

BALATONSZEMES EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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



BALATONSZEMES EGYES TERÜLETEIRE VONATKOZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

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

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

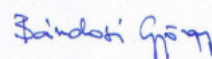
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor TT/1 01-5041



Városrendezés :

Bárdosi Andrea
Bárdosi György

Város és Ház Bt.
Város és Ház Bt.



Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem:

Lázár Tibor
TK1 01-5041/12

Környezetterv Kft.



Közlekedés, Közművek:

Nagy Szabolcs
01-11270 K1d-1

Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonszemes Község Önkormányzata
Takács József polgármester

Főépítész: Nagy László

Budapest, 2015. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK**I. BEVEZETÉS****II. ELŐKÉSZÍTÉS**

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

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

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

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

- 4.1. Településrendezési javaslat
 - 4.1.1. Településszerkezeti összefüggések
 - 4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indokolása
- 4. 2. A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolása
- 4.3. Tájrendezési javaslat
- 4.4. Környezetalakítási javaslat
- 4.5. Közlekedésfejlesztési vizsgálat és javaslat
- 4.6. Közművesítési és hírközlési javaslat
- 4.6. Örökségvédelem
- 4.7. Tervezői nyilatkozat

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok
Tulajdoni lapok
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata
Előzetes vélemények

I. BEVEZETÉS

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

Jelen módosítások a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „**Teljes eljárás**” szabályai szerint kerül véleményezésre.

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

Balatonszemes önkormányzata a módosításokról a 89/2015. (IV.27.) sz. határozatával döntött.

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

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

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

II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

2.1.1 Balatonszemes Településszerkezeti Terve

A 2010 májusában a 86/2010. (V.17.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Stadler Építésziroda (vezető tervező: Dr. Stadler József) készítette. A terv több ízben – kisebb területeken – módosult. A 2014-ben jóváhagyott módosítás során a módosítások egységesítésre kerültek új állapotú digitális térkép segítségével. Az egységesítést a Város és Ház Bt készítette. Jelen módosítások csak a belterületet illetve tervezett belterületeket érintik. Az egyes módosítások hatályos szerkezeti tervi besorolását az Alátámasztó munkarész 4.1.2. fejezete tartalmazza.

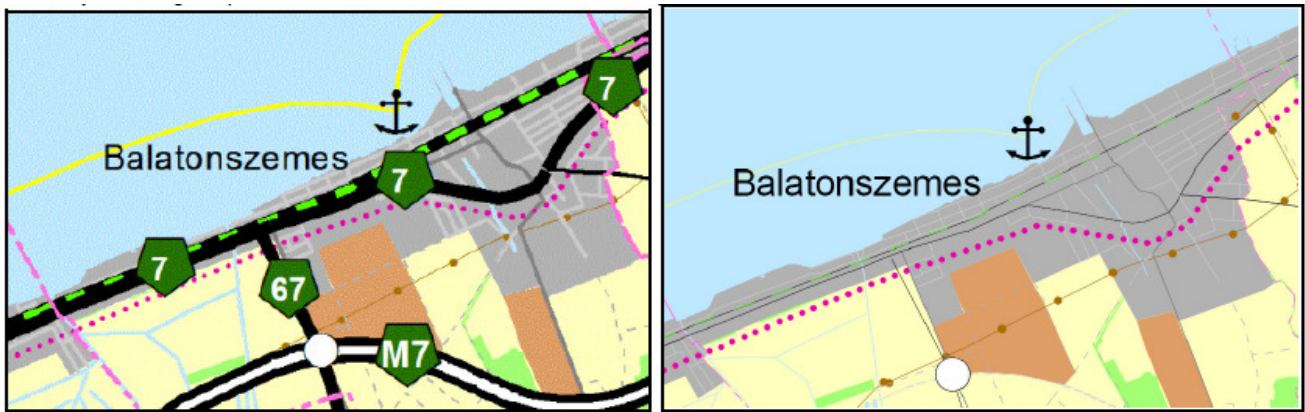
A hatályos településszerkezeti terv a lakóterület esetében nem különíti el a kertvárosias és falusias lakóterületeket, és ezt a feliratok sem jelölik. A tervlap feltünteti a tervkészítés idejében aktuális állapotban az intézményeket is az OTÉK-ban szereplő piktogrammal.

2.1.2. Balatonszemes Szabályozási Terve

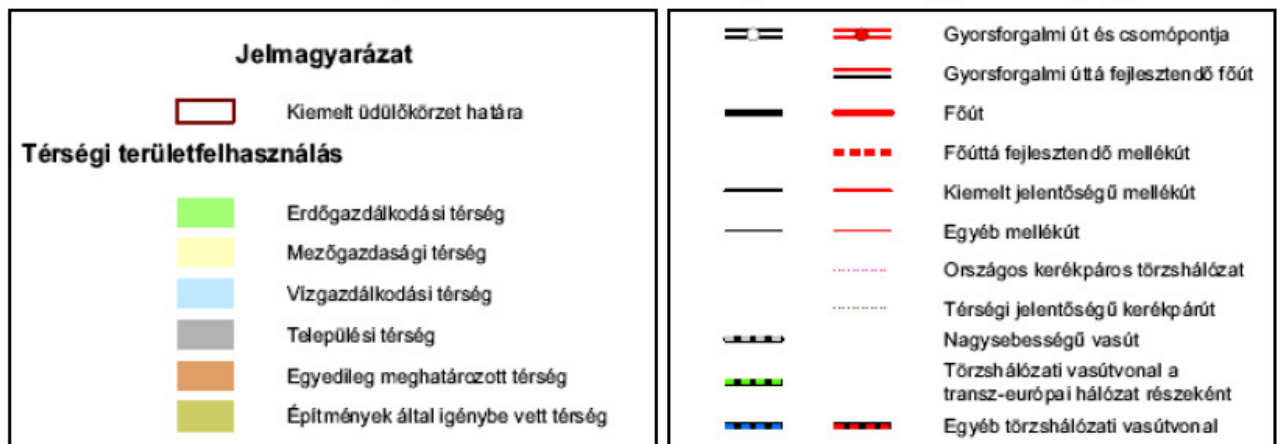
Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 12/2010. (V.17.) rendelettel hagyta jóvá Balatonszemes Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket szintén a Stadler Építésziroda készítette (Vezető tervező: Dr. Stadler József). A 2010 óta készített módosítások egységes szerkezetbe szerkesztése megtörtént, a település honlapján is megtalálható. Az egyes módosítások hatályos szabályozási tervi besorolását az Alátámasztó munkarész 4.1.2. fejezete tartalmazza.

2.1.3. Területrendezési tervek

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



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



A Térségi Szerkezeti terv en az érintett területek **települési térségben** fekszenek.

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

2.2. FEJLESZTÉSI IGÉNYEK, BEÉPÍTÉSI, VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

1. Zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek átsorolhatóságának vizsgálata

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 területfelhasználási 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.

2. A Bajcsy-Zsilinszky utca melletti Gks1 övezet és a szomszédos lakóterületi határ korrekciója

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.

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

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

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

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

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.

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

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

6. Úszótelkes területek szabályozásának felülvizsgálata

A módosítás célja az úszótelkes területeknek a kialakult állapothoz jobban igazodó szabályozása

A módosítás hatása: az úszótelkes beépítések fejleszthetőségének biztosítása

7. Kerítések szabályozása

A módosítási igénytől az Önkormányzat elállt.

8. Lf2 övezetben a telekméret csökkentése

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

9. Útszélességek csökkentésének vizsgálata

A módosítási igénytől az Önkormányzat elállt.

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

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 településképp rendezettebbé válhat.

11. Körforgalom az iskola mellett

A módosítás célja a tervezett körforgalmú csomópont létesítésének vizsgálata, helybiztosítása

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

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

A módosítás célja a 302 hrsz-ú telek délnyugati részének üdülőházas üdülőterületből (Üü-1) hétvégi házas 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.

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

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.

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

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

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

III. JÓVAHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2015 (.....).sz. határozata**

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

Felelős: Takács József polgármester

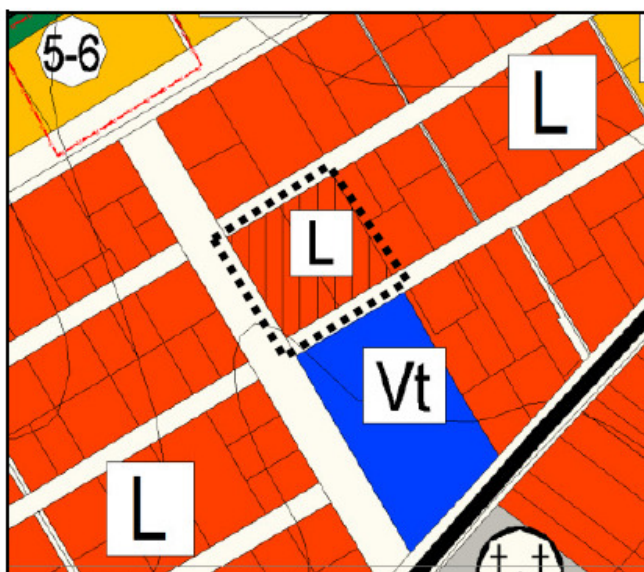
Határidő: azonnal

1. számú melléklet a ../2015. (.....) sz. Kt. határozathoz

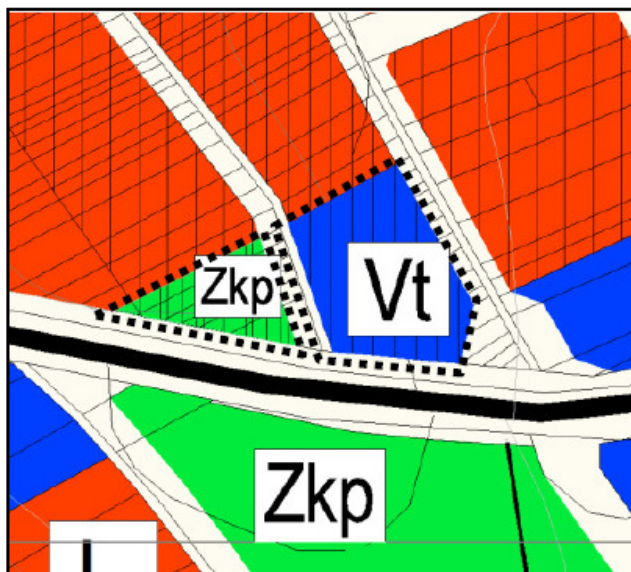
Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének 86/2010. (V.17.) sz. Kt. határozattal megállapított, a 68/2012. (III.19.) sz. Kt. határozattal és a 101/2014. (III.24.) kt. határozattal módosított Településszerkezeti terve az alábbiak szerint módosul:

1. A Petőfi Sándor utca illetve Mártírok utca menti 1377 és 1378 hrsz-ú telek zöldterületből a szomszédos (kertvárosias) lakóterületbe kerül átsorolásra. A Balaton törvény szerinti átsorolási feltételeket biztosítani kell. *(1-es módosítás)*
2. Az 1. pont szerinti módosításhoz szükséges zöldterületi átsorolások az alábbiak: *(1-es módosítás)*
 - a) A Bajcsy Zsilinszky utca 985-990 hrsz-ú telkek (falusias) lakóterületből zöldterületbe kerülnek,
 - b) Az Ady Endre utca ill. vasúti terület közötti 140 hrsz-ú Vigadó tér területe közlekedési területből zöldterületbe kerül,
 - c) A 147/19 hrsz-ú közterület Különleges idegenforgalmi területből zöldterületbe kerül átsorolásra.
3. A Bajcsy Zsilinszky utca menti 897/1 hrsz-ú telek kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület és a 894/2 hrsz-ú lakóterületbe sorolt terület határa kismértékben módosul, a lakóterület területe 2 m-es szélességgel nő. *(2-es módosítás)*
4. A 2040/5 hrsz-ú telek területe kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területből Különleges idegenforgalmi területbe kerül átsorolásra. *(3-as módosítás)*
5. A Bagolyvár utcai 1254 és 1255 hrsz-ú telkek területe üdülőházas üdülőterületből (kertvárosias) lakóterületbe kerül. *(4-es módosítás)*
6. A 465 hrsz-ú (volt orosz tábor) területének keleti és nyugati része a tervezett átgáró folytatásban kialakítandó út mellett 30 m-es szélességben különleges idegenforgalmi terület marad, de a terület többi része hétvégiházás üdülőterületbe kerül átsorolásra *(5-ös módosítás)*.
7. A 147/19 hrsz-ú Különleges idegenforgalmi terület településközpont vegyes területbe kerül. *(6-os módosítás)*
8. A Berzsenyi utca menti 302 hrsz-ú telek egy része (1450 m²) üdülőházas üdülőterületből hétvégiházás üdülőterületbe kerül átsorolásra. *(12-es módosítás)*
9. A Bajcsy Zsilinszky utca menti 1042-1053 hrsz-ú telkek területe (falusias) lakóterületből településközpont vegyes területbe kerülnek átsorolásra. *(8-as módosítás)*.

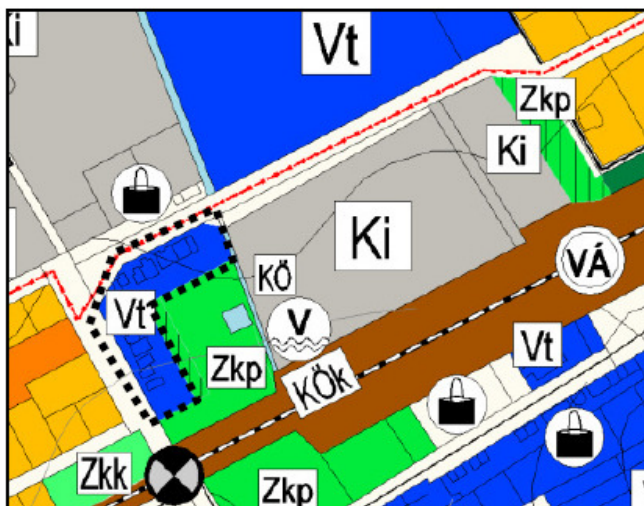
2. számú melléklet a .../2015. (.....) sz. Kt. határozathoz



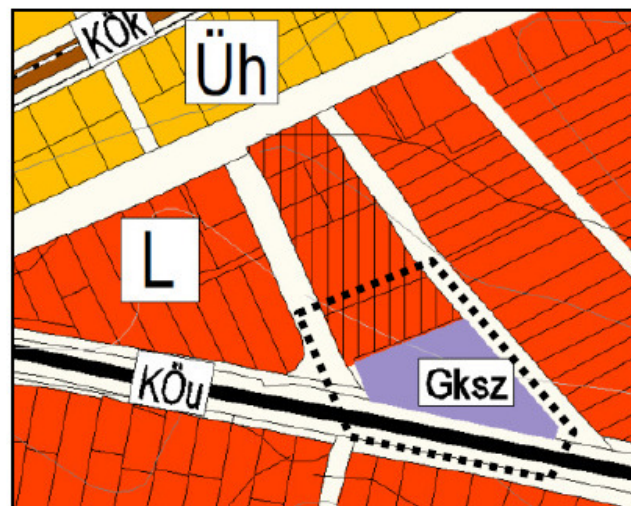
1. részlet (1-es módosítás)



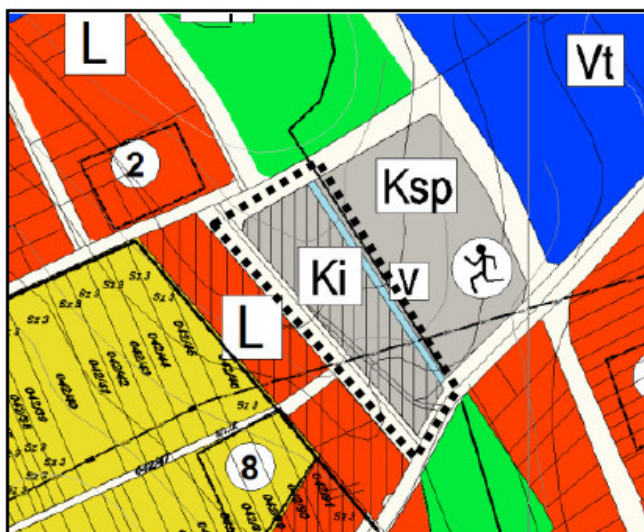
2. részlet (1-es és 8-as módosítás)



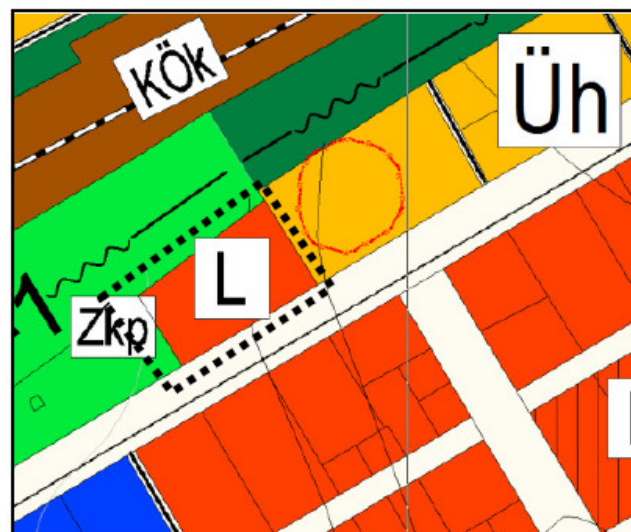
3. részlet (1-es és 6-os módosítás)



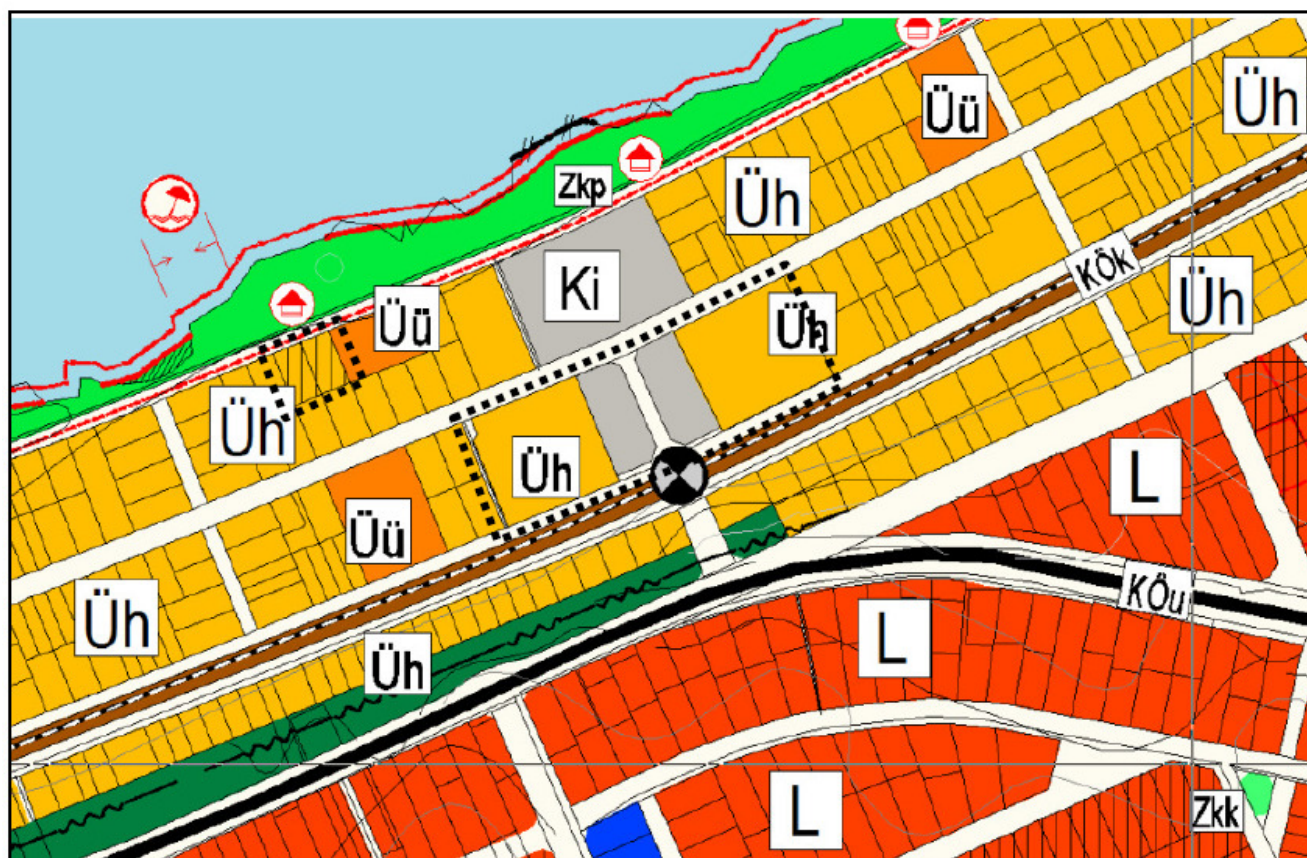
4. részlet (2-es módosítás)



5. részlet (3-as módosítás)



6. részlet (4-es módosítás)



7. részlet (5 és 12-es módosítás)

**Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2015 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőt rendeli el:

1. § A Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) mellékletét képező Szabályozási terv e rendelet 1. sz. mellékletén a szabályozott terület határa által jelölt részterületekre vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 1 sz. melléklete részletek szerinti normatartalom lép.

2.§ A Rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

(1) A szabályozási terven a lakóterület jele : "Lf". ~~A szabályozási terven Lf1-Lf4 jelű építési övezetek jelöltek.~~ A beépítési mód, a legnagyobb épületmagasság, a beépítettség és a legkisebb telekméret előírás a következő :

Ovezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf1	SZ	5,5	30	900	K	K
Lf2	O	5,5	30	700	K	K
Lf3	O	5,0	30	600	K	K
Lf4	lkr	5,0	30	250	K	K
Lf5	O	5,5	30	500	K	K

3. § (1) A Rendelet 7.§ (1) - (2) bekezdés helyébe az alábbi bekezdések lépnek:

(1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál. Kivéve: Vt 7, Vt 9, **Vt10** ahol lakóépület nem helyezhető el.

(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt10 jelű építési övezetek jelöltek, A beépítési mód , a legnagyobb építmény magasság, a beépítettség mértéke, és a minimális teleknagyság a következő :

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

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

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

(4) A Rendelet 7.§ kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

„(8) A Vt2 építési övezetben *-al jelölt telken a meglévő orvosi rendelő átépítése a (2) bekezdés táblázatában szereplő max. építménymagasságtól eltérően max. 7,5 m-es építménymagassággal vehető figyelembe.

(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. „

4. § (2) A Rendelet 10.§ kiegészül egy új bekezdéssel, mely az alábbi:

„(9). A hétvégiházaz üdülőterületen a (4) bekezdésben meghatározott funkciókon túl, lakóépület is elhelyezhető ill. meglévő épült funkciója lakó célúra is módosítható a Nagy Imre utca – 807 hrsz-ú út – Bánk Bán utca – 880 hrsz-ú telek által határolt területen az Állami Főépítész sz. hozzájárulása alapján. „

(2) A Rendelet 15.§ (6) bekezdés táblázata kiegészül egy új sorral, mely az alábbi:

Ovezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
KI-2	SZ	7,5	15	5000	K	K

5.§ (1) E rendelet 2015-én lép hatályba.

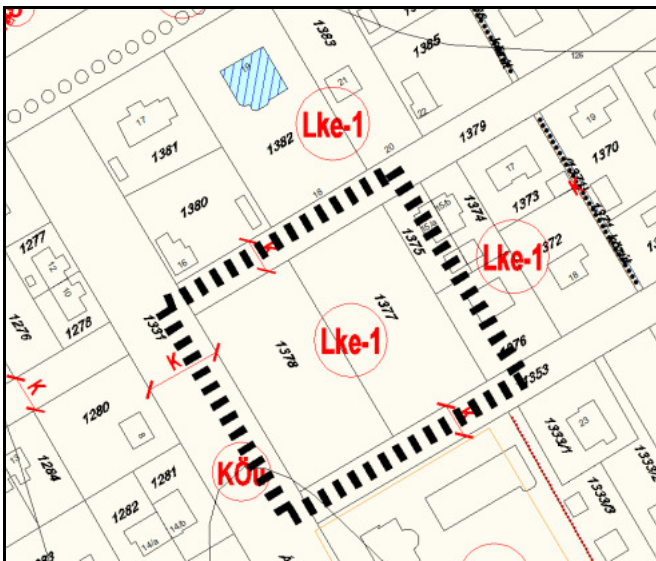
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonszemes, 2015.

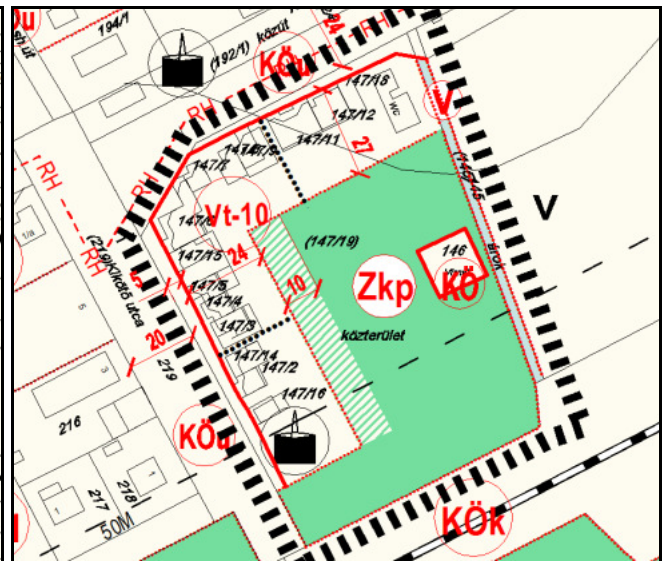
Takács József
polgármester

Dr. Valkó Zsuzsanna
körajegyző

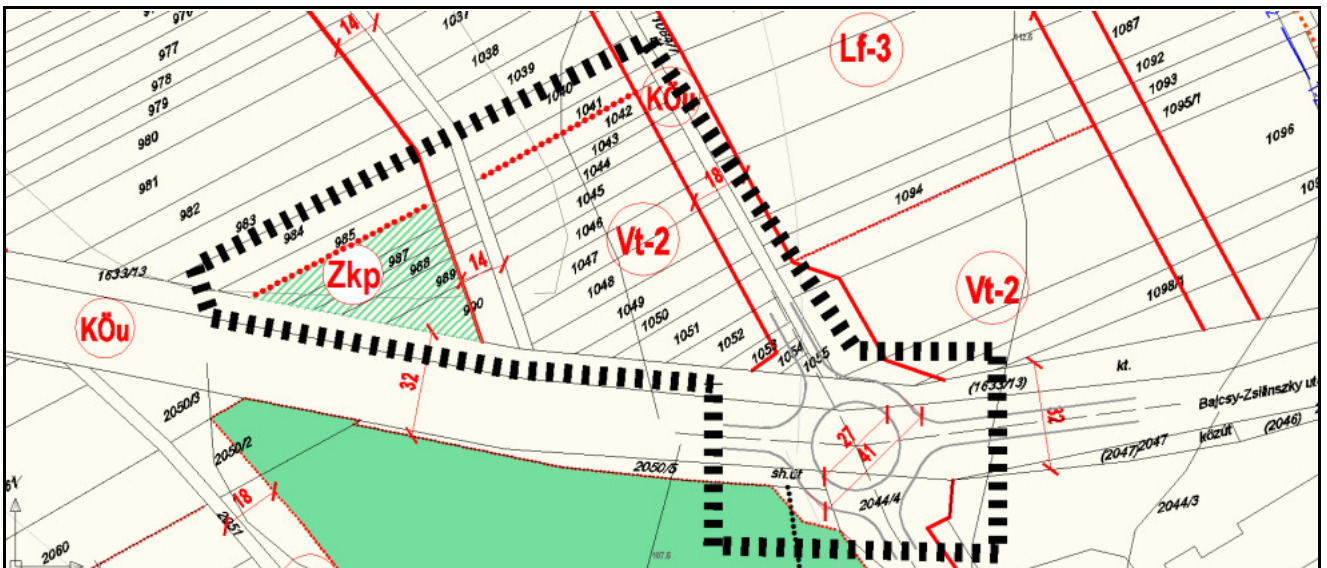
1. sz. melléklet a/2015. (...) önkormányzati rendelethez



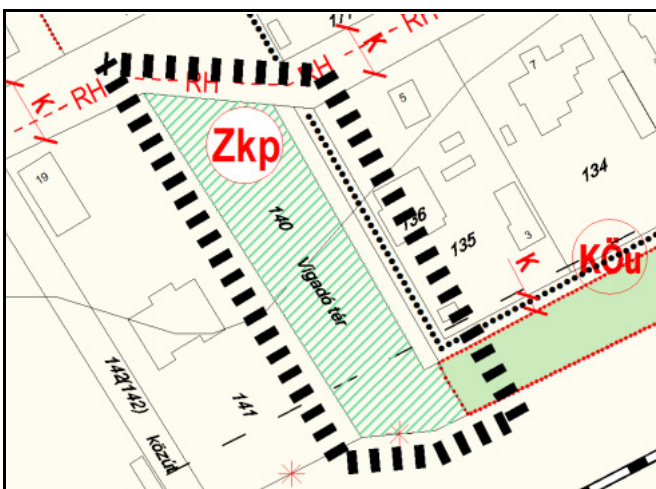
1. részlet (1-es módosítás)



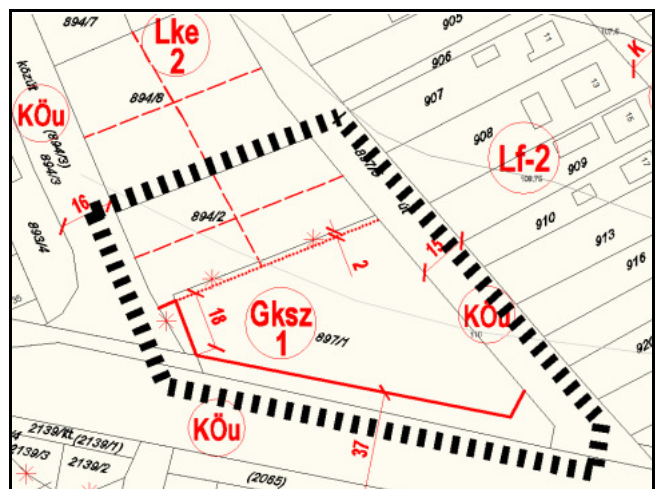
2. részlet (1-es és 6-os módosítás)



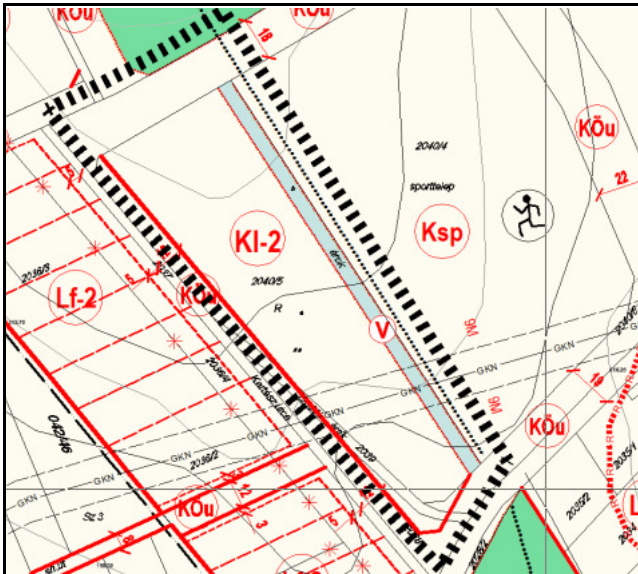
3. részlet (1-es, 11-es és 13-as módosítás)



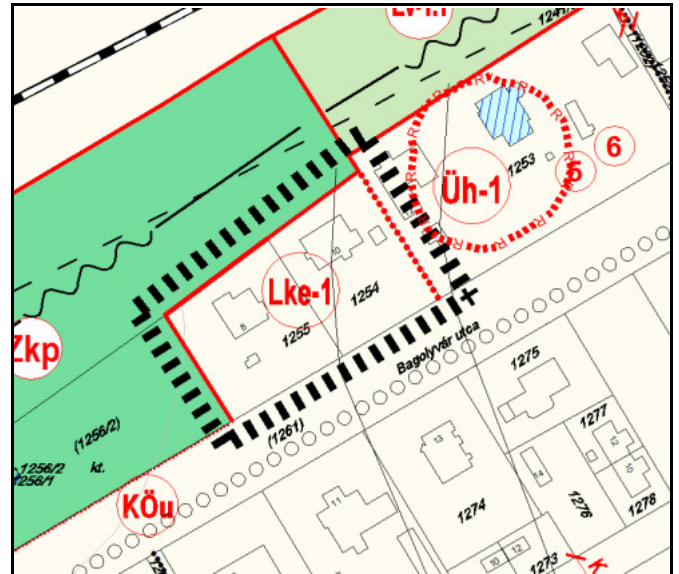
4. részlet (1-es módosítás)



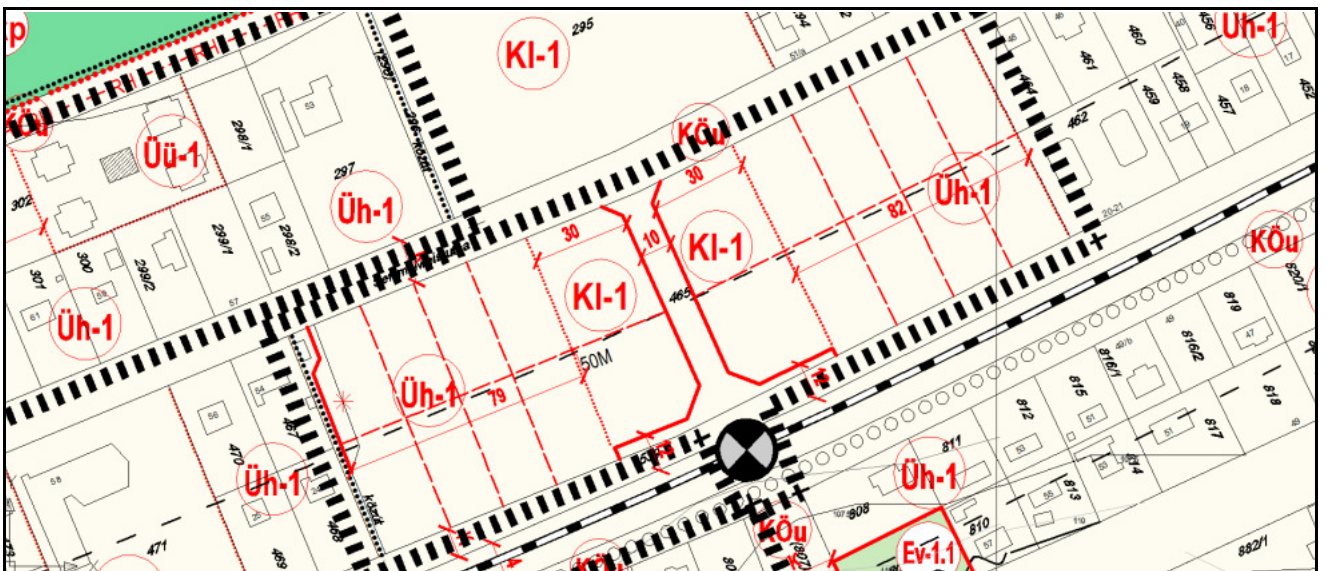
5. részlet (2-es módosítás)



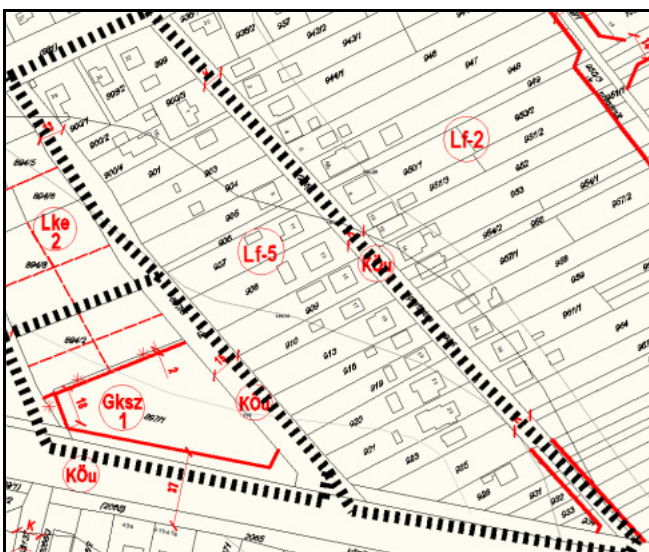
6. részlet (3-as módosítás)



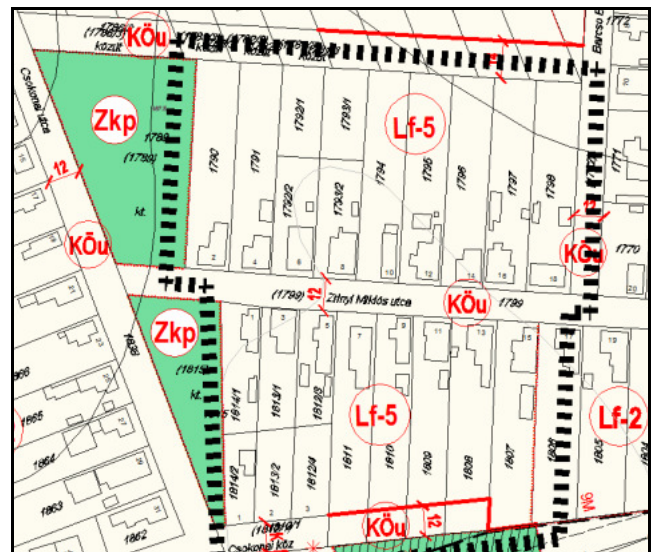
7. részlet (4-es módosítás)



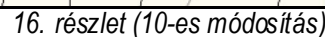
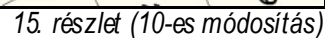
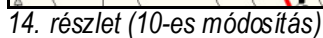
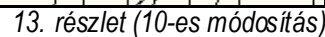
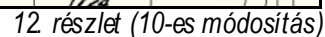
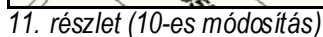
8. részlet (5-ös módosítás)

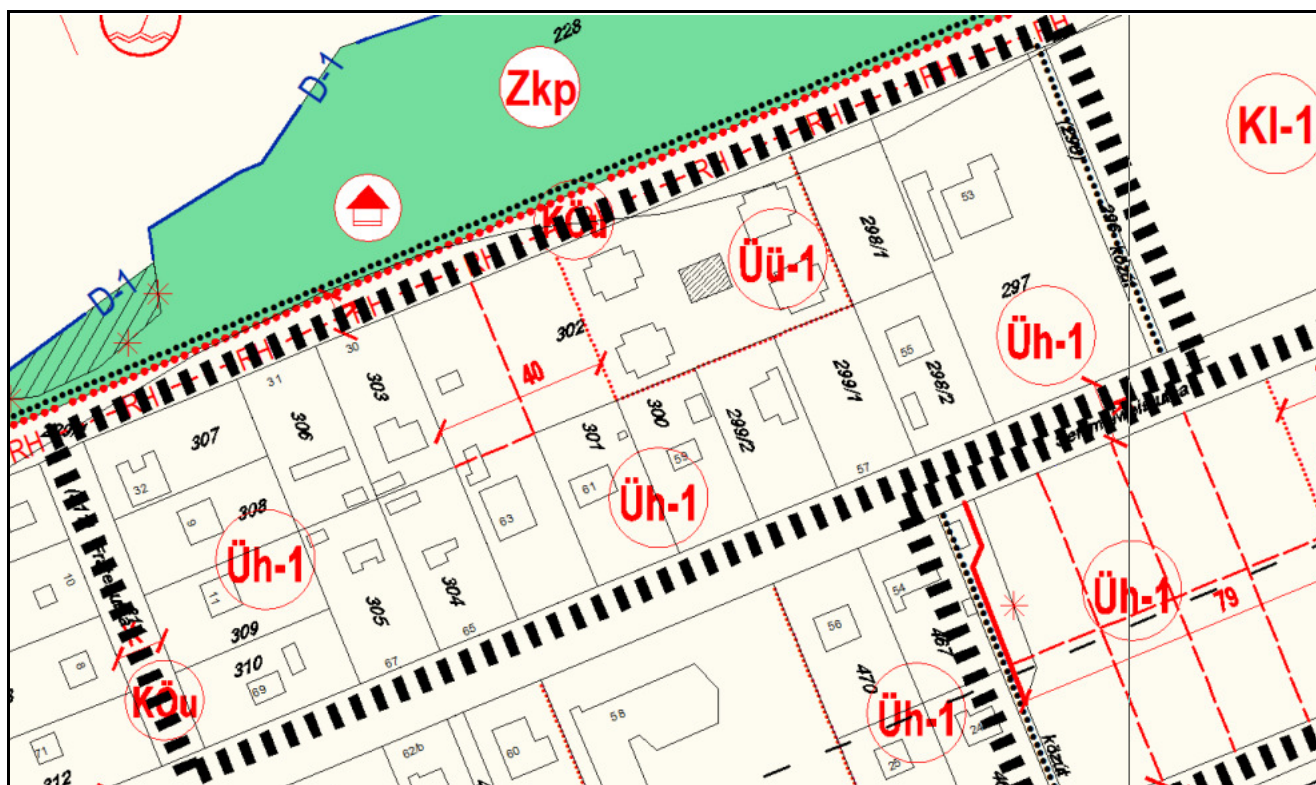


9. részlet (8-as módosítás)

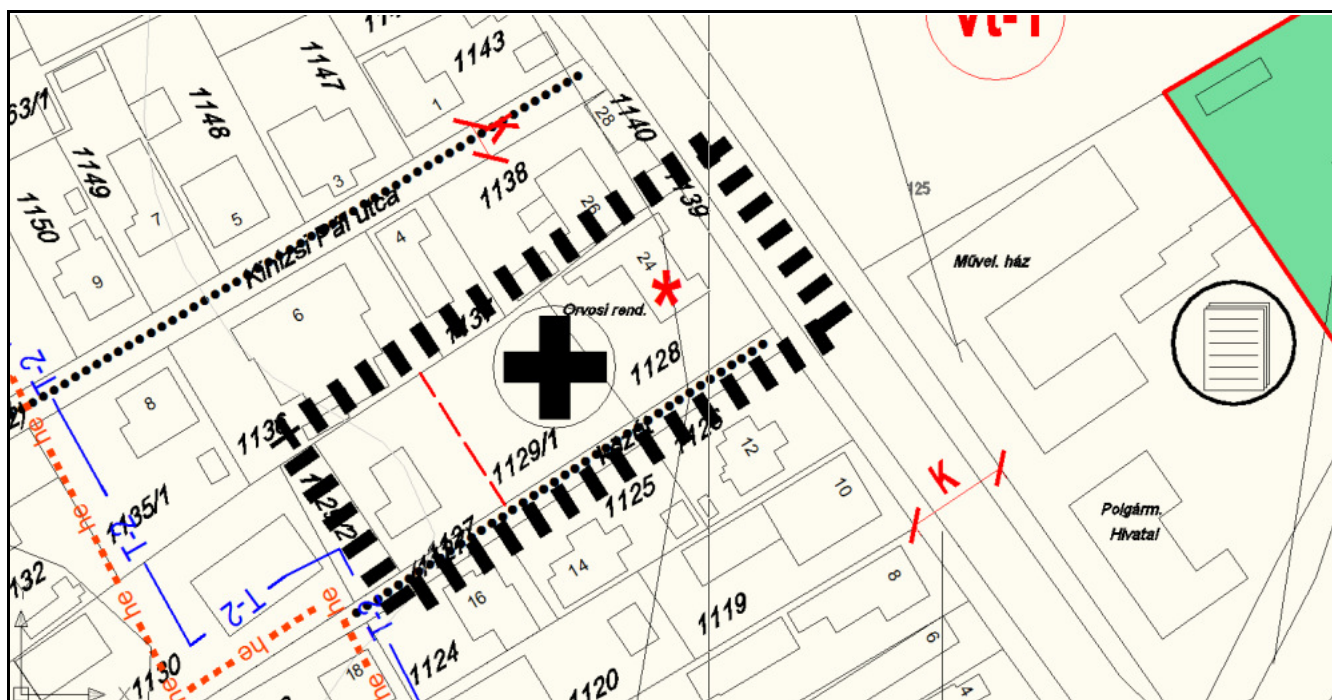


10. részlet (8-as módosítás)





17. részlet (12-es módosítás)



18. részlet (14-es módosítás)

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

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

4.1.1. Településszerkezeti összefüggések

A tervezett hálózati településszerkezeti elemek nyomvonal módosítása nem szükséges, a módosítások meglévő és tervezett településhálózati elemeket nem érintenek. A 7-es úton távlatban körforgalom helyének biztosítása szükséges az iskola térségében, az önkormányzat kérésének megfelelően.

4.1.2. Területfelhasználás és a szabályozás indoklása

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

1. Zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek átsorolhatóságának vizsgálata

Önkormányzati kérés volt annak a megvizsgálása, hogy a hatályos Településrendezési eszközökben kijelölt magántulajdonú zöldterületek átsorolhatók-e beépítésre szánt területekbe illetve a Balaton törvényben foglalt feltételek teljesíthetőek-e.

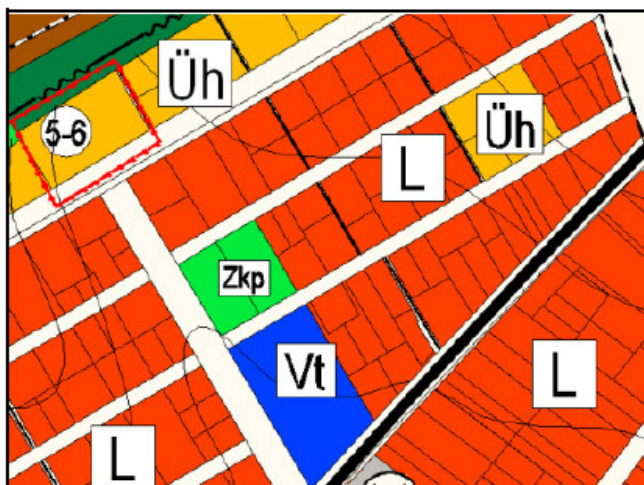
A település területén ugyanis több olyan magántulajdonú zöldterületet jelölt ki a hatályos településszerkezeti terv, melyek önkormányzati tulajdonba vétele és zöldterületi kialakítása ma már nem reális elképzelés. Néhányuk terjedelmüknél fogva azonos területű, önkormányzati tulajdonú területen biztosítandó zöldterületi pótlása komoly nehézségekbe ütközik, azaz ekkora méretű, zöldterület kijelölésére alkalmas önkormányzati terület nem áll rendelkezésre még 2-3 részletben sem.

Igy pl. a Táncsics Mihály utca – Széchenyi utca végén kijelölt lakótömb közepén lévő szabálytalan alakú lakóterület (23970 m²) nem sorolható át más területfelhasználási egységbe. Ez a zöldterület azonban beleilleszkedik a Bajcsy Zsilinszky úttól délre induló közelmúltban kialakított víztározónak és attól délre lévő vízfolyás menti zöldfelülettel egy zöldfelületi tengely mentén kialakuló közpark rendszerbe.

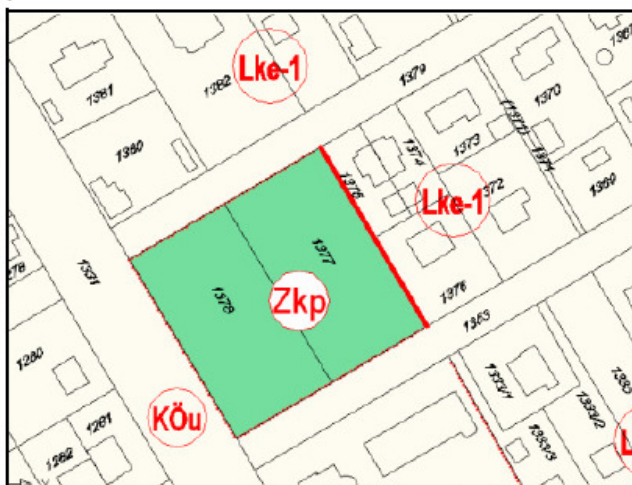
A Szedres utca Szeder köz végén (ún. „Dinyeföld”) a tervezett szabályos telektömbök végében található telkeken kijelölt zöldterületek (043/18-19, 21-22, 55-56, 58-59, 92-93 összesen 14405 m²) megvalósítása nem lehetséges, a szomszédos lakótelkek belterületbe vonása pedig ezen telkek telken nélkül nem lehetséges. A zöldterületek egyelőre nem sorolhatók át más területfelhasználási egységbe. Szóba jöhet megoldás lehet a településrendezési eszközök felülvizsgálatának készítésekor, egyes - beépítésre nem igazán alkalmas - lakóterületek visszaminősítése, ez esetben lehetőség nyílna a zöldterületek csökkentésére is. Ugyanakkor az egyes tömbök tulajdonosainak megegyezésével a kialakult – egyeseknek előnyös, egyeseknek előnytelen - helyzet rendezhető lehetne.

Kisebb, településfejlesztési szempontból fontosabb magántulajdonú zöldterületek átsorolása azonban megoldható jelen eljárásban is.

Ilyen a 1377 és 1378 hrsz-ú telkek területe, melyek lakóterületi átsorolhatósága évek óta probléma és amelynek a zöldterületbe sorolásának indoklása ma már nehezen érthető. A két szomszédos telek a Mártírok útja - Árnyas fasor – Petőfi Sándor utca – 1371 hrsz-ú köz által határolt tömb délnyugati végén helyezkedik el. A két telek területe 4251 m².



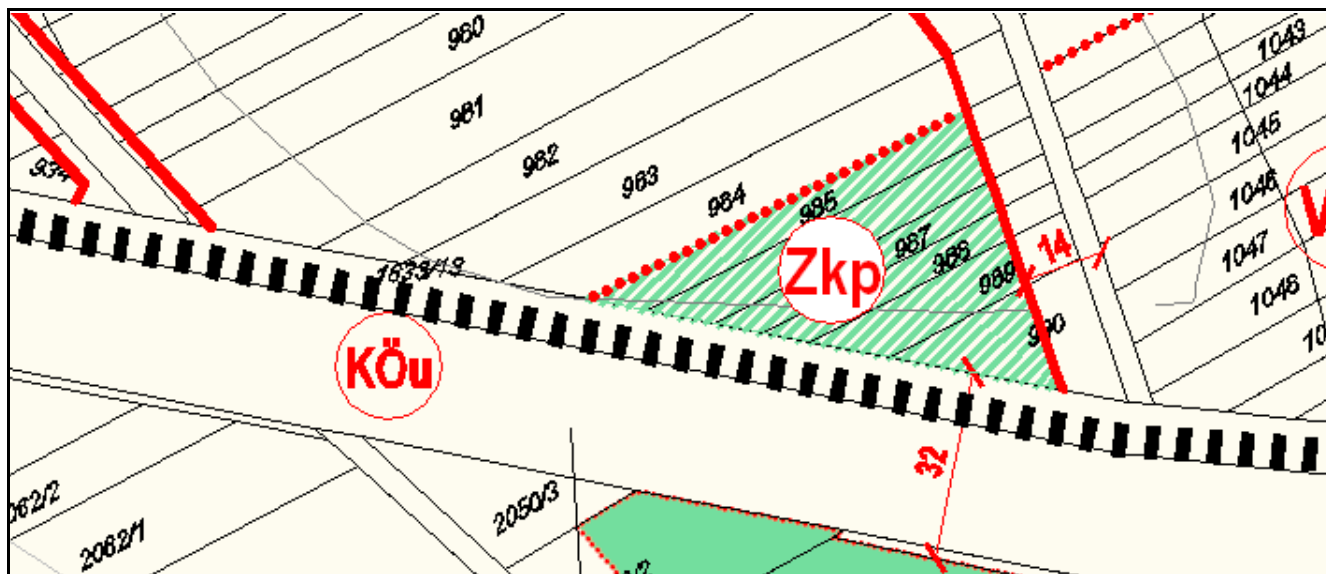
Hatályos településszerkezeti terv



Hatályos Szabályozási terv

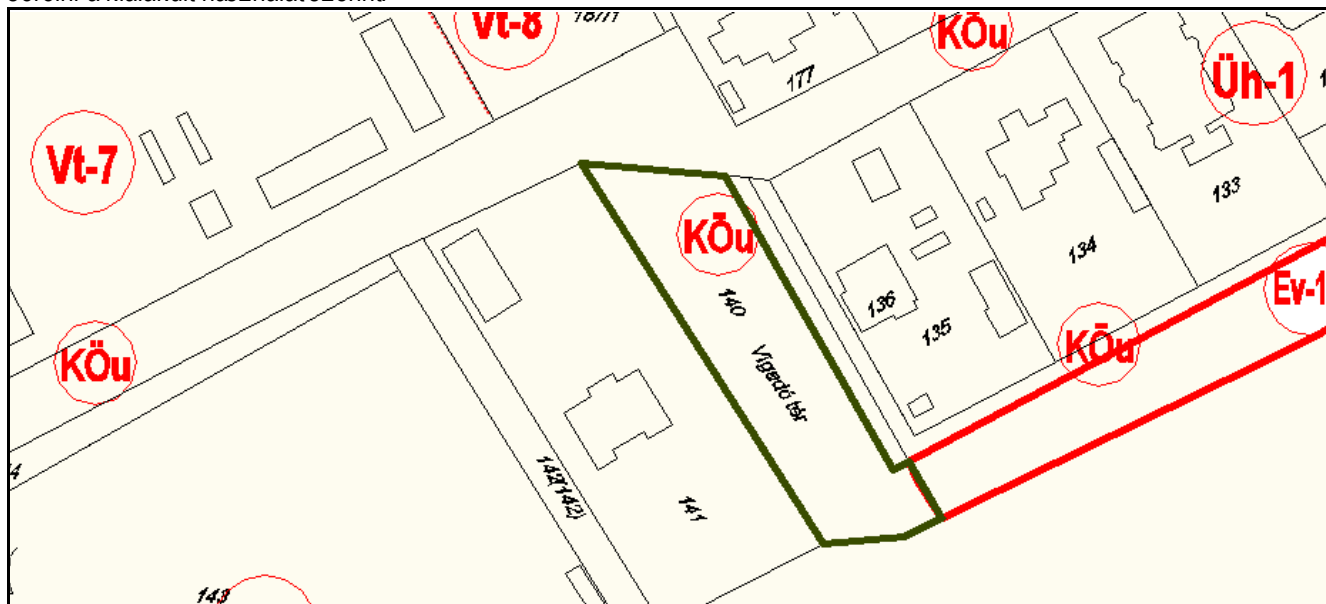
A pótlásra javasolt önkormányzati tulajdonban lévő területek (tulajdoni lapokat ld. a Mellékletben).

1. A Bajcsy Zsilinszky út mentén, a Nádas utca nyugati oldalán lévő, keskeny, mélyen fekvő kisméretű 986-990 hrsz-ú telkek. A Nádas utca ezen szakasza földút, az út mindkét oldalán mélyen fekvő, hosszú keskeny parcelákká találhatók, hol erdősültek, hol mezőgazdasági területként hasznosítottak, de művelésből már kivett területek. Az önkormányzat birtokában ebben a tömbben ezek a telkek vannak, a keleti szomszédos tömbben is elszórtan néhány önkormányzati tulajdonú telek. A két tömb északi része beépített, de az utcák keskenyek, szélesítésük a beépítések miatt nehézkes. A tömbök területe falusias lakóterület Lf2 építési övezetébe került besorolásra. A tömbök északabbra eső részének beépítése is csak távlatban lesz reális. Az önkormányzat ezen telkek felvásárlását kifejezetten zöldterületi célra kezdte meg.



1. Zöldterület pótlásra javasolt terület 986-990 hrsz, összesen: 1382 m²

2. A vasút északi oldalán helyezkedik el a hangulatos Vigadó tér, közparkszerű kialakítással közlekedési területbe sorolva. Innen közelíthető még a vasúti pályaudvar gyalogosan aluljárón keresztül, valamint a rendkívül hangulatos Fásor sétány. A téren a meglévő, 4 m széles 137 hrsz-ú utat 8-m-es úttá szélesítve javasoljuk a többi területet (2192 m²) zöldterületbe sorolni a kialakult használat szerint.



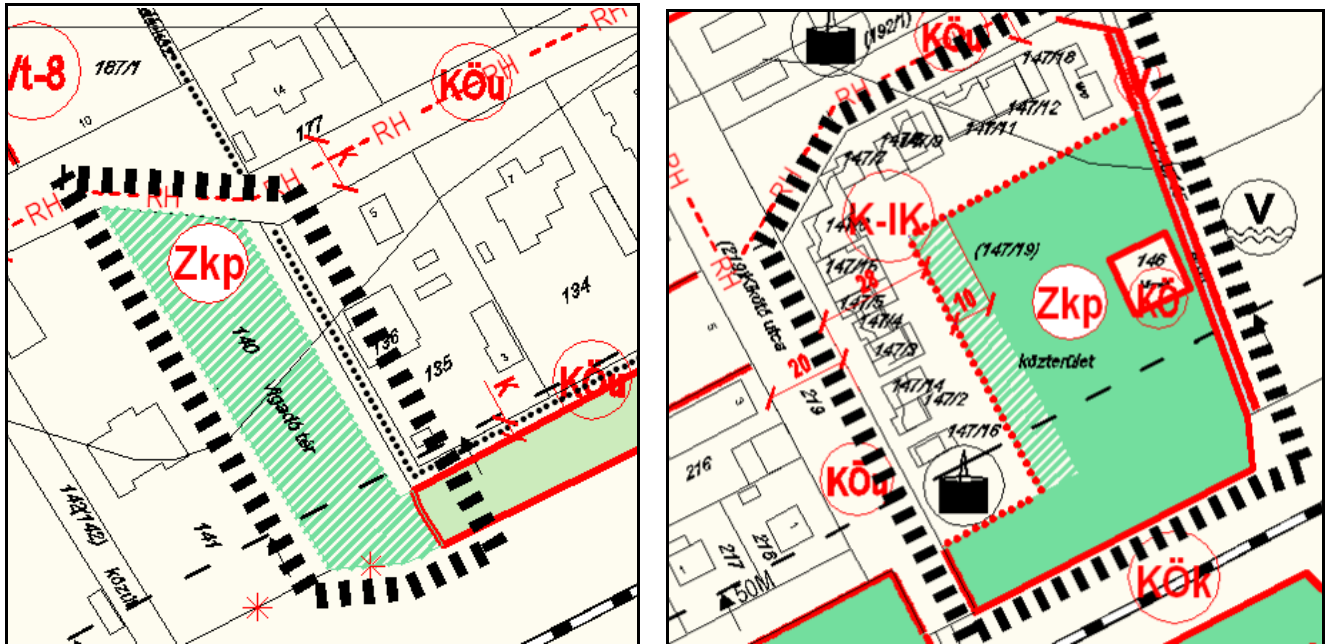
2. Zöldterület pótlásra javasolt terület 140 hrsz, összesen: 2192 m²

3. A Kikötő utca menti, vasúti átjáró és kikötő közötti szakaszon található üzletsor mögött szabályozott zöldterület valójában teljes területével közterület, az üzletek úszótelkes kialakításúak. Hátsó, gazdasági bejáratukat „mutatják” az ősfás, hangulatos közpark felé, a hatályos szabályozás elvi övezethatárt jelölt a közpark és a különleges idegenforgalmi terület (Kikötő építési övezet) között. Ez utóbbi külön módosításként is szerepel a jelen módosítások között 6-os pontként. A közparki

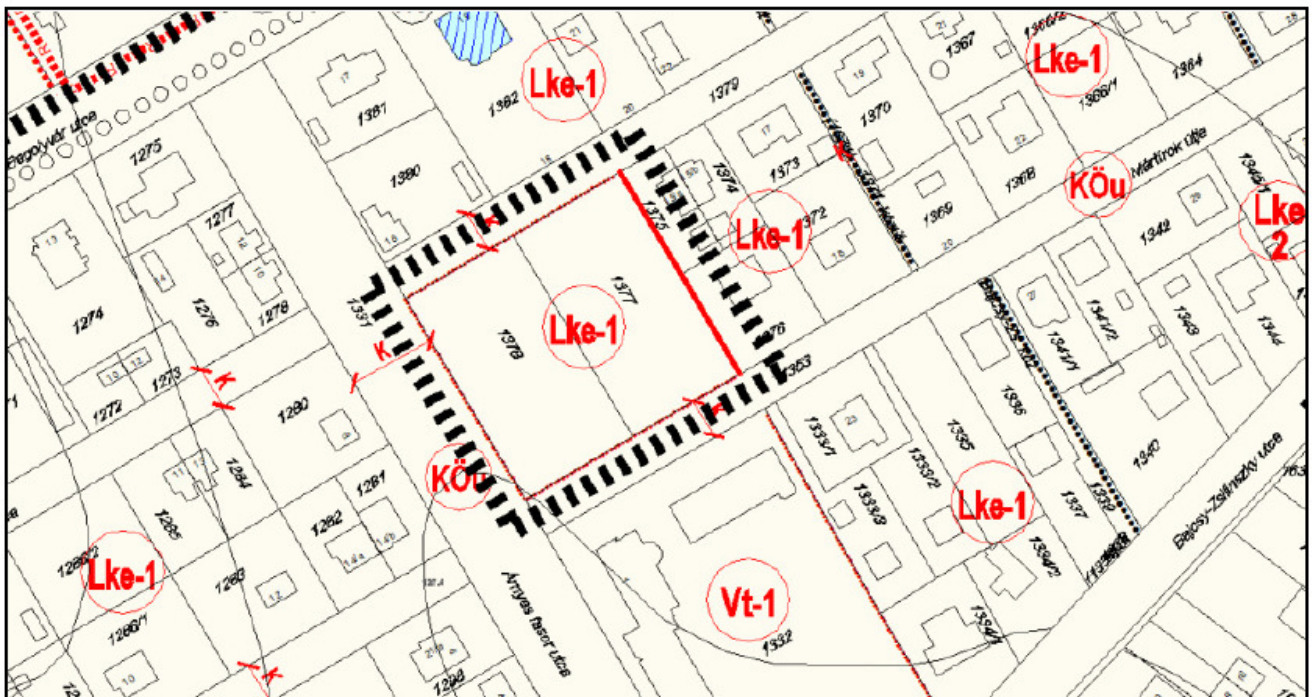
területhasználat valójában a jelenleginél tovább tart, az üzletek (úszótelkek) csupán néhány m-t használnak az önkormányzati területből.

A zöldterületi pótlás ezen a területen egy 10 m széles új zöldterületi sáv (705 m²).

Felmerült még lehetséges pótlásként a szomszédos 143 hrsz-ú vagy a 2040/4 hrsz-ú sportterület területe, de mindkettő sportterületként szerepel az ingatlan nyilvántartásban, ezért zöldterületi részbeni átsorolásuk átgondolandó településfejlesztés szempontjából. Éppen ezért javasoltjuk ezeket az új Településfejlesztési koncepció megalkotásával egy időben megfontolni.



2-3. Zöldterület pótlásra javasolt területek, (140 hrsz és 147/19 hrsz)



Szabályozási tervi javaslat

A két zöldterületi kiváltással érintett telek a szomszédos kertvárosias lakóterület Lke-1 építési övezetébe kerül átsorolásra. Az építési övezetben a hatályos HÉSZ szerint alábbiak szerinti lehet épületet elhelyezni:

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lke1	SZ	5,5	30	700	K	K

A zöldterületek területe a módosítással nem csökken, hiszen a Balaton törvényi feltételek szerint csak azonos területű zöldterület kijelölésével sorolható át zöldterület más területfelhasználási 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.

Balaton törvényi megfeleltetés:

Az átsorolandó területekre a Balaton törvény 6/B.§-t kell alkalmazni:

„6/B. §³⁰ (1) E § alkalmazásában zöldterület: a településrendezési eszközökben a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel nem érintett területeken zöldterület területfelhasználási egységbe sorolt terület, amely az ingatlan-nyilvántartás szerint nem minősül önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek.

(2) Zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével, és csak akkor jelölhető ki, ha

a) az újonnan zöldterületbe sorolt terület a települési önkormányzat tulajdonában van,

b) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá, és

c) az újonnan kijelölt zöldterület településszerkezeti adottságainál fogva (elhelyezkedése, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolata) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében.”

Az átsorolni kívánt zöldterületnél nagyobb új zöldterületet jelöl ki a módosítás:

Átsorolással érintett zöldterület (1377, 1378 hrsz)	4251m ²
Új zöldterület:	4760 m ² > 4251 m ² , megfelel
- 986-990 hrsz	1863 m ²
- 140 hrsz (Vigadó tér)	2192 m ²
- 147/19 hrsz egy része	705 m ²

Az újonnan zöldterületbe sorolt területek a balatonszemesi önkormányzat tulajdonában van (ld. a tulajdoni lapokat a Mellékletben)

Az átsorolni kívánt zöldterületek nem tartoznak természetvédelmi oltalom alá.

Az átsorolni kívánt zöldterületek illeszkednek a település zöldfelületi rendszerébe.

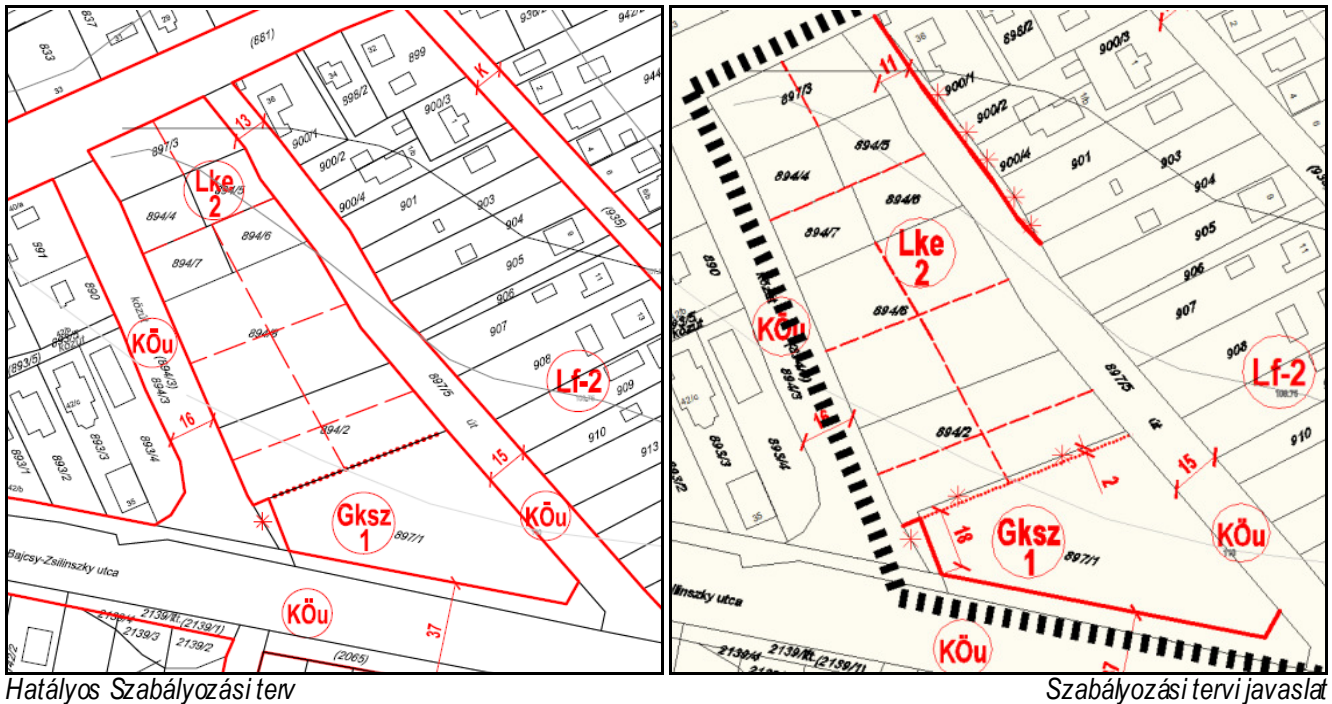
A lakóterületbe átsorolandó 1377-1378 hrsz-ú telkek új beépítésre szánt területek, melyek esetében **a Balaton törvény 18.§ (1) bekezdése szerinti szabály alapján az átsorolandó terület 10 %-ának megfelelő zöldterületet kell létesíteni.** Ezt a fenti új zöldterület teljesíti, mert az új zöldterület 509 m²-el nagyobb, mint az átsorolni kívánt terület. A 10 % kötelező zöldterület 425,1 m², tehát a terület biztosított.

2. A Bajcsy-Zsilinszky utca melletti Gksz1 övezet és a szomszédos lakóterületi határ korrekciója

A településrendezési eszközökben kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területként kijelölt, Gksz1 építési övezetként szabályozott területen (897/1 hrsz) benzinkút létesítése merült fel fejlesztési szándékként. 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.

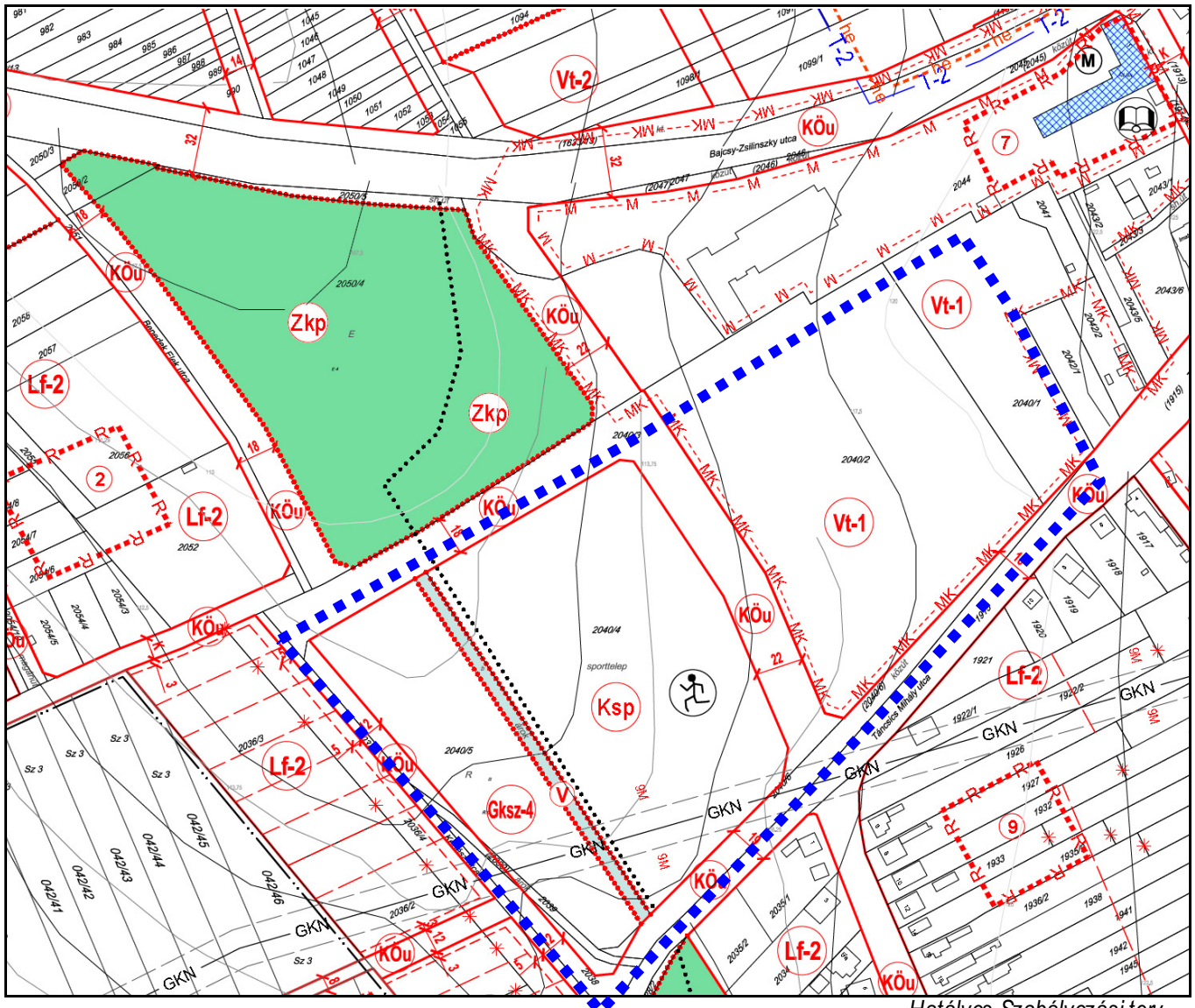


3. Az önkormányzati tulajdonú fejlesztési területek besorolásának vizsgálata (2040/4, 2040/5, 2040/2, 2040/1 hrsz stb.)

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 Gks4 építési övezete. Ha hosszú távon számol az önkormányzat a kemping területhasználattal, akkor célszerű különleges területbe átsorolni a területet. Ettől északra 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 északra fekszik az általános iskola és művészetoktatási intézmény településközpont vagyis terület Vt-1 építési övezetében fekvő 2044 hrsz-ú telke. Az iskola fejlesztési területét 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



Hatályos Szabályozási terv

Javaslat

A jelenleg beépítetlen, összefüggő, csak időszakonként rendezvényhelyszíneként hasznosított területben (2040/2,4,5) tervezett kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület véleményünk szerint nem odaillő funkció, hiszen a „nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységű épület” is lehet az adott környezetben akár nagyobb teherautóforgalmat igénylő, településképi szempontból zavaró megjelenésű létesítmény. Nyugatról ráadásul tervezett lakóterület határolja. A tervezett önkormányzati hasznosításnak megfelelően a 2040/5 hrsz-ú telket különleges idegenforgalmi területbe javasolt sorolni.

Megjegyezzük, hogy a jelenlegi Gksz-4 övezeti besorolást a hatályos HÉSZ nem tartalmazza.

A területet javasolt Különleges idegenforgalmi területbe sorolni, a HÉSZ-ben pedig új építési övezetet létrehozni, a „Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport területek” területfelhasználási egységen belül. A HÉSZ az elhelyezhető funkciókat az alábbi módon határozza meg:

(1) Különleges idegenforgalmi, szállás, szolgáltatás, lakó, üdülő- és sportterület elsősorban

olyan kereskedelmi szállás jellegű idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére szolgál, amely a kor igényeinek megfelelően komplex szolgáltatást nyújt. (KI-1)

(2) Különleges idegenforgalmi központi területen (KI-1) elhelyezhető:

- lakó- és üdülőépület
- a kirándulók, nyaralók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, kemping
- közösségi szórakoztató- és kulturális épület
- sportlétesítmény
- strand
- önálló parkoló terület
- kikötő

A KI övezetek kiegészítése szükséges, mert a HÉSZ-ben szereplő KI-1 építési övezet megengedi akár a min 1000 m²-es telkek kialakítását is, mely nem kívánatos ezen a területen, ezért új KI-2 építési övezet bevezetése szükséges.

Javasolt paraméterek: Beépítés 15 %, telekméret 5000 m² (nem osztható), építménymagasság max. 7,5 m. , zöldfelület min. 40 %.

A HÉSZ 15.§ (6) bekezdés táblázata az alábbira változik:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
KI-1	SZ	7,5	30	1000	K	K
KI-2	SZ	7,5	15	5000	K	K

A 2040/4 és 2040/2 hrsz-ú telkek besorolását nem javasoljuk módosítani, a Településfejlesztési Konceptió felülvizsgálatánál lehet megvizsgálni, esetlegesen ezektől eltérő funkciót. Az iskolától délre eső terület Vt-1 építési övezeti besorolása a lehető legjobb, hiszen sokrétű területfelhasználást tesz lehetővé. A területek egyelőre tartalék intézményi területként funkcionálnak. A sportterület esetleges zöldterületbe sorolását alaposan át kell gondolni, mert zöldterületi átsorolása esetén abból újra beépítésre szánt területet kialakítani nem lehet.

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

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 építmény magasság szabályozása, holott inkább egységes utcaépítési 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.

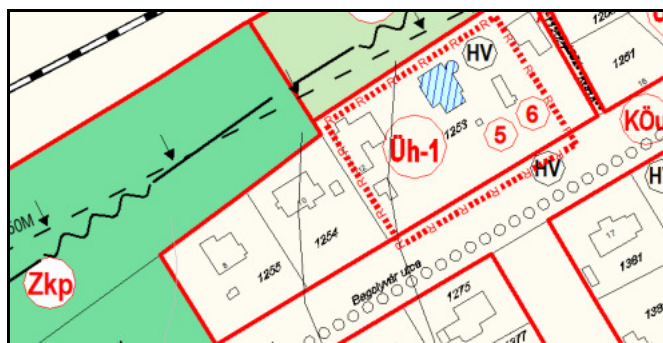
A módosítás hatása: a jelenlegi lakó- és üdülőterületi anomáliák megszűnnek, a lakóépületek, vagy lakóépületi átminősítések száma kismértékben nőhet.

Javaslat:

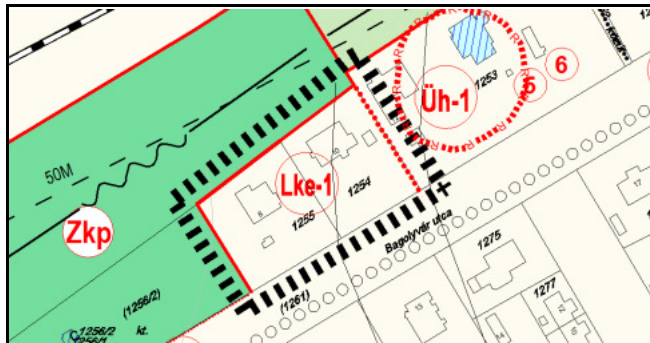
A Bagolyvár utcai 1254 és 1255 hrsz-ú telkek a kialakult lakóhasználat miatt (mindkét telken lakó épület áll) Lke-1 építési övezetbe kerülnek.

A Bánk Bán utcai telektömbök a 807 hrsz-ú útj „Üh-1a” és „Üh-2a” jelű övezetbe soroltak a szabályozási tervben, ahol a HÉSZ szerint az „a” jel a „jelentős zajhatásnak kitett üdülőterületek” -et jelenti. Ennélfogva ezekben a tömbökben a lakófunkció megengedését nem javasolhatjuk. Még akkor sem, ha a vasúti fejlesztés miatt a zajhatás csökkenni fog. A 807 hrsz-ú (tervezett átjáró térsége) vizsgálatánál megállapításra került, hogy a vasúti átjáróig az Üh-1 jelű tömbökben egyenesen alakult a beépítés ki, kb. egy forma számmal vannak üdülő és lakóépületek. Egyre nagyobb az igény a lakóépület építésére, de az Üh-1 építési övezetben ez nem lehetséges. Ezekben az építési övezetekben javasolt új lakóépület építését megengedni OTÉK eltéréssel.

Javasolt előírás: 10.§ (9). A hévígiház üdülőterületen a (4) bekezdésben meghatározott funkciókon túl, lakóépület is elhelyezhető ill. meglévő épült funkciója lakó célúra is módosítható a Nagy Imre utca – 807 hrsz-ú út – Bánk Bán utca – 880 hrsz-ú telkek által határolt területen az Állami Főépítész sz. hozzájárulása alapján.



Hatályos Szabályozási terv



Szabályozási tervi javaslat

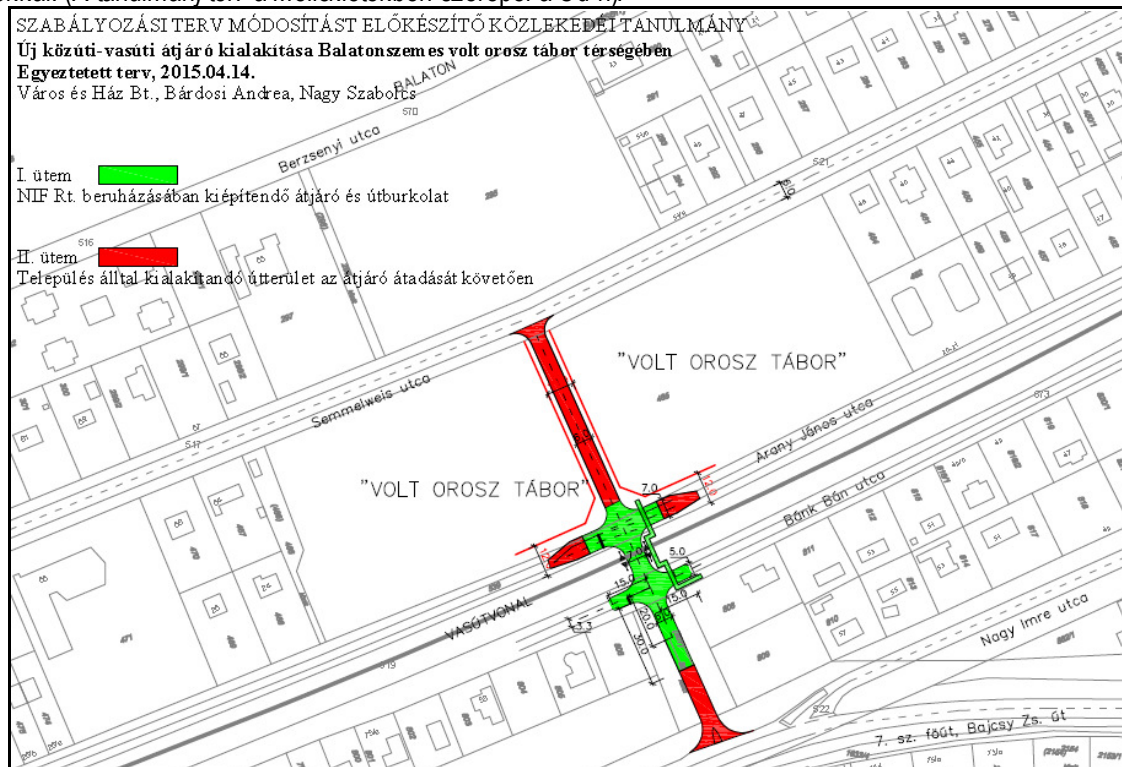
5. A Településszerkezeti terven jelölt új vasúti átjáró szabályozása, a KI-1 építési övezet szabályozásának módosítása

A 2014 elején jóváhagyott településrendezési eszközök módosítása a „**Balaton vasúti megközelítése és a kötőtpályás körjárási feltételeinek javítása előkészítése**” tárgyú, KÖZOP-2.5.0-09-2010-0002 azonosítójú Támogatási Szerződés keretében megvalósuló vasútfejlesztést szolgálta. Az akkori terv véleményezési terv dokumentációja tartalmazta a tervezett Bánk Bán utca és a volt „orosz tábor” területe közötti vasúti átkelőt a NIF Zrt utólagos tendertervi befogadása alapján, azonban a vasúti átkelő a szabályozási tervi bizonytalanságok miatt csak a Településszerkezeti tervben került elfogadásra.

A módosítás célja új vasúti átkelő 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 átkelővel a vasútállomásnál meglévő – nyári szezonban túlterhelt – átkelő terhelése csökken, az üdülőterületi célforgalom jobban eloszlik. Az átkelő a „volt orosz tábor” hasznosítását, fejlesztését is elősegíti

Az átkelő kialakítására 2015 év elején egy Szabályozási tervet előkészítő Közlekedési Tanulmány tervet készített cégünk, mely az átkelőhöz kapcsolódó közlekedési megoldásokat és kérdéseket tisztázta és egyeztetette az illetékes közlekedési hatóságokkal. (A tanulmány terv a Mellékletekben szerepel a Cd-n).



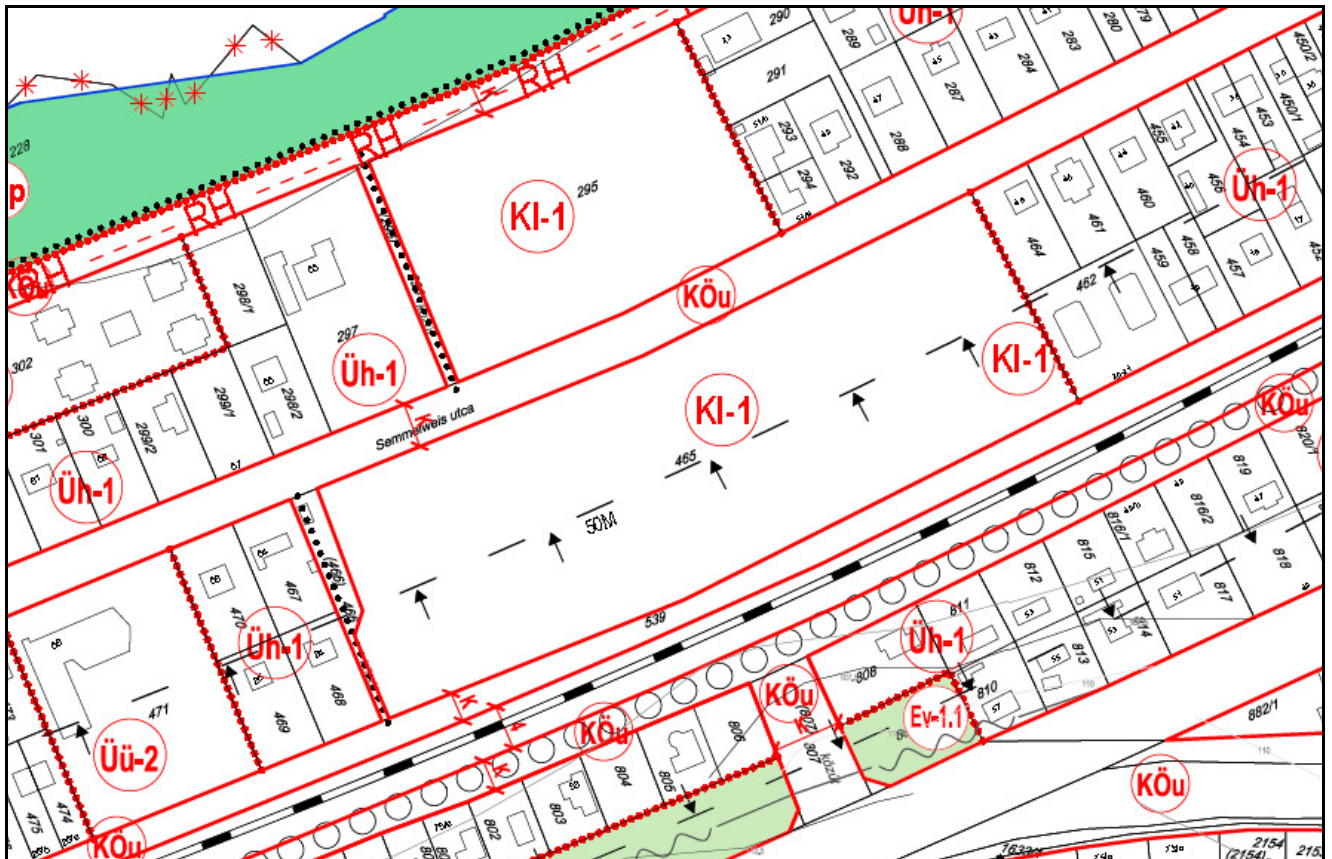
Az egyeztetett tervet a NIF Zrt támogatta az alábbi, 2015 április 17-én kelt levele szerint:

Támogatjuk az egyeztetések eredményeként kidolgozott, az Önöktől kapott és levelünkhöz csatolt helyszínrajzon ábrázolt műszaki tartalmat a kb. 1395+90 vasúti hm.sz.-be tervezett szintbeli útátkelő és gyalogos átkelő kialakítása tekintetében, az alábbiak szerint:

- az útátkelő geometriája kialakítása során a majdani egyenes továbbvezetés lehetővé tétele a volt orosz táboron keresztül (az orosz táboron keresztülvezető út nem a tervezett projektünk részeként épül meg),
- a burkolt útfelületek csatlakozhatnak nem burkolt útszakaszokhoz,
- az átkelő kialakítása beavatkozást nem tesz szükségessé a 7. sz. közúton,
- az átkelőtől 30 m hosszban szükséges kiépíteni az útszakaszt a 7. sz. főút felé,
- rájáratási háromszög az engedélyezés során biztosítandó, ezzel összefüggésben a vasúti átkelőt biztosító berendezést a környező (meglévő) vasúti átkélok figyelembe vételével kell megtervezni,
- Az átkelőnél gyalogos átkelés is kialakítandó, amely minden tekintetben az átkelő beruházás része.

A fenti műszaki szempontokat a tárgyi vasútvonal-rekonstrukció tenderdokumentációjában szerepeltetjük, mint megtervezendő és megépítendő műszaki tartalmat.

A fenti levélben a NIF Zrt tájékoztatta az Önkormányzatot arról is, hogy az orosz tábor térségében tervezett zajárnyékoló falat, mely a Balatonaliga – Balatonszentgyörgy közötti vasúti átépítés I. ütemére kiadott környezetvédelmi engedélyben szerepelt, áttervezték, így a környezetvédelmi engedély tekintetben módosult.



Hatályos Szabályozási terv

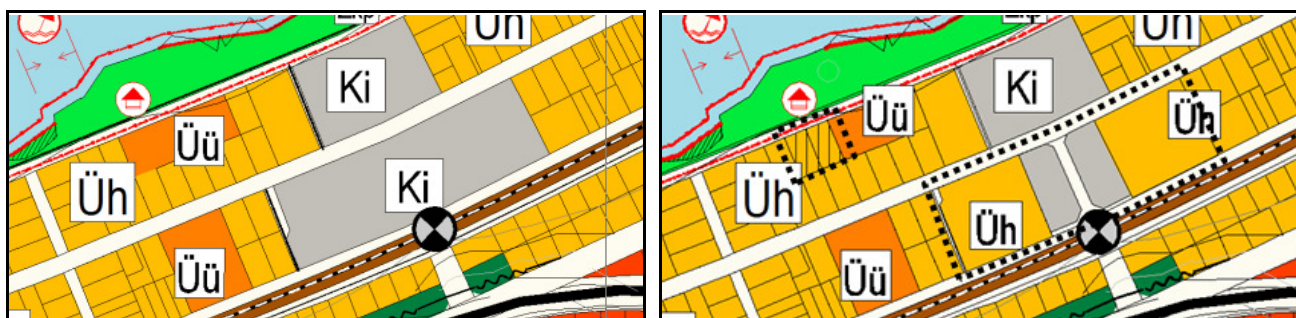
Javaslat:

Az átjáró az elkészült – az illetékes közlekedési államigazgatási szervekkel egyeztetett tanulmány terv (ld. a Mellékletben a Cd-n) alapján kerül átvezetésre és így a Bánk Bán utca folytatásában 10 m széles új út kerül kiszabályozásra a 465 hrsz-ú telken. Az átjáró megközelítéséhez nem szükséges további szabályozás, így csak a 465 hrsz-ú telken szükséges területigény bevétel.

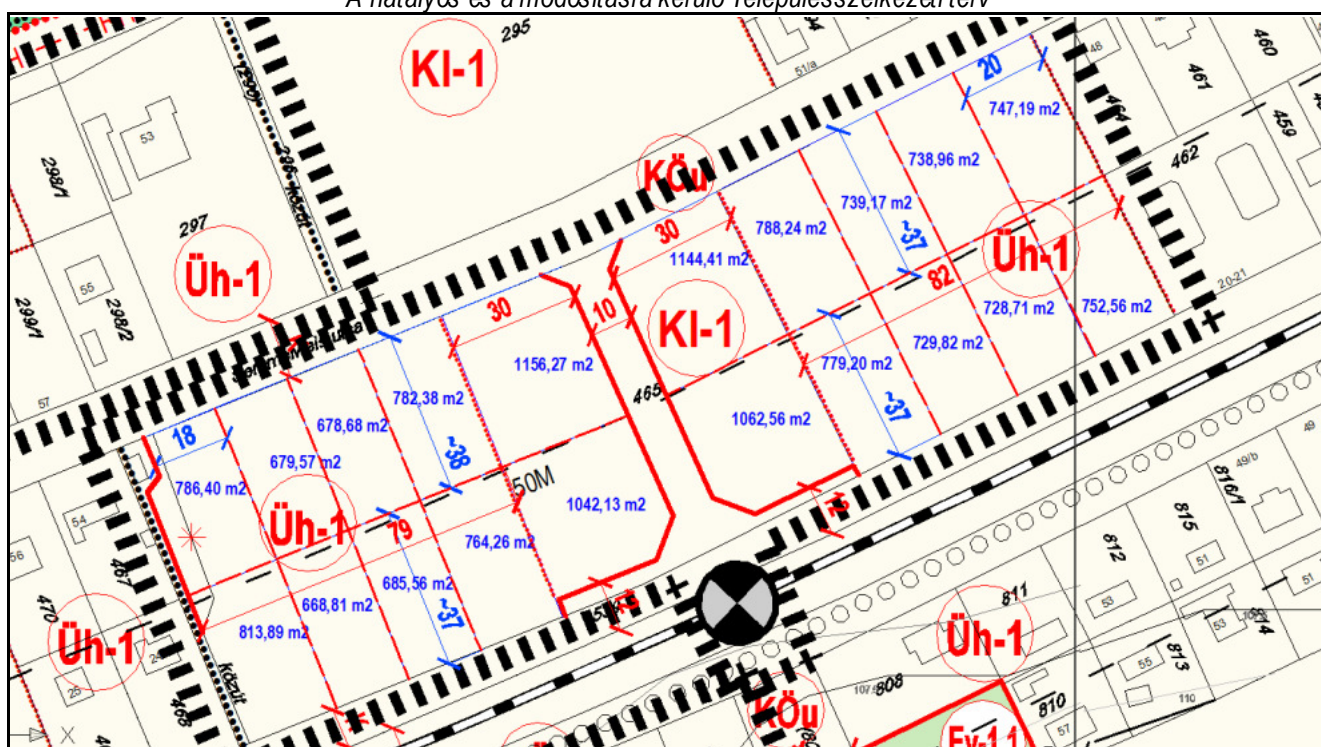
Felmerült ugyanakkor a „volt orosz tábor” jelenlegi beépítetlen, KI-1 jelű építési övezetbe sorolt területének hasznosíthatósági vizsgálata is.

A volt orosz tábor a Balaton partjához közelebbi, kisebb, 295 hrsz-ú telek esetében javasoljuk a jelenlegi besorolás megtartását és a telek lehetőség szerinti egyben tartását, azonban a 465 hrsz-ú terület a szabályozás által módosul, hiszen az átjáró miatt a terület közepén egy 10 m széles út került kiszabályozásra. Mivel ez új helyzetet teremt, megvizsgáltuk, hogy milyen telekosztási lehetőségek jöhetnek szóba. A hatályos szabályozás ill. építési övezet a KI-1 építési övezetben min. 1000 m² teleknagyságot ad meg, de eddig az önkormányzat a telek egységben tartásával kívánta értékesíteni a területet.

A telekmegosztásra több variációt dolgoztunk ki, melyeket a Képviselő-testülettel ismertettünk. A Képviselő-testület úgy döntött, hogy a terület közepén, az átjáró magasságában kiszabályozott út mellett maradjon meg a KI-1 építési övezet úgy, hogy 2-2 telek kialakítható legyen, de a többi terület a szomszéd területekhez hasonlóan hétvégi házhasznú üdülőtérrel Üh-1 építési övezetbe kerüljön. Ezt a döntést az indokolja, hogy a terület egyben történő értékesítése évek óta sikertelen volt, az üdülőtellek könnyebben és gyorsabban értékesíthetők. A szabályozási terv tehát a Kt. döntésnek megfelelően módosul, illetve ennek megfelelően a Településszerkezeti terv is módosul.



A hatályos és a módosításra kerülő Településszerkezeti terv



Telekosztási javaslat

A szabályozási és telekosztási javaslatban a KI-1 építési övezetben min. kialakítható telekméret figyelembevételével az új út mentén 2-2 telek alakítható ki, az ezen túli területek az Üh-1 építési övezetben kialakítható telekméreteket szerint 8-8 telek hozható létre. A 465 hrsz-ú telek nyugati határán egy gyalogút halad, melynek északi részén egy ott található trafóépület miatt kiszélesedik. A gyalogút korrekciója indokolt, így a kiszélesedés, kevesebb területet vesz igénybe.

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 tömbtelkekre 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 fejlesztettségének biztosítása

Javaslat

Hasonló úszótelkes beépítéseknél országos előírás hiányában általános szokás, hogy a beépítési mutatókat a tömbtelkekre vonatkozóan alkalmazzák, azonban ez nem jogszerű előírás, hiszen az építési előírások csak az adott telkekre érvényesíthetők.

Miután a cél a fejlesztési lehetőség megadása, ezért az úszótelkes átalakítását elősegítő rendelkezések szükségesek. Az egyik ilyen problémás terület a Kikötő utca, Ady Endre utca, vasút és sportterület közötti 147/19 hrsz-ú közterület, melynek egyik része zöldterületben másik része Különleges idegenforgalmi terület K-IK jelű építési övezetbe sorolt. Ebben több kicsi úszótelken üzletek és kisebb vendéglátó létesítmények sorakoznak, viszonylag egységes kialakítással. Több tulajdonos is szeretné az épületét bővíteni, területet vásárolni. Ez az építési övezet azonban nem tudja az úszótelkeket rendezni, hiszen a beépítés mértéke nagy valószínűséggel a telkekké alakítás után is meg fogja haladni a 40 %-os beépítettséget.

Speciális övezet szükséges, olyan Vt övezet, melynél a beépítés mértéke Kialakult/ 60 %. A szabályozási terven a szabályozási vonal pedig beljebb kerül, mert a telekhatár mentén, a 147/19 hrsz-ú telken belül közművezetékek húzódnak, melyek nem kerülhetnek magántulajdonba.

Az 1-es módosításnál zöldterülepótlás ezen a területen is történik, így a zöldterület 705 m²-el nő, így a Kikötő irányában a jelenlegi KI-1 építési övezet szélessége kb. 24 m lesz. Ez lesz az erre az irányban kialakítandó telkek mélysége. A telekszélességek kb. 5 m-től kezdődnek. A javasolt minimális telekméret 100 m².

A beépítés zárt sorú, az építmény magasság marad a hatályos övezet szerinti 7,5 m.

A parkolást nyilvánvalóan nem lehet a rendkívül kis telken megoldani, de az új (építési engedélyezésnél számon kért) OTÉK ezt nem is írja elő:

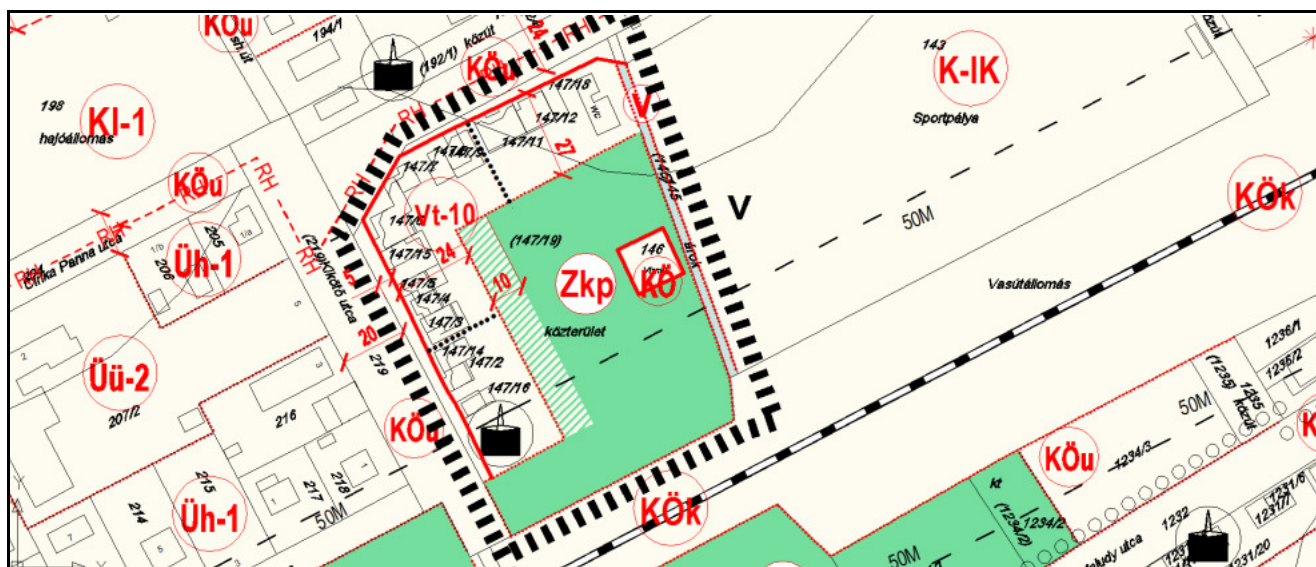
„42.§ (11) Ha az adottságok szükségessé teszik, a (2) bekezdés szerinti gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) a telekhatártól mért, legfeljebb 500 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban vagy a közterületek közlekedésre szánt területe egy részének, illetve a közforgalom céljára átadott magánút egy részének felhasználásával kialakíthatók”

Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatának 1.§ (9) bekezdése szerint vegyes és különleges területen lehetőség van közterületi parkolók igénybe vételére:

1.§ (9) A község közigazgatási területén megvalósuló épületek parkoló szükségletét az OTÉK 42. §-ának előírásai alapján kell meghatározni, és az építési telken belül elhelyezni. Vegyes terület és különleges terület esetén a közterületi parkoló kialakítás is engedélyezhető a közterületi tulajdonos, illetve kezelőjének a hozzájárulásával, amennyiben ezt a község parkolással kapcsolatos rendelete lehetővé teszi.

A terület közelében 500 m-en belül az Ady Endre utcában jelenleg is rendelkezésre állnak parkoló felületek, melyek a sportterület mentén tovább is kialakíthatók.

Az egységes utcakép érdekében fontos a kerítések szabályozás is, ezért az új Vt 10 építési övezetben ezek szabályozására is sor kerül. Alapvető szempont, hogy egységesen csak faanyagú kerítés létesülhessen max. 1,6 m magassággal, lábazat nélkül.



Szabályozási tervi javaslat

Hasonló eset a Kisfaludi köz szabályozása is, itt azonban területfelhasználási mód változás nem szükséges. A beépítés kissé eltérő, a hatályos HÉSZ szerint ikres beépítésű a Vt-4 jelű építési övezet, azonban az alaptérkép szerinti telkek =épületek valójában két egységes épületek. A telkesítés itt is elindulhat, de valószínűleg egy-egy telek két úszóteltet fog magában foglalni. Ezt elérendő a minimális telekméret itt is min. 100 m² lenne. Az építmény magasság itt marad 5,5 m. Vt-4 építési övezet csak ezen a területen található, így általánosan módosítható az építési övezet paraméterei. Módosul a beépítési mód is, K/Z (zárt sorú)-ra. A szabályozási terv nem módosul.

7. Kerítések szabályozása

A módosítást az Önkormányzat Képviselő-testület elvetette.

8. Lf2 övezetben a telekméret csökkentése

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

A módosítás célja a Lf2 építési övezetben a kialakítható telekméret csökkentése.

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

Az Lf2 építési övezetben a beépítési paraméterek az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf2	O	5,5	30	700	K	K

Miután nem mindegyik építési övezetben lesz megengedett a telekméret csökkentés - csak amelyekben ezt kifejezetten, több tulajdonos kérése alapján igényli az önkormányzat – ezért ezek a tömbök egy új Lf5 jelű építési övezetbe kerülnek, melyek esetében csak a telekméret változik 700 m²-ről 5000 m²-re.

Ilyen pl. a Bajcsy Zsilinszky út – Diós utca – Nagy Imre utca - Sport utca által határolt terület, mely esetében az 500 m²-es telekméret esetén kb. 8 telek megosztására lesz lehetőség, reálisan 4-5 telek megosztása várható.

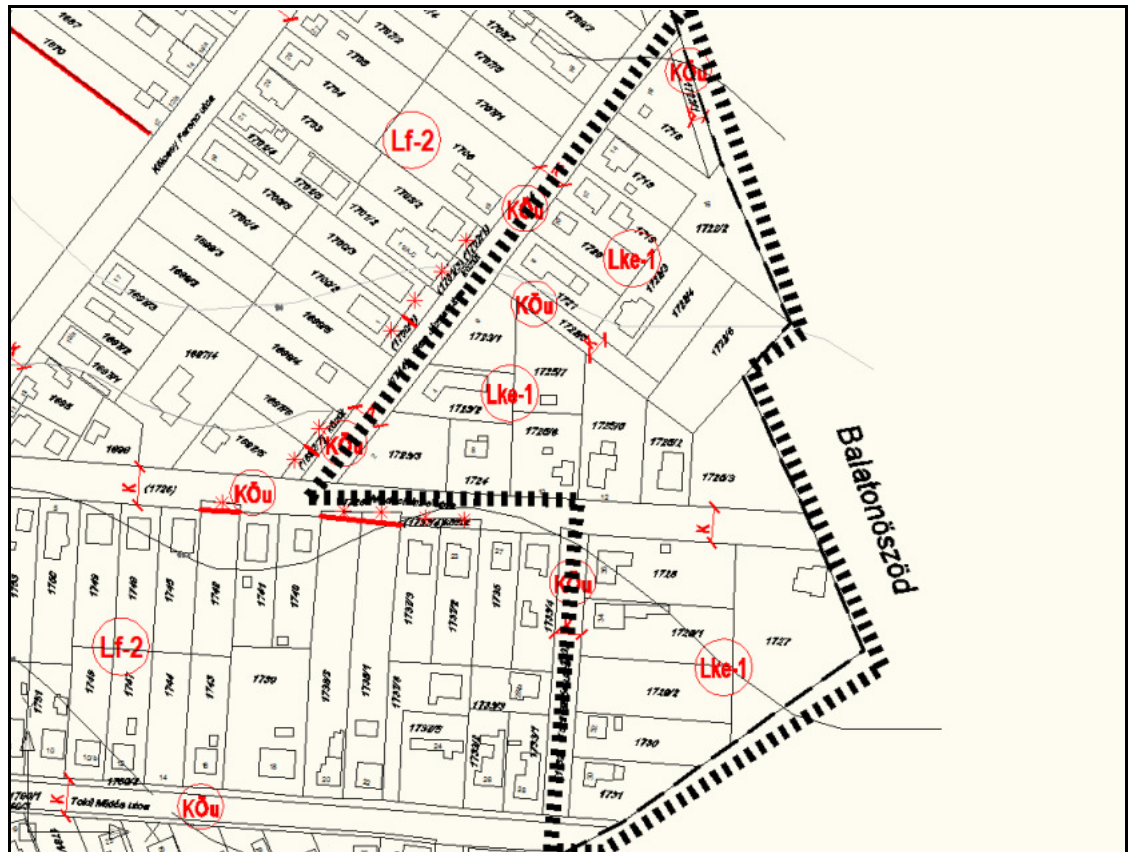
A belterület keleti oldalán a Toldi Miklós utca - Csokonai utca – Csokonai köz - közigazgatási határ által határolt tömbökben vizsgáltuk meg a telekosztási lehetőséget és ennek során megállapításra került, hogy a csak a középső tömb esetében érdemes a telekméretet csökkenteni, a megoszthatóság érdekében. Még így is későbbre várható a megoszthatóság, mivel az 1775-1780 hrsz-ú telkek esetében az út leadás éig nem történt meg, de ezen telkek esetében a jelenlegi telekméret is lehetővé teszi a megosztást, mivel 1600-1700 m² körüliek a telekméretek. A Csokonai köz esetében – mely csak néhány telek megközelítésé szolgálja a tovább szabályozott szakasznak csak az 500 m²-es telekméret esetében van értelme, így itt a tömb egy részét érdemes csak az Lf5 építési övezetbe sorolni.

Szintén felmerült probléma a közigazgatási határ mellett néhány tömbben a beépítés jellege, mert itt többségében szabadonállóan épültek be a telkek és nem is minden telek építhető be már az előírt oldalhatáron álló módon. Ugyanakkor ezekben a tömbökben kisebb és nem a hagyományos falusias arányú lakótelkek alakultak ki és a lakóházak jellege is inkább kertvárosias. Ennélfogva ezeket a tömböket Lf2 építési övezetből Lke1 építési övezetbe javasoljuk sorolni.

Az építési övezeti paramétereket a következő táblázat foglalja össze:

Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Lf2	O	5,5	30	700	K	K
Lke1	SZ	5,5	30	700	K	K

Látható, hogy a paraméterek nem térnek el jelentősen, az építhető funkciók is hasonlóak. Az átsorolás nem jár a Településszerkezeti terv módosításával, mivel a hatályos Településszerkezeti terv nem differenciálja a lakóterületeket.

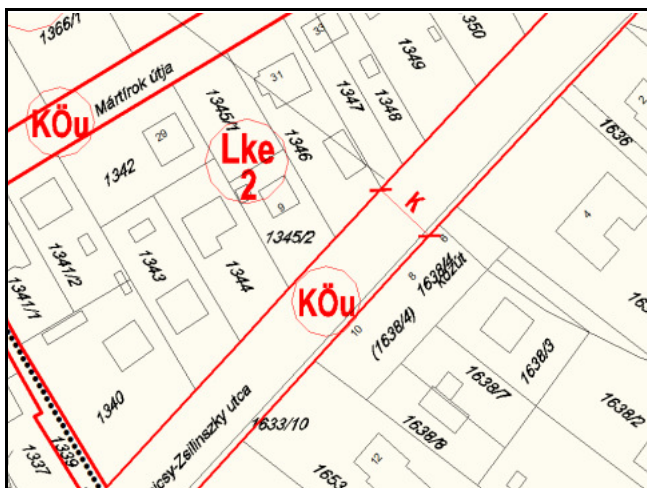


9. Útszélességek csökkentésének vizsgálata

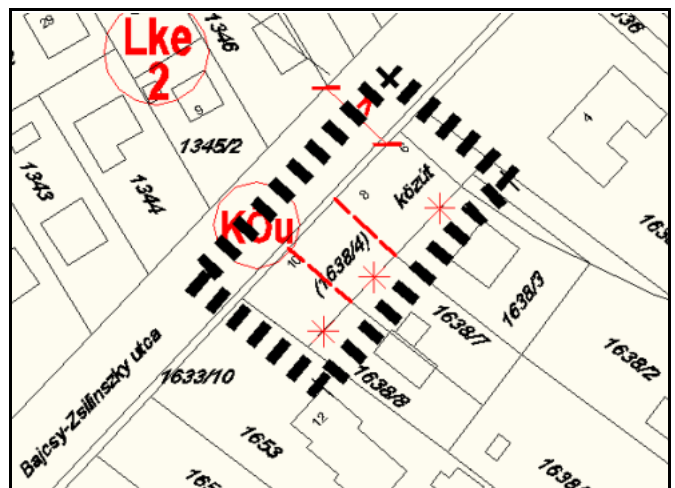
A módosítást az Önkormányzat Képviselő-testület elvette.

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

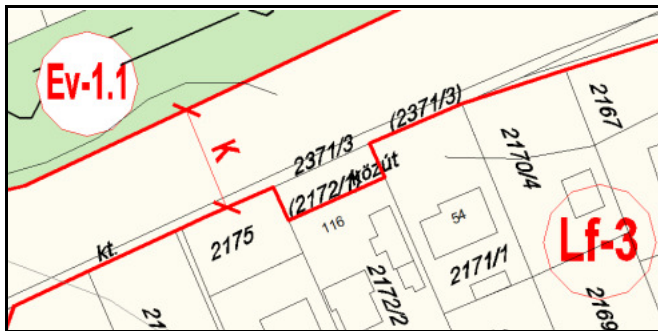
Egyes utcákban (pl. Bajcsy-Zs. u., Bem u., Madách u.) az utcavonal rendezettebbé tételét szorgalmazza az önkormányzat, mely a végrehajtott és végre nem hajtott szabályozások egységesítését jelenti, illetve a településképet javíthatja. Egyes korábban végrehajtott szabályozás által kialakult útszakaszokra ma már nincs szükség, a hatályos szabályozási szélességek nem követik a korábbi szabályozást. Az önkormányzat ezeket az útszakaszokat felajánlja az érintett tulajdonosoknak, hogy az eredeti telekméretüket visszaállítsák. Ugyanakkor az utcaszélességekbe szabálytalanul beleéléklődő kisebb telekrészek (Madách Imre utca) a rendezett településképet érdekében szabályozásra kerültek.



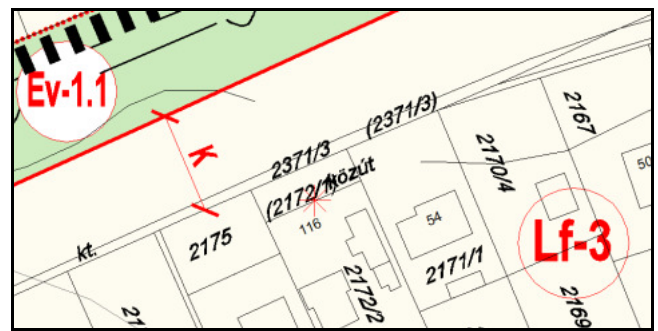
Hatályos Szabályozási tervi részlet



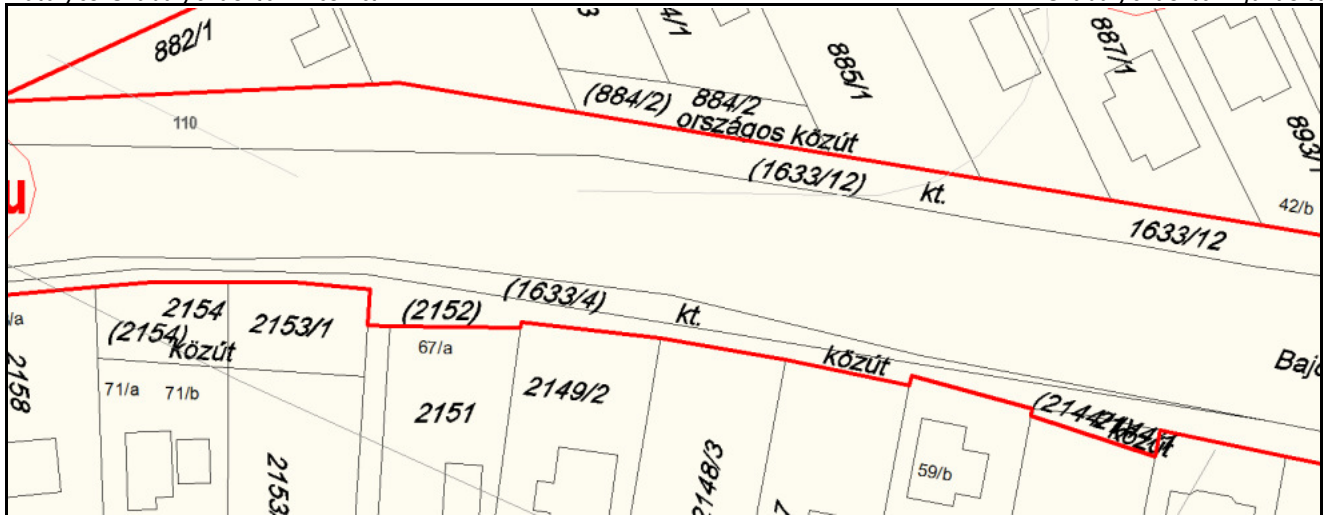
Szabályozási tervi javaslat



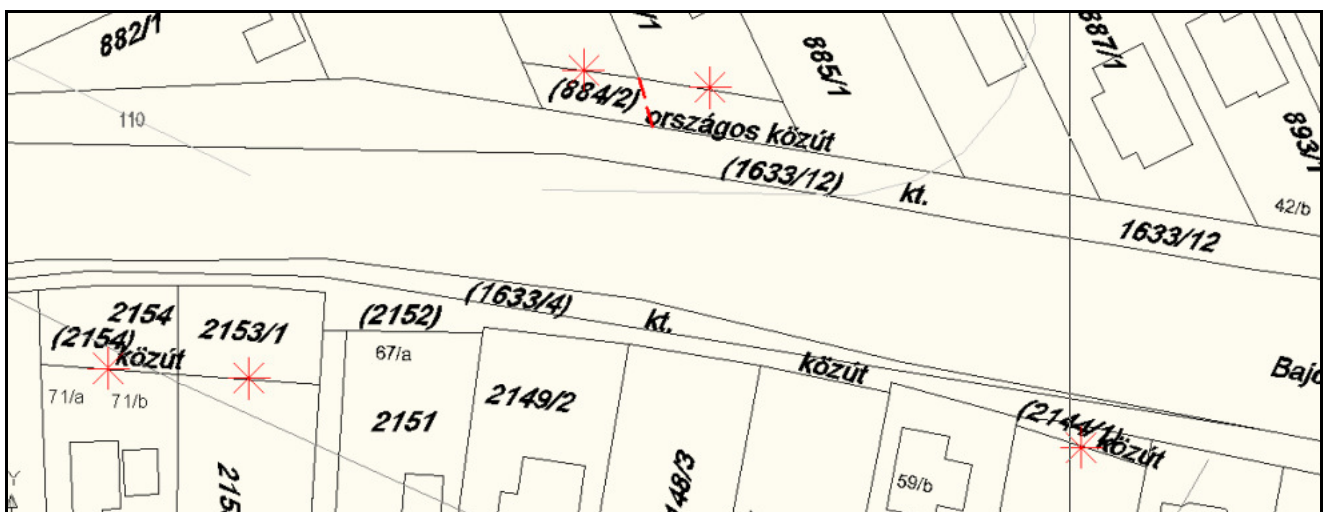
Hatályos Szabályozási tervi részlet



Szabályozási tervi javaslat



Hatályos Szabályozási tervi részlet



Szabályozási tervi javaslat

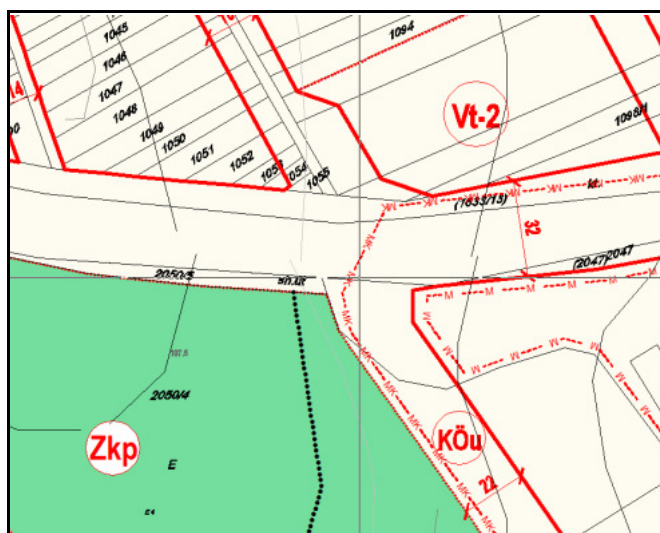
11. Körforgalom az iskolamellett

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 hely biztosítás szükséges.

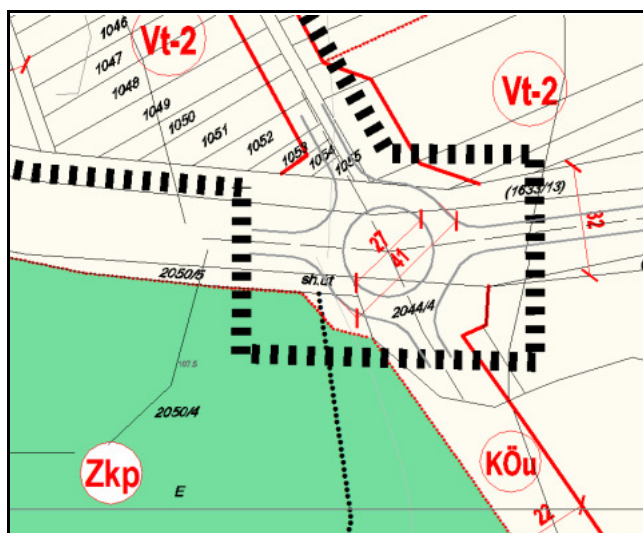
A jelenlegi forgalom kezelésére a meglévő útcsatlakozás alkalmas, a környező területek fejlesztése, beépülése szükségessé fogja tenni a körforgalmú csomópont kialakítását. Ez azonban csak távlatban várható, hiszen az északi oldalú tömbök beépülése, a jelenlegi telekszerkezet és mélyfekvés miatt csak hosszabb távban várható.

A körforgalom kialakítása minimális szabályozással jár, melyet a szabályozási terv feltüntet, a szükséges területek beépítenek.

Hatályos Településszerkezeti terv



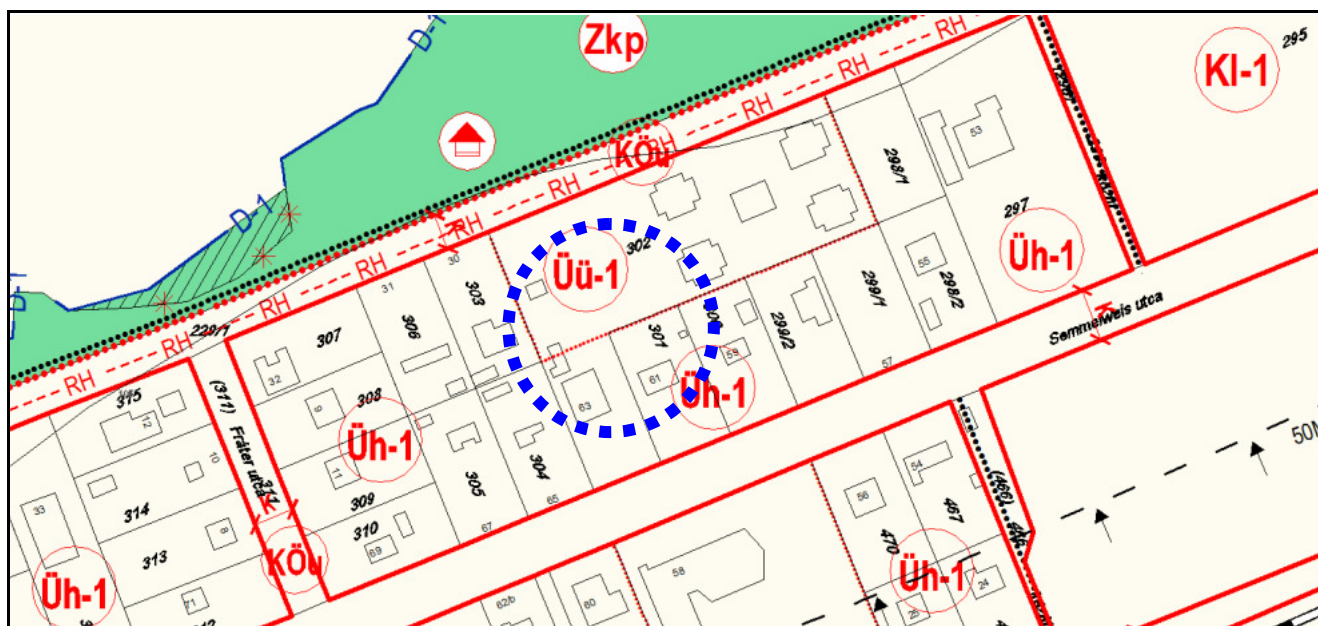
Hatályos Szabályozási tervi részlet



Szabályozási tervi javaslat

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

A 302 hrsz-ú telket befoglaló Semmelweis utca – Fráter utca – Berzsényi 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 hétvégházás üdülőtelek várhatóan értékesítésre kerül.



Hatályos Szabályozási terv részlet

A 302 hrsz-ú telken lévő épületek földszint + tetőtér kialakításúak, apartmanházként működnek. Az alaptérképen jelölt 5 épület közül a középsőt már elbontották, helyén egy kis alapterületű tárolós épület áll. Az átsorolandó telekrész a telek nyugati része, ma teljesen kihasználatlan, ugyanakkor az „L” alakú telek egy telekszélességben a Semmelweis utcára is átnyúlik. A telek Berzsényi úti része a hatályos Településrendezési eszközökben üdülőházas üdülőterület Üü-1 építési övezetében fekszik, de a Semmelweis utcai rész hétvégházás üdülőterület Üh-1 építési övezetbe sorolt.

Javaslat:

A 302 hrsz-ú, 4266 m² területű telek 730 m²-nyi területe hétvégházás üdülőterület (Üh-1 építési övezet), mely a módosítás által a Berzsényi utca felül további 1465 m²-nyi területtel bővül. A min. kialakítható telekméret az Üh-1 építési övezetben 550 m², ezáltal a Berzsényi utca felől két új telek kialakítására nyílik lehetőség. A telkeken a hatályos HÉSZ10.§-a szerint legfeljebb 2 egységes, egyszintes üdülők építhetők.

A megmaradó Üü-1 építési övezetbe sorolt telekrész 2071 m², beépítettsége 20 % körüli, mely megfelel a telekalakításnak, mert az övezetben kialakítható telekméret min. 2000 m², a beépítettség maximuma pedig 30 %.

Az építési övezetek további paraméterei az alábbiak:

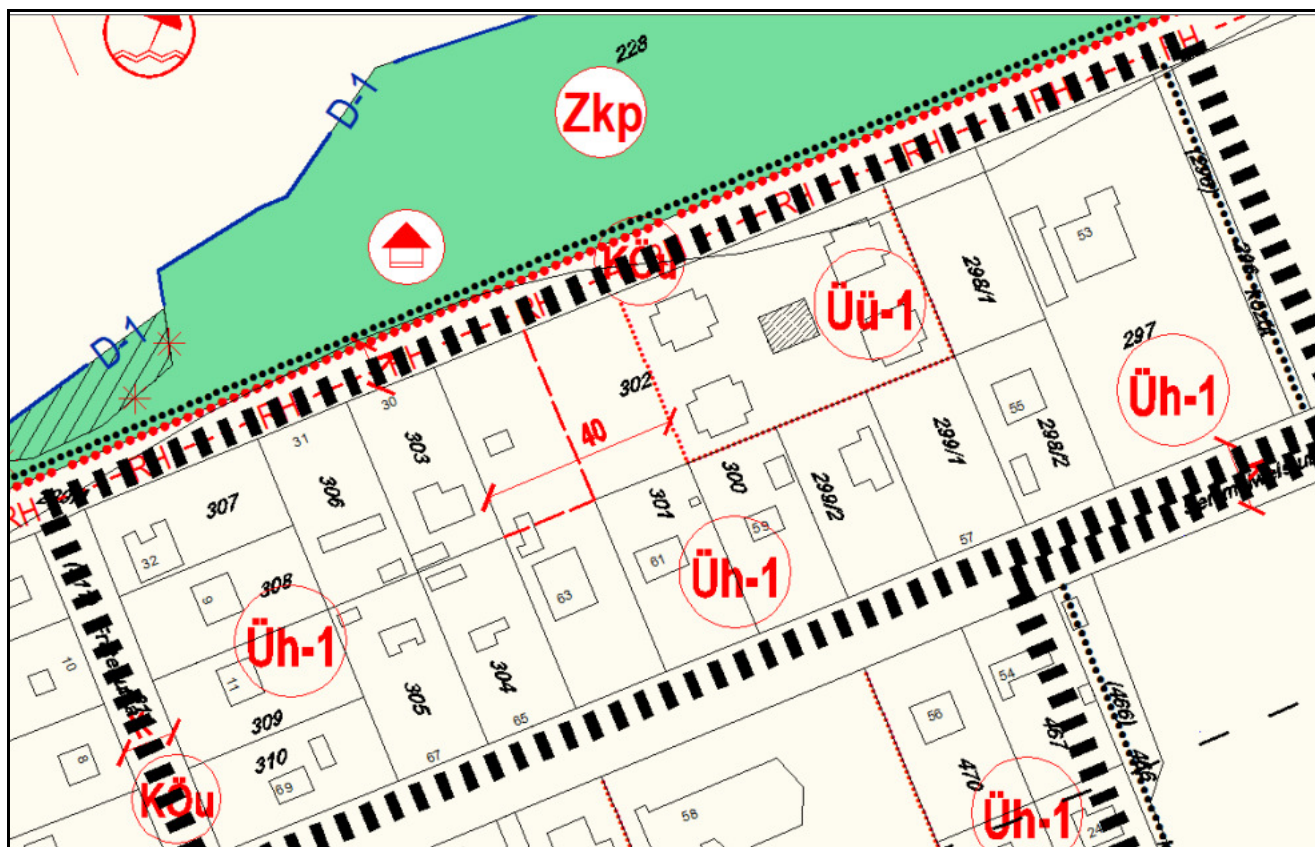
Övezet jele	Beépítési Mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üü1	SZ	7,5	30	2000	K	K

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Üh1	SZ	4,5	20	550	K	K

Az előkert tekintetében a HÉSZ a következőket írja elő:

A hétvégi házas üdülőövezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodik a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

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

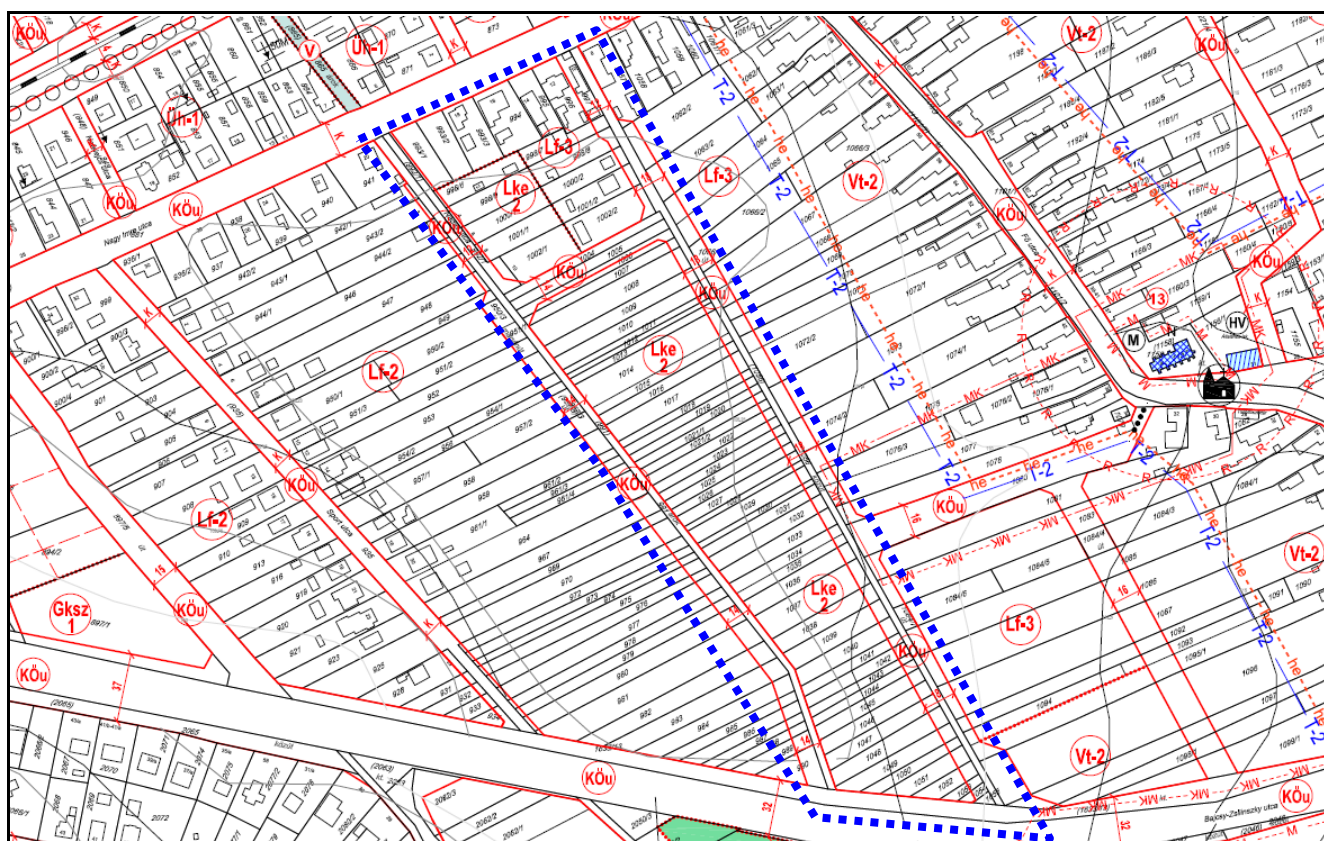


Szabályozási tervi javaslat

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

A mélyfekvésű, jelenleg beépítetlen telektömb jelenlegi lakóterületi területfelhasználását kérte az Önkormányzat megvizsgálni. A déli részén néhány telket már megvásárolt az önkormányzat, ezek későbbi zöldterületi pótlás céljára használhatók fel. Ugyanakkor felmerül a terület olyan hasznosíthatóságának megteremtése, mely a jelenlegi, városközponti elhelyezkedésű beépítetlen területet fejlesztésének lehetőséget ad.

A terület hasznosítása leginkább a feltárás ill. feltárhatóság hiánya miatt sem szerencsés, északi oldalon a Kertalja utca ugyan kialakult, 5 m széles, két oldalán épületek állnak, szélesítése csak a 997 hrsz-ú telek szanálása révén lenne lehetséges, a hatályos szabályozás ezt tartalmazza. Az utca déli része egyáltalán nincs meg, csak egy kisebb tisztás jelzi csak, hogy ott utca lesz. A Nádas utca helyzete déli részén rosszabb, az utca helye gyakorlatilag elbozósodott, részben beerdősödött. Északi részén egy 5 és egy 4 m széles jogilag kialakított utca található, melyhez a szabályozás további 1 m-t szabályoz ki a 993/1 hrsz-ú jelenleg beépítetlen telekből.



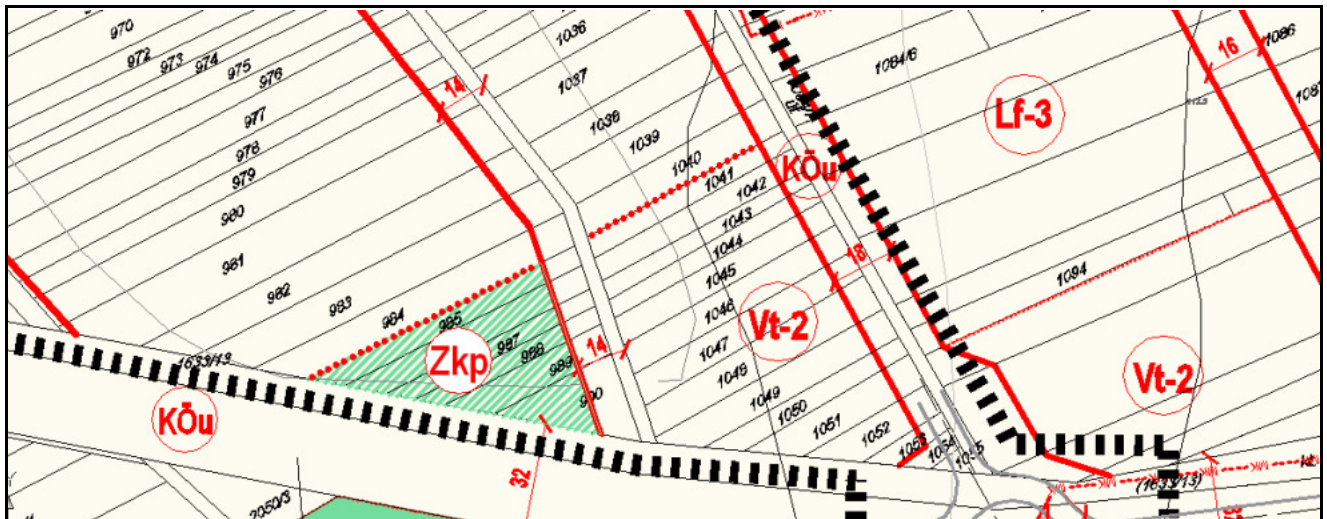
Hatályos Szabályozási terv részlet

Javaslat:

A tömb déli részén a Bajcsy Zsilinszky utca mentén javasoljuk a tömb mintegy fél ha-os részét lakóterületből településközpont vegyes területbe sorolni, mely sokrétű felhasználást tesz lehetővé, mely által a tömb fejlesztése megindulhatna.

Javasoljuk a Vt-2 építési övezetbe sorolást, melynek paraméterei az alábbiak:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m ²	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt2	O	5,5	40	450	K	K



Szabályozási tervi javaslat

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

A Helyi Építési Szabályzatban kisebb módosítások ill. az egyeztetési 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.)

Az orvosi rendelő esetében szükséges a bővítési lehetőség megteremtése, biztosítása, így a Vt2 építési övezetben fekvő, Szabadság utca 24. alatt lévő telken biztosításra kerül a szükséges és igényelt 7,5 m-es építménymagasság, külön „*” jellel a szabályozási terven. A bővítés érdekében a telek bővítésére is szükség van a tömb belső felé. Ennek érdekében a szomszédos 1129/4 hrsz-ú telken egy javasolt telekhatárt jelöl a szabályozási terv úgy, hogy a meglévő épülethez a minimális telekméret biztosításra kerül.

A HÉSZ szükséges módosítása elsősorban az egyes módosításokhoz tartozó szabályok módosítását jelentik. Mivel nem HÉSZ felülvizsgálat történik, ezért a kissé elavult, ma már nem használatos szabályok teljes felülvizsgálata csak a teljeskörű HÉSZ megalkotásával kerülnek hatályon kívülre, de ezek nem okoznak az építéshatósági munkában problémát.

A Forster Központtól kapott adatszolgáltatás alapján a módosuló tervekre is rákerülnek az régészeti lelőhelyek, mint magasabb rendű, tájékoztató adat.

Az állami főépítész előzetes véleményében kérte a szabályozási vonalak felülvizsgálatát. A tervezési feladatnak ugyan nem része ez, de miután a tervezést és a használatot is rendkívül megnehezíti az utcafronti meglévő szabályozási vonalak (tömbhatárok) jelölése, ezért ezeket a terv törli. Ugyanakkor az is zavaró a tervben, hogy néhány övezethatár is szabályozási vonallal került jelölésre. Ezeket is korrigálja a terv, ugyanakkor ezeket technikai jellegű korrekcióknak tekintjük, teljes körű bemutatásra csak a záró véleményezési terv dokumentációba kerül sor.

4.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJÁNAK IGAZOLÁSA

A Balaton-törvény elhatározásai

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

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

4.3. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

A jelen településszerkezeti terv módosítások belterületen történnek, **védett és védelemre érdemes természeti területeket nem érintenek.**

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

A Btv. szerinti **Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület** övezete Balatonszemes belterületét nem érinti. Csak olyan területekre fed rá, melyek a hatályos tervben újonnan kijelölt fejlesztési területek, melyek részben települési térségre esnek. Ellentmondás, hogy az OTÉK **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** övezete viszont a teljes település közigazgatási területet lefedi. Az övezetet a Balaton törvény felülvizsgálatánál kell pontosítani. A jelen módosítási igények belterületen vannak, így tájképvédelmi szempontból nem érintettek.

A módosítási igények a következők:

1. Zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek átsorolhatóságának vizsgálata

A módosítás célja a zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek átsorolhatóságának vizsgálata, a kártalanítás elkerülése.

A részletes vizsgálatok alapján egy magántulajdonú terület kerül kiváltásra, mely lakóterületbe ágyazott, zöldfelületi értékekkel nem rendelkező két telket jelent (1377, 1378 hrsz) a Mártírok útja, Árnyas fasor és Petőfi Sándor utca mellett. A 4.1.2. fejezetben részletesen bemutatásra került, hogy mely önkormányzati tulajdonú területekkel kerül pótlásra a Balaton törvény 6/B.§ (2) bekezdés szerinti szabályok szerint az átsorolandó terület.

Az 1-es pótlási terület (986-990 hrsz) jelenleg beépítetlen, részben beerdősült terület, mely egy nagyobb kiterjedésű terület déli része a Bajcsy-Zsilinszky út mellett.

A 2-es pótlási terület (140 hrsz) a már közpark jellegű Vigadó tér, mely értékesebb zöldfelülettel rendelkezik. A terület keleti szélén lévő útmentén idősebb fasor, a terület másik részén fiatal fásított liget található.

A 3-as pótlási terület (147/19 hrsz) egy meglévő közpark kiegészítése, idős fákkal rendelkező gondozott zöldfelülettel. A pótlási területek zöldterületi kijelölése a település zöldfelületi rendszere szempontjából kedvező.

2. A Bajcsy-Zsilinszky utca melletti kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület és a szomszédos kertvárosias lakóterületi határ korrekciója

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

A módosítás valójában csak egy területfelhasználási-övezeti korrekció, az önkormányzati tulajdonú jelenlegi településgazdálkodási telepet magába foglaló telkek megoszthatósága érdekében van szükség a 2 m-es korrekcióra. A már kijelölt Gksz1 építési övezet jelenleg beépítetlen, benzinkút létesítésére is alkalmas övezeti besorolású telkek. A korrekció a település tájrendezési, zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatást nem okoz.

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

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

A vizsgálatok, egyeztetések és döntések alapján a jelenleg összefüggő önkormányzati tulajdonú területek közül csak a 2040/5 hrsz-ú, jelenleg kempingként hasznosított, de kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként kijelölt és szabályozott telkek területfelhasználása módosul különleges idegenforgalmi területre. A különleges idegenforgalmi területi besorolás ill. hasznosítás kedvezőbb a lakóterület, zöldterület és sportterületek közé ékelődött terület esetében, mint a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület. Zöldfelületi szempontból is előnyös, hogy a szabályozott beépítés alacsonyabb mint az általában a hasonló területeknél, mindössze 15 %-os beépítést enged meg a HÉSZ módosítás a KI-2 építési övezetben.

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

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 során lakóterületbe kerül két hétvégiházaz üdülőterületbe sorolt telkek a Bagolyvár utcában a kialakult

lakóhasználat szerint. A Bánk Bán utca mentén a tervezett átjárótól keletre lévő hétvégi házas üdülőterületen megengedhető lesz a lakóépület építés ill. átminősítés is, melyet a kialakult egyes (lakó-üdülő) használat indokol, de ehhez OTÉK eltérés is szükséges lesz. A módosításoknak a település tájrendezési zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem lesz.

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

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

Az átjáró szabályozását a 2013-as módosítás már tartalmazta, de akkor csak a Településszerkezeti tervre került rá. Az átjáró folytatásában szabályozásra kerül egy utca a volt orosz tábor területén, mely különleges idegenforgalmi terület KI-1 övezetbe tartozik. A terület egy része hétvégi házas üdülőterületbe kerül átsorolásra.

A terület hétvégi házas üdülőterületbe sorolt területén kisebb telkekre osztás kerülhet megosztásra, mint a hatályos tervi KI-1 építési övezet. A módosításnak a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem lesz, azonban a területen álló idősebb fák megtartása javasolt.

6. Úszótelkes területek szabályozásának felülvizsgálata

A módosítás célja az úszótelkes területeknek a kialakult állapothoz jobban igazodó szabályozása

A módosítás során a Kikötő utca menti üzletsor úszótelkes területe Különleges idegenforgalmi területből településközpont egyes területbe kerül átsorolásra, a nagyobb beépíthetőség miatt, mely az úszótelkekre jellemző. A szabályozás az úszótelkek telkekké alakítását teszi lehetővé az 1-es módosításban zöldterület pótlásként kiegészített közpark határáig. A szabályozás a különleges területben kötelező 40%-os zöldfelület helyett egyes területeként csak 10 %-ot határoz meg, de a mai úszótelken zöldfelület gyakorlatilag nincs, a zöldfelület az önkormányzati területen biztosított. A terület szabályozás szerinti átalakulása hosszú időt vesz igénybe. A módosítás a település zöldfelületi szempontjából kedvezőlenebb, hiszen kvázi közös használatú zöldfelület szűnik meg, azonban a mai rendezetlen állapot (zöldfelületen raktározás, parkolás) megszűnik, a terület rendezett állapotú lesz. Kedvezőnek mondható településképi szempontból, hogy a szabályozás egységes, fa anyagú, max. 1,60 m magas kerítést enged meg, melyet információink szerint az önkormányzat kíván egységes arculattal megépíteni.

7. Kerítések szabályozása

A módosítást az Önkormányzat elvetette.

8. Lf2 övezetben a telekméret csökkentése

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

A módosítás olyan tömbökben történik, ahol a telekmegosztás már megindult, de a további telkek kisebb telekmérettel rendelkeznek. Ugyanakkor három csaknem teljesen beépült lakótömb a település keleti határán a kialakult telekszerkezet és beépítés miatt falusias lakóterületből kertvárosias lakóterület építési övezetébe kerül átsorolásra. A módosításnak a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem várható.

9. Útszélességek csökkentésének vizsgálata

A módosítást az Önkormányzat elvetette.

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

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

A módosítás során az végrehajtott szabályozások korrekciója történik meg, a már jogilag útként nyilvántartott, de út céljára nem szükséges, általában zöldfelületként hasznosított és gondozott területek a lakótelkekhez visszacsatolhatók a szabályozás által. Ugyanakkor néhány rendezetlen kialakult utcai telekhatár szabályozásra kerül. A módosításnak a település zöldfelületi és utcafépi megjelenés szempontjából kedvező hatása lesz.

11. Körforgalom az iskola mellett

A módosítás célja a tervezett körforgalmú csomópont létesítésének vizsgálata, helybiztosítása

A módosítás lehetővé teszi a távlatban – a Bajcsy Zsilinszky utca menti területek hasznosítása esetén szükségessé váló körforgalom elhelyezhetőségét. A módosításnak a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem várható.

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

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

A módosítás a telek beépítetlen, nem hasznosított részét érinti. A módosítás a település zöldfelületei szempontjából kedvező, mivel a beépítés alacsonyabb (30 % helyett 20 %), a min. zöldfelületi arány viszont magasabb lesz (40 % helyett 60 %).

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

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

A módosítás során a hatályos terven falusias lakóterületként szabályozott, mély fekvésű, keskeny parcellákból álló beépítetlen terület egy része településközpont vegyes területi besorolást kap, melyen létesíthető funkciók beindíthatják a település központjában fekvő hasznosítatlan terület fejlesztését. A módosításnak a település zöldfelületi szempontjából kedvezőtlen hatása nem várható.

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

A módosítás a zöldfelületi szempontból változást nem okoz.

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

A biológiai aktivitás érték (BA érték) szinten tartása

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló LXXVII. Törvény 7.§ 3/b pontja szerint „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitásértéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.”

Mivel a módosítás során új beépítésre szánt területek is létrejönnek, ezért a terv keretében igazolni kell a BA érték legalább szinten tartását. A területek biológiai aktivitás értékének számításáról a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet rendelkezik.

Sorszám Határozati pont szerint	Meglévő területfelhasználás	terület ha	fajlagos BA érték	összes BA érték
1 (1-es módosítás)	Zöldterület Falusias lakóterület (50%) Közeledési terület Különleges idegenforgalmi terület	0,4244 0,1776 0,2188 0,0716	6 3* 0,6 3**	2,5464 0,5328 0,1313 0,4296
2 (2-es módosítás)	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági (25%)	0,4550	0,5*	0,2275
3 (3-as módosítás)	Kereskedelmi szolgáltató gazdasági (25%)	1,0561	0,5*	0,5281
5 (4-es módosítás)	Üdülőházas terület	0,2895	2,7	0,7817
6 (5-ös módosítás)	Különleges idegenforgalmi terület Közeledési terület	1,7077 0,0204	3** 0,6	5,1231 0,0122
7 (6-os módosítás)	Különleges idegenforgalmi terület	0,4494	3**	1,3482
8 (12-es módosítás)	Üdülőházas terület	0,1467	2,7	0,3961
9 (8-as módosítás)	Falusias lakóterület (50%)	0,4615	3*	1,3845
Összesen:		5,4787		13,4415

Sorszám	Tervezett területfelhasználás Háromszintű növényzettel számolva	terület ha	fajlagos BA érték	összes BA érték
---------	--	---------------	----------------------	--------------------

1 (1-es módosítás)	Kertvárosias lakóterület Zöldterület	0,4244 0,4680	2,7 6	1,1459 2,808
2 (2-es módosítás)	Kereskedelmi és szolgáltató gazdasági (25%) Kertvárosias lakóterület	0,4369 0,0181	0,5* 2,7	0,2185 0,0489
3 (3-as módosítás)	Különleges idegenforgalmi terület	1,0561	3**	3,1683
5 (4-es módosítás)	Kertvárosias lakóterület	0,2895	2,7	0,7817
6 (5-ös módosítás)	Különleges idegenforgalmi terület Hévíégi házas üdülőterület Közeledési terület	0,4354 1,1878 0,1047	3** 3 0,6	1,3062 3,5634 0,0628
6 (6-os módosítás)	Településközponti vegyes terület (40%)	0,4494	2*	0,8988
7 (12-es módosítás)	Hévíégi házas üdülőterület	0,1467	3	0,4401
8 (8-as módosítás)	Településközponti vegyes terület (40%)	0,4615	2*	0,923
Összesen:		5,4787		15,3656

* a hatályos HÉSZ által szabályozott zöldfelületi arányhoz tartozó érték

** a z Oktatási központ, egészségügyi ép. elhelyezésére szolgáló terület illetve nagy kiterjedésű sportterülethez hasonlított érték

BA érték változása összesen: + 1,9241, tehát a módosítások a település biológiai aktivitás értékének növekedését eredményezik.

4.4. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

1. Zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek átsorolhatóságának vizsgálata

A módosítás során két magántulajdonú telek zöldterületi besorolása kerül kiváltásra, mely három önkormányzati tulajdonú területen kerül visszapótlásra. Mivel a Balaton törvény szabályai alapján a kiváltandó zöldterülettel azonos ill. annál nagyobb terület kerül zöldterületbe, így a település zöldterületeinek területe összességében nem csökken, kismértékben nő, ezért a módosítás a település környezetminőségére káros hatással nem lesz.

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

A 2040/5 hrsz-ú, jelenleg kempingként hasznosított, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területként kijelölt és szabályozott telek területfelhasználása módosul különleges idegenforgalmi területre. Az idegenforgalmi területnek a környezeti hatásai kedvezőbbek, mint a hatályos tervi területfelhasználás.

A módosítások összességében a település környezetminőségére káros hatással nem lesznek

4.5. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI VIZSGÁLAT ÉS JAVASLAT

1. Magántulajdonú zöldterületek átsorolása beépítésre szánt területbe

A telkek jelenleg beépítetlenek, használaton kívüliek célforgalmuk nincs

Ilyen a 1377 és 1378 hrsz-ú telkek (Árnyas fasor melletti telkek) területe: A lakóterületbe történő átsorolás esetén a Petőfi és Mártírok utcák felé a környező lakótelekhez hasonló 2-2 családi házas lakótelek alakítható ki, a jellemző kapubehajtókkal. A forgalomnövekedés minimális, az utcák meglévő kialakítása megfelelő.

A zöldterületbe sorolandó telkeknek saját forgalmi igénye továbbra sem lesz.

A többi vizsgált terület (telek) a településrendezési munkarész szerint zöldterületi besorolásban marad, mivel pótlásuk nem megoldott.

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

A tömb egésze beépítésre szánt területben van, jelenleg csak részben beépített, használt. A tömb északi részén néhány lakóépület található, déli részén településgazdálkodási telephely és beépítetlen területsáv található.

A javasolt változás kisebb övezet és telekhatár korrekciót jelent, amely által a 894/2 telek négy telekre oszthatóvá válik, így a telephely helyén lakótelekek alakulhatnak ki. A telkek a meglévő utcákon megközelíthetőek, beavatkozás (szabályozási területbővítés) nem szükséges.

A 897/1 hrsz.-ú telken a 71. sz. út mellett benzinkút kialakítása forgalmi szempontból megvalósítható, méretét és megközelítését az engedélyezési tervben kell tisztázni, de alapvetően kialakítható, a környék forgalmi feltárását nem akadályozza, a 7. sz. főút belterületi szakaszán biztonságosan kialakítható.

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

A területek jelenleg is beépítésre szánt területbe soroltak (településközponti vegyes terület, sportterület, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület), de alig beépítettek, célforgalmuk jellemzően nincs, csupán időszakosan rendezvényterületként működnek. A térséget átszelő közterületek tervezett szabályozási szélessége előnyös, az átmenő forgalmat az ezek nyomvonalán kialakított jelenlegi stabilizált utak is jól képesek elvezetni.

A 2040/5 hrsz.-ú, rét művelési ágú telek a kemping célú hasznosítása a meglévő besoroláshoz hasonló forgalmat jelenthet. Kedvező, hogy jelentős 22,0 és 18,0 m szélességű szabályozási területek állnak rendelkezésre. Ezeken meglévő/megmaradó széles szabályozási szélességeken belül biztonságos közlekedés lehetséges, a fejlesztésekhez szükséges közlekedési és közmű elemek elhelyezkedők. A feltárási lehetőségek az új funkcióhoz is megfelelőek. Igény esetén városszerkezeti és forgalomszervezésileg hangsúlyos körforgalom is kialakítható a 7. sz. közút felé (lásd 11. sz. módosítás).

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

Az üdülőtérületek lakóterületbe sorolása meglévő egyéni használatú épületekkel kapcsolatos. Ezek nyári „csúcs” használata ma is elfogadható, ami az év többi részében is közlekedési szempontból elfogadható, érdemi különbséget, terhelésnövekedést nem jelent.

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

Az ún. volt orosz tábor a település fontos fejlesztési tartalék területe. A település központjához közeli elhelyezkedése rendkívül jó adottságot jelentenek, megközelíthetősége ehhez képest viszonylag kedvezőtlen. Ezen segít a vasúti átgátló megépítése, melyet a NIF Zrt. a vasútvonal fejlesztés beruházás részeként vállalt. A beruházás indokolt, különösen a nyári időszakban a rossz feltárási jellemzőkön jelentősen javít, továbbá realissá teszi a volt orosz tábor fejlesztését is.

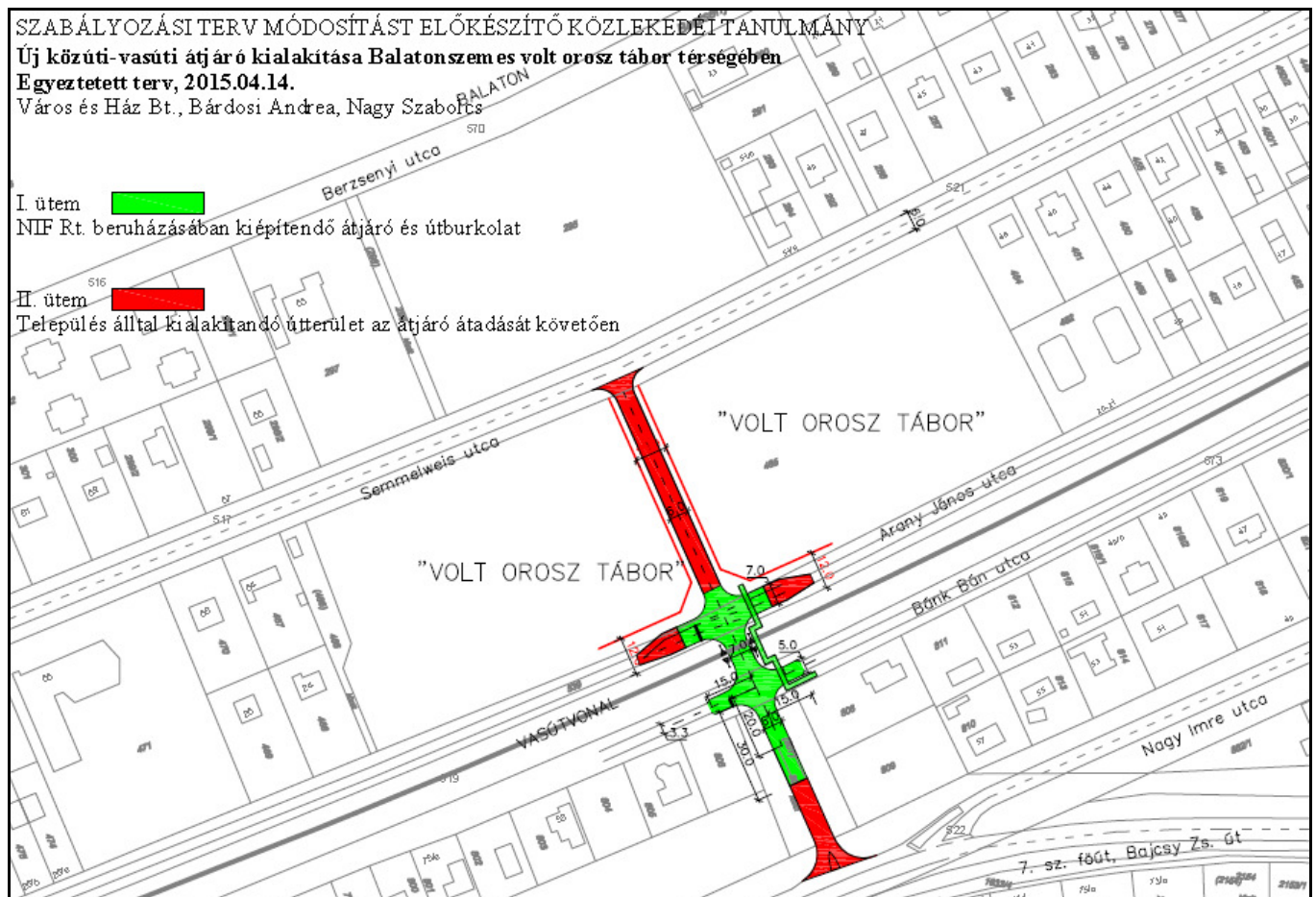
Az átgátló kialakítására 2015. elején a szabályozási terv módosítást előkészítő közlekedési tanulmányt készítettünk. tanulmányt egyeztetünk a Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatallal, valamint Somogy Megye Kormányhivatal Közlekedési Hatósággal, végül a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő ZRt.-vel, melyek kisebb módosításokkal a tervjavaslatot elfogadták. (Ld. a CD-n a Mellékletben). A korrigált javaslatot tartalmazza jelen településtervezési terv módosítása, ugyanakkor az akkori egyeztetésekhez képest pontosításra került a „volt orosz tábor” tervezett használata. A fejlesztés kisebb építési és forgalmi volument jelent, mivel vegyes (szolgáltatást is hangsúlyosan tartalmazó) területi besorolás helyett teljes lakóterület használatot kap. A közlekedési tanulmányhoz képest tehát alacsonyabb várható forgalom becsülhető, így a fejlesztés még probléma mentesebben megvalósulhat.

Javasolt kialakítás: Az új vasútra merőleges útszakaszt legalább 6,0 m (az átgátlóban 7,0 m) burkolatszélességgel kell kialakítani. Erre a 807 hrsz.-ú út 16 m szabályozási szélessége alkalmas, az új útszakaszt legalább 10 m szélességgel kell kialakítani. A Bánk Bán és Arany János utcák burkolatszélességét a csatlakozásoktól 10-15 m-en 5,0, illetve 7,0 m-re kell bővíteni, a meglévő kb 3,0 m-ről, a csatlakozásoknál 6,0 m-es lekerekítő ív javasolt. Az átgátlón átvető útnak a vasúttal párhuzamos Arany János és Bánk Bán utcák szakaszai al szemben táblás védelmet kell adni.

A kétirányú forgalom az átgátlón biztonságosan kialakítható, szabályozási szélesség ehhez adott, illetve megfelelően alakítható. A volt orosz tábor területe(i), telkei ehhez az előírásoknak megfelelően kialakított útszakaszhoz fog(nak) csatlakozni, az átgátlótól mért 40 m-t meghaladó távolságban.

A gyalogos közlekedés számára külön átgátló kiépítése javasolt az átgátló nyugati oldalán, a kis utcákban a járdákat az útpályák vasúttól távolabbi oldalán kell elhelyezni.

A rálátási háromszögek a vasúti pálya környezetében biztosítottak, nincs zavaró beépítés, a növényzet alakítható. A zajvédő falak áttervezésekor a rálátási területek figyelembe vételével kell tervezni azok anyagát, elhelyezését, illetve az új átjáró útszakasz táblás védelmét (Állj, elsőbbségadás kötelező).



Az volt orosz tábor fejlesztése esetén várható új forgalmi igény: 25-50 E/j/nap (telkes lakó-üdülő funkció). Az átjárón idényben 100-250 E/j/nap forgalom várható, ami a javasolt kialakításokkal bővelvezethető.

A 807-es út meglévő 7-es úti csatlakozásán (csak kis ívek) napi forgalma a mai 50-100 E/j nap-ról 180-250 E/j/nap-ra nőhet a volt orosz tábor terület fejlesztése előtt. Azt követően kb. 200-300 E/j/nap-ra nőhet, továbbra is egyenletes napon belüli eloszlással. A meglévő geometrián kb. 300 E/j/nap értékig a forgalom levezethető, mivel a csomópont jól belátható, így a csatlakozását átépíteni, módosítani nem kell. Meg kell itt jegyezni, hogy az új átjáró a 7-es úti csomópont részleges kapcsolatai miatt kisebb forgalmat kap, mintha ez a csomópont teljes értékű lenne, illetve az átjáró önmagában nem kényszeríti ki a csomópont átépítését. A volt orosz tábor fejlesztése vonásával 300 E/j/nap fölötti forgalom várható, az útcsatlakozást ebben az esetben kis mértékben korrigálni érdemes, azaz a becsatlakozásnál burkolatszélesítés szükséges, sziget elhelyezése felmerülhet. A beruházás így lényegében két ütemre osztható:

- I. Az átjáró minimális kialakítása az orosz tábor fejlesztése előtt
- II. Az átjáróhoz vezető útszakaszok további szélesítése, a 7. sz főút csatlakozásának kismértékű szélesítése (meglévő szabályozási szélesség ezt lehetővé teszi)

Az egyeztetések emlékeztetőit a melléklet tartalmazza.

6. Úszótelkes területek szabályozásának felülvizsgálata

A szabályozási korrekció elsősorban településrendezési szempontból fontos, elenyésző forgalomnövekedést jelent (néhány m²-es bővítések lehetősége).

7. Kerítések szabályozása

A módosítási javaslat elvetésre került.

8. Lf2 övezetben a telekméret csökkentése

A telekméret 700 m²-ről 500 m²-re csökkentése jellemzően beépült tömböket érint, csak néhány új lakóépület létesülhet. Ezek feltárása megoldott, beavatkozás nem szükséges.

9. Útszélességek csökkentésének vizsgálata

A módosítási javaslat elvetésre került.

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

A közterületek közlekedési és közmű létesítményei teljesen kiépültek, a forgalom biztonságos, szélesítésre nincs szükség, a jogi helyzet kialakult állapotoknak történő megfeleltetése megfelelő megoldás.

11. Körforgalom az iskola mellett

Az iskola melletti déli útsatlakozásnál megvizsgáltuk egy körforgalmú csomópont kialakításának lehetőségét és szükségességét.

Jelenleg a forgalom kezelésére a meglévő T útsatlakozás alkalmas, a fejlesztendő Vt és Ksp területek még beépítetlenek, nem használtak. Az északi oldalon lévő beépítésre szánt területek még mezőgazdasági használatúak, útsatlakozás ebben az irányban nincs.

A területek fejlesztése, beépítése a csomópont kialakítását mindenképpen szükségessé teszi, úgy közúti forgalom biztonságos kezelése, mint a gyalogos és kerékpáros forgalom elvezetése miatt. A körforgalmú csomópont kialakítása a forgalmat mindenképpen lassítja, ezért kialakítása javasolható. A viszonylag nagyobb méretű helyigény itt szerencsére rendelkezésre áll, a szabályozási szélesség kismértékű korrekciós növelésével (déli oldalon) a körforgalmú csomópont elhelyezhető (vázlatosan, de viszonylag „nagyvonalúan” ábrázolt kialakítás szerint). Kialakítását (sávszélesség, gyalogos-kerékpáros átvétel helye, módja) a közútközlekedési igényei és a beépítések nyomán várható konkrét igények alapján kell megtervezni, megvalósítása legalább középtávon javasolt.

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

A telek jellemzően beépült, az átsorolással a beépítés intenzitása csökken. A telek feltárása megfelelő, beavatkozás nem szükséges.

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

A jelenleg is beépítésre szánt terület területi átsorolásával a várható forgalom azonos a meglévővel.

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

A Helyi Építési Szabályzat közlekedési részének módosítása nem válik szükségessé.

4.6. KÖZMŰVESÍTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A módosítással érintett területek túlnyomó része jelenleg is beépítésre szánt terület, a közmű fejlesztési lehetőségek a hatályos településrendezési terv kidolgozásakor igazolásra kerültek.

Az 1. sz. módosítás közmű igénye minimális, a közművesített lakóutcákról a telkek elláthatók.

A 2. sz. módosítás korrekciókat tartalmaz meglévő beépítésre szánt területen. A részben beépült terület a közműhálózatokat tartalmazó környező közterületekről ellátható.

A 3. sz. módosítás korrekciókat tartalmaz meglévő beépítésre szánt területen. A nem beépült telkek kiszolgálására a közműhálózatokat a meglévő/megmaradó széles szabályozási szélességeken belül el lehet helyezni, a hálózatokat az igényeknek megfelelően kialakítani.

A 4. sz. terület már beépült és közművesített terület.

Az 5. sz. módosítással érintett volt orosz tábor telke beépítésre szánt terület jelenleg is. A most előtérbe került hasznosítás a lehetőségekhez képest alacsonyabb közmű igényeket jelent (egy-egy terület használat helyett teljes lakó/üdülő terület), emiatt a terület a határoló közterületeken vezető hálózatokról viszonylag egyszerűen közművesíthető. Az átjáró kialakításakor az út két oldalán lévő közműhálózat összekapcsolásának lehetősége kedvező.

A 6-11 sz. módosítások korrekcióival többlet közmű igény nem merül fel, a szabályozási területek nem csökkenek, illetve beállt területek korrekciója esetén nem érintenek közműveket.

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

4.7. ÖRÖKSÉGVÉDELLEM

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

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

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

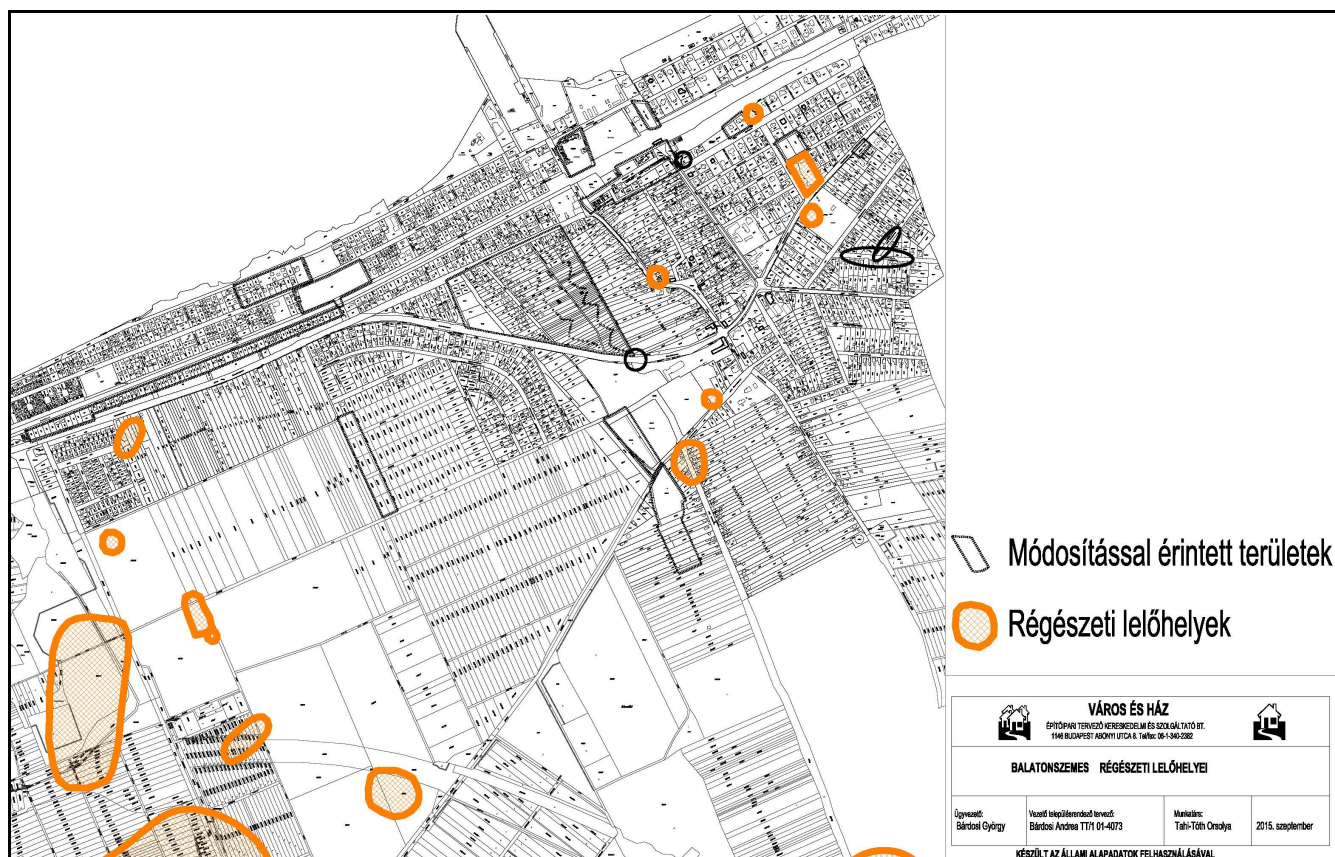
Az előírás alapján a Településfejlesztési koncepcióhoz szükséges elkészíteni az Örökségvédelmi Hatástanulmányt. Balatonszemes teljes területére vonatkozóan utoljára 2004-ben készült átfogó Örökségvédelmi Hatástanulmány. Készítette: Schildmayer Ferenc okl. építészmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, műemlékvédelmi szakértő.

A jelen Településrendezési eszköz részleges módosítása során kiküldött tájékoztatásra a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ elküldte az új adatszolgáltatást, mely alapján aktualizálásra kerültek a régészeti területek a Településszerkezeti és a Szabályozási tervben is a tervezési területen belül.

A Forster Központ adatszolgáltatása (kelt. 2015. június 15. 600/1571-2/2015 lkt. szám) alapján az alábbi lelőhelyek találhatók a településen:

Azonosító	Leleőhely száma	Leleőhely neve	Hrsz
44995	21	Szemesi-berkek	063/132, 063/41, 063/131, 063/38, 063/40, 063/133
			0180/6, 0181, 0186/31, 0186/34, 0186/37, 0180/11, 0184/31, 0184/30, 0184/29, 0184/28, 0180/13, 0186/42, 0186/45, 0186/46, 0186/49, 0186/54, 0186/108, 0186/109, 0186/112, 0186/114, 0186/115, 0186/58, 0186/141, 0186/143, 0186/145, 0186/147, 0186/149, 0186/151, 0186/153, 0186/155, 0186/157, 0186/159, 0186/161, 0186/132, 0186/134, 0186/136, 0186/138, 0186/140, 0186/130, 0186/139, 0186/137, 0186/135, 0186/133, 0186/131, 0186/129, 0186/144, 0186/146, 0186/148, 0186/150, 0186/156, 0186/158, 0186/160, 0186/162, 0186/152, 0186/154, 0186/142, 0186/57, 0186/63, 0186/67, 0186/71, 0186/75, 0186/74, 0186/81, 0186/82, 0186/83, 0186/85, 0186/86, 0186/87, 0186/89, 0186/90, 0186/91, 0186/93, 0186/94, 0186/95, 0186/52, 0186/51, 0186/53, 0186/59, 0186/61, 0186/65, 0186/69, 0186/73, 0186/56, 0186/62, 0186/77, 0186/78, 0186/79, 0186/66, 0186/70, 0186/117, 0186/118, 0186/119, 0186/120, 0186/110, 0186/111, 0186/113, 0186/105, 0185/3, 0185/4, 0186/106, 0186/107, 0186/97, 0186/98, 0186/99, 0186/101, 0186/102, 0186/103, 0185/5
44996	22	Csillagpuszta	
19792	1	Völgyi-dűlő	027/114, 027/122, 028/1, 2609, 2607/1, 2606/1, 027/117, 027/112, 027/49, 027/51, 027/50, 016, 014/1, 028/2, 028/3, 027/48, 027/116, 027/108, 027/110, 027/106, 027/119, 2595/4, 2595/2, 2607/2, 2606/2, 2595/3, 2595/1

19722	2	Szedres-dűlőtől délre	053/1, 050/2, 050/5
19723	3	Csillag-puszta	063/87, 063/81, 063/84, 060/2, 060/1, 061/47, 061/2, 060/4, 060/3, 061/46, 061/45, 063/74, 063/73, 063/70, 063/65, 063/68, 063/67, 063/66, 063/69, 062/1, 061/43, 061/44, 061/37, 059/60, 059/54, 059/55, 059/56, 058/1, 058/2, 061/52, 062/4, 063/177, 063/178, 063/78, 063/80, 063/77, 063/75, 063/79, 063/88, 063/90, 063/91, 063/76, 063/89, 063/96, 063/92, 063/82, 063/94, 063/93, 062/3, 063/83, 063/85, 061/51, 063/86, 062/2, 061/50, 061/49, 061/48
19786	4	Templom	1157, 1158, 1156/1, 1159/1, 1160/3, 1161, 1102, 1101/3, 1101/1
19788	5	Sapka-domb	1671
19784	6	Barát-dűlő - Pálos kolostor	020/1
19785	7	Bagó-domb	025/10, 026, 016, 014/1, 014/2, 2595/4, 2595/2, 027/114, 027/112, 027/110, 027/48, 027/49, 027/51, 027/50, 027/106, 027/108, 028/2, 028/3
19783	8	Csillag-puszta II.	054/1, 057/1
19782	9	Csillag-puszta III.	057/1, 046/22, 054/1, 046/28, 046/29
19781	10	Rádpusztai bejáró	046/29
19790	11	Árnyas fasor 1.	1332, 1331
19791	12	Táncsics M. út 12/B	1915, 2040/2
19795	13	Széchenyi u. 8.	2034, 2033/2, 2033/1, 2035/1, 2032, 1915, 1927, 1926, 1922/1, 1922/2, 1932, 1933, 1935/2, 1936/2, 1942, 1941, 1938, 2007
19796	14	Csillag-puszta-Bivalyér	063/151, 063/149, 063/141, 063/147, 063/137, 063/145, 063/143, 055/49, 055/48, 055/47, 063/140, 063/138, 063/139, 063/136, 063/135, 063/134, 058/3, 055/186, 055/184, 055/187, 055/188, 055/50, 063/142, 063/144, 055/179, 055/185, 063/148, 063/150, 063/146, 0186/24, 0186/26, 0186/28, 0186/29, 0186/31, 0186/34, 0186/37, 0181, 0180/11, 0180/2, 0180/3, 0180/4, 0180/5, 0180/6
26735	15	Szemesi-berek	063/151, 063/153, 063/155, 063/157, 063/150, 063/152, 063/154, 063/156
36801	16	Egyenes dűlő	2257/5, 2259/2, 2259/1, 2261, 2260/2, 2260/1, 2258, 2339, 2343, 2340
51236	20	Csillagpuszta mellett	055/89, 055/92, 055/77, 055/82, 055/87, 055/75, 055/80, 055/99, 055/94, 054/1, 055/104, 055/129, 055/124, 055/109, 055/107, 055/102, 055/97, 055/85, 055/90, 055/95, 055/100, 055/119, 055/114, 052/1, 054/3, 055/79, 055/84
51257	21	Alsóvölgyi-dűlő	027/113, 027/111, 027/109
19787	22	Bagolyvár	1253



A régészeti lelőhelyek elhelyezkedése a Forster központ adatszolgáltatása alapján

Megjegyezzük, hogy a lelőhelyek számozása néhány lelőhely esetében megváltozott.

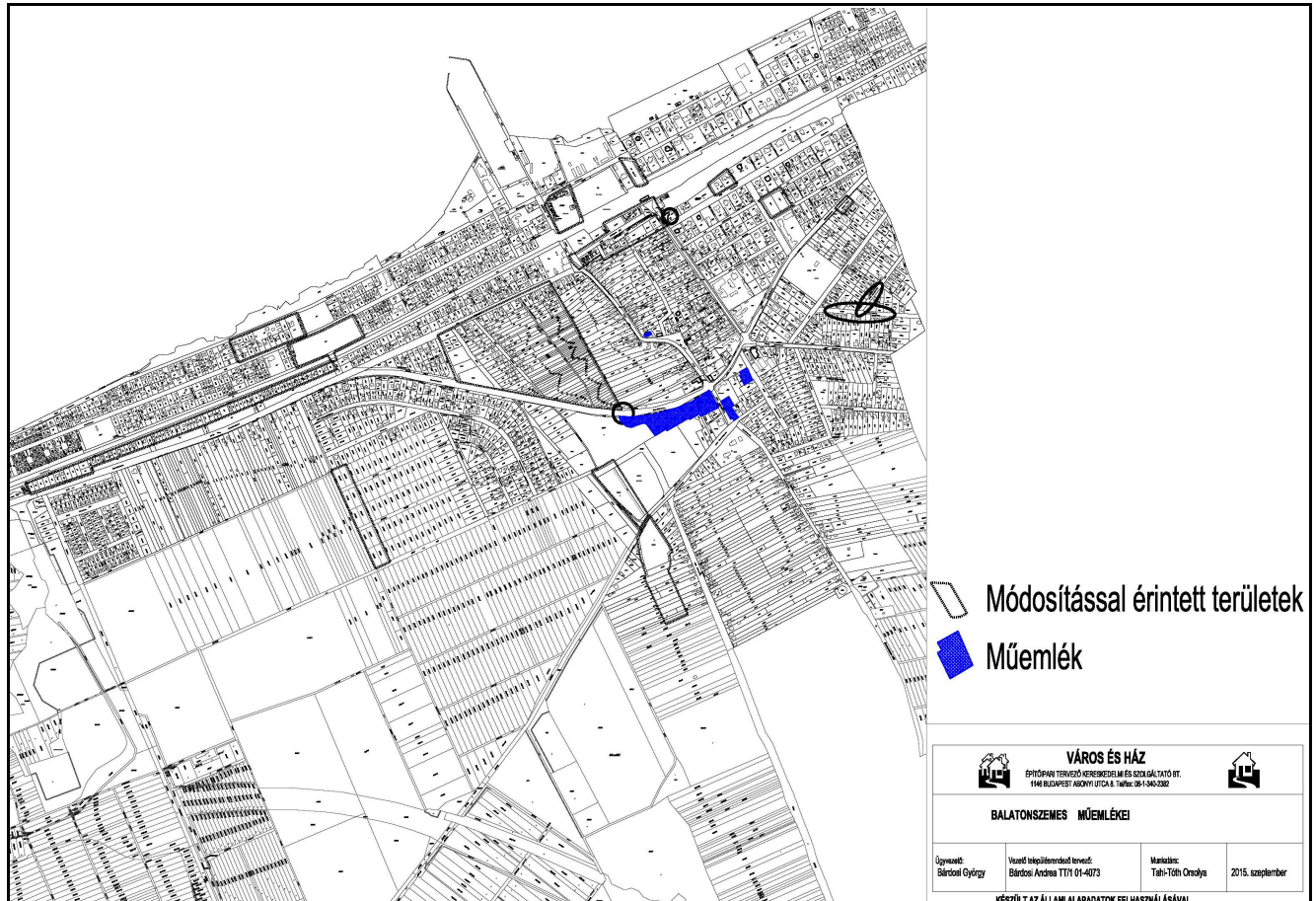
A hatályos HÉSZ kevesebb lelőhelyet tüntet fel, mint azt a Forster központtól kapott új lelőhely adatszolgáltatás tartalmaz.

A régészeti lelőhelyek jelen tervezési területnek nem része.

A tervezett módosítások műemléki érdeket nem érintenek. A településen a Forster Központ által megadott adatok szerint az alábbi műemlékek és műemléki környezetek találhatóak:

Törzsszám	Azonosító	Cím	Név	Védelem	Helyrajzi szám
4582	28850		Istálló ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1106, 1105/2, 1633/6, 1633/3, 1633/7, 1897, 1899, 1905, 1902, 1900
4583	28853		R. k. templom ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1101/2, 1082, 1081, 1080, 1078, 1077, 1076/2, 1075, 1101/3, 1102, 1101/1, 1160/3, 1159/1, 1156/1
4580	28858		v. Hunyadi-kastély ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	2045, 2046, 2047, 2050/4, 2041, 2043/5, 2043/2, 2043/1, 1914, 1913, 1904, 1103, 1633/13, 1100, 1099/2, 1099/1, 1098, 1097, 1055, 1056, 2050/5, 1633/3, 1633/6, 1912
4581	28859		Magtár ex-lege műemléki környezete	Műemléki környezet	1904, 1913, 1914, 2043/1, 2044, 1915, 1911, 2043/3, 2043/6, 1848, 1837, 1916
4580	7794	Gárdonyi Géza u. 1.	v. Hunyadi-kastély	Műemlék	2044

4581	7795	Gárdonyi Géza u. 2.	Magtár	Műemlék	1912
4582	7792	Bajcsy-Zsilinszky Endre utca 46.	Istálló	Műemlék	1901
4583	7793	Fő u. 33.	R. k templom	Műemlék	1157, 1158



A műemlékek elhelyezkedése a Forster központ adatszolgáltatása alapján

3.8. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonszemes Településrendezési eszközeinek módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült.

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

Budapest, 2015 szeptember 07.

Bárdosi Andrea

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073