

Balatoncsicsó

TELEPÜLÉSTERVÉNEK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Megbízó



Balatoncsicsó Község Önkormányzata
8272 Balatoncsicsó, Fő utca 25.
Antmann József Polgármester
Tel: +36-70-489-8560
Email: antmann.jozsef@gmail.com

Főépítész: Németh Balázs

Tervező



POLTRADE Bt.
1096 Budapest, Telepy u. 23.
Mobil: 20/823-13-81
www.uld.hu

2026. október

Településrendezés:

Mohácsi Katalin
településtervezési vezető tervező
TT 01-6108
kulturális örökség menedzser és
fenntartható fejlődés szakreferens

Mohácsi Katalin

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott, Mohácsi Katalin településtervező kijelentem, hogy Balatoncsicsó településrendezési tervek módosítása során, a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvényt, a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt és a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletet és ezek általános érvényű követelményeihez kapcsolódó eseti hatósági előírásokat megállapító rendeleteket, szabályokat, országos szabványokat betartottam.

Budapest, 2026. október 2.

Mohácsi Katalin
településtervező
TT 01-6108

BEVEZETŐ, TERVI ELŐZMÉNYEK

Balatoncsicsó 2026-ban készítette településtervét, és a Képviselőtestület az alábbi önkormányzati döntésekkel fogadta el:

- a 44/ 2026. (VI. 22.) Kt. határozattal fogadta el a Településfejlesztési tervet;
- Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2026. (VII. 2.) önkormányzati rendelete hagyta jóvá a Balatoncsicsó Helyi Építési Szabályzatát. Azóta nem került sor módosításra.

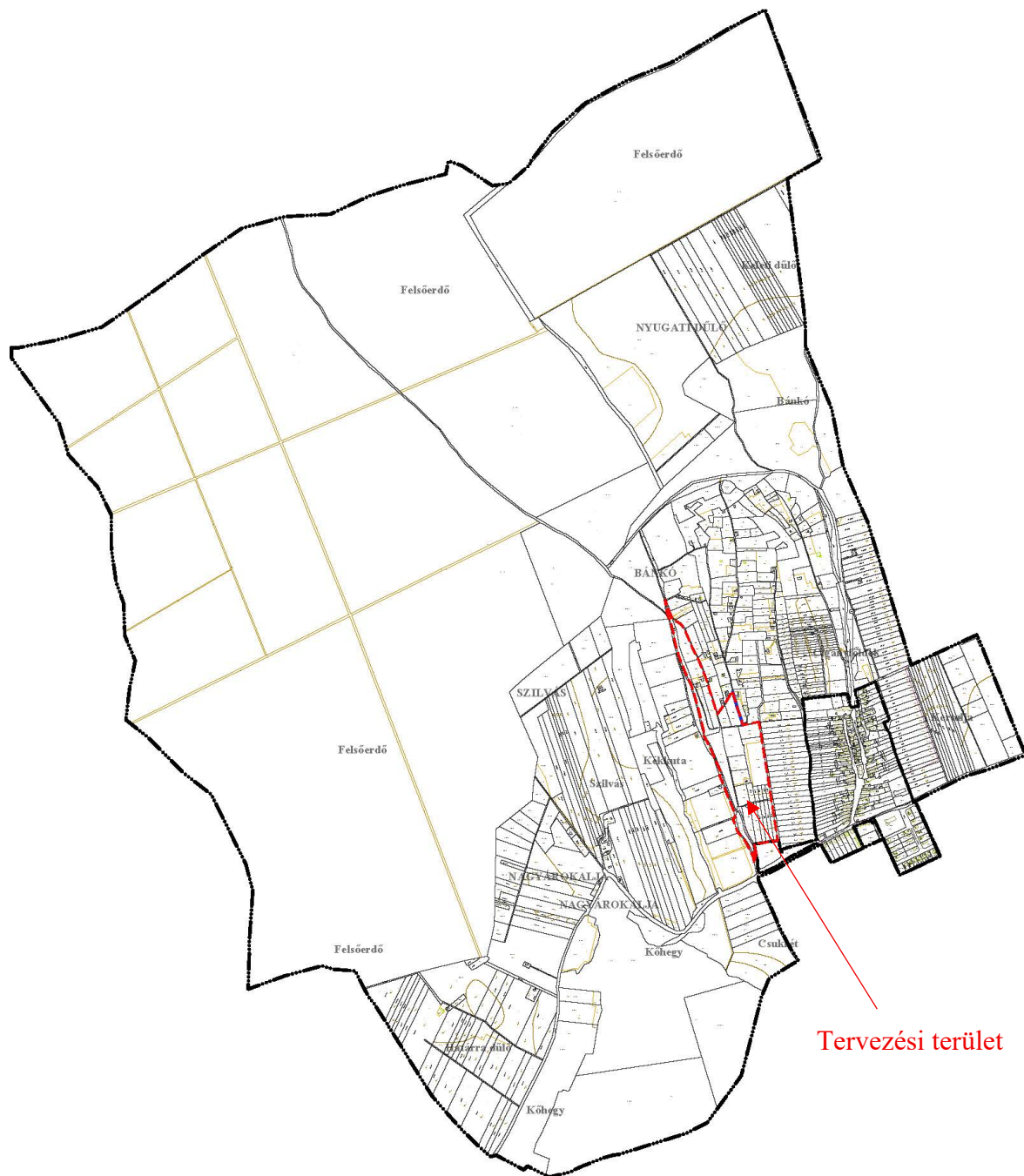
Balatoncsicsó Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 60/2026. (IX.28.) határozatában döntött a településterveinek módosításáról annak érdekében, hogy Balatoncsicsó 060/4 és a 057/2 közötti út kiszabályozására, a 1266hrs-ú út szélesítésére vonatkozóan. Az út szabályozási szélessége nem változna, csak a földmérés alapján a nyomvonala kerülne pontosításra.

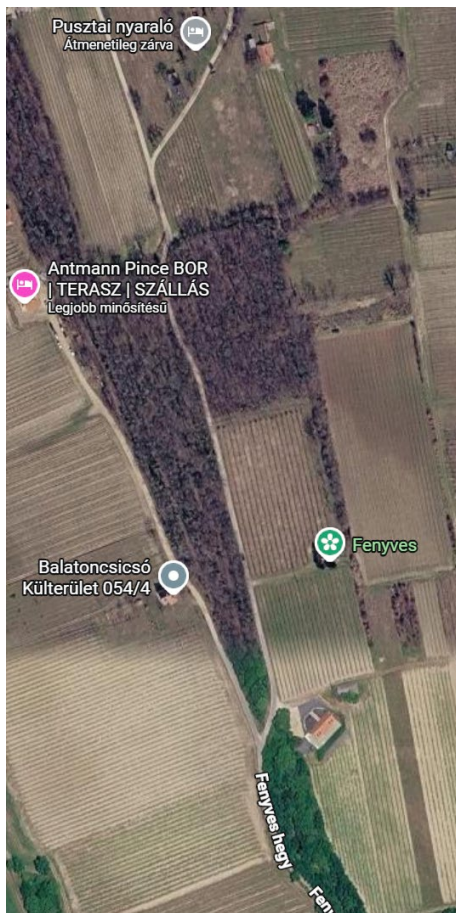
A településterv jelen módosítása övezeti átsorolást nem tartalmaz, HÉSZ előírásban nem történik változás, a szabályozási vonal vezetésében történik kisebb változás. A fejlesztési terv 7. sz. fejlesztési tervületének módosítására is szükség van, de a Fejlesztési terv szöveges munkarésze változatlan marad.

Mivel a hatályos településterv elfogadása 2026 nyarán történt, kb három hónapja, ezért nem szükséges a Megalapozó vizsgálat elkészítése, frissítése. Az Alátámasztó munkarész is csak a legszükségesebb mértékben, a változásokat bemutatandóan készül.

TERVEZÉSI TERÜLET LEHATÁROLÁSA, RÖVID BEMUTATÁSA

A tervezési terület Balatoncsicsó belterületétől keletre, a temető mellett induló Fenyves-hegy dűlő útjának folytatásaként helyezkedik el.





A tervezés tárgyát képező út a valóságban, a légifotókon is jól láthatóan létező földút, amely kapcsolatot teremt a szőlőhegy északibb területeivel. A nyomvonal az 1268-as telken 2021-ben elkészült gazdasági épülettől indul és az 1258-1259 hrsz-ú művelt szőlők, illetve a 057/2 és a 060/4 hrsz-ú erdők között vezetve csatlakozik be az 1229 hrsz-ú közútba.

Korlátozások

A területet örökségvédelmi korlátozás nem érinti. Országos ökológiai hálózat puffterület, Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe és a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület.

Ez azt is jelenti, hogy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet beépítésre nem szánt, sajátos karakterű szőlőhegyeinek, szőlőterületeinek, történelmileg kialakult mozaikos tájszerkezetének, egyedi tájértékeinek megőrzendő területei közé tartozik.

Az ivóvízbázis védőterületébe tartozik az út.

A módosítás során nem kerül új beépítésre szánt terület kijelölésre.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI MÓDOSÍTÁSOK:				
HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő ter. felh.	►	Új ter. felh.	Területnagyság (m ²):
057/2	KÖu	►	Ev	152
060/4	Ev	►	KÖu	105,55
057/1, 1253	KÖu	►	Mk	56,49
1227/2	Mk	►	KÖu	54,99



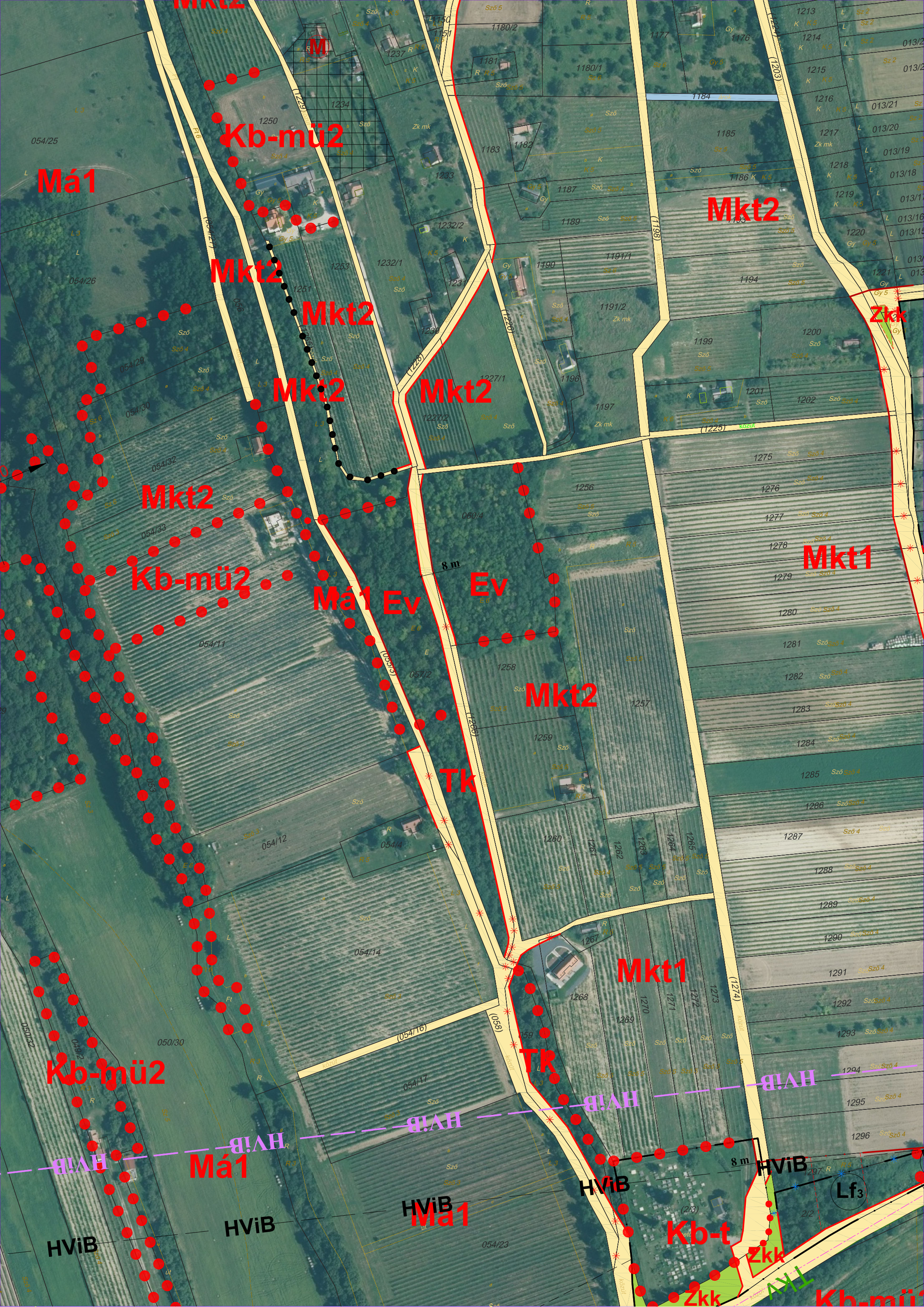
SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A hatályos tervhez képest a tervezett útvonal vezetése annyiban nem változtat, hogy megőrzi a 8m-es szabályozási szélességet, de két rövidebb szakaszon a 060/4 hrsz felé húzódik, az 1266-os út K-i telekhatárához köt be. Az út É-i, 1229 hrsz-hoz való csatlakozásánál az 1227/2 hrsz-ot igénybevéve, az 1253 hrsz-ú telek határát követve teremődik meg az új kapcsolat.

SZABÁLYOZÁSI MÓDOSÍTÁSOK:				
HRSZ/HRSZ részlet:	Meglévő övezet		Új övezet	Területnagyság (m ²):
057/2	KÖu	►	Ev	152
060/4	Ev	►	Köu	101,25

060/4	Ev	►	Köu	4,3
057/1	KÖu	►	Mkt	13,65

1253	KÖu	►	Mkt	42,84
1227/2	Mkt	►	KÖu	54,99



A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL ÉS A HATÁLYOS TELEPÜLÉSTERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK BEMUTATÁSA

Mint említettük Balatoncsicsó hatályos településtervét három hónapja fogadták el, akkor a területrendezési tervekkel való összefüggések és megfeleltetések bemutatásra kerültek. A mostani módosítás léptéke és jellege nem teszi szükségessé az összhang bemutatását.

TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA

TERÜLETI MÉRLEG - A HATÁLYOS TERV SZERINT:			TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁS	TERVZETT SZERINTI TERÜLET
Területfelhasználási kategória	Jele:	Területe:	Területe (ha):	Területe (ha):
Beépítésre szánt terület (ha):	19,68	ha		19,68
falusias lakóterület	Lf	17,03		17,03
kertvárosias lakóterület	Lke	0,80		0,80
településközpont vegyes terület	Vt	1,85		1,85
Beépítésre nem szánt terület (ha):	1298,15	ha		1298,15
zöldterület - közkert	Zkk	0,41		0,41
zöldterület - közpark	Zkp	1,59		1,59
erdőterület - védelmi	Ev	736,8563	0,004645	736,8609
általános mezőgazdasági terület	Má	322,96		322,96
kertés mezőgazdasági terület	Mk	181,9839	0,00015	181,9841
természetközeli terület	Tk	1,64		1,64
vízgazdálkodási terület	V	0,52		0,52
különleges beépítésre nem szánt terület	Kb	15,69		15,69
közeledési terület	KÖu	36,50	-0,004795	36,4952
Közigazgatási területe (ha):		1317,79		1317,79

BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS

419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18. § (1) Az egy hektár terület nagyságot meghaladó új beépítésre szánt terület kijelölésével járó településterv készítése vagy módosítása során, ideértve azt az esetet is, ha az új beépítésre szánt részterületek nagysága összesen haladja meg az egy hektárt, a [Méptv. 8. § \(3\) bekezdés b\) pont](#)jában meghatározott követelmény teljesülése érdekében, az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel összefüggő biológiai aktivitásérték

- egyenleg fenntartását a rendezési terv alátámasztó munkarészában kell igazolni, és
- egyenleg fenntartásához szükséges zöldfelületi követelményeket a helyi építési szabályzatnak kell tartalmaznia.

► A módosítás során nem került kijelölésre új beépítésre szánt terület.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

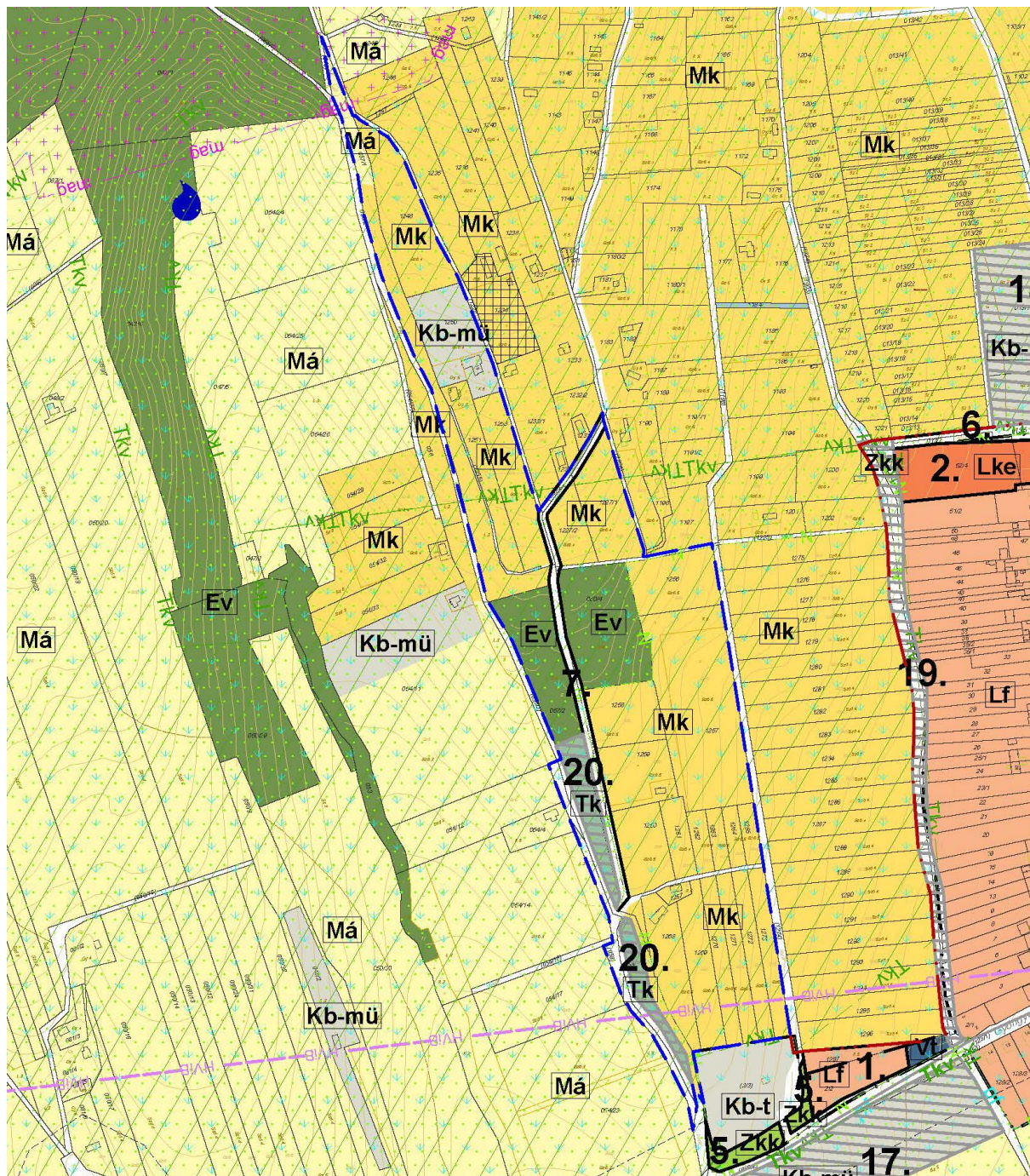
*Balatoncsicsó Község Önkormányzatának .../2026. (.....) Bcs. önkormányzati határozata
Balatoncsicsó Község 44/ 2026. (VI. 22.) Bcs. önkormányzati határozattal elfogadott
településfejlesztési tervének módosításáról*

Balatoncsicsó Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény alapján a 44/ 2026. (VI. 22.) Bcs. önkormányzati határozattal jóváhagyott településfejlesztési terv mellékletét képező FT jelölésű településfejlesztési tervlapot a 7. sz. fejlesztési terület vonatkozásában a határozat melléklete szerint módosítja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

1. melléklet: Módosított településszerkezeti tervlap („FT-m” tervlap):



Tervezési terület

**Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelete**

**a Balatoncsicsó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2026. (VII.2.) önkormányzati
rendelet módosításáról
(tervezet)**

[1] A szabályozás célja a 1266 hrsz-ú út kiszabályozásának pontosítása a szabályozási tervlapon.

[2] Balatoncsicsó Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 81. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdés a) és c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró véleményezésre jogosult szervek és partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Balatoncsicsó Helyi Építési Szabályzatáról szóló 7/2026. (VII. 2.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatoncsicsó, 2026.

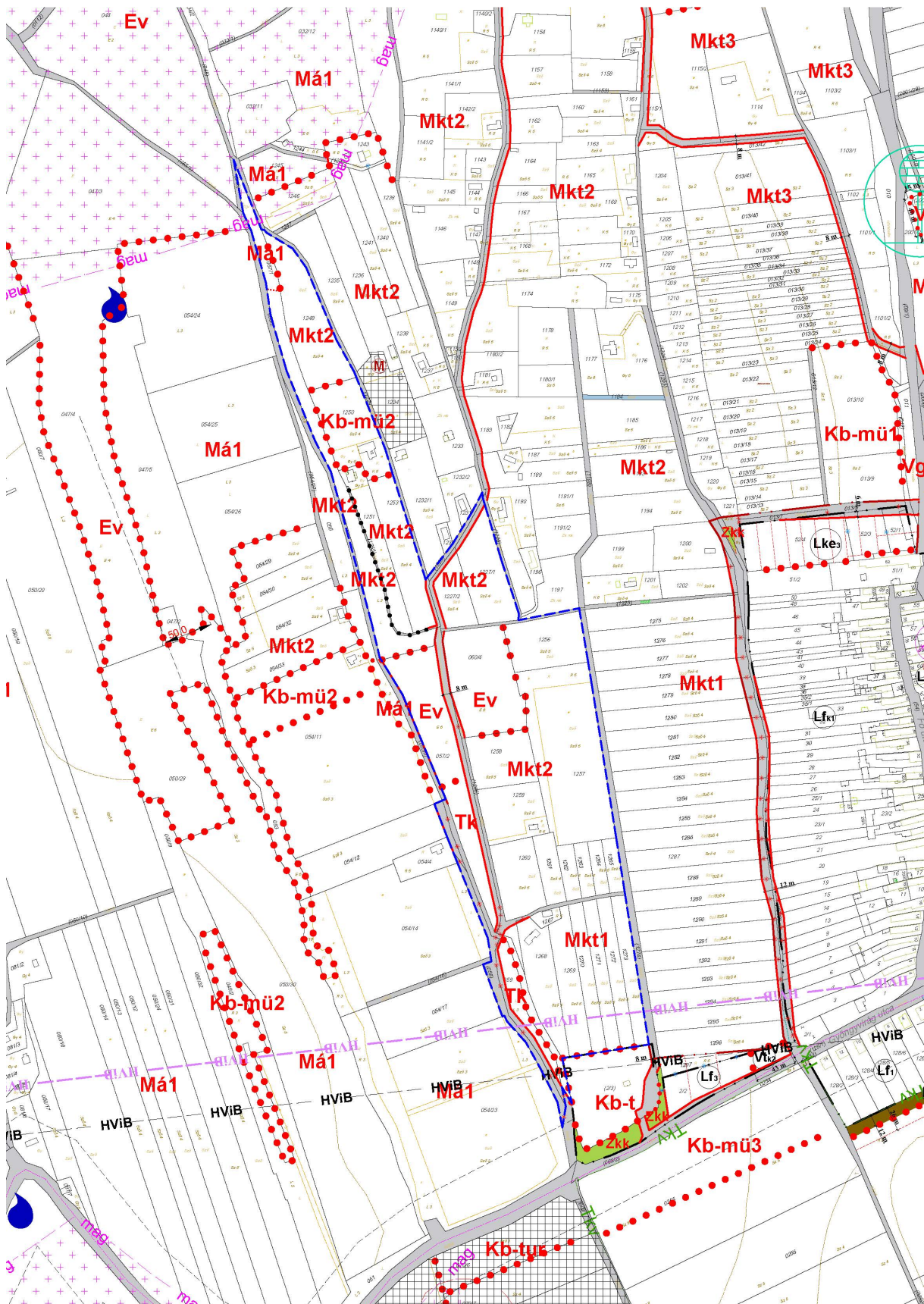
**Antmann József
polgármester**

**dr. Varga Viktória
jegyző**

Kihirdetve: 2026.

**dr. Varga Viktória
jegyző**

1. melléklet SZT/1" jelű Szabályozási tervlap



 Tervezési terület