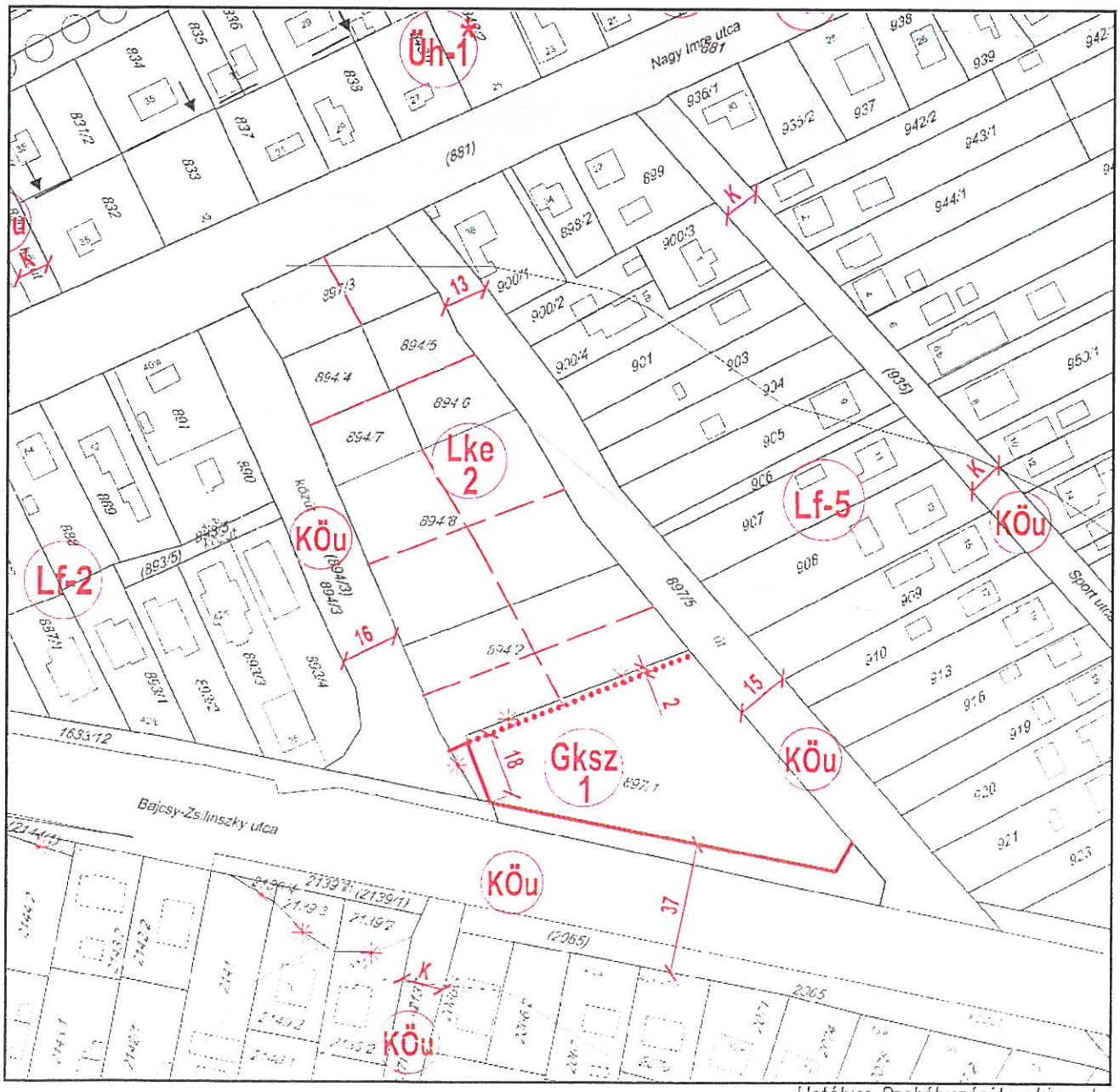
A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK BEMUTATÁSA, CÉLJA ÉS HATÁSA

Balatonszemes hatályos Településszerkezeti tervét el a 86/2010. (V.17.) sz. ÖK határozattal a *Helyi Építési Szabályzatot* és az annak mellékleteként jóváhagyott *Szabályozási terveket* a 12/2010. (V.17.) sz. rendelettel fogadta el a Képviselő-testület. Azóta több módosítás történt, a legutóbbi átfogó módosításcsomagot, 2016 május 26-án fogadta el az Önkormányzat.
Jelen módosítások két területet érintenek, melyek a következők:

1. A 879/1 hrsz-ú területen létesítendő benzinkúthoz kapcsolódó Településrendezési eszközök módosítása

A fent említett idén jóváhagyott módosítás érintette a Bajcsy-Zsilinszky utca melletti, kereskedelmi-szolgáltató gazdasági terület Gksz-1 övezetébe sorolt 879/1 hrsz-ú telket is. A lakóterülettel szomszédos északi oldalán egy 2 m-es övezethatár korrekció történt a 879/1 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú telek rovására azért, hogy a szomszédos – szintén önkormányzat tulajdonában lévő 894/2 hrsz-ú telek megosztható-vá váljon.
Az önkormányzat a 879/1 hrsz-ú ... nagyságú telket benzinkút számára kívánja értékesíteni. A 894/3 hrsz-ú utca jelenlegi kikötése a 7. sz. főútra megfelelő, de benzinkút létesítéséhez nem elfogadható. Az egyik lehetséges beruházó készíttetett egy vázlatot a megfelelő csomópont kialakításáról, melyet – megfelelő kidolgozással és egyeztetésekkel illetve az illetékes közlekedési és közútkezelő szervezetek feltételeinek beépítése után - szükséges a településrendezési eszközökbe beilleszteni.



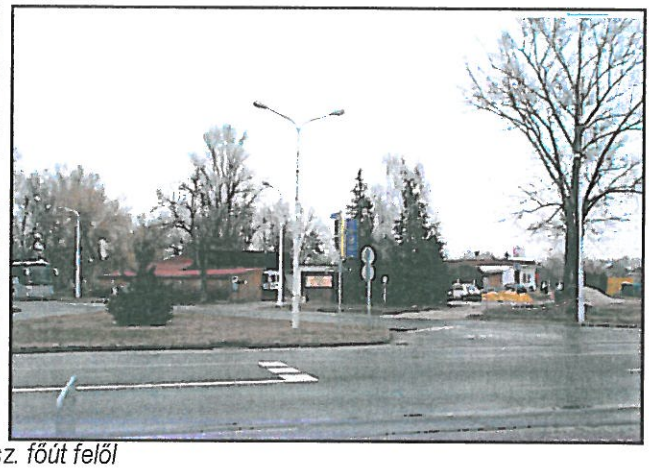
Hatályos Szabályozási terv kivonata

A módosítás célja

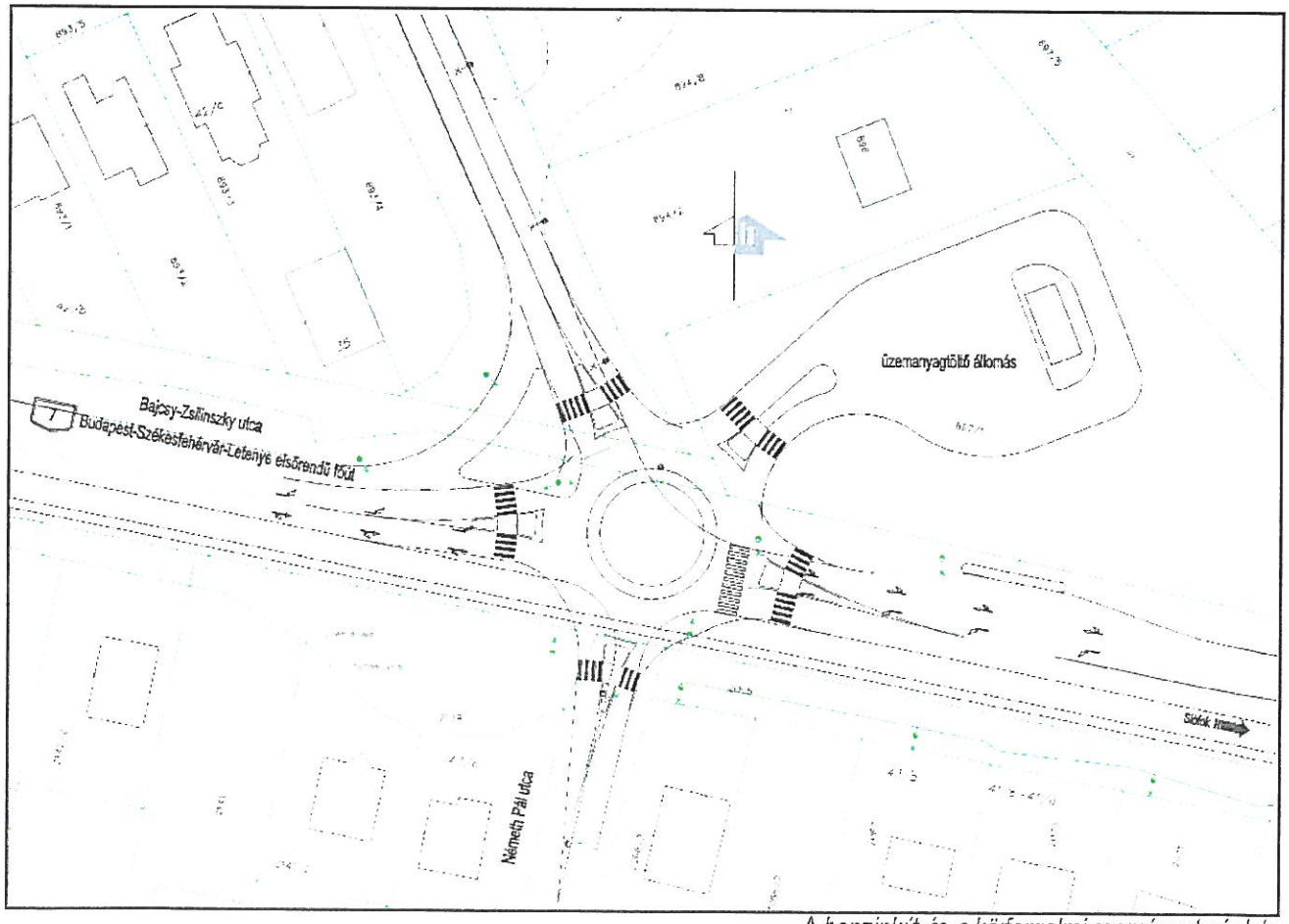
A benzinkút létesítéséhez körforgalmi csomóponti megközelítés beillesztése a településrendezési eszközökbe.

A módosítás hatása

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



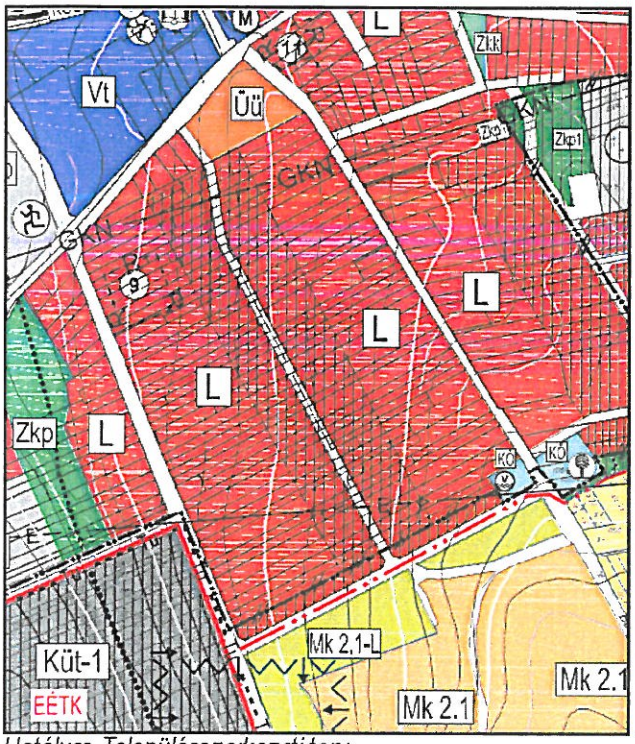
Fotók a 7. sz. főút felől



A benzinkút és a körforgalmi csomópont vázlata

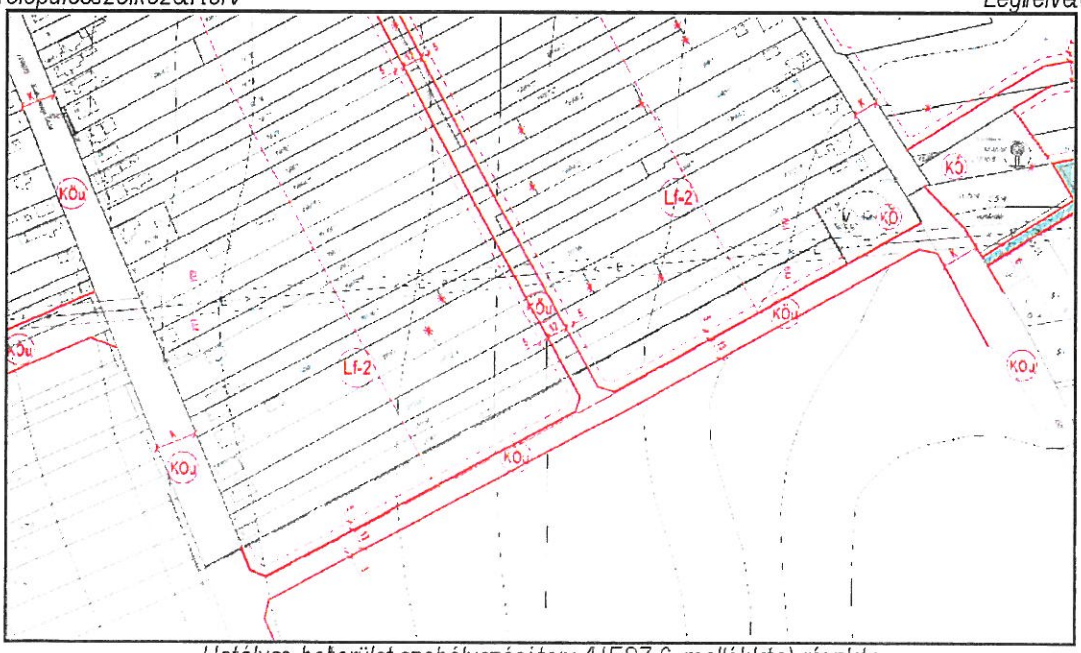
2. A hatályos településrendezési eszközökben falusias lakóterület Lf-2 építési övezet és kertes mezőgazdasági terület Mk 2.1 L övezete között a Széchenyi utca és a Dózsa György utca között kiszabályozott utca módosítása vagy megszüntetése

Balatonszemes belterületén a hatályos Településrendezési eszközökben viszonylag nagy kiterjedésű, jelenleg is többségében beépítetlen lakóterületek kerültek kijelölésre. A Dózsa György és Széchenyi utcák közötti tömbben tömbfeltárás történt, azonban a középen kiszabályozott utcából még egyetlen telek esetében sem történt meg az utca jogi kialakítása. A két határoló és a közbenső tervezett utat már a csatlakozó zártkerti területen alakítja ki a hatályos terv. A 13 m szélesre szabályozott utcaszakasz egyébként a belterületi és a kertes terület szabályozási terv lapján is megjelenik, azaz duplán szabályozott. Ezen a tervezett átkötő utcaszakaszon található egyik zártkerti telken egy értékesebb pince található, melynek tulajdonosa kérte az utca áthelyezését vagy megszüntetését.
A módosítási igényhez szükséges részletesebb vizsgálatok alapján dönthető el, hogy az átkötés véglegesen megszüntethető-e vagy új nyomvonal keresendő.

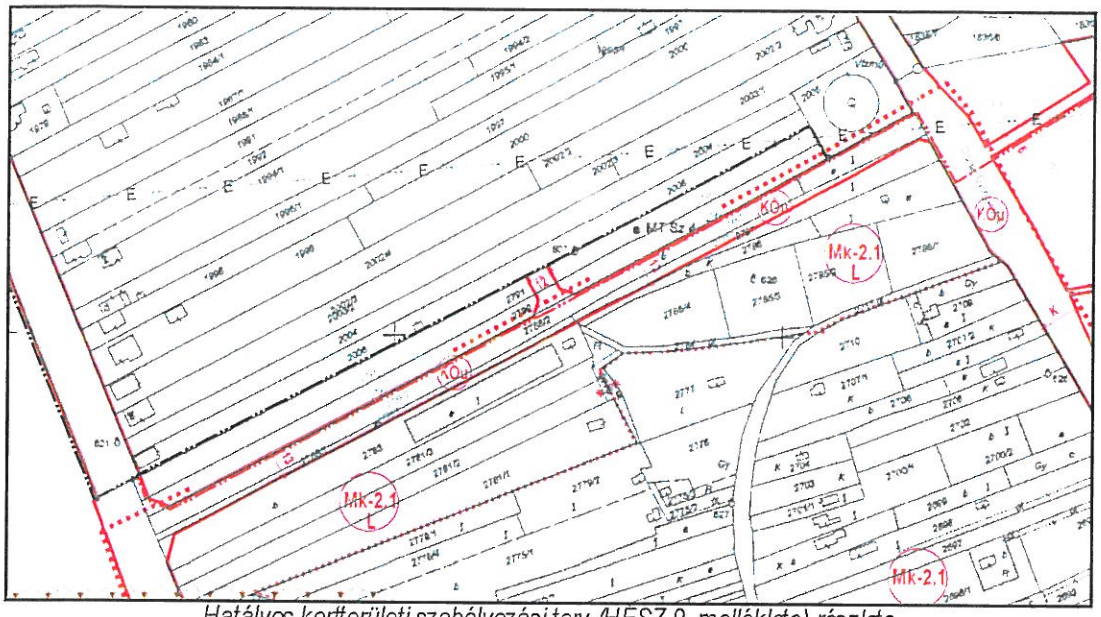


Hatályos Településszerkezeti terv

Légifelvétel (Google)



Hatályos belterület szabályozási terv (HESZ 6. melléklete) részlete



Hatályos kertterületi szabályozási terv (HÉSZ 9. melléklete) részlete

A módosítás célja:

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

A módosítás hatása

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

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

A hatályos Településrendezési eszközök a Balaton törvény Turisztikai fejlesztési övezetét több övezetbe sorolta be. A hatályos HÉSZ az elhelyezhető funkciókat illetően félreérthető, az előírás szerkezetében sem megfelelő, ezt szeretné az önkormányzat rendezni, illetve az elhelyezhető funkciókat a Küt-1 övezetben gyógyturizmus és ahhoz kapcsolódó funkciókkal kibővíteni. A HÉSZ 19.§ (7) bekezdése így szól:

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

Küt-3" övezetre előírt beépítettség mértéke 2 %, épület magasság maximum 7,5 m

Az építhető létesítmények a terület fenntartásához szükséges szolgáltató jellegű épület , és kereskedelmi, vendéglátó kulturális, turisztikai sport létesítmények, valamint a tulajdonos, részére szolgálati lakás. A terület nem megosztható . A területen tervezett építmények engedélyezéséhez a vasúti,- közúti közlekedési és környezetvédelmi szakhatóság hozzájárulását be kell szerezni. A zöldterület mértéke: minimum 70 %.[2]"

A módosítás célja:

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

A módosítás hatása

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

[1] Kiegészítette a 3/2012 (III.19.) rendelet. Hatályos: 2012. április 15-től

[2] Küt-3 övezetre vonatkozó előírásokkal kiegészítette a 3/2012 (III.19.) rendelet. Hatályos: 2012.04.15-től