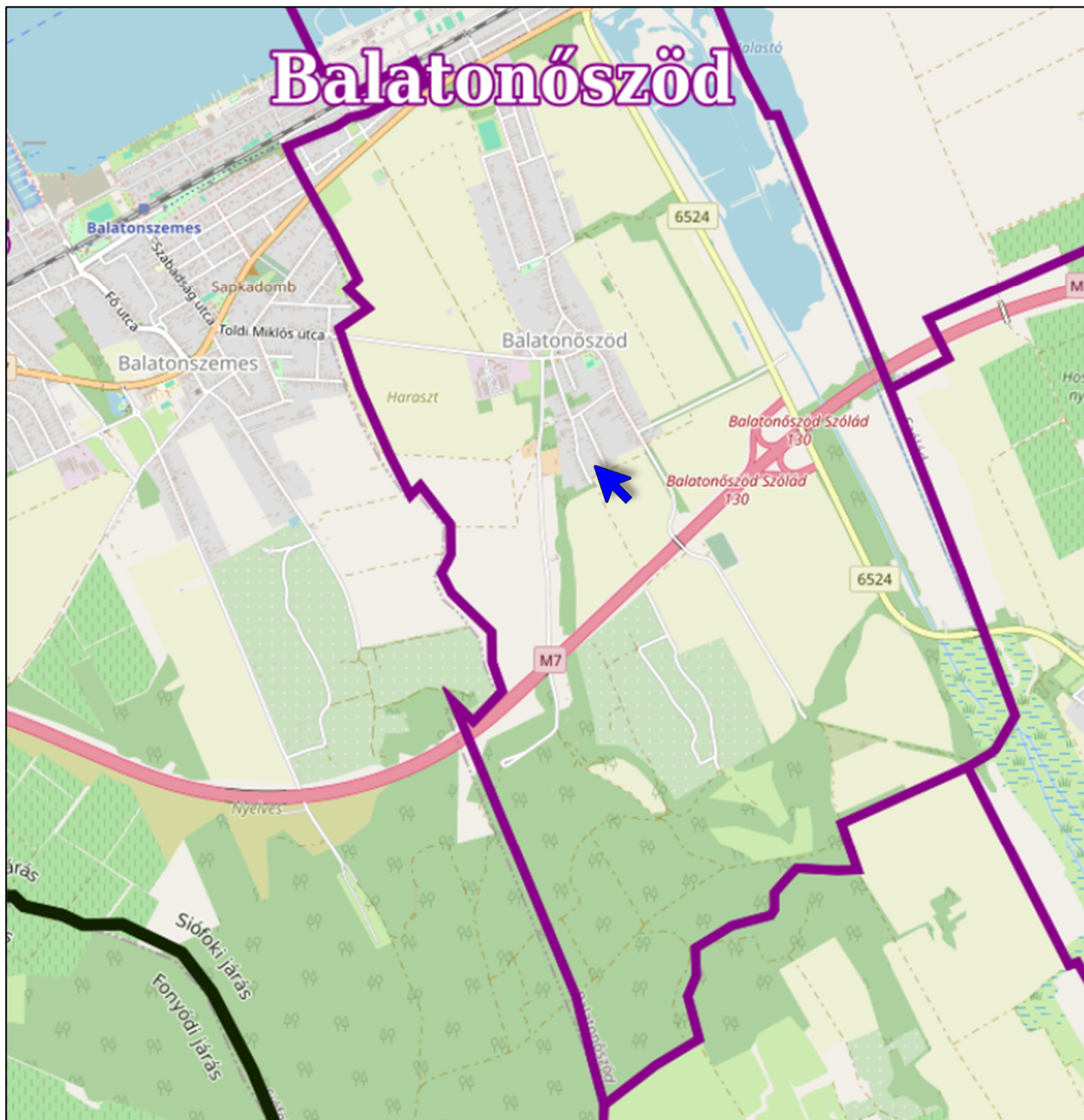


BALATONÓSZÖD KÖZSÉG TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK M10/2024-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA

Véleményezési tervdokumentáció

A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Általános eljáráshoz



Budapest, 2025. február

BALATONŐSZÖD KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
M10/2024-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési tervdokumentáció
A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Általános eljárás alapján

Generál tervező:

Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

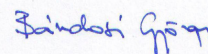
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés:

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Munkatárs:

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonőszöd Község Önkormányzata
Antal János polgármester

Főépítész: Kadlicskó Krisztián



Budapest, 2025. február

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

- 1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása
- 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata
- 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata
- 1.4. Az épített környezet vizsgálata

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szabályozási terv módosítása

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

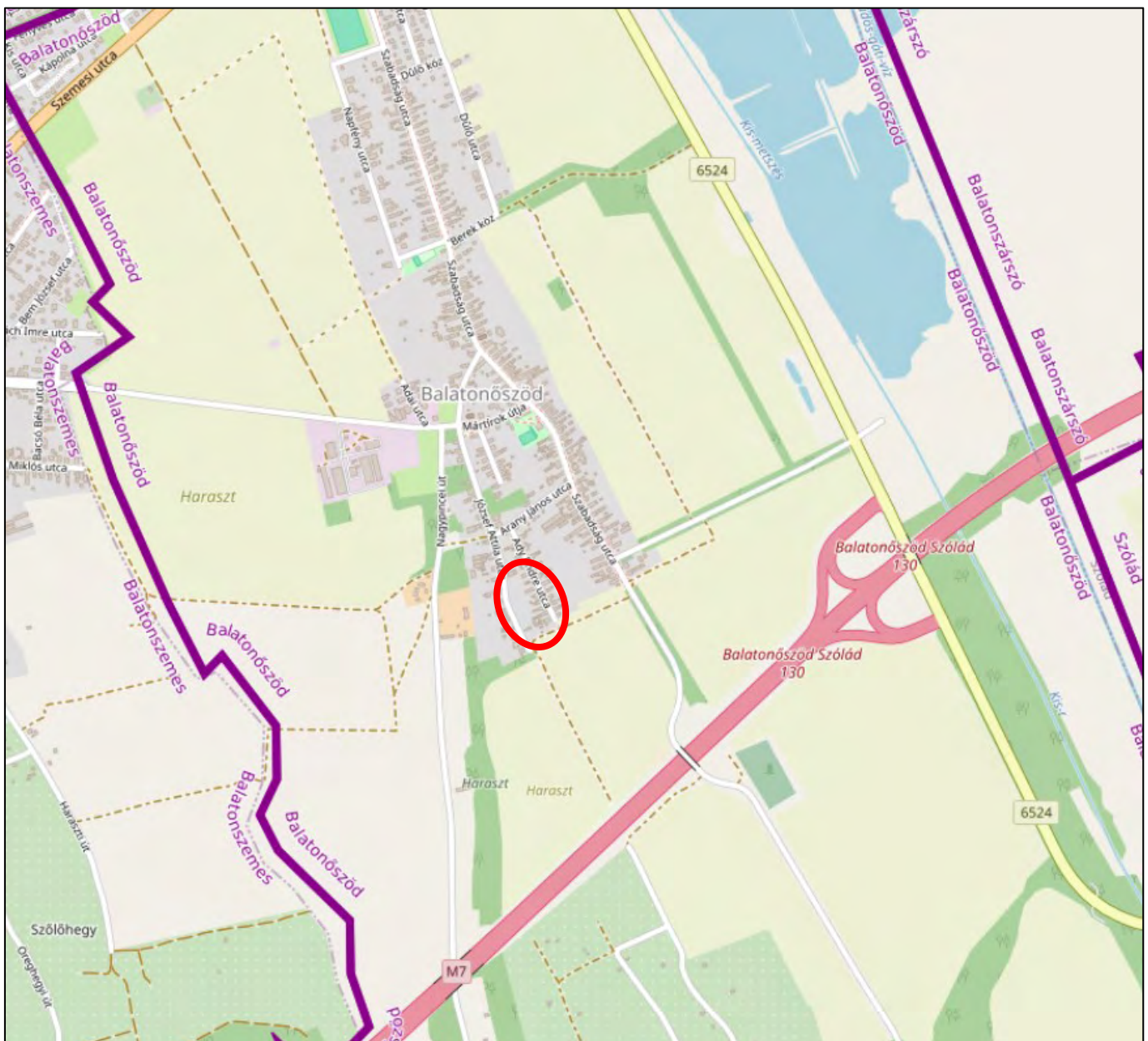
BEVEZETÉS

Balatonószöd Településszerkezeti tervét a 40/2003. (07.30.) Kt határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 9/2003 (09.10.) sz. önk. rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete. A hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt 6/2025. (I.15.) számú testületi határozatával kezdeményezte. A HÉSZ módosítás elkészítésével Balatonószöd Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a hatályos terv és a későbbi módosítások készítőjét.

A jelen településrendezési eszközök módosítása egy területre vonatkozik, de csak a Szabályozási terv módosítását igényli, a Településszerkezeti terv és a Helyi Építési Szabályzat nem módosul. **A módosítás során új beépítésre szánt terület nem** keletkezik.

A módosítás célja: A József Attila utca és Ady Endre utca közötti HÉSZ Lf4 jelű építési övezetben (114/3-121 hrsz-ú telkek) ellentmondás van a HÉSZ szöveges része és a Szabályozási terven feltüntetett telekméret között, ezért a Szabályozási terv módosítása szükséges, annak érdekében, hogy az érintett tömbben a József Attila utca felől is néhány új telek kialakítására legyen lehetőség.

A módosítások hatása: a módosításnak a település környezetminőségére káros hatása nem lesz.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen (forrás: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/) közreműködők)

I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

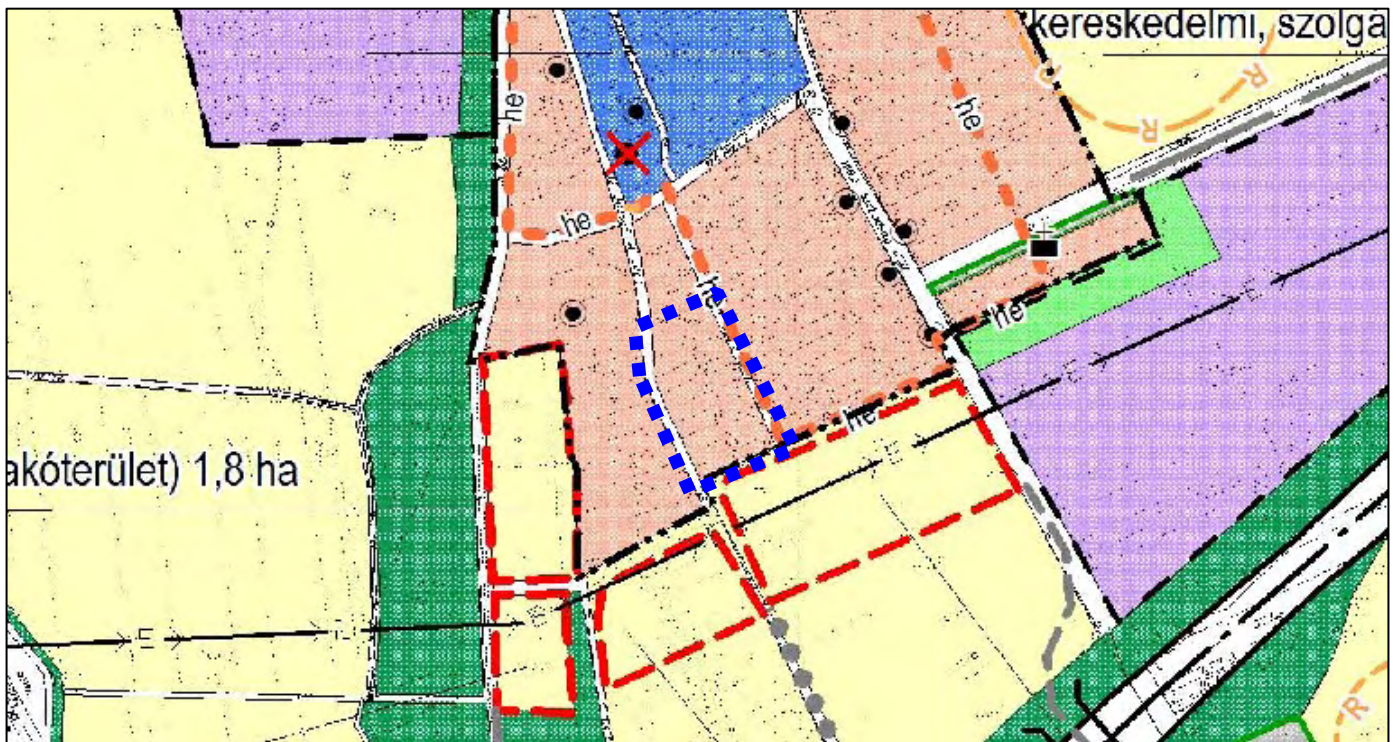
A tervezett módosítás illeszkedik a 2003-ban készült Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a község adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítás a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készült.

1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.2.1. Balatonőszöd Településszerkezeti Terve

A 2003 júliusában a 40/2003. (07.30.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Város és Ház Bt készítette (Tervezők: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor, dr. Laposa József). A terv több ízben - kisebb területeken - módosult, de a jelenlegi vizsgált területet ezek a módosítások nem érintették. Jelen eljárásban nincs településszerkezeti tervi változás.

A módosítás területét falusias lakóterületbe sorolta a terv. A József Attila utca és Ady Endre utca között lévő területet falusias lakóterület övezi, dél felől pedig mezőgazdasági területek határolják.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete a módosítás területével (kék keret)

1.2.2. Balatonőszöd Szabályozási Terve

Balatonőszöd Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 9/2003 (09.10.) rendelettel hagyta jóvá Balatonőszöd Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket és a 2003 óta készített módosításokat a Város és Ház Bt készítette (Vezető tervező: Bárdosi Andrea, külterületen Lázár Tibor). A módosítások egységes szerkezetbe szerkesztése is megtörtént, a település honlapján, illetve a Nemzeti Jogszabálytárban is megtalálható.

A módosítás területe a Helyi Építési Szabályzat 4. mellékleteként jóváhagyott SZT-1 jelű Szabályozási tervén a 3.2. sz. szelvényen található. A 114/3-121 hrsz-ú telkek Lf4 jelű falusias lakóterület építési soroltak.

A HÉSZ falusias lakóterületre vonatkozó előírásai a következők:

„6. § (1a) Falusias lakóterület a Szabályozási Terven (SZT-1) Lf jellel szabályozott területfelhasználási egység, mely laza beépítésű,

összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, általában 4,5 m-es építménymagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál, melyen mezőgazdasági építmények is elhelyezhetők.

(2) A falusias lakóterületen a (3) és a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével az OTÉK 14. §. (2) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(3) Az övezet építési telkein önálló épületként mező és erdőgazdálkodási üzemi építmény, valamint üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(4) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét, a beépítési módot a következő táblázat szerint kell meghatározni:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK					
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m²	legnagyobb beépítettsége %	épületek legnagyobb építmény-magassága (m)	minimális zöldfelületi aránya %
Lf1	O	1000	30	4,5	50
Lf2	SZ	1000	30	4,5	50
Lf3	O	K(1000)	30	4,5	50
Lf4	O	K(800)	30	4,5	50
Lf5	O	800	30	4,5	50

K - kialakult állapot SZ - szabadonálló beépítés O - oldalhatáron álló beépítés

(5) Az övezet telkein a fő rendeltetés szerinti funkció kizárólag egy épületben nyerhet elhelyezést.

(6) Gépjárműtároló telken belüli elhelyezése

a) helyi értékvédelmi területen:

aa) új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben

ab) önálló épületben, kizárólag meglévő főépület esetén

d) egyéb területen külön épületben is elhelyezhető.

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

a) a (6) bekezdés b) pontja szerinti járműtároló

b) háztartással kapcsolatos tárolóépület

c) barkácműhely

d) műterem

e) a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye

f) állattartást szolgáló és azt kiegészítő épületek

g) a háztáji mezőgazdasági tevékenység gazdasági épületei

h) kereskedelmi, szolgáltató épület

i) helyezhetők el, melytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.

(8) A falusias lakóterületen a melléképítmények közül a következők helyezhetők el:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgy,

c) hulladékártály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),

d) kirakatszekrény (legfeljebb 0,40 m-es mélységgel),

e) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),

f) kerti víz- és fürdőmedence, -napkollektor,

g) kerti épített tűzrakóhely,

h) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m 2 vízszintes vetülettel,

i) háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem.

j) trágyatároló, komposztáló,

k) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,

l) szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antenna oszlop, zászlótartó oszlop.

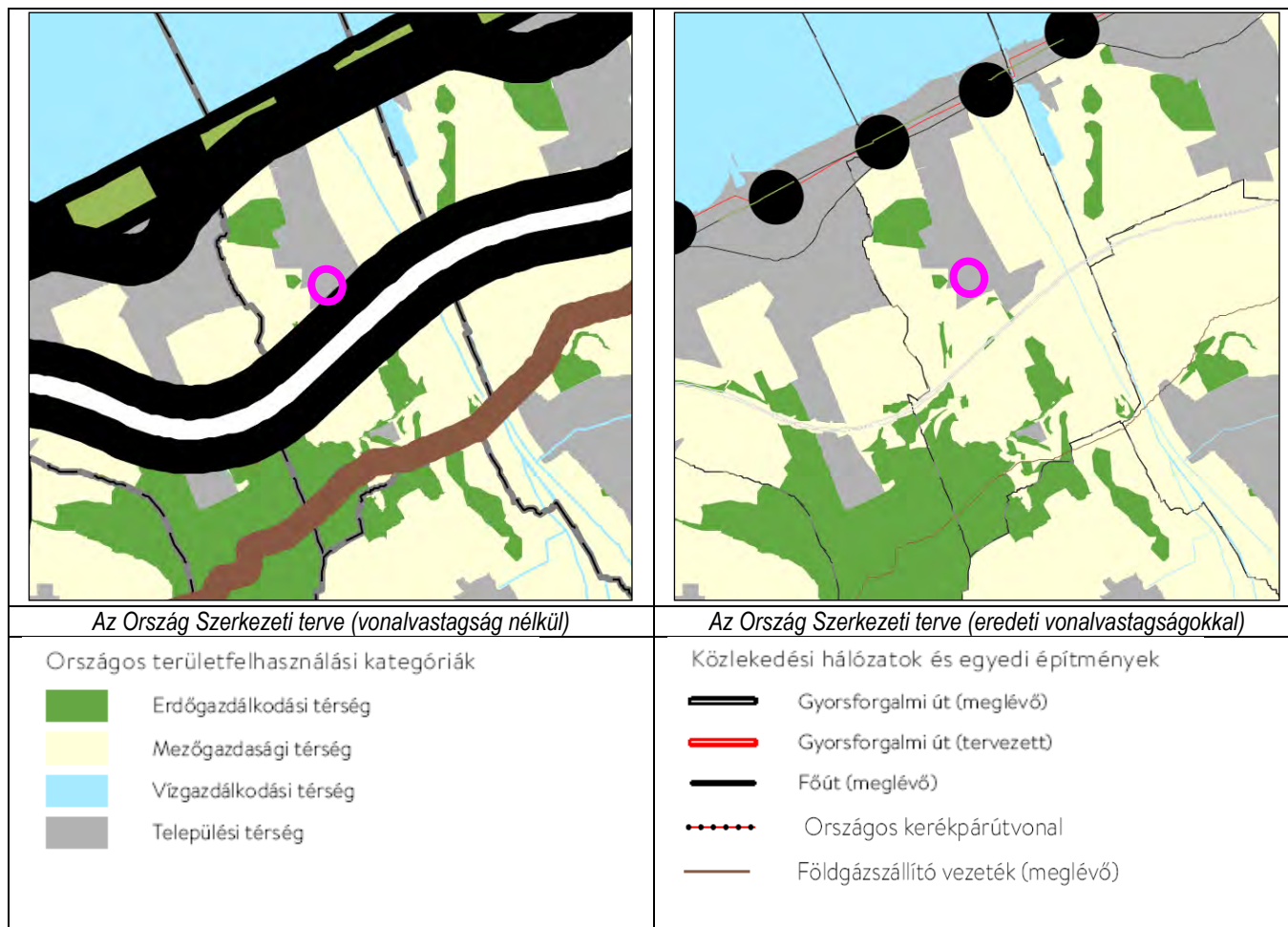
(9) Az övezet területén állattartást szolgáló épületek, építmények és melléképületek csak akkor helyezhetők el, ha a helyi önkormányzati rendelet az állattartást lehetővé teszi.

(10) Az állattartásról szóló helyi önkormányzati rendelet szerinti állattartó épület csak a megengedett beépítési mérték 15 %-át meg nem haladó méretű lehet.

(11) 22 Az építési övezetben előírt teleknagyság in. 1,5-szörösét elérő telken, annak előírt teleknagyságon felüli részén csak az előírt max. beépítettség 50%-a érvényesíthető, de az így kialakuló beépítés nem haladhatja meg a minimális teleknagyság esetében engedélyezhető beépítés kétszeresét.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Balatonőszöd igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben és kismértékben erdőgazdálkodási térségben fekszik. Az országos infrastruktúra hálózatok közül a települést az M7 autópálya, illetve a 7-es főút nyomvonala érinti. **A vizsgált terület települési térségben** fekszik.

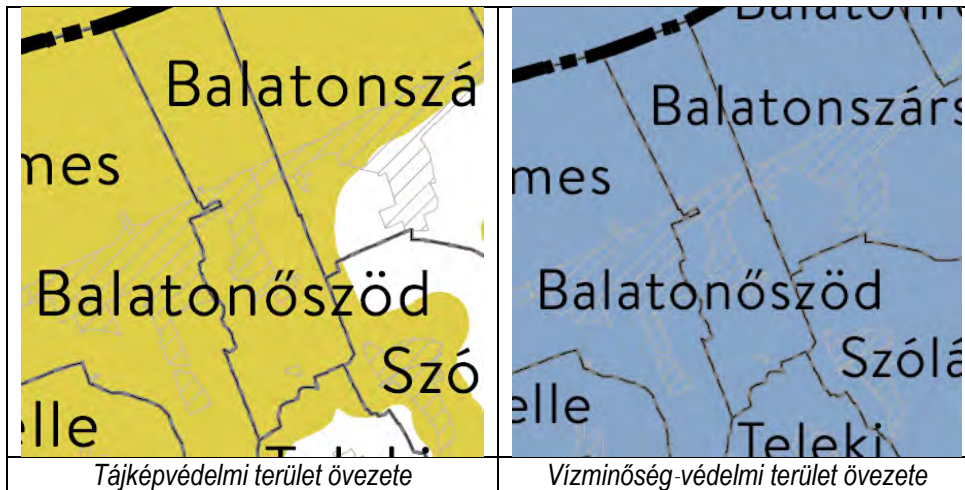


Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Otr övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	Igen	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	Igen	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.) (Települési érintettséget jelöl)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

A vizsgált területekre ráfedő övezetek valójában az egész települést lefedik.



A **Tájképvédelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § vonatkoznak:

„4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

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

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

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

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

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

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák. Balatonőszöd Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2018. (VII. 04.) önkormányzati rendelete a terület térségére meghatározza az anyaghasználat és illeszkedés szabályait.

A **Vízminőség-védelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § vonatkoznak:

„5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

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

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

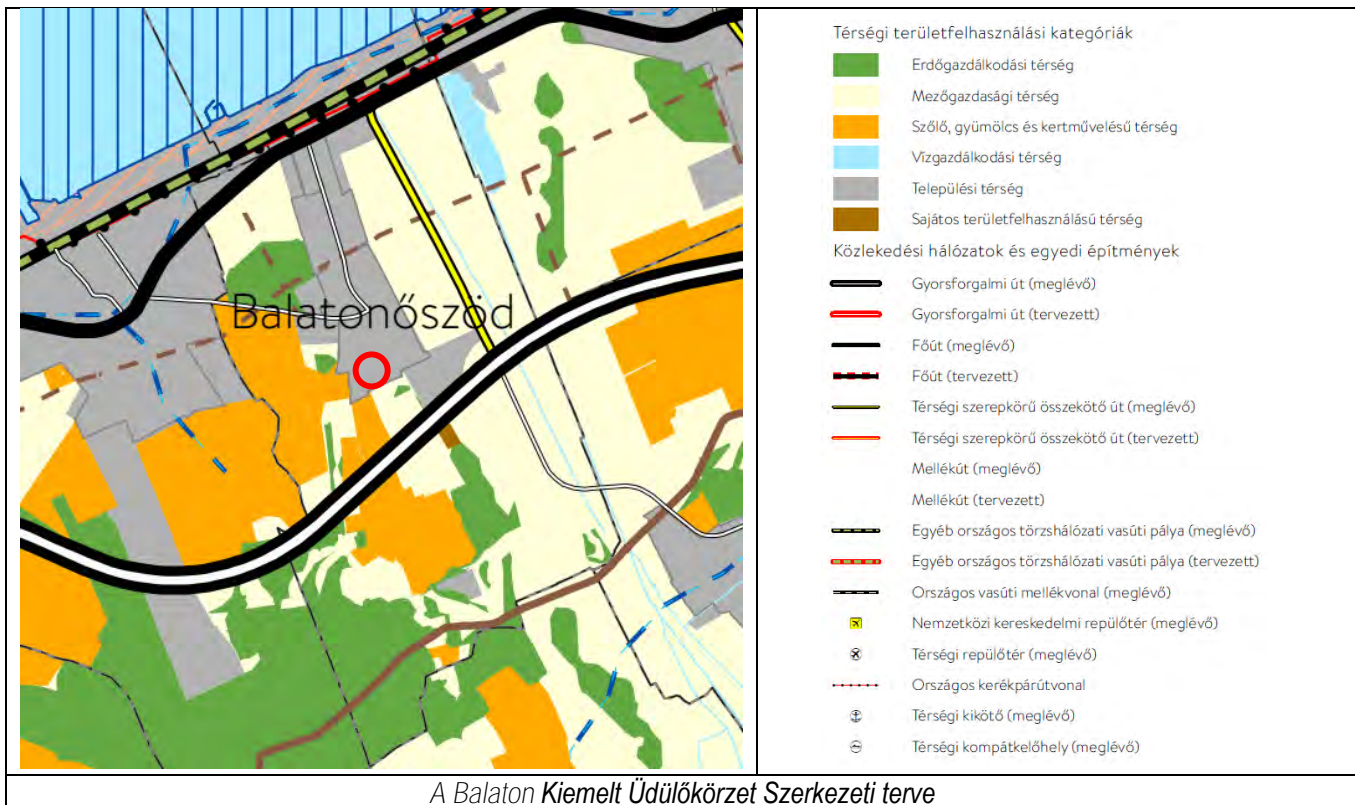
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

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

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

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák.

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve.



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonőszöd igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva. A vizsgált terület **települési** térségben található.

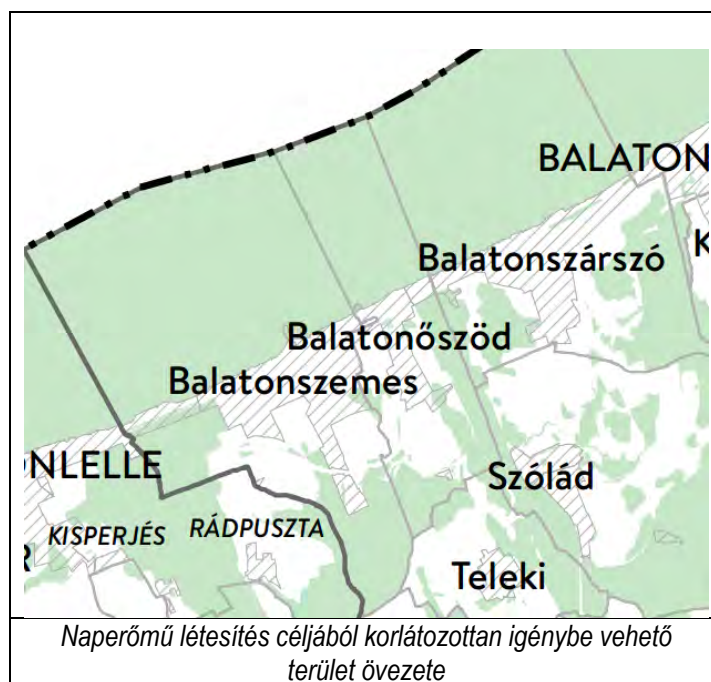
Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Igen	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete* (a település érintettségét jelöli)	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízterhelésnek kitett terület övezete*	Igen	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Igen	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Igen	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	Igen	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Somogy Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki. Ilyen övezet a Naperőmű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, mely nem érinti a módosítást.

Somogy megye térségi övezetei	Érintettség	Alkalmazás
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete (3.12.)	Igen	-
Vízerozióval veszélyeztetett terület övezete (3.13.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás

A módosításokat érintő övezetek előírásai nem korlátozzák a módosítást.



1.4. Az épített környezet vizsgálata

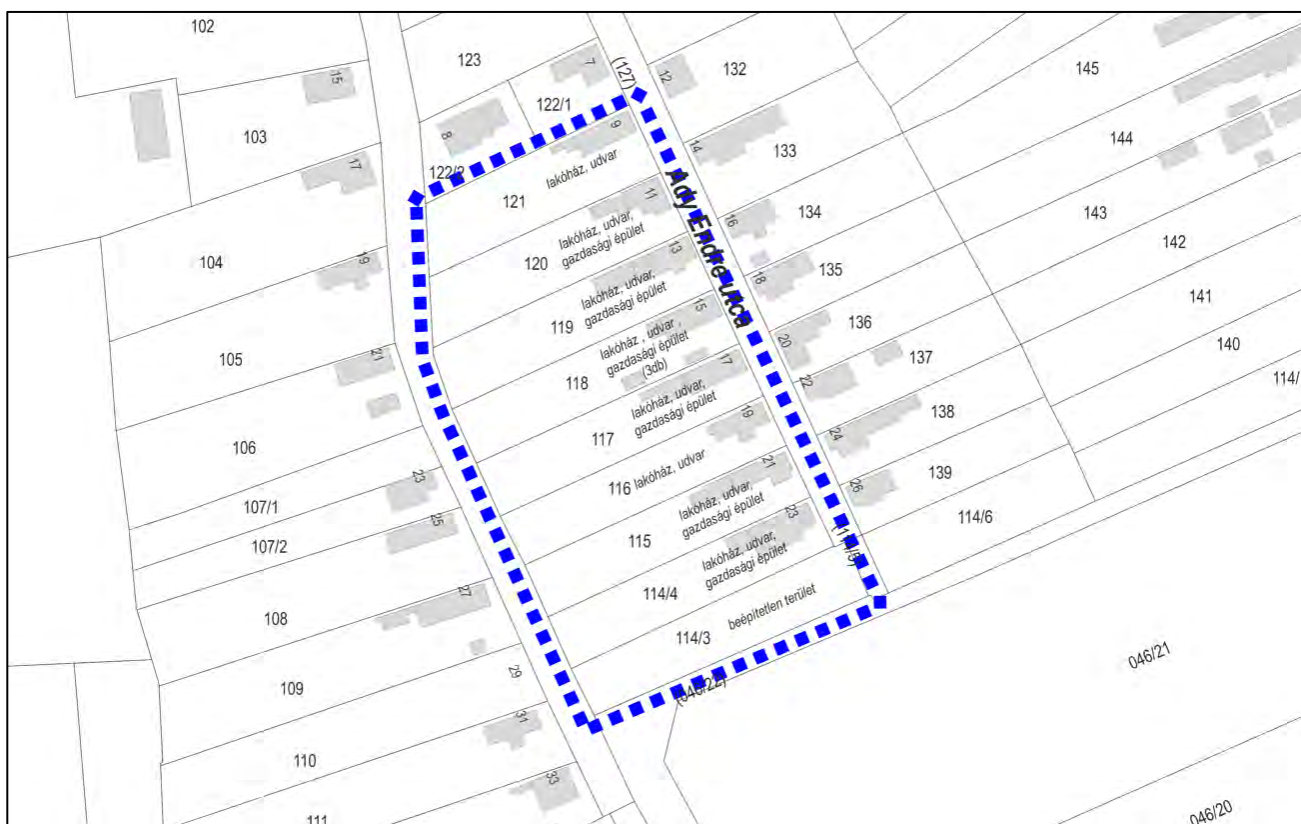
A módosítás belterületi beépített telkeken található. A területet beépített lakóterület övezi, dél felől beépítetlen mezőgazdasági területek határolják. A beépítés az Ady Endre utca felől alakult ki, oldalhatáros, földszintes, hagyományos beépítéssel.

A módosítás kilenc telket (Lf4 építési övezetet) érint.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

Telekstruktúra

Helyrajzi szám	Művelési ág	Terület m ²
114/3	kivett beépítetlen terület	1352
114/4	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1221
115	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1255
116	kivett lakóház, udvar	1228
117	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1272
118	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1320
119	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1396
120	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	1335
121	kivett lakóház, udvar	1331



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



Ortofotó a módosítással érintett területről (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



A József Attila utca az érintett telkek előtt észak és dél felől



Ady Endre utcai épületek

A mellékletben található Főépítési feljegyzés szerint **szakági vizsgálatok és alátámasztó javaslatok elkészítése nem szükséges, mivel a tervezett módosítás tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési és közműmunkarészek elkészítését nem teszi indokolttá.** Az érintett József Attila utca, burkolt felületű, közművesített utca, néhány új telek létesítésének nincs akadálya.

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

Tulajdonosi kezdeményezés, de több telket érintő probléma a József Attila utca és Ady Endre utca közötti HÉSZ Lf4 jelű építési övezet (114/3-121 hrsz-ú telkek), ahol ellentmondás van a HÉSZ szöveges része és a Szabályozási terven feltüntetett telekméret között. A HÉSZ-ben 800 m², a terven 1000 m² a kialakítható telekméret és egyértelműen rajzi hiba történt, vagyis 800 m² a helyes felirat. Ugyanakkor az övezeti jelben a „K” (kialakult) jel is szerepel, mely miatt a telkek nem megoszthatók.

A módosítás belterületi beépített telkeken található. A területet beépített lakóterület övezi, dél felől beépítetlen mezőgazdasági területek határolják. A beépítés az Ady Endre utca felől alakult ki, oldalhatáros, földszintes, hagyományos beépítéssel.

A módosítás kilenc telket (Lf4 építési övezetet) érint.

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található.

Az érintett József Attila utca, burkolt felületű, közművesített utca, néhány új telek létesítésének nincs akadálya.

A módosítás területe a magasabb szintű területrendezési tervekben települési térség, a módosítást korlátozó országos vagy térségi övezet a területre nem fed rá.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonőszöd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonőszöd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2003. (09.10.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonőszöd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66.§ eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

1. § Balatonőszöd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2003. (09.10.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

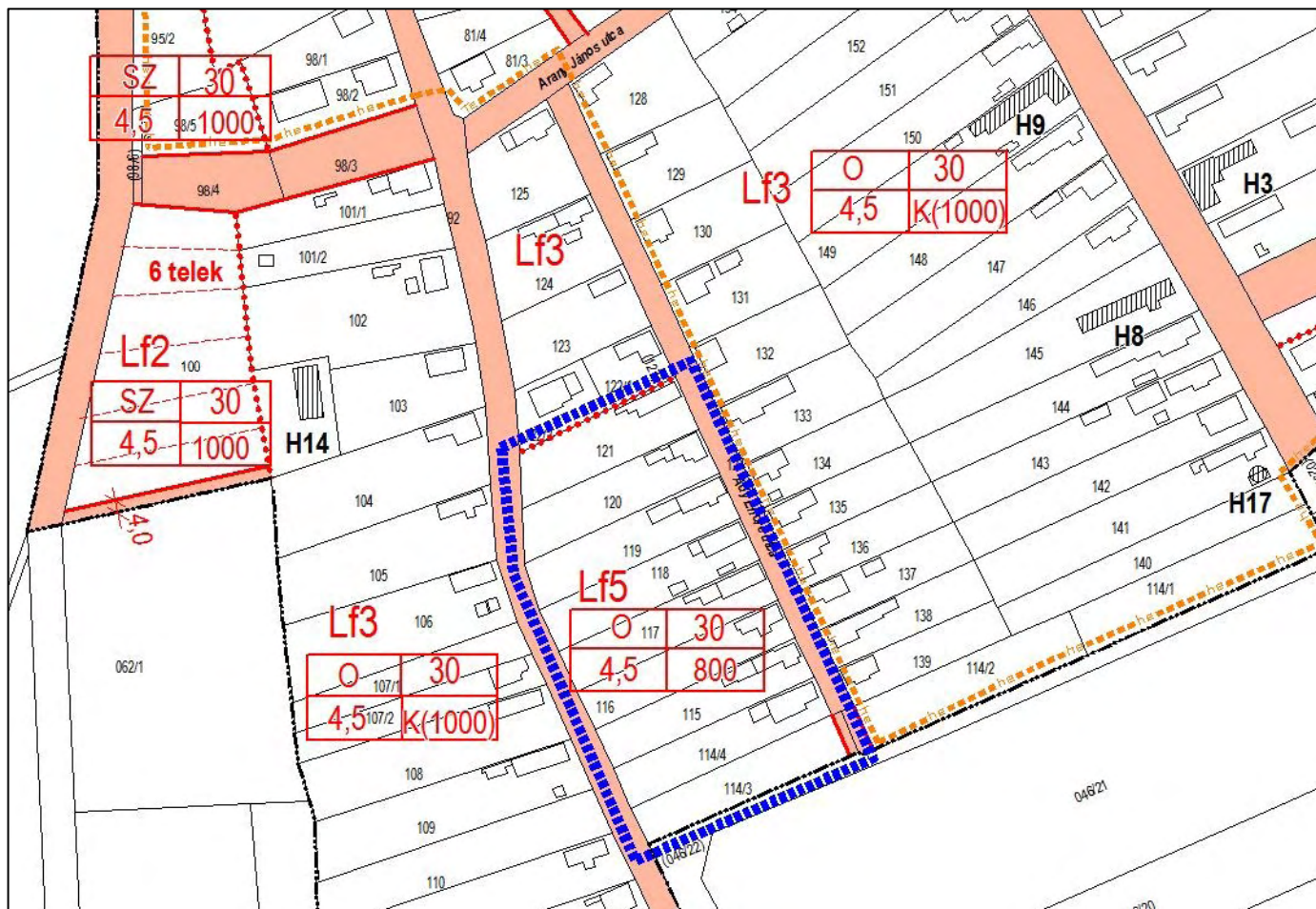
2. § E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Balatonőszöd, 2025.

Antal János
polgármester

dr. Glöckler Ferenc
jegyző

1. Melléklet a/2025. (...) önkormányzati rendelethez



Szabályozási terv (A Rendelet 4. mellékletének) módosítása
(a teljes 4. melléklet cserélődik)

JELMAGYARÁZAT

	tervezett szabályozási vonal
	övezet/területfelhasználási egység határa
	irányadó telekhatár
Má-1	övezet jele
N	"nem beépíthető"
	építési hely
	védőtávolság
	beültetési kötelezettség határa
	BTSZ szennit kialakítandó zöldterület
	védendő meglévő fasor

	kerékpárút
	országos jelentőségű természetvédelmi terület határa
	vízminőségvédelmi terület határa
	hidrológiai védőidom B zóna határa
	csúszásveszélyes terület határa
	régészeti terület határa
	helyi értékvédelmi terület határa
	meglévő belterület határa
	tervezett belterület határa
	közigazgatási terület határa
	H 18 helyi művi érték - épület
	tervlepon szabályozott terület határa

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen településrendezési termódosítás Balatonőszöd Községi Önkormányzat 2003-ban készült Településfejlesztési koncepció módosítását nem igényli, azzal összhangban van.

A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

Tulajdonosi kezdeményezés, de több telket érintő probléma a József Attila utca és Ady Endre utca közötti HÉSZ Lf4 jelű építési övezet (114/3-121 hrsz-ú telkek), ahol ellentmondás van a HÉSZ szöveges része és a Szabályozási terven feltüntetett telekméret között. A konkrét kérés a 119 és 120 hrsz-ú telek megosztására és a József Attila utca felől egy új telek létrehozására irányul, mely a fenti módosítások után biztosítható. A 119 hrsz-ú telek 1396 m², a 120 hrsz-ú telek pedig 1335 m², melyek a 800 m²-es kialakítható telekméret figyelembevételével átoszthatóak úgy, hogy az Ady Endre utca felől egy új telek is kialakítható legyen. A József Attila utca ezen szakaszán a tömbben egy új telek már kialakult és beépült és további telkek kialakítása is lehetséges, mivel az utca közművesített és az Ady Endre utcai telkek ezen telekrésze kevésbé hasznosított.

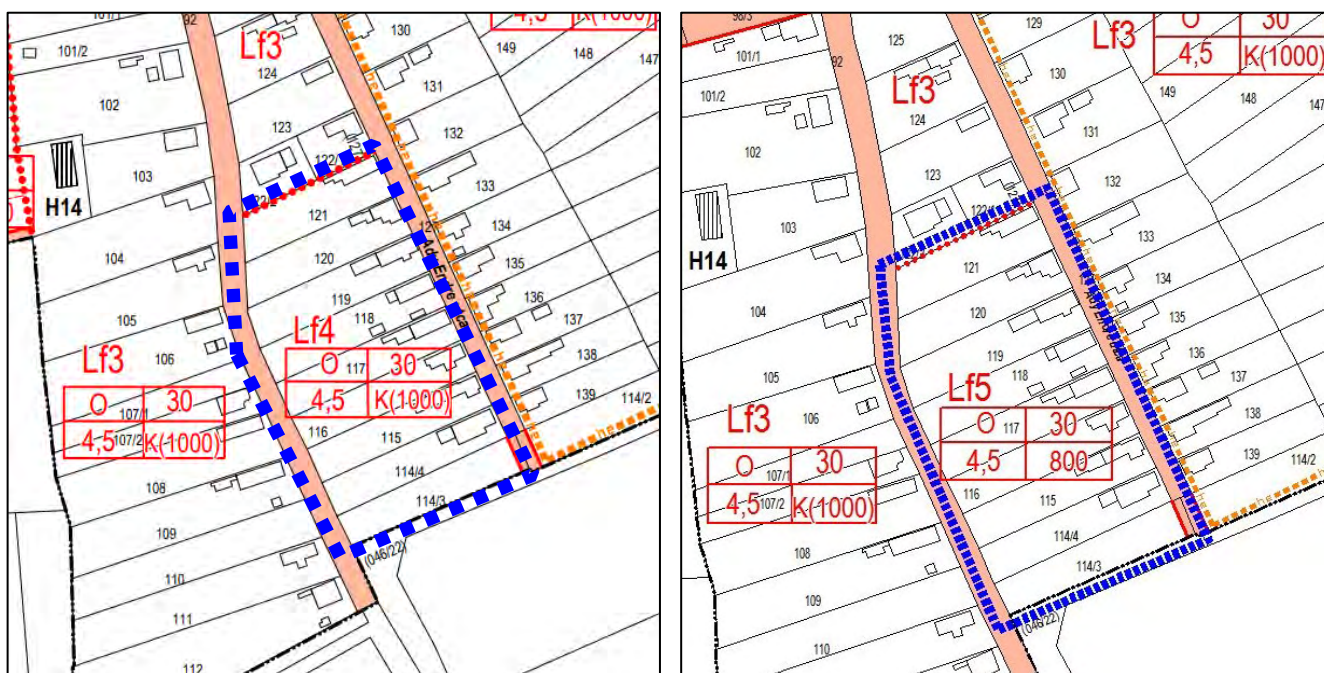
A HÉSZ 6. § (4) bekezdése szerinti táblázatban a kialakítható telekméret 800 m², a terven 1000 m² a kialakítható telekméret és egyértelműen rajzi hiba történt, mert ugyanaz a felirat mint az Lf3 építési övezetben, tehát 800 m² a helyes kialakítható telekméret. Ugyanakkor az övezeti jelben a „K” (kialakult) jel is szerepel, mely a HÉSZ 3. § (7) bekezdése szerint a következőt jelenti:

„A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekhatár-korrekciónál során a telek területe az övezeti minimális telekterületig (a zárójelben jelölt mértékig) csökkenthető.”

Ez a „K” jelölés törölhető, a mögötte zárójelben szereplő telekméret alapján javasolt az Lf4 jelű építési övezetben telket alakítani. Mivel a K jel törlésével az Lf4 és az Lf5 építési övezet paraméterei megegyeznek, ezért a szabályozási terven az Lf5 építési jel feltüntetése szükséges az Lf4 övezeti jel helyett, és így csak a szabályozási terv módosítása szükséges, a HÉSZ-ben lévő táblázat nem változik. Más helyen a Szabályozási terv nem szabályoz fel Lf4 jelű övezetet.

A módosítással érintett terület a Szabályozási terv 3.2-es jelű tervlapján, szabályozott, ezért módosul a Helyi Építési Szabályzat 4-es melléklete.

Az övezetek paramétereit érintő változások nem történnek, a fent részletezett módosításokon kívül más módosítás nem történik.



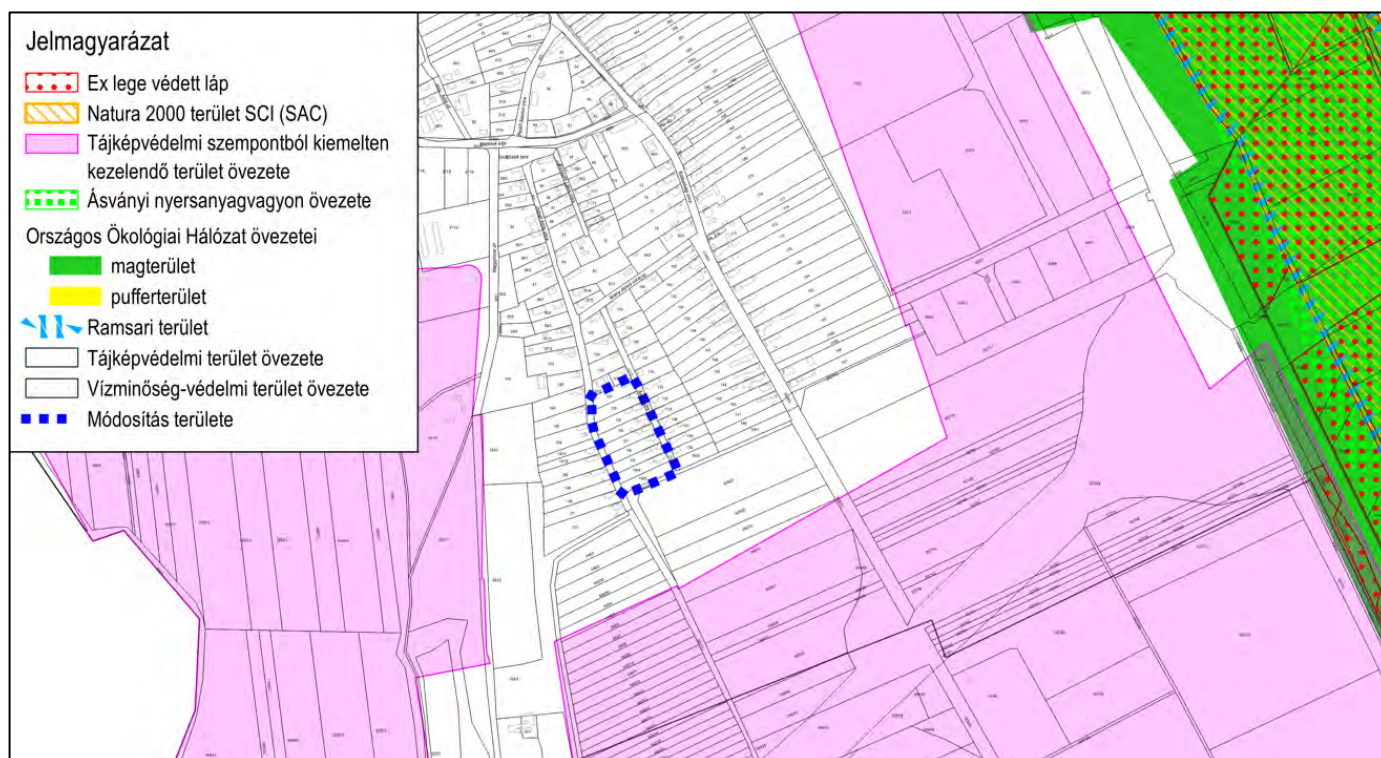
Hatályos Szabályozási terv és a Szabályozási terv módosítás

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

A mellékletben található Főépítési feljegyzés szerint **szakági vizsgálatok és alátámasztó javaslatok elkészítése nem szükséges, mivel a tervezett módosítás tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési és közműmunkarészek elkészítését nem teszi indokolttá.**

A módosítás belterületen történik, a hatályos tervben **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek.** A Btv. szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítások területére nem fednek rá. A módosítás területét és tágabb térségét **Natura 2000 terület** nem érinti, mivel Natura 2000 terület csak a Balaton vízmedre és a település északkeleti határán lévő Dél-balatoni berkek, mely egyben ex- lege védett láp is.

Az MVM rendelet által kihirdetett **tájképvédelmi övezet** ráfed a teljes közigazgatási területre, de az érintett terület nem tartozik tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe. A településképi rendelet az anyaghasználati előírásokat tartalmazza.



A módosítás tágabb környezetében található védett területek és településképi jelentőségű kategóriák a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni. Területfelhasználás változás nem történik, így a terület biológiai aktivitásértéke nem csökken.

Közlekedés, közmű, hírközlés

A módosítás a fő közlekedési elemeket nem érinti. Az érintett József Attila utca, burkolt felületű, közművesített utca, néhány új telek létesítésének nincs akadálya. A módosítással érintett területen a közművek a tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát nem változtatja meg. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

Környezetvédelmi szempontból módosítással érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A tervezett változásnak környezetszennyező hatása nem lesz, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet. A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítás nem lesz hatással. Az érintett területen (hatályos Lf4, tervezett Lf5 jelű építési övezet) a HÉSZ környezetre zavaró hatású építmény elhelyezését nem teszi lehetővé.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz.

Az önkormányzat a véleményezési szakaszban párhuzamosan megkereste a környezeti értékelésben illetékes szervezeteket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását.

A módosítás összességében Balatonőszöd környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesznek. Ezt megerősíti a 6/2025. (I.15.) képviselő-testületi határozat is, mely a jelen dokumentáció mellékletében található.

A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. Erről az Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékletben található határozattal döntött.

A beérkezett vélemények és összefoglalójuk szintén a mellékletben találhatóak.

Örökségvédelem

A módosítással érintett terület, közvetlen környezetében régészeti lelőhely, műemlék nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása. A módosítás tágabb környezetében a Magtár elnevezésű (azonosító: 7785) műemlék található, azonban a területet a műemléki környezet nem érinti.



A módosítás tágabb környezetében található örökségvédelemmel érintett területek, a módosítás területének jelölésével (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)

MELLÉKLET

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója
Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

K i v o n a t
Balatonőszöd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2025. január 15-i rendkívüli nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

Balatonőszöd Község Önkormányzat Képviselő-testületének
6/2025. (I.15.) Képviselő-testületi határozata:

1. A Képviselő-testület előzetesen támogatja a Helyi Építési Szabályzat módosítását az Lf4 építési övezet vonatkozásában (114/3-121 hrsz-ú telkek), melynél a szabályozási terv hibásan rossz telekméretet tüntet fel. Az építési övezetben a „K” (kialakult) jel is kerüljön törlésre, így a telkek besorolása az azonos paraméterekkel rendelkező Lf5 építési övezet legyen.
2. A Településrendezési terv módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítési Feljegyzést elfogadja.
4. Az. 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Bárdosi Andrea egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Antal János polgármester

Határidő: folyamatos

A kivonat hiteles:

Balatonőszöd, 2025. január 16.

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző



FELJEGYZÉS

Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Hely Építési Szabályzat M10/2025 sz. módosítása ügyében

A véleményezési tervdokumentáció tartalma
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Balatonőszöd Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 9/2003.(IX.10.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembe vételével készül.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

- 1.1 Tervi előzmények vizsgálata (Hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek)
- 1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1. Településrendezési javaslat
- 3.2. Örökségvédelem

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. **Szakági vizsgálatok és javaslatok elkészítése nem szükséges, mivel a tervezett módosítás tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési és közműmunkarészek elkészítését nem teszi indokoltá.**

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei által a fentiekben ismertetett alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerül kidolgozásra.

Balatonőszöd, 2025. január 10.



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

**BALATONŐSZÖD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 10. MÓDOSÍTÁSÁNAK
A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE TÁRGYÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

Államigazgatási szervek		Beérkezett vélemények
1	Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítészeti Iroda	A tervezett módosítások – a vonatkozó egyéb jogszabályi előírások megtartása mellett – biztosítja az épített környezet védelmét, arra jelentős környezeti hatással várhatóan nem lesz, ezért a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek , a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.
2	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály Természetvédelmi Osztály	<i>Nem válaszolt</i>
3	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	<i>Áttette a területileg illetékes Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz</i>
4	(Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (mint vízvédelmi és vízügyi hatóság)) Baranya Vármegyei Kormányhivatal Vízügyi és Vízügyvédelmi Osztály	A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízügyvédelmi szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat elvégzését.
5	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (közegészségügyi hatáskörben)	<i>Nem válaszolt</i>
6	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Örökségvédelmi Osztály	Műemlékvédelmi és régészeti szempontból nem tartja szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását,
7	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	<i>Nem válaszolt</i>
8	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi És Örökségvédelmi Főosztály	Kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.



SOMOGY VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Antal János részére
polgármester

Balatonőszöd Község Önkormányzata
Balatonőszöd
Szabadság utca 89.
8637

Iktatószám: SO/08/00246-2/2025.
Ügyintéző: dr. Nezei Csilla
Tel. szám: 82/502-660; 30/924-3432
E-mail: nezei.csilla@somogy.gov.hu
Hiv. szám: Bos/282-3/2025
Ügyintéző: Kadlicskó Krisztián főépítész

Tárgy: Balatonőszöd község településrendezési eszközök 10. sz. módosítása kapcsán várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez megkeresés, *szakmai vélemény*

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében tájékoztatást adott arról, hogy Balatonőszöd Község Önkormányzata (8637 Balatonőszöd, Szabadság utca 89.; a továbbiakban: **Önkormányzat**) a településrendezési eszközeinek 10. sz. módosítását határozta el Képviselő-testületének 6/2025. (I.15.) sz. határozatával. Ismerteti, hogy a tervezett módosítás kapcsán az Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen nem tartotta szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 1. § (3) bekezdés alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **új R.**) 60. § (3) bekezdés alapján szakmai véleményt kér arról, hogy a hatáskörünkbe tartozó szakterületet érintően várható-e jelentős környezeti hatások, illetve szükséges-e környezeti vizsgálat lefolytatása.

Megkereső leveléhez mellékelte az „*Előzetes tájékoztatás a környezeti értékelés szükségességének megállapításához Balatonőszöd község Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet alapján*” című, 2025. február keltezésű dokumentációt.

A megkereső levele alapján a módosítás egyeztetése az új R. 66-67. § alapján **általános egyeztetési eljárásban** tervezett.

Hatályos, módosuló településrendezési eszköz:

- Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének a *Helyi Építési Szabályzatról* szóló 9/2003. (IX.10.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**).

Hatályos, nem módosuló településrendezési eszköz:

- Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2003. (VII.30.) Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti terv (**TSZT**).

A tervezett módosítás célja:

Az Ady Endre utca – Arany János utca – József Attila utca – 046/22 hrsz-ú út által határolt telektömb Lf4 jelű építési övezetbe sorolt területének Lf5 jelű építési övezetbe történő átsorolása (**Lf4** → **Lf5**, új beépítésre szánt terület kijelölése történik: nem)

Érintett hrsz: 114/3, 114/4, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121

Az állami főépítési hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **SKVr.**) 4. § (2) bekezdés, 3. számú melléklet II.2. b) pont előírásának megfelelően szakmai véleményét **az épített környezet védelmére kiterjedően** adja meg.

A véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján az alábbi szakmai véleményt adjuk az épített környezetre vonatkozóan:

A módosítás célja az Lf4 jelű építési övezet teleknagyság paraméterének megváltoztatása. A jelenlegi Lf4 jelű építési övezet teleknagysága a HÉSZ 6. § (4) bekezdése alapján „K(800)” (a belterületi szabályozási terven „K(1000)”), amely a HÉSZ 3. § (7) bekezdés előírása alapján nem teszi lehetővé a telekfelosztást, csak 800m² teleknagyság mértékig engedi a telekhatár-rendezeit. A Kt. döntése alapján az Önkormányzat az Lf4 jelű építési övezet minimális teleknagyságát 800m²-ben tervezi szabályozni, „K” paraméter megkötés nélkül, amely esetben az Lf4 és Lf5 jelű építési övezet paraméterei megegyeznek. Emiatt az érintett telkeket az Lf4 jelű építési övezet helyett Lf5 jelű építési övezetbe tervezik besorolni. A településen ez a terület az egyetlen Lf4 jelű építési övezetbe sorolt terület.

A vizsgált telektömb a Tájképvédelmi terület és a Víztisztaság-védelmi terület térségi övezettel érintett, amelyet előírásait a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvM rendelet**) határozza meg. Az Önkormányzat Képviselő-testületének *Önkormányzati rendelet a településképp védelméről* szóló 8/2018. (VII.4.) sz. önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: **TKR**) rendelkezései, illetve a HÉSZ rendelkezései a vizsgált terület telekstruktúrájához kapcsolódó megállapítást nem tesznek. A vizsgált terület a TKR alapján a településképp-védelmi szempontból meghatározó területek közé tartozik, „Településmag” megnevezéssel.

A módosítás a tervezett terület intenzívebb beépítését eredményezi, amely a mellékelt dokumentáció alapján jelentős környezeti hatást nem eredményez, egy-két telek kialakítása válik lehetővé a Méptv. 89. § (1) bekezdés szerinti telekcsoport újraosztással.

Az érintett József Attila utca közművesített, burkolt felületű út, továbbá az Ady Endre utcára nyíló telkek nyugati, József Attila utca felőli telekrésze kevésbé hasznosított, amely az új építési telkek kialakításához kedvező.

A tervezett módosítás vélhetően az épített környezetben jelentős változást nem idéz elő, káros hatást nem gyakorol, a *környezet védelméről* szóló 1995. évi LIII. törvény épített környezetre vonatkozó előírásaiban foglaltakat nem sérti.

Összegzés:

A fentiekben kifejtettek alapján a tervezett módosítás vonatkozásában a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges, a környezeti értékelés elkészítése nem indokolt.

Felhívjuk figyelmüket a *magyar építészetéről* szóló 2023. évi C. törvényben (a továbbiakban: **Méptv.**) a kulturális örökségre vonatkozó rendelkezéseinek, a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: **Kötv.**) és a *kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról* szóló 68/2018. (IV.9.) Korm.rendelet (a továbbiakban: **68R**) előírásainak betartására, valamint a TKR előírásainak megtartására.

Tájékoztatás:

Kérjük az SKVr. eljárási szabályainak betartását, valamint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése, környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában hozandó önkormányzati döntésüket és az érintett környezet védelméért felelős szervektől beérkezett véleményeket a záró véleményezési dokumentációkhoz mellékelni.

Kérjük figyelemmel lenni az Kr. eljárási szabályaira, melynek értelmében az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján dönt a környezeti vizsgálat szükségességéről, döntését és annak indokolását nyilvánosságra hozza, és értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Tájékoztatjuk, hogy amennyiben települési környezeti értékelés elkészítése válik szükségessé, azt az új R. 62. § (2) bekezdés alapján azt az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és az önkormányzat egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi. A települési környezeti értékelés elfogadására és a döntésről való tájékoztatásra az SKVr. 10-11. § rendelkezését kell alkalmazni.

Egyéb településrendezést érintő észrevételek:

Kérjük a magasabb szintű jogszabályokkal való összhangot biztosítani.

•

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a várható környezeti hatás jelentőségének, környezeti vizsgálat szükségességének eldöntéséhez az SKVr. 4. § (2) és (4) bekezdése és 3. számú melléklet II.2. b) pontja, illetékességét a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapította meg.

Kaposvár, *elektronikus dátumbélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

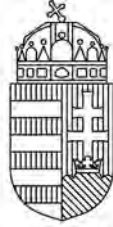
Kétnyári Aranka
állami főépítész

Kapja:

1. Címzett hivatali kapun (BOSZOD, KRID: 540004377)
2. Irattár

Értesül:

3. Kadlicskó Krisztián (települési főépítész, e-mail útján: kadlikrisz@gmail.com)



BARANYA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Balatonőszöd Község Önkormányzata

Antal János
polgármester
részére

Iktatószám: 30401/1100-1/2025. ált.

Ügyintéző: Pfeiffer Natália
Tárgy: Balatonőszöd község Helyi
Építési Szabályzatának 10. számú
módosítása

Elektronikus úton továbbítva

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonőszöd község Helyi Építési Szabályzatának 10. számú módosításához – a tárgyban megküldött iratok alapján – a Baranya Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (a továbbiakban: Vízügyi Hatóság) a 2025. február 20. napján beérkezett Bos/282-5/2025. iktatószámú megkeresésével kapcsolatban az alábbi véleményt adja:

A megkeresés és a mellékletként megküldött dokumentáció szerinti módosítási tervezetével előzetesen egyet értünk, ellene kifogást nem emelünk. A felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból nem tartjuk szükségesnek környezeti vizsgálat elvégzését.

A Vízügyi Hatóság tárgyi ügyben a tájékoztatást a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11) Korm. rendelet 4 § (2) bekezdése alapján adta meg.

A Vízügyi Hatóság illetékességi területéről a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése és a 2. számú melléklet 5. b) pontja rendelkezik.

Pécs, időbélyegző szerint

Dr. Horváth Zoltán főispán felhatalmazása alapján kiadmányozta:

Dr. Kerti Helga
osztályvezető



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
SZÉKESFEHÉRVÁR

Krisztián + A.J.

BALATONI VÍZÜGYI KIRENDELTSÉG

Dátum:
2025. 02. 21.

Tárgy: Tájékoztatás Balatonőszöd HÉSZ 10. sz. módosításával kapcsolatban
Melléklet: -

Ügyiratszám:
Siófok-004128-
0002/2025

Antal János
polgármester

Ügyiratszámuk:
Bos/282-6/2025

Balatonőszöd Község Önkormányzata
8637 Balatonőszöd, Szabadság u. 89.
balatonoszod@gmail.com

Előadó:
Pete-Tóth Milán

Tisztelt Polgármester Úr!

Előadójuk:
Kadlicskó
Krisztián

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltsége a tárgyban meghatározott településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban megállapította, hogy a módosítással érintett terület a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság működési területéhez tartozik.

Kapják:
Címzett,
Irattár

A tervezett beavatkozás Igazgatóságunk működési területét nem érinti, illetve a Balaton tómeder vonatkozásában sincs érintettsége, ezért a tárgyi megkeresést illetékességből továbbítottuk a Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, mint területileg illetékes Igazgatóság részére.

Tisztelettel:


Kravinszkaja Gabriella
szakaszmérnök
Balatoni Vízügyi Kirendeltség
vezetője

1471/2025

Balatonszemesei Közös Önkormányzati Hivatal		
Érkezett:	2025-02-26	
Üi. szám:	<i>300/282-11/2025</i>	
Előirat:	Mellékletek:	Ügyintéző: <i>Kadlicskó Krisztián</i>

A MI VÍZÜGYÜNK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00191-2/2025
Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Tárgy: Balatonószöd részterületeire vonatkozó településrendezési eszközök módosítása – örökségvédelmi vélemény környezeti vizsgálat szükségességének meghatározásáról

Telefon: +36 (1) 795-9032
E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Melléklet: –
Hiv. szám: Bos/282-10/2025
Ügyintézőjük: Kadlicskó Krisztián főépítész

Antal János polgármester részére

Balatonószöd Község Önkormányzata

8637 Balatonószöd, Szabadság u. 89.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kapott megkeresésére, az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, valamint a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból nyilatkozom, hogy

nem tartom szükségesnek

környezeti értékelés elkészítését.

Megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a tervezett módosítások örökségi érdeket nem sértenek.

Tájékoztatom, hogy a további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, Somogy Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, 7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.) jogosult eljárni.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

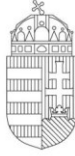
1. Címzett – HK

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



SOMOGY VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám (ÉTDR azonosító): 202500012081
Iratazonosító: IR-000076308/2025
Iktatószám: SO/ÉTDR/931-2/2025
Ügyintéző: Sipos Carmen
Elérhetősége: +3682795932, sipos.carmen@somogy.gov.hu

Tárgy: Balatonőszöd község HÉSZ 10.módosítása
Ügyiratszám: BOS/282-8/2025.
Ügyintéző: Kadlicskó Krisztián főépítész

Balatonőszöd Község Önkormányzata
Antal János polgármester részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya (továbbiakban: Örökségvédelmi Hatóság) Balatonőszöd község Helyi Építési Szabályzatának 10.módosítása ügyében érkezett megkeresés felülvizsgálata alapján a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 17. pontjában foglalt jogkörben eljárva az alábbi

véleményt adja:

Műemléki és régészeti szempontból a módosítással kapcsolatosan az Örökségvédelmi Hatóság **kifogást nem emel és észrevételt nem tesz**, mivel a benyújtott módosítás nem érint sem régészeti lelőhelyet, sem műemléket, sem műemléki környezetet.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése kötelezően előírja az **örökségvédelmi hatástanulmány** elkészítését a település fejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Amennyiben a fejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. **Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.**

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (a továbbiakban Öv r.) 91. § (1) bekezdése alapján figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a védett műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

Az örökségvédelmi érintettség tisztázása a hatályos településrendezési eszközök, valamint a Kötv. 71. § (1) bekezdés szerinti közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján történik, amely nyilvántartás vezetése az Övr. 3. § (1) bekezdés c.) pontja szerint a kulturális örökségvédelemért felelős miniszter hatásköre országos illetékességgel. A továbbiakban az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.

A települési örökségvédelmi hatástanulmány tartalmi elemeit és követelményeit az Övr. 14. melléklete tartalmazza. Az Övr. 83. § (1)-(4) bekezdései a kötelező tartalmi elemeket, és azok kidolgozását a különböző településrendezési eszközök készítésével párhuzamosan, a készítéssel összhangban határozzák meg. A hatástanulmány régészeti szakterületi része kötelező tartalmi eleme a régészeti örökség felmérése. Az Övr. 14. melléklet 1.2 pontja legalább az újonnan beépítésre szánt területek vonatkozásában megalapozó régészeti terepbejáráson alapuló felmérést ír elő, amely régészeti felmérést az Övr. 83.§ (2) bekezdés b.) pontja alapján legkésőbb a helyi építési szabályzat kidolgozása során el kell készíteni.

A hatástanulmány elkészítéséért az Övr. 84. § szerint a településfejlesztési koncepció vagy a településrendezési eszköz és a településképi rendelet készíttetője felel. A települési örökségvédelmi hatástanulmány műemléki és régészeti szakterületi részének készítésére jogosultak körét a Korm. r. 84. § (2)-(3) bekezdése határozza meg. A régészeti örökséggel és a műemléki értékkel kapcsolatos szakértői tevékenységről szóló 439/2013. (XI. 20.) Korm. rendelet szerinti szakértők aktuális névsora a <http://regeszeti-nevjegyzekek.e-epites.hu/> <https://www.e-epites.hu/muemlekvedelem/ugyek/nevjegyzekek> honlapon érhető el.

A környezeti vizsgálat értékelése nem tartozik az Örökségvédelmi Hatóság hatáskörébe, így ezzel kapcsolatban nem áll módjában nyilatkozni.

Az Örökségvédelmi Hatóság hatáskörét és illetékességét az Övr. 3. § (1) a) pontja, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló az 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2025. február 24.

dr. Neszményi Zsolt
főispán nevében és megbízásából:

Sipos Carmen
régészeti szakügyintéző

Kapják:

1. Balatonőszöd Község Önkormányzata - KRID: 540004377
2. Irattár