

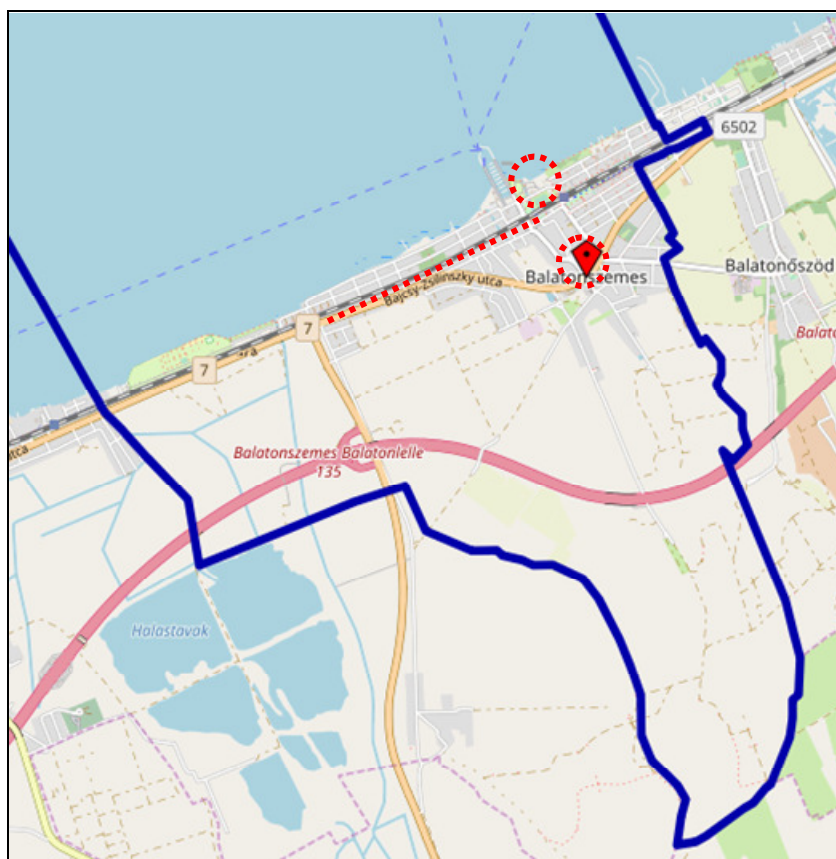
BALATONSZEMES

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

M10/2021 – OTÉK sz. módosítás

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített eljárás alapján



BALATONSZEMES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

M10/2021 – OTÉK sz. módosítás

JÓVÁHAGYOTT TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

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

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

Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.

Tájrendezés,
környezetvédelem:

Lázár Tibor
Tk1 01-5041/12

Környezetterv Kft

Munkatárs:

Láng Andrea

Város és Ház Bt

Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Németh Kornélné polgármester

Főépítész: Kadlicskó Krisztián

Budapest, 2021. november

TARTALOMJEGYZÉK**I. BEVEZETÉS****II. ELŐKÉSZÍTÉS**

Ld. Véleményezési tervdokumentációban

III. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása (rendelet)

Szabályozási terv módosítása

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. Településrendezési javaslat

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indokolása

4.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása

4.3. Tájrendezési javaslat

4.4. Környezetalakítási javaslat

4.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat

4.6. Közművesítési és hírközlési javaslat

4.7. Örökségvédelem

4.8. Tervezői nyilatkozat

MELLÉKLETEK

Állami főépítész végső szakmai véleménye

I. BEVEZETÉS

A Településrendezési tervi módosítások elkészítésével Balatonszemes Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a korábbi módosítások készítőjét.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készül.

Balatonszemes önkormányzata a módosítások támogatásáról a Mellékletben található határozatokkal döntött.

A dokumentum 3 módosítást foglal magában, melyeket felsorolásszerűen, az adott fejezeteknél számozva fejtünk ki.

1. módosítás célja:

A 188/6 hrsz-ú telken (volt Lidó kemping nyugati része) üdülő és lakás funkció elhelyezésének, továbbá ezek arányának biztosítása a Helyi Építési Szabályzatban. Szükséges továbbá a telken a gyalogos átjárás biztosítása a telek keleti és nyugati oldalán.

A módosítás hatása: A volt Lidó kemping megosztása utáni 2/3 területen (188/6 hrsz-ú terület) az üdülőépület és lakás funkció biztosításával turisztikai fejlesztés valósulhat meg. Az önkormányzattal történő megállapodás alapján a parti zöldterület garantált gyalogos megközelíthetőséget kap a telek keleti és nyugati oldalán.

2. módosítás célja:

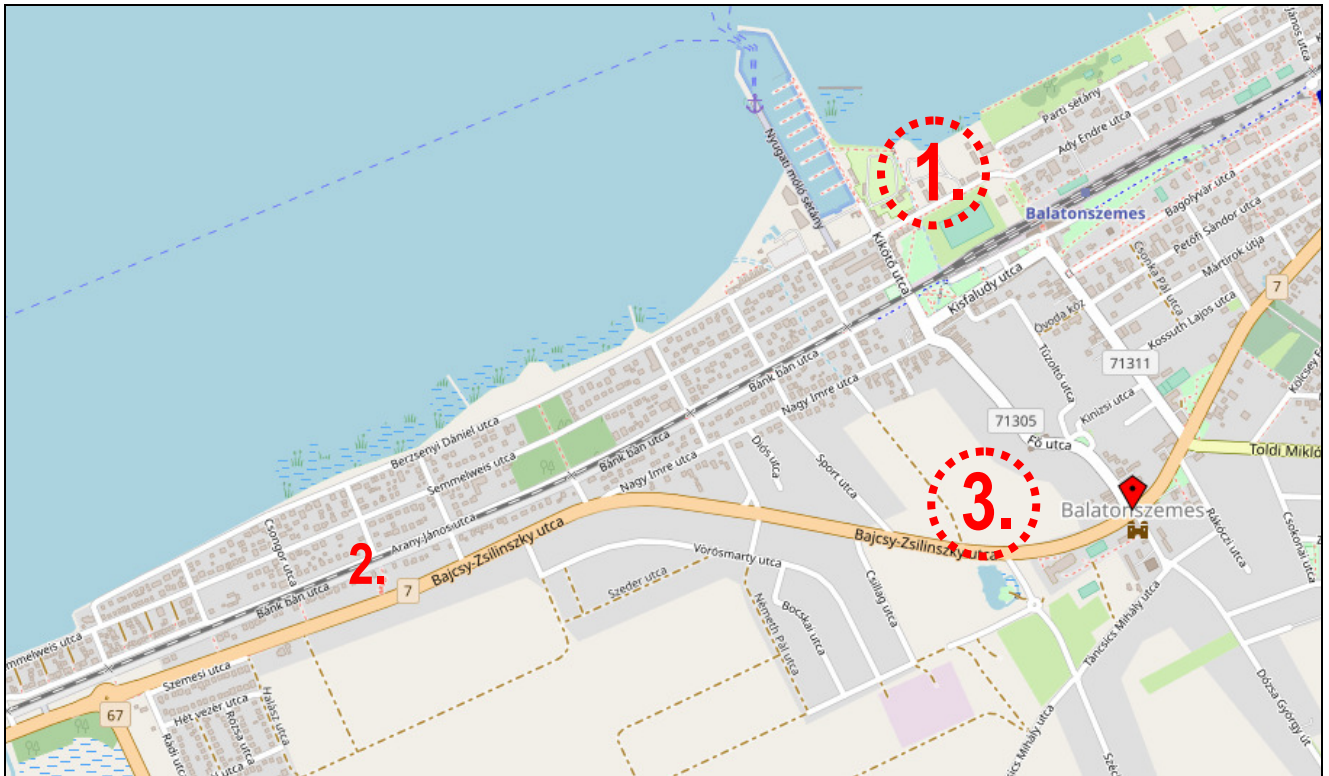
A HÉSZ üdülőterületeire vonatkozó 8.§ (4) bekezdésben a beépíthető telekszélesség min. 12 m-es méretének csökkentése. A módosítás a Bánk Bán utca Üh1 építési övezeteiben található néhány beépítetlen telek esetén merült fel, de más üdülő építési övezetekben is vannak a 12 m-nél kisebb szélességű telkek.

A módosítás hatása: a módosítással a településképi szempontból hátrányos, parlagon hagyott, nem beépíthető telkek beépíthetővé válnak.

3. módosítás célja:

A 1094 és a 1095/1 hrsz-ú telek közös telekhatárán lévő övezethatár áthelyezése. Az érintett tömbben megkezdődött a telkek szabályozási tervnek történő felosztása, (tervezett út kialakítása) de az azonos tulajdonú telkek tervezett további telekosztása miatt a tulajdonos az Lf3 és Vt2 építési övezet közötti övezethatár áthelyezését kezdeményezte. A módosítás a településszerkezeti terv módosításával is jár.

A módosítás hatása: A telekalakítás után megkezdődhet a terület beépülése, a módosításnak jelentős hatása nincsen.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése a településen

JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2021. november 10-i ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
167/2021. (XI.10.) sz. Képviselő-testületi határozata:**

Balatonszemes Községi Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 86/2010.(V.17.) sz. Kt. határozattal megállapított, többször módosított településszerkezeti tervet módosítja a határozat melléklete szerinti tartalommal, a „változtatással érintett terület”-en belül. Az érintett lakóterületet (3840 m²) **településközpont vegyes területbe** sorolja át.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

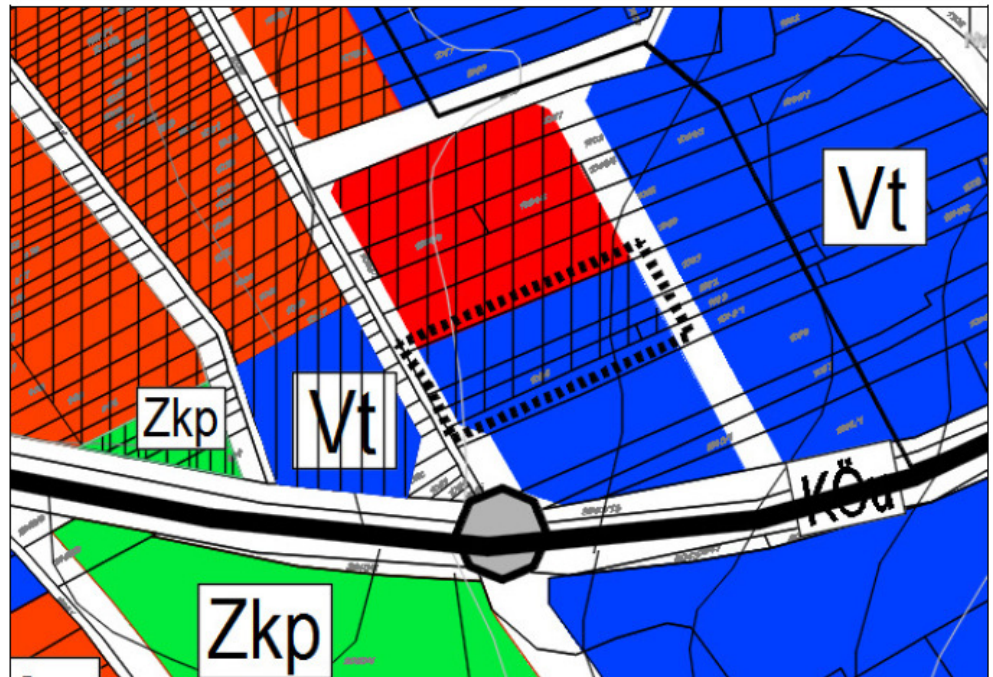
Határidő: értelem szerint

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2021. november 18.



dr. Szatmári Ibolya
dr. Szatmári Ibolya
jegyző



A Településszerkezeti terv módosítása

Jelmagyarázat

	Lakóterület meglévő
	Lakóterület tervezett
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - meglévő
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - tervezett
	Üdülõházas üdülõövezet - meglévő
	Üdülõházas üdülõövezet tervezett turisztikai területen
	Hétfélgiházaz üdülõterület meglévő
	Településközpont vegyes terület
	Településközpont vegyes terület - tervezett
	Változtatással érintett terület

**Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
15/2021 (XI.10.) önkormányzati rendelete
Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

1. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet 1. és 3. mellékletén a változtatással érintett terület határa által jelölt részterületére vonatkozó normatartalma helyébe az e rendelet 1. és 2. melléklete szerinti részterületek normatartalma lép.

2. § (1) A Rendelet 7.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) A településközpont vegyes területen

- a) *igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- f) ponti szerinti kivételekkel;*
- b) *a Vt7*, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el,*
- c) *a Vt3*, Vt6, Vt7, Vt7*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;*
- d) *a Vt7 jelű építési övezetben lakóépület összes szintterülete nem haladhatja meg a tényleges összes nettó szintterület 70 %-át, a turizmus fejlesztését szolgáló önálló építmények, üdülőépület - amelynek a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés létesíthető - vagy önálló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés összes szintterülete el kell, hogy érje a tényleges összes nettó szintterület legalább 30%-át .*
- e) *a Vt7* jelű építési övezetben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények és üdülőépület helyezhető el, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is kialakíthatók.*
- f) *a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,*
- g) *a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők."*

(2) A Rendelet 7.§ (11) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(11) Az állandó gyalogos átjárást a Balatonpart megközelítéséhez a Vt7* építési övezetben min. 3 m szélességben, a telek nyugati határán, a Vt7 építési övezetben min. 3 m szélességben a telek nyugati oldalán, min. 2 m szélességben a telek keleti oldalán kell biztosítani."

3. § A Rendelet 8.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

"(4) A kialakult területeken a minimum 10 m széles telek építhető be."

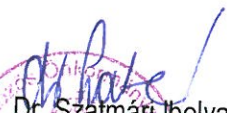
4.§ (1) E rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

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

Balatonszemes, 2021. november 10.


Németh Kornélné
polgármester




Dr. Szatmári Ibolya
jegyző



A rendelet kihirdetésre került 2021. november 11.


Dr. Szatmári Ibolya
jegyző



Szabályozási terv (A Rendelet 1. és 3. mellékletének) módosítása 1.

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen módosítások Balatonszemes Községi Önkormányzat 37/2001. (II.26.) KT. sz. határozatával megállapított Településfejlesztési Konceptióban foglaltakkal nem ellentétesek.

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítás a meglévő és tervezett településhálózati elemeket nem érinti.

4.1.2. A szabályozás indoklása

1. módosítás

A hatályos Településszerkezeti terven a volt Lidó kemping területén a településközpont vegyes terület nem változik.

(A településközpont vegyes területi besorolást a 2000. évi CXII. (Balaton) törvény 19.§-a tette lehetővé, mely a 2006. évi XCV. törvény 3.§-a által módosult (hatályba lépett: 2006.XI.22.-én)). A 2019 március 15-én hatályba lépett új területrendezési törvény (MATrT) 94.§ (1) bekezdése lehetővé teszi a településközpont vegyes terület megmaradását.

A településközpont vegyes területen a Helyi Építési Szabályzat építési övezetenként határozza meg az elhelyezhető funkciók körét. A Vt 7 építési övezetben a HÉSZ 7.§ (1) d) pontja szerint: "csak a turizmus fejlesztését szolgáló építmények építhetők." A "turizmus fejlesztését szolgáló építmények" (korábbi Balaton törvény szerinti fogalom) a HÉSZ Fogalommagyarázata szerint szállodát és panziót jelent.

A módosítás során a Vt7 jelű építési övezetben - mely csak a 188/6 hrsz-ú telek - üdülőépület és lakások elhelyezését szükséges biztosítani. A lakások és üdülők aránya legfeljebb 70-30 %-os lehet.

A módosítás során az építési övezet paraméterei nem változnak, de az új Balaton törvény nem is teszi lehetővé.

A telken a 187/1 hrsz-ú telken már megépült épülethez hasonló funkciójú épületet szeretnének építeni. A 187/1 hrsz-ú telek (volt Vigadó telke) Vt-8 jelű építési övezetbe tartozik melyen a közelmúltban többszintes apartmanház létesült.

A Helyi Építési Szabályzat a településközpont vegyes területek tekintetében többször módosult, 2019 decemberében pontosításra kerültek az egyes övezetekre vonatkozó, külön szabályozott funkciók. 2020 augusztusában a szomszédos 188/7 hrsz-ú telek került Vt7* építési övezetbe, az előírások pontosításra kerültek, de az üdülő funkció építhetősége csak a Vt7* építési övezetben vált lehetővé.

Jelen módosítás során ismét pontosítani kell az előírásokat.

A Vt7* építési övezetben üdülők és lakások kialakítása is lehetővé válik, a földszinten pedig kereskedelmi és vendéglátó funkciók is létesíthetők, de ezek aránya is meghatározásra kerül. Az Állami főépítész kérése volt, hogy egy-egy épületen belül vagy csak lakó, vagy csak üdülő és kereskedelmi és vendéglátó funkciók létesülhessenek. A tervezett épületegyüttes több épületrészből áll, több külön lépcsőházzal közelíthető meg, valamint a gyalogos forgalomnak kialakított közlekedő terület, mely a telken keresztül a Balaton felé lesz megvalósítva sétány formájában) funkcionálisan, valamint a megközelítést figyelembe véve is elkülönül egymástól a lakó épületrész és az üdülő-kereskedelmi-vendéglátó épületrész. A lakásként jegyzett rendeltetések többsége valószínű, hogy ténylegesen üdülő célt szolgálnak, ezért a funkciók épületenkénti szétválasztásának nem lenne jelentősége, de az épületegyüttes kialakításánál tervezési koncepció volt, hogy az egyes külön megközelítéssel rendelkező épületrészek tartalmazzák az üdülőket - vendéglátó - kereskedelmi rendeltetéseket valamint a lakásokat külön-külön, így a rendeltetések nem keverednek.

A HÉSZ 7.§-ának (1) bekezdése a záró véleányezési dokumnetációban alábbiak szerint módosul:

(1) A településközpont vegyes területen

- a) *igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- f) ponti szerinti kivételekkel;*
- b) *a Vt7*, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el,*
- c) *a Vt3*, Vt6, Vt7, Vt7*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;*

- d) a Vt7 jelű építési övezetben ~~csak a~~ turizmus fejlesztését szolgáló építmények, **üdülőépület valamint lakásokat és a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciókat is tartalmazó épületek építhetők, de az építési övezetben az üdülő, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció összes szintterülete az épület összes nettó szintterületének legalább 30% kell, hogy legyen.**
- e) a Vt7* jelű építési övezetben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények és üdülőépület helyezhető el, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is kialakíthatók.
- f) a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,
- g) a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők."

A Vt7 * jelű építési övezetben az építési paraméterek a következők (nem változnak):

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mértéke:	30 %
A legkisebb kialakítható telekméret:	2000 m ²
A max. építménymagasság:	6,0 m
A min. építménymagasság:	3,0 m (a 7.§ (3) bekezdése alapján)
A min. zöldfelület:	40 %

A telken a fenti módosításokon kívül szükséges a gyalogos átjárás biztosítása, mely a korábbi előzetes megállapodások alapján átjárási szolgalmként biztosítandó, telekalakítás nem történik. A volt kempingtől északra fekvő balatonparti zöldterületre (188/2 hrsz) jelenleg csak nehézkesen lehet lejutni (jelenleg a lejárás csak a 189 hrsz-ú árok melletti kb. 1 m széles területen lehetséges), ezért gyakorlatilag csak a 188/6 és 188/7 hrsz-on lehet biztosítani a lejutást.

A korábbi módosításban a 188/7 hrsz-ú telek nyugati határán került biztosításra a gyalogos átjárás 3 m szélességben, most a 188/6 hrsz-ú telek keleti oldalán kerül 2 m szélességben, így összesen egy 5 m széles sétány jöhet létre, mely nagyvonalú kialakítást tesz lehetővé. A 188/6 hrsz-ú telek nyugati oldalán is kialakul a meglévő csatorna mellett egy 3 m-es sáv, mely összesen kb. 4 m-es sétányt jelenthet.

A HÉSZ 7.§ (11) bekezdése is módosul:

"(11) Az állandó gyalogos átjárást a Balatonpart megközelítéséhez a Vt7 építési övezetben min. 3 m szélességben, a telek nyugati határán, a Vt7 építési övezetben min. 3 m szélességben a telek nyugati oldalán, min. 2 m szélességben a telek keleti oldalán kell biztosítani."*

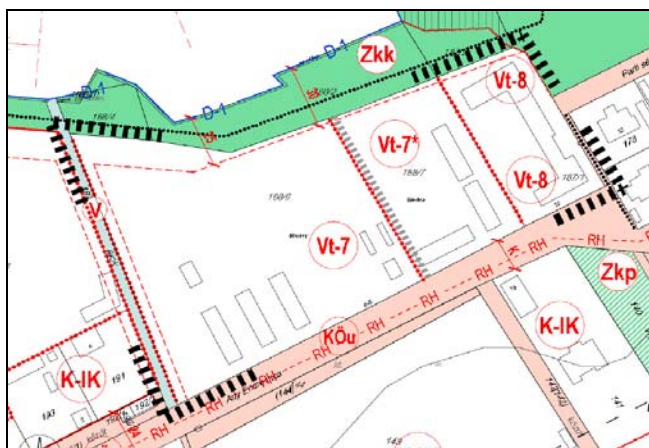
Mindemellett a Szabályozási terven is jelölésre kerül az átjárás biztosítása tehát a 188/6 hrsz-ú telek keleti és nyugati oldalán. A HÉSZ 1.§ (3a) bekezdésében foglalt Fogalommagyarázat a tavalyi módosítás által kiegészült a következő ponttal:

"2. Gyalogos átjárás biztosítandó: a szabályozási terven alkalmazott jel helyétől függetlenül a gyalogos átjárás - külön megállapodás alapján - a telken biztosítható."

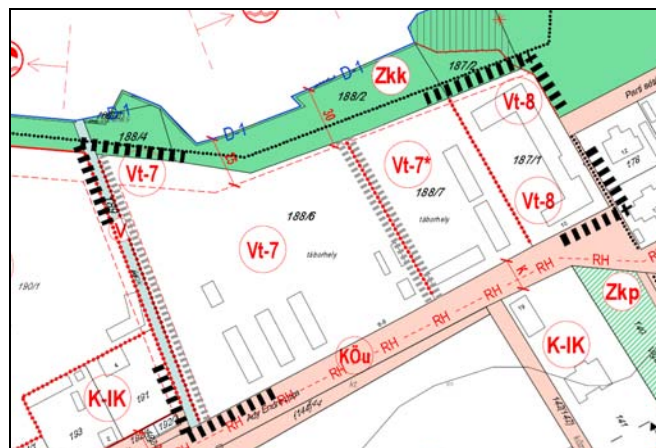
A jelen módosítás során tehát az alábbiak változnak:

- a 188/6 hrsz-ú telekre vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzatban a Vt7 építési övezetben az **üdülőépület valamint lakásokat és a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciókat is tartalmazó épületek** építésének biztosítása, valamint az építési övezetben a lakások arányának szabályozása, mely legfeljebb 70 % lehet
- A 188/6 hrsz-ú telek keleti és nyugati oldalán gyalogos átjárás biztosítása 2m ill. 3 m-es szélességben, így ez a Helyi Építési Szabályzatba és a Szabályozási tervbe is beépül.

A Szabályozási terv 1-es és 3-as jelű tervlapja módosul, mely egyben a Helyi Építési Szabályzat 1-es és 3-as melléklete.



Hatályos Szabályozási terv



Módosuló szabályozási terv

2. módosítás

A Helyi Építési Szabályzat üdülőterületeire vonatkozó 8.§ (4) bekezdésben a beépíthető telekszélesség min. 12 m-es méretének csökkentése a módosítás tárgya.

A módosítás a Bánk Bán utca Üh1 építési övezeteiben található néhány beépítetlen telek esetén merült fel, de más üdülő építési övezetekben is vannak a 12 m-nél kisebb szélességű telkek, melyek azonban beépítettek.

A módosítás során csak a HÉSZ üdülőterületekre vonatkozó, beépíthető telekszélességet (12 m) meghatározó előírás módosul, melynek során **a beépíthető telekszélesség 12 m-ről 10 m-re csökken**. Más módosítás nem történik. A módosítás következtében a Bánk Bán utcában lévő, eddig beépíthetetlen, összesen 9 db telek beépíthetővé válik.

A hatályos HÉSZ szerinti szabály valójában indokolatlan, miután a vizsgálatok szerint a településen közel 100 olyan üdülőtelek található, melyek 12 m-nél keskenyebb. A településrendezési eszközök felülvizsgálatánál ezért további vizsgálatok lesznek szükségesek.

Az Állami Főépítész szakmailag nem támogatja a módosítást. Miután az üres, elhanyagolt, gazos telkek látványa településképi szempontból is hátrányos, a szomszédos tulajdonosok általi megvételek nem garantálhatók, ezért az Önkormányzat továbbra is szeretné a módosítás során a 9 db telek beépítését lehetővé tenni.

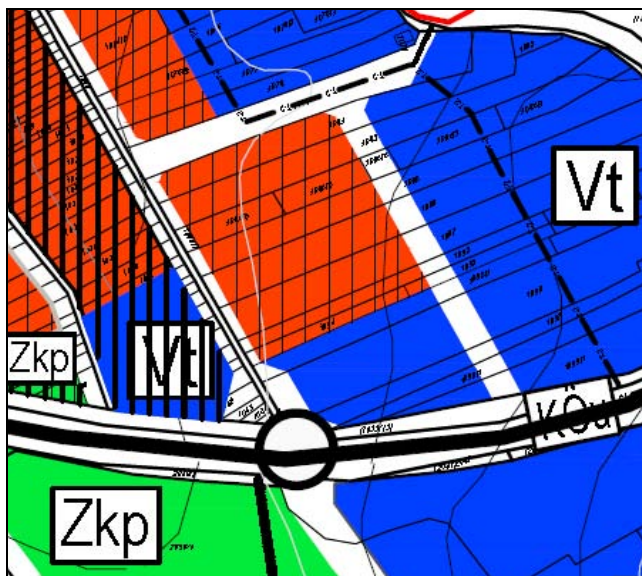
3. módosítás

A módosítás során az érintett, beépítetlen telkekből álló tömbben a lakó és településközpont vegyes terület aránya változik, melynek során 3480 m² falusias lakóterület (Lf3 építési övezet) településközpont vegyes területbe, Vt2 építési övezetbe kerül. Az építési övezet határa tehát északabbra kerül. A tömbben a telekállapotok a hatályos terv ill. a 2014-ben készült új térképre történő átvezetés óta megváltoztak, a Fő utca és Kertalja utca között található tömbben a tervezett feltáró út jogilag megvalósult, az átmenő telkek a feltáró út és a kertalja utca között is megosztásra kerültek.

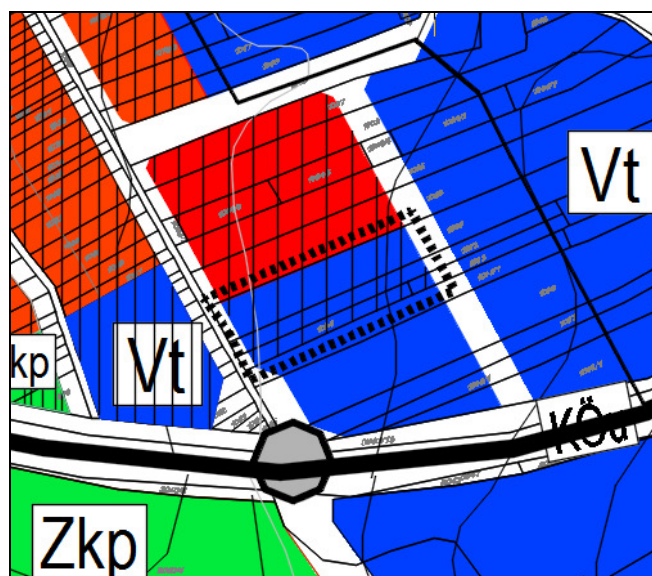
A hatályos tervi 1094 és a 1095/1 hrsz-ú telkek közötti övezethatár, a megvalósult telekosztás szerint 1086/4-5 és 1087/2-3 hrsz-ú telkek közötti telekhatárra kerül áthelyezésre. Az övezethatár áthelyezését egy tervezett telekösszevonás miatt kérte a telkek tulajdonosa. Várhatóan a Vt2 építési övezetbe kerülő telkeken is lakóépület kerül elhelyezésre.

A két építési övezeteiben semmilyen beépítési paraméter nem változik. A Vt2 építési övezetbe átkerülő telkek kissé magasabb beépítési paraméterekkel fognak rendelkezni (30 % helyett 40 % beépítés, 5,0 m helyett 5,5 m-es építménymagasság), de a módosítás mégsem okoz lényeges változást, hiszen a kelet és nyugat felőli szomszédos telkek is Vt2 építési övezetben fekszenek. A kialakítható telekméret kisebb a Vt2 építési övezetben (450 m²), de a kialakított telkek jóval meghaladják a min. telekméret kétszeresét is.

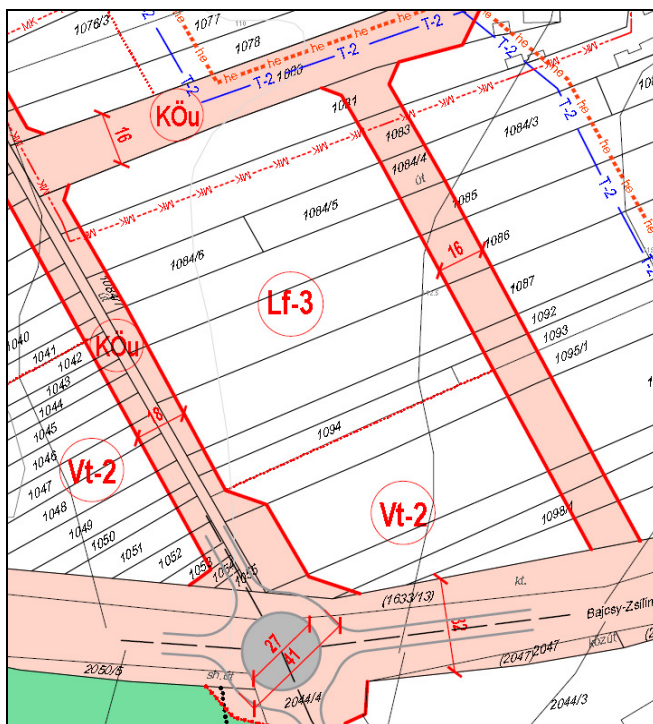
A módosításhoz a Településszerkezeti terv módosítása is szükséges.



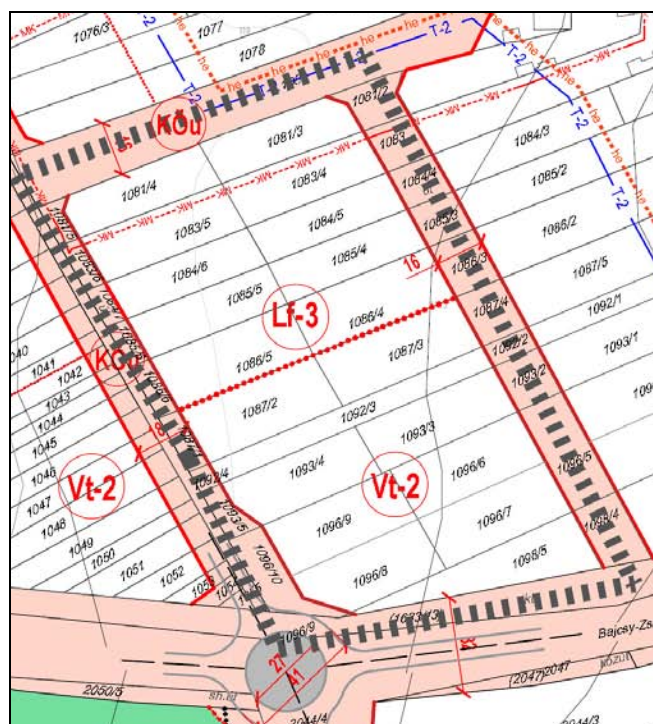
Hatályos Településszerkezeti tervi kivonat



Javasolt Településszerkezeti terv módosítás



Hatályos Szabályozási tervi kivonat



Javasolt Szabályozási terv módosítás

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) és Negyedik része (IX. fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton törvény szerkezeti tervén (ld. a 2.1.3. fejezetben) a vizsgált területek települési térségben fekszenek.

A Településszerkezeti terv csak a 3. módosítás során módosul, de a területekre a módosításokat korlátozó övezetek nem fednek rá, így a módosítások a fenti törvény előírásaival összhangban vannak.

4.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A módosítás során a területfelhasználás kismértékben és beépítésre szánt területen változik, a Településszerkezeti terv ekként nem módosul.

1. módosítás

A 188/6 hrsz-ú telken üdülőépület és lakások elhelyezésének, valamint a gyalogos átjárás kötelező biztosítását jelenti. A módosítás belterületen, a volt Lidó kemping területén történik, a hatályos tervben **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érint.** A Btv. szerinti **ökológiai hálózat övezetei** a módosítás területére nem fednek rá. Natura 2000 terület a Balaton vízmedre. A Natura 2000 területet a part mentén 30 m széles nem beépíthető területsáv illetve zöldterület választja el.

A Btv. szerinti **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete Balatonszemes belterületét nem érinti. Ellentmondás, hogy az OTRT **Tájképvédelmi terület** övezete viszont a teljes település közigazgatási területet lefedi. Az övezetet a Balaton törvény felülvizsgálatánál kell pontosítani. A jelen módosítási igény belterületen van, így tájképvédelmi szempontból nem érintett.

2. módosítás

A módosítás során csak a HÉSZ üdülőterületekre vonatkozó, beépíthető telekszélességet (12 m) meghatározó előírás módosul, melynek során a beépíthető telekszélesség 12 m-ről 10 m-re csökken. Tájrendezési jelentősége a módosításnak nincs. A módosítás következtében a Bánk Bán utcában lévő, eddig beépíthetetlen néhány telek beépíthetővé válik.

3. módosítás

A módosítás során a Bajcsy Zs. utca - Fő utca - Kertalja utca közötti telektömbben, melyben beépítetlen telkek találhatóak, a lakóterület és a településközpont vegyes terület aránya kismértékben módosul, az utóbbi javára, az övezethatár északabbra kerül. A módosításnak tájrendezési jelentősége nincs.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai érdekeket nem sért, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétes.

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. „

Mivel a módosítások során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, így a BA érték szinten tartását nem kell igazolni.

4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Az 1. módosítás során pontosításra kerül a HÉSZ Településközpont vegyes területre vonatkozó előírások közül a Vt7 építési övezetben az elhelyezhető funkciók köre. A 188/6 hrsz-ú, Vt7 jelű építési övezetbe tartozó telken a hatályos HÉSZ szerint kizárólag a turizmus fejlesztését szolgáló építmények építhetők. A módosítás során üdülőépület és lakások elhelyezése is lehetővé válik, valamint a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is létesíthetők.

Környezetvédelmi szempontból is kedvező, hogy a településközpont vegyes területen nem az OTÉK szerinti, igen sokrétű építményi funkciók, hanem a turizmus fejlesztését szolgáló üdülő és gyakorlatilag üdülőnek használt lakások valamint szálloda létesíthetők, melyeknek környezetszennyező hatása nem lesz.

Az üdülési – turisztikai fejlesztések technológiai eredetű zajterheléssel, levegőszennyezéssel nem járnak. A gázhálózat kiépítésével a téli félév fűtési eredetű levegőszennyezése sem jelentős. A csatornahálózat a területen kiépített, épületek csak a csatornahálózatra való rákötéssel létesíthetők. Az üdülők üzemeltetéséből eredően termelési eredetű hulladék nem keletkezik. Az üzemeltetésből eredő kommunális és egyéb hulladékok a hulladékszállítási rendszer keretében a regionális hulladékkezelő telepre kerülnek. Az egyéb hulladékokat az arra engedéllyel rendelkező szervezetekkel kell elszállítani.

A módosítás már művelésből kivett területeket érint, így termőföld igénybevételével nem jár.

A 2-es és 3-as módosítás a környezetminőségre nincs hatással.

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

A módosítások összességében Balatonszemes környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesznek. Ezt megerősíti a 44/2021. (V.10.), a 45/2021. (V.10.) és az 50/2021. (V.10.) polgármesteri határozat is, melyek a jelen dokumentáció mellékletében találhatók.

4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A módosításokhoz közlekedési munkarész kidolgozása nem szükséges, mivel a közlekedési helyzet, közlekedési hálózat nem változik. Az általános érvényű közlekedési szempontok betartandók. A parkolást telken belül kell megoldani.

4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területeken a közművek a tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják. A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak.

A tervezett módosítás a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, új igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a hírközlési hálózat és berendezések elhelyezése nem korlátozódik.

4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai az Balatonszemes 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 hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítások területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítások régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érintenek. A 3. módosítás érintett tömbjében az északi határon a Fő utcai műemléki római katolikus templom műemléki környezete is ráfed, a módosítást magát azonban nem érinti.

4.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonszemes Településrendezési eszközeinek módosításai az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

A termódosítás összhangban van a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervének elfogadásáról szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (MaTrT) és egyéb vonatkozó törvényekkel, rendeletekkel.

Budapest, 2021 június 02.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLETEK

Állami főépítész végső szakmai véleménye



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/08/00134-6/2021.
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura Zs.
Telefon: 82/502-812
Email: kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Balatonszemes Község TRE
M10/2021-OTÉK jelű módosítása
ügyében,
– **záró szakmai vélemény**

Hiv. szám: BSZ/2551-29/2021.
Ügyintéző: Kadlicskó Krisztián mb. települési
főépítész

Németh Kornélné
polgármester asszony részére
Balatonszemes Község Önkormányzata

Balatonszemes
Bajcsy-Zsilinszky u. 23.
8636

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatali kapun érkezett megkereső levelében Balatonszemes Község településrendezési eszközeinek az M10/2021-OTÉK jelzőszámú módosítása tervezetének záró szakmai véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TFR**) 40. § előírásai alapján, egyszerűsített eljárás keretében, amelyhez a végső véleményezési dokumentációt megküldte papír alapon és CD-n.

A 44/2021. (V.10.) sz., 45/2021. (V.10.) sz. és 50/2021. (V.10.) sz. polgármesteri határozataival döntött a településrendezési eszközök M10/2021-OTÉK jelzőszámú módosításáról.

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozatával jóváhagyott *Településszerkezeti terve* (a továbbiakban: **TSZT**);
- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2010. (V.17.) sz. önkormányzati rendelete *Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről* (a továbbiakban: **HÉSZ**).

Tervezett módosítások céljai:

- A 188/6 hrsz.-ú ingatlanon (volt Lidó kemping területe) üdülő és lakás rendeltetés elhelyezésének biztosítása tervezett, 30-70%-os arányban. Az Önkormányzattal történő megállapodás alapján a parti zöldterület gyalogos megközelítése a telek keleti és nyugati oldalán tervezett.
- A HÉSZ 8.§ (4) bekezdésében lévő beépíthető telekszélesség minimum.: 12,0 m méretének csökkentése tervezett 10,0 m-re. A Bánk bán utca beépítetlen telkei esetében került megvizsgálásra a módosítási szándék, amely Üh1 jelű építési övezetbe sorolt.
- Az 1087/2, 1087/3, 1092/3, 1093/3 és 1093/4 hrsz.-ú ingatlanok területének építési övezeti átsorolása tervezett [Lf3 → Vt2], a hatályos TSZT szerinti 1094 és 1095/1 hrsz.-ú ingatlan telekhatárain jelölt övezethatár áthelyezésre kerül.

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök tervezetét a TFR előírásai alapján a partnerekkel, az államigazgatási szervekkel véleményeztette, és a véleményezési szakaszt a 125/2021. (IX.15.) sz. Kt. határozattal lezárásra került.

Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte. A változtatás a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak, ezért a 125/2021. (IX.15.) sz. Kt. határozat alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Tervezett módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készültek.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) előírásainak megfelelően Kadlicskó Krisztián települési főépítész bevonásával látja el.

A **Város és Ház Bt.** (Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező TT/1 01-4073)) által 2021. szeptember dátummal készített „*Balatonszemes Község településrendezési eszközeinek M10/2021-OTÉK jelű módosítása*” című végső szakmai véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, melyre az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

A módosuló településrendezési eszközök tervezetét az alábbi kikötések teljesítését követően elfogadásra javasoljuk:

- kérjük a módosító rendelettervezet 2.§ (1) bek. d) pontját pontosítani:
„a Vt7 jelű építési övezetben lakóépület, és a turizmus fejlesztését szolgáló önálló építmények üdülőépület, amelynek a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés létesíthető. Az építési övezetben az üdülő, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű önálló épületek összes szintterülete nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett beépíthetőség szintterületének 30%-át.”
- a 2. pontban tervezett módosításra vonatkozó szakmai véleményünket fenntartjuk, amely tekintetében tájékoztatjuk az Önkormányzatot, hogy szakmai véleményünk nem jogszabályon alapuló.

Tájékoztatás

Az eljárás során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készült, véleményezése párhuzamosan folyt. Ezzel kapcsolatosan felhívjuk a figyelmet a TFR 33. § (1) bekezdésére, amely szerint a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat módosításának elfogadását.

A TFR, valamint az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Asszony figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a **Lechner Nonprofit Kft. Dokumentációs Központja** részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a **Nemzeti Jogszabálytárban** közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes **kormányhivatalnak**.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Felhívjuk a figyelmet továbbá a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Jat.**) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően **egységes szerkezetbe** kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, v. helyezte hatályon kívül.

Kérjük, hogy a **hatályba lépést követő** 30 napon belül az egységes szerkezetű településrendezési eszközök digitális adathordozón (CD/DVD) és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papíralapú adathordozón is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy az egységes szerkezetű szabályozási terven valamennyi jóváhagyó (alap és módosító) önkormányzati rendelet száma szerepeljen.

A településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményt a TFR 40. § rendelkezéseire figyelemmel adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2021. október 18.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

ifj. Horváth János
állami főépítész

Kapja:

1. címzett

(hivatali kapu)

Értesül:

2. Város és Ház Bt.

(email)

Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező

varoseshaz@varoseshaz.hu

3. irattár

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/08/00134-8/2021.
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura Zs.
Telefon: 82/502-812
Email: kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Balatonszemes Község TRE
M10/2021-OTÉK jelű módosítása
ügyében,
– **módosított záró szakmai
vélemény**

Hiv. szám: BSZ/2551-31/2021.
Ügyintéző: Kadlicskó Krisztián mb. települési
főépítész

Németh Kornélné
polgármester asszony részére
Balatonszemes Község Önkormányzata

Balatonszemes
Bajcsy-Zsilinszky u. 23.
8636

Tisztelt Polgármester Asszony!

Hivatali kapun érkezett megkereső levelében Balatonszemes Község településrendezési eszközeinek az M10/2021-OTÉK jelű számú módosítása tervezetének záró szakmai véleményezését kéri a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **TFR**) 40. § előírásai alapján, egyszerűsített eljárás keretében, amelyhez a végső véleményezési dokumentációt megküldte papír alapon és CD-n.

2021. október 18. napon SO/08/00134-6/2021. ügyiratszámon hozzájáruló záró szakmai véleményt adtunk.

A Polgármester Asszony 2021. októberi dátumú BSZ/2551-31/2021 ügyiratszámú megkereső levele alapján a Vt7 jelű építési övezet építésügyi előírásainak pontosítását kérte a tekintetben, hogy az adott építési övezetben a lakóépületek szintterülete a beépíthetőség 70%-át nem haladhatja meg, míg az üdülő, kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetésű épületek szintterülete legalább 30%-nak kell lennie az adott építési övezetben.

Fenti hivatkozott számú levél pontosítja a záró szakmai véleményre megküldött tervezet szövegkörnyezetét és tartalmát, amely alapján az alábbi egységes szerkezetbe foglalt záró szakmai véleményt adjuk:

A 44/2021. (V.10.) sz., 45/2021. (V.10.) sz. és 50/2021. (V.10.) sz. polgármesteri határozataival döntött a településrendezési eszközök M10/2021-OTÉK jelű számú módosításáról.

Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozatával jóváhagyott *Településszerkezeti terve* (a továbbiakban: **TSZT**);
- Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2010. (V.17.) sz. önkormányzati rendelete *Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről* (a továbbiakban: **HÉSZ**).

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

Tervezett módosítások céljai:

1. A 188/6 hrsz.-ú ingatlanon (volt Lidó kemping területe) üdülő és lakás rendeltetés elhelyezésének biztosítása tervezett, 30-70%-os arányban. Az Önkormányzattal történő megállapodás alapján a parti zöldterület gyalogos megközelítése a telek keleti és nyugati oldalán tervezett.
2. A HÉSZ 8.§ (4) bekezdésében lévő beépíthető telekszélesség minimum.: 12,0 m méretének csökkentése tervezett 10,0 m-re. A Bánk bán utca beépítetlen telkei esetében került megvizsgálásra a módosítási szándék, amely Üh1 jelű építési övezetbe sorolt.
3. Az 1087/2, 1087/3, 1092/3, 1093/3 és 1093/4 hrsz.-ú ingatlanok területének építési övezeti átsorolása tervezett [Lf3 → Vt2], a hatályos TSZT szerinti 1094 és 1095/1 hrsz.-ú ingatlan telekhatárain jelölt övezethatár áthelyezésre kerül.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök tervezetét a TFR előírásai alapján a partnerekkel, az államigazgatási szervekkel véleményeztette, és a véleményezési szakaszt a 125/2021. (IX.15.) sz. Kt. határozattal lezárásra került.

Az Önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a környezet védelméért felelős szervek véleményét megkérte. A változtatás a környezetre jelentős hatást nem gyakorolnak, ezért a 125/2021. (IX.15.) sz. Kt. határozat alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

Tervezett módosítások az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készültek.

Az Önkormányzat településrendezési feladatát az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) előírásainak megfelelően Kadlicskó Krisztián települési főépítész bevonásával látja el.

A Város és Ház Bt. (Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező TT/1 01-4073)) által 2021. szeptember dátummal készített „Balatonszemes Község településrendezési eszközeinek M10/2021-OTÉK jelű módosítása” című végső szakmai véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, melyre az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

A módosuló településrendezési eszközök tervezetét az alábbi kikötések teljesítését követően elfogadásra javasoljuk:

- kérjük a módosító rendelettervezet 2.§ (1) bek. d) pontját pontosítani:
„a Vt7 jelű építési övezetben lakóépület összes szintterülete nem haladhatja meg a beépíthetőség 70%-át, a turizmus fejlesztését szolgáló önálló építmények, üdülőépület - amelynek a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés létesíthető -, vagy önálló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés összes szintterülete nem haladhatja meg az építési övezetben megengedett beépíthetőség szintterületének 30%-át.”
- a 2. pontban tervezett módosításra vonatkozó szakmai véleményünket fenntartjuk, amely tekintetében tájékoztatjuk az Önkormányzatot, hogy szakmai véleményünk nem jogszabályon alapuló.

Tájékoztatás

Az eljárás során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készült, véleményezése párhuzamosan folyt. Ezzel kapcsolatosan felhívjuk a figyelmet a TFR 33. § (1) bekezdésére, amely szerint a településszerkezeti terv módosításának elfogadása meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat módosításának elfogadását.

A TFR, valamint az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Asszony figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről, valamint az egyes ingatlanokkal kapcsolatos településrendezési követelményekről adandó tájékoztatásról.

Az *Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ*ról, valamint az *Országos Építésügyi Nyilvántartás*ról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet és terv-melléleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a **Lechner Nonprofit Kft. Dokumentációs Központja** részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet alapján a jegyző köteles a képviselő-testület által megalkotott, a polgármester és a jegyző által aláírt és kihirdetett önkormányzati rendeletet, valamint a módosított önkormányzati rendelet jövőbeni időállapota szerinti egységes szerkezetű szövegét a **Nemzeti Jogszabálytárban** közzétenni, és a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által e célra kialakított informatikai rendszeren keresztül megküldeni az illetékes **kormányhivatalnak**.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy a HÉSZ melléklete a szabályozási terv, a szabályozási terv nélkül az ingatlanokra vonatkozó előírások nem azonosíthatók be, ezért az egységes szerkezetű szabályozási tervet is fel kell tölteni a Nemzeti Jogszabálytárba.

Felhívjuk a figyelmet továbbá a *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: **Jat.**) 12. § előírásaira, melynek értelmében a jogszabály módosító és hatályon kívül helyező rendelkezése a hatálybalépéssel végrehajtottá válik. A módosító jogszabály végrehajtott rendelkezése a következő napon hatályát veszti. Ennek értelmében a módosító rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően **egységes szerkezetbe** kell foglalni a jelenleg hatályos jogszabály rendelkezéseivel, figyelemmel a Jat. 2. § (1) bekezdésére is. Az egységes szerkezetbe foglalásnál a láblécben meg kell jelölni, hogy melyik jogszabály módosította, v. helyezte hatályon kívül.

Kérjük, hogy a **hatályba lépést követő** 30 napon belül az egységes szerkezetű településrendezési eszközök digitális adathordozón (CD/DVD) és annak aláírt, önkormányzati bélyegzővel ellátott, eredeti méretarányban dokumentált példányát papíralapú adathordozón is szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

Kérjük figyelemmel lenni arra, hogy az egységes szerkezetű szabályozási terven valamennyi jóváhagyó (alap és módosító) önkormányzati rendelet száma szerepeljen.

A településrendezési eszközökre vonatkozó záró szakmai véleményt a TFR 40. § rendelkezéseire figyelemmel adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2021. október 27.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

ifj. Horváth János
állami főépítész

Kapja:

1. címzett

(hivatali kapu)

Értesül:

2. Város és Ház Bt.

(email)

Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező
varoseshaz@varoseshaz.hu

3. irattár

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650
E-mail: afi@somogy.gov.hu Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>