

BALATONKENESE VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

250/2016.(VIII.04.) ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 29. szakasz egyszerűsített eljárás
dokumentációja

2016. november 14.

Balatonkenese Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonkenese Város önkormányzata megbízásából

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Településtervező:	Cseh Edina okl. településmérnök
Munkatárs:	Németh Kristóf okl. természetvédelmi mérnök
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Műleírás
- II. Alátámasztó munkarész
Az OTrT-vel és a BTSZ-el való összhang igazolása
Az OTÉK-nak is megfelelő 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti helyzetfeltáró munkarész
Az OTÉK-nak is megfelelő 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti helyzetértékelő munkarész
- III. Határozat tervezet
- IV. Rendelet tervezet
- V. Mellékletek
 - OTÉK 111.§ alapján eltérés kérelme
 - Tervezői nyilatkozat, Partnerségi határozat, Polgármesteri nyilatkozat, Önk-i Határozat
- VI. Rajzi mellékletek
 - Hatályos javított és Módosított településszerkezeti tervlap kivágat (Hat. 1. sz. mell)
 - Hatályos és Módosított szabályozási tervlap (ÖT) kivágat: (Rend. 1. sz. mell.)
 - Út mintakeresztszelvény

I. MŰLEÍRÁS

1. Településfejlesztési döntés, tervtörténet ismertetése

Balatonkenese hatályos településrendezési eszközei az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készültek. Balatonkenese Város Képviselőtestülete a jelen módosítás alapját képező településfejlesztési döntéseket a **250/2016.(VIII.04.) számú önkormányzati határozatban** fogalmazta meg.

2. A módosítás leírása

Biztosítandó a 015/8. alatti ingatlanon (kemping) a Bajcsy utcától a Soós hegyre átvezető, szokásjog alapján kialakult közlekedési nyomvonal kiszabályozása.

Az út kiszabályozása miatt is szükséges a kemping építési övezeti paraméterei közül a kialakítható és beépíthető minimális telekterület ehhez igazodó módosítása, a szabályozásnak megfelelő számszerű meghatározása. Biztosítandó a kiszabályozandó közterület és a Bajcsy utca között kialakuló kempingterület kiszabályozása a területrészt adottságainak megfelelően.

A jelenleg Kk (meglévő beépítésre nem szánt különleges kemping) terület egy részén közlekedési terület lesz „KÖu” (kiszabályozott közlekedési nyomvonal), továbbá a kemping területének beépíthetőség növelése 2%-ról 5 %-ra az OTÉK 111.§ alapján.

Javításra kerül a településszerkezeti terv kemping területére eső része, mivel azt az eddig hatályos tervlap erdő területfelhasználásúnak jelölte, valószínűleg azért, mert a szabályozási tervlapon hiányzott egy övezeti határvonal a valóban erdő területfelhasználású területektől való elválasztásra. A hatályos szabályozási tervlapokon a tervezési terület mindig is Kk azaz különleges beépítésre nem szánt kemping övezetben volt és van. A szerkezeti tervlap annak idején más tervező csapat munkája volt, így fordulhatott elő az elrajzolás.

A településfejlesztési koncepció vizsgálata

A 4/2006.(IV.26.) sz. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció tartalmazza a település fejlesztésére vonatkozó elképzeléseket, irányokat, melyek megalapozták a településrendezési eszközök elkészítését.

Jelen eljárásban Balatonkenese csak a fenti egy változtatást kezdeményezte a településrendezési eszközei módosítására.

Megállapítható, hogy a kezdeményezett módosítás nem jelent semmilyen koncepcionális változtatást a település életében, nem változtatja meg a város fejlesztési lehetőségeit, azok irányát, nem tartalmaz olyan új elemet, ami miatt mindenképpen további vizsgálódás szükséges.

3. Településrendezési eszközök módosítása

Jelen módosítás során módosul a legutoljára 2014-ben módosított:

- 15/2013.(XI.18.), 2/2010.(I.28.) és 5/2009.(III.11.) sz. rendelettel módosított 5/2006.(IV.27.) sz. rendelet a Helyi Építési Szabályzatról, valamint annak 10. sz. ÖT jelű melléklete (külterület szabályozási tervlap).

Az egyszerűsített véleményezési eljárás során a módosítással érintett tervlap (ÖT) kivágata kerül kiküldésre.

A további alátámasztó munkarészek érvényben maradnak, mivel a változás semmiben nem érinti azokat.

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MUNKARÉSZE A 314/2012.(XI.8.) KORM. REND. 4. SZ. MELLÉKLET 5. PONT ALAPJÁN:

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló térkép és leírás

A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, melyet az Országgyűlés a 2003.: XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá és a közelmúltban módosított (módosító jogszabály: 2008. évi L. tv.). Az OTrT célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei területfelhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Balatonkenese területére a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve érvényes.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 23/A. § (4) bekezdése szerint „Az országos terület-felhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei terület-felhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülnie”.

Ez alapján jelen településrendezési terv módosítása során összhangot kell biztosítani a településrendezési tervek és a 2000. évi CXII. Törvénnyel elfogadott Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével (továbbiakban: BTrT, legutóbb módosítva a 2013. évi XLVII. Törvény szerint) lehatárolt terület-felhasználási kategóriák és kiemelt térségi övezetek között.

A tervhierarchia legmagasabb szintjén az Országos Területrendezési Terv áll, melyet az Országgyűlés a 2003. évi XXVI. törvénnyel (a továbbiakban: OTrT) hagyott jóvá és többször módosított. Az OTrT célja, hogy meghatározza az ország egyes térségei terület felhasználásának feltételeit, a műszaki-infrastrukturális hálózatok összehangolt térbeli rendjét, tekintettel a fenntartható fejlődésre, valamint a területi, táji, természeti, ökológiai és kulturális adottságok, értékek megőrzésére, illetve erőforrások védelmére.

A térségi, illetve megyei területrendezési tervek hivatottak a térségi területfelhasználási kategóriák és övezetek kijelölésére, az országos területfelhasználási kategóriák, övezetek figyelembe vételével, azok pontosításával. Balatonkenese területére a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve érvényes.

Az OTrT 6. § (3) bekezdése szerint „Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályoknak a kiemelt térség vagy a megye területére vetítve, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási szabályoknak a település közigazgatási területére vetítve kell teljesülniük.”

Ez alapján jelen településrendezési terv módosítása során összhangot kell biztosítani a településrendezési tervek és az Országos Területrendezési Tervvel (OTrT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (BTrT) által lehatárolt terület-felhasználási kategóriák és kiemelt térségi övezetek között.

Az OTrT legutóbbi, 2014. január 1-jétől érvényes módosítása alapján (OTrT 31/B. § f) pontja szerint): „azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz,

azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,”

1.1. Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata

Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) következő övezetei nem érintik a települést:

Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv vábbfejl-e ker-ben.övezete
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi területek övezete

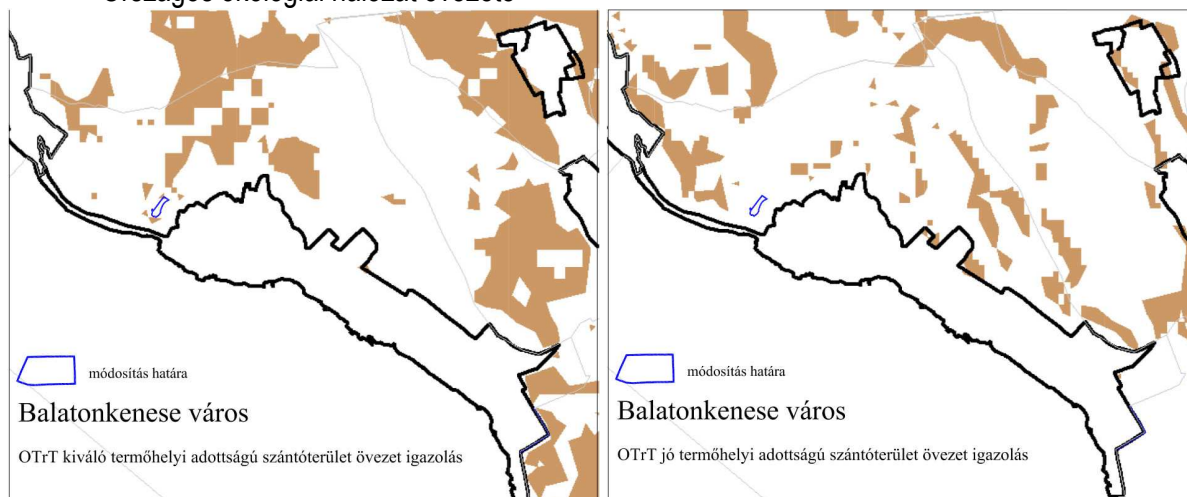
Az Országos Területrendezési Terv szerkezeti tervén a módosítás területe a mezőgazdasági térségbe.

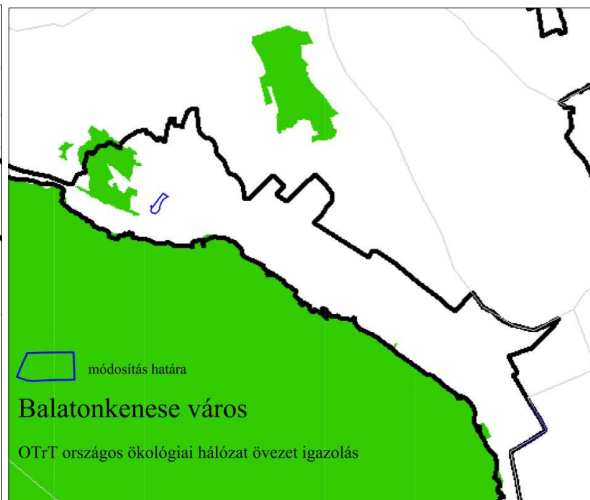
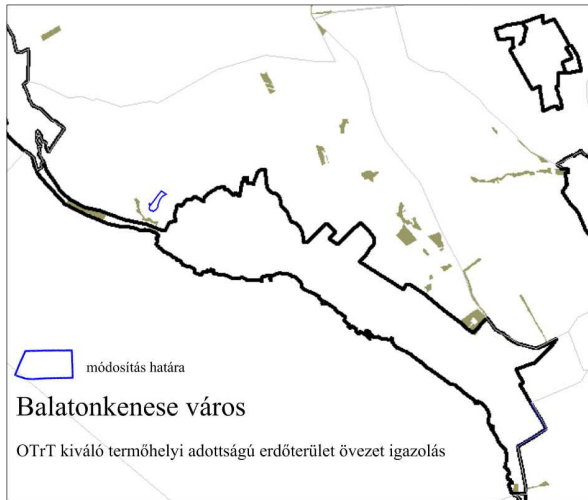
A módosítás így nem érinti a szerkezeti tervet.



Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) következő övezetei melyek érintik a települést, de nem érintik a tervezési területet a szerkezeti terven:

Kiváló termőhelyi adottságú szántó területek övezete
Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
Országos ökológiai hálózat övezete



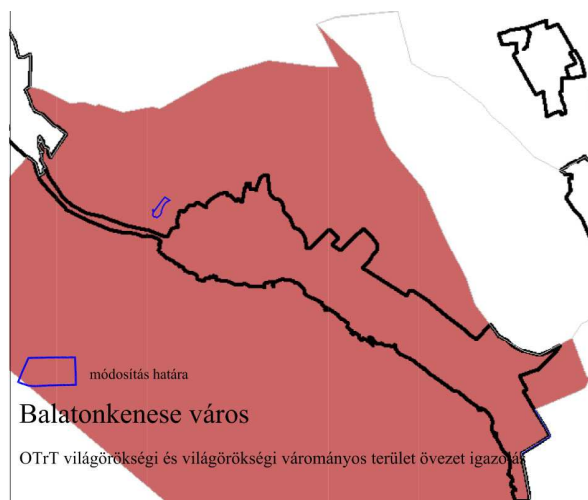
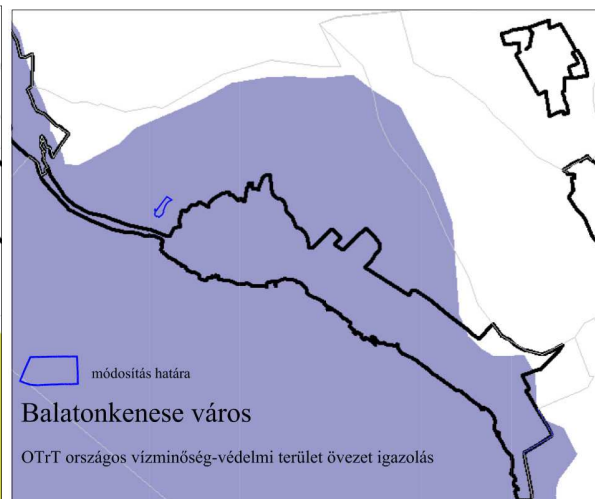
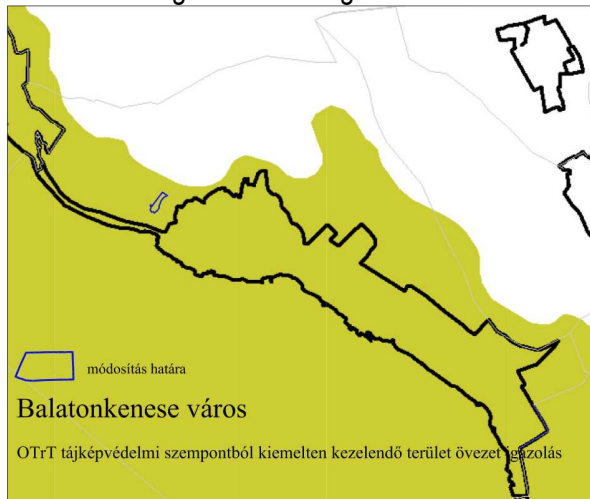


Az Országos Területrendezési Terv (OTrT) következő övezetei melyek érintik a települést, és egyben érintik a módosítás területét

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

Világörökségi és világörökség várományos terület övezete

Országos vízminőség-védelmi terület övezete



A térségek besorolásának igazolása

Az OTrT a 6. §-ban a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákon belül megfogalmaz szabályokat, melyeket a települési területfelhasználási egységek kijelölése során kötelező alkalmazni.

A településrendezési eszközök jelen módosítása a településszerkezeti tervben lévő térségeket nem érinti, területük semmiben nem változik.

Az OTrT legutóbbi, 2014. január 1-jétől érvényes módosítása (Mtv.) alapján (OTrT 31/B. § e) pontja szerint): „azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az Mtv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,”

Ezek az övezetek a következők:

Együtt tervezhető térségek övezete

Az OTrT legutóbbi, 2014. január 1-jétől érvényes módosítása (Mtv.) alapján (OTrT 31/B. § g) pontja szerint): „azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az Mtv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,”

Ezek az övezetek a következők:

térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület
történeti települési terület övezete
nagyvízi meder övezete
vízerózióknak kitett terület övezete
szélerózióknak kitett terület övezete

Az OTrT legutóbbi, 2014. január 1-jétől érvényes módosítása (Mtv.) alapján (OTrT 31/B. § h) pontja szerint): „azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az Mtv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az Mtv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,”

Ezek az övezetek a következők:

magterület övezete övezete
ökológiai folyosó övezete
pufferterület övezete
erdőtelepítésre javasolt terület övezete
rendszeresen belvízjárta terület övezete
földtani veszélyforrás területe övezete
honzvédelmi terület övezete
térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

1.2. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével való összhang vizsgálata

A BTSz 22/A § szerint „A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervében lehatárolt kiemelt térségi övezeteket a településszerkezeti terv készítése során a településrendezési eszközökről szóló jogszabály szerinti megalapozó vizsgálatban és alátámasztó javaslatban, a településrendezési eszközök készítése során a kiemelt térségi övezetek területi érintettségével kapcsolatosan külön jogszabály szerint állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek állásfoglalása alapján, a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló törvény előírásai szerint kell lehatárolni.”

Az övezetek lehatárolása megtörtént. A módosítás érinti a Mezőgazdasági térséget és az M-1 övezetet.

Ennek igazolását mellékeljük a leíráshoz.

A BTrT következő övezetei nem érintik a Balatonkenesei községet (Btv tervlapszám szerint):

4/1. sz. melléklet a puffer terület övezete (Ö-3)

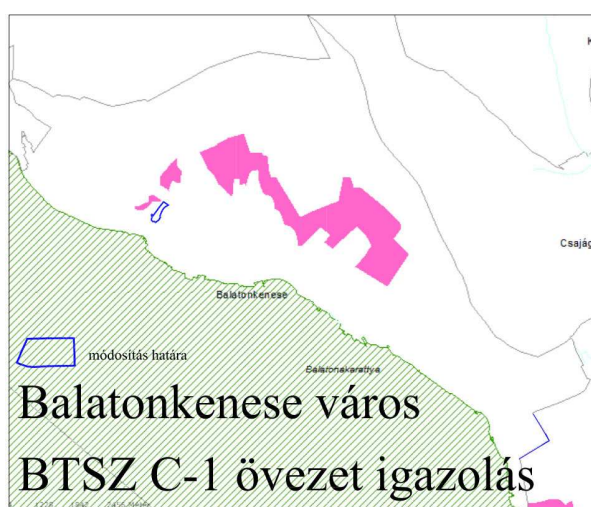
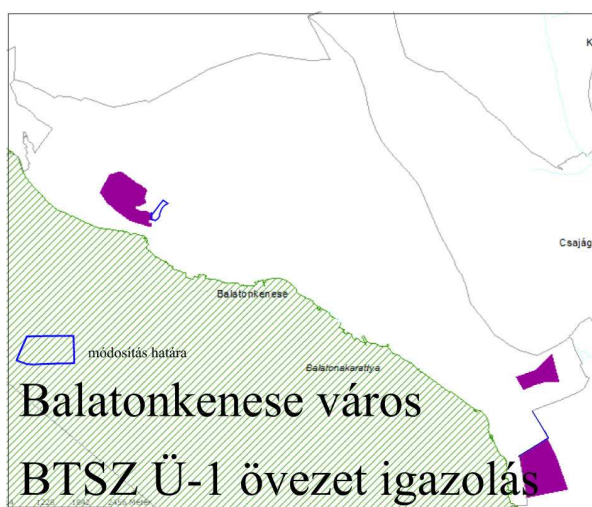
- 4/3. sz. melléklet a világörökség és világörökség várományos terület övezete (T-3)
- 4/4. sz. melléklet a történeti települési terület övezete (T-2)
- 4/6. sz. melléklet az ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete (A-1)
- 4/7. sz. melléklet a térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete (R-1)
- 4/7. sz. melléklet az ökológiai rehabilitációt igénylő terület övezete (R-2)
- 4/11. sz. melléklet a tómeder övezete (D-1)
- 4/11. sz. melléklet a felszíni vízminőség-védelmi terület övezete (F-1)
- 4/12. sz. melléklet a térségi hulladéklerakó hely kijelöléséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (H-1)
- 4/13. sz. melléklet az erdőtelepítésre alkalmas terület övezete (E-2)
- 4/16. sz. melléklet a kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete (K-1)

A BTrT következő lehatárolt övezetei nem érintik a módosuló területet (Btv tervlatszám szerint):

- 4/1. sz. melléklet a magterület övezete (Ö-1)
- 4/2. sz. melléklet a térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (T-1)
- 4/5. sz. melléklet a szélrómú elhelyezéséhez vizsgálat alá vonható terület övezete (L-1)
- 4/13. sz. melléklet az erdőterület övezete (E-1)
- 4/13. sz. melléklet a kertgazdasági terület övezete (M-2)
- 4/13. sz. melléklet a települési terület övezete (U-1)
- 4/13. számú melléklet a gazdasági terület övezete (U-2),
- 4/14. sz. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (M-3),
- 4/14. sz. melléklet a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete (E-3)
- 4/15. sz. melléklet a turisztikai fejlesztési terület övezete (Ü-1)
- 4/15. sz. melléklet a szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (C-1)







A BTrT következő lehatárolt övezetei érintik a módosuló területeket (Btv tervlatszám szerint):

4/1. sz. melléklet az ökológiai folyosó övezetéről (Ö-2)

ÉRINTETT A MÓDOSULÓ

TERÜLET:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

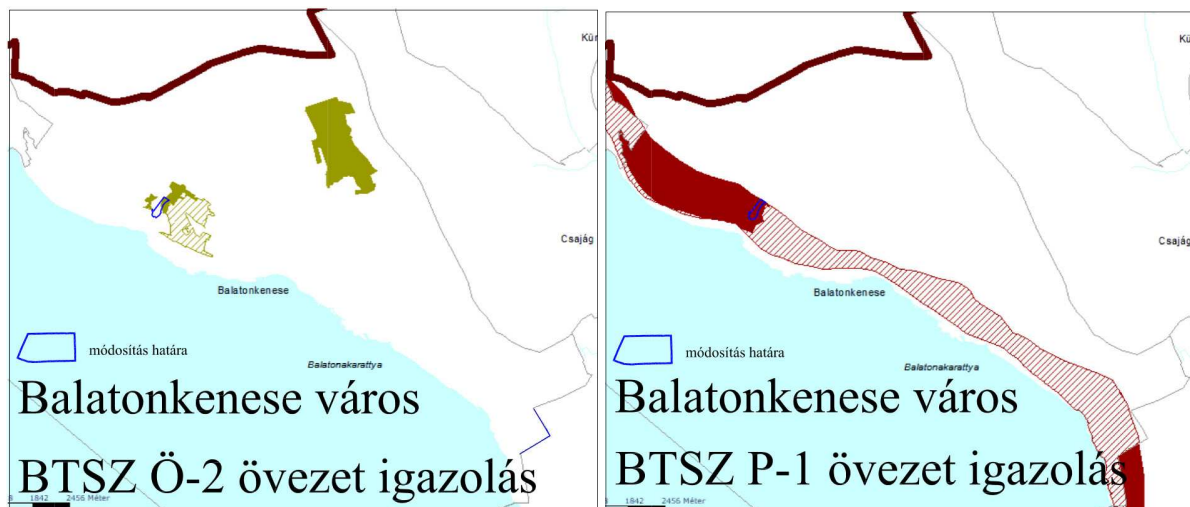
- a településrendezési eszközök készítése során az ökológiai folyosók folytonosságát és folyamatossá tételét ökológiai vizsgálatokra alapozva kell tervezni és biztosítani;
- a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
- a kialakult tájhasználat csak a természeti értékek sérelme nélkül változtatható meg, a meglévő természetszerű művelési ágak (gyep, nádas, erdő) megtartandók, művelési ág váltása csak intenzívebb művelésükből a természetszerű irányában engedélyezhető;
- a települések beépítésre szánt területének növelése és fejlesztése a történeti tájszerkezet, a tájképi adottságok megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok figyelembevételével történhet;
- szántóművelési ágú területen építmény nem helyezhető el;
- a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken a 2700 m²-nél kisebb telek nem építhető be;
- közlekedési építmények abban az esetben és olyan módon jelölhetők ki, ha a magterület, a természetes és természetközeli élőhelyek fenntartása, valamint az

ökológiai kapcsolatok működése biztosítható;

- közlekedési építmények a terepi adottságokhoz alkalmazkodva, tájba illetve helyezhetők el;
- 97 új építmény elhelyezése, műszaki infrastruktúra telepítése csak tájba illetve és a természetvédelmi kezelő hozzájárulása alapján történhet;
- 98 10 m beépítési magasságot meghaladó építmény - kápolna, kizárólag kilátó rendeltetésű építmény, víztorony kivételével - nem létesíthető, csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
- a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, csak természetes és környezetkímélő módszerek, gazdálkodás alkalmazható;
- erdőtelepítést, erdőfelújítást, külterületi fásítást őshonos fafajokkal kell végezni;
- energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosuló terület a településrendezésre vonatkozó előírásoknak megfelel.



4/9. számú melléklet a földtani veszélyforrás terület övezetét (P-1)

ÉRINTETT A MÓDOSULÓ

TERÜLET:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- az övezetbe besorolt területeken a beépítés feltételeit a településrendezési eszközökben kell meghatározni;
- a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetésére szolgáló műtárgyakat a településrendezési eszközökben tervezni kell.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosuló terület a településrendezésre vonatkozó előírásoknak megfelel.

4/10. sz. melléklet a vízerózióknak kitett terület övezetét (P-2)

ÉRINTETT A MÓDOSULÓ

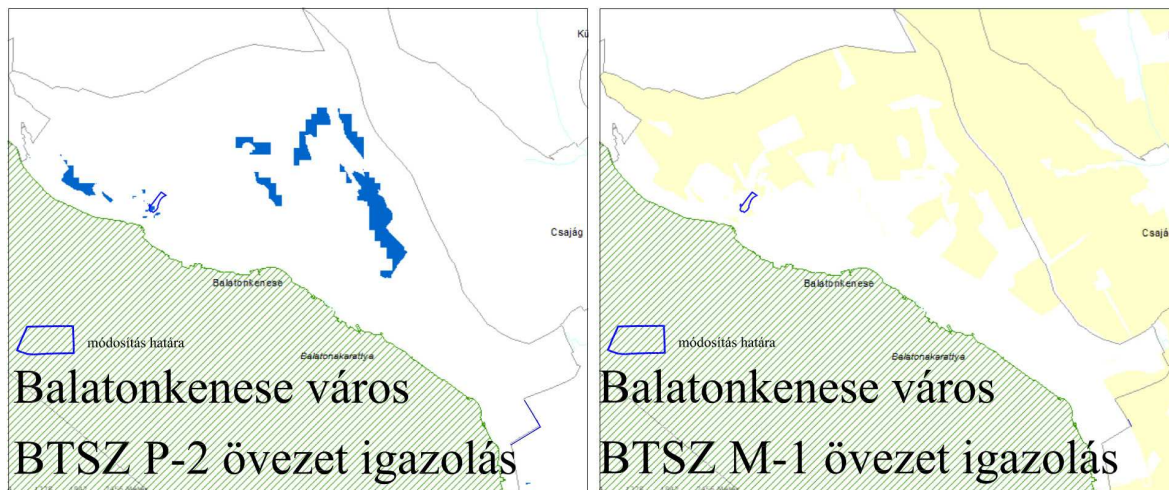
TERÜLET:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- a földhasznosítás (művelési ág) tudatos megválasztásával, meliorációs talajvédelmi beavatkozások megvalósításával, talajvédő agrotechnikai eljárások alkalmazásával, a leginkább veszélyeztetett területek erdősítésével - kivéve a szőlő termőhelyi kataszteri területeket - kell az erózió mértékét csökkenteni;
- 136 a már kialakult vízmosások rendezésével (megkötésével, bedöntésével) kapcsolatos feladatokat a településrendezési eszközökben kell meghatározni.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosuló terület a településrendezésre vonatkozó előírásoknak megfelel.



4/13. sz. melléklet az általános mezőgazdasági terület övezete (M-1)

ÉRINTETT A MÓDOSULÓ

TERÜLET:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE

VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- Az előírások művelési áganként meghatározzák az építés feltételeit
- épületet létesíteni csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó, azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;
- állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet - a lovasturizmus céljait szolgáló épület kivételével - tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni.
- A lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban kell rendelkezni;
- lakókocsi, lakókonténer nem helyezhető el;
- a környezetvédelmi és tájképvédelmi szempontból nélkülözhetetlen mezővédő, útvédő fásításokat a településrendezési tervekben és a helyi építési szabályzatban meghatározott módon kell telepíteni;
- Új gazdasági telephely, birtokközpont legalább 2 ha területű telken alakítható ki - parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen pedig a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó - legalább 50 ha összterületű, több telekből álló birtok esetén. A magterület, ökológiai folyosó és térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben szabályozott területeken a birtokközpont nem alakítható ki. A beépített terület nagysága a birtok összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.
- A majorok és gazdasági telephelyek gazdasági célú hasznosítását a településrendezési eszközökben kell szabályozni gazdasági területként, ahol környezetet nem zavaró gazdasági tevékenység folytatható.
- Az övezetben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpontok és nagy kiterjedésű kereskedelmi célú területek kialakítása nem engedélyezhető.

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítás megfelel a követelményeknek.

4/8. sz. melléklet a felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete (SZ-1)

ÉRINTETT A MÓDOSULÓ

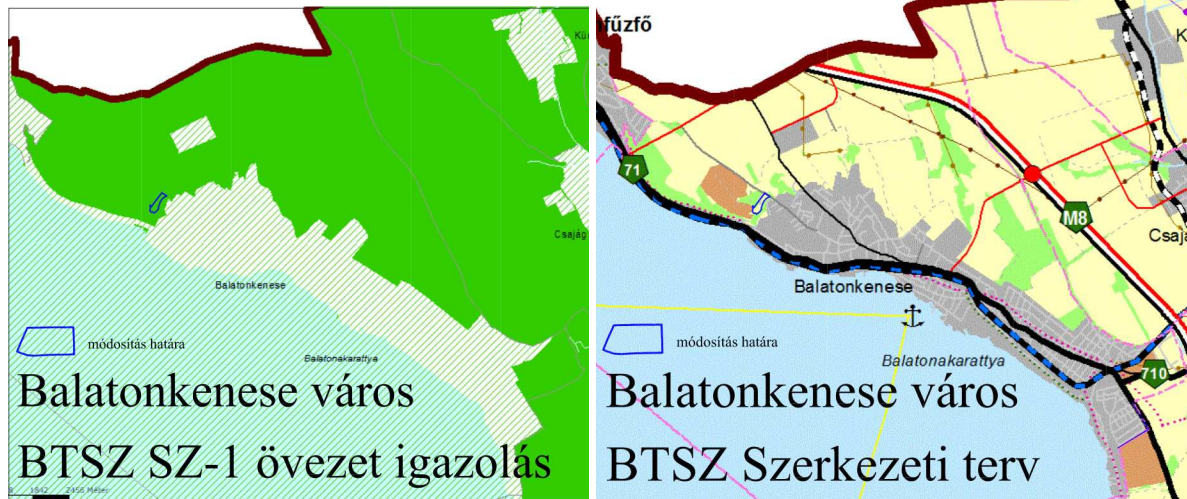
TERÜLET:

TELEPÜLÉSRENDEZÉSRE
VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK:

- korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható
- új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználására alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint a hulladékátalakító állomás - és vegyszertároló nem létesíthető;

ÖSSZHANG IGAZOLÁSA:

- A módosítás megfelel a követelményeknek.



A szabályozás módosítása után is a terv a Balaton törvénynek és a BTSZ-nek megfelelő marad. Az érintett övezetek lehatárolása megfelel a törvényi előírásoknak. A lehatárolásokat nem kell módosítani.

Az OTÉK-nak is megfelelő 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

A település Veszprém megyében a Balatonalmádi járásban helyezkedik el. A Balaton északkeleti csücskében, a Kenesei-magasparton fekszik. Meghatározó szomszédos települései északon Berhida és Papkeszi, nyugaton Balatonfűzfő, délen a Balaton, keleten Balatonakarattya, Csajág, Küngös.

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása megfelel a hatályos Balaton törvény előírásainak és övezeti besorolásának, előírásainak.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A hatályos 4/2006.(I.26.) koncepció elveinek mindenben megfelel a módosítás.

Az ÉRTÉKELÉS, KONCEPCIÓ JAVASLAT között szerepel:

1. A település őrizz meg építészeti, településképi egységét, hangulatát.
2. Biztosítani kell a település környezetvédelmét.
3. A település őrizz meg ill. erősítse értékes kultúráját, hagyományait.

4. Biztosítani kell a fiatal generációk megtartását, letelepedését.
5. Az EU csatlakozás előnyeit ki kell használni.
6. Javítani kell a közlekedési infrastruktúra hálózatát.
7. Munkahely teremtő beruházások lehetőségének megteremtése.
8. Térségi esélyegyenlőtlenségek felszámolása.
9. A település jelentős partvonal hosszából eredő előnyök kihasználása.
10. Törekedni kell az idegenforgalmi szezon nyújtására.
11. Meg kell szüntetni az egy oldalon beépített (utcahatáros) településperemeket.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítás az ingatlan tulajdonosának kezdeményezéséből indult.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A hatályos 31/2005.(III.03.) sz. határozat 2. sz. melléklete, a településszerkezeti terv kis mértékben változik a meglévő de eddig nem kiszabályozott út kiszabályozásával. Javításra kerül a településszerkezeti terv kemping területére eső része, mivel azt az eddig hatályos tervlap erdő területfelhasználásúnak jelölte, valószínűleg azért, mert a szabályozási tervlapon hiányzott egy övezeti határvonal a valóban erdő területfelhasználású területektől való elválasztásra. A hatályos szabályozási tervlapokon a tervezési terület mindig is Kk azaz különleges beépítésre nem szánt kemping övezetben volt és van. A szerkezeti tervlap annak idején más tervező csapat munkája volt, így fordulhatott elő az elrajzolás.

A hatályos szabályozási tervlapon egyedül a meglévő út kiszabályozása jelent változást. A HÉSZ-ben e miatt a kialakítható és beépíthető terület minimális előírt nagyságát szükséges változtatni, valamint a beépíthetőséget az OTÉK 111.§-ával élve 2%-ról 5%-ra szükséges módosítani annak érdekében, hogy a meglévő beépítettség a szétváltó ingatlanokon egyenként is megtartható legyen.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai (a szerkezeti terv leírásában)

A Településszerkezeti terv leírása és alátámasztó munkarészei nem változnak

1.9. A település gazdasága

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Az 1990-es éveket követő gazdasági változásokkal a település fő ágazata a turizmus jelentősen visszaesett, mert a volt vállalati üdülők egymás után szűntek meg. Ezek újra élesztése a cél jelen tervvel is, melyet az új tulajdonos is kitűzött maga elé.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A módosítás nem érinti relevánsan a természeti, táji adottságokat.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan nem érinti.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A módosítás relevánsan nem érinti a településszerkezetet.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A tervezési terület a telekstruktúrát semmilyen módon nem változtatja meg.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése

A módosítás releváns változtatást nem kíván meg geodéziailag.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A beépítési jellemzők kis mértékben változnak. A meglévő ingatlan az út kiszabályozásával két részre oszlik. Így annak érdekében, hogy a déli beépített terület rész beépíthetősége ne változzon,

szükséges a minimális kialakítható és beépíthető ingatlan paramétereit változtatni, valamint a beépíthetőség mértékét 5%-ra emelni.

1.15.6. Az épített környezet értékei

Az épített környezeti értékekre nincsen releváns hatással a módosulás.

1.15.2. Közúti közlekedés

A módosítás területe jelenleg is meglévő közutakról megközelíthető. A valóságban meglévő és útként használt kempingterületből kiszabályozandó út területtel az önkormányzat részére lehetőség lesz az út kiépítésére.

A forgalom a változással relevánsan nem változik.

1.15.5. Parkolás

A parkolást nem érinti a módosítás. A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

1.16. Közművesítés

A módosítással érintett terület északi leváló részén jelenleg nincs kiépítve a szükséges közmű, így indokolt a közműhálózat fejlesztése, mely a szomszédok lakóterület felől megoldható.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak. A módosítás kis mértékben érinti a szabályozást. Az övezet rendezése elősegíti a gazdaságosabb kihasználhatóságot, valamint a kempingterület használhatóságát.

A szükséges út és infrastruktúra kiépítésre kerülhet.

Az OTÉK-nak is megfelelő 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSAI RENDSZER

A településszerkezeti terv változik. A jelenleg Kk (meglévő különleges beépítésre nem szánt kemping) terület egy részén közlekedési terület lesz „KÖu” (kiszabályozott közlekedési nyomvonal).

1.1.1.1. A beépítésre szánt területek nem változnak. A településközponti vegyes terület, az üdülőházas terület, valamint a hétvégi házas terület sem változik.

1.1.1.2. A beépítésre nem szánt közlekedési területek esetében valós változás nincsen.

Vízgazdálkodási területet nem érint a módosítás.

1.1.1.3. Fenti elemek teljesen illeszkednek környezetük területfelhasználásaihoz.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A módosítással a településszerkezeti tervlap relevánsan nem változik. A jelenlegi különleges meglévő kemping (Kk) területének egy része közlekedési terület (KÖu) lesz.

A korábbi hibás településszerkezeti ábrázolás javításra kerül, így a szerkezeti és szabályozási terv összhangba kerül.

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A módosítás teljes egészében megfelel a hatályos Balaton törvény előírásoknak (BTSZ) és a megyei tervnek, valamint az OTRT-nek is.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások teljesen összhangban vannak a hatályos településfejlesztési koncepcióval.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítással a tájhasználat nem változik, a tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A szabályozás megőrzi a meglévő növényzet maximális védelmét és a Balaton felőli tájképvédelmet.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

A módosítás nem változtatja meg a biológiai aktivitás értéket, mert nem keletkezik új beépítésre szánt terület.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság megfelelő a településen, a módosítással nem változik a zöldfelület. A zöldfelületi ellátottság a felsőbb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelő.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad. A környező intenzív zöldfelületek árnyékoló, szélfogó szerepe a legfontosabb, de esztétikai, látványvédelmi szerepük is fontos.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózat

A szükséges belső úthálózat rendelkezésre áll, a módosítással kis mértékben bővül az úthálózat.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművek kiépítése szükséges a módosítással érintett terület leváló északi részén a szomszédos lakóterület felől.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A módosítási javaslat nem okoz változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a terület funkciója relevánsan nem változik.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

Az 1.2. pontban leírtak érvényesek jelen pontra is.

A módosítás a település térszerkezetét és jellegét nem érinti.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A módosítás területére az eddig is hatályban volt HÉSZ előírásaival összhangban lévő módosított paraméterek kerülnek előírásra a kialakítható és beépíthető teleknagyság és a beépíthetőség tekintetében. Így tartható meg a déli rész eddigi meglévő beépítettsége.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A módosítás területének kialakuló déli részén meglévő beépítés van mely az egész területhez viszonyított 2% volt. A szétváló (út kiszabályozás miatt) ingatlan déli részén a csökkenő terület miatt csak a beépíthetőség 5%-osra emelésével lehet fenntartani a jogszerű állapotot és lehetővé tenni az elavult épületállomány megújulását. Az északi új ingatlanon még nem ismertek a beépítés pontos paraméterei, beépítési terv még nem készült.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítás az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

III. HATÁROZAT TERVEZET

...../2016.(XI.(....)) sz. önkormányzati határozat

Balatonkenese Város Önkormányzati Képviselő Testülete 2016.-i hatállyal megállapítja az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§. (1) bekezdésében és 9/B.§ (2) bekezdés a) pontjában biztosított feladatkörében Balatonkenese Város településszerkezeti tervét és leírását.

(A településszerkezeti terv és leírás a határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Balatonkenese Város településszerkezeti terve módosított kivágat M 1: 10 000 tervlap.

.....
jegyző

.....
polgármester

IV. RENDELET TERVEZET

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2016.(.....) önkormányzati rendelete
Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
10/2012.(IV.05.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról¹

Balatonkenese Város Önkormányzata képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró:

a Veszprém megyei Kormányhivatal állami főépítési feladatait ellátó Építésügyi Osztálya, a Fejér Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya, a Fejér

¹ módosítás az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarozatának megfelelően

Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Területi Vízügyi Hatósága, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósága, a Veszprém megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya, a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Járási Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatala, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztálya, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Növény- és Talajvédelmi Igazgatósága, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatala, Veszprém megyei Rendőr főkapitányság a Magyar Bányászati és Földtani Hivatal, a Veszprémi Bányakapitánysága a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, a Veszprém Megyei Önkormányzat valamint a szomszédos önkormányzatok véleményének kikérésével és a Balatonkenese Város Önkormányzata 21/2013.(IX.30.) számú rendeletének (a partnerségi egyeztetés szabályairól) megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 13/2014.(X.07.) rendelettel módosított 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 47.§ (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

Külterületi különleges területek övezete (Ksp, Kkk, Kmü)

47.§ (1)Az előírások azonosak a 36. és 37. §-ban foglaltakkal.

Ksp, Kk, Kmü jelű külterületi különleges területen a telek					
Övezet jele	Kötelező művelés v. növényzet-tel fedettség %	kialakítható teleknagyság min.	Beépíthető teleknagyság min.	Beépítési % max.	legnagyobb építmény-magasság
Ksp	30	6 ha	6 ha	3	4/6 m
Kkk	50	K 1 ha	K 1 ha	meglévő beépítés 5	4/6 m
Kmü	40	1,5 ha	0,2 ha	5	4,5 m

2.§ a R.- hez tartozó SZT-k:

A R. 10. sz. mellékletének normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletében lehatárolt telektömb normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

A 47.§ (2) bekezdése törlésre kerül.

E rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

Balatonkenese, 2016. november

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2016.

jegyző

V. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1É 19-0221 nyilatkozom, hogy Balatonkenese településrendezési eszközeinek jelen módosítása megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek. A területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát elvégeztem.

A biológiai egyenértéket nem érinti a módosítás.

Balatonkenese, 2016. november 14.

.....

KÉRELEM AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉSRE AZ OTÉK 111.§ SZERINT

Alulírott Tömör István Balatonkenese Város polgármestere kérem a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály Építésügyi Osztály Állami Főépítészt, hogy a mellékelt Balatonkenese Város településrendezési eszköz módosításában található beépítésre nem szánt különleges kemping övezet beépíthetőségének 5%-ra emeléséhez járuljon hozzá.

Jelenleg a külterületi meglévő kemping a jelenleg meglévő beépítés nagyságáig engedi a beépítést. Ez megközelíti az OTÉK 30/B § (3) bekezdésében megengedett legfeljebb 2%-os beépítettség előírását.

Az 5%-ra való módosítást az indokolja:

- hogy a mellékelt településrendezési eszköz módosításban a kempinget egy ma még nem kiszabályozott de a város lakossága által régóta használt út ketté szeli. Ezt az utat az önkormányzat kiszabályozza és tulajdonba veszi annak érdekében, hogy jogilag tiszta és biztos állapotot teremtsen, valamint az utat kiépíthesse.
- A kiszabályozott út két önálló ingatlanra osztja az eddig egy hrsz-en lévő ingatlant. Ezzel a hatályos HÉSZ-ünk külterületi Kk övezetére előírt telekalakítási és beépítési feltételeit is módosítani kell. A korábbi egységes ingatlanon lévő beépítettség jelenleg a déli felében található. A hatályos HÉSZ pedig csak a meglévő beépítettség nagyságáig enged beépítést, tehát max. 2%-ig mely megfelel az OTÉK jelenlegi előírásának. Ahhoz, hogy a beépítettség megmaradjon a déli újonnan kialakuló ingatlanon, szükséges a beépítettséget megemelni 5%-ra. Ezzel tartható meg a jogszerűen már kialakult állapot és az épületek átépíthetősége, korszerűsítése, ingatlanon belüli áthelyezése. E nélkül jelentős érdeksérelem éri a tulajdonost.
- A fenti helyzetismertetés alapján látható, hogy a déli újonnan kialakuló ingatlanon összességében csak minimálisan nőhet a valós (abszolút) beépítettség.
- A növelt beépítettség kisebb, mint a szomszédos különleges beépítésre nem szánt külterületi turisztikai területétől, mely 8%-os és a belterületi szomszédos lakóterületekétől, mely 15%-os.

A kérelem megfelel az OTÉK 111.§ (2) bekezdés a) és b) pontjának is, mert az eltérést a kialakult helyzet (új út kiszabályozása miatt az abszolút beépítettség megőrzése) indokolja, továbbá közérdeket nem sért. Ellenkezőleg az út kiszabályozása közérdek miatt történik.

A fenti indokok és az ismertetett OTÉK követelmények teljesülésének leírása alapján kérem az OTÉK-tól való eltérés engedélyezését és az 5%-os beépíthetőség településrendezési eszközeinkben való szerepeltetését.

Balatonkenese, 2016. november 14.

.....
Tömör István
polgármester