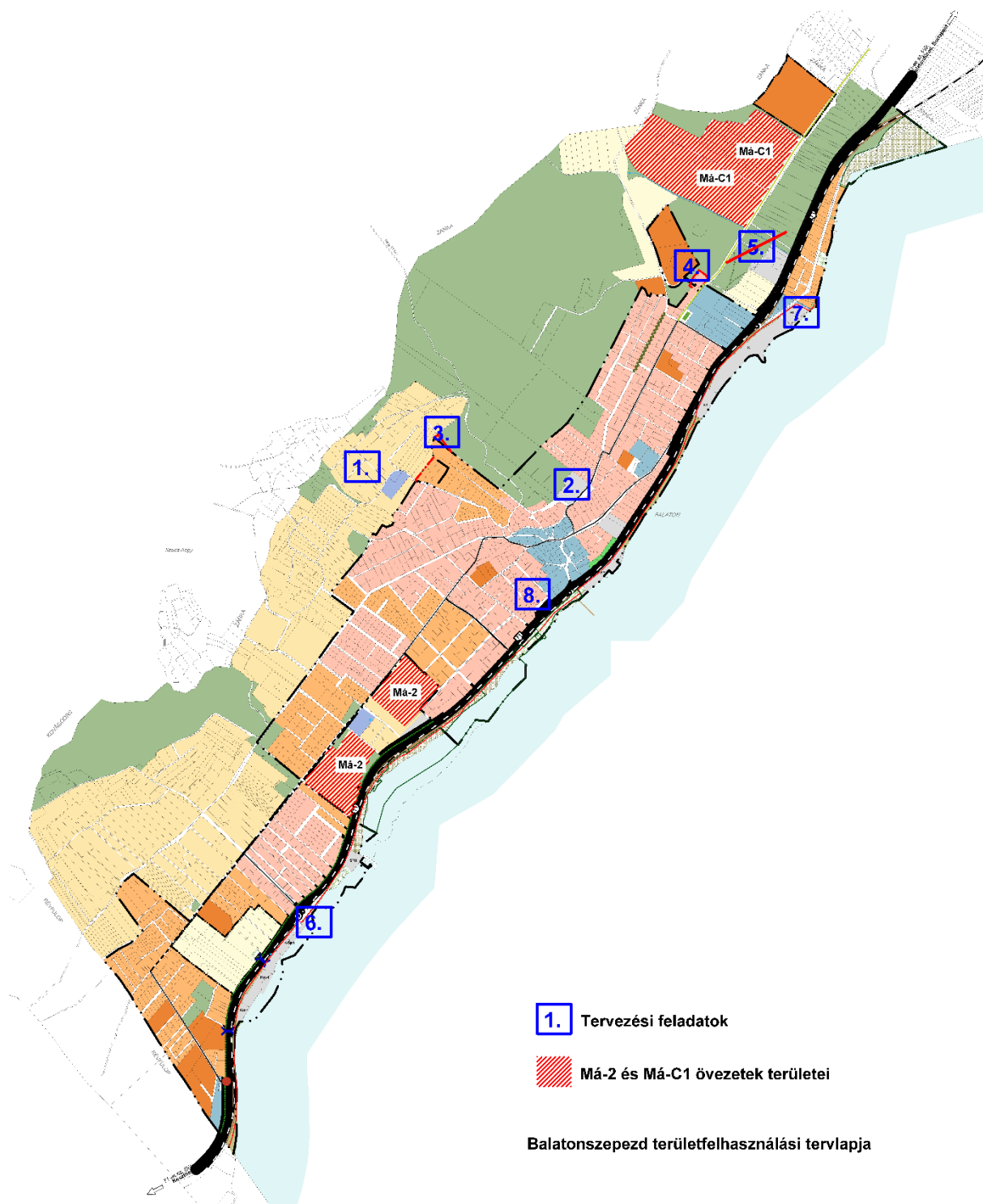


Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés

1.1. Tervezési feladatok

A tervezési feladatok kidolgozását, településrendezési vizsgálatát Balatonszepezd község Képviselő-testülete az 1/2025. (I.17.) határozatával hagyta jóvá és a 44/2025. (VI.8.) határozatával egészítette ki. Jelen 2025/2. számú módosítás összesen 11 feladatot tartalmaz.



A tervezési feladatok Balatonszepezd területfelhasználási tervlapján ábrázolva

Feladat sorszáma	HÉSZ rendelet módosítás	SZT módosítás	TSZT módosítás
1.	+	-	-
2.	+	-	-
3.	-	+	+
4.	-	+	+
5.	-	+	+
6.	-	+	+
7.	-	+	+
8.	-	+	-
9.	+	-	-
10.	+	-	-
11.	+	-	-

1. feladat: Mezőgazdasági területeken (kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben) a beépíthetőségi előírások pontosítása.

Az Má-2 jelű nagytelkes szőlőtermesztési mezőgazdasági területen és az Má-C1 jelű szőlőkaszter szerinti I. osztályú nagytelkes mezőgazdasági területeken (ld. előző oldal ábrája) a szőlő műveléséhez és feldolgozásához elengedhetetlen a helyszínen földalatti pince kialakítása. A HÉSZ a tájkép védelme érdekében ezekben az övezetekben 120 m²-ben korlátozza az elhelyezhető építmények legnagyobb hasznos alapterületét (HÉSZ 41.§ (3) bekezdés, 42.§ (3) bekezdés). Ez önmagában nem okoz problémát a művelésnél, azonban előfordul, hogy pincét már nem tudnak létesíteni a korlátozás miatt. Annak érdekében, hogy pincét is el lehessen helyezni, de a felszíni beépíthetőség se növekedjen, a 41.§ és 42.§ (3) bekezdései módosulnak aszerint, hogy a +60 m²-nyi önálló pince kialakítására tegye lehetővé.

2. feladat: A KSp jelű beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásainak módosítása adótorony létesítése céljából.

A 95-ös hrsz-ú ingatlanon található a település sportpályája, ami a falu központi részén helyezkedik el. Az önkormányzat a sportpálya övezete előírásainak módosítását határozta el oly módon, hogy azon adótoronyt lehessen létesíteni. A sportpálya KSp jelű különleges beépítésre szánt sportterületek övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó HÉSZ előírásai a következők:

„23. § (1) Az építési övezet sport, rekreáció (szabadtéri sportpályák) céljára szolgáló terület. Az övezetbe tartozik a település sportpályája.

(2) Az övezetben elsősorban a sportolással összefüggő szabadidő-eltöltés, turizmus építményei helyezhetők el.

(3) Terepszint alatt nem lehet építeni.

(4) Az övezetben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(5) A területen csak áttört vagy max. 1,5 m magas, dróthálóból és élősövényből együtt kialakított kerítés létesíthető.

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

A 23.§ (2) bekezdésének módosításával elérhető, hogy a sportpályán adótornyot is el lehessen helyezni. A sportpálya örökségvédelmi területet nem érint, azonban a terület egy kis része az országos ökológiai hálózat magterületének övezetébe tartozik. A 2018. évi CXXXIX. számú, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT) 78.§-a előírja, hogy magterület övezetében lévő építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert, ami nem egyeztethető össze egy adótoronnyal. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés és a természetvédelem érdekében az adótornyot a terület **magterület övezetével nem érintett részén kell elhelyezni.**



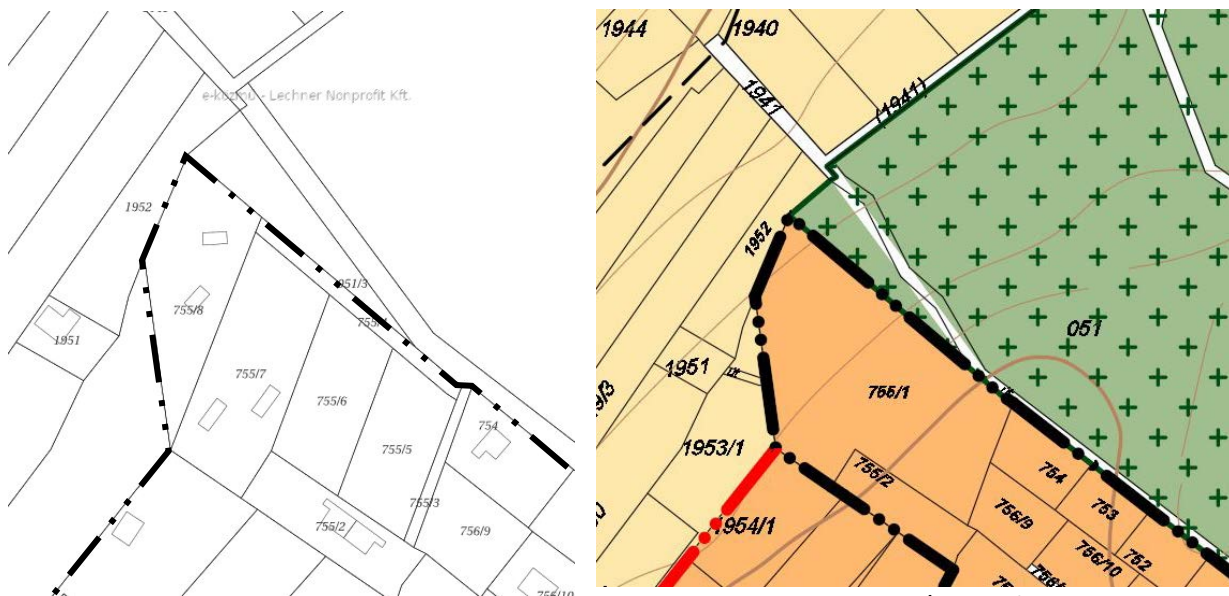
Az Ökológiai Hálózat magterületének ábrázolás a szabályozási terv 5-ös szelvényén

Adótorony létesítésekor be kell tartani a 17/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott településkép védelméről szóló rendeletet (továbbiakban: TKR) is. A TKR 40.§-ának (3) bekezdése írja elő, hogy hírközlési adótorony tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal helyezhető el, illetve kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet. A tájba illeszkedést a település főépítészével való konzultáció során bizonyítani kell.

A jogszabályok betartására a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 618-4/2025 ügyirat-számú véleményében, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály a BSZ/147-17/2025 Hiv. számú véleményében is felhívta a figyelmet.

3. feladat: A 051/3 hrsz-ú, Ev jelű erdőterület belterületbe vonása, vagy előírásainak módosítása kerítés létesítése érdekében.

A 051/3 hrsz-ú ingatlan A település központjából a hegyre vezető Tűzoltó utca végén, a bel- és külterület határán helyezkedik el. A telek Ev-2 jelű talajvédelmi erdőterület övezetébe tartozik. A tulajdonos kerítés létesítése céljából kereste meg az önkormányzatot, hogy 051/3 hrsz-ú telket vonják belterületbe, vagy tegyék lehetővé kerítés építését.



A 051/3 hrsz-ú ingatlan a TSZT-n

A HÉSZ 37.§-a tartalmazza az Ev-2 jelű övezetre vonatkozó előírásokat:

„37. §

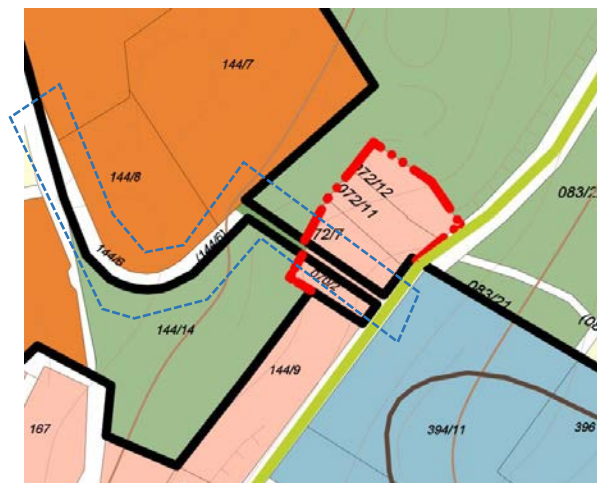
- (1) Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen talajvédelmi erdők területei.
- (2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, és az épületnek nem minősülő, a pihenést, testedzést szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezetben csak a terület használatához kapcsolódó parkolók létesíthetők.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 95%-nál.”

A tulajdonos az övezeti besoroláson nem szeretne változtatni, így továbbra is marad Ev-2 jelű védelmi célú erdőterület övezetben. Kerítés létesítése céljából szeretné az ingatlan belterületivé minősíteni, amit a TSZT és SZT módosításával jelöltünk. A **területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, ezért térségi tervi megfeleltetés nem szükséges.

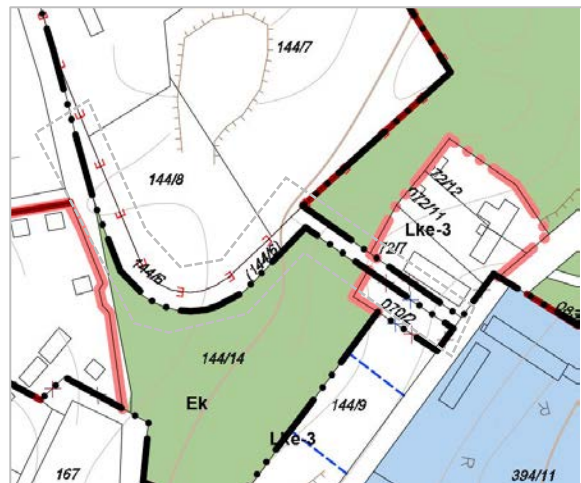
4. feladat: A 144/15-16 hrsz-ú ingatlanok közötti önkormányzati út megszüntetése.

Már a 18/2016. (XII.30.) Kt. rendelettel elfogadott szabályozási terv is tartalmazta a módosítással érintett terület tervezett belterületbe vonását. Ennek következtében a 070/2 és 072/7 hrsz-ú ingatlanok helyrajzi számai megváltoztak. Az egykori 070/2-ből lett a 144/15 és a 072/7-ből lett a 144/16-os hrsz-ú telek. Mind a két ingatlan Lke-3 jelű kertvárosias, szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterületbe tartozik.

A TSZT-n és az SZT-n is tervezett belterületbe tartoznak az ingatlanok. A szerkezeti terv a 144/6-os hrsz-ú önkormányzati út 144/15-16 hrsz-ok közötti részét kertvárosias lakóterület, míg a 144/14 és 072/9 hrsz-ok közötti részét pedig erdőterület területfelhasználásba sorolja. Az önkormányzati út eredetileg a területtől északra lévő üdülőterületek elérését biztosította, de régóta használaton kívüli.



A módosítással érintett terület a TSZT-n és az SZT-n



A valóságban nem létező önkormányzati út helyett a Gesztenyesor utca jelenti az elsődleges és egyetlen megközelítési lehetőségét is a környéken működő üdülőknek. A közkedvelt üdülőterületeken több tábor is üzemel: a 144/6-8 hrsz-ú ingatlanokon működik a budapesti Szent László Gimnázium Ifjúsági Tábora, mögötte a 144/3 hrsz-ú telken pedig a Bakonycsérnyei Iskolásokért Alapítvány szervezi a balatonszepezdi táborát, de a Gesztenyesor utca túloldalán található a budapesti Belváros-Lipótváros Önkormányzat Ifjúsági Tábora is. A táborok zavartalan működéséhez **nincs szükség az önkormányzati útra.**

A Szabályozási terven javaslat alapján 144/6-os hrsz-ú út **220,8 m²**-nyi területe a szomszédos telkekkel megegyező **Lke-3** jelű övezetbe kerülne, míg a maradék **1265,3 m²**-nyi terület a szomszédos 144/14 hrsz-ú **közzélégi erdőhöz** kerül. Az övezeti átsorolás TSZT módosítással is jár, ami azonban nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének. Ez az Elj. 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja mondja ki: „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” A TSZT-n a 144/6 hrsz-ú ingatlan 1028, m²-nyi része kerül a jelenlegi közút területfelhasználásból erdőterület területfelhasználásba.

A módosítással érintett területen belül nincs műemléki vagy régészeti védeltségű, sem pedig természetvédelmi terület.

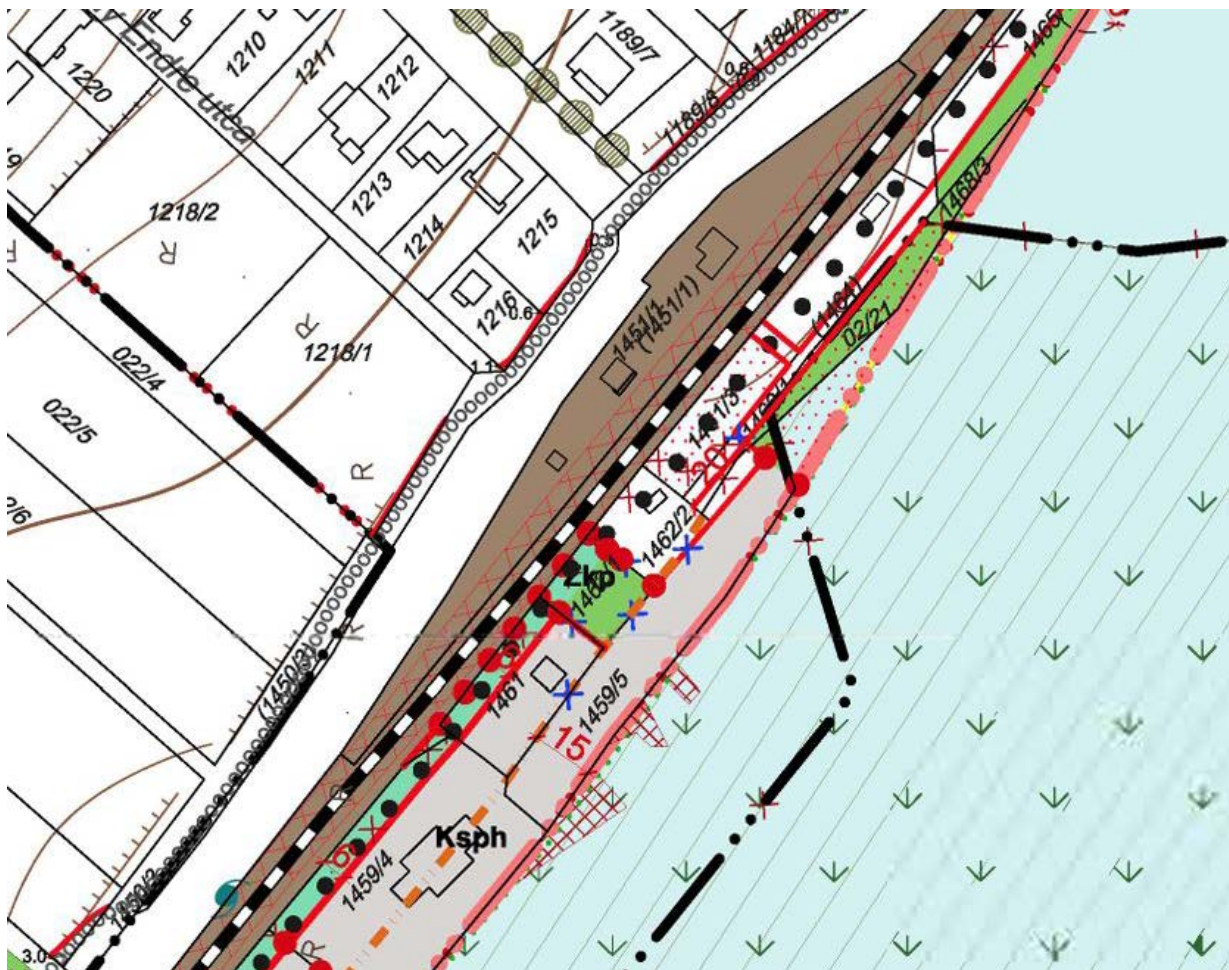
5. feladat: A 083/3, 083/9 és 085 hrsz-ú ingatlanok övezeti módosítása.

Az 5. számú módosítást az önkormányzat visszavonta, a **módosítás törlésre került.**

6. feladat: 1462/1-2 és 1451/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.

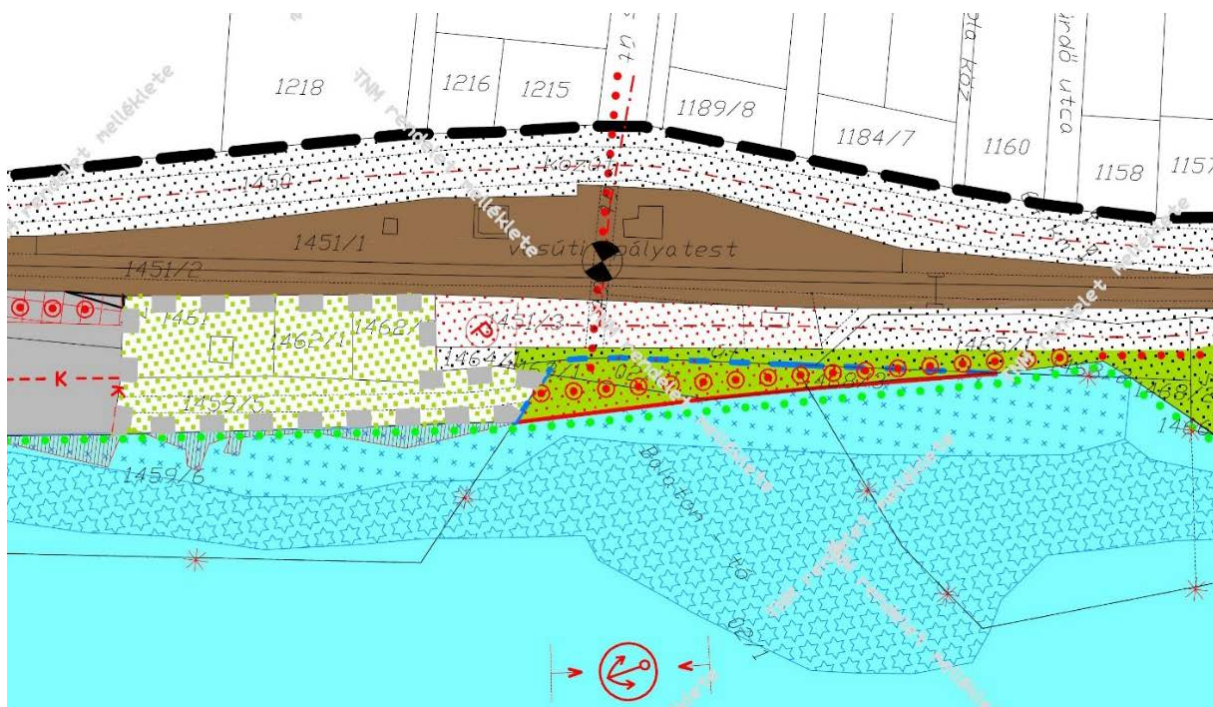
Évek óta problémát jelent, hogy Szepezdfürdőn az Akácfa utca folytatásában a vasúti átjáró után magántelken (1451/3 hrsz.) megy keresztül a közút, amit ezáltal három részre vág. A tulajdonos a közút területét szeretné átadni az önkormányzatnak, a visszamaradó két teleknek pedig övezeti besorolást kér. Erre eddig nem volt lehetőség, mert az érvényben lévő, 37/2004. (XII.30.) TNM rendelettel jóváhagyott, Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló rendelt (továbbiakban: *TNM rendelet*) erre nem adott lehetőséget, azonban a jelenlegi egyeztetési anyag alapján ez megoldható lenne.

A HÉSZ 9. melléklete a szabályozási terv SZT-6 jelű tervlapja, ami a tervezési területre vonatkozik. Ezen a 1462/1 hrsz-ú terület Zkp jelű közpark övezetbe van sorolva, míg a 1462/2 hrsz-ú ingatlan közút területbe tartozik csak úgy, mint a 1451/3 hrsz-ú ingatlan. A telkeken keresztül megy a tervezett parti sétány, ami a 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanoknak a vasúttól párhuzamos szélső 6 méterét foglalja el, míg a 1451/3 hrsz-ú ingatlanon átlósan vezet keresztül.



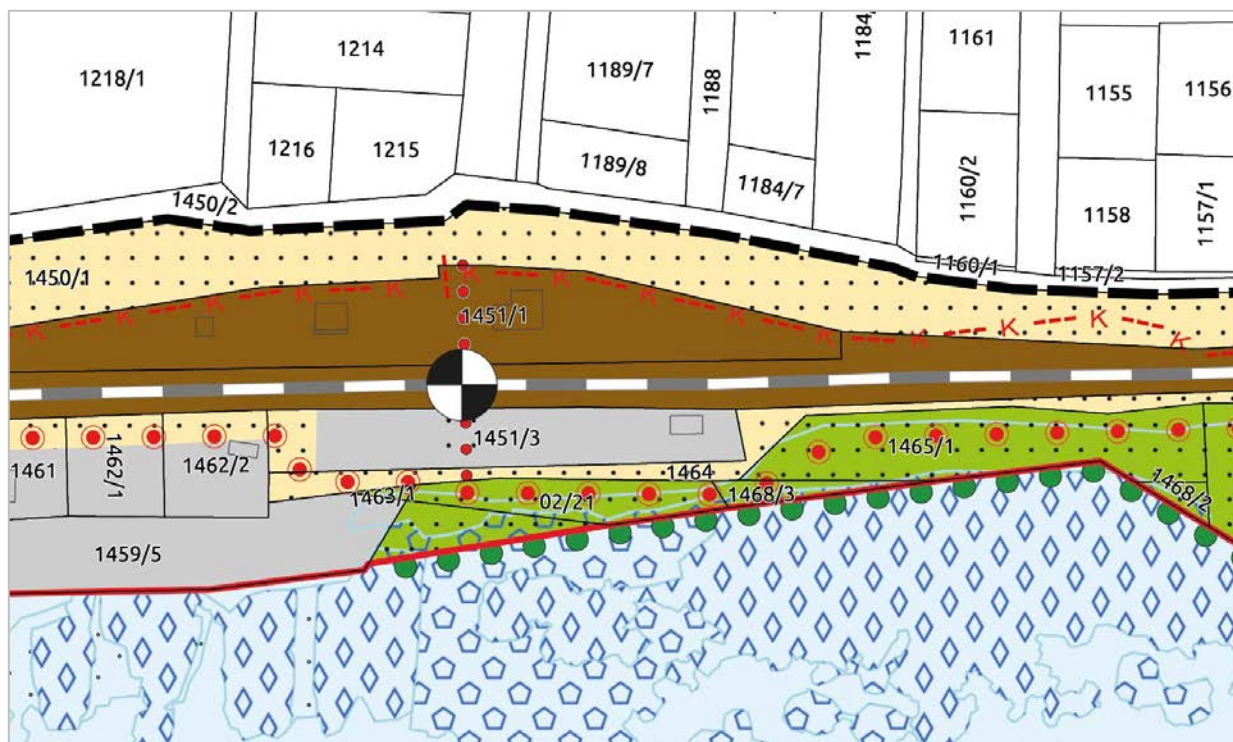
A 1451/3 hrsz-ú ingatlant a hatályos *TM rendelet* 3/1 tervlapján 'újonnan kialakítandó közterületek, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek' területbe sorolta, míg a szélére 'tervezett parkoló területe'-t jelölt. Vagyis a hatályos terv alapján a településrendezési terv is csak közterületi övezetbe sorolhatja. A vele szomszédos 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanokat 'részlegesen összevont területfelhasználási egység'-gel jelölte körbe, míg az ingatlanokat 'zöldterület kialakítására alkalmas terület'-be sorolta.

Jelöletlenül, de a két telken halad keresztül a 'parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal'. A konkrét nyomvonal nincs feltüntetve az ingatlanokon, de mindkét irányba, előtte is és utána is szerepel a tervlapon. A parti sétány nyomvonalától az önkormányzat a *TNM rendelet* 3.§-a szerint eltérhet, ha a helyettesítésként olyan területet jelöl ki, ami a helyi önkormányzat tulajdonában lévő közterület, továbbá a tanulmányterv szerint zöldterületek kijelölésére alkalmasnak és részlegesen összevont vagy összevont területfelhasználási kategóriaként szabályozott területnek minősül. A *TNM rendelet* alapjának tekinthető, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelmeiről szóló rendeletet a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelettel hagyták jóvá. A Korm. rendelet 6.§-a alapján „részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül a településrendezési terv a hétvégi házas üdülőterület, a kertvárosias lakóterület és a gazdasági terület kivételével az (1) bekezdésben felsorolt bármilyen építési övezetet, övezetet kijelölheti.”



A hatályos *TNM rendelet* 3/1 tervlapjának kivágata

A mára elavult TNM rendelet jogszabályi környezete is teljesen megváltozott. A 2018. évi CXXXIX. számú Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: Trtv) és az új, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv) után megkezdődött a több, mint 20 éves vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek felülvizsgálata. A felülvizsgálat első nyilvános egyeztetése 2024. augusztusában kezdődött, és 2025. márciusában történt a következő véleményezési szakasz.



Az egyeztetés alatti felülvizsgálati terv 3.72. Balatonszepezd 4/2. szelvényének kivágata

A felülvizsgálati terv számos helyen eltér a hatályos rendeletről és új lehatárolásokat vezet be. A módosítással érintett szakaszon a vasút északi határa mentén húzódik a 'beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa', amibe a 1451/3 és a 1462/1-2 hrsz-ú területek is beletartoznak. Itt a Trtv. 71/B. §-a (1) bekezdés alapján „a településképi értékek, valamint a környezeti adottságok megőrzése, továbbá az elöntés okozta károk csökkentése érdekében új épület, úszómedence és a helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem építhető.” Meglévő épület felújítható és ha a HÉSZ megengedi, maximum bruttó 100 m² alapterületig bővíthető. Az egyeztetés alatt álló anyag a 1462/1-2 hrsz-ú telkek északi szélén, a vasúttal párhuzamosan vezetett 'közhasználatú, közlekedési célú területen' a 'parti sétánnyal érintett partszakaszt', ami áthalad a 1451/3 hrsz-ú ingatlan nyugati végén is. Ezen a területen csak beépítésre nem szánt közlekedési, zöldterületi vagy erdőterületi övezetet jelölhet ki a HÉSZ a felülvizsgálat 2. melléklete alapján. A tárgyi telkek 'közhasználatú, közlekedési célú területtel' nem érintett részét 'összevonott különleges területbe sorolja' az egyeztetési anyag. Ezt a területfelhasználási kategóriát jelöli a tervezet 7.§ (2) bekezdése alapján a „valamely közösség által használt, a fejlesztési célok és a helyi sajátosságok figyelembevételével egyedi településrendezési adottságú, jellemzően rekreációs célú beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területet, ide nem értve a strandot, kempinget és kikötőt”. A 2. melléklet alapján az alábbi övezeteket jelölheti ki itt a HÉSZ:

- beépítésre nem szánt

- o közúti közlekedési terület
- o közkert és közpark zöldterület
- o védelmi, rekreációs célú és egyéb erdőterület
- o tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- o vízgazdálkodási terület
- o természetközeli terület
- o különleges strand, kemping, kikötő, sport, turisztikai, egészségügyi, oktatási kutatási és fejlesztési, honvédelmi katonai, hal- és nádgazdálkodási, burkolt vagy fásított köztér, sétány, üzemi terület
- beépítésre szánt (amennyiben nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre)
 - o különleges kemping, kikötő, sport, turisztikai, egészségügyi, oktatási kutatási és fejlesztési, honvédelmi katonai, hal- és nádgazdálkodási, üzemi terület

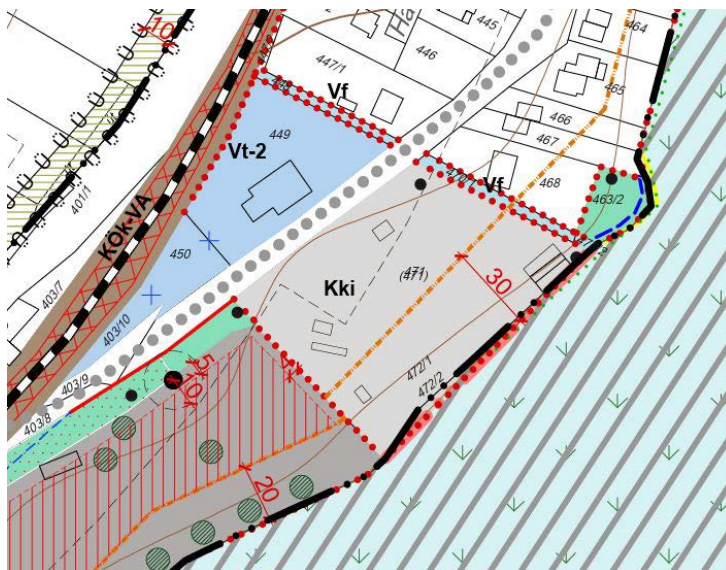
A 1462/2 és 1451/3 hrsz-ú ingatlanokat a TNM felülvizsgálati anyaga alapján a jelenlegi közút besorolásból Kb-Tu jelű **különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe** lehet sorolni. Ez alapján az ingatlanok maradnak beépítésre nem szánt besorolásban, ahol a **meglévő épületek megtarthatók**.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 618-4/2025 ügyiratszámú véleményében, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály a BSZ/147-17/2025 Hiv. számú véleményében is felhívta a figyelmet, hogy a *TNM rendelet* felülvizsgálata még csak véleményezési fázisban és elfogadás előtt van, ezért a **módosítással kéri a hatályba lépést megvárni**. Ez alapján javasoljuk a képviselő-testületnek, hogy a területre tervezett módosítást a **felülvizsgálat jóváhagyása után fogadják el**.

7. feladat: 470, 471, 472/1-2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.

Takács Szabolcs Veszprém Vármegye Főispánja 2025. januárjában **törvényességi felhívást** küldött Balatonszepezd Képviselő-testületének. A VE/53/00085-1/2025 ügyiratszámú levelében a főispán jelezte, hogy a 470/1, 471, 472/1 és 472/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő felülvizsgálata alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: *Mötv.*) 132.§ (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 134.§ (1) bekezdésben biztosított hatáskörében eljárva, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdésben foglaltak alapján törvényességi felhívással élt. Az érintett ingatlanok tekintetében a HÉSZ nincs összhangban a *TNM rendelettel*, ugyanis a 3/3 számú tervlapján jelölt övezeti besorolások, a szabályozási vonal és a parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal nincs, vagy nem a *TNM rendeletnek* megfelelően van a szabályozási tervlapon megjelenítve. Felhívja a figyelmet, hogy ez sérti a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdésében leírt azon alapelvei szintű szabályát, mely szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes. A főispán április 30-ig adott határidőt a **jogszabálysértés megszüntetésére**, ami jelen módosítással valósulhat meg.

A HÉSZ 6. melléklete a szabályozási terv SZT-3 jelű tervlapja, ami a teljes tervezési területet Kki jelű különleges beépítésre szánt kikötő terület övezetébe sorolja.



Kivágat a hatályos Szabályozási terv SZT-3 tervlapjából

A *TNM rendelet* alapján a kijelölt Kki jelű beépítésre szánt különleges kikötő övezeti besorolású területből ki kell szabályozni egy zöldterületet és a parti sétány nyomvonalát azon kell vezetni. A *TNM rendelet*tel való összhang megteremtése és a törvényességi felhívás teljesítése érdekében a szabályozási terv SZT3 jelű tervlapja módosításra kerül. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály véleményében ennél a feladatnál is megjegyezte, hogy célszerű lenne a módosítással megvárni a *TNM rendelet* felülvizsgálatának jóváhagyását, azonban a főispán törvényességi felhívása miatt a módosítást jelen dokumentációban kell elfogadni. A tervezett módosítás a *BKÜK TSZT* alapján települési térségen belül történik, így **összhang igazolása nem szükséges**. Természetvédelmi vagy örökségvédelmi területet nem érint.

9. feladat: HÉSZ 5.§ (2) és (3) bekezdésének módosítása.

A hatályos HÉSZ 5.§-a:

„(1) A község területén állandó használatra szánt lakókocsi, konténer - a kemping területek kivételével - nem helyezhető el.

(2) Beépíthető minden olyan kialakult telek, amely eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át.

(3) Általános és kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”

Az önkormányzati szándéka, hogy a meglévő kertes mezőgazdasági területek is a jelenlegi használat szerint legyenek besorolva. Ezzel több telket nem tudnak kialakítani, csupán a meglévő, már kialakult telkek ésszerű hasznosítását segítik.

A tervezett módosítás szerint a módosult 5.§:

„(2) Beépíthető minden olyan beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek, amely az előírt teleknagyság méretének 50 %-át eléri.

(3) Kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”

10. feladat: HÉSZ 5.§ kiegészítése egy (4) bekezdéssel.

Rendszeresen előfordul Balatonszepezden, hogy az üdülőterületi ingatlanokra nem tudnak kedvezményes otthonteremtési támogatást felvenni, mert annak előfeltétele a lakás rendeltetésű ingatlan. A települési főépítész a visszatérő lakossági problémák megoldására javasolta, hogy a jogszerűen épített, földhivatal által nyilvántartásba vett és a lakás rendeltetés előírásainak megfelelő épületek betölthessék a funkciójukat, valamint átalakíthatóak és bővíthetőek legyenek. A jelenlegi 5.§ az alábbi (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő - épületek és a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetőek.”

11. feladat: Kertvárosias lakóterületen és hétvégi házas üdülőterületen a minimális teleknagyság csökkentése.

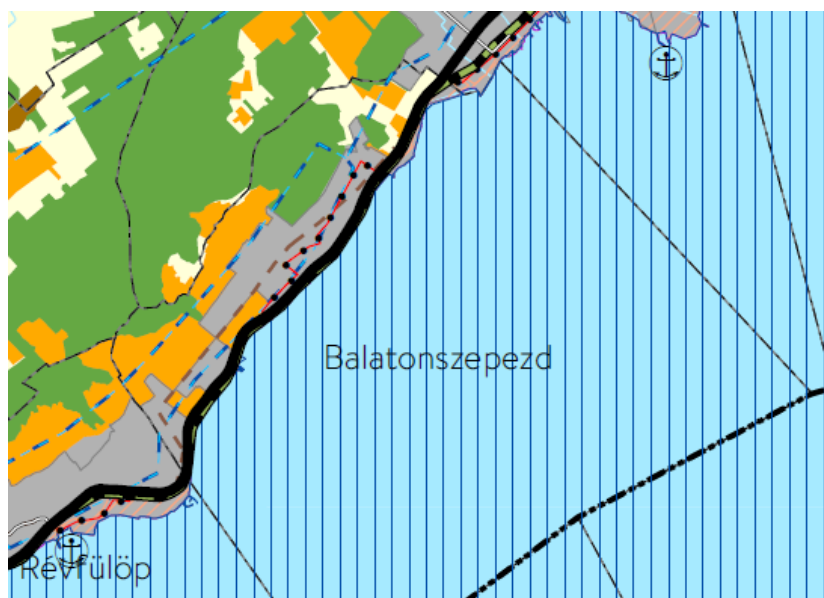
Jelenleg mind a kertvárosias lakóterületeken, mind pedig a hétvégi házas üdülőterületeken a kialakítható legkisebb telekméret 800 m². A jobb beépíthetőség és a lakossági kérések miatt a települési főépítész kezdeményezte a képviselő-testületnél a kialakítható legkisebb telekméret 800 m²-ről 600 m²-re való csökkentését. Az indítványt a képviselő-testület elfogadta, így az Lke-1, Lke-2 Lke-3, valamint az Üh és Üh-E jelű építési övezetekben 600 m² lesz a kialakítható legkisebb telekméret.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)		Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			hatályos	tervezett			
Lke-1	O	30	800	600	7,5	K-6,0	50
Lke-2	Sz	20	800	600	6	4,5	50
Lke-3	Sz	K-15	800	600	6	4,5	60
Üh	Sz	15	800	600	6	4,5	60
Üh-E	Sz	10	800	600	6	4,5	70

12. feladat: 1956. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása.

Lakossági kérvényezést támogatva a képviselő-testület indítványozta a 1956. hrsz-ú ingatlan **belterületbe vonását**. Jelenleg a hatályos TSZT és SZT tervlapjain is tervezett belterületbe van sorolva az 195-oson kívül az 1954/1-2 és 1955 hrsz-ú ingatlan, ezért rajzi módosítás nem szükséges. A belterületbe vonáshoz szükséges az ingatlan előtti 1877-es hrsz-ú közterületet is belterületbe vonni.

2. Térségi tervei megfeleltetés



BKÜK TSZT kivágata

BKÜK TrT-vel való összhang igazolásának szükségességét az azt érintő feladatoknál egyenként taglaltuk. Balatonszepezd területére a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendelete (továbbiakban: VM TrT) egyedileg meghatározott megyei övezeteket is tartalmaz. A VM TrT 2. függeléke tartalmazza a települések övezetek általi érintettségét. Ez alapján Balatonszepezd három megyei övezettel érintett:

2.12.4. melléklet. Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete

2.12.5. melléklet. Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megyevárostérségeinek övezete

2.12.6. melléklet. Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete

A tervezett módosítások az érintett három egyedileg meghatározott megyei övezet **előírásainak megfelel**, a VM TrT-vel **nem ellentétes**.

3. Közlekedés

A település közlekedési hálózatával való érintettséget az egyes feladatoknál külön-külön vizsgáltuk. A 4. számú módosításnál megszüntetésre kerülő közút eddig sem töltötte be övezeti besorolása szerinti szerepét, így a közlekedési hálózatot nem érinti. A 6. számú módosítás a korábban részletesen leírt okok miatt most nem kerül elfogadásra, de jóváhagyása esetén a jelenleg is meglévő állapotot fogja szabályozási tervi szinten is megjeleníteni. A 8. számú feladat megvalósítása fejleszti a község közlekedési hálózatát a korábbi Sellő köz és Badacsonyi út közötti kapcsolat visszaállításával.

A többi módosítás nem érinti Balatonszepezd közlekedési hálózatát, arra nincs negatív hatással.

4. Tájrendezés, zöldfelületek, környezet- és természetvédelem

A 4. számú módosítás a ténylegesen beerdősült jelenlegi közút területet sorolja át erdőterületbe, ami így meg fog felelni a valós területhasználatnak. Ennek az ellentéte történik az 5. számú módosításnál, ahol az erdőterületbe sorolt, de sem a valóságban sem pedig az országos nyilvántartásokban, magasabb szintű területrendezési terveken nem szereplő terület kerül másik beépítésre nem szánt övezetbe. A 7. feladatnál a *TNM rendelettel* való összhang érdekében új közparkok kerülnek kijelölésre a Balaton partján.

A módosítások nem érintenek természetvédelmi területeket, azokra nincsenek negatív hatással.

5. Örökségvédelem

A tervezett módosítások nem részei régészeti területnek, nem érintenek országos műemléki vagy helyi védett értéket. **Örökségvédelmi területekre negatív hatásuk 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

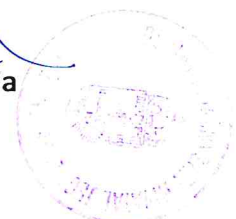
Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök módosítási eljárásában közreműködő településtervezővel megkötendő szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

Szentantalfa, 2025. január 17.


dr. Varga Viktória
jegyző



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

Ügyiratszám: BSZ/542-5/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. április 9-én** megtartott
rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

33/2025. (IV.9.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 7. pontban történő módosítása (2025/II.) során megállapítja, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján megkeresett államigazgatási szervek a beérkezett vélemények figyelembevételével a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek.

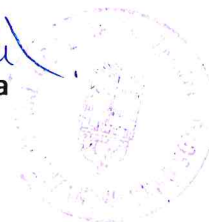
A képviselő-testület az államigazgatási szervek véleményével összhangban a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Szentantalfa, 2025. április 9.


dr. Varga Viktória
jegyző



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

Ügyiratszám: BSZ/611-2/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. május 8-án** megtartott
rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

44/2025. (V.8.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. január 17-én megindított Településrendezési terv módosítására irányuló általános eljárásban a tervezési feladatokat az alábbiakkal egészíti ki:

- a Sellő köz végén lévő 628 hrsz-ú ingatlan megosztása és egy részének közcélból történő kisajátítása az elvezetendő szennyvíz és csapadékvíz, valamint a régi gyalogos lejáró visszaállítása céljából
- a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet (Hész) 5. § (2) és (3) bekezdés módosítása, melynek célja, hogy meglévő telek, melyek a kialakítható telek nagyságnál kisebb, de a megengedett méret 50 %-át eléri, beépíthető legyen. A többi külterületi ingatlanon továbbra is 90 %-os teleknagyság érték esetén lehet építési lehetőség.
- az üdülőtérületeken szabályosan felépített, lakás rendeltetésnek megfelelő épületek fejlesztése érdekében a Hész 5. §-ának kiegészítése
- a kertvárosias lakóterületen és a hétvégi házas üdülőtérületen a kialakítható teleknagyság 600 m² legyen

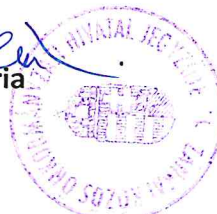
Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

Szentantalfa, 2025. május 9.


dr. Varga Viktória
jegyző



Balatonszepezd

Településrendezési Terv módosítás 2025/2.

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Ssz.	Kormányhivatalok, érdekképviselők	Vélemények, hozzászólások	Tervezői válasz	Válasz kelt
1.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály 8200 Veszprém, József Attila u. 36. Ü.i.: Horváth László, +3688/550-874 Benczik Zsolt, főosztályvezető	1. A rendelkezésre bocsátott információk alapján a módosítások a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek . 2. Kéri az egyes feladatok részletes bemutatását és felhívja a figyelmet a hatályos jogszabályokra. 3. Az 5. módosítás kapcsán felhívja a figyelmet, hogy a beépíthetőség max 3% lehet. 4. A 6. és 7. feladatnál a módosítás előtt kéri a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet hatályba lépését megvárni.	2. Az egyes módosítások az alátámasztó munkarészben részletesen ki lesznek fejtve. 4. A hatóság véleményének megfelelően javasoljuk, hogy a módosítás csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet hatályba lépését követően fogadják el.	2025.03.11.
2.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály 8210 Veszprém, Pf. 1122 Ü.i.: Kürtösi András, +3688/576-001 Kiss Zoltán, osztály vezető	A tervezett 7 módosítás hatósági nyilvántartásában, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, ezért nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.		2025.03.06.
3.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály 8200 Veszprém, Pf.: 1001 Ü.i.: Vass Eszter, +3688/590-472 Odor Tamás, osztályvezető	A talajvédelmi hatóság külön környezeti vizsgálat lefolytatását a talaj minőségi védelme tekintetében nem tartja indokoltnak , amennyiben a talaj védelmére vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartásra kerülnek.		2025.03.21.
4.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16. Ü.i.: Kaszián Ágota, Szabó Attila, +87/555-260 Bende Zsolt, igazgató	1. Kéri részletesen bemutatni az egyes feladatokat és felhívja a figyelmet a magasabb szintű jogszabályokra. 2. Az 5. módosítás kapcsán felhívja a figyelmet, hogy a beépíthetőség max 3% lehet. 3. A 6. és 7. feladatnál felhívja a figyelmet, hogy a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet térképei még nem hatályosak. 4. A jelen módosítás esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek .	1. Az egyes módosítások az alátámasztó munkarészben részletesen ki lesznek fejtve. 3. A hatóság véleményének megfelelően javasoljuk, hogy a módosítás csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet hatályba lépését követően fogadják el.	2025.03.13.
5.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály 8200 Veszprém, József Attila utca 36. Ü.i.: Lieberné Varga Andrea, +3688/590-928 Dr. Pápai Enikő, főosztályvezető	Megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek .		2025.03.17.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/30/03487-2/2025.	Tárgy:	Balatonszepezd TRE módosítása – vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről
Ügyintéző:	Horváth László	Hiv. szám:	BSZ/147-17/2025.
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 hét önálló pontra terjed ki. Tájékoztatom, hogy a helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható tervezési területek **nem tartoznak** országos jelentőségű védett természeti területhez, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet nem érintenek. Valamennyi módosítás a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének része, továbbá egyes területek a 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat magterületével, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével is érintettek.

A megküldött előzetes véleménykérési anyagban rendelkezésre bocsátott információk alapján a módosítások a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, ugyanakkor az egyes módosításokhoz az alábbi észrevételeket teszem:

1. A **mezőgazdasági területek** (kiemelten Má-2, Má-C1 övezetek) beépíthetőségi előírásának pontosítása esetén kérem a véleményezési dokumentációban **részletesen bemutatni** a jelenlegi és a tervezett övezeti előírásokat, valamint hogy a módosítás okoz-e és mely területeket többlet beépítési lehetőségeket és ebből adódóan a hatályos településszerkezetre, a táj jellegére milyen hatást gyakorol.
2. A **KSp** jelű, különleges beépítésre szánt sportterületre (95 hrsz.?) vonatkozó módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy **az ingatlan részben magterülettel érintett**, mely telekrészen a tervezett adótorony nem helyezhető el.
3. A 051/3 hrsz.-ú, magterülethez tartozó ingatlanra vonatkozóan **kérem a dokumentációban bemutatni**, hogy a fásított terület művelési ágú, egyébként üzemtervezett (5A2 erdőrészlet) véderdő vonatkozásában a kerítés építéshez mi szükség van a belterületbe vonásra illetve, hogy milyen védelemre szorul az ingatlan, mely a bekerítését indokolja.

4. Az **5. számmal jelölt módosítás** esetén felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a 083/9 és a 083/3 hrsz.-ú területek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartoznak, így a tervezett 10%-hoz képest az új különleges beépítésre nem szánt majorsági övezet **beépíthetősége maximum 3% lehet** a 2018. évi CXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdésének a) pontja alapján.
5. **A község vízparti területére** vonatkozó 6. számmal jelölt módosítással kérem a jelenleg még jogalkotás alatt lévő, a **Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Kormányrendelet és térképi mellékleteinek hatályba lépését megvárni**. Felhívom a figyelmet, hogy a 2028. február 28-án közzétett vízparti tervlap alapján a 1451/3 hrsz. területén a vasúti átjáró folytatásában nem közlekedési célú területet (pl. közút), hanem gyalogos forgalmi nyomvonalat jelöl csak. A közlekedési terület a 1462/2 hrsz. felőli telekvégen szerepel a vízparti terven.
6. A helyi építési szabályzat és *Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 37/2004. (XII. 30.) TNM rendelet közötti összhang megteremtésére irányuló **7. számú módosítással** kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy a TNM rendeleteket felváltó új vízparti terv elfogadás előtt áll, így annak hatályba lépését követően ismételt módosításra lehet szükség a partszakaszon.

Tájékoztatom, hogy a tervmódosítás véleményezésében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján **részt kívánok venni, kérem a kidolgozott tervdokumentációt részemre megküldeni szíveskedjen.**

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

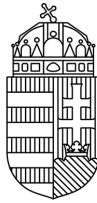
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt

főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 750263987)
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/32/1434-2/2025.

Ügyintéző: Kürtösi András

Szerv.egység: Erdészeti Osztály

Telefon: 88/576-001

Tárgy: Balatonszepezd településrendezési
eszközök módosítása – környezeti
vizsgálat szükségessége

Hiv. szám: BSZ/147-17/2025.

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 terv 7 pontban tervezett módosítása hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelő 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: VE/31/00290-4/2025. **Tárgy:** Környezeti értékelés
szükségessége Balatonszepezd
község településrendezési terv
módosítása kapcsán

Ügyintéző: Vass Eszter **Hiv. szám:** BSZ/147-17/2025.
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 Önkormányzat Polgármesterének megkeresésére a mellékelt dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési terv II. számú módosításához (Mezőgazdasági területeken /kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben/ beépíthetőségi előírásának pontosítása, különleges beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásainak módosítása, Ev jelű erdőterület belterületbe vonása, kerítés építésének lehetősége miatt, használaton kívüli önkormányzati út törlése, új majorsági övezet kijelölése, zöldövezetbe sorolás) 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, amennyiben a talaj védelmére vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartásra kerülnek.

INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Balatonszepezd Község Polgármestere kereste meg, hogy a város településrendezési eszközeinek Balatonszepezd Község Önkormányzatának

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

1/2025. I.17. önk. rendelettel megállapított szükséges módosításhoz kapcsolódóan, egyszerűsített eljárásban nyilatkozzon a környezeti értékelés szükségességéről.

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

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
-



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 618-4/2025

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota, Szabó Attila

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

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/147-17/2025.) **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 **általános eljárással** történik.

A megkeresés alapján az Önkormányzat módosítási szándéka az alábbi területeket érinti:

1. Mezőgazdasági területeken (kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben) beépíthetőségi előírásának pontosítása.
2. A KSp jelű, különleges beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásait módosítani kell oly módon, hogy elhelyezhető legyen a területén adótorony.
3. A 051/3 hrsz-ú, Ev jelű erdőterület tulajdonosa. kéri a terület belterületbe vonását, hogy kerítéssel védhesse a telkét.
4. Két magán tulajdonú telek, a 144/15-16 hrsz. (a szabályozási terven és korábban 070/2 és 070/7 hrsz.) közötti, használaton kívüli önkormányzati tulajdonú út (144/6 hrsz.) törlése szükséges. Ezzel párhuzamosan vizsgálni kell az út többi részének erdőterületi övezetbe sorolásának lehetőségét.
5. A 083/9 és a 083/3 hrsz-területeken új, Kb-M jelű beépítésre nem szánt majorság övezet kijelölése szükséges a jelenleg is majorságként használ teleken. Az övezetben a min. teleknagyság 2500 m², a maximális beépíthetőség 10%. A 085 hrsz-ú ingatlan zöldövezetbe való átsorolását kéri.

6. Évek óta problémát jelent, hogy Szepezdfürdőn az Akácfa utca folytatásában a vasúti átjáró után magántelken (1451/3 hrsz.) megy keresztül a közút, amit három részre vág. A tulajdonos a közút területét szeretné átadni az önkormányzatnak, a visszamaradó két teleknek pedig övezeti besorolást kér. Erre eddig nem volt lehetőség, mert az érvényben lévő TNM rendelt erre nem adott lehetőséget, a jelenlegi egyeztetési anyag alapján ez megoldható lenne. Partrehabilitációs terv „újonnan kialakítandó közterületek” területbe sorolta, ami most megváltozott, így lehetőség nyílt az övezeti besorolásra is. Hozzá kapcsolódóan szükséges a 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.
7. 471, 472/1, 472/2 és 470/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a HÉSZ TNM rendelettel való összhangjának megteremtése

Tájékoztatjuk, hogy a megkeresésben konkrét hrsz.-al megadott területek esetében a tervezett módosítás nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű NATURA 2000 területet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az 1-7. módosítási pontok területei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti **országos ökológiai hálózat magterület övezetét, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét érintik, valamint részei a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének.**

1. módosítás esetében kérjük tételesen bemutatni az ide vonatkozó jelenlegi, valamint a tervezett övezeti előírásokat. Kérjük jelölni, lehatárolni a tervezett változtatás konkrétan mely területeket érinti. Kérjük a tervezett beépíthetőségi paraméterek módosításának részleteit ismertetni, milyen mértékében befolyásolják, változtatják meg a táj jellegét, jelentenek-e többlet beépítési lehetőséget.

2. módosítás kapcsán megjegyezzük, hogy a különleges beépítésre szánt sportterületre (KSp) tervezett adótorony elhelyezése nem egyeztethető össze a Matrt. 78. §-ban foglalt előírásokkal. A területet érintő ökológiai hálózat magterület övezetével érintett területsávban, adótorony nem helyezhető el.

Felhívjuk a figyelmet Balatonszepezd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 40. § (3) bekezdése szerint „Hírközlési adótorony tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal helyezhető el, illetve kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet.” Szükségesnek tartjuk vizsgálni a tervezett létesítmény tájba illesztésének lehetőségét a TKR-ben foglaltaknak megfelelően.

3. módosítás a 051/3 hrsz.-ú fásított művelési ágú ingatlan területét érinti, amely része az ökológiai hálózat magterület övezetének, melynek kapcsán felhívjuk a figyelmet, hogy a Matrt. 78. § alapján a kialakult tájhasználat a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg. A benyújtott vázlatos megkeresés alapján nem derül ki, hogy az üzemtervezett 5A2 erdőrésztű véderdő területén mi indokolja a kerítés építését, továbbá a tervezett belterületbe vonásnak milyen további területhasználati célja van, kérjük kifejteni a védelem indokát.

Felhívjuk a figyelmet arra vonatkozóan, hogy a biológiai sokféleség és az ökológiai rendszer működőképessége sérülékeny, hálózati rendszer hiányában nem őrizhető meg. Táj- és természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű az élőhelyek kellő területi kiterjedése és a köztük lévő kapcsolatok működésének fenntartása. Az ökológiai hálózatnak a vonatkozó terület élőhelyeinek természetes rendszerébe kell illeszkednie. Az ökológiai hálózat (természetes, természetközeli és mesterséges élőhelyek összefüggő rendszere) elemei közül a magterületek, melyek nagy kiterjedésű természetes vagy féltermészetes élőhelyek, ahol a természetes életközösségek zavartalan működése biztosított.

5. módosítás kapcsán megjegyezzük és felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezéssel érintett 083/9 és a 083/3 hrsz.-ú ingatlanok területei a Matrt. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

övezetének részei. Az új Kb-M jelű beépítésre nem szánt majorság övezet beépíthetősége 3% lehet a 81. § (3) bekezdés a) pont előírásainak megfelelően.

6. módosítás kapcsán jelezzük, hogy a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Kormányrendelet és térképi mellékletei nem hatályosak.

7. módosítás esetében ismételten jelezzük, hogy a TNM rendeletet felváltó új vízparti terv még véleményezés alatt és elfogadás előtt áll.

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 nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a Matrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. március 13.

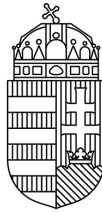
Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



Kapják:

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



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VE/NEF/00307-4/2025

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/147-17/2025

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