

**BALATONVILÁGOS KÖZSÉG
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA**

TELJES ELJÁRÁS

TERVEZŐ:
POMSÁR ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ IRODA KFT
1071 BUDAPEST, DAMJANICH UTCA 26A

VÁROSY PÉTER OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VÁROSÉPÍTÉSI SZAKMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ TT/1 01-2320
1027 BUDAPEST, MARGIT KRT. 38/A
TEL: +36-204272745

MEGBÍZÓ:
BALATONVILÁGOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
8171 BALATONVILÁGOS, CSÓK ISTVÁN SÉTÁNY 38.
TEL: +36 88480905
KÉPVISELI:
TAKÁCS KÁROLY POLGÁRMESTER

FŐÉPÍTÉSZ: KISS VIKTOR
TEL: +3630 2749981

2022. JÚLIUS

**1 - ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁS
2 - A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSE**

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	1
ELŐZMÉNYEK.....	2
A tervezett változtatások Balatonvilágos hatályos szabályozási tervén.....	3
A tervezett változtatások felsorolása	4
A MÓDOSÍTÁS ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VISZONYA.....	5
Balatonvilágos a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén MTrT/BKÜTrT....	6
A tervezett változtatások helyzete a BKÜTrT szerkezeti tervlapján.....	7
Balatonvilágos és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet térségi övezeteinek viszonya....	9
A VÁLTOZTATÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA	10
MELLÉKLET - testületi határozat	19

**BALATONVILÁGOS KÖZSÉG TSZT, HÉSZ MÓDOSÍTÁSA
2022. JÚLIUS
TELJES ELJÁRÁS****ELŐZETES TÁJÉKOZTATÁSI SZAKASZ és
A VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁS ELDÖNTÉSE****ELŐZMÉNYEK**

Balatonvilágos Község Önkormányzatának Képviselő-testülete
274/2021. (XII. 20.) számú képviselő-testületi határozatával
döntött a településrendezési eszközök módosításáról (ld. melléklet)

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 - továbbiakban: TFR. - 36. § szerinti teljes eljárásban történik.

A módosításra vonatkozik az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet - továbbiakban: KVR.

Jelen dokumentáció

a TFR. 37. § szerinti **előzetes tájékoztatáshoz**

és a Kvr. 4. § (2) bekezdés szerinti **véleménykéréshez**

„A döntéshez a kidolgozó kikéri a 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás”

készült.

Balatonvilágos hatályos településrendezési eszközei:

- > 102/2019. (V.20.) számú képviselő testületi határozat a településszerkezeti tervről.
- > 6/2019. (VI.04.) számú önkormányzati rendelet Balatonvilágos helyi építési szabályzatáról.

A tervezett változtatások Balatonvilágos hatályos szabályozási tervén

A tervezett változtatások felsorolása

(a tervezési megbízás szerinti sorrendben)

- a) **019** hrsz-ú, jelenleg közút besorolású terület átsorolása annak érdekében, hogy a Településüzemeltetés telephelye áthelyezésre kerüljön egy erre a célra megfelelően kialakítandó csarnokba;
- b) **747/39** hrsz. területen kávézó, nyilvános WC és bringa-pont elhelyezését lehetővé tevő építési hely kijelölése a Vadrózsa és a Lehel utcák között, a jelenlegi, Vadrózsa utcával párhuzamos jelölés helyett a kerékpárúttal összhangban;
- c) **1392** hrsz. területet érintő Z4 övezet kiterjesztése 30 méter szélességig 10 méterről az önkormányzati tulajdonba kerülő terület méretének megfelelően;
- d) **020/2** hrsz-ú terület jelenlegi védő-zöld jellegének megtartását célzó módosítás;
- e) HÉSZ szövegbeli pontosítások a napi gyakorlatban felmerült problémák orvoslására:
 - i. A HÉSZ 10. § (1) pontjában szereplő „megszakítás” kifejezés jelentésének pontosítása;
 - ii. A HÉSZ 34. § (3) bekezdés b) pontja szerinti előírás, mely szerint *építési tevékenység megkezdése csak a szabályozási terven jelölt zöldterület kialakítása után* lehetséges, életszerű módosítása, az építési tevékenységek technológiája, organizációja szerint megoldható formában, például a használatba vételi engedély kiadásához feltételül szabott zöldfelület kialakításként;
- f) **1330** hrsz. – első sorban a Zrínyi úton jelentkezett, a település több területén jellemző probléma megoldásaként a bővítés és átalakítás fogalmak pontosítása vertikális és horizontális viszonylatok újragondolásával;
- g) **1534/1** hrsz-ú terület 1534/2 hrsz-ú ingatlannal szomszédos közút övezetének módosítása, ingatlan egy részét (Sirály köz) érintő SZAT módosítás;
- h) **1593/1** hrsz-ú ingatlan 1590 hrsz-ú ingatlannal szomszédos terület-részét érintő közút besorolás megszüntetése, (zárvány, használaton kívüli terület) SZAT módosítás;
- i) **1176/2, 1177/1, 1177/2** hrsz-ú ingatlanok (HEDON Kézműves Sörfőzde Kft.) területeit érintő szabályozási terv módosítás a valós állapotnak megfelelően;
- j) **041/26, 041/67, 041/71** hrsz. KbTz-1 övezetbe sorolt területek, övezet vissza módosítása.
- k) a helyi építési szabályzat előírásainak jobban értelmezhető megfogalmazása szükségessé válhat a tervezési folyamat során;
- l) a partnerségi észrevételek következtében további változtatás válhat szükségessé.

A MÓDOSÍTÁS ÉS A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VISZONYA**Releváns területrendezési tervek****MTrT**

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről

OTrT

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - Második rész: Az országos területrendezési terv

BKÜTrT

2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről - Negyedik rész: A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

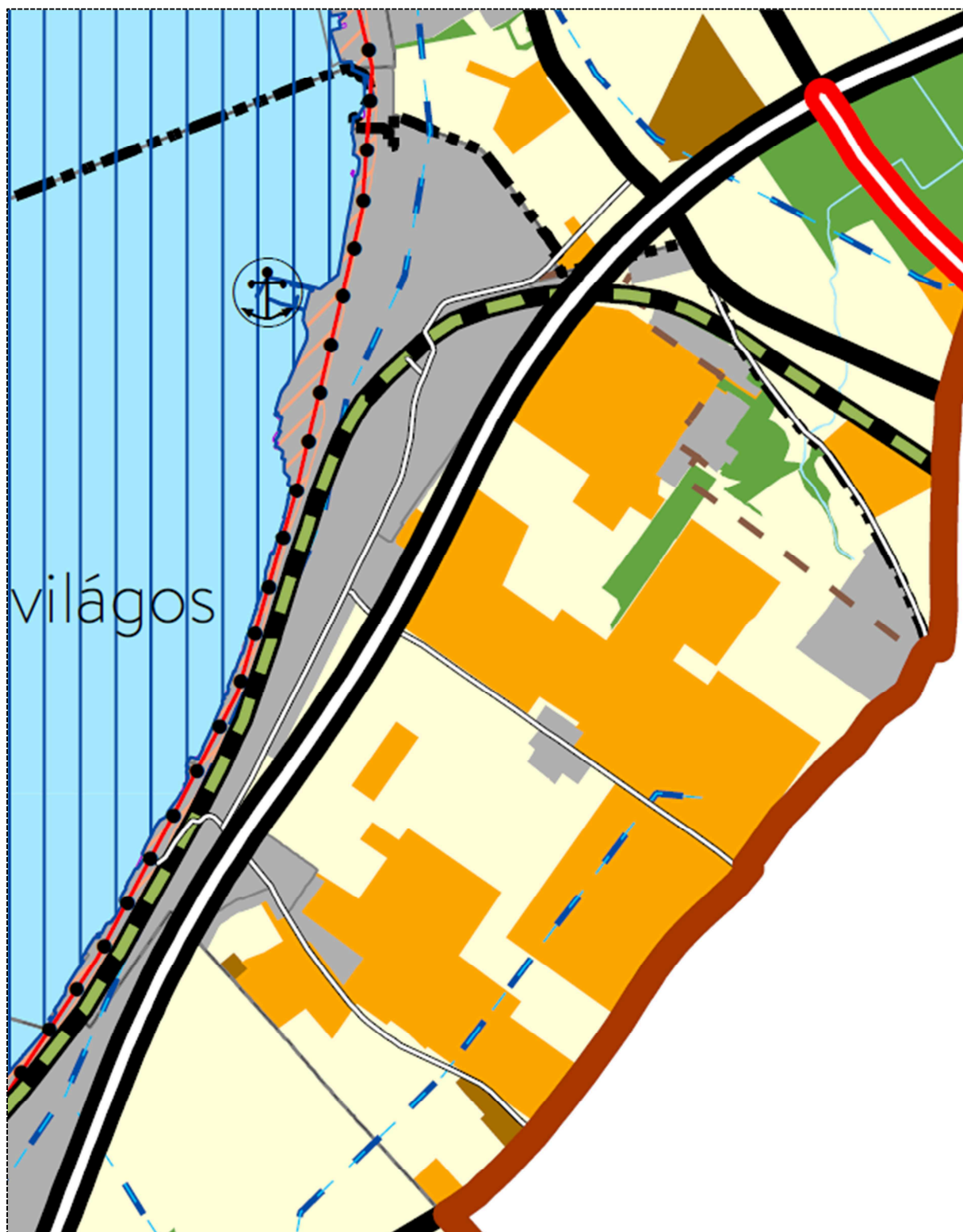
SMTTrT

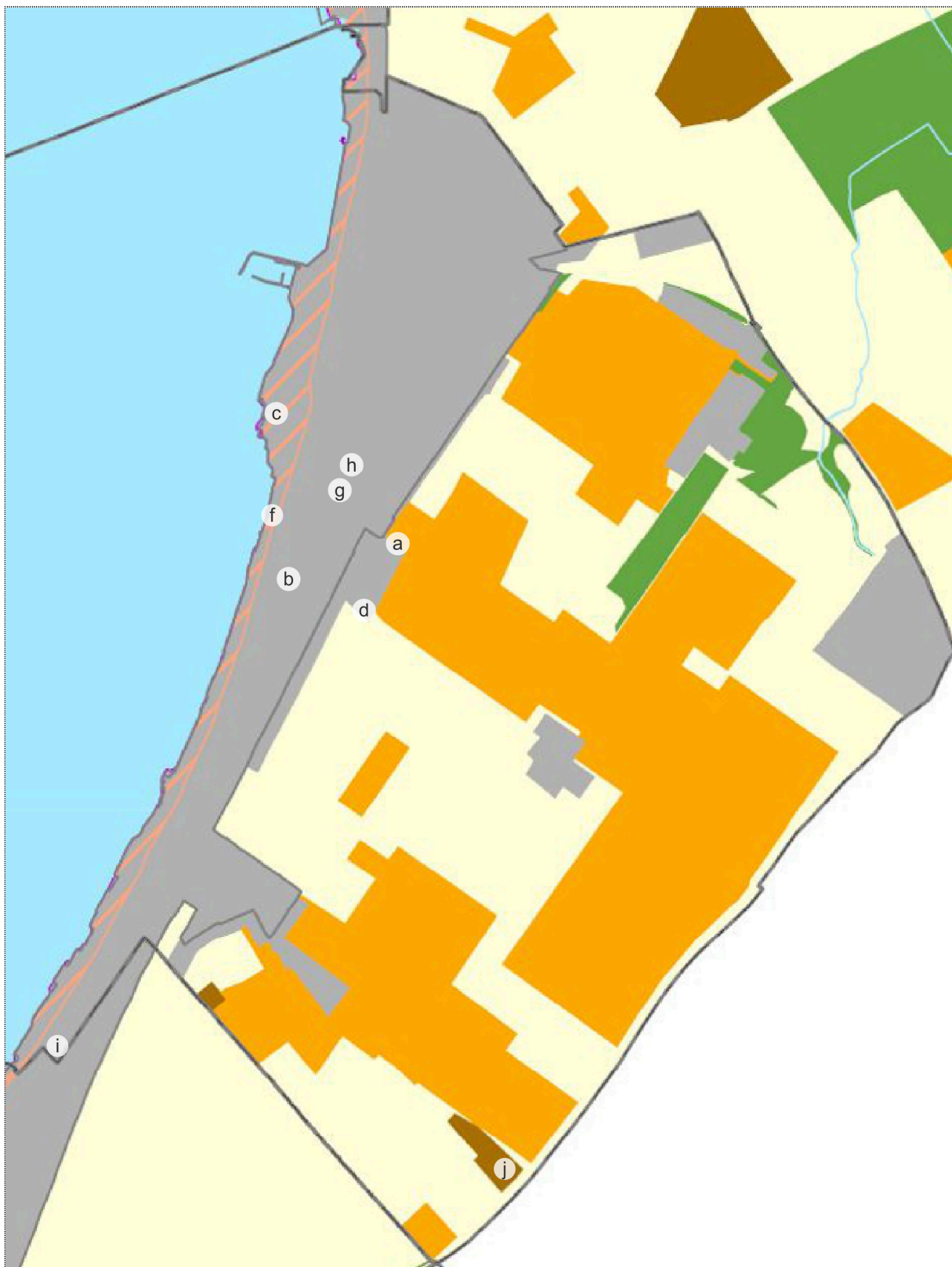
A Somogy Megyei Közgyűlés Elnökének 6/2020. (III.16.) önkormányzati rendelete Somogy Megye Területrendezési Tervéről

TNM rendelet

40/2004. (XII. 30.) TNM rendelet Balatonvilágos vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról

Balatonvilágos a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén
MTrT/BKÜTrT



A tervezett változtatások helyzete a BKÜTrT szerkezeti tervlapján

(az ábra csak a területfelhasználásokat mutatja
a vonalas infrastruktúra ábrázolása nélkül)

A tervezett változtatások két kivétellel a **települési térség** területén belül vannak.

Az a) és a j) jelű módosítások nem a települési térség területére esnek.

Az a) jelű változtatás **szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségben** van.

A j) jelű módosítás - a település dél-keleti részén – **sajátos területfelhasználású térségben** van.

Balatonvilágos és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet térségi övezeteinek viszonya

	a	b	c	d	e	f
1	A BKÜTrT-ben alkalmazott országos és megállapított kiemelt térségi övezetek MTrT 77. § szerint	Balatonvilágos érintettsége	Az adott övezetre vonatkozó előírások			
2			BKÜTrT/ MTrT	OTrT/ MTrT	MvM	SMTTrT
3	1. ökológiai hálózat magterületének övezete,	×	78. §	25. §		
4	2. ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete,	×	79. §	26. §		
5	3. ökológiai hálózat pufferterületének övezete,	–	80. §	27. §		
6	4. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete,	×	81. §			
7	5. tájképvédelmi terület övezete,	×			4. §	
8	6. világörökségi és világörökségi várományos területek övezete,	–	82. §	31. §		
9	7. ásványi nyersanyagvagyon övezete,	–			8. §	
10	8. vízminőség-védelmi terület övezete,	×			5. §	
11	9. földtani veszélyforrás terület övezete,	×			11. §	
12	10. vízerózióknak kitett terület övezete,	–			12. §	
13	11. rendszeresen belvízjárta terület övezete,	–			9. §	
14	12. tómeder övezete,	×	83. §			
15	13. általános mezőgazdasági terület övezete,	×			13. §	
16	14. kertes mezőgazdasági terület övezete,	–	84. §			
17	15. kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete,	×	85. §	28. §		
18	16. jó termőhelyi adottságú szántók övezete,	–			2. §	
19	17. erdők övezete,	×	86. §	29. §		
20	18. erdőtelepítésre javasolt terület övezete,	–			3. §	
21	19. borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete,	×	87. §			
22	20. honvédelmi és katonai célú terület övezete.	–		32. §		
23	Az SMTTrT-ben alkalmazott - a BKÜTrT területi hatályán belül is hatályos egyedileg meghatározott megyei övezet					
24	Naperőmű létesítés céljából korlátozottan igénybe vehető terület övezete	×				8. §

A VÁLTOZTATÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA

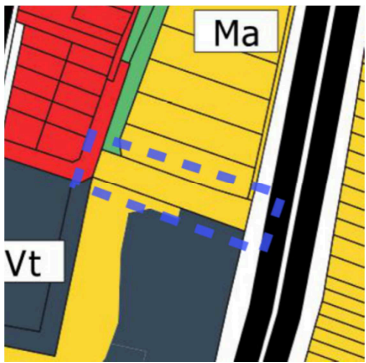
a)

Terület: 019 hrsz - 3376 m² - kivett saját használatú út - önkormányzati tulajdon

Cél: a terület mezőgazdaságiból gazdasági területfelhasználásba, építési övezetbe kerül

Hatás: az Önkormányzat településüzemeltetési célra tudja használni

Változik: TSZT, HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

új beépítésre szánt terület	igen
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete
	BKÜTrT általános mezőgazdasági övezet (az út felét érinti)

A beépítésre szánt területfelhasználásba és építési övezetbe átsorolni tervezett terület a valós területhasználatnak* megfelelő besorolásba kerül, melyen a települési zöldhulladékot, alkalmilag munkagépet tárol a tulajdonos Önkormányzat.

*

MTTrT 50. § (2) d) pont:

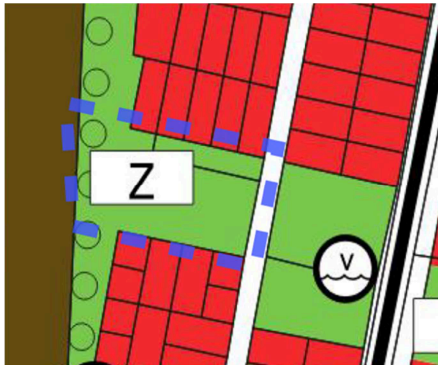
„d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület övezetbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területhasználat alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki”

b)

Terület: **747/39** hrsz – 26337 m² – kivett közterület - önkormányzati tulajdon**Cél: az építési hely módosítása**

Hatás: a tervezett bringapont és vendéglátási funkciók a célszerű helyen lesznek megvalósíthatók

Változik: HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	települési térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete

A tervezett vendéglátó, szolgáltató épület (bringapont) a kerékpárúthoz kapcsolva alakítandó ki eltérően a hatályos terven kijelölt építési helytől.

c)

Terület: **1392** hrsz. - 9303 m² – kivett úttörőtábor és üdülőépület – tulajdonos: Archibald Ingatlanhasznosító Szabadidő, Sport Kft.

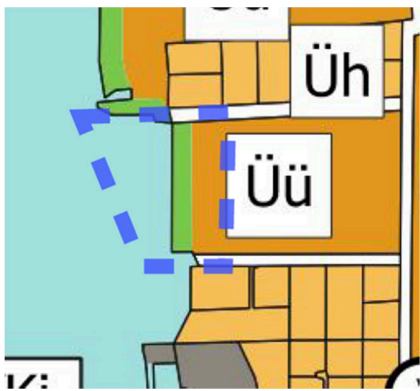
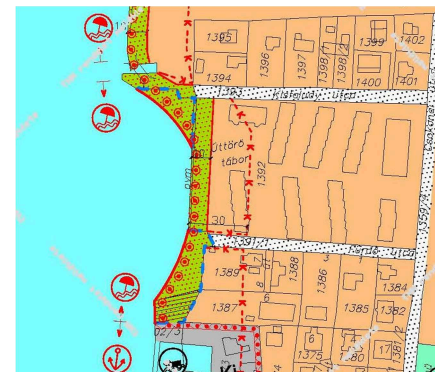
A hatályos terv szerinti zöldterület kijelölés (10 méteres sáv): 670 m²

A tervezett többlet zöldterület: (+20 méteres sáv): 1382 m²

Cél: a be nem építhető 30 méteres parti sáv közterület legyen azaz a Z2 övezet kiterjesztése 10 méteres sáv helyett 30 méter szélességig

Hatás: a Balaton-part közösség által használható területe növekszik, strand is kialakítható

Változik: TSZT, HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	TNM rendelet

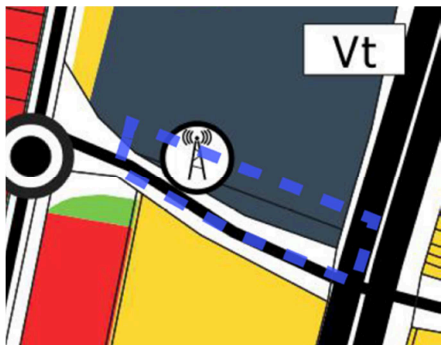
új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	települési térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete

d)

Terület: 020/2 hrsz – 1513 m² – legelő - állami tulajdon**Cél: építési övezetből (intézményi vegyes terület) átsorolás zöldterületbe, azaz a jelenlegi védő-zöld jelleg megtartása**

Hatás: út menti zöldsáv megtartása, beépítési lehetőség elkerülése

Változik: TSZT, HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	települési térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete

e) HÉSZ szöveg módosítás

f) HÉSZ módosítás a kialakult állapot esetén megengedhető eltérésekről

g)

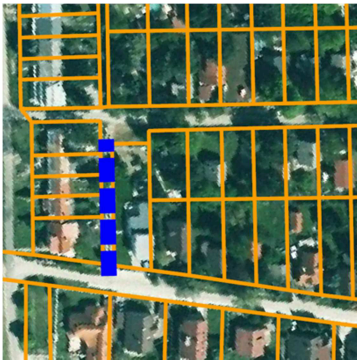
Terület: **1534/1** hrsz – 1744 m² - kivett közterület – önkormányzati tulajdon

Sirály köz

Cél: közlekedési terület átsorolása lakóterületbe

Hatás: a szomszédos lakótelkek megvásárolhatják, meglévő telkükhöz csatolhatják a nem használt utca területét

Változik: HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

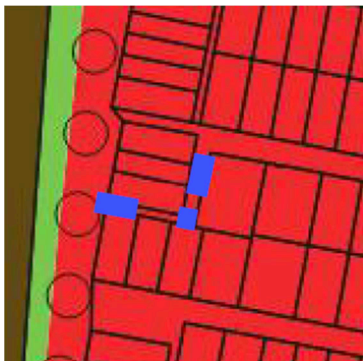
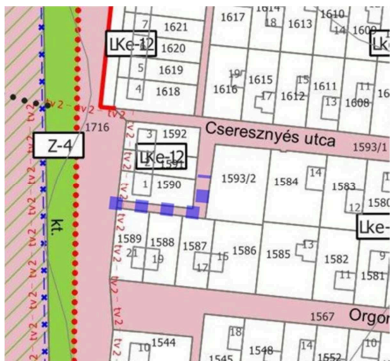
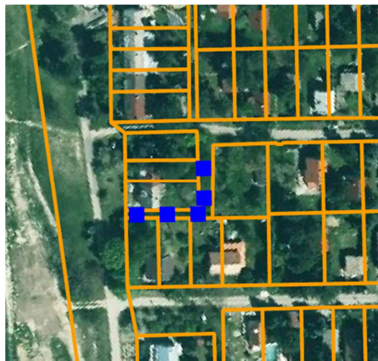
új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	települési térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete

h)

Terület: 1593/1 hrsz – 1717 m² – kivett közterület – önkormányzati tulajdon;**Cél: közlekedési terület átsorolása lakóterületbe**

Hatás: a szomszédos lakótelkek megvásárolhatják a zárvány, használaton kívüli területet

Változik: HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	települési térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete

i)

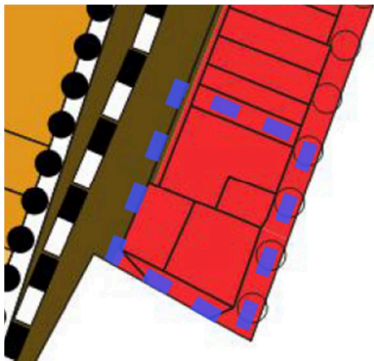
Terület: **1176/2** hrsz – 2291 m² – kivett üdülőépület, egyéb épület, udvar**1177/1** hrsz - 1065 m² – kivett vasúti őrház (2 épület) és udvar**1177/2** hrsz – 1745 m² – kivett beépítetlen terület

Tulajdonos: Homming Enterprises Limited (HEDON Kézműves Sörfőzde Kft.)

Cél: meglévő épületek feltüntetése geodéziai felmérés alapján, a szabályozási vonalak illesztése a meglévő épületeknek megfelelően

Hatás: a valós állapotot tükröző szabályozás alapján a telekalakítások végrehajthatók

Változik: HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	települési térség
érintett térségi övezetek	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület övezete

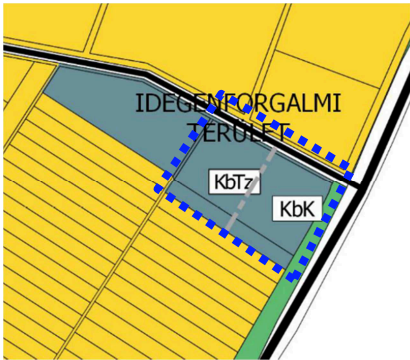
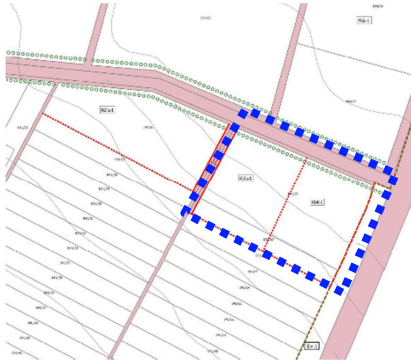
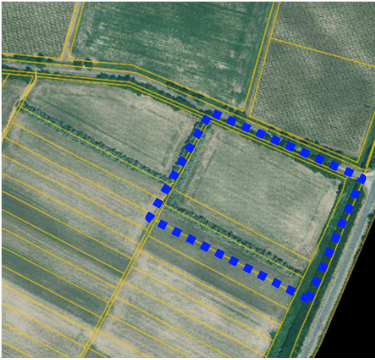
j)

Terület:

041/67 hrsz – 4497 m² – szántó – magán tulajdonos**041/71** hrsz – 21013 m² - szántó – magán tulajdonos**Cél: a beépítésre nem szánt közlekedési (elektromos töltőállomás) terület átsorolása beépítésre nem szánt borturisztikai területbe**

Hatás: egységes különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezet alakul ki (azonosan a korábbi, 2015 évben elfogadott szabályozással)

Változik: TSZT, HÉSZ/SZAT

	
hatályos TSZT	hatályos SZAT
	
ortofotó	

új beépítésre szánt terület	nem
BKÜTrT szerinti területfelhasználás	sajátos területfelhasználású térség
érintett térségi övezetek	BKÜTrT tájképvédelmi szempontból
	kiemelten kezelendő terület övezete
	OTrT tájképvédelmi terület övezete
	OTrT vízminőségvédelmi terület
	övezete
	BKÜTrT földtani veszélyforrás terület
	övezete
	OTrT kiváló termőhelyi adottságú
	szántók övezete
	BKÜTrT borszőlő termőhelyi kataszteri
	terület övezete
	SMTTrT naperőmű létesítés céljából
	korlátozottan igénybe vehető terület
	övezete

MELLÉKLET - testületi határozat

Siófoki Közös Önkormányzati Hivatal
Balatonvilágosi Kirendeltség
8171 Balatonvilágos
Csók István sétány 38

KIVONAT

Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2021. december 20. napján megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testülete 6 igen szavazattal, ellenszavazat, tartózkodás nélkül meghozza alábbi határozatát:

274/2021.(XII.20.) számú határozat

Balatonvilágos Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Településrendezési Eszközök módosítását határozza el a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet – továbbiakban: R. – alapján teljes eljárás keretében, az alábbiak szerint:

- a) 019 hrsz-ú, jelenleg közút besorolású terület átsorolása annak érdekében, hogy a Településüzemeltetés telephelye áthelyezésre kerüljön egy erre a célra megfelelően kialakítandó csarnokba;
- b) 747/39 hrsz. területen kávézó, nyilvános WC és bringa-pont elhelyezését lehetővé tevő építési hely kijelölése a Vadrózsa és a Lehel utcák között, a jelenlegi, Vadrózsa utcával párhuzamos jelölés helyett a kerékpárrúttal összhangban;
- c) 1392 hrsz. területet érintő Z4 övezet kiterjesztése 30 méter szélességig 10 méterről az önkormányzati tulajdonba kerülő terület méretének megfelelően;
- d) 020/2 hrsz-ú terület jelenlegi védő-zöld jellegének megtartását célzó módosítás;
- e) HÉSZ szövegbeli pontosítások a napi gyakorlatban felmerült problémák orvoslására:
 - i. A HÉSZ 10. § (1) pontjában szereplő „megszakítás” kifejezés jelentésének pontosítása;
 - ii. A HÉSZ 34. § (3) bekezdés b) pontja szerinti előírás, mely szerint *építési tevékenység megkezdése csak a szabályozási terven jelölt zöldterület kialakítása után lehetséges, életszerű módosítása, az építési tevékenységek technológiája, szervezése szerint megoldható formában, például a használatba vételi engedély kiadásához feltételül szabott zöldfelület kialakításként;*
- f) 1330 hrsz. – első sorban a Zrínyi úton jelentkezett, a település több területén jellemző probléma megoldásaként a bővítés és átalakítás fogalmak pontosítása vertikális és horizontális viszonylatok újragondolásával;
- g) 1534/1 hrsz-ú terület 1534/2 hrsz-ú ingatlan szomszédos közút övezetének módosítása, ingatlan egy részét (Sirály köz) érintő SZAT módosítás;
- h) 1593/1 hrsz-ú ingatlan 1590 hrsz-ú ingatlan szomszédos terület- részét érintő közút besorolás megszüntetése, (zárvány, használaton kívüli terület) SZAT módosítás;
- i) 1176/2, 1177/1, 1177/2 hrsz-ú ingatlanok (HEDON Kézműves Söröző Kft.) területeit érintő szabályozási terv módosítás a valós állapotnak megfelelően;
- j) 041/26, 041/67, 041/71 hrsz. KbTz-1 övezetbe sorolt területek, övezet vissza módosítása.

A tervmódosítást megalapozó képviselő-testületi határozat – 1. oldal

A Képviselő-testület megállapítja, hogy a partnerségi egyeztetés lefolytatására a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 7/2017 (III.14.) önkormányzati rendelet szabályai alapján kerül sor, az elfogadott partnerségi egyeztetés szabályai hatályosak, jelen eljárás keretében azokon nem kíván változtatni.

A Képviselő-testület az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésnek megfelelően a várható környezeti hatást kis nagyságrendűnek tartja, környezeti vizsgálat lefolytatását nem látja szükségesnek. Felkéri a Polgármestert, hogy a környezet védelméért az említett rendeletben megnevezett felelős szervezet ezen álláspont figyelembe vételével tájékoztassa.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, az adatszolgáltatások beszerzésére és egyeztetések lefolytatására.

Felelős: Takács Károly polgármester

Határidő: haladéktalanul/eljárás megindítása
folyamatos/ egyeztetések, eljárás lefolytatása

Takács Károly s.k.
polgármester

Kétszeriné dr. Takács Éva s.k.
aljegyző

Kivonat hitelül:



A tervmódosítást megalapozó képviselő-testületi határozat – 2. oldal