

BALATONSZEMES KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
M11/2022-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA
A 190/4 hrsz-ú telekre vonatkozóan
Véleményezési tervdokumentáció
A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

Partnerségi egyeztetésre és a
környezeti értékelés szükségességének megállapításához



Budapest, 2022. szeptember

BALATONSZEMES KÖZSÉG
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK
M11/2022-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA
A 190/4 hrsz-ú telekre vonatkozóan
Véleményezési tervdokumentáció
A 419/2021. (VII.15.) Kr. 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

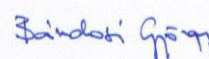
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

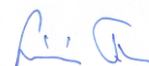
Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Tájrendezés,
környezetvédelem:

Lázár Tibor

Környezeterv Kft



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs
01-11270 K1d-1

Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Németh Kornél Antalné polgármester

Főépítész: Kadlicskó Krisztián

Budapest, 2022. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

- 1.1. Tervi előzmények vizsgálata
 - 1.1.1. Balatonszemes Településszerkezeti Terve
 - 1.1.2. Balatonszemes Szabályozási Terve
 - 1.1.3. Területrendezési tervek
- 1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1. Településrendezési javaslat
- 3.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja
- 3.3. Tájrendezés- Környezetalakítási javaslat
- 3.4. Örökségvédelem
- 3.5. Közlekedési vizsgálat és javaslat
- 3.6. Közmű és hírközlési javaslat
- 3.7. Tervezői nyilatkozat

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

BEVEZETÉS

Balatonszemes Településszerkezeti tervét a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 12/2010. (V.17.) sz. önk. rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete. A hatályos Településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt 161/2022. (VII.28.) számú testületi határozatával kezdeményezte, a 190/4 hrsz-ú terület tulajdonosának kérelmét támogatva. A Településrendezési eszközök módosításának elkészítésével Balatonszemes Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a korábbi módosítások készítőjét.

A módosítás célja:

A módosítás a 190/4 hrsz-ú telket (volt Hattyú kemping) érinti, mely a *különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sportterület építési övezetben* található. A HÉSZ 15.§ (4) bekezdése szerint az *épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be*. A tulajdonos a már építési engedéllyel rendelkező építési beruházáshoz további, a vonatkozó jogszabályokban előírt minimumnál több gépjármű elhelyezését szeretné biztosítani telken belül, ezzel csökkentve a környék közterületeinek leterheltségét. A létrehozandó többlet parkolóhelyeket térszín alatt kívánják megvalósítani, ezt azonban a HÉSZ említett hatályos előírása nem teszi lehetővé.

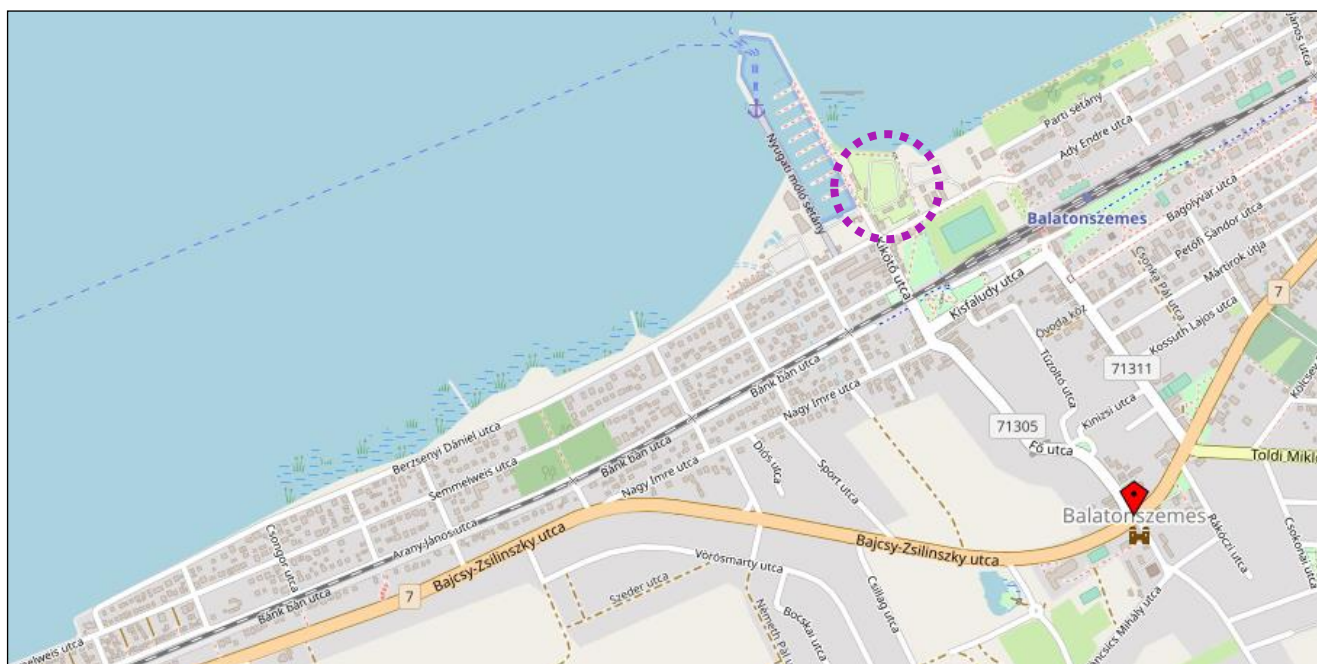
A módosítás célja így az ingatlanon tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges településrendezési környezet módosítása, a térszín alatti beépítés mértékének és a minimális zöldfelületi arány növelésének vonatkozásában.

A módosítás hatása:

A felszín alatti többlet parkolószám biztosítása (20 fh-el) nem a telek zöldfelület mértékét csökkenti, sőt a minimális zöldfelületi érték ugyanakkora mértékben növekszik. A térszín alatti beépítés kismértékű növelésének a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

A módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti „Egyszerűsített eljárás” (korábbi tárgyalásos) szerint kerül véleményezésre az E-TÉR rendszeren keresztül.

A módosítás részleteit illetően egyeztetés került összehívásra az önkormányzat, az állami főépítész, a beruházók és a tervezők részvételével. Ezen az egyeztetésen dönt el az Állami főépítész kérése alapján a térszín alatti beépítés és a zöldfelületi növelés kapcsolata és a közlekedési részletes vizsgálat szükségessége a területet megközelítő utakat illetően, ez a tárgyalásra küldendő véleményezési tervdokumentációban fog szerepelni.



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

1.1. TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.1.1. Balatonszemes Településszerkezeti Terve

A 2010 májusában a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Stadler Építésroda (vezető tervező: Dr. Stadler József) készítette. A terv több ízben - kisebb területeken - módosult. A 2014-ben jóváhagyott módosítás során a módosítások egységesítésre kerültek új állapotú digitális térkép segítségével. Az egységesítést a Város és Ház Bt. készítette. Azóta is több kisebb módosítás történt, de a jelenlegi vizsgált területet ezek a módosítások nem érintették, a keletre szomszédos egykori Lidó kemping területét azonban igen.

Jelen eljárásban nincs településszerkezeti tervi változás, a HÉSZ módosítással érintett telek **Különleges idegenforgalmi területbe** tartozik, a telek Balatonparti határán zöldterület került meghatározásra, mely már külön telekként (190/3 hrsz) leválasztásra került.



A hatályos Településszerkezeti Terv részlete

1.1.2. Balatonszemes Szabályozási Terve

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

A volt Hattyú Kemping a Helyi Építési Szabályzat 1. és 3. mellékleteként jóváhagyott Szabályozási tervén **KI-1 jelű különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sportterület építési övezetbe** tartozik. A nyugatra szomszédos terület a 198 hrsz-ú telek, szintén KI-1 építési övezetbe sorolt, keletre található - a 189 hrsz-ú árok után - a volt Lidó kemping, mely Vt-7 építési övezetbe tartozik.

A Helyi Építési Szabályzat a különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sportterületek tekintetében utoljára 2016. májusában módosult, amikor egy új KI-2 építési övezet létesült.

A KI-1 építési övezetben a HÉSZ 15. § (6) bekezdésében található táblázat alapján 30 %-os a beépítési mérték és 7,5 m-es építménymagasság engedélyezett, valamint a terület min. 1000 m²-es telkekre felosztható.

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírásai (kiemelve a jelen módosítással érintett KI-1 építési övezetre vonatkozó előírásokat):

„Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport területek

15.§.

(1) Különleges idegenforgalmi, szállás, szolgáltatás, lakó, üdülő- és sportterület elsősorban olyan kereskedelmi szállás jellegű idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére szolgál, amely a kor igényeinek megfelelően komplex szolgáltatást nyújt. (KI)

(2) Különleges idegenforgalmi központi területen (KI) elhelyezhető:

- lakó- és üdülőépület
- a kirándulók, nyaralók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, kemping
- közösségi szórakoztató- és kulturális épület
- sportlétesítmény
- strand
- önálló parkoló terület
- kikötő

(3) Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport területen nem helyezhető el:

- üzemanyagtöltő
- közműpótló építmény
- garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

(4) Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be.

(5) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni. A közüzemű szennyvízelvezetést és tisztítást biztosítani kell.

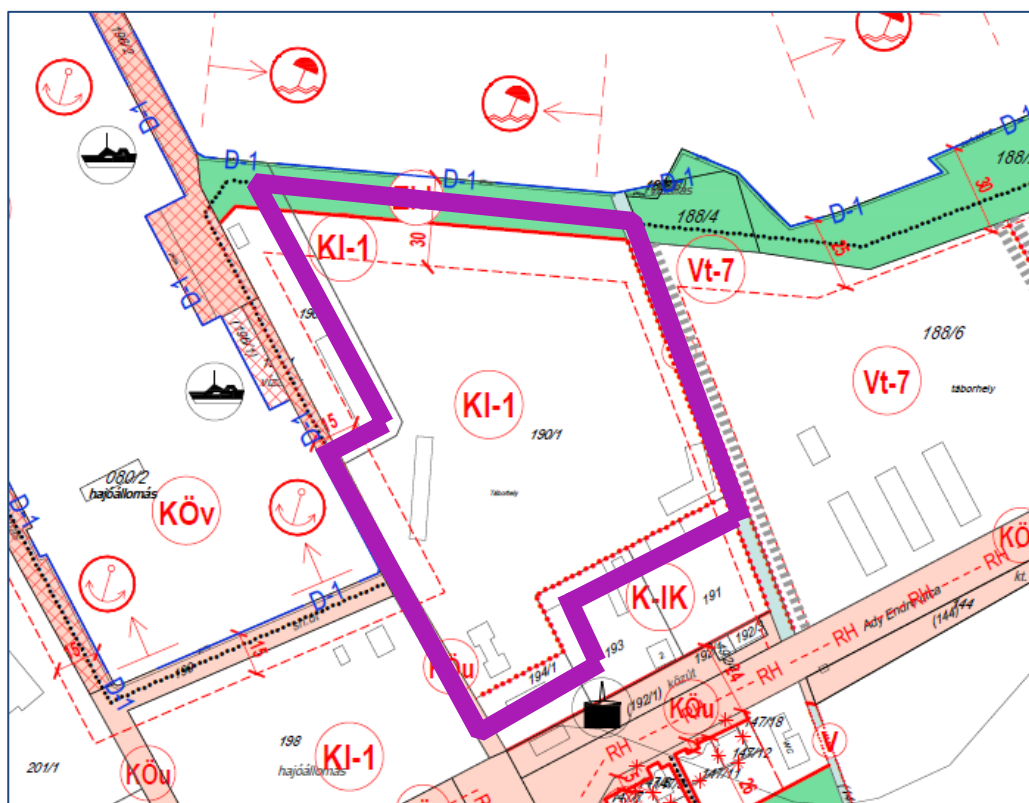
(6) Az építési övezet beépítési előírásai a következők:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
KI-1	SZ	7,5	30	1000	K	K
KI-2	SZ	7,5	15	5000	K	K

(7) A legkisebb építménymagasság: egy szint

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

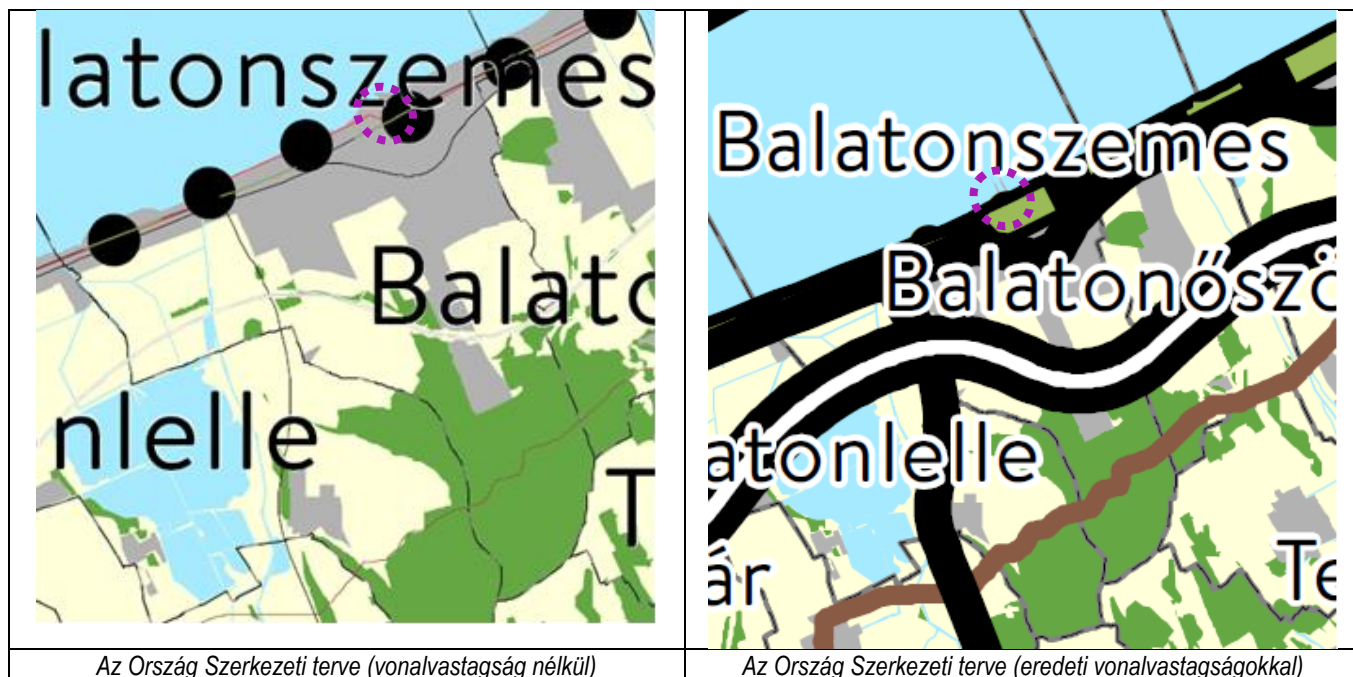
(9) Az övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodik a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.”



A hatályos Szabályozási Terv részlete a módosítással érintett terület jelölésével

1.1.3. Területrendezési tervek

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos területrendezési tervről. A 2. melléklet az Ország Szerkezeti terve, melyen Balatonszemes igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, vízgazdálkodási térségben és erdőgazdálkodási térségben fekszik. A települést az országos elemek közül az M7 gyorsforgalmi út, a 7-es és a 67-es számú főút, a 30. sz. vasútvonal nyomvonala, valamint az országos kerékpárút-törzshálózat eleme érinti. A vizsgált terület **települési térségben** található.



Az Ország Szerkezeti terve (vonaltörvénnyel)

Az Ország Szerkezeti terve (eredeti vonaltörvénnyel)

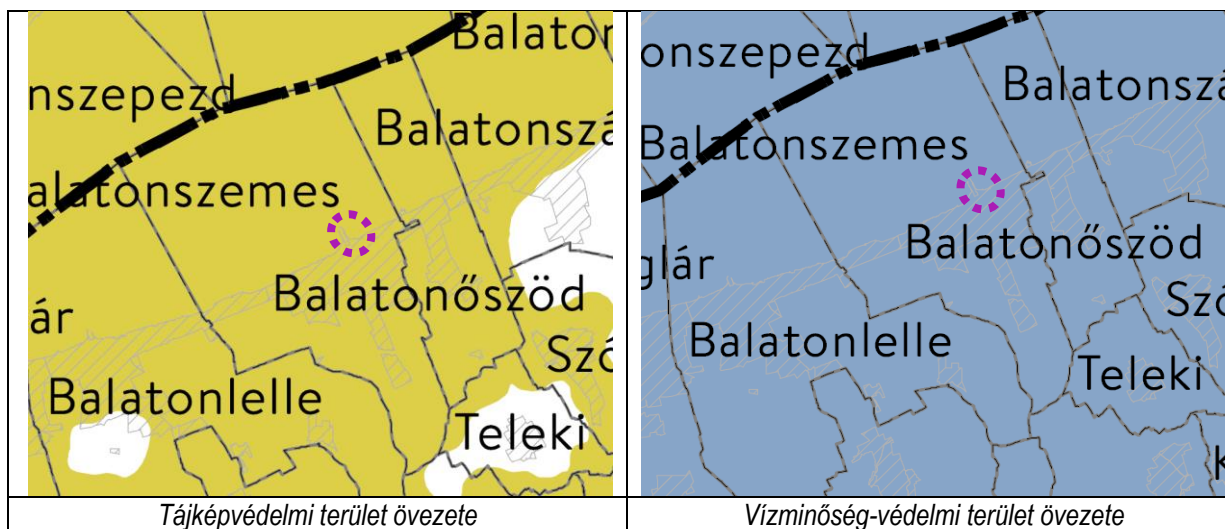
Országos területfelhasználási kategóriák - Erdőgazdálkodási térség - Mezőgazdasági térség - Vízgazdálkodási térség - Települési térség	Közlekedési hálózatok és egyedi építmények - Gyorsforgalmi út (meglévő) - Gyorsforgalmi út (tervezett) - Főút (meglévő) - Országos kerékpárút - Földgázszállító vezeték (meglévő)
--	--

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

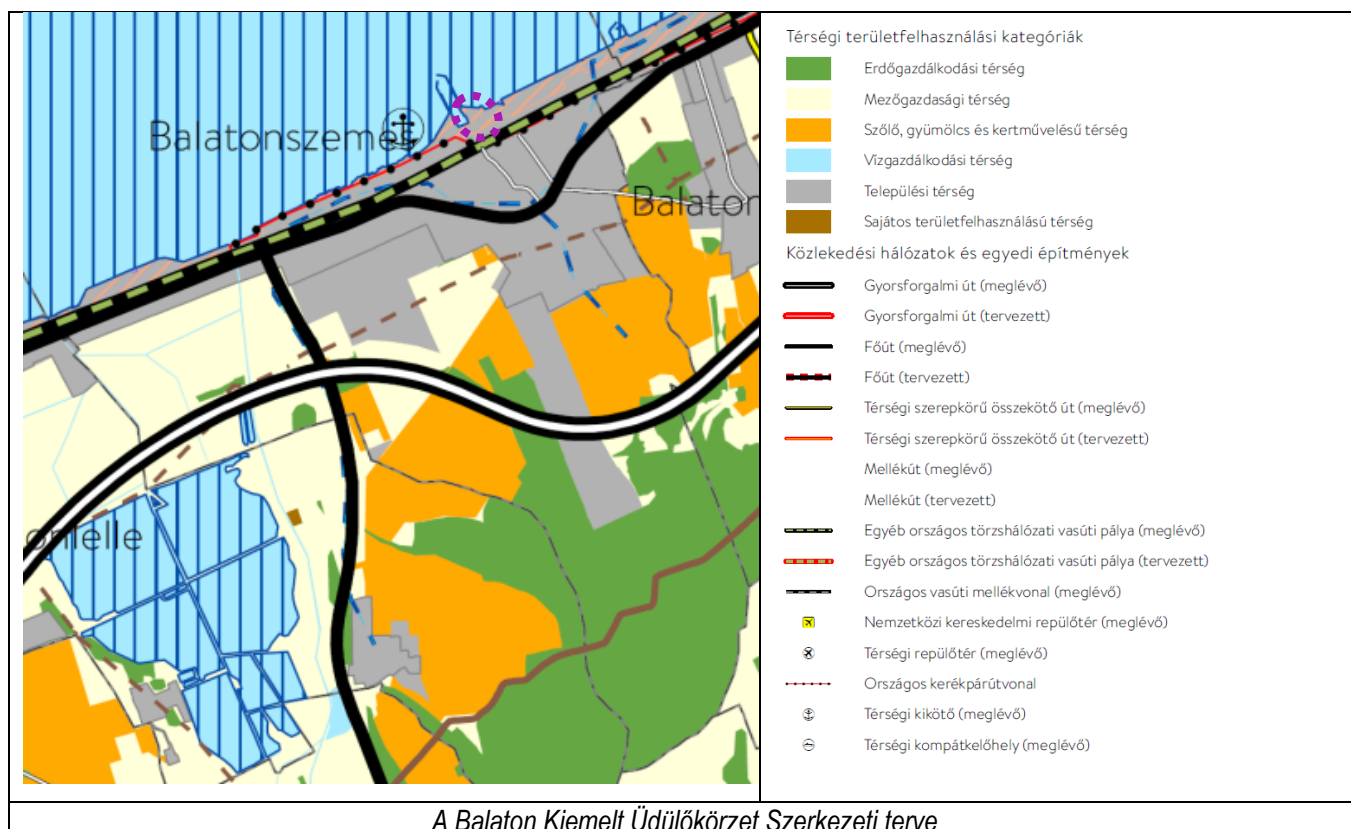
Az Ört övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	Igen	-
3. Ökológiai hálózat pufferterülete (3.1.)	-	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók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

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

A vizsgált területekre ráfedő övezetek valójában az egész települést lefedik



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



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonszemes igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva. A vizsgált terület **települési** térségben található. A terület a Balaton Vízparti területen található.

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

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

Balatonszemes Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterve (a 36/2004. (XI.30.) TNM rendelet)

A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlete

A 36/2004. (XII.30.) TNM rendelettel elfogadott Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterven (VPRT) a volt Hattyú kemping kemping (K) megjelölésű „Különleges terület 5% v. annál nagyobb beépítettség engedélyezésével” területfelhasználással jelölt. A parti területen a VPRT részlegesen összevont területfelhasználási egységet jelöl, melyen „zöldterület kialakítására alkalmas terület”-et jelöl, de ezt a hatályos településrendezési eszközök zöldterületként jelölték ki.

Ezenkívül jelöli a terv a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot 30 m szélességben, illetve a szomszédos 189 hrsz-ú árok mentén 5-5 m szélességben. Ezeket a hatályos Szabályozási terv is jelöli.

A hatályos különleges 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 Somogy Megyei Önkormányzat Közgyűlése a 6/2020. (III.26.) sz. rendelettel fogadta el az MATrT-nek is megfelelő új **Somogy Megyei Területrendezési Tervet**. A települést érintő övezetek a következők:

Somogy megye térségi övezetei	Érintettség	Alkalmazás
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	

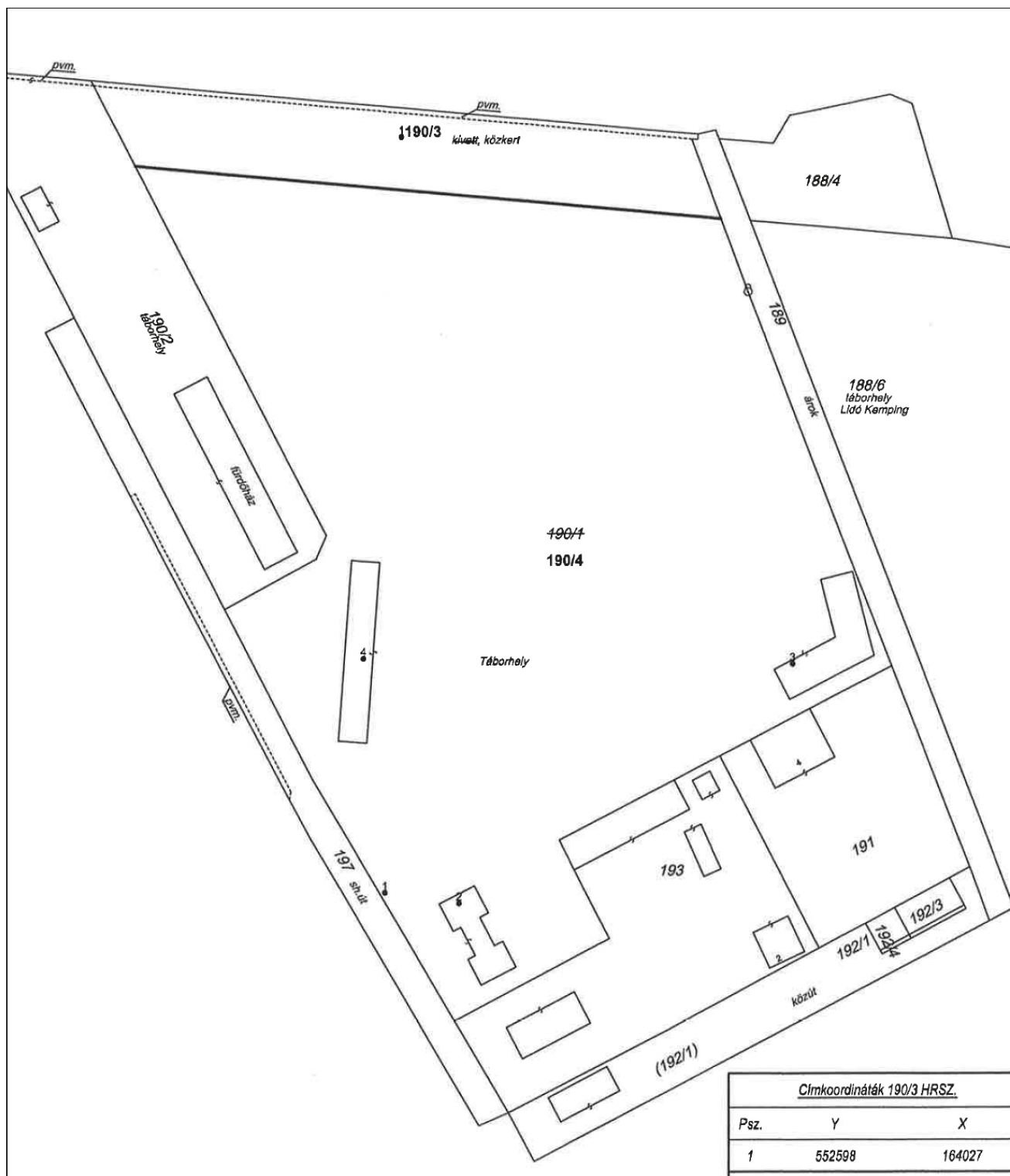
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete (3.12.)	Igen	
Vízérőzióval veszélyeztetett terület övezete (3.13.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás

A módosításokat érintő övezetek előírásai nem korlátozzák a módosítást.



1. 2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A 190/1 hrsz-ú telek, a volt Hattyú kemping területe 1,46 ha volt, mely felosztásra került a hatályos terv alapján. A zöldterületi részt választották le 190/3 hrsz-ként és adták át az Önkormányzatnak, így az építési telek a 190/4 hrsz-ú telek, a területe 1,2898 ha. A zöldterületi besorolású 190/3 hrsz-ú telek 1716 m² lett. A módosítás tárgya a 190/4 hrsz-ú telek.



Megosztási vázrajz 2022. március

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz.	Alrészlet		o. mín.	Terület ha.m ²	AK	Hrsz.	Alrészlet		o. mín.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
190/1		kivett, táborhely (3 épület)		1.4614	0.00	190/3		kivett, közkert		0.1716	0.00	Illeti a Balatonszemes belterület 197 hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási és közmuátvezetési szolgalmi jog (367118/2/2020.07.13) Illeti a Balatonszemes belterület 198 hrsz-ú ingallant terhelő közmu átvezetési szolgalmi jog(367119/3/2020.07.13)2	
						190/4		kivett, táborhely (3 épület)		1.2898	0.00	Vezetékgjog 87 m ² (34441/2011.04.01) Jogosult: E.ON Zrt. Cím: 7626 Pécs, Búza tér 8/a. Illeti a Balatonszemes belterület 197 hrsz-ú ingatlant terhelő átjárási és közmuátvezetési szolgalmi jog(367118/2/2020.07.13) Illeti a Balatonszemes belterület 198 hrsz-ú ingatlant terhelő közmu átvezetési szolgalmi jog (367119/3/2020.07.13)	
Összesen:				1.4614	0.00					1.4614	0.00		

Előzmények:

A módosítással érintett terület Balatonszemesen a kikötő mellett található, korábban a Hattyú kemping működött az ingatlanon. A BAHART tulajdonú telek értékesítése során nyertes tulajdonos-beruházó a hatályos HÉSZ és a Településképi rendelet alapján 153 lakást magába foglaló magas színvonalú lakóépület kialakítását kezdi meg a 190/4 hrsz-ú telken.

A telken elhelyezendő épületek terveit a Bánáti + Hartvig Építész Iroda Kft készítette. A két épület pince + földszint + 3 emelet kialakítású. A hatályos HÉSZ és a Településképi rendelet a szintek számát nem korlátozza.

A beépítési mérték csaknem eléri a 30 %-os maximális beépíthetőséget (29,17 %). A két épület összes hasznos alapterülete 12,417 m². A Szemesbay Resort nevű projekt keretében megvalósuló 153 lakásos lakóépület az építési engedélyt 2022 június 24-i dátummal véglegesen megkapta.

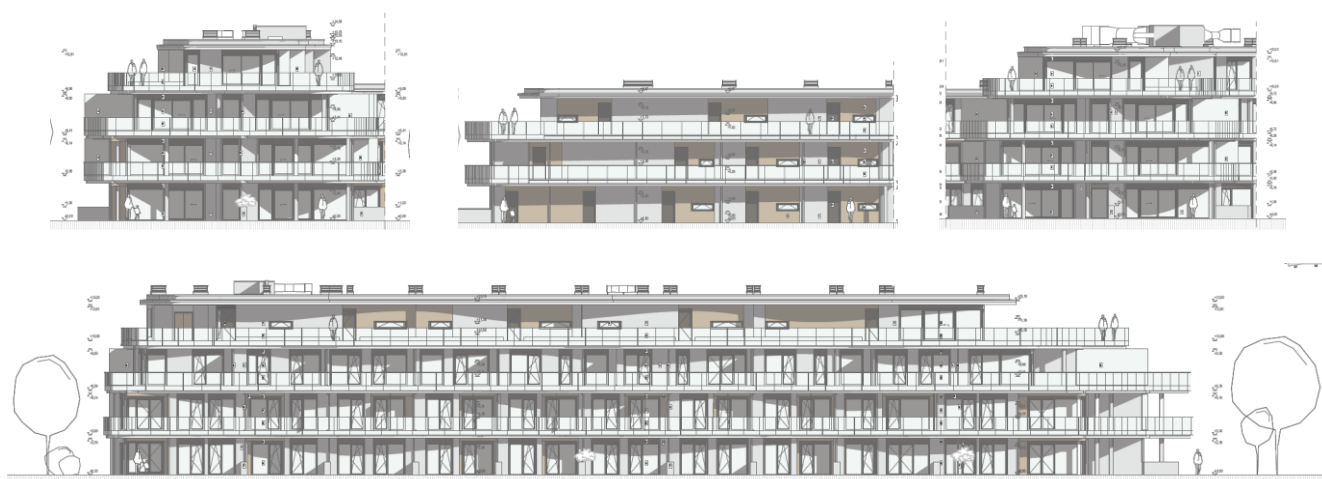
A telken tervezett épületben összesen 153 db lakóegység található, így 153 db parkolóállást szükséges biztosítani. A terv a felszínen, a Kikötő út felőli déli részen 24 db parkolót alakít ki, a pincszinten lévő mélygarázsban pedig összesen 129 db parkolóállás kialakítása tervezett. A tulajdonos azonban a vonatkozó jogszabályokban előírt minimumnál több (+20 db) gépjármű illetve kerékpár elhelyezését szeretné biztosítani telken belül, ezzel csökkentve a környék közterületeinek leterheltségét. A létrehozandó többlet parkolóhelyeket, a zöldfelületeket is kímélő módon, térszín alatt kívánják megvalósítani. A jelenlegi HÉSZ szabály ezt nem teszi lehetővé, a pincszinti beépítés a jelenlegi HÉSZ alapján megegyezik a földszinti beépítés mértékével. A módosítás e célt kívánja biztosítani az önkormányzat támogatása alapján.

A már építési engedéllyel rendelkező létesítmény értékesítése megkezdődött. Az épület látványterve az alábbi:





Látványterv (internet)



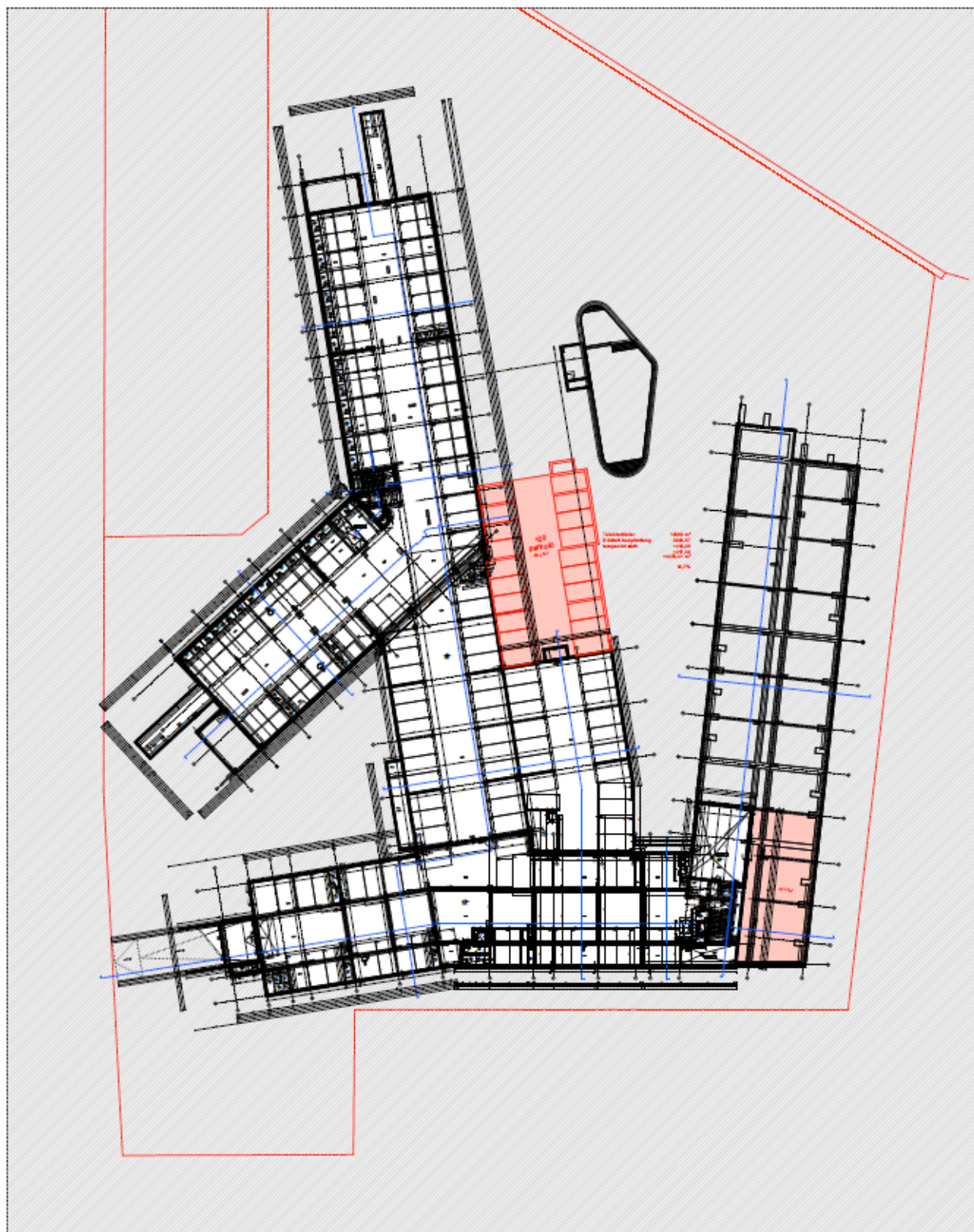
Homlokzatok



Szomszédos folyamatban lévő fejlesztések a volt Lidó kemping területén
és a meglévő társasház a volt tiszti kaszinó helyén (balra)



Helyszínrajz



A pinceszint tervezett bővítése (rózsaszín sraffos terület)

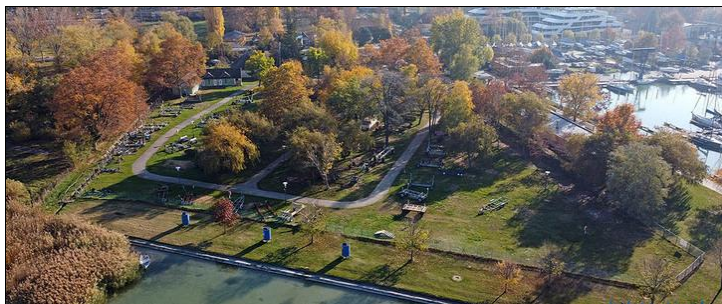
1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT

A korábbi 190/1 hrsz-ú területet a tavalyi évben értékesítette a BAHART, az 1 éve bezárt Hattyú kemping működött a területen. A nyugatra szomszédos volt Lidó kemping is már évek óta bezárt, helyén most apartmanházak épülnek.

A telek teljesen közművesített és körbekerített.

Megközelítése a Kikötő utca folytatásában található, kikötő melletti útról (197 hrsz). A 197 hrsz-ú út jelenleg is a BAHART tulajdona, ahogy a kikötői molóra vezető út mentén, az egykori kempingbe ékelődő 190/2 hrsz-ú telek is, melyen a kikötőhöz tartozó kiszolgáló épület (zuhanyzó, mosdó) és a strandhoz tartozó mosdóépület található.

A parti zöldterület leválasztása után a 190/4 hrsz-ú terület 1,29 ha területű lett, a leválasztott, önkormányzati tulajdonba került közkert pedig 1716 m². Az egykori kemping területén jelenleg három kisebb épület található - két vizesblokk, illetve recepció épület – használaton kívül, melyek bontásra kerülnek a közeljövőben, miután az új lakó rendeltetésű fejlesztés megkapta a jogerős építési engedélyt. A felhagyott kemping területén még megtalálhatók az utak, sétányok, de a terület viszonylag gondozatlan, az épületek nagy részét elbontották. A parti zöldterületi sáv felé kerítés épült, így a parti rész sosem volt szerves része a kemping területnek.



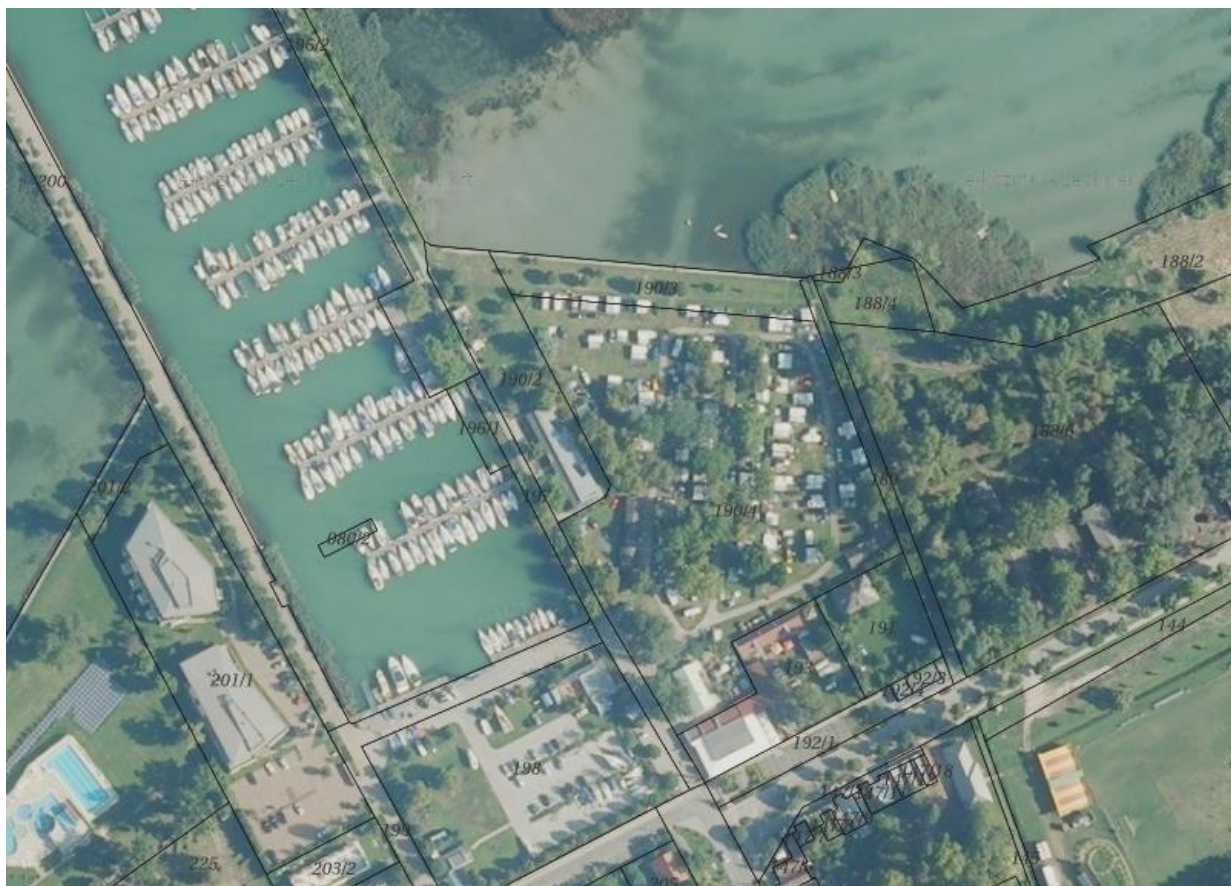
A volt kemping területe a Balaton felől



A volt kemping területe a kikötő felől



A kemping még meglévő épületei



Ortofotó 2020



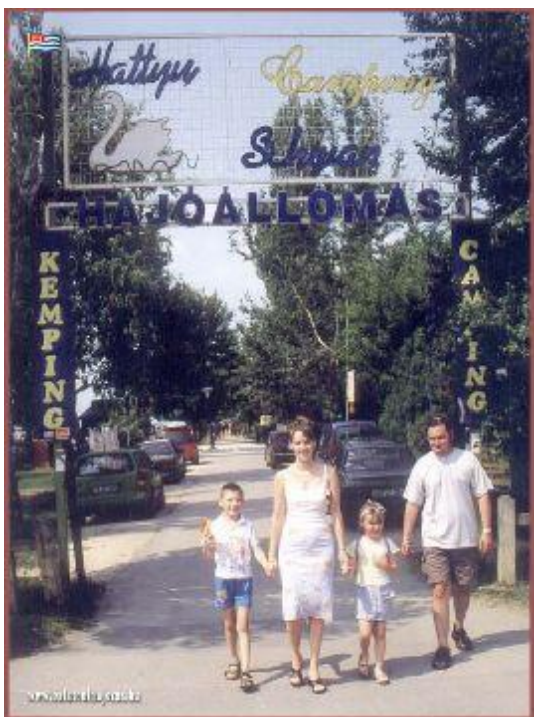
A volt kemping előtti zöldterület – strand

A területtel délről szomszédos, Ady Endre utcai sarok telken (193 hrsz) a Kishalász bisztró épülete és gazdasági épületek állnak, a 191 hrsz-ú telken pedig lakóépület található. A közterületen Az Ady Endre utca mentén apartmanépület áll.



Az Ady Endre utca felőli épületek

A térköves burkolatú 197 hrsz-ú út túloldalán a volt kempinggel szemben található a kikötő kiszolgáló területe illetve a hajóállomás illetve vitorlásokikötő.



A kikötőbe vezető út az Ady Endre utcáról nyílv egykor és ma



A kikötő bejárata és a móló gyalogos része



A kemping bejárata déli irányba



Belső képek az egykori kempingről

A kemping, mint minden kemping jelentős zöldfelülettel és értékes és kevésbé értékes faállománnyal rendelkezik, melyek közül a fafelmérési és fakivágás tervek szerint főként a telekhatárok mentén több facsoport megtartásra kerül (platánok, szomorú fűzek, fehér nyár, hegyi juhar) de az építkezéssel megbolygatott telekrészekben a fakivágás elkerülhetetlen. A jelen módosítás által a minimális zöldfelület ha kismértékben is – de növekedni fog.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
 ..2022 (.....) 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 15.§ (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(6) Az építési övezet beépítési előírásai a következők:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2
KI-1	SZ	7,5	30	1000
KI-2	SZ	7,5	15	5000
KI-1*	SZ	7,5	30	1000”

(2) A Rendelet 15.§ kiegészül a következő (10) bekezdéssel:

„(10) A KI-1* építési övezetben, a (4) bekezdéstől eltérően az épületek pinceszintje a **maximális terepszinti beépítési mértékhez** képest növelhető **pontosan** olyan mértékben, mint amilyen mértékkel a **minimális zöldfelületi arány** is párhuzamosan növekszik, de a pinceszinti beépítés mértéke így sem haladhatja meg a 35 %-ot, és a **térszín alatti beépítési mérték növekmény kizárólag gépjárművek, kerékpárok és azokat megközelítő közlekedési terület** elhelyezését szolgálhatja.”

2. §. (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépéskor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Balatonszemes, 2022.

Németh Kornél Antalné
polgármester

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző

JELMAGYARÁZAT

	közigazgatási határ
	meglévő belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	szabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa
	beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
	közhasználat elől el nem zárható terület
	helyi értékvédelmi terület határa
	műemléki környezet határa
	műemléki terület határa
	régészeti terület határa
	Parti sáv rehabilitációs terület határa
	védőterület, védőtávolság határa
	szabályozási szélesség
	megszüntető jel
	irányadó telekhatár
	építési határvonal
	Elvi építési engedély terv kérése kötelező
	nagy-középnymású gázvezeték
	villamos elosztó hálózat
	gyalogút
	kerékpárút
	autópálya, meglévő
	főút
	meglévő és tervezett vasúti vágány
	sztintbeni közúti csomópont
	sztintbeni vasúti kereszteződés
	gyalogos vasúti átgjáró
	Balaton partvonal-szabályozási tervében meghatározott partvonal
	meglévő partvonal
	erózió - defláció érzékeny terület határa
	Történelmi településközpont határa
	természeti csapásra érzékeny terület határa

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

	kertvárosias
	falusias

VEGYES TERÜLET

	településközpont
--	------------------

GAZDASÁGI TERÜLET

	kereskedelmi, szolgáltató
--	---------------------------

ÜDÜLŐTERÜLET

	üdülőházas
	hétvégi házas

KÜLÖNLEGES TERÜLET

	idegenforgalmi központi
	idegenforgalmi
	strand
	sport
	temető

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLETEK

	zöldterület (közpark)
	zöldterület (közpark)-tervezett
	zöldterület (közpark)
	zöldterület (közpark)-tervezett

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

	közmű terület
	közüti
	kötőpályás
	vízi

VÉDERDŐ TERÜLETEK

	meglévő véderdő
	meglévő véderdő
	tervezett véderdő

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

	vízgazdálkodási terület
--	-------------------------

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

	turisztikai terület
	strand

Kikötő, kikötő létesítésére felhasználható partszakasz

Strandolásra alkalmas partszakasz

Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület

gyalogos átgjárás biztosítandó

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen településrendezési termódosítás Balatonszemes Községi Önkormányzat 37/2001. (II.26.) KT. sz. határozatával megállapított Településfejlesztési koncepció módosítását nem igényli, azzal összhangban van.

3.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A tervezett fő hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges. Területfelhasználás változás nem történik, a településszerkezeti terv nem módosul.

3.1.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítás indoklása

A Helyi Építési Szabályzat a különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sportterületek tekintetében utoljára 2016. májusában módosult, ekkor került kijelölésre a „KI-2” építési övezet.

Jelen módosítás során új a 190/4 hrsz-ú telek övezeti jele KI-1* építési övezetre módosul, mivel a módosított előírások csak erre a telekre terjednek ki és KI-1 építési övezet más területen is található.

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m²
KI-1	SZ	7,5	30	1000
KI-2	SZ	7,5	15	5000
KI-1*	SZ	7,5	30	1000”

Az övezeti paraméterek nem változnak, így a KI-1* építési övezetben a módosítás során nem nő a beépítési mérték, és az építménymagasság sem.

A KI-1 * jelű építési övezetben az építési paraméterek a következők (nem változnak):

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítés mértéke:	30 %
A legkisebb kialakítható telekméret:	1000 m ²
A max. építménymagasság:	7,5 m
A min. építménymagasság:	egy szint
A min. zöldfelület:	40 %

A pinceszinti beépítési mérték a hatályos HÉSZ 15.§ (4) bekezdésében úgy szabályozott, hogy a földszinti beépítés mértékével megegyező. („Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be.”)

A módosítás során ez a szabály változna a 190/4 hrsz-ú telken folyó beruházás tekintetében, vagyis e szabálytól eltérő rendelkezés kerül előírásra új (10) bekezdésként:

„(10) A KI-1 építési övezetben, a (4) bekezdéstől eltérően az épületek pinceszintje a maximális terepszinti beépítési mértékhez képest növelhető pontosan olyan mértékben, mint amilyen mértékkel a minimális zöldfelületi arány is párhuzamosan növekszik, de a pinceszinti beépítés mértéke így sem haladhatja meg a 35 %-ot, és a térszín alatti beépítési mérték növekmény kizárólag gépjárművek, kerékpárok és azokat megközelítő közlekedési terület elhelyezését szolgálhatja.”*

A módosítás tehát kizárólag a térszín alatti gépjármű elhelyezést szolgálja, nem változik az építménymagasság, nem változik a beépítettségi mérték, szabályozásra kerül a térszín alatti beépítés maximuma és növelésre kerül a zöldfelület (a térszín alatti beépítéssel összefüggésben).

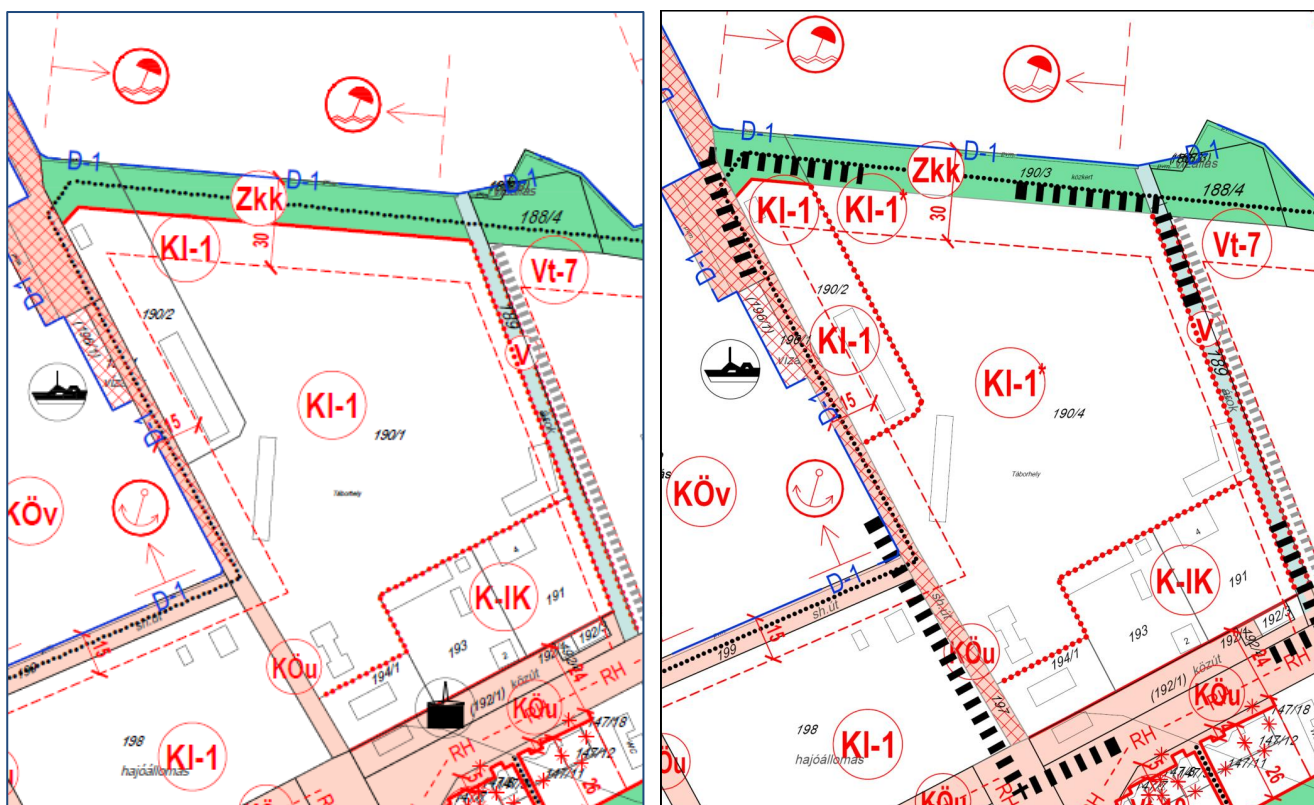
A térszín alatti beépítés mértéke a magasabb szintű jogszabályokban nem került meghatározásra, az OTÉK alapján legfeljebb az építési hely mértékéig építhető be. A módosítás tehát a magasabb szintű jogszabályokkal nem ellenétetes, ahhoz képest

szigorúbb a HÉSZ jelenlegi szabálya is, mivel csak a földszinti beépítés mértékéig engedi a pincszinti beépítést. A jelen módosítás azonban kedvező a Balaton védelmi szintjét illetően, miután a pincszinti beépítés növelése csak akkor lehetséges, ha a zöldfelületi is ugyanolyan arányban nő. A többlet parkoló pincszinti elhelyezése a felszíni parkolóterületet csökkenti, a zöldfelületet növeli, mely közérdekűnek tekinthető a Balaton partján, különösen ebben a forgalmas kikötői környezetben. A szabály ugyanakkor egyértelműsíti azt is, hogy a pincszinti növelés kizárólag gépjármű parkolást, tárolást illetve kerékpár tárolást szolgálhat, egyéb célra nem vehető igénybe.

A 190/4 hrsz-ú telek a Szabályozási terv 1-es és 3-as jelű tervlapján szabályozott, mely jelen módosítás során egy tervlapon kerül bemutatásra, ezért módosul a Helyi Építési Szabályzat 1-es és 3-as melléklete.

A szabályozási terven az alábbiak kerülnek módosításra:

- A 190/4 hrsz-ú telek övezeti jele KI-1 helyett KI-1*-ra változik. Ezzel párhuzamosan a szomszéd 190/2 hrsz-ú telek marad KI-1 jelű építési övezetben marad, ezért az **övezeti** jel a 190/2 hrsz-ú telekre is rákerül.
- A 190/3 hrsz-ú zöldterületbe tartozó telek kialakításával (köz kert) a szabályozási vonal jelölése okafogyottá vált, a telek az önkormányzat tulajdonába került, ezért **a szabályozási vonal törlésre került**, de a 190/2 hrsz-ú telken megmarad.
- A Kikötő utca folytatásában lévő 197 hrsz-ú út (saját használatú út átjárási szolgálomakkal terhelve) teljes szakaszán indokolt **a közhasználat elől el nem zárható terület jelölés**. Az út körforgalom elől el nem zárt magánúttá történő átminősítése ügyében az egyeztetések megkezdődtek az út tulajdonosával.
- A hrsz-ok aktualizálásra kerülnek a hatályos ingatlan-nyilvántartás alapján.



Hatályos Szabályozási terv és Szabályozási terv módosítás

A jelen módosítás során tehát az alábbiak válhatnak lehetővé

- a 190/4 hrsz-ú telekre vonatkozóan a tervezett épületek pincszintje maximum 5%-kal meghaladhatja a **maximális** beépítési mértéket, de csak ha párhuzamosan a zöldfelület mértéke is legalább 5 %-al növekszik (az előzetes tervek szerint 4,5 %-os pincszinti beépítés növelés tervezett)
- a minimális zöldfelületi érték 40%-os mértéke várhatóan 4,5 %-al növekszik.

Az épített környezetre gyakorolt hatás ennek következtében gyakorlatilag elenyésző, visszafordíthatatlan káros hatás az épített és természeti környezetben nem történik.

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

A módosítás következtében a Településszerkezeti terv nem kerül módosításra.

Az 1.1.3. fejezet tartalmazza **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény** (MATrT) Második része (II. Fejezete) szerinti Országos Szerkezeti terv és a Negyedik része (IX. fejezet) szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terv kivonatát és azok Balatonszemesre vonatkozó szerkezeti elemeit.

Az Ország Szerkezeti tervén és a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén** a módosítás tervezési területe **települési térségben** fekszik valamint a Balaton vízparti területén.

A **Tájképvédelmi terület** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete**, érinti a település teljes területét, melyre vonatkozó előírások nem korlátozzák a módosítást.

Egyéb előírásoknak történő megfelelés a Balaton vízparti területeire vonatkozóan:

Az MATrT Balaton vízparti területeire a 71- § előírásai vonatkoznak:

„71. § (1) A Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.”

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

„(2) Meglévő beépítésre szánt területen nagyvárosias, kisvárosias és új falusias lakóterület, továbbá ipari gazdasági terület építési övezet nem jelölhető ki, illetve azzá nem minősíthető át.”*

A felsoroltak egyike sem kerül kijelölésre.

„(3) Vízparton a vegyes terület kijelölésével egyidejűleg biztosítani kell a partmenti 30 méter széles közhasználat elől el nem zárható sávot, és azon a parti sáv kialakítását.”

A módosítás nem érint vegyes területet. A 190/1 hrsz-ú terület megosztásával 15 m széles zöldterület került átadásra az önkormányzat tulajdonába (190/3 hrsz-ú közkert – mely a Vízpartrehabilitációs tanulmánytervben nem zöldterületként került kijelölésre).

„(4) A Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül - a medencés kikötő és a hozzá kapcsolódó épületek kivételével - épület nem helyezhető el. Jogszerűen épített épület a Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül felújítható.”*

A szabályozási terv a 30 m-es beépítetlenül megőrzendő területet jelöli.

„(5) Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – a településrendezési tervben előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke az építési övezet változása esetén sem növelhető.”*

A módosítás során a beépítés és az építménymagasság nem kerül növelésre.

„(6) A Balaton elérhetősége közérdek, ezért a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembevételével mellett is, a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell a part szabad megközelíthetőségét.”*

A módosítás a parti sávot nem érinti, de a zöldterületi sáv önkormányzati tulajdonba adásával az eddigi átjárhatóság továbbra is megmarad.

(7) A Balaton vízparti területein a településrendezési tervben kijelölt építési övezetekben és övezetekben elhelyezhető rendeltetéseket a Kormány rendeletben határozza meg.*

Az új Kormányrendelet még nem került elfogadásra. A HÉSZ a KI-1 építési övezetben meghatározta az elhelyezhető funkciókat, ez alapján került kiadásra az építési engedély a folyamatban lévő építési beruházásra.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítás az Ország Szerkezeti Tervével, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervével és a települést érintő országos övezetekkel, továbbá az OTTr és a megyei övezetekre vonatkozó szabályaival összhangban készült.

3.3. TÁJRENDEZÉS, KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A módosítás során a HÉSZ Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sportterületre vonatkozó előírásai közül a pinceszinti beépítés mértéke kerül módosításra, mely a magasabb szintű jogszabályokban nem került meghatározásra. A 190/4 hrsz-ú, KI-1 jelű építési övezetbe tartozó telken a hatályos HÉSZ szerint az épületek pinceszintje a földszinti beépítés mértékéig építhető be. A módosítás során több gépjármű elhelyezését tudják biztosítani a telken belül, ezzel csökkentve a környék közterületeinek leterheltségét. Ennek érdekében a létrehozandó parkolóhelyeket, a zöldfelületeket is kímélő módon, a térszín alatt kívánják létesíteni.

A módosítás belterületen, a volt Hattyú 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.

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 18.§-a alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni kell az 1 hektárnál nagyobb újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg.

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt terület nem jön létre, azért a BA érték szinten tartását nem kell igazolni.

Környezetvédelmi szempontból a turizmus fejlesztését szolgáló, gyakorlatilag nagy mértékben üdülőknek használt lakások létesítésére kerül sor melyeknek környezetszennyező hatása nem lesz. A többlet parkolóigények térszín alatti elhelyezése környezetvédelmi szempontból kedvező.

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

A tervezett beruházás technológiai eredetű zajterheléssel, levegőszennyezéssel nem járnak. A téli félév fűtési eredetű levegőszennyezése itt nem várható. A csatornahálózat a területen kiépített, épületek csak a csatornahálózatra való rákötéssel létesíthetők. A lakások 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.

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 módosítás összességében Balatonszemes környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesznek. Ezt megerősíti a 161/2022. (VII.28.), képviselő-testületi határozat is, mely a jelen dokumentáció mellékletében található.

A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS JELENTŐSÉGÉNEK ELDÖNTÉSE

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján

A Helyzetismertetést lásd az előző fejezetekben.

A lehetséges fejlesztési irányokat a Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékletben található határozatával eldöntötte azzal, hogy a 190/4 hrsz-ú telken a pinceszinti beépítés úgy változzon, hogy a földszinti beépítés mértékét meghaladhatja, de ezzel párhuzamosan a zöldfelületi arány is növekedjen. A telek művelésből kivett, belterület, a területfelhasználás nem változik. A beépítés nem növekszik, a zöldfelület azonban nő, annnyival, amennyivel a pinceszinten a gépjármű és kerékpároló számára növekszik a beépítés, ez azonban max. 5 % lehet, így a fenntartható fejlődés szempontjából a módosítás nem jelentős.

A jelen módosítás más tervek, programokra semmilyen hatással nem lesz. Országhatáron áttérjedő hatásról nem beszélhetünk.

A módosítás területén és környezetében környezetvédelmi konfliktusok nincsenek és a tervezett módosítás környezetvédelmi konfliktusokat nem okoz.

A módosítás előzményeként (de nem a módosítás által!) lakóépületek épülhetnek, így lakónépesség növekedés várható, az épületeket azonban reálisan részben üdülő célra fogják hasznosítani.

A telek nem tartozik a BKÜTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe, de az MVM rendelet által kihirdetett tájképvédelmi övezet ráfed a teljes belterületre. A településképi rendelet a lakóterületre vonatkozó anyaghasználati előírásokat tartalmazza.

A természeti erőforrások megújulását a módosítás nem korlátozza. A térségi és helyi jelentőségű természeti erőforrások használatára a módosítás hatással nem lesz.

A módosítás olyan társadalmi, gazdasági és környezeti változásokat nem okoz, amely a település, illetve a térség fenntartható fejlesztésére hatással lenne.

A természeti adottságokhoz igazodó tájhasználatra és a helyi történeti településszerkezetre a módosítás hatással nem lesz. A vízgyűjtő gazdálkodásra a módosítás hatással nem lesz, a felszíni vizek, és felszín alatti vizek védelmét nem befolyásolja a módosítás. A telek teljesen közművesített.

A környezeti elemekre, rendszerekre a módosítások hatással nem lesznek. A termőföld védelmét a módosítás nem érinti, mivel a terület művelésből kivett.

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

A módosításokkal érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne. A különleges terület KI-1* építési övezetében csak olyan funkciójú épületek valósulnak meg, melyeknek a környezetre nincs káros hatása.

Összeségében a tervezett módosítás a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesz. A módosítás nem eredményez olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

3.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a 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 módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítás régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érint.

3.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A szűken vett tervezési terület, azaz a 190/4 hrsz.-ú telek, mely közvetlenül a Balaton partján a balatonszemesi kikötőtől keletre helyezkedik el.

A közúti forgalom tekintetében a telek feltárása a Kikötő utcáról biztosított. A Kikötő utca gyalogútként „ered” a kikötő északkeleti mólójából gyalogútként. A tervezési területtől, mint gépjárműközlekedésre alkalmas utkaként folytatódik (197 hrsz.), majd a vasúti átjáró térségétől, mint 71305 j. bekötőútként vezet a kb. 1,2 km-re lévő 7 sz. főútig. Gyűjtőút forgalmi szerepköre a Cinka Panna – Ady Endre – Kikötő utcai csomóponttól meghatározható, ami a terület közvetlen közelében van.

A 197 hrsz.-ú út státuszát tekintve magánút (átjárási szolgálommal pl. a 190/4 hrsz.-ú telek számára), a többi környező utca önkormányzati kiszolgáló út.

A Cinka/Ady/Kikötő csomópont egyszerű csomópont, a többi irányból „elsőbbségadás kötelező” táblával védett főirány a Cinka – Kikötő utca nyomvonal, a vasúti átjáró felől a Kikötő utcáról az Ady utca felé jobbra sáv kialakított egy közepes méretű szigettel, melyen átvezet a táblázott gyalogos átkelő. A meghatározott főirány egyébként megfelelően szolgálja a forgalom elvezetését, ezt követi a festett kerékpáros nyom is a Cinka Panna utca irányában. A vasúti átjáró kb. 150 m -re van a csomóponttól.

Sajátossága továbbá a környező utcarendszernek, illetve forgalomnak az „L” alakú 199 hrsz.-ú telek, mely részben a nyugati móló meghosszabbítása (ez a szakasz is „Kikötő” utca megnevezéssel szerepel egyes nyilvántartásokban), illetve az kikötői öböl part menti sávjából áll. A 197, 199 hrsz.-ek és a Cinka Panna u. (26/4 hrsz.) között helyezkedik el a 198 hrsz.-ú kikötő telek, melyhez speciális közúti célforgalom tartozik szgk/kistg+tréler+kishajó vontatmányokkal. A 199 hrsz. öböl menti része az 198 hrsz.-hez tartozóan üzemeltetett, a képkocsi közlekedést korlátozó sorompókkal a Kikötő utca szakasza(i) felé. A 197 és 199 hrsz.-on a két irányú közlekedést biztosító útpálya van kialakítva, járda nincs. A 199 hrsz.-ra Cinka Panna utca felől „mindkét irányból behajtani tilos” szabályozás van érvényben, a Cinka Panna utcában pedig 5 t-s súlykorlátozás is jelzett, a 197 hrsz. pedig a sorompó miatt lényegében zsákutca. Ilyen tábla jelenleg nincs kitéve, viszont van szintén két irányú behajtás tiltás a tervezési terület behajtója után, azaz még a 199 hrsz.-on lévő kikötői sorompós behajtó előtt. Tehát így kijelölt a kikötő célforgalma.

A 197 hrsz.-ú tehát a tervezési területet és a kikötőt tárja fel alapvetően, csak egy kisebb behajtó van még a büfé épületekhez; a rövid utcaszakaszon néhány közforgalmú parkolóhely is ki van alakítva.

A 199 hrsz.-ú sorompós behajtótól a móló felé tartó cc. 3 m széles gyalogos járda elzárása oldható az üzemeltetési képkocsiforgalom számára, ez a szakasz a tervezési terület mellett halad el.

Korábban a tervezési terület kempingként üzemelt, jelenleg használaton kívül van. A területre érvényes építési engedély van, mely 153 lakóegység építését teszi lehetővé. Ebből 129 db elhelyezése tervezett mélygarázsban, 24 pedig felszínen.

A sebesség az utcaszakaszokon alacsony, emiatt a területen környezetében veszélyt okozó forgalmi probléma nincs, a nagyságrendileg kb. 150 lakóegységhez hasonló kemping működése esetén sem volt. Egyes nyári napokon több hajószállító szerelvény érkezése, gyalogos csoportok áthaladása rövid várakozást okozhat, de a közlekedési komfort elfogadható. A vasúti átjáró előtt időszakosan felgyűlnek gépkocsik, de a sor a legritkábban ér a Cinka/Ady/Kikötő csomópontig és akkor sem okoz veszélyes problémát. Megállapítható, hogy erősebb forgalom csak idényben jellemző néhány alkalommal, ősztől tavaszig – hasonló Balaton parti területekhez – a forgalom kifejezetten alacsony.

Jelen HÉSZ módosítás lényege, hogy további 20 db felszín alatti parkoló férőhely elhelyezhető legyen a 190/4 hrsz.-ú telken, amellet, hogy a tervezett lakóépületek egységek és méretük nem változik. Az utca forgalma ezzel érezhetően nem változna, ahogy a csomópont terhelése sem, a változás forgalmi szempontból tehát elfogadható. Érezhető inkább az lesz, hogy a még komfortosabbra tervezett (több dedikált lakás parkoló) lakó funkció révén az ősztől-tavaszig tartó időszak „kihaltsága” oldódik kissé, ami pozitívumként határozható meg.

A módosítás révén a 197 hrsz.-ú közforgalmú használata nem változik.

3.6. KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területen a közművek a tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják. A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak, az építési engedélyben mértetезettek. A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, nem kielégíthető igényeket nem jelentenek.

A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, **a hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése semmilyen vonatkozásban nem korlátozódik

3.7. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonszemes Helyi Építési Szabályzat módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült. A tervmódosítás összhangban van Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényelőírásaival és az egyéb vonatkozó jogszabályokkal.

Budapest, 2022. augusztus 31.



Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLET

Képviselő-testületi határozat

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. július 28-i rendkívüli nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
161/2022.(VII.28.) képviselő-testületi határozat**

1. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatja a Helyi Építési Szabályzat módosítását a KI-1 építési övezetre vonatkozóan (190/4 hrsz-ú telek), abban a tekintetben, hogy a pinceszinti beépítés mértéke úgy változzon, hogy a földszinti mértéket meghaladhatja a pinceszint mértéke, kerüljön ez az értékmeghatározásra és ezzel párhuzamosan a minimális zöldfelületi arány is növekedjen.
2. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással 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 a kérelmezőnek kell megelőlegeznie az Önkormányzattal megkötött szerződés alapján.
4. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Város és Ház Bt.) kötendő Tervezési szerződés aláírására jelen határozat 3. pontjának teljesítése alapján.

Határidő: azonnal

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2022. július 29.



Dr. Glöckler Ferenc
jegyző

FELJEGYZÉS

Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében
a 190/4 hrsz-ú területre vonatkozóan

A véleményezési tervdokumentáció tartalma
(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Balatonszemes község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 12/2010. (V. 17.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá **Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete**.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása az Építési törvény 60. § (8) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembe vételével készül.

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

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

- 1.1 Tervi előzmények vizsgálata (Hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek)
- 1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 3.1. Településrendezési javaslat
- 3.2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangja
- 3.3. Tájrendezési javaslat
- 3.4. Környezetalakítási javaslat
- 3.5. Közlekedési javaslat, kiemelten a telket megközelítő utak átfogó vizsgálatával
- 3.6. Közmű és hírközlési javaslat
- 3.7. Örökségvédelem

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei által a fentiekben ismertetett alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerül kidolgozásra.

Budapest, 2022. július 25.



Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
TT1 01-4073

A Feljegyzés tartalmával egyetérttek:



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész