

BALATONSZEMES EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓAN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljáráshoz



BALATONSZEMES EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési 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.	
Közlekedés, Közművek:	Nagy Szabolcs 01-11270 K1d-1	Város és Ház Bt.	
Munkatárs:	Balha Gabriella Szepessy Fruzsina	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	

Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Takács József polgármester

Főépítész: Nagy László

Budapest, 2017. február

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 határozatok

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 2016 decemberében.

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 „Egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

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

Balatonszemes önkormányzata a módosítások támogatásáról a 268/2016. (XII.12.) és 269/2016. (XII.12.) sz. határozataival döntött (ld. Mellékletek).

Az 1-es módosítás célja: Az Ady Endre utca 22. és 38. sz. alatti (172 és 155 hrsz-ú telkek, azaz **1a** és **1b** módosítás) átsorolása hétvégiházaz üdülő területből üdülőházaz üdülőterületbe a tömbben kialakult üdülőházaz beépítésre való tekintettel.

Az 1-es módosítás hatása: Az Ady Endre utcában és környezetében kialakult építménymagasságú üdülőházakhoz hasonló funkciójú és magasságú fejlesztések valósulhatnak meg, az elbontásra kerülő, hasonló funkciójú és magasságú elavult épületek helyett.

A 2-es módosítás célja: A 207/2 hrsz-ú telken lévő kétszintes, romos üdülő helyett lakásokat is magába foglaló vegyes funkciójú épület létesíthetősége érdekében a 207/2 hrsz-ú telek átsorolása üdülőházaz üdülőterületből településközpont vegyes területbe. A Kikötő utca menti kialakult településközponti beépítésre való tekintettel a Kikötő utcára nyíló telkek is településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra.

A 2-es módosítás hatása: A több éve romos beépítésű, központi elhelyezkedésű telek végre az elhelyezkedésének megfelelő új funkciót kaphat, melynek során a Kikötő utcai telekrész is vendéglátó funkciójú épületrésszel jelenhet meg az utcaképben. A szomszédos vegyes funkciójú épületek is a megfelelő övezeti besorolást kapnak.

A Képviselő-testület a fenti határozatokban döntött 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 módosítások tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását.

II. ELŐKÉSZÍTÉS

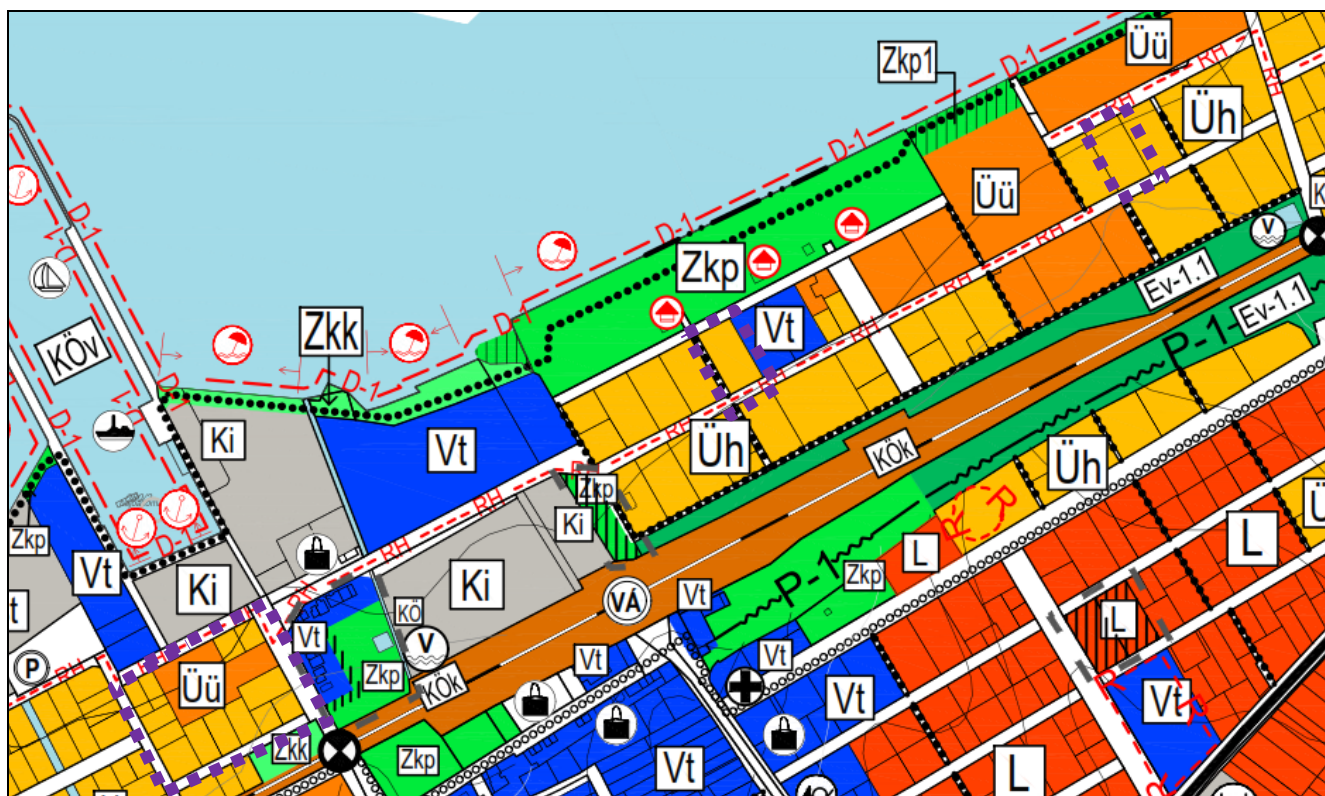
2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

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. 2016-ban több területen módosult a belterületi szabályozási terv illetve a településszerkezeti terv, mely módosításokat 2016 májusában és decemberében hagyta jóvá az önkormányzat. Jelen módosítások csak a belterületet érintik.

Az 1a és 1b jelű módosítás telke (155 és 172 hrsz) hétvégiházaz üdülőterületben található. A környező telkek jelentős része ugyan szintén hétvégiházaz üdülő besorolású, azonban éppen a folyamatos átalakulás révén ezen telkek besorolása egy általános településrendezési tervi felülvizsgálat során feltétlenül átgondolandó. A 155 hrsz-ú telek esetében egyértelmű a környezet Üdülőházaz beépítésének dominanciája.

A 2-es terület módosítandó telke (207/2 hrsz), üdülőházaz üdülőterületbe került besorolásra. A tömb többi telke azonban hétvégiházaz üdülőterületbe tartozó telkek.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete (lila keretben a módosítások területe)

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 Építésziroda 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.

Az 1a és 1b jelű módosítás és környezete hétvégi házas üdülőterület Üh1-es jelű építési övezetébe tartozik, bár egyik telken sem hétvégi üdülő található.

A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírásai:

„Hétvégi házas üdülőterület

10.§.

(1) A szabályozási terven az hétvégi házas üdülőterület jele : "Üh". A szabályozási terven a táblázatban felsorolt jelű építési övezetek jelöltek. A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméret a következő :

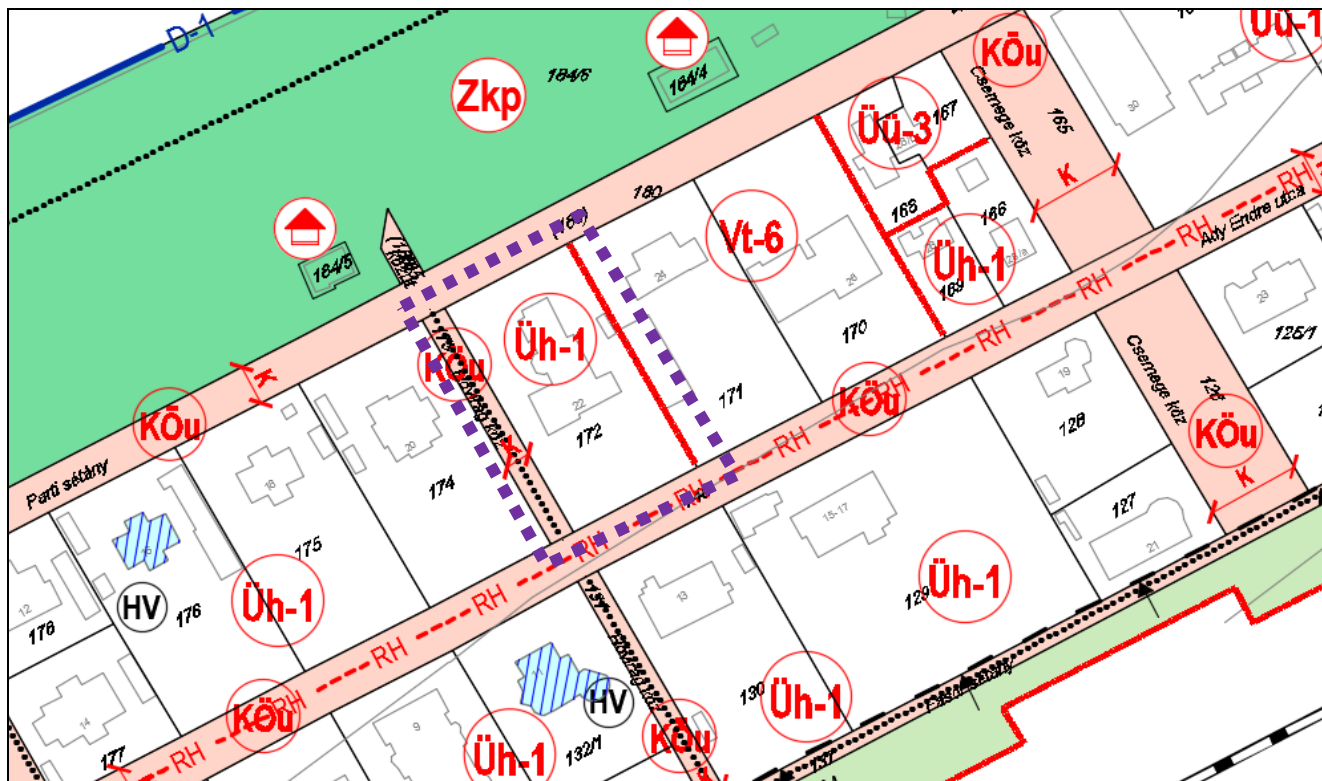
Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üh1	SZ	4,5	20	550	K	K
Üh1*	SZ	4,5	20	550	K	K
Üh-1a*	SZ	4,5	20	450	K	K
Üh2	O	4,5	20	500	K	K
Üh-2a*	O	4,5	20	500	K	K
Üh3	SZ	6,0	20	1000	K	K
Üh4	IKR	4,5	20	300	K	K

* Jelentős zajhatásnak kitett üdülőterületek.

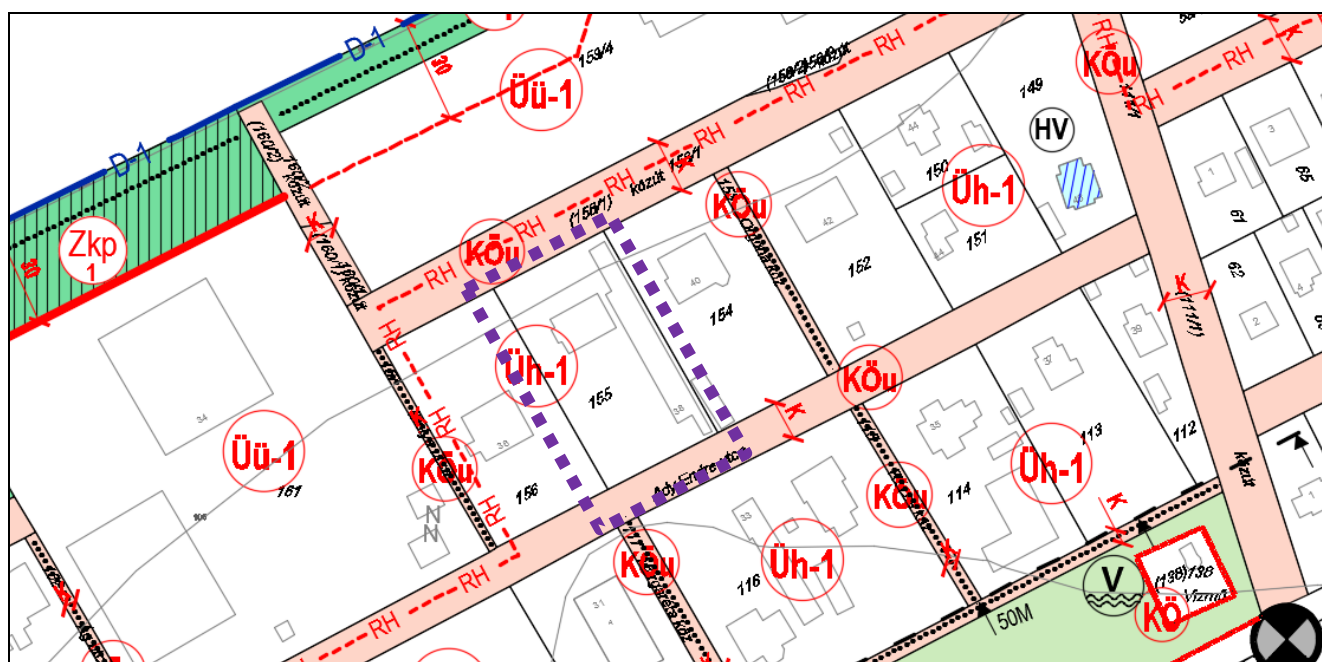
(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

(3) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 60 %-a.

- (4) A terület telkein legfeljebb két egységes üdülő, valamint nem zavaró alapfokú ellátó létesítmények (kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó) építhetők
- (5) A területen nem helyezhető el közösségi szórakoztató, kulturális építmény és 3,5 t önsúlynál nehezebb járművek részére garázs és parkolóhely kialakítás
- (6) A jelentős zajhatásnak kitett üdülőövezetben új épületet építeni csak fokozott zaj elleni védelemmel lehet.
- (7) A hétvégi házas üdülőövezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodik a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.
- (8) Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladéktartály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhető el."



Hatályos Szabályozási terv részlete az 1a módosítás (172 hrsz) tekintetében



Hatályos Szabályozási terv részlete az 1b módosítás (155 hrsz) tekintetében

A 2-es módosítás területe Üü-2 építési övezetbe tartozik, melyet Üh-1 építési övezet vesz körül. A Helyi Építési Szabályzat vonatkozó előírásai:

**„Üdülőházas üdülőövezet
9.§.**

(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

(2) A legkisebb építménymagasság : egy szint

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

(4) A területeken üdülőépületek, üdültáborok, és kempingek helyezhetők el

(5) Az építési övezetekben az OTÉK szerinti melléképítmények közül a közmű-becsatlakozási és közműpótló műtárgy; hulladékártály tároló, épülettől különálló - építménynek minősülő kirakatszekrény, kerti építmény helyezhető el.

(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.-

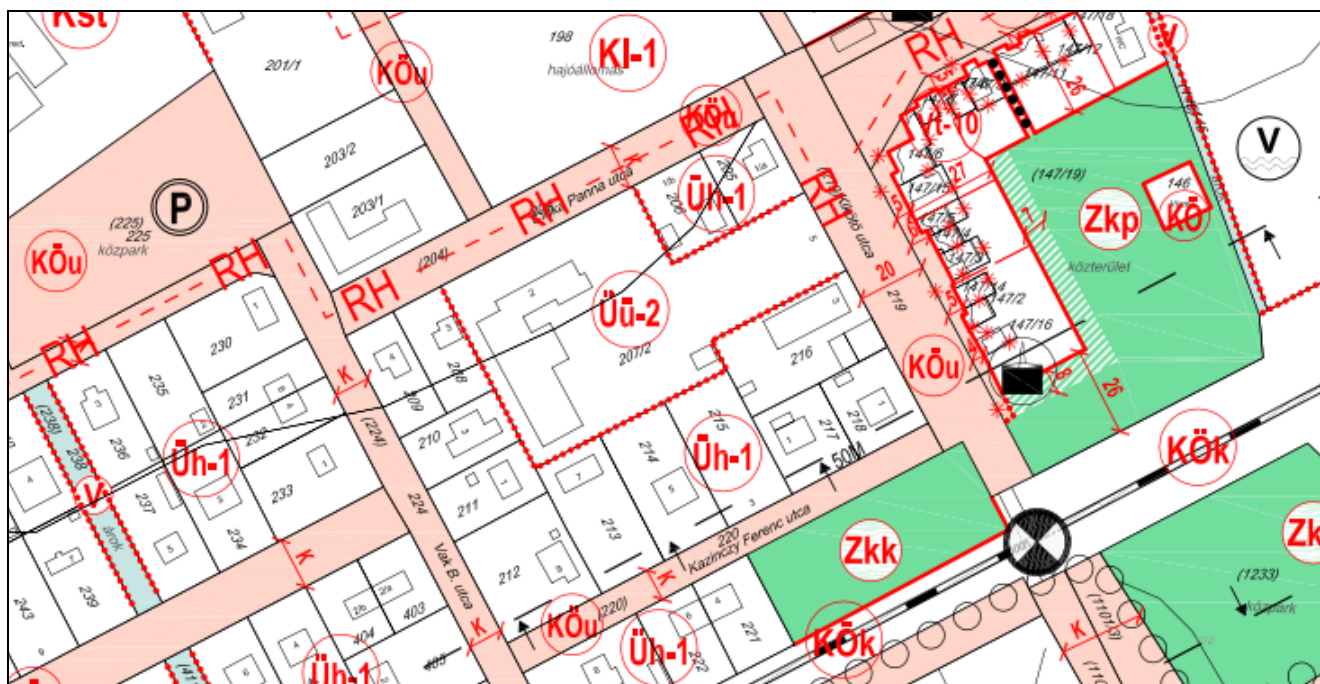
e) Az épületek elhelyezéséhez látványterv készítendő.

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

g) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni.

h) az épületeket a rendeletetés és a helyi építészeti és a táji adottságokhoz igazodva kell megtervezni.

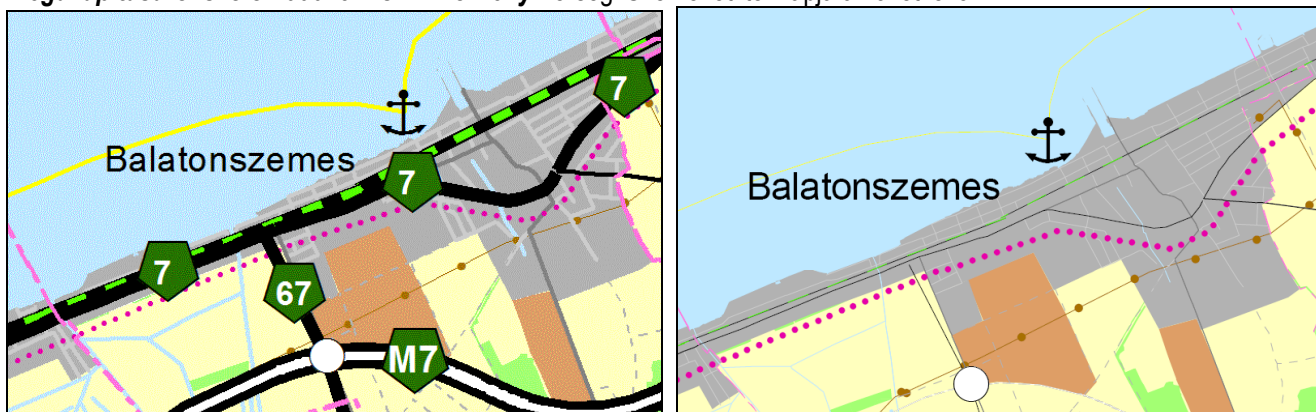
i) A közmű, elektromos és hírközlőhálózatokat terepszint alatt kell elhelyezni. „



Hatályos Szabályozási terv részlete a 2-es módosítás (207/2 hrsz) tekintetében

2.1.3. Területrendezési tervek

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



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

Jelmagyarázat	
	Kiemelt üdülőkörzet határa
Torségi területfelhasználás	
	Erdőgazdálkodási torség
	Mezőgazdasági torség
	Vízgazdálkodási torség
	Települési torség
	Egyedileg meghatározott torség
	Építmények által igénybe vett torség

	Gyorsforgalmi út és csomópontja
	Gyorsforgalmi úttá fejlesztendő főút
	Főút
	Főúttá fejlesztendő mellékút
	Kiemelt jelentőségű mellékút
	Egyéb mellékút
	Országos kerékpáros törzshálózat
	Torségi jelentőségű kerékpárút
	Nagysebességű vasút
	Törzshálózati vasútvonal a transz-európai hálózat részeként
	Egyéb törzshálózati vasútvonal

A Torségi Szerkezeti terven az érintett területek **települési torségben** fekszenek.

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

Az **1a** módosítás (172 hrsz) **Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv**vel érintett területen fekszik, míg a másik két módosítás a vízpart-rehabilitációs követelményekkel nem érintett területen találhatóak. Mivel a Tanulmányterv az üdülőterületet nem osztja fel üdülőházas és hétvégiházas üdülőterületre, így a módosítás nem ellentétes a TNM rendelettel.



A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlete

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

1a. Az Ady Endre utca 22. (172 hrsz) alatti telket érintő módosítás

Az Országos Bírósági Hivatal (OBH) a 2016 november 17-i levelével kezdeményezte a módosítást. A kérelem szerint az OBH vagyonkezelésében lévő telken a meglévő épületek bontása után új üdülő épületet kíván létesíteni, mely az országos képzéseknek is otthont adna. Mivel a telek már beépített és jellegében üdülőházas üdülőterületnek felel meg, településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

A módosítás célja

A telek átsorolása hétvégiházas üdülő területből üdülőházas üdülőterületbe, az építménymagasság emelésével.

A módosítás hatása

A módosítás a környezetben kialakult épületekhez igazodó tömegű kialakítást és funkciót kapna, így a módosításnak a környezetre gyakorolt hatása nem jelentős.

1b. Az Ady Endre utca 38. (155 hrsz) alatti telket érintő módosítás

Szintén az Országos Bírósági Hivatal a kezdeményezője e telekre vonatkozó módosításnak is, ezen a telken is új üdülőépület létesítését tervezik, mely üdültetést és a másik telken létesülő képzési központ szállásigényét szolgálná ki. Mivel a telek már beépített és jellegében üdülőházas üdülőterületnek felel meg, településrendezési szerződés megkötésére nem került sor.

A módosítás célja:

A telek átsorolása hétvégiházas üdülő területből üdülőházas üdülőterületbe, az építménymagasság emelésével.

A módosítás hatása

A módosítás a környezetben kialakult épületekhez igazodó tömegű kialakítást és funkciót kapna, így a módosításnak a környezetre gyakorolt hatása nem jelentős.

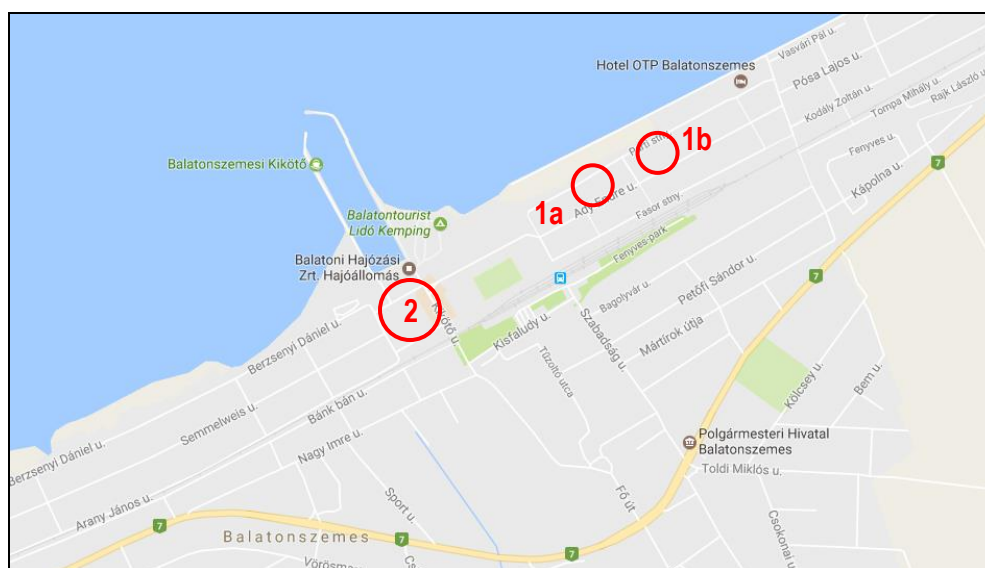
2. A Cinka Panna utca 2. szám alatti (207/2 hrsz) ingatlant érintő módosítás

A Szemes Marina Kft 2016 december 10-én kelt kérelme a telken álló romos üdülőépület bontása után egy lakásokat is magába foglaló vegyes funkciójú épület létesítését tervezi. A telek már üdülőházas üdülőterületnek történő beépítési paraméterei lényegében nem változnak, a Vt besorolásnak megfelelően az elhelyezhető funkciók köre bővülne.

A módosítás célja:

A 207/2 hrsz-ú telken lévő kétszintes, romos üdülő helyett lakásokat is magába foglaló vegyes funkciójú épület létesíthetősége érdekében a 207/2 hrsz-ú telek átsorolása üdülőházas üdülőterületből településközpont vegyes területbe. A kérelem szerint az építési paraméterek a jelenlegi Üü-2 építési övezet paramétereire képest növelése nem szükséges. A Kikötő utca menti kialakult településközponti beépítésre való tekintettel a Kikötő utcára nyíló telkek is településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra.

A módosítás hatása: A sokéve elhagyatott sorsú központi elhelyezkedésű telek végre az elhelyezkedésének megfelelő új funkciót kaphat, melynek során a Kikötő utcai telekrész is vendéglátó funkciójú épületrésszel jelenhet meg az utcaképben. A szomszédos vegyes funkciójú épületek is a megfelelő övezeti besorolást kapnak.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2017 (.....)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).

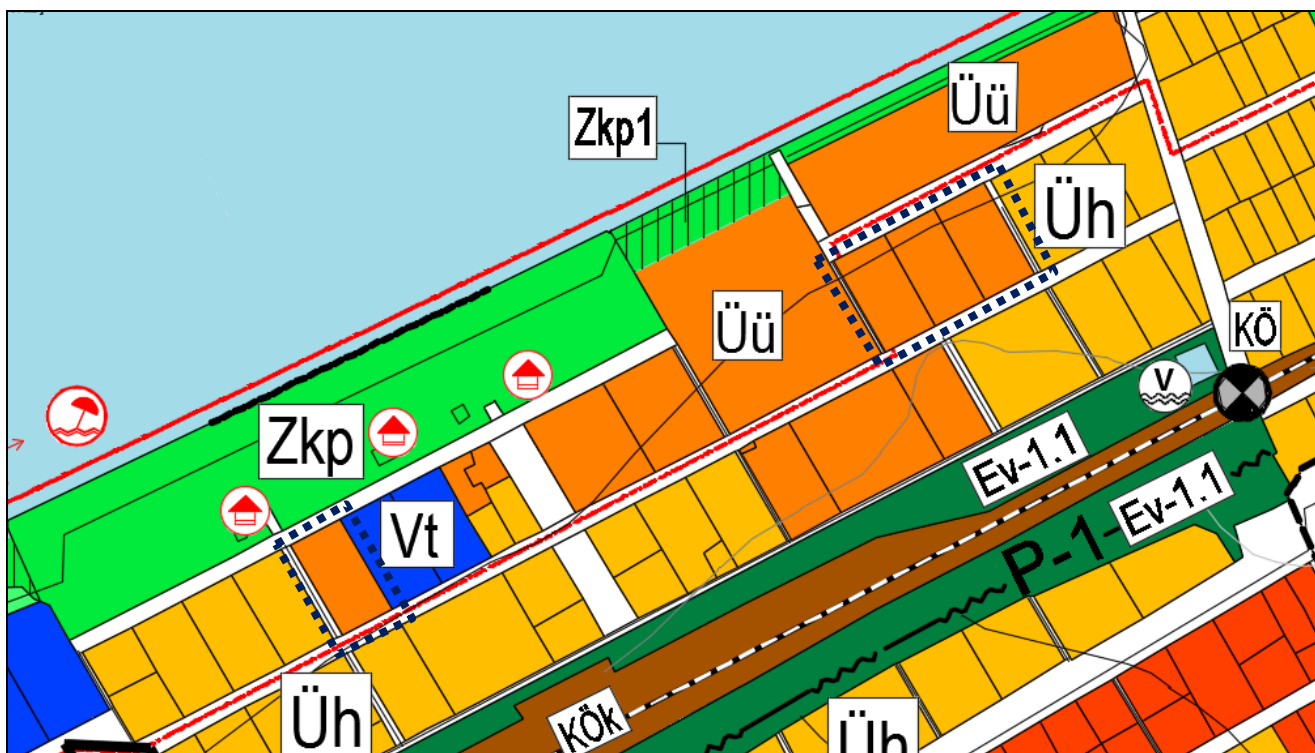
Felelős: Takács József polgármester
Határidő: azonnal

1. Melléklet a ../2017. (.....) Kt. határozathoz

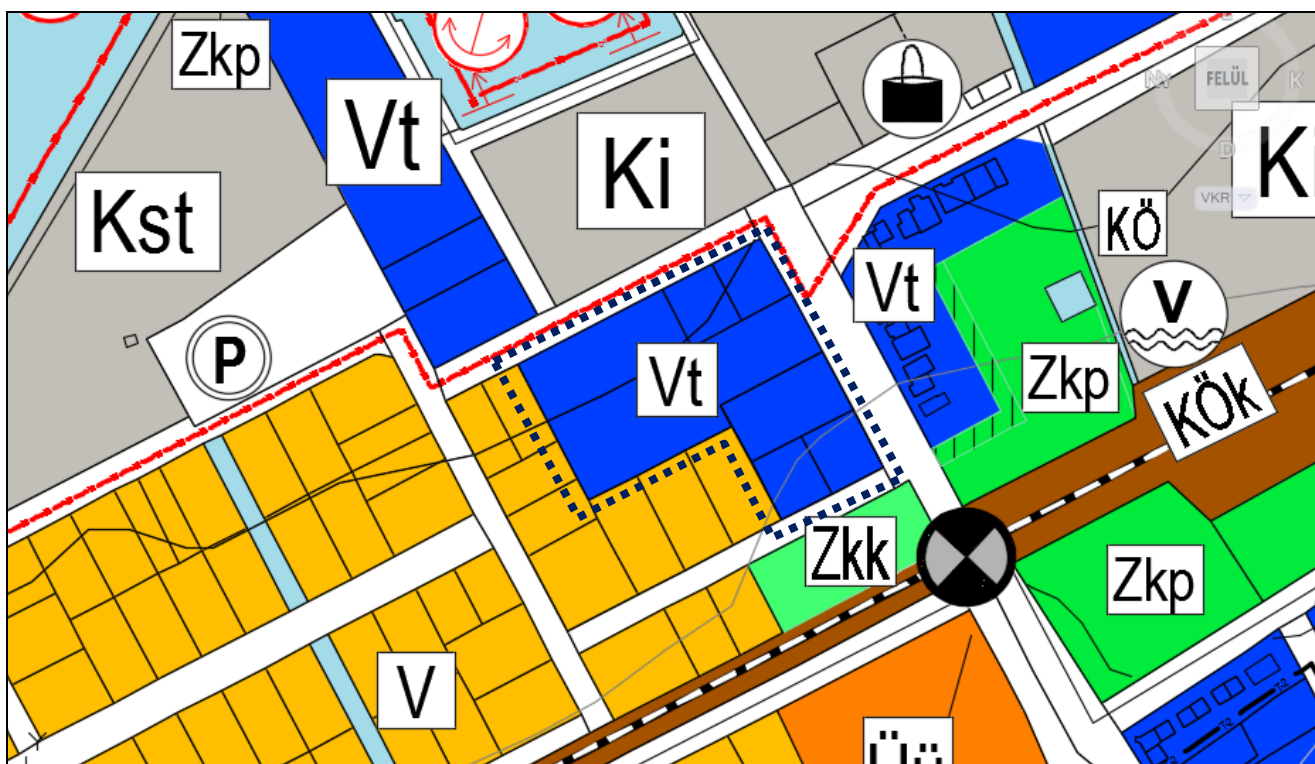
Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozattal megállapított, a 68/2012. (III.19.) sz. Kt. határozattal, a 101/2014. (III.24.) Kt. határozattal, a 138/2016 (V.26.) Kt. határozattal valamint a 267/2016 (XII.12.) Kt. határozattal módosított Településszerkezeti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

1. Az Ady Endre utca menti 154-156 hrsz-ú telek valamint a 172 hrsz-ú telek **hétvégi házas üdülőterületből üdülőházas üdülőterületbe** kerül átsorolásra.
2. A Kikötő utcára és Cinka Panna utcára nyíló 207/2 hrsz-ú telek **üdülőházas üdülőterületből településközpont vegyes területbe** kerül átsorolásra.
3. A 2. pont módosításával összefüggésben a Cinka Panna utca 205-206 hrsz-ú telkei, a Kikötő utca 216, 218 hrsz-ú telkei, valamint a Kazinczy Ferenc utca 217 hrsz-ú telke **hétvégi házas üdülőterületből településközpont vegyes területbe** kerül átsorolásra.

2. számú melléklet a/2017. (.....) sz. Kt. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása 1. részlet



A Településszerkezeti terv módosítása 2. részlet

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2017 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.)
önkormányzati rendelet módosításáról

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

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

2. § (1) 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 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

(2) A Rendelet 7.§ (4) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(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 %.

(3) A Rendelet 7.§-a kiegészül az alábbi (10) bekezdéssel:

„(10) A Vt11 építési övezetben elhelyezhető épülete(ke)t úgy kell kialakítani, hogy a Kikötő utca felől, az utca felőli beépítési vonalra merőlegesen min. 6 méter épületmélységig az épület induló homlokzatmagassága max. 7,5 méter, és az épület a földszinten vendéglátó és/vagy kereskedelmi rendeltetést is tartalmazzon.”

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

„(1) A szabályozási terven az üdülőházas üdülőterület jele : **„Üü és Üü 5”**. 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
Üü5	SZ	7,5	30	1500	K	K

(2) A Rendelet 9.§ (4) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(4) A területeken üdülőépületek, üdülőtáborok és kempingek helyezhetők el, az Üü-5 építési övezetben előadóterem is kialakítható az üdülőépületben.

7.§ (1) E rendelet - az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek történt közlés után, a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

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

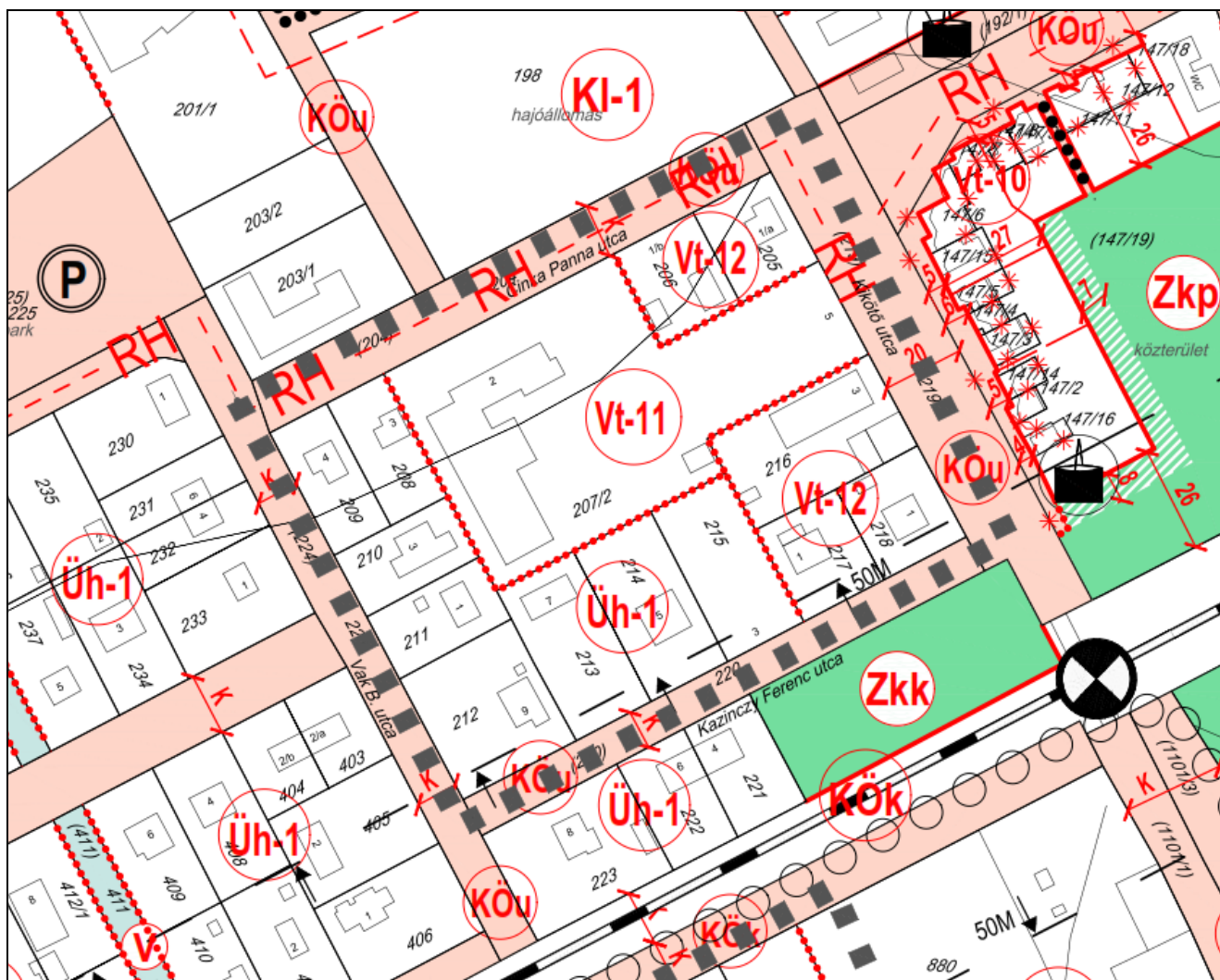
(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet

Balatonszemes, 2017.

Takács József
polgármester

Dr. Kelemen Csilla
körijegyző

3. sz. melléklet a ./2017. (...) önkormányzati rendelethez



Az SZT-3 Szabályozási terv módosítása, a HÉSZ 3. melléklete részlete

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

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

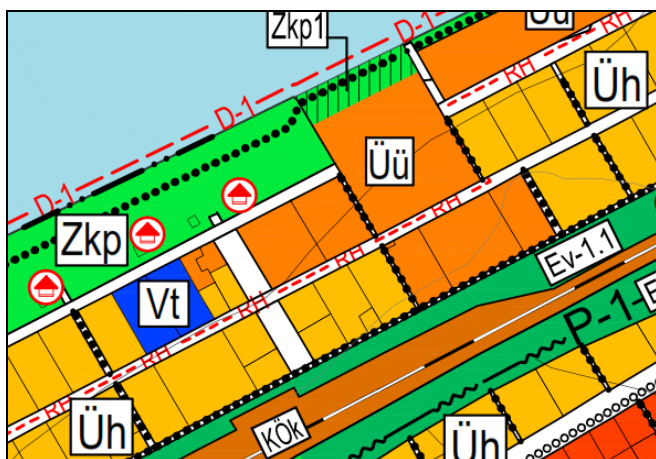
4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

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

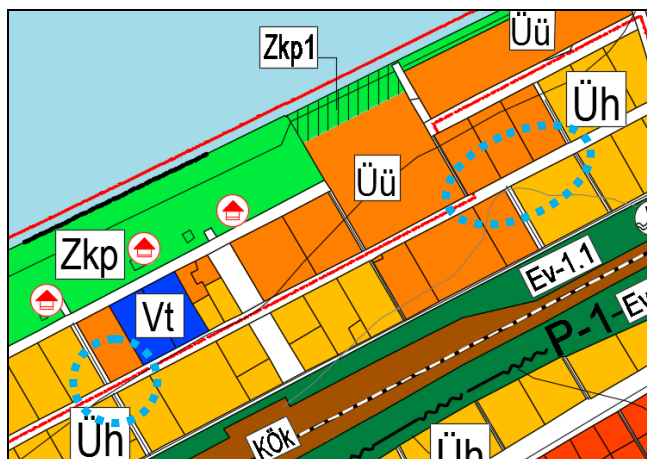
4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indoklása

A jelen módosítások közül a Településszerkezeti terv kisebb jelentőségű módosításával is járnak. A hatályos Településszerkezeti terv az alábbi két területen változik:

Az **1a és 1b módosítások** során az Ady Endre utca 155 és 172 hrsz-ú telek hétvégiházas üdülőterületből üdülőházas üdülőterületbe kerül átsorolásra. A 1b terület esetében a 3 telekből álló tömböt javasoltjuk üdülőházas üdülőterületbe sorolni, a hasonló adottságok miatt. Az 1a módosítás esetében a szomszédos telken már intenzívebb beépítés található. Mindkét telek beépítése és környezete jellemzőbben üdülőházas, mint hagyományos hétvégiházas beépítésű, így az átsorolás indokolt.

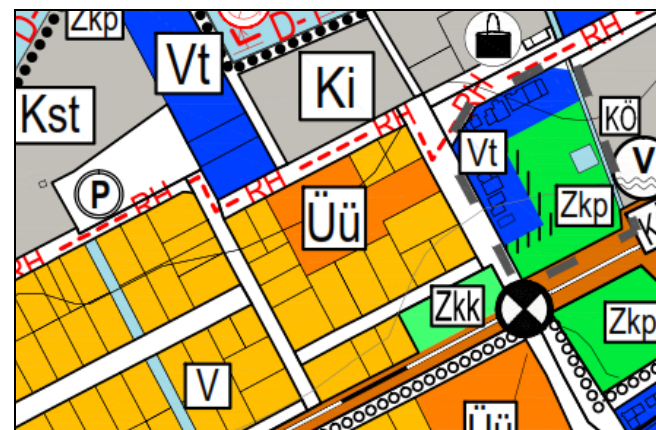


Hatályos Településszerkezeti terv

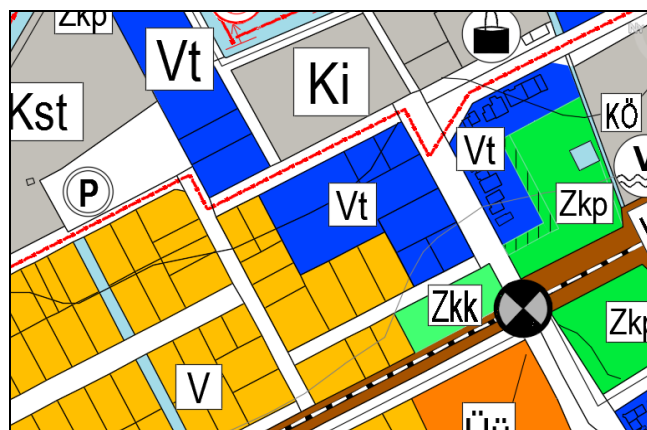


Településszerkezeti terv módosítás

A **2-es módosítás** során a Kikötő utcára és a Cinka Panna utcára nyíló 207/2 hrsz-ú telek üdülőházas üdülőterületből településközpont vegyes területbe, így a telken lakások, vendéglátó és kereskedelmi egységek létesítése lehetséges, igazodva a Kikötő utca mentén már kialakult településközponti beépítéshez. Miután a Kikötő utcára nyíló kisebb telkek is már vegyes funkciót tartalmaznak (apartmanház, vendéglátó létesítmény stb.) ezeket a telkeket is településközpont vegyes területbe sorolja a módosított településszerkezeti terv.



Hatályos Településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

Az 1a és 1b módosítást, azaz az Ady Endre utca 22. és 38. sz. alatti, hétvégi házas üdülőterületbe tartozó telkek átsorolását az Országos bírósági Hivatal kezdeményezte, mivel mindkét telken elavult műszaki állapotú és kialakítású, idényjellegű üdülőépülete található, melyek helyett korszerű üdülőházakat kívánnak létesíteni, emellett az országos képzéseknek kívánnak itt lehetőséget teremteni, mely képzési központ a nyaralószezonon kívül is üzemelne.

1a. Az Ady Endre utca 22. (172 hrsz) alatti telket érintő módosítás

A 2181 m² területű telek Balatonszemes üdülőközpontjától csaknem 500 m-re fekszik, a településközpont kb. másfél km távolságra található.

Bár az Ady Endre utca 22. a hivatalos házszám, valójában a telek két utcára nyíló, a másik utca a Parti sétány, azaz az épület a Balatonra néz, előtte egy 75 m széles zöldterület – szabadstrand helyezkedik el, így a telek fekvése üdültetés szempontjából kiváló. A hátsó telkek felül a Balatonra lejutást kis közök is segítik, egy ilyen, 6 m széles köz (Hóvirág köz) mellett fekszik a 172 hrsz-ú telek is. Maga a tömb összesen 7 telekből áll, a közvetlen szomszédos 2 telek településközpont vegyes területbe sorolt, a szomszédos mentőállomás miatt, de a 2. szomszéd telken ma már egy új 4 szintes társasház épül. A tömb keleti részén, a Csemege köz mentén kisebb üdülők találhatók.

A környezetben lévő beépítéseket tekintve, a helyszíni bejárás alapján megállapítható, hogy a hétvégi házas üdülőterület besorolás – az kialakult építménymagasság és üdülőegység tekintetében nem minden esetben helytálló, a 2 egységes, földszintes vagy földszint+ tetőtér kialakítású épületet helyett sok esetben ennél nagyobb, és/vagy több üdülőegységet találunk. A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a hétvégi házas üdülőterületi besorolás felülvizsgálandó.



Az Ady Endre utca a 22. sz. előtt nyugati és keleti irányban



Parti sétány a 172 hrsz-ú telek előtt

Hóvirág köz

Csemege köz

Az Ady Endre utca 22. sz. alatti telken lévő épület földszintes, kb. 400 m² alapterületű, több egységes üdülőépület, később hozzáépített szárnnyal az Ady Endre utca felé, az átépítések miatt, ma már építészeti szempontból nem túl jelentős üdülőépület. Jelenleg használaton kívül van.



A telek és az üdülőépület a Hóvirág köz felől



Az épület Parti sétány felőli homlokzata

A hatályos szabályozási terv kivonata a 2.1.2. fejezetben található. A telek az hétvégiházas üdülőterület Üh-1 jelű építési övezetében fekszik, keleti szomszédos telkek azonban Vt-6 építési övezetbe soroltak. A tömb keleti végén 2 telek üdülőházas üdülőterület Üü-3 építési övezetbe kerültek besorolásra, a csak az Ady Endre utcára nyíló két kisebb telek pedig szintén Üh-1-es övezetbe tartozik. A módosítás során az igényeknek és a környezetnek megfelelően üdülőházas üdülőövezetbe kerül a telek, más területfelhasználásba nem is kerülhetne, miután a tömb a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett, Balatonszemes Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben a telek üdülőövezet, a szomszédos telkek azonban településközpont vegyes terület.

Javaslat: A kérelem szerinti igényeknek nincs megfelelő építési övezet a HÉSZ-ben, ezért azok az Üü5 jelű új építési övezetben teljesíthetők.

Az Üü5 építési övezet javasolt paraméterei:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	max. 30 % (ez 10 %-al nagyobb, mint a hatályos Üh-1 ép. övezetben),
Építménymagasság:	max. 7,5 m (ez 3 m-el nagyobb, mint a hatályos Üh-1 ép. övezetben, de nem kirívóan magas, alkalmazkodik a meglévő beépítésekhez (mely az Üh-1-es környezetben sem mindenhol annak megfelelő).
Telekméret:	min. 1500 m ² . (az Üh-1 ép. övezetben 550 m ²)
Zöldfelület:	min. 40 % (ez 20 %-al kevesebb, mint az Üh-1 ép. övezetben)

A módosítás következtében tehát új építési övezet keletkezik, melyben a ma hatályos építési paraméterek nőnek, a zöldfelület mértéke pedig csökken.

Az építménymagasság emelése azért sem jelent a szomszédos telkekre nagy változást, mert a keletre fekvő 2. telken, azaz a 170 hrsz-ú telken 4 szintes épület épül, igaz ez a telek Vt-6 építési övezetben fekszik.



A 170 hrsz-ú telken épülő épület és a látványterv

A telken létesíthető üdülőegységek számát egyrészt a telken elhelyezhető parkolók száma és az országos képzési központ számára kialakított előadóterem (termek) nagysága határozza meg. A parkolószám meghatározásakor figyelembe vehető Balatonszemes Önkormányzatának 7/2010. (II.15.) rendelete is a parkolási lehetőségek kialakításáról, a parkolás szabályairól.

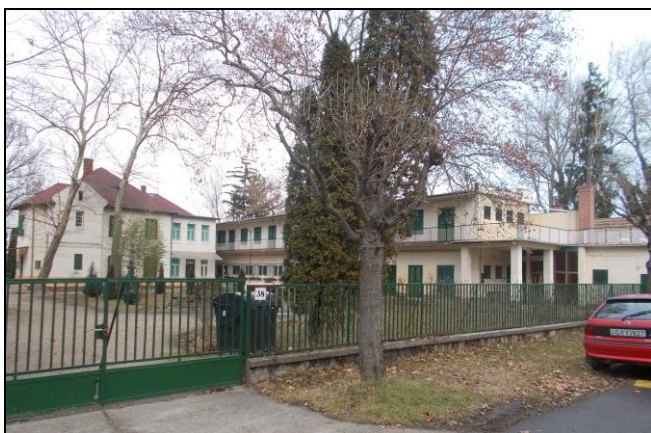
1b. Az Ady Endre utca 38. (155 hrsz) alatti telket érintő módosítás

Szintén az Országos Bírósági Hivatal a kezdeményezője e telekre vonatkozó módosításnak is, ezen a telken is új üdülőépület létesítését tervezik, mely üdültetést és a másik telken létesülő képzési központ szállásigényét szolgálná ki.

Ezen a telken két épület áll, a főépület, a korai nyaralók hangulatát idéző földszint + 1 emeletes magastetős üdülőépület és egy később épült F + 1 szintes lapostetős, hosszú épület, sok üdülőegységgel, idényjelleggel használják a bírósági dolgozók üdültetésére. Belső kialakításuk elavultnak mondható.

A telek a 22. sz.alatti üdülőépülettől 360 m-re található, szintén két utcára nyíló telek, a Balaton felé itt azonban az OTP nagy területű parti üdülőegyüttese található, de ennek az ingatlanak a telek eső részén egy 10 m-es sáv a bíróság használatában van, így gyakorlatilag keskeny, de saját használatú stranddal rendelkeznek.

A 155 hrsz.ú telek egy 3 telekből álló tömb középső telke, nyugatra az Ibolya köz, keletre az Orgona köz tagolja a teleksort, előbbi 3 m széles, utóbbi 4 m szélességgel rendelkezik, mindkettő gyalogos köz. A telek előtti utca (158/1 hrsz-ú közút) nem kiépített füves út, egyoldali árokcal, de szélessége 15 m. Az Ibolya „utca” a 158/1 hrsz-ú utca és a Balatonpart között 7 m-e szélesedik ki.



Az épületek az Ady Endre utca felől



Az épület a 158/1 hrsz-ú út felől



Az utólag hozzáépült épületszárny



Szomszédos épületek



A 158/1 hrsz-ú közút a 155 hrsz-ú telek előtt



Az Orgona köz az Ady Endre utca felől



Hévígházak üdülőterületbe sorolt épületek a tervezési területen kívül (Ady Endre utca)

Az érintett telektömb hévígházak üdülőterületben fekszik, azonban északnyugati és délnyugati irányban üdülőházak besorolású nagyobb telkes beépítések veszik körül. A szomszédos épületek földszintes, vagy földszint + tetőtér kialakításúak. Az Ady Endre utca túloldalán 2-3 szintes beépítések is találhatók Üh-1-es besorolású területeken.

Javaslat: A módosítás során nemcsak a 155 hrsz-ú telek, hanem a teljes – 3 telekből álló – tömb kerülne üdülőházak üdülőövezetbe és csakúgy mint a 172 hrsz-ú telek esetében, az új Üü-5 építési övezet a javasolt besorolás. Az építési paramétereket ld. az 1a módosítás leírásánál. A szabályozott max. 7,5 m-es építménymagasság nem sokkal marad el a jelenlegi beépítéstől, mely sem beépítettségében, sem magasságában és az üdülőegységek számában sem felel meg a hatályos tervi Üh-1 építési övezeti besorolásnak, ezért is indokolt az övezeti besorolás megváltoztatása.

Konkrét elképzelés a telek új beépítésére nem áll rendelkezésre, itt is alapvető szempont a szükséges és kialakítható parkolók száma, közterületen biztosított parkolók kialakítása. Eerre lehetőség nyílik a Balaton felőli 15 m széles utca kiépítésével, ezen közterületi parkolók kialakításával.

2. A Cinka Panna utca 2. szám alatti (207/2 hrsz) ingatlant érintő módosítás és kapcsolódó módosítások

A Kikötő utca – Cinka Panna utcára nyíló 207/2 hrsz-ú telken jelenleg egy „romos” kétszintes épület található, a Hungária Biztosító egykori üdülője. A „romos” épület és telke kedvezőtlen utcaképet nyújt Balatonszemes üdülőközpontjában.

A meglévő üdülőépület bontása után egy lakásokat is magába foglaló vegyes funkciójú épület létesítését tervezi az új tulajdonos.

A telek a hatályos településrendezési eszközökben üdülőházak üdülőterület Üü-2 építési övezetében sorolt, a tömb többi területe hévígházak üdülőterület Üh-1 építési övezetében tartoznak. Előbbi telek a tömbbelsőbe benyúló és két utcára nyíló, a többi telektől eltérő méretű telek, hiszen a hévígházak üdülők között a kisebbek 540 m² körüliek, a nagyobbak 850 m² körüli méretűek, míg a 207/2 hrsz-ú telek területe csaknem 5000 m² (4974 m²). A területhasználatot tekintve a Kikötő utca menti telkeken megjelentek a központi funkciók is (vendéglátás, szálláshelyszolgáltatás), miután a szemben lévő oldalon is üzletek és vendéglátás funkciók vannak, így célszerűen itt is ezen funkcióknak kell helyet biztosítani, hiszen szezonban ez a terület forgalmas, zajos, pihenésre kevésbé alkalmas. Az üdülők inkább a tömb nyugati részén helyezkednek el. Építészeti megjelenésüket tekintve vegyes képet alkotó épületek találhatók itt. Az épületek magassága többnyire homogén földszintes vagy földszint + tetőtér, tömegével azonban kivételt képez a Kikötő utcára néző „BÉ-CY” apartmanház illetve a Kazinczy utcában, a 217 hrsz-ú telken épülő kétszintes nyaraló.



A volt Hungária Biztosító üdülőépületének „romjai” a Kikötő utca és a Cinka Panna utca felől



A Kikötő utca a központ és a kikötő felé



Kazinczy Ferenc utca



A Cinka Panna utca, jobbra a kikötő



A Cinka Panna utca eleji nyaralók (205-206 hrsz)



Üdülőépületek a határoló utcákban



Épülő nyaralók a Kazinczy utcában



A Kikötő utcai vendéglátó és szálláshely szolgáltatási funkciók épületei

A területhasználat és beépítettség néhány telek esetében nem felel meg az övezeti besorolásnak (vagy az övezeti besorolás volt a hatályos tervben pontatlan), ezért is szükséges ezen telkek övezeti besorolásának felülvizsgálata.

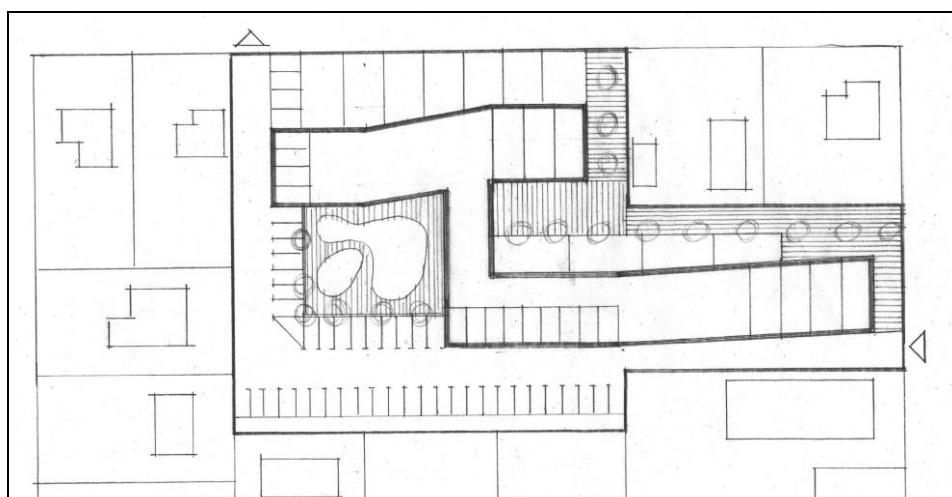
Javaslat:

A 207/2 hrsz-ú telken építendő épület lakásokat és a földszinten vendéglátó és vagy szolgáltatás funkciókat fog tartalmazni az előzetes elképzelések alapján. A tervek még nem készültek el, de az épületkialakítás várhatóan lapostetős, lépcsőzetes szintmagasságú lesz, így a Kikötő utca felé az épület magassága alacsonyabb lesz. A beépítési paraméterek megegyeznek a hatályos tervi építési övezet (Üü-2 építési övezet), csak a minimális zöldfelület lesz a funkciónak megfelelően alacsonyabb.

A javasolt építési övezet a V11 jelű, mellyel a HÉSZ 7.§ (2) táblázata kiegészül. A paraméterek az alábbiak:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	max. 30 % (ugyanannyi, mint a hatályos Üü-2 építési övezetben),
Építménymagasság:	max. 10,0 m (ugyanannyi, mint a hatályos Üü-2 építési övezetben),
Telekméret:	min. 1500 m ² (ugyanannyi, mint a hatályos Üü-2 építési övezetben)
Zöldfelület:	min. 25 % (ez 15 %-al kevesebb, mint a hatályos Üü-2 építési övezetben)

Speciális előírás a HÉSZ-ben, hogy az épület Kikötő utca felőli legelső homlokzatmagassága 7,5m-ben maximálva van az utca felőli beépítési vonalra merőlegesen min. 6 méter épületmélységig, és az épület a földszinten kereskedelmi vagy vendéglátó rendeltetést tartalmazzon. Ez azért fontos, mert a Kikötő utca keleti oldalán lévő épületek kizárólag vendéglátás és kereskedelem funkciójukat, de hiányzik pl. az ott lévő kínálatnál színvonalasabb vendéglátó létesítmény.

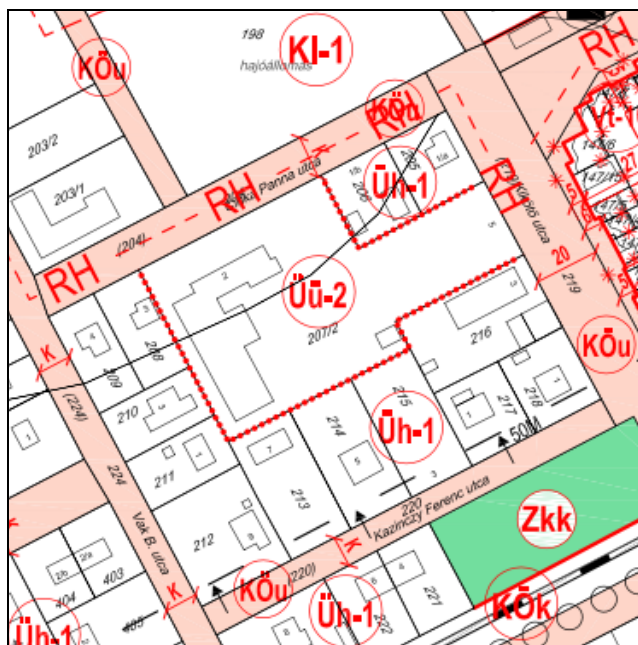


Előzetes helyszínrajz kialakítás vázlata

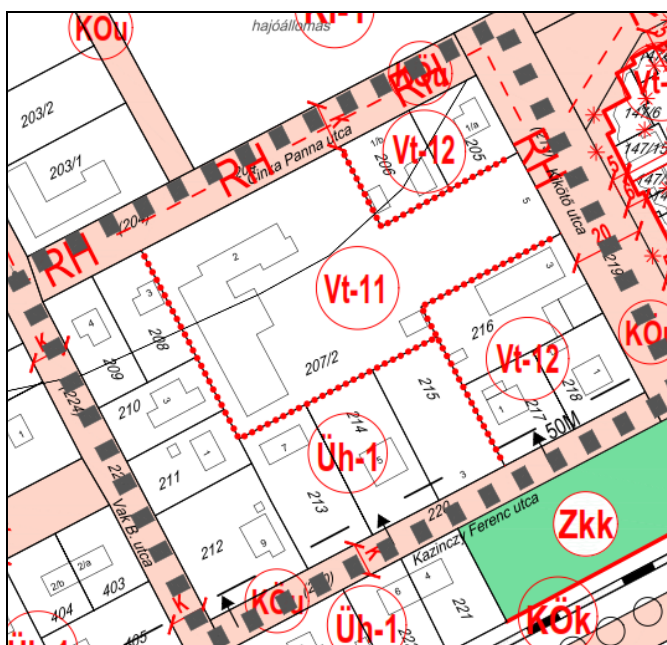
A tervezett lakóegységek száma függ a telken elhelyezhető parkolók számától, de várhatóan legalább 50 lakás elhelyezhető. A lakások a mai trendeknek megfelelően jellemzően és várhatóan üdülési és /vagy lakás célokat szolgálnak majd ki. A parkolást alapvetően telken belül kell biztosítani, azonban lehetőség van itt is a Balatonszemes Önkormányzatának a parkolási lehetőségek kialakításáról, a parkolás szabályairól szóló 7/2010. (II.15.) rendeletét is figyelembe venni. Ehhez az önkormányzattal történő megállapodás illetve a közterületi parkolók számának növelése elengedhetetlen. A 207/2 hrsz-ú teleknek ugyan mindkét oldalán közterületi parkolók vannak kialakítva, azonban üdülőközponti elhelyezkedését tekintve alapvetően biztosítani kell közterületi parkolókat.

A Kikötő utcai vendéglátó létesítményekhez – melyek úszótelteken helyezkednek el - ugyanis csak közterületi parkolók biztosítják a szükségletet, melyek fő szezonban sem mindig elegendőek.

Éppen a telken elhelyezhető parkolók, valamint a vendéglátóegység + terasz megközelítéséhez, ellátásához és kiszolgálásához, és a fejlesztési tervekben elképzelt gyalogos passzázs funkciók miatt szükséges a zöldfelület csökkentése 40%-ról 25%-ra. Az előzetes elképzelések szerint (ld. alábbi vázlatot) a Kikötő utcát és a Cinka Panna utcát kötné össze egy belső gyalogos passzázs. A szomszédos telkek felé átláthatatlan kerítés építése javasolt, hogy a telkek hátsó részének intimitása megmaradjon.



Hatályos Szabályozási terv



Szabályozási terv módosítás

A fenti övezeti módosításhoz kapcsolódóan a szomszédos, Kikötő utcai telkeket is indokolt településközpont vegyes területbe átsorolni, így a Kikötő utca mentén egységes, üdülőközpontnak megfelelő területfelhasználás alakul ki. Összesen 5 db telek kerül így Uh-1 építési övezetből új Vt12-es építési övezetbe, melyek közül néhányan már így is üdülőépülettől eltérő rendeltetés alakult ki.

A javasolt építési övezet a V12 jelű, mellyel a HÉSZ 7.§ (2) táblázata kiegészül. A javasolt paraméterek az alábbiak:

Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	max. 30 % (10%-al több, mint a hatályos Üh-1 építési övezetben),
Építménymagasság:	max. 7,5 m (nagyobb, mint a hatályos Üh-1 építési övezetben (4,5 m)),
Telekméret:	min. 550 m ² (ugyanannyi, mint a hatályos Üh-1 építési övezetben)
Zöldfelület:	min. 40 % (20 %-al kevesebb, mint a hatályos Üh-1 építési övezetben)

Az építménymagasság ugyan jelentősen emelkedik a hatályos tervi paraméterhez képest (4,5 m-ről, 7,5 m-re) ugyanakkor megegyezik a szemben lévő oldalon szabályozott 7,5 m-es építménymagassággal, mely ott inkább lehetőség a fejlesztésre, átépítésre, mint kialakult állapot. A területen azonban néhány épület esetében az építménymagasság a szabályozott értékhez képest nagyobbak érzékelhető. Az érintett telkek beépítettek, a Kazinczy utcai 217 hrsz-ú telken jelenleg épülő épület is két szintes. A Kikötő utcai apartmanház ugyan földszint + tetőtér kialakítású magas térdfallal, kiugró tömegével szintén nem a hétvégiházias üdülőterületi besorolásnak megfelelő.

Az új Vt12 építési övezetben más speciális szabály megalkotása nem szükséges.

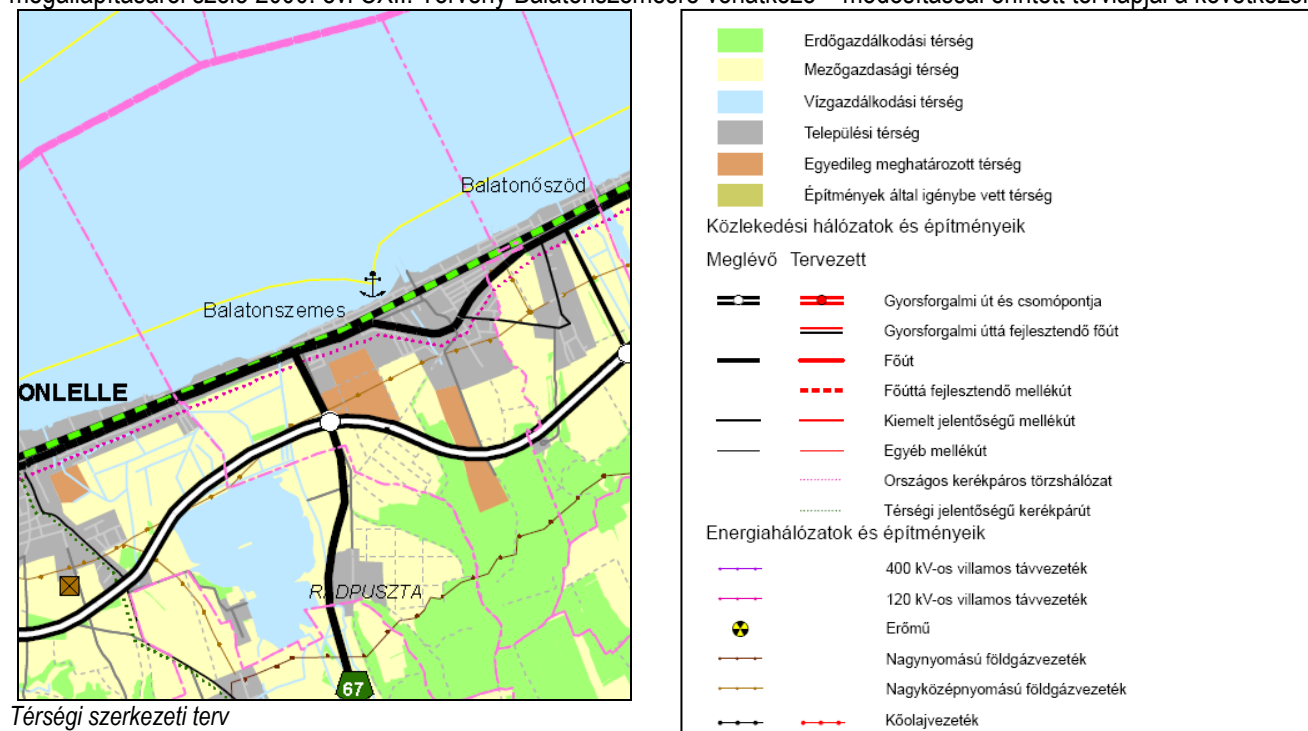
4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A Balaton-törvény elhatározásai

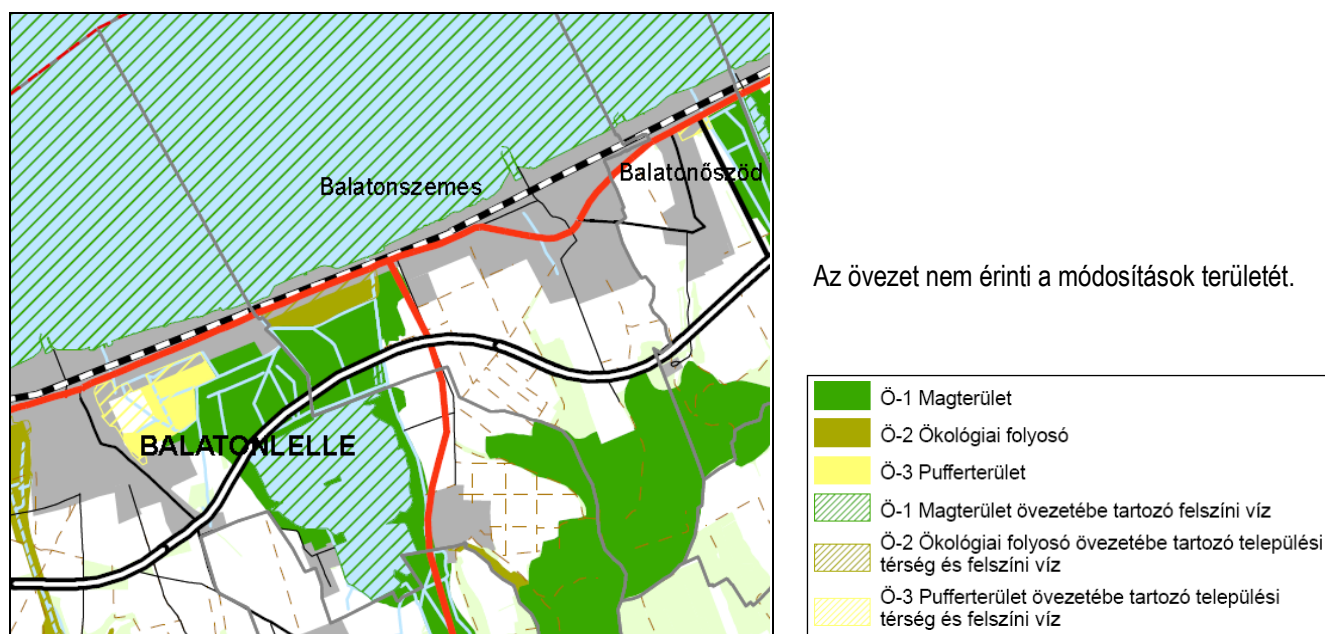
A tervezett módosítások a Balaton törvénnyel összhangban kerülnek módosításra. A tervezett módosítások a Balaton törvény **Térségi Szerkezeti Tervén** település térségében fekszenek.

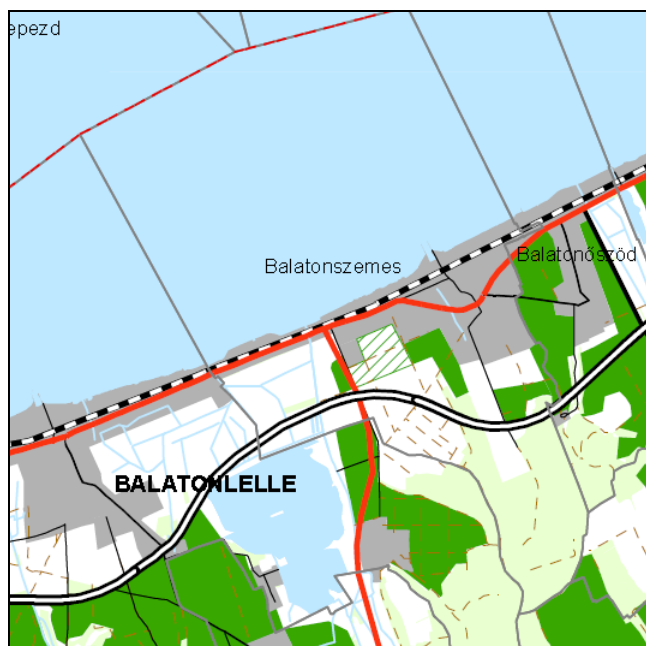
A térségi övezetek lehatárolása a 2010-ben jóváhagyott hatályos településrendezési eszközökben megtörtént, az övezetek határait a Településszerkezeti terv tartalmazza.

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:

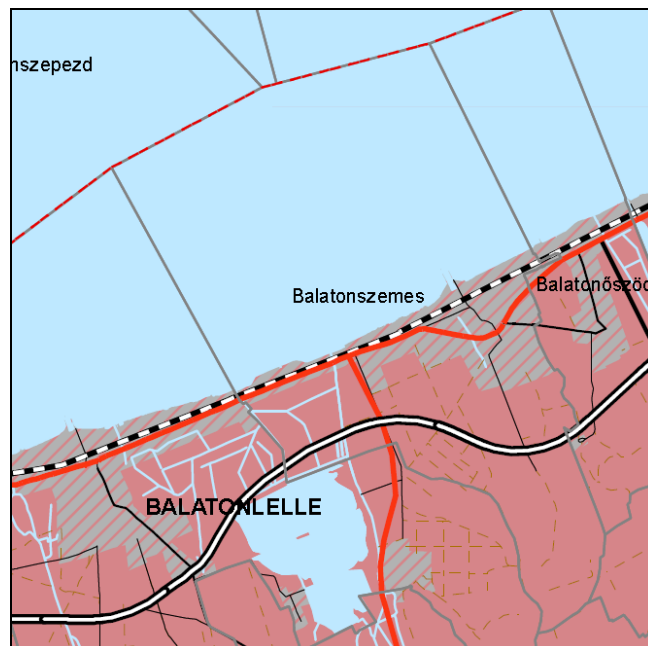


A módosításokkal érintett területek a települési térségbe tartoznak.





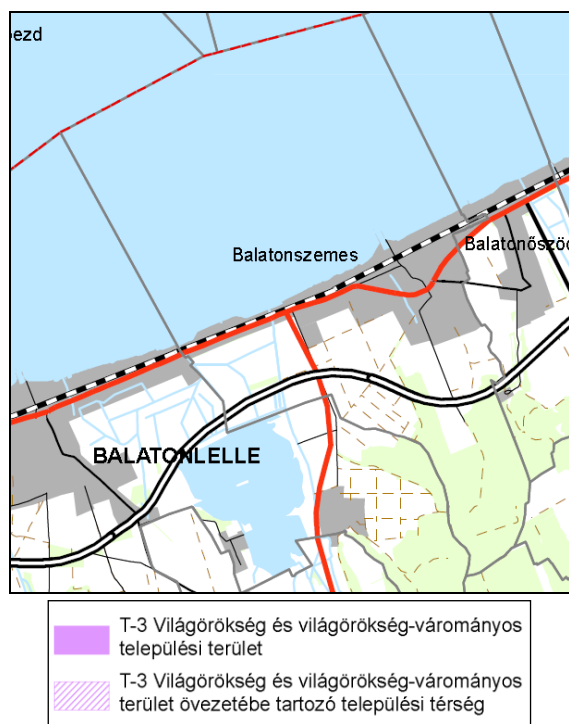
Az övezet nem érinti a módosítások területét.



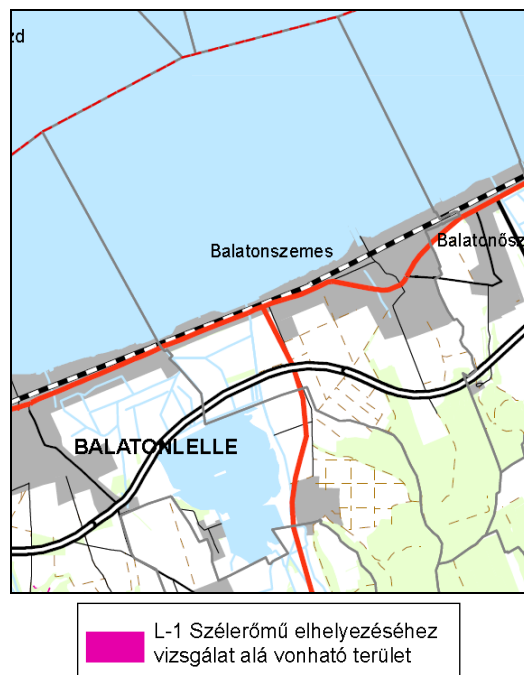
A történeti települési terület övezete érinti a teljes közigazgatási területet.

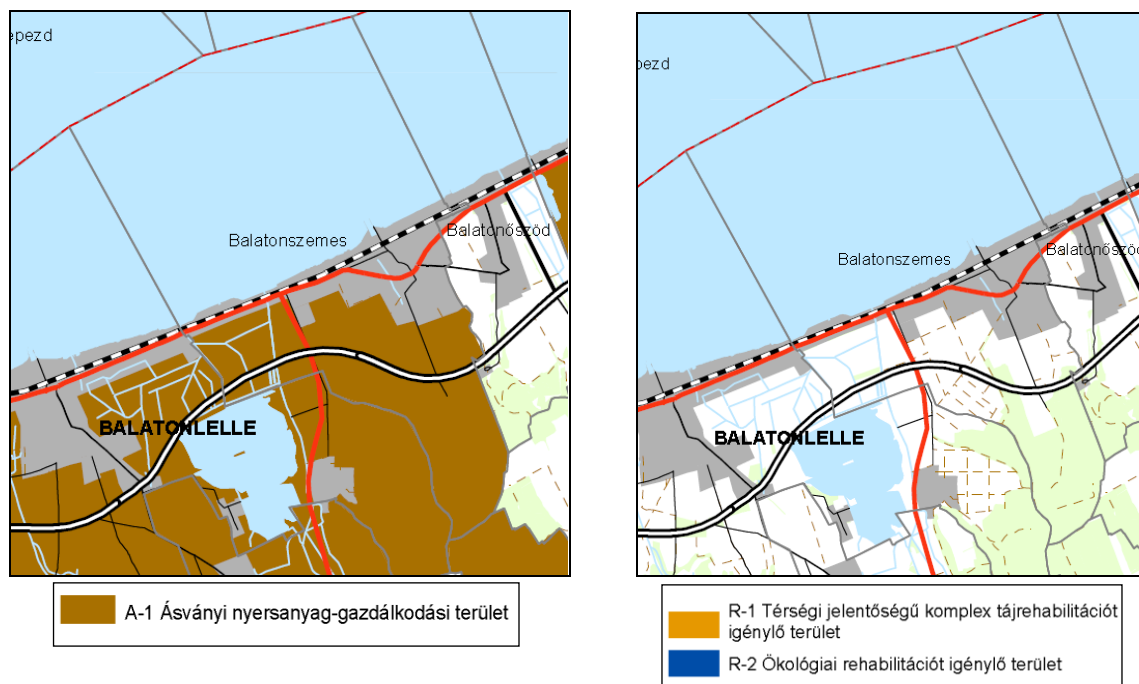
A 2013. évi CCXXIX. Törvény megszüntette a Történeti települési terület övezetét, de az OTtT 31/B. i) pontja szerint a Btv. övezeti előírásait alkalmazni kell. Világörökség és világörökség várományos területtel nem rendelkezik a település. A Településrendezési terv a település belterületén helyi értékvédelmi területet jelölt ki, mely egyben a T-2 övezet is, ezt a szabályozási terv feltünteti.

A HÉSZ Balatonszemes teljes területére meghatároz a településképp védelmére vonatkozó előírásokat, melyek a legújabb jogszabályok szerint 2017 szeptember 30-ig alkalmazhatók.



Az övezetek nem érinti a módosítások területét.



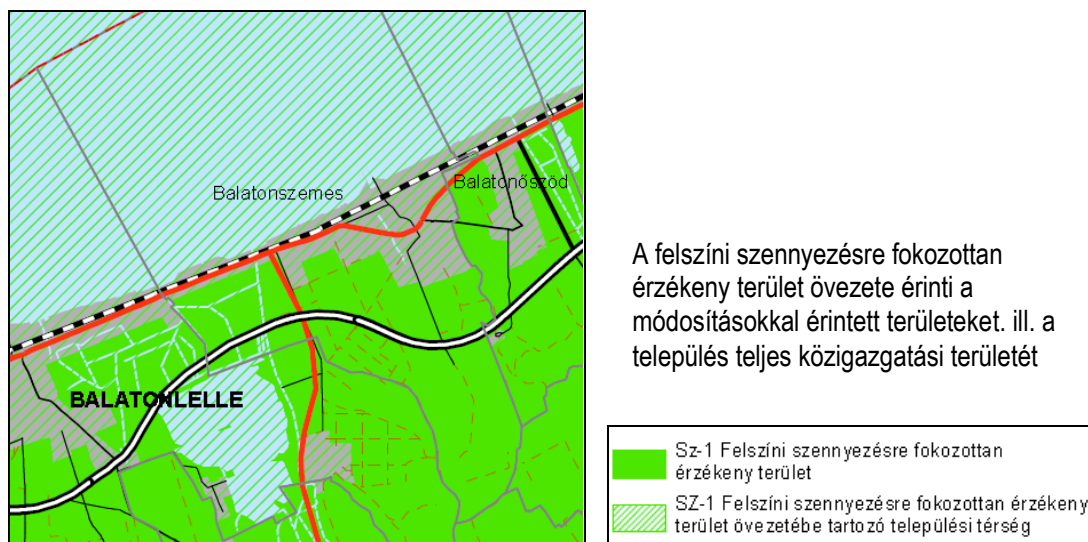


Az övezet nem érinti a módosítások területét.

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

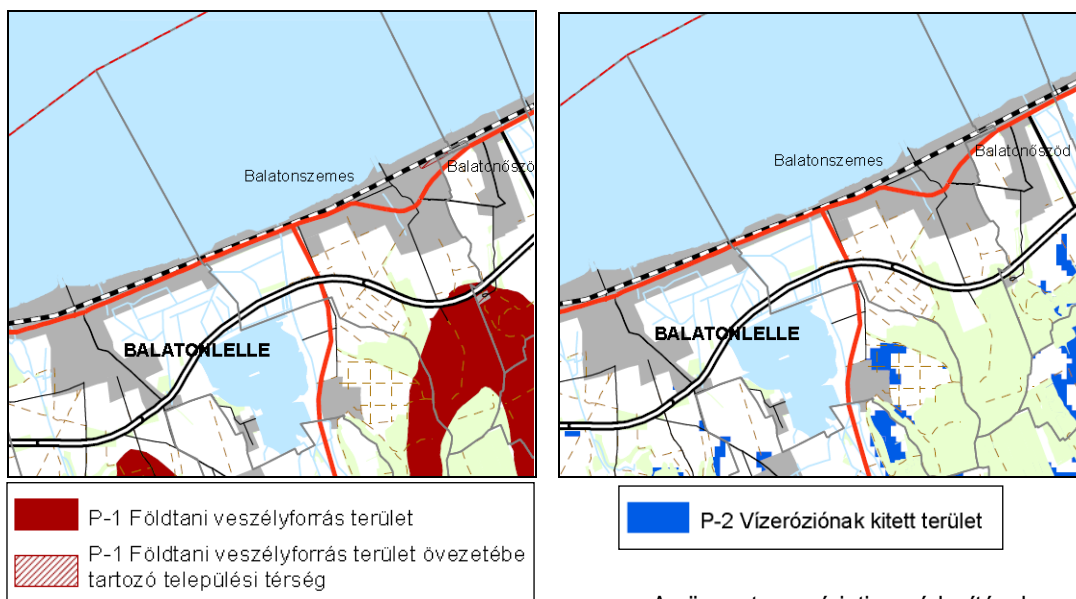
„28/B. § (1) Az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1) területét - az állami földtani feladatokat ellátó szerv állásfoglalása alapján - a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni, és e törvény előírásait a településrendezési eszközökben lehatárolt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

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



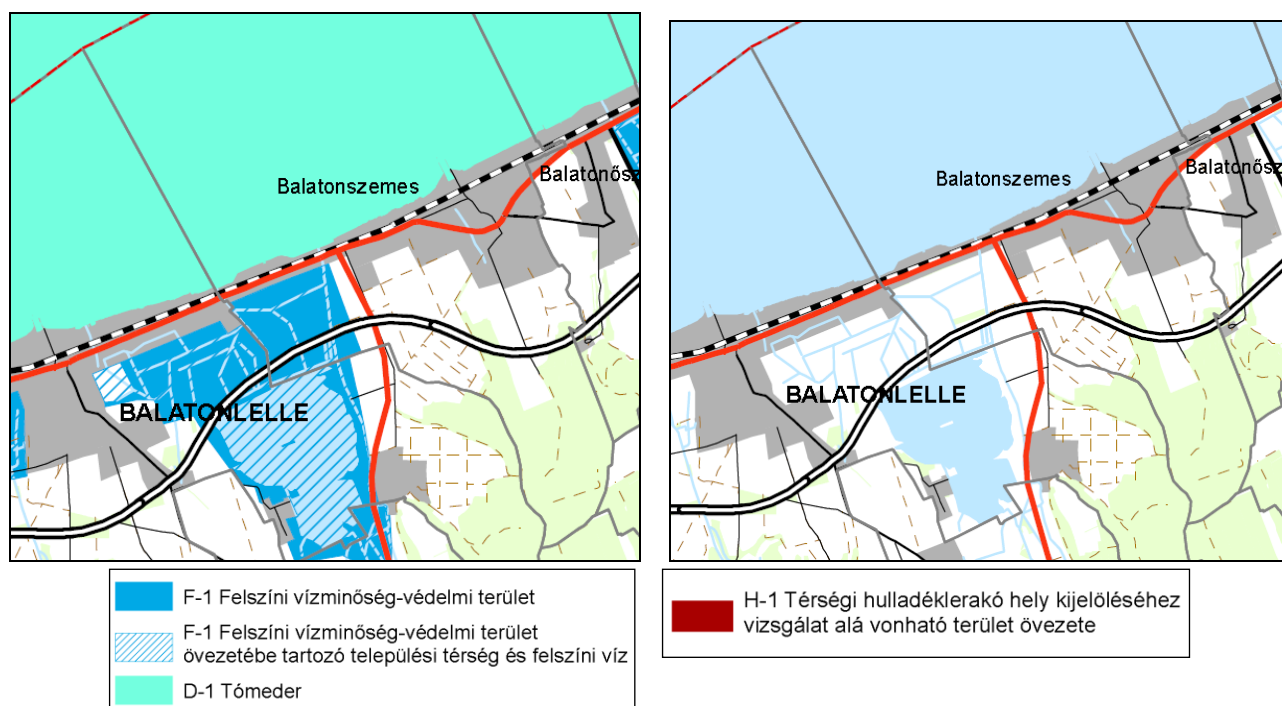
A felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete érinti a módosításokkal érintett területeket, ill. a település teljes közigazgatási területét

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

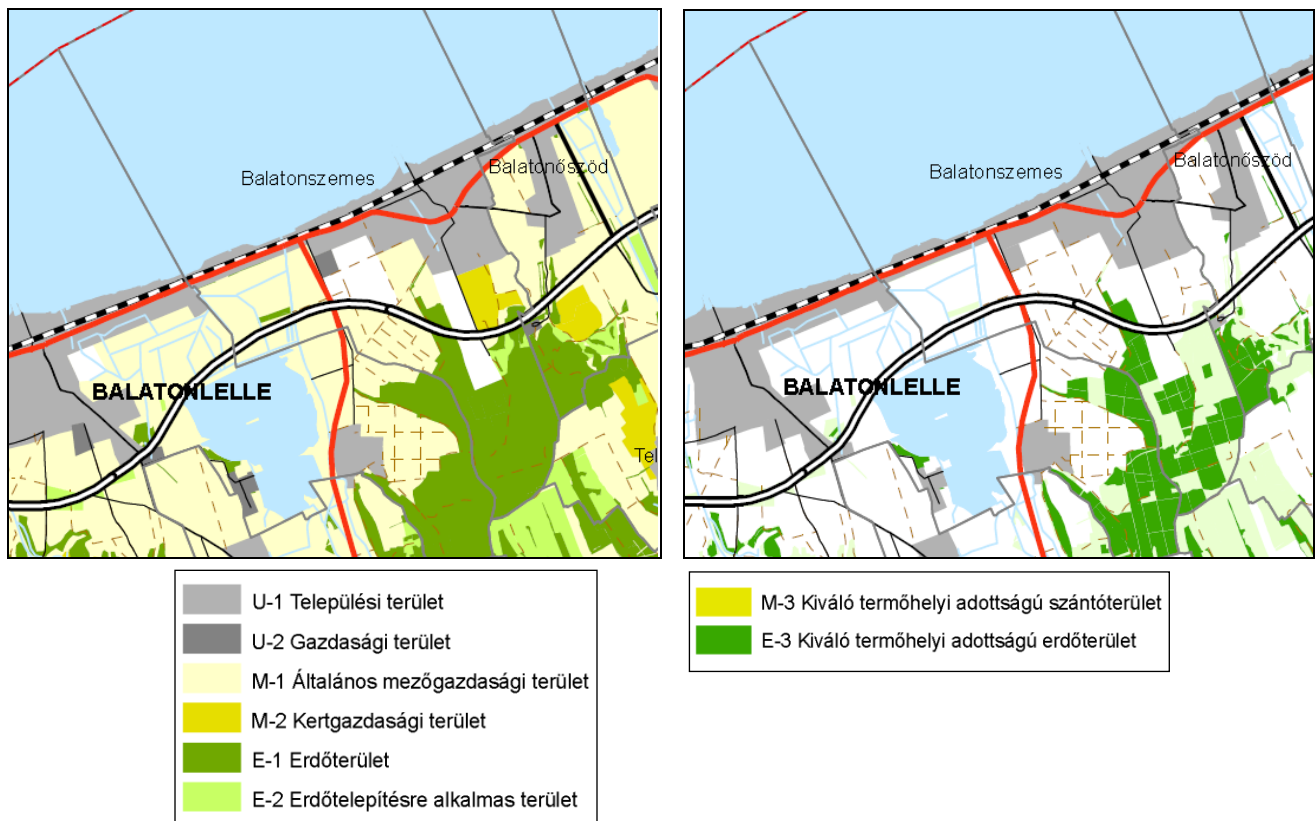


Az övezet nem érinti a módosítások területét.

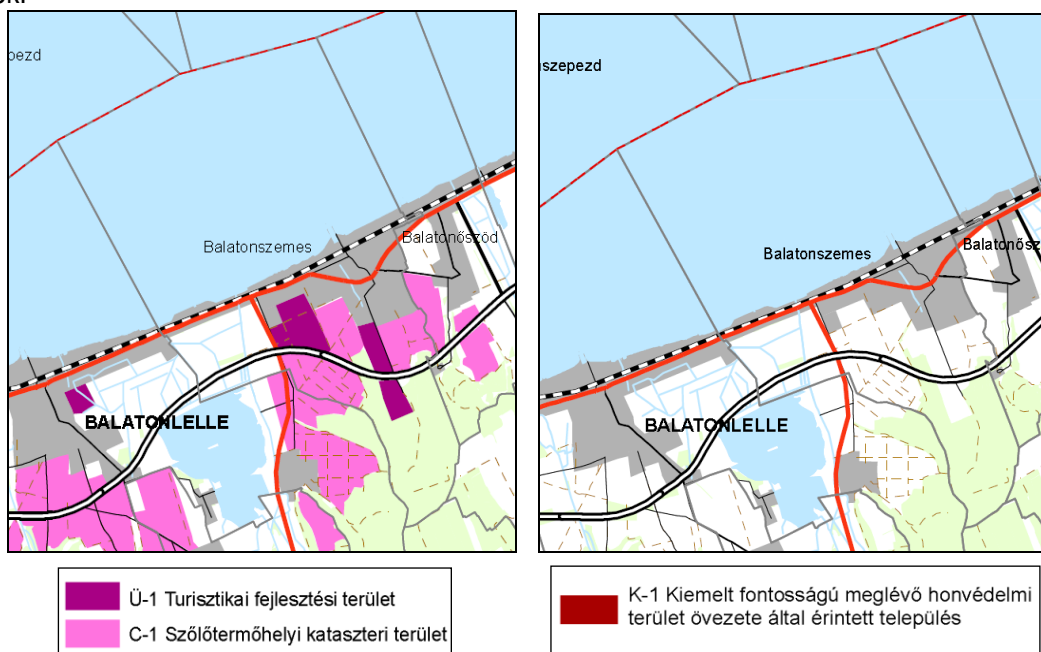
A P-1 övezet területe érinti a település külterületét, a lehatárolás megtörtént a hatályos tervben.



Az övezetek nem érintik a módosítások területét.

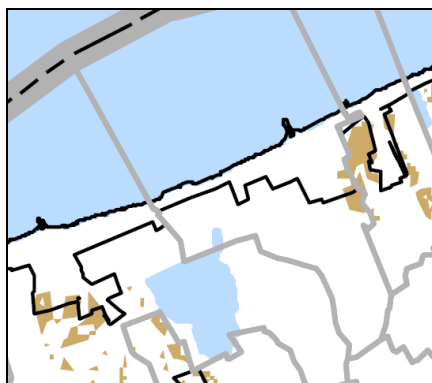
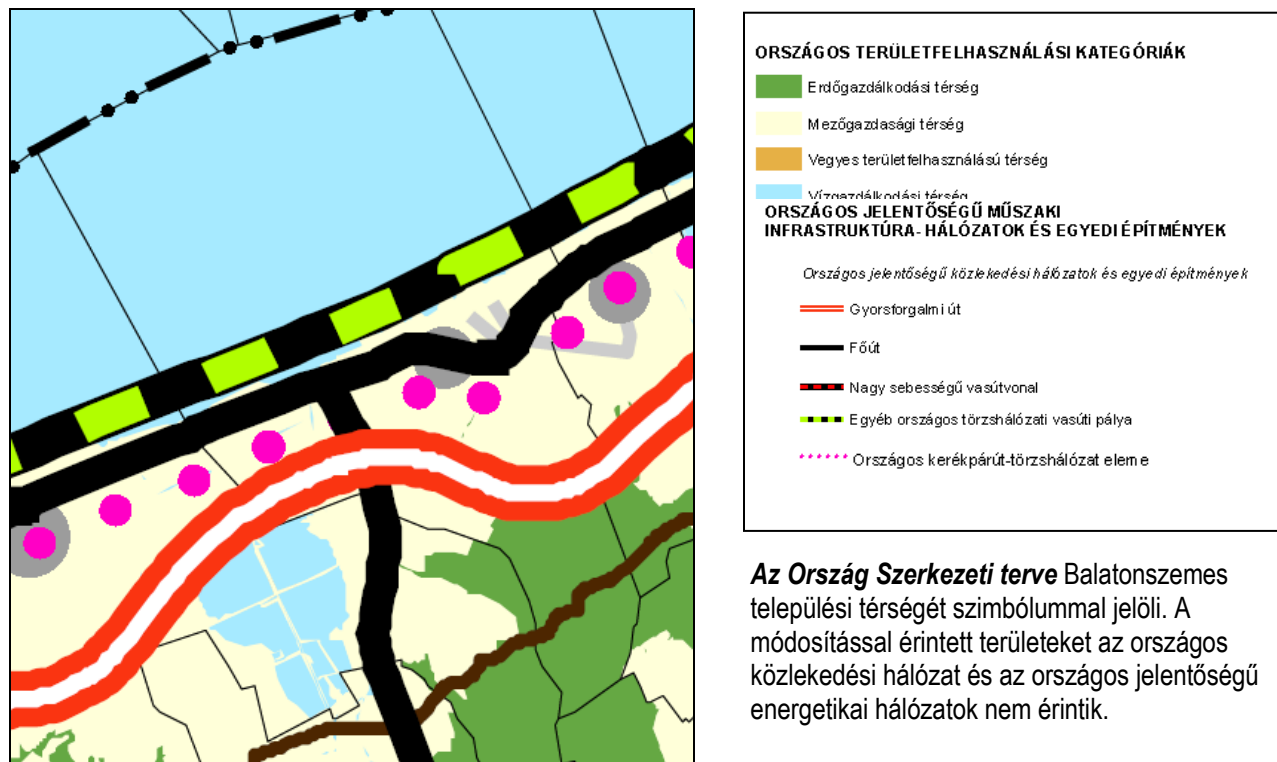


A módosítások az U-1 település területen belül helyezkednek el. A lehatárolások a hatályos tervben megtörténtek.

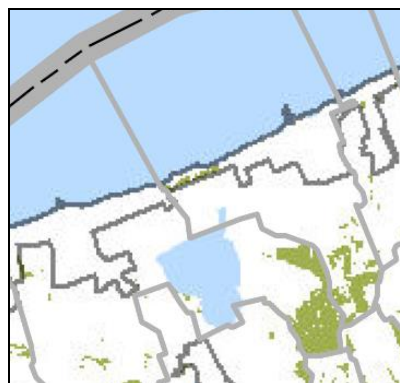


Az övezetek nem érintik a módosítások területét.

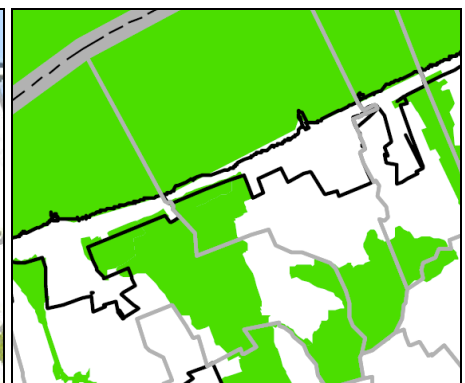
A 2013. évi CCXXIX. Törvénnyel módosított **Országos Területrendezési Terv** (2003. évi XXVI. Törvény) a módosítással érintett területekre vonatkozóan a következőket tartalmazza:



Jó termőhelyi adottságú szántó

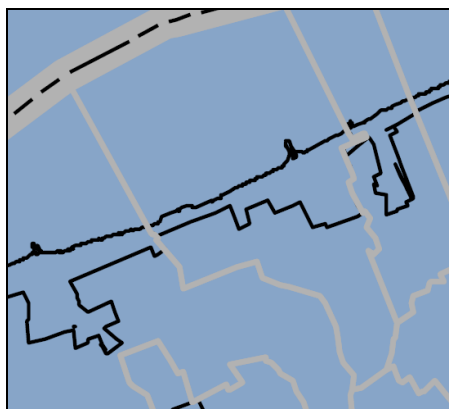


Kiváló termőhelyi erdőterület

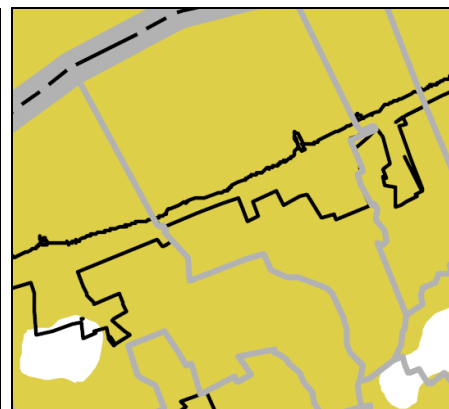


Országos ökológiai hálózat

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.



Országos vízminőség-védelmi terület



Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő

A 2013. évi CCXXIX. Törvény 18. §-a szerinti **tájékvédelmi 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 tájvédelmi terület övezete teljes mértékben lefedi Balatonszemes területét. A 2014. december 30-tól hatályos tájvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó törvényi szabályok a következők:

„14/A. §⁴³ (1) A tájvédelmi 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.”

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

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 módosítások belterületen 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 tájvédelmi terület** övezete Balatonszemes belterületét nem érinti. Ellentmondás, hogy az OTRT **tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete viszont a teljes település közigazgatási területét lefedi. Az övezetet a Balaton törvény felülvizsgálatánál kell pontosítani. A jelen módosítási igények belterületen vannak, így tájvédelmi szempontból nem érintettek.

A módosítások beépítésre szánt, beépült építési övezetek átsorolását jelenti (az 1-es módosításoknál hétvégi házasparkból hétvégi házasparkos övezetbe, a 2-es módosításnál hétvégi házasparkos övezetből településközpont vagyis övezetbe) így a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem várható. A 2-es módosítás esetében ugyan csökken a hatályos tervhez képest a zöldfelület mértéke, azonban a csökkenés nem jelentős.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a módosítások természetvédelmi, tájvédelmi, ökológiai érdekeket nem sértnek, 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 nem keletkezik, így a BA érték szinten tartását nem kell igazolni.

4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Az Ady Endre utcában lévő hétvégiházas üdülőtelkek üdülőházas üdülőterületbe átsorolása (1a és 1b módosítás) illetve a Kikötő utca – Cinka Panna utca közötti 6 telek üdülőterületből településközpont vegyes területbe (2-es módosítás) sorolása környezetvédelmi szempontból kedvezőtlen hatást nem okoz.

A módosítások összességében a település környezetminőségére káros hatással nem lesznek.

4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT (a szakági munkarész kiegészítése még folyamatban van, jelenleg munkaközinek tekintendő)

1a és 1b módosítások az Ady Endre utcában

Mindkét módosítás beépült üdülőterületen helyezkedik el, hétvégi nyaralókkal és nagyobb üdülőkkel vegyes területen.

Az Ady Endre utca kiépített, szabályozási szélességét tekintve kialakult a hatályos szabályozási terv szerint 11,5 m – 11,4 m közötti, jellegzetes üdülőterületi kiszolgáló út. A fejlesztések területén most is többegységes üdülőházak találhatók, átépülésük többlet üdülőegységgel jár. A parkolót alapvetően telken belül kell kialakítani OTÉK szerint, azonban a település rendelkezik parkolási rendelettel, így az abban foglalt eltérés is figyelembe vehető. Azonban ehhez szükséges lesz a közterület parkolók számát növelni, erre előzetesen lehetőség mutatkozik a 158/1 hrsz-ú közút (a 155 hrsz-ú telek előtti) kiépítésével, mely 15 m széles illetve a csaknem 23 m széles Csemege köz déli részén.

Az 1a módosítás (172 hrsz) esetében a 172 hrsz-ú telek melletti Hóvirág köz 6 m-es kialakult szélessége a gépkocsi forgalmat is lehetővé teszi, de jellemzően gyalogos forgalmat bonyolít főszerepben, a szabályozási terv is gyalogos útként jelöli. Maga a telek a Parti sétány felől is megközelíthető, mely leginkább a széles Csemege közön érhető el.

A korábbi közlekedési munkarészek kiegészítése nem szükséges, a többletforgalom minimális.

Az 1b módosítás hasonló helyzetű, 3 telket tartalmazó tömb belső telke, szintén átmenő telek. A Parti sétány (158/1 hrsz) itt azonban még nem kiépített, közterület parkolók kialakításával az utca kiépítés szükséges.

A 2-es módosítás a település üdülőközpontjában található, a Kikötő utca menti telkek üdülőterületből településközpont vegyes területbe kerülnek. A beépítési paraméterek kismértékben nőnek, bár a 207/2 hrsz-ú telken tervezett fejlesztésen kívül a többi kis telken a közeljövőben átépítés nem várható. A 207/2 hrsz-ú telken épülő lakásokhoz a parkolók telken belül helyezhetők el, figyelembe véve az önkormányzat parkolási rendeletét.

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

4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területek jelenleg is beépítésre szánt területek, beépített üdülőtelkek, a közmű fejlesztési lehetőségek a hatályos településrendezési terv kidolgozásakor igazolásra kerültek, az átépülésekhez a közműkapacitások rendelkezésre állnak.

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, 2017 január 18.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. december 12-i soros nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
268/2016.(XII.12.) sz. Képviselő-testületi határozata:**

1. A Képviselő-testület támogatja az Országos Bírósági Hivatal benyújtott kérelmét és a kezdeményezi a 2010-ben jóváhagyott Településrendezési eszközeinek módosítását az Ady Endre utca 155 és 172 hrsz-ú telkére ill. az azokat befoglaló tömbökre vonatkozóan, a két telek Üdülőházas üdülőterületi átsorolása érdekében.
2. Megbízta a Város és Ház Bt-t a Településrendezési terv módosításának elkészítésével.
3. Az 1. pont szerinti Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Egyszerűsített 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 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.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert és az önkormányzati főépítést a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, és felhatalmazza a kérelmező költségviselésével a három oldalú tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Takács József polgármester és
Nagy László önkormányzati főépítész
Határidő: folyamatos

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2017. január 2.



Szántóné Pesti Amália
Szántóné Pesti Amália
főelőadó

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. december 12-i soros nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
269/2016.(XII.12.) sz. Képviselő-testületi határozata:**

1. A Képviselő-testület támogatja a Szemes Marina Kft benyújtott kérelmét és a kezdeményezi a 2010-ben jóváhagyott Településrendezési eszközeinek módosítását a Cinka Panna utca – Kikötő utca – Kazinczy Ferenc utca – Vak B. utca által határolt terület vonatkozásában a 207/2 hrsz-ú telek és a Kikötő utca felé eső telkek településközpont vegyes területi átsorolásának érdekében.
2. Megbízta a Város és Ház Bt-t a Településrendezési terv módosításának elkészítésével.
3. Az 1. pont szerinti Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Egyszerűsített 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 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.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert és az önkormányzati főépítést a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, és felhatalmazza a kérelmező költségviselésével a három oldalú tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Takács József polgármester és
Nagy László önkormányzati főépítész

Határidő: folyamatos

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2017. január 2.



Szántóné Pesti Amália
Szántóné Pesti Amália
főelőadó