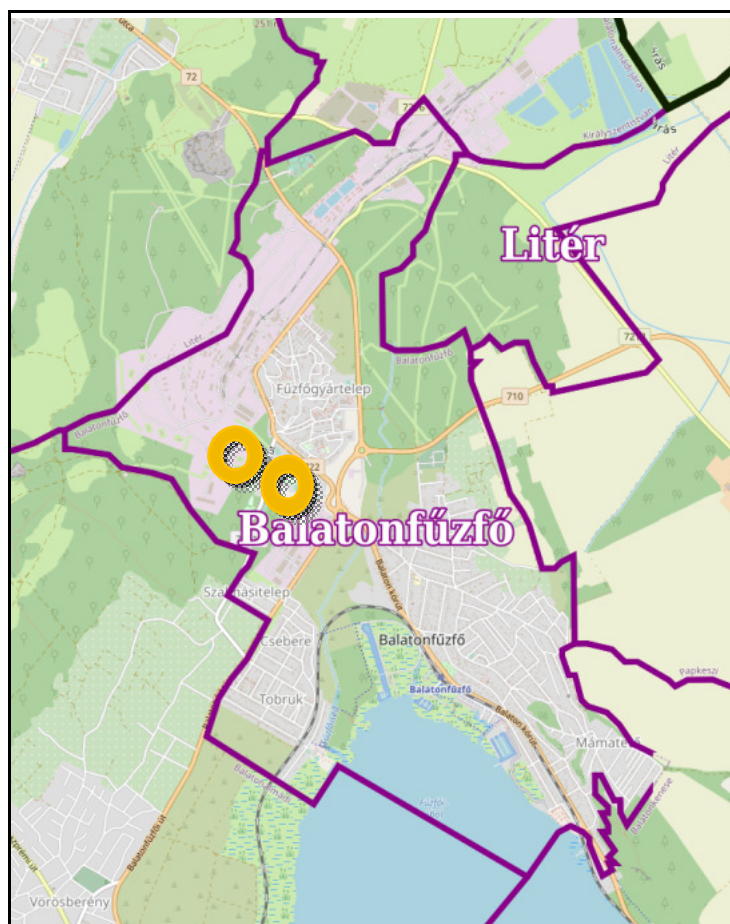


# BALATONFÜZFŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 5. MÓDOSÍTÁSA

**VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ**  
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 38.§ szerinti teljes eljáráshoz

Véleményezési dokumentáció



Budapest, 2021 május

# BALATONFÜZFŐ

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 5. MÓDOSÍTÁSA

### VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 38.§ szerinti teljes eljáráshoz

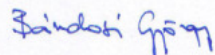
#### Véleményezési dokumentáció

**Generál tervező:** Város és Ház Bt.  
Iroda: 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 Város és Ház Bt.  
Bárdosi György Város és Ház Bt.



Láng Andrea Város és Ház Bt.



**Tájrendezés,  
zöldfelület,  
környezetvédelem:** Lázár Tibor Környezetterv Kft  
Tk/1 01-5041



**Közlekedés,  
Közművek** Nagy Szabolcs Város és Ház Bt.  
TKö 01-11270



**Megbízó:** Balatonfüzfő Város Önkormányzata  
Szanyi Szilvia polgármester

**Főépítész:** Hornyák Attila  
Dalmadi Zoltán (2021. 05.05-től)

## TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK .....	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT .....	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ .....	5
1.1 A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása .....	5
1.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata .....	5
1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata .....	8
1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata .....	14
1.5 Az épített környezet vizsgálata .....	15
1.6 Közlekedés .....	19
1.7 Közművek .....	19
1.8 Környezetvédelem .....	20
2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS .....	20
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK .....	21
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK .....	31
4. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE .....	31
4.1. Településrendezési javaslatok .....	31
4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései .....	31
5. SZAKÁGI JAVASLATOK .....	37
5.1. Tájrendezési javaslatok .....	37
5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése .....	37
5.3. Közlekedési javaslatok .....	37
5.4. Közművesítési javaslatok .....	38
5.5. Környezeti hatások és feltételek .....	38
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	39
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM .....	40
MELLÉKLETEK .....	41
Képviselő-testületi határozatok	
Főépítész feljegyzés	
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata	
Előzetes vélemények	

## I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen terv elkészítésével Balatonfűzfő Város Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg, mint a hatályos terv készítőjét. Balatonfűzfő új Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2017 októberében fogadta el Balatonfűzfő Város Képviselő-testülete a 18/2017 (X.18.) sz. rendelettel. 2018-ban és 2019-ben is több módosítás került elfogadásra TSZT-ben, HÉSZ-ben egyaránt.

Jelen módosítás során egy esetben merült fel módosítási igény, mely azonban két helyen generál településszerkezeti és szabályozási tervi módosítást.

A módosításokról Balatonfűzfő Város a 39/2020. (II. 18.) kt. határozattal és a 114/2020. (V. 20.) sz. polgármesteri határozattal döntött (ld. melléklet).

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti „Teljes eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre. Az előzetes tájékoztatás 2020 május-júniusában zajlott le.

Az előzetes tájékoztatás illetve a környezeti értékelés szükségességének tisztázására érdekében 2020 május végén kezdődött meg a véleményezési eljárás. A beérkezett vélemények alapján a Veszprém Megyei Köormányhivatal Állami Főépítésze és az Erdészeti osztály a környezeti értékelés elkészítését kérte.

Az Erdészeti osztály elfogadta a válaszelemben megküldött indoklást (mely pótolta a 2/2005.(I.11.) kormányrendelet szerinti "megbeszélést") és ismételt véleményében nem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. Az Állami főépítész VE/05/48-4/2020. ügyiratszámú levélben fenntartotta álláspontját.

Az önkormányzat Polgármestere a 126/2021.(04.07.) sz. határozatával döntött arról hogy a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges (ld melléklet)

### A módosítások célja és várható hatása

1. Az Uszoda út menti Balatoni Bob Kft a balatonfűzfői bobbálya kiszolgáló létesítményeinek bővítését, a terület hosszú távú komplex fejlesztését tervezi. A Balatoni Bob és Szabadidőpark fejlesztési lehetőségének biztosítása a meglévő szolgáltatások kiterjesztését és a balatoni turisztikai szezon meghosszabbítását szolgálja és egyben biztosítja a meglévő épületek bővíthetőségét is. A fejlesztéssel néhány új munkahely is létrejöhet.

A módosítás során a Balatoni Bob Kft. kérelmére az 1498/224 hrsz telek területének egy része erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területbe kerül. A csatlakozó közút (Uszoda út) telkéből leválasztásra került egy kisebb telekrész magánútként (1498/336 hrsz), mely terület ténylegesen is a bobbálya területéhez tartozik, ez is különleges területbe kerül. Az átsorolással kb. 1,32 ha különleges beépítésre nem szánt terület alakul ki.

A fejlesztés helyhez kötött, máshol nem biztosítható.

2. Az 1. pont szerinti módosításhoz erdőpótlás szükséges, ugyanis a területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrt) 50. § (2) b) szerint az erdőterület összességében nem csökkenhet. Az erdőterület pótlás (kb. 1,4 ha) a 71-es út és a tervezett vasút vonal közötti területen, Korlátozott használatú mezőgazdasági terület átsorolásával kerülhet kijelölésre.

### A módosítással érintett területek:

1. módosítás: 1498/224 hrsz - kivett iparterület – melyből 1,17 ha (11730 m<sup>2</sup>) kerül igénybevétele  
1498/2 hrsz – közút területéből 0,15 ha (1530 m<sup>2</sup>) kerül igénybevétele  
(már kialakult a 1498/336 hrsz-ú magánútként, a megmaradó közút 1498/335 hrsz )

2. módosítás: 1018/48-52 hrsz-ú telkek és a 1019/3 hrsz-ú telek északnyugati része (1,4 ha)

## II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A Város Önkormányzata 2016-2017-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot a Város és Ház Bt terv ezöcsoportja készítette.

A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 314/2012 (XI.8.) Kom. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készült, az új OTÉK figyelembevételével. A Helyi Építési Szabályzat a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a város honlapján az Önkormányzat/ Helyi rendeletek menüpontban elérhetőek.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Kom. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

#### 1.1 A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A 26/2017. (02.21.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció a módosítással összefüggő céljai az alábbiak:

- Egészségtudatosság ösztönzése, **egészséges-sportos életmód** feltételeinek megteremtése
- **Turizmushoz** kapcsolódó vállalkozások ösztönzése, szolgáltatások és kapacitások létrehozása

Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

#### 1.1.1 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre. A módosítás fejlesztési kérés alapján készül, melyeket kétszer is tárgyalta a Képviselő-testület. A határozatok a mellékletben találhatóak.

#### 1.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

##### 1.2.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

Balatonfüzű Város **Településszerkezeti tervét** a 195/2017 (10.17.) Kt. határozattal, fogadta el a város képviselő-testülete. A hatályos településrendezési eszközök az új OTÉK figyelembevételével készültek.

A Településszerkezeti tervi besorolásokat a következő oldalon mutatjuk be.

1. A borbély- és szabadidőpark területe (1498/224 hrsz) az Uszoda út és az iparterület közé beékelődött, erdősült, de belterületi, iparterület besorolású ingatlanon fekszik, melynek nagy része a közelmúltig az Országos Erdő Adattárba sorolt terület volt. Idén április elején a Veszprém Megyei Köormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya a VE-09/ERD/01696-6/2021 ügyiratszámú határozatával törölte a 11C erdőrészletet az Adattárból.

A településrendezési eszközökben azonban a terület még erdőterületbe tartozik, bár az ingatlan-nyilvántartásban kivett iparterület.

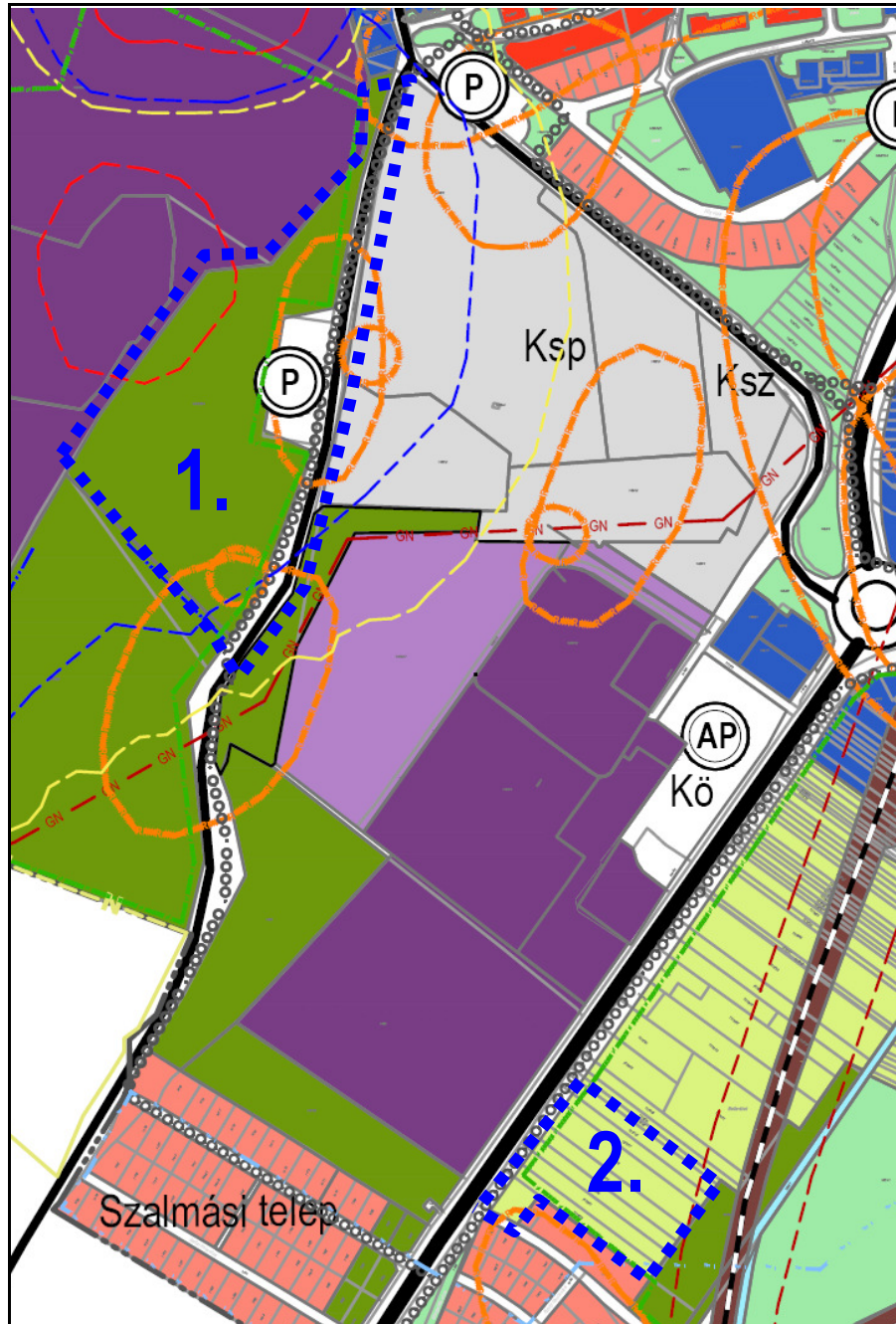
Balatonfüzű Város **Helyi Építési Szabályzatát** és Szabályozási Tervét a 18/2017. (X.18) sz. Önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a város képviselő-testülete.

A Helyi Építési Szabályzat ill. Szabályozási terv az 1498/224 hrsz-ú területet **Ek jelű közjóléti erdőövezetbe** sorolta.

Az erre vonatkozó előírások az alábbiak:

*"37.§ (3) Közjóléti erdőterület övezetében kialakíthatók az erdei turizmust, a szabadidő eltöltését szolgáló, épületnek nem minősülő építmények (pihenőhely, erdei tornapálya, sportolási létesítmény, turistaút, kerékpárút, esőbeálló stb.).*

(4) *Közjóléti rendeltetésű erdőterületként szabályozott övezetben (Ek) a (3) bekezdés szerinti építmények a Gp1 építési övezet határával megegyező telekhatártól legalább 100 m távolságon kívül helyezhetők el.*

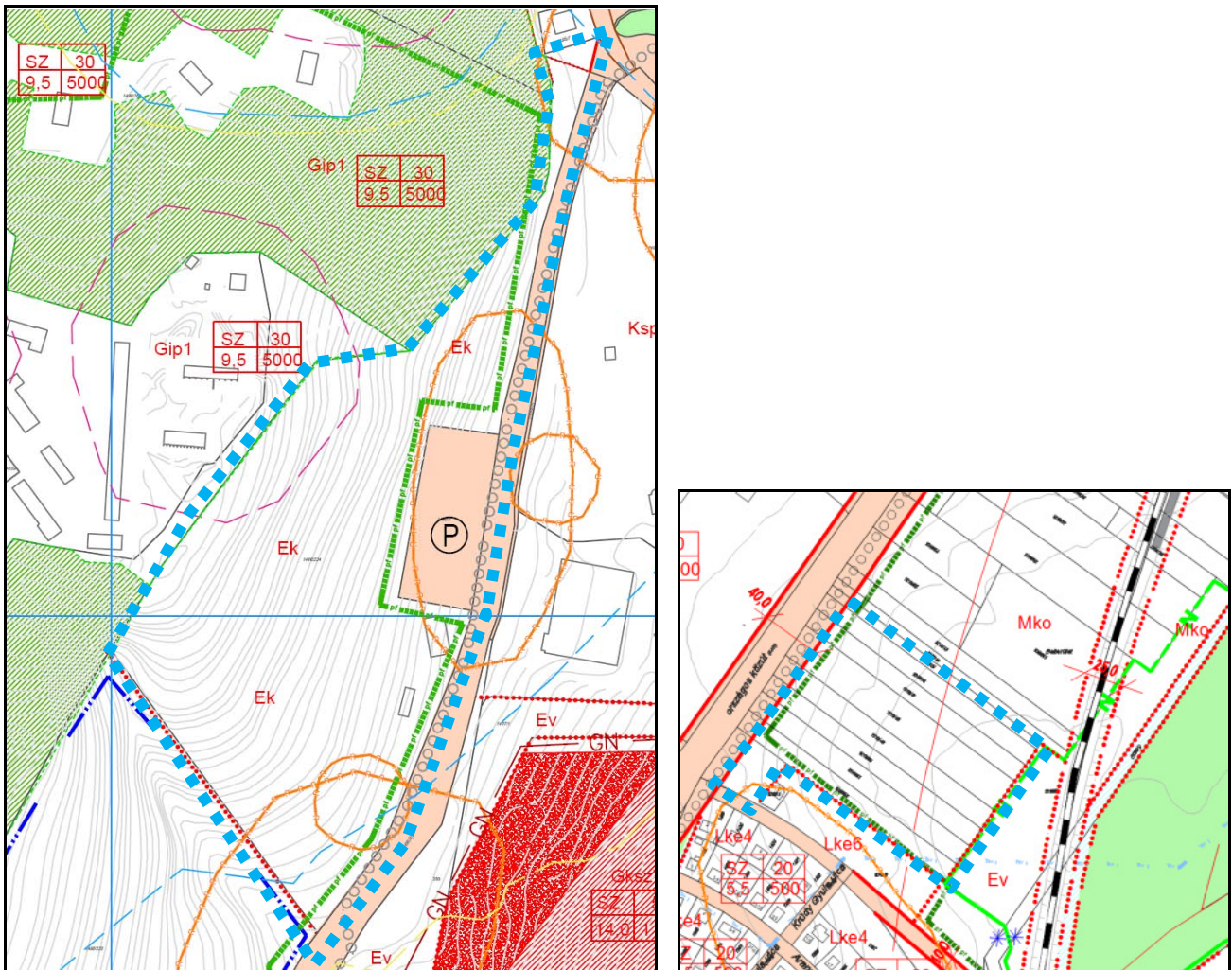


Hatályos Településszerkezeti terv részlete (késsel jelölve a vizsgált területeket)

2. Az erdőterület csökkenés kompenzációra kijelölt terület a 71-es út déli oldalán fekvő, hosszú parcellákra osztott, **korlátozott használatú mezőgazdasági területbe** besorolt terület (1018/48-52 hrsz-ú telkek teljes területe ill. 1019/3 hrsz-ú telkek).

Az **Mko övezetre** vonatkozóan, a HÉSZ annyit ír elő, hogy „az övezet területén épület nem létesíthető.”

A Helyi Építési Szabályzat 2. mellékleteként elfogadott Szabályozási tervén a vizsgált területek részletei az alábbiak:



Hatályos Szabályozási terv részletei (világoskékkel jelölve a vizsgált területeket)

### 1.2.2 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A bobbálya területén a meglévő építmények engedélyek alapján létesültek, a parkoló melletti meglévő épület (étterem, kávézó) bővítése folyamatban van. A meglévő épületek a korábbi erdő adattári erdőterületen kívüli telekrészen fekszenek. A közjóléti erdőként szabályozott területen valósult meg a két bobbálya, a kalandpark és a paintballpálya is. Az erdő adattári kivonást már korábban kezdeményezte a tulajdonos, mely kérelem elutasításra került, a belterületi, ipartelep jogi jelleg ellenére is. Az 1498/2 hrsz-ú országos közút (Uzsoda út) egy kisebb része valójában a bobbályahoz tartozóan használt terület, ezért korábbi megállapodás alapján ez a terület leválasztásra került 1530 m<sup>2</sup> területtel az 1498/336 hrsz-ú magánútként és ez a terület is a bobbálya különleges területéhez csatlakozik.

A 1018/48-52 hrsz-ú és a 1019/3 hrsz-ú belterületi, mélyen fekvő, jogilag beépítetlen telkek (2.es módosítás területe) teljes területe bokrosodó legelő (műveletlen). A 1019/3 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telken, mely a tobruki lakóterület szomszédságában van a 1019/4 hrsz-ú telek úszik, melyen telefonközpont található. A 1019/3 hrsz-ú telek többi része lakóterületi besorolásba került, de megvalósítása még nem kezdődött meg.

### 1.2.3 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

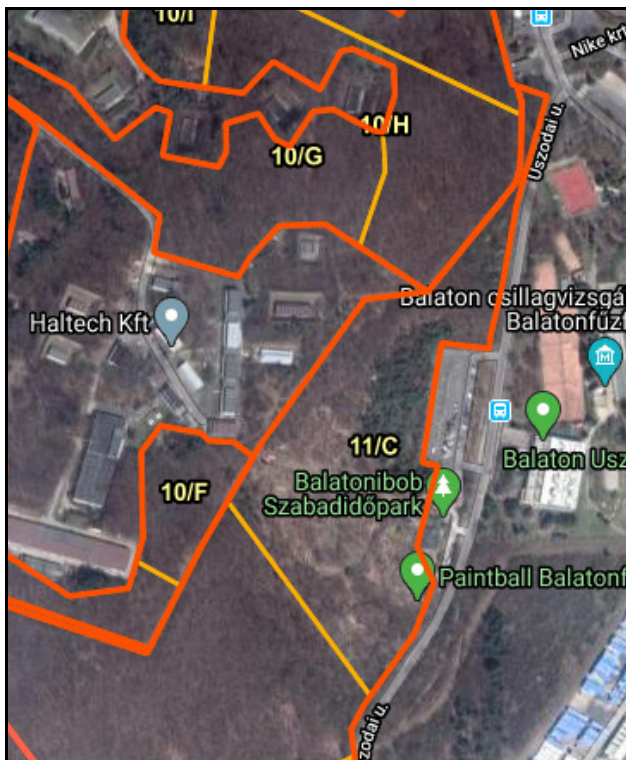
Nincsenek a vizsgált területet befolyásoló szabályozások.

### 1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

#### 1.3.1 Országos Területrendezési Terv (OTRT)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti terv én av vizsgált terület **települési térségben** fekszik.

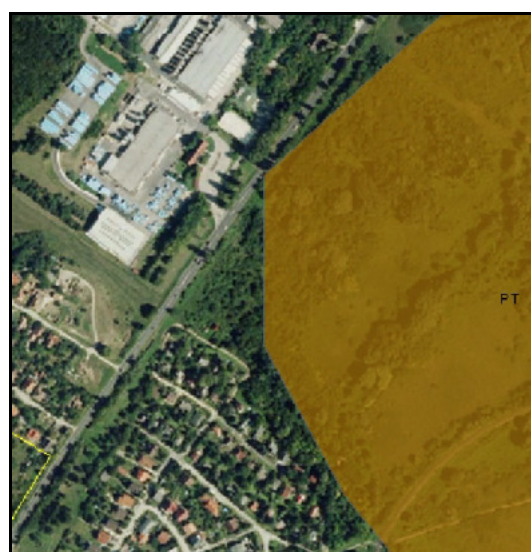
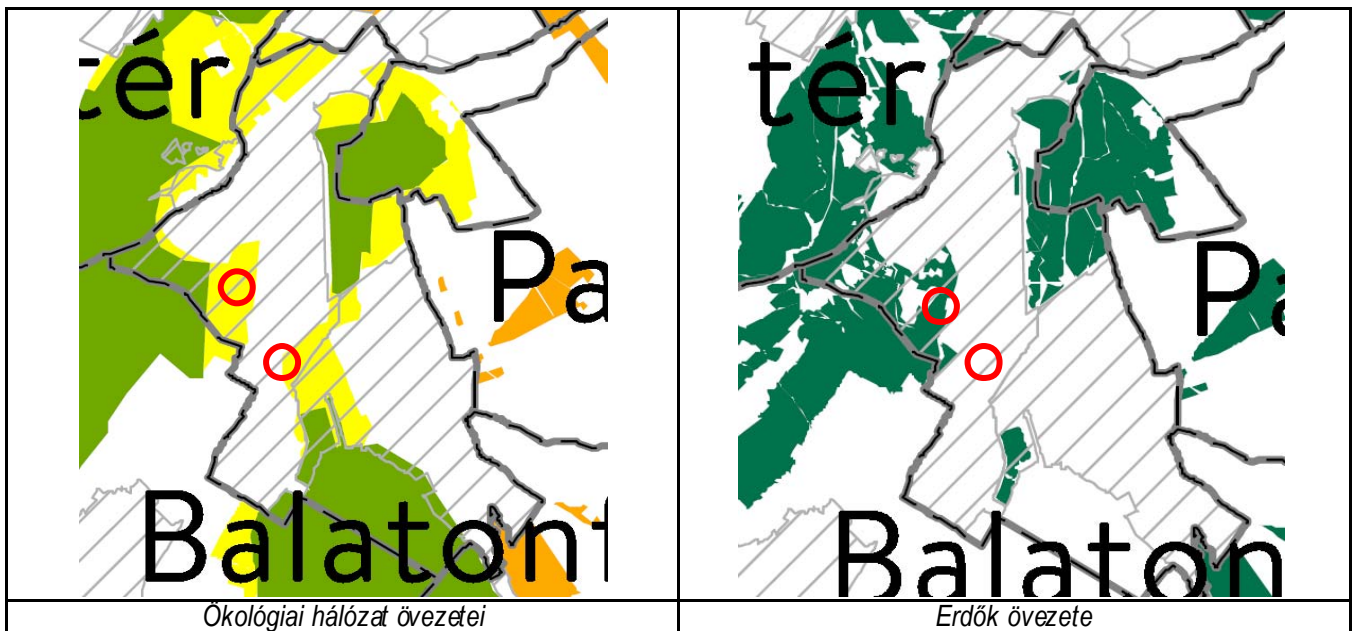
	<p>A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető."</p> <p>A törvény 50.§ (2) b) pontja szerint a településrendezési eszközökben az erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet, ezért az új beépítésre nem szánt különleges területbe kerülő erdőterületet pótolni kell (1,17 ha).</p> <p>Erdőterület kijelölésére a 71-es úttól délkeletre fekvő kistelkes terület alkalmas, annak is elsősorban a vasút és csatorna közötti része. (2-es terület), mely szintén települési térség.</p> <p>Az Országos Erdő Adattári erdő miatti csereerdőtelepítés már nem aktuális, mert időközben a területet kivonták az Adattárból.</p>
<p>OTrT (vonalvastagságok nélkül)</p>	



Az Országos Erdőállomány Adattárba tartozó erdők  
**2021. 04.07-én kelt határozat alapján a 11/C terület már nem tartozik az Adattárba**  
 Erdőrésztlet (erdoterkep.nebih.gov.hu/) és légifotó részlet (ortofotó)

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

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



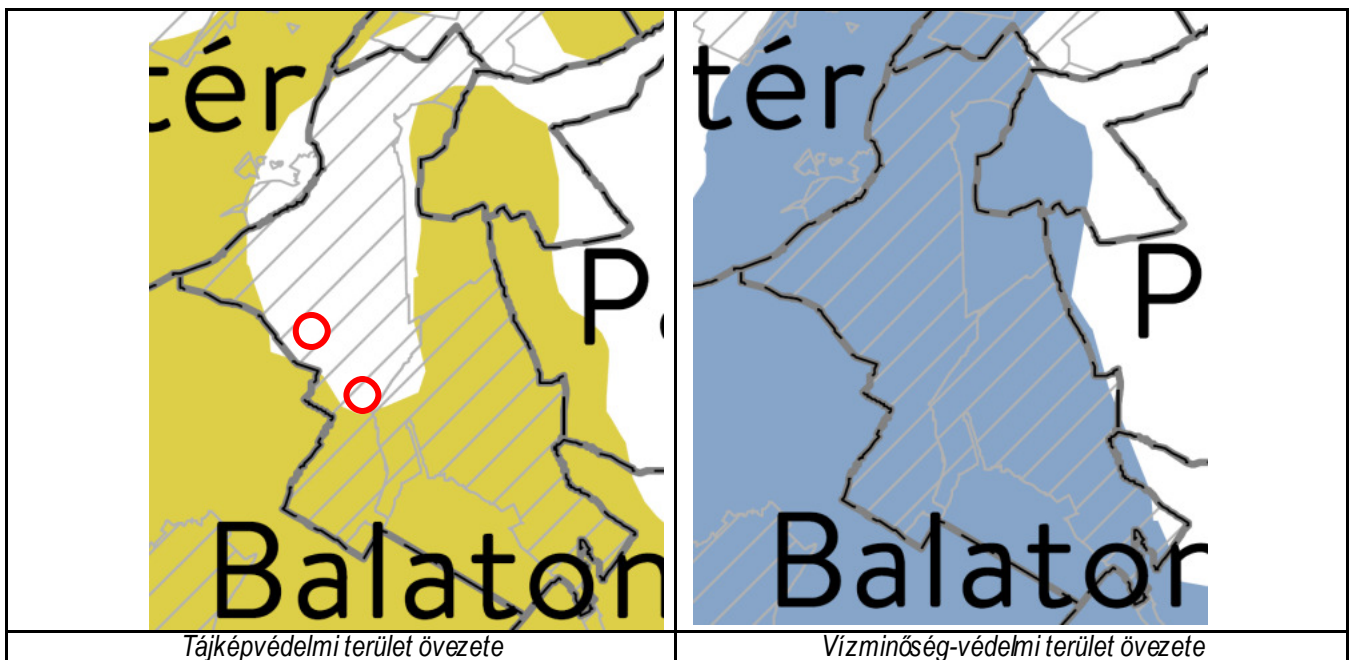
Az ökológiai hálózat puffterülete az 1. és a 2. módosítás területén (BFNP Ig. adatszolgáltatás)

A Boppálya területe és a 71-es úttól délre fekvő terület egy része is az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik (az adatszolgáltatás alapján is) de az övezetre vonatkozó előírások a módosításokat nem akadályozzák.

**"27. § (1) Az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti."**

A terület az Erdők övezetébe is tartozik, mivel a kivett ipartelep művelési ágú terület egyben 2021. április 7-ig az Országos Erdőállomány Adattár része is volt. Mivel települési térség a módosításra kerülő terület ezért az alábbi 95%-os szabályt nem kell figyelembe venni.

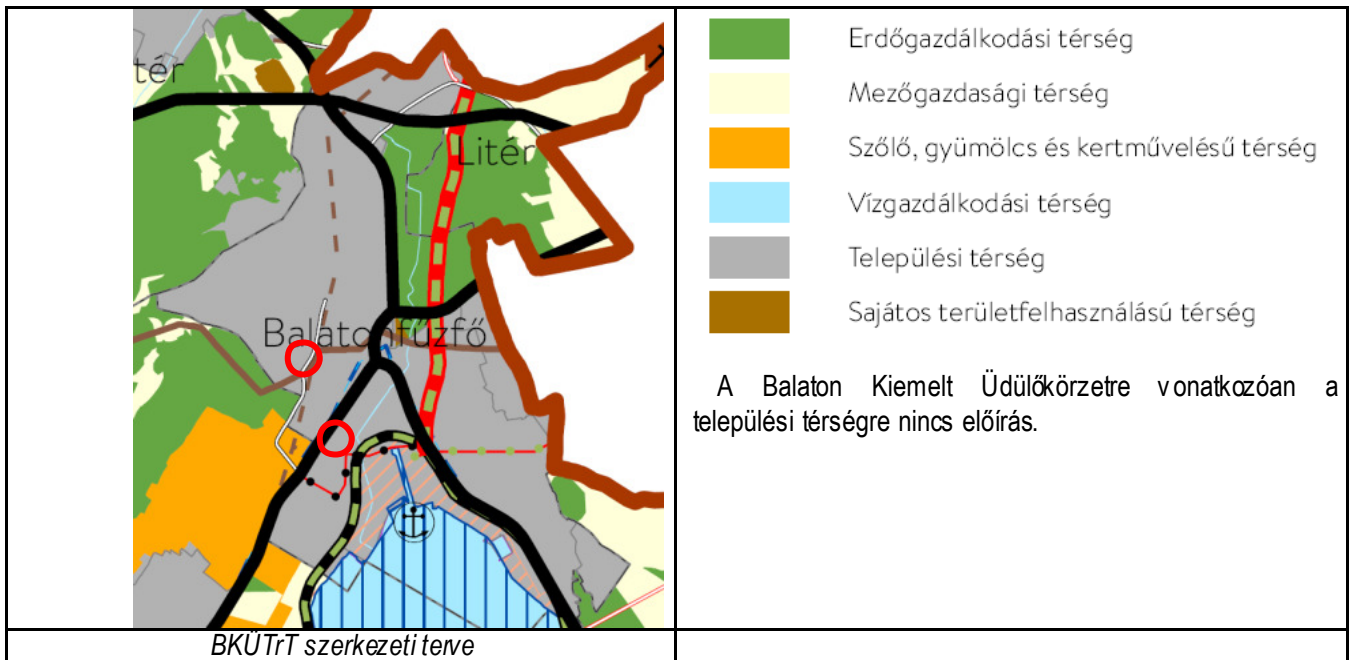
**"29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni."**



Tájképvédelemmel ugyan érintett a település, a vizsgált területek nem esnek a tájképvédelmi területbe. Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város területe, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák.

### 1.3.2 Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve. A vizsgált terület települési térségben fekszik. Figyelembe veendő szerkezeti elem nem érinti a területet.



Az érintett kiemelt térségi övezetek a következők:

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	Nem	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	Nem	-
Vízminőségvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Igen	Igen
Vízerosziónak kitett terület övezete*	Nem	-
Rendszeresen bejárta terület övezete*	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	Nem	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	Nem	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	Nem	-

\*Az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (IV.14.) MVM rendelet állapítja meg.



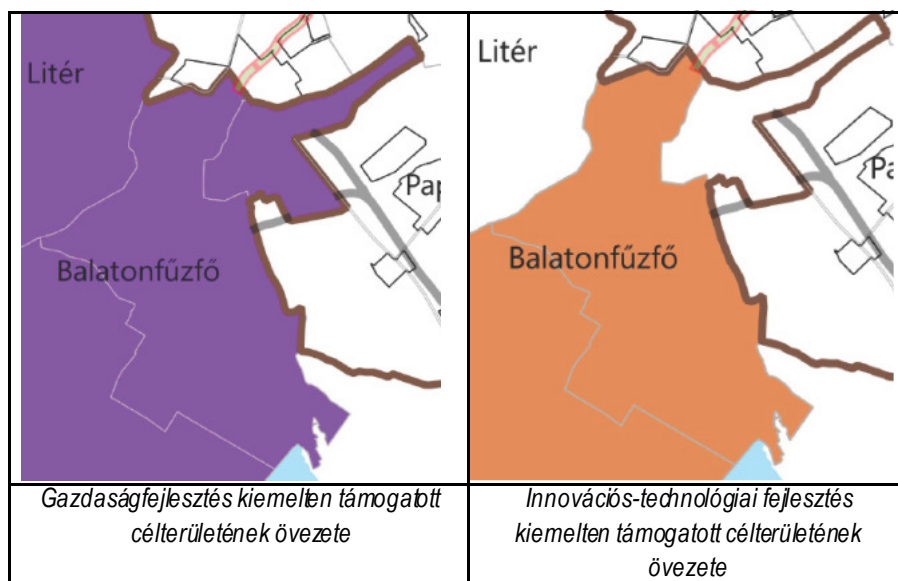
*Földtani veszélyforrás terület övezete*

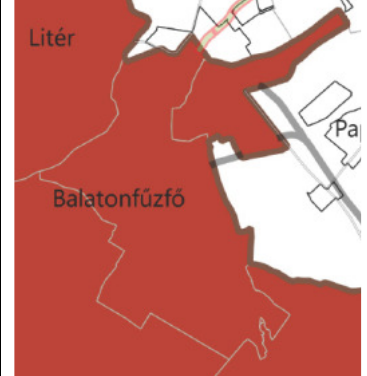

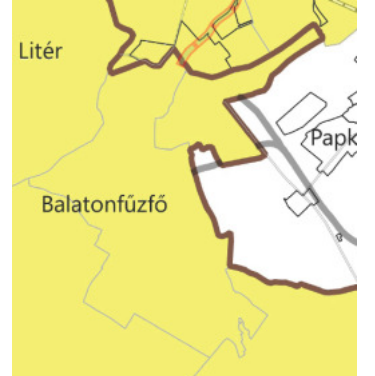
A földtani veszélyforrás terület övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A VMKH Bányászati Osztálya előzetes véleményt nem adott, de a korábbi Balaton törvényben csúszásveszélyes területek a város keleti felét érintették.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Ez alól kivételt képeznek az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség (Balatonfűzfő)
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Lásd Balaton Kiemelt Üdülőkörzet övezeteit
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 bejárta terület övezete (3.10.)	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	igen
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	igen
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Balatonalmádi várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	igen

Balatonfűzfőre vonatkozó, érintett övezetek részletei az alábbiak:



		
<i>Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete</i>	<i>Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye városrészeinek övezete. Balatonalmádi városrésze</i>	<i>Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete</i>

A sajátos megyei övezetek előírásai az alábbiak:

**8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete** lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezetét által érintett területeket.

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

**9. § (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete** lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezetét által érintett területeket.

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

**11. § (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete** lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterületét, az ökológiai folyosójának övezetét, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, az erdők övezetét, a vízminőség-védelmi terület övezetét, valamint a nagyvízi meder övezetét) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

- b. Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- c. A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést. Az új beépítésre nem szánt terület különleges borbély a, mely szabadidős, sportolási illetve szórakozási célú rendeltetéseknek ad helyet. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

**12.§ (1) Veszprém megye várostérségeinek övezetei lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.**

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg. Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a tárgyi fejlesztést.

**13.§ (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.**

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- b. Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- c. Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében közép-távú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a tárgyi fejlesztést.

## 1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata

A város természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

Az 1-es módosítás, azaz a Balatoni Bob és szabadidőpark területe belterületen fekszik, jogilag kivett ipartelep az ingatlan-nyilvántartás szerint. Az 1498/224 hrsz-ú teljes 5,5 ha-os területe a hatályos településrendezési tervben erdőterületbe sorolt. Nagy része a közelmúltig az Országos Erdőállomány Adattárba tartozott, a szabadidőpark a terület kb. egyharmadán terül el. A teljes terület az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik, az erre vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák. Természetvédelmi oltalom alatt nem áll, Natura 2000 terület nem érinti, ex-lege védett érték nem található.

Valós területhasználat szerint a Balatoni Bob és Szabadidőpark területén a két borbélyán kívül kalandpark, paintball pálya, játszótér, fitness park, étterem-kávézó, iroda-szervízépület, kilátó is található, egyben a térségben kedvelt szabadidős és kirándulási helyszín. Az épületek és közvetlen környékük a korábbi Adattári erdőterületen kívül esnek. A borbélyától északra iparterület és annak védőerdői találhatóak, nyugatra is védelmi rendeltetésű erdők határolják.

A terület lényegében közjóléti hasznosítású erdő volt.

Az MATrT 50.§ (2) bekezdés b) pontjának megfelelően a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területén az erdőterület összességében nem csökkenhet, így a 2. módosítás az átsorolandó erdőterület pótlására kijelölendő terület. A 71-es úttól délre fekvő telkek korlátozott használatú mezőgazdasági területbe kerültek a hatályos településrendezési eszközökben besorolásra, belterületi, mélyenfekvő kivett telkek, bokrosodó gyephasználattal.

A módosítások védett vagy védelemre érdemes területeket nem érintenek, de az ökológiai hálózat pufferterülete ráfed a borbély a területére, kis részben a 2-es területre is. A pufferterületre vonatkozó előírások a fejlesztést nem akadályozzák.

A Tájképvédelmi terület nem fed rá a módosítások területeire, a Balaton törvény kiemelten kezelendő tájképvédelmi területe a város területét nem is érinti.



*Az 1. és 2. módosítás területe ortofotón  
(maps.google.hu, 2020)*



*Az 1. módosítás (Bobpálya) területe madártávlatból (2005-ös felvételek)*

## 1.5 Az épített környezet vizsgálata

### Területfelhasználás - területhasználat

A jelen 1. módosítással érintett bobbálya területe a város nyugati részén, az Uszoda utca mentén, az iparterülettől délre fekvő területen helyezkedik el, a Balaton térségében a 71-es, 710-es főút által könnyen megközelíthető helyen.

Az 1498/224 hrsz-ú telek beépítésre nem szánt terület, erdőterületbe sorolt. Az erdő területfelhasználás nem teljesen feleltethető meg a valós területhasználatnak, hiszen a kivett iparterület jogi jellegű területen a két, összesen 1,5 km hosszú bobbálya és az azokat körülvevő szabadidős és kirándulási helyszínen kalandpark, kiépített sétautak, paintballpálya, játszótér, fitness park, étterem-kávézó, kilátó, iroda és szervizépület is található. Azért is csak erdőterületbe sorolhatta a hatályos településrendezési terv, mert a korábbi Balaton törvény erdőgazdálkodási térségbe és E-1 erdőövezetbe sorolta, annak ellenére, hogy a terület művelési ága nem erdő.

*A Balatonibob szabadidőpark érintett terület egészen 2021 április 7-ig az Országos Erdőállomány Adattárba tartozik, annak ellenére, hogy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) általában a belterületi és nem az Evt. hatálya alá tartozó erdőszült területek kivezetők voltak az Adattárból. A tulajdonos kérelmezte is a kivezetést, azonban a kérelme elutasításra került, mivel az ilyen típusú terület (bobbálya és létesítményei) nem szerepel pontosan a felsorolt kivehető funkciók között (bár tágabb értelemben az üzemi létesítményekbe beleérthetőek lennének ezek is). A bobbályák között és környezetében a légifotó alapján már kissé degradálódott az erdő. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztálya a VE-09/ERD/01696-6/2021 ügyiratszámú határozatával végül törölte a 11C erdőrészt az Adattárból.*

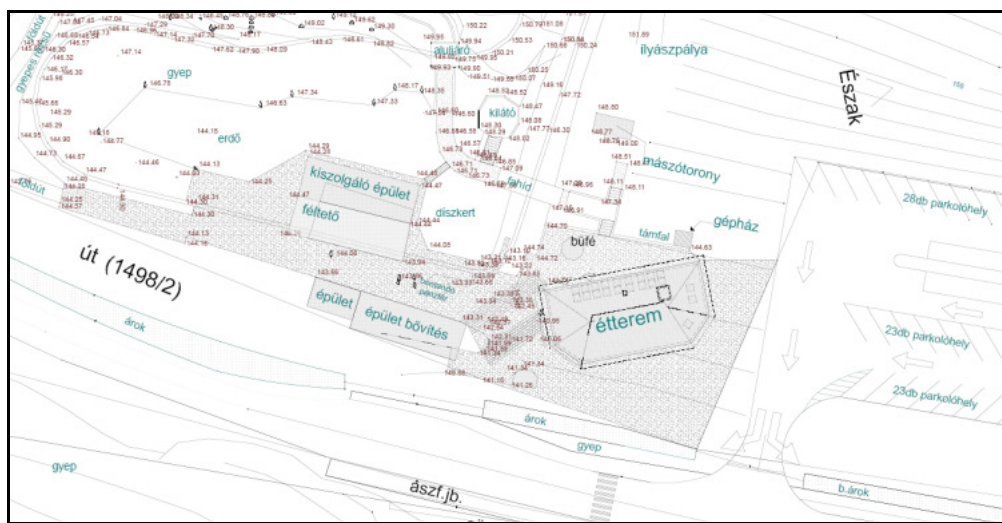
A bobbálya és szabadidőpark fejlesztéséhez a jelenlegi erdőterületi besorolás már nem megfelelő, további beépítési lehetőség már nincsen.

A bobbályát magába foglaló 5,5 ha -os területen maga a szabadidőpark kb. egyharmad területet foglal el. Északról ill. északnyugatról ipari terület (a Haltech Kft telephelye), míg délnyugatról erdőterület határolja. Az Uszoda út másik oldalán erdőterület és sportterület található (uszodával, sportpályákkal). A bobbálya mellett egy nagyobb parkoló (100-120 fh) található.

**A 2-es terület az** erdőterület pótlására (az erdőterület csökkenésének ellensúlyozására) kijelölt terület, a 71-es úttól délre fekvő belterületi kivett ingatlanok területe, melyek beépítése hosszabb távon sem tervezett a mélyfekvésük miatt. Jelenleg is bokrosodó gyepterületek. Hasznosításuk azért sem tervezett mivel a 71-es út és a tervezett vasút vonal közé esnek, azok védőtávolságával is érintettek.

### Épületvizsgálat

A bobbálya korábban földszintes lapostetős étterme az elmúlt években egy szinttel és magastetővel bővítésre került. A terasszal bővülő étterem-kávézó várhatóan tavaszra átadásra kerülhet. Megközelítése a parkoló felől történik, mely az uszoda és a bobbálya parkolóigényeit is kielégíti.



Geoözi helyszínrajz



Az étterem-kávézó épülete (2020. márciusi)



2021. április végi állapot

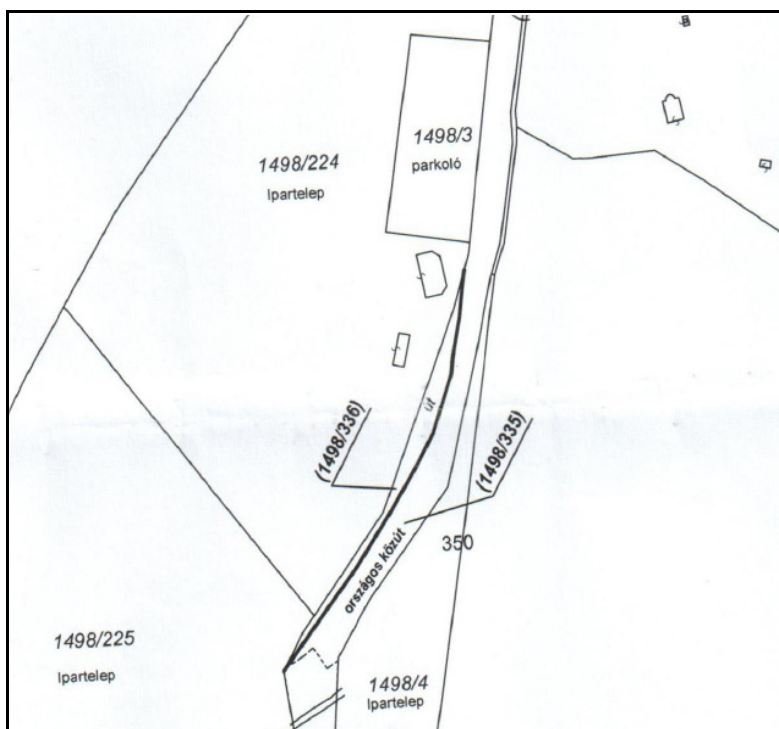


**A 2. terület** nem hasznosított, azon épület nem található. Az önkormányzati tulajdonú, lakóterülettel szomszédos telken egy telefonközpontnak helyet adó telek "úszik".



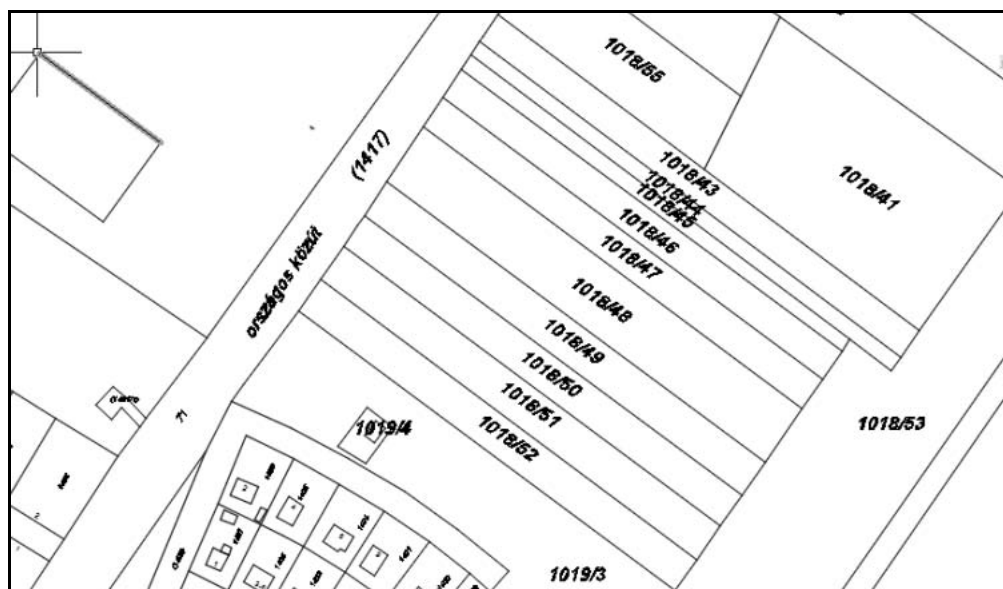
## Telekstruktúra

**1. módosítás.** Az 1498/224 (ipartelep) és a 1498/336 hrsz-ú telek érintett a módosítással. Ez utóbbi a közút telkéből került megosztásra, az új telek területe 1530 m<sup>2</sup>, közforgalom elől el nem zárt magánútként került bejegyzésre. A módosítás során a két telek együttesen különleges területbe és egyesítésre kerül.



Telekalakítási vázrajz 2020 június

**2. módosítás** Az 1018/48, 49, 50, 51, 52, 1019/3 hrsz-ú telkek szolgálnak a Balaton törvény szerinti erdőterület pótlására. Itt a telekállapotok nem változnak. Az ingatlan-nyilvántartásban beépítetlen telkeknél szerepelnek.



## Az épített környezet értékei

A módosítás környezetében országosan védett épület nem található. Helyi védett épület a térségben a bobbályaival szemben lévő sportterületen a csillagvizsgáló épülete, mely az étteremtől kb. 160 m-re található. A helyi védett épületekre a módosításnak kedvezőtlen hatása nem lesz. Régészeti lelőhelyek is érintik az 1. területet, a terület északi részét érinti egy nagyobb lelőhely és a déli részére is ráfed két lelőhely is, de ezen a részen nem tervezett építés. A 2. módosítás területét régészeti lelőhely nem érinti.

## 1.6 Közlekedés

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. pontja részletesen tartalmazza a települési közlekedési rendszer elemeit. Az 1. sz. módosítással érintett területnek jelenleg van és lesz is forgalmi igénye, míg a 2. sz. módosításnak nincs és tervezet szerint sem lesz. Emiatt az 1. sz. módosítás közlekedési jellemzőivel foglalkozunk részletesen.

Az 1. sz. módosítással érintett terület a „Bobbálya” területe a 1498/224 hrsz. telken, mely egyedi jellegénél fogva a meredek dombon lévő erdő területen szabályosan kiépülhetett. Különleges szabadidős funkciójával kiterjedt zöldfelület, fenntartása a szabadidőpark működtetésének kiemelt feladata és érdeke.

A Bobbálya terület, valamint az ezzel szemben lévő Uszoda és egyéb létesítmények kiszolgálását az Uszoda utca (1498/5 hrsz.) helyi gyűjtőút biztosítja, mely a Nike krt.-i útcsatlakozástól a 71. sz. főútnál lévő lámpás csomópontig vezet, nyugati szakaszán néhány lakóutcát („Szalmási telep”) is feltárva. Összesen kb. 1,5 km hosszú, közösségi autóbusz közlekedés üzemel rajta. Jelentős szakaszon erdős környezetben, jelentősebb hosszúsággal vezet, keresztmetszeti jellemzői szerint 2X1 sávú, jellemzően 6,0 m burkolatszélességgel. A város belső részétől, azaz a Nike krt.-től az Uszoda-Bobbálya bejáratok térségéig az uszoda oldalán (mellett) a kiemelt útszegélytől kb. 1,5 m széles megvilágított járda biztosítja a gyalogos közlekedést. A vízvezetés megoldott árkos, illetve fedett árkos csatornás szakaszokkal, a csapadékvizek a városi hálózaton a Balatonba jutnak. Az út forgalma ÁNF 1446 E/nap MOF149 E/ó értékű a 2017 évben, (közúti besorolása: 72111 j.), kapacitás tartaléka 70% felett. A jellemző forgalom mellett az Uszoda utca forgalmi sávjai a kerékpározásra alkalmasak, a kerékpáros közlekedés javasolt (az uszodánál, illetve szabadidő központban is vannak tárolók).

Az uszoda komplexum és Bobbálya parkoló kiszolgálását a 1498/3 hrsz.-on lévő, kb. 110 férőhelyes városi parkoló („jelentős közhasználatú parkoló”) biztosítja. A parkoló kihasználtsága év közben még az uszoda komplexumban tartott nagyobb rendezvények estén is bőven a férőhely kapacitás alatti. Nyári, napközbeni időszakban az uszodai célforgalom alacsony, a parkolót a Bobbályára érkezők használják ki, néhány napon, néhány órára időszakosan telítik, bár folyamatosan cserélődik. Ilyen esetben a parkolás a területtől 350 m-re, Nike krt.-on (1495/190 hrsz.) lévő másik városi tömbparkolóban megoldott. Ennek kihasználtsága egész évben minimális, korábban autóbuszok használták, állapota hasonló az 1498/3 hrsz.-ú parkolóéhoz). A 1498/3 hrsz.-on lévő parkoló belső útjain jól körbejárható, a (vissza)fordulás az Uszoda utcai csatlakozásánál kényelmesen megvalósítható. A parkoló burkolatának és létesítményeinek állapota közepes (festések hiányosak). A parkolóban autóbuszok elhelyezésére és fordulására is van lehetőség.

A parkoló Bobbálya felőli oldala és az uszoda oldala között gyalogátkelő van kiépítve, járda tovább vezet a Bobbályára és a parkolóba. Továbbá itt mindkét oldalon autóbusz megállóhely van kiépítve. Geometriai és láthatósági jellemzőik megfelelőek, fizikai állapotuk jó.

A közterületek jelenlegi kiterjedése, forgalmi rendszere és állapota a jellemző és várható igényekhez képest forgalmi és biztonsági szempontokból egyaránt megfelelőek. A közepes fizikai állapotú létesítmények esetében a használati komfort javítására vonatkozó javaslatok tehetők, melyek révén akár a forgalmi igények növekedése is kiszolgálható.

A „Bobbálya” terület egységei és közlekedési rendszere:

1.: A két bobbálya rendszer és az erdei kalandpályákat indító, nagy részt burkolt, illetve kiszolgáló épületekkel beépített terület egység a közút közelében. Itt a parkolókból gyalogosan érkező vendégforgalom, illetve a kiszolgáló forgalom (alapanyagok, hulladék kisteherautókon) a parkolón keresztül, illetve a közútról az autóbuszmegálló előtti csatlakozásról megfelelően kiszolgálta.

2.: A terület belsőbb részein csak műtárgyak találhatók, még a gyalogos forgalom is csekély. A domboldal alsóbb részén még kisebb játszótérek vannak, a távolabbi részekben azonban csak a sínek és fákön kialakított tanpályák, azokhoz vezető ösvények. Járműforgalom itt nincs.

A városi közparkoló használata a terület kiszolgálásra megfelelő és elfogadható megoldás. A parkoló kapacitása így kihasználásra kerül, saját, telken belüli parkoló kialakítása felesleges és környezeti terhelést okozna. A „Bob pálya” szabadidőközpont a város számára fontos idegenforgalmi egység.

A Bob pálya alsó részén a közúti területéből korábban leválasztásra került egy „kivett, közforgalom elől elzárt magánút” terület (1498/336 hrsz.), melynek elidegenítése az MNV/Magyar Közút részéről a Balatoni Bob Kft. felé folyamatban van. A hatályos településrendezési terv ennek megfelelő, a magánút telek közlekedési területből kivethető.

### 1.7 Közművek

Az TRT Megalapozó Vizsgálat részletesen beszámol a közművesítés helyzetéről (1.16. pont). Az 1. sz. módosítással érintett terület közművekkel ellátott a csatlakozási pontok kiépítettek. A jövőbeli hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak. A 2. sz. terület jelenleg is mezőgazdasági terület, közműellátásra nincs szükség.

### 1.8 Környezetvédelem

A MV részletezi a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat. Az 1. módosítás területe a Balatonibob és szabadidőpark területe, melyen a környezetre kedvezőtlen hatású létesítmény nem működik. A terület északkeleti szomszédságában iparterület található, közvetlenül a Haltech Kft telephelye terül el, melynek védőövezete nincs. A HÉSZ szerint az egyéb ipari területen olyan új épület a katasztrófavédelmi besorolásait a településszerkezeti és szabályozási terv is feltünteti, de ez a tervezett tevékenységet nem gátolja.

Az egyes módosításokra vonatkozóan az Alátámasztó munkarész 5.5. fejezete tér ki.

## 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

A módosítás két területre terjed ki, mindkét módosítás beépítésre nem szánt területeket érint, új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A Balatonibob és szabadidőpark fejlesztése a módosítás célja.

Az 1. módosítás során a Balatoni Bob Kft. kérelmére az 1498/224 hrsz telek területének egy része erdőterületből különleges beépítésre nem szánt területbe kerül át, a terület fejlesztése céljából. Az új területhez a közútként jelölt, de a bobbpálya által használt terület (1498/336 hrsz) is csatolódik. Az átsorolással kb. 1,32 ha terület kerül a különleges beépítésre nem szánt területbe. A módosításhoz az MATrT 50. § (2) b) szerinti erdőterület pótlás (kb. 1,4 ha) szükséges, mely a 71-es út és a tervezett vasút vonal közötti területen, Korlátozott használatú mezőgazdasági terület átsorolásával kerülhet kijelölésre (2. módosítás). Az erdőterület ugyan a fenti jogszabály alapján összességében nem csökkenhet.

A módosításokat a magasabb szintű tervek korlátozó övezetei közül a következő érintik: országos ökológiai hálózat pufferterülete, erdők övezete, vízminőség-védelem, földtani veszélyforrás területe (mely települési érintettséget határoz meg). A területet Natura 2000, védett és védelemre érdemes élőhely nem érinti, és a távolabbi környezetében sem található. Műemlék vagy műemléki környezet, helyi védelem alatt álló értékek sem található a vizsgált területen. Régészeti területek érintik az 1. módosítás területét.

Valós területhasználat szerint a kivett ipartelep jogi jellegű területen a két, összesen 1,5 km hosszú bobbpálya és az azokat körülvevő szabadidős és kirándulási helyszínen kalandpark, kiépített sétautak, paintballpálya, játszótér, fitness park, étterem-kávézó, kilátó, iroda és szervízépület is található.

1. módosítás területe: 1498/224 hrsz - kivett iparterület – melyből 1,17 ha (11730 m<sup>2</sup>) kerül igénybevétele  
1498/336 hrsz - magánút – 0,15 ha (1530 m<sup>2</sup>)
2. módosítás: 1018/48-52 hrsz-ú telkek és a 1019/3 hrsz-ú telek északnyugati része (1,44 ha)

### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

#### Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021 (.....) sz. határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 195/2017 (10.17.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti terv lap módosítás alapján.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet a .../2021. (...) sz. határozathoz

#### A 195/2017 (10.17.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

##### 1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

###### Területfelhasználás

A 195/2017. (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:

**Különleges beépítésre nem szánt Bobpálya területbe kerül** az Uszoda utca menti Balatonibob Szabadidőpark 1498/224 hrsz-ú telek déli részének 1,17 ha-os **erdőterülete** és az 1498/336 hrsz-ú **közlekedési területe** (magánút) összesen 1,32 ha területtel.

A 71-es út mentén található 1018/48-52 hrsz-ú telkek és a 1019/3 hrsz-ú telek 71-es út menti 1,44 ha területe **korlátozott használatú mezőgazdasági területből erdőterületbe kerülnek**.

A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 1. mellékletében az 1.2. fejezet 2. táblázata az alábbiak szerint változik:

Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Közüemi közmüvesítetttség mértéke
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET			használat szerint
Kulturális-rendezvénypark	<u>Kkrp</u>		
Egészségügyi terület	<u>Keü</u>		
Sportterület (lőtér)	<u>Ksp</u>		
Zagytározó	<u>Kz</u>		
Strand	<u>Kstr</u>		
<u>Bobpálya</u>	<u>Kbp</u>		
ZÖLDTERÜLET (Közpark, közkert)	<u>Z</u>		
ERDŐTERÜLET	<u>E</u>		
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK			
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	<u>Mko</u>		
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK			
Vízmeder (Balaton), vízfolyás	<u>V</u>		
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK			
Közüti közlekedési terület	<u>KÖu</u>		
Vasúti közlekedési terület	<u>KÖk</u>		
Autóbusz pályaudvar	<u>KÖap</u>		
Közüterület	<u>Kö</u>		

Az 1.2.2. Beépítésre nem szánt területek fejezet "KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK" C. szövegrésze az alábbiakkal egészül ki:

- **"Bobbálya**

A bobbálya területén a bobbálya-hoz kapcsolódó funkciókon kívül vendéglátó, szolgáltató, szálláshelyszolgáltató, a szabadidőeltöltéssel összefüggő építmények és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el."

## 2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak a beépítésre nem szánt területek változnak. A változások összefoglalása az alábbi:

Hrsz	Meglévő területfelhasználás	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás
1498/224	Erdőterület	1,17	Beépítésre nem szánt különleges terület - bobbálya
1498/336	Közlekedési terület	0,15	Beépítésre nem szánt különleges terület - bobbálya
1018/48-52, 1019/3	Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	1,44	Erdőterület

## 3. TERÜLETI MÉRLEG

A város területén az erdőterület 1,17 ha-al csökken, de közben új erdőterület is kijelölésre kerül 1,44 ha területtel, így összességében 0,27 ha-al nő. A közlekedési terület 0,15 ha-al, a korlátozott használatú mezőgazdasági terület 1,44 ha-al csökken. A különleges beépítésre nem szánt területeken belül új területfelhasználás jön létre, bobbálya néven, melynek területe 1,32 ha. A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 3. melléklet táblázatában az erdőterület 160,64 ha-ról 160,91-re nő, a korlátozott használatú mezőgazdasági terület 14,68 ha-ról 13,24 ha-ra csökken, míg a közlekedési terület 106,61 ha-ról 106,46-ra csökken. A különleges beépítésre nem szánt területek kiegészítésre kerülnek a bobbálya sorral, melynek területe 1,32 ha.

A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 3. melléklet táblázata a Beépítésre nem szánt területek vonatkozásában az alábbiak szerint változik:

Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
Kulturális-rendezvenypark	<u>Kkrp</u>	4,25
Egészségügyi terület	<u>Keü</u>	1,95
Zagytarozó	<u>Kz</u>	4,31
Strand	<u>Kstr</u>	0,19
Sportterület (lőtér)	<u>Ksp</u>	7,08
<u>Bobbálya</u>	<u>Kbp</u>	1,32
ZÖLDTERÜLET	<u>Z</u>	62,15
ERDŐTERÜLET	<u>E</u>	160,91
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	<u>Mko</u>	13,24
VIZGAZDALKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder (Balaton), vízfolyás	<u>V</u>	106,19
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK		
Közúti közlekedési terület	<u>KÖu</u>	106,46
Vasúti közlekedési terület	<u>KOK</u>	13,12
<b>Összesen:</b>		<b>480,05 ha</b>
<b>Mindösszesen:</b>		<b>924,5 ha</b>

#### 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítások az **OTrT Szerkezeti tervén** és a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén** (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)) a módosítandó területek **települési térségben** fekszenek.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető." A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozóan a települési térségre nincs előírás.

A Bobpálya területe és a 71-es úttól délre fekvő terület egy része is az **ökológiai hálózat pufferterületébe** tartozik, de az övezetre vonatkozó előírások a módosításokat nem akadályozzák. A területet lefedő pufferterület övezete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága adatszolgáltatása szerint csaknem megegyezik a hatályos terven jelölt pufferterülettel, csak a parkoló került további pufferterületbe, így a tervi jelölés kissé módosult. Mivel a parkoló teljes egészében burkolt felület, így nehezen érthető a pufferterületbe történő besorolás.

A terület az **Erdők övezetébe is tartozik**, de a kivett ipartelep művelési ágú terület az Országos Erdőállomány Adattárnak már nem része. Mivel a módosításra kerülő terület települési térség, ezért a törvény 29.§ szerinti szabályt (az övezet 95 %-át erdőterületbe kell sorolni) szabályt nem kell figyelembe venni.

Tájképvédelemmel ugyan érintett a település, a vizsgált területek nem esnek a tájképvédelmi területbe. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a várost nem érinti. **Vízminőség-védelmi terület** szinte az egész város, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák. A csatornahálózat kiépített, és az új fejlesztések is ráköthetők.

A **földtani veszélyforrás terület** övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A VMKH Bányászati Osztály a előzetes véleményt nem adott, de a korábbi Balaton törvényben csúszásveszélyes területek csak a város keleti felét érintették.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei az egyedileg meghatározott megyei övezetek kivételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Balatonfüzfőt érintik az alábbi övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a módosításokat. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

#### Egyéb előírások

A törvény 50.§ (2) b) pontja szerint a településrendezési eszközökben az erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet, ezért az 1. módosítás során az erdőterületből új beépítésre nem szánt különleges területbe kerülő erdőterületet pótolni kell (1,17 ha).

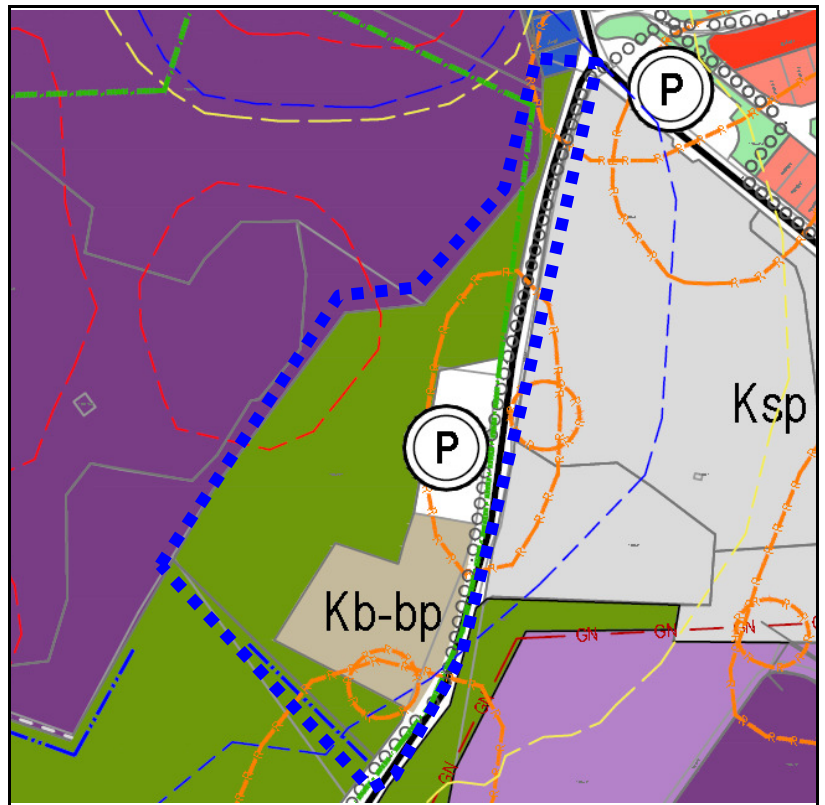
Erdőterület kijelölésére a 71-es úttól délkeletre fekvő kistelkes terület alkalmas, annak is elsősorban a vasút és csatorna közötti része. (2-es módosítás), mely szintén települési térség. Az új erdőterület 1,44 ha, így az erdőterület összességében 0,27 ha-al nő.

**A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban van.**

#### 5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.

## 2. melléklet a ./2021. (...) sz. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása - 1. terület



A Településszerkezeti terv módosítása - 2. terület

## JELMAGYARÁZAT:

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

max. beépítési sűrűség

0,6	kertvárosias lakóterület
1,2	kisvárosias lakóterület
2,0	településközpont vegyesterület
1,0	üdülőházas üdülőterület
0,2	hétvégiházas üdülőterület
1,5	egyéb ipari terület
1,5	kereskedelmi szolgáltató terület
0,2-1	különleges terület

Beépítésre nem szánt területek

	különleges terület
	zöldterület - közpark
	erdőterület
	kertes mezőgazdasági terület
	vasúterület
	vízgazdálkodási terület, Balaton tó
	közlekedési terület







































Beépítésre szánt különleges területek:

Kk	kemping
Ksp	sportterület
Kt	temető
Kú	üdülő és szabadidőközpont
Kki	vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület
Kst	strand
Khi	horgászati célú szabadidőközpont
Kszk	szabadidőközpont
Kg	garázstelep
Ksz	szennyvíztisztító telep
Kkö	közműterület

Beépítésre nem szánt különleges területek:

Kb-kp	kulturális-rendezvénypark
Kb-sp	sportterület (lőtér)
Kb-eü	egészségügyi terület
Kb-z	zagyártározó
Kb-str*	strand
Kb-bp	bobpálya

### EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMEK

	nádás
	országosan védett épület
	müemléki környezet határa (Forster központ adatszolgáltatás)
	helyi értékvédelmi terület határa
	régészeti lelőhelyek határa
	felszínmozgás-veszélyes terület határa
	országos főút
	országos mellékút
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
	körforgalom
	gyűjtő út
	lparterületi feltáró út
	térsvégi kerékpárút
	helyi kerékpárút
	gyalogút
	parti sétány
	jelentős közhasználatú parkolóhely
	autóbusz-pályaudvar
	védőtávolság
	gyalogos vasúti átjáró
	vasúti átjáró (meglévő, tervezett)
	vasútállomás
	kikötő létesítési lehetőség
	nagy nyomású gázvezeték
	meglévő belterületi határ
	megszűnő belterületi határ
	tervezett belterület határa
	jogi partvonal
	közigazgatási határ
	Natura2000 terület határa
	Magterület, pufferterület
	Magterület
	Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Veszélyességi övezet - külső zóna
	Veszélyességi övezet - középső zóna
	Veszélyességi övezet - belső zóna
	Módosítással érintett területek határa

**Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének  
 .../2021 (.....) önkormányzati rendelete  
 Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) számú rendeletének módosítása**

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. 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 az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §** (1) Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. mellékletét képező Szabályozási terv e rendelet mellékletei szerint lehatárolt területeken hatályát veszti, helyébe az e rendelet mellékletei szerinti szabályozási tervi részletek lépnek.

**2. §** A Rendelet 34.§ (1) bekezdés 6. pontja helyébe az alábbi pont lép:

6. Különleges terület	Kb
a) kulturális rendezvénypark	Kb-krp
b) sportterület	Kb-sp
c) egészségügyi terület	Kb-eü
d) szennyvíz és zagyatároló	Kb-z
e) strand	Kb-str
f) temető	Kb-t
g) <b>bobpálya</b>	<b>Kb-bp</b>

**3. §** A Rendelet 37.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(4) ~~Közjóléti rendeltetésű erdőterületként szabályozott~~ övezetében (Ek) a (3) bekezdés szerinti építmények a Gip1 építési övezetbe tartozó ~~üzemek határával megegyező~~ telekhatártól legalább ~~400~~ **20** m távolságon kívül helyezhetők el."

**4. §** A Rendelet 45/A.§ és azt az megelőző címmel egészül ki:

**"45/A. Különleges terület – Bobpálya (Kb-bp)**

**45/A.§**

- (1) A terület a Szabályozási terv en „Kb-bp” jellel szabályozott területfelhasználási egység, ahol a *bobpálya* építményei, és a *bobpályához* kapcsolódó vendéglátó, szolgáltató, szálláshelyszolgáltató, a szabadidőeltöltéssel összefüggő építmények és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények helyezhetők el
- (2) Az övezetre vonatkozó előírások:
  - a) az övezet telke nem osztható meg
  - b) a telek beépítettsége legfeljebb 10 %
  - c) épületek épületmagassága legfeljebb 9,0 m lehet,
  - d) a zöldfelület mértéke min. 60 %
  - e) az épületeken, létesítményeken és burkolatokon kívüli területeken az erdőszült területek zöldfelületként megtartandók
  - f) új épület az utcai telekhatártól számított 50 m-en belül legfeljebb 300 m<sup>2</sup> alapterületű lehet, az 50 m távolságon túl felett legfeljebb 60 m<sup>2</sup> lehet. "

5. § (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

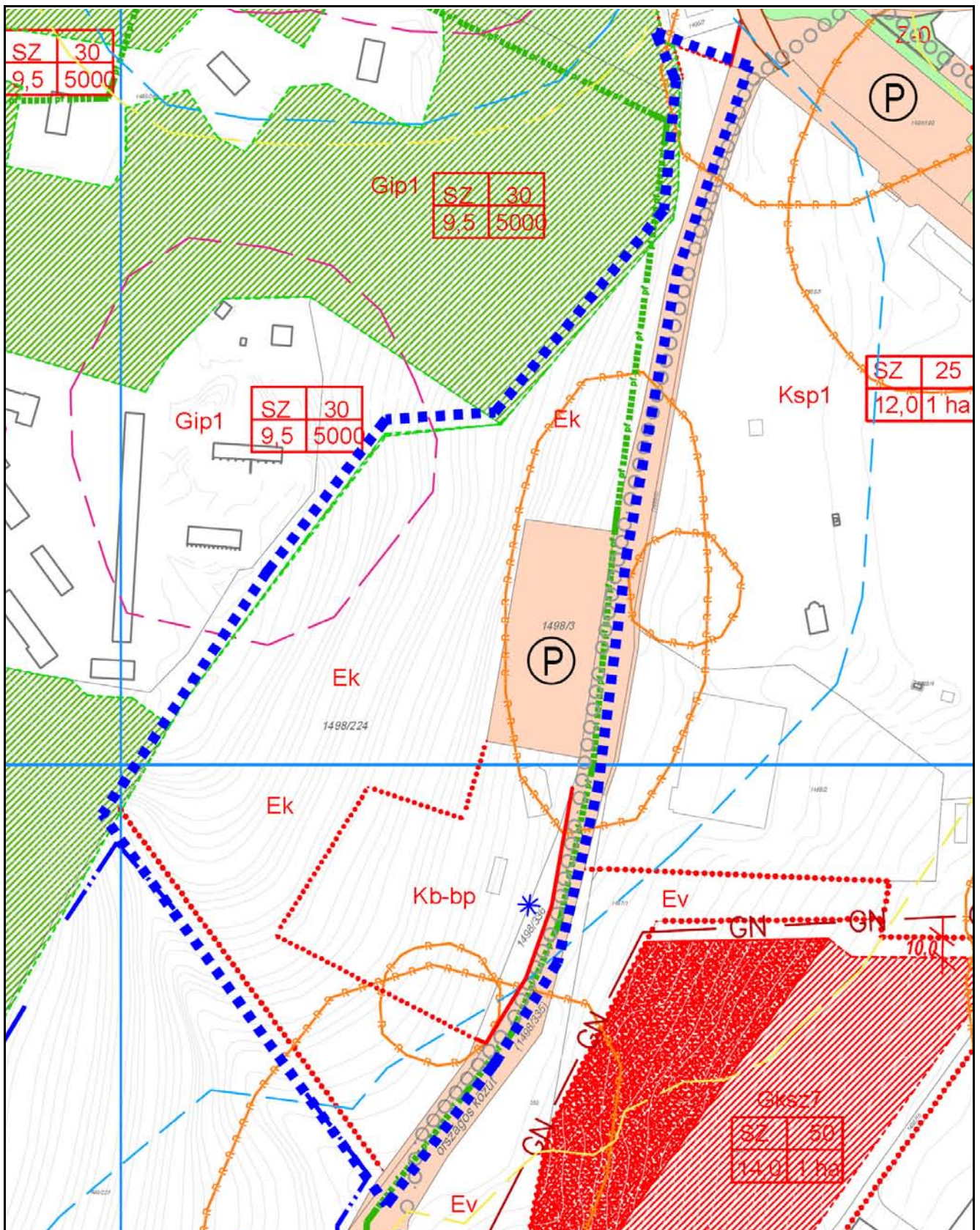
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonfűzfő, 2021.

Szanyi Szilvia  
polgármester

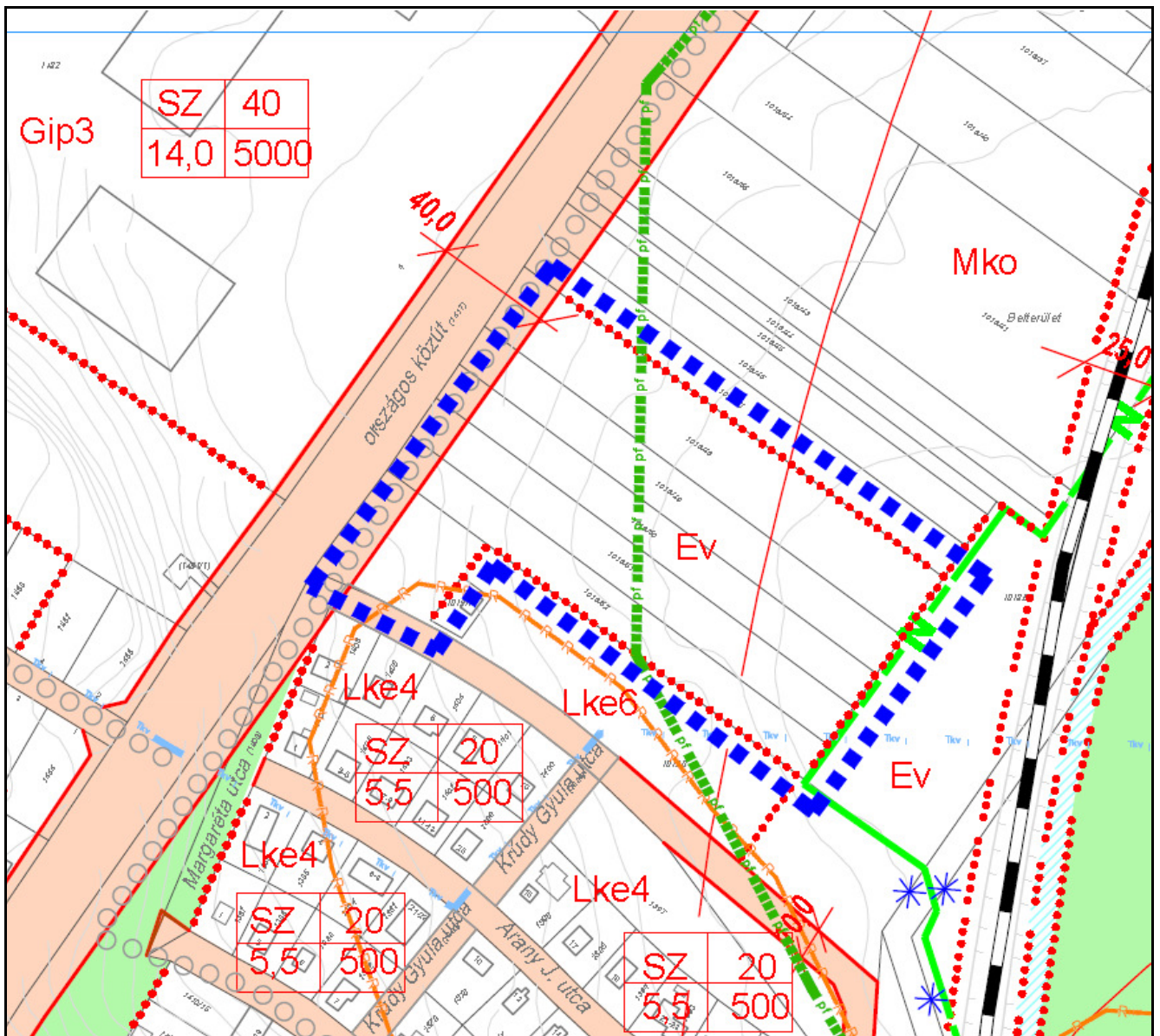
Soltész Attila  
jegyző

## 1. Melléklet a ../2021. (...) önkormányzati rendelethez



















































Szabályozási terv módosítás 1. részlet (1. módosítás)

## 2. Melléklet a ../2021. (...) önkormányzati rendelethez



Szabályozási terv módosítás 2. részlet (2. módosítás)

## JELMAGYARÁZAT:

	Tervezett szabályozási vonal		Parkoló létesítési lehetőség
	Építési övezet határa		Kilátópont
	Építési övezet jele		Függőleges homokfal, meredek rézsű
	Javasolt telekhatár		Beépítési korlátozás (védőtávolság)
	Műemléki környezet határa		Közigazgatási határ
	Régészeti terület határa		Meglévő belterületi határ
	Helyi értékvédelmi terület határa		Tervezett belterületi határ
	Felszínmozgás-veszélyes terület		Natura2000 terület
	Építési hely		Magterület, puffertérület
	A telek beépíthető területe		Magterület
	A telek be nem építhető része		Puffertérület
	Építési telken belüli védőterület		Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő ter
	Építési telken belüli erdő		nagynyomású gázvezeték
	Nem közlekedési célú közterület		beépíttelenül megőrzendő parti sáv
	Közlekedési célú közterület		elektromos távvezeték
	Iparterületi feltáró út		kialakult közök - Mára tető (szabvány alatti minőségi osztály)
	Műemlék / Helyi művi érték		kialakult használati viszonyok (Mára tető 2008)
	Műemlék telke		Veszélyességi övezet - külső zóna
	Védett fasor		Veszélyességi övezet - középső zóna
	Telepitendő fasor		Veszélyességi övezet - belső zóna
	Zajvédő funkciójú kerítés (javasolt)		alaptérképen nem szereplő, geodéziailag nem bemért épület (Mámatető 2008)
	Gyalogút		Vízgyűjtőterület
	Térségi kerékpárút		hírközlési berendezések elhelyezhetőségi területe
	Helyi kerékpárút		Módosítással érintett terület
	Parti sétány		
	Megszüntető jel (javasolt)		
	Kikötő létesítési lehetőség		
	Védőtávolság		
	Védőtávolság határa		

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

<b>Z</b>	Zöldterület (közpark)
<b>Ev</b>	Védelmi célú erdőterület
<b>Ek</b>	Közjóléti célú erdőterület
<b>Mko</b>	Korlátozott mezőgazdasági terület
<b>V</b>	Vízgyűjtőterület
<b>KÖu</b>	Közlekedési terület - Közúti
<b>KÖk</b>	Közlekedési terület - Vasúti
<b>KÖa</b>	Közlekedési terület - Autóbusz-pályaudvar
<b>Kb-krp</b>	Különleges terület - kulturális rendezvénypark
<b>Kb-sp</b>	Különleges terület - sportterület
<b>Kb-eu</b>	Különleges terület - egészségügyi terület
<b>Kb-z</b>	Különleges terület - szennyvíz és zajtároló
<b>Kb-str</b>	Különleges terület - strand
<b>Kb-t</b>	Különleges terület - temető
<b>Kb-bp</b>	Különleges terület - bobbypálya

## IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

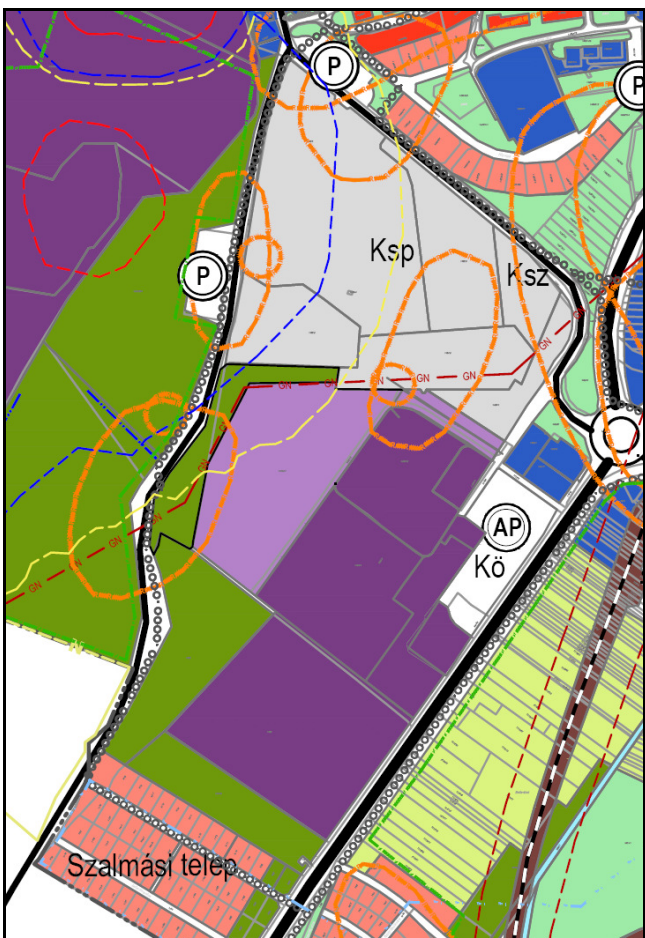
### 4. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

#### 4.1. Településrendezési javaslatok

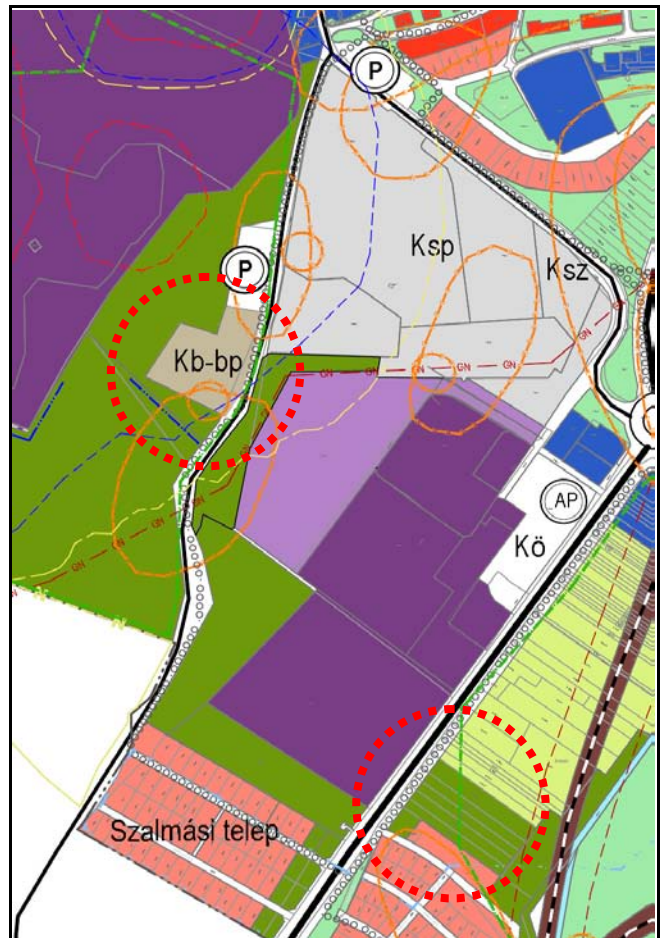
##### *Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer*

A módosítások során a Településszerkezeti terv mindkét terület esetén módosul. Az 1. módosítás során a bobbálya telkén 1,17 ha erdőterületből és 0,15 ha közlekedési területből 1,32 ha különleges beépítésre nem szánt különleges terület – bobbálya elnevezésű területfelhasználási egység jön létre, mely lehetővé teszi a bobbálya fejlesztését.

A 2. módosítás – mely az 1.-es módosításhoz tartozó jogszabály szerinti erdőterület pótlás, ennek során a 71-es út mentén 1,44 ha korlátozott használatú mezőgazdasági területből erdőterület lesz.



Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

#### 4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

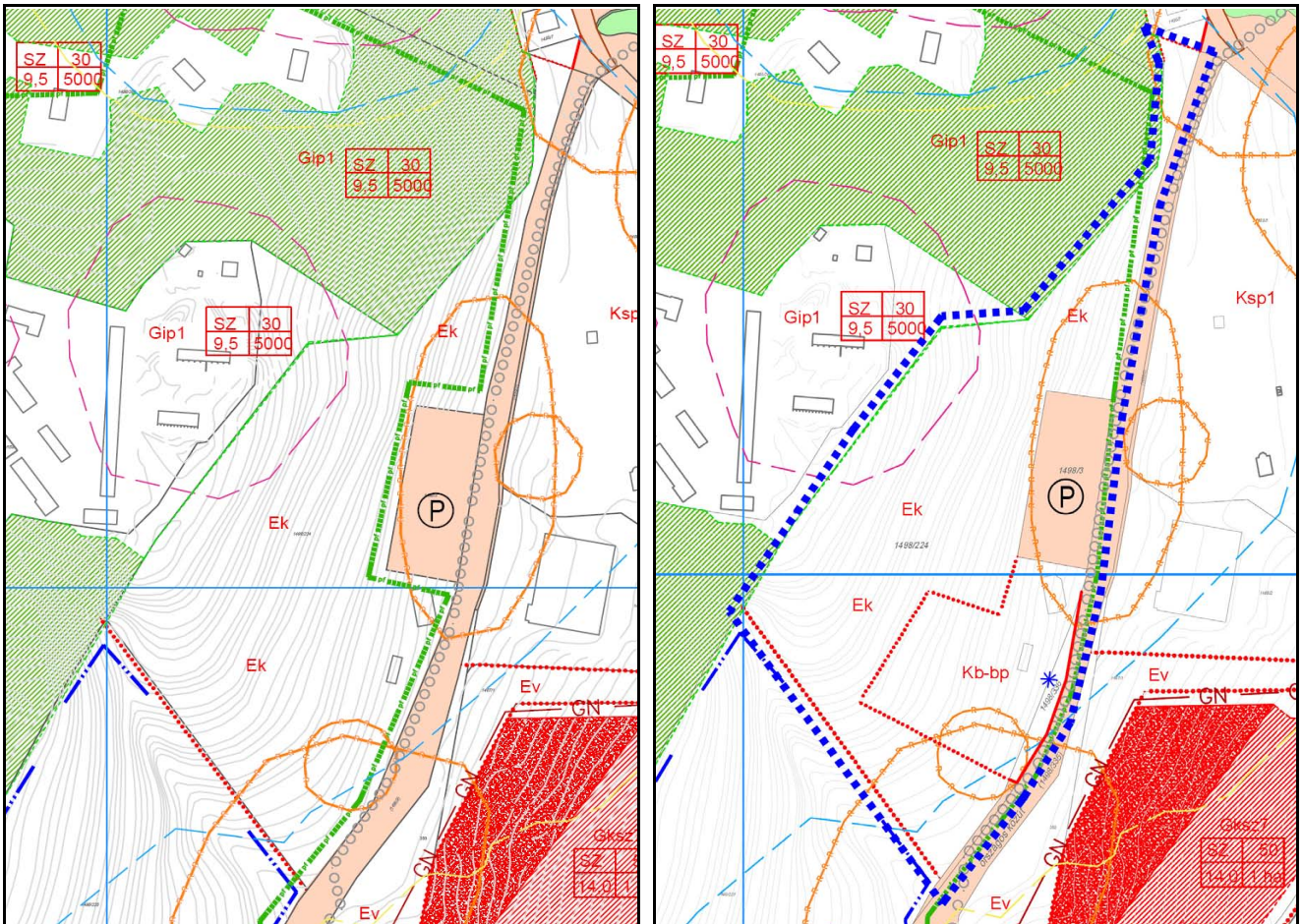
##### **1. módosítás:**

A szabályozási terven Ek övezetbe sorolt területen működik jelenleg is bobbálya és kapcsolódó létesítményei, melynek további fejlesztését kívánják megvalósítani. A mai területfelhasználást már sokrétű, a Balatoni Bob és Szabadidőpark területén a két bobbálya mellett kalandpark, paintball pálya, játszótér, fitness park, étterem-kávézó, iroda-szervizépület, kilátó is található.

A Balatoni Bob szabadidőpark 2001-ben létesült egy olyan területen, amely a térségében is jól megközelíthető helyen van, Balatonfűzfő központjához közel, mégis jól elkülönülő, 5,56 ha területű, erdősült telken (1498/224 hrsz). A szabadidőpark 2001 óta minden évben fejlesztésre került, így pl. a hozzá tartozó kalandpark folyamatosan bővül. Az étterem-kávézó,

rendezvényépület 2005-ben létesült, a Paintball pálya 2008-ban. A bobbálya 2013-ban bővült ki a 2. pályával és akár már újabb pályára is igény lenne, mivel csúcsidőben közel egy óra a várakozás. Az étterem terrasszal történő bővítése most zajlik, de újabb épületre van égető szükség, mivel a meglévő iroda és szervízépület is kinötte magát és az iroda funkciója ma már rendkívül kedvezőtlen helyen található.

A fejlesztési terv szerint tehát további épületek épülnek (új fogadóépület, rendezvénytér, kisebb szállásépületek stb), melyek sétányokkal, erdei ösvényekkel, felszín alatti átjárókkal, fitnessparkon keresztül lesznek összekötve a jelenlegi fogadó- és kiszolgáló épülettel. A fejlesztési terv a 1498/336 hrsz-ú magánút telekhez csatolásával is számol.



Hatályos Szabályozási terv

Szabályozási terv módosítási javaslat

Az összesen 1,32 ha területű leválasztásra kerülő terület beépítésre nem szánt különleges bobbálya terület övezetébe kerül, Kb-bp jellel, melyben max. 10 % a beépítés mértéke. Az övezetben a két telek összevonásán túl további telekalakítás nem tervezett. A zöldfelületi mérték minimum 60 %-ban kerül meghatározásra. A meglévő és tervezett épületeken, sétányokon, egyéb burkolaton kívüli meglévő beerdősült területek megtartásra kerülnek.

A területre részletes, a terület hosszabb távú fejlesztését meghatározó területfejlesztési terv készült, az egyes részlettervek (építészeti, kertészeti tervek stb.) ennek alapján kerülnek továbbtervezésre. Ennek megfelelően az elhelyezhető funkciók az övezetben: a bobbálya-hoz kapcsolódó funkciók, vendéglátó, szolgáltató, szálláshelyszolgáltató, a szabadidőeltöltéssel összefüggő építmények és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények.

A fejlesztési terv szerinti a tervezett iroda-pénztár épület, mely 3 szinttel tervezett kialakítani. Ehhez szükséges a 9,0 m-es épületmagasság megállapítása. Előzetesen a tulajdonos 12,5 m-es épületmagasságot kezdeményezett, melyet az Állami főépítész előzetes tájékoztatásában ill. a környezeti értékelést illetően túlzónak talált.

Az eddigi fejlesztések - miután a város beépített területétől elkülönült erdőterületen ill. erdősült területen található - az épített környezetre nincsenek hatással, ahogy a tervezett fejlesztéseknek sem lesz jelentős hatása, hiszen az út mentén tervezett magasabb épületet kivéve a többi épület fás környezetbe egy azotán helyezkedne el. Épített környezet a közelben a ma már felújításra szoruló uszoda épület a Bobparkkal szemben valamint a sportterület melletti gazdasági területen üzemi

épületek illetve építési lehetőségek. Ezen a területen építési lehetőség 130 m-re van, de az Uszoda úttól ezt is egy széles erdősáv választja el. A bobbapályától északra, az erdőterület után pedig az ipartelep azon része található, ahol többnyire földbesüllyesztett raktárépületek és egyéb üzemi épületek találhatók. Keletre és nyugatra is a területet a parkolón kívül erdőterület veszi körül.

A szomszédos területeken a szabályozott épületmagasság 9,5-14 m (Ksp1 építési övezetben 12,0 m, Gip1 építési övezetben 9,5 m, Gksz 7 építési övezetben 14,0 m), így az út mentén 9,0 m-es épületmagassággal tervezett új iroda, jegypénztár és egyéb funkciójú magasabb építészeti színvonalat képviselő épület, a meglévő, előzőekben részletezett épített környezetre nem lesz jelentős hatással.

A területen ma a nagy terasszal rendelkező fogadó épület a legjelentősebb épülettömeg, az Uszoda utca központ felőli részéről emelkedik ki kissé az erdősült környezetből, minden más szemszögből gyakorlatilag nem látszik, a meglévő fák, nemcsak az Uszoda út felől, hanem a város más részeiről sem látszik. A területen található egy kb. 15 m magas kilátó és egy mászófal is de vizsgálataink és a google utcaképek alapján ezek sem látszódnak a város felőli jelentősebb utak felől. Gyakorlatilag a bobbapálya területéből csupán a "bob" felirat látszik néhány szögből (a körforgalom környékén).

A VMKH Környezetvédelmi és Természetvédelmi osztályának kérése alapján az építhető épület alapterületek is meghatározásra kerültek. Az út menti területsáv eddig is intenzívebb beépítésű volt, miután ez a rész nem tartozott az Erdőadattári területbe. Ide kerülnek az új funkciók is. A szabályozás az út menti 50 m széles sávban legfeljebb 300 m<sup>2</sup>-es alapterületet határozza meg (az meglévő étterem is közel ekkora alapterülettel rendelkezik), 50 m-es távolságon túl pedig legfeljebb 60 m<sup>2</sup>-es alapterületű épületek létesíthetők.

Balatonfűzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2017 (XII.19.) önkormányzati rendelete a településképvédelméről biztosítja, hogy az elhelyezésre kerülő épületek helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő kialakítását, mivel az alábbi előírások vonatkoznak a terület anyaghasználatára (18.§ (3) és (5) bekezdés a 25.§ (1) alapján:

- *Az elhelyezendő, átépítésre kerülő épületek homlokzati felületeinek anyagai: téglá, kő, fa, vakolat pasztell színben lehet.*
- *Tetőfedésként alkalmazhatók az alábbi építőanyagok: nád, hagyományos cserép, betoncserép (kizárólag a hagyományokhoz illeszkedően a vörös és a vörösesbarna árnyalataiban), korcolt lemezfedés (natúr horgany, réz, esetleg színezett alumínium vagy acél lemez vörös, vörösbarna színben).*

A Képviselő-testületi támogató döntéshez előzetes, egyszerűbb tömegvázlatok készültek, de ezeken az erdősült terület nincs igazán ábrázolva, így bemutatásuk fals képet mutatna. Az építészeti tervezés még csak most kezdődött, így részletesebb épülettervek jelenleg nem állnak rendelkezésre.

Változik az HÉSZ erdőterületre vonatkozó 37.§ (4) bekezdése is, mely a Gip1 építési övezet határától 100 m-es távolságra engedélyezi meg építmények elhelyezését. A bobbapálya gépháza az 1498/224 hrsz-ú telek határától kb. 10 m-re épült meg, a szomszédos iparterület legközelebbi üzeme a Haltech Kft telke (1498/158 hrsz), mely saját védőövezettel rendelkezik (1498/265 hrsz). Az egykori előírás ilyen formában történő fenntartása nem indokolt, a „védőtávolság” 20 m-re csökkenne, az üzemek telkének határától számítva.

A következő oldalon bemutatásra kerül a területre készített fejlesztési terv valamint a kertészeti kiviteli terv részlete a fogadóépület körüli területre.





### Katasztrófavédelmi érintettség

A hatályos településrendezési terven a Katasztrófavédelmi Igazgatóság kérése alapján ábrázolásra kerültek a katasztrófavédelmi besorolások, melyek a Boppálya területét is érintik. A mostani fejlesztési terület az ún. középső zónába esik, mely a településrendezési tervi kivágatokon látszik kék szaggatott vonallal).

(A középső zóna azt jelenti, hogy "a sérülés egyéni kockázata  $10^{-5}$  és  $10^{-6}$  esemény/év értékek között alakul.")

A Boppálya erdőterületétől északnyugatra ill. nyugatra a volt Nitrokémia iparterület térsége terül el, közvetlen szomszédságában a Haltech Kft telephelye, mely felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem.

A Haltech Kft 2020-ban készített Biztonsági jelentést, mely az önkormányzat a honlapján is közzétett.

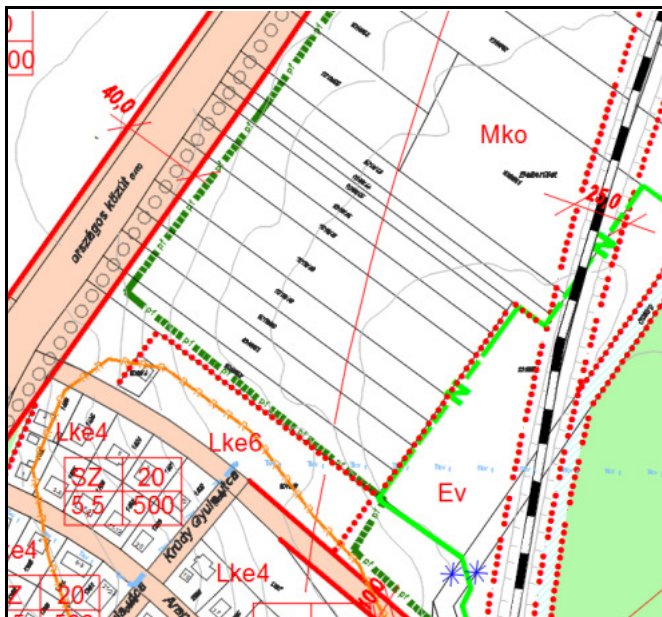
A Biztonsági jelentésében a biztonsági távolságokra vonatkozó fejezetben található eredmények és ábrák alapján megállapítható, hogy az ottani létesítmények egy esetleges robbanás esetén se veszélyeztetik a boppálya fejlesztendő területét.

A Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság előzetes véleményében a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek, de felhívta a figyelmet a 2019/2011. (X.20.) Kormányrendelet módosítására. A jogszabály említett 7. melléklete nem változott, a fejlesztésre a fent említett zóna érintettség esetén a Kormányrendelet előírásai vonatkoznak.

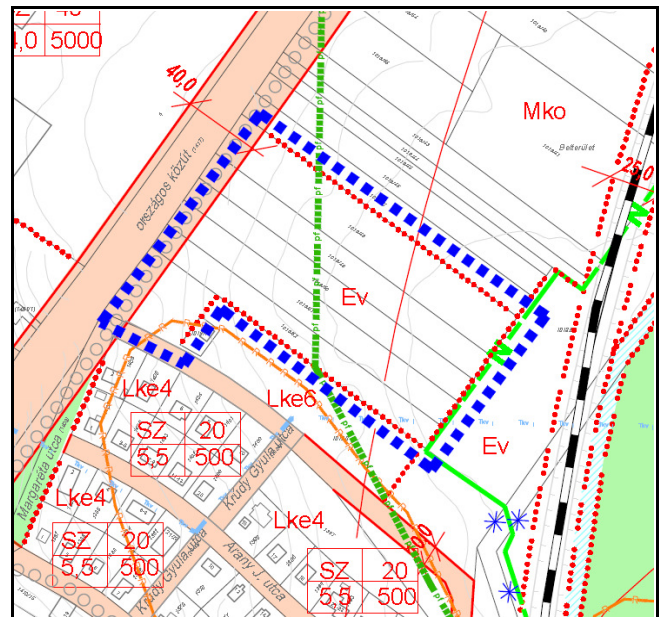
### 2. módosítás:

Az 1-es módosítás következtében csökkentő erdőterületet a 2. módosítás területén pótolja a terv a 2018. évi CXXXIX. törvény 50. § (2) b) pontja szerin), mely a lakóterülettől északra található 1018/48, 49, 50, 51, 52, 1019/3 hrsz-ú telkek területén.

A terület a hatályos tervben jelenleg korlátozott használatú mezőgazdasági területbe sorolt, mely részben az ökológiai hálózat pufferterületébe tartozik, részben a tervezett vasút 50 m-es védőtávolságával érintett. Ezenkívül a 71-es út menti 40 m-es szabályozási vonal is érinti a területet, mely szabályozási területen belül kerékpárút is halad.



Hatályos Szabályozási terv



Szabályozási terv módosítási javaslat

## 5. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 5.1. Tájrendezési javaslatok

#### **Tájhasználat, tájszerkezet javaslata**

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolja, mivel az eddig erdőterületként szabályozott, az országos Erdőállomány Adattárba már nem tartozó, kivett iparterületi bejegyzésű erdőszült területen a bobbálya és szabadidőpark már megvalósult. A további fejlesztések indokolják a beépítésre nem szánt különleges terület kialakítását, melyen a HÉSZ a 10 %-os beépítési mérték mellett 60 %-os zöldfelületi arányt határozott meg. A fejlesztések részletes területfejlesztési terv illetve kertészeti tervek alapján készülnek, melyek az erdőszült területek védelmét biztosítják.

Az új területrendezési törvény nem ad lehetőséget az erdőterületek csökkentésére. Mivel a bobbálya egy része különleges beépítésre nem szánt területbe kerül átsorolásra, ezért gondoskodni kell az erdőterület pótlásáról. Ezt a terv a 71-es út mentén már bokrosódó, nem hasznosított gyep területen biztosítja.

#### **Természetvédelmi javaslatok**

Védett vagy védendő természeti érték a módosítással érintett területeken nem található.

Az országos ökológiai hálózat pufferterülete érinti a vizsgált területeket, így az erre vonatkozó törvényi szabályok betartandók, de a fejlesztési lehetőségek nem korlátozódnak. A pufferterület határa az új területrendezési törvény tervlapjain és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján kissé módosult a hatályos tervhez képest, így az érintett területek környezetében a pufferterület határa korrigálásra került. Az ökológiai hálózat további korrekcióit a teljes közigazgatási területre vonatkozó módosítás során lehet elvégezni.

Natura 2000 terület nem érinti a vizsgált területeket. Egyedi tájérték a területeken nem található.

#### **Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok**

A város nagy része tájképvédelmi területbe tartozik, azonban a két terület nem érintett tájképvédelmi területtel. A Balaton törvényi tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület nem fed rá a település ezen részére.

A hatályos Településképi rendelet vonatkozó előírásai erre a területre is biztosítják a tájbaillesztési szabályokat, azaz a területen alkalmazandó homlokzati és tetőfedési anyagokat.

A bobbálya vonatkozó szabályok maximálisan figyelembe veszik a tájvédelmi, tájképvédelmi követelményeket, az előírt 60 % minimális zöldfelületi arány és az erdőszült területek zöldfelületként történő megtartása nem csak tájképvédelmi, de természetvédelmi szempontból is kedvezőnek mondható. A tervezett új erdőterületen mindenképpen indokolt a térségben honos fafajokkal történő erdőszítés.

#### **Biológiai aktivitásérték változása**

Miután új beépítésre szánt terület a módosítás során nem keletkezik, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell biztosítani. Mivel a bobbálya összefüggő módosítás erdőszült területek részeit nem érint, idős fák kivágásával nem jár, így megállapítható, hogy a terület valós biológiai aktivitásértéke a módosítással nem fog csökkenni. A tervezett erdőterülettel viszont a biológiai aktivitásértéke egyértelműen növekedni fog.

### 5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Meglévő és tervezett zöldterületeket a módosítás nem érint.

Az erdőterület mértéke ugyanakkora marad (kis mértékben nő), így a zöldfelületi rendszerre gyakorolt hatása sem változik, mivel a bobbálya zöldfelületi jellege továbbra is megmarad. Ez mellett a zöldfelületi rendszer kedvező irányba változik azzal, hogy közvetlenül a lakóterület mellett jelöli ki a terv, egy 1,17 ha-os új erdőterületet.

### 5.3. Közlekedési javaslatok

Az 1. sz. módosítás esetében a 1498/224 hrsz.-ú terület 1.3260 m<sup>2</sup>-es területrésze az Ek jelű erdőterületből Kb-bp, azaz beépítésre nem szánt különleges terület bobbálya területbe kerül átsorolásra. A 2. sz. módosítás esetében az Mko korlátozott mezőgazdasági területben lévő hasonló méretű telekcsoport Ev jelű erdőterületbe került.

Előbbiek alapján az 1. sz. módosítás közlekedési jellemzőivel foglalkozunk részletesen.

A 4. fejezetben bemutatásra került a Bobpálya területfejlesztési terve. A szabadidőpark intenzíven használt területrésze növekszik. A fejlesztési lehetőség korlátozott a dombtetőn lévő veszélyes iparterületek védőtávolsága, illetve a továbbra is beépítésre nem szánt területként történő fejlesztés alacsony beépítési mértéke miatt.

A tervezett és várható fejlesztési lehetőségek emiatt a következők (a felújításokon túl): étterem bővítése, új irodaépület, 2 db 45 m<sup>2</sup>-es apartman ház (30 fős osztályok elhelyezésére), 6 db 25 m<sup>2</sup>-es (6 személyes) apartmanház, rendezvényter és annak kiszolgáló helyisége. Mindezek a fejlesztések a terület napon és héten belüli kihasználtságának növelését, illetve az idény meghosszabbítását célozzák.

Előbbieken alapján a parkoló érkező/elhagyó járműforgalma nő, a parkolás tekintetében pedig főként a kihasználtság javulása várható. A szállást használók járművei ugyanis a szabadidőpark csúcspontjában nem állnak a parkolóban: a sínek közötti épületet használók nem lesznek a területen, az ifjúsági csoportokat autóbuszok hozzák/viszik, a rendezvényteret pedig a bent tartózkodók használják majd időszakosan, illetve új, eddig kihasználatlan (pl. esti, éjszakai) időszokban lehet rendezvényt tartani.

Természetesen mindemellett is várható, hogy a több éttermi hely, beépítés, illetve nagyobb burkolt terület, valamint az ezekben kialakítható attrakciók nyomán bent töltött idő nőni fog, a legforgalmasabb napokon pedig általában a szabadidőparkban többször lehet teltház, sőt a jelenlegihez képest többen tartózkodhatnak majd, akár 50-100 fővel (az ehhez becsülhető forgalom növekmény 20-40 Ejj/nap)

Megállapítható, hogy forgalom bármely időszakban történő növekedése az Uszoda utca kapacitását tekintve semmilyen problémát nem okoz, a TRT módosításnak a városi közlekedési hálózatra sincs érdemi hatása.

A csúcsidejében ma is használt módon a Nike krt.-i parkoló használatával pedig a parkolás is bőségesen kielégíthető. Új parkoló építése emiatt nem szükséges, környezeti okokból sem javasolható. Ezt a szakági szempontból elégséges kiszolgálást ugyanakkor a vendégkör kellemetlen komfortként élheti meg. Javasolható ezért a látogatóforgalom minél nagyobb részének szervezett autóbuszos szállítása (tartós parkolás a Mike krt.-i lenti parkolóban). Ezen túl javasolt a kisebb helyigényű kerékpáros, esetleg motoros vendégkör kiszolgálásának erősítése a parkoló egy leválasztott részén, illetve a gyalogos járdák és területek (pl.: felfestések a parkolóban) fejlesztése. A hatályos TRT-ben szereplő közterület szabályozások és HÉSZ szakági előírások módosítására nincs szükség.

#### 5.4. Közművesítési javaslatok

A településrendezési eszközök jelen módosításával a hatályos tervhez képest nem nő a beépítésre szánt területek nagysága. A bobbálya terület közműekkel ellátott, a csatlakozási pontok kiépítettek, az új épületek építési és közművesítési terveit a szolgáltatókkal előkészített állapotban vannak.

A hírközlési rendszerek, adattovábbítás stb. megfelelően rendelkezésre áll.

A tervezett állapot a vezeték nélküli hírközlés adattovábbítási lehetőségeit egyik területen sem zavarja, ugyanakkor, a területen az épületeken antennák, berendezések elhelyezhetők.

A hírközlési rendszerek, adattovábbítás stb. hálózatai és fejlesztési lehetőségei megfelelően rendelkezésre állnak, ezekre vonatkozóan semmilyen korlátozást nem jelent a terv módosítás.

#### 5.5. Környezeti hatások és feltételek

A módosításoknak a környezetminőségre káros hatása nem lesz. A hatályos helyi építési szabályzat 15.§-a tartalmazza azokat a környezetvédelmi előírásokat, melyek betartása garanciát nyújt arra, hogy a módosításokkal érintett területeken környezetre káros hatású létesítmények ne épülhessenek. Az új beépítésre nem szánt különleges bobbálya terület övezetében a HÉSZ csak olyan létesítmények elhelyezését engedi meg (bobbálya-hoz kapcsolódó funkciókon kívül vendéglátó, szolgáltató, szálláshelyszolgáltató, a szabadidőeltöltéssel összefüggő építmények és az ezekhez kapcsolódó kiszolgáló építmények), melyek a környezetre káros hatással nem lehetnek.

Az önkormányzat az előzetes tájékoztatási szakasszal párhuzamosan megkereste a környezeti értékelésben illetékes szervezeteket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását. Az eljárás során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész és az Erdészeti osztály a környezeti értékelés elkészítését kérte. A mindössze két ellentétes véleményre és a vírusveszélyre tekintettel a 2/2005.(I.11.) kormányrendelet szerinti megbeszélésre a főépítész és a tervező bevonásával önkormányzati válaszlevél kiküldésével került sor, mely részletes indoklást tartalmazott arra, hogy a környezeti értékelés elkészítése és a környezeti eljárás lefolytatása miért nem indokolt.

Az Erdészeti osztály elfogadta az indoklást és ismételt véleményében nem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. Az Állami főépítész VE/05/48-4/2020. ügyiratszámú levelében fenntartotta álláspontját, azonban indoklása nagyobb részt az erdőre és a táji környezetre hivatkozik, de az azokban illetékes szervek a környezeti értékelést nem tartották szükségesnek.

A fentiek miatt Balatonfűzfő Önkormányzat Képviselő-testülete nevében Balatonfűzfő Polgármestere 126/2021 (04.07.) határozatában úgy döntött, hogy a környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség (ld. melléklet).

A már működő bobbánypálya a legközelebbi lakóterülettől kb. 4-500 m távolságra található. A bobbánypálya üzemeltetésével összefüggő panaszokról nincs tudomásunk. A terv ezettől új épületek funkciójából eredően zajhatás növekedés nem várható. Mivel a gázhálózat a város területén kiépített, így a fűtési eredetű levegőszennyezés minimális lehet, de lehetőség van, az épületeken napenergia felhasználásra is. A közlekedési eredetű levegőszennyezés és zajterhelés mértéke nem növekszik, hiszen a terv ezettől új létesítményekkel a forgalom növekedése nem várható. A csatornahálózat kiépített, amelyre a rákötés kötelező, így a felszín alatti és a felszíni vizek szennyezése nem történhet meg.

**Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervi módosítás illetve a módosítással összefüggő turisztikai-rekreációs célú fejlesztések a város környezetminőségére kedvezőtlen hatással nem lesznek.**

## 6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 4.2. fejezet részletesen bemutatja a szükséges HÉSZ módosítást és a korábbihoz képest történő változásokat, a területre vonatkozó részletes fejlesztési tervet és kertészeti terv részletet.

## 7. ÖRÖKSÉGVÉDELME

Balatonfűzfő területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2017. októberében készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítás tágabb környezetében nem található műemlék, műemléki környezet. Helyi védett épület a térségben a bobbánypályaival szemben lévő sportterületen a csillagvizsgáló épülete, mely az étteremtől kb. 160 m-re található. A helyi védett épületre a módosításnak kedvezőtlen hatása nem lesz.

A jelen módosítás során az 1. terület régészeti érintettségére tekintettel az Örökségvédelmi Hatástanulmány kiegészítése indokolt, mely az alábbi:

### KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY BALATONFÜZFŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL AZ 1498/224 HRSZ-Ú TELEKRE VONATKOZÓAN

#### 1. A változtatás célja

A Balatoni Bob Kft. a balatonfűzfői bobbánypálya kiszolgáló létesítményeinek bővítését, a terület hosszú távú komplex fejlesztését tervezi. Ennek érdekében az 1498/224 hrsz-ú területen új létesítményépületeket építenének. Ezért egy 1,3 ha nagyságú terület különleges beépítésre nem szánt terület besorolást kap, az erdőterületi kivonást követően.

Az átsorolással érintett terület 10%-a lesz beépíthető a terv szerint.

#### 2. Hatáselemzés

A vizsgált terület részben érinti két nyilvántartásban levő lelőhely területét (7439–Szalmácssy-telep; 7443–Részvényerdő alatti domboldal). A két lelőhely jellegét tekintve temető (népvándorlás, illetve római kori), illetve őskori településre utaló nyomok is előkerültek mindkét területen.

A lelőhelyeket napjainkban erdő fedi, felszíni vizsgálatra nincs mód.

#### 3. Javaslat

A terület fedettsége miatt és annak ismeretében, hogy a temetők és telepek kiterjedése nem ismert – így a nyilvántartásban levő poligonok határvonala nem jelenti szükségszerűen a lelőhely teljes kiterjedését –, szükséges a talajmunkával járó

építkezések esetén biztosítani a régészeti megfigyelést, attól függetlenül, hogy a munkálatok területe a nyilvántartott lelőhely területére esik-e vagy sem.

Amennyiben a munkálatok során kulturális örökségi elemek kerülnek elő, úgy régészeti megfigyelés keretében el kell végezni a megelőző régészeti feltárást (68/2018. - IV. 9. - Kormányrendelet 35§ (1)), ennek költségvonzatát a hivatkozott Kormányrendelet 8. melléklete tartalmazza.

Előzetes régészeti ismeretek alapján kijelenthető, hogy amennyiben kulturális örökségi elemek kerülnek elő a megfigyelés során, azok feltárhatók, utána pedig a terület szabadon hasznosítható. Megőrzendő kulturális elemre nem kell számítani.

A változtatási terv elfogadásra javasolt.

Tatabánya, 2020. május 1.



László János  
örökségvédelmi szakértő  
Ny.sz.: 15-026

## **MELLÉKLETEK**

Képviselő-testületi- polgármesteri határozatok  
Főépítész feljegyzés  
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata  
Előzetes vélemények



## Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88 596-901  
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

### K I V O N A T

**Készült:** Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. február 18-án tartott **rendes, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből.

#### **39/2020. (02.18.) Kt. határozat**

1. A Képviselő-testület a Balatoni Bob Kft. kérelmére előzetesen támogatja a1498/224 helyrajzi számú ingatlan területéből, a kérelem szerinti területre szánt területté történő átsorolását annak megfelelően, hogy az előzetes tervekben bemutatott kiszolgáló funkciójú létesítmények megvalósulhassanak.
2. Ennek érdekében árajánlatot kér be a településrendezési eszközök módosítására.
3. A településrendezési eszközök 1. pont szerinti módosításának költsége a kérelmezőt terheli.
4. A tervezett épületek településképi megjelenését, paramétereit a főépítész – a végleges döntésig, a szerződés megkötése előtt – szakmai szempontok alapján véleményezi.

**Felelős:** Szanyi Szilvia polgármester

**Határidő:** azonnal

Balatonfüzfő, 2020. február 18.

A kivonat hitelül:

  
Csöndör-Hegedüs Edina  
igazgatási ügyintéző





## Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901  
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

### 114/2020. (05. 20.) számú Polgármesteri határozat

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében, veszélyhelyzet idejére biztosított feladat - és jogkörömben eljárva az alábbi határozatot hozom:

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata nevében a 39/2020. (02.18.) sz. Kt. határozatot kiegészítem az alábbiakkal:
  - a) a Balatoni Bob Kft. módosított kérelmére előzetesen támogatom a1498/224 helyrajzi számú ingatlan területéből, a módosított kérelem szerinti területrészt beépítésre nem szánt területté történő átsorolását annak megfelelően, hogy az előzetes Terülefejlesztési tervben bemutatott létesítmények megvalósulhassanak.
  - b) A magasabb szintű tervek szerinti erdő kijelölést a 71-es út délnyugati oldalán lévő, korlátozott használatú mezőgazdasági területbe sorolt területen javaslom pótolni.
2. Előzetesen nem tartom szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a bobbálya területének turisztikai fejlesztése a környezetre káros hatással nem lesz.
3. A partnerségi egyeztetés lebonyolításáról valamint a véleményezési eljárás kezdeményezéséről intézkedem.

**Felelős:** Szanyi Szilvia polgármester

**Határidő:** azonnal

  
**Szanyi Szilvia**  
polgármester\* 



## Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901  
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

### **Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 126/2021. (04.07.) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Balatonfüzfő Város Önkormányzat polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Megállapítom, hogy az 1498/224 hrsz-ú telket érintő településrendezési eszköz módosítás előzetes eljárásában beérkezett vélemények közül kettő kérte a környezeti értékelés elkészítését. A VMKH Erdészeti osztálynak írt válaszelemben foglaltakat az Erdészeti Osztály elfogadta. Az Állami főépítész a válaszelemben foglalt indokok ellenére is fenntartotta álláspontját a környezeti értékelést illetően, de indoklásában a táji, természeti környezetre, erdőterületre gyakorolt hatásokat említi. A táj- és természet védelméért felelős államigazgatási szervek azonban a környezeti értékelését nem kérték, így ennek figyelembevételével a tervezet alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

Kérem, hogy a Véleményezési tervdokumentáció Alátámasztó munkarésze az Állami főépítész VE/05/48-4/2020 ügyiratszámú levelében kifejtett szempontokra is térjen ki.

A környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről gondoskodom.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfüzfő, 2021. április 7.

  
Szanyi Szilvia  
polgármester



**Bárdosi Andrea részére**  
**vezető településrendező tervező**  
**Város és Ház Bt**  
**Budapest**  
**Várna utca 12-14.**  
**1149**

**Tárgy:** Feljegyzés Balatonfűzfő Településrendezési eszközeinek módosításához , a Balatoni Bob Kft által kért módosítás az 1498/224 hrsz-ú telket érintően

Tisztelt Vezetőtervező Asszony!

A tárgyi tervezési munkához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban TFR) 3/A.§ (1) bekezdése alapján felhasználható a 2016-ban a Településfejlesztési Koncepcióhoz (MV) illetve a Településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat (MV).

A TFR 3.§ (2) bekezdés értelmében a MV tartalmát a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével kell aktualizálni.

A 39/2020. (02.18.) és a 114/2020. (05. 20.) számú Képviselő-testületi határozatban szereplő módosítással kapcsolatban véleményem szerint csak a releváns városrendezési vizsgálatokat szükséges elvégezni. Nem szükséges a TFR 1. melléklet szerinti azon vizsgálatok elvégzése, melyek a teljes város területére vonatkoznak illetve a vizsgált szempontokat nem befolyásolják.

A módosítás alátámasztó munkarészeit értelemszerű részletezettséggel kérem kidolgozni.

A 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) szerint érintett övezeteket csak a tervezési területre tekintettel kell figyelembe venni, lehatárolni.

A tervezési terület: 1498/224 hrsz, 1498/2 hrsz-ú közútból a bobbálya-hoz csatlakozó terület. A 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti erdőterületi mérleg a 71-es út menti 1018/48-52 hrsz-ú és a 1019/3 hrsz-ú telek igénybevételével szükséges pótolni a 114/2020. (05.20.) sz. határozat alapján.

Kérem, hogy az előzetes tájékoztatás melléklete és a véleményezési dokumentáció a fentieknek megfelelően készüljön el.

Balatonfűzfő, 2020. május 21.

Tisztelettel:



Hornyák Attila  
Balatonfűzfő Város Főépítésze