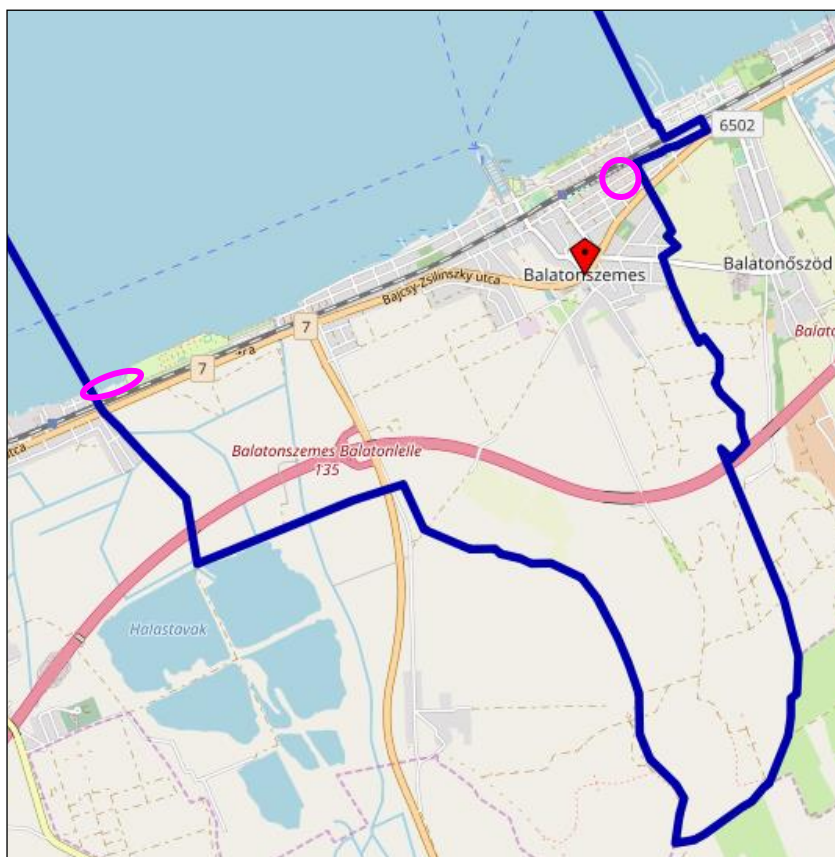


BALATONSZEMES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
M12/2024-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési tervdokumentáció
A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljáráshoz
Partnerségi véleményezésre



Budapest, 2024. június

BALATONSZEMES KÖZSÉG
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
M12/2024-OTÉK SZ. MÓDOSÍTÁSA
Véleményezési tervdokumentáció
A 419/2021. (VII.15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljárás alapján

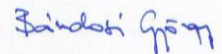
Generál tervező:

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

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

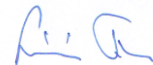


Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi GyörgyVáros és Ház Bt.
Város és Ház Bt.Tájrendezés,
környezetvédelem:

Lázár Tibor

Környezetterv Kft



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs
Tkö, VZ-TEL 13-11270

Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Németh Kornél Antalné polgármester

Főépítész: Kadlicskó Krisztián

Budapest, 2024. június

Címlap térkép: (© [OpenStreetMap](#) közreműködők)

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

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

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelet tervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

BEVEZETÉS

Balatonszemes Településszerkezeti tervét a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal, a Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a 12/2010. (V.17.) sz. önk. rendelettel hagyta jóvá a település képviselő-testülete. A hatályos Településrendezési eszközök módosítását a Képviselő-testület a mellékletbe becsatolt 202/2022. (X.20.) és a 7/2023. (I.26.) számú testületi határozatával kezdeményezte. A Településrendezési eszközök módosításának elkészítésével Balatonszemes Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, mint a korábbi módosítások készítőjét.

A jelen településrendezési eszközök módosítása két területre vonatkozik:

1. módosítás: A Bagolyvár utca végén lévő teresedés területén (1261/1 hrsz) korábban egy fatemplom állt, melyet 1973-ban elbontottak. A Képviselő-testület támogatja, hogy a HÉSZ úgy módosuljon, hogy tegye lehetővé a fatemplom újjáépítését. A terület jelenleg közlekedési terület, melyből 682 m² területű telek leválasztása történt meg (1261/1 hrsz). A templom számára kijelölhető építési övezetet településközpont vegyes területként célszerű szabályozni, így a terület olyan új Vt építési övezetbe kerül, ahol csak hitéleti funkció kerülhet elhelyezésre.

A templom építésére szolgáló terület **új beépítésre szánt területnek minősül**, melyhez szükséges a 25 %-os zöldterület kijelölés. A zöldterület pótlás a módosítás szomszédságában lévő önkormányzati tulajdonú, parkszerű, erdőterületbe sorolt területen megvalósítható. A terület Balatonöszöd határán fekszik, így szükséges az építési övezet kijelöléséhez MATrT szerint területrendezési hatósági eljárás is, mely folyamatban van.

A módosítás hatása: az átsorolásnak a település környezetminőségére káros hatása nem lesz. A Bagolyvár utca Balatonszemes egyik legszebb és leghangulatosabb utcája, az árnyas gesztenyefasoros utcában található a régi nyaralóvillák többsége, melyek közül több épület is helyi védelem alatt áll, de ezenkívül is több értékes épület található. A régi fatemplom visszaépítése az utca végén méltó lezárása a villasornak és még jobban emelheti az ősi szemesi életérzést.

A területet a Képviselő-testület a 62/2024. (V.09.) határozatával kiemelt fejlesztési területté nyilvánította, így a módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti „**Egyszerűsített eljárás**” szerint kerül véleményezésre az E-TÉR rendszeren keresztül.

2. módosítás – hibajavítás: A Vadvirág kemping területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításánál 2019-ben, annak jóváhagyásánál a Szabályozási terven rajzi hiba történt, melynek során a Vadvirág kempingtől nyugatra eső partmenti zöldterület sáv színezése lemaradt. A Zkk jel ugyan jelzi a zöldterületet, de a színezés nélkül az övezet határa nem egyértelmű. A hiba csak a helyi építési szabályzat, ill. annak mellékletének módosításával pótolható. Az érintett hrsz-ú telkek: 706/1-2, 707 hrsz, illetve a VPRT által a 699 hrsz-ú telektől északra feltöltéssel szabályozott zöldterület.

A módosítás hatása: a hibajavításnak a település környezetminőségére káros hatása nyilvánvalóan nem lesz.



A módosítással érintett területek elhelyezkedése a településen

(© [OpenStreetMap](#) közreműködők)

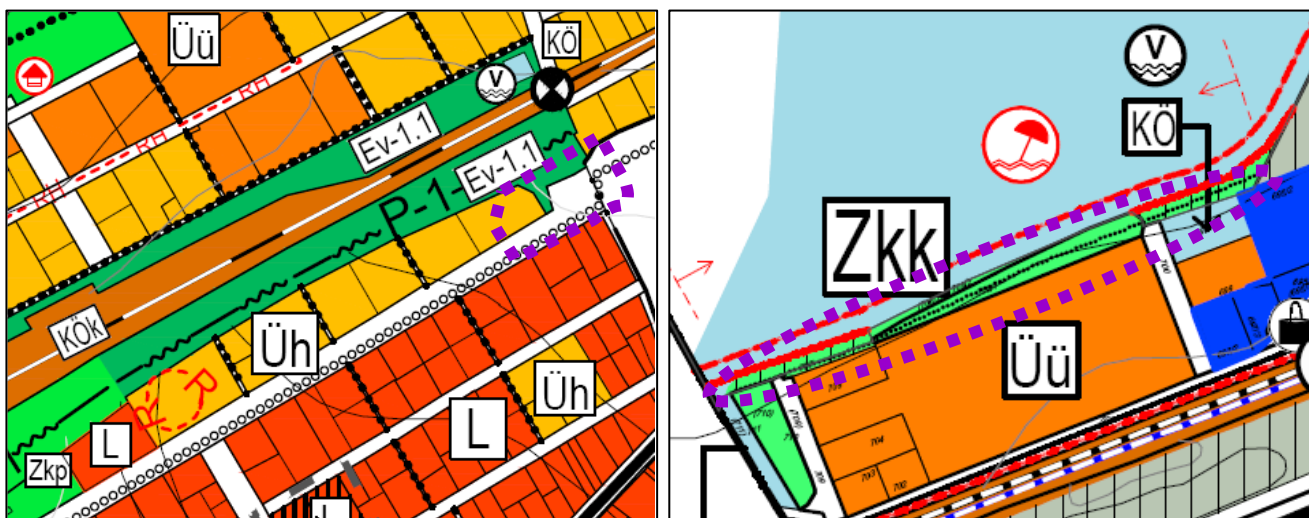
I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

1.1. TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1.1.1. Balatonszemes Településszerkezeti Terve

A 2010 májusában a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Stadler 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. Azóta is több kisebb módosítás történt, de a jelenlegi vizsgált területet ezek a módosítások nem érintették.

Jelen eljárásban a településszerkezeti terv az 1. módosításnál változik, a 2. módosítás (hibajavítás) esetében nincs településszerkezeti tervi változás. Az 1-es módosítás területe közlekedési területbe, a zöldterületi pótlásra kijelölt területet véderdő területbe sorolta a terv. A 2-es módosítás területe zöldterület-közkertbe tartozik, területfelhasználási kategóriája nem változik.



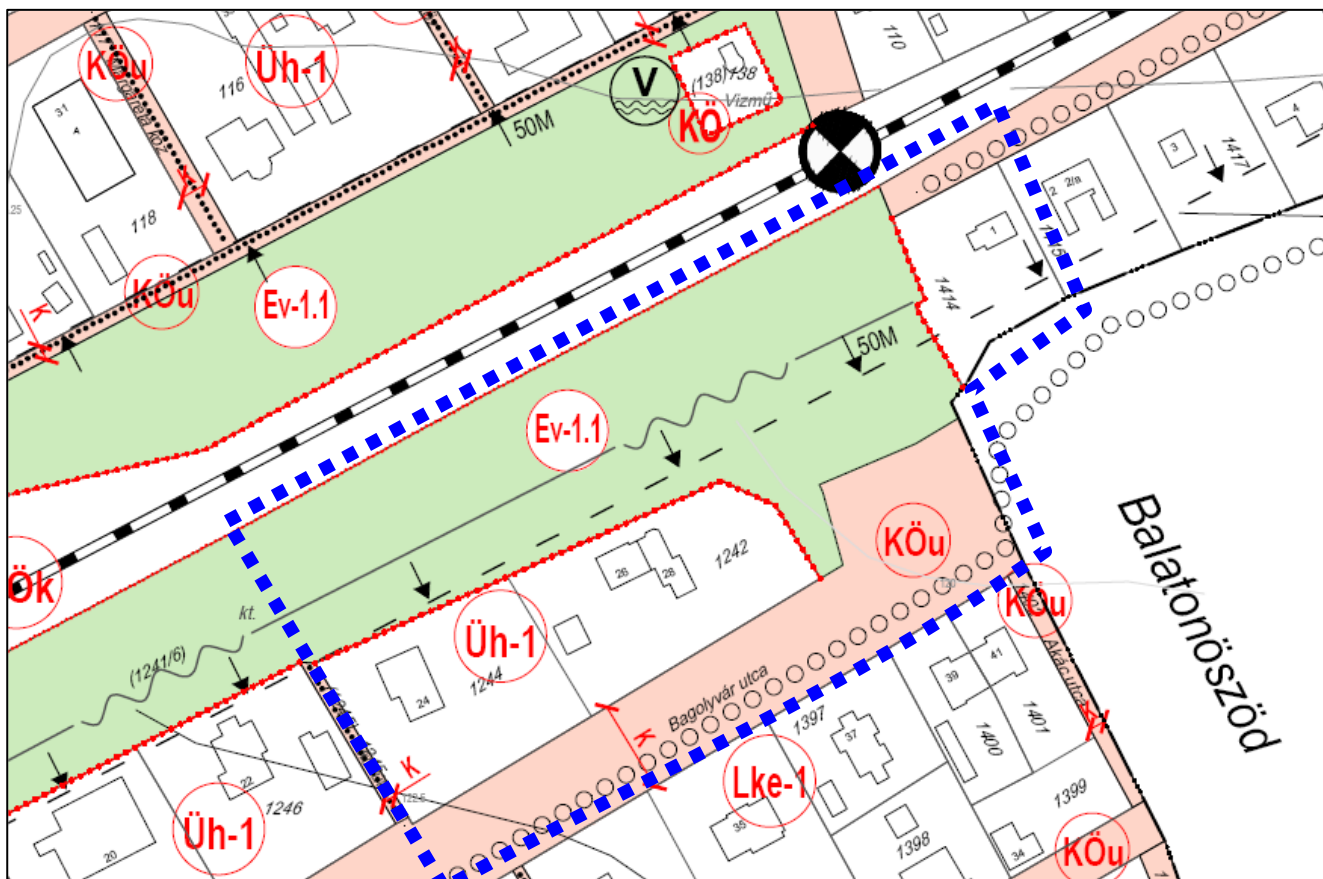
Hatályos Településszerkezeti terv részletek a módosítás területével (lila keret)

1.1.2. Balatonszemes Szabályozási Terve

Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 12/2010. (V.17.) rendelettel hagyta jóvá Balatonszemes Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket szintén a Stadler 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.

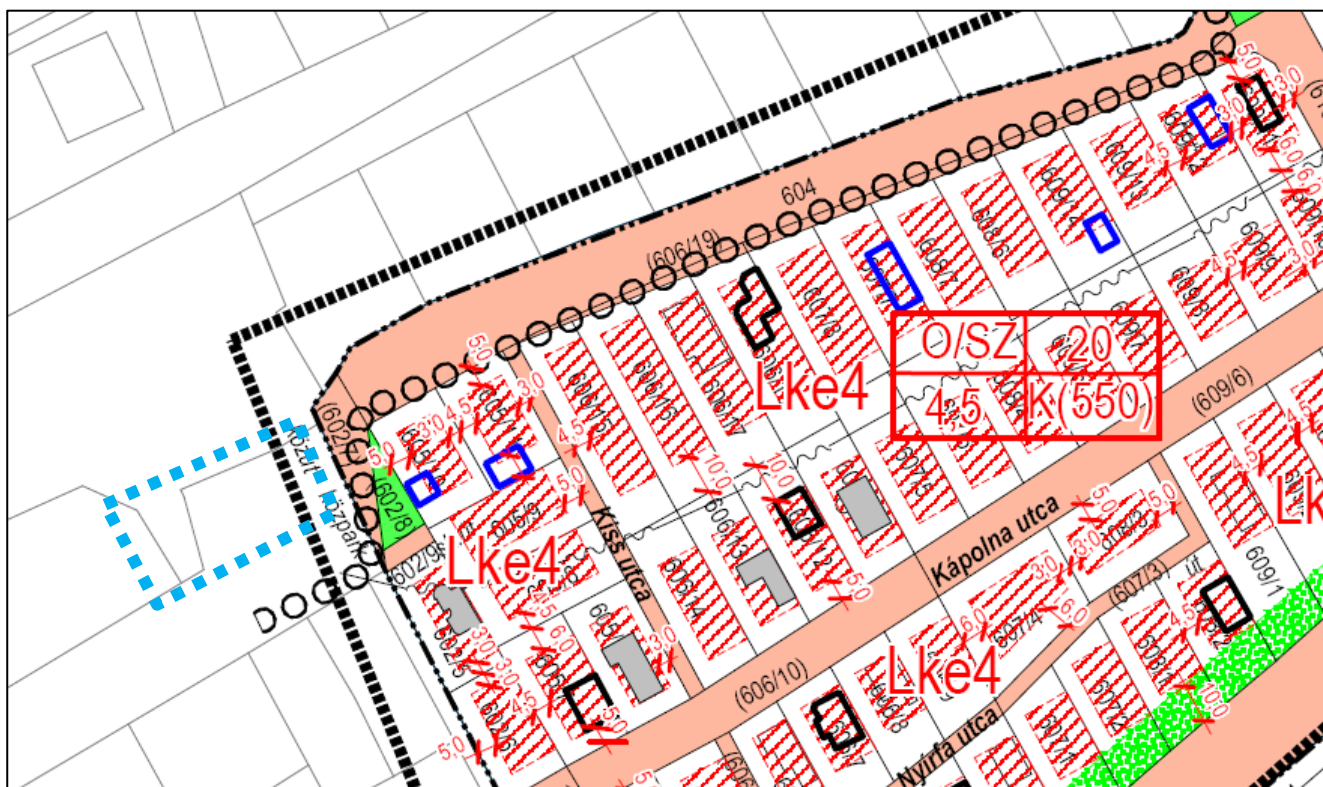
Az 1-es módosítás területe a Helyi Építési Szabályzat 1. mellékleteként jóváhagyott Szabályozási tervén, az 1-es szelvényen található. A Bagolyvár utca KÖu jelű közúti közlekedési terület övezetbe tartozik. A nyugatra szomszédos, zöldterület pótlásra kijelölt terület a 1241/6 hrsz-ú telek Ev-1.1 jelű véderdő övezetbe sorolt. A terület környezetében Üh-1 és Lke-1 építési övezet található.

A szabályozási terven lehatárolt tervezési területet kiterjesztettük északon a vasútig, délet a Bagolyvár utca, keleten a Tompa Mihály utca első telke (Üh-1 építési övezet) illetve nyugat felé az első gyalogút.



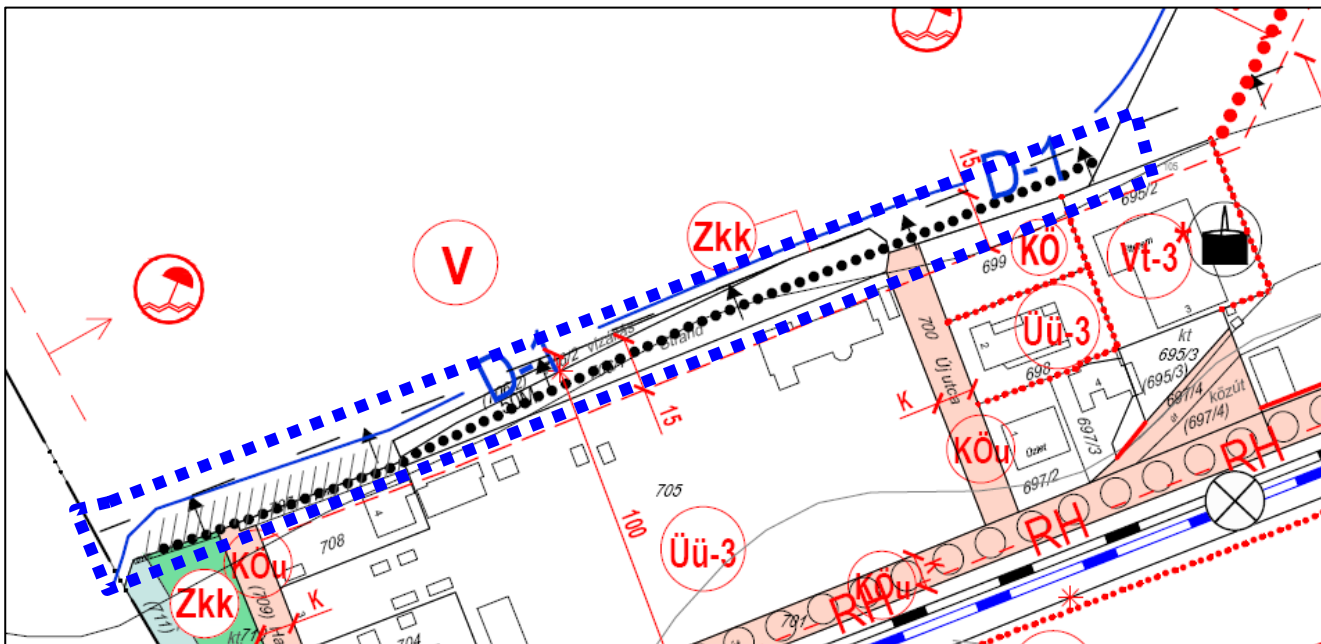
A hatályos Szabályozási Terv részlete az 1-es módosítással érintett terület jelölésével

A keletre szomszédos terület Balatonöszöd hatályos Településrendezési eszközeiben kertvárosias lakóterületként (Lke4 építési övezet) szabályozott.

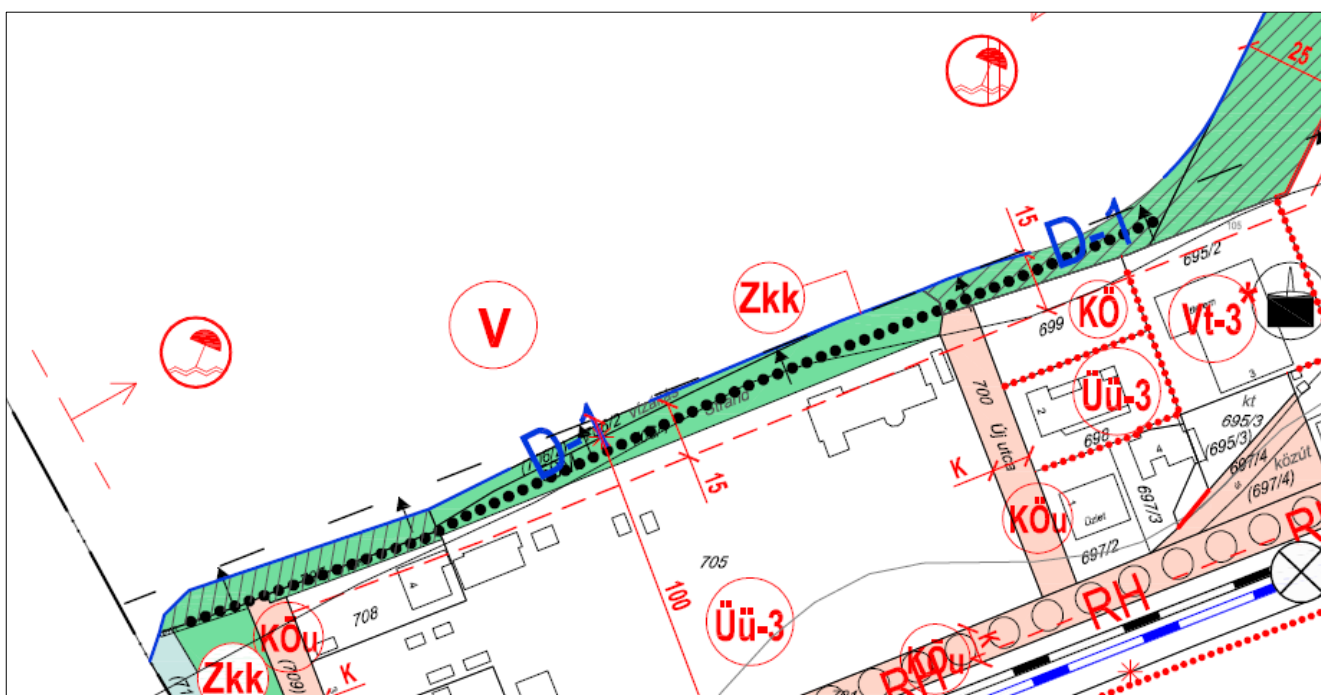


Balatonöszöd hatályos Szabályozás terve (9/2003. (IX.10.) önk. rendelet 3. melléklete)

A **2-es módosítás-hibajavítás** területe a Helyi Építési Szabályzat 4. mellékleteként jóváhagyott Szabályozási tervén a parti zöldterületsáv Zkk jelű övezete, melyről a zöld alászínezés hiányzik, a 2019-es termódosítás (Vadvirág kemping területére vonatkozó módosítás) alkalmával hibaként került törlésre.



Hatályos Szabályozási terv részlete – 2-es módosítás (hibajavítás)

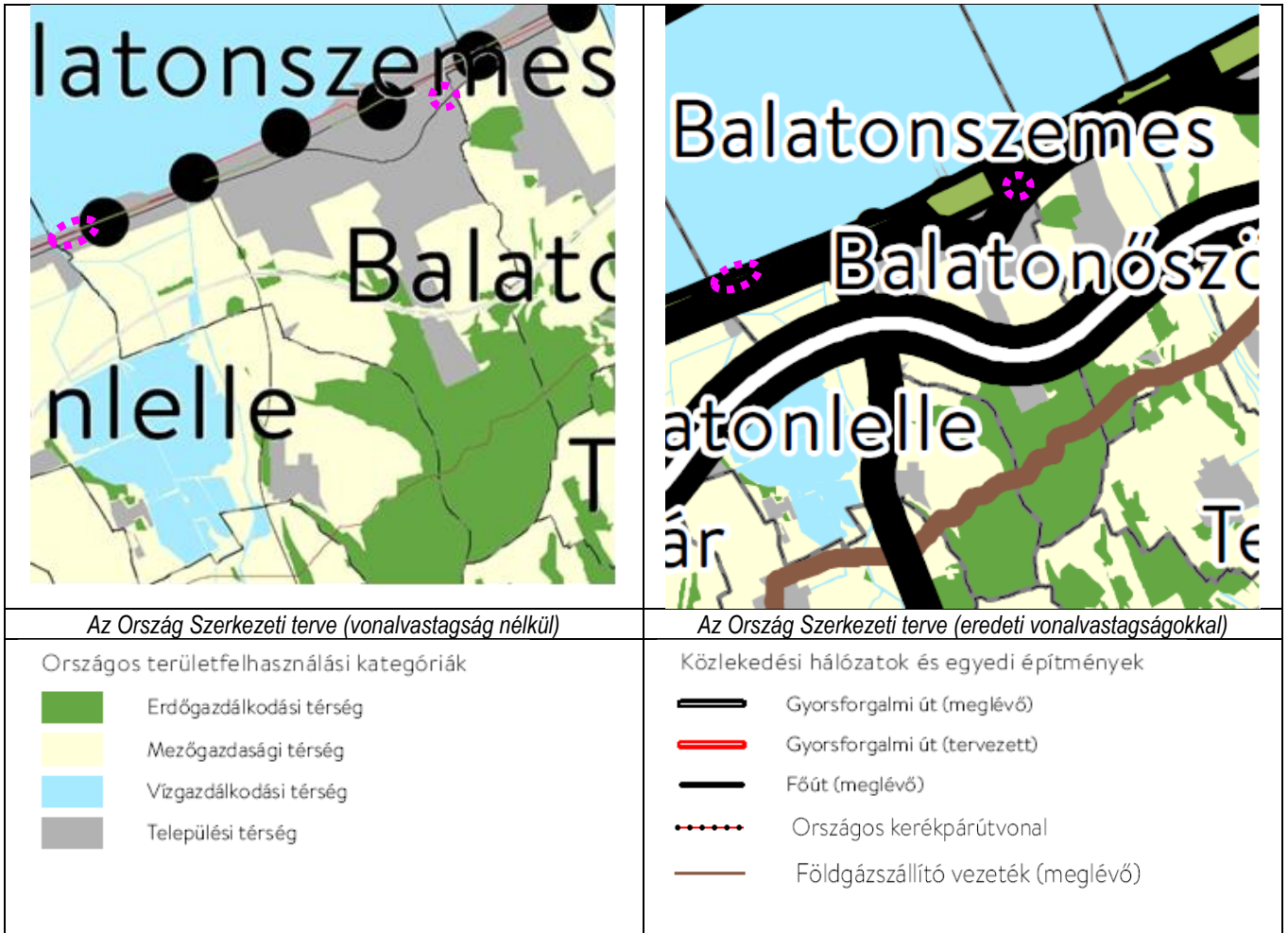


2019 december 17. előtti állapotú Szabályozási terv részlete – 2-es módosítás (hibajavítás)- csak a zöld színezés hiányzik

1.1.3. Területrendezési tervek

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

A törvény 11.§ d) pontja alapján „a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

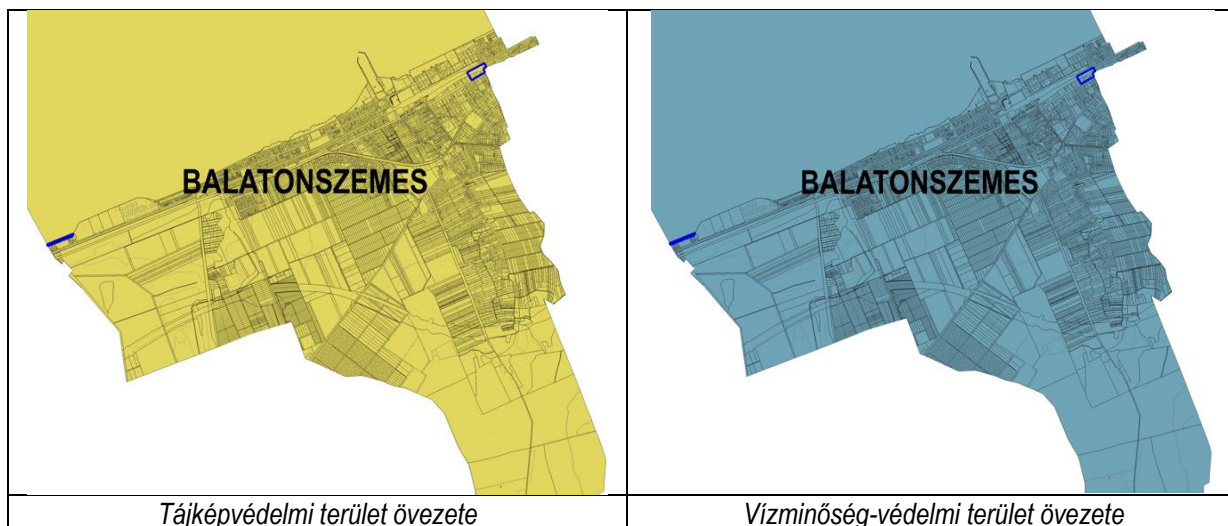


Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével.

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

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

A vizsgált területekre ráfedő övezetek valójában az egész települést lefedik.



A **Tájképvédelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 4. § vonatkoznak:

„4. § (1)* A tájképvédelmi terület övezete területére a vármegye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.”

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 7/2018 (VI. 25.) önkormányzati rendelet (továbbiakban TKR) a terület térségére meghatározza az anyaghasználat és illeszkedés szabályait.

A **Vízminőség-védelmi terület övezetére** a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet 5. § vonatkoznak:

„5. § (1) * A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a vármegye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

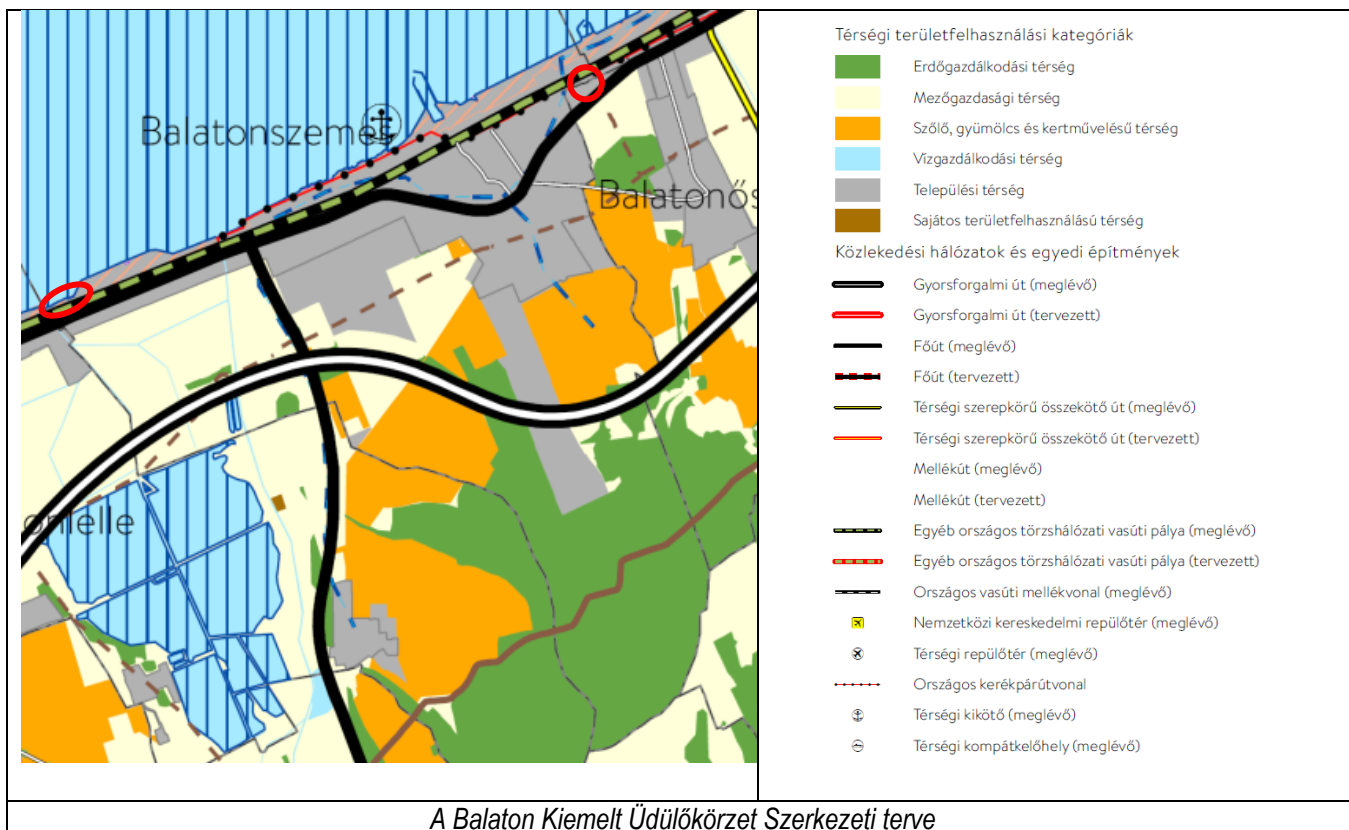
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.”

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



A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén, Balatonszemes igazgatási területe települési térségben, mezőgazdasági térségben, erdőgazdálkodási térségben fekszik, szőlő, gyümölcs és kertművelésű részekkel tarkítva.

A vizsgált területek **települési** térségben találhatóak. A 2. módosítás területe a Balaton Vízparti területen található.

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

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

Somogy Megye Területrendezési Tervének (elfogadva Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendeletével, illetve újra elfogadva a Somogy Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének 11/2023. (II.14.) önkormányzati rendeletével) területi hatálya a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre csak korlátozottan, az egyedileg meghatározott megyei övezetek tekintetében terjed ki. Ilyen övezet a Naperómű létesítése céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete, mely nem érinti a módosításokat.

Somogy megye térségi övezetei	Érintettség	Alkalmazás
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	-	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	-	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	-	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	-	
Erdők övezete (3.3)	-	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	-	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	-	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	-	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	-	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	-	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	-	
Ásványi nyersanyagvagyron övezete (3.9.)	-	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	-	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	-	
Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete (3.12.)	Igen	BKÜTrT övezeti tervei alapján történik a lehatárolás
Vízerozióval veszélyeztetett terület övezete (3.13.)	-	

A módosításokat érintő övezetek előírásai nem korlátozzák a módosítást.



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

A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlete

A 36/2004. (XII.30.) TNM rendelettel elfogadott Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterven (VPRT) a 2-es módosítás területe Zöldterület területfelhasználásba tartozik. A parti területen a VPRT „Tervezett új szabályozási partvonalat” jelöl, melyet a Szabályozási terv is jelöl.

1. 2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

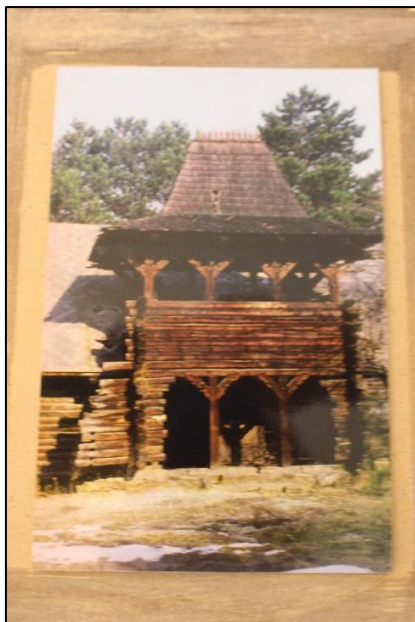
1. módosítás: Balatonszemes belterületén, a Bagolyvár utca keleti végén (1261 hrsz) egy korábban elbontott templom visszaépítését támogatta a Képviselő-testület a 202/2022. (X.20.) sz. határozatával. Az építési telek kijelöléséhez első lépésként a jelenlegi közlekedési területből 682 m² területű telek leválasztása történt meg 2024 áprilisában 1261/1 hrsz-ú közterületként.



Az 1261/1 hrsz-ú telek jóváhagyott telekalakítási vázrajza

Változás előtt						Változás után						Jegyzet
Hrsz	Alrészlet		Min.o.	Terület ha m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Min.o.	Terület ha m ²	AK	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1261		<i>kivett: közterület</i>		1.6114		1261/1		<i>kivett: közterület</i>		0.0682		<i>E.ON használat joga (42005/2008)</i>
												<i>E.ON elektromos vezetékgj0.4 kV (42005/2008) 7 m²-re</i>
												<i>E.ON elektromos vezetékgj22 kV (42005/2008) 33 m²-re</i>
												<i>E.ON elektromos vezetékgj (35184/2011) 26 m²-re</i>
						1685/2		<i>kivett: közterület</i>		1.5432		<i>E.ON elektromos vezetékgj0.4 kV (42005/2008) 58 m²-re</i>
												<i>E.ON elektromos vezetékgj22 kV (42005/2008) 51 m²-re</i>
												<i>E.ON elektromos vezetékgj (34460/2011) 1778 m²-re</i>
												<i>E.ON elektromos vezetékgj (35184/2011) 798 m²-re</i>
Össz:				1.6114						1.6114		

A kezdeményezők szeretnék a fatemplomot a korábbi templomhoz hasonló arculattal, de a mai kor igényeinek megfelelően, rendezvények célját is szolgáló szakrális építményként felépíteni. Balatonszemesen a református híveknek egyáltalán nincs temploma, de az itt lévő reformátusokon kívül a nyári időszakban még sokkal több hívőre és megszólítandó nem hívőre is számítanak, így a templomépítést több magasabb szintű református egyházi szervezet is támogatja.

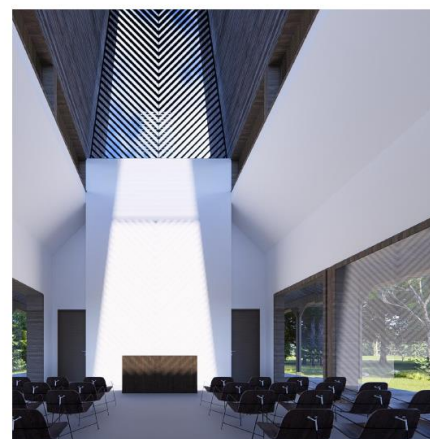


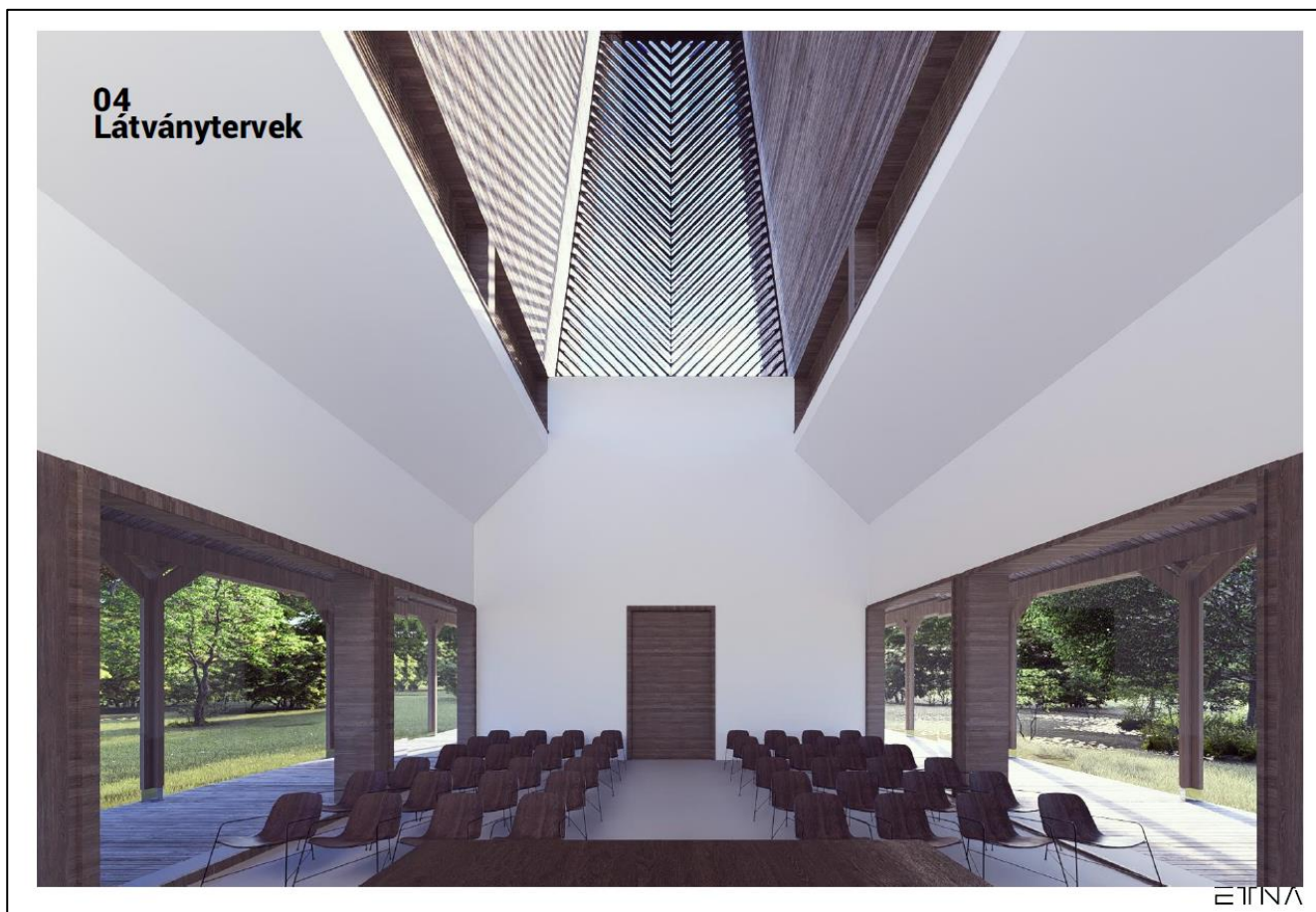
*Az egykori székely stílusú fatemplom (1943-1973 között)
Kós Károly tervei alapján épült (vázlat a címlapon), az 1941-es Pozsonyi világkiállításon használt pavilon, melyet
adományként kapott meg a szemesi és őszödi evangélikus és református közösség protestáns templomként*

Az építészeti koncepcióterv elkészítését hosszú kutató munka előzte meg. A koncepciótervet az ETNA Kft készítette (építész: Zsizidisz Nikosz). A látványterv részleteit az alábbiakban mutatjuk be:

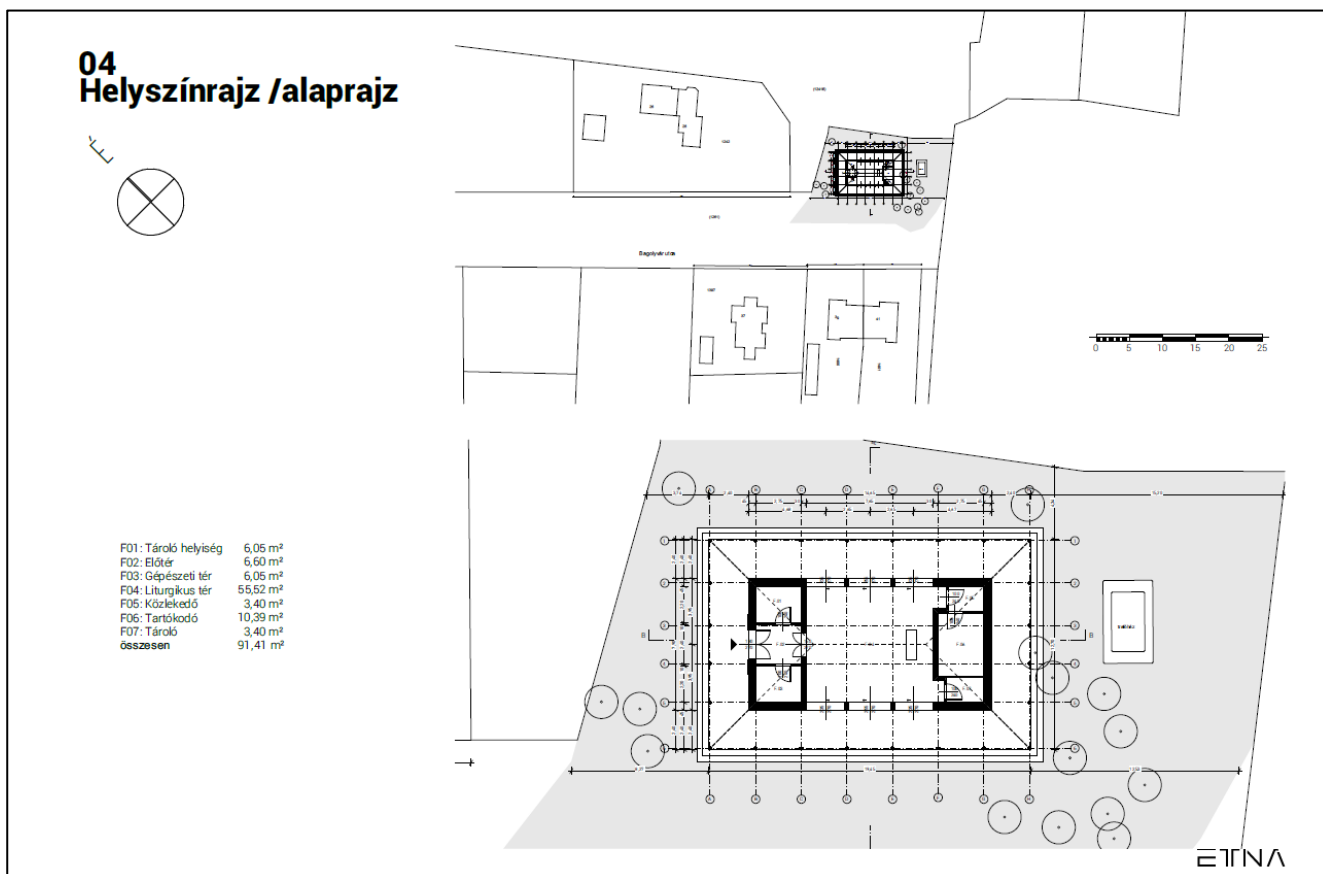


04 Látványtervek

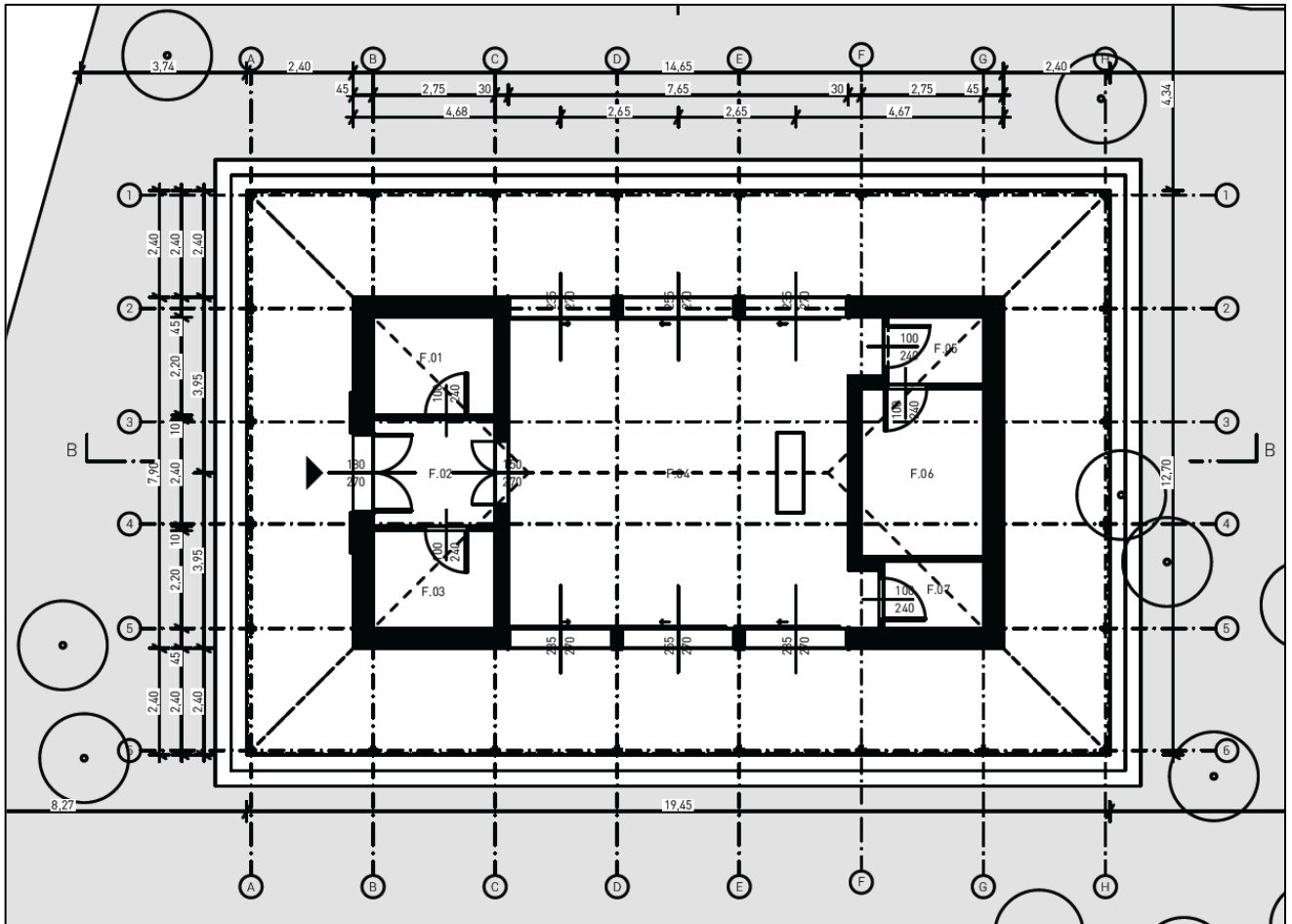




Látványtervek



Helyszínrajz

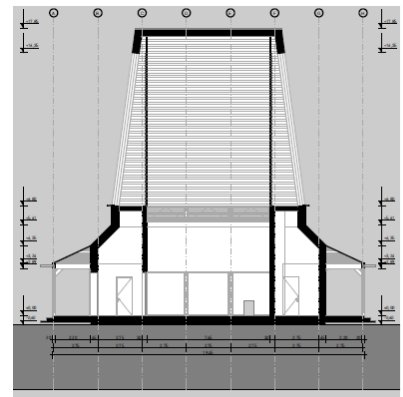
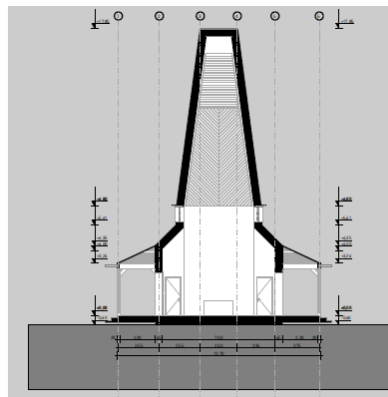
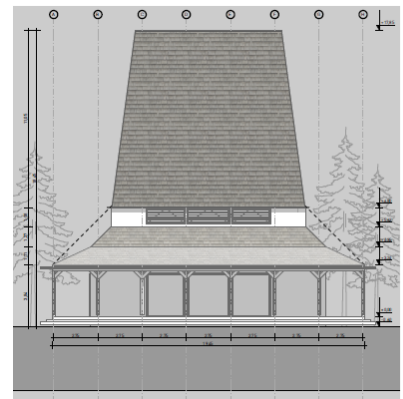
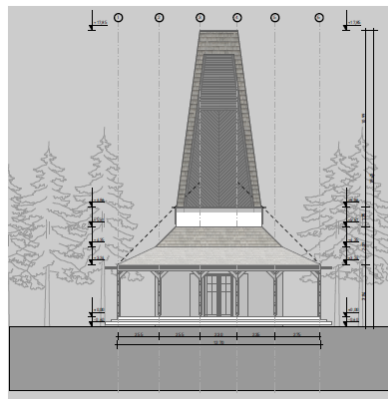


Előzetes helyszínrajz

04 Homlokzat és metszet

Jellemző anyaghasználat:

Fehér hőszigetelő vékonyvakolat rendszer
 Fa zsindeles tető
 Alumínium nyílászárók hőszigetelő üvegezéssel
 Gyalult, kezelt fa vázszerkezet,
 mérműk jellegű acél rögzítő kapcsolatokkal
 Gyalult, kezelt fa árműköző zsalugáterek
 Alumínium keretű bejárati ajtó



ETNA

Homlokzat

A tervezett helyiségek a következők:

F01: Tároló helyiség	6,05 m ²
F02: Előtér	6,60 m ²
F03: Gépészeti tér	6,05 m ²
F04: Liturgikus tér	55,52 m ²
F05: Közlekedő	3,40 m ²
F06: Tartózkodó	10,39 m ²
F07: Tároló	3,40 m ²
összesen	91,41 m ²

A tervezett hasznos nettó alapterület kb. 92 m², a bruttó alapterület kb. 120 m². Azonban a tornác is beleszámít a beépítettségbe, így a beépített terület 247 m², 36,2 %. Párkánymagasság 3,84 m, a torony legmagasabb pontja a koncepcióterven 17,85 m. A terv az engedélyezési-kiviteli tervi fázisban kissé változhat. Az építménymagasság 7,31 m.

A **2-es módosítás** során hibajavítás történik, mivel a Szabályozási terven a Vadvirág kempingtől nyugatra eső partmenti zöldterület sáv színezése lemaradt. A területen egyéb módosítás nem történik.

1.3. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, TERÜLETHASZNÁLAT

1. módosítás

Balatonszemes Somogy Vármegyében, a Balaton déli partjának középtáján helyezkedik el, a Siófoki járás részeként.

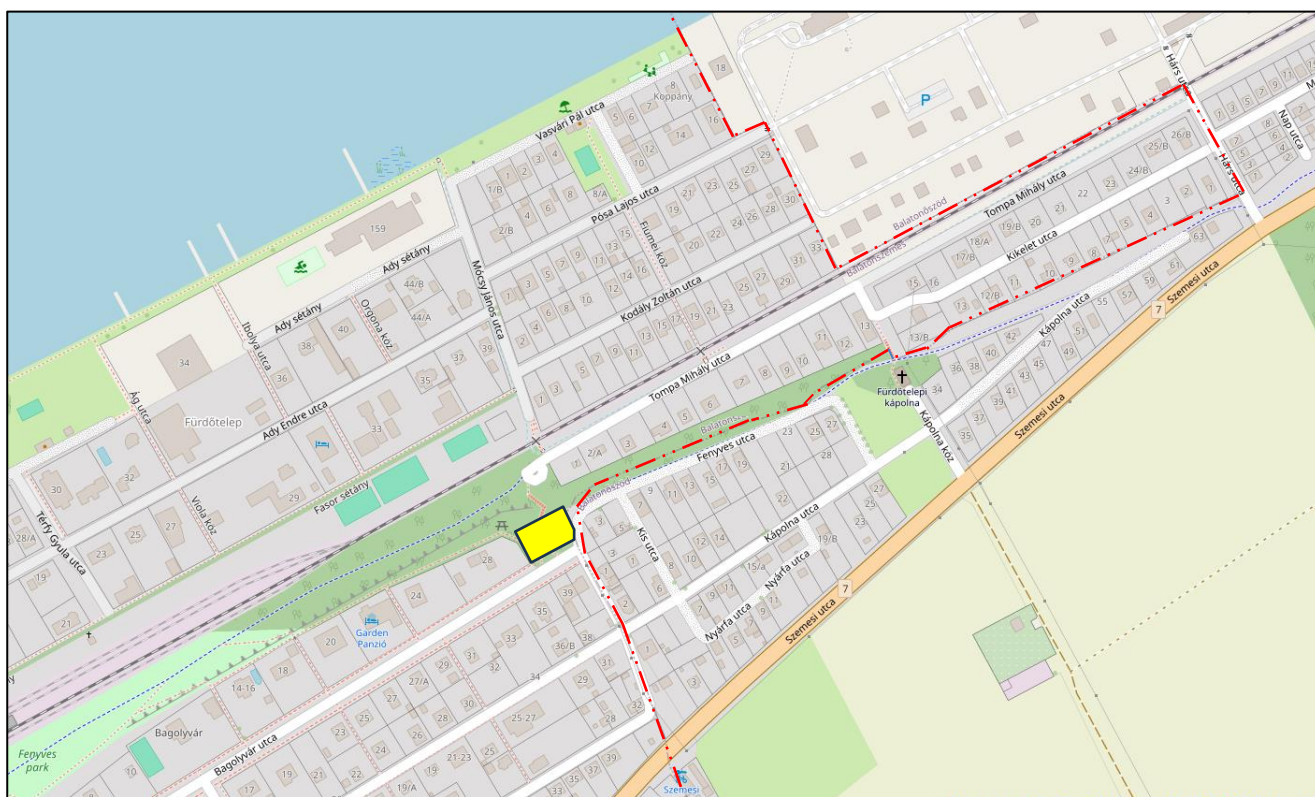
A korábbi fatemplom Balatonszemes belterületének keleti szélén, a vasúttól délre, az azzal párhuzamos Bagolyvár utca végén állt. A Bagolyvár utca Balatonszemes egyik legszebb és leghangulatosabb utcája, az árnyas gesztenyefasoros utcában található a régi szemesi nyaralóvillák többsége, melyek közül több helyi védelem alatt is áll. Így az ikonikus utca a település egyik kiemelkedő turisztikai célpontja is. Már a megközelítése is egyedi, a Szabadság utca felőli töltésen vezető egyedi, íves gyalogos híd alatt indul az utca kelet felé. Szakrális szerepe is jelentős, az utca közepén található parkban egy kis katolikus kápolna áll, a nyári időszakban a kápolna előtti ősfás parkban, szabadtéren tartják a szentmiséket. A kápolna mögött sétaút vezet a vasútállomás mellett futó sétányhoz ill. Balatoni kerékpárúthoz. A Bagolyvár utca végén 1943-ban felállított protestáns (református és evangélikus) fatemplom is az egyházi élet egyik meghatározó helye volt, így az 1973-ig álló (leégett-elbontott) fatemplom nyoma sok helybéli lakos és nyaraló emlékezetében szakrális helyként él ma is.

A templom egykori helye az utca végén, az északi oldalon található fás, részben elhanyagolt, elgazosodott terület, ahol egy betonjárda vezet a vasút melletti sétányhoz vezető lépcsőig, illetve egy ösvény fordul vissza az itt lévő nyaralóvillák mögött a kápolnáig. A fás teresedés az utca mentén jelenleg részben parkolás céljára szolgál, de megtalálhatók a régi fatemplom beton alapjai és egy trafó is található itt.

A széles Bagolyvár utcához csatlakozik délről a keskeny Akác utca, melynek túloldala már Balatonöszöd területe. A teresedés mellett észak felé csak kerékpárút vezet a Fenyves utcához illetve egy kisebb burkolt tér található, de a Fenyves utca menti telkek is már Balatonöszödhöz tartoznak.

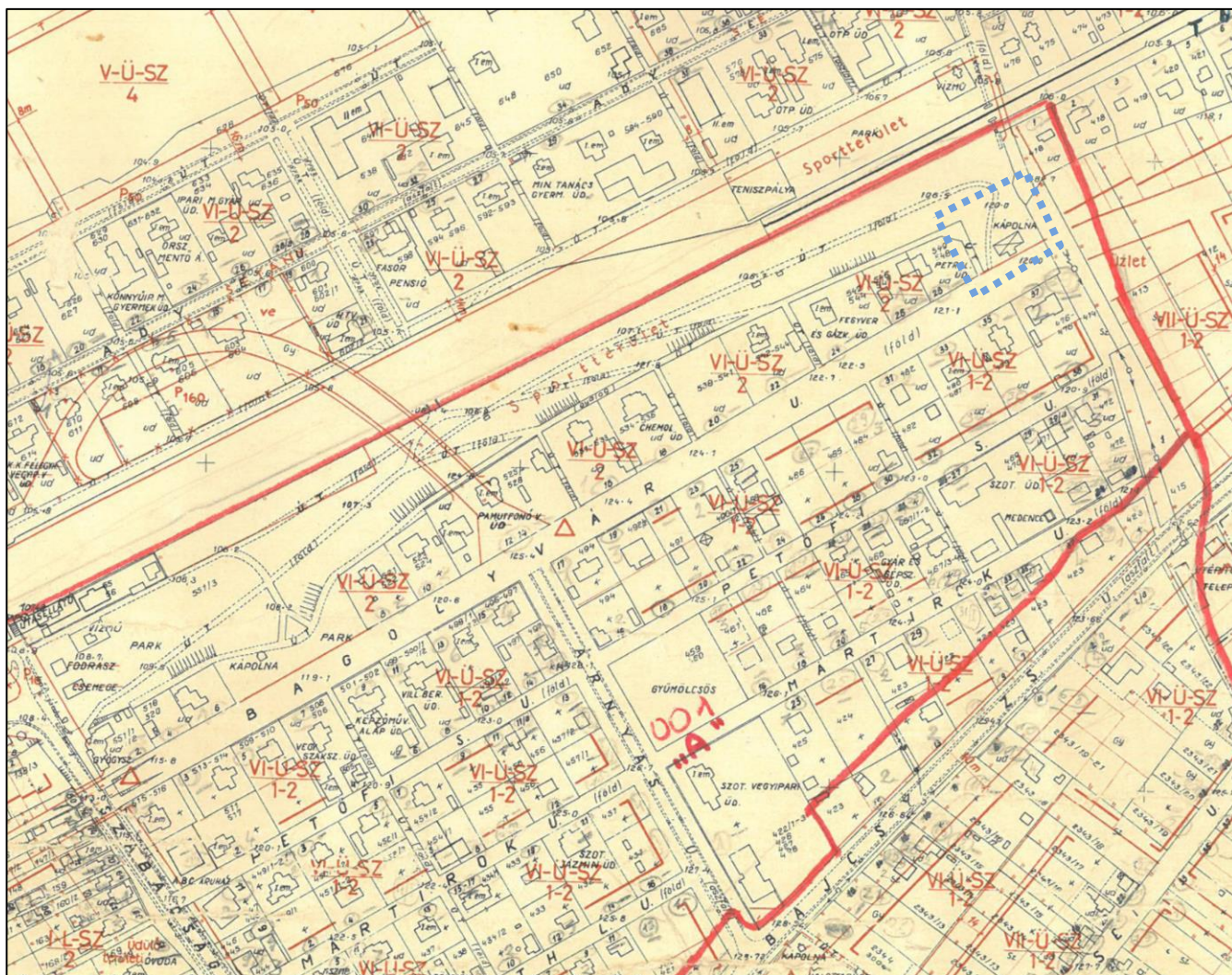
A templom újjáépítés céljára a Bagolyvár utcai közterületét megosztotta az önkormányzat 2024 év elején és így a korábbi 1261 hrsz-ú közterület helyett leválasztásra került az 1261/1 hrsz-ú 682 m² területű telek, az utca pedig a 1261/2 hrsz-ot kapta meg.

A következőkben térképeken és fotókon is bemutatjuk a területet és környezetét.



A terület elhelyezkedése Balatonszemes és Balatonöszöd határán (sárga téglalap)

(© [OpenStreetMap](#) közreműködők)



A Bagolyvár utca és a végén az egykori fatemplom ábrázolása Balatonszemes Összevont Rendezési Tervén (1971), melyen jól látszik a vasút menti sétány és az üdülők mögötti ösvény is a katolikus kis kápolnához

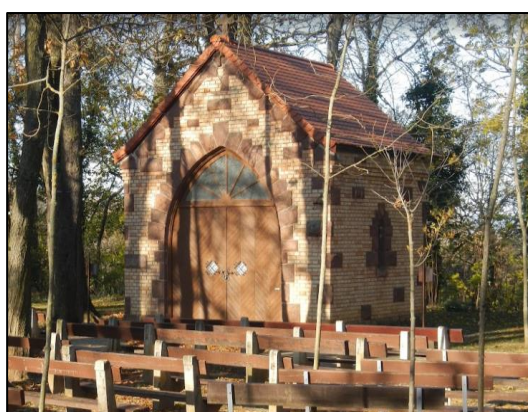
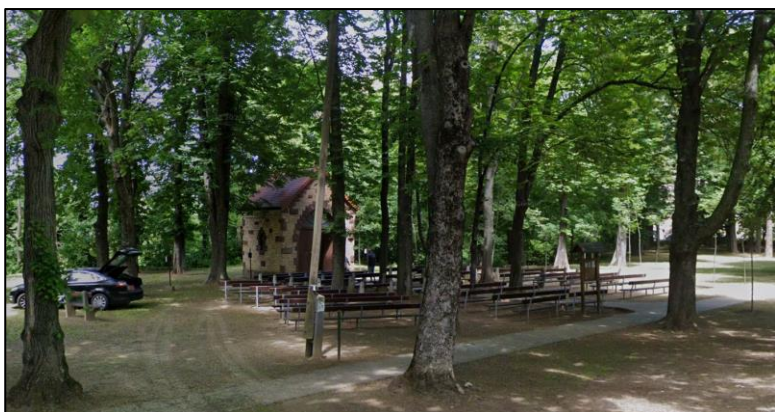


Ortofotó a terület környezetéről (E-Közmű)

A Bagolyvár utca bemutatása



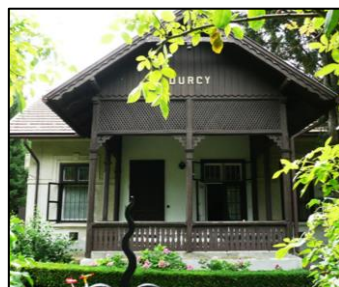
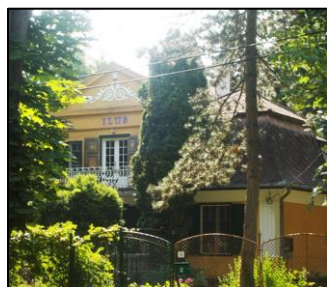
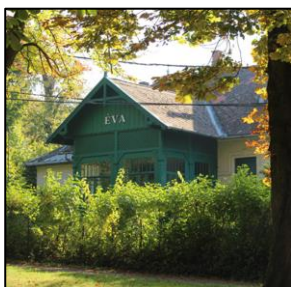
A Bagolyvár utca eleje a Szabadság utca felől



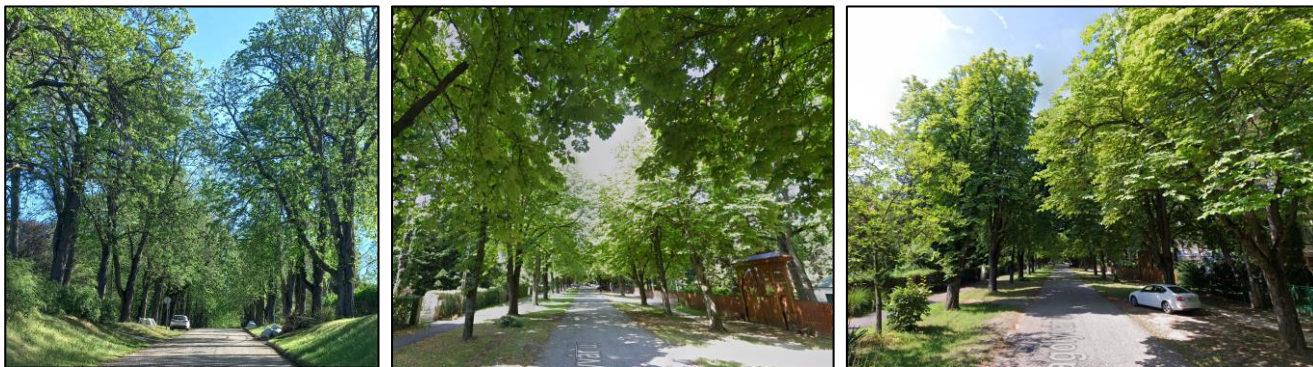
A katolikus kápolna zöldterületbe ágyazva



Villák (bal oldalon a névadó Bagolyvár)



Villák (női nevekkal)

A Bagolyvár utca végi egykori templom környezetének bemutatása*A Bagolyvár utca**A templom építés helyszíne (1261/1 hrsz)**A területen található növényzet (a fotók különböző időpontokban készültek)*



A Bagolyvár utca vége, Balatonőszöd határa, jobbra még Balatonszemesen az Akác utca csatlakozik



Az Akác utca



Bagolyvár utca vége (balra) tőle balra kerékpárút vezet a Fenyves utca felé (a jobbra eső telkek már Balatonőszöd területe)



Az 1-es módosítás területe ortofotón



A 1261/1 hrsz-ú teresedésről a vasúti átjáróhoz vezető lépcső

A 2-es módosítás területe a 706/1 hrsz-ú strand bejegyzésű terület, a 706/2 hrsz vízállás a 707 partvédmű és a Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv szerinti feltöltés területe.



A 2-es módosítás területe ortofotón



A parti területek madártávlatból

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

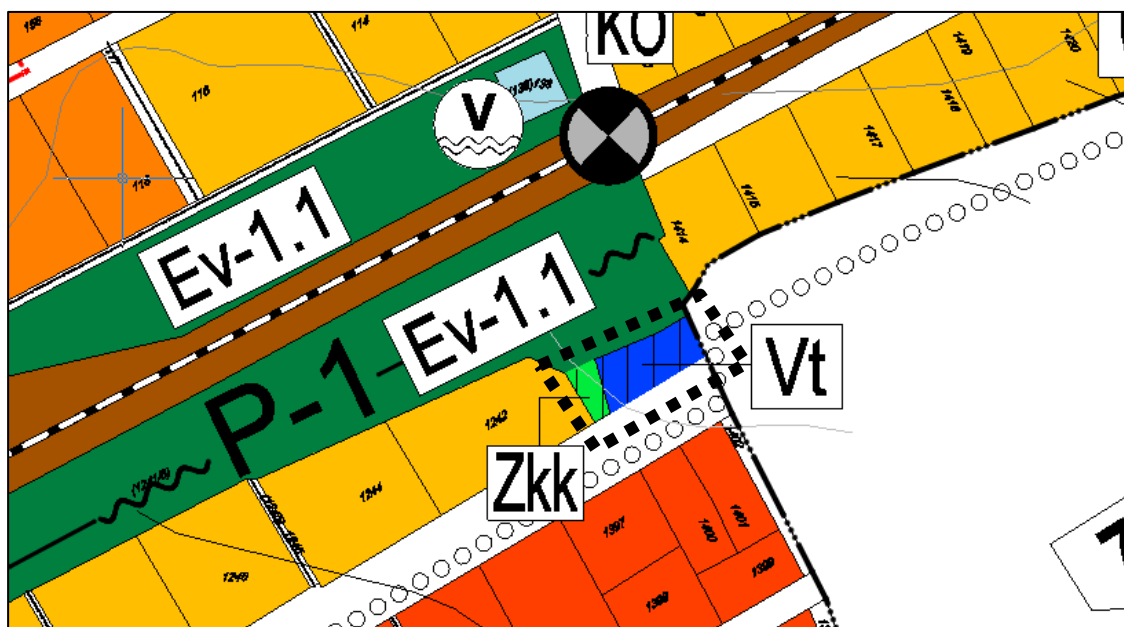
Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének ../2024. (.....).sz. határozata

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti Tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti Tervlapon ábrázolt „változtatással érintett területen” belül. A Bagolyvár utca keleti végénél a 1261/1 hrsz-ú, közlekedési területbe tartozó, 682 m² területű telek településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra. Az önkormányzati tulajdonú 1241/6 hrsz-ú területből az 1261/1 hrsz-ú telek mellett 190 m² terület zöldterületbe kerül.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: azonnal

1. melléklet a ../2024. (...) sz. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása a „változtatással érintett terület” jelölésével

	Lakóterület meglévő		
	Lakóterület tervezett		
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - meglévő		
	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület - tervezett		
	Üdülõházas üdülõövezet - meglévő		Zöldterület-közpark-meglévő
	Üdülõházas üdülõövezet tervezett turisztikai területen		Zöldterület-közpark-tervezett
	Hétvégházás üdülõterület meglévő		Zöldterület-közpark-tervezett
	Településközpont vegyes terület		Zöldterület-közpark-meglévő
	Településközpont vegyesterület - tervezett		Zöldterület-közpark-tervezett

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..2024. (.....) 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 1. melléklete helyébe az e rendelet 1. melléklete lép.

2. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az e rendelet 2. melléklete lép.

3. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet 7.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A településközpont vegyes területen

- a) *igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- h) ponti szerinti kivételekkel;*
- b) *a Vt7*, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el,*
- c) *a Vt3*, Vt6, Vt7, Vt7*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;*
- d) *a Vt7 jelű építési övezetben lakóépület összes szintterülete nem haladhatja meg a tényleges összes nettó szintterület 70 %-át, a turizmus fejlesztését szolgáló önálló építmények, üdülőépület - amelynek a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés létesíthető - vagy önálló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés összes szintterülete el kell, hogy érje a tényleges összes nettó szintterület legalább 30%-át .*
- e) *a Vt7* jelű építési övezetben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények és üdülőépület helyezhető el, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is kialakíthatók.*
- f) *a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,*
- g) *a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők.*
- h) *a Vt14 jelű építési övezetben kizárólag egyházi funkciójú épület helyezhető el.*

4. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet 7.§ (2) bekezdése táblázata egy új sorral egészül ki:

„(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
Vt14	SZ	7,5	40	600

5. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet 7.§ egy új (12) bekezdéssel egészül ki:
„(12) A Vt14 jelű övezetben az előkert 0 m.

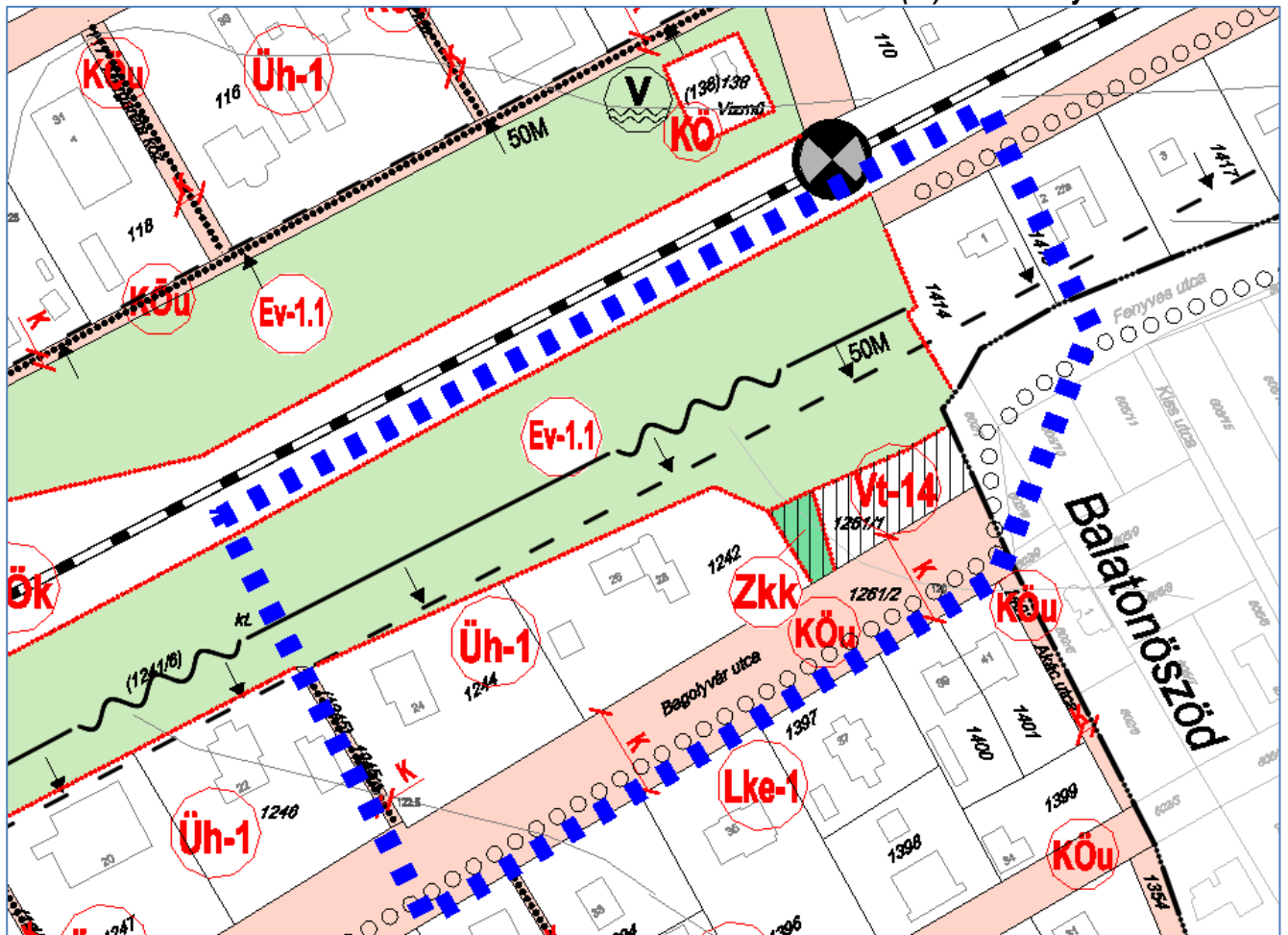
5. §. Ez a rendelet 2024-én lép hatályba.

Balatonszemes, 2024.

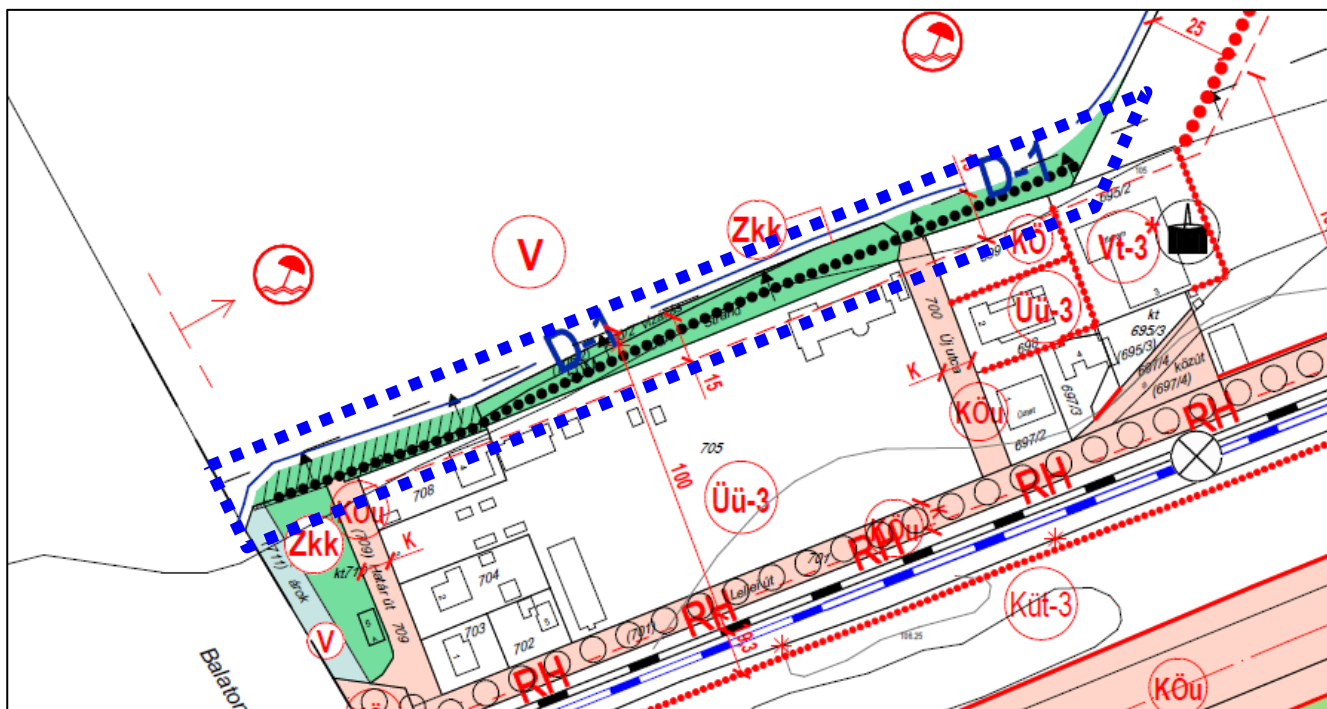
Németh Kornél Antalné
polgármester

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző

1. Melléklet a ..2024. (...) önkormányzati rendelethez



Szabályozási terv (A Rendelet 1. mellékletének) módosítása
(a teljes 1. melléklet cserélődik)



Szabályozási terv (A Rendelet 4. mellékletének) módosítása
(a teljes 4. melléklet cserélődik)

JELMAGYARÁZAT

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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLET

kertvárosias

falusias

VEGYES TERÜLET

településközpont

GAZDASÁGI TERÜLET

kereskedelmi, szolgáltató

ÜDÜLŐTERÜLET

üdülőházas

hétvégi házas

KÜLÖNLEGES TERÜLET

idegenforgalmi központi

idegenforgalmi

strand

sport

temető

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLETEK

zöldterület (közpark)

zöldterület (közpark)-tervezett

zöldterület (közkert)

zöldterület (közkert)-tervezett

KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰ TERÜLETEK

közmű terület

közúti

kötőpályás

vízi

VÉDERDŐ TERÜLETEK

meglévő véderdő

meglévő véderdő

tervezett véderdő

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

vízgazdálkodási terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

turisztikai terület

strand

Kikötő, kikötő létesítésére felhasználható partszakasz

Strandolásra alkalmas partszakasz

Zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület

gyalogos átjárás biztosítandó

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

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

3.1.1. A Településszerkezeti Terv módosítás indoklása

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

Az 1. módosítás során Bagolyvár utca végén lévő teresedés közlekedési területből településközpont vegyes területbe kerül átsorolásra, mely új beépítésre szánt területnek minősül, összesen 0,07 ha területtel, így a településszerkezeti terv módosítása is szükséges.

Az MATrT szerinti 25 % új zöldterületi kijelölésre (részletesen ld. a 3.2 fejezetben) a 1261/1 hrsz-ú terület mellett fekvő, valóságban összefüggő, parkosított, a 1241/6 hrsz-ú terület délkeleti része alkalmas, az önkormányzati tulajdonú, védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolt közterület 0,02 ha-os része kerül zöldterületbe. Megjegyezhető, hogy az 1241/6 hrsz-ú közterület erdőterületi besorolása (Ev) egyáltalán nem fedi a valóságot, hiszen ez a terület jelenleg is közparkként funkcionál (sétány, kerékpárút, ligetes zöldfelület), csak a meredek részüket erdőszűltek. A szükséges kijelölendő zöldterület 171 m², ehelyett 190 m² zöldterület kerül kijelölésre önkormányzat tulajdonú közterületen.

A módosításokat az alábbi táblázat foglalja össze:

Hrsz	Jelenlegi területfelhasználás	Tervezett területfelhasználás	Terület m ²
1261/1	közlekedési terület	településközpont vegyes terület	682
1241/6	erdőterület, véderdő	zöldterület	190
Új beépítésre szánt terület összesen:			682
Beépítésre szánt területek növekménye:			682
Zöldterületek egyenlege:			+ 190



Hatályos Településszerkezeti és a módosítás

A módosítások során az alábbiak alapján változnak a település településszerkezeti tervében kijelölt területfelhasználási egységek: A közlekedési terület összességében 682 m²-el csökken, a településközpont terület 682 m²-el nő. A zöldterület összességében 190 m²-el nő, míg a tervezett erdőterület ugyanennyivel csökken.

A 2. módosítás – hibajavítás során a TSZT módosítására nincs szükség.

3.1.2. A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítás indoklása

1. módosítás:

A Helyi Építési Szabályzat a településközpont vegyes területek tekintetében utoljára 2021. novemberében módosult.

A 1261/1 hrsz-ú telek esetében a beépítésre nem szánt közúti közlekedési terület átsorolására kerül sor **beépítésre szánt, településközpont vegyes területbe** (Vt), mivel a közút céljára szolgáló közterület nem felel meg a fejlesztési szándékoknak. A fejlesztési szándék a korábban a területen álló fatemplom újjáépítése, melyet a 70-es években elbontottak.

A módosítás elkészítés részeként került leválasztásra az 1261/1 hrsz-ú telek a Bagolyvár utca területéből 2024 májusában, a telek területe 682 m².

A fatemplom új építési övezete a Vt14 jelet kapja. Az 1.2 c. fejezetben kifejtett fejlesztési szándékok szerint a beépítés mértéke 40 %, az építménymagasság 7,5 m. Az épületelhelyezés miatt az előkertnélküli beépítés előírása szükséges.

A HÉSZ-ben az új övezet a 7.§ kiegészítéseként kerül beépítésre.

A hatályos HÉSZ 7. §-a a módosításokkal (pirossal jelölve) alábbi:

7.§

(1) A településközpont vegyes területen

a) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- h) pont szerinti kivételekkel;

b) a Vt7*, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el,

c) a Vt3*, Vt6, Vt7, Vt7*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;

d) a Vt7 jelű építési övezetben lakóépület összes szintterülete nem haladhatja meg a tényleges összes nettó szintterület 70 %-át, a turizmus fejlesztését szolgáló önálló építmények, üdülőépület - amelynek a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés létesíthető - vagy önálló kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés összes szintterülete el kell, hogy érje a tényleges összes nettó szintterület legalább 30%-át.

e) a Vt7* jelű építési övezetben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények és üdülőépület helyezhető el, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is kialakíthatók.

f) a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,

g) a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők.

h) a Vt14 jelű építési övezetben kizárólag egyházi funkciójú épület helyezhető el.

(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
Vt1	SZ	13,5	40	800
Vt2	O	5,5	40	450
Vt2*	O	7,5	40	450
Vt3	O	5,5	40	700
Vt3*	O	5,5	40	700
Vt4	K/Z	5,5	K/60	100
Vt5	SZ	5,5	40	800
Vt6	SZ	8,0	30	1000
Vt7	SZ	6,0	30	2000
Vt7*	SZ	6,0	30	2000
Vt8	SZ	8,0	40	1000
Vt9	Sz	12,5	25	10000

Vt10	Z	7,5	K/80	100
Vt11	SZ	10,0	30	1500
Vt12	SZ	7,5	30	550
Vt13	SZ	12,5	35	20000
Vt14	SZ	7,5	40	600

(3) A legkisebb építménymagasság nem lehet kevesebb az egyes építési övezetekben szabályozott max. építménymagasság felénél. A rendelet hatálybalépésekor már jogerős vagy végleges építési engedéllyel rendelkező épületek esetében a legkisebb építménymagasságot nem kell betartani.

(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 % valamint a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetet, ahol a zöldfelület mértéke min. 35 %.

(5)

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

(7) A -Vt1, Vt2, Vt3 jelű építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

(8) A Vt7 és Vt7* építési övezetben az épületek között a Balaton felé az átlátást a telek utcai határvonaláról biztosítani kell. Az épületek tömegét, hosszát és szélességét ennek figyelembe vételével kell meghatározni. A terepfeltöltése sem telken belül, sem építési területen belül nem haladhatja meg a természetes terepszinttől számított 0,5 m-t. Az indokolt feltöltés is csak úgy valósítható meg, hogy azzal egyidejűleg a csapadékvíz elvezetéséről saját területen belül gondoskodni kell.

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

a) Az építési övezetben meglévő úszótelkek az övezeti paraméterek betartásával alakulhatnak át telkekké, amennyiben a vonatkozó más előírások is teljesülnek.

b) Az előkert mérete 0 m .

c) Kerítés egységesen, max. 160 m magassággal, lábazat nélkül, fa anyaghasználattal épülhet.

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

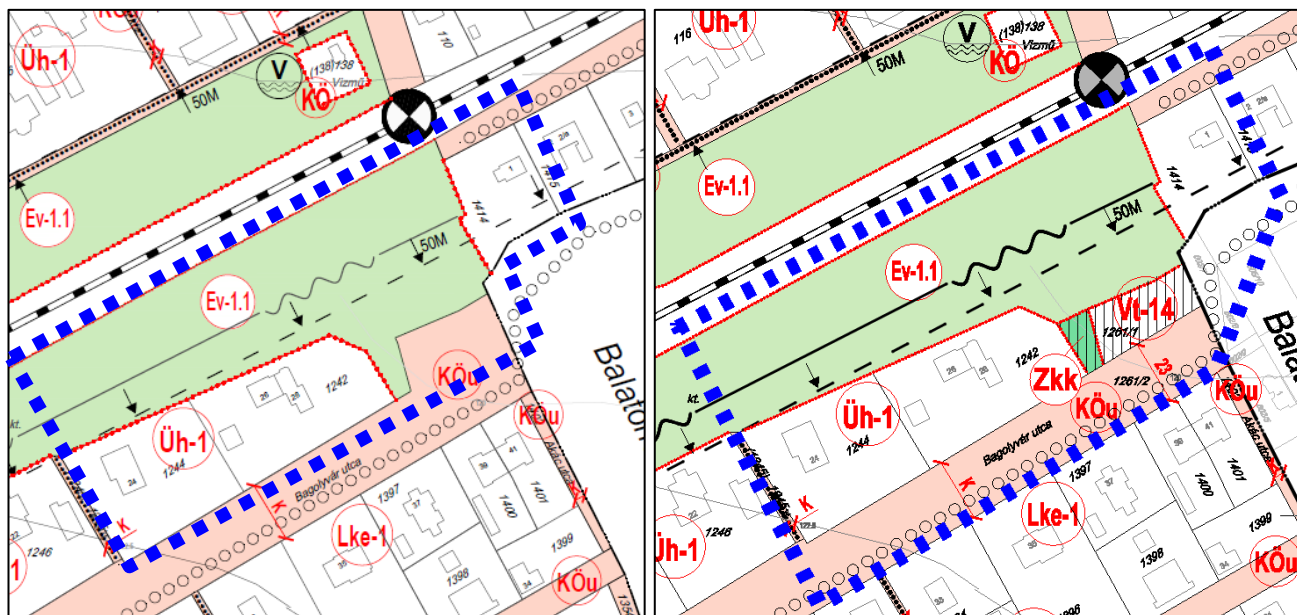
(11) Az állandó gyalogos átjárást a Balaton-part megközelítéséhez a Vt7* építési övezetben min. 3 m szélességben, a telek nyugati határán, a Vt7 építési övezetben min. 3 m szélességben a telek nyugati oldalán, min 2 m szélességben a telek keleti oldalán kell biztosítani.

(12) A Vt14 jelű övezetben az előkert 0 m.

A közlekedési terület átsorolása összesen 682 m² új beépítésre szánt terület kijelölésével jár.

Az új építési övezet csak itt jelölhető ki, mert helyhez között beruházásnak tekinthető, ezért a fatemplom újjáépítésére nincs máshol megfelelő terület. Az önkormányzat az ehhez szükséges döntést meghozta (ld. mellékletben az 202/2022.(X.20.) Kt határozat 2. pontja).

Tekintettel arra, hogy a módosítás által új beépítésre szánt terület keletkezik, így 25 %-nyi zöldterület (Zkk) kijelölése is szükséges, mely a módosítás területe mellett fekvő, 1241/6 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon valósul meg. A szükséges zöldterület 171 m² lenne, ehelyett 190 m² zöldterület, közkert kerül kijelölésre, a közterület parkosított részén.

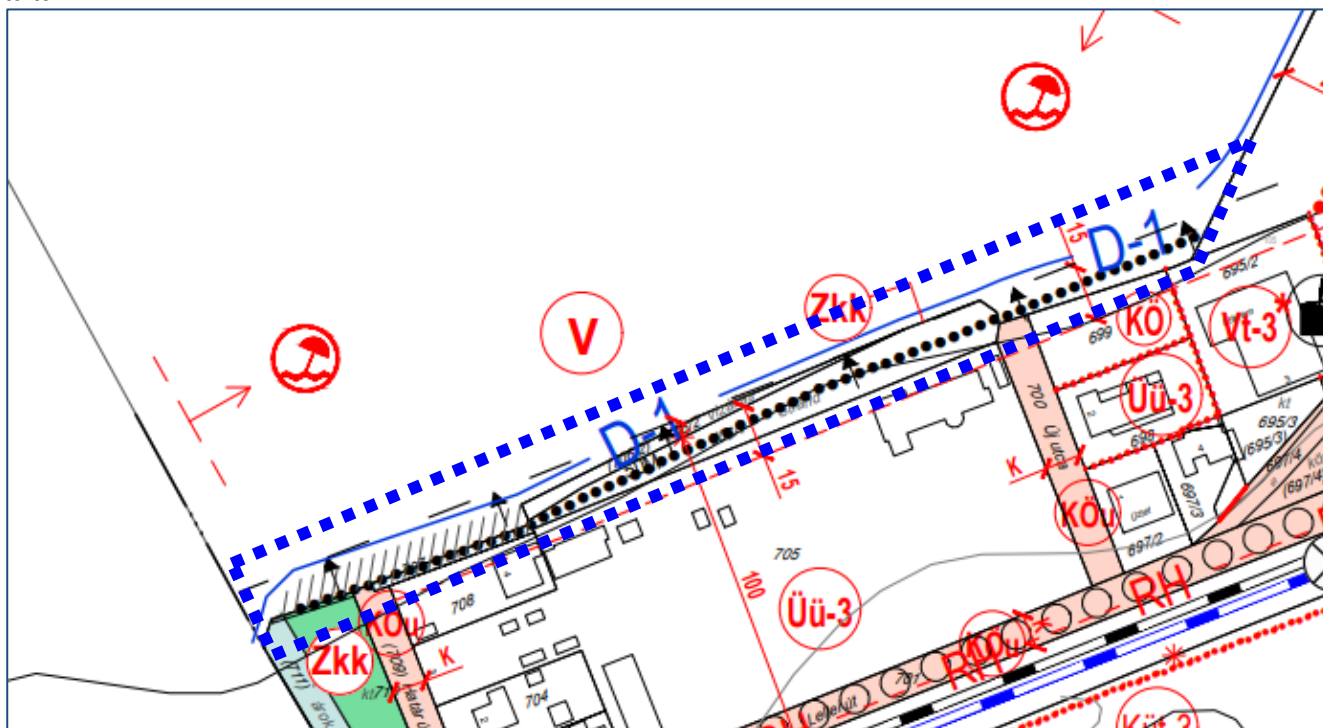


Hatályos Szabályozási terv és Szabályozási terv módosítás

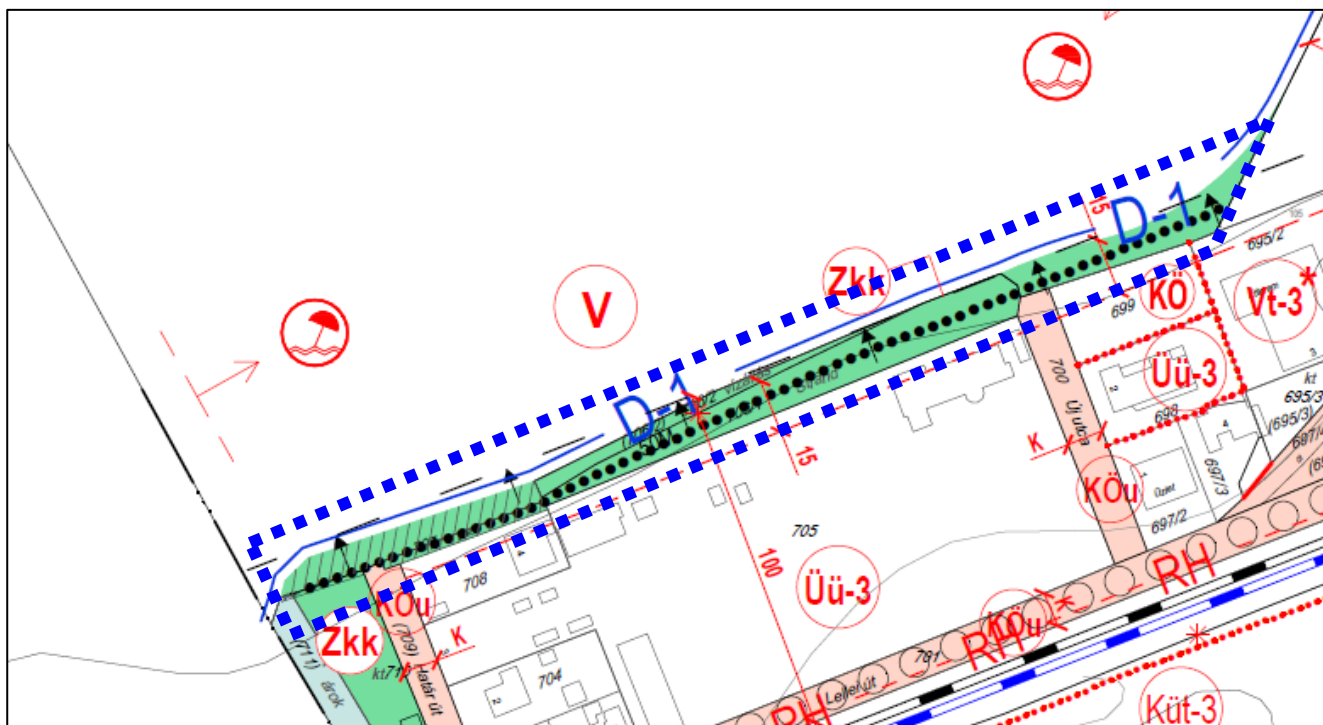
2. módosítás: hibajavítás

A 706/1-2, 707 hrsz, illetve a VPRT által a 699 hrsz-ú telektől északra feltöltéssel szabályozott zöldterület a Zkk jelű építési övezetbe tartozik, azonban 2019-ben a Vadvirág kemping területére készült településrendezési eszköz módosítás jóváhagyásánál a Szabályozási terven rajzi hiba történt, melynek során a Vadvirág kempingtől nyugatra eső partmenti zöldterület sáv színezése lemaradt. A Zkk jel ugyan megmaradt, de a színezés nélkül az övezet határa nem egyértelmű, ezért javítani szükséges.

Az építési övezet paramétereit érintő változások nem történnek, a fent részletezett módosításokon kívül más módosítás nem történik.



Hatályos Szabályozási terv



Szabályozási terv módosítás

Az **1-es módosítással** érintett terület (1261/1 hrsz-ú telek) a Szabályozási terv 1-es jelű tervlapján, a hibajavítással érintett partmenti zöldterület sáv (**2-es módosítás**) pedig a Szabályozási terv 4-es jelű tervlapján szabályozott, ezért módosul a Helyi Építési Szabályzat 1-es és 4-es melléklete.

Jelen módosítások során a szabályozási terven az alábbiak kerülnek módosításra:

- A Bagolyvár utca vége (1261/1 hrsz) a beépíthetőség miatt **településközpont vegyes terület** Vt14 építési övezetbe kerül, a mellette fekvő 1241/6 hrsz-ú telek egy része pedig **zöldterületbe, Zkk övezetbe**;
- A 706/1-2, 707 hrsz, illetve a VPRT által a 699 hrsz-ú telektől északra feltöltéssel szabályozott **zöldterület sáv színezése** pótlásra kerül.

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

3.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

Az Ország Szerkezeti tervén és a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti tervén** a módosítások tervezési területe **települési térségben** fekszik valamint a 2-es módosítás esetében a Balaton vízparti területén.

A **Tájképvédelmi terület** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete**, érinti a település teljes területét – így a módosítások területét is –, melyre vonatkozó előírások az 1.1.3. fejezetben részletezettek szerint nem korlátozzák a módosítást.

Egyéb előírások betartásának igazolása

Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül az 1. módosítás során összesen **682 m²** új beépítésre szánt terület keletkezik, mely közlekedési területből kerül kijelölésre, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait.

„12. §- (1) Új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb nem jelölhető ki.”

Az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 250 méternél közelebb található. Azonban a MATrT 50.§ (2) bekezdés f) pontja a szerint:

f) * új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki;"

A területfelhasználási engedélykérelem benyújtásra került az Állami főépítésznek, az eljárás folyamatban van.

„(2) Ha az új beépítésre szánt terület kijelölése zöldterület vagy erdőterület átsorolásával jár, csereterületként a megszűnő zöldterület vagy erdőterület kiterjedésével megegyező kiterjedésű zöldterületet vagy erdőterületet kell kijelölni, továbbá az új beépítésre szánt területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű további új zöldterületet vagy erdőterületet is ki kell jelölni. Csereterületként nem vonhatók be védett természeti területek, Natura 2000 területek és természetközeli területek.”

Az új beépítésre szánt terület zöldterület vagy erdőterület átsorolásával nem jár.

„(3) A zöldterületen és az erdőterületen kívüli egyéb beépítésre nem szánt – jellemzően mezőgazdasági – területet csak abban az esetben lehet újonnan beépítésre szánt területbe sorolni, ha

a) az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a korábban beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített területet csereterületként a településrendezési terv zöldterület, erdőterület, mezőgazdasági terület, vízgazdálkodási terület vagy természetközeli terület övezetbe sorolja vissza azzal, hogy a visszasorolt terület nagysága eléri vagy meghaladja az újonnan kijelölt terület kiterjedését, vagy”

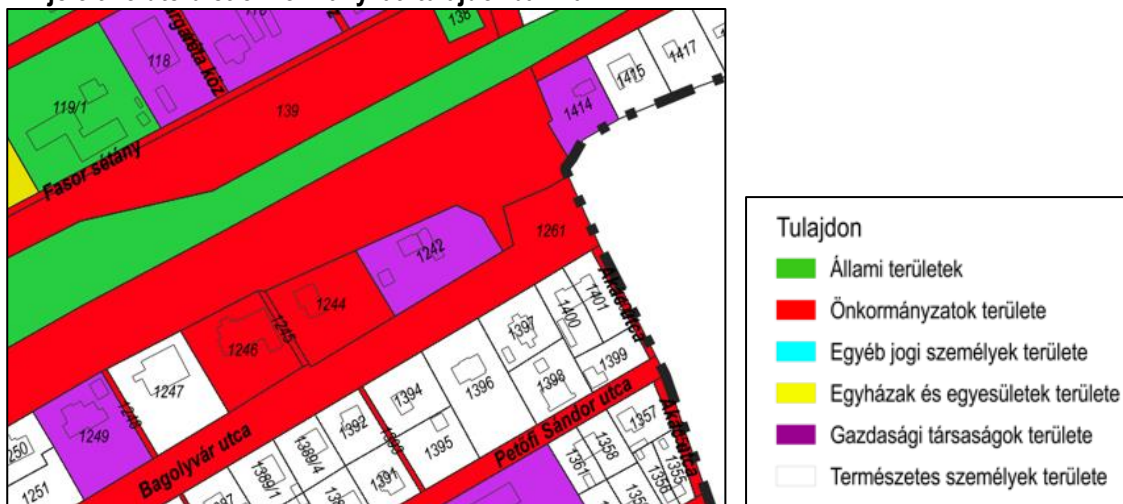
Az új beépítésre szánt terület közlekedési terület átsorolásával jár, a felsorolt területeket nem érinti.

„b) az a) pont szerinti csereterület nem áll rendelkezésre, de a településrendezési tervben az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 25%-ának megfelelő kiterjedésű, új zöldterületet vagy erdőterületet is egyidejűleg kijelölnek azzal, hogy gazdasági terület övezet kijelölése esetén ez a szabály nem alkalmazható.”

A módosítás során az új beépítésre szánt terület 25%-ánál (170 m²) nagyobb terület kerül zöldterületbe (190 m²).

„(4) A (2) és (3) bekezdés szerinti, az új beépítésre szánt területtel egyidejűleg kijelölésre kerülő zöldterületnek a települési önkormányzat tulajdonában kell állnia, vagy a települési önkormányzati tulajdonba adásról az önkormányzat képviselő-testületének településrendezési szerződést kell kötnie azzal, hogy a településrendezési szerződésnek a településrendezési terv elfogadásával egy időben kell hatályba lépnie.”

A kijelölt zöldterület önkormányzati tulajdonban van.



Az új beépítésre szánt területek kijelöléséhez szükséges a Képviselő-testületi döntés az Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerint:

„e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete - a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete - külön döntéssel igazolja”.

A döntést az önkormányzat a 202/2022. (X.20.) sz. határozatban meghozta (ld. melléklet).

Egyéb előírásoknak történő megfelelés a Balaton vízparti területeire vonatkozóan:

A 2-es módosítás (hibajavítás) a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területén fekszik.

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

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

A 2. módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

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

A felsoroltak egyike sem kerül kijelölésre.

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

A módosítás nem érint vegyes területet.

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

A szabályozási terv a beépítetlenül megőrzendő területet jelöli.

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

A módosítás során csak hibajavítás történik, az eddigi átjárhatóság továbbra is megmarad.

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

A módosítás a parti sávot nem érinti.

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

Az új Kormányrendelet még nem került elfogadásra. A HÉSZ a Zkk építési övezetben meghatározta az elhelyezhető funkciókat.

A módosítás az Ország Szerkezeti Tervével a BKÜ Szerkezeti tervével, a települést érintő országos és térségi övezetekkel, és a rájuk vonatkozó szabályokkal összhangban készült. A terv összhangban van az MATrT és az Étv. egyéb előírásaival is.

3.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

Az 1-es módosítás az újjáépítendő fatemplomnak létesít építési övezetet, így az építési előírások a kialakítandó, korhű (eredeti) épület szerinti paramétereket tartalmazzák, új épület építése esetére is.

A 2-es módosításnál zöldterületi alászínezés történik a Szabályozási tervben.

A módosítások belterületen történnek, a hatályos tervben **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek**. A Btv. szerinti **ökológiai hálózat övezetei** a módosítások területére nem fednek rá. Natura 2000 terület a Balaton vízmedre. A Natura 2000 területet a part mentén 30 m széles nem beépíthető területsáv illetve zöldterület választja el.

Az MVM rendelet által kihirdetett **tájékvédelmi övezet** ráfed a teljes közigazgatási területre, de az érintett terület nem tartozik **tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek** övezetébe. A településképi rendelet az anyaghasználati előírásokat tartalmazza. A beruházás során a templom elbontása óta elvadult terület zöldfelületi rehabilitációjával is jár, amely a nem csupán a meglévő értékes faállomány védelmét, de egyben megóvását is biztosítja az invazív fajok, növénytársulások már eddig is megjelenő terjedése ellen.

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 18.§-a alapján a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását

igazolni kell az 1 hektárnál nagyobb újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg. Mivel a módosítás során létrejövő új beépítésre szánt terület 1 hektárnál kisebb (0,07 ha) azért a BA érték szinten tartását nem kell igazolni.

3.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Környezetvédelmi szempontból módosításokkal érintett területen és tágabb környezetében olyan létesítmény nem található, amelynek környezetszennyező hatása lenne.

A termőföld védelmét a módosítások nem érintik, mivel a területük művelésből kivett.

Az 1-es módosítás területén létesítendő építmény technológiai eredetű zajterheléssel, levegőszennyezéssel nem jár. A téli félév fűtési eredetű levegőszennyezése itt nem várható. A csatornahálózat a területen kiépített, épületek csak a csatornahálózatra való rákötéssel létesíthetők. A fatemplom üzemeltetéséből eredően termelési eredetű hulladék nem keletkezik. Az üzemeltetésből eredő kommunális és egyéb hulladékok a hulladékszállítási rendszer keretében a regionális hulladékkezelő telepre kerülnek. Az egyéb hulladékokat az arra engedéllyel rendelkező szervezetekkel kell elszállítani.

Az egyházi funkciójú épületnek környezetszennyező hatása nincs, így a helyi lakosság egészségére, a környezetre kockázatot nem jelenthet, környezetvédelmi konfliktusokat nem okoz.

A 2-es módosítás hibajavítás, a parti sáv zöldterületi színezését kell visszaállítani. Tényleges módosítás nem történik.

Összeségében a tervezett módosítások a környezetre kedvezőtlen hatással nem lesznek. A módosítások nem eredményeznek olyan változást, mely a településszerkezetre, környezetre jelentős hatással lenne.

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

A módosítás összességében Balatonszemes környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesznek. Ezt megerősíti a 202/2022. (X.20.) és a 7/2023. (I.26.) képviselő-testületi határozat is, melyek a jelen dokumentáció mellékletében találhatóak.

A beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges. Erről az Önkormányzat Képviselő-testülete a mellékletben található határozattal döntött.

A beérkezett vélemények és összefoglalójuk szintén a mellékletben találhatóak.

3.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásai a Balatonszemes területére vonatkozó hatályos településrendezési eszközök készítése óta megváltozott. A tv. korábbi Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó 66.§-át hatályon kívül helyezte a 2014. évi CVI. törvény 81. § (1) d). pontja, Hatálytalan: 2015. I. 1-től. Ugyanakkor új előírásként beiktatta az Örökségvédelmi Hatástanulmányra vonatkozó előírásokat ugyanaz a 2014. évi CVI. törvény 71. §. Hatályos: 2015. I. 1-től. Eszerint:

„85/A. §(1) Örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési koncepciójának kidolgozása során. Ha a településfejlesztési koncepció készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. Nem kell örökségvédelmi hatástanulmányt készíteni, ha az Étv. 8. § (2) bekezdése szerinti véleményezési eljárásban az illetékes államigazgatási szerv véleménye szerint a rendezés alá vont terület örökségvédelmi szempontból nem érintett.

(2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket.”

A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítás területe örökségvédelmi szempontból nem érintett, azaz a módosítás régészeti lelőhelyet, műemléket, műemléki környezetet nem érint.

3.6. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

Az 1-es módosítás tervezési területe a Bagolyvár utca északkeleti végének térsége. Az utca telkének északi bővülete a ligetes terület, melyben valaha fatemplom állt és újjáépítése tervezett. A liget egyébként a vasúti területen a pálya mentén lévő fás állományhoz kapcsolódik.

Jelenleg a területnek nincs célforgalma, de átvezet rajta egy a Bagolyvár utcai járdákat a közigazgatási határ előtti gyalogos (kerékpáros) vasúti átjáróval összekötő burkolt gyalogút.

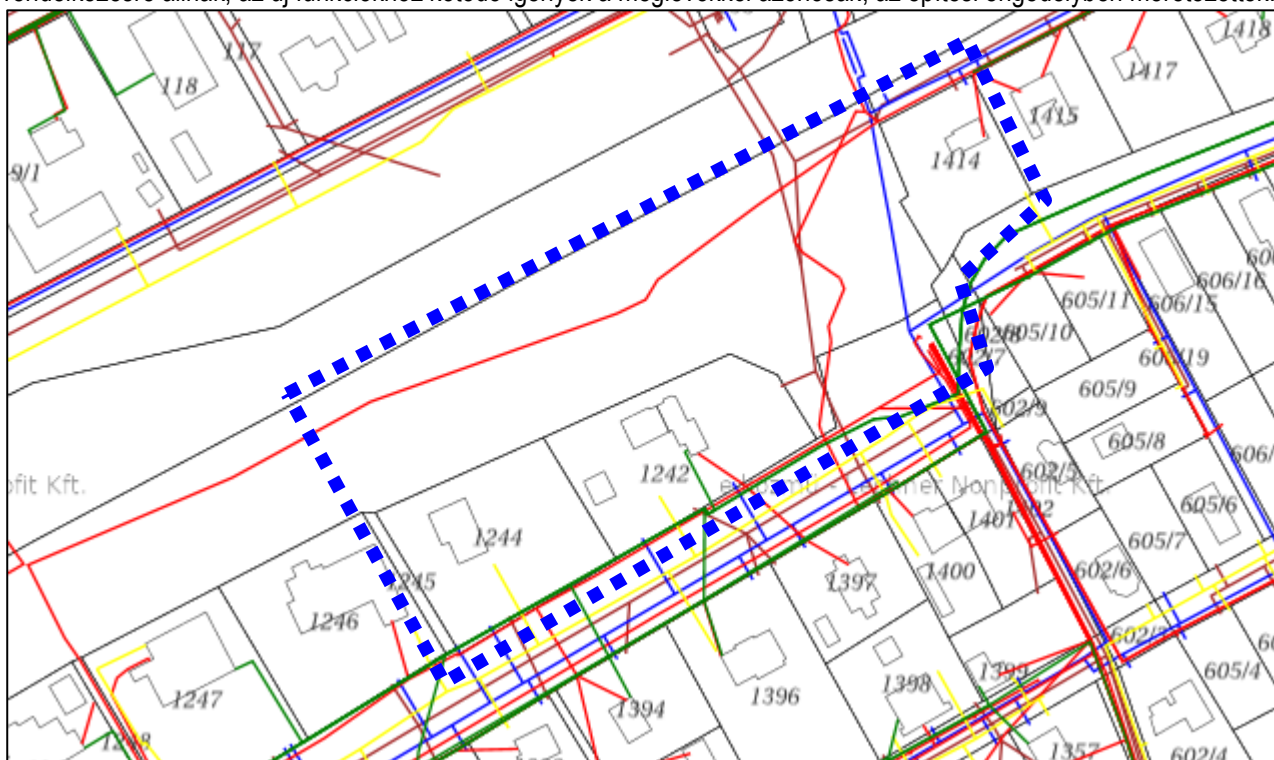
A Bagolyvár utca viszonylag széles (23,0 m) kiszolgáló út, melyen 2X1 forgalmi sáv, kétoldali hangsúlyos fasort tartalmazó zóldsáv és járdák vannak kialakítva. Gépkocsi továbbközlekedés lehetséges a közigazgatási terület határán délkelet felé vezető keskeny 1402 hrsz.-ú úton a Petőfi és Kápolna utcák felé. Átmenő forgalom a viszonylagos kényelmetlenség miatt nem jellemző, emiatt a Bagolyvár utca vége nyugodt, zsákutca jellegű szakasz.

A Balaton Bringakör kerékpárút a vasút mentén vezet a balatonöszödi Tompa Mihály utcától a „fenyves park”-on (ami a vasúti területbe tartozik) keresztül a szemesi településközpont felé. A balatonöszödi Fenyves utcából is vezet kijelölt helyi kerékpáros nyomvonal, mely a Bagolyvár utcában folytatódik. A turisztikai kerékpáros közlekedés tehát a térségben jelentékeny, de jól kezelt. A gyalogos forgalom szintén jól kiszolgált az 1,5-t elérő szélességű járdákon.

A tervezett állapot szerint kijelölt templom közúti gépjármű, illetve gyalogos és kerékpáros közlekedés tekintetében is megfelelően megközelíthető. Az OTÉK szerint előírt parkolás biztosítása telken belül nehézkes, sőt várhatóan nem megoldható. Közlekedési szakág vonatkozásában elfogadható, ha különleges – az előírt férőhelyszám csökkentését lehetővé tevő – helyi parkolásra vonatkozó rendelkezések kerülnek meghatározásra. A telek mérete miatt, nagy parkoló kialakítása ugyanis felesleges, mivel a templom a helyi „ellátáson” túli intézmény, igen korlátozott, időszakos használattal. A számított parkolóhelyek töredéke is elegendő, javaslatunk szerint 3 db. rokkant parkolóhely alakítandó ki, ezek közül kettő lehetőleg hosszabb (7,5 m-es) kisbusz kialakítással. Ezen túl egy kényelmes, nagyobb kerékpár tartó elhelyezése javasolt.

3.7. KÖZMŰ ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

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



Közműtérkép az 1. módosítás területéről (forrás: e-közmű)

A tervezett módosítások a település hírközlési elláthatóságát semmiben nem változtatják, nem kielégíthető igényeket nem jelentenek. A vonatkozó HÉSZ hírközlési előírások sem változnak, a **hírközlési hálózat** és berendezések elhelyezése semmilyen vonatkozásban nem korlátozódik

3.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

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

Budapest, 2024. április 10.



Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLET

Képviselő-testületi határozatok

Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények összefoglalója
Környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett vélemények

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. október 20-i rendkívüli nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből**

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 202/2022.(X.20.) képviselő-testületi határozat

1. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatja a Településrendezési eszközök módosítását a Bagolyvár utca 1261 hrsz-ú telekre vonatkozóan (közlekedési terület) az utca végén az egykori fatemplom újjáépítése érdekében, melynek során az építés helyszíne településközpont vegyes területbe kerül.
2. Az 1. sz. melléklet 8. pontjában foglalt módosítás új beépítésre szánt területnek minősül, ezért a Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) e) bekezdése alapján nyilatkozik, hogy a 1261 hrsz-ú út keleti végén újjáépítendő egykori fatemplom számára kijelölendő építési övezet helyhez kötött beruházásnak minősül, így erre a célra nincs megfelelő terület a település területén.
3. A Képviselő-testület a Településrendezési eszköz módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
4. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
5. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: azonnal

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2022. október 21.


Dr. Glöckler Ferenc
jegyző



FELJEGYZÉS

Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Településrendezési eszközök módosítása ügyében
a 1261 hrsz-ú területre vonatkozóan

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

Balatonszemes Község Településszerkezeti tervét a 86/2010. (V.17.) kt határozatával, Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 12/2010. (V. 17.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá **Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete**.

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

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

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

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

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Határozattervezet
Rendelettervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

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

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

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

Kiemelten szükséges vizsgálni az új beépítésre szánt terület kialakíthatóságát a vonatkozó jogszabályoknak történő megfeleléseit.

Budapest, 2022. október 12.



Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
TT1 01-4073

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

KIVONAT

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2023. január 26-i rendkívüli nyílt ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
7/2023.(I.26.) képviselő-testületi határozat**

1. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását a település nyugati vízparti részén a partmenti Zkk övezetre vonatkozóan (706/1-2 hrsz, 707 hrsz, 699 hrsz-tól északra fekvő Zkk övezet) abban a tekintetben, hogy a szabályozási terven a Zkk övezet alászínezése pótlásra kerüljön hibajavítás keretében.
2. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a tervező Város és Ház Bt vállalja.
4. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Város és Ház Bt.) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: azonnal

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2023. január 27.

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző



FELJEGYZÉS

**Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Helyi Építési Szabályzat módosítása ügyében
a partmenti Zkk övezetre vonatkozóan - hibajavítás**

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

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

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

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

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

1.1 Tervi előzmények vizsgálata (Hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek, VPRT)

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet – szabályozási terv módosítás - hibajavítás

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településrendezési javaslat - indoklás

A hibajavításhoz nem szükséges azon vizsgálatok és Alátámasztó munkarészek elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják.

Budapest, 2023. január 23.



Bárdosi Andrea
vezető településrendező tervező
TT1 01-4073

A Feljegyzés tartalmával egyetértek:



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész

K I V O N A T

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. május 9-i rendkívüli nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből**

**Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
62/2024.(V.09.) képviselő-testületi határozat**

1. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Településrendezési eszközök módosításhoz a Bagolyvár utca telkéből leválasztandó 1261/1 hrsz-ú telket a rajta újjáépülő templom miatt Kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. pont szerinti új beépítésre szánt területre vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény előírásainak megteremtése érdekében kezdeményezi a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a területrendezési hatósági eljárás megindítását és térségi területfelhasználási engedély iránti kérelmet nyújt be a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) kormányrendelet 1. § (1) bekezdés d) pontja alapján „a településrendezési terv készítése során beépítésre szánt terület kivételes kijelölésére”.
3. A 2. pont szerinti térségi területfelhasználási engedély iránti kérelemhez szükséges Területi hatásvizsgálat elkészítésének költsége az önkormányzatot nem terhelheti.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: azonnal

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2024. május 10.

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző



BALATONSZEMES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE TÁRGYÁBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK (2023 február)

Államigazgatási szervek (E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont szervezetek)		Beérkezett vélemények
1	Somogy Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítészeti Iroda	Véleménye szerint a tervezett módosítások várhatóan jelentős környezeti hatást nem gyakorolnak az épített környezetre, ezért a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
2	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi osztály	A módosítások területe a Natura 2000 hálózatot és országos jelentőségű védett természeti területet, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló CXXXIX. törvényben (MATrT) meghatározott ökológiai hálózatot és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét nem érinti. A módosítások érintik az MATrT 4.§ 43. pontban meghatározott tájképvédelmi terület övezetét, de azoknak tájképvédelmi szempontból nincs érdemi hatása. Az illetékes hivatal természet- és tájvédelmi, levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint földtani közeg védelmi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	A módosítással érintett ingatlanokon jelenleg nincs ismeretük olyan védett, vagy közösségi jelentőségű természeti érték vagy élőhely előfordulásáról, mely a módosítások megvalósíthatóságát befolyásolná. A tervezett módosítások természetvédelmi és tájvédelmi szempontból nem jelentenek jelentős környezeti hatást, így a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek
4	Somogy Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Megyei Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	A tűz-, polgári védelmi, és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
5	Baranya Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály	A felszíni és felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően jelentős környezeti hatás vízügyi és vízvédelmi szempontból nem várható. Vízvédelmi szempontból a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
6	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Vízügyi Kirendeltség	A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja indokoltnak.
7	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (közegészségügyi hatáskörben)	A módosításokkal kapcsolatban közegészségügyi szempontból kifogást nem emel. Közegészségügyi szempontból kifogást nem emel, így a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
8	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Műemléki és régészeti szempontból környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek , mivel a módosítás nem érint sem régészeti lelőhelyet, sem műemléket, sem műemléki környezetet.
9	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály	A termőföld védelme szempontjából környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.
10	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály	Tekintettel arra, hogy a tervezett módosítások erdőtervezett erdőt nem érintenek, környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Államigazgatási szervek (E-TÉR rendszer egyeztető felületén bevont szervezetek)		Beérkezett vélemények
11	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály	A megküldött módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, megállapítja, hogy földtani és ásványivagyon védelmi szempontból környezeti vizsgálat készítése nem szükséges. Az érintett terület és közvetlen környezete nem szerepel archív és újabban kialakult gravitációs tömegmozgásokat összegző Országos Felszínmozgásos Kataszterben valamint nem ismert földtani veszélyforrások jelenléte. A tervezett módosítással gazdaságföldtani érdeke nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak.
12	Somogy Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény-és Talajvédelmi Osztály	A módosítások termőföldet nem érintenek, talajvédelmi szempontból jelentős hatás nem várható. Talajvédelmi szempontból környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek
13	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	<i>Nem válaszolt.</i>
14	BFKH Népegészségügyi Főosztály (népegészségügyi hatáskörben)	<i>Nem válaszolt.</i>