

# HIRDETMÉNY

Ezúton tájékoztatom a Tisztelt Lakosságot és az Ingatlan tulajdonosokat, hogy Balatonszemes belterületén a 880 hrsz-ú telekre (Pillangó üdülő) vonatkozóan a helyi építési szabályzat módosítását kezdeményezte a VIGLO Kft.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása előtt a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet szerint **Telepítési Tanulmánytervet kell készíteni és azt a partnereknek véleményezésre közzé kell tenni.**

A véleményezést követően kerül az önkormányzat Képviselő-testülete elé a módosítás kezdeményezése a főépítész véleményével együttesen.

## **Telepítési Tanulmányterv célja:**

A tulajdonos a Pillangó üdülő területén komplex rekreációs, sport- és szállásfejlesztést tervez. A fejlesztés célja a meglévő gyermek- és ifjúsági üdülő funkció korszerűsítése, kapacitásának bővítése, valamint egész éves használatot biztosító közösségi és sportcélú létesítmények kialakítása.

A fejlesztési koncepció megvalósíthatósága érdekében szükséges a hatályos övezeti paraméterek felülvizsgálata, ugyanis a teljes tervezett program a jelenlegi beépítési paraméterek mellett nem valósítható meg. A fejlesztési koncepció megvalósítása több ütemben tervezett, amelynek első ütemére vonatkozóan az építési engedélyezési eljárás már lefolytatásra került. A tervezett második ütemű fejlesztés megvalósításához kérelmezte a Viglo Kft a Balatonszemes hatályos helyi építési szabályzatának módosítását. A fejlesztési célok megvalósítása érdekében indokolt a beépítési paraméterek kismértékű korrekciója, Balatonszemes más területein szabályozott üdülőházas üdülőövezetekhez hasonló beépítés elérése.

A módosítás részletes bemutatását a mellékelt Telepítési Tanulmányterv foglalja össze

A Telepítési Tanulmányterv Balatonszemes honlapján tekinthető meg.

A Tanulmánytervvel kapcsolatosan észrevételeket tehetnek.

A "Partnerségi vélemény" tárgyú véleményeket e-mailen a Polgármesterhez címezve a [polgarmester@balatonszemes.hu](mailto:polgarmester@balatonszemes.hu) címre kérjük megküldeni.

A Partnerségi vélemények **beküldésének határideje 15 nap, azaz 2026. június 5.**

Balatonszemes, 2026. május 20.

Iváncsics Zsolt  
polgármester





# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## BALATONSZEMES 880 HRSZ-Ú TELKEN LÉVŐ PILLANGÓ ÜDÜLŐ FEJLESZTÉSÉRE VONATKOZÓAN



Budapest, 2026. május

# TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

## BALATONSZEMES 880 HRSZ-Ú TELKEN LÉVŐ PILLANGÓ ÜDÜLŐ FEJLESZTÉSÉRE VONATKOZÓAN

Generál tervező: **Város és Ház Bt.**  
1146 Budapest, Abonyi utca 8.  
Iroda: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.  
Telefon: 06-1-340-2382  
email: varoseshaz@varoseshaz.hu  
www.varoseshaz.hu  
Ügyvezető: Bárdosi György  
Vezető településrendező tervező:  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Településrendezés:	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor	Környezetterv Kft
Munkatárs:	Kolláth Krisztina	Város és Ház Bt.

Főépítész: Kadlicskó Krisztián

Budapest, 2026. május

A címlaptérkép forrása: © [OpenStreetMap](#) közreműködők

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. ELŐZMÉNYEK.....</b>	<b>3</b>
1.1. Tervi előzmények .....	3
1.2. A tervezett módosítás rövid összefoglalása .....	3
1.3. A telepítési tanulmányterv készítésének célja .....	3
1.4. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés .....	4
<b>2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV.....</b>	<b>6</b>
2.1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása .....	6
2.1.1. A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása .....	6
2.1.2. A tervezési terület hatályos szabályozása .....	10
2.1.3. A tervezési terület településképi szabályozása.....	12
2.1.3. Tulajdonviszonyok – ingatlan adatok.....	12
2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása.....	13
2.3. A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések .....	20
2.4. A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei.....	20
<i>A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló</i>	
<i>Táj- és természetvédelem</i>	
<i>Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló</i>	
2.5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.....	22
2.6. Beépítési terv.....	23
<b>3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK-I FŐÉPÍTÉSZI     NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ.....</b>	<b>25</b>
3.1. A telepítési tanulmányterv Balatonszemes község településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása.....	25
3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése .....	25
3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése.....	25

## 1. ELŐZMÉNYEK

### 1.1. Tervi előzmények

A Fejlesztő Balatonszemes belterületén a 880 helyrajzi számú területen, Nagy Imre u. 1. sz. alatt lévő gyermeküdülő funkcionális bővítését tervezi. A Viglo Kft. a tulajdonában és üzemeltetésében lévő Pillangó Üdülő területén komplex rekreációs, sport- és szállásfejlesztést tervez. A fejlesztés célja a meglévő gyermek- és ifjúsági üdülő funkció korszerűsítése, kapacitásának bővítése, valamint egész éves használatot biztosító közösségi és sportcélú létesítmények kialakítása.

A fejlesztési koncepció megvalósíthatósága érdekében szükséges a hatályos övezeti paraméterek felülvizsgálata, ugyanis a teljes tervezett program a jelenlegi beépítési paraméterek mellett nem valósítható meg. A fejlesztési koncepció megvalósítása több ütemben tervezett, amelynek első ütemére vonatkozóan az építési engedélyezési eljárás már lefolytatásra került.

A tervezett második ütemű fejlesztés megvalósításához kérelmezte a Viglo Kft a Balatonszemes hatályos helyi építési szabályzatának módosítását, melynek véleményezési eljárása Településrendezési szerződés alapján indítható meg.

### 1.2. A tervezett módosítás rövid összefoglalása

A terület beépítési lehetőségeit a Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzat rendelet szabályozza. Az üdülőházas üdülőterület ÜÜ-4 építési övezetbe sorolt terület beépítési mértéke legfeljebb 25%.

A fejlesztési célok megvalósítása érdekében indokolt a beépítési paraméterek kismértékű korrekciója, Balatonszemes más területein szabályozott üdülőházas üdülőövezetekhez hasonló beépítés elérése.

### 1.3. A telepítési tanulmányterv készítésének célja

A Telepítési Tanulmányterv (*továbbiakban TTT*) a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ előírásai és 7. melléklet tartalmi követelményei szerint készül.

A Településrendezési eszközök módosításának megindításához, azaz a Képviselő-testületi döntéshez TTT benyújtása szükséges, mely a megkötendő Településrendezési szerződés melléklete lesz.

A TTT szöveges és tervrajzi javaslatokkal mutatja be az érintett területen tervezett beépítést, valamint javaslatot tesz a területre tervezett új szabályozás koncepciójára.

E tanulmánytervben foglaltakkal kapcsolatban fogalmazza majd meg a Képviselő-testület az érintett terület konkrét építési szabályozásának módosítására vonatkozó döntését, amely alapján a tanulmányterv készítést követő Településrendezési eszközök (Helyi Építési Szabályzat és annak mellékletét képező Szabályozási terv) módosításának véleményezési eljárása elkezdődhet.

Az Önkormányzat és a Fejlesztő közötti Településrendezési szerződés megkötése (a meglévő, korábbi Településrendezési Szerződés módosítása) érdekében, annak alátámasztásához jelen Telepítési Tanulmányterv készítése szükséges.

### 1.4. A tanulmányterv készítésének jogszabályi háttere - Településrendezési szerződés

**A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény** 92.§-a azt fogalmazza meg, hogy az Önkormányzat Képviselő-testületének a fejlesztés befogadásáról hozandó döntésének alapjául a beruházó által elkészítettét ún. **Telepítési tanulmányterv** szolgál. A Telepítési tanulmányterv Balatonszemes Község Önkormányzata és a Fejlesztő között megkötésre kerülő Településrendezési Szerződés (továbbiakban TRSZ) érdekében készült.

„92.§ [A településrendezési szerződés]

(1) A települési önkormányzat egyes településfejlesztési vagy településrendezési célok megvalósítására településrendezési szerződést köthet az érintett telek tulajdonosával vagy a telken beruházni szándékozóval (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója), az e törvényben és a törvény végrehajtására kiadott kormányrendeletben foglaltak alapján. A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül.

(2) A településrendezési szerződés megkötése előtt a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által benyújtott telepítési tanulmányterv elfogadhatóságáról, annak hiánytalan benyújtásától számított 30 napon belül.

(3) A telepítési tanulmánytervet kizárólag településtervezési, illetve településrendezési szakértői jogosultsággal rendelkező személy jogosult elkészíteni, és a tanulmányterv tartalmazza azon közfejlesztések körét és előzetes költségbecslését, amelyek kizárólag a tervezett beruházással kapcsolatos szabályváltozás miatt válnak szükségessé.

(4) A településrendezési szerződés tárgya lehet különösen

- a) a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása,
- b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén a szükséges zöldterület, erdőterület vagy véderdő megvalósítása, szükség szerinti tulajdonba adása, vagy
- c) azon egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása, amelyek az önkormányzatot terhelnek, és amelyek a cél megvalósításának előfeltételei vagy következményei.

(5) A (4) bekezdés a) pontja szerinti szerződés esetén az önkormányzat a szerződésben arra vállal kötelezettséget, hogy a településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárását a megállapított határidőn belül lefolytatja. A szerződésben rendelkezni kell a településtervek véleményezési eljárása során a véleményezők részéről felmerülő vélemények megválaszolásának kötelezettségéről, a tervekben szükséges módosítások átvezetéséről, valamint a változtatás miatti esetleges ismételt véleményeztetési kötelezettségről.

(6) A (4) bekezdés b) és c) pontja szerinti szerződésben vállalt kötelezettségek és a megvalósuló településrendezési cél között településfejlesztési vagy településrendezési összefüggésnek kell lennie. Igazolni szükséges, hogy a vállalt kötelezettség a) és a módosítással jelleghez és mértékéhez képest nem aránytalanul nagymértékű, c) az önkormányzatnál vagy a beruházás környezetében lévő ingatlanoknál valóban felmerülő többletterhek kiegyenlítését szolgálja, és d) a szükséges kiszolgáló intézmény és infrastruktúra-fejlesztések megvalósulását szolgálják (az üzemeltetés költségei a cél megvalósítójára át nem háríthatók).

**(7) A településrendezési szerződésben rögzíteni szükséges, hogy**

- a) a vállalt kötelezettségek megvalósításáról a cél megvalósítója maga gondoskodik, vagy a megvalósítás pénzügyi fedezetét bocsátja az önkormányzat rendelkezésére, amellyel az önkormányzat elszámolni köteles,
- b) a vállalt kötelezettséget milyen határidőre teljesítik, és melyek a határidő elmulasztásának jogkövetkezményei.

(8) A településrendezési szerződésben történt kötelezettségvállalás tényét – kivéve az önálló közlekedési infrastruktúra-beruházások esetében kötött szerződést, amennyiben a kisajátítási vázrajz ingatlanügyi hatóság általi záradékolása megtörtént vagy a végleges építési engedély rendelkezésre áll – a teljesítés biztosítása érdekében a települési önkormányzat jegyzőjének felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni. A felhíváshoz a szerződést mellékelni kell. A kötelezettség megszűnését követő 15 napon belül az önkormányzat jegyzője felhívja az ingatlanügyi hatóságot a tény törlése érdekében.

(9) A településrendezési szerződés megkötésének eljárásrendjével kapcsolatos szabályokat kormányrendelet állapítja meg.”

A telepítési tanulmányterv készítésére vonatkozó előírásokat „**a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről**” szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: 419/2021.Korm.rend.) 2.§ fogalom meghatározása és 19.§-a szabályozza.

„2.§ fogalom meghatározás:

„17. telepítési tanulmányterv: egy adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát;”

„10. A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv

19. § (1) Telepítési tanulmánytervet kell készíteni

- a) a településrendezési szerződés megalapozásához és
- b) az összevont telepítési eljárás telepítési hatásvizsgálati szakaszának részeként.

(2) Az építési beruházás esetén a településterv módosításának kezdeményezéséhez telepítési tanulmánytervet kell készíteni, ha azt az önkormányzat indokoltnak tartja.

(3) Településterv készítéséhez vagy módosításához telepítési tanulmánytervet felhasználni a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat kidolgozására vonatkozó követelmények figyelembevételével lehet.

(4) A telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a 7. melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

(5) A hét éven belül készült korábbi megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat felhasználható a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv készítésénél.”

A tanulmányterv tartalma a 419/2021. kormányrendelet 7. melléklete szerinti tartalmi követelmények figyelembevételével kerül meghatározásra a város főépítésének egyetértésével.  
Ezen előírások alapján készült jelen tanulmány.

„7. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez  
A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMI KÖVETELMÉNYEI

1. A telepítési tanulmányterv a településterv készítésének vagy módosításának megalapozása érdekében, egy adott vagy leendő fejlesztési akcióterület vagy egyéb fejlesztéssel, módosítással érintett területének (a továbbiakban: terület) tekintetében tartalmazza
  - a) a terület és környezetének, hatásterületének bemutatását,
  - b) a fejlesztési célt, változást szemléltető beépítési tervet,
  - c) a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igényeket, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztéseket,
  - d) a javasolt beépítés környezeti hatásait és követelményeit, e) a településterv változásának, módosításának tartalmát, szabályozási koncepcióját.
2. A beépítési terv a telepítési tanulmánytervvel kapcsolatos döntés előkészítésére, a földhivatali alapadatok felhasználásával közérthető módon ábrázolja
  - a) a beépítés javaslatát,
  - b) a határoló köz-, illetve közhasználatú területeket,
  - c) a zöldfelületek kialakításának módját,
  - d) a közlekedési és parkolási rendet,
  - e) a közműveinek felszíni és a felszín alatti építményeit.
3. A beépítési terv térbeli megjelenítését az épített és természeti környezetbe illesztett térbeli környezetalakítás terve szemlélteti.”

Jelen TTT alapján lehet megkötni a Településrendezési szerződést, illetve a már korábban kötött, jelenleg is érvényes Településrendezés Szerződést módosítani, melyre az alábbi szabályok vonatkoznak:

„34/A. A településrendezési szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályok

56/A. § (1) **A településrendezési szerződés tervezetét és az annak mellékletét képező telepítési tanulmánytervet az önkormányzati főépítész a képviselő-testülethez címzett 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzésben véleményezi.**

(2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.

**(3) A telepítési tanulmánytervet a (2) bekezdés szerinti véleményezést követően a település polgármestere véleményezteti a partnerekkel. A véleményezésre legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.**

(4) Az önkormányzati főépítész feljegyzését és a partnerek véleményét a település képviselő-testületének a településrendezési szerződés megkötése előtt érdemben vizsgálnia kell. E dokumentumok, valamint a beérkezett véleményekre adott és a képviselő-testület által elfogadott válaszok is a településrendezési szerződés mellékletét képezik.

(5) A településrendezési szerződést mellékleteivel együtt – a személyes adatok védelméhez való jog biztosítása mellett – a feladatkörében eljáró állami főépítész kérelmére részére meg kell küldeni.

(6) Ha a településrendezési szerződés tartalma a fővárosban a fővárosi kerületi önkormányzat mellett a fővárosi önkormányzat feladatkörét is érinti, a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzat a Méptv. szerinti cél megvalósítójával egy szerződésben állapodik meg. Ilyen esetekben az (1)–(4) bekezdésben foglaltakat a fővárosra és az érintett kerületre együttesen alkalmazni kell.”

**ÖSSZEGEZVE:**

Jelen Telepítési tanulmányterv Balatonszemes Község Önkormányzata és a Viglo Kft. között megkötésre kerülő **településrendezési szerződés** érdekében készült.

Jelen telepítési tanulmánytervben Balatonszemes Helyi Építési Szabályzat módosításának koncepció szintű rendelet-tervezete és a Szabályozási tervlap módosítási javaslata is elkészítésre kerül.

## 2. TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

### 2.1. A fejlesztési terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

#### 2.1.1. A módosítással érintett fejlesztési terület elhelyezkedése, bemutatása

Az érintett 880 hrsz-ú ingatlan Balatonszemes település középső, belterületi részében található, a Nagy Imre utca és a Fő utca észak-nyugati sarkán egy saroktelken, melyet északról, keletről és délről közterületek, közutak vesznek körbe, nyugati oldalról pedig a település üdülőövezete határolja. A terület tulajdonképpen a település turisztikai súlypontja határán található, közvetlenül mellette van a vasúti átjáró a kikötő felé, ugyanígy a melletti Fő út visz a falu központjába és innen indul a Kisfaludy utca menti étteremek sora. A közlekedési kapcsolatai kiválóak, a bejárat a csendesebb Nagy Imre utcában található, és a telek vasút felőli oldalán is van kis kapu a Balaton mielőbbi eléréséhez. Miután a meglévő épületek a Fő utcai zajokat leányékolják, a belső terület csendesebb, pihenésre alkalmasabb, ha éppen erre van szükség.



Az érintett terület elhelyezkedése a településen (Forrás: © [OpenStreetMap](https://www.openstreetmap.org/))



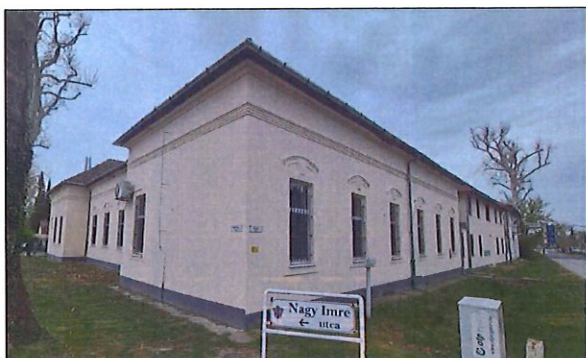
*A terület ortofotón (E-közmű)*

A területen jelenleg több épület is található, melyek különböző időszakban kerültek felépítésre. Legrégebbi a Fő utca – Nagy Imre utca sarkán álló földszintes épület, mely több, mint 100 éves, majd jóval később, a 60-as években épült a Fő utca felőli északabbra lévő kétszintes épület. E két épület közé épült be a 80-as években egy kétszintes épület zárt sorúan, ennek korábban a Fő utcára nyílt a bejárata, ez mára befalazták. A Nagy Imre utca felől áll a telnek szabadonállóan egy leromlott állapotú hagyományos lakóépület, jelenleg kiszolgáló funkciójú épület, melyet többször is bővítettek az idők során. Egy kisebb gazdasági épület és ideiglenes építmények találhatóak a telek nyugati – üdülőterülettel határos telekrészén.

A telek északi részén kissé elavult sportpályák találhatóak, a telek többi részén több pihenőhely is található. A bejáratától jobbra néhány parkolóhely van burkolattal kialakítva, de a Nagy Imre utca felől ebből egy elektromos töltőállomás helyét alakították ki nemrég, az utcáról megközelíthetően.



*A terület főépületegyüttese a Fő utca – Nagy Imre utca kereszteződése felől*



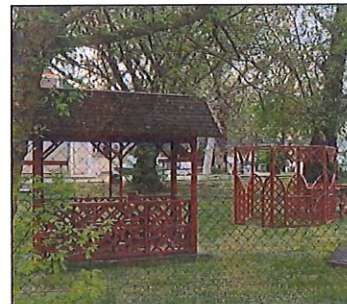
*A legrégebbi épület a Fő utca felől és belülről*



*A szállásépületek a Fő utca felől és belülről*



*Bontandó/bontás alatt álló kiegészítő épület*



*Sportpályák és kerti kiülők*



*Sportpályák a Bánk bán utca felől*



*A nemrég kialakított elektromos töltőhely a bejárat mellett*

A területen jelentősebb zöldfelületek nincsenek, a Bánk Bán utca felőli telekhatáron sűrűbb fallomány található, illetve a telek belsejében 1-1 fa található, melyek alatt hangulatos kiülőkahy található.

Az érintett területtől északra halad a 30. sz. Budapest [Déli pu.] – Székesfehérvár – Nagykanizsa – Murakeresztúr – (Horvátország) vasútvonal és kb. 300 m-re található a vasútállomás. A Fő utca mentén van gépjármű és gyalogos átkelő, gyalogos átkelő, egyébként északabbra is van a Vak Bottyán utca – Dobó István utca vonalában, mely rámpás átkelő.

A vasút melletti utca a Bánk Bán utca mely a Pillangó üdülőnél gyalogút, a Dobó István utcától gépjármű közlekedésre alkalmas zsákutca.

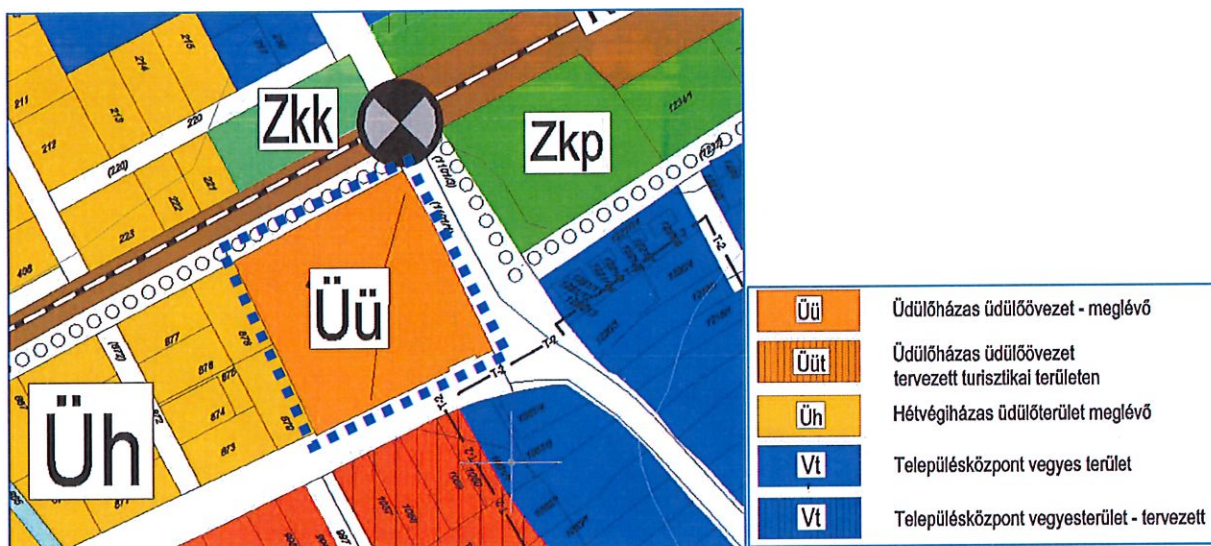


*Közúti és gyalogos átkelő a Fő utca mentén, illetve a Bánk Bán utca közúti szakasza a Pillangó üdülő telekhatárától*

### 2.1.2. A tervezési terület – hatályos szabályozása

A 2010 májusában a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Stadler Építésziroda (vezető tervező: Dr. Stadler József) készítette. A terv több ízben - kisebb területeken - módosult. A 2014-ben jóváhagyott módosítás során a módosítások egységesítésre kerültek új állapotú digitális térkép segítségével. Az egységesítést a Város és Ház Bt. készítette.

Az ingatlan üdülőházas üdülőterület építési övezetben fekszik. A közvetlen környezete hétvégi házas üdülőterületek (Üh), közparkok, közkertek (Zkp, Zkk) valamint településközpont vegyes területek (Vt, Vtt) jellemzőek.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet

Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 12/2010. (V.17.) rendelettel hagyta jóvá Balatonszemes Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket szintén a Stadler Építésziroda készítette (Vezető tervező: Dr. Stadler József). A 2010 óta készített módosításokat a Város és Ház Bt készítette, egységes szerkezetbe szerkesztése is megtörtént, a település honlapján, illetve a Nemzeti Jogszabálytárban is megtalálható.

A Helyi Építési Szabályzat 3. mellékletét képező Szabályozási tervén az érintett terület Üü-4 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetbe tartozik. A HÉSZ 9.§ (1) bekezdésben található táblázat sorolja fel az üdülőházas üdülőterület építési övezeteit, melyek az Üü4 építési övezet kivételével 30 %-os beépítési mértéket tartalmaznak. Az Üü4 építési övezet a táblázatban két sorban is szerepel, feltehetően szerkesztési hiba következtében. Az építési övezetben szabadonállóan helyezhetők el épületek, legfeljebb 7,5 m építménymagassággal és legfeljebb 25 % beépítési mértékkel. A zöldfelület mértéke minimum 40 %.

A HÉSZ üdülőházas üdülőterületre vonatkozó előírásait a következők:

„9. § (1)<sup>3637</sup> A szabályozási tervén az üdülőházas üdülőterület jele : "Üü és Üü 5". A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméret előírás az Üü építési övezetekben a következő :

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m <sup>2</sup>	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üü1	SZ	7,5	30	2000	K	K
Üü2	SZ	10,0	30	1500	K	K
Üü3	SZ	7,5	30	800	K	K
Üü4	<b>SZ</b>	<b>7,5</b>	<b>25</b>	<b>Nem oszt.</b>	<b>K</b>	<b>K</b>
Üü4	SZ	7,5	25	Nem oszt.	K	K
Üü5 <sup>38</sup>	SZ	7,5	30	1500	K	K

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

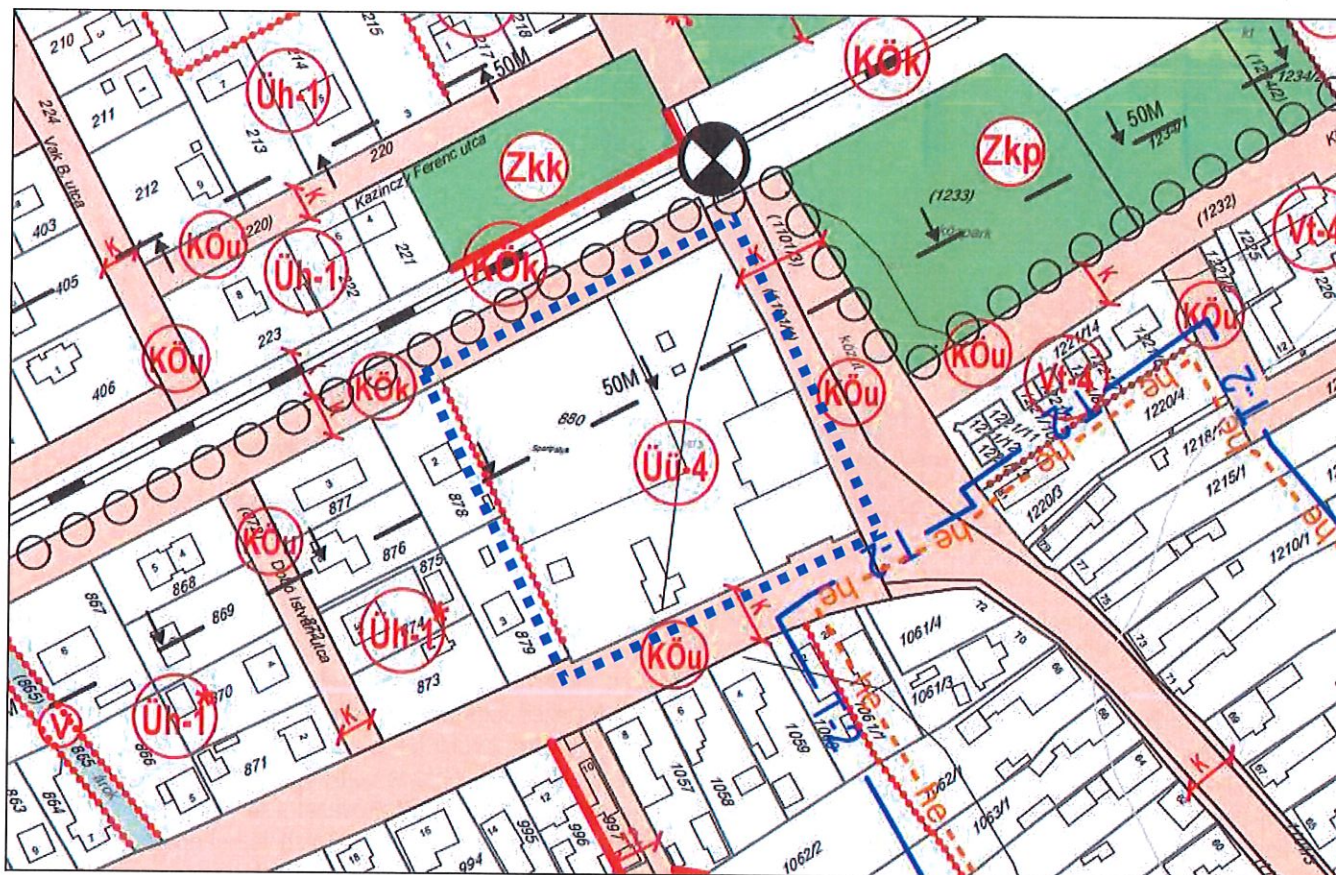
(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a.

(4) <sup>39</sup> A területeken üdülőépületek, üdülőtáborok, és kempingek helyezhetők el, az Üü5 építési övezetben előadóterem is kialakítható az üdülőépületben.

(5) <sup>40</sup> Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhető el.

(6) <sup>41</sup> Az Ü-1 Turisztikai fejlesztési övezetbe tartozó üdülőházas üdülőterületre (Üüt) vonatkozó előírások a következők:

- a) a kialakítandó legkisebb telekméret 5,0 ha ,  
 b) beépítettség mértéke 10 % ,  
 c) az építmény magasság maximuma 7,5 m ,  
 d) a területen építmények elhelyezésére az OTÉK 22. §-nak az előírása alapján kerülhet sor.-  
 e) Az épületek elhelyezéséhez látványterv készítendő.  
 f) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.  
 g) A közmű, elektromos és hírközlő hálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni  
 h) az épületeket a rendeltetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.  
 i) A közmű, elektromos és hírközlő hálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.”

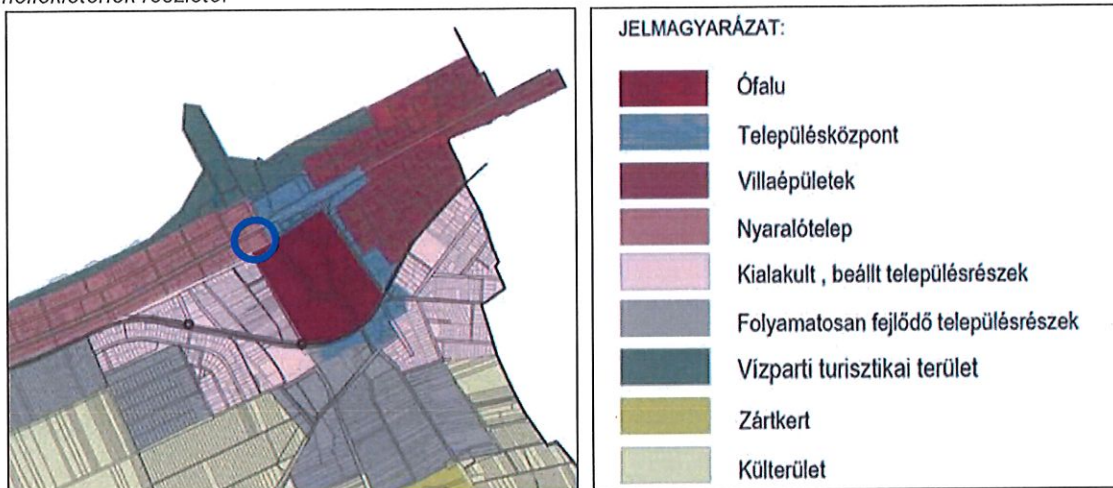


Hatályos Szabályozási terv részlet

### 2.1.3. A tervezési terület – településképi szabályozása

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 7/2018. (VI. 25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 1. melléklete szerint a módosítással érintett 880 hrsz-ú telek a „Nyaralótelep” elnevezésű településképi szempontból meghatározó területbe tartozik.

A TKR 1. mellékletének részlete:



A TKR Nyaralótelep településrészre vonatkozó előírásai a következők:

„17. § (1) A 13. § (1) bekezdés d) pontban meghatározott Nyaralótelep településrészen az alábbi előírások érvényesek:

(2) Területi építészeti követelmények:

a) Új épület építéseinél a kialakult szabadonálló beépítési mód megőrzendő, kivéve a meglévő már más beépítéssel beépült tömböket.

b) Az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

(3) Egyedi építészeti követelmények az épületek kialakításához

a) Magas tető építése esetén a tetőhajlásszög 30-45 fok között legyen.

b) A tetőfedés cserép, cserép-rendszerű megjelenéshez hasonló kiselemes lemez.

c) Az épületek a helyi építészeti hagyományoknak megfelelően helyi kő vagy vakolt homlokzati megjelenéssel, a településre jellemző pasztell színezéssel alakíthatók ki.

d) A fő rendeltetést kiszolgáló épületek, építmények esetében sem alkalmazható tetőhéjazatként: hullámpala, műanyag hullámlemez, ipari fémlemezfedés.”

### 2.1.4. Tulajdonviszonyok – ingatlan adatok

A módosítással érintett 880 hrsz-ú telek a Viglo Kft tulajdona.

Az ingatlan adatai a következők:

Helyrajzi szám	Művelési ág / Kivett megnevezés	Minőségi osztály	Terület (m <sup>2</sup> )
880	kivett / udvar, üdülőépület (4 db)	0	7530

## 2.2. Fejlesztési területre vonatkozó fejlesztési cél, változás bemutatása

### 2.2.1. A fejlesztési célt, változást szemléltető terv, látványtervek bemutatása

Fejlesztő Balatonszemes belterületi 880 hrsz-ú, saját tulajdonú telkén, azaz a Pillangó Üdülő területén meglévő gyermeküdülőt bővíteni tervezi. A tervezett komplex fejlesztés lehetővé teszi a meglévő üdülő funkció korszerű, többcélú intézményi együttessé történő fejlesztését, mely hozzájárul Balatonszemes négyévszakos turisztikai és rekreációs kínálatának erősítéséhez és kiemelten támogatja az ifjúsági sport- és oktatási célú turizmust.

A 2023-ban megküldött fejlesztési program elsődleges célja egy olyan sportterem és annak kiszolgáló egységeinek felépítése, mely alkalmas a nyilvántartott főbb küzdősportok befogadására. A küzdősportok mellett helyet szeretnének még biztosítani versenyánc, jóga, fitneszedzések és események megrendezésére, valamint kisebb konferenciák és egyéb társas- illetve városi rendezvényeknek is. Az új épület földszinti részén, a sportterem, illetve annak kiszolgáló helyiségei mellett, egy épülettömbben, de önálló egységként kialakításra kerülne még egy 8 fő elhelyezésére alkalmas dolgozói szálláshely, valamint egy szolgálati lakás is. Az épület emeleti részén alapvetően diákszállások kerülnek kialakításra, ahol 11 szobaegységben, 88 fő gyermek elszállásolására lesz lehetőség. A diákszobákon túl az emeleti szinten kialakításra kerül még egy tanári hálóegység, valamint közösségi tér, melyhez fedett és nyitott tetőterasz is tartozik.

2024 végén írt újabb kérelmükben már visszafogottabb fejlesztést említenek, melybe a kb. 160 m<sup>2</sup> alapterületű rendezvényterem már nem tud megvalósulni. Az adatszolgáltatásként megkapott 2025. februári dátumú engedélyezési terv bemutatja az új fejlesztés I. ütemét, a további fejlesztési elemek a településrendezési eszközök módosítását követően, a kialakuló egységes építészeti és telepítési koncepció részeként valósíthatók meg.

A már engedélyezési tervvel rendelkező új épület a meglévő, elavult kiszolgáló épület helyén épül majd fel, a fejlesztés keretében a telek egyes, műszaki állapotuk és funkcionális elrendezésük miatt korszerűtlen építményeinek kiváltása is megtörténik.

Az új épület a telek dél-nyugati részén kerülnek felépítésre. Ez a telepítési megoldás azt eredményezi, hogy a sarokteleknek csak a közterületi utak felőli része kerül, ún. keretes módon beépítésre, a telek közbenső része változatlan marad, azaz ezen a részen sportpályák és zöldfelületek a meglévő állapotban lesznek továbbra is. Az új épület nem vesz el az üdülőtelek gyermekek által használt sport- és zöldfelületekből, mivel a teleknek azon részére épül, ahol jelenleg a leromlott állapotú és elbontásra tervezett gazdasági épületek állnak. A tervezett épület, illetve annak megközelítése közterületen egyetlen fa kivágását sem igényli. A meglévő közterületi platánfasor teljes mértékben beintegrálásra került az építészeti koncepcióba.





Látványtervek az engedélyezési tervből  
(tervező: Arthitectbau Építész Iroda, Építész vezető tervező: Horváth Gábor)

Általános adatok a beépítettségrel kapcsolatban:

A telek területe: 7530 m<sup>2</sup>

A meglévő, magmaradó épületek területe: 1380 m<sup>2</sup>

Az engedéllyel rendelkező épület alapterülete: 430 m<sup>2</sup>, összesen 1810 m<sup>2</sup> az alapterület, 24 %-os beépítettség jön létre

A tervezett bővítés: kb. 175 m<sup>2</sup>, ezzel a teljes beépítettség 26,3 % lesz.

A fejlesztés telepítési koncepciója a közterületek felé rendezett, keretes térfal kialakítására törekszik, miközben a telek belső részére továbbra is jelentős összefüggő zöldfelületként marad fenn. A fejlesztési koncepció tudatosan törekszik arra, hogy a telek belső, intenzíven használt zöldfelületi és sportcélú részei hosszú távon egybefüggően fennmaradjanak.

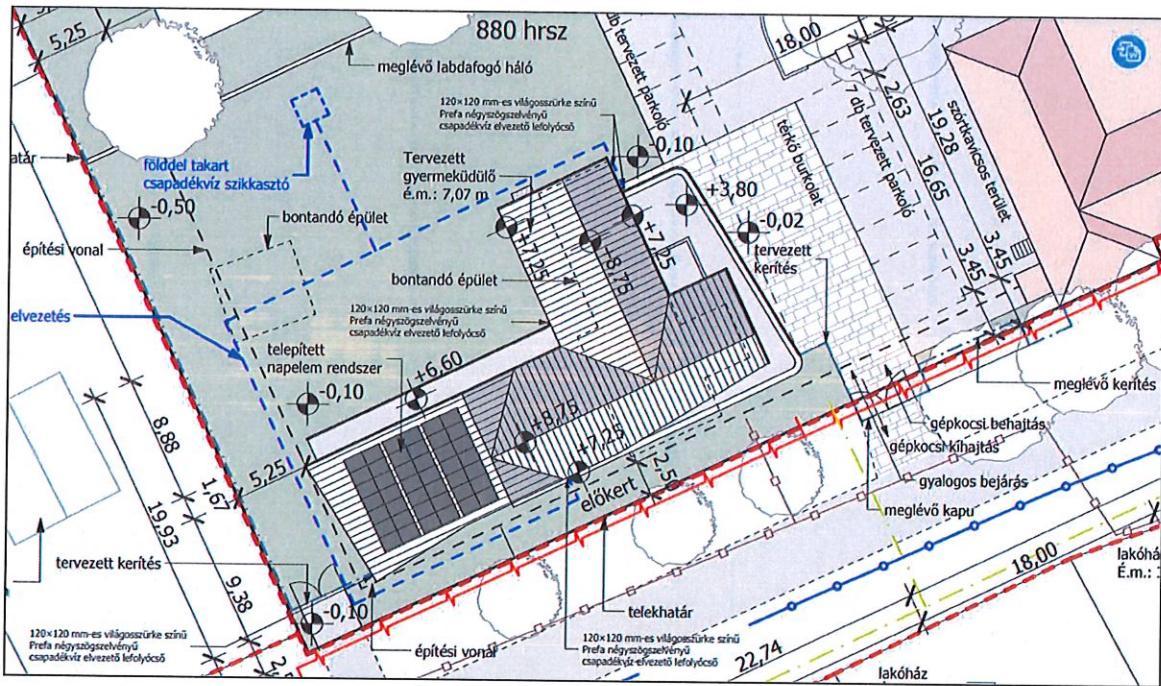
### **A fejlesztés I. ütemében épülő épület leírása**

Az épület alapvetően egy 'L' alakú épületmagból, valamint a keleti oldalon a főtömegeből kiálló fedett előteres épülettömegeből áll. Az épületmag kelet-nyugati irányú szárnyának alapterületi mérete cca. 35,00 m x 11,00 m, míg az északi-déli irányú épülettömeg befoglaló mérete 8,50 m x 10,50 méter. Az épület földszinti szintmagassága 3,35 méter. A belmagasságok ennek megfelelően a földszinten 3,00 méter, míg az emeleti szinten 2,90 méter. Az épület földszint + emelet magasságú.

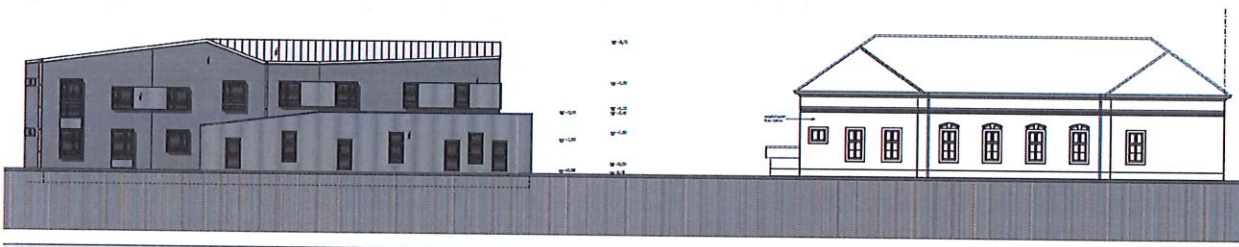
A tervezett épület gyermeküdülőként fog funkcionálni, mely 104 fő gyermek/diák, valamint 8 fő felnőtt kísérő/pedagógus elszállásolását teszi lehetővé. Az épület földszintjén 6 db, egyenként 8 fős, vizesblokkal eltátott diákszoba, közösségi gyermek/diák WC-blokk, személyzeti iroda és szociális blokk, valamint kiegészítő, illetve tároló helyiségek kerülnek kialakításra. Az épület emeleti részén 7 db, egyenként 8 fős, vizesblokkal eltátott diákszoba, valamint 8 fő felnőtt kísérő/pedagógus elszállásolására alkalmas egység kerül kialakításra.

A jelenlegi, elhasználdott drótkerítés elbontásra kerül és a későbbiekben sem épül vissza, mert a telek lehatárolását ezen a részen majd az új épület biztosítja. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az épület előtt kisebb teresedés alakuljon ki, illetve egy esetleges későbbi szándék estén lehetőség nyílik arra is, hogy az út és az épület között, a meglévő fasor vonalában, természetesen a fák védőtávolságait figyelembe véve a közforgalom számára megnyitott parkolókat kerüljenek kialakításra.

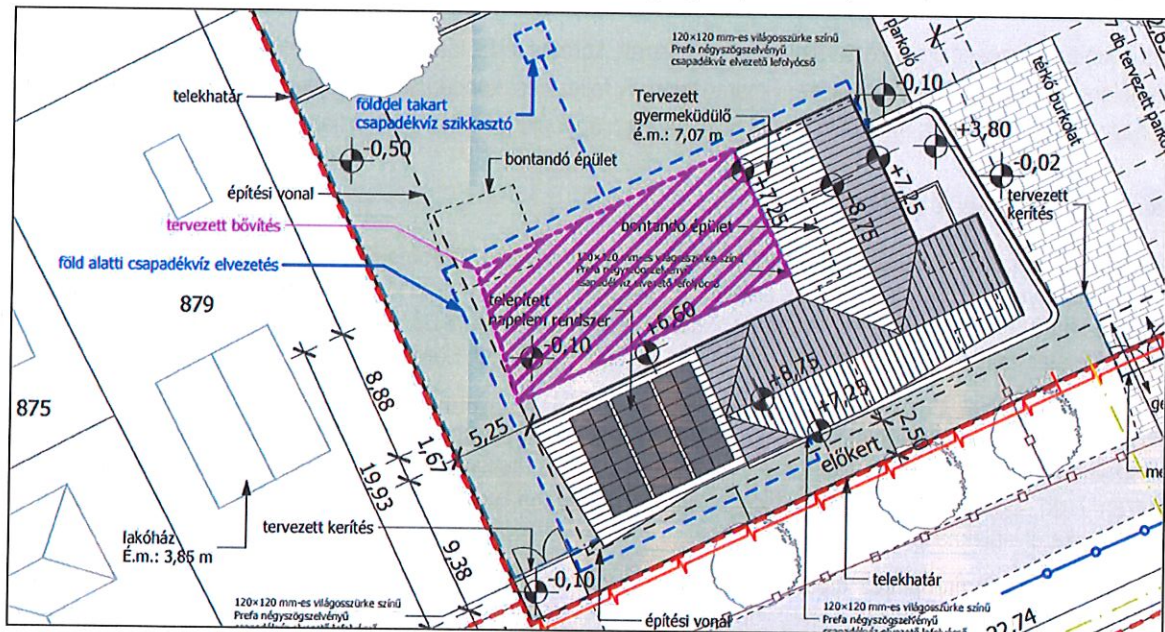
A fedett előtérből nyílik az emeleti diákszobákhoz vezető lépcső, illetve innen közelíthetők meg a földszinti szobák is. A fedett előtérből nyílóan kapott helyet továbbá a recepcióhelyiség, ahol a táborozni érkezők adminisztratív feladatait végzik majd.



Helyszínrajz részlet (Engedélyezési terv)



Nagy Imre utca felőli homlokzat (Engedélyezési terv)



A tervezett bővítés helye, a fejlesztés II. üteme

A II. ütemű fejlesztés tervei nem állnak rendelkezésre, hiszen az engedélyezett I. ütemű fejlesztés helyén még a bontás sem kezdődött meg, de az elkövetkező hónapokban elkezdődik.

## 2.2.2. A változás bemutatása a magasabb szintű tervekhez illeszkedés tükrében

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 Balatonszemes igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, vízgazdálkodási térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik. A települést az országos elemek közül az M7 gyorsforgalmi út, a 7-es és a 67-es számú főút, a 30. sz. vasútvonal nyomvonala, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat eleme érinti. A vizsgált terület **települési térségben** található.

A törvény 11.§ d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

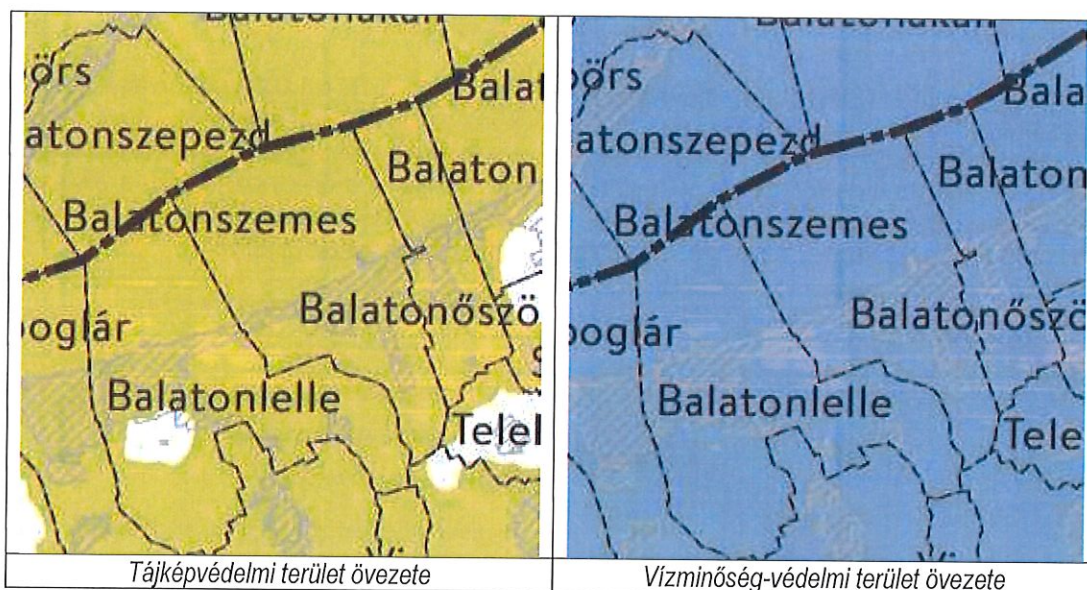


Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

Az Örtv övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	-	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
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 tervezett módosítást nem korlátozzák.

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 vízvédellemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédellemmel 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.

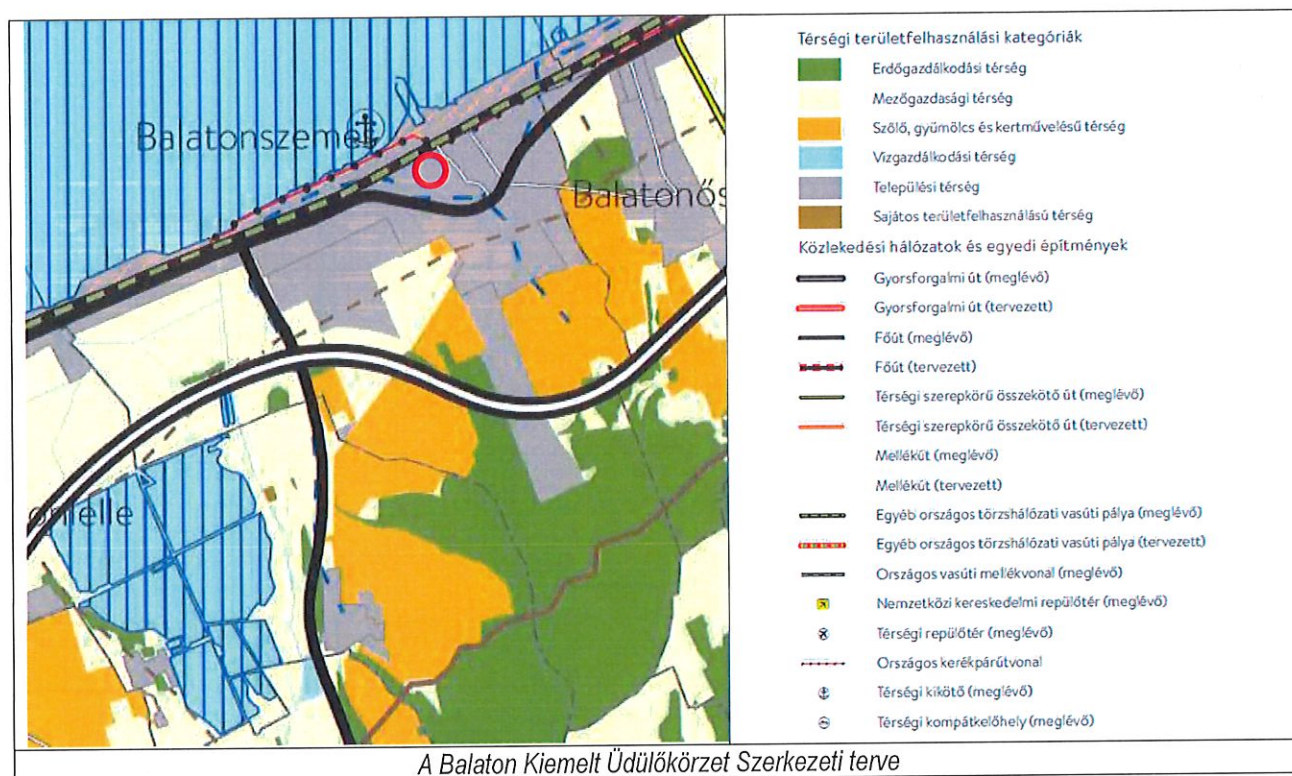
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

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 tervezett 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, Balatonszemes 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)	Igen	Igen
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	-	-
Vízérzékeny terület övezete*	-	-
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.

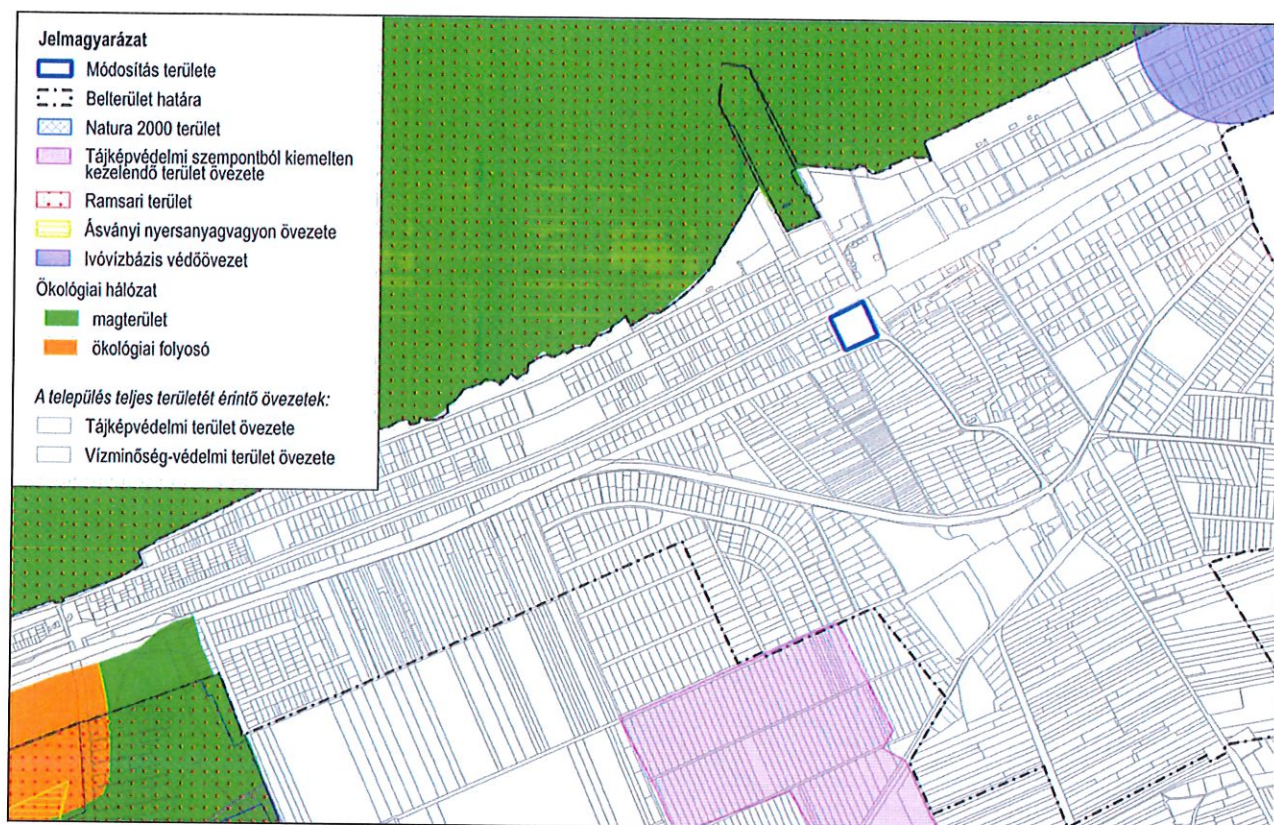
**Somogy Megye Területrendezési Tervének** (elfogadva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak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

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 nyersanyagvagyron 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





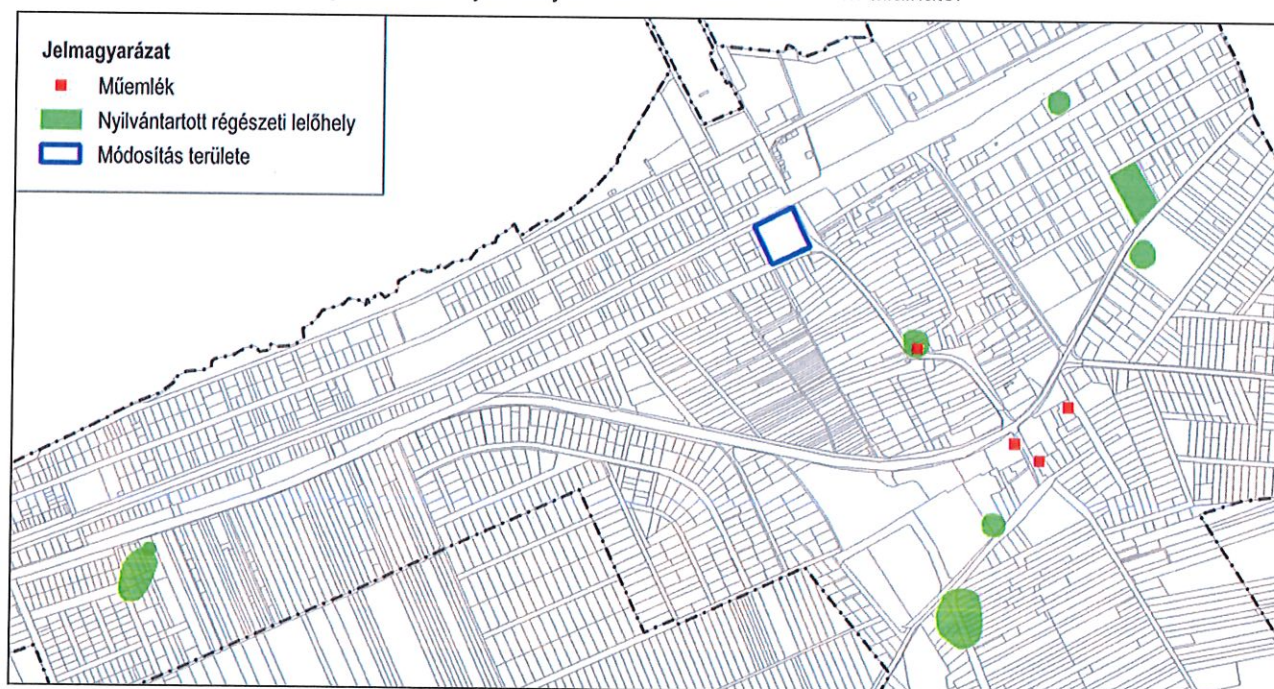
Az MVM rendelet által kihirdetett **tájékvédelmi övezet** ráfed a teljes közigazgatási területre, de az érintett terület nem tartozik tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe.



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

### Örökségi vagy környezeti értékek sérüléseinek lehetőségei, rövid összefoglaló

A módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítással érintett területen és tágabb környezetében műemlék, műemléki környezet, régészeti lelőhely és helyi védelem alatt álló érték nem található.



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

## 2.5. A településrendezési eszközök változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója

A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A 880 hrsz-ú telek a hatályos településrendezési eszközökben Üü-4 jelű építési övezetbe sorolt.

A fejlesztési területre tervezett, több ütemben megvalósuló intézményi és szállásfejlesztési koncepció megvalósításához a jelenlegi övezeti paraméterek felülvizsgálata indokolt. A tervezett funkciók térigénye, valamint a településképi és zöldfelületi szempontból is kedvező telepítési struktúra kialakítása érdekében szükséges a megengedett legnagyobb beépítettség kismértékű emelése.

A 30%-ra emelt maximális beépítettségi érték az üdülőházas üdülőterület kategóriáján belül településszerkezeti és üdülőterületi karakterhez illeszkedő és az OTÉK előírásaival összhangban álló paraméter, amely a telek méretéhez, saroktelki helyzetéhez és intézményi jellegű használatához igazodó, településképi szempontból rendezett beépítést tesz lehetővé és megjegyezhető, hogy a Balatonszemesen alkalmazott Üü építési övezetek is - az Üü4 építési kivételével - 30 %-os beépítési mértéket tesznek lehetővé.

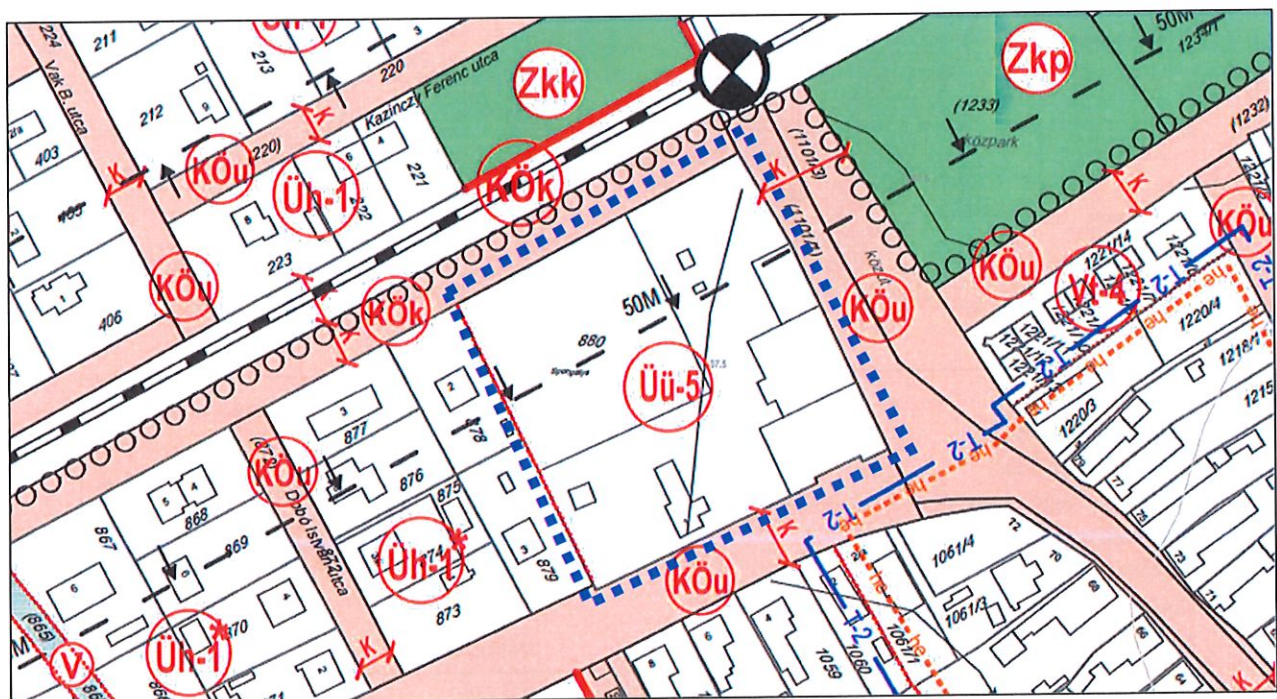
A módosítás során a Településszerkezeti terv nem változik, területfelhasználás változás, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A Szabályozás elemeinek módosításának szöveges összefoglalása, koncepciója

A módosítás során a területet a helyi Építési Szabályzatban már meglévő Üü-5 építési övezetbe célszerű átsorolni, melyben csak a beépítés mértéke más (30 %) az Üü-4 építési övezethez képest illetve a nem osztható telekméret helyett min 1500 m<sup>2</sup> a kialakítható telekméret. Ennek nincs jelentősége, mert telekosztás nem tervezett és nem is indokolt.

Az üdülőházas üdülőterület Üü-5 jelű építési övezet javasolt paraméterei a következők:

beépítési mód:	szabadon álló
max. építménymagasság:	7,5 m
<b>beépítés mértéke:</b>	<b>30 %</b>
min. telekméret:	1500 m <sup>2</sup>
min. telekszélesség:	K
min. telekmélység:	K
min. zöldfelület:	40 %.



Szabályozási koncepció



Beépítési övezet:	Üü-4	Relatív szintmagasság: A ±0,00 szint megegyezik a területen mért 107,70 m Balti tenger feletti magassággal.
Beépítési mód:	szabadonálló	
Megengedett minimum teleknagyság:	nem osztható	
Ingatlan területe:	7530 m <sup>2</sup>	Megengedett minimum zöldfelületarány: 40%
		Megengedett minimum zöldfelület: 3012 m <sup>2</sup>
		Tényleges zöldfelület: 3631 m <sup>2</sup>
		Tényleges zöldfelületarány: 48,22%
Későbbiekben tervezett beépített alapterület:	1984,66 m <sup>2</sup>	Megengedett legkisebb építménymagasság: egy szint
Későbbiekben tervezett legnagyobb beépíthetőség:	30%	Megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m
Későbbiekben tervezett beépítettség:	26,35%	Tervezett épület tényleges építménymagasság: 7,07 m
Tervezett épület összes bruttó szintterület:	782,76 m <sup>2</sup>	
Tervezett épület összes hasznos szintterület:	599,64 m <sup>2</sup>	

Bruttó szintterület kimutatás	Beépített alapterület	Hasznos szintterület kimutatás	Beépített alapterület	Beépített alapterület és beépítési százalék kimutatás	Beépített alapterület	Beépítési százalék
Földszint	426,15 m <sup>2</sup>	Földszint	338,21 m <sup>2</sup>	Tervezett gyermeküdülő	429,36 m <sup>2</sup>	
Emelet	356,61 m <sup>2</sup>	Emelet	261,43 m <sup>2</sup>	Meglévő épületek	1380,30 m <sup>2</sup>	
Összesen:	782,76 m <sup>2</sup>	Összesen:	599,64 m <sup>2</sup>	Tervezett bővítés	175,00 m <sup>2</sup>	
				Összesen:	1984,66 m <sup>2</sup>	26,35 %

A beépítési koncepció célja a meglévő intézményi-üdülő funkció településképi szempontból rendezett továbbfejlesztése. A fejlesztés az utcafronti beépítésekhez igazodó, részben keretes telepítési struktúrát követ, miközben a telek belső része továbbra is jelentős összefüggő zöldfelületként és sportcélú területként marad fenn. A fejlesztés több ütemben megvalósítható módon került kialakításra.

### 3. ÖSSZHANG IGAZOLÁS A 419/2021. KORM.REND. 56/A. § (2) BEK. SZERINTI ÖNK.-I FŐÉPÍTÉSI NYILATKOZAT MEGALAPOZÁSÁHOZ

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 56/A. § (2) bekezdések előírásainak megalapozásához az összhangigazolás az alábbi:

„56/A. § (2) Az (1) bekezdés szerinti véleményében az önkormányzati főépítész arról nyilatkozik, hogy a telepítési tanulmányterv összhangban áll-e a település településfejlesztési és településrendezési céljaival, valamint a településrendezési szerződés tervezete összhangban áll-e a területrendezési szabályokkal, a települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeivel, valamint – új beépítésre szánt terület kijelölése esetén – teljesülnek-e a Méptv. természeti rendszerek megőrzésével és új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos előírásai.”

#### 3.1 A telepítési tanulmányterv Balatonszemes településfejlesztési és településrendezési céljaival való összhangjának igazolása

A fejlesztés illeszkedik Balatonszemes turisztikai, rekreációs és intézményi fejlesztési céljaihoz, támogatja a szezonhosszabbítást, valamint a település ifjúsági és sportturisztikai szerepkörének erősítését.

#### 3.2. A területrendezési tervekkel való összhang teljesülése

A MATrT Országos Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén az érintett terület települési térségbe tartozik. A tájképvédelmi terület és a vízminőség-védelmi terület övezete, érinti a település teljes területét – így a módosítások területét is –, a vonatkozó előírások nem korlátozzák a módosítást.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Országos Területrendezési Tervével, illetve az Ország Szerkezeti Tervével, a BKÚTrT Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT és a MÉPtv egyéb előírásaival is.

#### 3.3. A települési zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek teljesülése

A települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerint:

„1. § (1) E rendelet célja

- a) az elérhető települési környezet megteremtése, az életminőség javítása,
- b) a település ellenállóképességének növelése a klímaváltozással szemben,
- c) a zöldfelületek, valamint a biológiai sokféleség védelme és növelése,
- d) a települési zöldinfrastruktúra és a szürkeinfrastruktúra kiegyenlített viszonyának megteremtése,
- e) a telkek és ezáltal a település megfelelő mennyiségű és minőségű zöldinfrastruktúra-ellátottságának biztosítása és
- f) a telkek tájépítészeti minőségének növelése és pontosabb meghatározása.”

„2. § E rendelet alkalmazásában

„6. települési zöldfelület: a településen lévő fával, cserjével, lágyszárúakkal állandóan borított területek, valamint a tavak és vízfolyások, amelyek életteret és árnyékoló vagy párologtató felületükkel klimatikus kiegyenlítést biztosítanak;

7. települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatása: a biológiailag aktív felületek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozott működése során létrejövő, a társadalom és az egyén számára kedvező folyamatok, szolgáltatások összessége, amelyek közreműködnek a jóllét fenntartásában, valamint a jövőbeli gazdasági és társadalmi fejlődésben;

8. települési zöldinfrastruktúra elem: a települési zöldinfrastruktúra szerkezetét adó

- a) vonalas vagy foltszerű, zöldfelülettel vagy vízfelülettel borított, ökoszisztéma szolgáltatást nyújtó területek, különösen a fasor, közkert, közpark, magánkertek, vízfolyás és állóvíz, valamint
- b) egyéb, a településterv zöldinfrastruktúra munkarészében meghatározott, településszerkezeti jelentőségű zöldfelületek, amelyek együttesen alkotják a települési zöldinfrastruktúrát;

### **2. A települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásai**

**3. § (1)** A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúrát úgy kell kialakítani, hogy a település egészének és egyes részeinek, valamint a település lakosságának az adottságokhoz és szükségletekhez illeszkedő települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatásokkal való ellátása biztosított legyen.

(2) A településtervezés során a települési zöldinfrastruktúra elemeknek legalább két települési zöldinfrastruktúra ökoszisztéma szolgáltatást kell biztosítaniuk az alábbiak közül:

- a) az egészség védelme a szélsőséges hőmérsékleti különbségek csökkentésével, párologtatással, árnyékolással, zajsűrűssel, a levegő tisztításával és megfelelő átszellőzés biztosításával,
- b) az anyagi javak védelme a szélsőségesen nagy mennyiségű csapadék tárolásával és a víz körforgásba való fokozatos visszabocsájtásával,
- c) az élelmiszerellátás feltételeinek biztosítása a beporzók változatos táplálkozó- és élőhelyének biztosítása által és
- d) a mentális egészség védelme a zöldfelületek és vízfelületek érzékekre gyakorolt hatása által.

### **3. A települési zöldinfrastruktúra kialakítása és tervezése**

**4. § (1)** A településtervezés során biztosítani kell, hogy a települési zöldinfrastruktúra illeszkedjen az országos ökológiai hálózathoz, a Natura 2000 területekhez és a környező települések települési zöldinfrastruktúrájához.

(2) A települési zöldinfrastruktúra tervezésekor törekedni kell a biológiai sokféleség megőrzésére és növelésére, valamint – az élehető emberi környezet megteremtése érdekében – a klímaváltozás káros hatásainak mérséklésére és megelőzésére.

(3) A települési zöldinfrastruktúra tervezése során biztosítani kell a térbeli folytonosságot, a kiegyenlített ellátottságot, valamint figyelembe kell venni a lakosság sajátos ökoszisztéma szolgáltatási szükségleteit és igényeit."

**„9. § (1)** A telek beépítetlen és nem burkolt felületeit állandó vagy időszakos növénytakaróval kell borítani. Az időszakos növénytakaróba a haszonkert, konyhakert, ültetvény és egynyári növénykiültetés is beleértendő."

A jelen TTT az alábbiak szerint felel meg a zöldinfrastruktúra ellátottság követelményeinek:

Fentiek teljesülnek, mind a hatályos településrendezési tervben kijelölt zöldterületek, közparkok esetében, mind az egyes építési övezetek által meghatározott zöldfelület mértéke, mind az övezetek szerinti zöldfelület mértéke szempontjából.

A jelen TTT által tervezett módosítás a zöldterület növelésében nem játszik szerepet.

A módosítás a települési zöldinfrastruktúra rendszerét érdemben nem érinti, a telek jelentős zöldfelületi aránya és a meglévő növényállomány döntő része továbbra is fennmarad.

