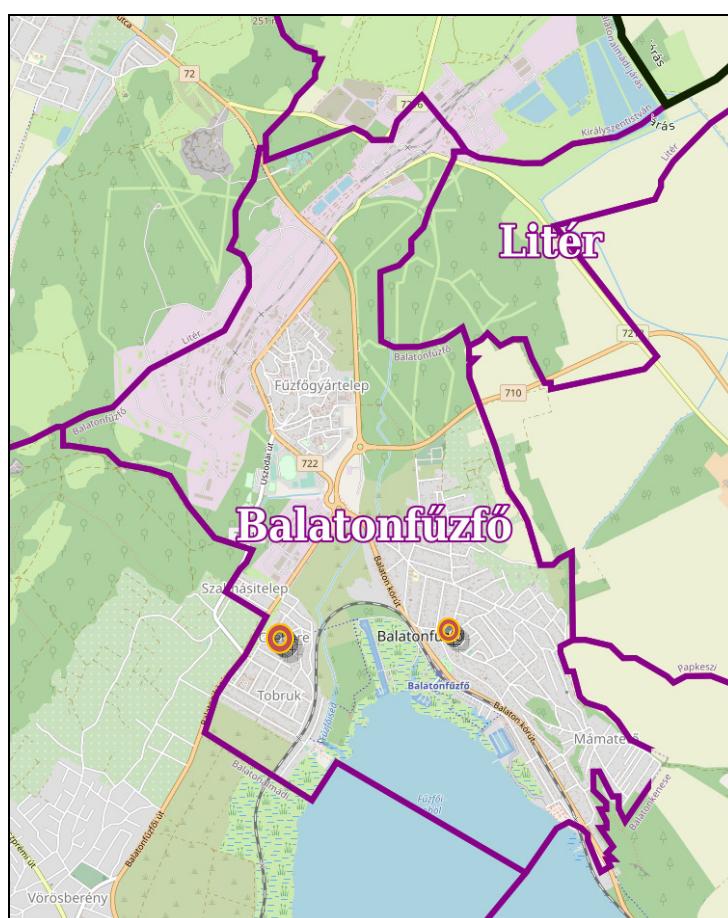


BALATONFÜZFŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 7. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 38.§ szerinti teljes eljáráshoz



Budapest, 2022 november

BALATONFÜZFŐ

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 7. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

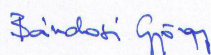
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 38.§ szerinti teljes eljáráshoz

Generál tervező: Város és Ház Bt.
Iroda: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.
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



Városrendezés : Bárdosi Andrea Város és Ház Bt.
Bárdosi György Város és Ház Bt.



Láng Andrea Város és Ház Bt.



**Tájrendezés,
zöldfelület,
környezetvédelem:** Lázár Tibor Környezetterv Kft
Tk/1 01-5041



**Közlekedés,
Közművek** Nagy Szabolcs Város és Ház Bt.
TKö 01-11270



Megbízó: Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Szanyi Szilvia polgármester

Főépítész: Dalmadi Zoltán

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK.....	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	6
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	6
1.1 A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása.....	6
1.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	6
1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	9
1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata	15
1.5 Az épített környezet vizsgálata	16
1.6 Közlekedés	20
1.7 Közművek.....	20
1.8 Környezetvédelem.....	20
2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS	20
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK.....	21
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	31
3. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE.....	31
3.1. Településrendezési javaslatok.....	31
3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	31
4. SZAKÁGI JAVASLATOK	37
4.1. Tájrendezési javaslatok	37
4.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	37
4.3. Közlekedési javaslatok	37
4.4. Közművesítési javaslatok	38
4.5. Környezeti hatások és feltételek	38
5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....	39
6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	40
MELLÉKLETEK.....	41
Képviselő-testületi határozatok	
Főépítész feljegyzés	
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata	
Előzetes vélemények	

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen terv elkészítésével Balatonfűzfő Város Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg, mint a hatályos terv készítőjét. Balatonfűzfő új Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2017 októberében fogadta el Balatonfűzfő Város Képviselő-testülete a 18/2017 (X.18.) sz. rendelettel. 2018-ban és 2019-ben is több módosítás került elfogadásra TSZT-ben, HÉSZ-ben egyaránt.

Jelen módosítás során két esetben merült fel módosítási igény, mely két helyen generál településszerkezeti és szabályozási tervi módosítást.

A módosításokról Balatonfűzfő Város Önkormányzata a 70/2021. (03.03.) kt. határozattal és a 121/2021. (04.07.) sz. polgármesteri határozattal döntött (ld. melléklet).

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. Az előzetes tájékoztatás 2021 december-2022 január időszakban zajlott le.

Az önkormányzat a fent idézett határozatokban egységesen döntött arról, hogy a környezeti értékelés elkészítése nem szükséges (ld melléklet)

A módosítások célja és várható hatása

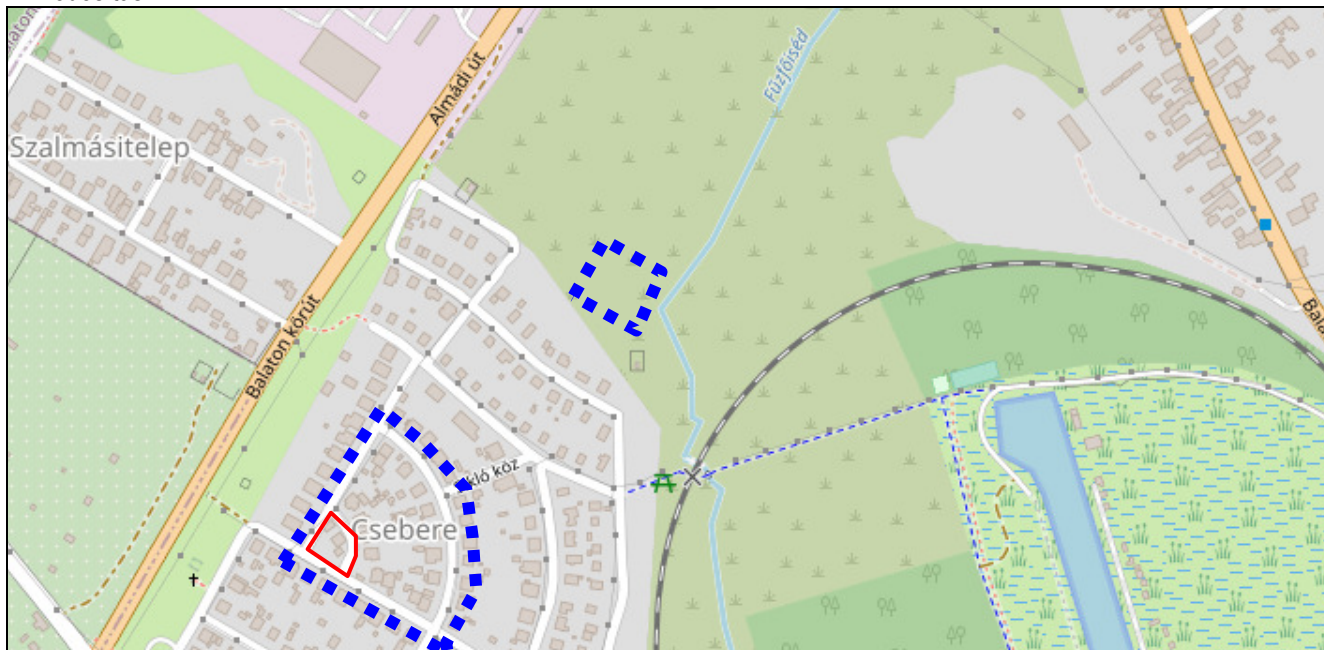
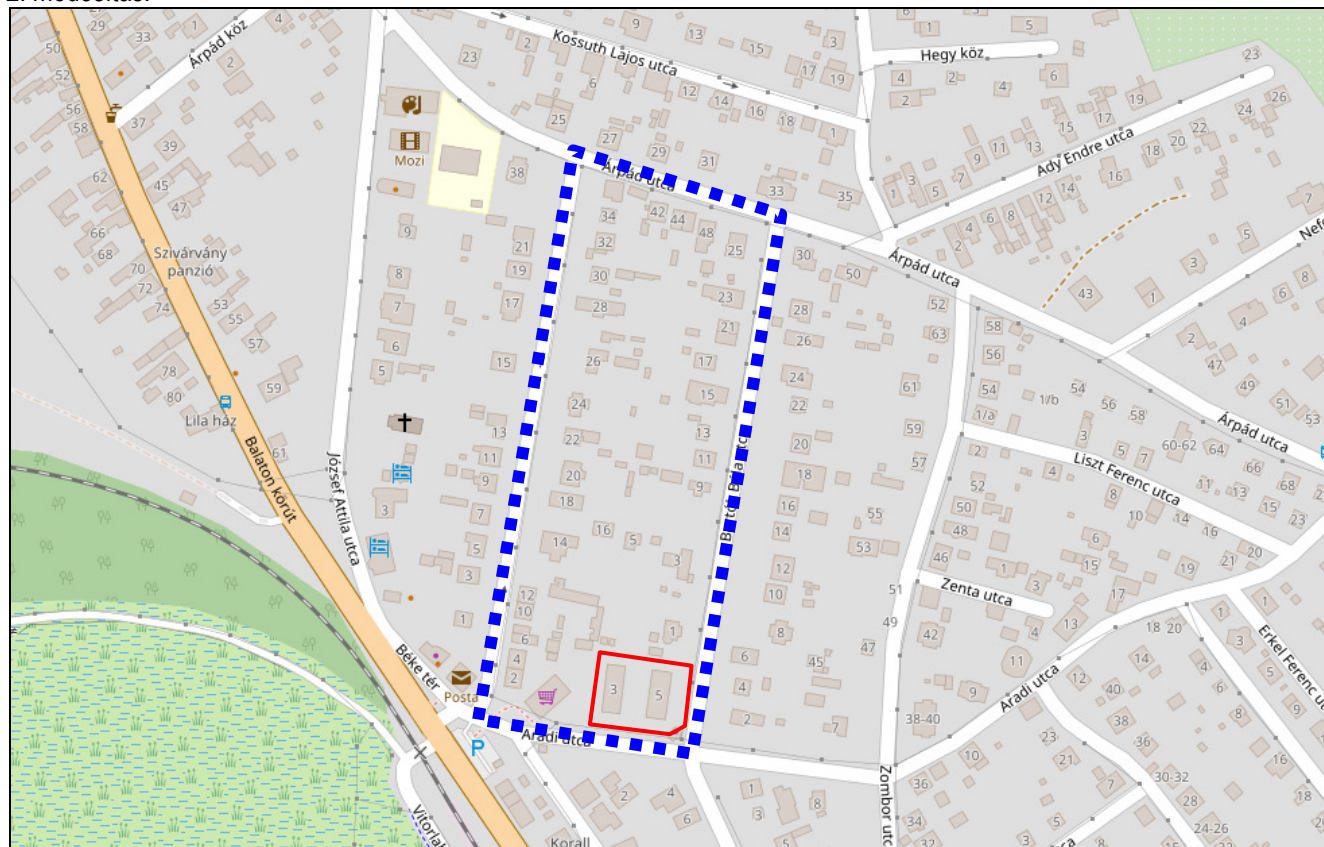
1. módosítás:

Az önkormányzat a Tobruk városrész Széchenyi téren, azaz 1410/5 hrsz-ú telek **zöldterületbe sorolt területét településközpont területbe szeretné visszatorlasztani**, ugyanis 2017-ben jóváhagyott Településrendezési eszközök előtti hatályos tervben a terület településközpont vegyes területbe volt besorolva. A negyed kör alakú tér közepén, önkormányzati tulajdonú területen ugyanis 3 épület áll, zöldfelület viszonylag kevés található. Az akkori Képviselő-testület a felülvizsgálat folyamatában, többpontos módosítás keretében kérte a terület zöldterületbe történő sorolását. A zöldterület területe 986 m². A tér az ingatlan-nyilvántartásban az 1410/5 hrsz-ú telek része, mely nem közterület, hanem beépített terület. A telek közterületként használatos részét és a visszaállítandó építési övezeti területét telekalakítással rendezni szükséges. A téren álló – földhasználati joggal rendelkező - épületek üzlet funkcióval rendelkeznek. Az ingatlan-nyilvántartásban egyéb épületként szerepelnek. Az egyik tulajdonos az épület rendeltetésének megváltoztatását kezdeményezte, majd miután a jelenlegi besorolásban ez nem lehetséges, az épület kivásárlását is felajánlotta, azonban ezzel az önkormányzat nem kíván élni. A kialakult jogi ügyben a VMKH Törvényességi Osztálya és a Jövő nemzedékek érdekeinek védelmét ellátó Biztoshelyettes is vizsgálatot folytatott le, a vizsgálat a településközpont terület visszatorlasztásának ígérete alapján (képviselő-testületi döntés) lezárult.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik, melyhez a 10 %-os zöldterület is kijelölésre kerül. A zöldterület pótlás szintén Tobrukon, a lakóterülettől északra, az 1397/7 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területen valósulhat meg kb. 1100 m²-es terület kijelölésével. A terület jelenlegi besorolása Ev jelű védendő övezet a tervezett vasút védőtávolsága miatt, a telek egy része ugyanakkor korábban már lakóterületbe került átsorolásra.

2. módosítás

Az Aradi utca elején, a 686/1 hrsz-ú telken a környezetben egyedülállóan két többszintes épület áll. Mindkettő F+2 emeletes magastetős épület, a keleti oldalon lévő épület tetőtere már korábban beépült. A másik épület tetőterét is be kívánják építeni térdfalemeléssel, ahol 4 lakás épülne, azonban a térdfal szükséges megemelésére a jelenlegi övezeti besorolás nem ad lehetőséget. A telek az Lke6 építési övezetbe tartozik, ahol a kialakítható épületmagasság 5,5 m. A szabályozási terv meglévő, kialakult állapotként kezelte a két épületet. A felújítás, átalakítás következtében a gerincmagasság is kismértékben növekedhet. Az egyedi sajátosságú telek a tömbben kialakult telkeknél nagyobb L alakú telekkel és azon a háromszintes épületekkel a kertvárosias lakóterületből kissé kilógó jellegű. Ennél fogva a tervezett, Képviselő-testület által támogatott beépítéshez a településközpont átsorolás szükséges. A városban az ilyen jellegű társasházi lakás kínálat szűkös, pedig egyre nagy igény lenne rá, ezért is támogatta a Képviselő-testület a jelenlegi kérést.

A módosítással érintett területek:**1. módosítás:****2. módosítás:**

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A Város Önkormányzata 2016-2017-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindkét dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette.

A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készült, az akkori állapotú OTÉK figyelembevételével. A Helyi Építési Szabályzat a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a Nemzeti Jogszabálytárban elérhetők.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1 A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A tervezett módosítások illeszkednek a 26/2017. (02.21.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióhoz, mivel alapvetően nem változtatják meg a város adottságait társadalmi, gazdasági, táji-természeti és az épített környezetre vonatkozóan. Jelen településrendezési módosítások a területfejlesztési dokumentumokkal összhangban készülnek.

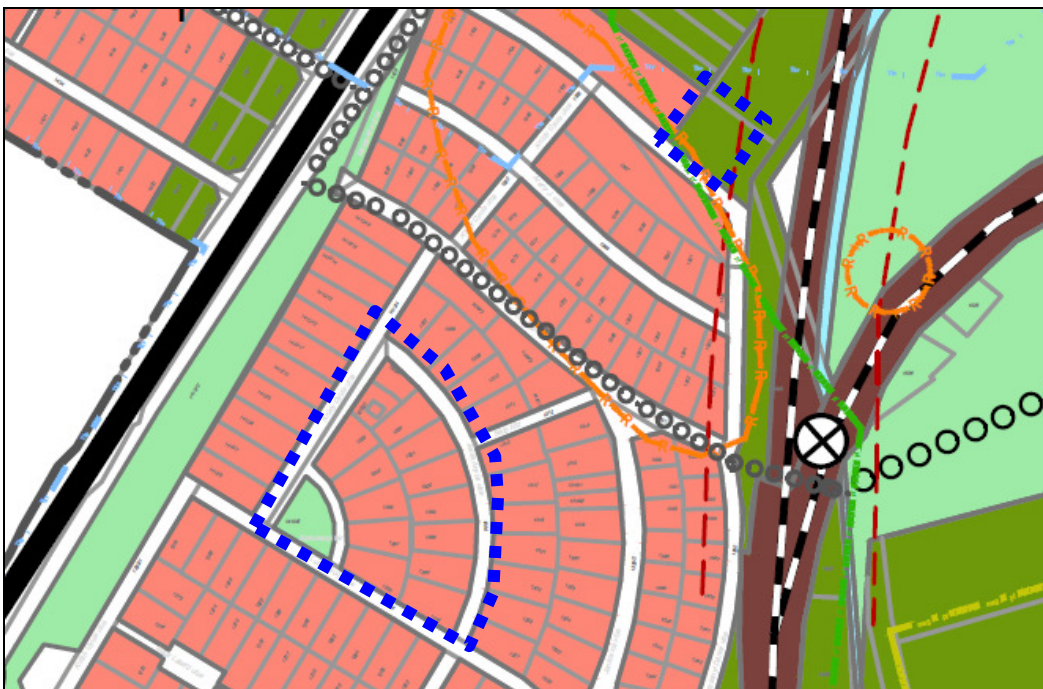
1.1.1 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre. A Kt határozatok a mellékletben találhatóak.

1.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.2.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

Balatonfűzfő Város **Településszerkezeti tervét** a 195/2017 (10.17.) Kt. határozattal, fogadta el a város képviselő-testülete. A hatályos településrendezési eszközök a készítés idejében hatályos OTÉK figyelembe vételével készültek. Az 1410/5 hrsz-ú telken a teresedés zöldterületbe került besorolásra, a többi része közlekedési terület. A teret minden oldalról kertvárosias lakóterület határolja. A zöldterületi pótlásra kijelölt területet tervezett erdőterületbe sorolta a terv.



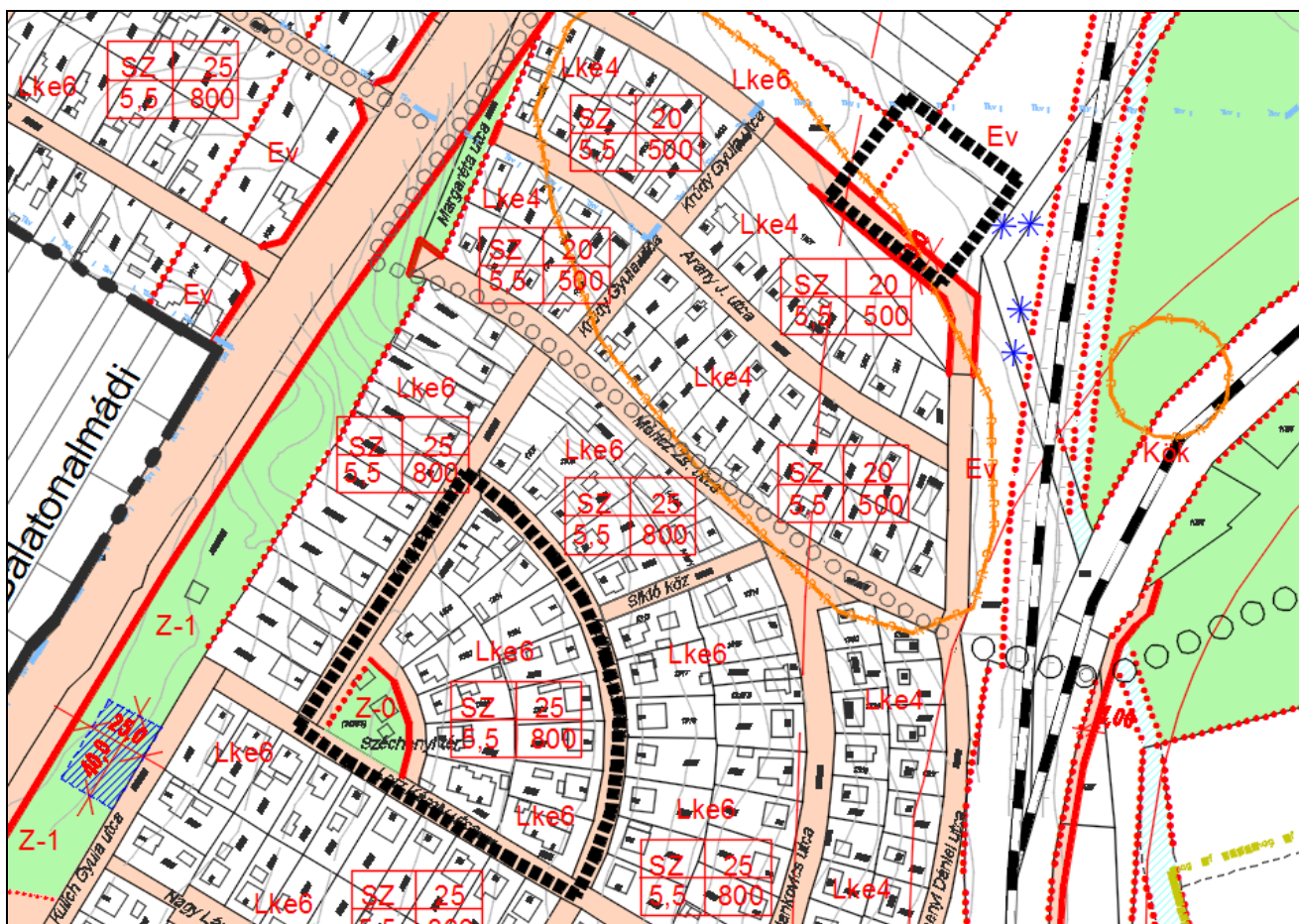
Hatályos TSZT részlet (1. módosítás)

A 686/1 hrsz-ú telek, mely az Aradi utca és Bartók Béla utca sarkon helyezkedik el, egy kertvárosias lakóterületbe tartozó tömb déli részén fekszik, de mellette egy élelmiszer üzlet telke ékelődik a tömbbe, mely településközpont területbe sorolt.



Hatályos TSZT részlet

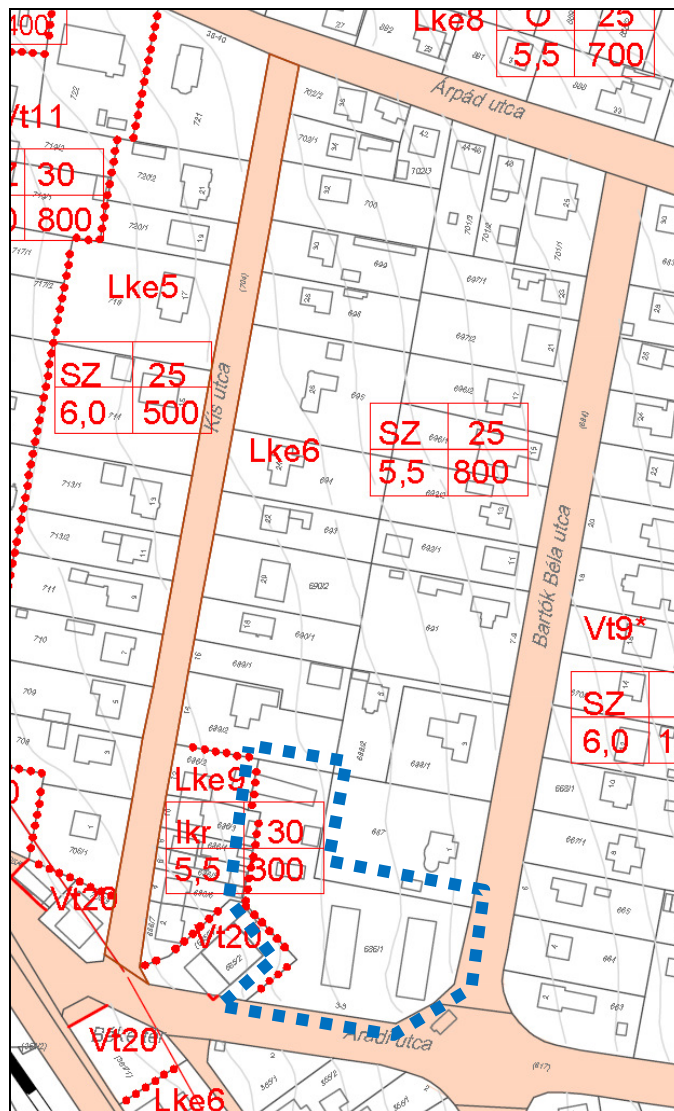
A Helyi Építési Szabályzat a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. Az 1410/5 hrsz-ú telek Z-0 övezetbe tartozik, melyet Lke6 jelű építési övezetek vesznek körül. A zöldterületi pótlásra kijelölt 1397/7 hrsz-ú terület Ev övezetben fekszik. A rendelet 2. mellékleteként elfogadott Szabályozási tervén a két terület a 21m jelű tervlapon került szabályozásra.



Hatályos Szabályozási terv részlet (1. módosítás)

A módosítás következtében csökkenő zöldterületet a 1397/7 hrsz-ú telek területén pótolja a terv, mely a lakóterülettől északra található. A terület a hatályos tervben jelenleg Ev jelű véderdő övezet a tervezett vasút 50 m-es védőtávolsága miatt.

A 686/1 hrsz-ú telket befoglaló tömb szintén Lke6 jelű kertvárosias lakótömbben fekszik, mint kialakult állapot tartozik ide, mert a két 3 szintes épület, nem illik a kertvárosias lakóterületbe.



Hatályos Szabályozási terv részlet (2. módosítás)

Mindkét módosítás esetében a településközpont területi átszólása a cél.

1.2.2 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

1. sz. módosítás: Széchenyi tér

A Településrendezési eszközök 2017-es módosítása során a korábbi Képviselő-testület a tér átszólása mellett döntött, melyben a korábbi Településközponti-vegyes besorolású területet Zöldterület (Z-0) övezetre módosította, melyhez a tér egy rekonstrukciós elképzelését társította. Az eltelt időszakban ezen elképzelések nem váltak valóra, ugyanakkor jelentős jogi problémák merültek fel, ezeknek elébe menve a jelenlegi Képviselő-testület a korábbi állapot visszaállítását határozta el. Tekintettel arra, hogy ezáltal új beépítésre szánt terület keletkezik, így a zöldterület visszapótlása szükséges, mely szintén a Tobruki városrészen, a 1397/7 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon valósul meg. Tervezési terület: Krúdy Gyula utca – Jedlik Ányos utca – Lotz Károly utca által határolt terület, valamint a 1397/7 hrsz-ú ingatlan környezete.

2. sz. módosítás: Aradi utca

Az Aradi utca elején, a 686/1 hrsz-ú telken a környezetben egyedülállóan két többszintes épület áll. Mindkettő F+2 emeletes magastetős épület, a keleti oldalon lévő épület tetőtere is beépült. A másik épület tetőterét is be kívánják építeni.

1.2.3 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

Nincsenek a vizsgált területet befolyásoló szabályozások.

1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

1.3.1 Országos Területrendezési Terv (OTRT)

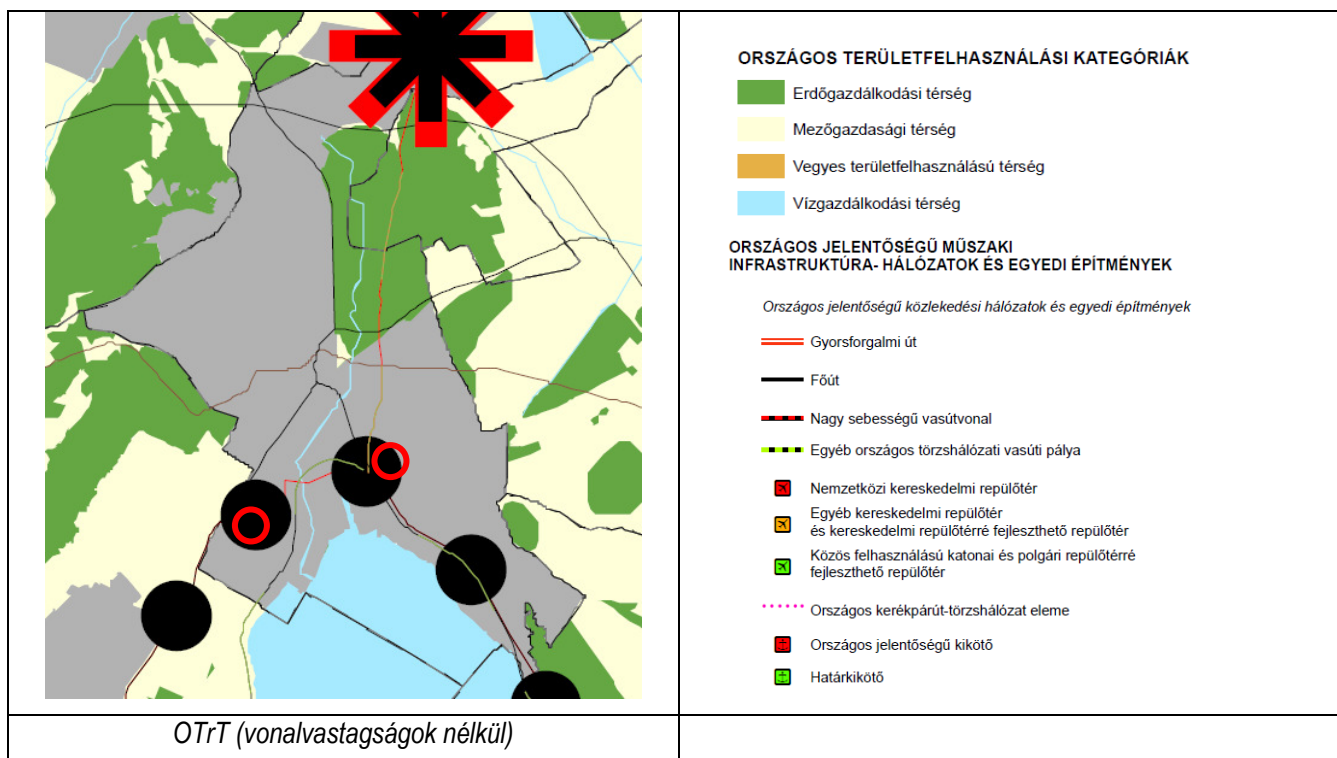
Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) azaz az OTrT Szerkezeti tervén a vizsgált terület **települési térségben** fekszik.

Térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások a MATrT 11.§-a szerint a következők:

„11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével

a)

d) a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető;”



Az 1-es módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik, ezért az erre vonatkozó előírásokat be kell tartani.

MATrT „12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni: *

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak

várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A MATrT 51.§ (1) bekezdése szerint „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

A megfelelés igazolása:

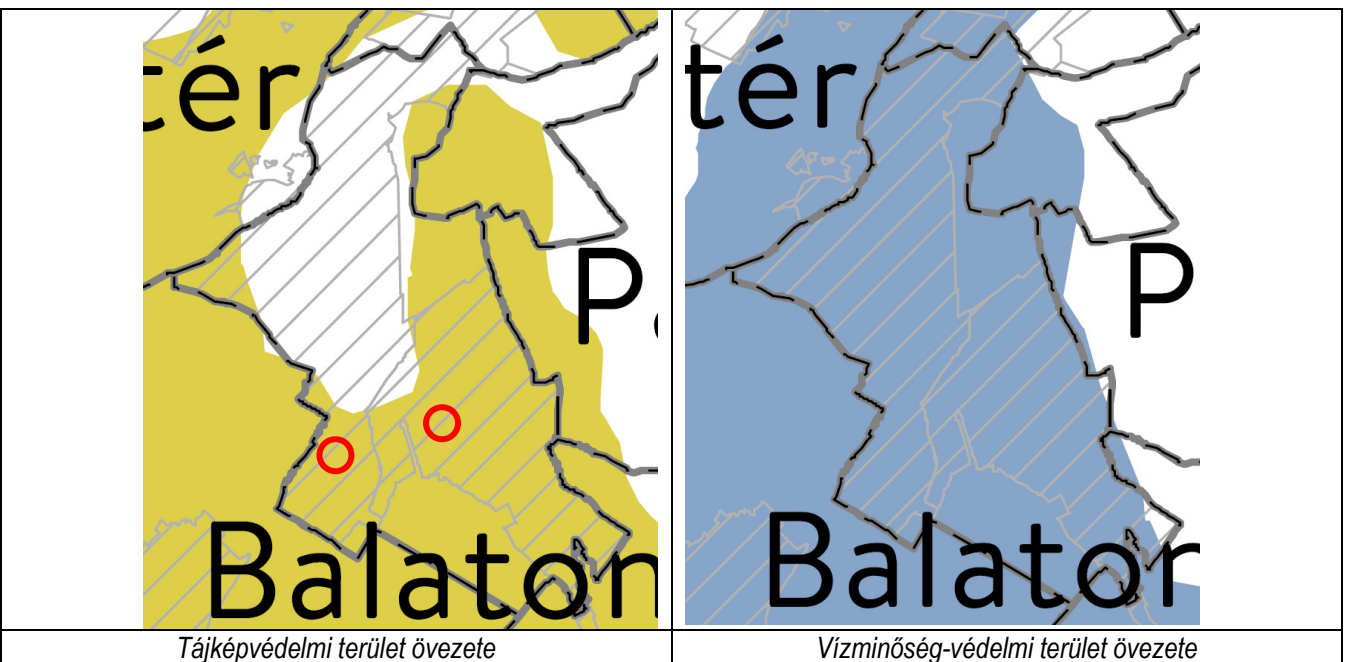
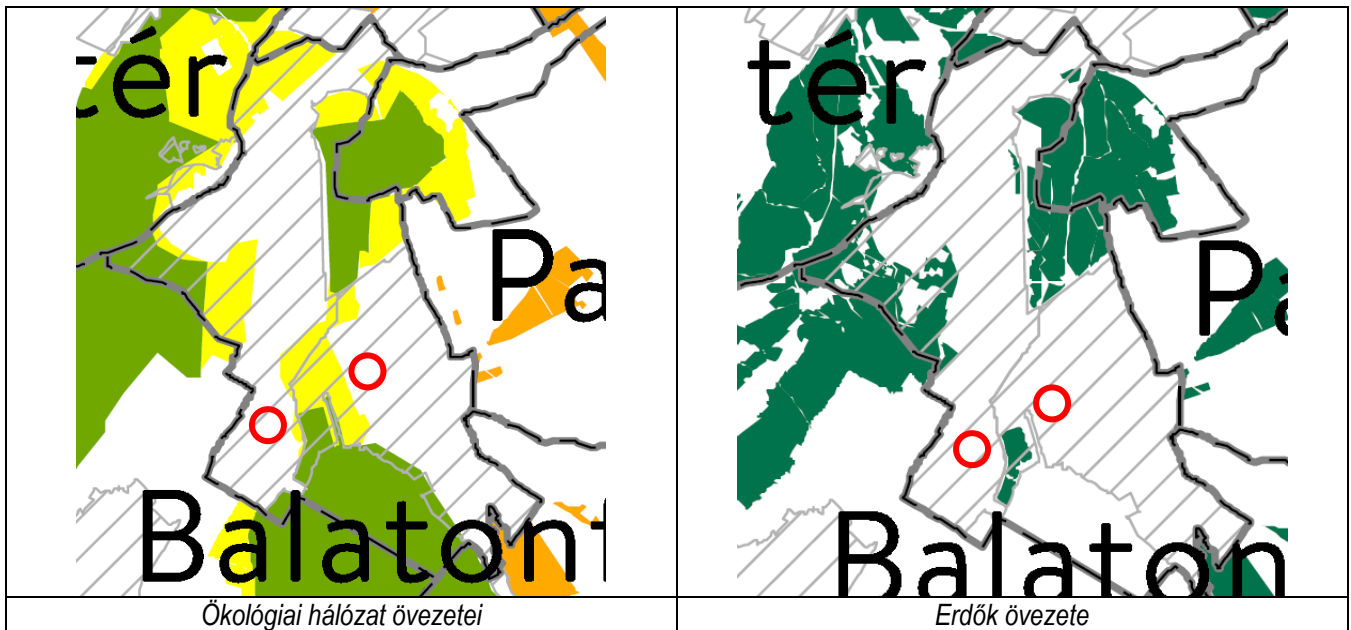
Módosítás előtt	
Zöldterületek együttes területe:	62,15 ha
Beépítésre szánt területek összterülete:	444,6 ha
A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,23 ha
Zöldterület aránya:	13,98 %

Zöldterület kijelölésére a módosítás területétől északra fekvő 1397/7 hrsz-ú terület nyugati része alkalmas, mely szintén települési térség.

Az Országos Övezeti Terv övezeteit az alábbi táblázat tartalmazza, az érintettség jelölésével:

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	Igen
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.



Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város területe, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák.

Tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítások területét.

4. Tájképvédelmi terület övezete

4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképvédelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképvédelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a

továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

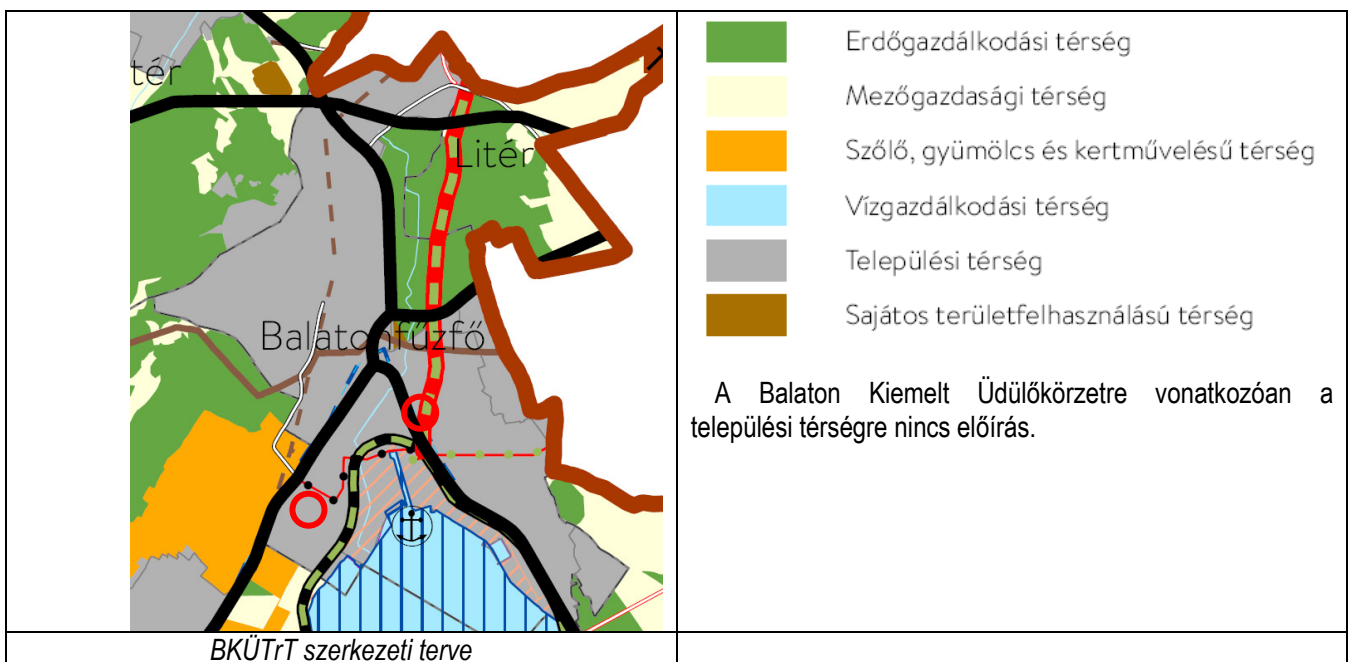
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

A két módosítás a települési térség sűrűn beépített területein található, így itt a tájjelleg megőrzendő elemeiről nem beszélhetünk. A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

1.3.2 Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

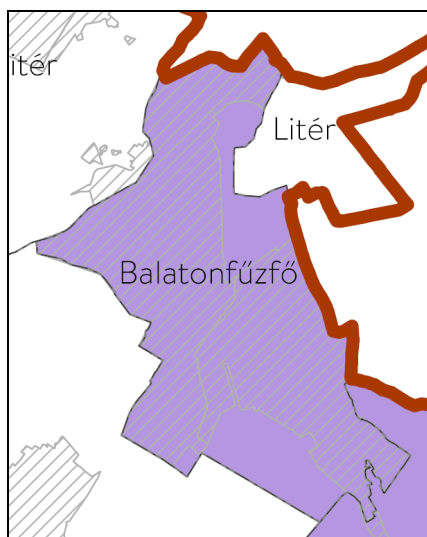
A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve. A vizsgált terület települési térségben fekszik. Figyelembe veendő szerkezeti elem nem érinti a területet.



Az érintett kiemelt térségi övezetek a következők:

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyron övezete*	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	Igen
Földtani veszélyforrás terület övezete*	Igen	Igen
Vízerózióknak kitett terület övezete*	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete*	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete*	Igen	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	-	-

*Az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (IV.14.) MVM rendelet állapítja meg.



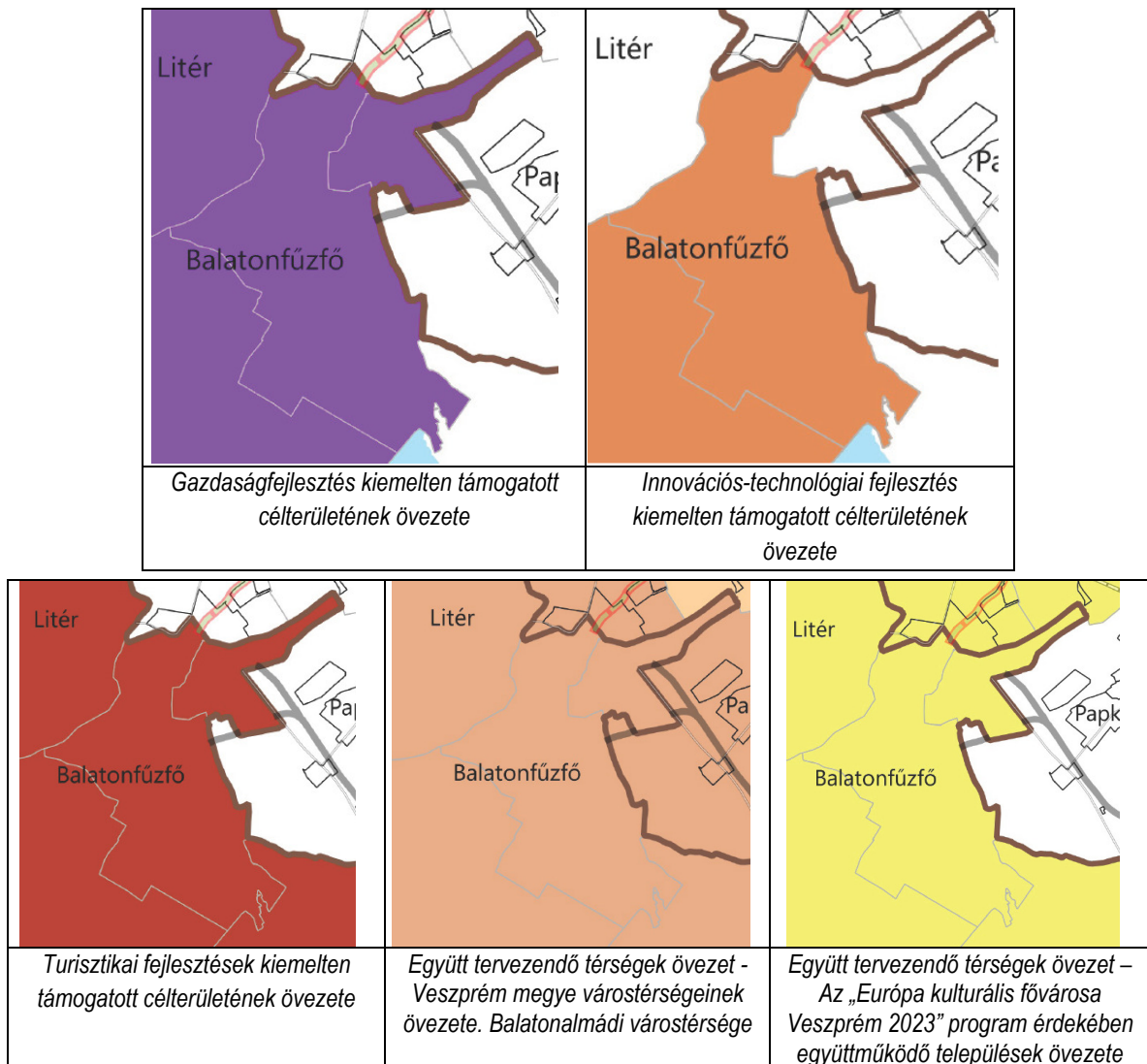
Földtani veszélyforrás terület övezete

A földtani veszélyforrás terület övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A VMKH Bányászati Osztálya előzetes véleményt nem adott, de a korábbi Balaton törvényben csúszásveszélyes területek a város keleti felét érintették., a 2. módosítás nem tartozik ebbe a területbe.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Ez alól kivételt képeznek az egyedileg meghatározott megyei övezetek.

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség (Balatonfüzfő)
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Lásd Balaton Kiemelt Üdülőkörzet övezeteit
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	
Erdők övezete (3.3)	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	igen
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	igen
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megy várostérségének övezete (3.12.5.)	Balatonalmádi várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	igen

Balatonfüzfőre vonatkozó, érintett övezetek részletei az alábbiak:



A sajátos megyei övezetek előírásai az alábbiak:

8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagvízi meder övezete által érintett területeket.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik. A kijelölés nem érinti az ökológiai hálózat elemeit és az erdők övezete által érintett területeket. A vízminőség-védelmi terület övezete szinte az egész települést érinti.

9. § (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a. Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.
- b. Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik. A kijelölés nem érinti az ökológiai hálózat elemeit és az erdők övezete által érintett területeket. A vízminőség-védelmi terület övezete szinte az egész települést érinti.

11.§ (1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a. Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.
- b. Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).
- c. A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Az övezetre vonatkozó előírások nem gátolják a tárgyi fejlesztést.

12.§ (1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg. Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitékintéssel kell előkészíteni.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a tárgyi fejlesztést.

13.§ (1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- b. Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- c. Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Az övezetre vonatkozó előírás nem gátolja a tárgyi fejlesztést.

1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata

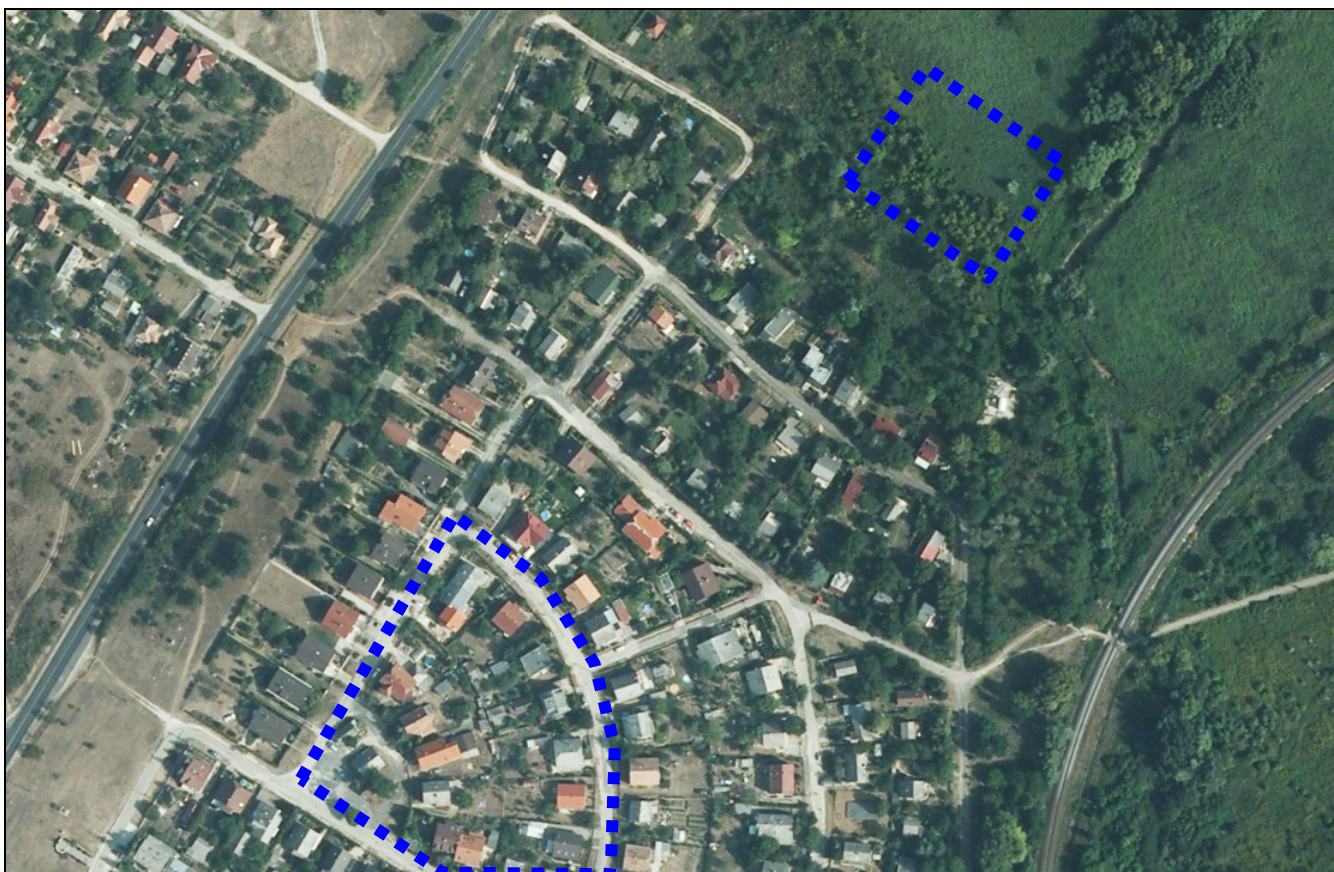
A város természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

A módosítások területe természetvédelmi oltalom alatt nem áll, Natura 2000 terület nem érinti, ex-lege védett érték nem található a területeken, mivel a módosítások beépített települési területen, kertvárosias lakóterületeken találhatóak.

A Btv. szerinti ökológiai hálózat övezetei a módosítások területére nem fednek rá, így a terv az országos ökológiai hálózat övezetire hatással nem lesz. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület a város területét nem is érinti. Az OTTrT tájképvédelmi terület övezete érinti a módosítások területét. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és a Településképi rendelet vonatkozó előírásai ezekre a területekre is biztosítják a tájba illesztési szabályokat.

Az 1-es módosítás, a Széchenyi tér környékének módosítása a hatályos településrendezési tervben zöldterületbe sorolt. Valós területhasználat szerint a téren három épület található, melyek üzlet funkcióval rendelkeznek. Az ingatlan-nyilvántartásban beépített terület. A területet kertvárosias lakóterület veszi körbe.

Az átsorolandó zöldterület pótlására kijelölendő terület a 1397/7 hrsz-ú telken kijelölt terület. A Széchenyi tértől északra lévő telek a tervezett vasút védőtávolsága miatt Ev jelű véderdő területbe került besorolásra a hatályos településrendezési eszközökben. A telek egy része ugyanakkor korábban már lakóterületbe került átsorolásra.



Az 1. módosítás és a módosításhoz tartozó zöldterületpótlás helyszíne légifotón

A 2-es módosítás, az Aradi utca elején található módosítás a hatályos településrendezési tervben kertvárosias lakóterületbe tartozik.



Az érintett épületek környezete ortofotón

1.5 Az épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás - területhasználat

A jelen **1. módosítással érintett terület** a Tobruki városrészben, annak egy kis központjában helyezkedik el. Mint azt korábban is jeleztük, az eredetileg Településközponti területbe sorolt 1410/5 hrsz-ú ingatlan Zöldterületbe történő átsorolását kezdeményezte Balatonfűzfő Város Önkormányzata a felülvizsgálat során.

Az elmúlt időszakban bekövetkezett események (Ld. bevezető) felülírták a területtel kapcsolatos korábbi koncepciót, így a képviselő-testület a korábbi állapot visszaállítását kezdeményezte.

A 2-es terület

A területet szintén kertvárosias lakóterület övezi, illetve az épülettől nyugatra található élelmiszerüzlet településközpont területbe tartozik. Az Aradi utca elején a 80-es években egy olyan épületegyüttes jött létre, amely alapvetően idegen területhasználatként épült be a település központi belterületébe. Az eltelt mintegy 35-40 év azonban mintegy kvázi legalizálta ezt a fajta beépítést, sőt a településen hiányként megjelenő társasházias lakásokra kifejezetten igény merült fel. Ennek megfelelően valósult meg az adott területen a déli épület tetőtérbeépítése, illetve pl. a Nike krt. mentén több társasházi lakás építése. A fenti igényt felismerve az északi társasházi épület közössége is a tetőtér beépíthetősége mellett döntött, azonban a gazdaságossági számítások a (azaz a gazdaságosan beépíthető hasznos alapterület) a térdfal emelésének szükségességét jelenti, úgy, hogy az épületmagasság, a beépítés intenzitása (+ 4 lakás) kismértékben növekszik, de a beépítési mérték nem változna. Ugyanakkor javasolható, hogy a terület valós területfelhasználásnak jobban megfelelő Településközpont területbe kerüljön besorolásra.

Épületvizsgálat

1. sz terület Széchenyi tér: A tervezési területen földhasználati engedéllyel 3 épület található, jellemzően kereskedelmi, funkcióval. Az épületek egyszerű, könnyűszerkezetes földszinti, illetve földszint+tetőtér kialakításúak, állaguk koruknak megfelelően közepes.



A Széchenyi tér nyugat (a tér sarka) felől



A 2. terület

Az adott területen két közepes állagú, a 70-es évek végén épülhetett földszint +2 emeletes illetve földszint +2 emeletes + beépített tetőtér, téglaszerkezetes, magastetős épület található. A keletre (jobboldali) eső épület tetőtere a 90-es évek végén, a kor színvonalán beépült. A nyugati épület társasházi közössége szintén a tetőtér hasznosítását tervezi, azonban megállapították: a jelenlegi tetőhajlászög, illetve kialakítható hasznos alapterület mellett a beruházás nem kifizetődő. A telek hátsó „L” alakú részén földszintes sorgarázsok találhatóak. Az Aradi utca és a Bartók Béla utca sarki részén, közterületen (a telek sarok lecsapásos területén) egy zöldeséges pavilon található.



Az épített környezet értékei

A módosítás környezetében országosan védett épület nem található. Helyi védett épület a térségben nem található. Az 1-es módosítás zöldterület pótlásra kijelölt területe régészeti lelőhely határát érinti, de ezen a részen nem tervezett építés. A 2. módosítás területét régészeti lelőhely nem érinti.

1.6 Közlekedés

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. pontja részletesen tartalmazza a települési közlekedési rendszer elemeit. Részletesebb vizsgálatot ld. az Alátámasztó munkarész 4.3. fejezetében.

1.7 Közművek

Az TRT Megalapozó Vizsgálat részletesen beszámol a közművesítés helyzetéről (1.16. pont). A módosítással érintett területek közművekkel ellátottak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak ill. nem számottevők.

1.8 Környezetvédelem

A MV részletezi a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat. A módosítások területén és tágabb környezetében a környezetre kedvezőtlen hatású létesítmény nem működik.

Az egyes módosításokra vonatkozóan az Alátámasztó munkarész 4.5. fejezete tér ki.

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

A módosítás két területre terjed ki:

Az 1. módosítás során az önkormányzat kezdeményezésére az 1410/5 hrsz telek területének egy része zöldterületből településközpont területbe kerül vissza. Az átsorolással csaknem 1000 m² terület kerül beépítésre szánt területbe. A zöldterület pótlására a módosítás területétől északra fekvő 1397/7 hrsz-ú terület nyugati része alkalmas, itt tervezett védelmi célú erdőterület 0,11 ha-os része kerül zöldterületbe.

A 2. módosítás során a Pelso Hungária Kft. kérelmére a 686/1 hrsz-ú telek kertvárosias lakóterületből településközpont területbe kerül, mivel a területen lévő épület tetőterét – a szomszédos épület mintájára – be kívánják építeni, viszont a térdfal szükséges megemelésére a jelenlegi övezeti besorolás, illetve szabályozott épületmagasság nem ad lehetőséget. A módosítás beépítésre szánt területet érint, itt új beépítésre szánt terület nem keletkezik, csak az épületmagasság megemelése miatt változik a területfelhasználás.

A módosításokat a magasabb szintű tervek korlátozó övezetei közül a következő érintik: tájképvédelmi terület (mely szinte az egész településre ráfed), vízminőség-védelem, földtani veszélyforrás területe (mely települési érintettséget határoz meg). A területet Natura 2000, védett és védelemre érdemes élőhely nem érinti, és a távolabbi környezetében sem található. Műemlék vagy műemléki környezet, helyi védelem alatt álló értékek sem található a vizsgált területeken. Régészeti terület határa érinti az 1. módosítás zöldterület pótlásra kijelölt területét (1397/7 hrsz). A 2. módosítás területét régészeti lelőhely nem érinti.

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022 (.....)sz. határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 195/2017 (10.17.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap módosítás alapján.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a/2022. (...) sz. határozathoz

A 195/2017 (10.17.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

A 195/2017. (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:
A Széchenyi tér 1410/5 hrsz ú telek 0,1 ha-os területe zöldterületből településközpont területbe kerül (**új beépítésre szánt területként**), a zöldterület pótlás az 1397/7 hrsz.ú telken valósul meg, mely tervezett erdőterület 0,11 ha területtel.
A 1018/47 hrsz-ú, 0,21 ha telek korlátozott használatú mezőgazdasági területből erdőterületbe kerül (a biológiai aktivitásérték és az erdőterület pótlására).
A 686/1 hrsz-ú telek 0,4 ha-os területe kertvárosias lakóterületből településközpont területbe kerül.

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik. A változások összefoglalása az alábbi:

Hrsz	Meglévő területfelhasználás	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1410/5	Zöldterület	0,1	Településközpont terület	0,1
1397/7	Erdőterület	0,11	Zöldterület	0,11
1018/47	Korl. haszn. mezőgazdasági terület	0,21	Erdőterület	0,21
686/1	Kertvárosias lakóterület	0,4	Településközpont terület	0,4

3. TERÜLETI MÉRLEG

A város területén a zöldterület 0,1 ha-al csökken, de közben új zöldterület is kijelölésre kerül 0,11 ha területtel, így összességében a zöldterület 0,01 ha-al nő. Az erdőterület 0,11 ha-al csökken, de más területen 0,21 ha-al nő, így összességében 0,1 ha-al nő az erdőterület területe. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület területe csökken 0,21 ha-al.

A településközpont területe összesen 0,5 ha-al nő, a kertvárosias lakóterület 0,4 ha-al csökken.

A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 3. melléklet táblázata az alábbiak szerint változik:

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
LAKÓTERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület	Lk	4,97
Kertvárosias lakóterület	Lke	158,82 158,42
VEGYES TERÜLETEK		
Településközpont terület	Vt	36,59 37,09
GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	34,94
Ipari terület	Gip	128,55
ÜDÜLŐTERÜLETEK		
Üdülőházas terület	Üü	2,55
Hétvégi házas terület	Üh	38,62
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
Sportterület	Ksp	11,8
Kemping	Kk	0,59
Temető	Kt	2,41
Üdülő és szabadidőközpont	Kü	15,19
Vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület	Kki	2,48
Strand	Kstr	2,83
Horgász kikötő	Khi	1,19
Szabadidőközpont	Kszk	0,39
Garázstelep	Kg	1,79
Szennyvíztisztító telep	Ksz	0,76
Közmű terület	Kkö	0,13
Összesen:		444,6 ha 444,7 ha
Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
Kulturális-rendezvénypark	Kkrp	4,25
Egészségügyi terület	Keü	1,95
Zagytározó	Kz	4,31
Strand	Kstr	0,19
Sportterület (lőtér)	Ksp	7,08
Bobpálya	Kbp	1,32
ZÖLDTERÜLET	Z	62,15 62,16
ERDŐTERÜLET	E	160,94 160,8
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	13,24
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder (Balaton), vízfolyás	V	106,19
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK		
Közúti közlekedési terület	KÖu	106,46
Vasúti közlekedési terület	KÖk	13,12
Összesen:		480,05 ha 479,95 ha
Mindösszesen:		924,5 ha

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítások az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)) a módosítandó területek **települési térségben** fekszenek.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető."

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozóan a települési térségre nincs előírás.

Tájképvédelmi terület szinte az egész településre ráfed, így a módosítások területére is. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a várost nem érinti. A két módosítás a települési térség sűrűn beépített területein található, így itt a tájjelleg megőrzendő elemei nem találhatóak. A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák. A csatornahálózat kiépített, és az új fejlesztések is ráköthetők.

A **földtani veszélyforrás terület** övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A csúszásveszélyes területek csak a város keleti felét érintik, a módosítás területére nem fed rá.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei az egyedileg meghatározott megyei övezetek kivételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Balatonfűzfőt érintik az alábbi övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a módosításokat. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Egyéb előírások

Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül összesen 0,1 ha (986 m²) területtel, a beépítésre szánt területek minimálisan növekednek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:–

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c)– új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2)– Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3)– Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen belül van.

A c) pont teljesülése: A 1410/5 hrsz-ú telken meglévő épületekhez kijelölendő új építési övezet, természetesen csak itt jelölhető ki, ezért helyhez között beruházásnak tekinthető, ezért erre nincs máshol megfelelő terület.

Az erre vonatkozó, Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerinti döntést a tervezés kezdetekor nem hozhatta meg az önkormányzat, mert a módosítást indító döntések korábbiak, mint a fenti törvényi szabály hatálybalépése, de az Étv. szerinti döntés pótlásra kerül.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget. A területnövekmény 986 m², melynek 5 %-a 50 m². A 67.§ szerint azonban 10% zöldterület jelölendő ki. 986 + 99= 1085 m². **A terv összességében 1100 m² új zöldterületet jelöl ki**, mely megfelel a fenti szabályoknak.

67. § * *A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.*

A zöldterület átsorolása az MATrT 66.§ alapján történik.

„66. § (1) * E § alkalmazásában zöldterület: a parti vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek nem minősülő területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki: *

a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll -;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

c) az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll.

(3) Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

A 1410/5 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, beépített terület bejegyzéssel. Területe 2113 m², ebből 986 m² a zöldterület. Ez kerül átsorolásra. A (2) bekezdés szerinti pótlást az önkormányzati tulajdonú, természetvédelmi oltalom alatt nem álló 1397/7 hrsz-ú telken kerül pótlásra, mely tervezett erdőterület. A kijelölt zöldterület 1100 m², mely magába foglalja a zöldterületi pótlást 986 m²-t és az új beépítésre szánt területnek megfelelő 10 %-os zöldterület kijelölést, mely 50 m², ez összesen 1086 m². Az új zöldterület 1100 m², tehát megfelel. Az újonnan kijelölt zöldterület a lakóterület szélén helyezkedik el, természetes környezetben, előnyösebb, mint a sivatár, szinte teljesen burkolt felületű, megálló és parkoló autók által használt Széchenyi tér a 3 meglévő épület miatt. Az új zöldterület kialakításához, megvalósításához a terület kitisztítása szükséges.

A MATrT 51.§ (1) bekezdése szerint „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

A módosítással Balatonfűzfőn a zöldterületek összesen 62,16 ha-a változnak, mely a teljes beépítésre szánt területeknek (444,7 ha) a 13,98 %-a ami egyedülállóan magas érték a balatoni települések között.

A módosítást követően tehát a zöldterületek együttes területe nem kisebb a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál, az érgóték gyakorlatilag nem változik, így a módosítás megfelel az előírásoknak.

Módosítás előtt		Módosítás után	
Zöldterületek együttes területe:	62,15 ha	Zöldterületek együttes területe:	62,16 ha
Beépítésre szánt területek összterülete:	444,6 ha	Beépítésre szánt területek összterülete:	444,7 ha
A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,23 ha	A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,235 ha
Zöldterület aránya:	13,98 %	Zöldterület aránya:	13,98 %

A módosítás során a tervezett erdőterületek is csökkennének, mely miatt az erdőterület is pótlásra kerül a 1018/47 hrsz-ú telek erdőterületbe sorolásával, mely megfelel a **törvény 50.§ (2) b) pontjának**:

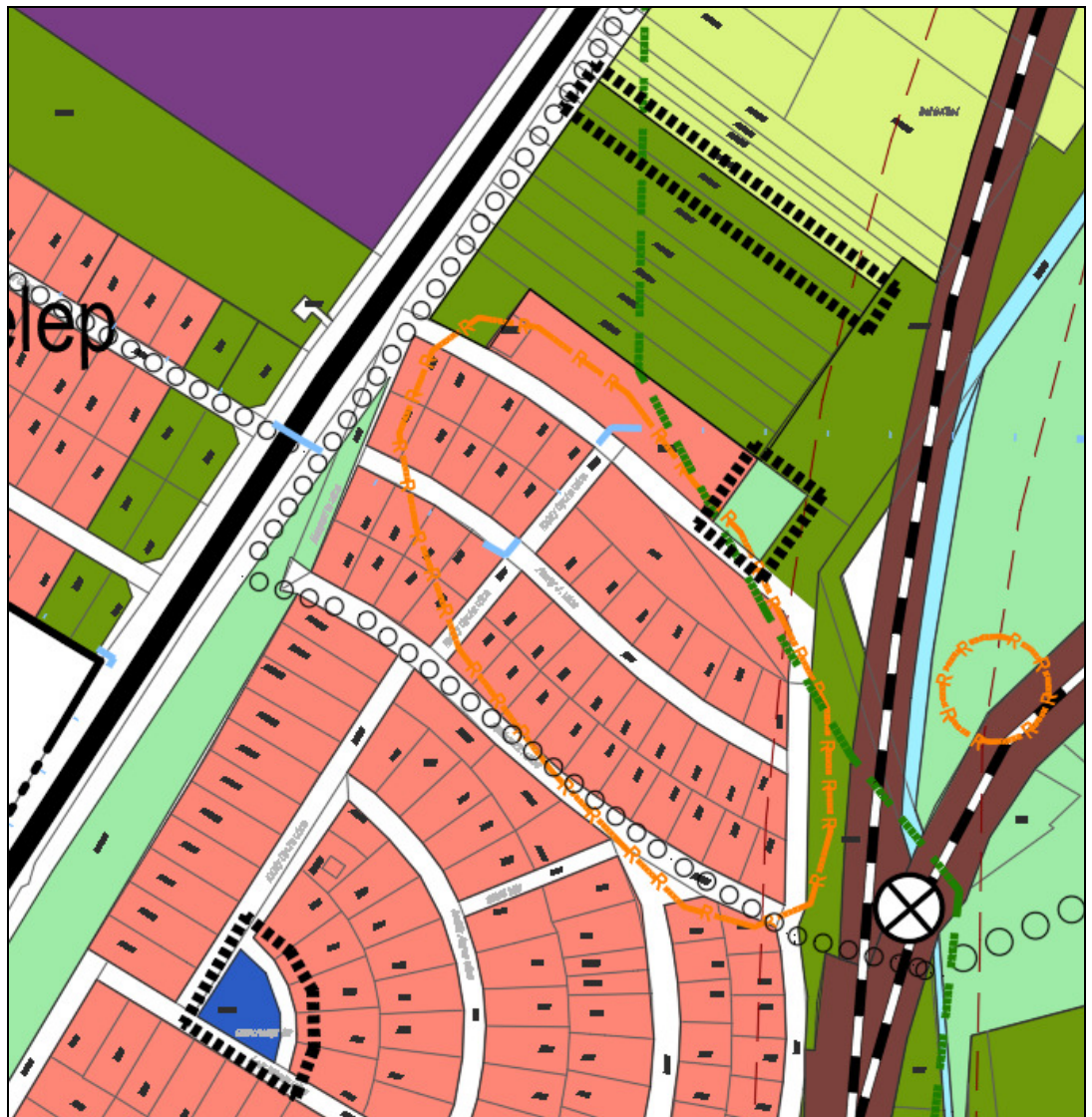
„b) * *erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;*”

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban van.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A módosítások során az Alátámasztó munkarészben lévő részletes számítás alapján biológiai aktivitásérték 0,203 értékkel nő, mely által az új beépítésre szánt terület biológiai aktivitásérték csökkenése kompenzálásra kerül. **Ezáltal a BIA érték egyenleg: + 0,203, mely megfelel az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt követelménynek.**

2. melléklet a ..2022. (...) sz. határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása - 1. módosítás



A Településszerkezeti terv módosítása - 2. módosítás

JELMAGYARÁZAT:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Beépítésre szánt területek

max. beépítési sűrűség

0,6	kertvárosias lakóterület
1,2	kisvárosias lakóterület
2,0	településközpont vegyesterület
1,0	üdülőkörnyezet üdülőterület
0,2	hétvégi házas üdülőterület
1,5	egyéb ipari terület
1,5	kereskedelmi szolgáltató terület
0,2-1	különleges terület

Beépítésre nem szánt területek

	különleges terület
	zöldterület - közpark
	erdőterület
	korlátozott használatú mezőgazdasági terület
	vasútterület
	vízgazdálkodási terület, Balaton tó
	közlekedési terület

Beépítésre szánt különleges területek:

Kk	kemping
Ksp	sportterület
Kt	temető
Kü	üdülő és szabadidőközpont
Kki	vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület
Kst	strand
Khi	horgászati célú szabadidőközpont
Kszk	szabadidőközpont
Kg	garázstelep
Ksz	szennyvíztisztító telep
Kkö	közműterület

Beépítésre nem szánt különleges területek:

Kb-krp	kulturális rendezvénypark
Kb-sp	sportterület (lőtér)
Kb-eü	egészségügyi terület
Kb-z	zagyártározó
Kb-str*	strand
Kb-bp	bobpálya

EGYÉB TELEPÜLÉSSZERKEZETI ELEMÉK

	nádás
	országosan védett épület
	müemléki környezet határa (Forster központ adatszolgáltatás)
	helyi értékvédelmi terület határa
	régészeti lelőhelyek határa
	felszínmozgás-veszélyes terület határa
	országos főút
	országos mellékút
	fontosabb szintbeni közúti csomópont
	körforgalom
	gyűjtő út
	lparterületi feltáró út
	térsvégi kerékpárút
	helyi kerékpárút
	gyalogút
	parti sétány
	jelentős közhasználatú parkolóhely
	autóbusz-pályaudvar
	védőtávolság
	gyalogos vasúti átvjáró
	vasúti átvjáró (meglévő, tervezett)
	vasútállomás
	kikötő létesítési lehetőség
	nagy nyomású gázvezeték
	meglévő belterületi határ
	megszűnő belterületi határ
	tervezett belterület határa
	jogi partvonal
	közigazgatási határ
	Natura2000 terület határa
	Magterület, pufferterület
	Magterület
	Pufferterület
	Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület
	Veszélyességi övezet - külső zóna
	Veszélyességi övezet - középső zóna
	Veszélyességi övezet - belső zóna
	Módosítással érintett területek határa

**Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
.. /2022 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) számú rendeletének módosítása**

Balatonfüzfő Város Önkormányzat 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) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § (1) Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. mellékletét képező Szabályozási terv helyébe az e rendelet 1. melléklete szerinti szabályozási tervi lép.

Jelen módosításnál a Szabályozási terv 21m és 22m jelű szelvénye változik, de a teljes melléklet cserélődik. A véleményezési anyagban két nagyított részletterv szerepel valamint a 2 módosuló szelvény.

2.§ A Rendelet 1. melléklet 3. táblázata kiegészül két új sorral:

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
Vt2*	SZ	30	6,0	500	30
Vt22	SZ	25	13,0	2000	45

3.§ A Rendelet 19.§ kiegészül egy (15) bekezdéssel:

„(15) A Vt2* építési övezetre vonatkozó előírások:

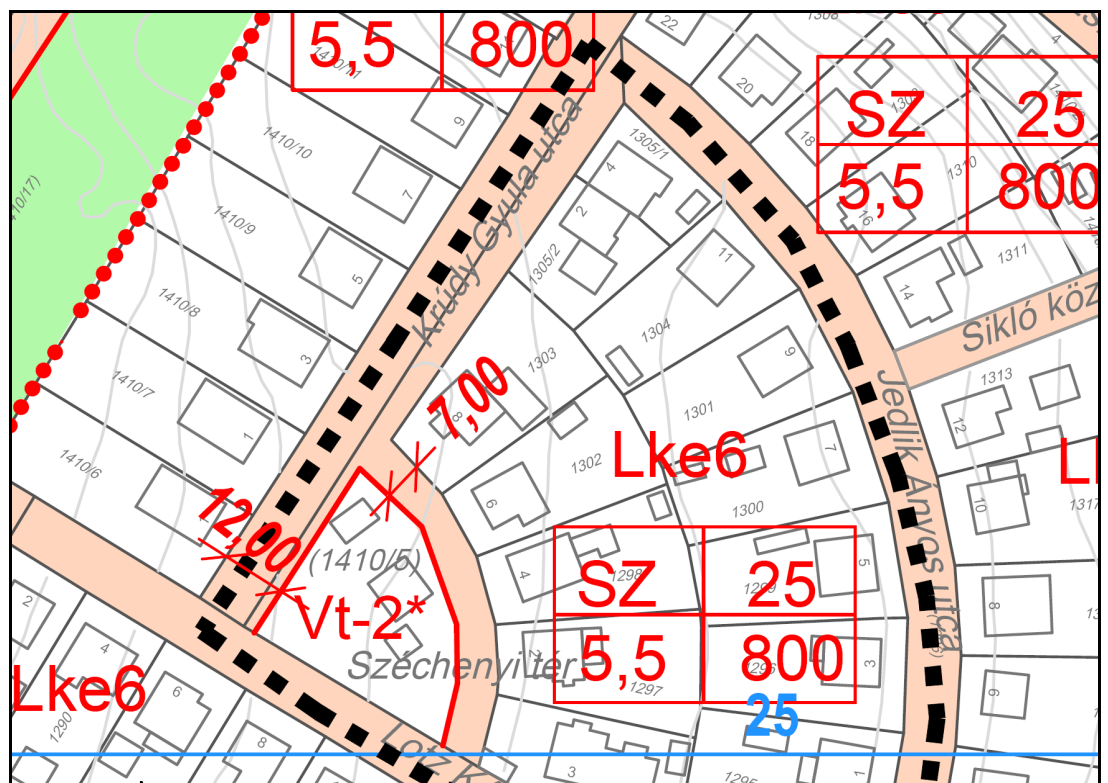
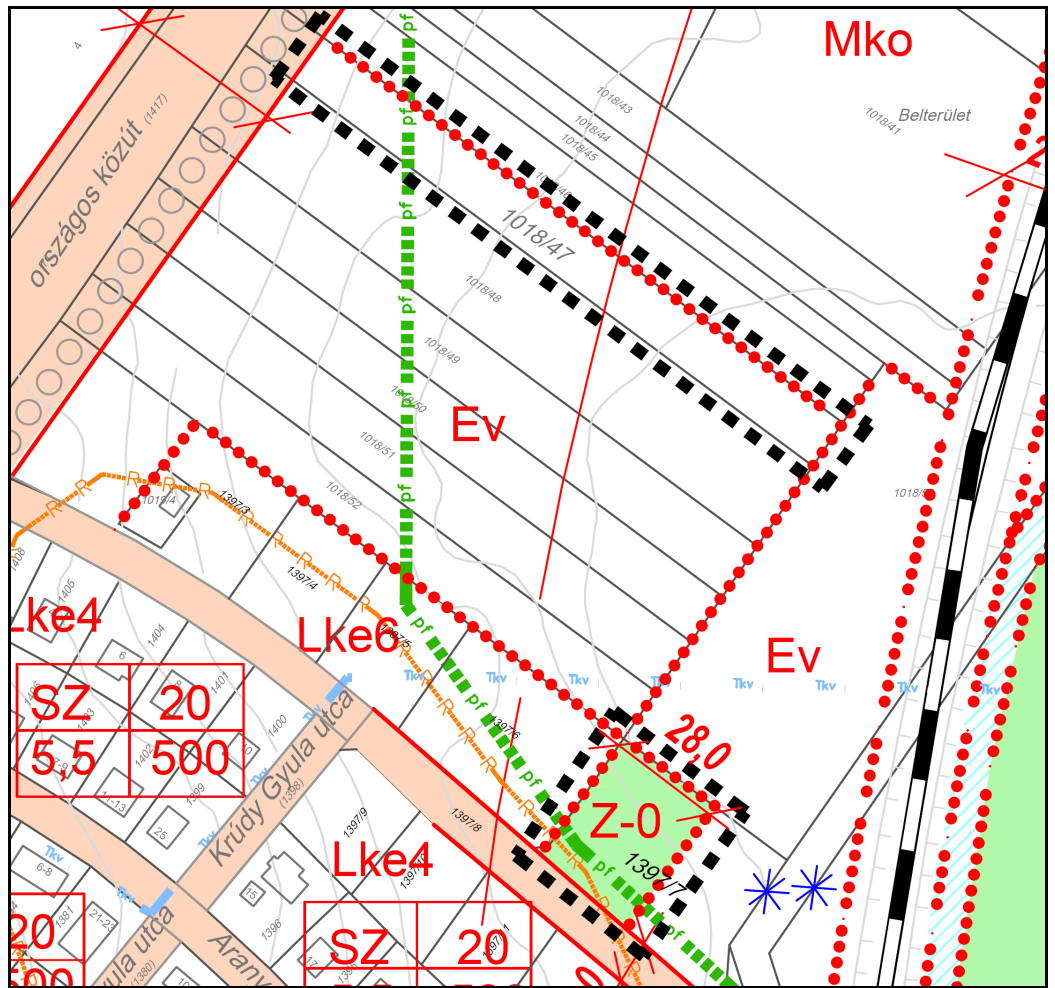
- a) a területen új épület nem helyezhető el,
- b) a meglévő épületek felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető,
- c) a területen lévő épületekben csak kereskedelmi rendeltetés alakítható ki.

4. § (1) E rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

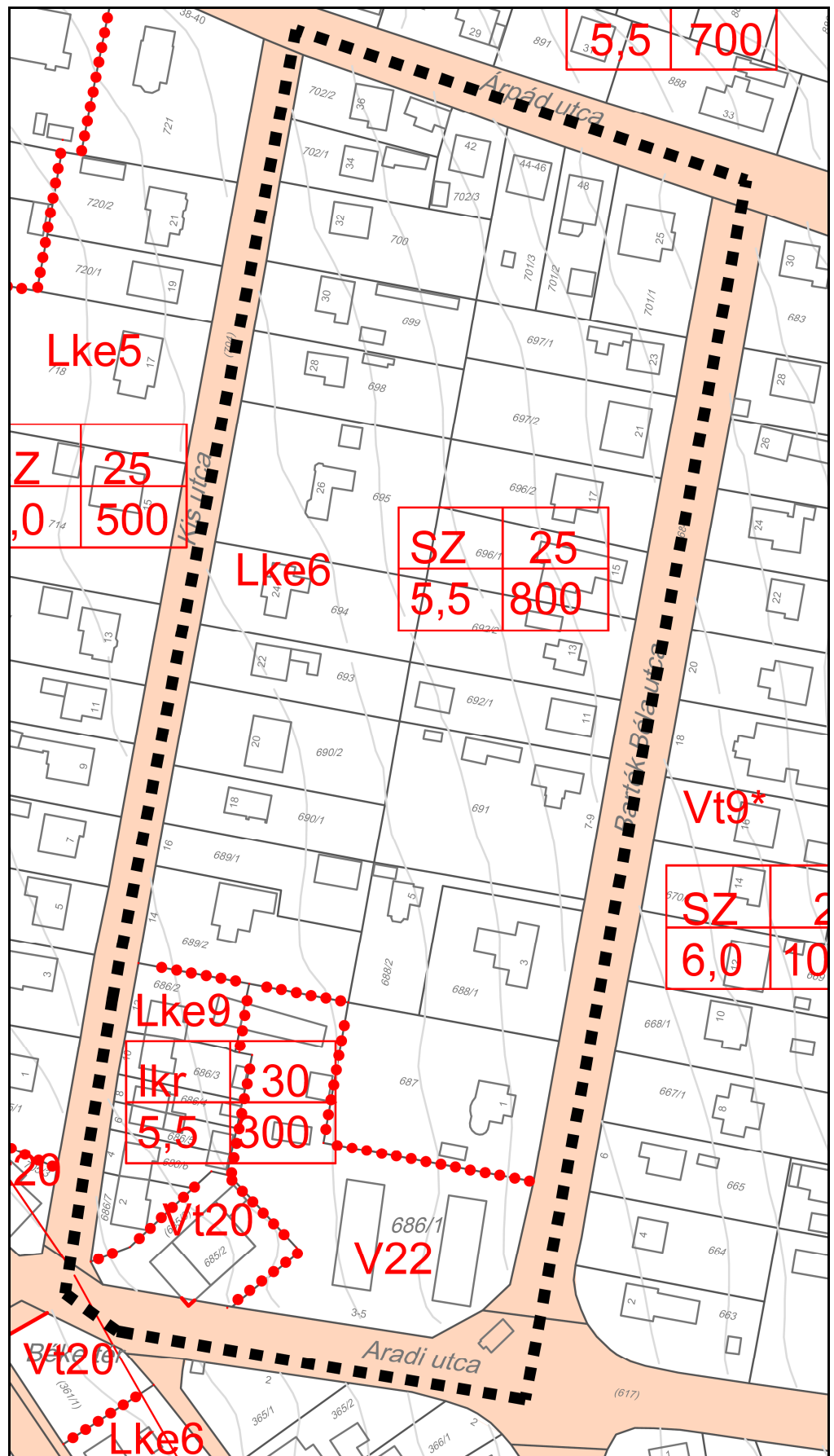
Balatonfüzfő, 2022.

Szanyi Szilvia
polgármester

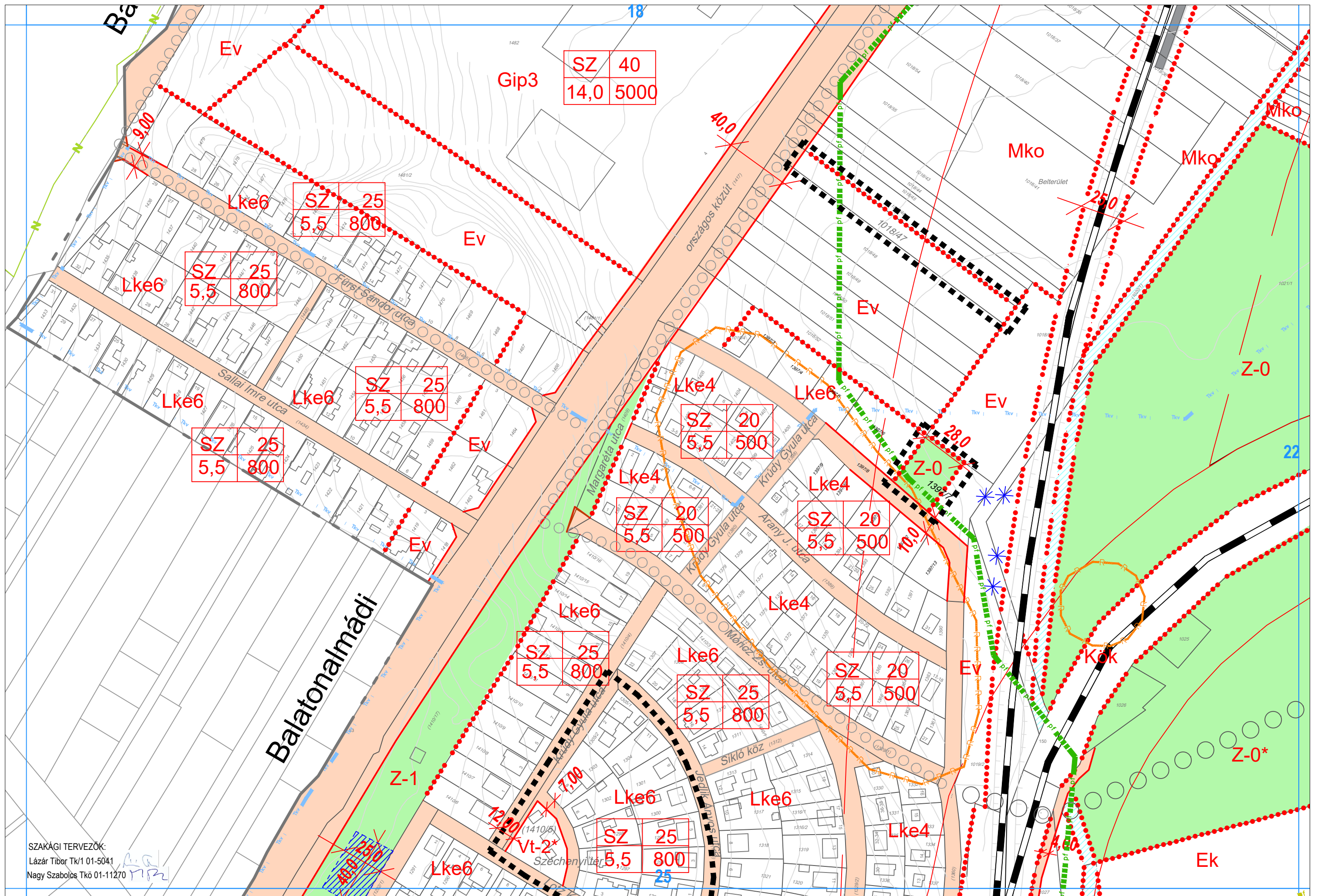
Soltész Attila
jegyző



A Szabályozási terv 21 m jelű szelvényének vonatkozó részletei (nagyítva)



A Szabályozási terv 22 m jelű szelvényének vonatkozó részlete (nagyítva)



SZAKÁGI TERVEZŐK:
 Lázár Tibor Tk/1 01-5041
 Nagy Szabolcs Tk0 01-11270

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

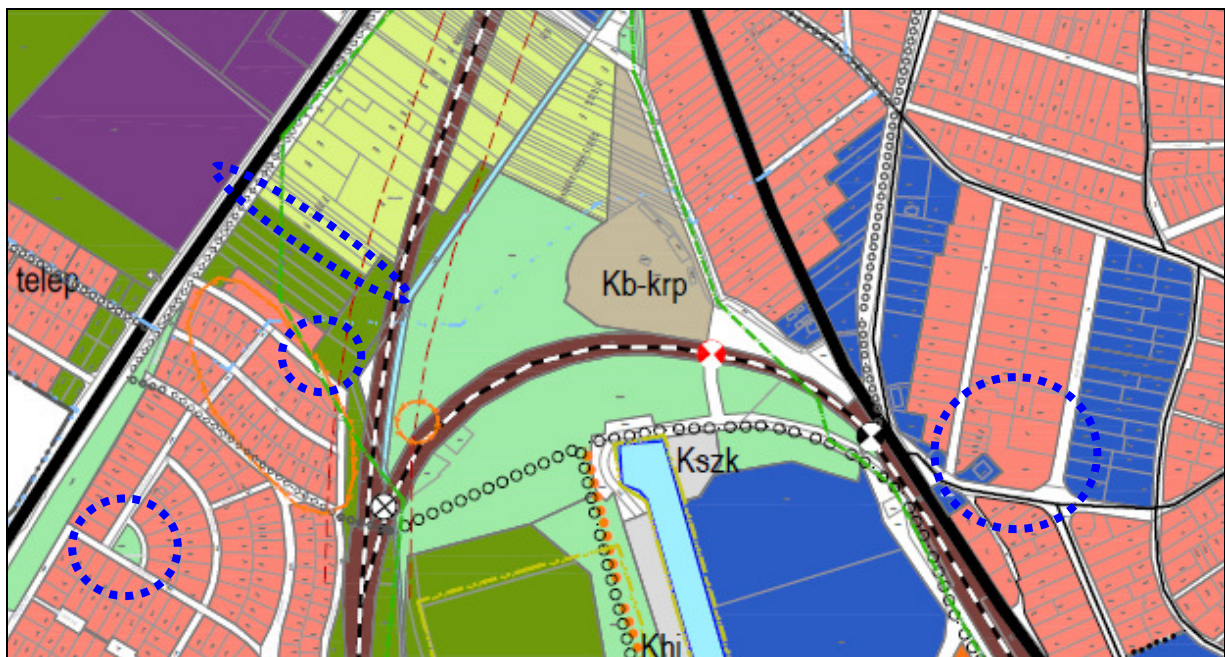
3. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

3.1. Településrendezési javaslatok

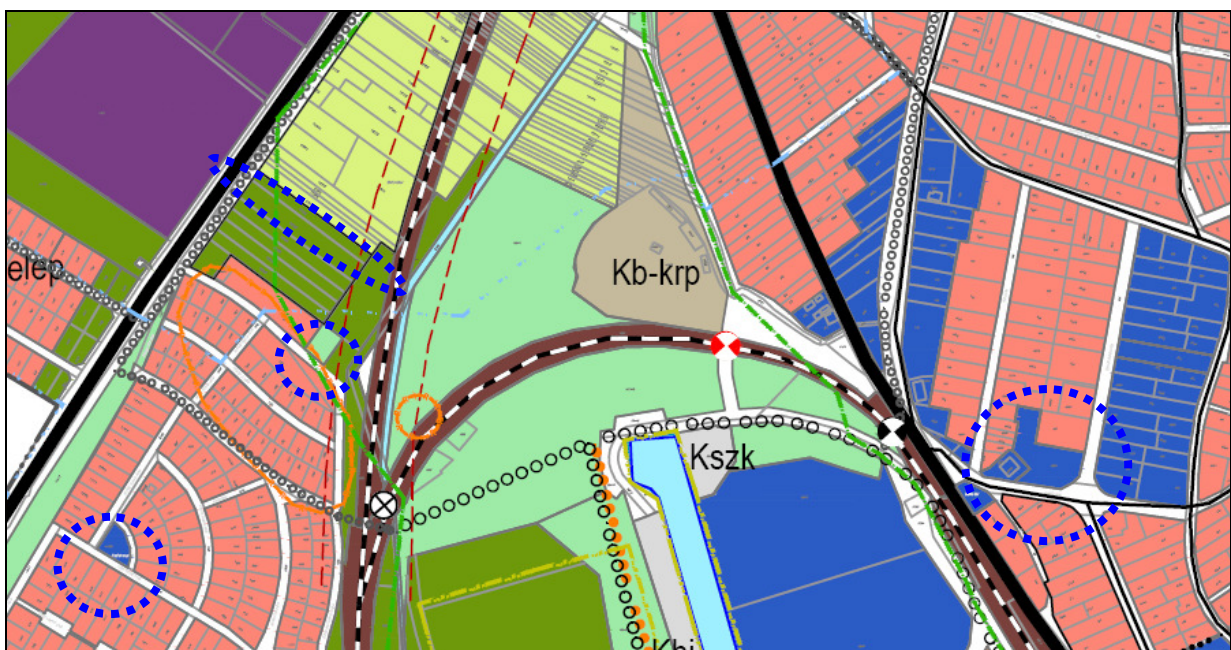
Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítások során a Településszerkezeti terv is módosul, de a településszerkezetben változás nem történik.

Az 1. módosítás során - fő módosításként – Tobruk városrészben a Széchenyi tér zöldterületből településközpont területbe kerül átsorolásra. A zöldterület pótlására és az MATrT szerinti 5 illetve 10 % új zöldterületi kijelölésre a módosítás területétől északra fekvő 1397/7 hrsz-ú terület nyugati része alkalmas, itt tervezett védelmi célú erdőterület 0,11 ha-os része kerül zöldterületbe. Az önkormányzati tulajdonú telek a tervezett vasút védőtávolságával érintettség miatt került korábban tervezett erdőterületbe.



Hatályos településszerkezeti terv



Településszerkezeti terv módosítás

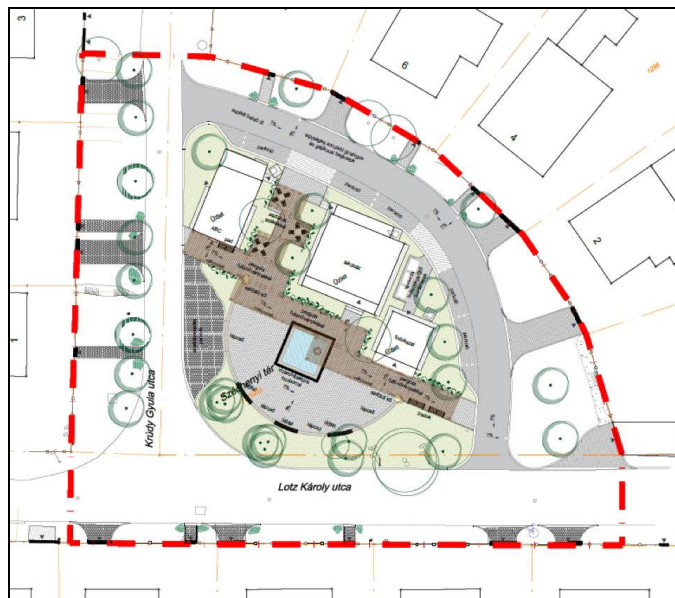
Az 1-es módosításhoz tartozik még egy erdőpótlás is, ez pedig a 1018/47 hrsz-ú területen valósul meg a 71-es út mentén. Ezen a területen már korábbi módosításnál is erdőterületi átsorolás céljából lett igénybe véve a Tobruk felőli telkek területe, itt korlátozott használatú mezőgazdasági területből kerül át a telkek erdőterületbe, így összességében az erdőterület nem csökken és a biológiai aktivitásérték is kompenzálásra kerülhet.

A 2. módosítás során az Aradi utca - Bartók Béla utca sarkán lévő 686/1 hrsz-ú telkek kertvárosias lakóterületből településközpont területbe kerül a kialakult épületmagasság miatt. A két F+2 emeletes társasház eddigi kialakult állapota miatt maradt a kertvárosias lakóterületbe, az egyik tetőtere már korábban beépült, most a másik épület tetőtérbeépítése tervezett.

3.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

1. módosítás:

A Tobruk városrészben található Széchenyi tér 2017 előtt településközpont vegyes területként volt kijelölve és szabályozva. Ahogy a vizsgálatok bemutatták, a tér, mely valójában az ingatlan-nyilvántartásban beépített telekként szerepel egy csaknem teljesen burkolt felületű teresedés, melyen 3 épület áll, üzletként nyilvántartva. A 2017-ben elfogadott új terv Z-0 övezetbe sorolta a területet az akkori önkormányzati szándékok alapján és a tér rendezésére tervet is készített az önkormányzat, de a megvalósítás elmaradt. A teljes telekből az utca és a tér sem kerül leválasztva a szabályozás alapján, ma is egy telekként szerepel.

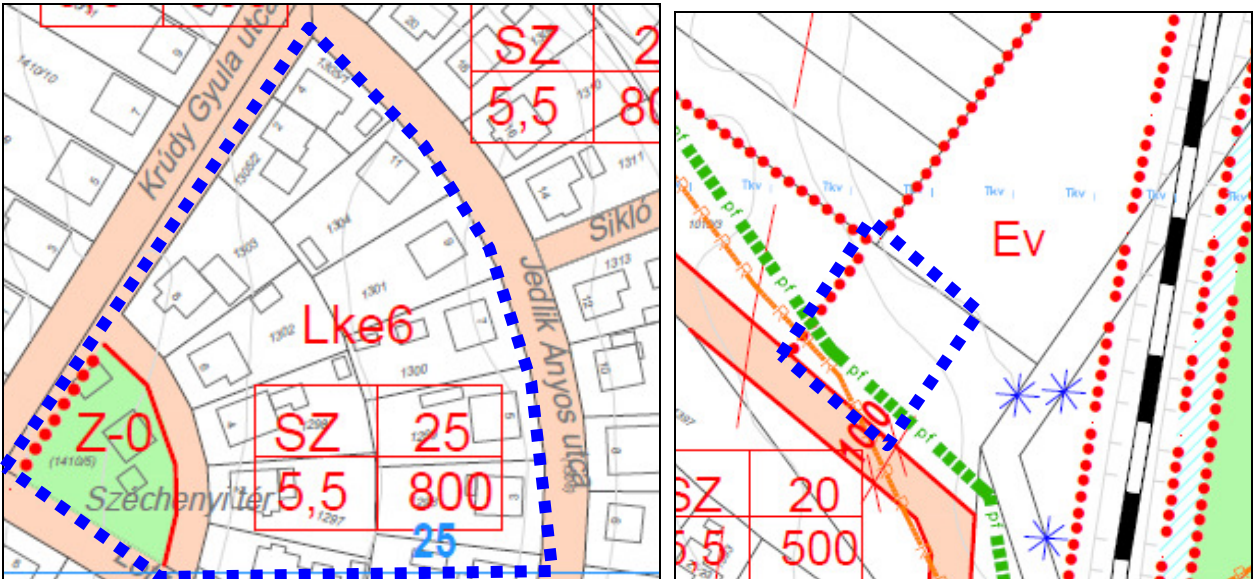


A tér rendezésére készült korábbi tervi javaslat

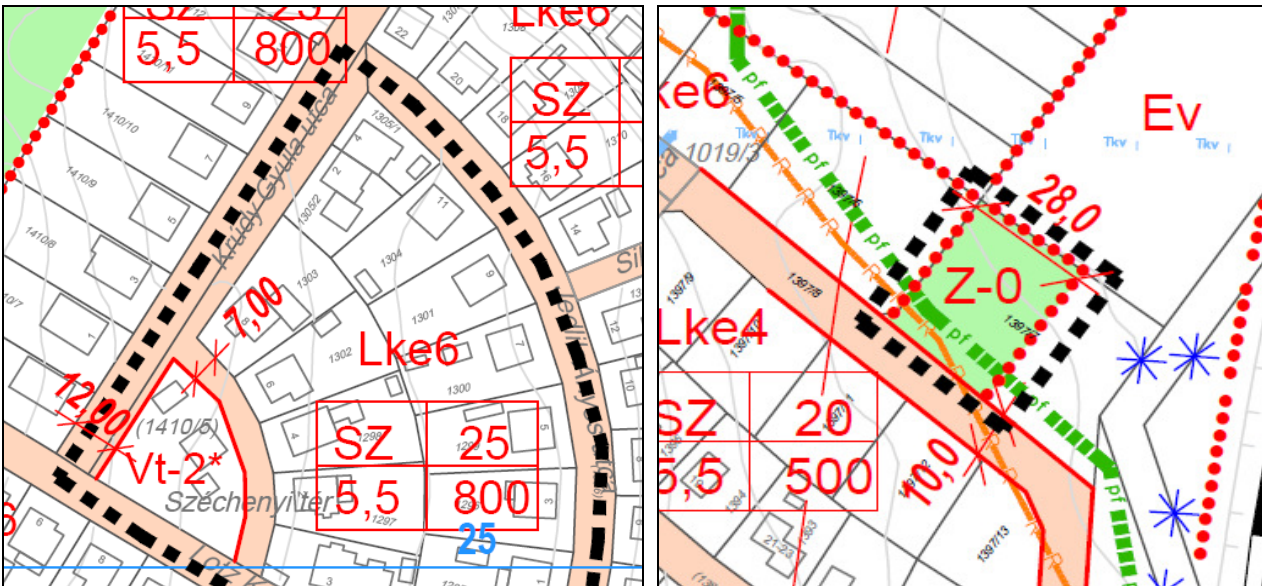
Az eltelt időszakban ezen elképzelések nem váltak valóra, ugyanakkor jelentős jogi problémák merültek fel, ezeknek elébe menve a jelenlegi Képviselő-testület a korábbi állapot visszaállítását határozta el.

A módosítás során ugyanaz a térkontúrrel kerül a terület vissza a településközpont területbe a bevezetőben részletezett indokok alapján, de az eredeti cél nem változott, új épületet nem építhető. A 986 m²-es terület a 121/2021 (04.07.) Kt határozat alapján a Vt2 jelű építési övezetbe kerül, mely hasonló paraméterű, mint a 2017 előtti Vt10 jelű övezet. A speciális előírások miatt ez az építési övezet Vt2* lesz az eredeti paraméterekkel. Ebben 30% -os a beépíthetőség, 500 m²-es a minimális kialakítható telekméret és 6,0 m-es az épületmagasság. A Vt2* építési övezetben új épület nem helyezhető el, a meglévő épületek rendeltetése – tulajdonosi lapon is bejegyzett üzlet funkció – csak kereskedelmi rendeltetés lehet. Telekalakítás nem lehetséges. A meglévő alapterületek nem bővíthetők, de az épületmagasságon belüli bővítés megengedhető.

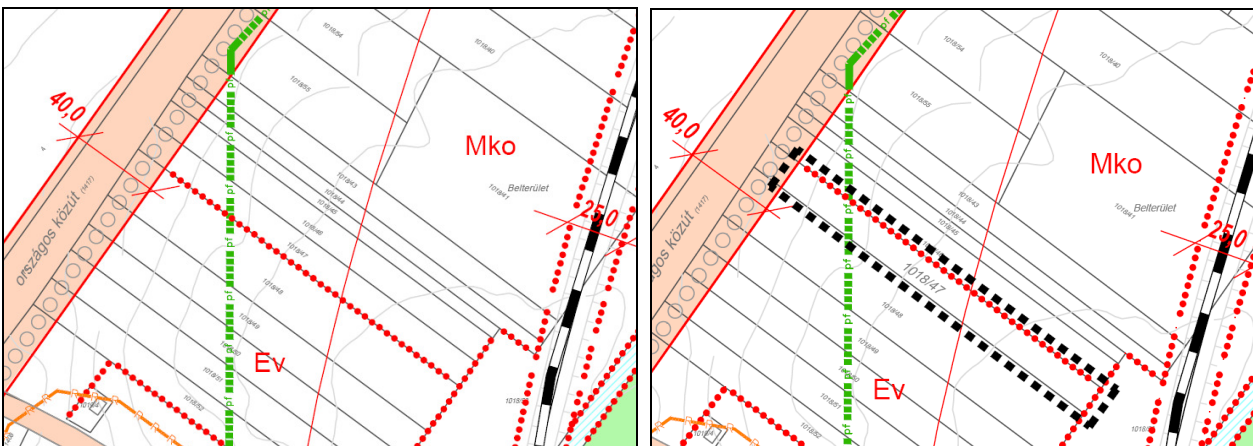
Tekintettel arra, hogy a módosítás által új beépítésre szánt terület keletkezik, így a zöldterület visszapótlása szükséges, mely szintén a Tobruki városrészben, a 1397/7 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú ingatlanon valósul meg.



Hatályos Szabályozási terv



Szabályozási terv módosítási javaslat



Az erdőterület pótlás hatályos tervi és módosított tervi részlete

A HÉSZ településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai a következők:

„19. § (1) A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre

(2) A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül -:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) sport,

rendeltetést is tartalmazhat.

(3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

(4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a kivéve a (6) bekezdés szerinti övezeteket.

(5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik

(6) Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13, Vt14 és a Vt15 jelű építési övezetekben helyezhető el, ahol - a Vt 15 építési övezet kivételével – az elhelyezhető épületeken kívül, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképületként:

- a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
- b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el.

(7) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékártály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el.

(8) A Vt9 jelű övezet Z-1 és Ev övezettel határos valamint a Vt14 jelű építési övezet Gp1 és Gp4 építési övezettel határos telken a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell biztosítani, melyet legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig az építetőnek el kell telepítenie, emellett szükség esetén zajvédő funkciójú tömör kerítés is létesíthető.

(9) A Vt9 építési övezetben elhelyezendő, átalakítandó létesítményeknél a kertvárosias lakóterületre vonatkozó környezetvédelmi határértékek veendőek figyelembe.

(10) A Vt15 és Vt16 jelű építési övezetek speciális előírásai a következők:

- a) A Vt 16 jelű építési övezetben elhelyezésre kerülő épületben lakó funkció is kialakítható.
- b) A Vt15 jelű építési övezetben 1 ha-nál kisebb, de min. 5000 m² telek kizárólag az öböl (lagúna) mentén a kikötőhöz kapcsolódóan alakítható ki, amennyiben a vonatkozó szabályok szerinti megközelítés legalább magánúttal biztosításra kerül, de építés csak a szabályozási terven jelölt építési hely betartásával lehetséges.
- c) A Vt 15 jelű építési övezetben lakó (apartman) épületek legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m, az egyéb fő rendeltetésű épületek legnagyobb homlokzatmagassága 10,0 m. lehet.
- d) A Vt 16 jelű építési övezetben az elhelyezésre kerülő épület homlokzatának legnagyobb tagolatlan hossza legfeljebb 60 m lehet, az épület legnagyobb homlokzatmagassága max. 10,0 m, a Balaton felé főhomlokzatot kell kialakítani.
- e) A Vt16 jelű építési övezetben és a Vt15 jelű építési övezet déli részén 100 m-es sávban az épületek elhelyezésénél a Balaton felé a rálátási, kilátási szempontoknak érvényesülnie kell.
- f) Az előírt minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani.
- g) Az övezetekben csak olyan növények telepíthetők, melyek a balatoni és a Balatoni környéki természetes növényállományra nem gyakorol negatív hatást, genetikai állományát nem veszélyezteti.
- h) A növénytelepítés során faiskolázott (2xi) tájjonos, a területre jellemző lombhullató fajok alkalmazásával történhet,
- i) Díszítő csak természetközeli kialakítással hozható létre, amennyiben a tó létesítése a szomszédos Balaton víztestre és élővilágára nem gyakorol káros hatást.

(11) A Vt 18 és Vt19 jelű építési övezetben biztosítani kell az érintett régészeti lelőhelyen részben feltárt régészeti leletek bemutathatóságát, a Vt 19 jelű építési övezetben turisztikai piac elhelyezhetőségét valamint közösségi funkciók (kulturális központ, díszter, városi közpark stb.) kialakítását

(12) A Vt18 és Vt19 jelű építési övezetekre vonatkozó speciális előírások:

- a) az övezetekben a tervezett vasúti nyomvonalról számított - a szabályozási terven is jelölt - 9-9 m széles területsávot a szabályozott feltáró út kialakítása kivételével szabadon kell hagyni, a kisajátításig a telek zöldfelületeként lehet használni.
- b) az övezeteket kelet-nyugat irányból keresztező nagynyomású gázvezeték szabályozási terven jelölt védőtávolságán belül semmilyen építési munka nem végezhető, a terület a telkek zöldfelületeként kezelhető, de azon cserjét és fát ültetni nem lehet.
- c) az előkert-oldalkert- hátsókert legalább 10 m kell legyen.
- d) A városközponti funkcióhoz, közösségi létesítményekhez szükséges parkoló a szabályozási terven jelölt helyen alakítandó ki.

- e) A főutak (710-es és 72-es, 71-es főút) felől a rálátási szempontoknak érvényesülni kell a minimális zöldfelületet háromszintű növényzettel kell kialakítani az épület használatbavételéig.
- f) A növénytelepítés faiskolázott (2xi) tájhonos, a területre jellemző lombhullató fafajok alkalmazásával történhet.
- g) Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága a Vt18 jelű építési övezetben az 9,0 m, a Vt 19 jelű építési övezetben 15 m.
- (13) A Vt 20 építési övezetben ahol a Szabályozási terv szabályozási vonalat jelöl, ott a legkisebb kialakítható telekméret a szabályozással kialakított területnagyság.
- (14)³ A Vt 17 jelű építési övezetben a szabályozási terven jelölt 5 m és 10 m széles „a telek be nem építhető részét” zöldfelületként kell fenntartani.”

A HÉSZ zöldterületre vonatkozó előírásai a következők:

- „36. § (1) Zöldterület a Szabályozási Terveken Z jellel szabályozott közhasználatú, meghatározóan növényzettel fedett közparkok területe, ahol a növényzettel borított terület aránya 70 %-nál, a Z-2 és Z-2* jelű övezetekben 80 %-nál kevesebb nem lehet.
- (2) A Z-0 és Z-0* jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak.
- (3) A Z-1 és Z-2 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények továbbá a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatóak.
- (4) A Z-1 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek szabadonállóan
- a) a Szabályozási terven jelölt építési helyeken legfeljebb 6,0 m épületmagassággal;
- b) egyéb helyeken legfeljebb 3,5 m építménymagassággal alakíthatók ki.
- (5) A Z-2 övezet beépítettsége legfeljebb 3 % lehet, az épületek legfeljebb 4,5 m épületmagassággal alakíthatók ki.
- (6) A Mára-tető Z-0 jelű zöldterület övezetében a csúszásveszély miatt a meglévő faállomány védelmét biztosítani kell, fa kivágása csak akkor lehetséges, ha a fa kivágása a balesetveszély közvetlen elhárítása, vagy a fa egészségi állapota miatt elengedhetetlenül szükséges.
- (7) A Z-0* és Z-2* (öböl menti zöldterületek) övezeteinek speciális előírásai a következők:
- a) A területeken a parkosítást követően fák és bokorfűzesek csak abban az esetben vágathatók ki, amennyiben azt a növényegyedek egészségi állapota, vagy baleset-megelőzési szempontok szükségessé teszik alól kivételt képeznek az invazív fajok.
- b) A Fűzfői Séd medre csak a természetes állapothoz való közelítéssel módosítható és a mellette levő kísérő természetes növényzetet meg kell őrizni.
- c) A zöldterületeken belüli közlekedési és közmű hálózat a természetes élőhelyek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldásokkal létesíthetők.”

2. módosítás:

A 71-es úttól nem messze, a Béke térről nyíló Aradi utca mentén, a Bartók Béla utcai saroktelken (686/1 hrsz) telken két magastetős, 3 szintes társasház található. A keleti oldali épület tetőtere néhány éve beépült. A módosítás célja, hogy a tetőtérbeépítés nélküli épületen is magasabb színvonalú tetőtérbeépítés valósulhasson meg. A telek a hatályos terven Lke6 építési övezetben van, ahol 5,5 m az épületmagasság, így a tetőcserével, térdfal emelésével járó átalakítás csak az épületmagasság megemelésével lehetséges. A szükséges épületmagasság az előzetes tervek alapján 13,0 m.

Az Lke6 építési övezetben a HÉSZ 1. melléklet 2. táblázata alapján 25 %-os a beépítési mérték és 5,5 m-es építménymagasság engedélyezett, valamint a terület min. 800 m²-es telkekre felosztható. A minimális zöldfelületi arány 50%. A két társasház-as épülettel kialakult állapotként kezelte a hatályos terv.

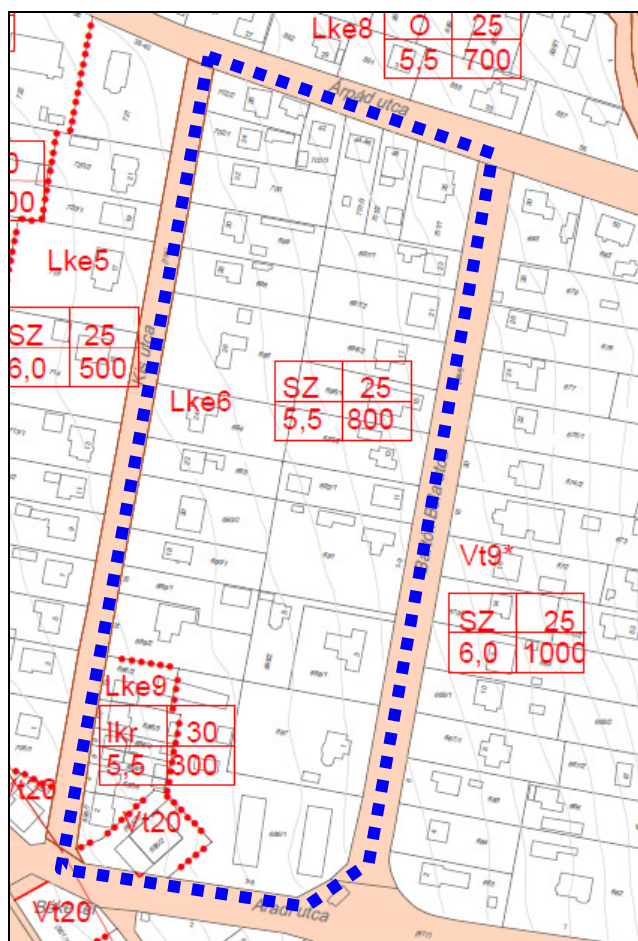
A módosításra kerülő szabályozási tervben a terület a településközpont építési övezetbe kerül és új Vt22 építési övezeti besorolást kapja. A Vt22 építési övezetben a beépítési paraméterek a következők: a beépítési mérték 25 %, a kialakítható telekméret 2000 m², az épületmagasság maximális értéke 13,0 m, a minimális zöldfelület pedig 45 %.

Az átalakításhoz több előzetes terv is készült. A korábbi változatban a térdfal megemelésével, de a gerincmagasság megtartásával egy alacsonyabb hajlásszögű tetővel rendelkező épület tervét mutatták be a képviselőknek, ahol az eltérő hajlásszögű tetejű épületek nem nyújtanak kedvező összhatást.

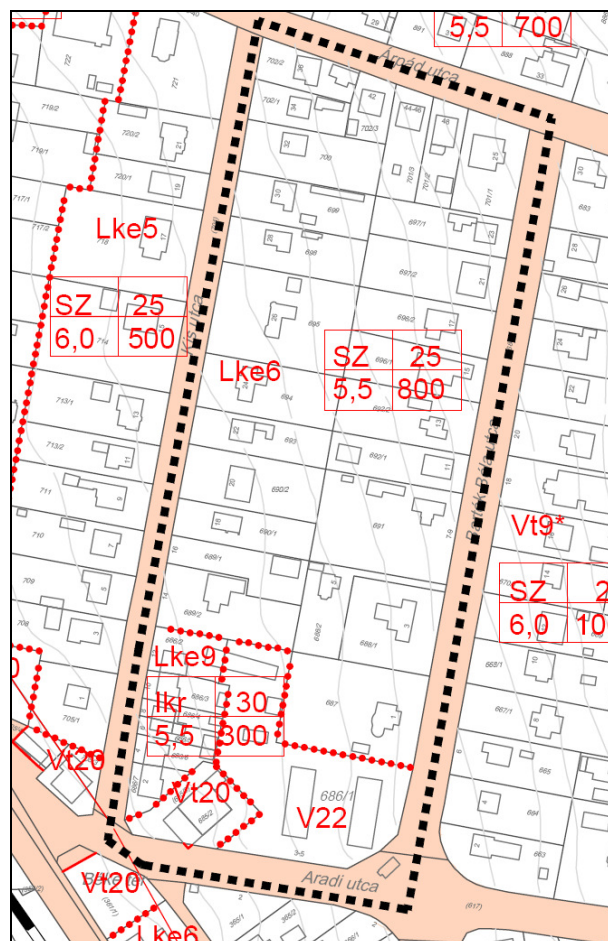
A legújabb vázlattervek már hasonló hajlásszögű tetőt ábrázolnak, még ha a gerincmagasság kissé el is tér, az épületmagasság 13,0 m alatt marad.



Előzetes látványtervek



Hatályos Szabályozási terv



Szabályozási terv módosítási javaslat

A területi változások összefoglalása

Hatályos területfelhasználás és övezeti besorolás		Hrsz	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás és övezeti besorolás
1a	Zöldterület Z-0	1410/5	0,1	Településközpont terület Vt2*
1b	Tervezett erdőterület Ev	1397/7	0,11	Zöldterület Z-0
1c	Korlátozott használatú mg. terület (ált mg ter) Mko	1018/47	0,21	Tervezett erdőterület Ev
2	Kertvárosias lakóterület Lke6	686/1	0,4	Településközpont terület Vt6

A területrendezési tervvel való összhang igazolása

(megegyezik a határozat mellékletében lévő 4. fejezettel)

A módosítások az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)) a módosítandó területek **települési térségben** fekszenek.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető." A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozóan a települési térségre nincs előírás.

Tájékvédelmi terület szinte az egész településre ráfed, így a módosítások területére is. Tájékvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a várost nem érinti. A két módosítás a települési térség sűrűn beépített területein található, így itt a tájjelleg megőrzendő elemei nem találhatóak. A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák. A csatornahálózat kiépített, és az új fejlesztések is ráköthetők.

A **földtani veszélyforrás terület** övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A csúszásveszélyes területek csak a város keleti felét érintik, a módosítás területére nem fed rá.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei az egyedileg meghatározott megyei övezetek kivételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Balatonfüzfőt érintik az alábbi övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a módosításokat. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Egyéb előírások

Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül összesen 0,1 ha (986 m²) területtel, a beépítésre szánt területek minimálisan növekednek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:–

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,

b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c)– új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2)– Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3)* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen belül van.

A c) pont teljesülése: A 1410/5 hrsz-ú telken meglévő épületekhez kijelölendő új építési övezet, természetesen csak itt jelölhető ki, ezért helyhez között beruházásnak tekinthető, ezért erre nincs máshol megfelelő terület.

Az erre vonatkozó, Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerinti döntést a tervezés kezdetekor nem hozhatta meg az önkormányzat, mert a módosítást indító döntések korábbiak, mint a fenti törvényi szabály hatálybalépése, de az Étv. szerinti döntés pótlásra kerül.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget. A területnövekmény 986 m², melynek 5 %-a 50 m². A 67.§ szerint azonban 10% zöldterület jelölendő ki. 986 + 99= 1085 m². **A terv összességében 1100 m² új zöldterületet jelöl ki**, mely megfelel a fenti szabályoknak.

67. § * *A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.*

A zöldterület átsorolása az MATrT 66.§ alapján történik.

„66. § (1) * *E § alkalmazásában zöldterület: a parti vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek nem minősülő területe.*

(2) *E § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki: **

a) *az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll -;*

b) *az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;*

c) *az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll.*

(3) *Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.*

A 1410/5 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, beépített terület bejegyzéssel. Területe 2113 m², ebből 986 m² a zöldterület. Ez kerül átsorolásra. A (2) bekezdés szerinti pótlást az önkormányzati tulajdonú, természetvédelmi oltalom alatt nem álló 1397/7 hrsz-ú telken kerül pótlásra, mely tervezett erdőterület. A kijelölt zöldterület 1100 m², mely magába foglalja a zöldterületi pótlást 986 m²-t és az új beépítésre szánt területnek megfelelő 10 %-os zöldterület kijelölést, mely 50 m², ez összesen 1086 m². Az új zöldterület 1100 m², tehát megfelel. Az újonnan kijelölt zöldterület a lakóterület szélén helyezkedik el, természetes környezetben, előnyösebb, mint a sivár, szinte teljesen burkolt felületű, megálló és parkoló autók által használt Széchenyi tér a 3 meglévő épület miatt. Az új zöldterület kialakításához, megvalósításához a terület kitisztítása szükséges.

A MATrT 51.§ (1) bekezdése szerint „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

A módosítással Balatonfüzfőn a zöldterületek összesen 62,16 ha-a változnak, mely a teljes beépítésre szánt területeknek (444,7 ha) a 13,98 %-a ami egyedülállóan magas érték a balatoni települések között.

A módosítást követően tehát a zöldterületek együttes területe nem kisebb a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál, az érgóték gyakorlatilag nem változik, így a módosítás megfelel az előírásoknak.

Módosítás előtt		Módosítás után	
Zöldterületek együttes területe:	62,15 ha	Zöldterületek együttes területe:	62,16 ha
Beépítésre szánt területek összterülete:	444,6 ha	Beépítésre szánt területek összterülete:	444,7 ha
A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,23 ha	A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,235 ha
Zöldterület aránya:	13,98 %	Zöldterület aránya:	13,98 %

A módosítás során a tervezett erdőterületek is csökkennének, mely miatt az erdőterület is pótlásra kerül a 1018/47 hrsz-ú telek erdőterületbe sorolásával, mely megfelel a **törvény 50.§ (2) b) pontjának**:

„b) * erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;”

A fentiek alapján megállapítható, hogy a termódosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban van.

4. SZAKÁGI JAVASLATOK

4.1. Tájrendezési javaslatok

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

Mindkét módosítás a belterület sűrűn beépített lakóterületén belül található, így a tájhasználatot, tájszerkezetet nem befolyásolják.

Az 1. módosítás során ugyan tervezett zöldterület szűnik meg, itt a cél a meglévő kialakult állapot megtartása. A módosítás csak a jogi állapotok rendezése miatt szükséges, a téren a kialakult állapothoz képest jelentős változás nem lesz.

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik, mely megfelel a 2018. évi CXXXIX. törvény előírásainak azzal, hogy a zöldterület teljes területe és a 10 %-os zöldterület is kijelölésre kerül. Ezt a terv a módosítás területétől északra nem hasznosított, beépítetlen bokrosodott területen biztosítja, melyen sokkal könnyebben valósítható meg zöldterületi fejlesztés, ez a terület azonban tervezett erdőterület. Az erdőterület sem csökkenhet az MATrT 50.§ (2) bekezdés b) pontja alapján, ezért kismértékű erdőterület is kijelölésre kerül a 71-es út menti bokrosodott mezőgazdasági területbe sorolt területen.

A 2. módosítás során beépítésre szánt területen belül van változás (kertvárosias lakóterület helyett településközpont terület), így ez a módosítás sem befolyásolja sem a tájhasználatot, sem a tájszerkezetet.

Természetvédelmi javaslatok

Védett vagy védendő természeti értékek a módosítással érintett területeken nem találhatók.

Natura 2000 terület nem érinti a vizsgált területeket. Az 1. módosításhoz kijelölt zöldterületi és erdőterületi pótlás az ökológiai hálózat pufferterületében fekszik azonban a pufferterületre vonatkozó MATrT szabályok a zöldterület és erdőterület kialakítását nyilvánvalóan nem korlátozzák.

Egyedi tájérték a területeken nem található.

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A város nagy része, így a módosítások területe is érintett tájképvédelmi területtel. A hatályos Településképi rendelet vonatkozó előírásai erre a területre is biztosítják a tájbaillesztési szabályokat, azaz a területen alkalmazandó homlokzati és tetőfedési anyagokat.

A Balaton törvényi tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület nem fed rá Balatonfüzfő területére.

Biológiai aktivitásérték változása

Az *Étv. 7.§ (3) b) pontja alapján*: „ új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet;”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78.§ (5) bekezdés alapján:

„(5) Településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) a 9. mellékletet kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) a 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.”

Tehát a fenti szabály alapján a 18.§ (1) bekezdésben szereplő 1 ha-os szabályt nem lehet alkalmazni, és az (2)-(4) bekezdés szabályait sem, de ellentmondás, pl. hogy a 18.§ (3) bekezdés kifejezetten a településrendezési eszközökre vonatkozik: *A növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településterv elfogadásáig felhasználható, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza.*

Az ellentmondásra illetve a 78.§ (5) szerinti nem egyértelmű szabály alkalmazására nincs egyértelmű szakmai útmutatás. Mivel az 1-es módosítás során 0,1 ha-os új beépítésre szánt terület is létrejön, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartását biztosítjuk.

A módosításra kerülő területek hatályos terv szerinti BA értéke

Hatályos területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1a	Zöldterület	1410/5	0,1	0,6
1b	Tervezett erdőterület	1397/7	0,11	0,99
1c	Korlátozott használatú mg. terület (ált mg ter)	1018/47	0,21	0,777
2	Kertvárosias lakóterület Lke6	686/1	0,4	1,08
Összes				3,447

Az új beépítésre szánt területek módosított terv szerinti BA értéke

Tervezett területfelhasználás	Hrsz	Terület (ha)	Fajlagos BA érték (ha)	Összes BA érték
1a	Településközpont Vt2 (30 % zöldfelület)	1410/5	0,1	0,15
1b	Zöldterület	1397/7	0,11	0,66
1c	Erdőterület	1018/47	0,21	1,89
2	Településközpont Vt6 (45 % zöldfelület)	686/1	0,4	0,9
Összes				3,6

* a tervezett HÉSZ által szabályozott zöldfelülethez arányosított fajlagos BA érték

A fenti módosítások során a biológiai aktivitásérték 0,153 értékkel nő, mely által az új beépítésre szánt terület biológiai aktivitásérték csökkenése kompenzálásra kerül. **Ezáltal a BIA érték egyenleg: + 0,153, mely megfelel az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt követelménynek.**

4.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Az 1-es módosítás zöldterületet érint. A jelenlegi téren a zöldfelület minimális, a zöldterületi-közterületi státusz nem valósult meg, a szándéktól az önkormányzat elállt. A zöldfelületi rendszer kedvező irányba változik azzal, hogy közvetlenül a lakóterület mellett az új zöldterület kijelölésével valódi közpark fejlesztés valósulhat meg. Az új Vt2* építési övezetben a minimális zöldfelület mértéke 30 %.

A 2-es módosítás meglévő és tervezett zöldterületeket nem érint, a zöldfelület mértéke minimálisan csökken az Lke6 építési övezetbe képest (50 %-ról 45 %-ra.)

4.3. Közlekedési javaslatok

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. pontja részletesen tartalmazza a települési közlekedési rendszer elemeit, a módosítások kisebb jelentőségűek, azaz a település közlekedési rendszere nem változik.

Az 1. sz. módosítással érintett terület környezetében a Kullich Gyula utca – Lotz Károly u. – Simon István utca – Radnóti M. u. védett útvonal a környező többi lakóutcával szemben. A 1410/5 hrsz. egy szerkezeti teresedés, melynek kertészeti és építészeti állapota a környező utcáknál gyengébb. Fontos jellemző, hogy az 1410/5 hrsz.-ről 5 db telekcsatlakozás is van, három lakótelek pedig csak ezen a telken keresztül feltárt. Ez a telek önkormányzati tulajdonlása, illetve zöldterületi besorolása miatt eddig nem okozott gondot. A hatályos szabályozási terven egyébként szerepel a kialakult állapotnak megfelelő közterület szabályozás, mely még nem került megvalósításra.

A telken álló épületeknek van kismértékű, de a környezethez képest nagyobb célforgalma, mely forgalmi problémát nem jelent, a rendezetlen, a szórt burkolatú telek nem beépített részén esetlegesen, de biztonságosan és kapacitás probléma nélkül parkolnak gépkocsik jellemzően rövid ideig (egyszerre összesen kb. 1-5 db gépkocsi, 5-30 p-es váltásokban nap közben).

A 2. sz. módosítással érintett terület egy jelentősebb méretű telek, melyeken társasházak állnak, a parkolás a telken belül megoldott.

Közlekedési javaslatok

Az 1. sz. módosítás esetében új forgalmi igények az átsorolással és annak nyomán később sem keletkeznek, keletkezhetnek. A lakótelkek feltártságát megfelelő jogi érvényességgel alátámasztó közterület szabályozást mielőbb meg kell valósítani. A 1410/5 hrsz-ú telket javasolt fejleszteni: kertészetiileg megújítani, parkolókat kialakítani, járdaszakaszokat létrehozni stb.

A 2. sz. módosítással a célforgalom elhanyagolható mértékben nő. A telken belül a parkolás megvalósítható, 4-6 + parkolóhely biztosan kialakítható. Javasolt a tetőtér beépítés esetén a telek helyszínrajzi és építészeti kialakítását is összehangolt módon megújítani: Egységesen kialakított, fedett parkolóhelyek (garázsok) kialakítása, az építmények, kerítések arculatának összehangolásával, burkolt felületek megújításával.

4.4. Közművesítési javaslatok

A településrendezési eszközök jelen módosításával a hatályos tervhez képest kis mértékben (0,1 ha) nő a beépítésre szánt területek nagysága. A módosítással érintett területek közművekkel ellátottak, a tervezett állapotot megfelelően kiszolgálják. A közműhálózatok tehát rendelkezésre állnak, az új funkciókhoz kötődő igények a meglévőkkel azonosak.

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 semmilyen vonatkozásban nem korlátozódik.

4.5. Környezeti hatások és feltételek

A hatályos helyi építési szabályzat 15.§-a tartalmazza azokat a környezetvédelmi előírásokat, melyek betartása garanciát nyújtanak arra, hogy a módosításokkal érintett területeken környezetre káros hatású létesítmények ne épülhessenek.

1. módosítás: A tervezett módosítás a város környezetminőségére várhatóan káros hatással nem lesz, mivel a zöldterületből újonnan átsorolandó Vt-2* övezetű területen új épület nem lesz építhető, a meglévő épületek rendeltetése csak kereskedelmi célú lehet, így zavaró hatású gazdasági tevékenység nem létesíthető. A helyi szintű, kis alapterületű kereskedelmi létesítmények üzemeltetése technológiai eredetű zajterheléssel, levegőszennyezéssel nem jár. Az üzemeltetésből eredő kommunális és egyéb hulladékok a hulladékszállítási rendszer keretében a regionális hulladékkezelő telepre kerülnek.

2. módosítás: A tervezett módosítás a város környezetminőségére káros hatással nem lesz, mivel a módosítás következtében az érintett területen a beépítés mértéke nem nő, a beépítés intenzitás csekély mértékben ugyan nő, mivel a meglévő épületben az épülettömegben belül lesz építhető 4 új lakás. Az épületekben csak lakások találhatóak, az övezeti átsorolással az elhelyezhető rendeltetések köre nem változik.

Egyik módosítás sem jár a tényleges beépítés növelésével.

Az önkormányzat az előzetes tájékoztatási szakasszal párhuzamosan megkereste a környezeti értékelésben illetékes szervezeteket, hogy hatáskörükben szükségesnek tartják-e külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását. Az eljárás során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze az 1-es módosítás esetében környezeti értékelés elkészítését kérte. A mindössze egy ellentétes véleményre tekintettel a 2/2005.(I.11.) kormányrendelet szerinti megbeszélésre a főépítész és a tervező bevonásával önkormányzati válaszevél kiküldésével került sor, mely részletes indoklást tartalmazott arra, hogy a környezeti értékelés elkészítése és a környezeti eljárás lefolytatása miért nem indokolt.

Az Állami főépítész VE/05/44-4/2022. ügyiratszámú levelében tudomásul vette az önkormányzat álláspontját.

A fentiek miatt Környezeti értékelés készítése nem szükséges, a környezeti értékelés szükségessége tárgyában lefolytatott egyeztetést azonban Balatonfüzfő Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lezárásakor dönt.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a tervi módosítások a város környezetminőségére kedvezőtlen hatással nem lesznek.

5. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 3.2. fejezet részletesen bemutatja a szükséges HÉSZ módosítást és a korábbihoz képest történő változásokat.

6. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Balatonfüzfő területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2017. októberében készült el a végleges Örökségvédelmi Hatástanulmány. A módosítás tágabb környezetében nem található műemlék, műemléki környezet. Helyi védett épület a térségben nem található.

Az 1-es módosítás zöldterület pótlásra kijelölt területe régészeti lelőhely határát érinti, a zöldterületen épület elhelyezése nem tervezett.

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok
Főépítész feljegyzés
Előzetes vélemények összefoglaló táblázata
Előzetes vélemények



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének 121/2021. (04.07.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Balatonfüzfő Város Önkormányzat polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

Balatonfüzfő Város Önkormányzata úgy dönt, hogy a Balatonfüzfő 1410/5. hrsz. alatti ingatlan Z-0 övezettel érintett területét Vt-2 építési övezetbe kívánja átsorolni.

Balatonfüzfő Város Önkormányzata előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a tervezett módosítás a környezetre káros hatással nem lesz.

A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a költségvetés terhére a Város és Ház Bt. fogja elvégezni, amelyre tervezési szerződést kell kötni.

A Képviselő-testület utasítja a polgármester, a partnerségi egyeztetés lebonyolítására valamint a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

Balatonfüzfő, 2021. április. 7.


Szanyi Szilvia
polgármester





Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
70/2021. (03.03.) képviselő-testületi határozata

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerinti – hatáskörében eljáró Balatonfüzfő Város Önkormányzat polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a következő döntést hozom:

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata támogatja a Peso Hungária Kft. Kérelmét, (Balatonfüzfő, Aradi utca 3- 686/1 hrsz-ú telek Helyi Építési Szabályzat módosítása kapcsán) a bemutatott fejlesztési elképzeléseket figyelembe véve.
2. Balatonfüzfő Város Önkormányzata előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.II.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a tervezett módosítás a környezetre káros hatással nem lesz.
3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a kezdeményezőnek kell vállalnia, a tervezési munkákat a Város és Ház Bt. fogja elvégezni, amelyre a három fél írásbeli szerződést fog kötni.
4. A Képviselő-testület utasítja a polgármestert a partnerségi egyeztetés lebonyolítására valamint a véleményezési eljárás lefolytatására.

Balatonfüzfő, 2021. március 3.

Szanyi Szilvia
polgármester





Balatonfüzfő Város Önkormányzata
Főépítész

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920
e-mail: foepitesz@balatonfuzfo.hu

Bárdosi Andrea részére
vezető településrendező tervező
Város és Ház Bt
Budapest
Várna utca 12-14.
1149

Tárgy: Feljegyzés Balatonfüzfő Településrendezési eszközeinek 7. módosításához, a 1410/5 és a 686/1 hrsz-ú telket érintően

Tisztelt Vezetőtervező Asszony!

A módosításokról Balatonfüzfő Város Önkormányzata a 70/2021. (03.03.) számú Kt. határozattal és a 121/2021. (04.07.) számú polgármesteri határozattal döntött. A két módosítás a Széchenyi tér zöldterületi át- (vissza)sorolása településközponti területbe, illetve az Aradi utca 686/1 hrsz-ú telken álló két lakóépület átsorolása szintén településközponti területbe, az épületmagasság megemlése céljából, azért, hogy a másik épület tetőtere is beépíthető legyen.

A tárgyi tervezési munkához 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) 3/A. § (1) bekezdése alapján felhasználható a 2016-ban a Településfejlesztési Koncepcióhoz, illetve a Településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat (MV).

A TFR 3. § (2) bekezdése értelmében a MV tartalmát a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével kell aktualizálni. A fent említett Képviselő-testületi határozatban szereplő módosítással kapcsolatban véleményem szerint csak a releváns városrendezési vizsgálatokat szükséges elvégezni. Nem szükséges a TFR 1. melléklet szerinti azon vizsgálatok elvégzése, melyek a teljes város területére vonatkoznak, illetve a vizsgált szempontokat nem befolyásolják. A módosítás alátámasztó munkarészeit értelemszerű részletezettséggel kérem kidolgozni. A 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) szerint érintett övezeteket csak a tervezési területre tekintettel kell figyelembe venni.

Kérem, hogy az előzetes tájékoztatás melléklete és a véleményezési dokumentáció a fentieknek megfelelően készüljön el.

Balatonfüzfő, 2021. november 17.

Tisztelettel:



Dalmadi Zoltán
Balatonfüzfő Város Főépítésze