

# BALATONAKARATTYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

**Véleményezési tervdokumentáció**

**partnerségi véleményezéshez**

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



Budapest, 2026. augusztus

# BALATONAKARATTYA KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

## Véleményezési tervdokumentáció

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

Generál tervező:

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

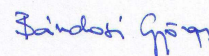
Vezető településrendező tervező:  
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés:

Bárdosi Andrea  
Bárdosi György

Város és Ház Bt.  
Város és Ház Bt.



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs  
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.



Munkatárs:

Kolláth Krisztina

Város és Ház Bt.



Megbízó:

Balatonakarattya Község Önkormányzata  
Dr. Imrédy Szabolcs polgármester

Főépítész:

Bogdán László



Budapest, 2026. augusztus

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

## TARTALOMJEGYZÉK

### BEVEZETÉS

#### I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

##### 1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

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

##### 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

#### II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

#### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

##### 3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

##### 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 3.6. Örökségvédelem

#### MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

## BEVEZETÉS

Balatonakarattya Településszerkezeti terve a 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal került elfogadásra, a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv a 6/2014. (XII.08.) önk. rendelettel került jóváhagyásra. A hatályos Településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt 52/2026. (VII.2.) számú testületi határozatával kezdeményezte.

A jelen településrendezési eszközök módosítása a 2934/9 hrsz-ú telekre és az azt befoglaló tömbre vonatkozik. **A módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik.**

### **A módosítás célja:**

A Bercsényi lejáró körüli parkolóinak bővítését tervezi az önkormányzat. A módosítás célja a 2934/9 hrsz-ú ingatlanon tervezett parkolók és a hozzájuk tartozó feltáró út közlekedési területként – helyi közútként történő kijelölése.

**A módosítás hatása:** a módosításnak a település környezetminőségére káros hatása nem lesz.



*A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen*

**I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT****1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ****1.1. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása**

A tervezett módosítás illeszkedik a 2015-ben készült Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatja meg a település adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan.

**1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata****1.2.1. Balatonakarattya Településszerkezeti Terve**

Balatonakarattya Településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) a 12/2016. (II.18.) Önk. határozattal került elfogadásra. A terv többször módosult. Jelen eljárásban a településszerkezeti terv is módosul, új kisebb helyi közút jön létre közlekedési területként.

A módosítás tágabb területét a TSZT/3/2016mód jelű TSZT módosítás érintette, ahol a tömböt településközpont vegyes területbe sorolta a terv, a határoló utak közlekedési területbe tartoznak. Bercsényi lejáró elejét, az út másik oldalán lévő zöldterületet érintette a 2023-as módosítás is (elfogadva a 14/2023. (II.22) határozattal, mely a zöldterületet kibővítette, az ott lévő vendéglátó létesítmény beillesztése miatt. A vendéglátó létesítmény kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe került. A tervezett közlekedési terület nyugati oldalán jelenleg beépítetlen 2934/4 hrsz-ú telek üdülőházas üdülőterületbe tartozik.



A hatályos Településszerkezeti terv részlet az érintett terület jelölésével (piros keret)

**1.2.2. Balatonakarattya Szabályozási Terve**

Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 6/2014. (XII.08.) rendelettel hagyta jóvá Balatonakarattya Község önkormányzatának Képviselő-testülete. Az azóta eltelt időszakban több módosítás is készült, melyek nem kerültek egyesítésre.

A módosítás területe a Helyi Építési Szabályzat 12. mellékleteként jóváhagyott SZT/2/2016 jelű nevű Szabályozási tervén található.

A 2934/9 hrsz-ú telek **Vt3 jelű településközpont vegyes terület** építési övezetbe sorolt.

A HÉSZ településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai a következők:

„28. § (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség (kivéve a zárt rendszerű csapadékvíz elvezetést és a vezetékes gázt) esetén építhetők be.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét - a beépítési mód függvényében -, valamint a legkisebb zöldfelület arányát a telek százalékában a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| Településközpont vegyes övezetben az építési telek |                |                             |                           |                            |                                             |                          |                        |                                 |
|----------------------------------------------------|----------------|-----------------------------|---------------------------|----------------------------|---------------------------------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------|
| övezeti Jele                                       | Beépítés Módja | Legkisebb                   |                           | Legnagyobb beépítettség %* | Építmények legnagyobb építménymagassága (m) | Kialakítható telek       |                        | minimális zöldfelületi aránya % |
|                                                    |                | Kialakítható m <sup>2</sup> | Beépíthető m <sup>2</sup> |                            |                                             | Legkisebb szélessége (m) | legkisebb mélysége (m) |                                 |
| Vt3                                                | SZ             | 1000; K                     | 550; K                    | 30                         | 4,5; 6,0; 8,5                               | --                       | --                     | 30                              |
| Vt5                                                | SZ             | K                           | K                         | 30                         | 4,5; 6,0                                    | --                       | --                     | 30                              |
| Vt6                                                | SZ             | 2500                        | 2500                      | 30                         | 4,5; 6,0                                    | --                       | --                     | 30                              |
| Vt13**                                             | SZ             | 5000                        | 3000                      | 30                         | 7,5                                         | -                        | -                      | 50                              |
| Vt14                                               | SZ             | 1000 (2880)                 | 550                       | 15/20 (30)                 | 6,0 (7,5)                                   | -                        | -                      | 30                              |
| Vt15                                               | SZ             | 1500                        | 1500                      | 30                         | 7,5*                                        | -                        | -                      | 30                              |
| Vt16                                               | SZ             | 1440                        | 720                       | 30                         | 6,0                                         |                          |                        | 50                              |
| Vt17                                               | SZ             | 500                         | 300                       | 60                         | 6,0                                         | -                        | -                      | 25                              |

(3) A településközpont vegyes övezet elnevezésű táblázatban:

a) az SZ szabadonállót jelent,

b)

c) a \*\* jellel jelölt övezetben csak a tömb egészére kiterjedő, látványtervekkel megalapozott tanulmányterv alapján építészeti egységben komponáltan telepíthetők és alakíthatók ki épületek”

d)

e) a K betű kialakultat jelent, és a

f)

g)\* Templom harangtornya legfeljebb 13,0 m magas lehet.

h) Több érték szerepeltetése esetén a szabályozási tervlap övezeti pecsétjében szereplő érték tartandó be

(4) Az övezet építési telkein üzemanyagotöltő állomás csak az arra kijelölt helyen helyezhető el.

(5) Az övezetben kivételes esetben az OTÉK-tól eltérően üdülőépület is elhelyezhető (maximum 2 egység), amennyiben a környezet terhelése (zaj, levegőtisztaság, stb.) ezt lehetővé teszi, és amennyiben az alkalmazott szerkezet kielégíti a lakóépületekre vonatkozó követelményeket is.

(6) Az övezet építési telkein a fő rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el, kivételt képeznek a vendéglátó egységek, ahol az éttermi funkció több épületben, tagoltan is - de egységes építészeti arculattal, rendezett együttesként - telepíthető.

(6a) A 2934/9 hrsz-ú telken önálló parkoló is elhelyezhető a Veszprém Vármegyei Állami főépítész VE/05/258-2/2023. ügyiratszámú OTÉK eltérésre adott hozzájárulása alapján.

(7) .

a) a) A Vt 14 övezetben: 2880 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek esetén a beépítettség legnagyobb mértéke üdülőépület esetén 15%, lakó- és közhasználatú rendeltetésű épület esetén 20%, az építménymagasság legnagyobb mértéke 6,0m

b) 2880 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telken új épület építése esetén - rendeltetéstől függetlenül - a legnagyobb beépítettség megengedett mértéke 30%. Az építménymagasság legfeljebb 7,5 m lehet. A kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság mértékénél 2,25 m-el kisebb érték.

(7a) A kialakítandó lakásokhoz 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(8)

(9)

(10) Vt3 és Üh építési övezetek határán levő Vt3 építési övezetbeli telkek esetében a kötelező oldalkert nagysága az építménymagasság mértékénél 2,25 m-rel kisebb érték.

(11) A Vt jelű építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető, kivéve ha a rendelet az egyes övezetekben ezt másként szabályozza.

(12) A Vt17 építési övezetben kizárólag közhasználatú rendeltetésű épület helyezhető el, lakó rendeltetésű épület, apartmanház

és munkásszállás nem helyezhető el.

(13) A Vt 18 övezetben csak a vasúti közlekedéshez kapcsolódó és ennek kiszolgálásához szükséges építmények helyezhetők el.

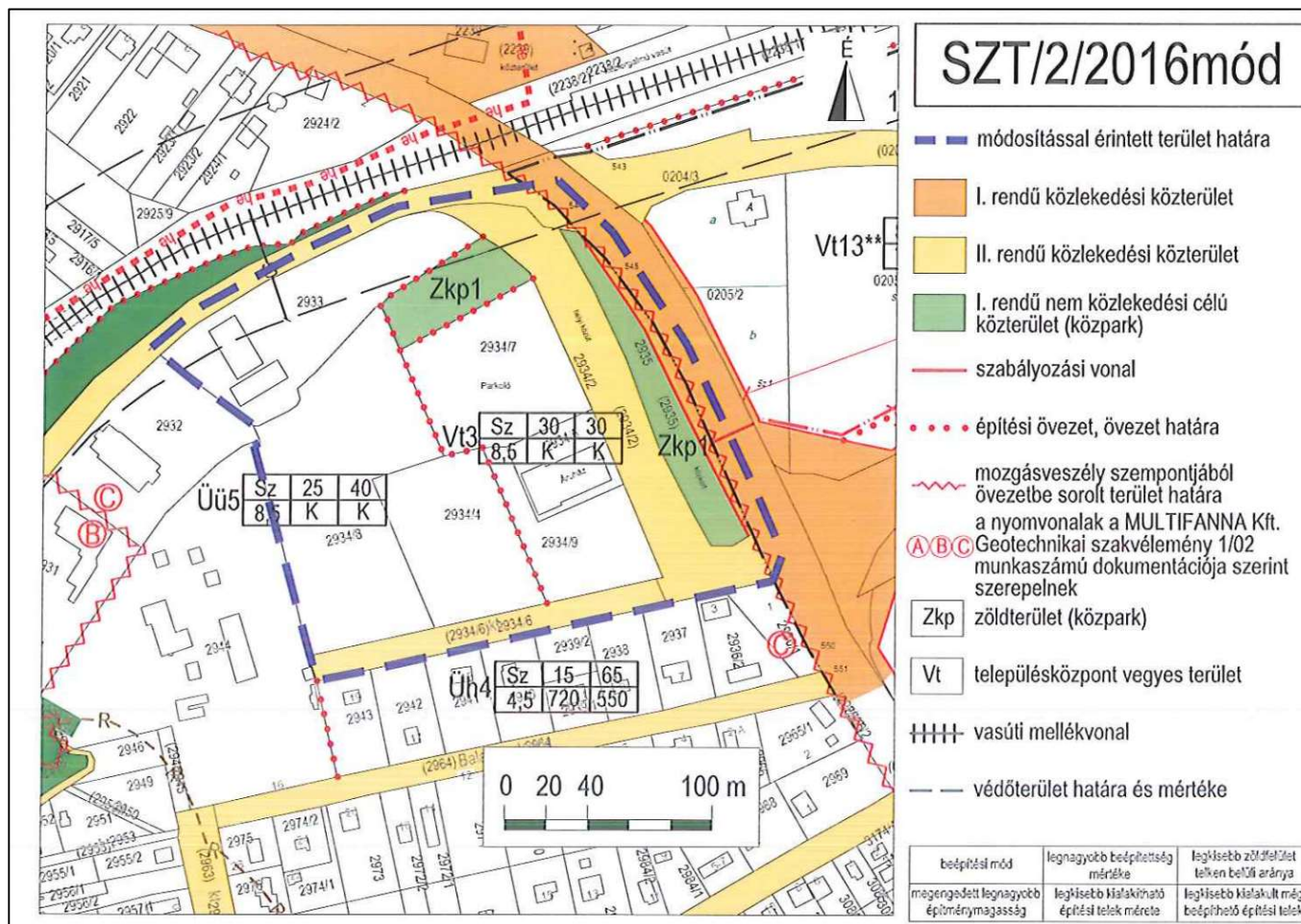
(14) A Vt 18 övezetben:

- a) az előkert mérete 0 méter,
- b) az oldalkert mérete 6 méter,
- c) a vasúti pálya telkének irányába a hátsókert 2 méter lehet.

(15) A Vt3/a övezetben 12 db lakás helyezhető el 2 épülettömegben.

(16) Lakásonként telken belül 1 db lombos fát kell ültetni.

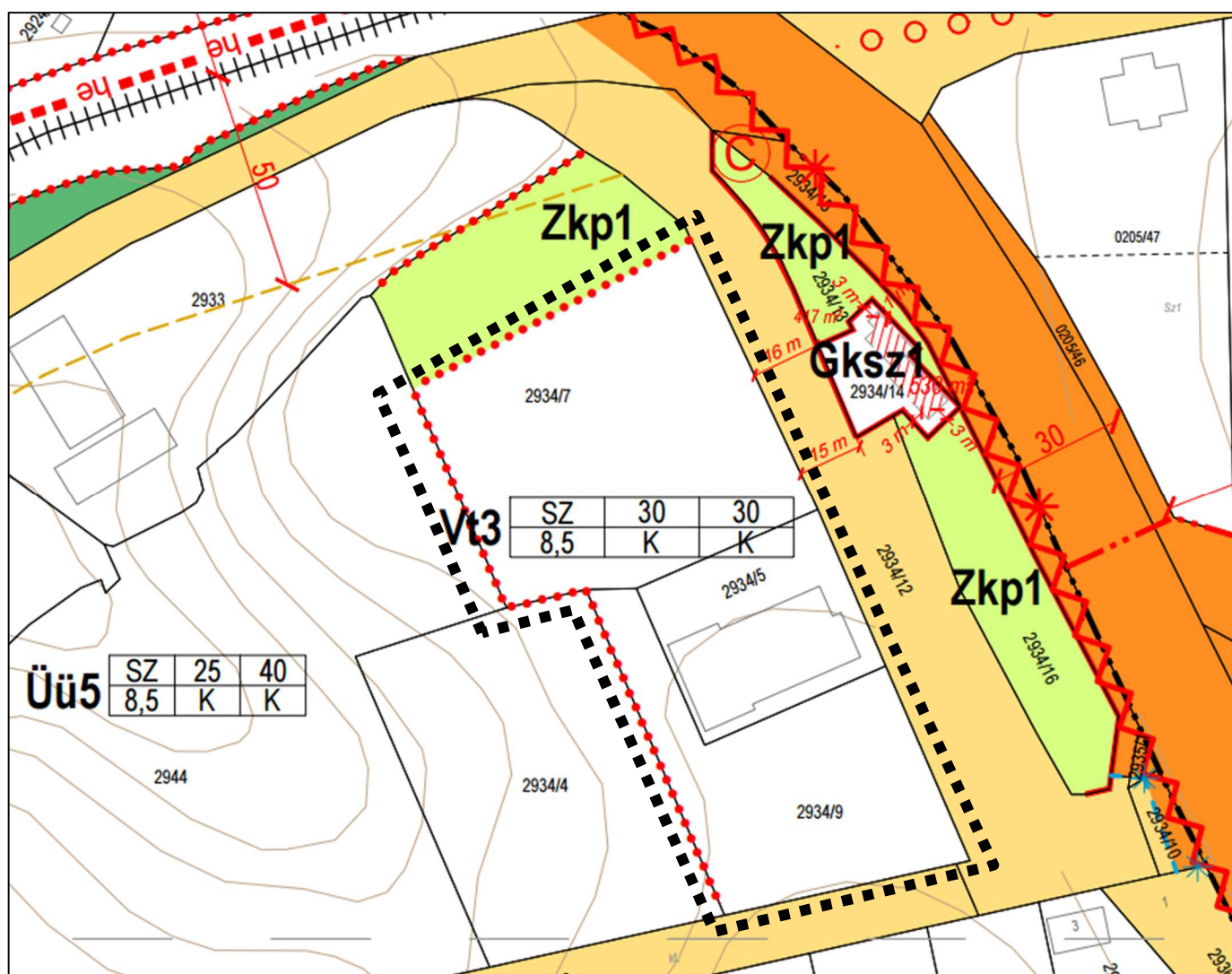
(17) Továbbá az előkertben, két parkolóhelyenként további 1 db lombos fát kell ültetni.”



A hatályos Szabályozási terv (SZT/2/2016 jelű módosítás)

A fenti tervlapon az érintett terület szabályozása a hatályos, azonban a környezet szabályozása változott a 2023-ban készült, a TSZT bemutatásánál említett módosításnál.

A párhuzamosan készülő Településterv készítésénél a hatályos - több részletből álló - szabályozási terv összeszerkesztésre került, a módosítás ezen tervlapra készül. A szabályozási terv hatályos állapota ezért az alábbi:



A több tervlapon szabályozott hatályos szabályozási terv egységesített állapota az érintett terület jelölésével

A szabályozási terven a tervezési terület a „mozgásveszély szempontjából „C” övezetbe sorolt terület is érinti, melyre a HÉSZ 18.§ (4) bekezdés előírásai vonatkoznak. A 18.§ (4) a) bekezdése alapján:

„a környező területek biztonsága érdekében megkötésekkel beépíthető terület, amely önmagában nem csúszásveszélyes, azonban az itt bekövetkező meg nem engedett vízszivárgások, illetve helytelenül végzett tereprendezés, földmunka az „A” és „B” területek biztonságát veszélyeztetik,”

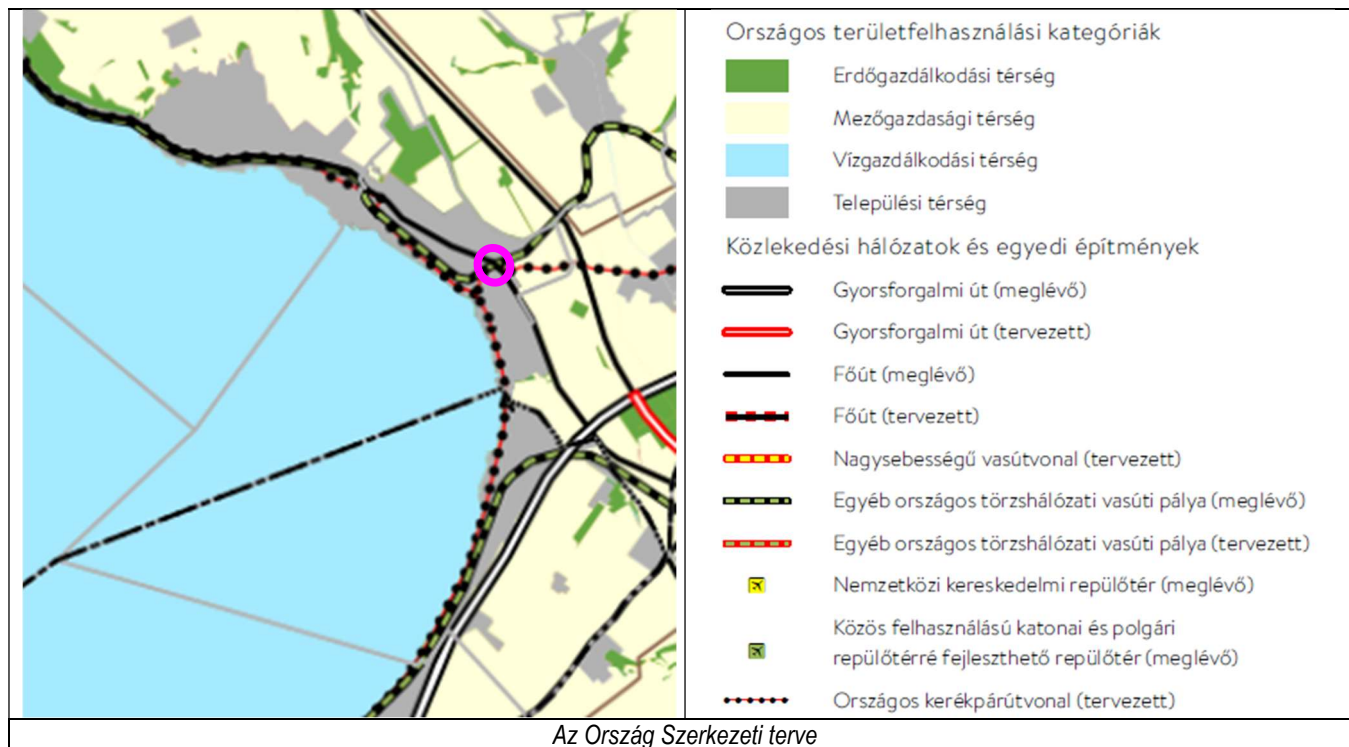
Megjegyezhető, hogy az 1.3 fejezetben részletezettek alapján Balatonakarattya nem érinti a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területrendezési tervében lehatárolt Földtani veszélyforrás terület övezete, így erről adatszolgáltatást sem kapott az Önkormányzat az E-TÉR-en. A szabályozási terv jelkulcsa a „C” övezet lehatárolásának alapjául egy 2002-ben készült dokumentációra hivatkozik.

A felszínmozgás-veszélyességi besorolás felülvizsgálatának szükségességét a település más, magaspart menti területein készült újabb geotechnikai vizsgálatok is alátámasztják, amelyek a korábbi vizsgálatokhoz képest a tényleges helyszíni állapot és az állékonysági viszonyok alapján a veszélyességi területek határainak pontosítását is indokoltak tartották.

Mindezek alapján indokolt a jelenleg hatályos, korábbi vizsgálatokon alapuló felszínmozgás-veszélyességi besorolás felülvizsgálata és a tényleges, illetve az időközben rendelkezésre álló geotechnikai adatokhoz való igazítása.

### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

**Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)** Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Balatonakarattya igazgatási területe települési térségben, vízgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben és kismértékben erdőgazdálkodási térségben fekszik. A települést az országos elemek közül főút, egyéb országos törzshálózati vasúti pálya, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat eleme érinti. A módosítással érintett terület **települési térségben** fekszik.

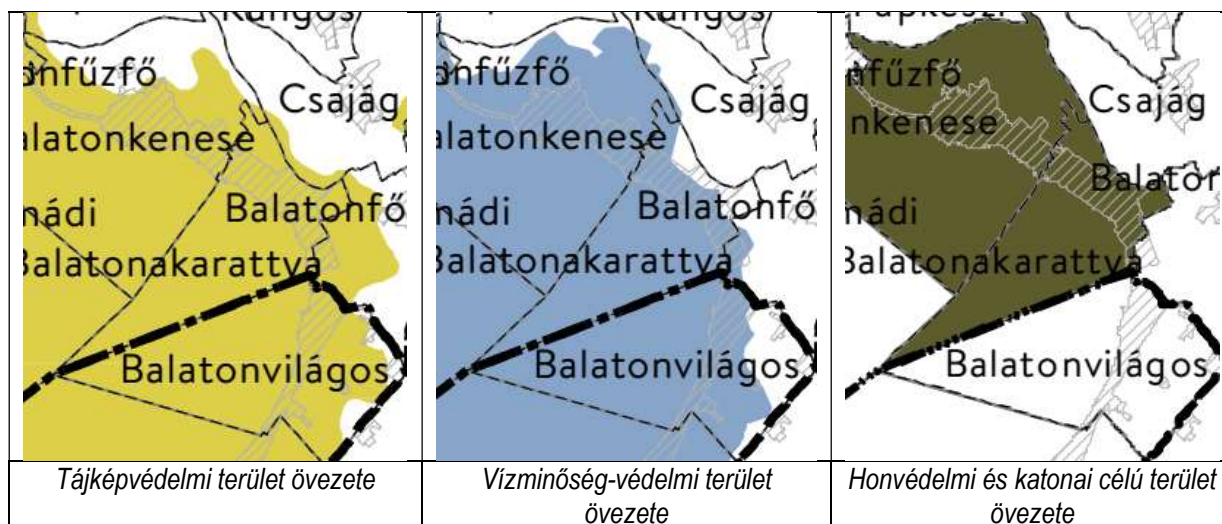


Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

| Az Ötrt övezetei                                                                        | Települési érintettség | Terület érintettsége |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| 1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)                                                 | Igen                   | -                    |
| 2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)                                         | Igen                   | -                    |
| 3. Ökológiai hálózat pufferterülete (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*                                            | -                      | -                    |
| 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) | Igen                   | Igen                 |

\* 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. § vonatkozik:

„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 településképvédelméről 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 településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

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

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

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák. Balatonakaratya Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településképvédelméről és alakításáról szóló 9/2018. (XII. 19.) önkormányzati rendelete a terület térségére meghatározza az anyaghasználat és illeszkedés szabályait.

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

„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 övezetében tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

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

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

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

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

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák.

A **Honvédelmi és katonai célú terület övezetére** a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 32. §-a vonatkozik:

„32. § (1) A honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési tervben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

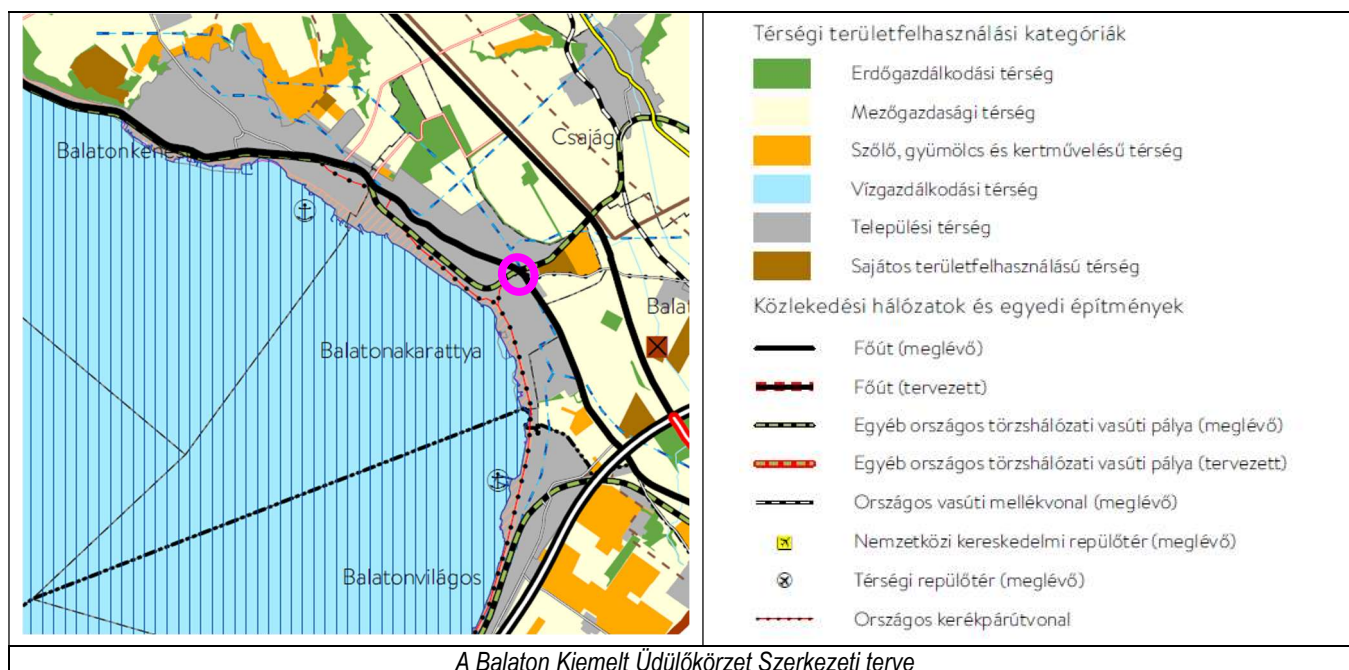
(2) Az övezet (1) bekezdés alapján lehatárolt területét a településrendezési tervben

- a) a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni;
- b) a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

(3) A (2) bekezdésben foglalt építési övezet, övezet módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.”

A vonatkozó előírások a módosítást nem korlátozzák.

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



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonakarattya igazgatási területe települési térségben, vízgazdálkodási térségben, mezőgazdasági térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva. Az országos infrastruktúra hálózatok közül a 71. sz. főút és a 29. sz. vasútvonal nyomvonala, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat eleme érinti a települést. A módosítással érintett terület **települési térségben** található.

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

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

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 15/2019. (XII.13.) sz. rendelettel fogadta el az MATrT-nek is megfelelő új **Veszprém Megyei Területrendezési Tervet (VMTrT)**. Balatonfőkajár települést érintő övezetek a következők:

| A Veszprém megye térségi övezetei                                                                                                              | Érintettség<br>Balatonakarattya | Érintettség<br>terület                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)                                                                                                | -                               | BKÜTrT övezeti tervei alapján<br>történik a lehatárolás |
| Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)                                                                                        | -                               |                                                         |
| Ökológiai hálózat puffterületének övezete (3.1.)                                                                                               | -                               |                                                         |
| Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)                                                                                             | -                               |                                                         |
| Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)                                                                                                 | -                               |                                                         |
| Erdők övezete (3.3)                                                                                                                            | -                               |                                                         |
| Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)                                                                                                | -                               |                                                         |
| Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)                                                                                                           | -                               |                                                         |
| Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)                                                                             | -                               |                                                         |
| Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)                                                                                                      | -                               |                                                         |
| Nagyvízi meder övezete (3.7.)                                                                                                                  | -                               |                                                         |
| Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)                                                                                              | -                               |                                                         |
| Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)                                                                                                        | -                               |                                                         |
| Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)                                                                                               | -                               |                                                         |
| Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)                                                                     | -                               |                                                         |
| Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)                                                                      | -                               | -                                                       |
| Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)                                                       | -                               | -                                                       |
| Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)                                                                           | -                               | -                                                       |
| Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)                                                                 | Igen                            | Igen                                                    |
| Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)                                                           | Balatonalmádi várostérsége      | Balatonalmádi várostérsége                              |
| Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.) | Igen                            | Igen                                                    |

A módosítást érintő övezetek előírásai nem korlátozzák a módosítást.

#### 1.4. Az épített környezet vizsgálata, területhasználat

A Bercsényi lejáró (71-es úttal párhuzamos) lejáró parkolójának bővítését tervezi az önkormányzat, mivel itt nyári szezonban több céllal is megállnak az autósok, elsősorban az itt működő vendéglátó- és kereskedelmi létesítmények kiszolgálása érdekében. A területen működő élelmiszerüzlet átépítése miatt (Penny áruház létesül) a parkolási igény várhatóan tovább növekszik, bár ez utóbbinak saját parkolója is lesz. A Bercsényi lejáró két oldalán is kialakításra kerülnek további parkolóhelyek.

A 2934/9 hrsz-ú telken jelenleg több kisebb, szezonálisan működő vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épület áll, melyek a földhivatali nyilvántartásban nem kerültek korábban feltüntetésre. Az épületek alapterülete kb. 350 m<sup>2</sup>. Az épületek könnyűszerkezetes kivitelben, vagy faházként, magastetővel létesültek, vendéglátó terasz is kialakításra került. Az épületek előtti tér térkővel burkolt, kisebb zöldfelületek kerültek kialakításra illetve a terület szegélyein is zöldfelületek találhatóak, a Bercsényi lejáró és a 2934/6 hrszú út mentén nagyobb lombos fák találhatók, itt hangulatos kiülő hely is megtalálható.

A 2934/9 hrsz-ú telek adatai:

Kivett beépítetlen terület, területe: 2831 m<sup>2</sup>.

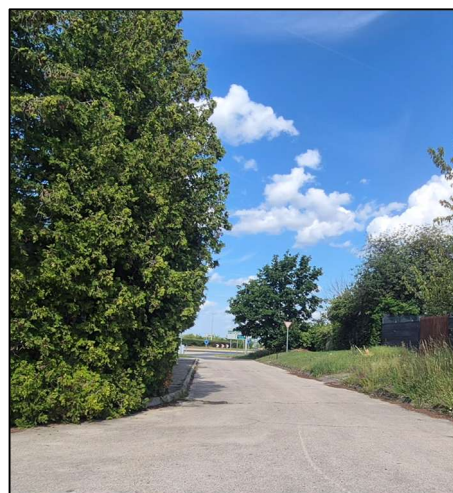
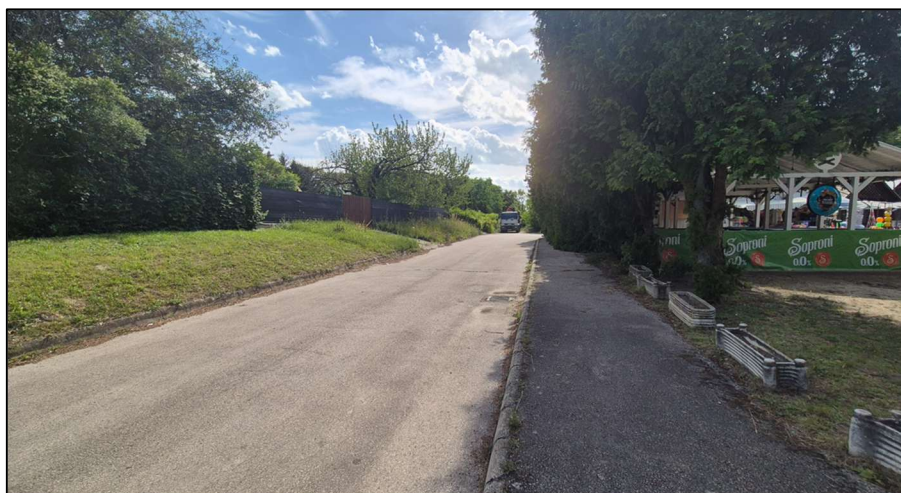
Tulajdonos: Balatonkenese Város Önkormányzata



Meglévő épületek a 2934/9 hrsz-ú telken



*Sétaút és pihenőhelyek*



*A 2934/6 hrszú út nyugati és keleti irányban*



*A 2934/6 hrszú útról nyíló gazdasági bejárat a 2934/9 hrsz-ú telken*

A 2934/6 hrsz-ú zsákutcából nyílóan, a 2934/9 hrsz-ú telken a meglévő gazdasági úttal párhuzamosan útépitési engedélyezési terv készült új parkolók kialakítására (Bercsényi lejáró parkoló bővítés címmel a Geoplaner Építőipari Tervező Kft által, közlekedéstervező Szép Marianna).

Az útépitéssel érintett terület jelenleg a telek zöldfelületként kialakult gyepes része, a nyugati telekhatár mentén fás-cserjés növényzet található.



A tervezett helyi közút helye a telken (a gazdasági belső úttal párhuzamosan) dél és északi felől

**Az útépitési engedélyezési eljárás során a szakkérdésben behívott állami főépítész megállapította, hogy a tervezett utat és parkolót a szabályozási terven önálló közlekedési területként szükséges kijelölni, ezért a HÉSZ módosításának célja ennek átvezetése, közlekedési terület kijelölése.**

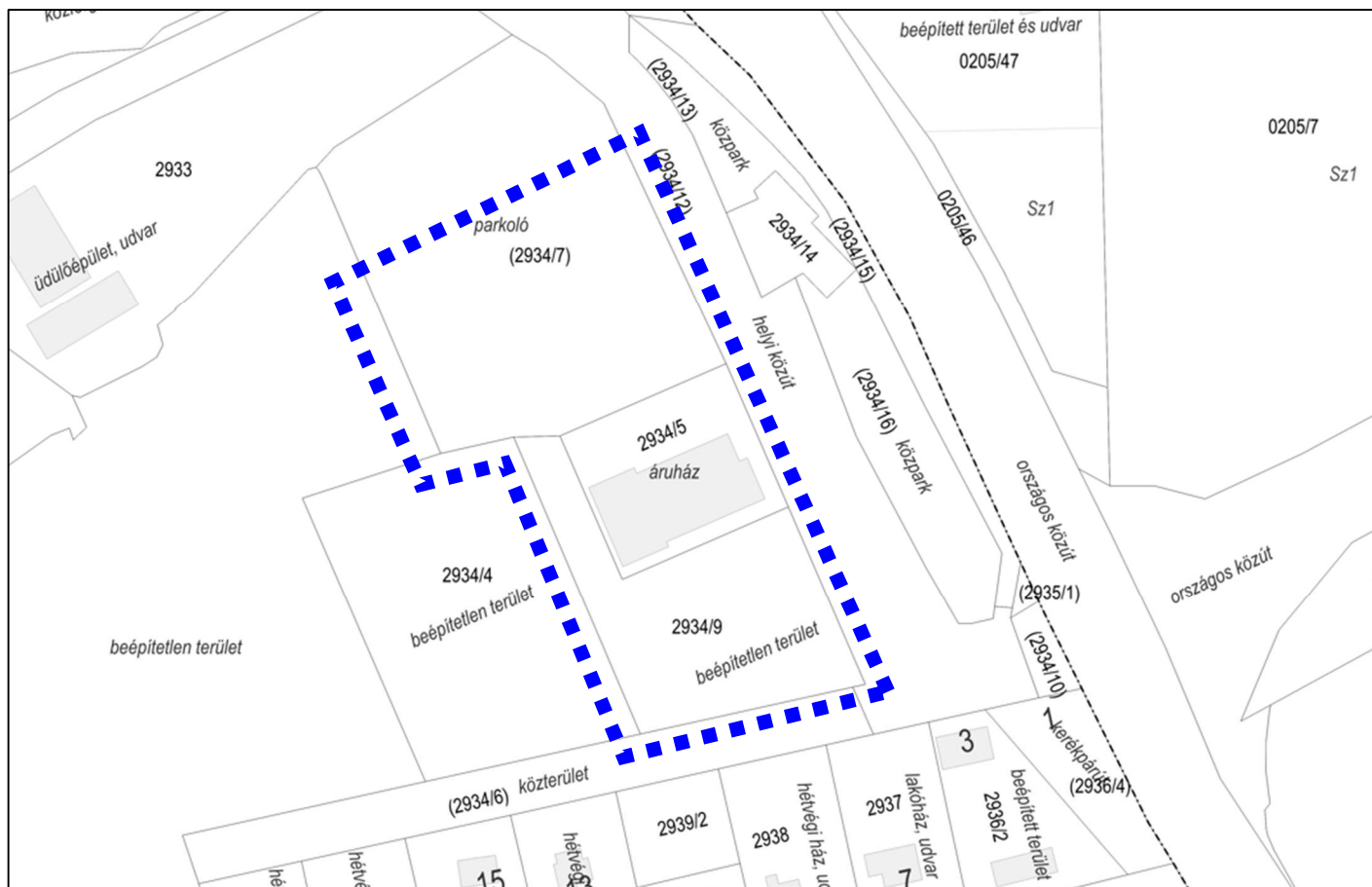
A 2934/9 hrsz-ú telek nyugati oldalán az engedélyezési terv összesen 26 db parkolóhelyet tartalmaz, a feltáró út nyugati oldalán ferde parkolóval 20 db, a másik oldalon 6 db párhuzamos parkolót, egyirányú kialakítással. Az út hossza 81,4 m, 3,5 m széles. (A Műleírás alapján). A feltáró út tengelyében található faház bontásra kerül.



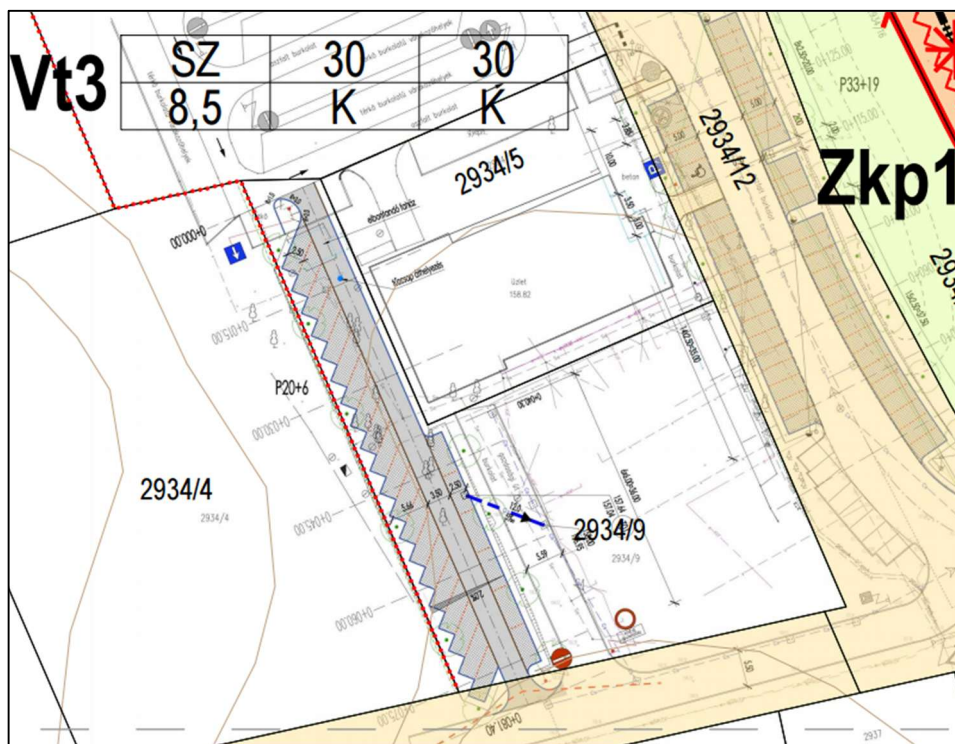
Részletes helyszínrajz forgalomtechnikával

Az engedélyezési terv a Bercsényi lejáró környéként nagyobb területre is kiterjed, ugyanis a Bercsényi lejáró nyugati (bal) oldalán a meglévő 6 parkolót is bővíti merőlegesen kialakított 19 parkolóval, a másik oldalon pedig 33 parkolóval, de ezek kialakításához nem szükséges a Helyi Építési Szabályzat illetve a szabályozási terv módosítása.

Az engedélyezési terv összesen 78 db parkoló kialakítását teszi lehetővé.



Alaptérkép részlet (forrás: E-TÉR adatszolgáltatás)



Az útterv részlete, alatta a hatályos szabályozási terv

A módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület és régészeti lelőhely nem található, és a szabályozási terv szerinti „helyi értékvédelmi terület” sem érinti.

A terület a településképi védelméről és alakításáról szóló 9/2018. (XII.19.) önkormányzati rendelet (TKR) 1. sz. melléklete szerint a településképi szempontból eltérő karakterű területek közül az **Alsó üdülőövezetbe** tartozik a terület.

A TKR 14.§ -a általánosan tartalmazza a valamennyi karakterterületekre vonatkozó követelményeket:

*„Valamennyi karakterterületen építési tevékenység során kizárólag az anyaghasználatában, megjelenésében és színezésében a helyi hagyományokhoz illeszkedő épület létesíthető.*

*Valamennyi karakterterületen a kialakult, sajátos karakterű tömbökben a foghíjtelkeknel, illetve a meglévő épületek felújítása, vagy cseréje során csak a karakter jellegzetességeit hordozó épület létesíthető, azaz a tömegformálás, tetőidom, nyílásritmus, anyaghasználat, színvilág a környezetben jellemző épületekével megegyező, illetve ahhoz illeszkedő lehet.*

*A település valamennyi karakterterületén:*

*a) magastetős épület jellemzően 37-45° tetőhajlásszöggel, és*

*b) magastetős épület 37°-nál kisebb tetőhajlásszöggel, ill. lapostetős épület kizárólag indokolt esetben – pl. kilátásvédelem, jelentős alapterület, illeszkedés -, - amennyiben az a környezettel összhangban van - engedélyezhető. Látványvédelemmel érintett területen, illetve a magaslatokról, vagy meglévő karakteres épület szintjéről látható lapostetős épület csak zöldtetős kialakítással létesíthető.*

*Balatonakarattya valamennyi karakterterületen épülettel szerves összefüggésben nem lévő, torony, torony jellegű építmény elhelyezése – kilátó, harangláb kivételével – tilos*

*A település valamennyi karakterterületen többszintes tetőtér nem alakítható ki.*

*Valamennyi karakterterületen nem alkalmazhatóak az alábbi építőanyagok: mesterséges pala, hullámpala, műanyag hullámlemez, fém trapézlemez, valamint egyéb tájidegen anyagok.*

*Valamennyi karakterterületen az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználatával létesíthető.*

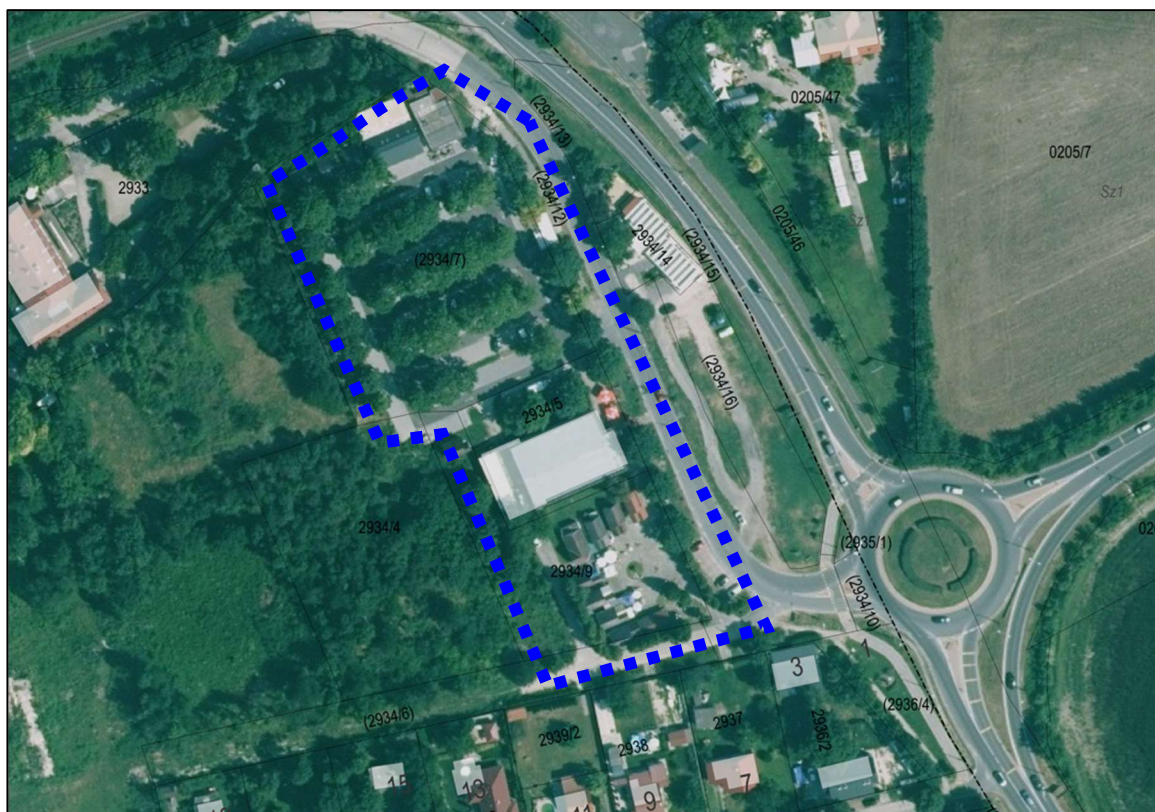
*Valamennyi karakterterületen bármilyen épületen napkollektor, napelem csak tetőszerkezeten, az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részén telepíthető. Klímagép az épület építészeti takart, s közterületről nem látható részen telepíthető”*

A TKR 15.§ (8) bekezdése tartalmazza az Alsó üdülőövezet karakterterületre vonatkozó követelményeket:

**„15. § (8) Alsó üdülőövezet karakterterületen** az épületek tervezésekor jelentős figyelmet kell fordítani az utcai homlokzati kialakítás mellett a Balaton felől feltároló homlokzatra, épülettömegre is.

*A területen lapostetős épület kizárólag zöldtetős, részben tetőteraszos kialakítással építhető, amennyiben látványtervvel a településképi illeszkedés igazolható.*

*Oldalkertekben a Balatonra való rálátás lehetőségét (pl. növénytelepítés során) a lehető legnagyobb mértékben biztosítani kell.”*



Ortofotó a vizsgált tömbről

A szakági vizsgálatokat az Alátámasztó munkarész tartalmazza a javaslatokkal együtt.

## 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELES

A Bercsényi lejáró parkolóinak bővítését tervezi az önkormányzat. A módosítás célja a 2934/9 hrsz-ú ingatlanon tervezett helyi közút és az ahhoz kapcsolódó parkolóterület közlekedési területként történő kijelölése.

A község belterületén a nyári idegenforgalmi szezonban jelentős gondot okoz a várakozó gépjárművek elhelyezése. A Bercsényi lejáró és környezete a település szezonális használatából eredő parkolási és közlekedési konfliktusokkal érintett térség, amelynek hosszú távú területhasználata és közlekedési kapcsolatai a Településtervezési terv készítése során kiemelt figyelmet érdemelnek.

A 2934/9 hrsz-ú telken jelenleg több kisebb, szezonálisan működő vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épület áll könnyűszerkezetes kivitelben, vagy faházként, magastetővel létesültek, vendéglátó terasz is kialakításra került. Az épületek előtti tér térkővel burkolt, kisebb zöldfelületek kerültek kialakításra illetve a terület szegélyein is zöldfelületek találhatóak, a Bercsényi lejáró és a 2934/6 hrsz-ú út mentén nagyobb lombos fák találhatók, itt hangulatos kiülő hely is megtalálható.

Az önkormányzati tulajdonú 2934/9 hrsz-ú telken 2934/6 hrsz-ú zsákutcából nyílóan, a meglévő gazdasági úttal párhuzamosan útépitési engedélyezési terv készült új parkolók kialakítására. Az útépitéssel érintett terület jelenleg a telek zöldfelületként kialakult gyeperes része, a telekhatár mentén fás-cserjés terület található.

Az engedélyezési terv a Bercsényi lejáró környéként nagyobb területre is kiterjed, ugyanis a Bercsényi lejáró nyugati (bal) oldalán a meglévő 6 parkolót is bővíti merőlegesen kialakított 19 parkolóval, a másik oldalon pedig 33 parkolóval, de ezek kialakításához nem szükséges a Helyi Építési Szabályzat illetve a szabályozási terv módosítása.

Az engedélyezési terv összesen 78 db parkoló kialakítását teszi lehetővé.

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

**II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK****A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA**

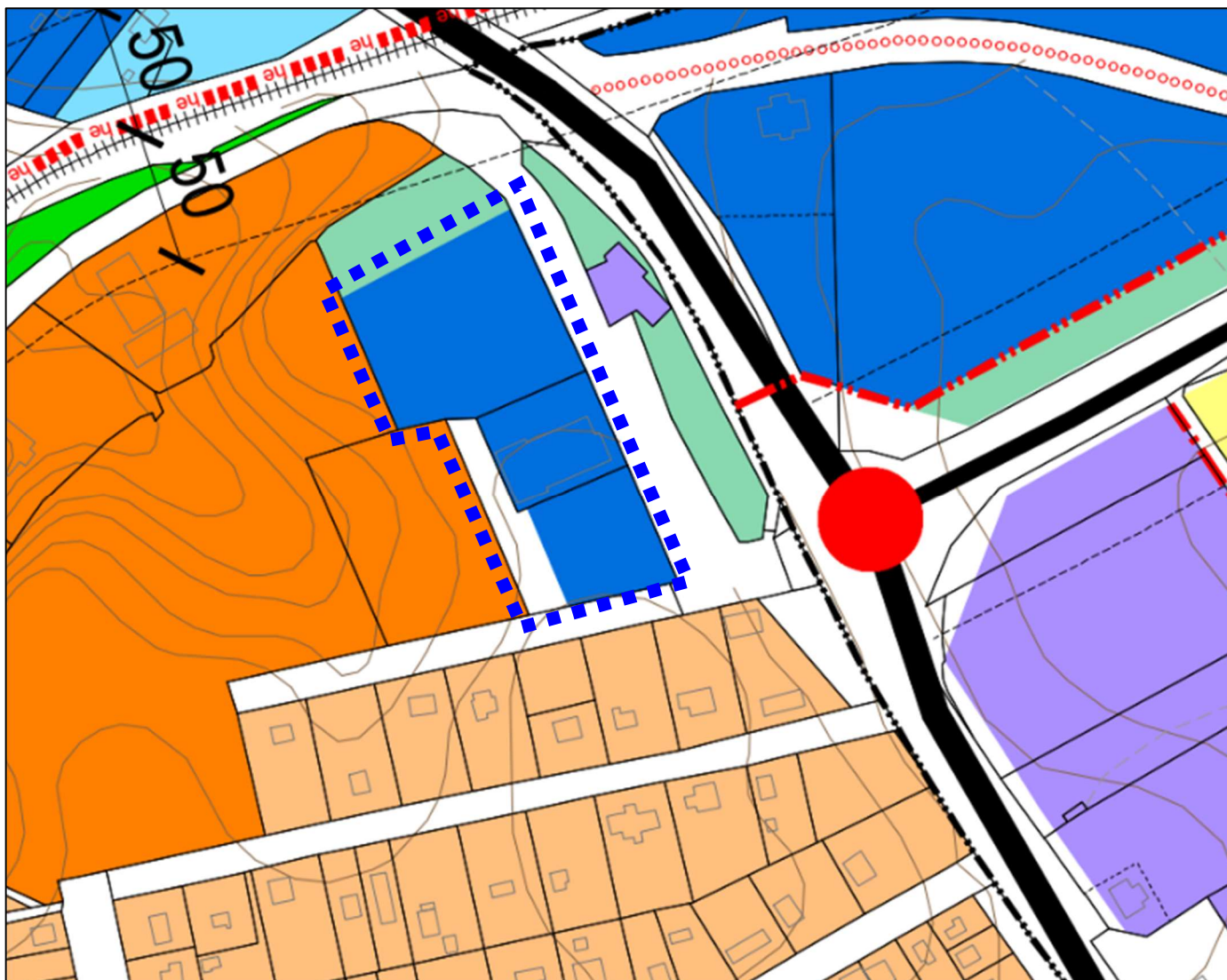
**Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
../2026. (.....) sz. határozata**

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 12/2016. (II.18.) Kt. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti Tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti Tervlapon ábrázolt „változtatással érintett területen” belül.

A módosítás során az alábbiak szerint változnak a településszerkezeti tervben kijelölt területfelhasználási egységek:  
A Bercsényi lejáró menti 2934/9 hrsz-ú, településközpont vegyes területbe tartozó telekből 0,1 ha terület közlekedési területbe kerül átsorolásra.

Felelős: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester  
Határidő: azonnal

**1. melléklet a ../2026. (...) sz. határozathoz**



**A Településszerkezeti terv módosítása a „változtatással érintett terület” jelölésével**

## TERÜLETFELHASZNÁLÁS

|  |                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------|
|  | tervezett belterületi határ                                     |
|  | meglevő belterületi határ                                       |
|  | beépítésre szánt terület határa                                 |
|  | kisvárosias lakóterület                                         |
|  | kertvárosias lakóterület                                        |
|  | falusias lakóterület                                            |
|  | üdülőházas üdülőterület                                         |
|  | hétvégi házas üdülőterület                                      |
|  | településközpont, vegyes terület                                |
|  | kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület                     |
|  | szabadidő, sport, rekreációs, egészségügyi különleges területek |
|  | temető, arborétum, kegyeleti park különleges ter.               |
|  | különleges oktatási terület                                     |
|  | közlekedési különleges terület                                  |
|  | zöldterület                                                     |
|  | Gazdasági, védelmi, turisztikai célú erdő                       |
|  | vízgazdálkodási terület                                         |
|  | vízgazdálkodási terület tömegerben                              |
|  | általános árutermelő mezőgazdasági terület                      |
|  | kertes mezőgazdasági terület                                    |
|  | korlátozott használatú belterületi kertterület                  |

## MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

|  |                                   |
|--|-----------------------------------|
|  | műemlék                           |
|  | műemlék telke                     |
|  | műemléki környezet határa         |
|  | helyi művi érték                  |
|  | helyi értékvédelmi terület határa |
|  | Natura 2000 terület határa        |
|  | kilátás és látványvédelem         |

## KÖZLEKEDÉS

| meglevő | tervezett |                              |
|---------|-----------|------------------------------|
|         |           | gyorsforgalmi út             |
|         |           | főút                         |
|         |           | országos mellékút            |
|         |           | helyi gyűjtőút               |
|         |           | kerékpárút                   |
|         |           | vasúti mellékvonal           |
|         |           | vasútállomás                 |
|         |           | vasúti pályaudvar            |
|         |           | üzemanyag töltő állomás      |
|         |           | körforgalmú csomópont        |
|         |           | szintbeni csomópont          |
|         |           | szintbeni vasúti keresztezés |
|         |           | híd                          |

## KÖRNYEZETVÉDELEM

|  |                              |
|--|------------------------------|
|  | védőterület határa és mérete |
|--|------------------------------|

## TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | országos védettségű terület határa |
|  | helyi védettségű terület határa    |
|  | Natura 2000 terület határa         |
|  | védett fa, facsoport, fasor        |

## INTÉZMÉNYEK JELE

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | egyház            |
|  | kegyeleti park    |
|  | temető            |
|  | kemping           |
|  | sport             |
|  | igazgatási int.   |
|  | oktatási int.     |
|  | művelődési int.   |
|  | kereskedelmi int. |
|  | egészségügyi int. |
|  | posta             |
|  | tömb parkoló      |

**Balatonakarattya Község Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete  
Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló  
6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, gyorsforgalmi Útügyi Osztály; **Közlekedési és Beruházási** Minisztérium Vasúti Hatósági **Főosztály**; **Közlekedési és Beruházási** Minisztérium Hajózási Hatósági **Főosztály**; **Közlekedési és Beruházási** Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági **Főosztály**; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi **Főosztály**, **Örökségvédelmi Osztály**, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat, **Balatonkenese Város Önkormányzat, Csajág község Önkormányzat, Balatonfőkajár Község Önkormányzat, Balatonvilágos Község Önkormányzat, Balatonalmádi Város Önkormányzat** és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

**1. §** Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet 12. mellékleteként jóváhagyott szabályozási terv helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

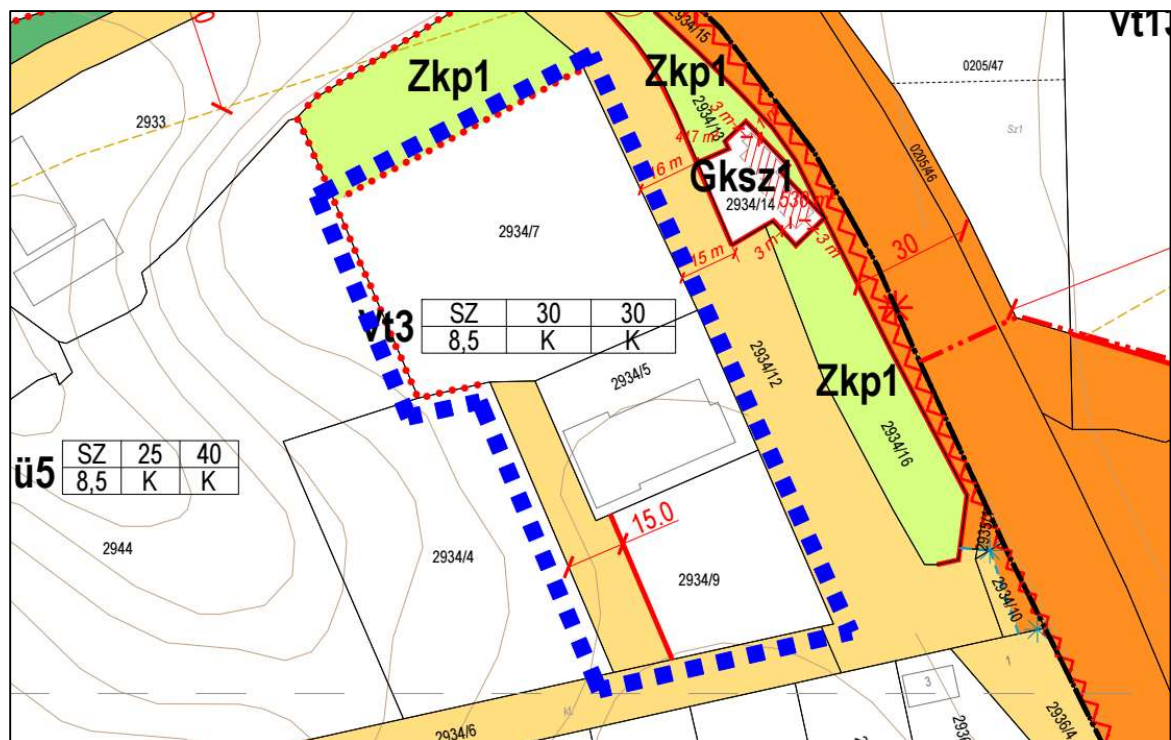
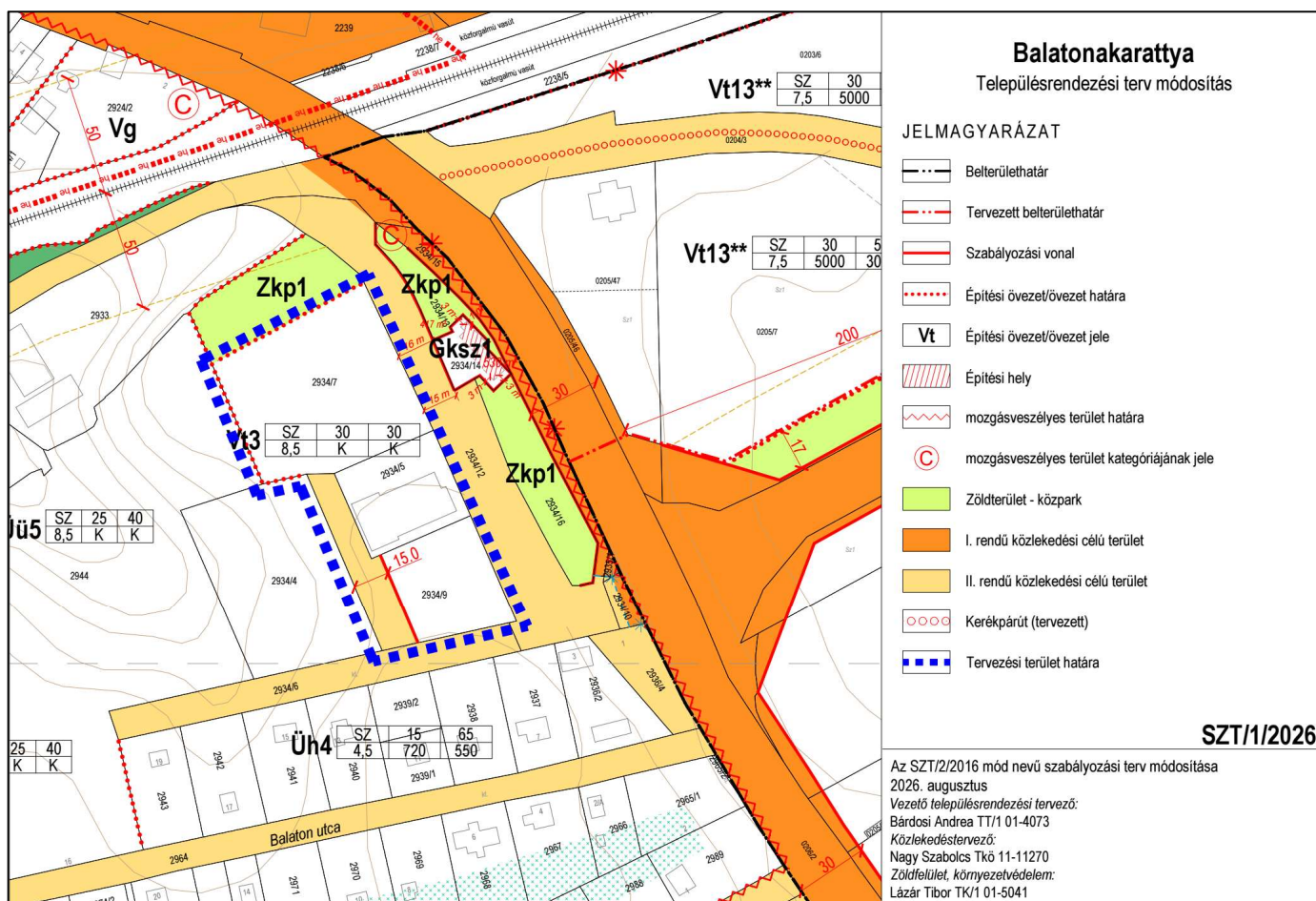
**2. §** Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Balatonakarattya, 2026.

Dr. Imrédy Szabolcs  
polgármester

Polgár Beatrix  
jegyző

**Részlet a ..../2026. (...) önkormányzati rendelet 1. Mellékletéből**  
 (de a HÉSZ teljes 12. melléklete cserélődik)



A javasolt SZT/1/2026 jelű Szabályozási terv nagyított részlete

### III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

## 3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

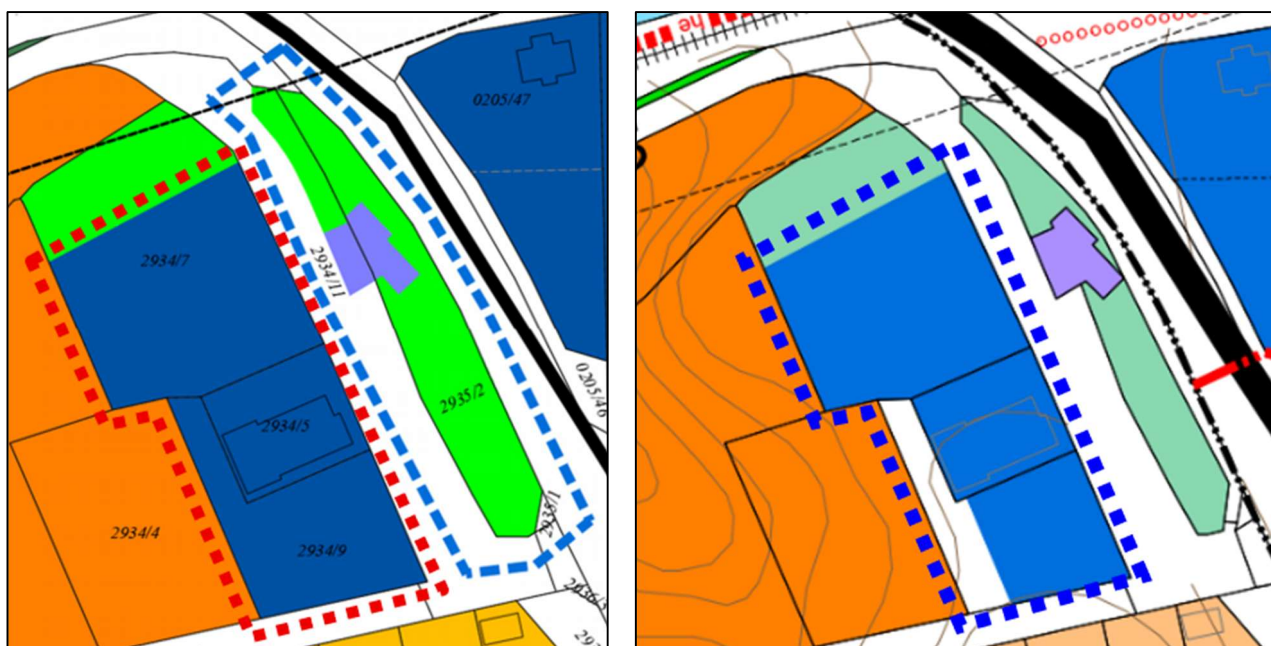
### 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció

A jelen településrendezési termódosítások a Településfejlesztési koncepció módosítását nem igénylik, az abban foglalt fejlesztési célokkal nem ellentétesek.

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

Az 1.4. fejezetben részletesen kifejtésre került, hogy a 2934/9 hrsz-ú telken útépitési engedéllyel már megtervezett parkolók és az azt feltáró utat helyi közútként, azaz közlekedési területként szükséges kijelölni.

Emiatt a Településszerkezeti terv is módosul. A hatályos településszerkezeti terv szerinti településközpont vegyes területbe sorolt telekből 0,1 ha közlekedési területbe, azaz beépítésre nem szánt területbe kerül.



*Hatályos Településszerkezeti terv és a Településszerkezeti terv módosítás*

A módosítással érintett terület a Szabályozási terv SZT/2/2016 mód jelű tervlapján szabályozott, ezért módosul az ezt a tervlapot is befogadó Helyi Építési Szabályzat 12-es melléklete.

Az övezetek paramétereit érintő változások nem történnek, a közlekedési terület feltüntetésén kívül más módosítás nem történik.

A HÉSZ 28.§ (3) h) pontja értelmében a Vt3 építési övezet paramétereit a szabályozási terven jelölték, tehát az alábbiak:

Beépítési mód: Szabadonálló

Legnagyobb beépítési mérték: 30 %

Kialakítható telekméret : K (kialakult)

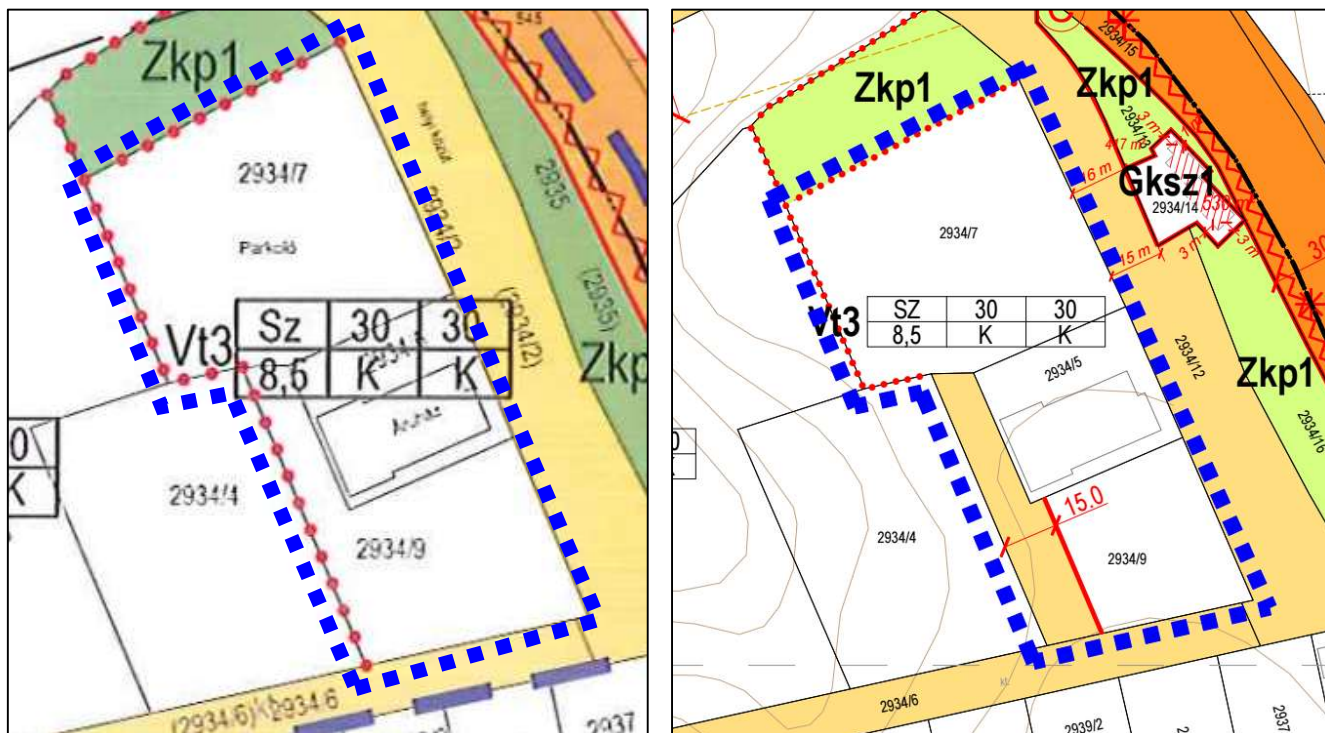
Legkisebb beépíthető telekméret : K (kialakult)

Legkisebb zöldfelület: 30 %

Legnagyobb építménymagasság: 8,5 m.

A helyszínrajzon látható út területe kiszolgáló útként kerül kijelölésre a szabályozási terven, a telek többi része Vt3 építési övezetben marad. Az ott lévő üzletek nincsenek az alaptérképen feltüntetve, de az ortofotó alapján becsült beépítés (kb. 350 m<sup>2</sup>) jelenleg a teljes telken kb. 12,5 %, az út leválasztása után sem haladná meg a 20 %-ot, tehát még így is marad építési lehetőség. A Vt3 építési övezetben a beépítés mértéke legfeljebb 30 %, így tehát ez továbbra is biztosított marad.

A minimális zöldfelület szintén 30 %, ez új építés esetén biztosítandó, a telek belső határán, a gazdasági út mentén illetve a 2934/6 hrsz-ú út mentén vannak jelentősebb zöldfelületek. A leválasztandó út min. 15 m széles lesz, két oldalán parkolósávval. Az átépülő élelmiszer áruház mögötti útszélesség, illetve telekállapot kb. 11 m.



Hatályos Szabályozási terv és a Szabályozási terv módosítás

A 2934/9 hrsz-ú telek nyugati szomszédja ÜÜ5 jelű építési övezetben fekszik, ahol az építménymagasság legmagasabb értéke 8,5 m. A szabadon álló beépítési mód esetén a telepítési távolság min. az építménymagasság értéke tehát minimum 8,5 méter. A 2934/9 hrsz-ú telken az útépítés-parkolóépítés következtében 15 m-en illetve a keskenyebb szakaszon 11 m-en belül épület elhelyezés nem lesz így a szomszéd telek beépítését a jelen HÉSZ módosítással összefüggő útépítés nem korlátozza.

A tervezési területet a hatályos szabályozási terven a mozgásveszély szempontjából „C” kategóriába sorolt terület is érinti. A besorolás a szabályozási terv jelkulcsa szerint 2002-ben készült dokumentációhoz kapcsolódik. A hatályos területrendezési terv alapján Balatonakarattya területét földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti.

A felszínmozgás-veszélyességi besorolás a tervezés során figyelembevételre került. (A település más, magaspárt menti területein készült újabb geotechnikai vizsgálatok a korábbi lehatárolások pontosításának szükségességét is felvetették. A készülő Településtervezési terv során ezért indokolt a felszínmozgás-veszélyességi területek és azok lehatárolásának felülvizsgálata, a rendelkezésre álló aktuális geotechnikai adatok figyelembevételével.)

## 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, tájrendezési javaslatok, zöldfelületek

A módosítás belterületen történik, a hatályos tervben **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek.**

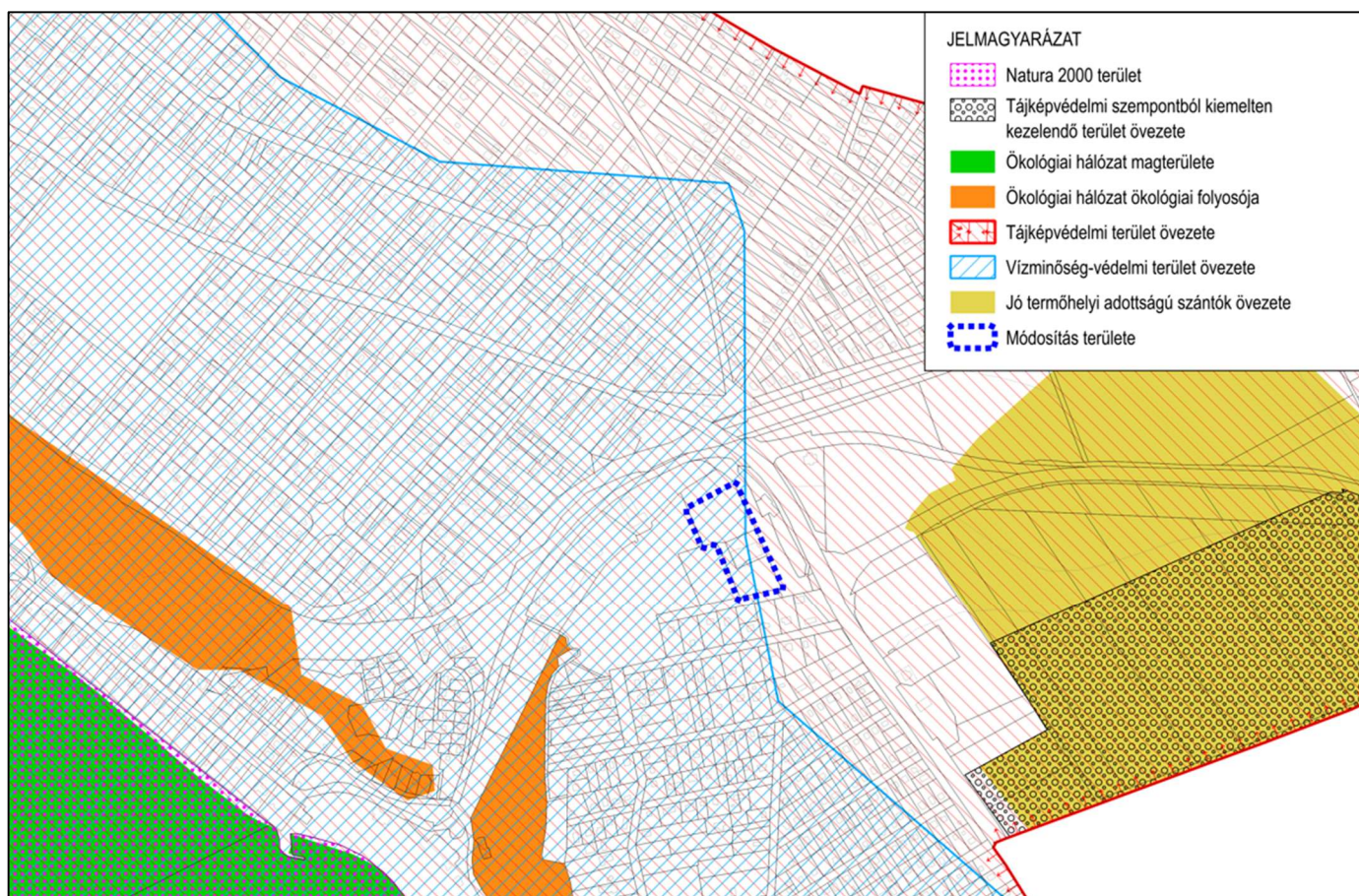
A Btv. szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítások területére nem fednek rá. A módosítás területét és tágabb térségét Natura 2000 terület nem érinti, mivel Natura 2000 terület csak a Balaton vízmedre.

Az MVM rendelet által kihirdetett **Tájképvédelmi övezet** ráfed a területre. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és a Településképi rendelet vonatkozó előírásai ezekre a területekre is biztosítják a tájba illesztési szabályokat. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési terve szerinti Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a módosítással érintett területet nem érinti.

Az útépítési engedélyezési terv műleírása szerint az érintett területen néhány, viszonylag idősebb fa található, amelyek a tervezett közlekedési létesítmény kialakítása során érintettek lehetnek. A fa pótlás illetve a parkolók fásítása tájhozonyos lombos fákkal kell, hogy történjen.

A TÉKA 60.§ (2) szerint: „A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 6 db várakozóhely után 1 db nagy lombkoronájú, vagy minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani.”

Az engedélyezési terv helyszínrajza a 4 db parkolóként tüntet fel új fa telepítést.



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

#### Biológiai aktivitásérték változása

A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet rendelkezik.

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

### 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok

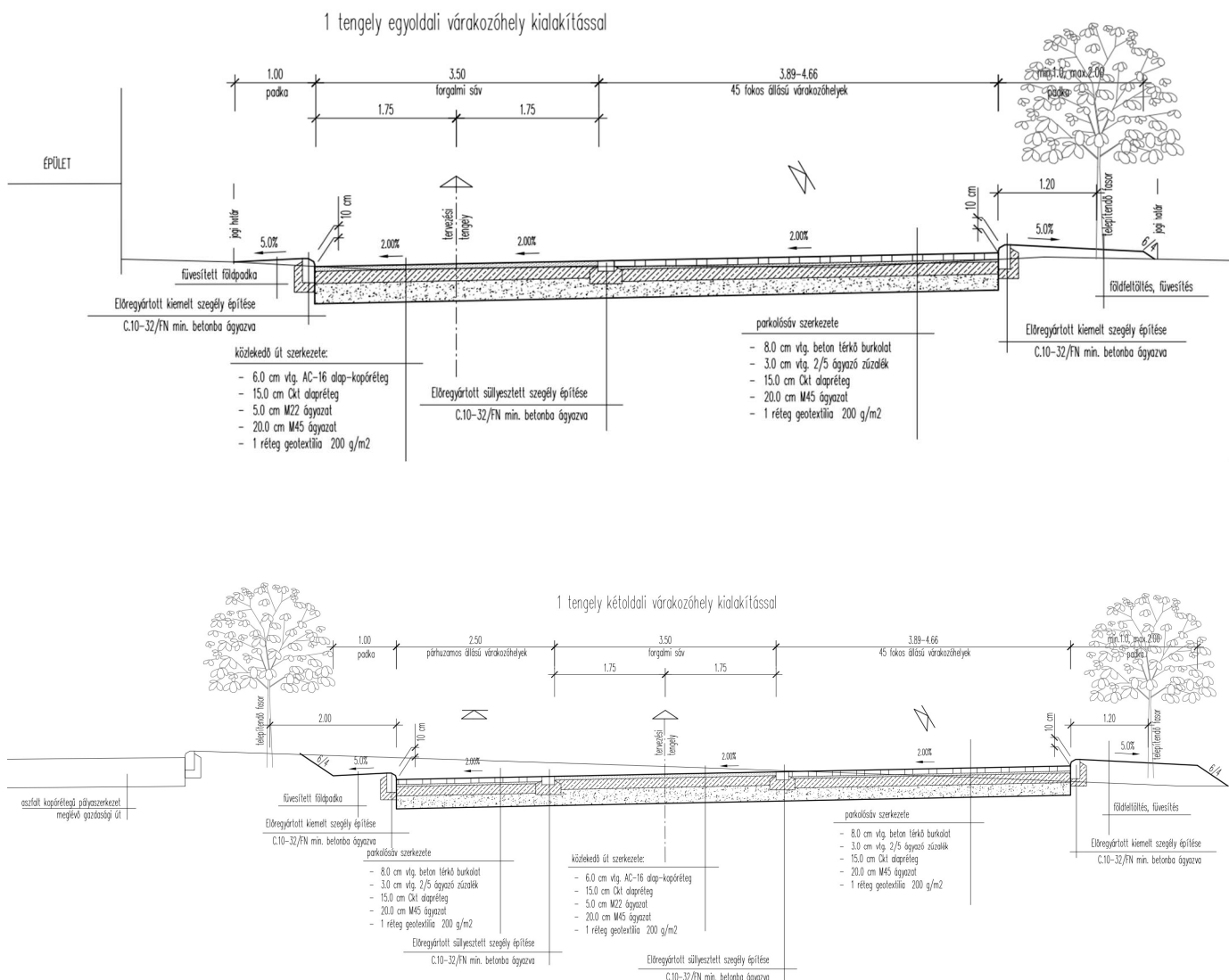
A tervezési terület szűkebb része a 2934/5 hrsz.-ú és 2934/9 hrsz.-ú telkek. A 2934/5 hrsz.-ú építési telek nagy részét egy áruház épület foglalja el. A 2934/9 hrsz.-ú telek is beépítésre szánt területbe, illetve övezetbe esik, a természetben kisebb szezonális építmények és parkolók foglalják el a területét. A szomszédos 2934/4 hrsz.-ú telek is beépítésre szánt, de előbbi telkektől eltérően nem „vegyes”, hanem „üdülő” terület. A 2934/6 hrsz.-ú közterület csak az első szakaszán kiépült, az útpálya vége előtt egy természetben „keskeny belső út” vezet a 2934/9 hrsz. telek északi részéhez; gazdasági feltöltő szerepe van a szezonális építményekhez. A 2934/7 hrsz. szintén vegyes terület, de tömbparkoló van elhelyezve rajta. A 2934/9 hrsz. teleknek egy „nyél szerű” része nyúlik a 2934/7 hrsz. felé.



A fejlesztési elképzelés lényege az áruház és térségének valamint a nyári szezonban megjelenő kiszolgáló épületek rendezett parkolási kiszolgálása. A településrendezési tervfejezetben is ismertetett úttér dokumentáció szerint egy közterületként működtetendő útpálya és parkolók épülnének ki a 2934/9 hrsz. nyugati részén, a „keskeny belső út” mellett. A 2934/6 közterületen lévő út ezzel közvetlen összeköttetésbe kerülne a 2934/7 hrsz. tömbparkolójával. A településrendezési terv módosításának lényege, hogy a tervezett út és parkoló terület közterületbe kerüljön (az Állami főépítési elvárásainak megfelelően) az az szabályozási vonal kerüljön meghatározásra. Javasoljuk, hogy a 2934/9 hrsz. „nyél szerű ága”, illetve az attól délre eső 15,0 m széles sávja közterületbe kerüljön a tervezett szabályozással. A változás a beépítésre szánt terület csökkenésével jár és egy forgalmilag komfortosabb, körbejárható, biztonságos új útkapcsolatot hoz létre, rendezett parkolással. Az út egyirányú kialakítása nyomán sem várható forgalmi probléma, így az úttér alapján meghatározható szélesség (a „nyél” után 15 m) elfogadható. A „keskeny belső út” szerepe nem változik, a tervezett útszakasz mellett megmarad.

A módosítás a település fő közlekedési elemeit nem érinti, település közlekedési rendszere nem változik, külső hatása nincs, a tervezési terület kiszolgálásának jellege megmarad, beépítési többlet lehetőség nem keletkezik, de az ellátás minősége javul. Az úttér alapján további parkolók is kialakításra kerülnek a 2934/12 hrsz.-ú közterületen, de az nem releváns a településtervezési módosításával kapcsolatban. Közlekedési igények/jellemzők nem változnak, egyéb beavatkozás nem szükséges.





Mintakeresztmetszvények (Útépítési engedélyezési tervből)

A módosítással érintett területen a közművek a tervezett állapotot is megfelelően kiszolgálják. Az új közterület szakaszon közművezetékek elhelyezhetők, bár az ellátottság révén valószínűleg csak közvilágítás és csapadékvíz elvezetés kialakítására lesz szükség, ami az útterv dokumentáció alapján megvalósítható. A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak.

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

### 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek

A módosítás belterületen, jelenleg részben zöldfelületként kialakult területet érint. A módosítás célja a 2934/9 hrsz.-ú ingatlan egy részének helyi közút és az ahhoz kapcsolódó parkolóterület céljára történő kijelölése. A módosítás során új beépítésre szánt terület és többlet beépítési lehetőség nem keletkezik.

A módosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz. A tervezési terület nem érint Natura 2000 területet, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területet, ex lege védett természeti értéket vagy az országos ökológiai hálózat övezeteit. A terület a tájképvédelmi terület övezetében fekszik, azonban a közlekedési terület kijelölése tájképvédelmi szempontból jelentős korlátozást nem jelent.

A tervezett közlekedési létesítmény a meglévő zöldfelület egy részének igénybevételével jár. Az útépitési engedélyezési terv műleírása szerint az érintett területen néhány, viszonylag idősebb fa is található, amelyek a tervezett közlekedési létesítmény kialakítása során érintettek lehetnek. A fapótlás, illetve a parkolók fásítása tájhozonyos lombos fákkal kell, hogy történjen.

**Vízvédelmi szempontból** a terület felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területen fekszik, azonban ivóvízbázis védőidomát, védőterületét nem érinti. A területen vízfolyás nem található. A tervezett burkolt felületekről származó csapadékvíz elvezetését az útépitési engedélyezési terv rendezi. Szilárd burkolatú parkoló esetén a parkolófelületről elvezetett csapadékvíz csak olajfogón történő tisztítást követően vezethető a települési csapadékvíz-elvezető rendszerbe. A kivitelezést úgy kell végezni, hogy a felszíni és felszín alatti vizek, valamint a földtani közeg ne szennyeződhessen.

**Levegővédelem:** Az építés időszakában a földmunkák, a munkagépek és a szállítójárművek használata átmenetileg porképződéssel és légszennyezőanyag-kibocsátással járhat. A kivitelezés során a kiporzás mérsékléséről, valamint a munkagépek és szállítójárművek megfelelő műszaki állapotáról gondoskodni szükséges. Az üzemelés során a tervezett létesítmény kizárólag a helyi közúti és parkolóforgalomhoz kapcsolódó, csekély mértékű légszennyezőanyag-kibocsátással jár, amely jelentős levegőminőség-romlást várhatóan nem okoz.

**Zajvédelmi szempontból** az építés időszakában átmeneti zajterheléssel kell számolni. Az útépitési terv zajvizsgálata alapján az építési munkákból származó zaj a legközelebbi védendő épületnél a nappali időszakban a vonatkozó határérték alatt marad. Az üzemelés során a parkoló és a feltároló út forgalmából származó zajterhelés számítás alapján a vonatkozó követelményeknek megfelel, külön zajvédelmi intézkedés szükségessége nem merül fel.

**Hulladékgazdálkodási szempontból** az építés során építési és bontási hulladék, az üzemeltetés során elsősorban kommunális hulladék keletkezésével lehet számolni. A keletkező hulladékok gyűjtéséről, kezeléséről, elszállításáról és hasznosításáról vagy ártalmatlanításáról a vonatkozó hulladékgazdálkodási előírások szerint kell gondoskodni.

**A termőföld védelmét** a módosítás nem érinti, mivel a terület művelésből kivett.

**Örökségvédelmi szempontból** a terület nem érintett, a módosítással érintett területen és közvetlen környezetében műemlék, műemléki környezet, helyi védett épület vagy régészeti lelőhely nem található.

**Összességében a módosítás a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást várhatóan nem gyakorol.** A tervezett közlekedési létesítmény környezeti hatásai – különösen az építéshez kapcsolódó zaj, a növényzet érintettsége, valamint a csapadékvíz elvezetése – az útépitési engedélyezési tervben vizsgáltak, a tervezett műszaki megoldások ezek kezelését biztosítják. A módosítás nem eredményez olyan változást, amely a település környezetminőségére jelentős kedvezőtlen hatással lenne.

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

**A módosítás összességében Balatonakarattya környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesznek. Ezt megerősíti a 52/2026. (VII.2.) képviselő-testületi határozat is, mely a jelen dokumentáció mellékletében található.**

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

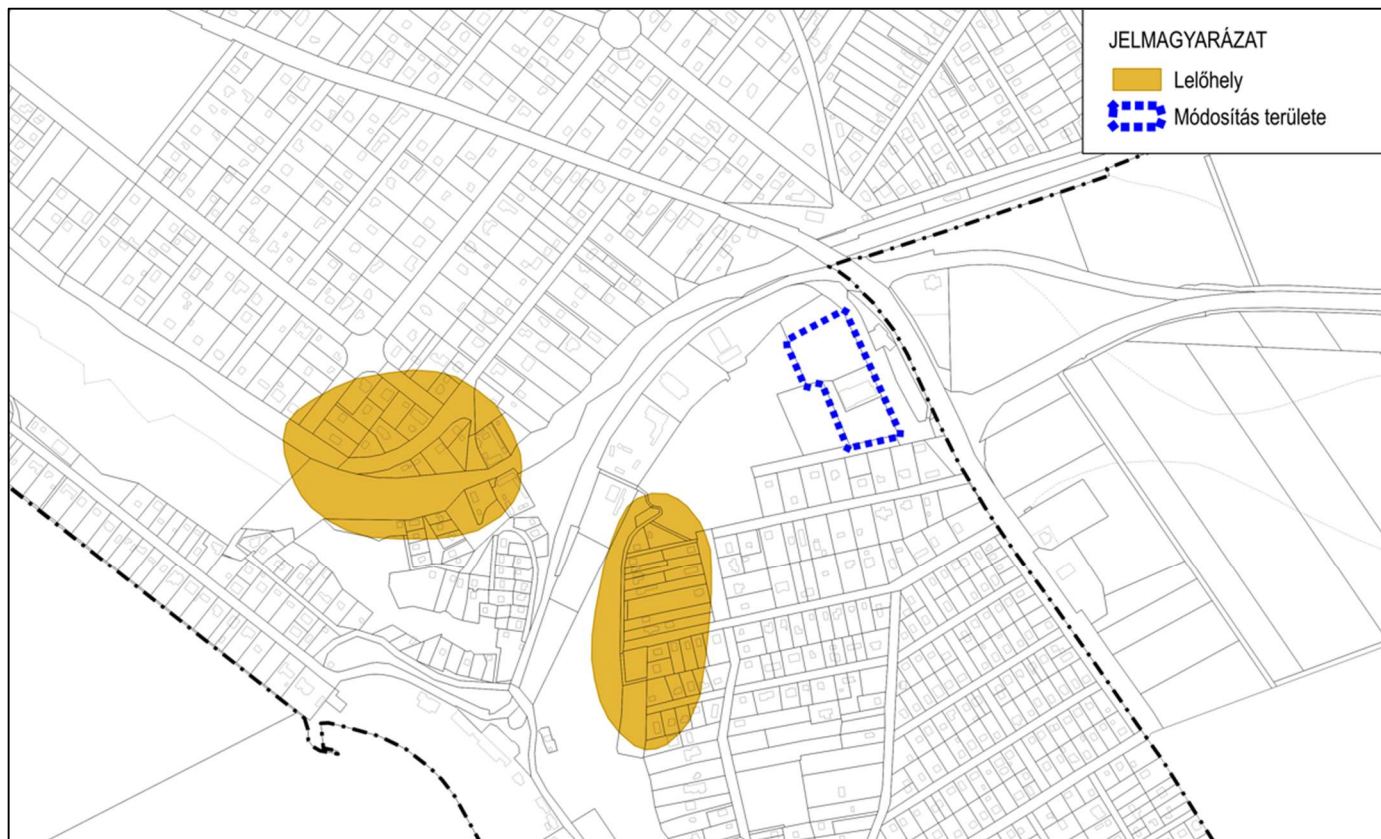
### 3.6. Örökségvédelem

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a Balatonakarattya területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök készítése óta megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d). pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

**„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.**

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

A módosítással érintett terület, közvetlen környezetében régészeti lelőhely, műemlék, műemléki környezet nem található, így ezekre a módosításnak nincs hatása.



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

## **MELLÉKLET**

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények



**Balatonakarattya Község Önkormányzata**  
cím: 8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.  
telefon: 0688-658-811  
mobil: 0620-215-0870  
e-mail: hivatal@balatonakarattya.hu

### Kivonat

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2026. július 2-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből

### **Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének** **52/2026. (VII.2.) határozata**

BALATONAKARATTYA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA A NAPPÉNY ABC  
KÖRNYEZETÉBEN TERVEZETT PARKOLÓK MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN

Balatonakarattya Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

1. Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását a Bercsényi lejáró parkoló bővítés utépítési engedélyezéséhez kapcsolódóan helyi közút kijelölése érdekében a 2934/9 hrsz.-ú telken.
2. A Helyi Építési Szabályzat módosításai a környezetre káros hatással várhatóan nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit az Önkormányzat a 2026. évi költségvetés általános tartalék terhére biztosítja a tervezési ajánlat alapján.
4. A Képviselő-testület a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Munkarészek tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a tervezővel történő szerződés megkötésére.

**Felelős:** Dr. Imrédy Szabolcs polgármester  
**Hivatali Felelős:** Bogdán László főépítész  
**Határidő:** azonnal

A kivonat hitelül:

Balatonakarattya, 2026. július 03.



**Polgár Beatrix**  
jegyző

## FELJEGYZÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére  
a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében  
A Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész tartalmáról  
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (Méptv.) 3) és (4) bekezdése alapján a 419/2021. (VIII.15.) Korm. rendelet (Kr.) eljárási rendelkezései figyelembevételével készül.

A 280/2024. (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA) 135.§ (1) alapján a Településrendezési eszközök módosítása során az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. fejezetét és az 1. és 2. mellékletét kell figyelembe venni.

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

A Kr. 78.§ (1a) alapján a jelen HÉSZ módosításnál a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet I–IV. Fejezetének és mellékleteinek **tartalmi követelményeit kell alkalmazni.**

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. A vizsgálati és alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerüljenek kidolgozásra, **az egyes fejezetek átcsoportosíthatók és összevonhatók.**

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően

### MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

#### 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

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

#### 2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETEÉRTÉKELÉS

### JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### 3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

- 3.1. Településrendezési javaslatok, szabályozási koncepció
- 3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

#### 4. SZAKÁGI JAVASLATOK

- 3.3. A táji és természeti adottságok vizsgálata, Tájrendezési javaslatok, zöldfelületek
- 3.4. Közlekedési és közmű vizsgálat és javaslatok
- 3.5. Környezetvédelmi vizsgálat, környezeti hatások és feltételek
- 3.6. Örökségvédelem

Balatonakarattya, 2026. június 18.

Bogdán László  
főépítész

**BALATONAKARATTYA HÉSZ MÓDOSÍTÁS,  
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSBEN ÉRINTETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI**

| Államigazgatási szervek |                                                                                                   | Környezeti értékelés előzetes véleményei                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítész                                               | Az Önkormányzat véleményét tudomásul veszi, a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. Kéri az épített környezetre vonatkozó vizsgálat részletes kidolgozását, valamint a szükséges garanciális eszközök meghatározását az alátámasztó munkarészben és a HÉSZ-ben.                                                                                                 |
| 2                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főo. | A terület nem érint országos védett természeti területet, ex lege védett természeti értéket, Natura 2000 területet vagy ökológiai hálózatot. Jelentős környezeti hatás nem várható, a környezeti vizsgálatot nem tartja szükségesnek..                                                                                                                                                |
| 3                       | Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság                                                        | Vélemény nem érkezett.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4                       | Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság                                                               | A területen Igazgatóság által kezelt vízfolyás, víztest nem található, vízgazdálkodási szempontból kifogást nem emel. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.                                                                                                                                                                                                               |
| 5                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály                 | Feladat- és hatáskörében további követelményt nem támaszt. Iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt. Kéri az elfogadott tervdokumentáció elektronikus megküldését.                                                                                                                                                                                   |
| 6                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főoszt.                                         | Kifogást nem emel. Közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                         |
| 7                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály                                          | A módosítás termőföldet nem érint, ezért a termőföld mennyiségi védelme szempontjából kifogást nem emel, környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek.                                                                                                                                                                                                                     |
| 8                       | Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály           | Vízügyi és vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatás nem várható. A terület felszín alatti vizek szempontjából érzékeny területen fekszik, ivóvízbázis védőidomát nem érinti. Felhívja a figyelmet a csapadékvizek helyben tartására, továbbá arra, hogy szilárd burkolatú parkoló esetén a csapadékvizet olajfogón keresztül lehet a csapadékvíz-elvezető rendszerbe vezetni. |
| 9                       | Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály                          | A módosítás nem tartozik az erdészeti törvény hatálya alá, ezért hatáskör hiányában véleményt nem alkot. A megküldött tartalom változatlansága esetén a további egyeztetésben nem kíván részt venni.                                                                                                                                                                                  |
| 10                      | VMKH Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Főo.                                             | Hatáskörrel nem rendelkezik, mivel a módosítással érintett ingatlan nem tartozik termőföld kategóriába, és közvetlen környezetében sem található mezőgazdasági terület.                                                                                                                                                                                                               |
| 11                      | BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály                                                       | Régészeti és műemlékvédelmi szempontból környezeti értékelés készítését nem tartja szükségesnek. A területen régészeti lelőhely, műemlék vagy műemléki terület nem ismert. Nagyberuházás esetén az előzetes régészeti dokumentáció készítésére vonatkozó kötelezettségre felhívja a figyelmet.                                                                                        |
| 12                      | BFKH Népegészségügyi Főosztály                                                                    | A településen természetes gyógytényező érintettség nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.                                                                                                                                                                                                                                                                    |



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

|                         |                     |               |                                   |
|-------------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------|
| <b>Ügyiratszám:</b>     | VE/05/01150-2/2026. | <b>Tárgy:</b> | Balatonakarattya község           |
| <b>Ügyintéző:</b>       | Dunajcsik Zsuzsanna |               | településrendezési eszközeinek    |
| <b>Telefon:</b>         | 06-88/579-314       |               | módosítása (2934/6, 2934/9 hrsz.) |
| <b>E-TÉR azonosító:</b> | –                   |               | <i>a várható környezeti hatás</i> |
| <b>Hiv. szám:</b>       | 3358-13/2026.       |               | <i>jelentőségének eldöntése</i>   |

**dr. Imrédy Szabolcs polgármester**  
**Balatonakarattya Község Önkormányzata**  
**Balatonakarattya**  
(KRID: 443898100)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A fentiekben hivatkozott számú levelében tájékoztatott arról, hogy Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (továbbiakban: SKVr.) 4. §-a alapján a véleményemet kérte arról, hogy a terv megvalósítása során az épített környezet szempontjából várható-e jelentős környezeti hatás.

**Előzmények:**

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2026. (VII. 02.) határozatában a Napfény ABC környezetében tervezett parkolók megvalósítása érdekében döntött *Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendeletének* (a továbbiakban: HÉSZ) a módosításáról.

**Tervezési feladat:**

A tervezett módosítás célja a Balatonakarattya Bercsényi lejáró parkoló bővítésével összefüggésben helyi közút kijelölése a 2934/9 hrsz.-ú telken.

**Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:**

Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [*a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény* 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – az SKVr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – **az épített környezet védelmére kiterjedően** vesz részt.

Balatonakarattyai Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2026. (VII. 02.) határozatában a tárgyi módosítás vonatkozásában **nem tartotta szükségesnek** a környezeti vizsgálat lefolytatását, ugyanakkor kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét.

A fentiekben hivatkozott megkeresés mellékleteként csatolásra került a Város és Ház Bt. által összeállított „A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése Balatonakarattyai község Helyi Építési Szabályzat módosítása tárgyában Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján” megnevezésű, 2026. július keltezésű egyeztetési dokumentáció. A dokumentáció szerint: „A jelen Helyi Építési Szabályzat módosítása egy területet érint. A Bercsényi lejáró parkolóinak bővítését tervezi az önkormányzat, mivel itt nyári szezonban több céllal is megállnak az autósok, elsősorban az itt működő vendéglátó- és kereskedelmi létesítmények kiszolgálása érdekében. A területen működő élelmiszerüzlet átépítése miatt a parkolási igény várhatóan tovább növekszik, bár ez utóbbinak saját parkolója is lesz. A Bercsényi lejáró két oldalán is kialakításra kerülnek parkolóhelyek. A 2934/6 hrsz.-ú zsákutcából nyílóan, a 2934/9 hrsz.-ú telken a meglévő gazdasági úttal párhuzamosan útépitési engedélyezési terv készült új parkolók kialakítására. Az útépitési engedélyezési eljárás során az állami főépítész megállapította, hogy a tervezett utat és parkolót a szabályozási terven önálló közlekedési területként szükséges kijelölni, ezért a HÉSZ módosításának célja ennek átvezetése, közlekedési terület kijelölése. [...] „Összességében a tervezett módosítások a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesznek. A módosítások nem eredményeznek olyan változást, mely a településszerkezetre, területfelhasználásra, környezetre jelentős hatással lenne.”

A tervezett módosítással nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, zöld- és erdőterület, valamint mezőgazdasági terület megszüntetése.

A csatolt dokumentációban foglaltak alapján a tervezett módosítás – a magasabb szintű jogszabályi előírások betartása és a helyi építési szabályzatban meghatározott garanciális eszközök alkalmazása mellett – várhatóan nem gyakorol kedvezőtlen hatást az épített környezetre. A fentiek alapján **az Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos döntését tudomásul veszem. Ugyanakkor kérem a településrendezési eszköz módosításával kapcsolatosan készülő megalapozó dokumentációban az épített környezetre vonatkozó vizsgálatot részletesen kidolgozni és a szükséges intézkedésekre vonatkozóan az alátámasztó javaslatban, illetve az építési szabályzatban is számon kérhető garanciális eszközöket meghatározni.**

Felhívom továbbá az Önkormányzat figyelmét, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatos döntés az Önkormányzat hatáskörébe tartozik. Amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítás várható környezeti hatásaival kapcsolatban észrevétel érkezik, úgy az állami főépítész nyilatkozatára (mint a módosításhoz történő hozzájárulásra) nem lehet hivatkozni.

#### **Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:**

A SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is

nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.

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

**Az SKVr. a környezeti vizsgálat szabályszerű lefolytatásának felelősségét a terv, illetve program kidolgozójához telepíti.** Ennek megfelelően egy későbbi ellenőrzés során a kidolgozó felel az eljárás esetleges hiányosságaiért.

Felhívom a figyelmet arra, hogy amennyiben a további egyeztetés során a tervezett módosítással kapcsolatosan észrevételek érkeznek, vagy azt követően – például társadalmi szervezet megkeresése, illetve lakossági bejelentés alapján – törvényességi felügyeleti eljárás indul, a Kúria utólag megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, ha az önkormányzati döntést és annak indokolását nem tartja megalapozottnak.

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

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel**

**Fröhlicsné Hamar Edit**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt**  
**állami főépítész**



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

|               |                          |            |                                                                                        |
|---------------|--------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| Ügyiratszám:  | VE/30/06743-2/2026.      | Tárgy:     | Balatonakarattya TRE módosítása –<br>vélemény környezeti vizsgálat<br>szükségességéről |
| Ügyintéző:    | Horváth László           | Hiv. szám: | 3358-13/2026                                                                           |
| Szerv. egység | Természetvédelmi Osztály | Melléklet: | -                                                                                      |
| Telefon:      | 88/550-874               |            |                                                                                        |

**Dr. Imrédy Szabolcs**

*polgármester részére*

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka leveléhez csatolt iratanyag (*Város és Ház Bt. - 2026. július*) alapján a Bercsényi-lejáró parkolóinak bővítésére terjed ki. A 2934/9 hrsz.-ú telken a meglévő gazdasági úttal párhuzamosan útépitési engedélyezési terv készült új parkolók kialakítására, ennek megvalósíthatósága érdekében a módosítással közlekedési terület kerül kijelölésre.

Tájékoztatom, hogy a **tervezési terület nem része** egyedi jogszabállyal kijelölt országos jelentőségű védett természeti területnek, a *természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény 23. § (2) bekezdése szerinti ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet **nem érint, nem tartozik Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezeteihez, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez sem. A telek – ahogy a község igazgatási területének nagy része – *a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti **tájképvédelmi terület** övezetén fekszik, de ennek ténye a közlekedési terület kijelölése szempontjából **korlátozást nem jelent**.

A kivett, belterületi ingatlanon *a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről* szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben foglalt fajok egyedei vagy élőhelyük előfordulásáról nincs adatunk.

A módosítás a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így **az Önkormányzat előzetes véleményével egyetértve, a környezeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek a módosítás kapcsán.**

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

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Fröhlichné Hamar Edit**

**főispán**

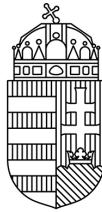
**nevében és megbízásából:**

**Benczik Zsolt**

**főosztályvezető**

Kapják:

1. Címzett (KRID: 415612338)
2. Irattár



## VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Iktatószám:** VE/NEF/01561-2/2026

**Ügyintéző:** Lieberné Varga Andrea

**Szerv. egység:** Közegészségügyi és Járványügyi  
Osztály

**Telefon:** 88/550-928

**Tárgy:** Balatonakarattya község  
településrendezési eszközeinek módosítása - a  
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti  
értékelés szükségességének véleményezése

**Hiv. szám:**

**Dr. Imrédy Szabolcs**  
polgármester  
részére

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**

**Balatonakarattya**

Rákóczi út 55.

8172

**Tisztelt Polgármester Úr!**

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

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

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

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Fröhlichné Hamar Edit**  
főispán

nevében és megbízásából

**Dr. Pápai Enikő**  
főosztályvezető  
vármegyei tisztifőorvos



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/TIV/01093-2/2026.

**Tárgy:** Balatonakarattya településrendezési eszközök módosítása

**Iktatószámuk:** 3358-13/2026.

**Ügyintézőjük:** Bogdán László főépítész

**Ügyintéző:** Bognár Zsófia

**Telefon:** +36-88/550-003

**Dr. Imrédy Szabolcs**  
**polgármester**

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Balatonakarattya község Helyi Építési Szabályzatának módosítása tárgyában „Előzetes tájékoztatás a környezeti értékelés szükségességének megállapításához” című dokumentációt áttanulmányoztam, az abban foglaltak alapján feladat- és hatáskörömbé tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, valamint súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően, iparbiztonsági szempontból környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt.

Véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pontja, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11a. sora alapján fogalmaztam meg.

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

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**  
**Fröhlichné Hamar Edit**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**  
**Bakos György**  
**főosztályvezető**

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal

Kapja: Címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – elektronikus)



KÖZÉP-DUNÁNTÚLI  
VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG  
SZÉKESFEHÉRVÁR

## BALATONI SZAKASZMÉRNÖKSÉG

**Dátum:**  
2026. 07. 28.

**Tárgy:** Tájékoztatás Balatonakarattya TRE módosításával kapcsolatban  
**Melléklet:** -

**Ügyiratszám:**  
Siófok-006985-  
0002/2026

**Dr. Imrédy Szabolcs**  
polgármester

**Ügyiratszámuk:**  
3358-13/2026

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**  
8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.  
hivatal@balatonakarattya.hu

**Előadó:**  
Pete-Tóth Milán

**Tisztelt Polgármester Úr!**

**Előadójuk:**  
Bogdán László  
főépítész

**Kapják:**  
Címzett  
Irattár

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Szakaszmerőnöksége a tárgyban meghatározott településrendezési eszközök módosításához az alábbi tájékoztatást adja:

A módosítással érintett ingatlanokon Igazgatóságunk által kezelt vízfolyások, víztestek nem találhatók. A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak.

Az eljárás további szakaszában részt kívánunk venni.

Tisztelettel:

  
**Deli Balázs**  
szakaszmerőnök





VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** 18.556/2/2026.

**Ügyintéző:** Varga Tibor

**Szerv. egység:** Földhivatali Koordinációs  
Osztály

**Telefon:** 88/577-024

**Tárgy:** Balatonakarattya község  
településrendezési eszközök, környezeti  
értékelés szükségessége. (2934/9 hrsz)

**Hiv. szám:** 1270-4/2025.

**Balatonakarattya Község Önkormányzat**

**dr. Imredy Szabolcs**  
polgármester

**KRID: 443898100**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A Balatonakarattya Község Önkormányzatának fenti tárgyú véleménykérésére vonatkozóan a Földhivatali Főosztály az alábbi tájékoztatást adja:

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

A tervezett módosítás Balatonakarattya belterület 2934/9 helyrajzi számú ingatlant érintik. A változtatások termőföldet nem érintenek. Ezért **a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme érdekében a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek és a dokumentációra vonatkozó egyéb észrevételt sem tesz.**

**Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**  
**Fröhlichné Hamar Edit**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**

**Dr. Bitá József**  
**főosztályvezető**



## FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: FE/TIVVO/5822-2/2026  
Ügyintéző: Gömbösné Rostaházi Judit

Tárgy: Tájékoztatás  
Hiv. szám: 3358-13/2026  
Ügyintézőjük: Bogdán László főépítész  
:

### **Balatonakarattya Község Önkormányzata**

8172 Balatonakarattya Rákóczi út 55

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonakarattya Község Önkormányzata a hivatkozott számú megkeresésében az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm.rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 1. § (3) bekezdés a) pontja, 4. § (2) bekezdése, valamint a 3. melléklet II. pontja alapján a Fejér Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: vízügyi és vízvédelmi hatóság) véleményét kérte a környezeti vizsgálat szükségességéről illetve arról, hogy a hatáskörébe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a Korm. rend. 2. mellékletének szempontjai alapján várható-e jelentős környezeti hatás a terv megvalósulása következtében.

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzatának módosítását határozta el. A módosítás a 419/2021.(VII.15) Korm.rendelet szerint egyszerűsített eljárásban kerül lefolytatásra.

A benyújtott dokumentumok szerint:

A Balatonakarattya Bercsényi lejáró parkolóinak bővítését tervezi az önkormányzat, mivel itt nyári szezonban több céllal is megállnak az autók, elsősorban az itt működő vendéglátó- és kereskedelmi létesítmények kiszolgálása érdekében. A területen működő élelmiszerüzlet átépítése miatt a parkolási igény várhatóan tovább növekszik, bár ez utóbbinak saját parkolója is lesz. A Bercsényi lejáró két oldalán is kialakításra kerülnek parkolóhelyek. A 2934/6 hrsz.-ú zsákutcából nyílóan, a 2934/9 hrsz.-ú telken a meglévő gazdasági úttal párhuzamosan útépitési engedélyezési terv készült új parkolók kialakítására. Az útépitési engedélyezési eljárás során az állami főépítész megállapította, hogy a tervezett utat és parkolót a szabályozási terven önálló közlekedési területként szükséges kijelölni, ezért a HÉSZ módosításának célja ennek átvezetése, közlekedési terület kijelölése.

A vízügyi és vízvédelmi hatóság az alábbi véleményt adja a felelős döntéshozó részére:

A terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny (2.d ).- „A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény szerint állami tulajdonban lévő felszíni állóvizek mederéltől számított 0,25–1,0 km közötti övezete.”

A tárgyi terület üzemelő, illetve távlati ivóvízbázis előzetesen lehatárolt, illetve hatósági határozatban kijelölt hidrogeológiai védőidomába nem metsz bele, védőövezet- és védőterület-rendszerét nem érinti.

A Balaton az adott ingatlantól 631 méterre húzódik.

Javasoljuk a gépjármű tárolás vonatkozásában, de általánosságban is a beépíthető, illetve a vízzáróan burkolt felületek csapadékvizeinek utcára kivezetésének, illetve szomszédok károsítása nélküli elhelyezésének szabályozását is a vizek helyben tartásának követelményét szem előtt tartva.

Felhívjuk a figyelmet, hogy szilárd burkolatú parkoló esetében a parkoló felületről elvezetett csapadékvíz csak olajfogón történő tisztítás után bocsátható a települési csapadékvíz elvezető rendszerbe.

A kivitelezést úgy kell végezni, hogy annak során ne szennyeződhessenek a felszín alatti és felszíni vizek, valamint a földtani közeg. Valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan *jelentős környezeti hatások nem származnak* vízügyi és vízvédelmi szempontból.

A véleményt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdése, 4. §-a alapján adtam meg.

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

A főispán helyett eljáró

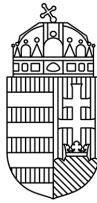
Buday Attila

főigazgató

nevében és megbízásából:

Maincz Tamás

vízügyi és vízvédelmi osztályvezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/32/02981-2/2026      **Tárgy:** Balatonakarattya Község Helyi  
Építési Szabályzatának  
módosítása, környezeti  
értékelés, várható környezeti  
hatás jelentőségének  
eldöntése

**Ügyintéző:** Sipos Dániel Sándor      **Hiv. szám:**  
**Szerv. egység:** Erdészeti Osztály      **Melléklet:**  
**Telefon:** 88/576-005

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**

8172 Balatonakarattya  
Rákóczi út 55.

**Dr. Imrédy Szabolcs**  
polgármester

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A véleményezésre megküldött dokumentációkat áttanulmányoztam, és az alábbi állásfoglalást teszem:

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 4. § (2) bekezdés i) pontja alapján **a településrendezési eszközök tervezett módosításai nem esnek az Evt. hatálya alá, ezért – hatáskör hiányában – a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok.**

**Amennyiben** a tervezett módosítás a későbbiekben is a megküldött dokumentáció szerinti tartalommal és területi érintettséggel történik, **úgy a további egyeztetési eljárásban nem kívánok részt venni.**

A véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 66. §-a, illetve az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján adom.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

**Fröhlicsné Hamar Edit**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**

**Kiss Zsolt**  
**osztályvezető**

Kapják:

1. Balatonakarattya Község Önkormányzata, hivatali kapun keresztül, KRID:  
**443898100**
2. Irattár



## VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/31/02843-2/2026

**Tárgy:**

**Hatáskör hiánya** - környezeti értékelés szükségessége és várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása kapcsán

**Ügyintéző:** Kövesdi Krisztina Szilvia  
**Szerv.egység** Növény- és Talajvédelmi Osztály

**Hiv. szám:** 3358-13/2026.

**Telefon:** 06 88/590-472

**Melléklet:** -

### Balatonakarattya Község Önkormányzata

Balatonakarattya

Rákóczi út 55.

8175

KRID: 443898100

### Tájékoztatás

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban: talajvédelmi hatóság) Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban: HÉSZ) a Balatonakarattya Belterület 2934/6 hrsz.-ú zsákutcából nyílóan, a 2934/9 hrsz.-ú telken a meglévő gazdasági úttal párhuzamosan kialakítandó új parkolók létesítése és az ahhoz kapcsoló helyi közút kijelölése vonatkozásában történő HÉSZ módosítás kapcsán hatáskörrel nem rendelkezik.

### INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Balatonakarattya Község Polgármestere kereste meg, hogy Balatonakarattya Község hivatkozott fejlesztéshez kapcsolódó HÉSZ módosítása kapcsán nyilatkozzon a környezeti értékelés szükségességéről és a várható környezeti hatás jelentőségéről. Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen módosításról az 52/2026. (VII.2.) számú Kt. határozatában döntött.

A rendelkezésre álló dokumentumok, valamint az ingatlan nyilvántartás adatai alapján, a tervezett Bercsényi lejáró parkoló bővítésének útépítési engedélyezéshez kapcsolódó helyi közút kijelölésével érintett Balatonakarattya 2934/9 hrsz.-ú, *kivett beépítetlen terület* művelési ágú belterületi ingatlan nem tartozik termőföld kategóriába és közvetlen

környezetében sem található mezőgazdasági terület, ezért a talajvédelmi hatóságnak hatáskör hiányában nem áll módjában véleményt kiadni.

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

**Veszprém, elektronikus bélyegző szerint**

**Fröhlichné Hamar Edit főispán  
nevében és megbízásából:**

**Odor Tamás  
osztályvezető**



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

**Ügyiratszám:** BP/2602/00577-2/2026

**Ügyintéző neve:** Bozóki-Ernyey Katalin

**Telefon:** 061/795-9032

**E-mail:** bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

**Tárgy:** Balatonakarattya település-  
rendezési eszközeinek módosítása  
parkoló bővítéséhez kapcsolódóan –  
környezeti értékelés szükségességének  
véleményezése örökségvédelmi szem-  
pontból

**Melléklet: –**

**Hiv. szám:** 3358-13/2026

**Ügyintézőjük:** Bogdán László főépítész

**Dr. Imrédy Szabolcs polgármester**

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**

8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Polgármester Úr!

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

**nem tartom szükségesnek**

**környezeti értékelés készítését.**

**Megállapítottam a Társadalmi Kapcsolatokért és Kultúráért Felelős Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján, hogy a módosítási területen (2934/9 hrsz.) régészeti lelőhely nem ismert, műemlék, műemléki terület nem található.**

**Ezúton tájékoztatom, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint, amennyiben valamely beruházás ún. nagyberuházás, úgy a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt (továbbiakban: ERD) kell készíttetnie. Fenti jogszabály 7. §. 23. pontja szerint nagyberuházás: az alábbi, földmunkával járó beavatkozás, fejlesztés, beruházás: a) a bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházás. Fenti jogszabály 7.**

**Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**

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

KRID: 422374158

E-mail: oroksegvedelem@bfkh.gov.hu – Honlap: [www.kormanyhivatalok.hu](http://www.kormanyhivatalok.hu)

§. 5. pontja szerint az **előzetes régészeti dokumentáció**: valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti lelőhelyekre és régészeti leletekre vonatkozó ismeretek, különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak, valamint a lelőhelyek elfedésének lehetőségét vizsgáló lelőhely-, illetve leletfelderítési módszerek és próbafeltárás alkalmazásával egy vagy két fázisban készült dokumentum.

**A további örökségvédelmi eljárások során a területileg illetékes örökségvédelmi hatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) jogosult eljárni.**

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

Budapest - *dátum digitális aláírás szerint*

A főispán helyett eljáró  
**dr. Mészár Erika**  
 főigazgató nevében és megbízásából:

**dr. Zelenyánszki Éva**  
 ügyintéző

**Erről értesül:**

1. Címzett – HK



BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

**Dr. Imrédy Szabolcs polgármester**  
részére

Balatonakarattya Község Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/05059-2/2026.  
Ügyintéző: Fürst Csenge  
Telefonszám: 06 (1) 465-3866  
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu  
Tárgy: Véleményezés természetes gyógytényező  
érintettség szempontjából.  
  
Hiv. szám: 3358-13/2026.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Balatonakarattya község helyi építési szabályzatának módosítása, valamint előzetes környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában, hivatkozott számú levelében történt megkeresésére a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja:

**A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.**

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve *programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot *a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

*Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint*

Üdvözlettel:

A főispán helyett eljáró  
dr. Mészár Erika  
főigazgató  
nevében és megbízásából:

dr. Somogyi Rozália  
osztályvezető

**Közegészségügyi Osztály 1.**

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu- Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Melléklet: –

Kapja:

1. Balatonakarattya Község Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár