

BALATONKESE



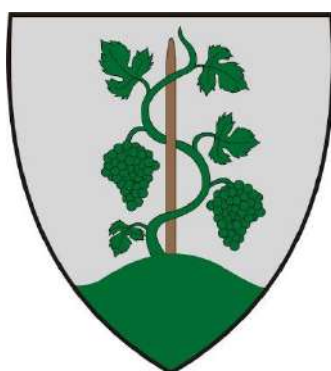
Településrendezési eszközök módosítása
Egyszerűsített eljárás
Véleményezési szakasz dokumentációja
2021. augusztus

BALATONKENESE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 1. SZ. MÓDOSÍTÁSA

EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS

VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA



Megbízó

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1.
806-88-481-087



Tervező:

Völgyzugoly Műhely Kft
1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel: 06-1-439-04-90
Mobil: 06/70-938-3224, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

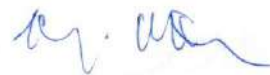
ALÁÍRÓLAP

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Schlitt Renáta
okl. tájépítésmérnök

Tájrendezés, zöldfelület,
környezetvédelem

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

Schlitt Renáta
okl. tájépítésmérnök

Főépítész

Szabó Zoltán

2021. augusztus

VZM 1667/21

Balatonkenese_mod1_egyszerusitett_egyezt_210831

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE	4
2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	8
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT	11
1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA	12
1.1. Módosítással érintett terület elhelyezkedése, meglévő állapot	12
1.3. A fejlesztési cél ismertetése	12
1.4. Hatályos településrendezési eszközök	15
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	17
2.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	17
2.2. eépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területek	17
2.3. Szabályozási koncepció	17
2.4. Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek	19
2.5. Védelmi és korlátozó elemek	19
3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK	21
3.1. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	21
4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT	25
4.1. Tájszerkezet, tájhasználat	25
4.2. Természetvédelmi javaslat, táji és természeti értékek	25
4.3. Biológiai aktivitásérték változása	25
5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	26
6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	26
6.1. Közúti hálózati kapcsolatok	26
6.2. Főbb közlekedési csomópontok	26
6.3. Községi közlekedés	26
6.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	26
6.5. Gépjármű elhelyezés, parkolás	27
7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	27
7.1. Víziközművek	27
7.2. Energia ellátás	27
7.3. Hírközlés	27
7.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók	27
8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	27
9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS	30
MELLÉKLETEK	31
A. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK	32

I. BEVEZETŐ

1. ELŐZMÉNYEK, A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatonkenese településrendezési eszközei 2015-ben kerültek jóváhagyásra. Balatonkenese város hatályos településrendezési eszközei, melyek a jóváhagyás óta többször módosításra kerültek:

- Balatonkenese város Önkormányzata Képviselő-testületének 13/2015. (IV.04.) önkormányzati határozta Balatonkenese Településszerkezeti tervéről
- Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2012 (IV. 05.) önkormányzati rendelete Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról

ELŐZMÉNYEK, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA

Balatonkenese város Önkormányzata a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött a 258/2019. (X.03.) számú önkormányzat határozatával (A. melléklet). A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a település-rendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban: Eljr.) 32. § (4) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve a módosítás egyszerűsített eljárás keretén belül történik. A településrendezési eszközök jelen módosítása egy részterületre vonatkozik. A tervezési munkával az Önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft-t bízta meg.

A módosítási terület a Széchenyi utca és a Balatoni út (71 sz. főút) között helyezkedik el, a 784/3, 784/4 és 784/5 és 784/6 hrsz.-ú (telekalakítást megelőzően: 784/2 és 789/1 hrsz.-ú) ingatlanokat foglalja magába. Az ingatlanokon a „Prémium Resort- Kenese Liget Projekt” keretében megkezdődött a terület fejlesztése. Az ingatlanok jelenleg Településközpont vegyes terület besorolásba tartoznak. A módosítás célja egyrészt emelt kialakítású, úgynevezett lombkoronaházak és lakoházak, illetve ezekhez a funkciókhoz alkalmazkodó zöldterület és úthálózat kialakítása a módosítással érintett terület északi részén. A hatályos szabályozás a területen egykor megtalálható betonos sportpálya környezetében (784/2 hrsz. déli részén) ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész jelöl, azonban a területen jelentős növényállomány nem található.

A tervezett fejlesztések, a lombkorona házak és a gyalogos sétány kialakításának megvalósítása érdekében, a területre vonatkozó telekalakítási és beépítési paraméterek módosítása, illetve a telkek déli részére jelölt ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész határának módosítása szükséges.



A módosítási terület elhelyezkedése és lehatárolása
(forrás: google.com)

A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A vizsgálatok megkezdése és a helyi építési szabályzat módosítási javaslatának kidolgozása egy időben, egymással párhuzamosan történik. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák a változás várható hatása szerinti területre vonatkozóan. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

Településszerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
-	+	+	+

2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. A **településrendezési eszközök módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik**. Az egyszerűsített eljárás szabályait az Eljr. 41. §-a tartalmazza, mely alapján egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasszal indul, melyet a polgármester kezdeményez**.

Az Eljr. 29.§-nak megfelelően az önkormányzat az egyeztetési eljárást megelőzően döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól a 17/2017. (X.31.) ÖKT határozatában. Az Eljr. 29/A.§ (6) bekezdése alapján a munkaközi tájékoztatás **lakossági fórum megtartásával és az elkészült tervezetnek az önkormányzat honlapján, közterületi hirdetőfelületen és a helyi lapban való közzétételével** történik. A veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településképvédelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja alapján az Eljr.-a hivatkozott §-ban meghatározott eltérésekkel kell alkalmazni. Ennek értelmében a helyi önkormányzat a partnerségi egyeztetés személyes megjelenést előíró szabályaitól eltérően a tájékoztatást, a véleménynyilvánítást és az egyeztetést elektronikus úton folytatja le. **A fentieknek megfelelően az Eljr. 29/A § szerinti munkaközi tájékoztatás lakossági fóruma kizárólag elektronikus úton történik. Az észrevételeket és javaslatokat az előzetes tájékoztató honlapon történő közzétételétől számított 15 napon belül lehet megtenni, kizárólag elektronikus úton.**

A polgármester a beérkezett partnerségi véleményeket ismerteti a képviselő-testülettel, amely elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A partnerségi egyeztetés a döntés dokumentálásával, közzétételével lezárul. Ezt követően a polgármester a **végző szakmai véleményezési szakasz** lefolytatását kezdeményezi az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz benyújtott kérelemmel. A kérelemhez mellékelni kell:

- a partnerségi egyeztetést lezáró döntést,
- a településrendezési eszköz tervezetét,
- a megalapozó vizsgálatot és szakmai javaslatot,
- valamint ezek másolati példányát elektronikus adathordozón.

Az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a **záró szakmai véleményét a településrendezési eszközök elfogadásához**.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végző szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő 15. napon hatályba léptethetők.

Jelen dokumentáció Balatonkenese város településrendezési eszközök módosításának Véleményezési szakasz során megküldött dokumentációja.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021.(.....) Ökt. számú határozata
a Balatonkenese Településszerkezeti tervéről szóló 13/2015. (IV.04.) számú
önkormányzati határozat módosításáról

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32.§ (1) bekezdés b) pontjában előírt egyszerűsített eljárás lefolytatását követően megtárgyalta Balatonkenese Településszerkezeti tervéről szóló 13/2015. (IV.04.) ök. határozatának módosítására vonatkozó javaslatot és az alábbiakról döntött:

1. A jelen határozat 1. mellékletét képező TSZT-M1 jelű tervlap szerinti módosítással érintett területre vonatkozóan a 13/2015. (IV.04.) ök. határozattal elfogadott Településszerkezeti Tervének SZE - 2. szelvény jelű tervlapja hatályát veszti és helyébe a TSZT-M1 jelű tervlap tartalma lép.
2. Figyelemmel Eljr. 43.§ (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra, jelen határozat az elfogadást követő 15. napon lép hatályba.

Határidő: azonnal

Felelős: Jurcsó János polgármester

Jurcsó János
polgármester

Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Kihirdetve:
Balatonkenese, 2021.

Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati határozathoz: - A településszerkezeti terv módosítása (TSZT-M1)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2021. (...) önkormányzati rendelete Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendeletének módosításáról

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdés, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékkezelési Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Hajózási Hatósági Főosztály és Légyügyi Hivatal, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 10/2012 (IV. 05.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1.§ Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 22. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontja az alábbi alponttal egészül ki:

„bbe) burkolt köztér (Kbkt)”

2.§ A HÉSZ 28. § (2) bekezdésében szereplő táblázat az alább sorral egészül ki: az alábbi bekezdéssel egészül ki:

Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt12	SZ	-	-	15	6,0	-	-	70

3.§ A HÉSZ 28. §-a az alábbi bekezdésekkel egészül ki:

„(10) A Vt11*** jelű építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.”

(11) A Vt12 jelű építési övezet telkein több épület is elhelyezhető.

(12) Vt-12 jelű építési övezetben az épület

a) bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m²-t

b) az összes bruttó szintterület a 70 m²-t.”

4.§ (1) A HÉSZ 43. §-(1) bekezdése az alábbi ponttal egészül ki:

„g) *burkolt köztér (rövidítve: Kbkt)*”

(2) A HÉSZ 43. §-(4) bekezdése táblázata az alábbi sorral egészül ki:

Beépítésre nem szánt különleges területen a telek								
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe		legnagyobb beépítettség (%)	építmények legnagyobb építménymagassága (m)	kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya (%)
		kialakítható (m ²)	beépíthető (m ²)			legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Kbkt	-	500	-	-	-	-	-	20

(3) A HÉSZ az alábbi előírással egészül ki:

45/A. § *Különleges beépítésre nem szánt terület - Burkolt köztér a Szabályozási terven Kbkt jellel szabályozott övezet, mely részben növényzettel fedett, a pihenést szolgáló közterület.*

5.§ A HÉSZ 28. § (8) és (9) bekezdések törlésre kerülnek.

6.§ Jelen rendelt 1. mellékletében a módosítási terület hatálya alá tartozó területekre vonatkozóan a HÉSZ szerinti 9. melléklet SZT szabályozási terv normatartalma hatályát veszti és helyébe jelen rendelet 1. mellékletének normatartalma lép.

7.§ E rendelet a kihirdetést követő 15. napon, 2021.-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Jurcsó János
polgármester

Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Kihirdetve:
Balatonkenese, 2021.

Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

1. melléklet a .../2021. (...) önkormányzati rendelethez: Szabályozási terv módosítás (SZT-M1)

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT ÉS ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

A Megalapozó vizsgálat - Alátámasztó javaslat munkarész 1-3. fejezetében a módosítási igények kerülnek bemutatásra, majd a 4-9. fejezetben az alátámasztó javaslat készül hozzájuk.

1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA

1.1. MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE, MEGLÉVŐ ÁLLAPOT

A módosítási terület a Széchenyi utca és a Balatoni út (71 sz. főút) között helyezkedik el, a 784/3, 874/4, 784/5 és 784/6 hrsz.-ú ingatlanokat (volt 784/2 és 789/1 hrsz.) foglalja magába. A terület Balatonkenese belterületének közepén, a település központjában, a Balaton partjától megközelítőleg 150-200 m-re helyezkedik el. A tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében a területen a telekosztás már megtörtént. Az eljárás során változásokat az alábbi ábra mutatja be:



A módosítási területtel érintett ingatlanok a telekosztás előtti (balra) és telekosztás utáni (jobbra) állapot szerint
(forrás: google.com, E-közmű)

A módosítással érintett ingatlanokon jelenleg egy lakóterületi fejlesztés megvalósítása zajlik, a területen egykor megtalálható használaton kívüli épületek részben elbontásra kerültek, a Széchenyi utca mellett található épület felújításra kerül. A módosítással érintett terület északnyugati részén került megőrzésre ligetes növényállomány. A terület a Balatoni útról (71 sz. főútról) és a Széchenyi utcáról is megközelíthető. A terület fejlesztése révén turisztikai szempontból kiemelt területen magas minőségű beruházás valósulhat meg, mely hozzájárul a település fejlődéséhez.

A módosítási terület az Ófaluban, kertvárosias lakóterületekkel, üdülőházas üdülőterületekkel, valamint településközpont vegyes területekkel van körülvéve. Az ingatlanok előtt, a 71. sz. főutat egy széles, gondozott zöldsáv kíséri.

1.3. A FEJLESZTÉSI CÉL ISMERTETÉSE

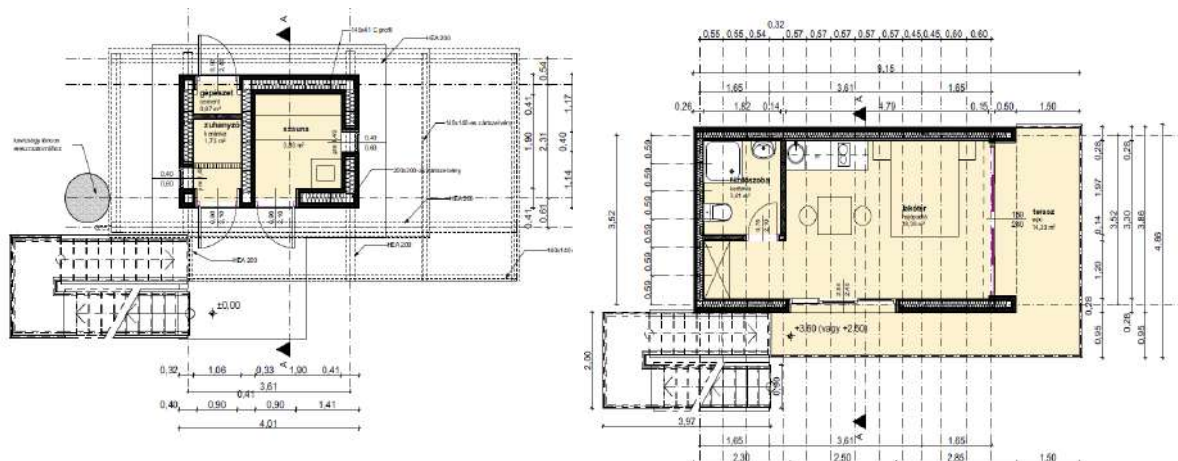
A területen a „Prémium Resort- Kenese Liget Projekt” keretében megkezdődött a terület fejlesztése. Az ingatlanok jelenleg Településközpont vegyes terület besorolásba tartoznak a Balatoni út és Széchenyi utca között.

A fejlesztés célja a 784/3 és a 784/5 hrsz.-ú ingatlanokon lombkorona házak és lakóházak, illetve ezekhez a funkciókhoz alkalmazkodó zöldterület és úthálózat kialakítása. A 784/ 4 hrsz.-ú közterület kapcsolatot kíván biztosítani a Széchenyi utca és a Balatoni út között, ami a Bocskai

István utcát hosszabbítaná meg. A terület burkolt közterületként alakítandó ki. A 784/6 hrsz.-ú telken pedig zöldterület kerül kialakításra.

A telekalakítás során kialakuló 784/5 hrsz.-ú ingatlanon a lakóházak kialakítása megkezdődött a terület keleti részén, a volt 789/1 hrsz.-ú telken. A hatályos szabályozás a területen egykor megtalálható betonos sportpálya környezetében (784/2 hrsz.-ú ingatlan déli részén) ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrészt jelöl, azonban a területen jelentős növényállomány nem található, de a szabályozási környezet még nem tette lehetővé a fejlesztés folytatását. Ezen terület egy részén is épületek elhelyezése tervezett, emiatt szükséges a kötelezően ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész szabályozási elem módosítása/ törlése. Az épületek magassága a 71 sz. főút felé lelépcsőződnek, míg a terület keleti részén álló, szerkezetkész épületek F+4 vagy F+3 szinttel rendelkeznek, addig a terület keleti részére tervezett 3 új épület F+2 szinttel fognak bírni, mely szintekből a legfelső penthouse szint visszahúzott lesz.

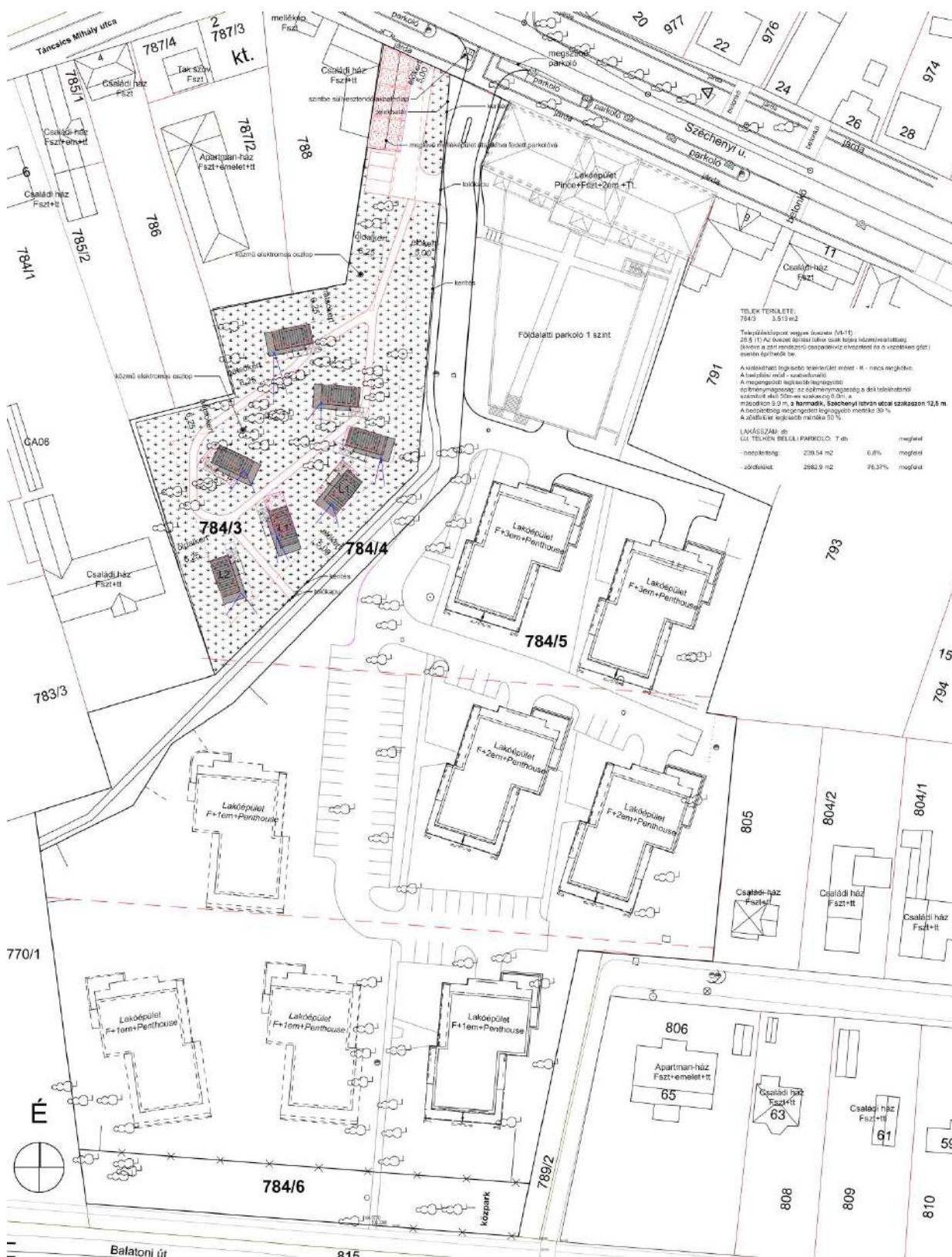
A 784/3 hrsz.-ú ingatlanra lombkorona házak telepítése tervezett. A telken 239,54 m² alapterületű építmény elhelyezése tervezett, mely 6,8%-os beépítettséget eredményez. A telken a zöldfelület tervezett aránya 76,37%. A tervezett lombkorona házak két szintesek, az alsó fogadó szint megközelítőleg 10 m² alapterületű, míg a felső lakószint (a terasszal együtt) -44 m² alapterületű. A tervezett lombkorona házak fa burkolatúak, a természetes anyagok használatát részesítik előnyben, ami elősegíti a megfelelő tájba illesztést.



Földszinti és emeleti aprajz a lombházhöz



Látványtervek (784/3 hrsz.-ú ingatlan)



Tervezett helyszínrajz

1.4. HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatonkenese hatályos településrendezési eszközei 2021-ben kerültek jóváhagyásra.

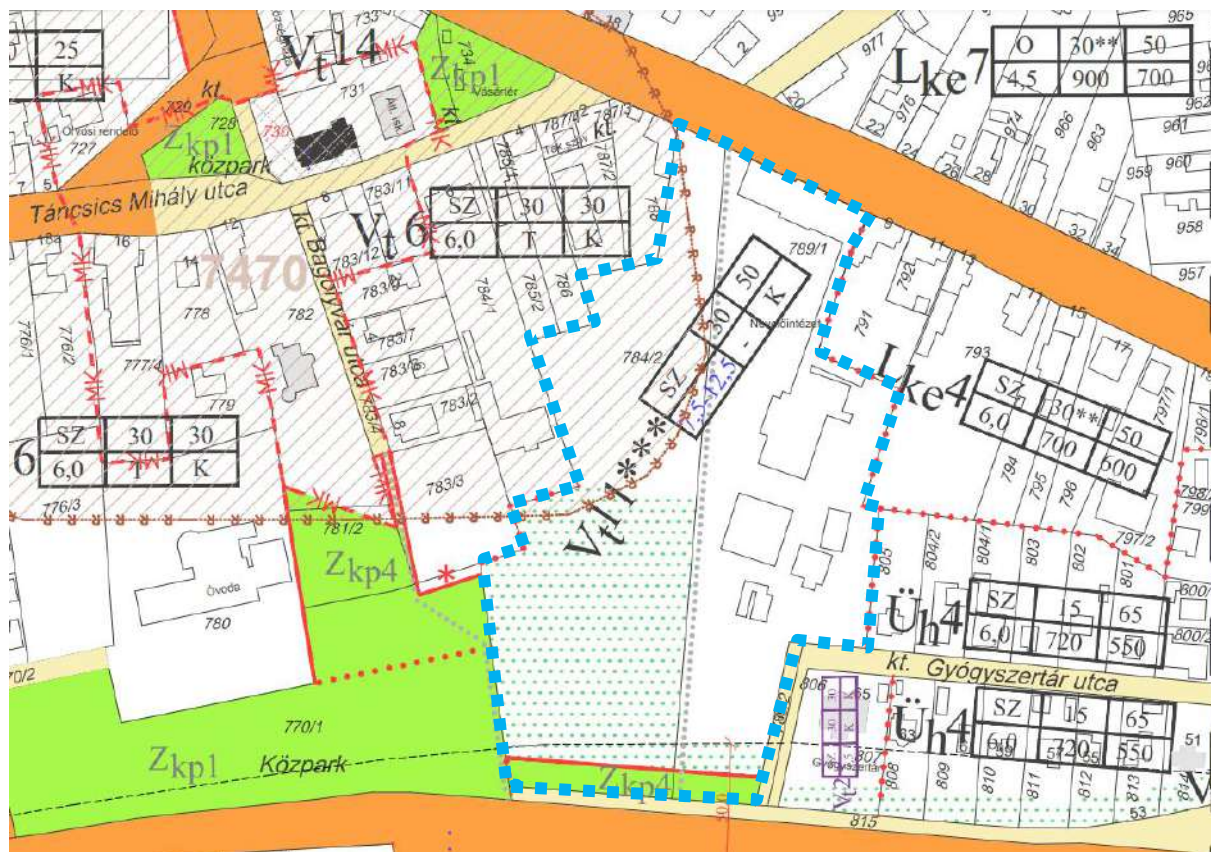


Kivágat a hatályos településszerkezeti tervből

A **hatályos településszerkezeti terv** (a továbbiakban: **TSZT**) településközpont vegyes terület területfelhasználási egységbe sorolja a módosítással érintett ingatlanokat, kivétel ez alól a terület déli határában kijelölt zöldterületi sáv. A területet nyugati, északnyugati oldalról régészeti lelőhely érinti.

A módosítással érintett területtől északra kertvárosias lakóterület található. Keletről szintén kertvárosias lakóterületek és üdülőterületek övezik a tervezési területet. Nyugati oldalról településközponti vegyes területek határolják. Délről a 71. sz. főút és a 29. sz. vasútvonal képezi a tervezési terület határát. Ezekről délre pedig zöldterületek, strand és a Balaton part helyezkedik el.

A **hatályos szabályozási terv** Vt11*** (településközponti vegyes terület) építési övezetbe sorolja a 784/3, 784/4 és 784/5 hrsz.-ú ingatlanokat és Zkp4 (zöldterület - közpark) övezetbe a 784/6 hrsz.-ú ingatlant. A módosítási terület déli részén a szabályozási terv ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrészt, területet, illetve hátsókertet jelöl. Ezzel a szabályozási elemmel érintett területrészekon jelenleg nem helyezhető el épület, a terület nem beépíthető.



Kivágat a hatályos szabályozási tervből

Az övezetre a következő beépítési és telekalakítási előírások vonatkoznak:

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %	Építmények legnagyobb építménymagassága(m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50

“28.5 (3) d) a *** az építménymagasság a déli telekhatártól számított első 50 m-es szakaszig 6,0 m, a másodikon 9,0 m, a harmadik, Széchenyi István utcai szakaszon 12,5 m.”

A fent bemutatottakon túl az övezetre vonatkozóan a következő előírásokat fogalmazza meg a HÉSZ:

“28. § (8) A Vt11*** jelű övezet hasznosítását tervpályázattal kell előkészíteni.

(9) A Vt11*** jelű övezetben épületek csak kétlépcsős engedélyezési eljárással telepíthetők, ahol az elvi engedélyezési eljárás során tervtanácson is bemutatandó tanulmányterv alapján kell meghatározni a beépítést, s a gyalogos átközeledés nyomvonalát.”

Ezen előírásoknak megfelelően az előzetes tervek elkészültek, a gyalogos átközeledés nyomvonala kijelölésre került.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

2.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes területként jelöli a 784/3, a 784/4, a 784/5 hrsz.-ú ingatlanokat és zöldterületként a 784/6 hrsz.-ú ingatlant. A módosítással érintett területre vonatkozóan a településszerkezeti terv módosítása a területet kettészelő közterület (különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt köztér) tekintetében szükséges. A burkolt köztér kialakítása a 784/4 hrsz.-ú ingatlanon tervezett, míg a 784/3 és 784/5 hrsz.-ú telkek maradnak településközponti vegyes területfelhasználási egységben. A különleges beépítésre nem szánt terület - burkolt köztér új területfelhasználási egységet jelent a település területfelhasználási rendszerében.



A szerkezeti terv módosítási javaslata

2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK, BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A tervezett módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozás során cél, hogy a tervezett új épületek és a tervezett gyalogos út megvalósíthatóságát biztosítsák a településrendezési eszközök. A fejlesztési cél elérése érdekében a módosítással érintett területre vonatkozóan szabályozási terv, illetve kis mértékben az övezetre vonatkozó előírások módosítása szükséges.

A hatályos szabályozási terv más területeket nem sorol Vt11*** építési övezetbe, ezért a módosítási terület azon részét, ahol lakóházak elhelyezése tervezett nem szükséges új övezetbe átsorolni. A lakóházak telepítésével érintett területre vonatkozóan a beépítési intenzitás (beépíthetőség és minimális zöldfelületi arány) tekintetében alacsonyabb érték kerül meghatározásra, ezért ez a terület az újonnan kialakított Vt12 építési övezetbe kerül átsorolásra. A Vt11*** és a Vt12 építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ telekalakítási és beépítési paramétereinek a következők szerint alakulnak:

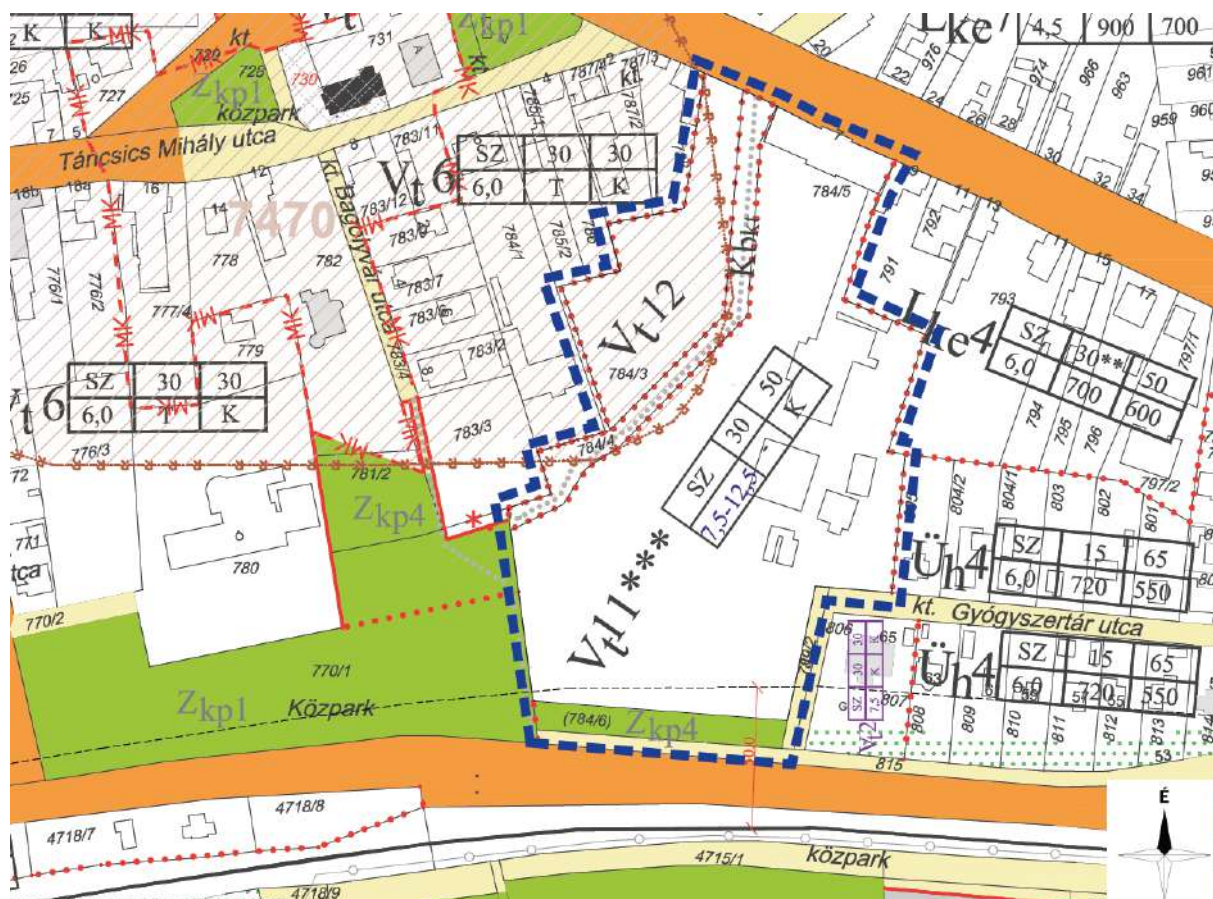
Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
Hatályos telekalakítási és beépítési paraméterek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettsége %*	Építmények legnagyobb építmény- magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	

Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50
Tervezett telekalakítási és beépítési paraméterek								
Övezeti jele	Beépítés Módja	Legkisebb területe		Legnagyobb beépítettség %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága(m)	Kialakítható telek		Minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt11***	SZ	-	K	30	6,0-12,5	-	-	50
Vt12	SZ	-	-	15	6,0	-	-	70

A Vt11*** övezete vonatkozó előírások és szabályozási elemek meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- A 784/3 hrsz.-ú területre vonatkozóan alacsonyabb beépítési intenzitás is elegendő ahhoz, hogy a lomboházak elhelyezhetők legyenek a területen, ezért a Vt12 építési övezetben 15%-ban határozza meg a HÉSZ a telek legnagyobb beépítettség mértékét. Ennek megfelelően a minimális zöldfelület aránya magasabb értékben, 70%-ban kerül meghatározásra.
- A lomboházak kialakítása érdekében a Vt12 építési övezetben meghatározásra kerül, hogy egy-egy épület milyen bruttó szintterülettel, illetve megengedett legnagyobb bruttó alapterülettel alakítható ki.
- A tervezett lakóházak tervezett elhelyezése érdekében a HÉSZ tervezete előírja, hogy Vt11*** és a Vt12 övezetben több önálló épület is elhelyezhető.
- A tervezési terület déli határán a hatályos terven jelölt zöldterület telekalakítása megtörtént, a 784/6 hrsz.-ú ingatlan már jelenleg is közterület. Ennek megfelelően a területet érintő szabályozási vonal törlésre került a szabályozási tervből.
- A módosítási terület déli részét érinti ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrészt, területet, illetve hátsókertet jelölés törlésre került a tervből a tervezett fejlesztés és telepítés megvalósítása érdekében, mivel a területen nem található értékes zöldfelületi elem. A déli területen kialakított zöldterületi sáv, kapcsolódva a környező zöldterületekhez megfelelően biztosítja a telek látvány- és zajvédelmét.

A módosítási terület közepén kiszabályozásra került a területen a gyalogos átközlekedés nyomvonalát biztosító burkolt köztér területe, melynek telekalakítása már a módosítást megelőzően megtörtént. A 784/4 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt beépítésre nem szánt különleges terület - burkolt köztér területén a szabályozás nem ad beépítési jogot, a minimális zöldfelületi arány 20%,



A szabályozási terv módosítási javaslata

2.4. SZERKEZET MEGHATÁROZÓ NYOMVONALAS ÉS TAGOLÓ ELEMÉK

2.4.1. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek

A terület közvetlenül nem érinti jelentős szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elem. A terület déli határán halad a 71. sz. főút nyomvonala, illetve mellette a 29. sz. vasútvonal.

2.4.2. Szerkezetet meghatározó, tagoló egyéb nyomvonalas elemek

A módosítással érintett területen jelentős, a szerkezetet meghatározó egyéb nyomvonalas elem nem található.

2.4.3. Szerkezetalkotó zöldfelületi rendszerek, vízfolyások

A területet jelentős szerkezetalkotó zöldfelületi rendszer elemek, vízfolyások nem érintik. A területtől nyugatra és délre kiterjed zöldfelületek (közparkok) találhatók. A két terület között az összeköttetést a módosítási terület déli részén (784/6 hrsz.-ú ingatlanon) kijelölt zöldterület segíti, ezzel hozzájárulva a település zöldfelületi rendszerének javításához.

2.5. VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELEMÉK

2.5.1. Védőtávolságok

A módosítási területet a 29. számú vasútvonal 50 m-es védőtávolsága érinti a terület déli oldalán.

2.5.2. Táj- és természetvédelmi elemek, területek

A vizsgált területet közvetlenül nem érinti semmilyen természetvédelmi terület.

2.5.3. Kulturális örökségvédelmi elemek

A módosítási terület keleti oldala régészeti lelőhellyel érintett.

Lelőhely neve	Hrsz	Azonosító
Faluközpont- Belterület	672/1, 691-696, 697/1-2, 698-701, 707, 711, 712/1-2, 713-716, 722, 723/1-2, 724-736, 756/1, 757-760, 761/1, 769, 773-775, 776/1-3, 777/1, 777/4, 778-780, 781/2, 782, 783/11-12, 783/2-7, 783/9, 784/1-2, 785/1-2, 785/1-2, 786, 787/2-4, 788, 866, 992, 993, 1009, 1011-1014, 1015/1-2, 1016, 1027	7457

Régészeti lelőhely az a földrajzilag körülhatárolt terület, amelyen a régészeti örökség elemei eredeti történeti összefüggéseikben megtalálhatóak. A régészeti örökség elemeit lehetőleg eredeti helyükön, eredeti összefüggéseikben kell megőrizni, ezért a védelmükre irányuló intézkedéseknek elsősorban megelőző, szükség esetén mentő jellegűeknek kell lenni (Kötv. 10. § (1)-(2) bek). A régészeti lelőhelyeket a földmunkával járó fejlesztésekkel el kell kerülni (Kötv. 19. § (1) bek).

Ha a régészeti lelőhely elkerülése a fejlesztések, beruházások költségeit aránytalanul megnövelné, vagy a fejlesztés, beruházás másutt nem valósítható meg, a veszélyeztetett régészeti lelőhelyeket előzetesen fel kell tárni (a továbbiakban: megelőző feltárás).

A megelőző feltárás részeként a régészeti lelőhelyen - a hatóság eltérő rendelkezésének hiányában - próbafeltárást kell végezni. A régészeti érintettség mértékétől függően - külön jogszabályban meghatározott feltételek fennállása esetén - a hatóság régészeti megfigyelést írhat elő.

A megelőző feltárásra vonatkozóan a feltárásra jogosult intézmény és a beruházó írásbeli szerződést köt. A szerződés tartalmazza a feltárás módját, időtartamát, a feltárásra jogosult intézmény által végzendő régészeti feladatellátás költségét, valamint a jogszabályban meghatározott egyéb szakmai feltételeket. A (10) bekezdés szerinti szerződést a feltárásra jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátásától számított 15 napon belül kell megkötöni (Kötv.22§ (10) és (11) bekezdés).

2.5.4. Egyéb védelmi és korlátozó elemek

A tervezési területet egyéb védelmi és korlátozó elemek nem érinti.

3. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

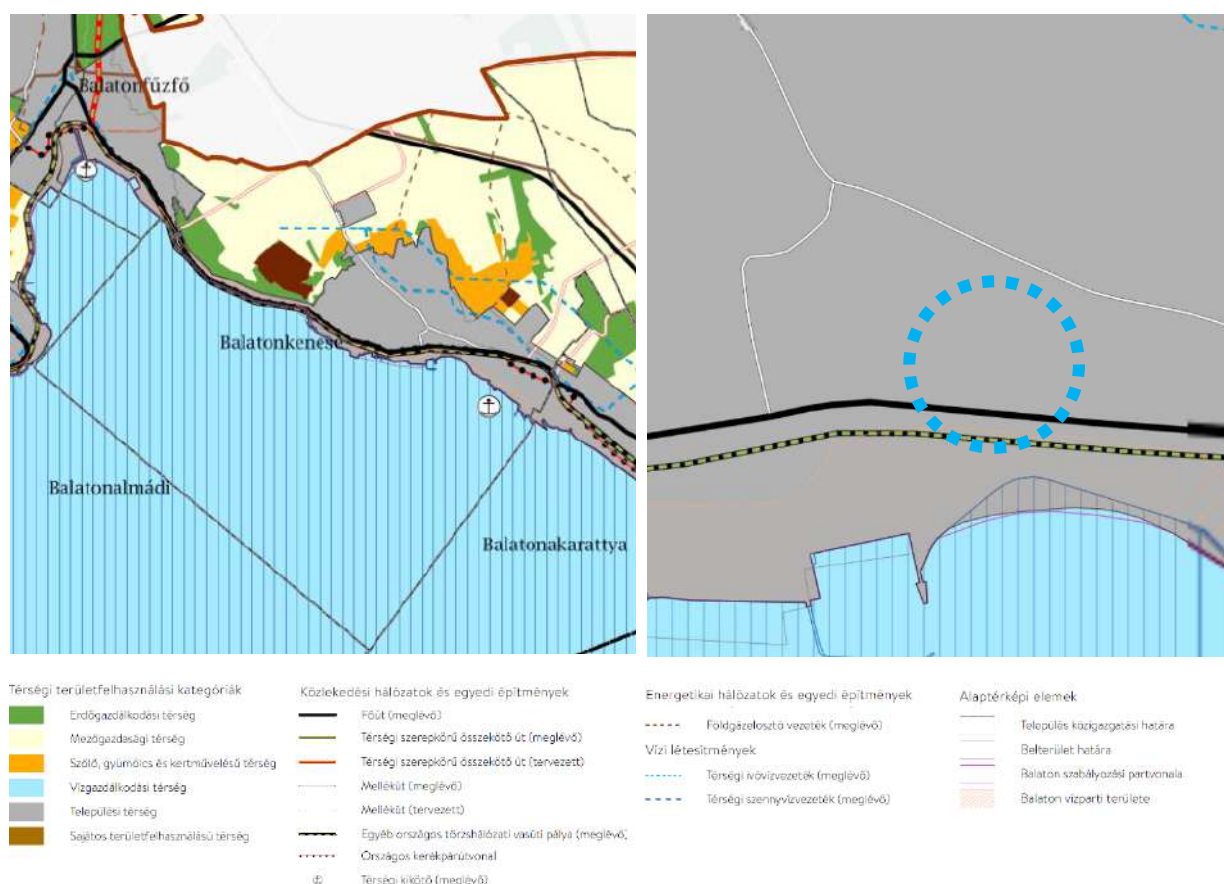
A területrendezési tervek esetében 2019. január 1-től jogszabályi változások léptek életbe: az ország területrendezési terveit egy jogszabályba vonták össze, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe (a továbbiakban: MATrT). Balatonkenese területét az Országos Területrendezési Terv, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve (a továbbiakban: BKÜTrT) érinti.

További változás, hogy hatályba lépett a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), amely az egyes országos és kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokat határozza meg. Az egyes területfelhasználási kategóriákra, országos és megyei övezetekre vonatkozó előírásokat és az országos övezetek lehatárolását a MATrT és a MvM rendelet együtt tartalmazza.

A 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelettel került jóváhagyásra a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló Veszprém Megye Hatályos Területrendezési Terve (a továbbiakban: VMTrT), ami 2020.01.12-től hatályos. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 12. § (1) bekezdés a) pontja alapján az egyedileg meghatározott térségekre vonatkozó szabályokat is figyelembe kell venni Balatonkenese esetében.

3.1.1. A térségi területfelhasználás rendjére vonatkozó szabályok

A BKÜTrT-t az MATrT negyedik része tartalmazza. Az MATrT 11. és 50.§-a rendelkezik a térségi területfelhasználási kategóriákon belüli szabályokról. A BKÜTrT szerkezeti tervlapja Balatonkenese vizsgált terület egészét **települési térség** területfelhasználási kategóriába sorolja.



A BKÜTrT térségi szerkezeti tervének Balatonkenesét ábrázoló részlete, jelölve a vizsgált területet

A TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

MATrT „11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során (....)

„d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;”

Az MATrT előírásai nem jelentenek korlátozást a területre vonatkozóan, a jelenlegi használat és a fejlesztői szándékokkal összhangban vannak.

3.1.2. Országos jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózatok

A BKÜTrT térségi szerkezeti terve alapján a módosítási terület közvetlenül nem érintett térségi jelentőségű műszaki infrastruktúra hálózati elemekkel.

A terület déli határán halad a 71. sz. főút és a 29. számú vasútvonal nyomvonala. Továbbá a 71. sz. út mentén halad a Balatoni Bringakör (tervezett) nyomvonala is.

3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése

Az MATrT 77. § (1) bekezdése határozza meg a BKÜTrT-ben alkalmazott országos és kiemelt térségi övezeteket együttesen, amelyekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Országos és kiemelt térségi övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterületének övezete	MATrT	nem érinti
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	MATrT	nem érinti
3. Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	MATrT	nem érinti
4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	MATrT	nem érinti
5. Tájképvédelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
6. Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	MATrT	érinti
7. Ásványi nyersanyagvagyon övezete	MvM rend.	nem érinti
8. Vízminőség-védelmi terület övezete	MvM rend.	érinti
9. Földtani veszélyforrás terület övezete	MvM rend.	érinti
10. Vízerosziónak kitett terület övezete	MvM rend.	nem érinti
11. Rendszeresen belvízjárta terület övezete	MvM rend.	nem érinti
12. Tómeder övezete	MATrT	nem érinti
13. Általános mezőgazdasági terület övezete	MvM rend.	nem érinti
14. Kertes mezőgazdasági terület övezete	MaTrT	nem érinti
15. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	MaTrT	nem érinti
16. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	MvM rend.	nem érinti
17. Erdők övezete	MaTrT	nem érinti
18. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	MvM rend.	nem érinti
19. Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	MaTrT	nem érinti
20. Honvédelmi és katonai célú terület övezete	MaTrT	érinti

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

MvM rendelet 4.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Csupak teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

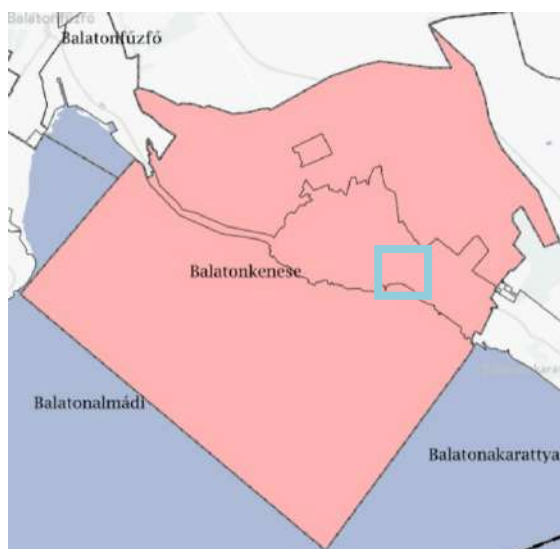
A tervezett módosítás nem eredményez jelentős változást a csopaki tájban. Az új épületek tervezett anyaghasználata segíti a tájbaillesztést, illeszkedik a településképhez.



VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLET ÖVEZETE

MATrT 31.§ és 82.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A hatályos településrendezési eszközök alapján a módosítási területet nem érinti világörökségi vagy világörökségi várományos terület.



VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

MvM rendelet 5.§-ának való megfelelés igazolása:

Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A hatályos helyi építési szabályzatban megfogalmazásra kerültek a felszíni és a felszín alatti vizek védelmére vonatkozóan előírások, továbbá a vízellátásról és a szennyvízelvezetésről is rendelkezik a HÉSZ.



FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE**AMTrT 32.§-ának való megfelelés igazolása:**

Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

A hatályos településrendezési eszközökben a tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolásra kerültek a földtani veszélyforrás területei, melyek nem érintik a módosítási területet.

**HONVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE****AMTrT 32.§-ának való megfelelés igazolása:**

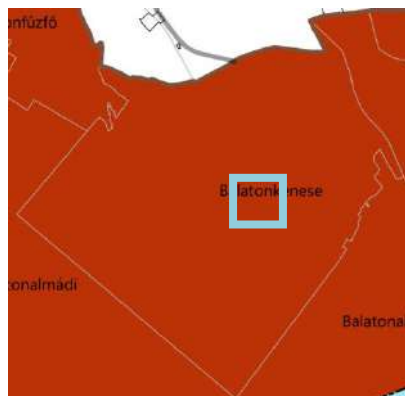
Az övezet Balatonkenese teljes közigazgatási területét érinti. A tervezett módosítás az övezetre vonatkozó előírásokkal összhangban vannak.

**3.1.4. Egyedileg meghatározott megyei övezetek ismertetése**

A VMTrT által meghatározott egyedi megyei övezetekkel a módosítási terület érintettségét összefoglaló táblázatot az alábbiakban mutatjuk be:

Egyedileg meghatározott megyei övezet	Előírás	Módosítási terület érintettsége
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete	VMTrT	nem érinti
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	nem érinti
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete	VMTrT	nem érinti
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete	VMTrT	érinti
Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete	VMTrT	érinti

A tervezési területet érintő övezetekre vonatkozó előírások a tervezett módosítás tekintetében nem relevánsak, a módosítás nem mond ellent az övezetekre vonatkozó megállapításoknak.



Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete



Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete



Együtt tervezendő térségek övezet - Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

4.1. TÁJSZERKEZET, TÁJHASZNÁLAT

A településrendezési eszközök módosítását követően megvalósuló fejlesztés nem eredményez jelentős változást a balatonkenesei tájban, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre. A település területfelhasználási rendszere nem kerül módosításra, ezáltal Balatonkenese tájszerkezete sem változik meg.

A módosítási terület örökségvédelmi és tájképi szempontból is érzékeny területen, a balatonkenesei településmag területén helyezkedik el. Az új épületek a meglévő beépítésekhez maximálisan illeszkedő módon fog megvalósulni, a telepítés során figyelemmel lesznek a táj- és településképi adottságokra.

4.2. TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT, TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

A tájképvédelemmel foglalkozó övezeteket az MATrT határozza meg. A módosítással érintett területet érinti a tájképvédelmi terület övezete. A területet egyéb nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett természeti területek nem érintik.

A Tájképvédelmi terület övezet előírásainak érvényesülését lásd: 3.1.3. Országos és kiemelt térségi övezetek ismertetése című fejezetben

4.3. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7.§ (3) bekezdés b) pontja kimondja, hogy „újonnan beépítésre szánt területek 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”. Az Eljr. 9. § (9) bekezdése szerint „a biológiai aktivitásérték számításai eredményben, a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény mértéke rögzíthető.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték változásával nem kell számolni.

5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

Balatonkenesén a zöldfelületi rendszer elemei a következők:

- belterületi zöldterületek (közkertek)
- nagy zöldfelületekkel bíró intézmények
- közlekedési célú közterületek zöldfelületi részei
- telken belüli zöldfelületek
- vízfolyások, tavak környezete
- mezőgazdasági területek
- fasorok, erdősávok
- erdőterületek

A település meglévő zöldfelületi elemeinek fejlesztése során gondoskodni kell a közigazgatási területen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer kialakításáról. A fenti szempontok figyelembevételével került kialakításra a település zöldfelületi rendszere. Ennek megőrzésére a módosítások során is törekedni kell.

A tervezett beruházás során fakivágás, bozótirtás, majd az újonnan kialakításra kerülő építmények környezetében tereprendezés, és gyepesítés tervezett. Bár a beruházás fás szárú növények kivágásával jár, Balatonkenese zöldfelületi rendszerére jelentős negatív hatással nem lesz. A szabályozási terven a módosítási terület déli része ökológiai-, környezetvédelmi-, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész szabályozási elemmel érintett, azonban természetben nagy arányban burkolt felületű telekrész (egykori sportpályák területe), mely csak tervi szinten jelenik meg zöldfelületként. A módosítási terület déli részén található zöldterület nem sérül, azt közvetlenül nem érinti a módosítás. Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítás nem rontja a balatonkenesei zöldfelületi rendszer hálózatát. A területen burkolt köztér kerül kijelölésre a 784/4 hrsz.-ú ingatlanon.

6. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

A településrendezési eszközök módosítása során új közlekedési területek nem kerültek kijelölésre. A módosítási területen tervezett változtatások nem igénylik a közlekedési infrastruktúrahálózat fejlesztését. A terület közvetlenül megközelíthető a Széchenyi utcáról és a Balatoni útról is.

Az alábbi fejezetben a tervezési területet érintő közlekedési rendszer kerül bemutatásra.

6.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

A tervezési területtől délre helyezkedik el a 71. sz. főút, mely a Balaton északi partján lehelyezkedő településeket összekötő legjelentősebb útvonal. Az ingatlan közvetlenül megközelíthető a 71. sz. főútról is, de jelenleg a Széchenyi utcára nyílik a terület bejárata.

6.2. FŐBB KÖZLEKEDÉSI CSOMÓPONTOK

A tervezési területtől délre helyezkedik el a 71. sz. főút, melyet több helyen kereszteznek helyi jelentőségű, kisebb forgalmú utak. A tervezési területen, illetve annak közvetlen környezetében nincs jelentős közlekedési csomópont.

6.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen tömegközlekedési eszköz nem közlekedik. A tervezési területtől megközelítőleg 300-400 m-re található a Balatonkenesei vasútállomás, illetve annak szomszédságában helyközi autóbuszjáratok megállóhelye is megtalálható. A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban nem szükséges a közösségi közlekedés fejlesztése.

6.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területen és annak közelében jelenleg nem halad kerékpárút és kiépítése sem tervezett. A tervezési terület gyalogos sétánnyal, sétálóutcával nem érintett. Gyalogos közlekedésre a közutak mentén található járda felületek alkalmasak.

6.5. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezett módosítások a település parkoló rendszerére nincsenek befolyással. A tervezett fejlesztésekkel kapcsolatban a parkolási igényeket telken belül kell biztosítani a jogszabályi előírásoknak megfelelően.

7. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT

A tervezett módosítások a település közműveinek kapacitásbővítését nem teszik szükségessé, a település jelenlegi igényeihez viszonyítva nem jelentenek túlzott igénynövekedést.

7.1. VÍZIKÖZMŰVEK

A tervezett módosítások a település vízellátására, vízelvezetésére és csatornázására nincsenek jelentős hatással. A tervezett módosítások a település csapadékvíz elvezetésének tervezését nem befolyásolják. A beruházáshoz kapcsolódóan lokális vízelvezetési, szennyvízkezelési tervek és a meglévő hálózatba történő becsatlakozások tervezése szükséges.

7.2. ENERGIA ELLÁTÁS

A tervezett módosítások a település energia közműveit nem befolyásolják. A területen a villamosenergia és a földgáz ellátást biztosító hálózatok kiépítettek.

7.3. HÍRKÖZLÉS

A tervezett módosítások a település elektronikus hírközlési hálózatát nem befolyásolják.

7.4. MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK

A tervezett módosítás a megújuló energiaforrások alkalmazását nem befolyásolják. A tervezett fejlesztés során korszerű, környezettudatos beruházások megvalósítása a cél.

8. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett fejlesztések építési tevékenységgel jár, amely során a környezeti elemek kismértékű sérülésével kell számolni. A településrendezési eszközök módosítása során javasolt változások nem járnak jelentős - a környezetet terhelő - hatással. Az építési tevékenységek kapcsán munkagépek megjelenésére kell számítani, amelyek légszennyező anyag kibocsátása, valamint zajterhelése a megszokotthoz képest magasabb. A környezeti elemeket kis mértékben a kivitelezés és az üzemeltetés során érhetik káros hatások.

A tervezési területen nincsenek környezeti problémák, a településrendezési eszközök módosítása nem befolyásol más jogszabályt vagy programot, nem jelentős a környezettel kapcsolatos közösségi jogszabályok végrehajtása szempontjából. Jelentő környezeti hatásokkal nem számol a terv, így a meglévő környezeti elemekben és rendszerekben a településrendezési eszközök módosítása nem okoz változást. A területen környezetvédelmi határértéket elérő vagy azt meghaladó igénybevétel, kibocsátás, illetve szennyezettség nincsen.

TALAJVÉDELEM

A módosítás következtében lehetővé váló új hasznosításnak megfelelő új épület és burkolt út kialakítása a meglévő talaj letermelésével jár az építéssel érintett területen. A módosítások során ügyelni kell arra, hogy a kitermelt termőréteg megfelelő módon deponálásra kerüljön, illetve hogy a későbbi hasznosítására is sor kerülhessen.

Fokozott figyelmet kell fordítani a szennyeződések elkerülésére. Az építési- valamint a szállítási tevékenységekre csak rendszeresen karbantartott és a műszaki-, környezetvédelmi előírásoknak megfelelő gépjárművek kerülhetnek alkalmazásra, így normál körülmények között nem várható üzemanyag- illetve kenőolaj elfolyása, csepegése, a vizsgálati területen az építési tevékenységek következtében a földtani közeg, illetve a felszín alatti vizek jelentős mértékű szennyeződése nem várható.

FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK

Balatonkenese domborzatából adódóan a területről elfolyó csapadékvizek a Balaton a befogadója. A város partmenti fekvéséből és idegenforgalmi jellegéből adódóan kiemelten fontos a Balaton vízminősége. A településnek - a tó nagyságára tekintettel - nincsenek önálló eszközei a vízminőséget befolyásoló szennyeződések megelőzésére. A hatályos országos és helyi jogszabályok nem engednek semmilyen újabb szennyező funkciót a parti sávba, a HÉSZ előírja a szennyvízcsatorna teljes kiépítését, és támogatja a meglévő természetközeli területek megőrzését. A tó vize mennyiségileg és minőségileg is megfelelő volt az utóbbi időszakban, ám jelentős vízszint csökkenés volt tapasztalható a 2000-2003 közötti rendkívül száraz időszakban. Ennek valószínűsége a legújabb kutatások eredményei alapján az elkövetkező évtizedekben egyre növekszik. A tó vízminőségi adatai a megfelelő vízminőséget igazolják.

Balatonkenese a 27/2004. (XII.25.) KVM rendelet a felszín alatti víz állapota szempontjából „fokozottan érzékeny” területre sorolja be.

A módosítás után több új építmény jelenik meg a teljes tervezési területen, illetve annak közepén egy új út is kialakításra kerül. A kivitelezés során ügyelni kell arra, hogy az épületek és az út környezetében megfelelően kerüljön kialakításra a csapadék- és szennyvízelvezetést. A keletkező szennyvizet zárt rendszerben a központi hálózatra csatlakozva vezetik el a területről, ezáltal nem veszélyezteti a Balaton vizét.

LÉGSZENNYEZÉS

A tervezési terület a légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X.7.) KVM rendelet 1. számú melléklete alapján a légszennyezettségi zónába nem sorolt. Balatonkenesén a légszennyezőanyag-kibocsátást a lakossági fűtés, valamint a közlekedés határozza meg. Az utóbbi években a tranzitforgalom csökkenése volt tapasztalható, aminek köszönhetően a levegőminőség helyzete javult. A tervezett módosítás nincs jelentős hatással Balatonkenese levegőtisztaságára. Az építkezések során a megnövekedő forgalom következtében várható kismértékű légszennyezés növekedés, azonban ez csak időszakosan jelentkezik és akkor sem jelentős mértékű.

A munkagépek munkavégzése, valamint az építőanyagok szállítása átmeneti levegőterhelést fog okozni az építési munkálatok alatt. A kedvezőtlen hatások elsősorban az építési területek és a megközelítési útvonalak közvetlen környezetében fognak fellépni. A levegőminőségre a következő, közlekedési eredetű légszennyező anyagok fognak átmeneti kedvezőtlen hatást gyakorolni: NO₂, NO_x, CO és PM₁₀. Az építési munkákban részt vevő munkagépek mennyiségét és típusát a projekt jelenlegi fázisában nem lehet pontosan megbecsülni.

Az építés hatására a területen és közvetlen környezetében megnövekszik majd a teherforgalom. A forgalom légszennyező hatása az építkezés idejéig tart, ami a közeli útvonalakon kismértékű légszennyezés növekedéssel járhat. Az építési tevékenység volumenét figyelembe véve megállapítható, hogy megfelelő munkaszervezéssel és munkagépekkel érzékelhető levegőterheléssel nem kell számolni. A levegőterhelés minimális szinten tartásához a következő intézkedések javasolhatók:

- a munkagépeknek és a nehéz tehergépjárműveknek teljesíteniük kell a kibocsátásra vonatkozó jogszabályok követelményeit,
- a túlzott porszennyezés elkerülésére az anyagszállító tehergépkocsik által szállított anyagokat takarni kell, valamint a településeken keresztüli szállítás minimalizálására kell törekedni,
- a szállítási útvonalakat szükség szerint locsolni kell a kiporzás megakadályozása érdekében.

Az üzemelés fázisában nem várható jelentős levegőterhelést okozó kibocsátás az új épületek tekintetében. A felhagyás során hasonló terhelésekkel lehet számolni, mint az építés szakaszában.

HULLADÉKKEZELÉS

A hulladék gyűjtésével, ártalmatlanításával kapcsolatos tevékenységet a hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény szerint kell végezni, mely a környezetvédelemről szóló törvénnyel összhangban meghatározza a hulladékgazdálkodás alapelveit.

Az építkezés és az üzemelés alatt jelentős mennyiségű veszélyes hulladékok (olajos hulladékok, festékmарadványok, akkumulátor) és egyéb nem veszélyes hulladékok (pl. zöldhulladék, települési, kommunális hulladék), valamint építési és bontási hulladékok (pl. beton, fa, üveg, műanyag, bitumen, föld, kövek) keletkezésével nem kell számolni, azonban ezek pontos mennyisége a majdani kivitelező által alkalmazandó építési koncepciótól és megoldásoktól függ.

Amennyiben

- betartják az építési munkálatok során az építési és bontási hulladékok kezelésének részletes szabályairól szóló 45/2004. (VII. 26.) BM-KvVM együttes rendelet előírásait;
- a keletkező hulladékok kezelésére, ártalmatlanítására vonatkozó adatokat a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 309/2014. (XII. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően tartják nyilván;
- az esetlegesen keletkező veszélyes hulladékok kezelése során betartják a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásait,

úgy normál üzemmenetben a hulladékok környezeti elemekre gyakorolt hatása minimális lesz. Az új létesítmények üzemeltetése során normál üzemmenetben a hatályos jogszabályi előírások betartásával hulladékgazdálkodási szempontból jelentős hatás nem várható.

ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A tervezési terület déli határán halad a 71. sz. főút és a 29. sz. vasútvonal is, így a közelében halad két jelentős tranzitforgalmat bonyolító közlekedési nyomvonal is, melyek zajhatása a módosítási területen is érzékelhető bizonyos időszakokban.

A település az egyik legfontosabb és legforgalmasabb turisztikai célterület a Balaton partján, így üdülési szezonban megnövekszik a szórakozó helyekhez, illetve rendezvényekhez kapcsolódó zajterhelés. A módosítási terület is turisztikai szempontból frekvenciált területeken helyezkedik el a településen belül, így a turizmusból származó zajterhelés ezen a területeken is érezhető.

A módosítás következtében várható építkezések során megnövekedhet a zajterhelés, azonban ez csak időszakos, az építkezés elkészültével megszűnik. Mivel Balatonkenese esetében a nyári időszakban megnő a településre látogató, pihenni vágyó turisták száma, így a tervezett beruházások építésének ütemezésekor érdemes erre tekintettel lenni és azt az őszi és téli időszakra ütemezni.

Az építés során a következő zajforrásokkal lehet számolni:

- építőanyag beszállítás (szállító járművek és anyagmozgató gépek),
- helyszíni kivitelezési tevékenység (földmunkagépek, tömörítő berendezések, építőipari gépek, szerszámok).

Az építés körülményeiről, technológiájáról, stb. a jelenlegi fázisban csak tájékoztató jellegű információk állnak rendelkezésre. Az építkezésre a kiviteli terv szintjén, az organizációs terv ismeretében kell környezetvédelmi tervet készíteni, a kedvezőtlen hatások minimális értéken tartása, illetve a határértékek betartása érdekében.

Az immissziós értékek betartása függ a helyszíni viszonyoktól, az építési eljáráshoz szükséges gépek és berendezések zajteljesítmény szintjétől, gépek, berendezések működési területétől, idejétől, technológiai sorrendtől stb.

Az építési tevékenység nappali időszakban, egy-egy szakaszon várhatóan fél évnél nem fog tovább tartani. Ennek megfelelően a következő határértékeket betartása szükséges:

- Üdülőterület: 55 dB
- Lakóterület (falusias), a zöldterület esetében: 60 dB
- A vegyes terület esetében: 65 dB

Az építési zaj csökkentésére az alábbi lehetőségek vannak:

- kisebb zajteljesítményű gépek, berendezések alkalmazása,
- szállítási útvonalakat gondos kijelölése,
- zajszegény építési technológia és eljárás választása,
- megfelelő időbeosztás meghatározása.

A korábban említett zajcsökkentési intézkedések segítségével várhatóan biztosítható a kivitelezésből származó zajterhelés minimális szinten tartása. A pontos értékek azonban csak az építési technológia és az organizáció ismeretében számítható.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 1.§ (3) bekezdése előírja, hogy a település egy részére készülő szabályozási terveknél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentősége esetileg határozható meg. Ennek megfelelően Balatonkenese Város Önkormányzata a Korm. rendelet 3. számú mellékletében meghatározott környezet védelméért felelős szervek véleményét kérte a várható környezeti hatás jelentőségének meghatározásáról, illetve a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye még nem ismert jelen dokumentum elkészítésekor.

MELLÉKLETEK

A. MELLÉKLET - ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK

Balatonkenese Város Önkormányzata
8174 Balatonkenese, Pf. 1. Tel.: 88/481-087
Szám: 17/2019. Képviselő-testületi ülés

K I V O N A T

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. október 03-án megtartott nyílt ülésének jegyzőkönyvéből

A Képviselő-testület 5 igen szavazattal, 0 nem szavazattal és 1 tartózkodással meghozta a következő határozatot:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 258/2019. (X. 03.) határozata

Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese, Fő utca 7. szám
(789/1, 784/2 hrsz.) alatti ingatlan területére vonatkozó építési előírások
módosítása kérdésében

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szigerim Kft. Balatonkenese, Fő utca 7. szám (789/1, 784/2 hrsz.) alatti ingatlannal kapcsolatosan benyújtott, településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmét befogadja avval a kitéttel, hogy az a településrendezési eszközök teljes eljárást igénylő legközelebbi módosítása, vagy jogszabály által biztosított lehetőséggel élve egyszerűsített eljárás keretében történő legközelebbi módosítása, illetve felülvizsgálata során szerepeljen a programban.
2. Képviselő-testület felkéri Tömör István polgármestert, hogy a szükséges intézkedéseit tegye meg.

Felelős: Tömör István polgármester
Szabó Zoltán főépítész
Határidő: folyamatos

A kiadmány hitelül:
Balatonkenese, 2019. október 04.


Jurics Tamás
jegyző

