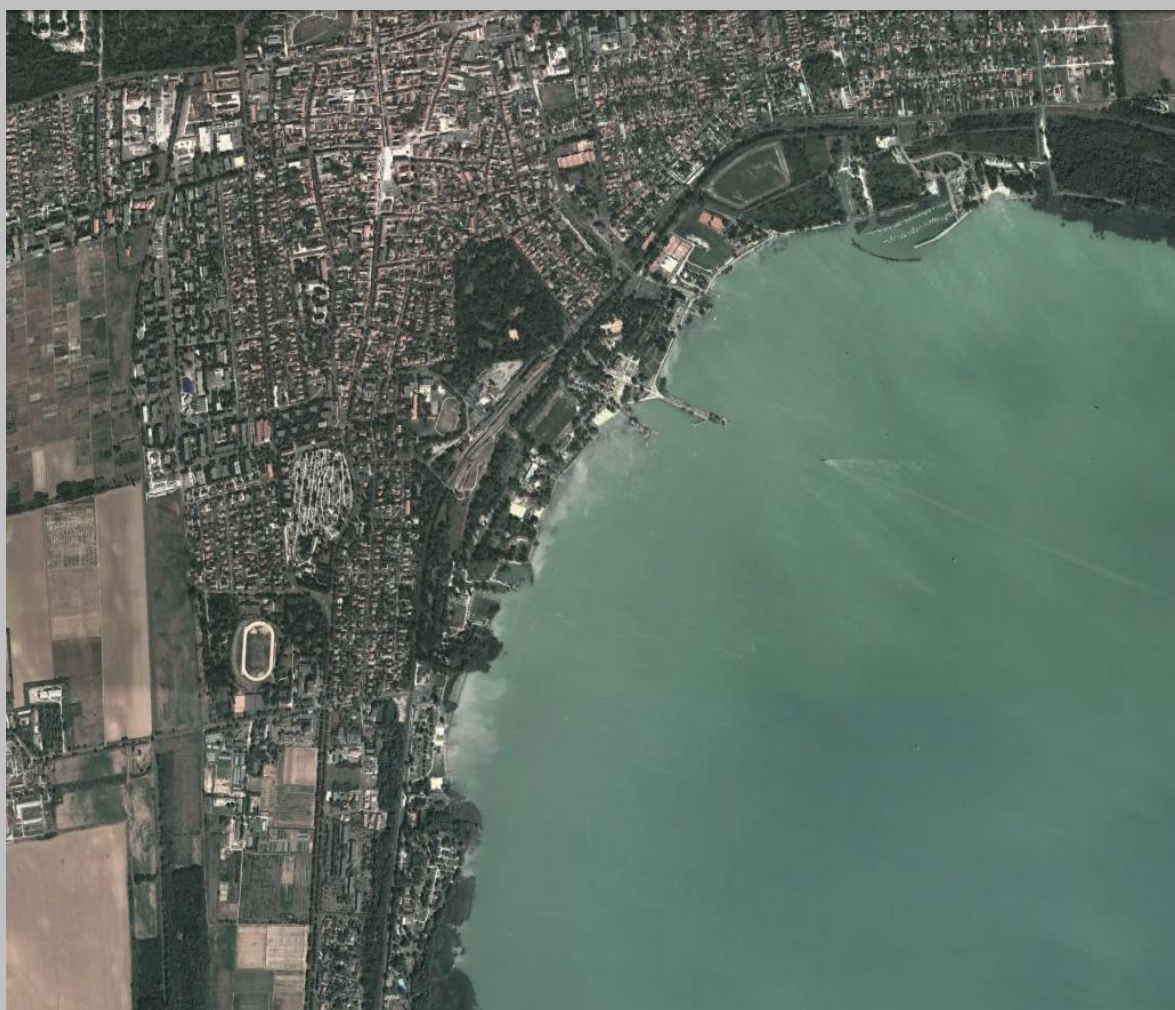


KESZTHELY VÁROS

VÍZPART-REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEKKEL
ÉRINTETT TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSÁRÓL, ÉS A VÍZPART-
REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ
18/2004. (IX.11.)TNM RENDELET MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ



KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK MEGBÍZÁSÁBÓL KÉSZÍTETTE:

5T	5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7627 PÉCS, MAGYAR UTCA 7. TEL.: 30-271-5010. EMAIL: 5TERVKFT@GMAIL.COM
-----------	--

2017. MÁJUS

KESZTHELY VÁROS

VÍZPART-REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEKKEK ÉRINTETT TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSÁRÓL, ÉS A VÍZPART- REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ 18/2004. (IX.11.)TNM RENDELET MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Tervezők:

Dr. Kovács Péter
településtervező
TT-02-0656

Horváth Márton
településmérnök

Lovasi Katalin
környezetvédelem

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK MEGBÍZÁSÁBÓL KÉSZÍTETTE:



2017. MÁJUS

TARTALOMJEGYZÉK

01. Előzmények	4.
02. Előzetes véleményezés	6.
03. A módosítások helyszínei	6.
04. A módosítás indokai, szándékai	13.
05. A módosítások részletes bemutatása	14.
06. Zöldterületek módosítása, egyenlegszámítás	32.
07. A módosítások és a közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetalakítás, területrendezési terveknek való megfelelés összefüggései.	35.

01. Előzmények

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: BTSZ.) 58. § (2) bekezdése a) és b) pontjában kapott felhatalmazás, valamint a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: kormányrendelet) előírásaival összhangban a Tárca Nélküli Miniszter 18/2004. (IX.11) számú rendeletével elfogadta a Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolását és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervét (továbbiakban: Tanulmányterv).

2005-2006 évben Keszthely Város Önkormányzata elkészítette a Balaton parti területek szabályozási tervét. A szabályozási terv által érintett terület megegyezett a Tanulmányterv tervezési területével. Keszthely Város Képviselő-testülete a Balaton parti terület helyi építési szabályzatának elfogadásáról a 10/2006. (II.28.) rendeletet alkotta.

A szabályozási terv készítése során a tervezők (Koller és Társa Tervező Kft.) szembesültek azzal a ténnyel, hogy a Tanulmányterv által 2004-ben használt tervezési alaptérkép és a 2005 évi földmérési alaptérkép között több helyen jelentős eltérések mutatkoztak. Szakmai egyeztetések eredményeként a Tanulmányterv által megfogalmazottakat az aktuális alaptérképre értelmezve készült el a szabályozási terv. További dilemmákat okozott a tervkészítés során, hogy míg a Tanulmányterv több esetben a jelenlegi funkcióhoz rendelte a területhasználatot, addig a hatályos szerkezeti terv, és a készülő szabályozási terv több esetben reális esélyt látott szomszédos ingatlanok együttes hasznosítására, illetve bizonyos esetekben a területhasználatok jelentős módosulására.

Végeredményképpen, annak ellenére, hogy a felmerült dilemmákat nem minden esetben sikerült megoldani, az elkészült szabályozási terv Keszthely vízparti területeinek részletesen átgondolt, jól strukturált, a fejlesztési lehetőségeket hosszútávon biztosító lehetőségeit vázolta fel, melynek váza egy jól szervezhető közlekedési hálózat volt.

A vízparton végrehajtható fejlesztések kereteit világosan megfogalmazó településrendezési tervek hatására élénkült az érdeklődés, a beruházási kedv a területen. A fejlesztési elképzelések többségét a hatályos tervek be tudták fogadni, de akadt olyan is, amely a tervek kisebb módosítását igényelte. E módosításokat az eredeti terv készítője vezette át a terveken, a képviselő-testület pedig 40/2008. (XII.1.) számú rendeletével fogadta el.

Keszthely Város Önkormányzata, az egyes városrészeire, területeire vonatkozó településrendezési terveit 2009-ben egységesítette. Ennek keretében az egész városra egységes megjelenésű, és tartalmú szabályozási tervek, valamint építési előírások alakultak ki. E munka során természetesen a vízparti területek szabályozása is beépült az egységes szerkezetbe (V-1 – V-5 tervlapok), de ezzel az elhatározásai és tartalma nem változott meg, a terület övezetei megmaradva épültek be. Önkormányzat képviselő-testülete a teljes közigazgatási területére vonatkozó helyi építési szabályzatot 32/2009. (X.15.) számú rendeletével fogadta el. Napjainkban is az egységes szerkezetű HÉSZ hatályos. Vízpartot érintő változást a tekintetben tartalmaz, hogy a Halászcserda és Vasútállomás, Strand közötti területet érintő szabályozás hatályon kívül helyezett, illetve e terület nem szabályozott. Ennek oka, hogy az önkormányzat fejlesztési elképzelései és a Tanulmányterv elhatározásai között jelentős eltérés húzódik. Részben e terület hasznosítási lehetőségeinek tisztázása indította el jelen munkát.

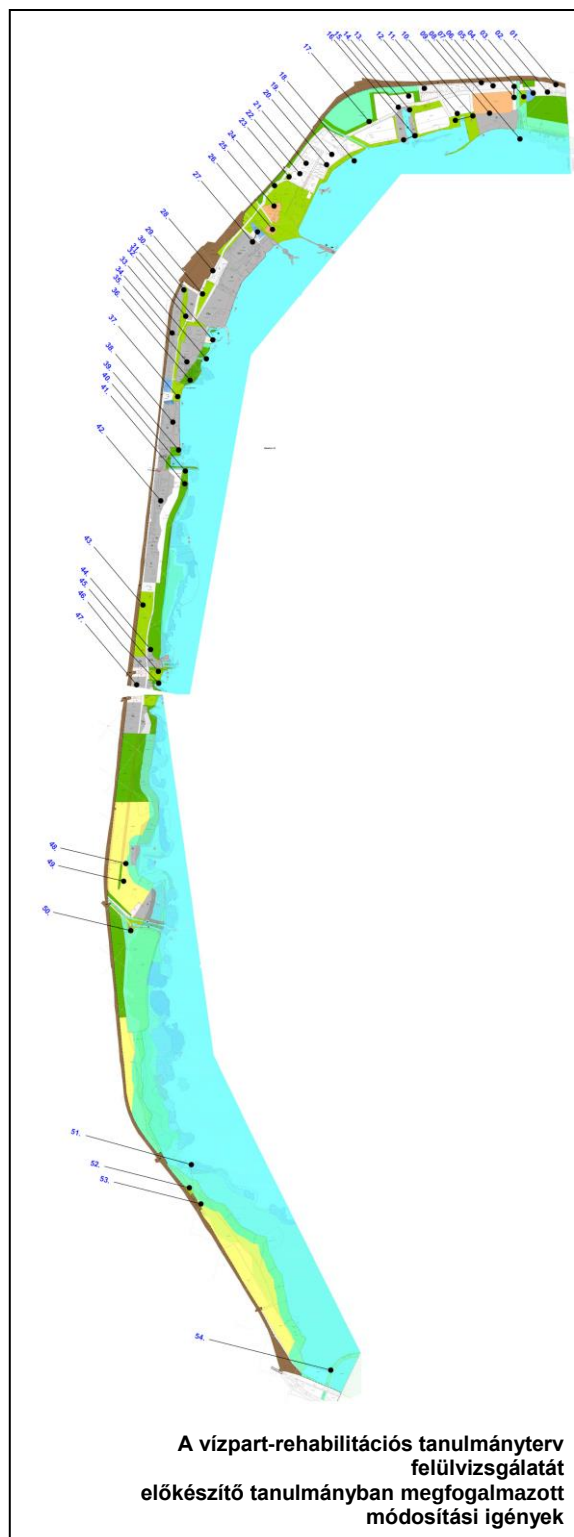
Keszthely Város Önkormányzata 2014. évben tanulmányt készíttetett, melyben a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv várható felülvizsgálatát előkészítő dokumentumként, összegyűjtötte mindazon módosítási igényeket, melyek Önkormányzat részéről eddig megfogalmazódott.

A módosítási igények alapvető indokai:

1. A Tanulmányterv tervezési alaptérképének aktualizálásából fakadó területhasználati határok pontosítása, átvezetése, a kialakult, valós terület-felhasználások szükség szerinti figyelembe vételével.
2. A hatályos településrendezési tervek által felvetett pontosítások átvezetése.
3. A napjainkban jelentkező önkormányzati, tulajdonosi fejlesztési szándékok értékelése, módosítások kezdeményezése.

Az így összeállt 54 darab módosítási indítvány csupán számában jelentős. Tartalmában néhány esetben hibajavítás, többségében határpontosítás, területhasználat pontosítás. Jelentősebb módosítási javaslat Keszthely vízparti „főtere”, a Balaton és Hullám szállók térsége, és a Halászcserda közötti területsávban fogalmazódik meg.

Összességében a Tanulmányterv szándékával, elveivel a módosítási igények összhangban maradnak, a tulajdonosok, jellemzően az Önkormányzat viszont több helyen kedvezőbb fejlesztési helyzetbe kerül, és ez nem feltétlenül a beépítés intenzitásának növelését, sokkal inkább a területhasználatok pontosítását jelenti. Továbbá a területhasználatok határainak pontosodása a szabályozott beépítések elhelyezését segíti.



A módosítási igények közül Önkormányzat kiemelte azt a 3 területet, melynek módosítása leg sürgetőbb. Későbbiekben, a véleményezési szakaszban, Önkormányzat egy módosítási igénytől visszalépett. Jelen dokumentáció kidolgozásával, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény 59. § (2) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve, kezdeményezi a Keszthely vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásának és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 18/2004. (IX.11) számú TNM rendelet módosítását.

02. Előzetes véleményezés

Keszthely Város Önkormányzata a Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról, és a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek elfogadásáról szóló 18/2004. (IX.11.) TNM rendelet módosítására kidolgozott dokumentációját előzetes tájékoztatásra, véleményezésre megküldte az érintett államigazgatási szerveknek. A beérkezett véleményeket, illetve az arra adott polgármesteri / tervezői válaszokat az alábbi táblázat foglalja össze, a beérkezett válaszokat az 1. számú melléklet tartalmazza :

Levelében az általános tájékoztatáson, és elvárásokon túl, a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett, kifogást nem fogalmazott meg:

Hivatal neve	Ügyiratszám	Ügyintéző
Nemzeti Közlekedési Hatóság Felügyeleti Főosztály - Repülőtérségi és Repülésvédelmi Osztály	FD/RR/NS/A/2002/1/2015	Bodrogközi Gergő
Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság	CP/20074-2/2015	Mészáros László
Vas Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	VAV/KTF/2021-5/2015	Lázár János
Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	HHI/4553-1/2015	Lehoczi Zsuzsanna
Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat Országos Tisztifőorvosi Hivatal	KEF-12716-2/2015	Jakab Erika
Balatoni Integrációs Közhasznú Nonprofit Kft.	110/2/2015.K	Egerszegi Zita
Zala Megyei Közgyűlés Elnöke	138-2/2015.T	Dr. Pál Attila
Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ	601/1100-2/2015	Albert Ágnes
Baranya Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály	PBK/1691-2/2015	Gacsályi Márta
Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	37000/360-7/2015	Bugnits-Tóth Eszter

Válaszlevelében az észrevételt tettek az alábbi érintettek:

Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály		
<u>Észrevétel:</u> - A 2. sz. módosítási helyszín kapcsán kéri az új terület-felhasználási egység beépíthetőségi paramétereinek pontosítását. - Észrevételezi, hogy a 3. sz. módosítási terület érinti a 10539. számú régészeti lelőhelyet. Javasolja, hogy az infrastrukturális beruházásokat ennek ismeretében, az örökség védelmében tervezzék meg.		

Polgármester/Tervező válasza:

- Az érintett helyszín beépítési paramétereinek felső határát a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet rögzíti. Ezen belül a terület adottságainak figyelembe vételével megállapított építési előírásokat, a tanulmányterv módosítása után szükséges településrendezési eszközök módosítása során, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása fogja tartalmazni. A településrendezési eszközök módosítása során Hivatala szintén véleményező lesz.

- Keszthely városa támogatja a régészeti örökség védelmét, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV tv. tartalmazza a régészeti érték védelmével kapcsolatos elvárásokat.

Veszprém Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály

VEG/001/0370
5-2/2015

Linczmayer
Veronika

Észrevétel:

- A 3. számú módosítás kapcsán tájékoztat, hogy amennyiben a területen fásszáru állomány is található, az Evt. hatálya alapján fa vagy faállomány kitermelése csak Hivatalához előzetesen benyújtott *fásításban tervezett fakitermelés bejelentés* erdészeti hatóság általi tudomásulvétele után végezhető.

- A 4. számú módosítás kapcsán tájékoztat, hogy erdőtelepítés és fásítás az erdészeti hatóság által jóváhagyott erdőtelepítési-kivitelezési terv vagy erdészeti hatóság által tudomásul vett bejelentés után végezhető.

- Tájékoztat továbbá a zöldfelületekkel kapcsolatos vonatkozó Balaton-törvényi jogszabályi és szakmai szempontokról.

Valamint megállapítja, hogy a javasolt módosítások az erdőgazdálkodási térséget nem változtatják meg.

Polgármester/Tervező válasza:

Észrevételében foglaltak a Tanulmányterv, valamint az azt követően módosuló HÉSZ-t követően, a tényleges beruházásokhoz, beavatkozásokhoz kapcsolódó elvárások. Megállapítja, hogy a javasolt módosítások az erdőgazdálkodási térséget nem változtatják meg.

Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata

2266-2/2015

Gál Lajos

Észrevétel:

A fejlesztésekhez hozzájárul. Kéri a Zalai Balaton-parti sétány közös fejlesztési szempontjainak és szomszédos településhez való illeszkedésének figyelembe vételét.

Polgármester/Tervező válasza:

A parti sétány kialakítását, fejlesztését Keszthely Városa fontosnak tartja, és egyetért abban, hogy annak fejlesztése a szomszédos települések törekvéseivel összhangban kell történnjen. A tervezett módosítások a parti sétány folyamatosságát, és célját érdemben nem érintik.

Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

3506-2/2015

Selyem Anikó

Észrevétel:

1. sz. módosítás kapcsán:

Kéri a „kötelezően megtartandó közterület” csökkentését a két Ki jelű övezetre korlátozni.

Kéri a csatlakozó zöldterületek változatlan megtartását, a vízpart szabad megközelítését biztosítani, valamint felhívja a figyelmet a hatályos terven jelölt parti sétány és gyalogos kapcsolat szükségességére.

A 3795/17 hrsz-ú ingatlan előtt található 5a minősítésű nádas megtartásának biztosítását kéri.

2. sz. módosítás kapcsán:

A Hullám Hotel és a Balaton Hotel területének átminősítése kapcsán a beépítési paraméterek vélt változása, túlzó beépítése, minimális (10%) zöldfelület negatív lenne. A változás a szabályozási terv ismeretében lesz értékelhető. A sportpálya tervezett használata a rendeltetés és a paraméterek ismeretében lesz véleményezhető, későbbi tervfázisban. A megszűnő sportterület zöldfelületi értékének részben megtartását szükségesnek tartja.

3. sz. módosítás kapcsán:

A zöldterületek részleges csökkentésével számol a terv. Szükségesnek tartja a kötelezően megtartandó közterület minél nagyobb arányú megőrzését, valamint a gyalogos és kerékpáros kapcsolat mellett zöldfelületi kapcsolat kialakítását is.

4. sz. módosítás kapcsán:

Felhívja a figyelmet, hogy a módosítási terület partszakasza előtt 3a, 4a, 5a osztályba sorolt nádasok találhatók, melyeket a változások nem érinthetik.

Tájékoztat, hogy a szárazulaton tervezett zöldterület egy része érinti a „természetközeli növényársulással fedett partmenti területet”, mely területrészen a természetközeli állapot figyelembe vétele és megőrzése kiemelt szempont.

Polgármester/Tervező válasza:

1. sz. módosítás kapcsán:

A tervezett módosítás elvárásaival összhangban van, a területhasználat változása kizárólag a ma is kikötőként használt, jellemzően kerítéssel is lekerített területre korlátozódik, a kötelezően megtartandó közterület is csak ezen a részen szűnik meg.

A gyalogos kapcsolat és parti sétány ábrázolását pontosítjuk. A nádas területét a módosítás nem érinti.

2. sz. módosítás kapcsán:

A hotelek tervezett övezetében (Vt) a beépítési paramétereinek felső határát a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet előírásai (max beépíthetőség: 50%, Legkisebb zöldfelület: 30%) rögzítik. Ezek szigorúbbak az OTÉK által biztosított lehetőségeknél.

A Tanulmányterv a rendelkezésére álló eszközöket használja, egy keretet, egy irányt fogalmaz meg a HÉSZ számára, ami az elvárásokat, előírásokat a helyi adottságokat még mélyebben vizsgálva, megállapítja. A településrendezési eszközök módosításának eljárásában Hivatala szintén véleményező.

3. sz. módosítás kapcsán:

A módosítással érintett területen a területhasználatok átrendezése mellett, a zöldterület mérete nem csökken, hanem nő.

Elvárásaival a tervezett megoldás összhangban van, a közúti, gyalogos, kerékpáros kapcsolat mellett a zöldfelületi kapcsolat kialakítása is tervezett, mindezek mellett, illetve mindezek akár együttes megoldással, akár a nem közterületi ingatlanrészek bevonásával is. A részleteket a módosuló HÉSZ dolgozza ki.

4. sz. módosítás kapcsán:

A módosítás a nádasokat nem érinti, a zöldterület kialakításánál észrevételében megfogalmazottak érvényesíthetők.

**Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági,
Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály
Építésügyi Osztály**

SOD/08/257-
2/2015

Kétnyári Aranka

Észrevétel:

1. sz. módosítás kapcsán:

A dokumentáció 01 sz. tervlapjának TNM rendelet szerinti javítását kéri. Lemaradt a parti sétány, a gyalogút és a kerékpárút nyomvonala. Kéri a hatályos és tervezett állapotot is ábrázolni.

A beépítetlenül megőrzendő parti területsávot kéri a TNM rendelet jelmagyarázata szerint jelölni.

Kéri a különleges kikötő (Ki) terület megközelítését közlekedési célú közterülettel jelölni.

Felhívja a figyelmet arra, hogy a Btv 6. § előírásai a településrendezési eszközök módosítására vonatkoznak, nem a TNM rendelet módosítására.

Megállapítja, hogy a területen nem történik ingatlan-nyilvántartás szerinti közkert avagy közpark megszüntetése. A TNM rendelet módosításakor a meglévő állapot jelölése tervezett, mely nem támaszthat igényt azonos nagyságú zöldterület visszapótlására.

A 4. módosítási pontban jelölt zöldterületről megállapítja, hogy az új beépítésre szánt területtel a településszerkezeti kapcsolatot nem biztosítja.

2. sz. módosítás kapcsán:

Kéri a Hullám Szálló területének megközelítését biztosítani.

A hatályos tanulmányterv gyalog-és kerékpárúttal történő kiegészítését kéri.

Kéri a parkolóterületek meglévő és tervezett állapotának megvizsgálását, valamint a tervezett közterületi parkolók TNM rendelet jelmagyarázata szerinti jelölését.

3. sz. módosítás kapcsán:

Kéri a gyalogút, kerékpárút, parti sétány nyomvonalának ábrázolását a terveken.

A terület északnyugati sarkában, a vasúti átkelőhely mellett jelölt közlekedési terület közúti közlekedési területről történő megközelítésének vizsgálatát kéri.

A területek kijelölésénél kéri a meglévő tulajdonviszonyok, telekhatárok figyelembe vételét.

Kéri a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv ábrázolását az összevont területfelhasználás esetén is.

4. sz. módosítás kapcsán:

Az 1. pontban kifejtettek alapján megállapítja, hogy a zöldterület visszapótlásának helye nem megfelelő.

A módosítási pontok vonatkozásában kéri a nyilvántartott erdőterületek vizsgálatát.

Kéri a kiemelt térségi övezetek lehatárolását és térképi megjelenítését elvégezni. Kéri a terület erdészeti nyilvántartás szerinti tisztázását és az alapján a további teendők elvégzését.

További észrevételek:

A zöldterületek módosítása kapcsán kéri az 1. pontban kifejtett állásfoglalása figyelembe vételét.

Felhívja a figyelmet a dokumentáció 36. oldalán történő apró javítás szükségességére.

A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Kéri a Btv. térségi szerkezeti tervének és kiemelt térségi övezeteinek részletesebb vizsgálatát és bemutatását.

Kéri a tervezet kiegészítését a parkoló területekre vonatkozó vizsgálatokkal és javaslatokkal.

Polgármester/Tervező válasza:

1. sz. módosítás kapcsán:

A parti sétány, gyalogút, kerékpárút tekintetében felmerült rajzi pontatlanságot javítjuk.

A beépítetlenül megőrzendő parti sáv tekintetében nem találtunk eltérést.

A Különleges kikötőterület (Ki) megközelítése „közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről” biztosított, „zöldfelület sérelme nélkül”.

A zöldterületek visszapótlása tekintetében a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárának iránymutatása alapján járunk el.

A 4. módosítási pontban jelölt zöldterület az új beépítésre szánt területtel egy szerkezeti egységben, a vízparti sávban helyezkedik el.

2. sz. módosítás kapcsán:

A Hullám szálló „közterületnek gépjármű közlekedésre alkalmas részéről” biztosított, „zöldfelület sérelme nélkül”.

A gyalog és kerékpárutak jelölését pótoljuk.

A megszüntetett parkolóterület az üzletsor ellátását szolgálja. Tervezett megoldás szerint a parkoló és az üzletsor beolvad a sportpálya övezetébe, előrevetítve az együttes fejlesztésüket, parkolási igényüket telken belül kielégítve. Az együttes fejlesztés elmaradása esetén a parkoló szükség szerint a tervezett állapot szerinti övezetben is megtartható.

3. sz. módosítás kapcsán:

A gyalog és kerékpárutak jelölését pótoljuk.

A terület észak nyugati sarka nem a módosítással érintett területen fekszik.

A módosítási helyszín a tervezett közlekedési nyomvonalak, zöldfelületi elemek, területhasználatok újraértelmezését célozza. A módosítás kidolgozásánál vizsgáltuk az ingatlanhatárokhoz való igazodás lehetőségét. Több esetben a terület-felhasználások ahhoz igazítottak. A tervlap keleti felén azonban a telekhatároktól független, hosszútávú fejlesztéseket szolgáló településszerkezet, és infrastruktúra hálózat tervezett.

A beépítetlenül megőrzendő parti területsáv ábrázolását pontosítjuk.

4. sz. módosítás kapcsán:

A 4. módosítási pontban jelölt zöldterület az új beépítésre szánt területtel egy szerkezeti egységben, a vízparti sávban helyezkedik el.

A zöldterületek visszapótlása tekintetében a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárnak iránymutatása alapján járunk el.

A Tanulmányterv módosításának előzetes véleményezésébe a területileg illetékes erdészeti igazgatóságot bevontuk, aki írásban véleményt fogalmazott meg. Vizsgálta az erdőterületek érintettségét, a tervezett módosítással kapcsolatban kifogással nem élt.

Kérése alapján a módosítási dokumentációt a BTSZ térségi övezeteinek lehatárolásával, illetve bemutatásával kiegészítjük.

További észrevételek:

A zöldterületek visszapótlása tekintetében a Miniszterelnökség Építészeti és Építésügyi Helyettes Államtitkárnak iránymutatása alapján járunk el.

Észrevétele alapján a szövegrészt pontosítottuk.

Kérése alapján a módosítási dokumentációt a BTSZ térségi övezeteinek lehatárolásával, illetve bemutatásával kiegészítjük.

A módosítások parkolóterületet érdemben nem érintenek, a parkolóterületi vizsgálat elkészítését nem tartjuk indokoltnak.

**Miniszterelnökség – Építészeti és Építésügyi
Helyettes Államtitkár**

ÉHÁT/546/2/
2015

Kurcz Judit,
Babus Friderika

Észrevétel:

1. sz. módosítás kapcsán:

A javasolt módosítás véleménye szerint nem tekinthető hibajavításnak, így az erre való utalást kéri elhagyni a dokumentációból.

Javasolja a módosításra vonatkozó indokok bővebb kifejtését.

A javaslatot szükségesnek tartja kiegészíteni beépítetlenül megőrzendő parti sáv kijelölésével, valamint szigorúbb legkisebb zöldfelületi arány meghatározásával.

2. sz. módosítás kapcsán:

A tanulmányterv normaszövegében szükségesnek tartja rögzíteni szigorúbb legkisebb zöldfelületi arány meghatározását.

3. sz. módosítás kapcsán:

A helyszínnel és a módosítási szándékkal kapcsolatos meghatározások pontosítását kéri.

Felhívja a figyelmet a meglévő zöldfelületek védelmének fontosságára.

4. sz. módosítás kapcsán:

Észrevételezi, hogy a településközponti területek potenciális zöldfelületi arányának csökkentése szakmai szempontból átgondolandó.

Formai szempontú kiegészítési javaslatok:

A módosítási helyszínek pontosabb beazonosíthatóságának megvalósítását javasolja.

A módosítási helyszínek jelenlegi állapota kapcsán szükségesnek tartja a jelenlegi beépítettségi paraméterek bemutatását.

Kéri a tervlapok jelmagyarázattal és tervezői pecséttel történő kiegészítését.

Az 5. fejezet 3. táblázatának címében kéri a „zöldterület” kifejezés használatát. Javasolja továbbá a fejezet térképes bemutatással történő bővítését.

Felhívja a figyelmet, hogy a környezeti vizsgálat szükségességének meghatározása a miniszter hatáskörébe tartozik.

Az önkormányzattól kéri a környezeti vizsgálat szükségességéről szóló rövid összefoglaló dokumentáció hivatkozott jogszabály szerinti tartalommal történő elkészítését és megküldését.

Polgármester/Tervező válasza:

1. sz. módosítás kapcsán:

Kérésének megfelelően a dokumentáció szövegezését módosítjuk.

A beépítetlenül megőrzendő parti sáv kijelölését a nyugti kikötőterület esetében javasoljuk. Keleti oldalon a parti sávot közterület (zöldterület) kíséri.

A kikötők beépítésének felső határát, valamint a zöldfelület kialakításának minimumát a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet a Balaton egészére egységesen rögzíti. Ezen elvárásoknál szigorúbb értékek a kikötő működését ellehetetleníthetik. A zöldfelületi arány további növelését nem javasoljuk.

2. sz. módosítás kapcsán:

A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet a Vt terület-felhasználásra vonatkozóan a zöldterület minimális mértékét 30%-ban rögzíti, mely érték az érintett ingatlanok esetében, az elvárt működés mellett már nehezen biztosítható. Ennek további szigorítása az országos jelentőségű kulturális értékek hosszútávú hasznosításáról való lemondást jelenti. Keszthely vízparti főterén álló két meghatározó, egykori hotelépület megőrzése és hasznosítása kiemelt helyi és országos cél kell legyen. Keszthely vízpartjának ezen kiemelt szakasza jelentős zöldterületekkel rendelkezik, melyek az utóbbi években megújultak. Ezzel a hotelépületek környezetében a közterületi rehabilitáció lezajlott. A megújulás következő eleme, az épületek hasznosítása és megújítása lenne. Az ehhez szükséges, egyértelmű feltételek biztosítását kell tartalmaznia a Tanulmánytervnek.

3. sz. módosítás kapcsán:

Észrevétele alapján a módosítás leírását pontosítottuk.

4. sz. módosítás kapcsán:

A zöldterületek változását bemutató fejezetből jól kiolvasható, hogy a módosítások során a vízpart intenzívebben beépített területein a zöldterület egyáltalán nem csökken, sőt kismértékben nő. Csökkenés egyedül a kikötő területének átsorolásából adódik. Belátható, hogy ez a terület sosem volt zöldterület, akként való jelölése is talán az éppen hatályos jogszabályok szerinti kényszer, mintsem tényleges szándék lehetett. Így megszüntetése (áthelyezése) valójában nem jelent zöldterület csökkenést. Mindezek ellenére a hatályos jogszabályok szerinti, a területtel egy szerkezeti egységben (vízparti sáv) megtörténik a visszapótlása.

Formai szempontú kiegészítési javaslatok:

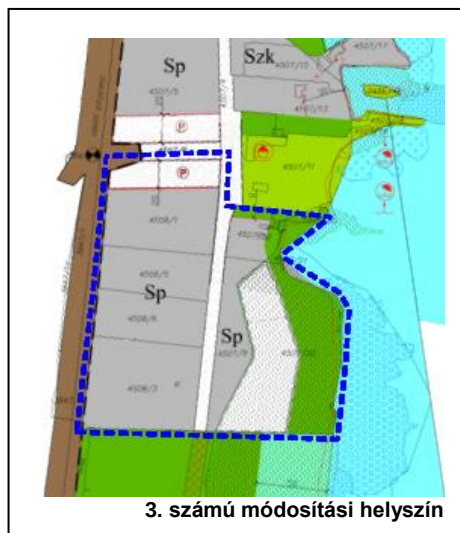
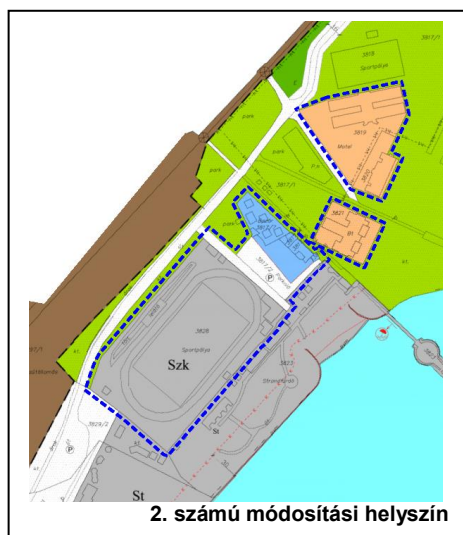
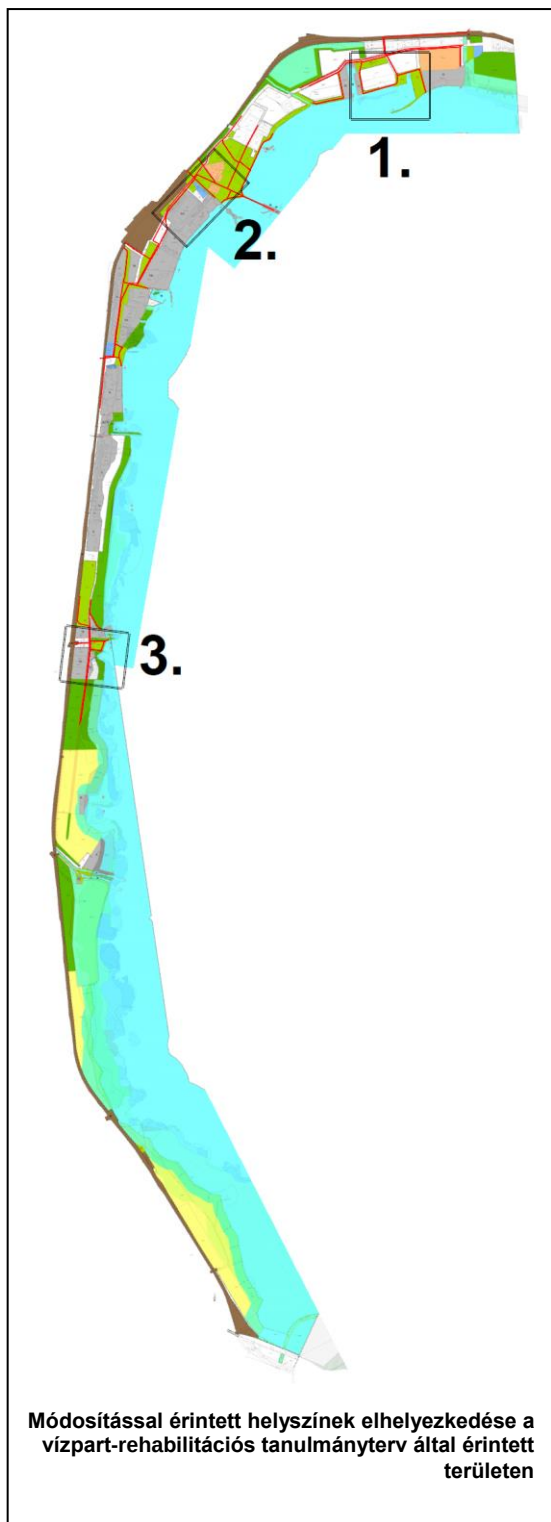
Észrevételei alapján a dokumentációt pontosítottuk

Az előzetes véleményezésben beérkezett elvárások ismeretében, a Miniszterelnökség Területrendezési és Településügyi Főosztályával történ egyeztetések után elkészített módosítási dokumentációt Főosztály véleményezésre bocsátotta. A véleményezés során érkezett észrevételek alapján a dokumentáció tovább pontosodott. E szakaszban, Keszthely Város Önkormányzata a 3. számú módosítástól, a fejlesztési szándék további pontosítása okán, visszalépett. Ennek megfelelően jelen dokumentáció átdolgozásra került.

03. A módosítások helyszínei

A módosítás alapvetően 2 helyszínt érint, azonban egy harmadik helyszín is érdekeltté válik, mint a zöldterületi egyenleg biztosítása érdekében számításba kerülő terület. Így összesen 3 módosítással érintett terület a tárgya jelen eljárásnak.

A módosítással érintett területek elhelyezkedése Keszthely vízpart-rehabilitációs tanulmánytervével érintett területén az alábbi:



04. A módosítás indokai, szándékai

1. számú módosítási helyszín:

A hatályos Tanulmányterv a meglévő vitorlaskikötő szárazulati részeit közterületként, zöldterületként ábrázolja (tervi zöldterület déli, part menti részei). A jelentős méretű és szerepű kikötőt a Balatoni Hajózási Zrt. 2004-ben építette, a tanulmányterv készítésének idejében. A kikötő működését a megjelölt övezet ellehetetleníti. Az érintett területeket, a tanulmányterv által, kikötők esetében használt területhasználatba szükséges sorolni (különleges terület Ki megjelöléssel).

2. számú módosítási helyszín:

A jelentős építészeti értéket képviselő (műemlékek) Hullám Hotel és Balaton Hotel épületeinek hosszú távú fenntartása, védelme, megőrzése és fejlesztése fontos feladat. Mindez a jelenlegi keretek között, szinte lehetetlen feladat. Jelenlegi beépítettségük ma is meghaladja a Tanulmánytervben, a vonatkozó övezetben előírt maximális értéket. Az egykori hotelek hasznosítása együtt, esetleg a szomszédos ingatlanokkal is együtt, vegyes övezetben reális. A módosítás célja a Tanulmánytervben üdülőterületként megjelölt ingatlanok terület-felhasználásának megváltoztatása vegyes területre.

A módosítási helyszínen további igény a városi strand mögött elhelyezkedő labdarúgópálya és üzletsor egységes szemléletű, idegenforgalmi, turisztikai fejlesztésekbe kapcsolása. A területek a hatályos Tanulmánytervben eltérő területhasználatba soroltak, és közterület, parkolóterület választja el egymástól. A sportpálya területének övezete a szálláshely elhelyezését nem teszi lehetővé. Az érintett területeket egységesen indokolt kezelni, részlegesen összevont terület-felhasználási egységbe sorolása javasolt, melyen belül a tényleges terület-felhasználást, övezetet a településrendezési eszközök majd meghatározzák.

3. számú módosítási helyszín:

Keszthely déli szabad strandja környezetében, a hatályos Tanulmányterv szerinti sportterületekhez kapcsolódóan, új zöldterületek kerülnek kialakításra, az egyéb módosítások során felmerülő zöldfelületi egyensúly, illetve létesítendő plusz zöldterületek területének biztosítására.

A Tanulmányterv módosításában foglaltak Keszthely Város településfejlesztési koncepciójával összhangban vannak, sőt a város hosszú távú célkitűzéseinek elérését kifejezetten segítik.

A módosítások a partszakasz belterületi illetve települési területi részeit érinti. A módosítás zöldterületet több helyen érint. A zöldterületek egyensúlyának biztosítása helyben, az érintett parti sávban megtörténik. Tehát a zöldterületek nagysága nem csökken, hanem növekszik a módosítás során, helyük és határaik a rendelkezésre álló lehetőségeken belül módosulnak.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti vizsgálati munkarész készítése nem indokolt.

05. A módosítások részletes bemutatása

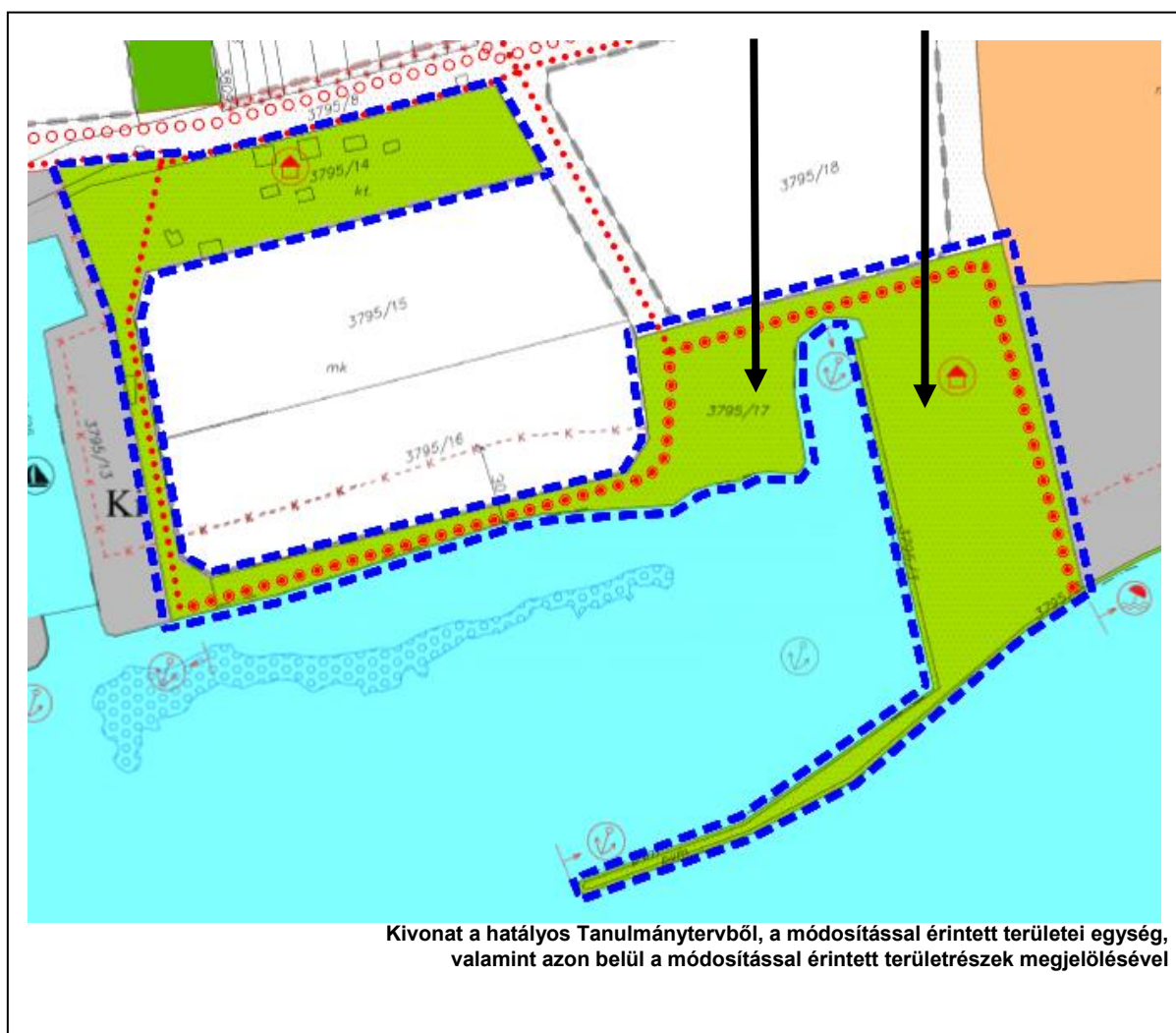
05.1. Az 1. számú módosítási helyszín

Jelenlegi állapot és használat, adottságok

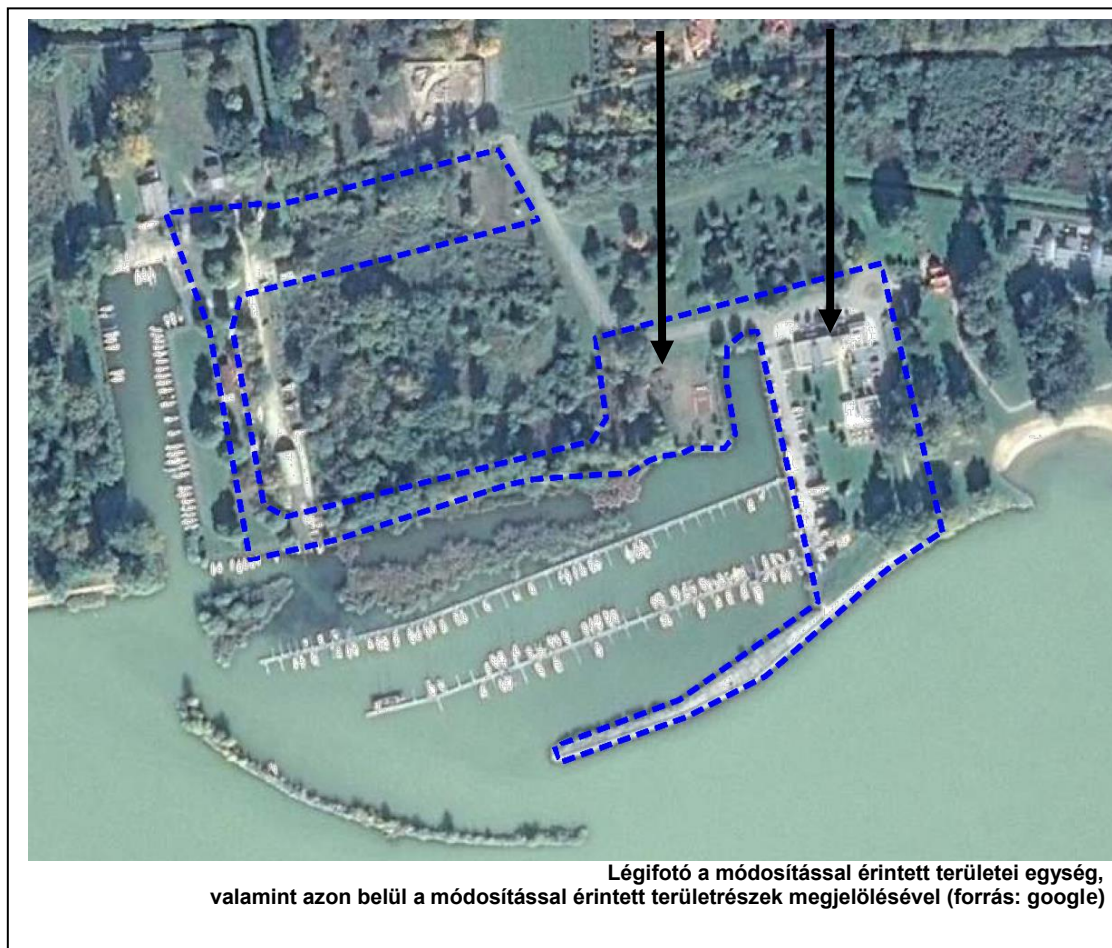
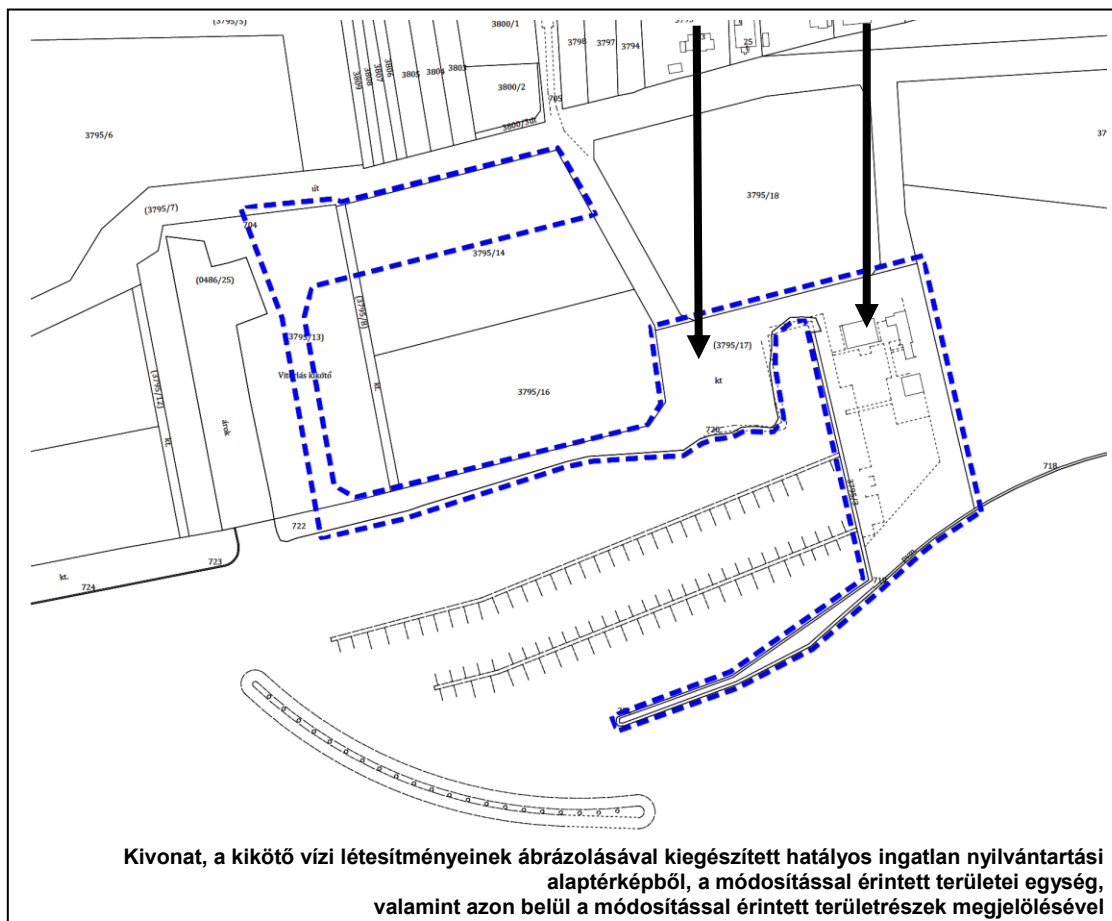
A Tanulmányterv által zöldterületként fenntartandónak jelölt terület (szaggatott vonallal jelölt, módosítással érintett területi egység) nyíllal megjelölt részein vitorláskikötő működik. A kikötőt a Balatoni Hajózási Zrt. 2004-ben építette, a Tanulmányterv készítésének idejében. Ettől függetlenül, és megkérdőjelezhetően a terv zöldterületként megtartandó területként ábrázolja, ezzel a működését, fejlesztését valójában ellehetetlenítve.

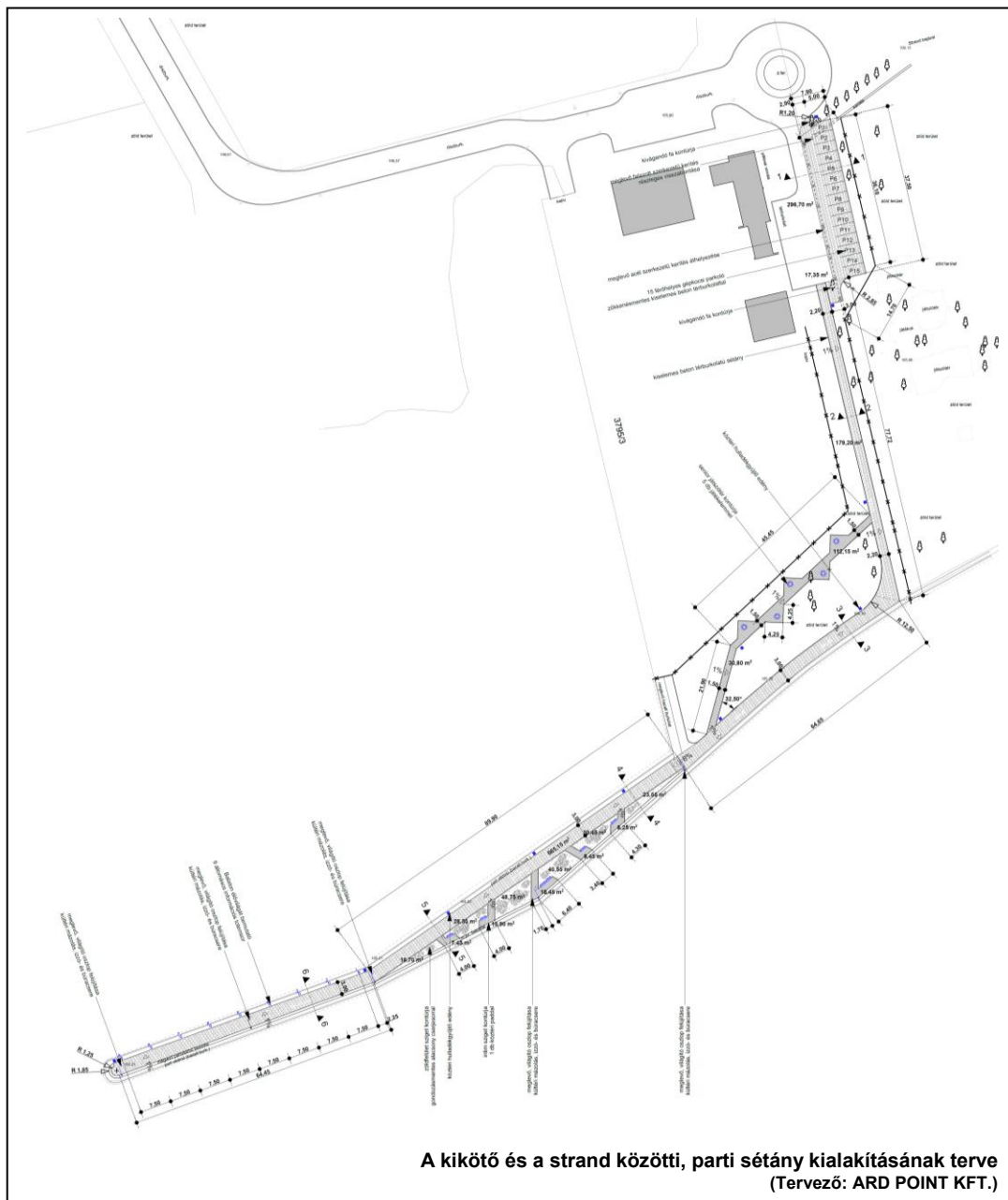
A bal oldali területrészen, szárazulaton a vitorláshajók tárolása, parkolás történik, a terület kavicsal borított. Jobb oldali területrészen, szárazulaton a kikötő kiszolgáló épületei állnak, zöldfelület alakított ki, valamint a mólók megközelítése innen történik. A terület kerítéssel és kapuval elzárt. Keleti oldalán, a Libás strand és a kikötőépületek között, a szabadon elérhető területészen, a Balatonba mélyen benyúló mólót is érintően, Keszthely Város Önkormányzata parti sétány fejlesztést hajtott végre, melynek keretében térburkolattal ellátott sétaút, szabadtéri sporteszközök, pihenő és napozópadok kerültek kialakításra. A kikötő, a közterületek, szomszédos területek határai kialakultak.

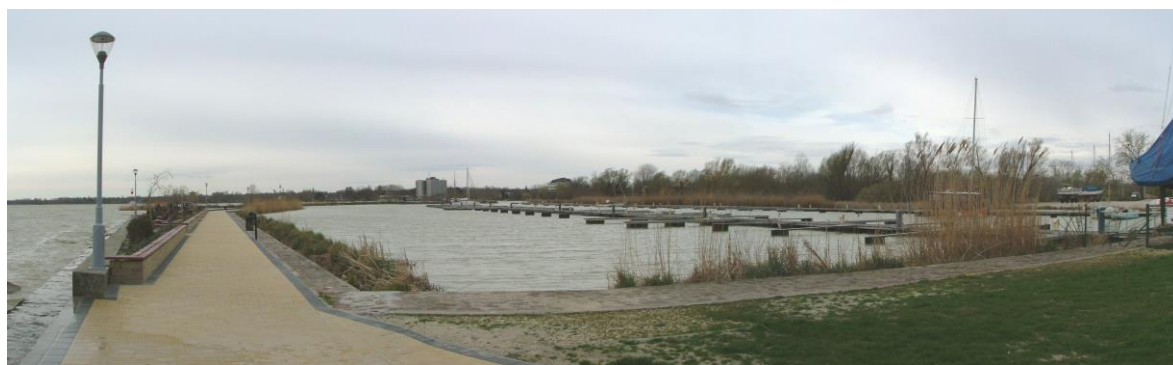
A hatályos településrendezési tervek a Tanulmánytervnek megfelelően ábrázolják az érintett területet.



Kivonat a hatályos Tanulmánytervből, a módosítással érintett területi egység, valamint azon belül a módosítással érintett területrészek megjelölésével







A kialakított parti sétány a kikötő vízi létesítményeivel



A kialakított parti sétány a kikötő szárazulati, kiszolgáló építményei alatti területen



A kikötő kialakítása és területhasználata



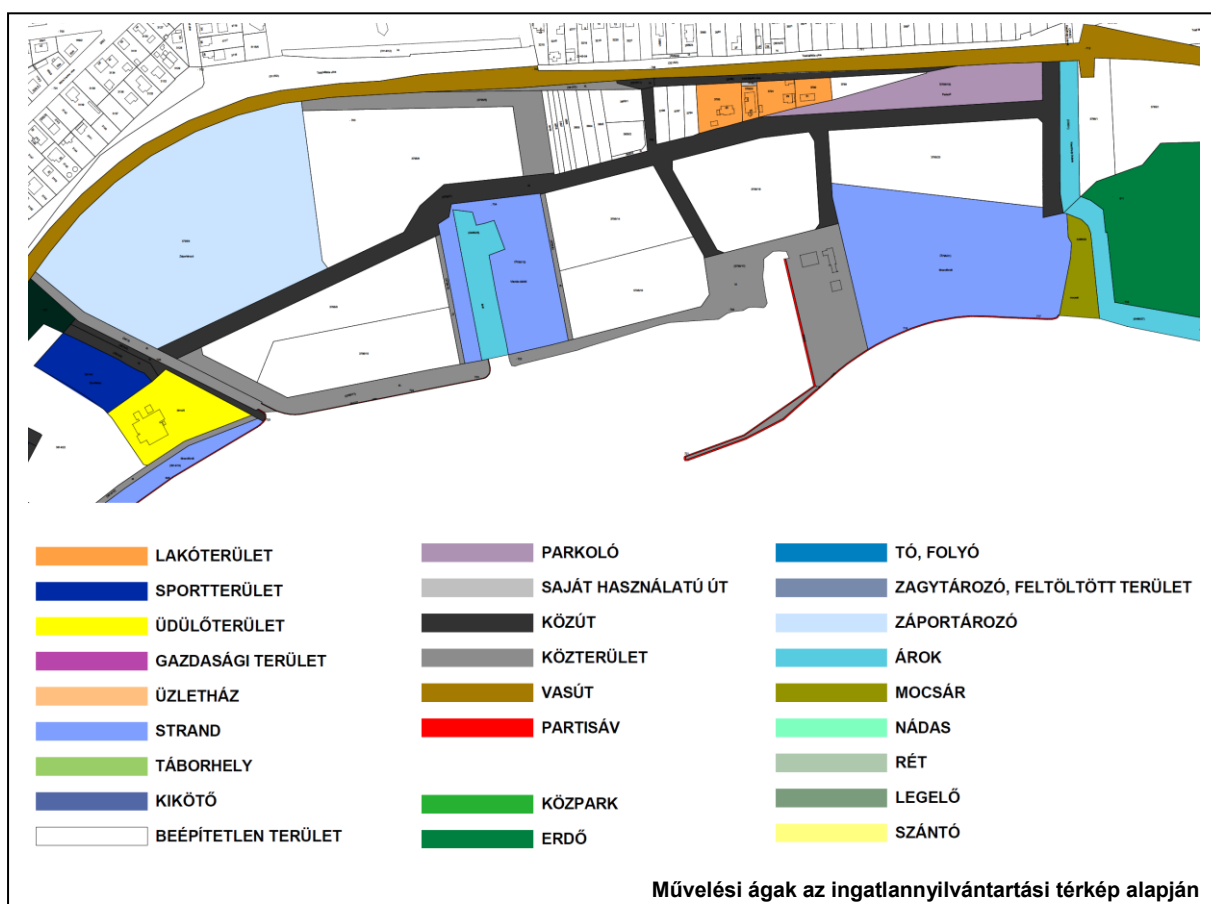
A kikötő kialakítása és területhasználata, a Libás strand bejárata felől, a parti sétány indulásánál



A kikötői létesítmények a víz felől, a hajók vízrebocsátása előtti időszakban



A kikötői létesítmények délről, a parti sétányról, a hajók vízrebocsátása előtti időszakban



Beépítettség:

A módosítással ténylegesen érintet ingatlan (3795/17) esetében a tényleges használathoz igazított ingatlanhatár-rendeítés nem történt meg. Eddig nem is történhetett. A hatályos ingatlan-nyilvántartásban szereplő telekhatárokhoz mérten a jelenlegi beépítettség: 3,05"% A tervezett ingatlanhatárhoz viszonyított, meglévő épületek által elfoglalt helyet is vizsgáltuk. E szerint a tervezett módosítás után kialakuló telek beépítettsége a jelenlegi épületállománnyal, 9% lesz.

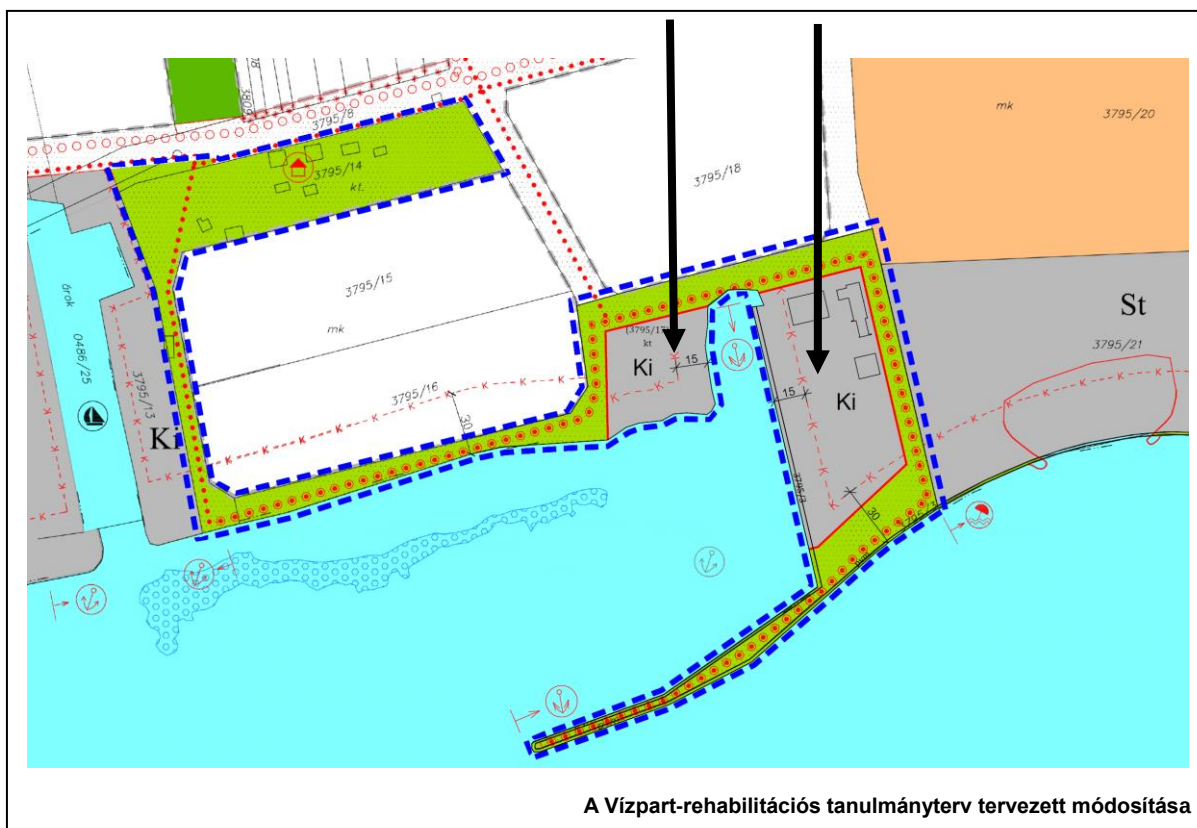
A módosítás célja, tartalma és várható hatása

A módosítással érintett területen a kialakult területhasználatok (kikötő és közterületek, zöldterületek) fejlesztése a cél. A módosítással érintett területen belül módosítással kizárólag a kikötő által ma is használt terület érintett. A javasolt módosítás szerint a kikötő által használt területek ($5940 \text{ m}^2 + 2367 \text{ m}^2$, összesen 8307 m^2), a Tanulmányterv szerinti különleges terület szerinti ábrázolást kapja, a Tanulmányterv jelmagyarázata szerinti, Ki (kikötő) megjelöléssel. A többi, Tanulmányterv szerinti zöldterület továbbra is ebben a terület-felhasználásban marad. A zöldterületeként továbbra is fennmaradó területek biztosítják a Btv.-ben és a Tanulmánytervben rögzített elvek érvényesülését. A part menti közterületek és zöldterületek kialakításának, rendszerének fontosságát, a parti sétányok létesítésének szükségességét a módosítás maximálisan szem előtt tartja. A módosítás során a zöldterület területe csökken, valamint újonnan beépítésre szánt terület kerül kijelölésre.

A zöldterület érintettségének mértéke, és visszapótlásának igazolása külön fejezetben részletezett, mely alapján rögzíthető, hogy a tervezett módosítás e tekintetben is megfelel a vonatkozó jogszabályoknak.

A módosítás várható hatásaként, a közterületek és a kikötő terület-felhasználásának módosításával, az egyes területek fejlesztésének keretei, határai és elvárásai egyértelműen meghatározhatók, ezzel az épített környezet és a zöldterületek kialakításának, fejlesztésének környezeti szempontból megfelelő feltételei teremthetők meg. A jelenlegi használatra alapozott fejlesztési célok ez által végrehajthatók. A módosítással a Tanulmányterv indokolatlanul megfogalmazott terület-felhasználása, működést akadályozó döntése megváltozik.

A tervezett módosítást az alábbi ábra mutatja be, az 1:2000 méretarányú, a hatályos és a tervezett állapotot egymás mellett bemutató tervlap ezt követően jelenik meg.



01 módosítási helyszín	MUNKA MEGNEVEZÉSE: KESZTHELY VÁROS VÍZPART-REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEKKEK ÉRINTETT TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSÁRÓL, ÉS A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ 18/2004. (IX.11.)TNM RENDELET MÓDOSÍTÁSA			↑ m=1:2000
	MEGBÍZÓ: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 KESZTHELY FŐ TÉR 1.	TERVEZŐ: 5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7627 PÉCS, MAGYAR U. 7.	DÁTUM: 2017. MÁJUS	TELEPÜLÉSTERVEZŐ Kovács Péter TT-02-0656 TELEPÜLÉSTERVEZŐ Horváth Márton KÖRNYEZETVÉDELEM Lovasi Katalin

Hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmányterv



Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv tervezett módosítása



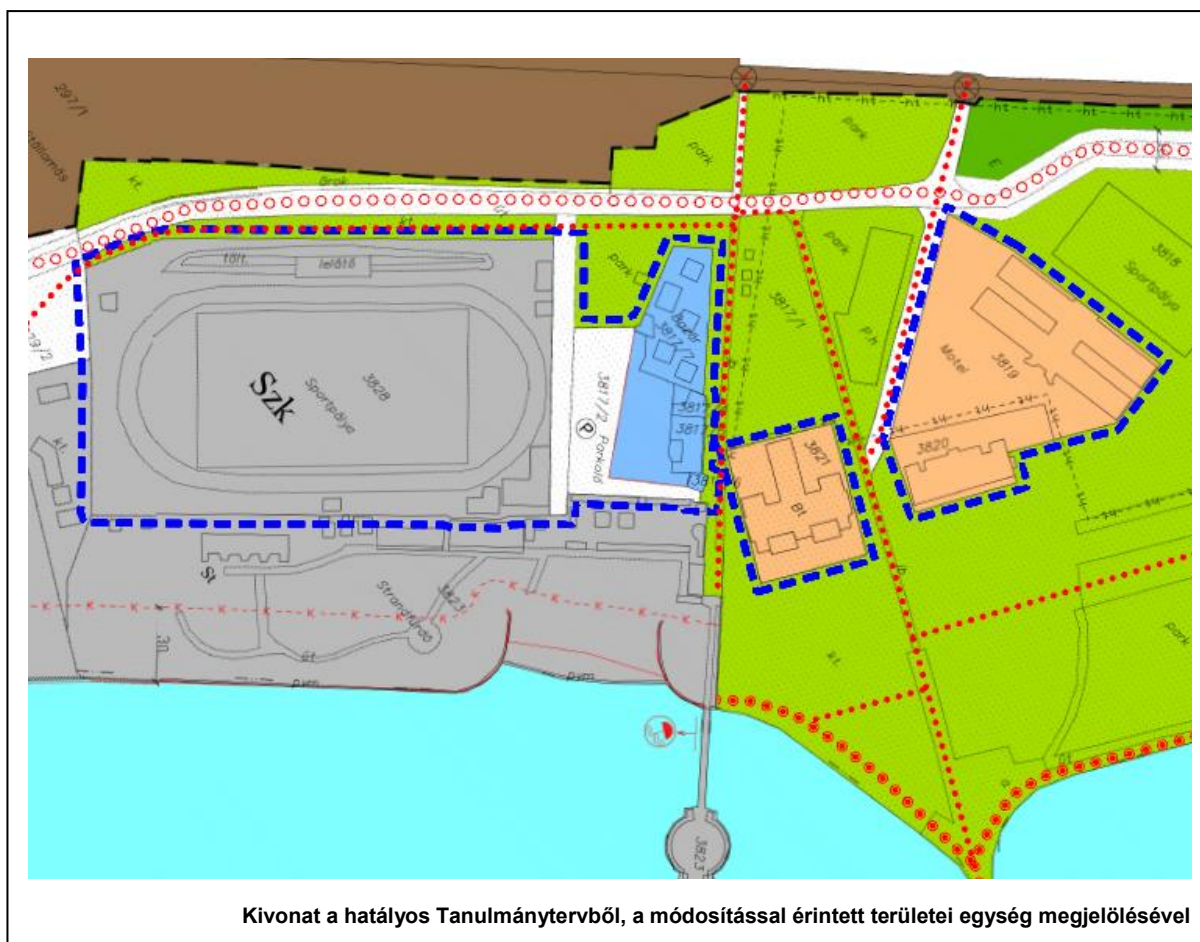
05.2. A 2. számú módosítási helyszín

Jelenlegi állapot és használat, adottságok

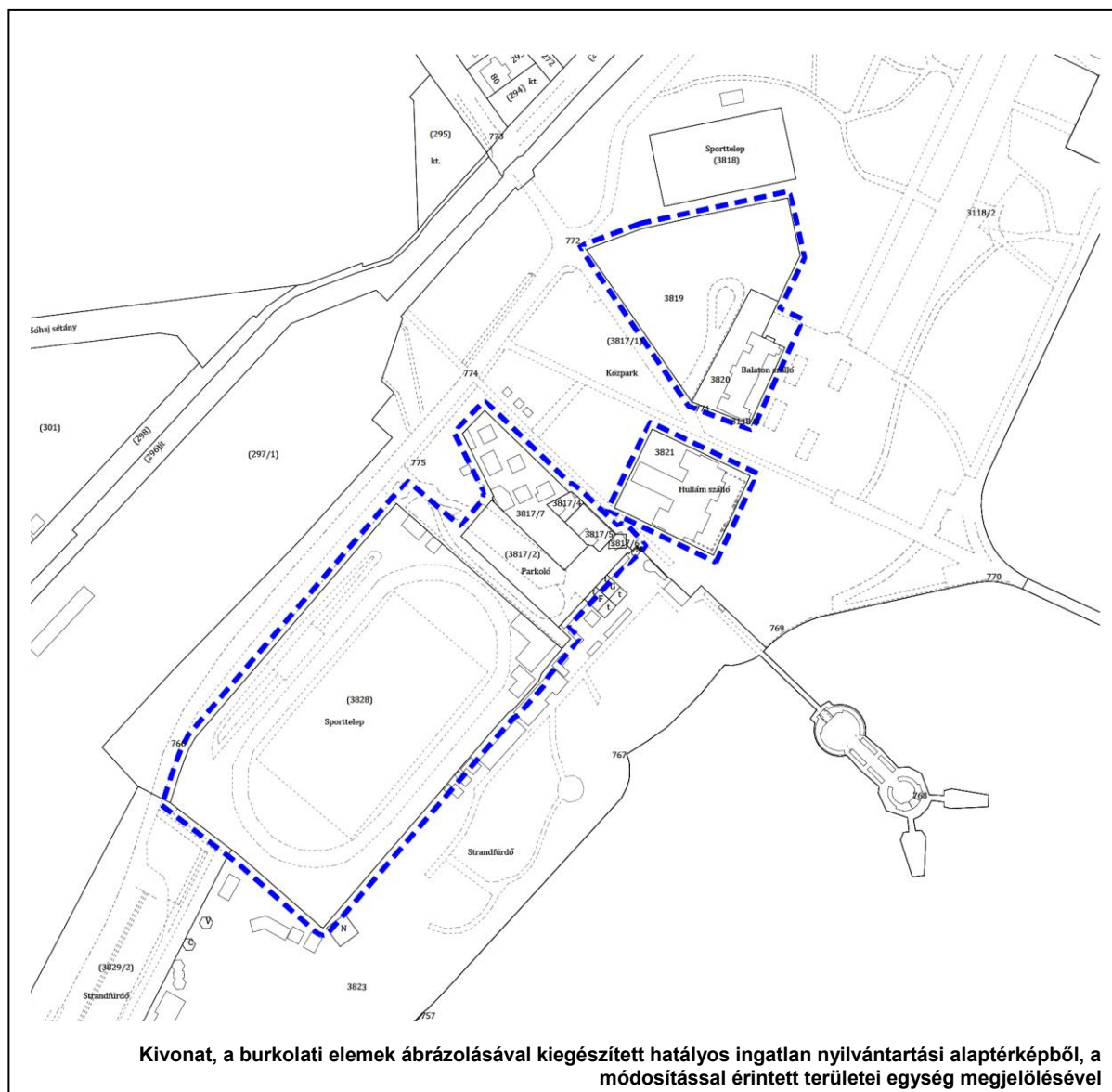
A 2. számú helyszínen módosítással érintett egyrészt a Hullám és Balaton szállók (3820, 3821 hrsz) és környezete, másrészt a strand felett, a sportpálya (3828 hrsz) és üzletsor (3817/2, /4, /5, /6, /7 hrsz) térsége.

A két, jelentős építészeti értéket képviselő, műemléki védelem alatt álló hotel, évtizedek óta használaton kívüli, idényben egyedül a Hullám terasza hasznosított. Állaguk folyamatosan romlik. Jelenleg mindkét ingatlan eladó, tehát nincs mögöttük beruházást indító, komoly, tulajdonosi fejlesztési szándék. A két ingatlan a keszthelyi Balaton part 'főterén' áll, mielőbbi hasznosításuk fontos lenne. A hasznosítást a hatályos Tanulmányterv megjelölt terület-felhasználása sem segíti (üdülőterület).

Környezetükben viszont jelentős folyamatok indultak meg, melyek még ma is zajlanak. Keszthely Város Önkormányzata elindított egy nagyszabású, közterület rehabilitációs programot, mely a környező közterületek megújítását célozza. A változás jelentős, a közterület teljes egészének újragondolásával, újraértelmezésével alakul át a vízpart ezen kiemelt területe, és erősödik a belvárossal való kapcsolata is.

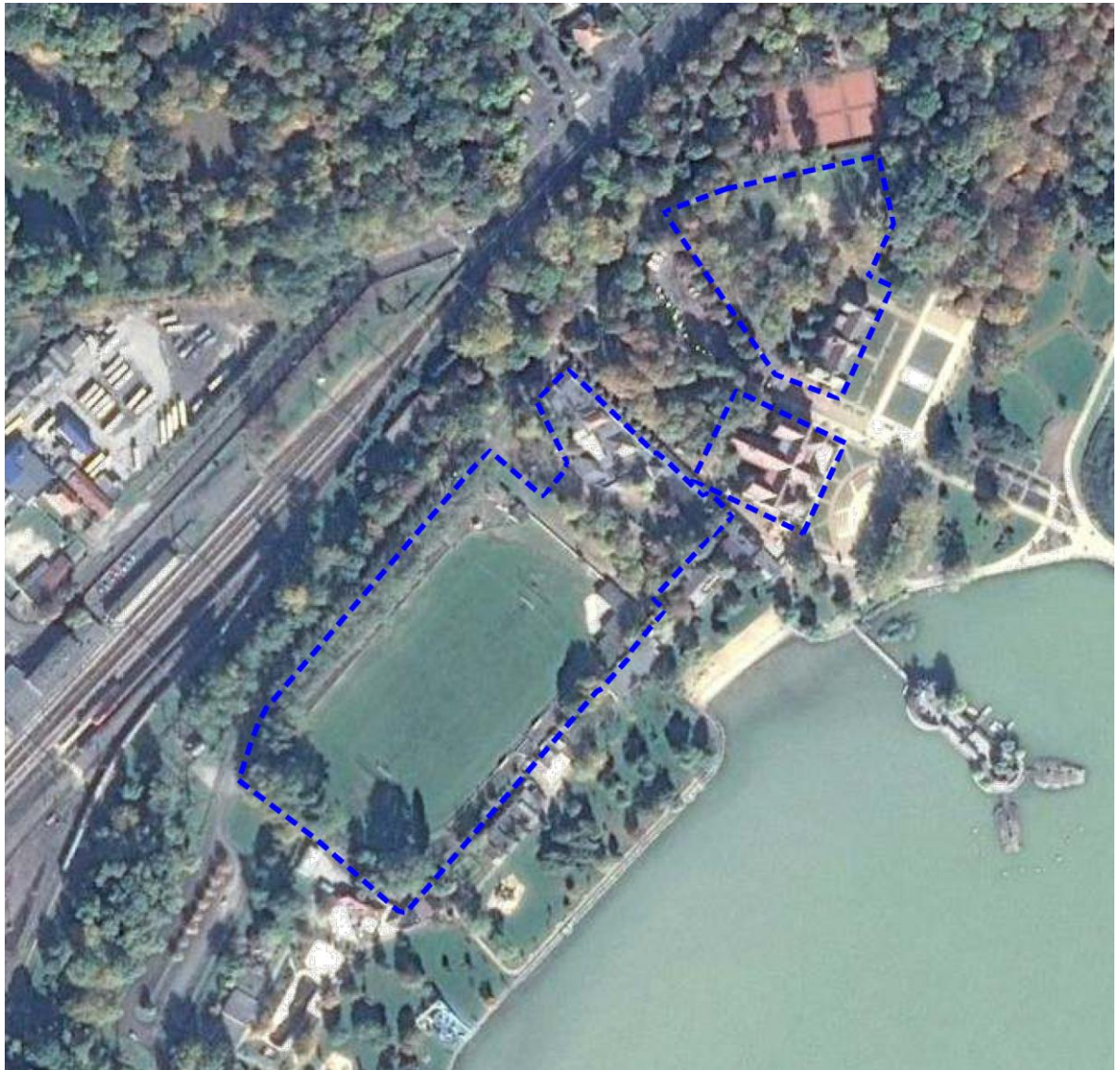


A strand (3823 hrsz) és a vasútvonal közé beékelődő sportpálya a strandhoz kapcsolódó, szálláshelyet is tartalmazó fejlesztése már régi elképzelés, több gondolat bizonyos tervi szintig is eljutott. ennek tükrében a sportpálya fejlesztése helyben nem cél, ez állapotán is látszik már. Csak a használathoz feltétlenül szükséges állagmegóvás jellemzi. A sportpályával szomszédos, a vízpartra, illetve a strandra vezető sétány mellett megtelepedett üzletsor. A több tulajdonosból, bérlőből álló együttes egységes kialakítására, és megjelenésére az utóbbi években születtek lépések, a terület megjelenése továbbra is elmarad a városképi követelményektől. Az üzletsor és a sportpálya fejlesztése, együtt javasolt, a strand fejlesztési elképzeléseivel összhangban.



Jelenlegi beépítettség:

3820 hrsz (Balaton Hotel):	34%
3821 hrsz (Hullám Hotel):	43%
3817/7 hrsz (üzletsor):	22%
3817/4 hrsz (üzletsor):	67%
3817/5 hrsz (üzletsor):	81%
3828 hrsz. (sporttelep):	3,8%



Légifotó a módosítással érintett területei egység megjelölésével (forrás: google)



A közterület fejlesztés távlati képe (tervező: Konstruma Mérnöki Iroda Kft.)





A Hullám és a Balaton hotel épülete, és megújult környezete



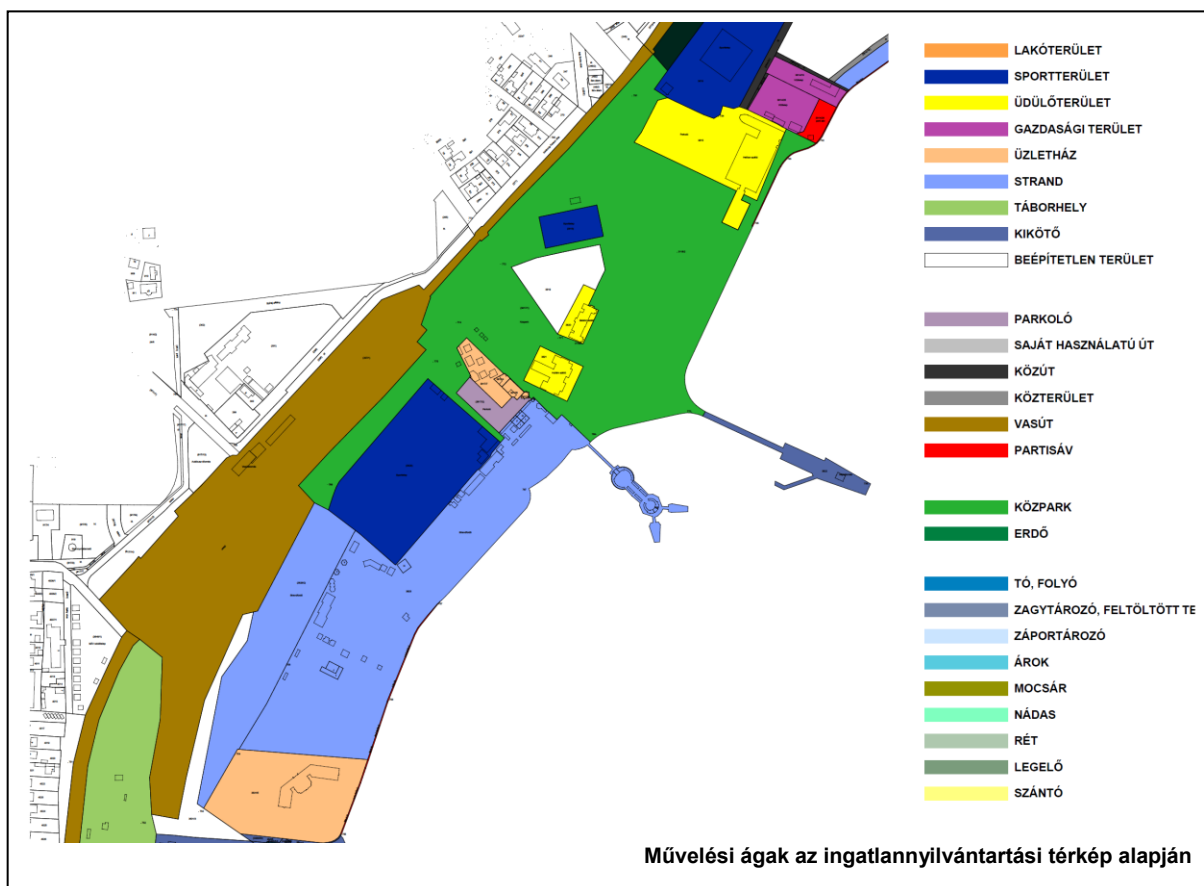
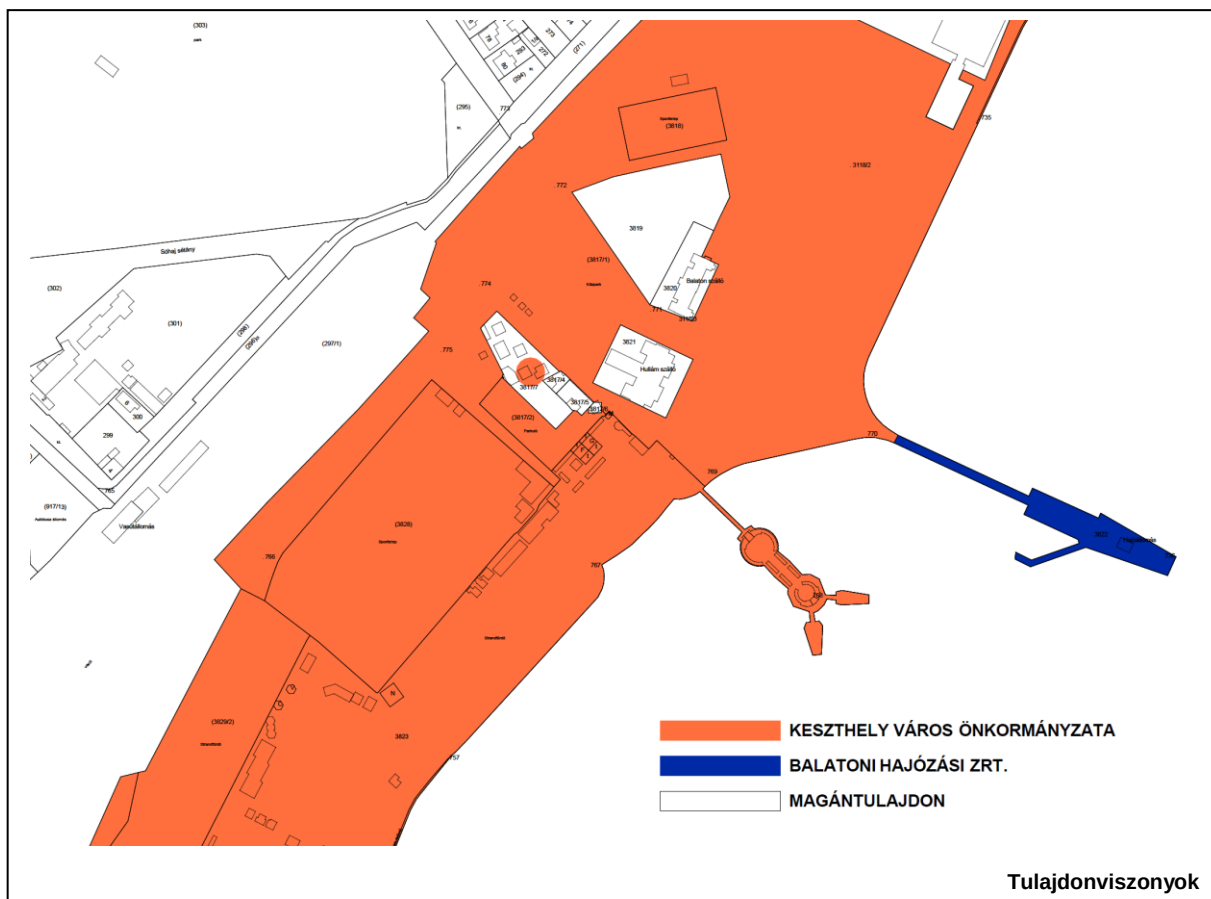
A sportpálya kialakítása, állapota



A sportpálya és az üzletsor közötti, közlekedési, parkolási, áru feltöltési terület



Üzletsor a partra, jelenlegi strand bejáráshoz vezető sétány mellett



A módosítás célja, tartalma és várható hatása

A 2. számú helyszínen két módosítási szándék, illetve cél jelenik meg.

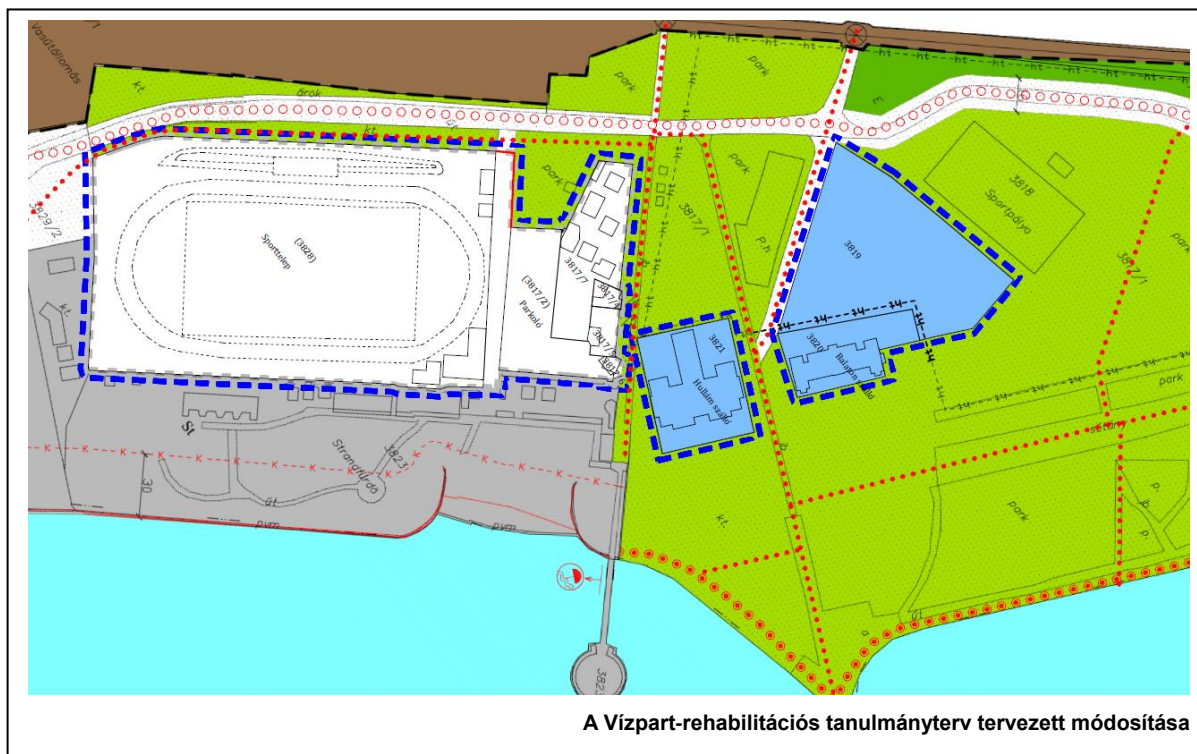
Egyszer a Hullám és Balaton Hotelek terület-felhasználásának, a hasznosításukat, fejlesztésüket segítő módosítása. Javaslat, hogy a hatályos terv szerinti Üdülőtérletből Vegyes terület-felhasználásba kerüljenek át. Ezen módosítás nem érinti a hatályos Tanulmányterv szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt terület határát, így zöldterület igénybevétele nem történik.

A második módosítási szándék, a sportpálya és környezete terület-felhasználásának módosítása. Cél, hogy a fürdőhöz, idegenforgalomhoz kapcsolódó, esetleg szálláshelyet is tartalmazó fejlesztés valósuljon meg. Ezt a hatályos terv nem teszi lehetővé. A vízpartra vezető sétány menti üzletsor kialakítása és megjelenése településképi és működési szempontból nem megfelelő, a strand főbejárati szituációja meglehetősen alulpozícionált. Mindezek alapján a sportpálya, üzletsor, és közöttük lévő közlekedési, árufeltöltési terület egységes fejlesztése javasolt. Ez alapján terület-felhasználásuk felülvizsgálata szükséges. Javaslat a részlegesen összevont terület-felhasználási egység, mely a legfontosabb kereteket rögzíti, a részletes övezetet és övezeti előírásokat a helyi építési szabályzat meg tudja fogalmazni.

E módosítási elemnél sem történik zöldfelület igénybevétele. Újonnan beépítésre szánt terület kijelölése történik, a parkoló és árufeltöltő terület beolvad az egységes terület-felhasználásba. Ez után a szükséges zöldfelület létesítése megtörténik. Nagysága, és helye külön fejezetben részletezett.

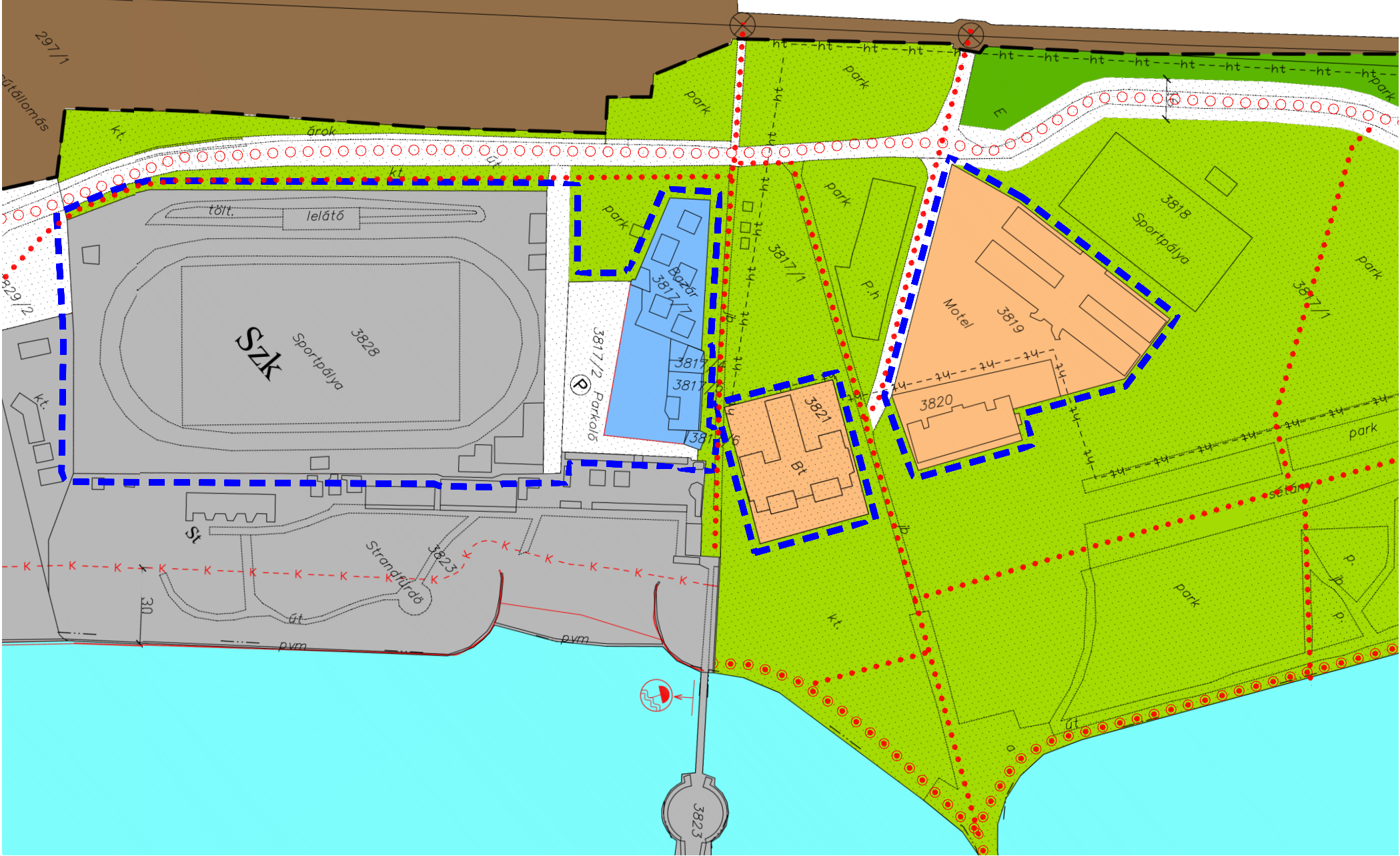
A módosítás várható hatásaként a hotelek, a sportterület és üzletsor terület-felhasználásának módosításával, az egyes területek fejlesztésének keretei, határai és elvárásai egyértelműen meghatározhatók. Keszthely Város Önkormányzata által, a területre meghatározott fejlesztési céljai megvalósíthatóvá válnak.

A tervezett módosítást az alábbi ábra mutatja be, az 1:2000 méretarányú, a hatályos és a tervezett állapotot egymás mellett bemutató tervlap ezt követően jelenik meg.

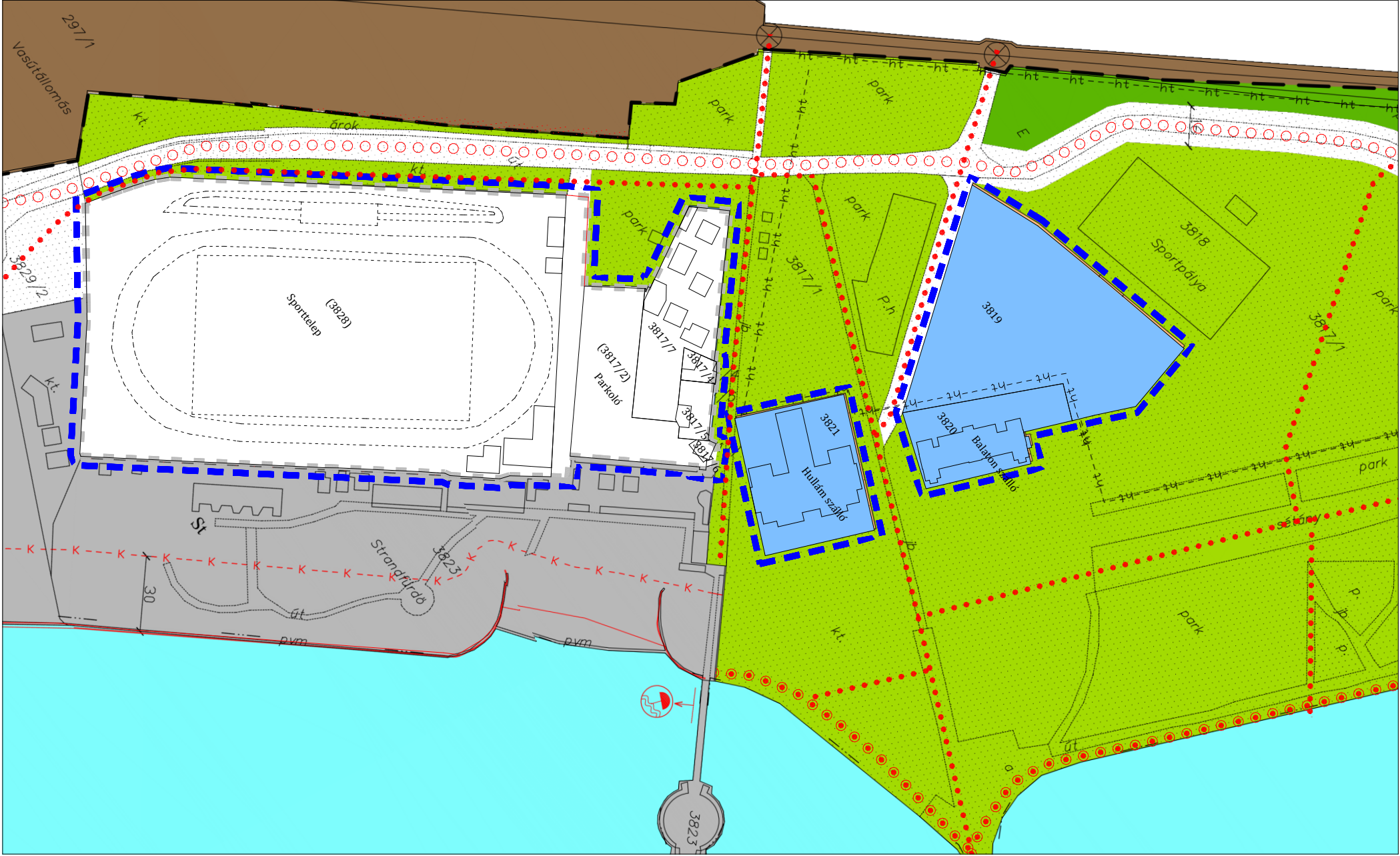


02 módosítási helyszín	MUNKA MEGNEVEZÉSE: KESZTHELY VÁROS VÍZPART-REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁSI KÖVETELMÉNYEKSEL ÉRINTETT TERÜLETÉNEK LEHATÁROLÁSÁRÓL, ÉS A VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK ELFOGADÁSÁRÓL SZÓLÓ 18/2004. (IX.11.)TNM RENDELET MÓDOSÍTÁSA			 m=1:2000	
	MEGBÍZÓ: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 KESZTHELY FŐ TÉR 1.	TERVEZŐ: 5T ÉPÍTÉSZETI ÉS VÁROSFEJLESZTÉSI KFT. 7627 PÉCS, MAGYAR U. 7.	DÁTUM: 2017. MÁJUS	TELEPÜLÉSTERVEZŐ Kovács Péter TT-02-0656 TELEPÜLÉSTERVEZŐ Horváth Márton KÖRNYEZETVÉDELEM Lovasi Katalin	

Hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmányterv



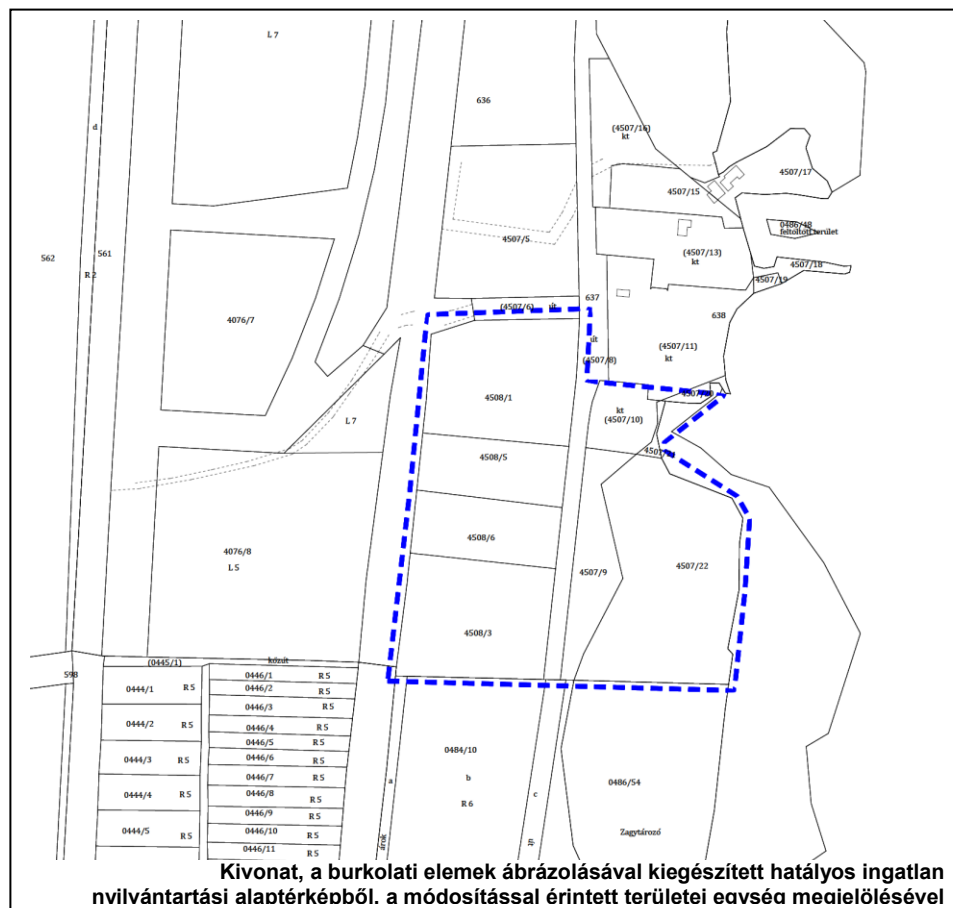
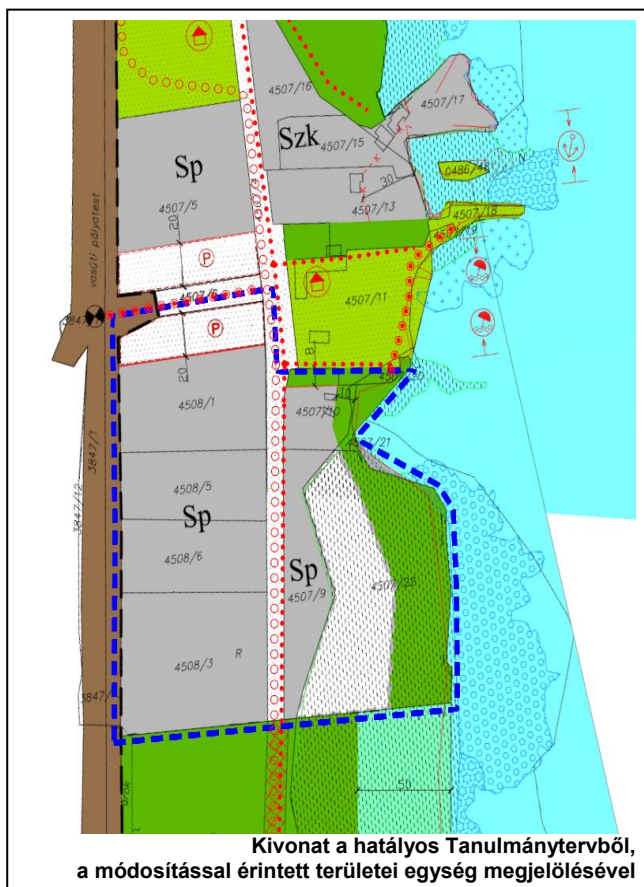
Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv tervezett módosítása

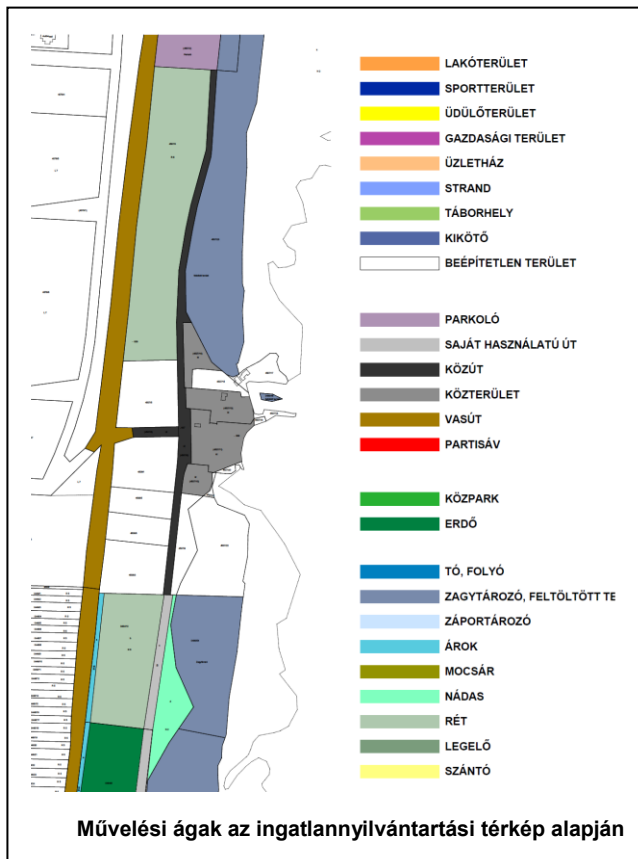
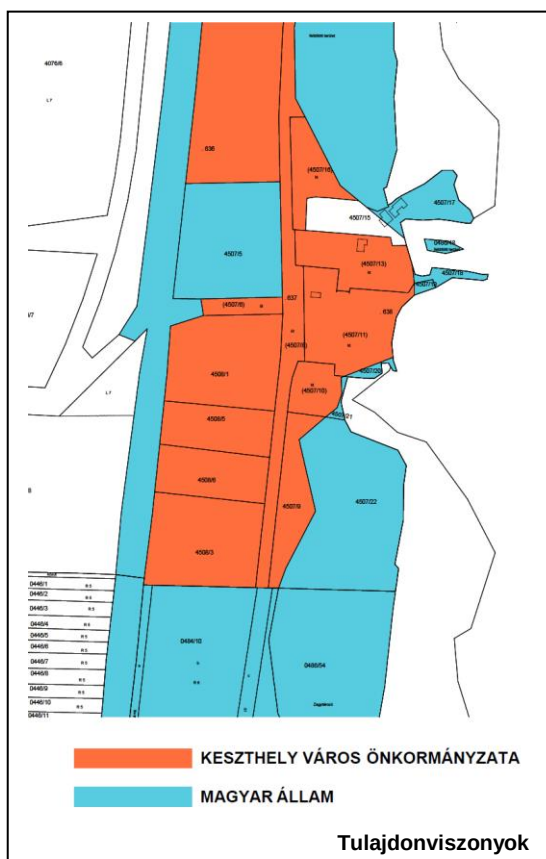


05.3. A 3. számú módosítási helyszín

Jelenlegi állapot és használat, adottságok

Keszthely déli szabad strandja környezetében fekvő, belterületi ingatlanok, jelenleg spontán növekedett növényzettel borítottak. A strand és a kikötő környezetében a hatályos Tanulmányterv jellemzően sportolási célú, beépítésre szánt különleges területeket jelöl. Az ingatlanok nagyobb részben önkormányzati, kisebb részben állami tulajdonúak. Jelen eljárás 1-2. számú módosítási helyszíneken tervezett módosítások eredményeként további, új zöldterület kijelölésére van szükség. A tulajdonviszony, adottságai és környezete az itt megjelölt területeket alkalmassá tette e célra.

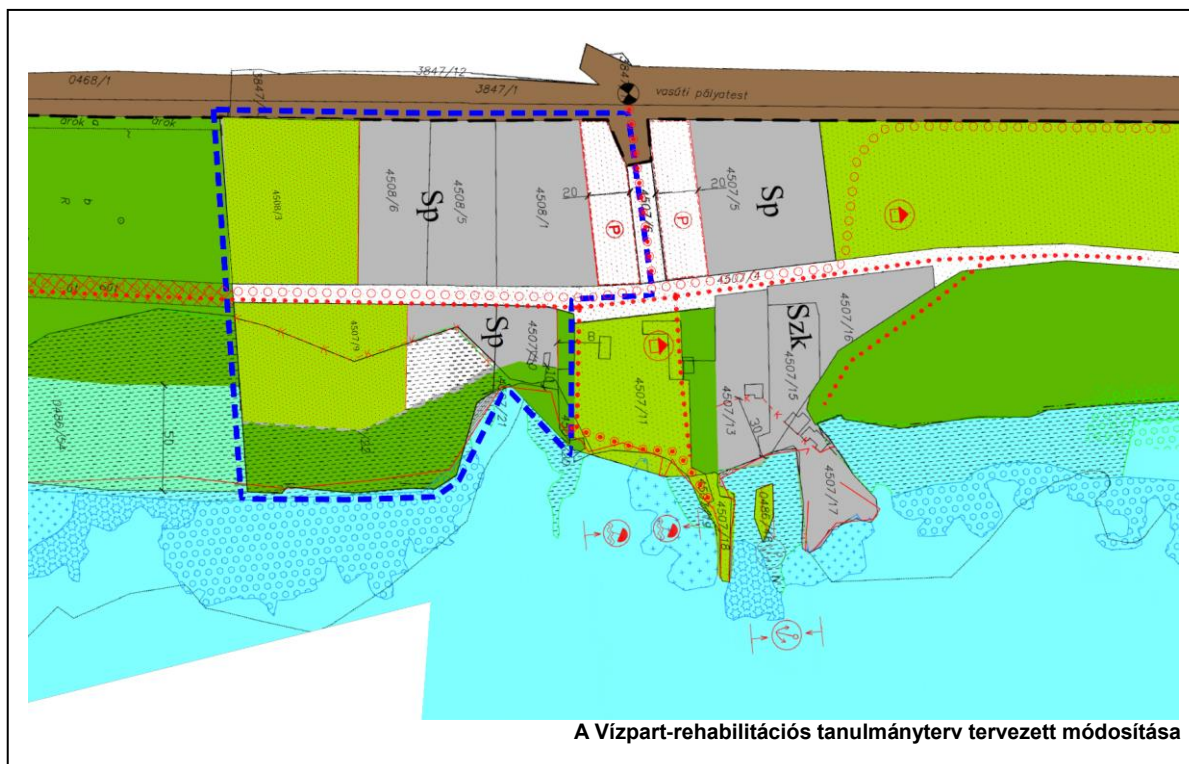




A módosítás célja, tartalma és hatása

A módosítás során a 4508/3 hrsz egésze, illetve a 4507/9, 4507/22 hrsz ingatlanok egy része terület-felhasználása különleges sportterületről zöldterületre változik. A Tanulmányterv további elemei nem módosulnak.

A módosítással a jelen eljárásban tervezett változások következtésben szükséges zöldfelületi arány biztosítottá válik.



06. Zöldterületek módosítása, egyenlegszámítás

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (Btv.) zöldterületek kialakítására, megőrzésére, és fejlesztésére vonatkozóan szigorú szabályokat fogalmaz meg (6.§, 6/A.§, 6/B.§). A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv területére vonatkozó szabályokat a 6.§. tartalmazza. A zöldterület átsorolásának feltételeit a (2) bekezdés tartalmazza:

„(2) Zöldterületen más települési területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével és az alábbi feltételek egyidejű megléte esetén jelölhető ki:

- a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá,*
- b) a vízpart-rehabilitációs tervben kijelölt közhasználatú parti sétány hossza nem csökkenhet,*
- c) a vízpart-rehabilitációs tervben kijelölt közhasználatú parti sétány legalább 10 m szélességgel a természetes vízparti vegetáció sérelme nélkül biztosítható,*
- d) az újonnan kijelölt zöldterület a települési önkormányzat vagy a magyar állam tulajdonában van,*
- e) az újonnan kijelölt zöldterület a vízpart-rehabilitációs szabályozással érintett területen van, vagy az átsorolást követően megmaradó és az újonnan kijelölt zöldterület összefüggő zöldterületet alkot,*
- f) az ingatlan-nyilvántartás szerint állami vagy önkormányzati tulajdonban álló közpark vagy közkert esetén az átsorolás legfeljebb az átsorolással érintett zöldterület 15%-ára, egyéb zöldterületek esetén 40%-ára terjedhet ki, és*
- g) az átsorolni kívánt zöldterület nem váltható ki természetvédelmi oltalom alatt álló terület zöldterületi kijelölésével.”*

Továbbá Btv. rendelkezéseiben rögzített (18.§), hogy a beépítésre szánt területek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő méretű Közhasználatú zöldterületet kell biztosítani:

„18. §²¹ (1) A települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület települési területfelhasználási egység területének növelése esetén a közhasználatú zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület, illetve védőerdő egyidejű létesítésével és a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adásával alakítható ki.”

A Tanulmányterv módosítása során, a zöldterületeket érintően végrehajtott módosítások az elvárásoknak megfelelnek. A módosítás a zöldterületek kialakítását és fenntartását a Btv.-ben megfogalmazottakkal összhangban fontosnak tartja.

A zöldterületeket érintő módosítások a következő táblázatok foglalják össze:

Zöldterületi mérleg:

	megszűnő zöldterület	új zöldterület
1. helyszín	8.307 m ²	-
2. helyszín	-	-
3. helyszín	-	4.872 m ² 4.520 m ²
összesen:	8.307 m²	9.392 m²
		1085 m² plusz zöldterület



Az 1. számú módosítási helyszínen megszűnő zöldterület



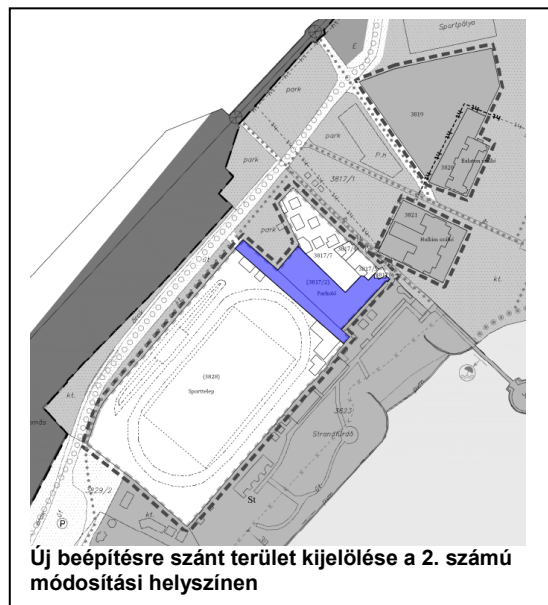
A 3. számú módosítási helyszínen új zöldterület

Újonnan beépítésre szánt területek:

(utána 10 %-zöld kialakítandó)

	újonnan beépítésre szánt terület	új zöldterület létesítendő (10%)
1 helyszín	8.307 m ²	831 m ²
2. helyszín	2525 m ²	253 m ²
3. helyszín	csökken a beépítésre szánt terület	
összesen:	10.832 m²	1084 m²

A zöldterületi mérlegben adódó plusz területnagyság biztosítja az újonnan beépítésre szánt területek után biztosítani szükséges nagyságrendet.



Zöldterületek átsorolása %-ban ingatlanonként:

	hatályos tervben zöldterület	módosításban zöldterület	csökkenés mértéke
1 helyszín			
	24.108 m ²	15.801 m ²	34,5 %

07. A módosítások és a közlekedés, közműellátás, örökségvédelem, környezetalakítás, területrendezési terveknek való megfelelés összefüggései.

07.1. Közlekedés

A tervezett módosítások közlekedési területet érdemben nem érintenek. Az alapvető közlekedési hálózat elemei nem változnak.

Közlekedést érintő egyetlen változás a 2. módosítási helyszínen történik, a sportpálya és az üzletsor közötti parkolóterület beolvad a részlegesen összevont területfelhasználásba. E parkoló ma is elsősorban az üzletek, strand és sportpálya üzemeltetéséhez kapcsolódó személyzet parkolójaként használt. A fejlesztések megvalósulása során az agy keletkező parkolóigényt telken belül kell kielégíteni.

07.2. Közműellátás

A tervezett infrastrukturális, és területhasználati módosítások a közműellátás rendszerét és kapacitását érdemben nem befolyásolják. A meglévő hálózat fejlesztésének lehetősége, a tervezett közműelhelyezési területek biztosítják a létesítmények ellátásának lehetőségét.

07.3. Örökségvédelem

A Tanulmányterv Keszthely területén az örökségvédelmet érintően a helyi természetvédelmi területet és a nemzeti park, illetve Fenékpusztai térségében a régészeti terület határát jelöli. A 3. számú módosítási helyszín érinti a 10539 sz. régészeti lelőhelyet. Ezen kívül a partszakasz érintett két műemlék (Balaton szálló, Hullám szálló) és ezek műemléki környezetével. Helyi védett épület a szigetfürdő együttese. Valamint Natura 2000 terület a Balaton.

A tervezett módosításoknak az említett kulturális értékeket érdemben nem érintik, azokra gyakorolt hatása így nem jelentős. A Balaton és Hullám szállók megőrzését, fenntartását, fenntartható fejlesztését és bemutatását a tervezett módosítás kifejezetten segíti.

07.4. Környezetalakítás

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiával és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezés sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint „a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv” esetén környezeti értékelést kell végezni a várható jelentős hatások ellenőrzése érdekében.

A települések egyes részeinek településrendezési eszközei kidolgozásakor, módosításakor a környezetre gyakorolt jelentős hatás(-ok) figyelembevételével, az érintettek

véleménye alapján dönt a döntéshozó a környezeti értékelés elvégzésének szükségességéről.

A Tanulmányterv módosítására vonatkozó tervezési program alapján előzetesen értékelésre került az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. §-ának, és 2. sz. melléklete figyelembe vételével a várható környezeti hatások jelentősége.

Az előzetes vizsgálatok alapján a módosítások jelentős környezeti hatást nem indukálnak, így a módosításhoz külön környezeti vizsgálati munkarész készítését nem tartotta indokoltnak az Önkormányzat. A környezeti vizsgálat szükségességét a területrendezésért felelős miniszter az érintettek véleményének kikérésével dönti el.

A Tanulmányterv módosítása során elvégzett helyzetfelmérés és helyzetelemzés alapján megállapítható, hogy az építési övezetek módosításai a környezethasználat minőségét nem, vagy kedvező irányba változtatja.

Az engedéllyel megvalósult létesítmények övezeteinek lehatárolása és a jogszabályalkotás változásai átvezetése környezetvédelmi szempontból a szabályozottságot javítja.

Az egyes módosítások környezetre gyakorolt hatását az alábbiakban foglaltuk össze:

1. számú módosítási helyszín:

A 2004-ben engedéllyel létesült kikötő a környezetvédelmi szabályozottság szempontból zöldterületi funkció tekintetében nem kezelhető. A módosítás (kikötő működésének jogszerű biztosítása) környezetvédelmi érdekeket nem sért.

2. számú módosítási helyszín:

A terület rehabilitációját a kisebb és csak több ütemben megvalósítható üdülőfejlesztés helyett jobban segíti a vegyes terület övezetbe való sorolása. A fejlesztési lehetőség színvonalas települési környezet kialakítását biztosíthatja. A telekadottságok és beépítettség alapján a módosítás javítás jellegű, környezetvédelmi szempontból nem releváns.

A fejlesztés követelményeknek megfelelő tervezésével és engedélyezésével a módosításnak környezetvédelmi akadálya nem prognosztizálható.

A felújításra, korszerűsítésre váró sporttelep és üzletsor területe egységes szabályozása lehetővé teszi a terület komplex fejlesztését. A fejlesztési tervek idegenforgalmi, turisztikai, vagy akár sportolási céllal összekötve is kialakítható az összevont terület-felhasználási egységben.

A fejlesztés követelményeknek megfelelő tervezésével és engedélyezésével a módosításnak környezetvédelmi akadálya nem prognosztizálható.

3. számú módosítási helyszín:

A zöldterületi övezet a környezetminőségét javítja.

07.5. Területrendezési terveknek való megfelelés

A Btv. alábbi övezetei érintik összességében a Tanulmányterv területét:

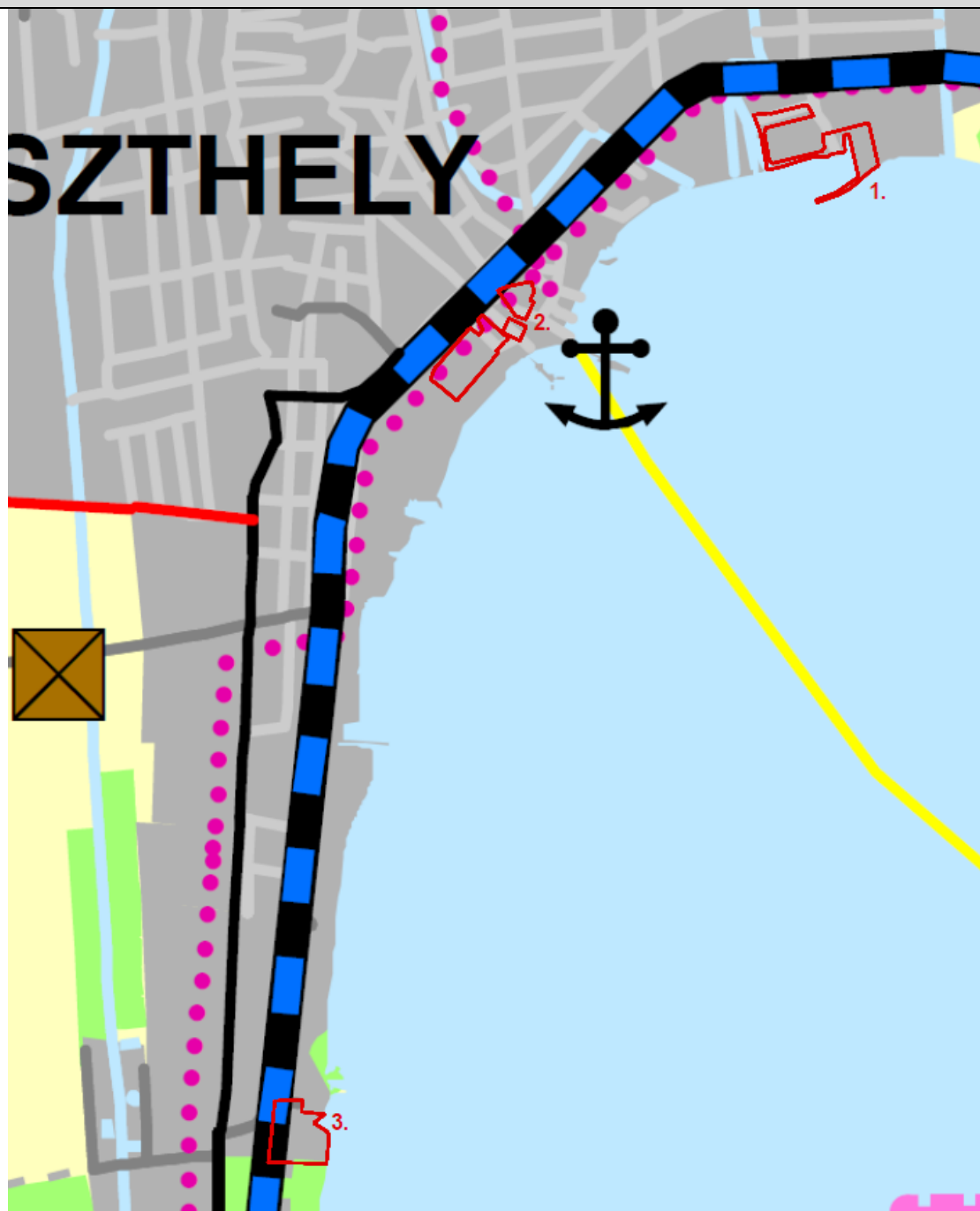
- Magterület
- Magterület övezetébe tartozó felszíni víz
- Pufferterület
- Pufferterület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz
- Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület
- Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség
- Felszíni vízminőség-védelmi terület
- Tómeder
- Települési terület
- Általános Mezőgazdasági terület
- Erdőterület
- Erdőtelepítésre alkalmas terület



A módosítással érintett területek mindegyike a települési térség övezete esnek. A módosításokat érintő övezetek: Ö-3 Pufferterület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz (teljes parti sáv), SZ-1 Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területek (teljes parti sáv).

Csakúgy, mint a hatályos Tanulmányterv, (és a hatályos településrendezési tervek is), a tanulmányterv módosításában foglaltak is összhangban vannak a térségi területrendezési tervekkel.

Térségi szerkezeti terv



Jelmagyarázat



Kiemelt üdülőkörzet határa

Térségi területfelhasználás



Erdőgazdálkodási térség



Mezőgazdasági térség



Vízgazdálkodási térség



Települési térség

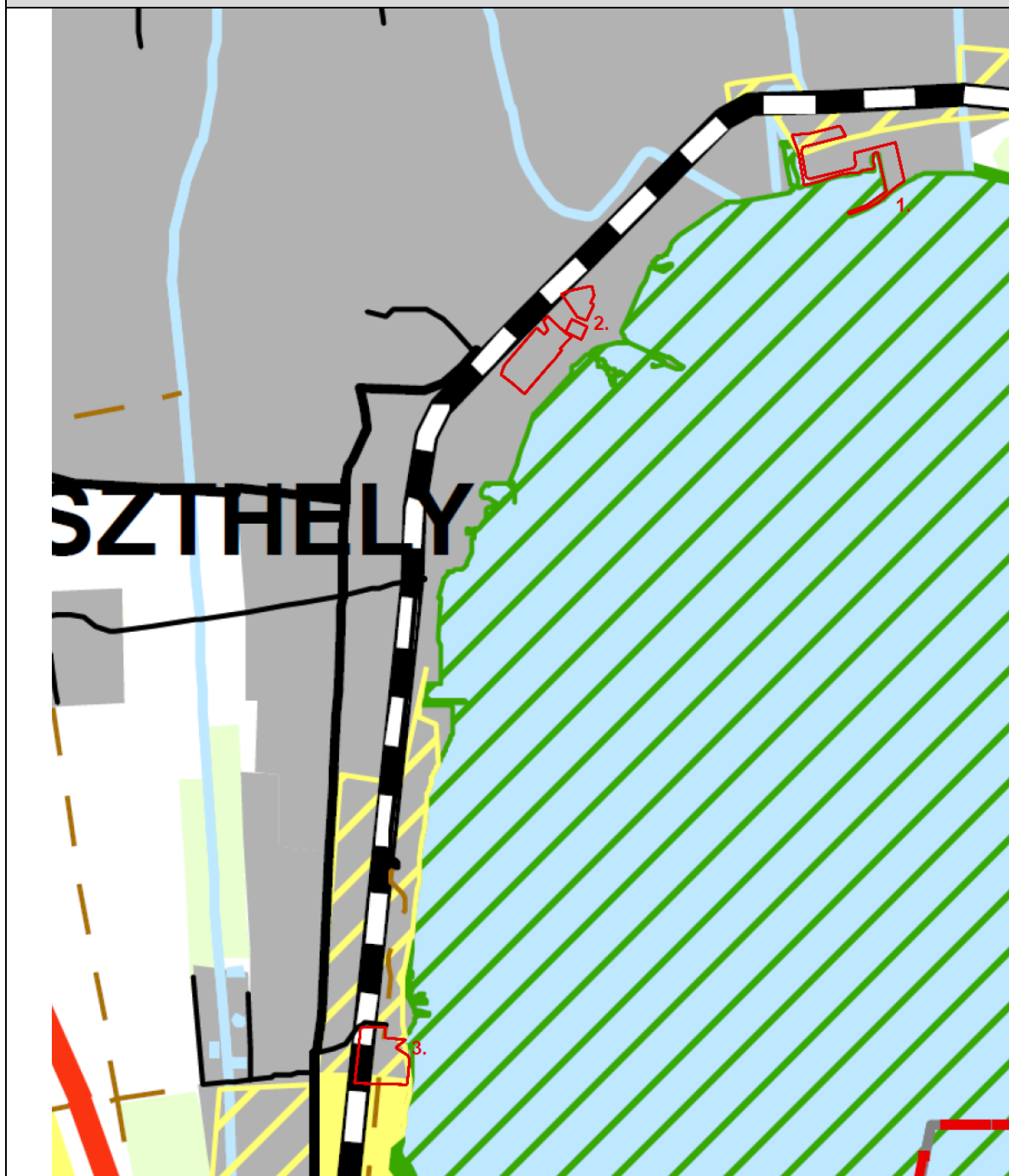


Egyedileg meghatározott térség



Építmények által igénybe vett térség

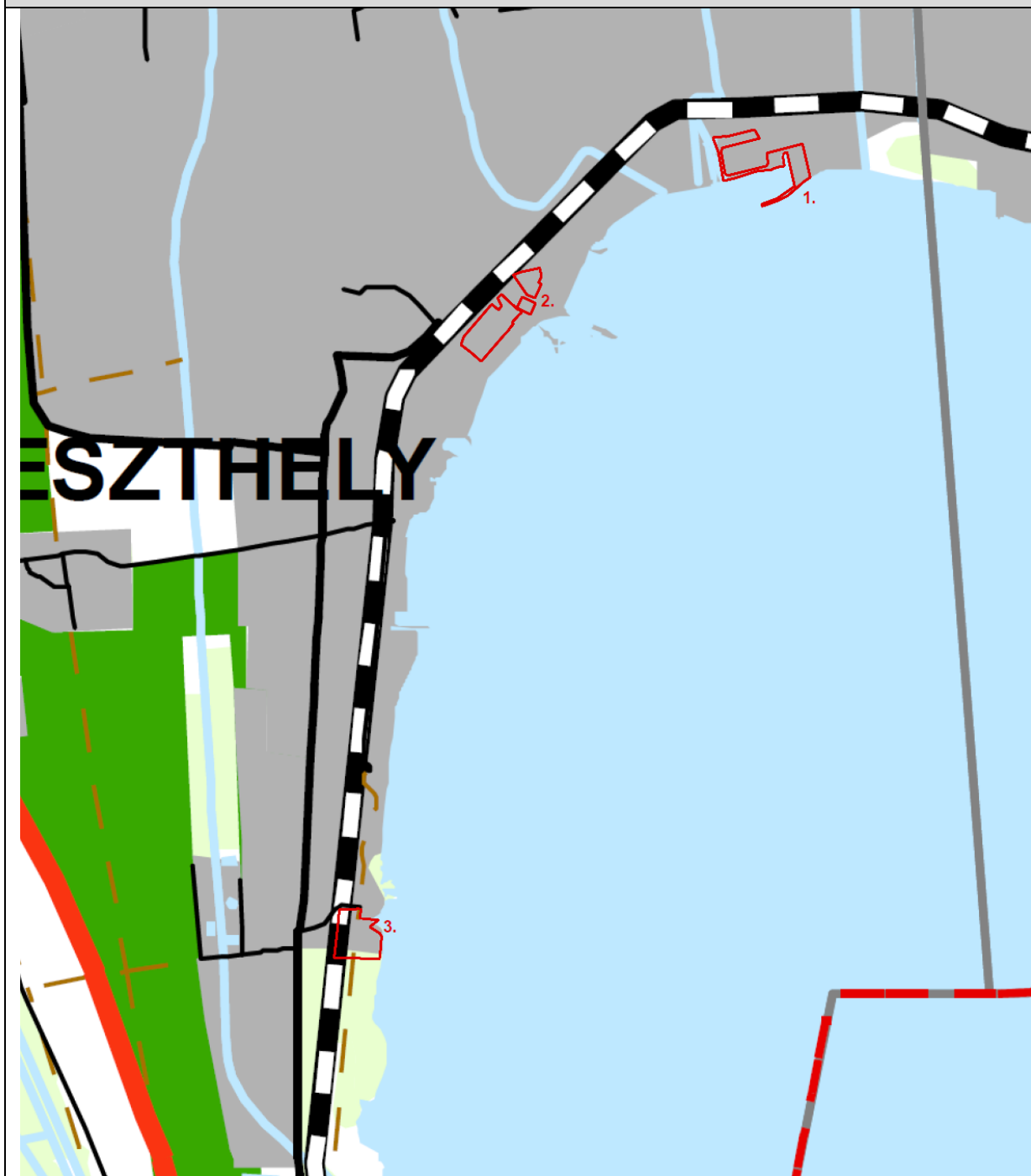
Magterület övezete, Ökológiai folyosó övezete, Puffer terület övezete



Jelmagyarázat

- Ö-1 Magterület
- Ö-2 Ökológiai folyosó
- Ö-3 Pufferterület

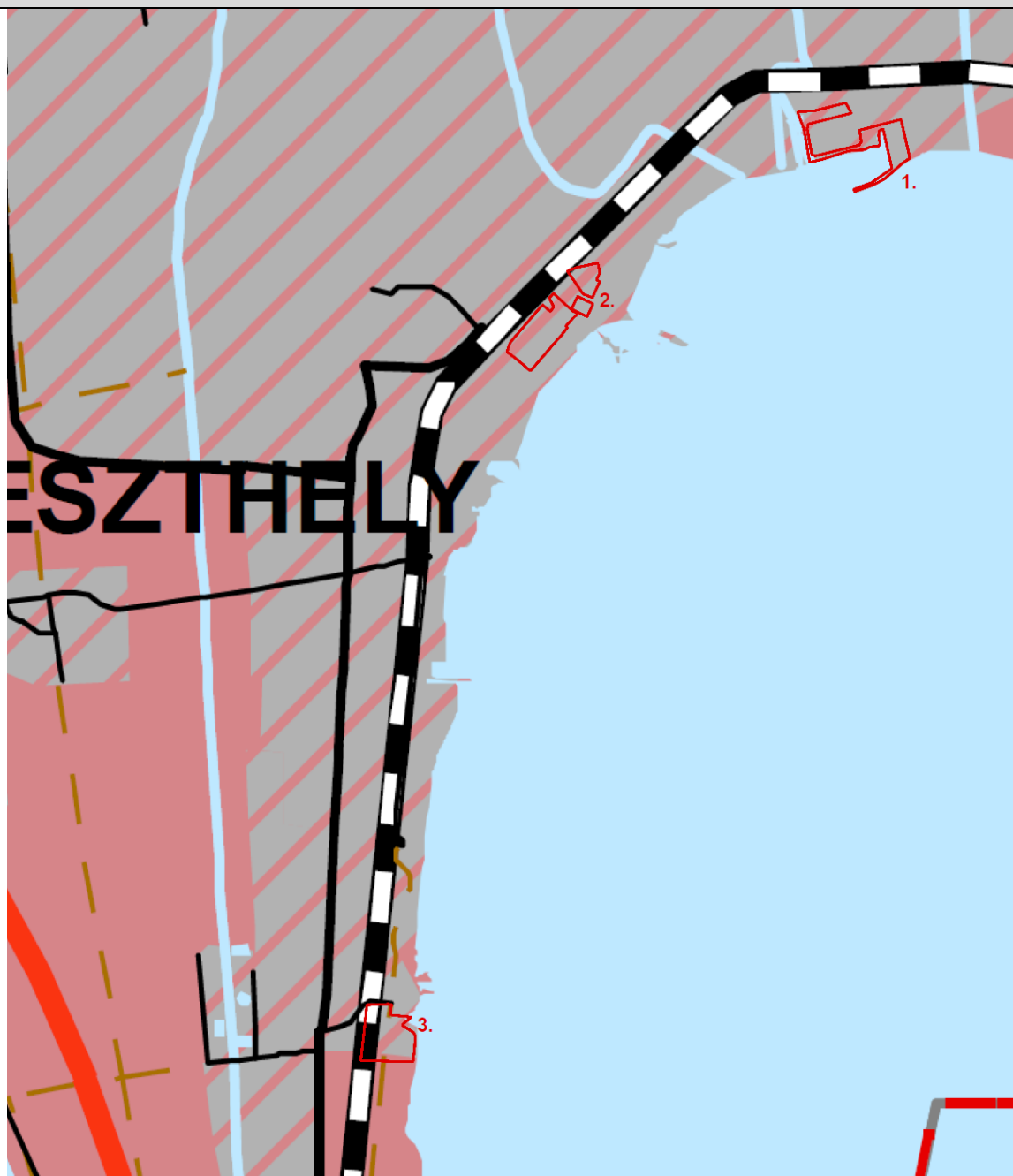
Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete



Jelmagyarázat

-  T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület
-  T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetébe tartozó települési térség

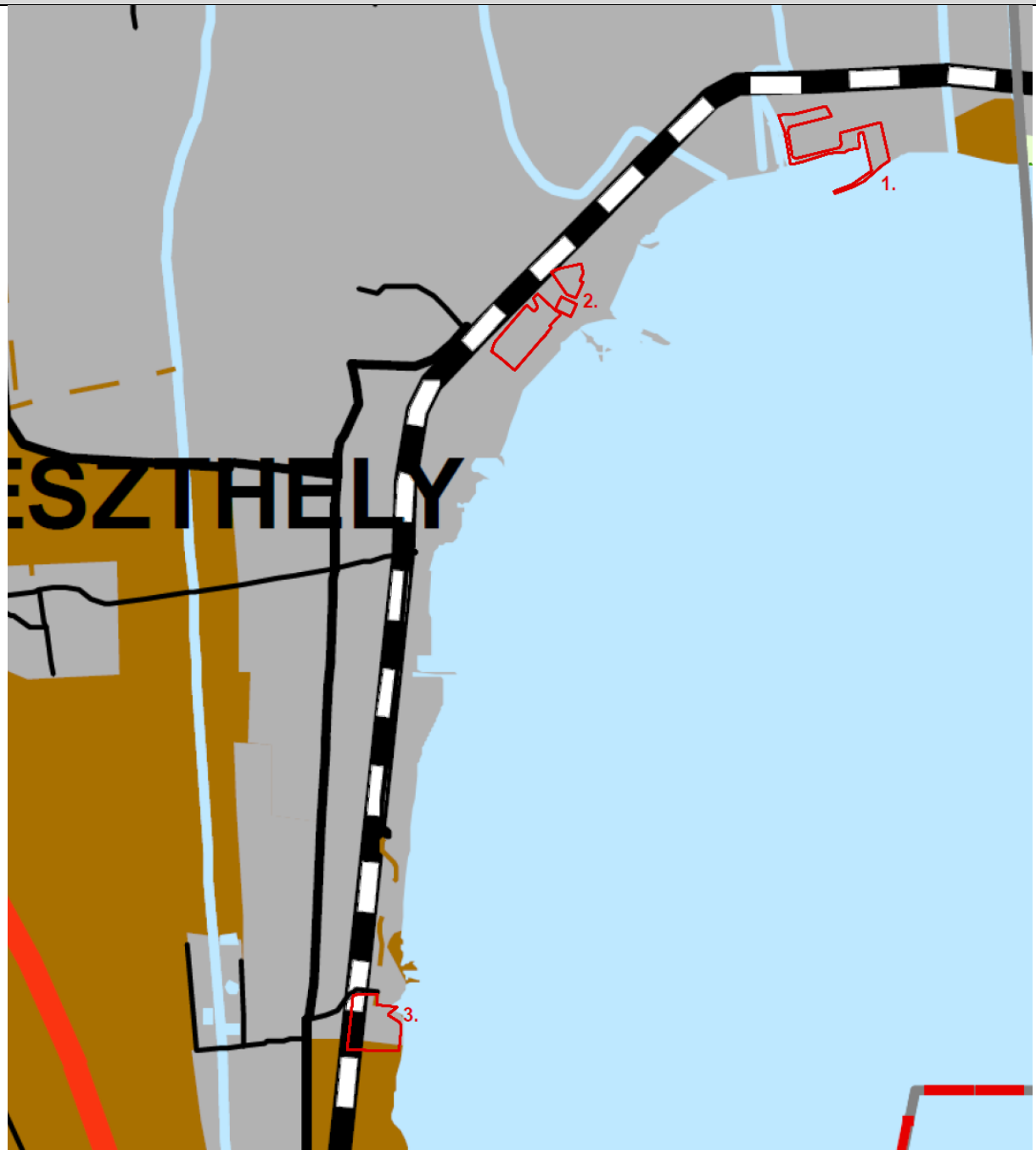
Történeti települési terület övezete



Jelmagyarázat

-  T-2 Történeti települési terület
-  T-2 Történeti települési terület övezetébe tartozó települési térség

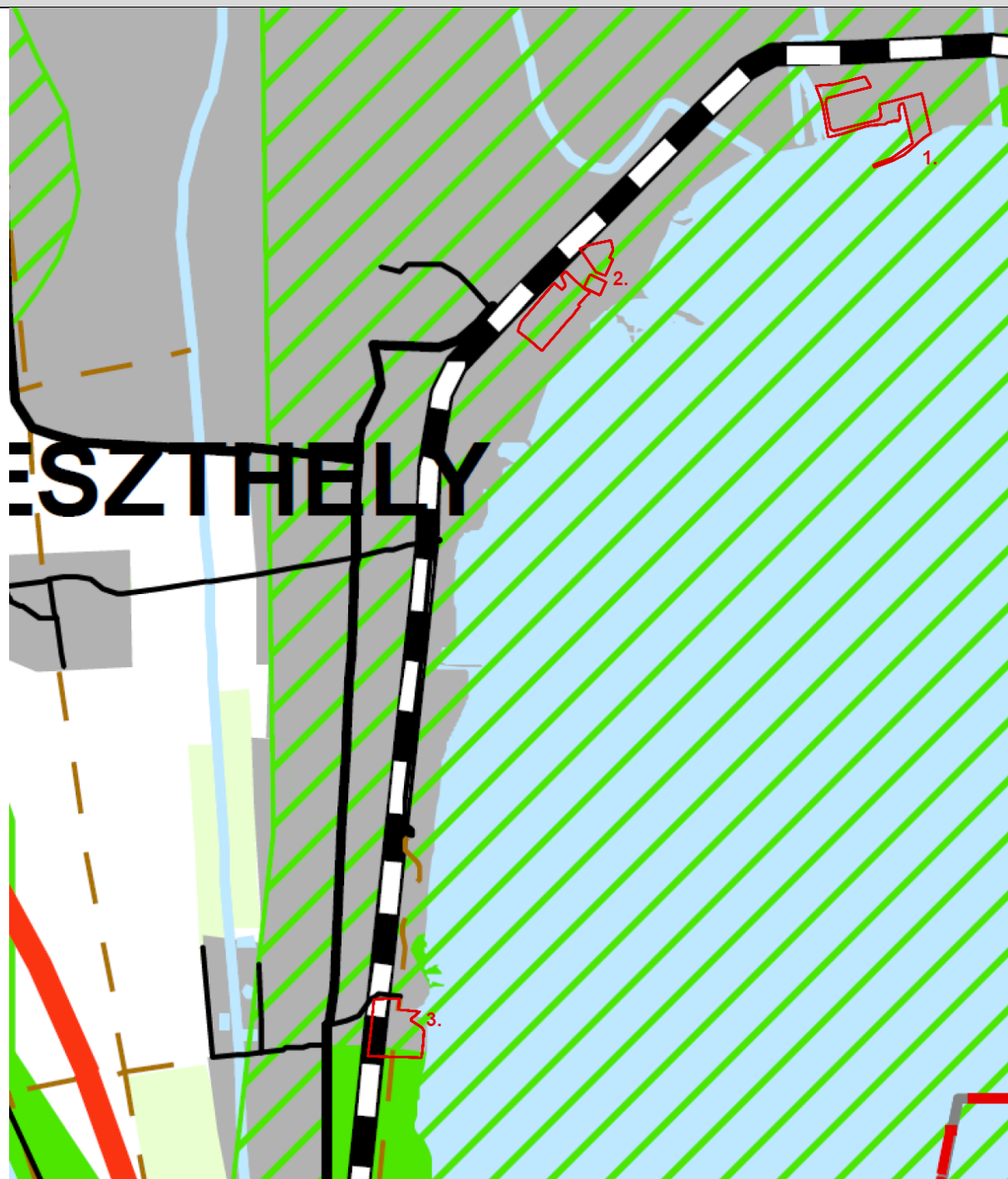
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete



Jelmagyarázat

 A-1 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület

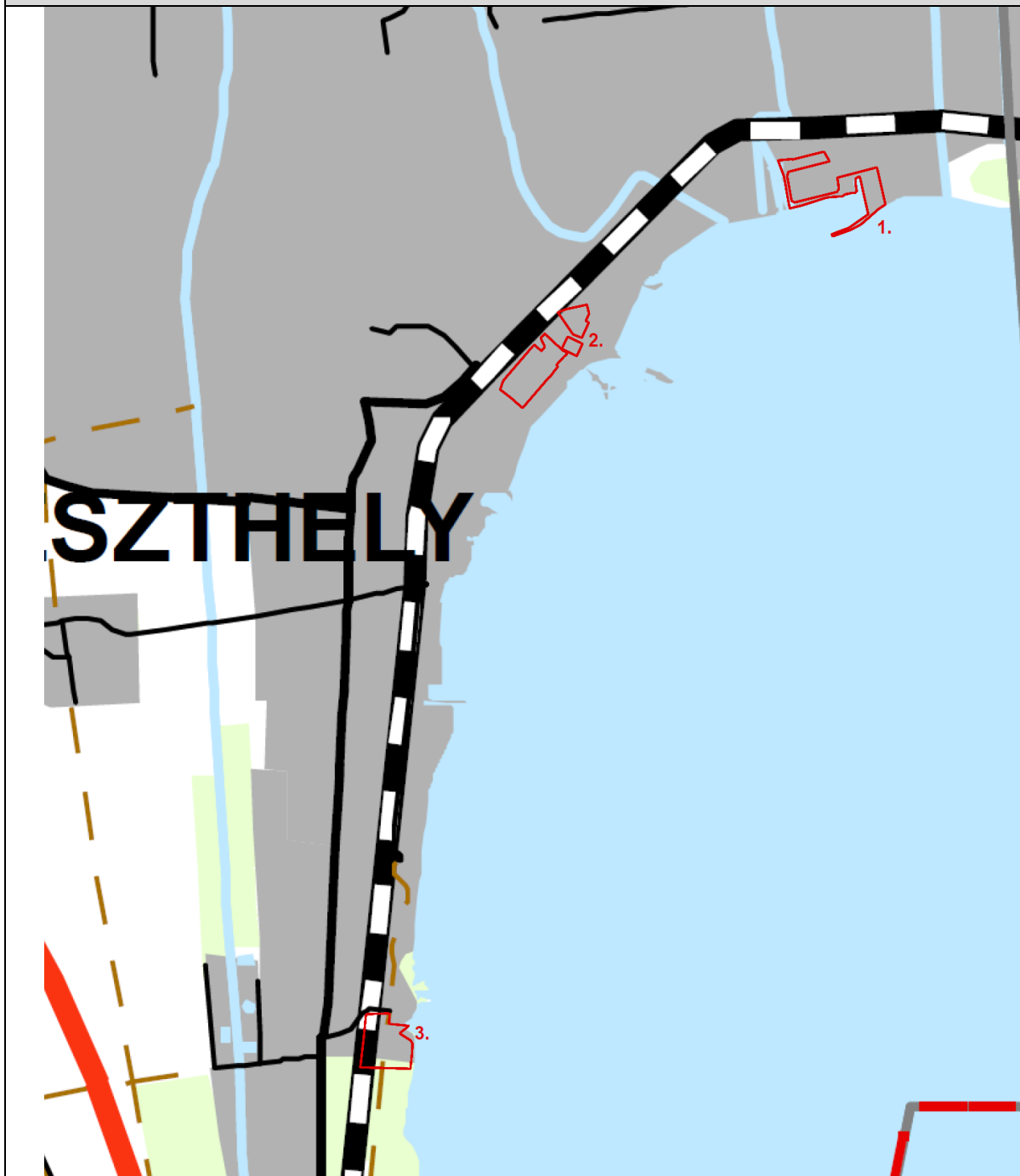
Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete



Jelmagyarázat

-  Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület
-  SZ-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozó települési térség

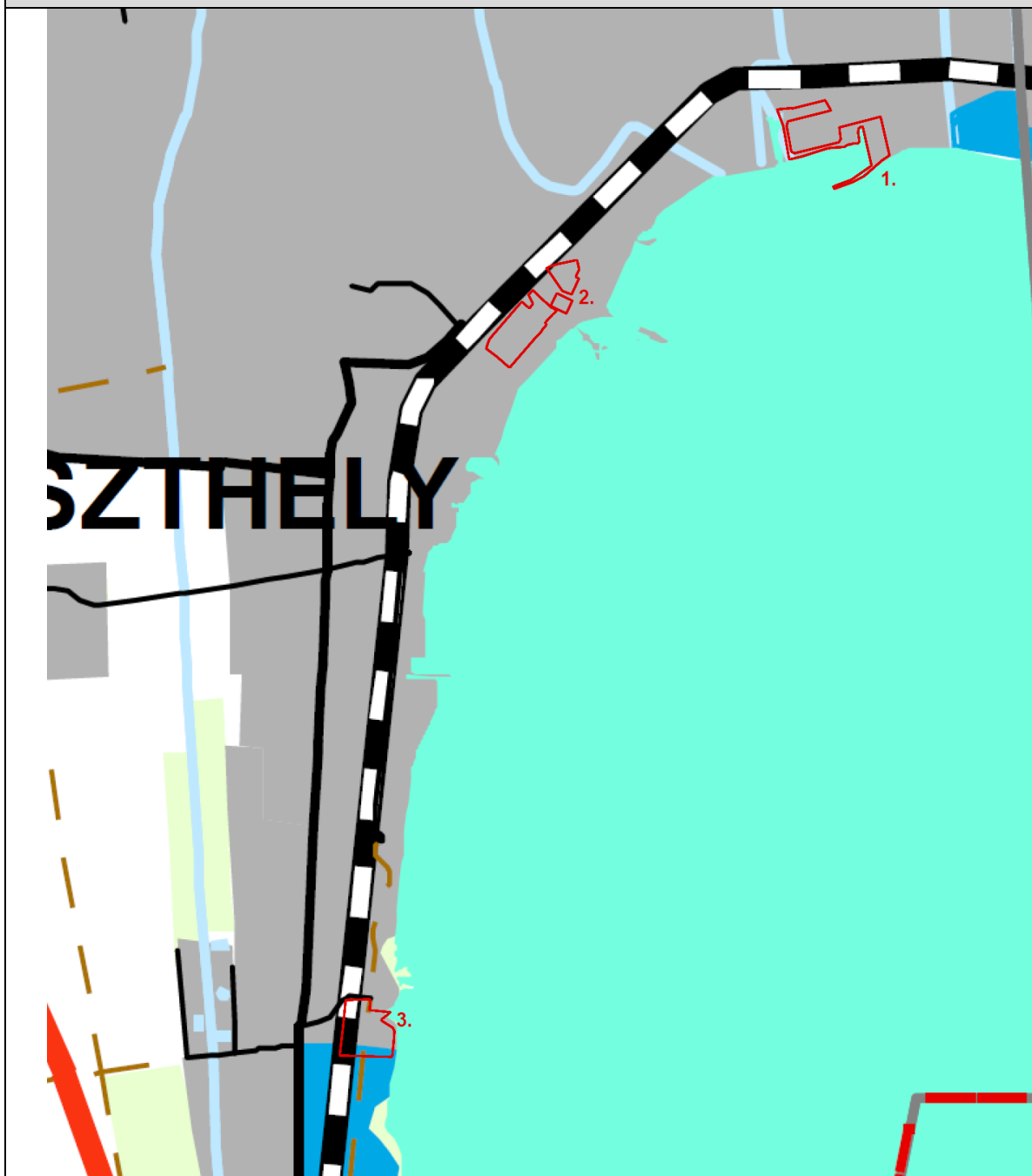
Vízerózióknak kitett terület övezete



Jelmagyarázat

 P-2 Vízerózióknak kitett terület

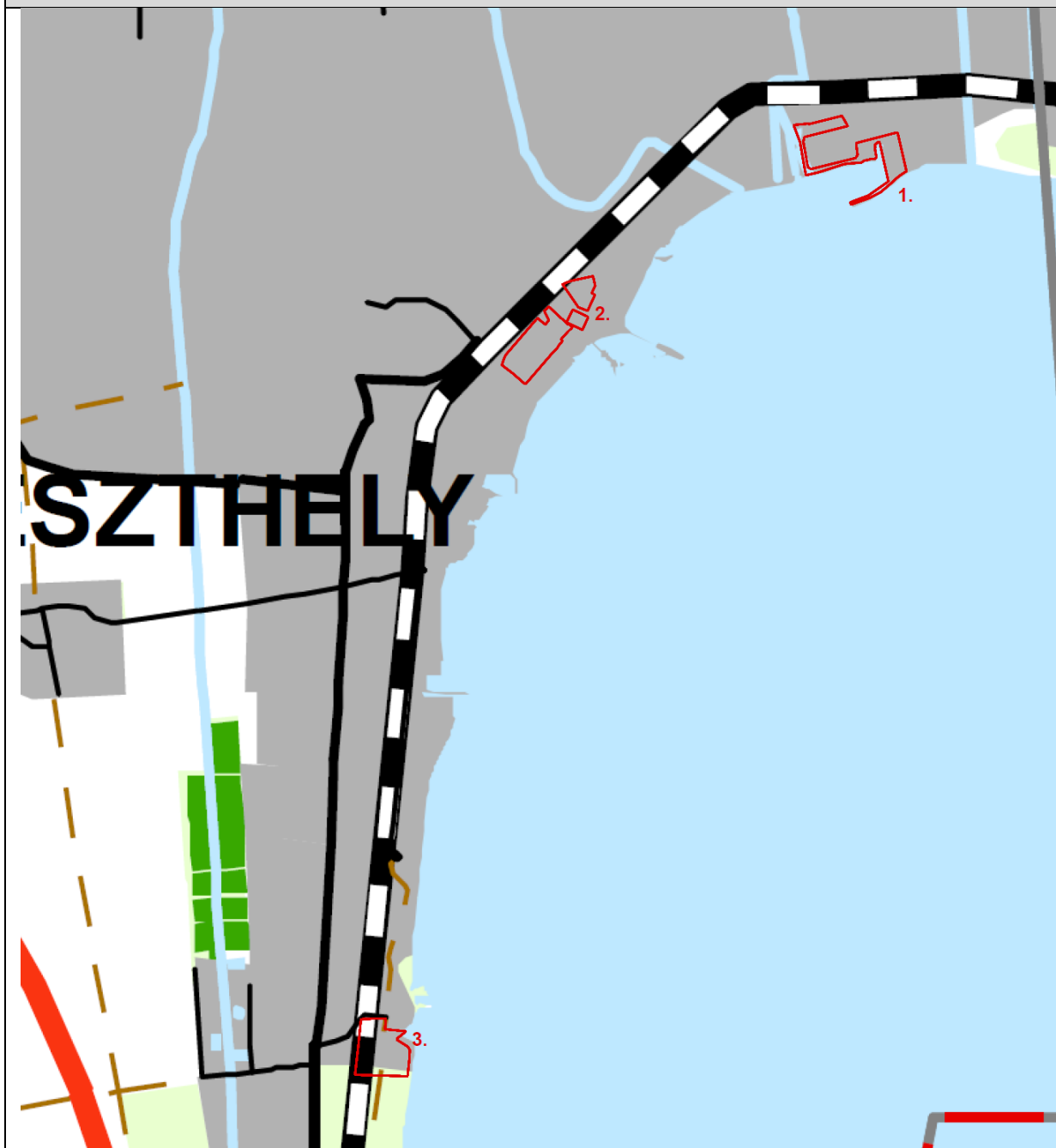
Felszíni vízminőség-védelmi terület



Jelmagyarázat

-  F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület
-  F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települési térség és felszíni víz
-  D-1 Tómeder

**Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete,
Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete**



Jelmagyarázat

- M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület
- E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület

**Turisztikai fejlesztési terület övezete,
Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete**



Jelmagyarázat

- Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület
- C-1 Szőlőtermőhelyi kataszteri terület