

BALATONSZEMES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA A VADVIRÁG KEMPING TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN

M7/2018 –OTÉK sz. módosítás

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42.§ szerinti Tárgyalásos eljáráshoz



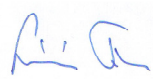
PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

BALATONSZEMES
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA
A VADVIRÁG KEMPING TERÜLETÉRE VONATKOZÓAN
M7/2018 –OTÉK sz. módosítás
VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42.§ szerinti Tárgyalásos eljáráshoz

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

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



Városrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	
Tájrendezés, környezetvédelem:	Lázár Tibor	Környezetterv Kft	
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs 01-11270 K1d-1	Város és Ház Bt.	
Munkatárs:	Péter-Szepessy Fruzsina	Város és Ház Bt	

Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Takács József polgármester

Főépítész: Nagy László

Budapest, 2018. október

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS

II. ELŐKÉSZÍTÉS

- 2.1 Tervi előzmények vizsgálata
 - 2.1.1 Balatonszemes Településszerkezeti Terve
 - 2.1.2 Balatonszemes Szabályozási Terve
 - 2.1.3. Területrendezési tervek
- 2.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Településszerkezeti terv módosítása
Szabályozási terv módosítása
Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

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

Képviselő-testületi határozat
A hatályos Szabályozási terv A3 méretben

I. BEVEZETÉS

Balatonszemes község egyes területekre vonatkozó Településrendezési tervi módosítások elkészítésével Balatonszemes Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a legutóbbi módosítások készítőjét 2018 októberében.

Jelen módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Tárgyalásos eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre, mivel a területet az önkormányzat Képviselő-testülete a 158/2018. (X.18.) határozatával **kiemelt fejlesztési területté** nyilvánította. (A Kt. határozatot ld. a Mellékletekben).

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 158/2018. (X.18.) határozatával döntött (ld. Mellékletek).

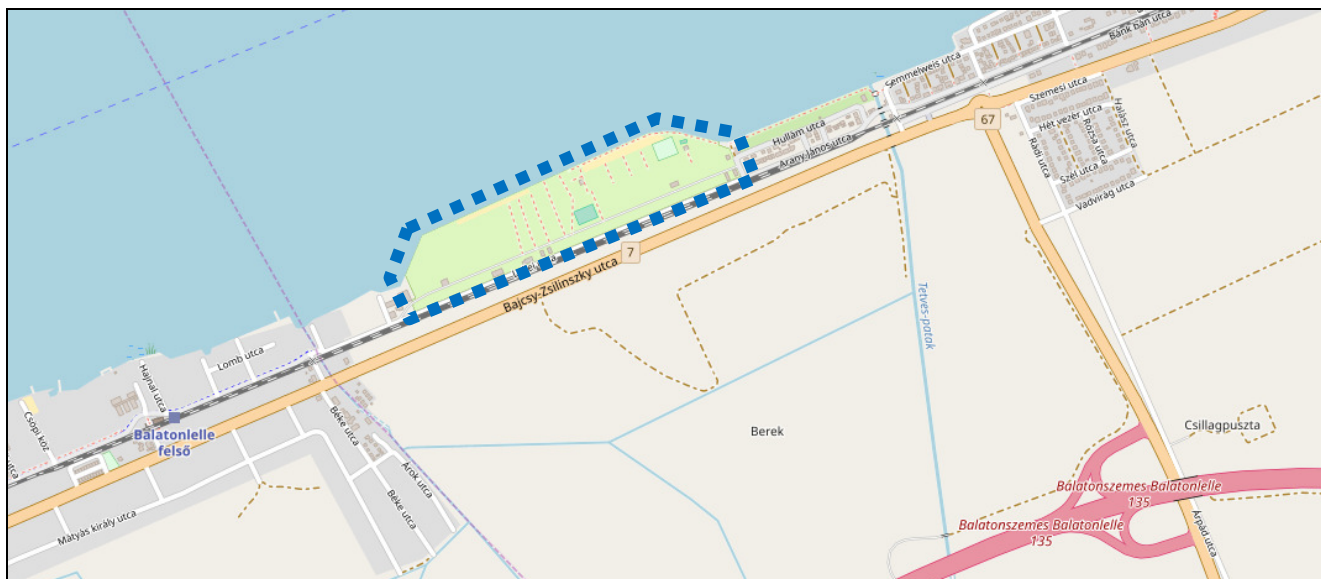
A módosítás célja: A Vadvirág kemping (694, 695/1 hrsz) vízpartján kijelölt - Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervben nem szereplő - csaknem 2 ha területű, magántulajdonú zöldterület területének áthelyezése a kemping keleti határára ugyanakkora területtel, önkormányzati tulajdonbaadási kötelezettséggel. A 20 ill. 25 m széles parti sáv a kemping területéhez kapcsolódva településközpont vegyes területbe kerül, ugyanakkor 30 m szélességben beépítetlenül megőrzendő parti sáv kerül kijelölésre.

A módosítás célja ezenkívül a HÉSZ módosítása is, a kemping területén szabályozott településközpont vegyes terület Vt9 építési övezetében az elhelyezhető épületek köre pontosításra kerül (üdülőépületek, szálloda).

A módosítás hatása: A Vadvirág kemping területén nagy volumenű turisztikai fejlesztés valósulhat meg, melynek során a hatályos tervben szabályozott 2000 m²-es telkekre történő felosztás helyett 2 ha-os telkeken üdülőépületek és 160 szobás szálloda épülhet. Az önkormányzat tulajdonába kerülő több mint 2 ha-os zöldterületen minőségi strandfejlesztés történhet, kapcsolódva a már meglévő parti zöldterületekhez.

A Képviselő-testület a fenti határozatban döntött arról is, hogy nem **előzetesen** nem tartja szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bek. alapján a módosítások tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását.

Az önkormányzat a partnerségi véleményezéssel párhuzamosan megkeresi a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a tárgyi módosítás tekintetében szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bek. alapján a módosítások tekintetében külön **környezeti értékelés elkészítését** és környezeti vizsgálat lefolytatását. A beérkezett vélemények figyelembevételével az Önkormányzat Képviselő-testület dönt, hogy a **környezeti értékelés elkészítése szükséges-e.**



A módosítással érintett terület elhelyezkedése a településen

II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

2.1.1 Balatonszemes Településszerkezeti Terve

A 2010 májusában a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Stadler Építészroda (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 kemping területét ezek a módosítások nem érintették.

A kemping területe a hatályos tervben településközpont vegyes területbe került besorolásra úgy, hogy a parti sávban a 695/1 hrsz-ú telken 25 m-es, a 694 hrsz-ú telken 20 m széles zöldterület került kijelölésre.

A ma is működő kemping területét nyugati irányból szintén településközpont vegyes terület, ill. a parti sávban zöldterület határolja, míg keleti irányban közvetlenül közterület és hétvégiházás üdülőterület, a parton pedig szintén zöldterület található a szomszéd területeken.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete

2.1.2. 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 Építészroda 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 Vadvirág Kemping a Helyi Építési Szabályzat 4. mellékleteként jóváhagyott Szabályozási tervén Vt9 jelű építési övezetbe sorolt. A Vt9 építési övezetben a HÉSZ 7. § (2) bekezdésében található táblázat alapján legfeljebb 15 %-os a beépítési mérték és 12,5 m-es építménymagasság engedélyezett, valamint a kemping területe min. 2000 m²-es telkekre felosztható. A két telken a parti sávban a 695/1 hrsz-ú telken 25 m széles, a 694 hrsz-ú telken 20 m széles Zkk jelű övezet került kijelölésre.

A Szabályozási terv feltünteti a vasút 100 m-es védőterületét, és a vízparti sávban a 695/1 hrsz-ú telken 30 m széles, a 694 hrsz-ú telken pedig 25 m széles "beépítetlenül megőrzendő parti területsávot" jelöl. A két eltérő szélesség a 694 hrsz-ú telken található meglévő épületek miatt kerülhetett ilyen módon jelölésre.

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírásai:

"Településközpont vegyes terület.

7.§.

(1) A településközpont vegyes területen

- 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)- d) ponti szerinti kivételekkel;
- a Vt7, Vt9 és Vt10 jelű építési övezetben lakóépület nem helyezhető el,
- a Vt3*, Vt6, Vt7, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;
- a Vt7 és Vt9 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények építhetők.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A beépítési mód , a legnagyobb építmény magasság, a beépítettség mértéke, és a minimális teleknagyság a következő : „

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZ	13,5	40	800	K	K
Vt2	O	5,5	40	450	K	K
Vt2*	O	7,5	40	450	K	K
Vt3	O	5,5	40	700	K	K
Vt3*	O	5,5	40	700	K	K
Vt4	K/Z	5,5	K/60	100	-	K
Vt5	SZ	5,5	40	800	K	K
Vt6	SZ	8,0	30	1000	K	K
Vt7	SZ	6,0	30	2000	K	K
Vt8	SZ	8,0	40	1000	K	K
Vt9	Sz	12,5	15	2000	K	K
Vt10	Z	7,5	K/80	100	-	-
Vt11	SZ	10,0	30	1500	K	K
Vt12	SZ	7,5	30	550	K	K

(3) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a, kivéve a Vt4 és Vt10 építési övezetet, ahol a min. zöldfelület az úszótelkek telkesítése esetén min. 10 % és a Vt11 építési övezetet, ahol a zöldfelület mértéke min. 25 %.

(5)

(6) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.

(7) A -Vt1, Vt2, Vt3 jelű építési övezetben az előkert mélységét úgy kell

meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

(8) A Vt7-es építési övezetben az épületek között a Balaton felé az átlátást a telek utcai határvonaláról biztosítani kell. Az épületek tömegét, hosszát és szélességét ennek figyelembe vételével kell meghatározni. A terepfeltöltése sem telken belül, sem építési területen belül nem haladhatja meg a természetes terepszíntől számított 2 m-t. Az indokolt feltöltés is csak úgy valósítható meg, hogy azzal egyidejűleg a csapadékvíz elvezetéséről saját területen belül gondoskodni kell.

(9) A Vt10 jelű építési övezetre vonatkozó előírások az alábbiak:

- Az építési övezetben meglévő úszótelkek az övezeti paraméterek betartásával alakulhatnak át telkekké, amennyiben a vonatkozó más előírások is teljesülnek.
- Az előkert mérete 0 m.
- Kerítés egységesen, max. 160 m magassággal, lábazat nélkül, fa anyaghasználattal épülhet.

(10) A Vt11 építési övezetben elhelyezhető épülete(ke)t úgy kell kialakítani, hogy a Kikötő utca felőli épületrész a földszinten vendéglátó és/vagy kereskedelmi rendeltetést is tartalmazzon."

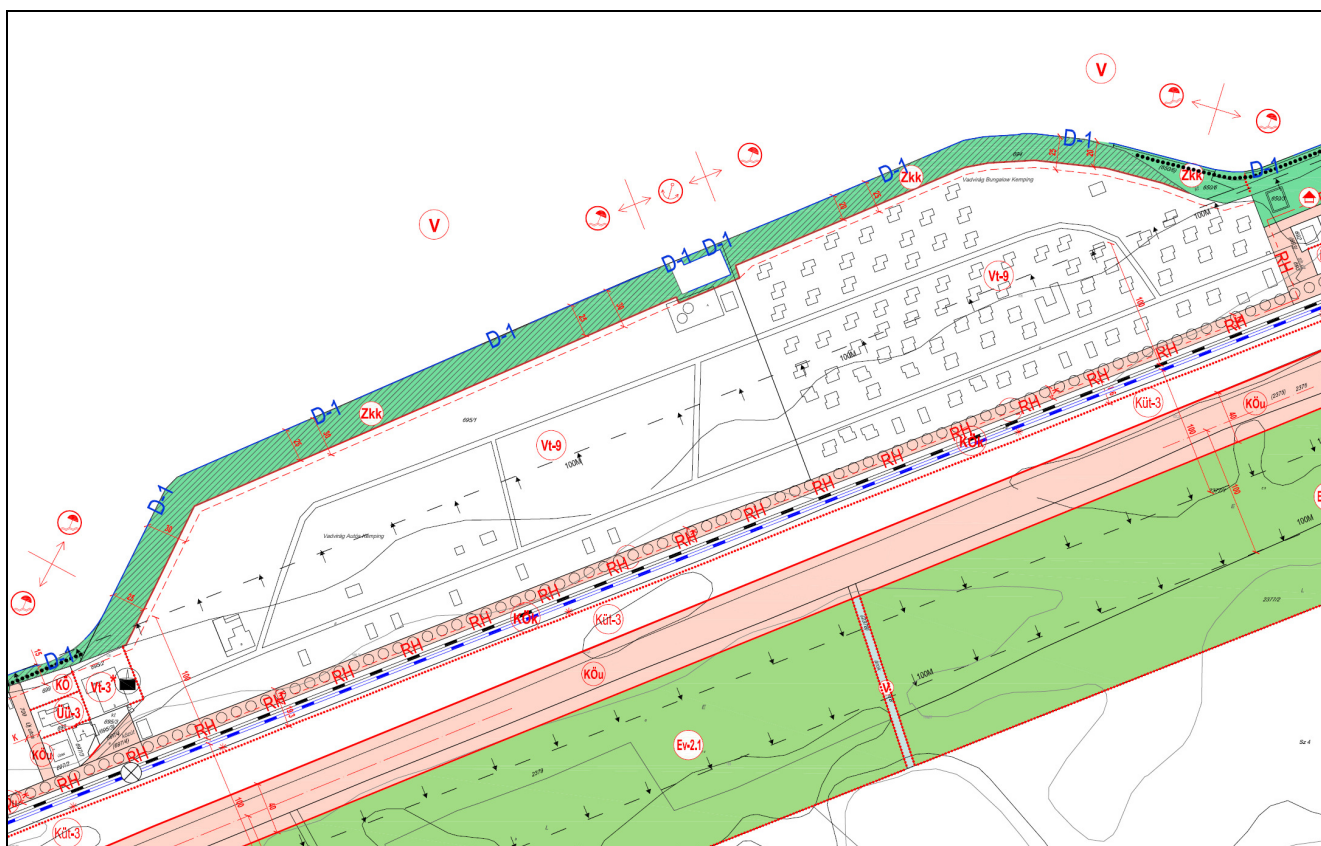
"Zöldterületek.

21.§.

(1) A község igazgatási területén a zöldterületek közé a közparkok (Zkp) és a part menti közparkok (Zkp1) és közkeretek (Zkk) soroltak

(2) A közparkok (Zkp) és közkeretek (Zkk) a város állandóan növényzettel fedett közterületei, amelyeknek közútról, köztérről közvetlen megközelíthetőnek kell lennie.

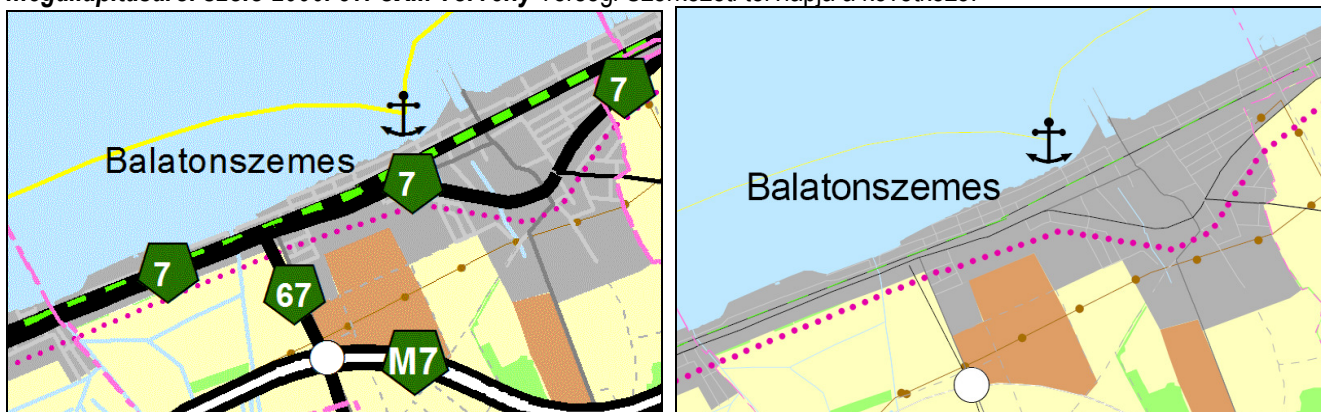
- (3) A közparkokban az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények, - a Zkp1-es területen ezen túl strandépítmények- helyezhetők el a már meglévő, kialakult közparkokban (Zkp) legfeljebb 2 %, a Zkp1 jelű közparkokban – amelyek egyben strand és közlekedési területnek is minősülnek - legfeljebb 4 %-os beépítettség. Az építmény magasság maximuma 4,5 m. A „Zkk” közkert területeken az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények helyezhetők el 2 %-os beépítettség, 4,5 m.- es maximális ép. magasság mellett. A zöldterület mértéke: minimum 80 %.
- (4) A területek kialakítása, átépítése csak szaktervező (táj- és kertépítész) által készített kertépítészeti terv alapján történhet.
- (5) A közpark területeken (Zkp, Zkp1) a zölddel való fedettség minimum 70 % kell legyen, melyet többszintesen kell kialakítani, úgy hogy a fával való fedettség minimum 60 % legyen.
- (6) A parkolóhelyek, közmű létesítmények a meglévő és tervezett zöldfelületi elemeket nem károsíthatják. Amennyiben ez elkerülhetetlen, úgy azok pótlásáról gondoskodni kell.
- (7) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni."



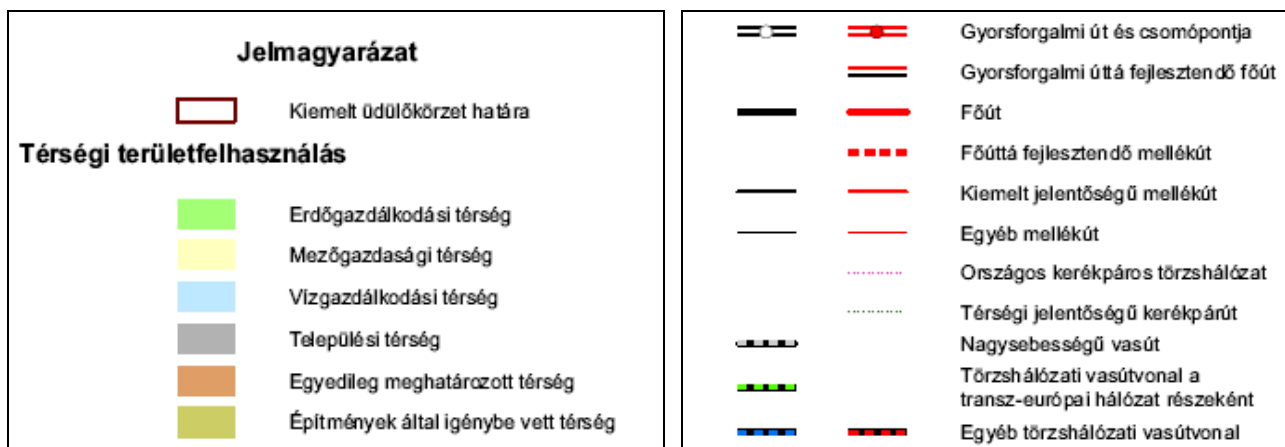
Hatályos Szabályozási terv részlete (nagyobb méretben ld. a Mellékletekben)

2.1.3. Területrendezési tervek

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény Térségi Szerkezeti tervlapja a következő:



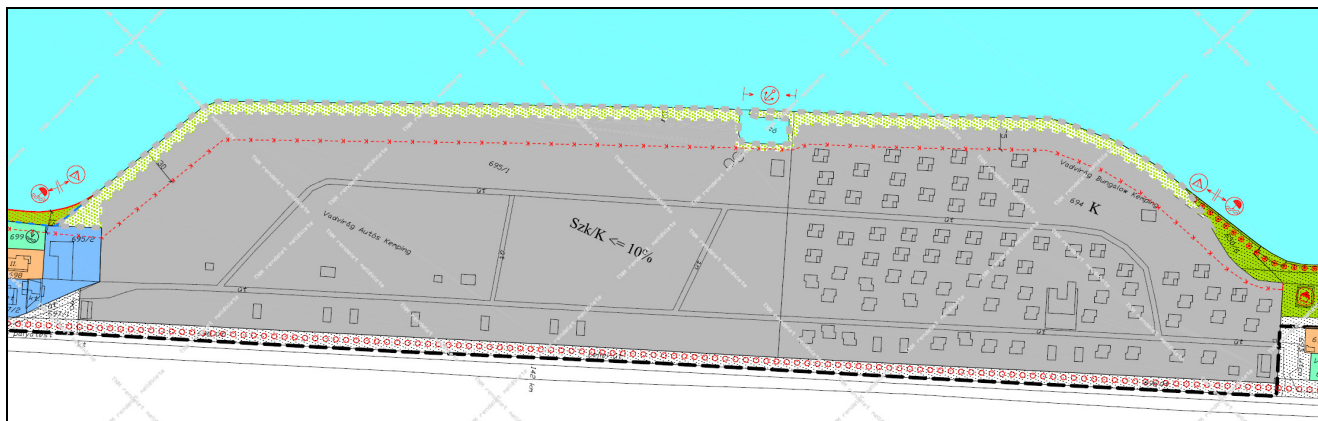
Térségi Szerkezeti terv részlet (a törvény 3. sz. melléklete) (vonalvastagsággal és anélkül)



A Térségi Szerkezeti terven a módosítással érintett terület **települési térségben** fekszik.

Balatonszemes területére érvényes területrendezési tervi kivonatokat ld. az Alátámasztó munkarész 4.2. fejezetében.

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



A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlete

A Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterven (VPRT) a módosítással érintett területe Különleges területbe sorolt, keleti része (694 hrsz) kemping területfelhasználású (K), nyugati területe kemping vagy szabadidőközpont (K/SZK) megjelölésű területfelhasználással jelölt. Tehát a hatályos településrendezési tervben kijelölt településközpont vegyes terület itt nem került átvezetésre, de a hatályos terv készítésekor nem is volt lehetőség a VPRT módosítására.

A parti területen a VPRT 10 m széles részlegesen összevont területfelhasználási egységet jelöl, melyen "zöldterület kialakítására alkalmas terület"-et jelöl.

Ezenkívül jelöli a terv a beépítetlenül megőrzendő parti területsávot 30 m ill. 25 m szélességben (a 25 m a meglévő épületek érintettsége miatt kerülhetett a tervre).

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

A tulajdonos a Vadvirág kemping területére koncepciótervet készíttetett (Tér 64 Stúdió Kft, Tervező: Kovács István), mely koncepciótervet Balatonszemes Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta és a Településrendezési eszközök módosításával egyetértve megrendelte a jelen munka elkészítését.

A Koncepcióterv szerint a tulajdonos üdülővilla épületeket és egy 160 szobás ötszintes szálloda építését tervezi.

A beruházás megvalósítása érdekében a 695/1 hrsz-ú, 9,6 ha-os nagyságú telket üdülőépületek elhelyezése céljából 4 telekre osztanák, és ezen kerülnének elhelyezésre a 2-3 emeletes üdülővillák, a valóságban telkesszerű rendszerben, de jogilag nem önálló telkeken és közös használatú zöldfelületekkel. A megközelítés a 701 hrsz-ú Lellei útról egy belső szervízútról történik, innen nyílnak merőlegesen a villákat felfűző belső utak.

A tervezett beépítés nem igényli az övezetben előírt beépítési mérték emelését, azaz a 15 %-ot. A HÉSZ az elhelyezhető épületek tekintetében a Balaton törvény szerinti *"turizmus fejlesztését szolgáló építmények"* elhelyezését határozza meg, azonban ezeket pontosítani, nevesíteni szükséges, az építési engedélyezéshez ugyanis a fenti megfogalmazás nem elegendő.



Látványtervek az üdülőházak beépítéséről

A parti sávban szabályozott zöldterület nem került átadásra önkormányzati tulajdonba, így a Balaton törvény szerinti feltétel (19.§ (2) bekezdés) nem teljesült. Az önkormányzat és a fejlesztő közötti tárgyalások eredményeképp született meg az a mindkét félnek megfelelő megoldás, hogy nem a parti sáv kerül önkormányzati tulajdonba, hanem annak területe egy tömbben, a 694 hrsz-ú kemping nyugati részén, melyen összefüggő zöldterületi (pl. strand) fejlesztéseket tud az önkormányzat végrehajtani.

A Balatonparton a hatályos tervben kijelölt zöldterület területe 1,97 ha, így ekkora területű telek és zöldterület kerül kialakításra illetve önkormányzati tulajdonba.

A parti sáv területe így a kemping területéhez, azaz településközpont vegyes területéhez csatlakozik, új beépítésre szánt területként, de nem kerül külön telekként leválasztásra. A parti sáv a terület területébe beleszámlítható, de nem beépíthető terület marad.

A tervezett üdülőépületes beépítés nagy előnye, hogy telekszerű kialakításban, de nem telkesítve kerül kialakításra, a nagy közös parkosított zöldfelületek és az üzemeltetés miatt is a terület egy kézben marad.

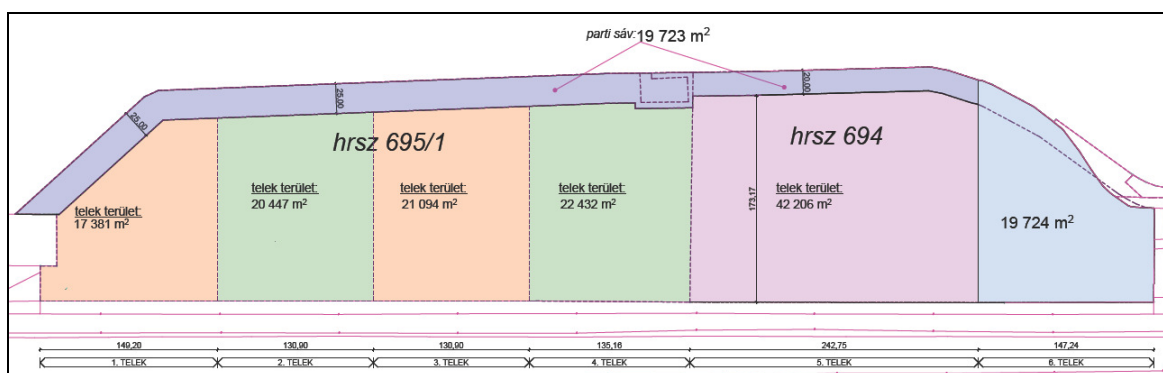
A 694 hrsz-ú telken - az önkormányzati tulajdonú zöldterület leválasztásával - szálloda beruházás tervezett, melynek során mindegy 160 szobás szálloda létesítése tervezett későbbi ütemben.

A tervezett ütemezés szerint a 695/1 hrsz-ú telek 4 telekre osztásával és a nyugatra fekvő 1-2 telek beépítésével kezdődik, ugyanis a kemping az ütemezett beruházás idején is működni fog, csak egyre kisebb területtel.

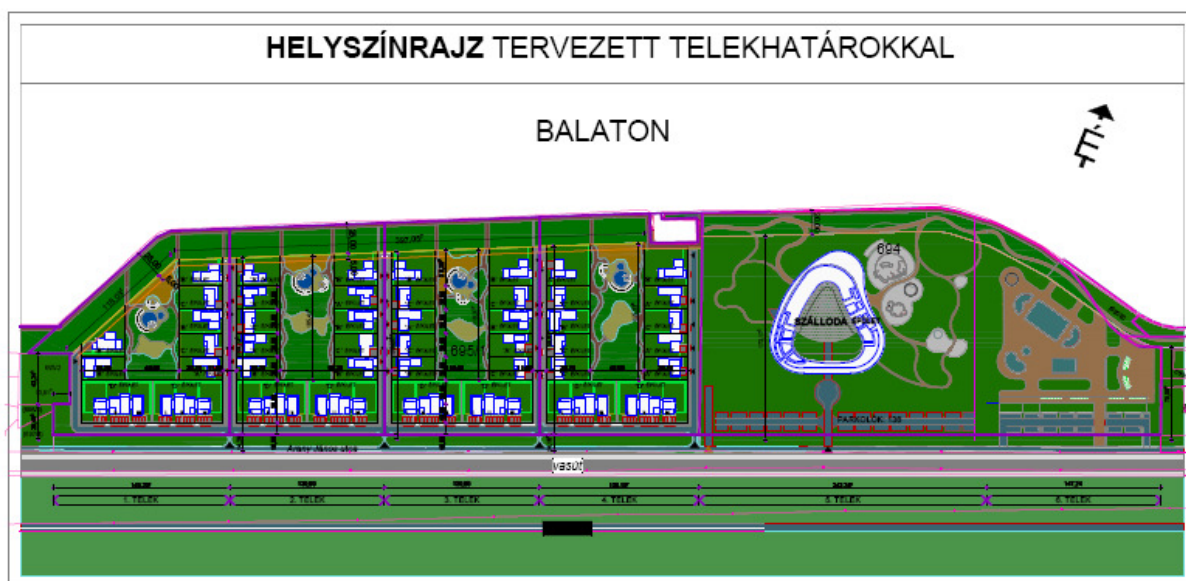
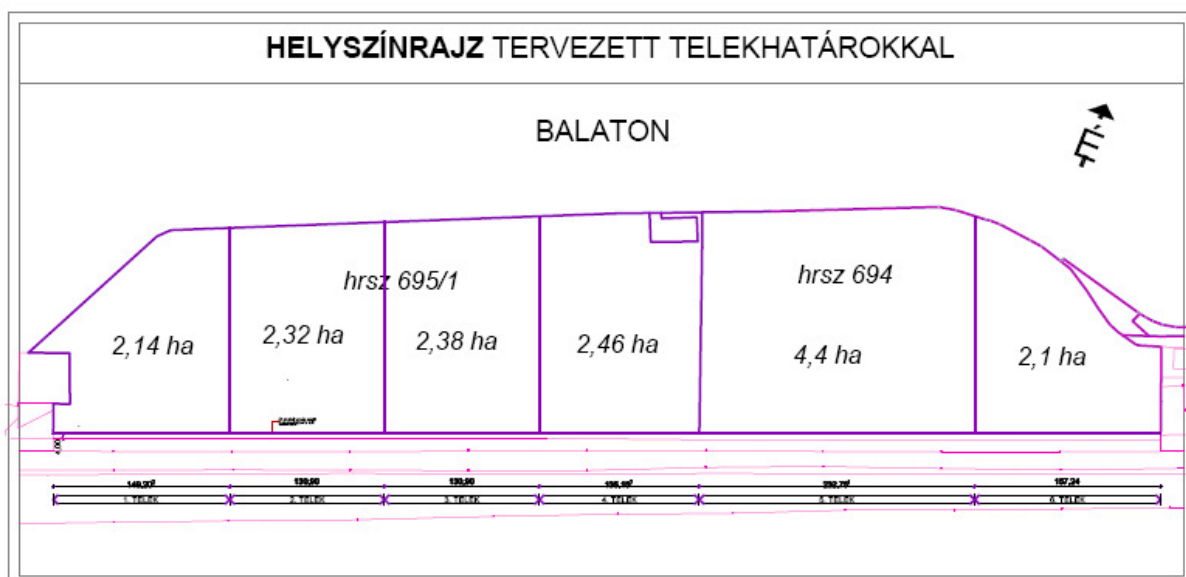
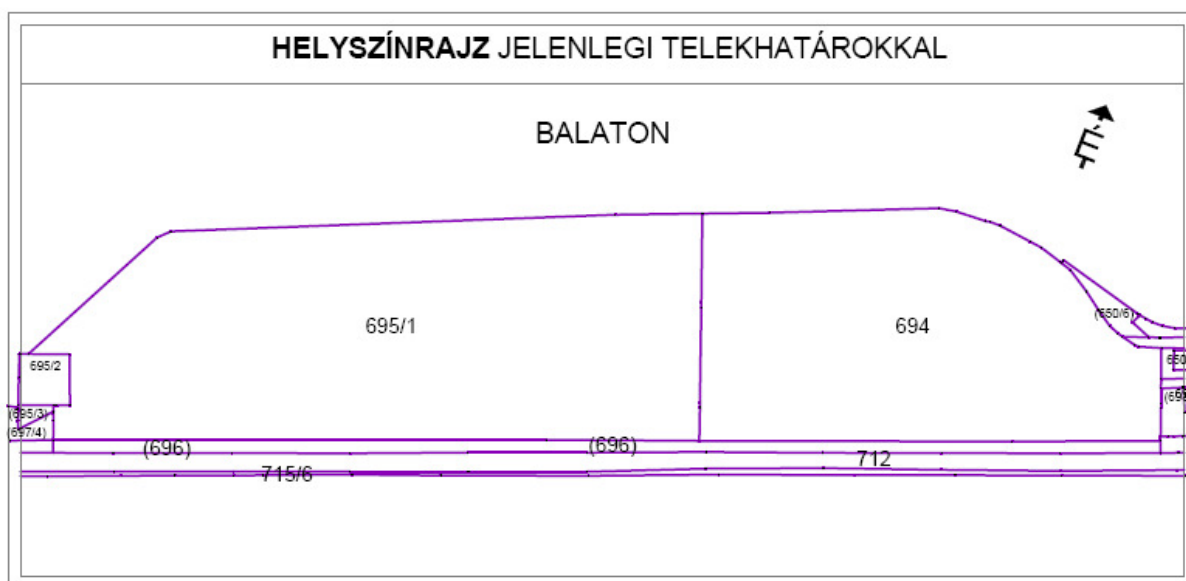
A jelenleg is folyó tárgyalások szerint várható, hogy az önkormányzat birtokába jutó zöldterületen az önkormányzati strandfejlesztés is közös beruházásban történik.



Látványtervek a koncepciótervben szereplő szállodáról



A terület csere számítása (az egyes területek közben kismértékben változtak)

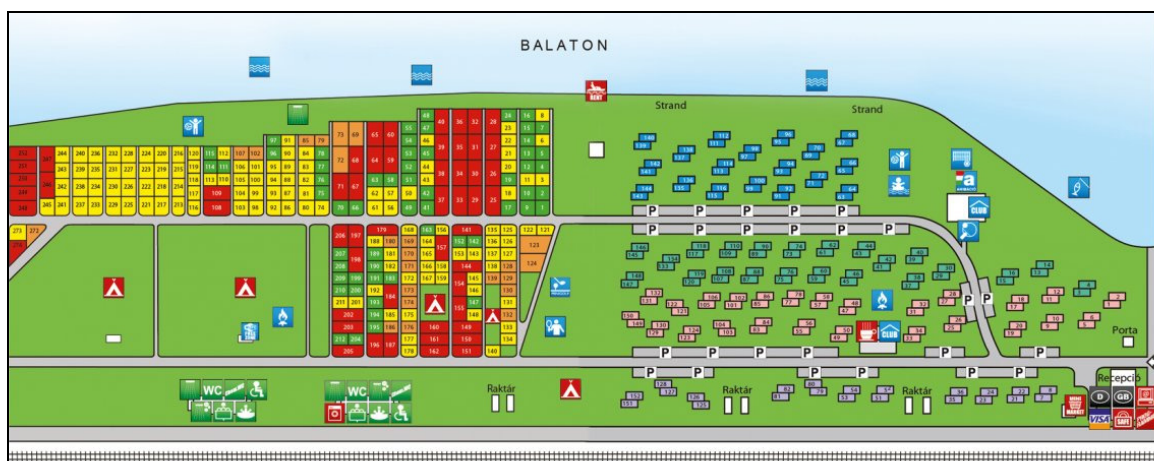


2.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT

A Vadvirág kemping területe a település nyugati részén terült el, a balatonlellei határtól nem messze, ma is működő népszerű kemping a Balaton parton. A Balaton déli partjának ugyanis egyik legnagyobb kemping és üdülőfaluja a Vadvirág kemping. Területe, több mint 16 ha, saját strandja is közel 600 m hosszú és hangulatos fásított parcellák találhatók rajta. A nyugati rész autós kemping, míg a keleti (694 hrsz-ú) kemping részen az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzett üdülőépületek találhatók. Az alaptérkép feltünteti a belső feltáró utat is. A kemping népszerűségét a sok sportolási lehetőségnek és családbarát szolgáltatásainak köszönheti.

A Balatontourist által üzemeltetett kempingnek a közelmúltban lett végleges tulajdonosa.

A 2010-es években az SCD Holding tulajdonában lévő kempingek nagyszabású turisztikai fejlesztéseket terveztek, ezért került a szemesi Vadvirág kemping is településközpont vegyes területbe a Balaton törvény kempingek átsorolására utaló lehetőségének megfelelően. A 16 ha-os területen 12,5 m építménymagasságú turisztikai jellegű fejlesztések valósulhatnak meg, ugyanakkor a hatályos terv lehetővé tette a terület 2000 m-es telkekre történő felosztását is.



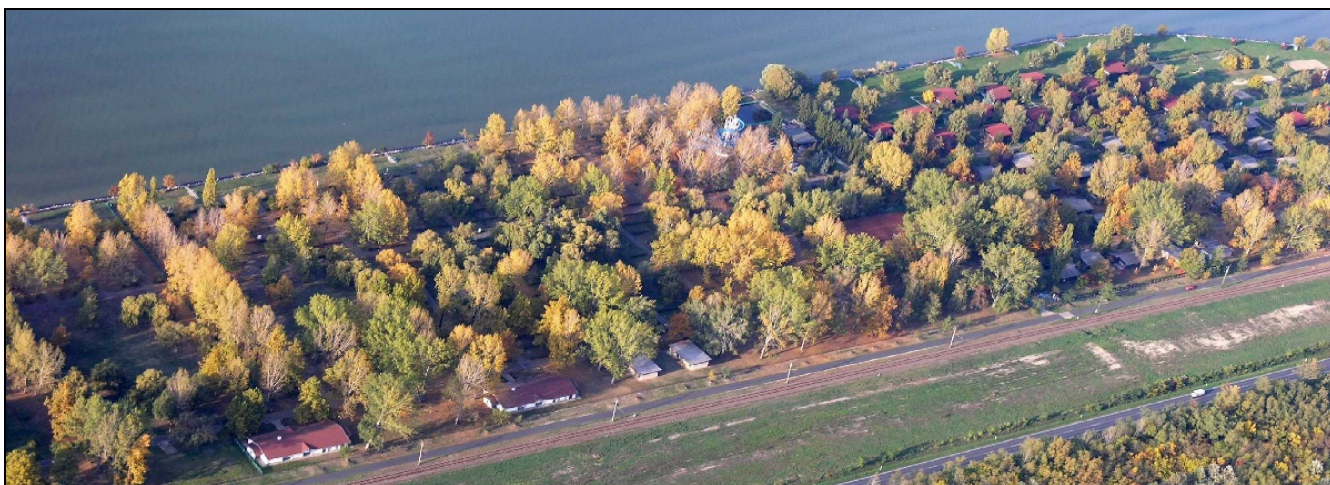
Kempinghelyek és üdülők térképe



Az egykori Vadvirág kemping



Légifelvétel madártávlatból (www.borealisz.hu)



Légifelvétel madártávlatból (www.borealisz.hu)



Légifotó (Arcgis)

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2018 (.....).sz. határozata**

Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozattal megállapított, a 68/2012. (III.19.) sz. Kt. határozattal, a 101/2014. (III.24.) Kt. határozattal, a 138/2016 (V.26.) Kt. határozattal, a 267/2016 (XII.12.) Kt. határozattal valamint a 144/2017. (VI.19.) módosított Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A Balatonszemes Vadvirág kemping 964 és 965/1 hrsz-ú telkein a parti területrészen kijelölt zöldterületi sáv teljes területével a 964 hrsz-ú telek keleti részére kerül át.
2. Az 1. pont szerinti zöldterület áthelyezésével felszabaduló terület településközpont vegyes területbe kerül, a szabályozási tervben a part mentén 30 m széles beépítetlenül megőrzendő parti területsávot kell kijelölni
3. A 2. pont szerinti új beépítésre szánt területnek a Balaton törvény szerinti 10%-os területe szintén új zöldterületként a 1. pont szerint áthelyezett zöldterülethez kapcsolódva kerüljön kijelölésre.

Felelős: Takács József polgármester

Határidő: azonnal

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2018 (.....) 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 4. mellékletén a változtatással érintett terület határa által jelölt részterületére vonatkozó normatartalma helyébe az e rendelet melléklete szerinti részterület normatartalma lép.

2. § (1) A Rendelet 7.§ (1) bekezdés d) pontja helyébe az alábbi pont lép:

"d) a Vt7 és Vt9 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények (szálloda, üdülőépület és kiszolgáló épületek, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások) építhetők.

(2) A Rendelet 7.§ (2) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A beépítési mód , a legnagyobb építmény magasság, a beépítettség mértéke, és a minimális teleknagyság a következő : „

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZ	13,5	40	800	K	K
Vt2	O	5,5	40	450	K	K
Vt2*	O	7,5	40	450	K	K
Vt3	O	5,5	40	700	K	K
Vt3*	O	5,5	40	700	K	K
Vt4	K/Z	5,5	K/60	100	-	K
Vt5	SZ	5,5	40	800	K	K
Vt6	SZ	8,0	30	1000	K	K
Vt7	SZ	6,0	30	2000	K	K
Vt8	SZ	8,0	40	1000	K	K
Vt9	SZ	12,5	15	10000	K	K
Vt10	Z	7,5	K/80	100	-	-
Vt11	SZ	10,0	30	1500	K	K
Vt12	SZ	7,5	30	550	K	K

3. § A Rendelet 21.§ (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

"(3) A közparkokban és közterekben az OTÉK és a Balaton törvény zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények, - a Balaton vízpartjával határos közparkokban ezen túl a strand funkcióhoz szükséges építmények - helyezhetők el a legfeljebb-2 % -os beépítettséggel. Az építmény magasság maximuma 4,5 m. A zöldfelület mértéke: minimum 80 %."

4.§ (1) E rendelet a 964 hrsz-ú telken a rendelet melléklete szerint szabályozott új zöldterület önkormányzati tulajdonba kerülését követő napon lép hatályba.

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

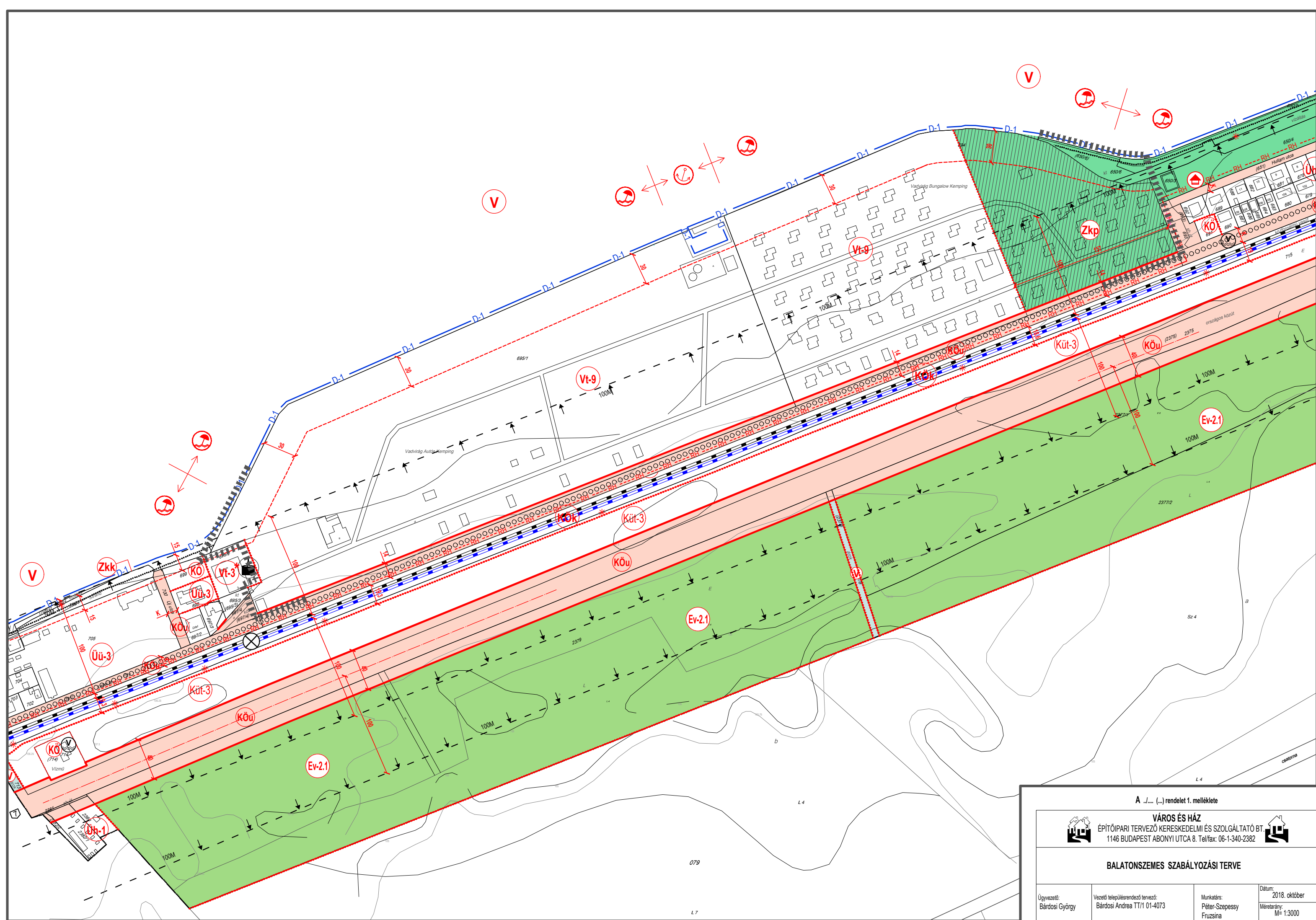
(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet

- a) 21.§ (1) bekezdés "és a partmenti közparkok (Zkp1)" szövegrész;
- b) 21.§ (5) bekezdés zárójeles szövegrészben a "Zkp1" jel.

Balatonszemes, 2018.

Takács József
polgármester

Dr. Kelemen Csilla
körjegyző



JELMAGYARÁZAT

	kőzigazgatási határ
	meglévő belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	szabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa
	beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
	közhatalom elöl 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-középnymomású gázvezeték
	villamos elosztó hálózat
	gyalogút
	kerékpárút
	autópálya, meglévő
	főút
	meglévő és tervezett vasúti vágány
	szintbeni közúti csomópont
	szintbeni vasúti kereszteződés
	gyalogos vasúti átkelő
	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)-tervezett
	zöldterület (közkert)
	zöldterület (közkert)-tervezett

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

	közmű terület
	közüti
	kötőtpályás
	vízi

VÉDERDŐ TERÜLETEK

	meglévő véderdő
	meglévő véderdő
	tervezett véderdő

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

	védett helyi művi érték
	Műemlék
	Országos jelentőségű védett természeti érték

INTÉZMÉNYEK (JELKULCSOK)

	Polgármesteri hivatal
	Művelődési intézmény
	Oktatási intézmény
	Egyházi intézmény - templom
	Kereskedelmi-vendéglátási intézmény
	Posta hivatal
	Egészségügyi központ
	Sport intézmény
	Temető terület
	Vasútállomás
	Vízművek
	Vitorlás kikötő
	Hajóállomás
	Jelentős közhatalmú parkolóhely

	Kikötő, kikötő létesítésére felhasználható partszakasz
	Strandolásra alkalmas partszakasz
	Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

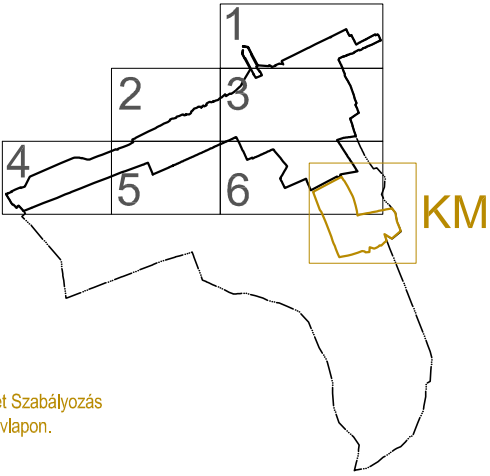
	SZ	30	50
	5,5	700	
	O	30	50
	5,0	450	
	lkr	30	50
	5,0	300	
	Sz	30	50
	5,5	900	
	O	30	50
	5,5	700	
	O	30	50
	5,0	600	
	lkr	30	50
	5,0	250	
	O	30	50
	5,5	500	
	Sz	30	40
	7,5	2000	
	Sz	30	40
	10	1500	
	Sz	30	40
	7,5	800	
	Sz	25	40
	7,5	Nem osztható	
	Sz	20	60
	4,5	550	
	Sz	20	60
	4,5	450	
	O	20	60
	4,5	500	
	O	20	60
	4,5	500	
	Sz	20	60
	6,0	1000	
	lkr	20	60
	4,5	300	
	SZ	40	40
	13,5	800	
	O	40	40
	5,5	450	
	O	40	40
	7,5	450	
	O	40	40
	5,5	700	
	O	40	40
	5,5	700	
	K/Z	K/60	10
	5,5	100	
	Sz	40	40
	5,5	800	
	Sz	30	40
	8,0	1000	
	Sz	30	40
	12,0	2000	
	Sz	40	40
	8,0	1000	
	Sz	15	40
	12,5	2000	
	Z	K/60	10
	7,5	300	
	Sz	40	25
	7,5	1200	
	Sz	40	25
	9,0	3000	
	Sz	40	40
	7,5	1000	
	Sz	40	40
	7,5	1000	
	Sz	15	40
	7,5	5000	
	Sz	10	20
	7,5	3000	
	Sz	10	70
	5,0	5000	
	Sz	10	70
	5,0	5000	

* Jelentős zajhatásnak kitett üdülőterületek

EÉTK Elvi építési engedélyezési terv kérése kötelező

	beépítési mód	beépítési %	minimális zöldfelületi arány %
	építmény magasság	min. telek-terület (m2)	

CS	Csoportos
SZ	Szabadon álló
O	Oldalhatáron álló
Z	Zárt sorú
IKR	Ikres beépítés
K	Kialakult állapot szerint
P	Parkolóhely



Megjegyzés: KM - Kertterület Szabályozás
jelmagyarázatot lásd KM-tervleapon.

A 10/2016. (V.26.) rendelet 7. melléklete,
a 12/2010. (V.17.) rendelet 7. melléklete

	VÁROS ÉS HÁZ ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT. 1146 BUDAPEST ABONYI UTCA 8. Tel/fax: 06-1-340-2382	
BALATONSZEMES SZABÁLYOZÁSI TERVE - JELMAGYARÁZAT		
Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Tahi-Tóth Orsolya
Dátum: 2016 június		Méretarány: M= 1:2000
KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL		

JELMAGYARÁZAT

	kőzigazgatási határ
	meglévő belterületi határ
	tervezett belterületi határ
	beépítésre szánt terület határa
	szabályozási vonal
	építési övezet, övezet határa
	beépítetlenül megőrzendő parti területsáv
	közhatalom elöl 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-középnymomású gázvezeték
	villamos elosztó hálózat
	gyalogút
	kerékpárút
	autópálya, meglévő
	főút
	meglévő és tervezett vasúti vágány
	szintbeni közúti csomópont
	szintbeni vasúti kereszteződés
	gyalogos vasúti átkelő
	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)-tervezett
	zöldterület (közpark)
	zöldterület (közpark)-tervezett
	zöldterület (közpark)-tervezett

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

	közmű terület
	közüti
	kötőtpályás
	vízi

VÉDERDŐ TERÜLETEK

	meglévő véderdő
	meglévő véderdő
	tervezett véderdő

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

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

	védett helyi művi érték
	Műemlék
	Országos jelentőségű védett természeti érték

INTÉZMÉNYEK (JELKULCSOK)

	Polgármesteri hivatal
	Művelődési intézmény
	Oktatási intézmény
	Egyházi intézmény - templom
	Kereskedelmi-vendéglátási intézmény
	Posta hivatal
	Egészségügyi központ
	Sport intézmény
	Temető terület
	Vasútállomás
	Vízművek
	Vitorlás kikötő
	Hajóállomás
	Jelentős közhasználatú parkolóhely

	Kikötő, kikötő létesítésére felhasználható partszakasz
	Strandolásra alkalmas partszakasz
	Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

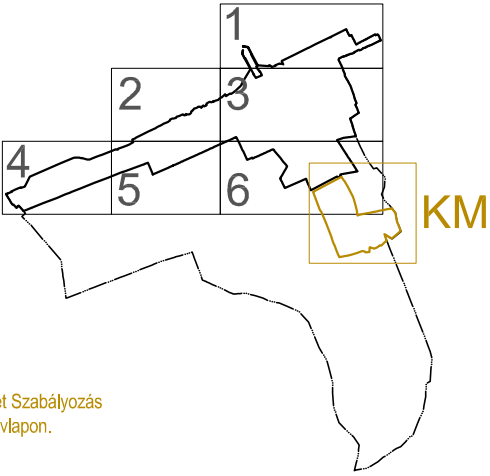
	SZ	30	50
	5,5	700	
	O	30	50
	5,0	450	
	Ikr	30	50
	5,0	300	
	Sz	30	50
	5,5	900	
	O	30	50
	5,5	700	
	O	30	50
	5,0	600	
	Ikr	30	50
	5,0	250	
	O	30	50
	5,5	500	
	Sz	30	40
	7,5	2000	
	Sz	30	40
	10	1500	
	Sz	30	40
	7,5	800	
	Sz	25	40
	7,5	Nem osztható	
	Sz	20	60
	4,5	550	
	Sz	20	60
	4,5	450	
	O	20	60
	4,5	500	
	O	20	60
	4,5	500	
	Sz	20	60
	6,0	1000	
	Ikr	20	60
	4,5	300	
	SZ	40	40
	13,5	800	
	O	40	40
	5,5	450	
	O	40	40
	7,5	450	
	O	40	40
	5,5	700	
	O	40	40
	5,5	700	
	K/Z	K/60	10
	5,5	100	
	Sz	40	40
	5,5	800	
	Sz	30	40
	8,0	1000	
	Sz	30	40
	12,0	2000	
	Sz	40	40
	8,0	1000	
	Sz	15	40
	12,5	2000	
	Z	K/60	10
	7,5	300	
	Sz	40	25
	7,5	1200	
	Sz	40	25
	9,0	3000	
	Sz	40	40
	7,5	1000	
	Sz	40	40
	7,5	1000	
	Sz	15	40
	7,5	5000	
	Sz	10	20
	7,5	3000	
	Sz	10	70
	5,0	5000	
	Sz	10	70
	5,0	5000	

* Jelentős zajhatásnak kitett üdülőterületek

EÉTK Elvi építési engedélyezési terv kérése kötelező

területfelhasználás jele	beépítési mód	beépítési %	minimális zöldfelületi arány %
	építmény magasság	min. telekterület (m2)	

CS	Csoportos
SZ	Szabadon álló
O	Oldalhatáron álló
Z	Zárt sorú
IKR	Ikres beépítés
K	Kialakult állapot szerint
P	Parkolóhely



Megjegyzés: KM - Kertterület Szabályozás
jelmagyarázatot lásd KM-tervleapon.

A 10/2016. (V.26.) rendelet 7. melléklete,
a 12/2010. (V.17.) rendelet 7. melléklete

	VÁROS ÉS HÁZ ÉPÍTŐIPARI TERVEZŐ KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BT. 1146 BUDAPEST ABONYI UTCA 8. Tel/fax: 06-1-340-2382	
BALATONSZEMES SZABÁLYOZÁSI TERVE - JELMAGYARÁZAT		
Ügyvezető: Bárdosi György	Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073	Munkatárs: Tahi-Tóth Orsolya
Dátum: 2016 június		Méretarány: M= 1:2000

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen módosítások Balatonszemes Községi Önkormányzat 37/2001. (II.26.) KT. sz. határozatával megállapított Településfejlesztési Konceptióval nem ellentétesek, az abban megállapítottakkal összhangban vannak.

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

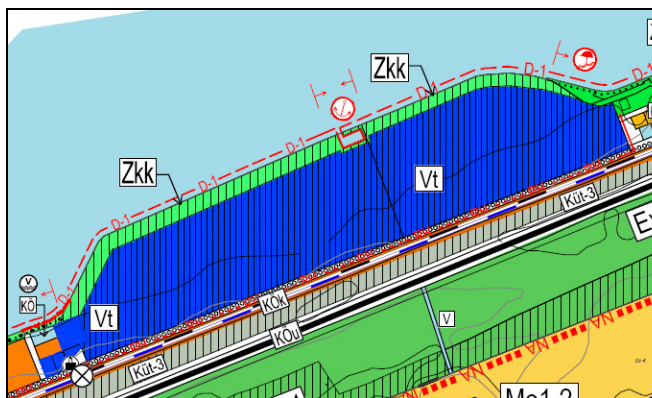
4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indoklása

Jelen módosítás a Településszerkezeti terv módosításával is jár. A hatályos Településszerkezeti terv az alábbi területen változik:

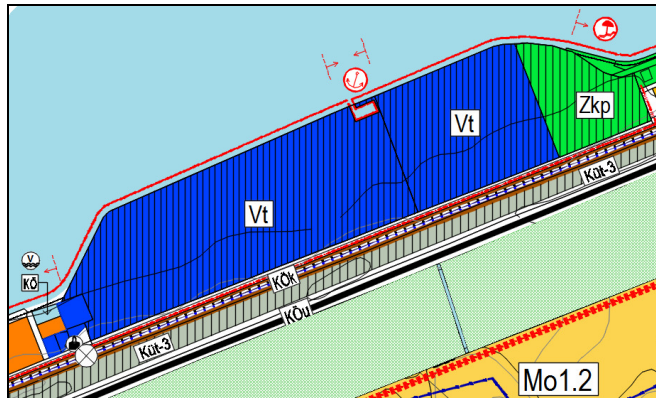
A Vadvirág kemping (694, 695/1 hrsz) vízpartján kijelölt - Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervben nem szereplő - csaknem 2 ha területű, magántulajdonú zöldterület területe áthelyezésre kerül a kemping keleti határára ugyanakkora területtel, önkormányzati tulajdonba adási kötelezettséggel. A zöldterület ugyanis nem került ezidáig önkormányzati tulajdonba. A területcsere indoka, hogy az önkormányzat az egybefüggő 2 -ha-os területen sokkal nagyobb volumenű zöldterületfejlesztést tud végrehajtani, mint a parti sávban az üdülőházas beépítettségű magánterület előtt. Emellett a Balaton törvény szerinti 30 %-os parti sétánynak megfelelő parthossz Balatonszemesen bőven biztosított, ezért sem jelölt ki a Vadvirág kemping területén parti sétányt a Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv sem. Az ugyanis csak zöldterületnek alkalmas területként jelölte a területet és azt is csak 10 m szélességben.

A 20 ill. 25 m széles parti sáv a kemping területéhez kapcsolódva településközpont vegyes területbe kerül. Ez a terület a telek területébe beleszámítódik, de 30 m szélességben beépítetlenül megőrzendő parti sáv kerül kijelölésre. Ugyanakkor a parti terület átsorolása településközpont vegyes területbe új beépítésre szánt terület, ezért a Balaton törvény 18. § (1) bekezdése értelmében az átsorolandó terület 10 %-ának megfelelő zöldterületet kell kialakítani. Ez szintén az önkormányzatnak átadandó területhez kapcsolódik, így összesen 2,17 ha új zöldterület keletkezik.

"18. § (1) A települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a közhasználatú zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület, illetve védőerdő egyidejű létesítésével és a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásával alakítható ki."



Hatályos Településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

Területi adatok:

A 695/1 hrsz-ú telek területe: 66540 m²
A 694 hrsz-ú telek területe: 96204 m².

A hatályos terven zöldterületbe sorolt terület: 19723 m²., mely új beépítésre szánt területbe kerül átsorolásra.
A terület 10 %-a: 1972,3 m²
Összesen: 21695,3 m², azaz 2,17 ha területű zöldterület kerül kialakításra.

A Településszerkezeti terven más módosítás nem történik.

A Helyi Építési Szabályzat 4. mellékleteként jóváhagyott **Szabályozási terven** is törlésre kerül a magántulajdonú parti zöldterület, és a településszerkezeti tervnek megfelelően kerül kialakításra az új zöldterület Zkp övezete. A hatályos terven jelölt 30 ill. 25 m-es beépítetlenül megőrzendő parti területsáv területe egyöntetűen 30 m-esként kerül jelölésre. Az új zöldterület Zkp övezete és a Vt9 övezethatára kótázásra kerül. (157 m)

A kemping az Arany János utca folytatásaként a Lellei út mentén kerül el, melynek szabályozási szélessége mindössze 10 m széles, a meglévő burkolat is keskeny. Az út szélesítése szükséges a várható forgalomnak megfelelően, a kapcsolódó utaszakaszokhoz hasonló 14 m-es szélességre, melyen a Balatoni Bringa körút tervezett nyomvonala is elfér.

A Szabályozási terven más módosítás nem történik. A kemping területe a Vt9 építési övezetben marad.

A **Helyi Építési Szabályzatban** a településközpont vegyes területre a 7. § előírásai vonatkoznak.

A 7.§ (1) b) pontja szerint a Vt7, Vt9 és Vt 10 építési övezetében lakóépület nem helyezhető el. (Ilyen irányú építési igény e a tulajdonostól nem is jelentkezett). A c) pont szerint a Vt9 jelű építési övezetben gazdasági és termelő kertészeti építmény sem helyezhető el. A d) pont tartalmazza a Balaton törvényi feltételt, a Vt7 és Vt9 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztést szolgáló építmények építhetők. Miután ez a megfogalmazás nem tartalmaz konkrét funkciót, ezért azt pontosítani, részletezni szükséges. **A módosítás tartalmazza, hogy az építési övezetben turizmus fejlesztést szolgáló építmények, azaz szálloda, üdülőépület és kiszolgáló épületek, valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások helyezhetők el.** Az utóbbi lakások elhelyezhetősége is életszerű és reális építési igény ekkora üdülési célú fejlesztési területen.

Megjegyezhető, hogy a fejlesztési igényeknek az üdülőházas üdülőterületi területfelhasználás felelt meg volna, azonban abban a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Kormányrendelet előírásai szerint az üdülőházas üdülőterületen a beépítési magasság csak 8 m, ebben a tervezett szállodafejlesztés nem lenne megvalósítható. A hatályos tervben a Vt9 építési övezetben pedig 12,5 m max. építménymagasság szerepel, mely paramétert a tulajdonos érthetően szeretne megtartani.

A beépítési intenzitás a módosítás során nem növekszik, nem is növekedhet a Balaton törvény 19. § (1) a) pontja alapján, de erre az üdülővillák területén nem is volt igény. A 694 hrsz-ú telek területén kérte a tulajdonos a beépítési mérték emelés lehetőségét megvizsgálni a szállodai férőhely megemelése céljából, de erre csak a zöldterület sáv megmaradása esetén lett volna lehetőség, azt pedig a tulajdonosi-önkormányzati megegyezések már elvetették, részmegoldások nem jöhettek szóba és az többszempontból sem lett volna szerencsés. Így a szálloda építés területén is 15 % marad a beépítési mérték.

Az építhető maximális építménymagasság nem változik, 12,5 m a HÉSZ 7.§ (2) bekezdés táblázata szerint.

A kialakítható telekméret min. 2000 m², mely a kemping felaprózódására ad lehetőségét. Miután ilyen irányú felosztás nem tervezett, ezért **ezt az értéket 1 ha-ra (10000 m²-re) emeli a módosítás.**

A zöldfelület mértéke 40 %-os marad.

A zöldterületi előírások módosítása is indokolt. A HÉSZ 21.§-a vonatkozik a zöldterületre, melynek (1), (3) és (5) bekezdéseiben a Zkp1 övezet is nevesítésre került, azonban ilyen övezet nem jelenik meg a szabályozási terven. E helyett a (3) bekezdésben kerül pontosításra a Zkp1 övezetnek megfelelő "a Balaton vízpartjával határos közparkok".

A cél ugyanis az, hogy ezekben a parti zöldterületeken a strandoláshoz szükséges építmények is elhelyezhetők legyenek, ezt a HÉSZ stándépítményként nevesíti, ez is pontosításra kerül "a strand funkcióhoz szükséges építményként".

Miután a közparkokra és a közkertekre is ugyanazon beépítési mutatók vonatkoznak, ezért ezek összevonásra kerültek.

A közparkokban és közkertekben az OTÉK és a Balaton törvény zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények, - **a Balaton vízpartjával határos közparkokban a Zkp1-es területen ezen túl strandépítmények a strand funkcióhoz szükséges építmények** helyezhetők el a már meglévő, kialakult közparkokban (Zkp) legfeljebb 2 %-os beépítettséggel. ~~a Zkp1 jelű közparkokban amelyek egyben strand és közlekedési területnek is minősülnek legfeljebb 4 %-os beépítettségig.~~ Az építmény magasság maximuma 4,5 m. ~~A „Zkk” közpark területen az OTÉK zöldterületre vonatkozó előírásaiban felsorolt építmények helyezhetők el 2 %-os beépítettségig, 4,5 m-es maximális ép. magasság mellett.~~ A zöldterület mértéke: minimum 80 %.

A Balaton törvény szerint az új zöldterületek önkormányzati tulajdonú területeken létesíthetők, ezért a módosítás csak akkor lép hatályba, amikor a 2,17 ha-os terület önkormányzati tulajdonba kerül.

A Helyi Építési Szabályzatban más módosítás nem történik.

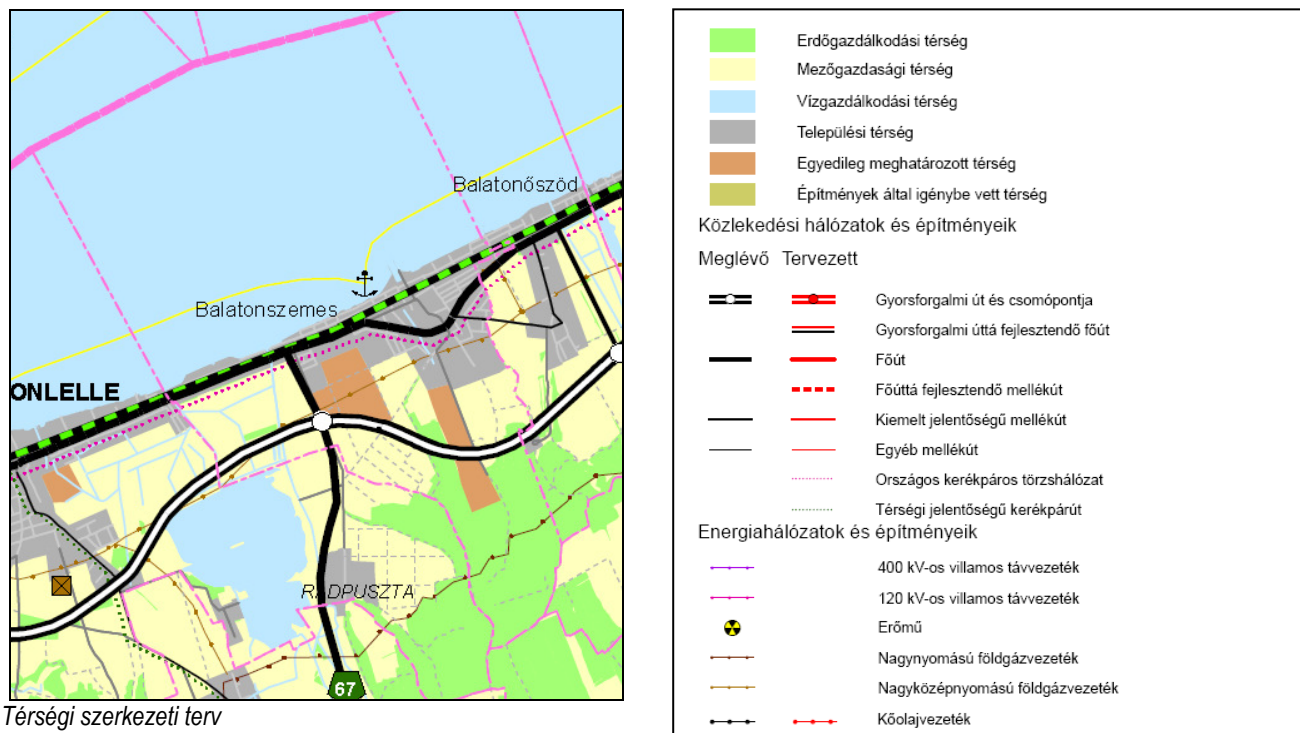
4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A Balaton-törvény elhatározásai

A tervezett módosítás a Balaton törvénnyel összhangban kerül módosításra. A tervezett módosítás a Balaton törvény **Térségi Szerkezeti Tervén** település térségében fekszik.

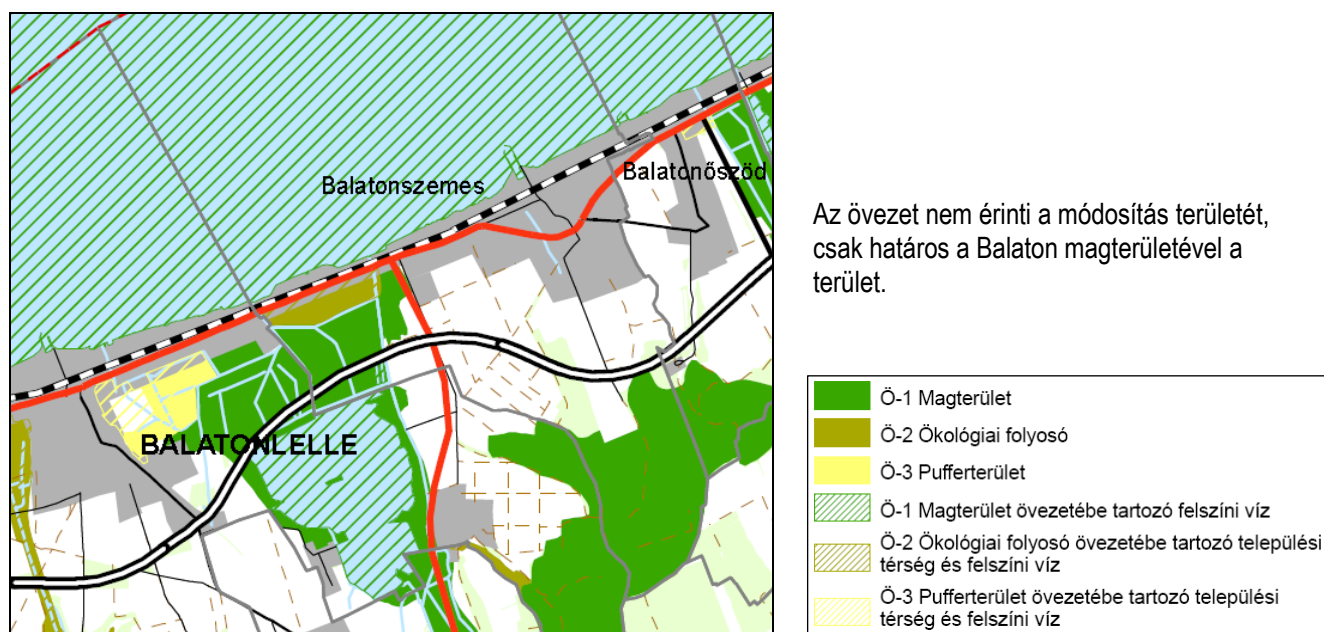
A térségi övezetek lehatárolása a 2010-ben jóváhagyott hatályos településrendezési eszközökben megtörtént, az övezetek határait a hatályos Településszerkezeti terv tartalmazza.

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény Balatonszemesre vonatkozó – módosítással érintett tervlapjai a következők:

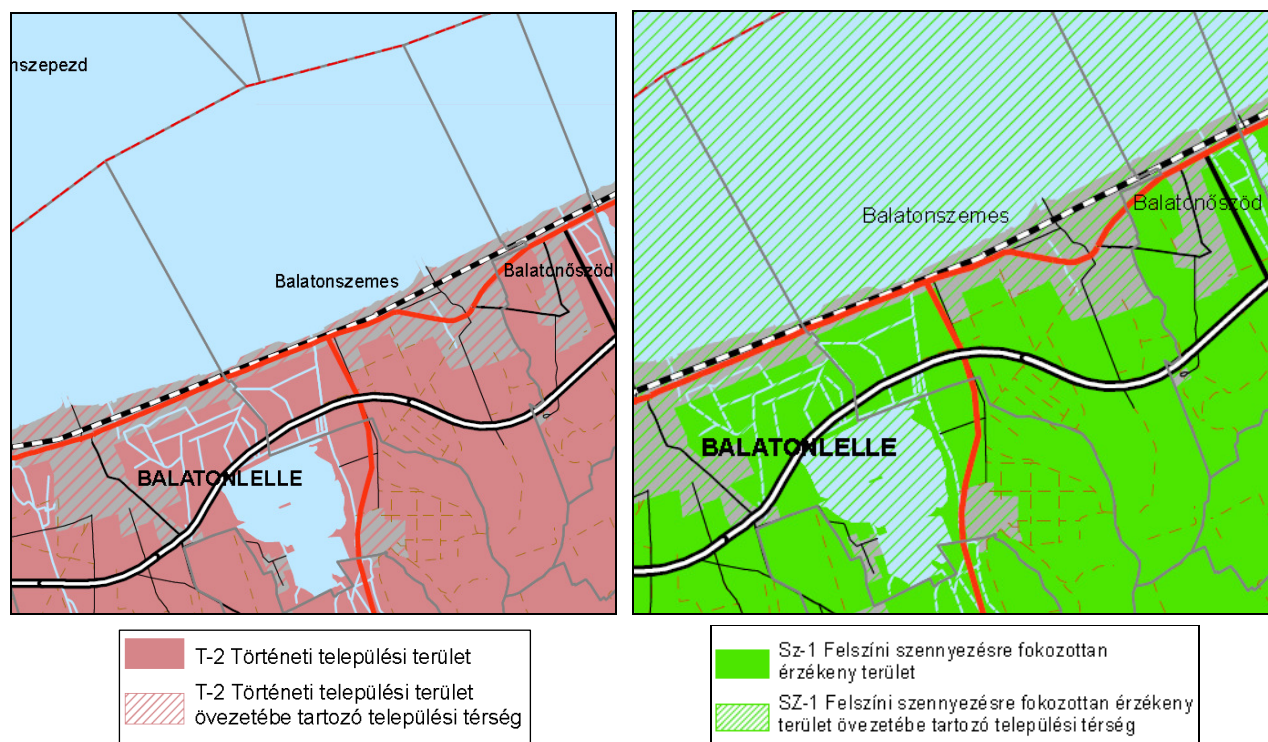


A módosításokkal érintett terület a települési térségbe tartozik.

A módosítással érintett területet tartalmazó kiemelt térségi övezetek az alábbiak:



Az övezet nem érinti a módosítás területét, csak határos a Balaton magterületével a terület.



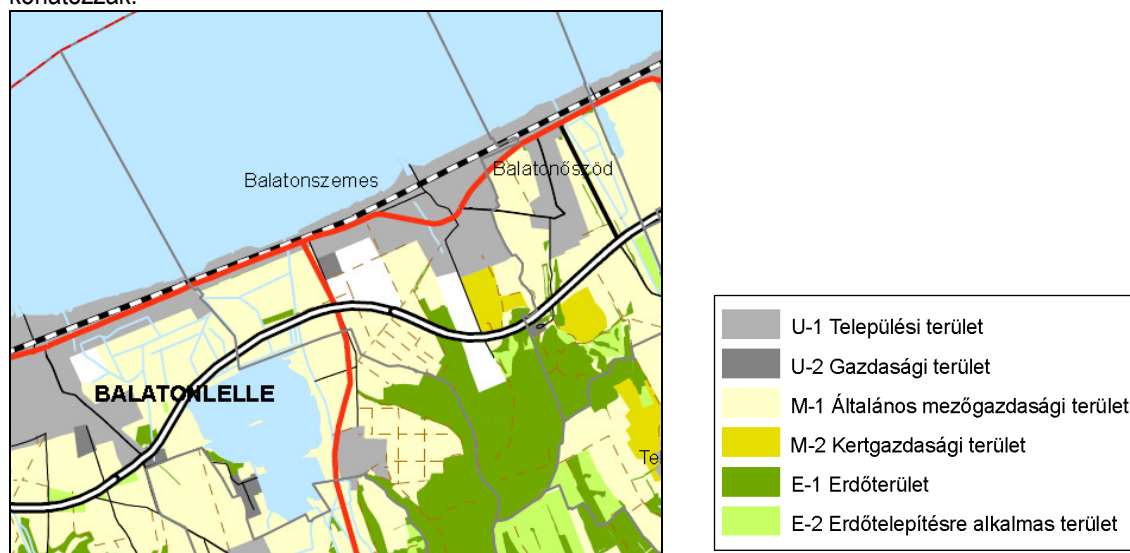
A történeti települési terület övezete érinti a teljes közigazgatási területet.

A 2013. évi CCXXIX. Törvény megszüntette a Történeti települési terület övezetét, de az OTTrT 31/B. i) pontja szerint a Btv. övezeti előírásait alkalmazni kell. Világörökség és világörökség várományos területtel nem rendelkezik a település.

A Településrendezési terv a település belterületén helyi értékvédelmi területet jelölt ki, mely egyben a T-2 övezet is, ezt a szabályozási terv feltünteti.

A HÉSZ Balatonszemes teljes területére meghatároz a településkép védelmére vonatkozó előírásokat, azonban időközben elkészült a településképi rendelet is, melyet az önkormányzat a 7/2018. (VI.25.) sz. rendelettel fogadott el.

A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetére vonatkozó törvényi szabályok a módosításokat nem korlátozzák.

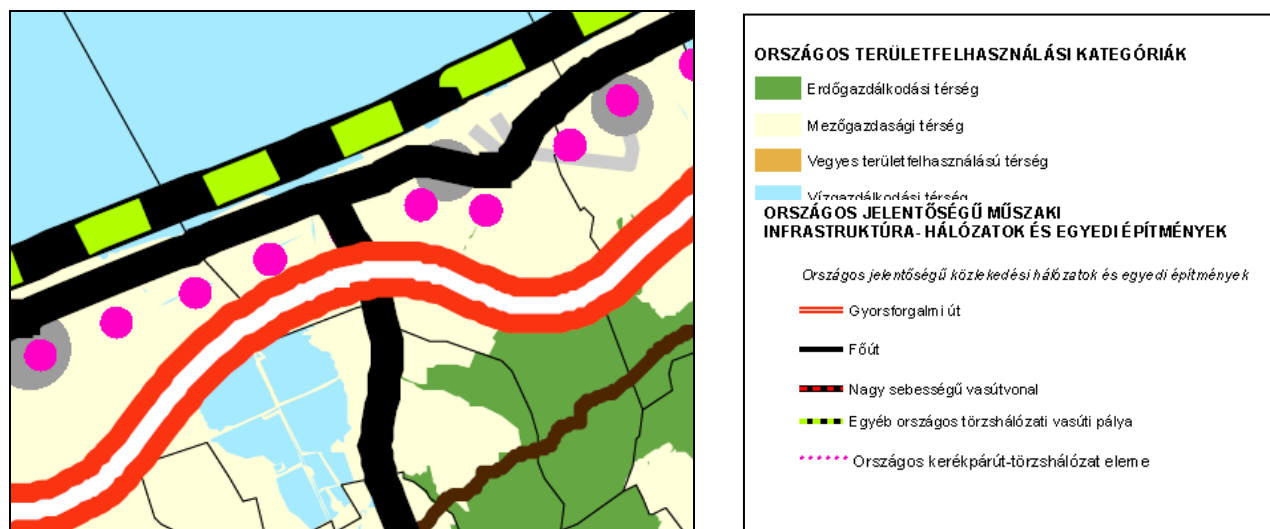


A módosítás az U-1 település területen belül helyezkedik el. A lehatárolások a hatályos tervben megtörténtek.

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület is keletkezik, ezért a Balaton törvény 18.§ (1) előírása szerint az új beépítésre szánt terület 10 %-án zöldterületet kell kijelölni és az új beépítésre szánt terület csak a 10

%-os zöldterület önkormányzati tulajdonba adásával valósulhat meg, ezért a HÉSZ módosítás hatálybalépését is erre az időpontra kell tenni.

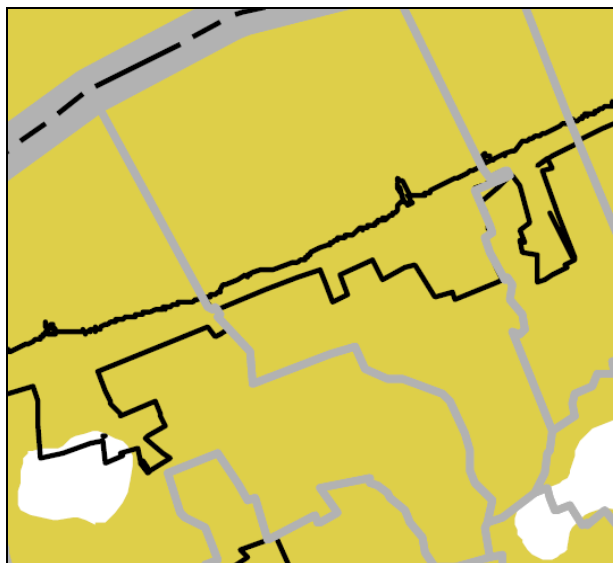
A 2013. évi CCXXIX. Törvénnyel módosított **Országos Területrendezési Terv** (2003. évi XXVI. Törvény) a módosítással érintett területekre vonatkozóan a következőket tartalmazza:



Az Ország Szerkezeti terve Balatonszemes települési térségét szimbólummal jelöli. A módosítással érintett területet az országos közlekedési hálózat és az országos jelentőségű energetikai hálózatok nem érintik.



Országos vízminőség-védelmi terület



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő

A 2013. évi CCXXIX. Törvény 18. §-a szerinti **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** 2014. december 30-án lépett hatályba.

Ezen övezet szerint a módosítással érintett terület az övezetbe tartozik. A Balaton törvény által kijelölt térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete teljes mértékben lefedi Balatonszemes területét. A 2014. december 30-tól hatályos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó törvényi szabályok a következők:

„14/A. §⁴³ (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a területi tervben, valamint a településrendezési eszköz alátámasztó javaslata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatnak meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.”

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhat meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

A fenti szabályok ma már ütköznek a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a 314/2012 (XI.8.) előírásaival, ugyanis településképi elemeket a Helyi Építési Szabályzat már nem határozhat meg.

Az OTrT „**országos vízminőség-védelmi terület**” övezete teljesen lefedi Balatonszemes teljes közigazgatási területét. Az OTrT 15.§ -ával összhangban a Balaton törvény az üdülőkörzet területére vonatkozóan a szennyvíztisztításra vonatkozó részletes szabályozást tartalmazza. A helyi építési szabályzat ezen törvényi szabályokkal összhangban már meghatározta, hogy a település területén épület csak akkor létesíthető, ha a csatornahálózatra történő rákötés azonnal megoldható. Így a módosítással érintett területeken is épületek létesítése a csatornahálózatra történő rákötéssel történhet.

4.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen településszerkezeti terv módosítás belterületen, a Vadvirág 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 zöldfelületként fenntartandó területsáv választja el. A hatályos településrendezési terv a part mentén 20-25 m széles zöldterületet jelölt ki, ezen terület helyett az önkormányzat egy jobban hasznosítható, nagyobb összefüggő zöldterület kialakítását tervezi a tervezési terület keleti határán. Így a zöldterület összességében nem csökken.

A Btv. szerinti **Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület** övezete Balatonszemes belterületét nem érinti. Ellentmondás, hogy az OTrT **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő 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 érintettek.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítások természetvédelmi, tájképvédelmi, ökológiai érdekeket nem sértenek, a vonatkozó jogszabályokkal nem ellentétesek.

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 keletkezik, így a BA érték szinten tartását igazolni kell.

Mivel a módosítás során a megszűnő zöldterület nagyobb területtel kerül visszapótlásra, így a biológiai aktivitásérték mindenképpen növekszik.

Megszűnő zöldterület: 19723 m²

Új zöldterület: 21695,3 m²

4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület a belterületi Vadvirág kemping területe (694 és 695/1 hrsz-ú telek). A módosítás érinti a hatályos tervben 25 ill. 20 m széles zöldterületként jelölt parti területsávot, mely a Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervben nem zöldterületként, hanem részleges területfelhasználási egységként került kijelölésre. Ez a zöldterület áthelyezésre kerül a kemping 694 hrsz-ú területének keleti részére ugyanakkora területtel. A parti területsáv beépítésre szánt területbe kerül, a szomszédos településközpont vegyes területként szabályozott területhez csatolódik, ugyanakkor a 30 m széles „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” jelölés biztosítja, hogy ez a területrész nem kerül beépítésre. Az új beépítésre szánt területi kijelölés miatt biztosításra kerül a Balaton törvény alapján a terület 10 %-ának megfelelő többlet zöldterület is. A zöldterületi módosítás során, csaknem 2,17 ha zöldterület alakul ki, amely terület az önkormányzat zöldterületi fejlesztési igényeinek jobban megfelel.

A módosítás során pontosításra kerül a HÉSZ-ben az elhelyezhető funkciók köre, itt ugyanis kizárólag a turizmus fejlesztését szolgáló építmények építhetők. A 14 ha-os területen ennek megfelelően üdülőépületek és szálloda létesítését tervezik.

Környezetvédelmi szempontból is kedvező, hogy a településközpont vegyes területen nem az OTÉK szerinti, igen sokrétű építményi funkciók, hanem a Balaton törvény által előírt turizmus fejlesztését szolgáló üdülőépületek és 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 és szálloda 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 módosítás összességében a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

A tervmódosítással érintett területről előzményként, illetve általánosságban megállapíthatók a következők:

Balatonszemes teljes partközeli területe belterület, a tervezési terület ennek nyugati határához eső, a vasút és a part között elnyúló hosszú tömb-telek (695 hrsz.). A legutóbbi évtizedekben került csak hasznosításra, beépítésre, nagytelkes kempingként. Egy egyszerű bungaló épületekkel beépített keleti részből és egy autókemping nyugati részéből áll.

A kemping nem parti határai kerítéssel körbevett, két porta-kapuja van a keleti és nyugati határán (693. hrsz. és 697/4 hrsz.). Belső úthálózata egységesen kiépült, kiemelt szegélyes és szegély nélküli aszfalt burkolatú szakaszokkal, vízelvezetéssel, telken belüli csapadékkezeléssel, illetve parkolókkal, járdákkal. Az utak, műtárgyak, illetve a jellemzően egyszerű földszintes épületek (bungalók, mosdó és egyéb szociális stb.) közepes, illetve annál valamivel jobb állapotúak.

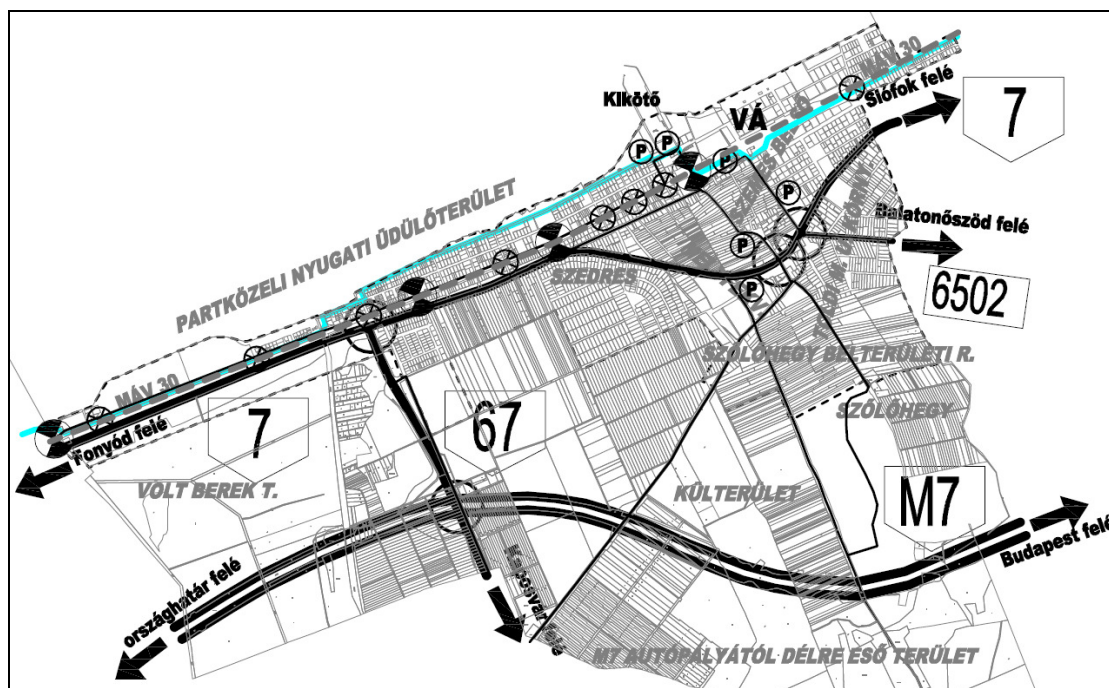
A vasút és a területet parttal párhuzamosan határoló kerítés között vezet a Lellei utca, önkormányzati út (696, illetve 701 hrsz., szélessége kb. 10 m).



A Lellei út a Vadvirág kemping előtt

A 7. sz. főút ezen a szakaszon – a vasúttól délre, azzal egy keskeny, beépítetlen hosszú tömböt határolva – külterületi jelleggel vezet. Mivel a vasút és part között nem vezet más parttal párhuzamos közterület a Lellei útnak gyűjtő szerepköre van. Ráadásul ez fennál a gyalogos és kerékpáros közlekedés tekintetében is, melyek szintén a kb. 4,0 m széles aszfalt útburkolatot használják. A „Balaton körút” kerékpáros szakasz is itt van kijelölve kerékpáros nyom-ként.

A terület közúti megközelíthetősége általában kiváló, hiszen az M7 autópálya lehajtó kb. 2,0 km-es távolságban van, a 67 sz. főút 7 sz. főúthoz csatlakozása (körforgalom) a terület keleti végének közelébe esik, ahol ugyanakkor nincs közúti vasúti átgátló, kissé körülményesen a balatonlellel közigazgatási határnál, illetve a Semmelweis köz-nél (735 hrsz.) kialakított közúti-vasúti átgátlók felé kell kerülni, s a Lellei utcán keresztül érhető el a terület.



Balatonszemes Településrendezési eszközeinek felülvizsgálata - közlekedési vizsgálat

A területhez közelebb helyezkedik el Balatonlelle felső megállóhely, mint Balatonszemes állomás. Kedvező, hogy a közúti vasúti átjáró van a kemping mindkét bejáratánál.

Az autóbusz közlekedés megállóhelyei a balatonllelei közigazgatási határnál, illetve a körforglomnál lévő megállóhely pároknál elérhetők.

A kemping célforgalma a nyári időnyen kívül minimális, a Lellei utca forgalma is igen lecsökkent. Idényben a gépjárműforgalom napi 3-400 E/nap, teherforgalom minimális, csak a kiszolgáláshoz kötődik. A Lellei utca forgalma kb 2200 e/nap.

Jelen tervezési munka javasolt módosításai a hatályos rendezési tervhez képest:

- A beépítésre szánt kemping tömb területi besorolásának, illetve tervezett használatának módosulása.
- Ezzel összefüggésben javasolt közlekedési beavatkozások

A tervezett területi átsorolás és a szükséges közlekedési beavatkozások

A javasolt átsorolás alapján a kemping tömb teljes átalakuláson, átépítésen mehet majd keresztül.

A ma hosszan elnyúló telektömb nyugati kétharmadában négy közepes, intenzívebben beépült telek alakulhat ki, keleti harmadában pedig egy szállodaépület telke alakítandó ki, többszintes beépítéssel.

Lehetséges, hogy a telkeken lévő kerítések nem mindenhol követik a telekhatárt, de új tömbfeltárára biztos nincs igény, a telkeken továbbra is lesz belső úthálózat, illetve kialakítandók a beépítés alapján szükséges parkolók. A telkek mindegyike a Lellei utcához kapna kapubehajtót.

Megállapítható, hogy a közúti forgalom várható mértéke nyári időnyben nem nő majd a mai igények fölé, de időnyen kívül is elérhető a nyári forgalom kb. harmadát. Az autóbusz célforgalom a jelenlegi elhanyagolható mértékhez képest emelkedhet.

Az átsorolás és fejlesztés tehát közlekedési szakági szempontból megvalósítható, de az alábbi javaslatok megvalósítása szükséges:

- A Lellei utca szabályozási szélességét legalább 14,0 m-re kell növelni a fejlesztendő telektömb felé, a megfelelő közlekedési komfortot nyújtó szélesebb útburkolat, illetve a biztonságos kerékpáros útvonal kialakítása érdekében (1 sz. mintakeresztszelvény)
- A tervezett városi zöldterületen kerékpáros pihenő kialakítása.

4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett terület beépítésre szánt terület, a közművek és közmű pótló berendezések, helyi ellátó rendszerek a jelenlegi állapotot szolgálják ki megfelelően. Vízellátás tekintetében keleti és nyugati irányból is bekötött a terület. A szennyvízgyűjtés megoldott, a vezetékek a balatonllelei hálózathoz csatlakoznak. Az elektromos energia rendelkezésre áll, a Lellei utcában 22 kV -os földkábel vezetékek vezet, mindkét bejárat térségében van egy-egy 22/0,4 22 kV-os transzformátor állomás. A gázhálózat is bekötött a balatonllelei hálózatról.

A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak, de nyári időszakon kívül is jelentkeznek. Ez a vízi közművek vonatkozásában kimondottan kedvező, a megszűnő és új csatlakozásokhoz szükséges egyeztetéseket a szolgáltatókkal el kell végezni.

A vezetékes hírközlés alaphálózata a Lellei utcán rendelkezésre áll.

A tervezett módosítások 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.

4.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonszemes Településrendezési eszközeinek módosítása 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 tervmódosítás összhangban van a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénnyel és egyéb vonatkozó törvényekkel, rendeletekkel.

Budapest, 2018 október 24.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLETEK
Képviselő-testületi határozat
Hatályos Szabályozási terv részlete

KIVONAT

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. október 18-i nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 158/2018 (X.18.) sz. Képviselő-testületi határozata

1. Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete támogatja a Vadvirág kemping területére vonatkozó fejlesztési elképzeléseket a 2018 október 11-én kelt tulajdonosi kérelemnek megfelelően. A tulajdonos (Capetown Real Estate Zrt) meghatalmazottja (Németh György, Római-Mű Kft) útján az alábbi településrendezési tervi módosításokat kéri:
 - a) a bemutatott terveknek megfelelően a Zkp parti sáv kerüljön megszüntetésre és a megszüntetéssel egyidőben a 694 hrsz-ú terület keleti részén kiszabályozandó ugyanakkora területű, önkormányzat számára átadandó zöldterület kijelölése mellett,
 - b) a 695/1 hrsz-ú terület Vt-9 övezetében vagy más övezeti besorolásban üdülőépület létesítését tegye lehetővé a terv,
 - c) a 694 hrsz-ú területen a tervezett szállodai férőhely kapacitásának növeléséhez, a beépíthetőség emelését lehetőség szerint tegye lehetővé a terv.
2. A terület 1. pontban leírtak szerinti fejlesztését a Képviselő-testület támogatja, ezért a fenti elképzeléseket és feltételeket tisztázó Településrendezési Szerződés megkötésével a Vadvirág kemping területét (694, 695/1 hrsz) **Kiemelt fejlesztési területté** nyilvánítja.
3. A Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Tárgyalásos eljárással történik, a terv az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázatával készül.
4. A Településrendezési terv módosítása várhatóan a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján a Képviselő-testület előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.
5. A településrendezési eszközök módosításának költségei az önkormányzatot nem terhelhetik.

7. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a kérelmezővel a Településrendezési szerződés a tervezővel pedig a Tervezési szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Takács József polgármester

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2018. október 24.




dr. Kelemen Csilla
jegyző

