A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK BEMUTATÁSA, CÉLJA ÉS HATÁSA

1. Magántulajdonú zöldterületek átsorolhatóságának vizsgálata

Önkormányzati kérés annak megvizsgálása, hogy a hatályos Településrendezési eszközökben kijelölt magántulajdonú zöldterületek átsorolhatók-e beépítésre szánt területekbe illetve a Balaton törvényben foglalt feltételek teljesíthetőek-e. A település területén sajnos több olyan nagykiterjedésű magántulajdonú zöldterületek is van, melynek azonos területű, önkormányzati vagy állami területen biztosítandó zöldterületi pótlása nehézségekbe ütközik, de kisebb, településfejlesztési szempontból fontosabb zöldterületek átsorolása megoldható. A zöldterületi pótlásra felhasználható pl. a Bajcsy Zsilinszky utca – Nádas utca – Sport utcai tömb déli részén néhány telek területe, melyet megvásárolt az Önkormányzat vagy a 2040/4 hrsz-ú, ill. 143 hrsz-ú sporttelep egy része.

A módosítás célja a magántulajdonú zöldterületek beépítésre szánt területbe sorolásának vizsgálata, a kártalanítás elkerülése

A módosítás hatása: a zöldterületek területe a módosítással nem csökken, hiszen a Balaton törvényi feltételek szerint csak azonos területű zöldterület kijelölésével sorolható át zöldterület más területfelhasználnálási egységbe és az új önkormányzati tulajdonú zöldterületnek a település zöldfelületi szerkezetébe is előnyösebben vagy azonos módon illeszkedni kell. Az egyes magántulajdonú zöldterületek átsorolása által a rendezetlen jogi helyzet megszűnik, a kártalanítás elkerülhető.

A módosítás környezeti hatása: a tervezett zöldterület módosítása a település környezetminőségére káros hatással nem lesz. A módosítás a település zöldfelületi szempontjából előnyös, hiszen valódi zöldterületek jöhetnek létre.

Hatályos Szabályozási terv részlet

2. Benzinkút létesíthetőségének biztosítása a Bajcsy-Zsilinszky utca melletti Gksz1 övezetben, a szomszédos lakóterületi határ korrekciója

A településrendezési eszközökben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kijelölt, Gksz1 építési övezetként szabályozott területen (897/1 hrsz) benzinkút létesülne, de egy kisebb része akár zöldterületként is kijelölhető. Ugyanakkor a

szomszédos kertvárosias lakóterület Lke2 építési övezetébe sorolt 894/2 hrsz-ú telekhez (ma egy része településgazdálkodási telephely) egy keskeny területsáv csatolandó (min. 1,5 m széles), hogy a telekszélesség minimuma meglegyen és az önkormányzati tulajdonú telek megosztható legyen. Ez utóbbi a Településszerkezeti terv illetve az övezethatár korrekcióját jelenti.

A módosítás célja a 894/2 hrsz-ú telek megoszthatóságának és a 897/1 hrsz-ú telken benzinkút létesítésének biztosítása.

A módosítás hatása: a 894/2 hrsz-ú telek megosztásával a telek egy része értékesíthetővé válik. A benzinkút létesítésével a hasznosítatlan területen gazdaságfejlesztés jön létre.

A módosítás környezeti hatása: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, új területfelhasználás sem tervezett, csupán övezeti korrekció történik, mely a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Szabályozási terv

<u>3. Az önkormányzati tulajdonú fejlesztési területek besorolásának vizsgálata (2040/4, 2040/5, 2040/2, 2040/1 hrsz stb.)</u>

A felsorolt, központi elhelyezkedésű területek alulhasznosítottak, jelenleg rendezvényterületként működnek. A 2040/5 hrsz-ú, rét művelési ágú telken felmerült a kemping célú hasznosítás, a hatályos településrendezési eszközökben a terület besorolása Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület Gksz4 építési övezete. Ha hosszú távon számol az önkormányzat a kemping területhasználattal, akkor célszerű különleges területbe átsorolni a területet. Ettől északkeletre egy árok választja el a területet a 2040/4 hrsz-ú sportteleptől, mely Különleges – sportterületként (Ksp) szabályozott. Vizsgálandó, hogy lehetséges-e a terület egy részének zöldterületi átsorolása a magántulajdonú zöldterületek kompenzálása céljából. A sportteleptől északkeletre fekszik az általános iskola és művészetoktatási intézmény településközpont vegyes terület Vt-1 építési övezetében fekvő 2044 hrsz-ú telke. Az iskola fejlesztési területéül is szolgál a 2040/1-2 hrsz-ú telkek szintén Vt-1 építési övezetben. Vizsgálandó a terület besorolása, a távlati fejlesztési igényeket figyelembe véve.

A módosítás célja az önkormányzati tulajdonú, fejlesztési területek felülvizsgálata, esetleges módosítása.

A módosítás hatása: a területek optimálisabb, reálisabb hasznosítási célnak megfelelő besorolása

A módosítás környezeti hatása: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik, új területfelhasználás sem tervezett, így az esetleges módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Szabályozási terv

4. Üdülőterületeken a lakóépület építésének biztosítása (lakóterületbe átsorolással illetve az üdülőövezetekben a lakóépület elhelyezésének biztosítása OTÉK alóli felmentéssel)

A hatályos HÉSZ szerint üdülőterületen nem épülhet lakóépület, mely több esetben okoz problémát. A Bánk Bán utcai telkek egy része pl. erre a célra került értékesítésre, és pl: a Bagolyvár utca 1254, és 1255 hrsz-en is lakóépületek állnak, de Üh 1 övezetben ahol csak üdülőépület építhető. Problémát okoz a lakó és üdülőterületek határán az eltérő építménymagasság szabályozása, holott inkább egységes utcaképi szabályozás lenne indokolt. Vizsgálni szükséges, hogy mely üdülőterületeket lehet átsorolni lakóterületbe, illetve szóba jöhet egyes üdülőövezetekben a lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása (OTÉK eltéréssel) is.

A módosítás célja a lakó- és üdülőterületek erőteljesebb differenciálása, egyes üdülőterületeken – főként a kialakult állapot esetén - a lakóépület elhelyezhetőségének biztosítása, egyes üdülőövezetek lakóterületi átsorolása.

A módosítás hatása: a jelenlegi lakó- és üdülőterületi anomáliák megszűnnek, a lakóépületek, vagy lakóépületi átminősítések száma kismértékben nőhet.

A módosítás környezeti hatása: a módosítás során új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A kialakult állapot szerint az üdülőterületeken létesült lakóépületek lakóterületbe kerülhetnek átsorolásra, ill. egyes üdülőterületeken lakóépület elhelyezhetőségét is megengedi a Helyi Építési Szabályzat. A módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

5. A Településszerkezeti terven jelölt új vasúti átjáró szabályozása, a KI-1 építési övezet szabályozásának módosítása

A 2014 elején jóváhagyott településrendezési eszközök módosítása a „***Balaton vasúti megközelítése és a kötöttpályás körüljárás feltételeinek javítása előkészítése***" tárgyú, KÖZOP-2.5.0-09-2010-0002 azonosítójú Támogatási Szerződés keretében megvalósuló vasútfejlesztést szolgálta. Az akkori terv véleményezési tervdokumentációja tartalmazta a tervezett Bánk Bán utca és a volt „orosz tábor" területe közötti vasúti átjárót a NIF Zrt utólagos tendertervi befogadása alapján, azonban a vasúti átjáró a szabályozási tervi bizonytalanságok miatt csak a Településszerkezeti tervben került elfogadásra.
A módosítás célja új vasúti átjáró szabályozása a Bánk Bán utca és a „volt orosz tábor" területe illetve a Semmelweis utca között a hatályos Településszerkezeti tervnek megfelelően
A módosítás hatása: Az új közúti átjáróval a vasútállomásnál meglevő – nyári szezonban túlterhelt - átjáró terhelése csökken, az üdülőterületi célforgalom jobban eloszlik. Az átjáró a „volt orosz tábor" hasznosítását, fejlesztését is elősegíti
A módosítás környezeti hatása: a környezeti terhelés az átjáró létesítésével csökken.

Hatályos Szabályozási terv

6. Úszótelkes területek szabályozásának felülvizsgálata

Balatonszemesen – ahogy sok más településen is - probléma az úszótelkes területek szabályozása. Felmerült, hogy a magasabb szintű jogszabályban nem szabályozott területekre úgy vonatkozzon az övezeti paraméter, hogy nem egyes telkekre, hanem az egyes telkeket körülvevő tömbtelekre vonatkozzon. A hatályos HÉSZ is hasonló megoldást alkalmaz, azonban vizsgálandók egyéb lehetőségek is.
A módosítás célja az úszótelkes területeknek a kialakult állapothoz jobban igazodó szabályozása
A módosítás hatása: az úszótelkes beépítések fejleszthetőségének biztosítása
A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Szabályozási terv

7. Kerítések szabályozása

A Helyi Építési Szabályzat az utcai kerítések kialakítását nem szabályozza. Önkormányzati igényként merült fel ennek szükségessége az oldalkerítések és az utcai kerítések tekintetében az anyaghasználat, kialakítás (zárt, áttört) tekintetében.

A módosítás célja a HÉSZ kiegészítése a kerítések kialakítási szabályaira vonatkozóan

A módosítás hatása: a településkép javítása

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

8. Lf2 övezetben a telekméret csökkentése

A település több részén is felmerült az Lf2 építési övezetben az előírt telekéret csökkentése, ugyanis néhány tömbben megindult a telkek megosztása (Pl. Sport utca, Zrínyi Miklós utca), de ez a teljes tömbök területén a kisebb telekméretek miatt nem lehetséges.

A módosítás célja a Lf2 építési övezetben a kialakítható telekméret csökkentése 700 m2-ről 500 m2-re.

A módosítás hatása: a telekmegosztások megindulhatnak a kisebb telkek esetében is, több lakótelek jöhet létre

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Szabályozási tervi részletek

9. Útszélességek csökkentésének vizsgálata

Felmerült néhány utca esetében a szabályozási szélesség csökkentésének illetve az egyes telkekre eső szabályozási vonalak vizsgálata. Ilyen lehet pl. a 897/5 hrsz.-ú (Diós) utca) vagy a 2180-2181 hrsz-ú utca. Részletes közlekedési vizsgálat szükséges.

A módosítás célja az egyes vizsgálandó utcák szabályozási szélességének lehetőség szerinti csökkentése

A módosítás hatása: amennyiben a közlekedési vizsgálatok alátámasztják, az érintett ingatlanok mentesülhetnek a szabályozási vonal jogkövetkezményeitől.

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

10. Szabályozási vonalak felülvizsgálata (végrehajtott szabályozások, egyenetlen vonalak stb.)

Egyes utcákban (pl. Bajcsyi-Zs. u., Bem u., Madách u.) az utcavonal rendezettebbé tételét szorgalmazza az önkormányzat, mely a végrehajtott és végre nem hajtott szabályozások egységesítését jelenti, illetve a településképet javíthatja. Az érintett utcákban részletes telekszintű vizsgálat szükséges.

A módosítás célja a vizsgálandó utcáknál a szabályozási vonalak felülvizsgálata, esetleges módosítása, a végrehajtott szabályozások felülvizsgálata, indokolt esetben megszüntetése.

A módosítás hatása: az adott útszakaszokon a településkép rendezettebbé válhat.

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

11.Körforgalom az iskola mellett

A Bajcsy Zsilinszky utcai iskola, illetve az iskola mellett tervezett sportközpont megközelíthetőségének, valamint a Sport utcán keresztül a település belterülete megközelítését körforgalmú megoldással tervezi az Önkormányzat. A körforgalom kialakíthatósága vizsgálandó, a Településrendezési tervben helybiztosítás szükséges részletes elemzés alapján.

A módosítás célja a tervezett körforgalmú csomópont létesítésének vizsgálata, helybiztosítása

A módosítás hatása: az északnyugati és délkeleti területek megközelítési lehetőségeinek javítása

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Településszerkezeti terv

12. A 302 hrsz-ú telek egy részének Üü1 övezetből Üh-1 övezetbe sorolása

A 302 hrsz-ú telket befoglaló Semmelweis utca – Fráter utca – Berzsenyi Dániel utca – 296 hrsz-ú gyalogút által határolt tömbben a 302 hrsz-ú telek egy részének Üü1 övezetből Üh-1 övezetbe sorolása merült fel tulajdonosi igényként, mivel üdülőházas üdülőterületi hasznosítás a telek azon részén nem történik, fejlesztési igény sincs rá. A módosítással kialakuló két hétvégiházas üdülőtelek várhatóan értékesítésre kerül.

A módosítás célja a 302 hrsz-ú telek délnyugati részének üdülőházas üdőlőterületből (Üü-1) hétvégiházas üdülőterületbe (Üh-1) sorolása, mely által két üdülőtelek jöhet létre.

A módosítás hatása: két új üdülőtelek jöhet létre, a beépítési intenzitás kismértékben csökken, mivel az Üü-1 övezetben 30 %, a környező Üh-2 övezetben pedig 20 % a hatályos HÉSZ szerinti beépítési mérték.

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Szabályozási terv részlet

13. A területfelhasználás vizsgálata a Bajcsy-Zsilinszky utca – Nádas utca – Nagy Imre utca- Kertalja utcai tömbben

A fent körülhatárolt, mélyfekvésű, jelenleg beépítetlen telektömb jelenlegi lakóterületi területfelhasználása (pl. településközpont vegyes területi hasznosítás) felülvizsgálandó. Déli részén néhány telket megvásárolt az önkormányzat, ezek zöldterületi pótlás céljára használhatók fel.

A módosítás célja a jelenlegi lakóterületi besorolású tömb zöldterület és más területfelhasználási egységbe történő besorolásának vizsgálata

A módosítás hatása: a terület olyan hasznosíthatóságának megteremtése, mely a jelenlegi, városközponti elhelyezkedésű beépítetlen területet fejlesztésének lehetőséget ad.

A módosítás környezeti hatása: a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

Hatályos Szabályozási terv részlet

14. Helyi Építési Szabályzatot érintő kisebb módosítások, a településrendezési eszközök módosításainak egységes szerkezetbe foglalása.

A Helyi Építési Szabályzatban kisebb módosítások ill. az egyezetési eljárásban résztvevők által kért esetleges módosítások átvezetése. (pl. az orvosi rendelő tömbjének esetében az építménymagasság emelése, Bem J. u – Madách u. tömb esetében a szabadon álló beépítés engedélyezése, stb.)

A módosítás célja: A HÉSZ egyes előírásainak esetleges módosítása a kialakult ill. tervezett állapot vagy az építési engedélyezés egyértelműbbé tétele érdekében.

A módosítás hatása: Az építéshatósági munka egyszerűsítése, kisebb szabályozási problémák megoldása.

A módosítás környezeti hatása: a módosításnak környezetre gyakorolt hatása nincs.

A FELMERÜLT MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÁTNÉZETI TÉRKÉPE

K I V O N A T

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. április 27-i nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
89/2015. (IV.27.)sz. határozata:

Balatonszemes Községi Önkormányzat a hatályos, de többször módosított és egységes szerkezetbe foglalt település rendezési tervéről és helyi építési szabályzatáról szóló rendeletének módosítására vonatkozó eljárást megindítja a napirend keretében bemutatott átnézeti térképen és csatolt műszaki tervek szerinti területi lehatárolásokkal.
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11) Korm. rendelet 1 § (3) bek. alapján környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
A 302 hrsz-ú telek egy részének Üü1-es övezetből Üh1-es övezetbe történő sorolására (előzetes tájékoztató 12. pontjában leírt) településrendezési szerződés megkötésére a polgármestert felhatalmazza.
A Kt. felhatalmazza tovább a polgármestert a – korábban megállapított - partnerségi egyeztetések lefolytatásához, a Város és Ház Bt. megbízásához és az érintettek véleményezéséhez szükséges intézkedések megtételére.
A Kt. rögzíti, hogy a véleményezési eljárásra a 314/2012 (XI.8) Korm. rend. illetve az OTÉK 2012.08.06-án hatályos rendelkezési, tartalmi követelményei és jelmagyarázatai alapján kerül sor.

Határidő: folyamatos és 2015. dec. 31.
Felelős: Takács József polgármester

Balatonszemes községi önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és annak hasznosításáról szóló **13/2006.(V.29.)** rendelet, valamint a temetkezésről szóló **17/2005.(XI.28.) rendeletének felülvizsgálatát** elrendeli, a módosításra vonatkozó indítványt a soron következő Képviselő-testületi ülésre napirendre kell tűzni.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Takács József polgármester és
dr. Valkó Zsuzsanna jegyző

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2015. május 11.

Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatal 2

Szántóné Pesti Amália
főelőadó