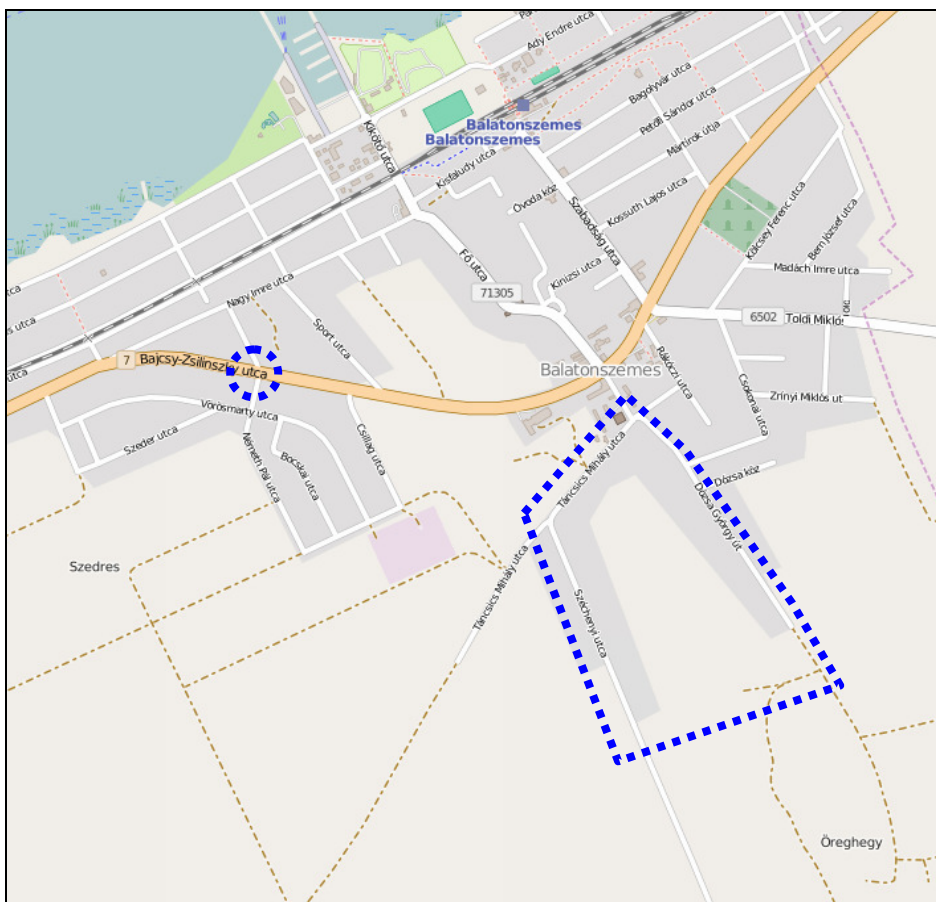


VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI.8.) Kr. 36.§ szerinti Teljes véleményezési eljáráshoz

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 36.§ szerinti Teljes véleményezési eljáráshoz



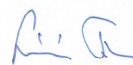
BALATONSZEMES EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 36.§ szerinti Teljes véleményezési eljáráshoz

Generál tervező: Város és Ház Bt.
1146 Budapest, Abonyi utca 8.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

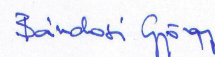
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor TT/1 01-5041



Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem:

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft.



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs
01-11270 K1d-1

Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Takács József polgármester

Főépítész: Nagy László

Budapest, 2016. augusztus

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
- 4.6. Örökségvédelem
- 4.7. Tervezői nyilatkozat

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata
Előzetes vélemények

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 módosítás készítőjét.

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 „Teljes eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

A módosítás 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 módosításokról a 160/2016. (VII.14.) sz. határozatával döntött.

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

Balatonszemes Önkormányzat Képviselő-testülete a 120/2013. (VI.28.) sz. Kt. határozatával döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, így az eljárásban érintett részvevők e szerint véleményezik a jelen tervdokumentációt. Az előzetes tájékoztatási szakaszban partnerségi vélemény nem érkezett.

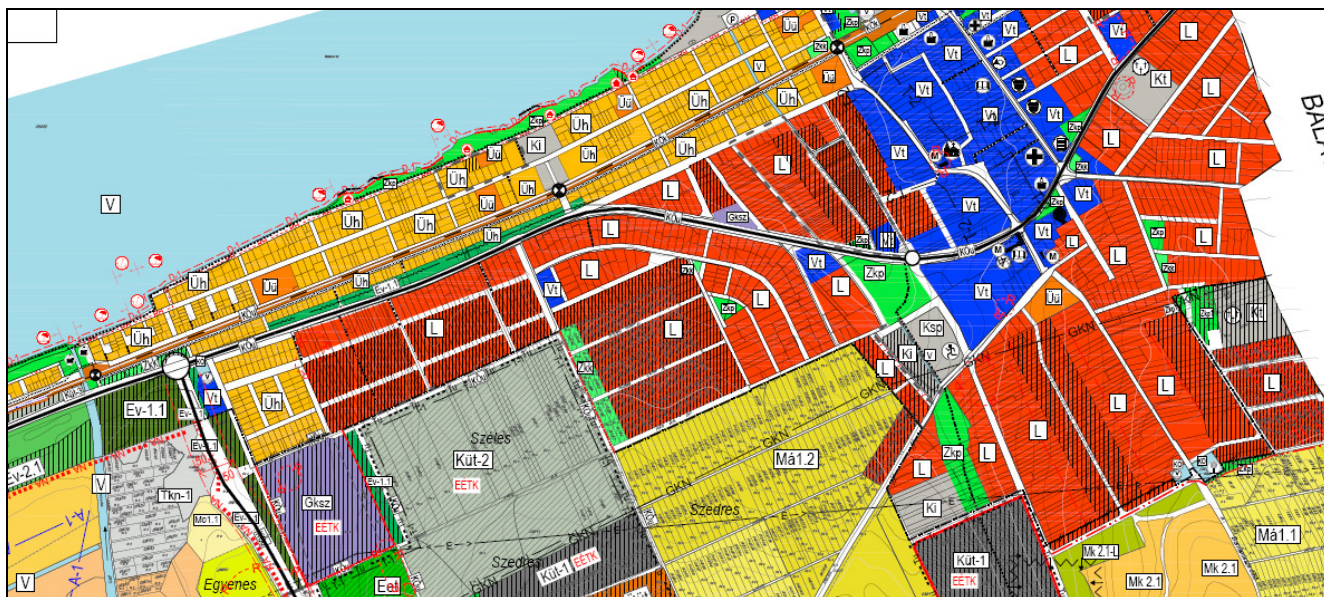
Az előzetes tájékoztató szakaszban beérkezett vélemények a jelen Véleményezési tervdokumentáció Mellékletében található, a vélemények összefoglaló táblázatával együtt.

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 Építésziroda (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. 2015-ben több területen módosult a belterületi szabályozási terv illetve a településszerkezeti terv, mely módosítást 2016 májusában hagyta jóvá az önkormányzat. Jelen módosítások csak a belterületet illetve tervezett belterületeket érintik. Az egyes módosítások hatályos szerkezeti tervi besorolását az Alátámasztó munkarész 4.1.2. fejezete tartalmazza.



Hatályos Településszerkezeti terv

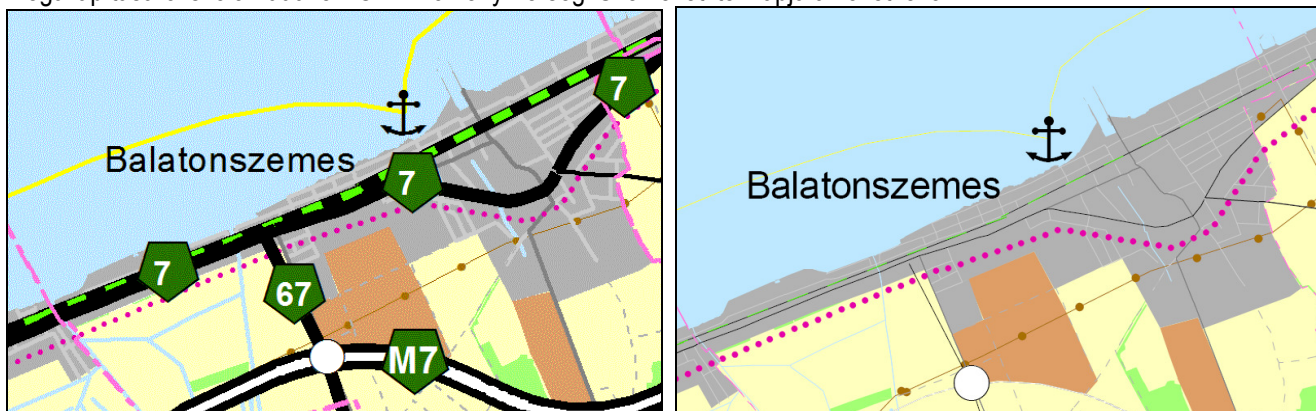
A hatályos településszerkezeti terv a lakóterület esetében nem különíti el a kertvárosias és falusias lakóterületeket, és ezt a feliratok sem jelölik. A tervlap feltünteti a tervekészítés idejében aktuális állapotban az intézményeket is az OTÉK-ban szereplő piktogrammal.

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 Építéssziroda készítette (Vezető tervező: Dr. Stadler József). A 2010 óta készített módosítások egységes szerkezetbe szerkesztése megtörtént, a település honlapján is megtalálható. Az egyes módosítások hatályos szabályozási tervi besorolását az Alátámasztó munkarész 4.1.2. fejezete tartalmazza.

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) (vonelvastagsággal és anélkül)

Jelmagyarázat	
	Kiemelt üdülőkörzet határa
Térségi területfelhasználás	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Egyedileg meghatározott térség
	Építmények által igénybe vett térség
	Gyorsforgalmi út és csomópontja
	Gyorsforgalmi úttá fejlesztendő főút
	Főút
	Főúttá fejlesztendő mellékút
	Kiemelt jelentőségű mellékút
	Egyéb mellékút
	Országos kerékpáros törzshálózat
	Térségi jelentőségű kerékpárút
	Nagysebességű vasút
	Törzshálózati vasútvonal a transz-európai hálózat részeként
	Egyéb törzshálózati vasútvonal

A Térségi Szerkezeti terven az érintett területek **települési térségben** fekszenek.

Balatonszemes területére érvényes területrendezési tervi kivonatokat ld. az Alátámasztó munkarész 4.2. fejezetében. A Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervvel érintett területen módosítás nem történik.

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

1. A 879/1 hrsz-ú területen létesítendő benzinkúthoz kapcsolódó módosítás, körforgalom

Az önkormányzat a 879/7 hrsz-ú telket benzinkút számára kívánja értékesíteni. A 894/3 hrsz-ú utca jelenlegi kikötése a 7. sz. főútra megfelelő, de benzinkút létesítéséhez nem elégséges, így felmerült a körforgalmi csomópont létesítésének szükségessége. A körforgalmi csomópontot a településrendezési eszközökbe be kell beilleszteni.

A módosítás célja

A benzinkút létesítéséhez körforgalmi csomóponti megközelítés beillesztése a településrendezési eszközökbe.

A módosítás hatása

A körforgalmi kialakítás biztonságosabbá teszi a csomópontot, elsősorban a Nagy Imre utca – jelentős részben üdülőterület - felől sokkal kedvezőbb kihajtást biztosít Budapest-Székesfehérvár felé, megszüntethetővé teszi a két balra kanyarodó sávot, és tehermentessé teheti a Nagy Imre utca- Fő utca- felé irányuló forgalmát, valamint jelentősen csökkenti az átmenő forgalom sebességét.

2. A hatályos településrendezési eszközökben falusias lakóterület Lf-2 építési övezet és kertés mezőgazdasági terület Mk 2.1 L övezete között a Széchenyi utca és a Dózsa György utca között kiszabályozott utca módosítása vagy megszüntetése

A tényleges módosítási igény a Dózsa György és Széchenyi utcák közötti tömb végén szabályozott utca megszüntetése. Ez azonban érinti a tömb közepén szabályozott feltáró utat is, melynek realitását az átkötés megszüntetésével vizsgálni szükséges.

A módosítás célja:

A Széchenyi utca és Dózsa György utca közötti átkötő út módosítása vagy megszüntetése, az érintett ingatlanok esetleges beépíthetőségének biztosítása.

A módosítás hatása

Az út nyomvonalának módosításával más tulajdonú ingatlanra terhelődik a kisajátítás, a teljes megszüntetéssel az Önkormányzat kisajátítási –kártalanítási kötelezettsége megszűnik.

3. A HÉSZ Turisztikai fejlesztési övezetének előírásai közül a Kút övezetre vonatkozó előírások pontosítása

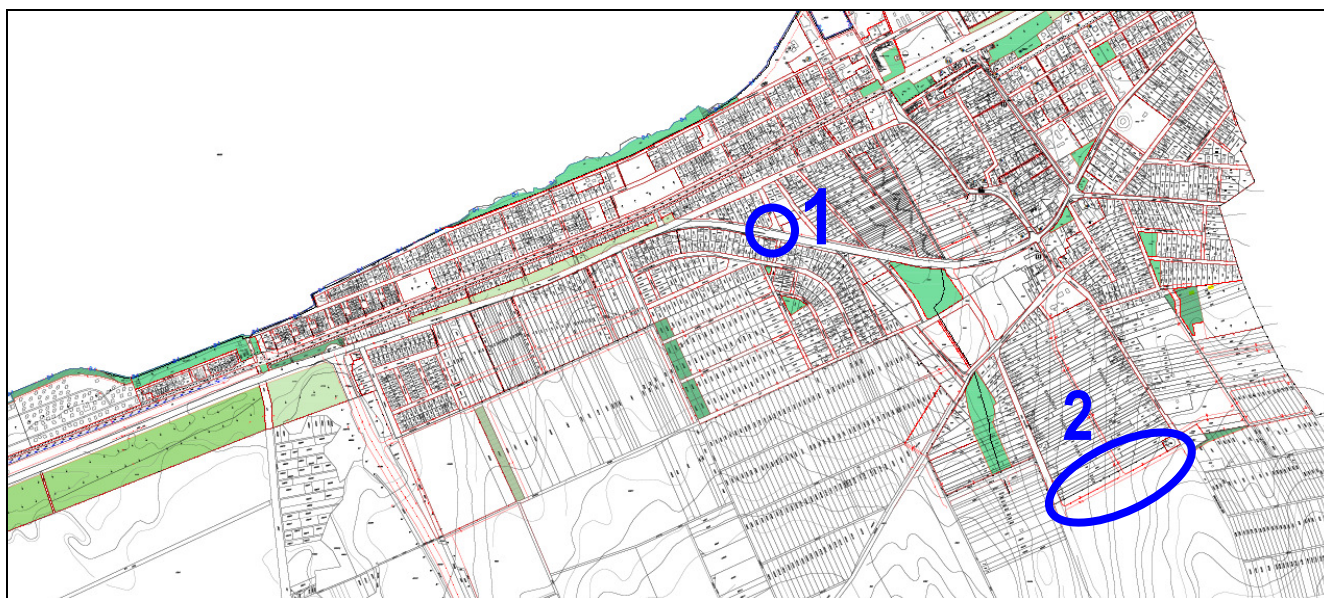
A hatályos HÉSZ a külterületen, az M7 autópálya déli oldalán szabályozott Kút övezetben az elhelyezhető funkciókat illetően félreérthető, az előírás szerkezetében sem megfelelő, ezt szeretné az önkormányzat rendezni, illetve az elhelyezhető funkciókat a Kút-1 övezetben gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó funkciókkal kibővíteni.

A módosítás célja:

A HÉSZ vonatkozó előírásának pontosítása és a Kút-1 övezetben az elhelyezhető funkciók a gyógyturizmus irányába történő kiterjesztése

A módosítás hatása

A módosítás által a turisztikai paletta szélesedik, a turisztikai idény meghosszabbítása lehetővé válik a településen, az idegenforgalmi bevételek növekedhetnek.



III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2016 (.....).sz. határozata

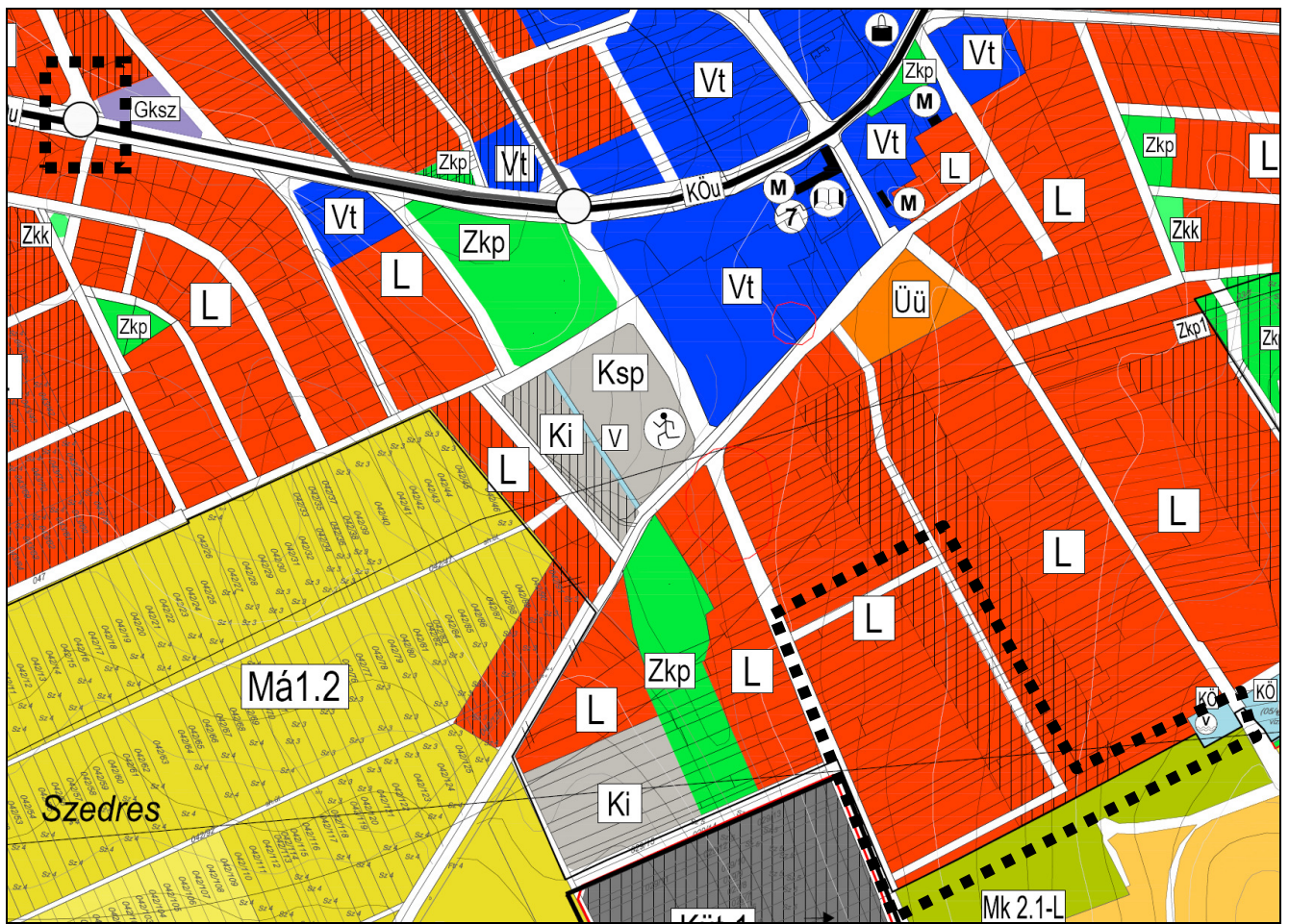
Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért Településszerkezeti terv módosítással, ezért úgy dönt, hogy elfogadja a határozat mellékletét képező Településszerkezeti terv módosítás szöveges leírását (1. sz. melléklet) valamint a tervlap módosításait (2. számú melléklet).

Felelős: Takács József polgármester
Határidő: azonnal

Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozattal megállapított, a 68/2012. (III.19.) sz. Kt. határozattal, a 101/2014. (III.24.) Kt. határozattal és a 138/2016 (V.26.) Kt. határozattal módosított Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A Bajcsy Zsilinszky utcán a 894/3 hrsz-ú utca kereszteződésénél, a tervezett benzinkút érdekében körforgalomnak kell helyet biztosítani.
2. A Széchenyi utca és Dózsa György utca között tervezett átkötő út megszűnik, a tömbbelsőben tervezett feltárási út rövidebb lesz, a kikötés az 1961 és 2004 hrsz-ú telkeken tervezett utakkal válik lehetővé. A belterülethatártól délre eső 2790, 2791 hrsz-ú telek **lakóterületből**; a 2788/2 hrsz. területe **közülekedési területből kertes mezőgazdasági területbe** kerül.

1. számú melléklet a/2016. (.....) sz. Kt. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2016 (.....) 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 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 következőt rendeli el:

1. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) 3. mellékletét képező SZT-3, a 6. mellékletét képező SZT-6, a 8. mellékletét képező SZT-8 és a 9. mellékletét képező SZT-9 jelű szabályozási terv helyébe az e rendelet 1-4. mellékletei szerinti szabályozási tervek lépnek. (A véleményezési dokumentációban csak azok vonatkozó módosuló részletei kerülnek)

2. § (1) A Rendelet 1.§ (4) bekezdés 2. mondata helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„A kötelező erejű szabályozási elemek csak a szabályozási terv módosításával változtathatók, az irányadó elemek a rendezési terv előírásainak keretei között. „

(2) A Rendelet 9.§ (1) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(1) A szabályozási terven az üdülőházas üdülőterület jele : **„Üü és Üüt”**.. A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság,

a beépítettség és a legkisebb telekméret előírás az **Üü építési övezetekben** a következő :”

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üü1	SZ	7,5	30	2000	K	K
Üü2	SZ	10,0	30	1500	K	K
Üü3	SZ	7,5	30	800	K	K
Üü4	SZ	7,5	25	Nem oszt.	K	K

(3) A Rendelet 9.§ -a kiegészül az alábbi (6) bekezdéssel: (NEM MÓDOSÍTÁS, A 19.§-BÓL KERÜL IDE)

„(6) Az Ü-1 Turisztikai fejlesztési övezetbe tartozó üdülőházas üdülőterületre (Üüt) vonatkozó előírások a következők:

- a) a kialakítandó legkisebb telekméret 5,0 ha,
- b) beépítettség mértéke 10 %,
- c) az építmény magasság maximuma 7,5 m,
- d) a területen építmények elhelyezésére az OTÉK 22.§-nak az előírása alapján kerülhet sor.
- e) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- f) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.
- g) az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.
- h) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni”

3. § A Rendelet 19.§ és az azt megelőző cím helyébe a következő cím és § lép:

„ E: Különleges turisztikai területek

19.§

- (1) Különleges turisztikai területeken (Küt-1, Küt-2) kemping, strand és sportterületek, oktatási és szabadidő központ építmények, turisztikai célú kereskedelmi vendéglátó és szállásépülete, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások nagykiterjedésű sportolási célú területek és létesítmények helyezhetők el.

- (2) A Küt-1 jelű övezetben a (1) bekezdésben felsorolt funkciókon túl gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló épületek is elhelyezhetők.
- (3) Az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.
- (4) A kialakítható legkisebb telekméret 5,0 ha,
- (5) A beépítettség mértéke a Küt-1 építési övezetben max. 10 %, a Küt-2 övezetben maximum 2 %.
- (6) Az építménymagasság maximuma 9,0 m.
- (7) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (8) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.”

4. § A Rendelet kiegészül egy új §-al és az azt megelőző címmel:

**„Különleges beépítésre nem szánt terület
22/A.§**

- (1) A különleges turisztikai területek övezetére (Küt-3) vonatkozó előírások a következők:
- a) Az építhető létesítmények a terület fenntartásához szükséges szolgáltató jellegű épület , és kereskedelmi, vendéglátó kulturális, turisztikai sport létesítmények, valamint a tulajdonos, részére szolgálati lakás;
 - b) a beépítettség mértéke 2 %;
 - c) az elhelyezhető épület építménymagassága maximum 7,5 m;
 - d) a terület nem megosztható;
 - e) A zöldterület mértéke: minimum 70 %.

5. § A Rendelet 22.§ kiegészül egy bekezdéssel, mely az alábbi:

- „ (18) Az egészségügyi, szociális turisztikai erdő terület (Eet) előírásai a következők:
- a) a kialakítható legkisebb telekméret 10 ha,
 - b) a beépítettség mértéke maximum 5 %,
 - c) az építménymagasság maximuma 9,0 m.
 - d) A területen az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el (Sportterületek és létesítményeik, turista szálló, egészségügyi, szociális , vendéglátó építmények, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások.)”

6.§ A Rendelet

- a) 1.§ (11) bekezdésben az „engedélyezésénél” szövegrész helyébe az „elhelyezésénél” szövegrész lép;
- b) 4.§ (5) bekezdés „67.” szövegrész helyébe a „86” szövegrész lép;
- c) 5.§ (5) bekezdés „67.” szövegrész helyébe a „86” szövegrész lép;
- d) 8.§ (2) bekezdés első felsorolásában az „Üü” szövegrész helyébe az „Üü és Üüt” szövegrész;
- e) 9.§ (5) bekezdés „67.” szövegrész helyébe a „86” szövegrész lép;
- f) 10.§ (8) bekezdés „67.” szövegrész helyébe a „86” szövegrész lép;
- g) A 22.§ (6), (7), (9), (10), (15), (16), (17) bekezdésében az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „lehetséges” szövegrész lép;
- h) 24.§ (14) bekezdésében az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „lehetséges” szövegrész lép;
- i) 26.§ (5) és (6) bekezdésében az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „lehetséges” szövegrész lép;
- j) 34.§ (7) bekezdésében az „engedélyezhető” szövegrész helyébe a „lehetséges” szövegrész lép;

7.§ (1) E rendelet - az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlés után, a kihirdetést követő 30. 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) 1.§ (2) bekezdésben a „valamint mindezekre hatósági engedélyt adni” szövegrész;
- b) 1.§ (6), (7), (10), (12), (18), (19), (31) bekezdése;
- c) 6.§ (4) bekezdésben a „használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki „ szövegrész;

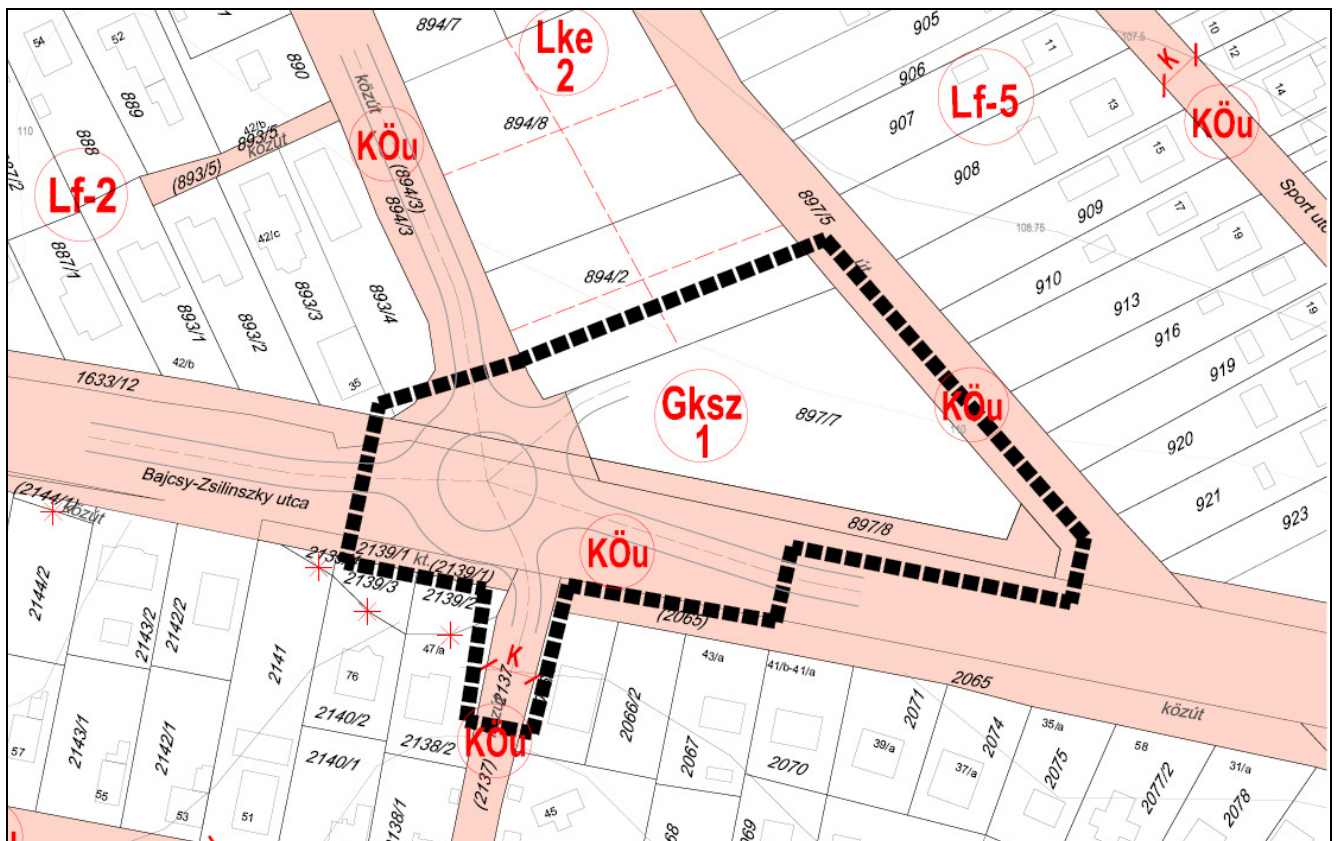
- d) 11.§ (3) bekezdésben a „használatbavételi engedély csak az ültetés után adható ki” szövegrész;
- e) 21. § (3) bekezdésében a „27.§ (4) bekezdésében” szövegrész és a „Zkk közkert területeken építményt elhelyezni nem lehet” szövegrész.
- f) 22.§ (1) bekezdésben a „külön szabályozott(19.§) „ szövegrész;
- g) 22.§ (5) bekezdése;
- h) 22.§ (15) bekezdésben „A lehatárolt területek az illetékes erdészeti hatóság engedélyével módosíthatók” szövegrész;
- i) 22.§ (16), 26.§ (5) bekezdésben „A természetvédelmi hatóság hozzájárulás nélkül a területhasználati, környezeti és funkcionális változások nem engedélyezhetők és nem hajthatók végre.” Szövegrész
- j) 31.§ (3) bekezdés c) pontja utáni szövegrész
- k) 31.§ (4), (23), (25) bekezdésben a „(Lásd: Függelék)” szövegrész;
- l) 32.§ (3) és (4) bekezdésben a „(Lásd: Függelék)” szövegrész, illetve a (4), (5) és (7) bekezdés 2. mondata, valamint a (9) bekezdése.
- m) 33.§ (5) bekezdésben a „(Lásd: Függelék)” szövegrész;
- n) 34.§ (3) –(6) bekezdése;
- o) 34.§ (9) bekezdéséből az utolsó mondata.
- p) Függeléke.

Balatonszemes, 2016.

Takács József
polgármester

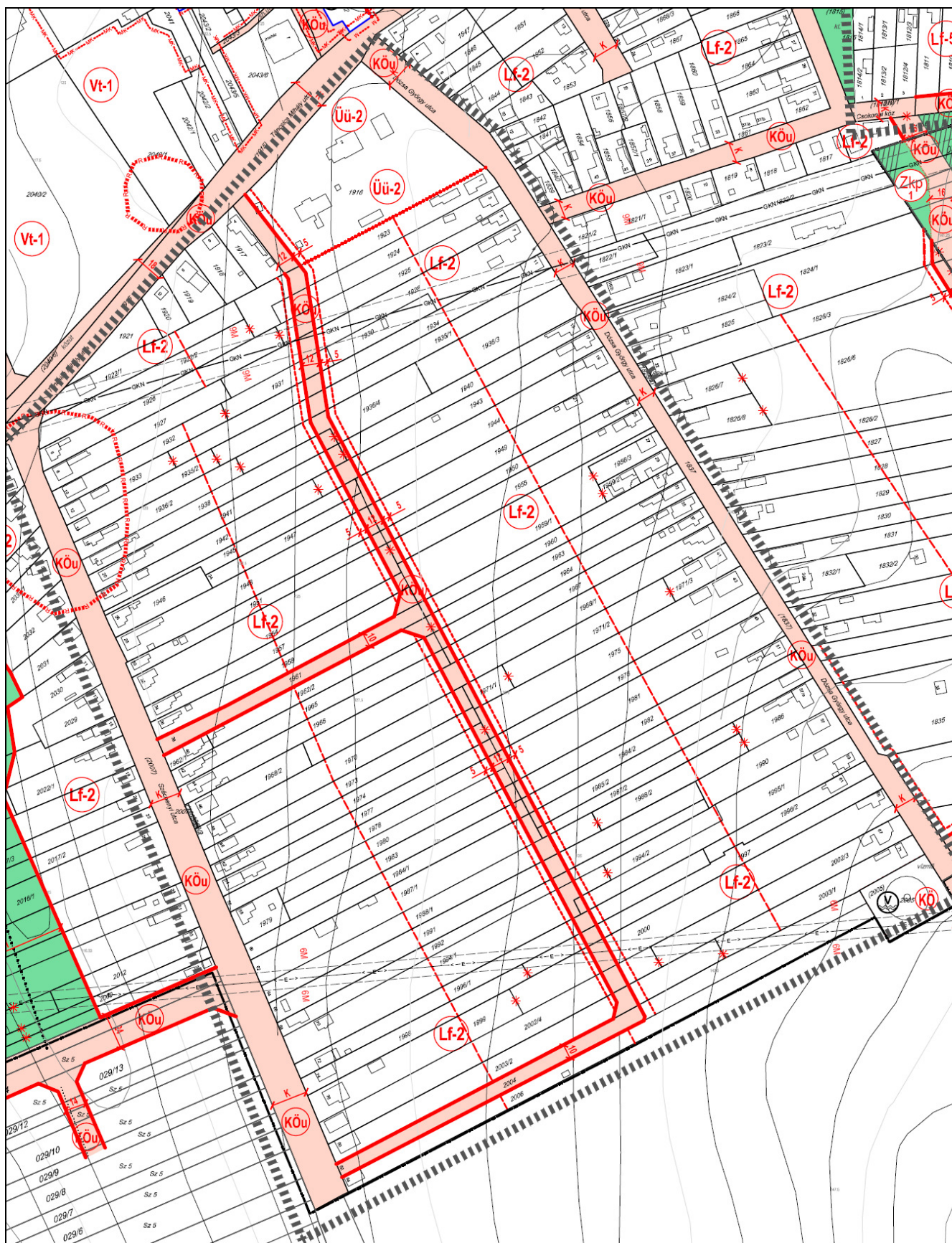
Dr. Kelemen Csilla
körjegyző

1. sz. melléklet a ../2016. (...) önkormányzati rendelethez



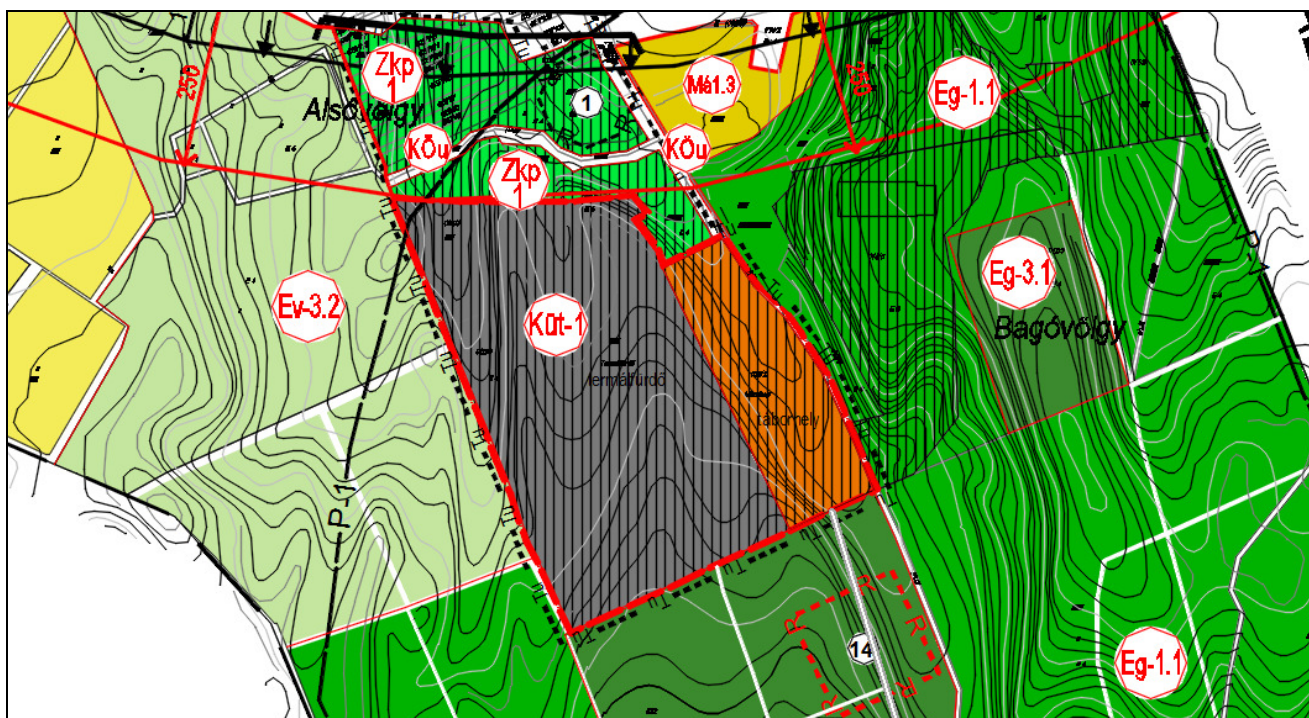
Az SZT-3 Szabályozási terv módosítása, a HÉSZ 3. melléklete részlete (a végleges anyagban a teljes melléklet cserélődik)

2. sz. melléklet a/2016. (...) önkormányzati rendelethez



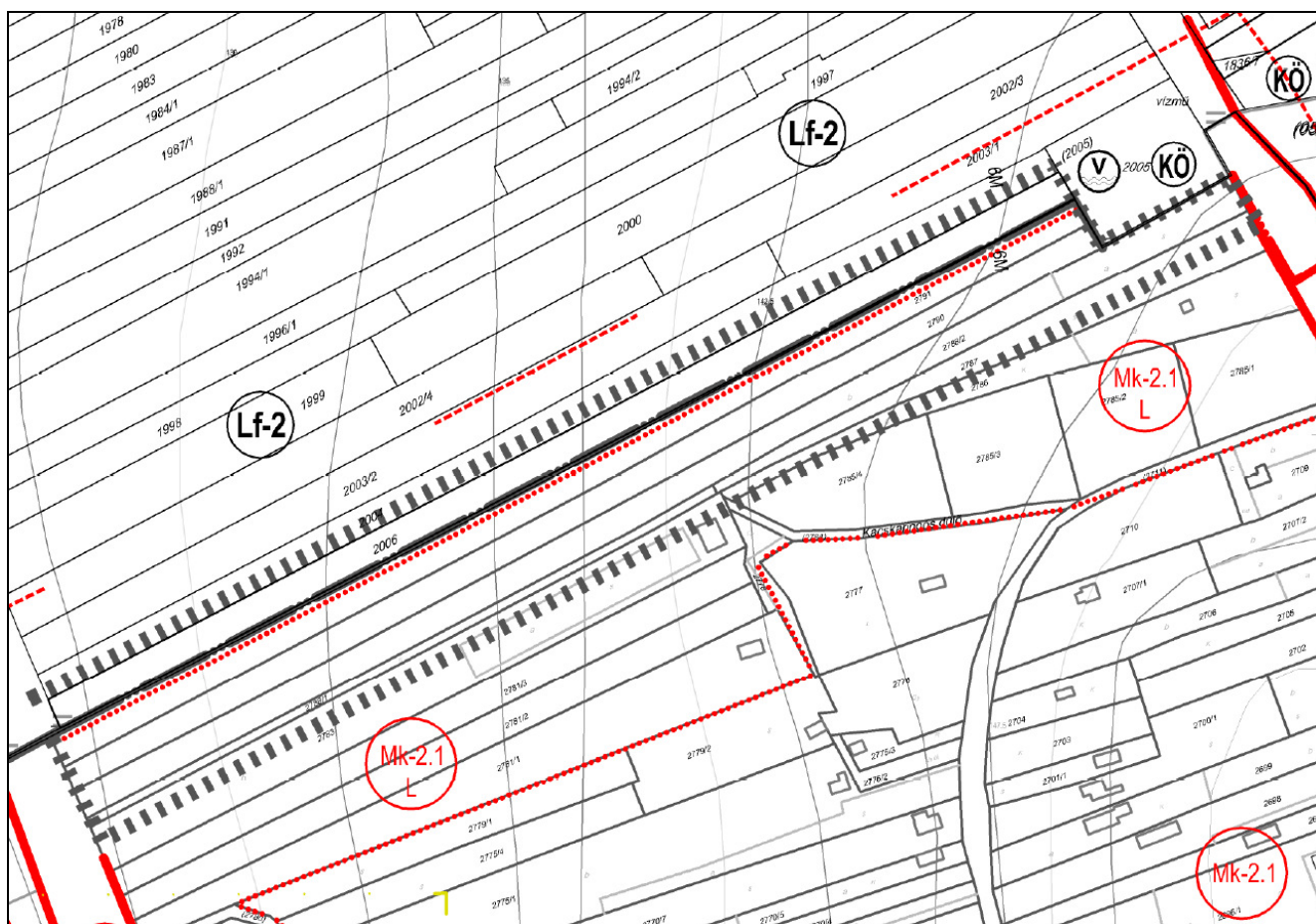
Az SZT-6 Szabályozási terv módosítása, a HÉSZ 6. melléklete részlete (a végleges anyagban a teljes melléklet cserélődik)

3. sz. melléklet a/2016. (...) önkormányzati rendelethez



Az SZT-8 Szabályozási terv módosítása, HÉSZ 8. melléklete részlete (a végleges anyagban a teljes melléklet cserélődik) (csak a Köt-1 övezetről az „EÉTK – Elvi építési engedély kérése kötelező” jel törlése!!)

4. sz. melléklet a/2016. (...) önkormányzati rendelethez



Az SZT-9 Szabályozási terv módosítása, HÉSZ 9. melléklete részlete (a végleges anyagban a teljes melléklet cserélődik)

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.

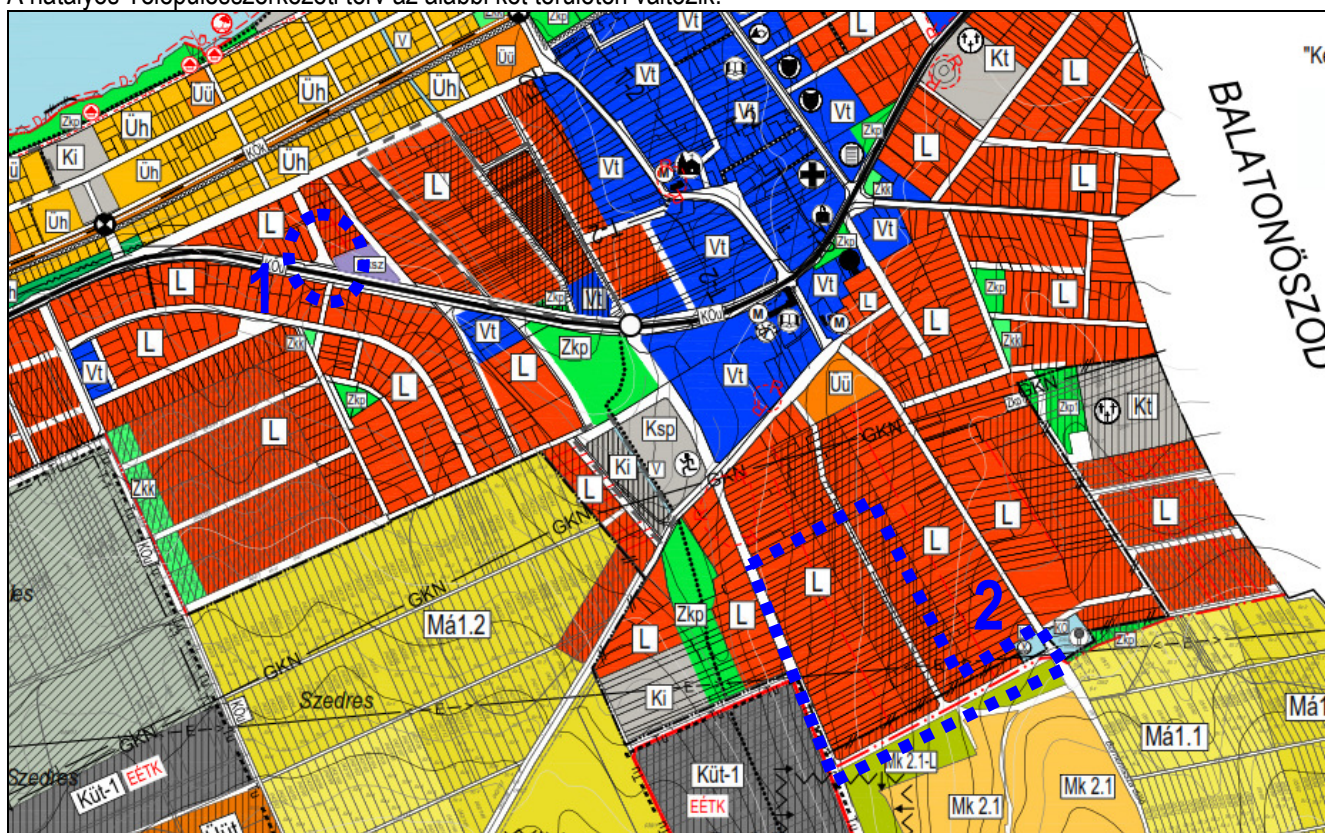
4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítások meglévő és tervezett településhálózati elemeket nem érintenek. A 7-es úton új körforgalom helyének biztosítása szükséges a 894/3 hrsz-ú útkereszteződésben, a 897/7 hrsz-ú telken tervezett benzinkút érdekében.

4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indoklása

A jelen módosítások egy része a Településszerkezeti terv kisebb jelentőségű módosításával is jár. A módosításokat az előzetes tájékoztató melléklete szerinti sorrendben részletezzük.

A hatályos Településszerkezeti terv az alábbi két területen változik:



1. A 897/7 hrsz-ú területen létesítendő benzinkúthoz kapcsolódó Településrendezési eszközök módosítása

Az önkormányzat a Bajcsy-Zsilinszky utca melletti, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 övezetébe sorolt 897/7 hrsz-ú 3563 m² területű telket benzinkút számára kívánja értékesíteni. Feltételként szabta meg még az értékesítésnél a kétállásos kézi autószerű és kereskedelmi egység (shop) létesítését. A megközelítést szolgáló 894/3 hrsz-ú utca jelenlegi kikötése a 7. sz. főútra megfelelő, de benzinkút forgalmához már nem elfogadható. A lehetséges kialakítás vázlatát a körforgalmi csomópont kialakításáról az előzetes tájékoztató anyag tartalmazta, a Magyar Közút Nzrt illetékese az önkormányzattal folytatott előzetes egyeztetésen nem kifogásolta. A körforgalomba csatlakozó Németh Pál utca nem merőlegesen, hanem kissé balra csatlakozna a körforgalomba, mivel a Bajcsy-Zsilinszky úton az utca vonalától nyugatra nagyobb hely áll rendelkezésre. A tervezett benzinkút más irányú kikötése nem lehetséges, mivel a telek másik oldalán érintett Sport utca kikötése a Bajcsy Zsilinszky útra jelenleg még nem valósult meg (csak földúti csatlakozás van).

A körforgalom a kereszteződésben a saroktelkek érintése nélkül is kialakítható, így a szabályozási terv csak az érintettséget jelzi, tájékoztató elemként feltüntetve a körforgalom burkolatszélességét. A 897/7 hrsz-ú telek Gksz1 építési övezeti besorolása a benzinkút számára megfelelő övezeti besorolás.

A 2016 májusában jóváhagyott módosítás érintette az akkor még 879/1 hrsz-ú telket is. A lakóterülettel szomszédos északi oldalán egy 2 m-es övezethatár korrekció történt a 879/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telek rovására azért, hogy a szomszédos – szintén önkormányzat tulajdonában lévő 894/2 hrsz-ú telek (jelenlegi településüzemeltetési telephely) megoszthatóvá váljon. Ezt a módosítást még nem hajtotta végre az önkormányzat, azonban a hatályos szabályozási vonal a Bajcsy-Zsilinszky út mentén és a 894/3 hrsz-ú utca felől is tartalmazott szabályozást. Ezt a szabályozást a telken végrehajtották, a megosztás során kapta a 897/7 hrsz-ot, a leválasztott közterületi telekrész pedig a 897/8 hrsz-ot. A szabályozási terv így az ezt érintő szabályozási vonalat törli.

A településszerkezeti terv is módosult, a körforgalom jelét szükséges a tervlapon jelölni.



A Bajcsy zsilinszky utca (7-es út) és a Németh Pál utca kicsatlakozása Balatonlelle felől



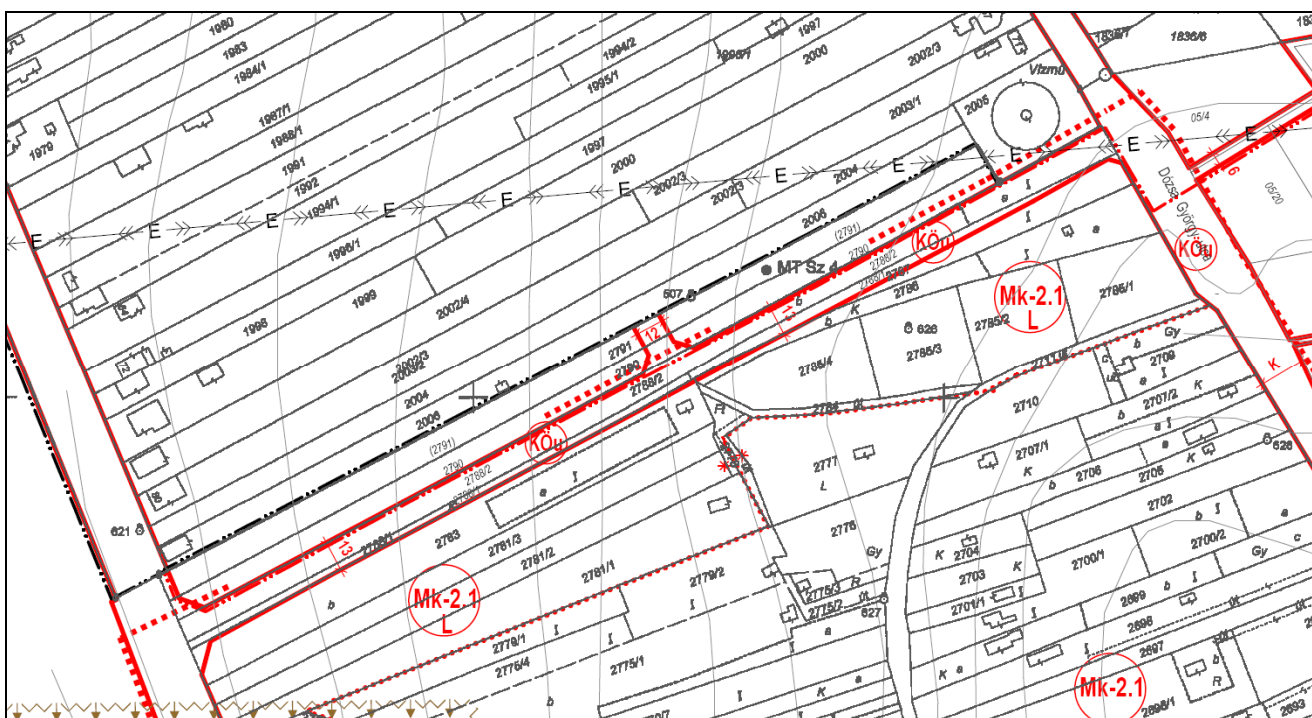
A 894/3 hrsz-ú út kicsatlakozása a Bajcsy zsilinszky utcára



A 894/3 hrsz-ú út kicsatlakozása a Bajcsy zsilinszky utcára Balatonőszöd felé



Hatályos belterület szabályozási terv (HÉSZ 6. melléklete) részlete



Hatályos kerterületi szabályozási terv (HÉSZ 9. melléklete) részlete

Az elmúlt mintegy 15 évben nemhogy a tömbfeltárás nem indult meg, a legújabb alaptérképre tekintve a telekmegosztásra történő törekvés egyetlen telek esetében sem indult meg. Mindez felveti a tömbfeltárás szükségességének legalábbis középtávú szükségességét, azaz megfontolandó a tömbfeltárás újraértelmezése. Kérdéssé vált, mind a Dózsa György úttal párhuzamos új utca nyitása, mind a 7-es úttal nagyjából párhuzamos új út létesítése is. Ha ezeket elveti az Önkormányzat, új telkek sem alakulnának ki. Ugyanakkor a tömbbelső rendkívül hosszú több esetben 200 m hosszú telkei, átlag 2000 m² feletti területtel rendelkeznek, mely ma már nem reális lakótelek terület, így távlatban mégis indokolt lehet a feltárás, még ha a megvalósulás hosszú évekbe is telik. Az Lf-2 építési övezetben ráadásul 700 m² a kialakítható telekméret.

Megoldási lehetőségként több változat került kidolgozásra, melyekből a jelen dokumentációban szereplő megoldást fogadta el az önkormányzat.

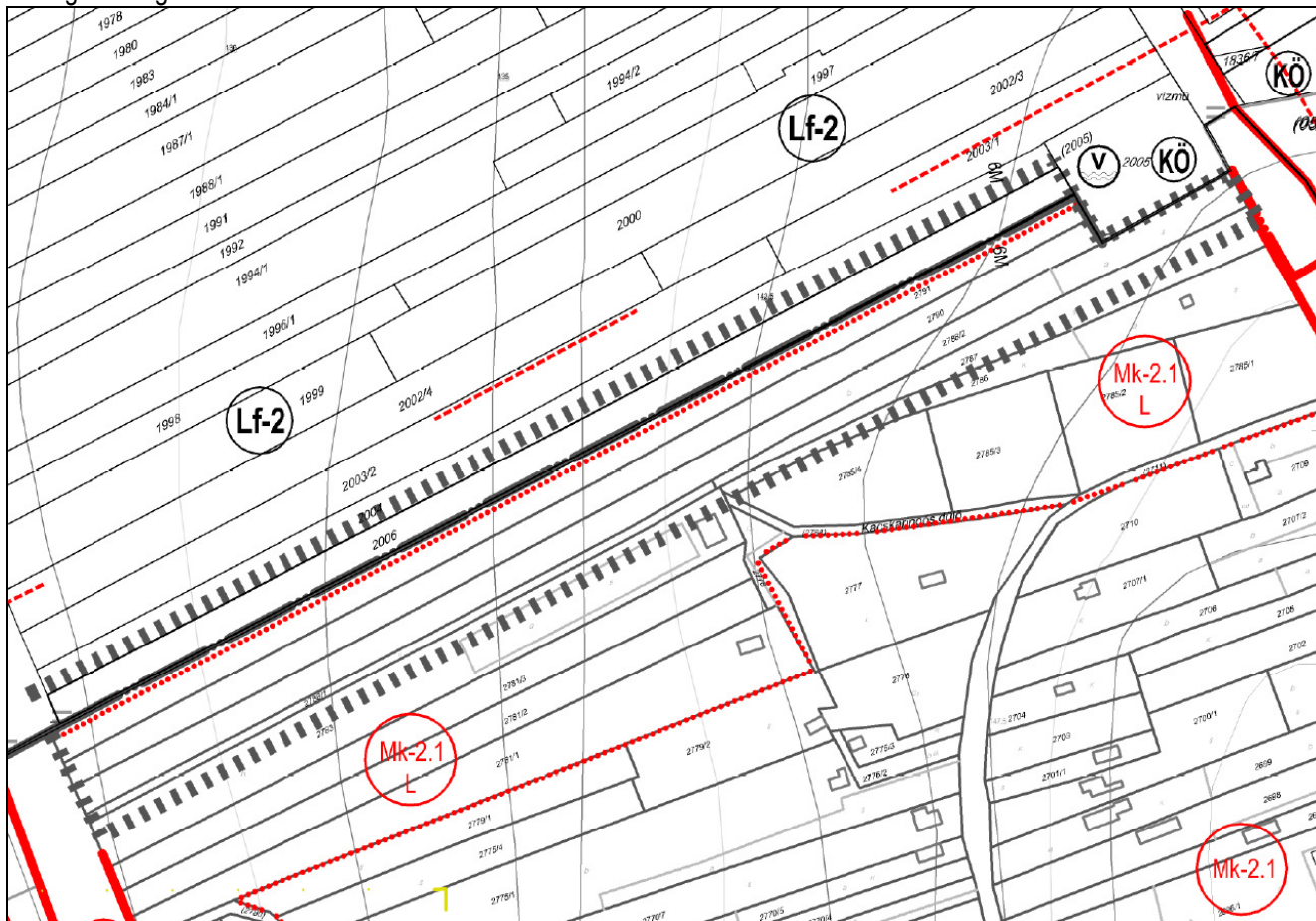
A Széchenyi utca és Dózsa György utca között kiszabályozott 12 m-es út csaknem teljes szakasza megmarad, a belterülethatártól északra levő második, beépítetlen, 2004 hrsz-ú, 10 m széles telket út céljára jelöli ki az önkormányzat, azaz ez az út a középső feltáró út Széchenyi út felőli lezáró szakasza. A Dózsa György út felől nem adódik ilyen lehetőség. Ezzel a megoldással a teljes tömb megoszthatósága megmarad.



Szabályozási terv módosítás

A zártkertben szabályozott utca törlésre kerül, a belterülethatártól a tervezett útig kijelölt két telek (2790, 2791 hrsz) falusias lakóterületből kertes mezőgazdasági területbe kerül.

A biológiai aktivitásérték nő, mert az út biológiai aktivitásértéke sokkal kisebb, mint a falusias lakóterület vagy a kertes mezőgazdasági terület értéke.



Szabályozási terv módosítás



A Balaton törvényi övezetek lehatárolása 2010 - részlet

A 2010-ben készült hatályos településrendezési eszközökhöz elkészült a Balaton törvényi övezetek lehatárolása is. Ennek során az U-1 Települési övezet a mai belterülethez került lehatárolásra, azaz a hatályos szabályozás által lakóterületbe került két lakótelek már nem felelt meg az akkori lehatárolásnak, de a jelen módosítás által ez a hiba korrigálásra kerül.

3. A HÉSZ Turisztikai fejlesztési övezetének előírásai közül a Kút övezetre vonatkozó előírások pontosítása

A hatályos Településrendezési eszközök a Balaton törvény Turisztikai fejlesztési övezetét több övezetbe sorolta be. A hatályos HÉSZ az elhelyezhető funkciókat illetően félreérthető, az előírás szerkezetében sem megfelelő, ezt szeretné az önkormányzat rendezni, illetve az elhelyezhető funkciókat a Kút-1 övezetben gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó funkciókkal kibővíteni.

A Kút-1 és Kút-2 építési övezet a Balaton törvény Ü-1 Turisztikai fejlesztési övezetének megfelelően került lehatárolásra. A 2010-ben készült hatályos tervben. Mindkettő a külterületen helyezkedik el. A 2012-es módosításnál beillesztett Kút-3 övezet azonban beépítésre nem szánt területként került meghatározásra, így az erre vonatkozó előírásoknak már nem az Kút-1 és Kút-2 építési övezeti előírásainál kellett volna szerepelnie.

A HÉSZ 19.§ (7) bekezdése így szól:

„(7) A különleges turisztikai területek építési övezetén (Kút-1, Kút-2, Kút-3) a kialakítható legkisebb telekméret 5,0 ha, a beépítettség mértéke a Kút-1 építési övezetben max. 10 %, a Kút-2 övezetben maximum 2 %. Az építménymagasság maximuma 9,0 m. a területeken kemping, strand és sportterületek, oktatási és szabadidő központ építmények, turisztikai célú kereskedelmi vendéglátó és szállásépülete, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások nagyterjedésű sportolási célú területek és létesítmények helyezhetők el.

Kút-3” övezetre előírt beépítettség mértéke 2 %, épület magasság maximum 7,5 m

Az építhető létesítmények a terület fenntartásához szükséges szolgáltató jellegű épület, és kereskedelmi, vendéglátó kulturális, turisztikai sport létesítmények, valamint a tulajdonos, részére szolgálati lakás. A terület nem megosztható. A területen tervezett építmények engedélyezéséhez a vasúti, közúti közlekedési és környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulását be kell szerezni. A zöldterület mértéke: minimum 70 %.”

Az előírás teljes módosítása jelen módosításnak nem feladata, azonban a jogszabályszerkesztés szabályai miatt a funkciók bővítése és a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt övezetek szétválasztása mellett is át kell az előírást szerkeszteni.

Az Állami Főépítész kérése volt a teljes 19.§ vizsgálata is, ugyanis a HÉSZ a megelőző §-okban a Különleges beépítésre szánt területeket tárgyalja, (A-D pontok, 14-18.§) ugyanakkor a 19.§ az E. pont nem a különleges területeket folytatja, hanem a „Turisztikai fejlesztési területek” címszó alatt a Balaton törvény Ü-1 övezetben szabályozott összes övezetre (Üt, Kút-1, Kút-2, Kút-3, Eet, Zkp1, Zkk és Ev), vonatkozó előírásokat gyűjti össze. Így azonban keverednek a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek is. Ezt szünteti meg a módosítás azzal, hogy az egyes építési és övezeti szabályokat a megfelelő helyre teszi át a jogszabályszerkesztés szabályit is betartva. Az egyes építési övezetek illetve övezetek előírásai nem változnak, csak a megfelelő helyre kerülnek a HÉSZ-ben. Így az Üt építési övezet előírásai tulajdonképpen változatlan formában a HÉSZ 9.§ alá kerül beépítésre (6) bekezdésként. Ugyanígy a Kút-3 övezet előírásai a Beépítésre nem szánt területek közé kerül új §-al (22/A) és az Eet övezet előírásai is beépülnek az erdőterület előírásai közé. A Turisztikai fejlesztési övezetre esően szabályozott Zkp1 és Zkk előírásaira csak a hivatkozás történik a HÉSZ-ben így azokra külön beépíteni speciális előírást nem szükséges.

Javaslat: a 19.§ -ra:

„ E: Különleges turisztikai területek

19.§

(1) Különleges turisztikai területeken (Kút-1, Kút-2) kemping, strand és sportterületek, oktatási és szabadidő központ építmények, turisztikai célú kereskedelmi vendéglátó és szállásépülete, tulajdonos és alkalmazottak részére lakások nagyterjedésű sportolási célú területek és létesítmények helyezhetők el.

*(2) A Kút-1 jelű övezetben a (1) bekezdésben felsorolt funkciókon túl **gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó kiszolgáló épületek** is elhelyezhetők.*

(3) Az épületeket a rendeletés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.

(4) A kialakítható legkisebb telekméret 5,0 ha,

(5) A beépítettség mértéke a Kút-1 építési övezetben max. 10 %, a Kút-2 övezetben maximum 2 %.

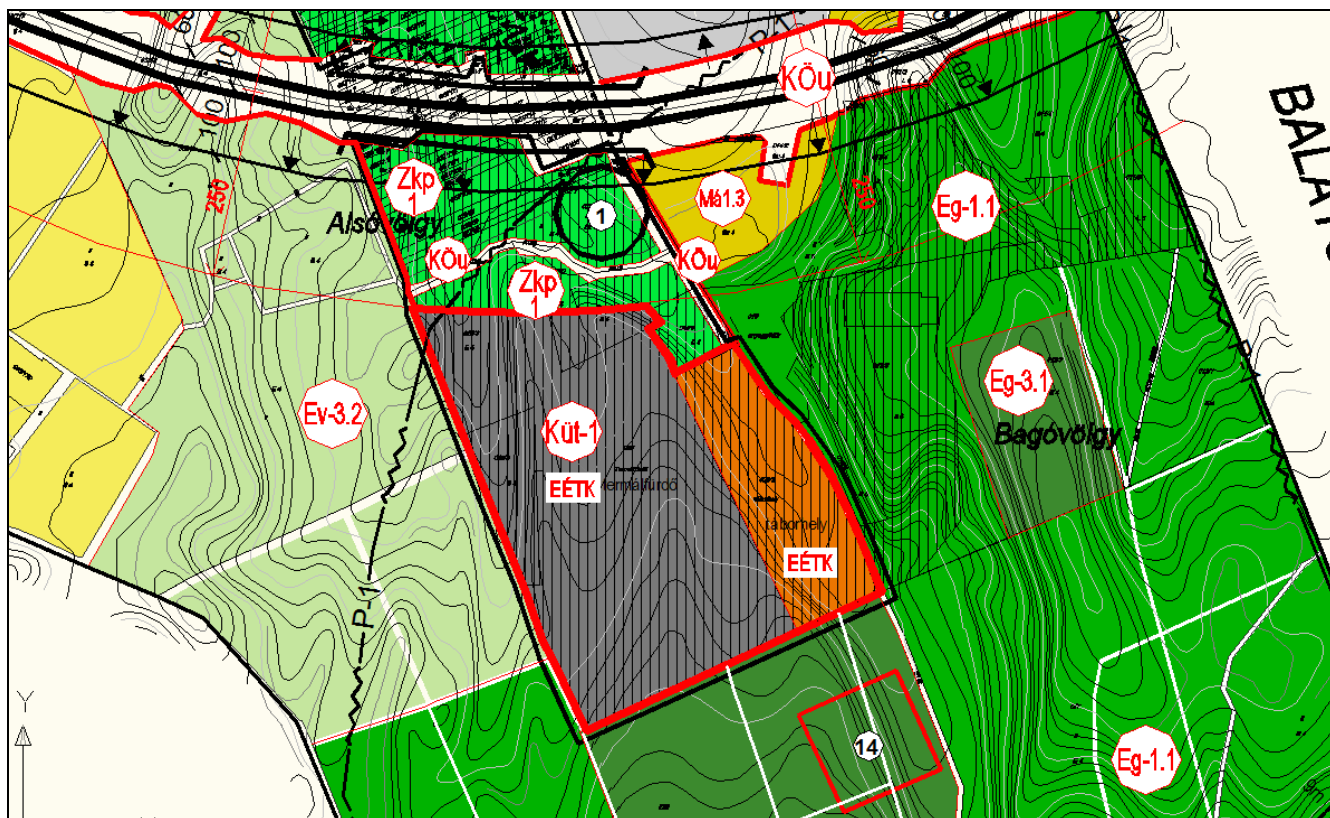
(6) Az építménymagasság maximuma 9,0 m.

(7) A telekterületek legalább 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(8) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.”

A gyógyturizmus funkció a Kút-1 építési övezetben reálisan megvalósuló fejlesztés, már szerződést kötött az önkormányzat egy külföldi beruházóval, aki a Széchenyi utcáról megközelíthető Bagódombi Kút-1 építési övezetben (024 hrsz -

termálfürdő) egy nagy volumenű, termálvízre alapuló gyógyturisztikai beruházást valósítana meg, melynek keretében gyógyászati funkciók mellett wellness szálloda és nyugdíjas apartmanház is létesülne.



Hatályos Kültérület szabályozási terv részlete

A Küt-1 övezet területén a hatályos Szabályozási terv feltünteti az EÉTK jelet, melynek jelentése az „Elvi építési engedély kérése kötelező”. Mivel a vonatkozó Kormányrendelet előírja, hogy mely esetekben kell elvi építési engedélyt kérni, felhatalmazás híján az önkormányzat külön ilyen kötelezést már nem írhat elő, így ezt a jelet a szabályozási tervről törölni indokolt, mely törlés a magasabb szintű jogszabályoknak megfelelő. A szabályozási terven semmilyen más módosítás nem történik!!!

A Küt-3 övezet előírásait a HÉSZ Beépítésre nem szánt területeire vonatkozó előírásai közé kell beilleszteni, javasolt az új 22/A. § beillesztése a HÉSZ-be az alábbiak szerint:

22/A. § Különleges beépítésre nem szánt terület

(1) A különleges turisztikai területek övezetére (Küt-3) vonatkozó előírások a következők:

- f) Az építhető létesítmények a terület fenntartásához szükséges szolgáltató jellegű épület, és kereskedelmi, vendéglátó kulturális, turisztikai sport létesítmények, valamint a tulajdonos, részére szolgálati lakás;
- g) a beépítettség mértéke 2 %;
- h) az elhelyezhető épület építménymagassága maximum 7,5 m;
- i) a terület nem megosztható;
- j) A zöldterület mértéke: minimum 70 %.

További módosítások a HÉSZ-ben előforduló jelenlegi jogszabályi környezetbe már nem illő szabályok hatályon kívül helyezése, egyes esetekben módosítása. Hangsúlyoznunk kell azonban, hogy a hatályos HÉSZ teljes körű felülvizsgálata nem volt feladat, így az egyes elavult, vagy műleírászerű szabályokat nem módosíthatunk, csak a magasabb szintű jogszabálynak ellentmondó, vagy más jogszabályban szabályozott, illetve az önkormányzati felhatalmazás híján nem szabályozható elemek módosítása ill. hatályon kívül helyezésére kerül sor.

Így nem kerül sor a jogszabályszerkesztés teljeskörű figyelembe vételére, ugyanis akkor a HÉSZ jelentős részét újra kellene strukturálni.

A Cd Mellékletben szerepel a hatályos HÉSZ azon változata, mely jelöli a módosuló szabályokat (sárgával a módosítást, kék az új előírások és pirossal egyéb magyarázatok vannak a véleményezési dokumentációhoz mellékelt HÉSZ-ben. Az egységesítésnél azonban természetesen a jogszabályszerkesztési elveknek megfelelő egybeszerkesztés történik.

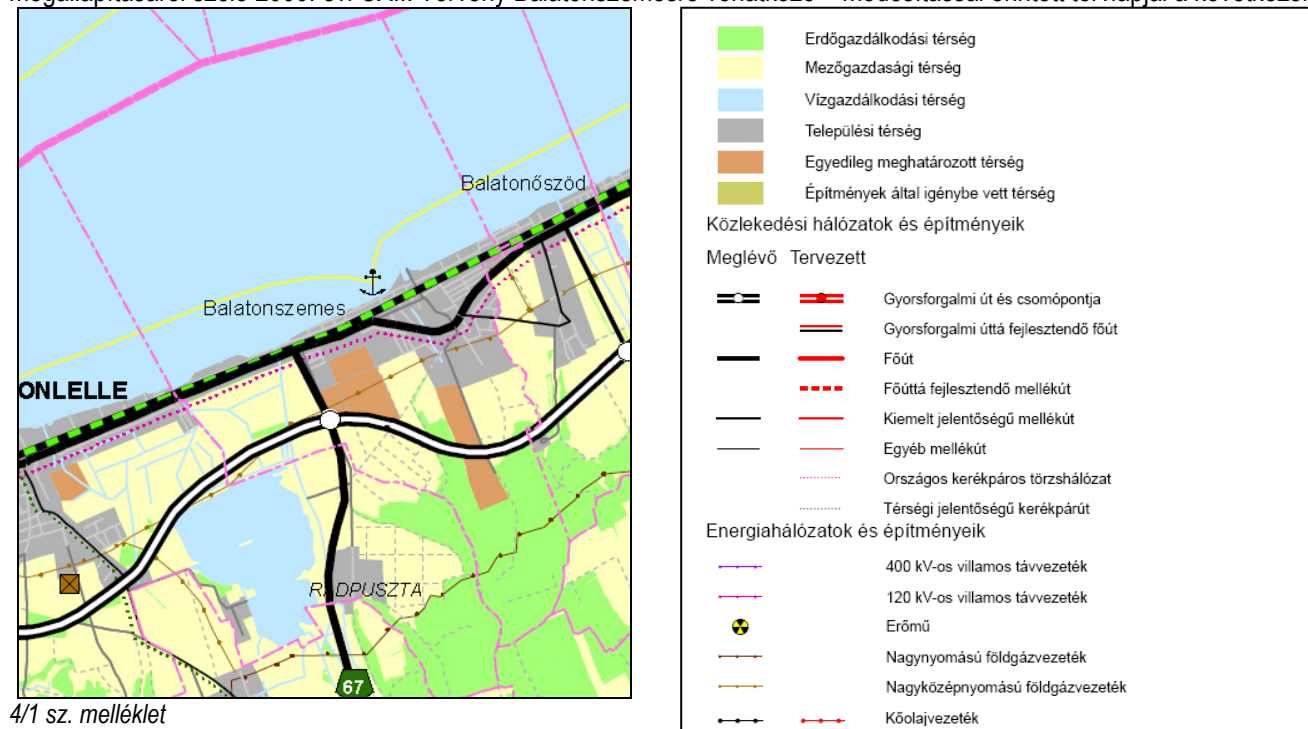
4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A Balaton-törvény elhatározásai

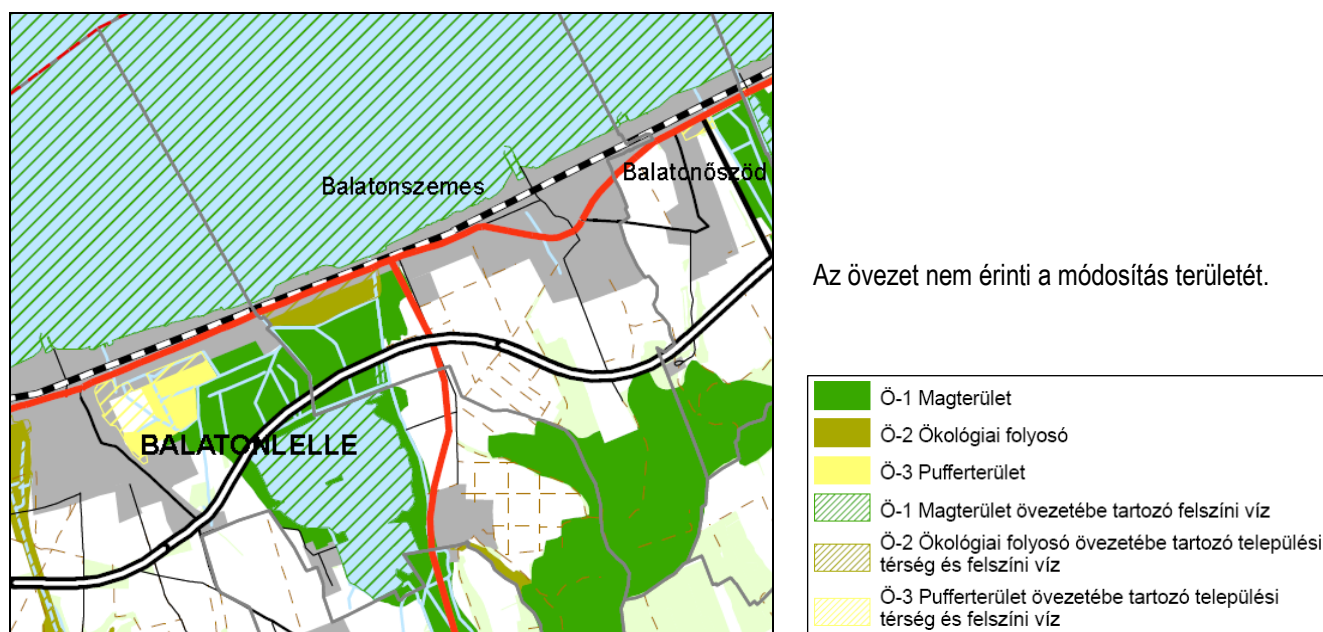
A tervezett módosítások a Balaton törvénnyel összhangban kerülnek módosításra. A tervezett módosítások a Balaton törvény **Térségi Szerkezeti Tervén** település térségében fekszenek.

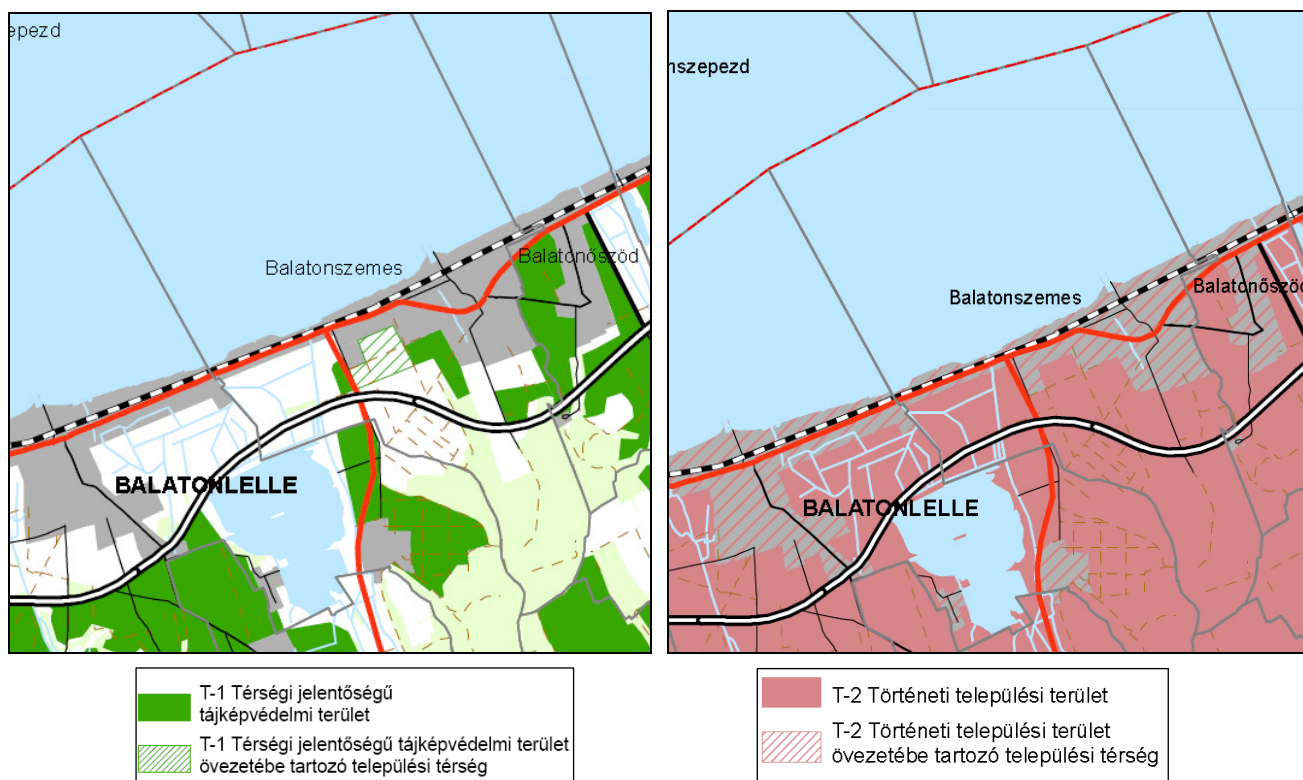
A térségi övezetek lehatárolása a 2010-ben jóváhagyott hatályos településrendezési eszközökben megtörtént, az övezetek határait a Településszerkezeti terv tartalmazza.

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 2-es terület a települési térségi övezetbe tartozik.





Az övezet nem érinti a módosítások területét.

A történeti települési terület övezete érinti a teljes közigazgatási területet.

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

A történeti települési terület övezetére vonatkozó törvényi szabályok a következők:

Btv. 27. §¹⁰² (1)¹⁰³ A történeti települési terület övezetének (T-2) területét - a kulturális örökségvédelmi hatóság állásfoglalása alapján - a településrendezési eszközökben a tényleges kiterjedésnek megfelelően a (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése érdekében szükség szerint védőövezetével együtt kell lehatárolni és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt területen kell érvényesíteni.

(2) A történeti települési terület övezete (T-2) tekintetében az OTrT által meghatározott kulturális örökség szempontjából kiemelten kezelendő terület országos övezetre, valamint a történeti települési terület kiemelt térségi és megyei övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

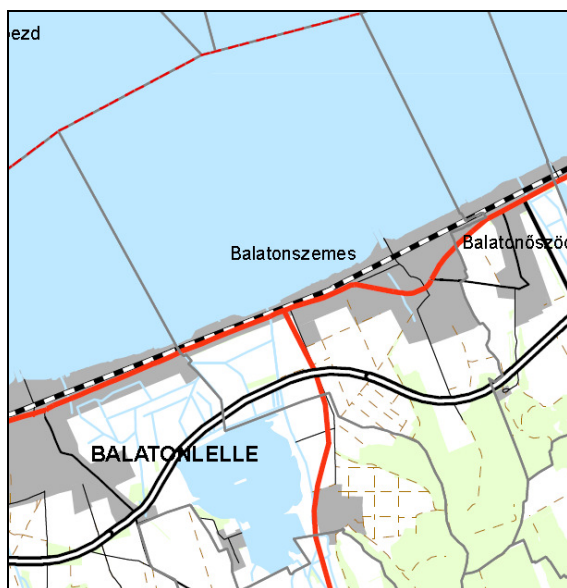
a)¹⁰⁴ a helyi építési szabályzatban és a helyi építészeti örökség védelméről szóló rendeletben - a külön jogszabályban meghatározottak szerint - meg kell határozni, és elő kell írni a látványvédelmet, a településképvédelmet, a zöldfelületek fejlesztését, az épületek paramétereit, az építmények helyi építészeti hagyományokhoz illeszkedő megjelenését meghatározó előírásokat és a helyi építészeti hagyományoknak megfelelő építési anyagok használatát;

b) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani;

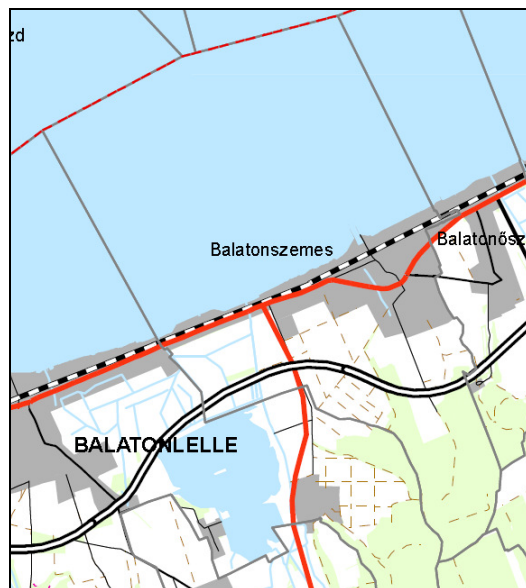
c) új üzemanyag-töltő állomás, hulladéklerakó, hulladéktároló telep, valamint hulladékártalmatlanító és hulladéktároló állomás nem létesíthető.

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

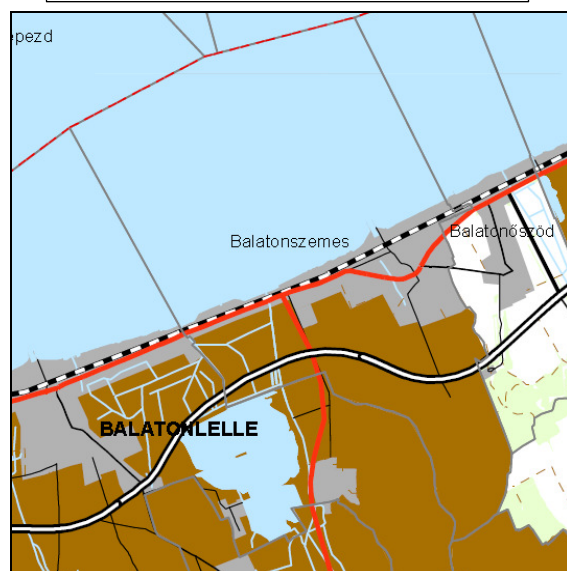
A HÉSZ Balatonszemes teljes területére meghatároz a településképvédelmére vonatkozó előírásokat.



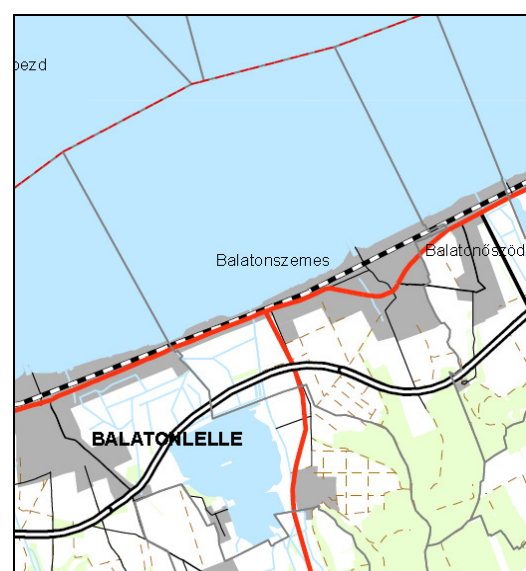
T-3 Világörökség és világörökség-várományos települési terület
T-3 Világörökség és világörökség-várományos terület övezetébe tartozó települési térség



L-1 Szélerőmű elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület



A-1 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület



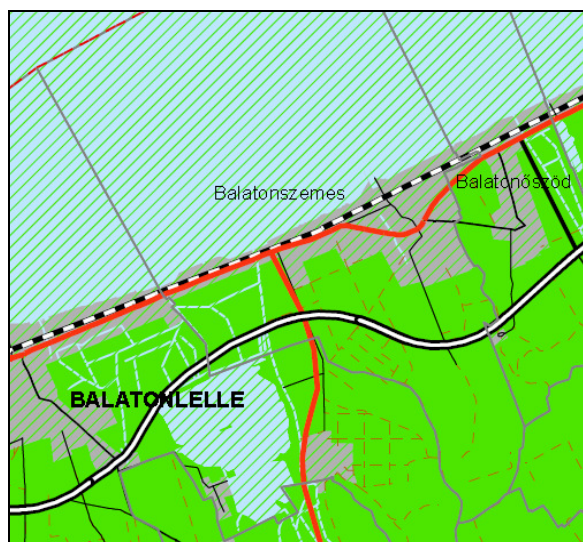
R-1 Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület
R-2 Ökológiai rehabilitációt igénylő terület

Az övezetek nem érinti a módosítások területét.

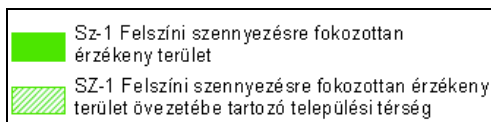
Az A-1 Ásványi nyersanyag gazdálkodási terület érinti a település külterületét. A tényleges lehatárolást a Településszerkezeti terv tartalmazza.

„28/B. § (1) Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1) területét - az állami földtani feladatokat ellátó szerv állásfoglalása alapján - a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni, és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt területen kell érvényesíteni.

(2) Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1) tekintetében az OTvT által meghatározott ásványi nyersanyag gazdálkodási terület országos övezetre vonatkozó övezeti előírások érvényesek.”



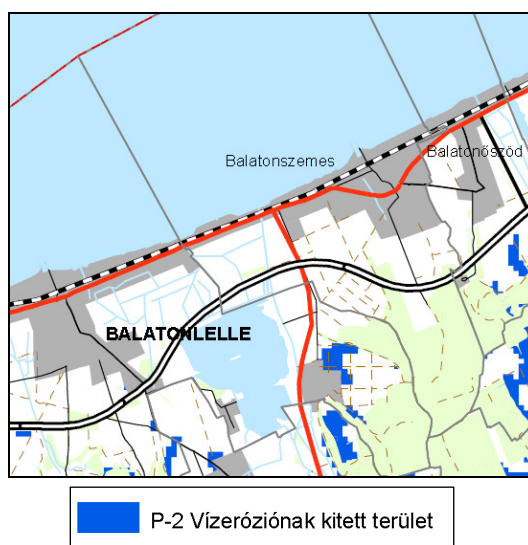
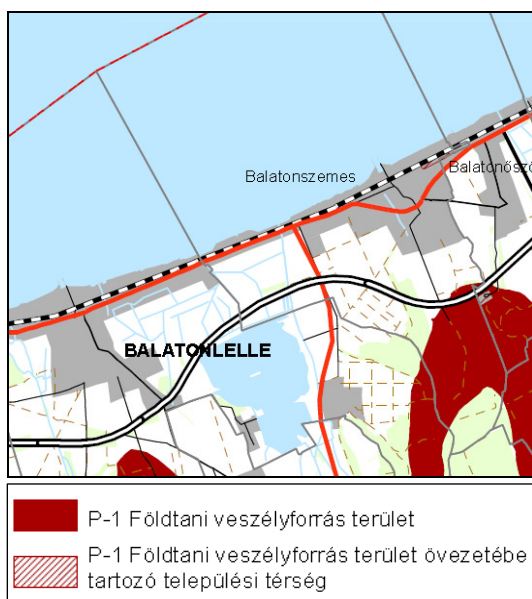
A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete érinti a módosításokkal érintett területeket, ill. a település teljes közigazgatási területét



A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetére vonatkozó törvényi szabályok a következők:

„Btv 31. § A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1) tekintetében az OTRT által meghatározott kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület országos övezetre vonatkozó övezeti előírások és a felszín alatti vizek védelméről szóló kormányrendelet előírásai mellett a következő előírások alkalmazandók:¹²²

- a)¹²³ korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
- b) új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladéktároló állomás - és vegyszertároló nem létesíthető.”



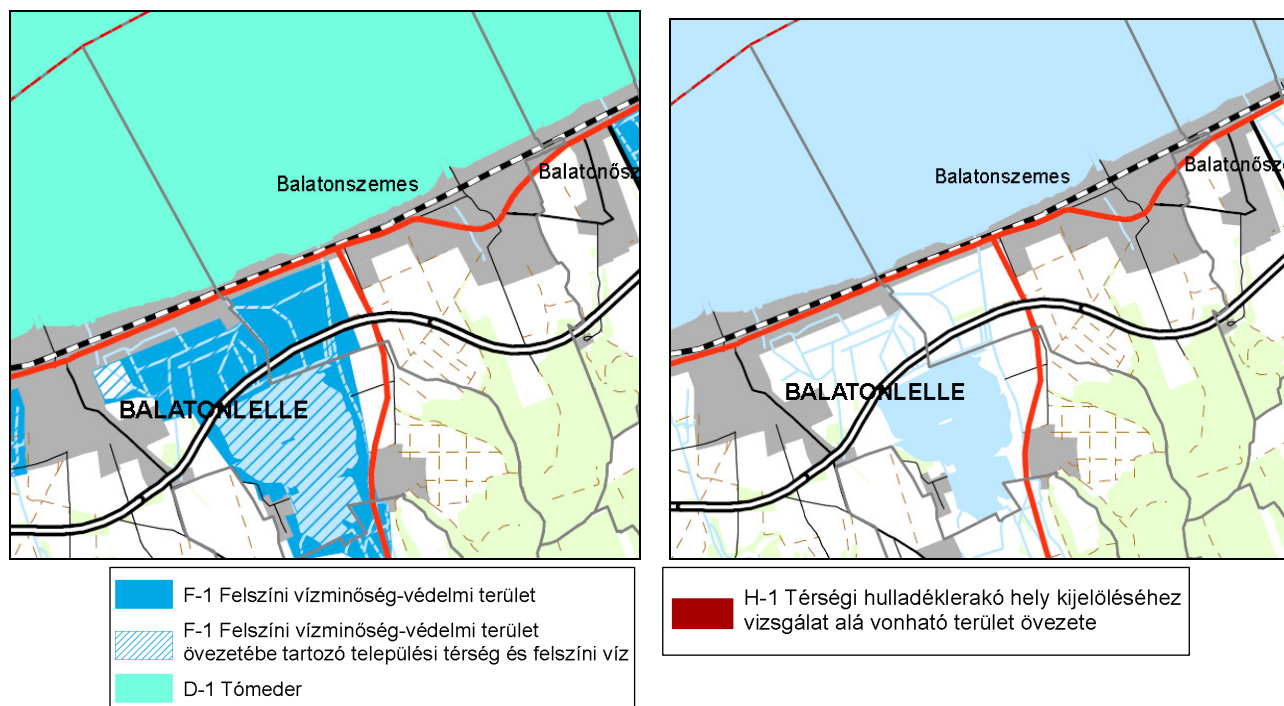
Az övezet nem érinti a módosítások területét.

A P-1 övezet területe érinti a település külterületét, a lehatárolás megtörtént a hatályos tervben.

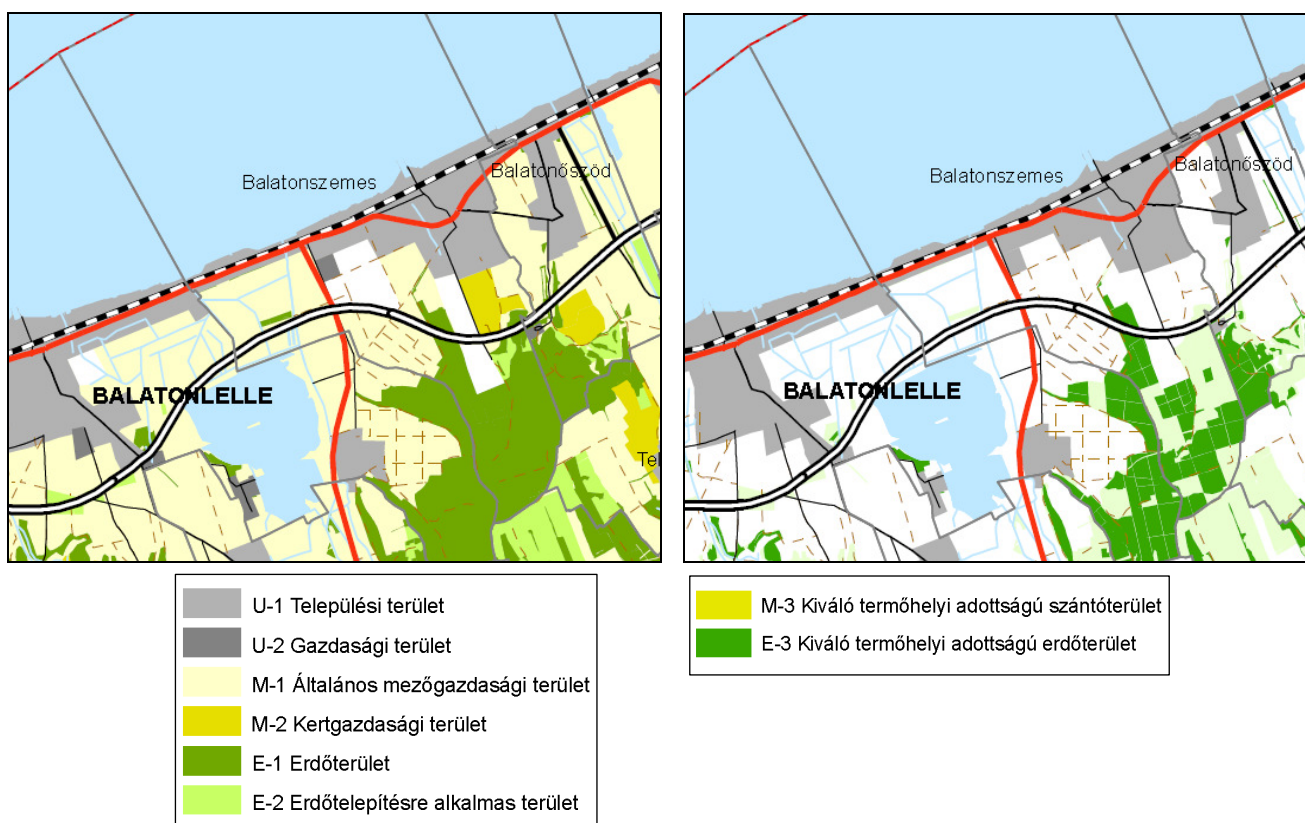
32. §¹²⁵ (1)¹²⁶ A földtani veszélyforrás terület övezete (P-1) területét - az állami földtani feladatokat ellátó szerv állásfoglalása alapján - a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt területen kell érvényesíteni.

(2) A földtani veszélyforrás terület övezet (P-1) tekintetében az OTRT által meghatározott földtani veszélyforrás területe kiemelt térségi és megyei övezetre vonatkozó előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

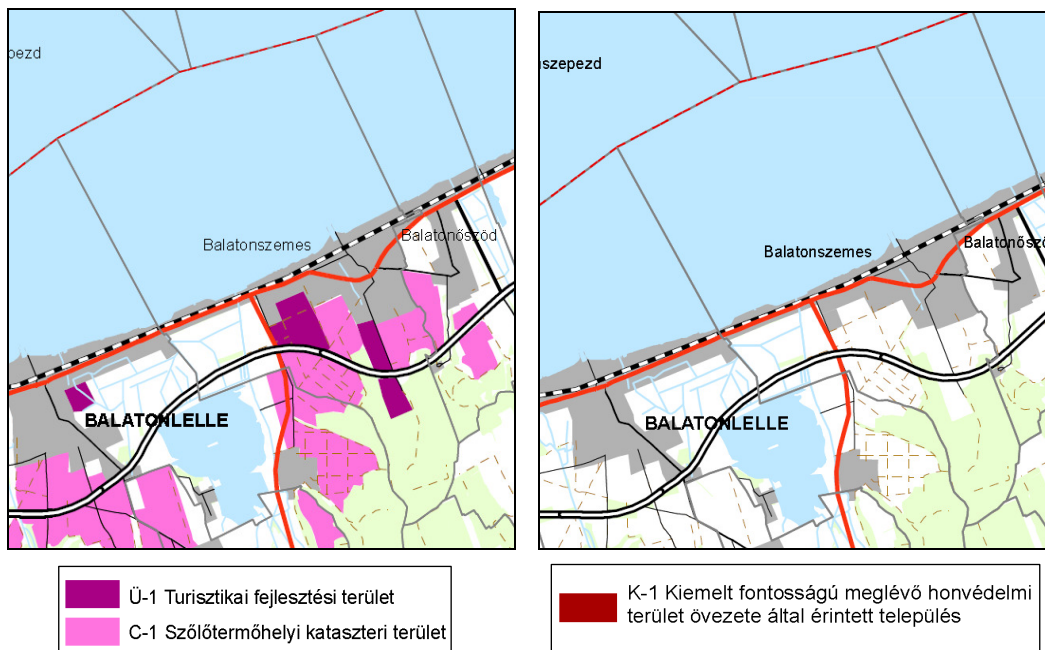
- a)¹²⁷ az övezetbe besorolt területeken a beépítés feltételeit a településrendezési eszközökben kell meghatározni;
- b)¹²⁸ a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetésére szolgáló műtárgyakat a településrendezési eszközökben tervezni kell.



Az övezetek nem érintik a módosítások területét.

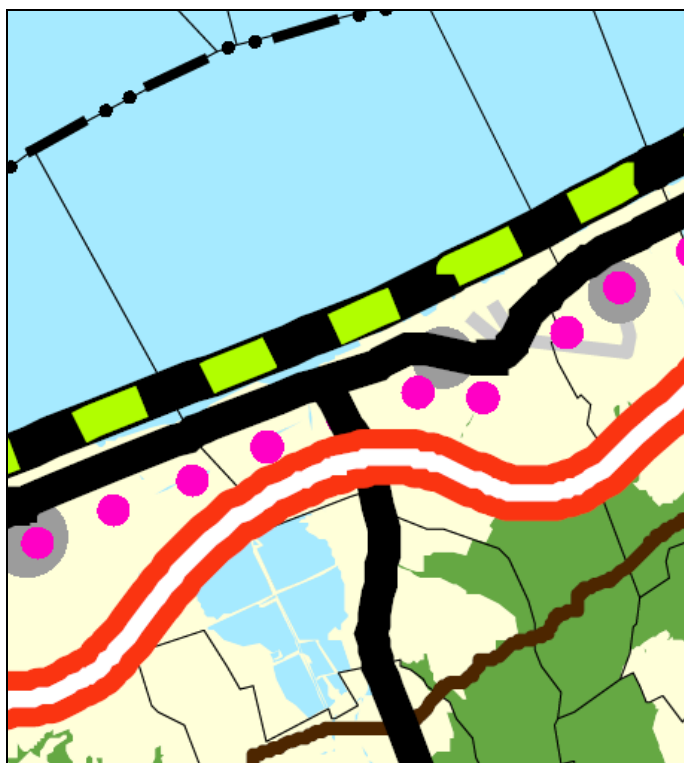


A módosítások az U-1 település területen belül helyezkednek el. A lehatárolások a hatályos tervben megtörténtek.



Az övezetek nem érintik a módosítások területét.

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



ORSZÁGOS TERÜETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

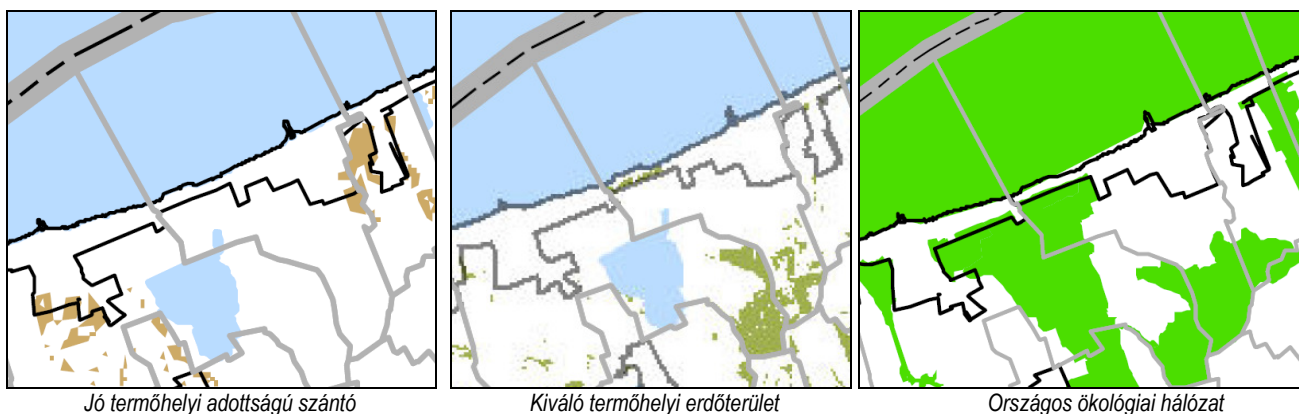
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vegyes területfelhasználású térség
- Vízgazdálkodási térség

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK ÉS EGYEDI ÉPÍTMÉNYEK

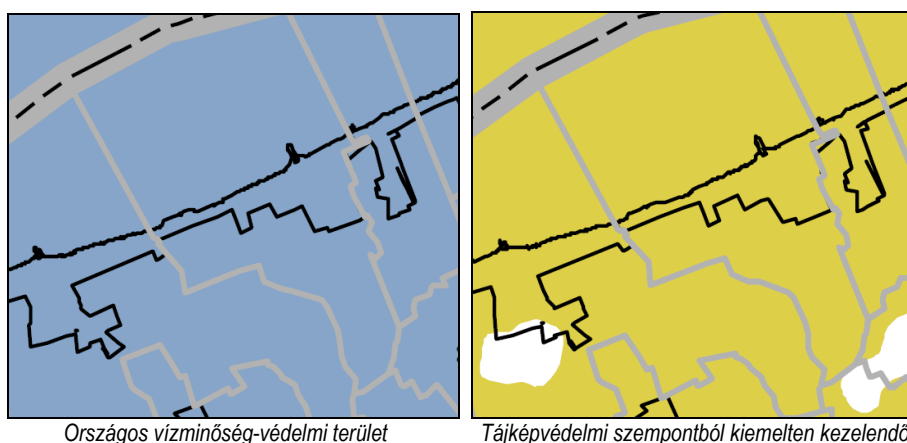
Országos jelentőségű közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út
- Főút
- Nagy sebességű vasútvonal
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya
- Országos kerékpárút-törzshálózat elemek

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



A fenti övezetek mind érintik Balatonszemes közigazgatási területét, illetve a települési terület egy részét is. A jó termőhelyi adottságú szántó keleten, míg a kiváló termőhelyi erdőterület a település nyugati és déli részein terül el a területen. Az országos ökológiai hálózat nyugaton és délen érinti a közigazgatási területet.



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 területek az övezetbe tartoznak. 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 tájfelleg 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 határozhatja 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.”

Az OTtT „**országos vízminőség-védelmi terület**” övezete teljesen lefedi Balatonszemes teljes közigazgatási területét. Az OTtT 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 módosítások belterületen illetve annak határán történnek, **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek.**

A Btv. szerinti **ökológiai hálózat övezetei** a módosítás területeire nem fednek rá.

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 igények belterületen vannak, így tájképvédelmi szempontból nem érintettek.

A módosítási igények a következők:

1. A Bajcsy-Zsilinszky utca melletti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen benzinkút kialakításához körforgalom létesítésének biztosítása a 7-es úton.

A módosításnak a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem várható.

2. A Dózsa György és a Széchenyi utcák közötti tömbfeltárás felülvizsgálata.

A kertes mezőgazdasági területen szabályozott átkötő út megszüntetésének a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nincs, tájrendezési szempontból a módosítás kedvező.

3. A HÉSZ Turisztikai fejlesztési övezetének előírásai közül a Kút övezetre vonatkozó előírások pontosítása

A HÉSZ vonatkozó előírásainak pontosításának és a Kút-1 övezetben az elhelyezhető funkciók bővítésének tájrendezési szempontból hatása nem várható.

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 2-es módosítás során minimális területű új beépítésre szánt terület is létrejön a tervezett feltáró út egy részének törlése által, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását. A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

A hatályos terv szerinti BA érték

Hatályos területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Falusias lakó Lf2 (min 50% zöldfelület)	22	2,4	52,8
Közlekedési terület	1,53	0,6	0,918
Összes	23,53		53,718

A módosított terv szerinti BA érték

Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
Kertes mezőgazdasági terület	0,73	5	3,65
Falusias lakó Lf2 (min 50% zöldfelület)	20,89	2,4	50,14
Közlekedési terület	1,13	0,6	0,678
Összes	22,75		54,47

A módosítással érintett terület BA értéke tehát a jelenlegi 53,718-ról 54,47-re emelkedik, ami 0,75 pontos növekedést jelent. Ez tájképvédelmi, ökológiai és környezetvédelmi szempontból is kedvező.

4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

1. A Bajcsy-Zsilinszky utca melletti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területen benzinkút kialakításához körforgalom létesítésének biztosítása a 7-es úton.

A módosítás során körforgalom létesülhet a szomszédos kereskedelmi szolgáltató gazdasági területen elhelyezhető benzinkúthoz kapcsolódóan. A körforgalomnak a 7-es úton sebességcsökkentő hatása van, környezetvédelmi szempontból a módosításnak kedvezőtlen hatása nem várható.

2. A Dózsa György és a Széchenyi utcák közötti tömbfeltárás felülvizsgálata.

A kertes mezőgazdasági területen tervezett átkötő út megszüntetésének a település környezetminőségére kedvezőtlen hatása nem lesz.

A módosítások összességében a település környezetminőségére káros hatással nem lesznek.

4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

1. Benzinkút létesíthetőségének biztosítása a Bajcsy-Zsilinszky utca melletti Gksz1 övezetben, körforgalom kialakítása.

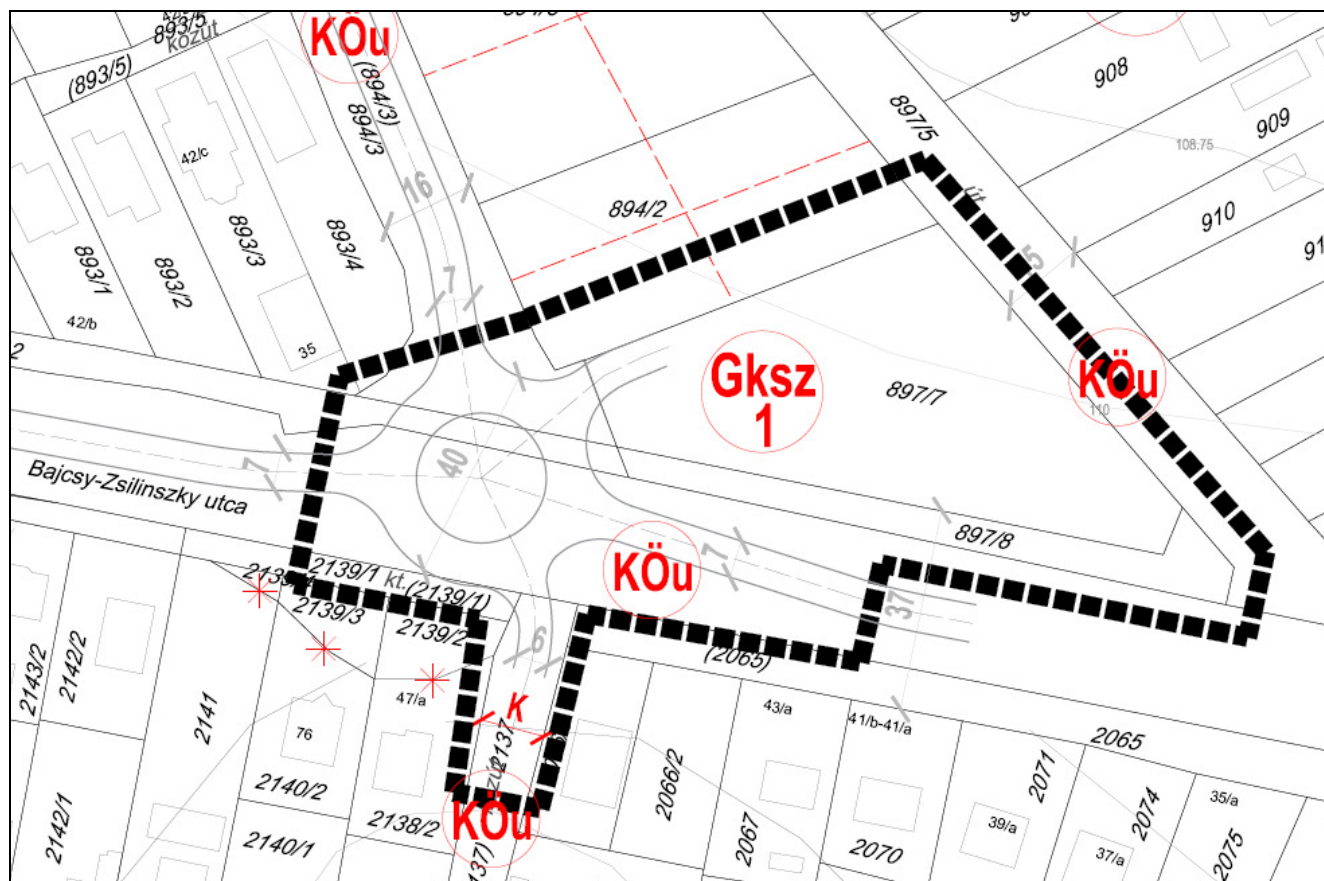
Az érintett terület a település belterületének belső részén helyezkedik el, a Bajcsy Zsilinszky utca – Németh Pál utcák kereszteződésben. A környező telkek jellemzően beépültek, illetve használatban vannak. A 7. sz. főút melletti 897/7 hrsz-ú telek ugyanakkor használaton kívüli nem beépített.

A kereszteződés jelenleg a főútról balra kanyarodó sávcsomópontként van kiépítve. Az útpálya minősége és geometriája jó, a terület jól belátható, közvilágítással természetesen ellátott. A forgalom a legnagyobb nyári csúcsidőszakokon kívül problémamentesen folyik le, a kanyarodó forgalom számára a kialakított sávelosztás bőven megfelelő. A főúthoz csatlakozó utcák (Németh Pál utca) egyébként nem tartoznak a település gyűjtőútjai közé, nagy célforgalmú létesítmény a közelben nem található.

A 897/17 hrsz-ú telek a kiszolgáló utca szakaszokról jogilag és a gyakorlatban is kapubejárással feltárható. A tervezett üzemanyagtöltő állomás funkció ugyanakkor valóban indokoltá teszi, hogy a forgalmasabb használatához (benzinkút) kötődő csatlakozás a csomóponttal összevonásra kerüljön.

Ennek megvalósítására körforgalmú csomópont kialakítása alkalmas, melynek negatív forgalmi hatása nincs a belterületi átkelési szakaszon. A forgalom ezzel lassítottá, így biztonságosabbá válhat. A körforgalmú csomópont a jelenleg szabályozott szabályozási területen belül elhelyezhető, a telkekbe történő beavatkozás nem indokolt.

Az előzetes tájékoztatóhoz mellékelt vázlatához képest a szabályozási terven tájékoztató elemként feltüntetett, nyugati irányban elhúzott szabályos körforgalmi csomópont vonalai természetesen csak irányadók, azt bizonyítja, hogy a körforgalom az adott helyen kialakítható az érintett magántelkekbe beavatkozás nélkül, így a továbbtervezésnél ezt kell figyelembe venni.



2. A hatályos településrendezési eszközökben falusias lakóterület Lf-2 építési övezet és kertes mezőgazdasági terület Mk 2.1 L övezete között a Széchenyi utca és a Dózsa György utca között kiszabályozott utca módosítása vagy megszüntetése

A jelenlegi hatályos tervhez képest a javasolt változat kisebb beépítést, azaz forgalmi igényt jelent, így alapvetően a megoldás megfelelő. A javaslat kiépíthető és alapvetően biztonságosan üzemeltethető, kényelmes, komfortos feltárást tesz lehetővé (és a település számára is jelentős fejlesztést tesz lehetővé).

3. A HÉSZ Turisztikai fejlesztési övezetének előírásai közül a Kút övezetre vonatkozó előírások pontosítása

A javasolt változtatás a meglévő szabályozási lehetőségekhez képest forgalmi igény növekedést nem okoz.

4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területek jelenleg is beépítésre szánt területek, a közmű fejlesztési lehetőségek a hatályos településrendezési terv kidolgozásakor igazolásra kerültek. Az. 1. terület esetében a körforgalom kiépítésekor közműkiváltásokkal számolni kell. A 2. sz. terület esetében a közművesítés megoldható (ivóvíz végág elkerülhető).

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. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

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 Somogy megyei Kormányhivatal Kaposvári Járási Hivatala előzetes véleményében jelezte, hogy a módosítások területet örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítások régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érintenek.

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata
Előzetes vélemények

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. július 14-i nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

160/2016. (VII.14) sz. Képviselő-testületi határozat

1. A Képviselő-testület kezdeményezi a 2010-ben jóváhagyott Településrendezési eszközeinek módosítását az alábbiak szerint:
 - a) A 879/1 hrsz-ú telken létesítendő benzinkúthoz kapcsolódó körforgalmi csomópont beillesztése a településrendezési eszközökbe,
 - b) a Széchenyi és Dózsa György utca végénél a zártkerti területen tervezett összekötő út szükségességének megvizsgálása, nyomvonalának módosítása vagy törlése
 - c) a HÉSZ Kút-1 övezetében az elhelyezhető funkciók bővítése gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó funkciók számára, az előírás pontosítása
2. A Településrendezési terv módosításai a külön mellékletben részletezett módosítási igények és ezek környezeti hatásainak ismertetése alapján a környezetre káros hatással nem lesznek, 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.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott településrendezési eszköz módosításához a szükséges intézkedéseket tegye meg.
4. A Képviselő-testület megbízza a Bárdosi Andrea településtervezőt a Településrendezési terv módosításának elkészítésével.
5. Felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a szerződések aláírására.

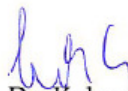
Felelős: Takács József polgármester

Határidő: folyamatos

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2016. július 15.




Dr. Kelemen Csilla
jegyző