

BALATONFÜZFŐ VÁROS VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV MÓDOSÍTÁSÁT ELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

Szakmai egyeztetési tervdokumentáció



Budapest, 2014. november

BALATONFÜZFŐ VÁROS VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV MÓDOSÍTÁSÁT ELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

Szakmai egyeztetési tervdokumentáció

Generál tervező: Város és Ház Bt.
1143 Budapest, Gizella út 24-26.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervezők:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073, Lázár Tibor: TT/1 01-5041

Városrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.	
Területrendezés, zöldfelület, környezetvédelem:	Lázár Tibor TK1 01-5041/12	Környezetterv Kft.	
Közlekedés:	Nagy Szabolcs MKSZ 13-11270	Város és Ház Bt.	

Megbízó: Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester: Marton Béla
Főépítész : Hornyák Attila

Budapest, 2014. november

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	3
I. Előkészítés	4
1.1 A módosítási igények bemutatása.....	4
1.2. Áttekintő térkép.....	7
II. Vizsgálatok	8
2.1 Tervi előzmények vizsgálata, hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek.....	8
2.2. Területfelhasználás-területhasználat.....	15
2.3. Fotódokumentáció.....	18
2.4. Természeti értékek vizsgálata.....	23
2.5. Környezeti állapot vizsgálata.....	26
III. A módosítások leírása, célja, részletes indoklása, várható hatásai	27
IV. Zöldterületi mérleg	38
V. Melléklet	41
Képviselő-testületi határozatok	
Jegyzőkönyv az egyeztető tárgyalásról	
Beérkezett vélemények összefoglaló táblázata	
Beérkezett vélemények	

BEVEZETÉS

A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv (továbbiakban VPRT) módosítását kezdeményezte Balatonfűzfő Önkormányzata a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (Balaton törvény) 59.§ (2) bekezdése alapján 2013. december végén. A 335/2013. (12.17.) Kt. Határozattal 10 módosítás kezdeményezéséről döntött, majd az 54/2014. (03.03.) Kt. határozat (Ld. Melléklet) I. ütemben már csak 5 módosítási igényt tartalmazott. A Balaton törvény 59.§ (2) bekezdése lehetővé teszi az Önkormányzatoknak, hogy a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatáig kezdeményezze a területhasználatok megváltoztatását.

„59.§ (2) A Balaton kiemelt üdülőkörzet parti településeinek önkormányzata a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek első felülvizsgálatáig kezdeményezheti a települést érintő vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendeletben szereplő területhasználatok megváltoztatását. A kezdeményezés akkor támogatható, ha a változtatási kérelem megalapozott és végrehajtása nem ütközik jogszabályba.”

Az Önkormányzat vállalta a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítását előkészítő tanulmány elkészíttetését, mely munkával cégünket bízta meg, mint a hatályos Településrendezési eszköz tervezőjét. Az önkormányzat szeretné, hogy a TNM rendelet módosítása után a módosítások a párhuzamosan folyó Településrendezési terv módosításnál figyelembe vételre kerüljenek.

A Belügyminisztérium Területrendezési, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkára 2014 március 26-án kelt levelében felkérte Balatonfűzfő Polgármesterét, hogy a Balatonfűzfő vízpart-rehabilitációs tanulmányterve módosítás előkészítéseként az előzetes egyeztetéseket folytassa le. Az egyeztetéshez készült Tanulmányterv és az egyeztető tárgyalásra meghívó nemcsak a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet szerinti államigazgatási szerveknek, hanem a Településrendezési eszközök módosításában illetékes államigazgatási szerveknek is megküldésre került. Az egyeztető tárgyalásra 2014 július 30-án került sor, a tárgyalás emlékeztetője és a beérkezett vélemények, valamint ezek összefoglaló táblázata a mellékletben található. **Az előzetes egyeztetések során az illetékes államigazgatási szervek a módosításokat támogatták ill. nem kifogásolták!** A 3-as módosítás indoklása kiegészítésre került, a 4-es módosítással kapcsolatos véleményekben foglalt javaslat elfogadásra, jelen Tanulmánytervben átvezetésre került.

Az illetékes államigazgatási szervek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek.

A módosítási javaslat az Önkormányzattól kapott 2014 januári állapotú földhivatali alaptérkép felhasználásával készült.

I. ELŐKÉSZÍTÉS

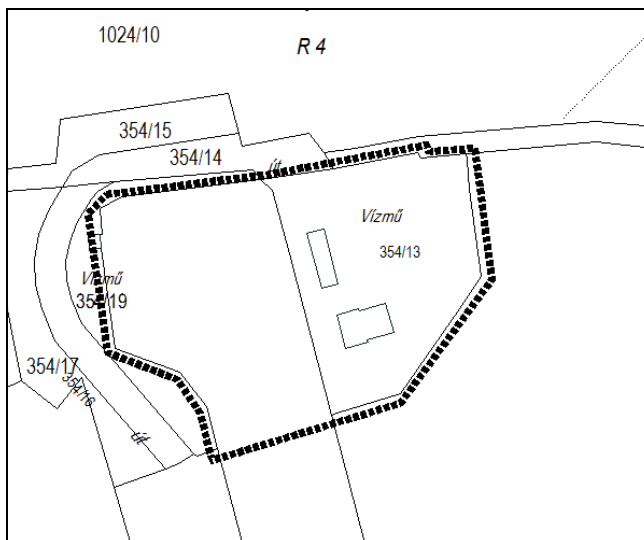
1.1 A MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK BEMUTATÁSA

1. Terület

Az öböl menti vízmű esetében a vízkivétel megszűnt, a vízjogi engedély módosítása megtörtént, így a terület Vízpárt-rehabilitációs Tanulmányterv (továbbiakban VPRT) szerinti vízgazdálkodási terület besorolás már nem indokolt. Az Önkormányzat a kerékpáros-gyalogos turizmus kiszolgálására, közfunkciók ellátására alkalmas különleges területként kívánja hasznosítani a 3877 m² területű önkormányzati tulajdonú telket, ezért a **Különleges terület – szabadidőközpont** terület-felhasználási egységbe történő átsorolást kérelmezi. A kikötő meghosszabbítását is kéri az öböl északi határáig.



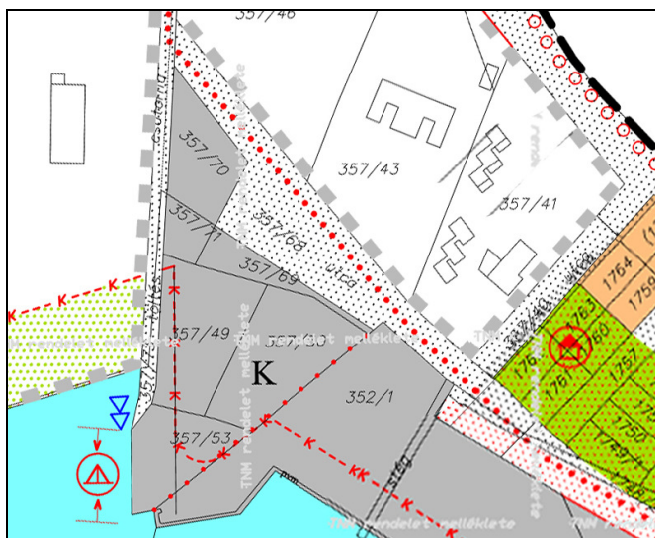
Hatályos Vízpárt-rehabilitációs tanulmányterv részlet



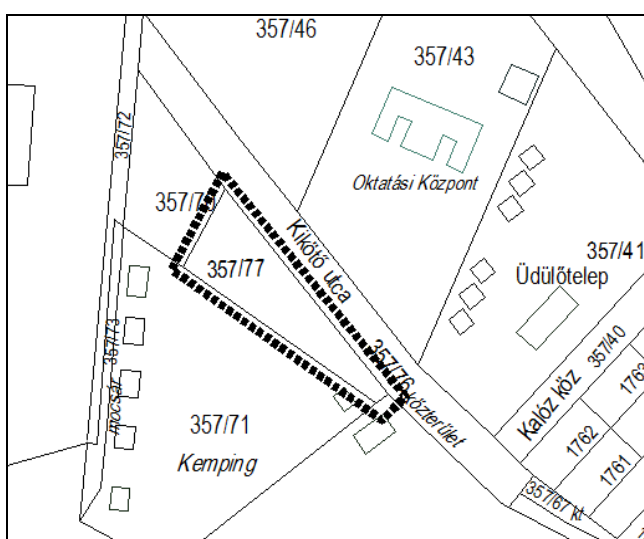
A módosítással érintett terület a 2014-es alaptérképen

2. Terület

A VPRT a 357/68 hrsz-ú, azóta megosztással 357/77 hrsz-ú, 940 m² területű –a VPRT-n „kötelezően megtartandó közterület”-ként jelölt - közterületet évek óta a szomszédos Balaton Center Kemping bérlő és használja. Az Önkormányzat ezért a területet a **Különleges terület – kemping** területfelhasználási egységbe szeretné átsorolni. A kemping megközelítése a Kalóz közről történik.



Hatályos Vízpárt-rehabilitációs tanulmányterv részlet



A módosítással érintett terület a 2014-es alaptérképen

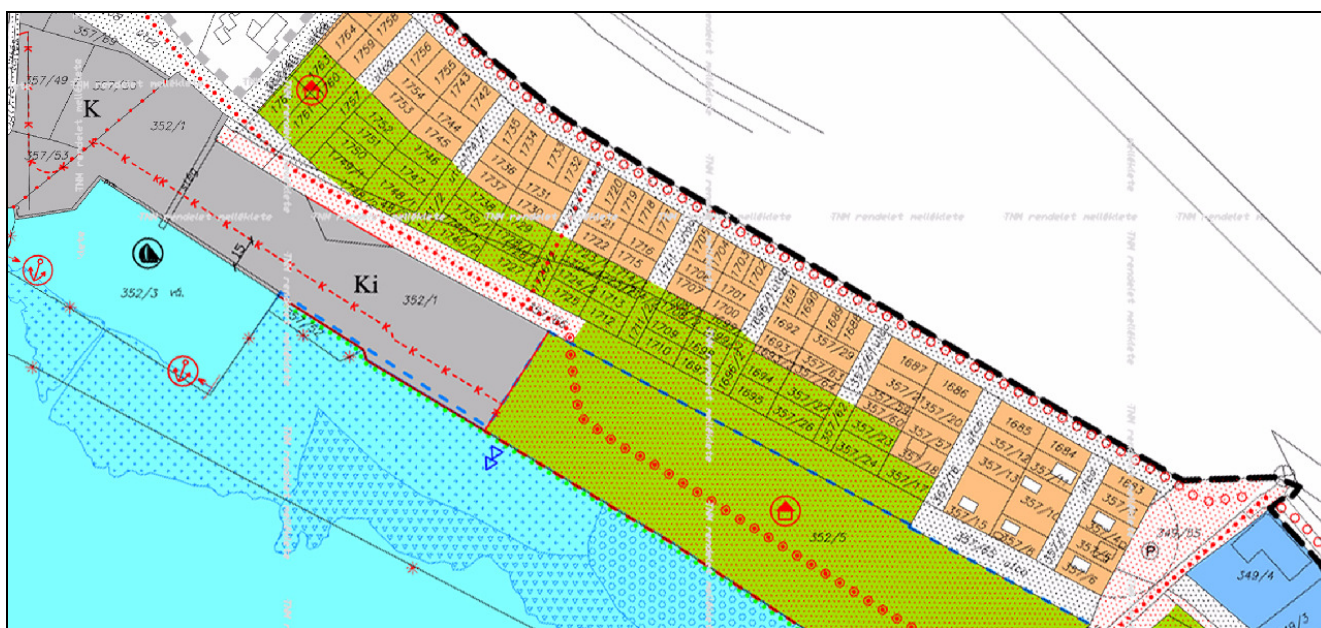
3. Terület

A módosításcsomag több, csak jogilag meglévő illetve tervezett közterületet érint a Kalóz köz és a Marina Fűzfő kikötő közötti összefüggő területen.

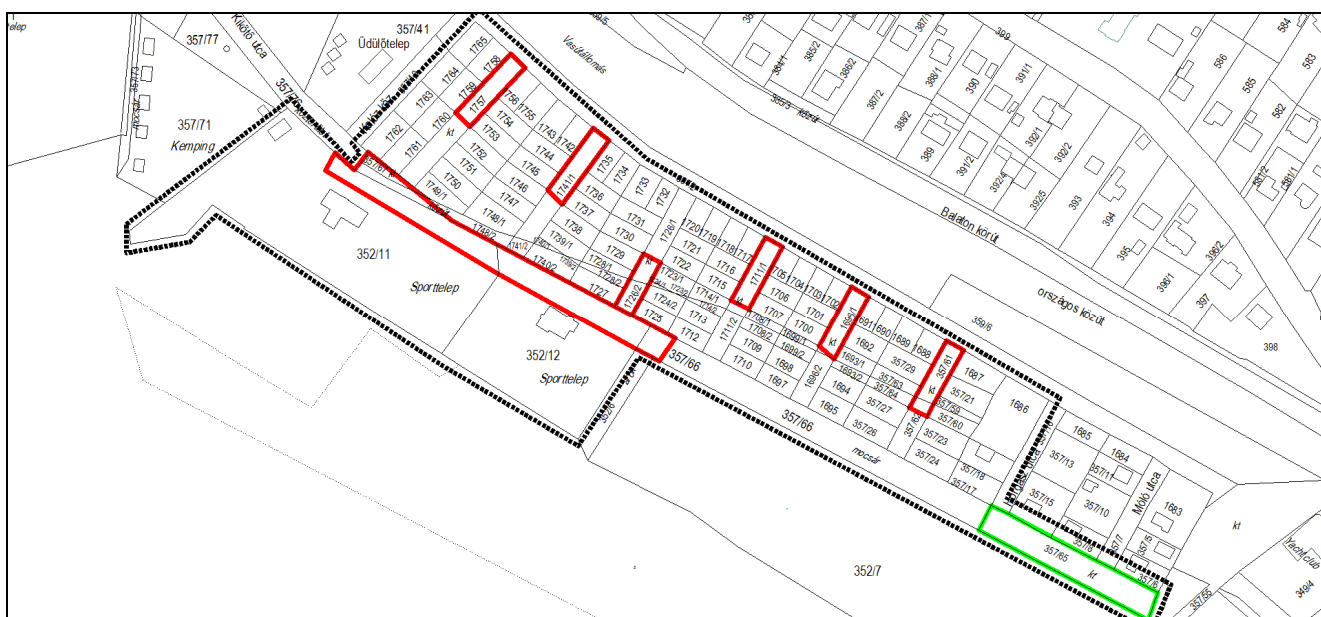
3.1. A kemping melletti, a VPRT-n 352/1 hrsz-ú, azóta megosztott 352/11-12 hrsz-ú kikötő területét érinti a VPRT tervlapján egy széles kiszabályozott közterület, melyre nincs szükség. A VPRT-n jelölt gyalogút az úttól északra kijelölt zöldterületen biztosítható, a 352/12 hrsz-ú telek megközelítése az 1726/1-2 hrsz-ú út kialakításával biztosítható. A VPRT-n jelölt közterület kikötő területen kívüli része a szomszédos **Zöldterületekhez** kerülne csatolásra.

3.2. A vasút menti, kistelkes, beépítetlen üdülőterület esetében a nagyobb telket igénylő fejlesztésekkel járó beépítés a cél, ehhez azonban a ma önkormányzati tulajdonú üdülőterületet megszakító 1757, 1741/1, 1711/1, 1696/1, 357/61 hrsz-ú közterületek megtartására nincs szükség, de a „kötelezően megtartandó közterület” miatt ezek megszüntetésére jelenleg nincs mód. Egyedül a 1726/1-2 hrsz-ú út megtartása indokolt az előző pontban említett telek megközelítésére. A felsorolt közterületeket **Üdülőterületként** kéri besorolni az Önkormányzat.

A módosítások közterületek **Különleges terület – kikötő** területhez, **Üdülőterülethez** és kis részben **Zöldterülethez** csatolását igénylik illetve az 1726/1 hrsz-ú módosítás zöldterületet érint, itt **közterületbe** (közlekedési területbe) kerülne át a zöldterület. A zöldterület pótlása a térségben történik meg, a 357/65 hrsz-ú közterület zöldterületbe sorolásával.



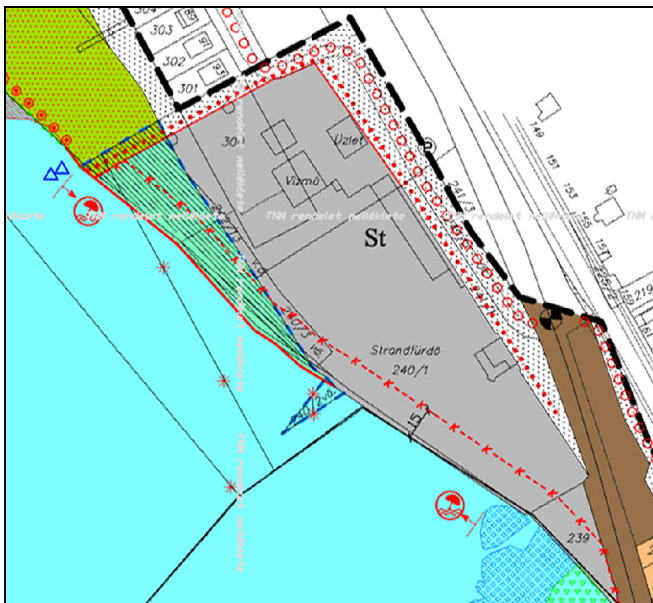
Hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterven



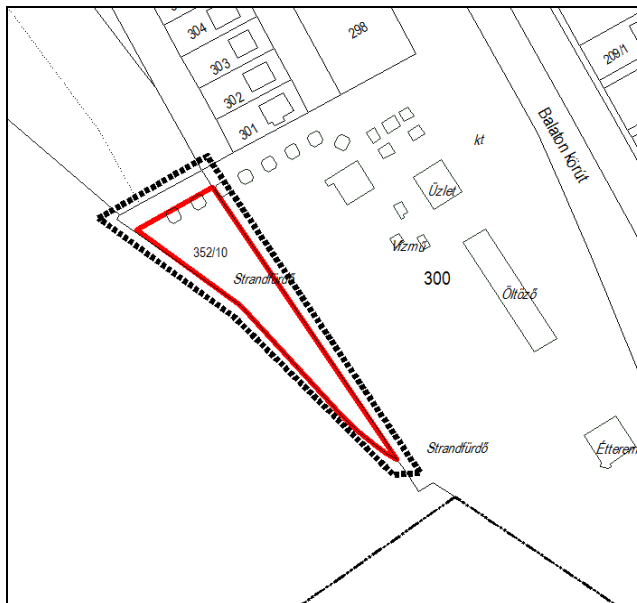
A módosítással érintett terület a 2014-es alaptérképen

4. Terület

A 352/10 hrsz-ú, 2266 m² területű, állami tulajdonú telek (kezelő Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság) esetében a tanulmányterv „vízgazdálkodási terület tómedren kívül” elnevezésű területet ábrázol, azonban a terület a Fővenystrand része és a földhivatalban is „strandfürdő” néven került bejegyzésre, így a területre is a szomszédos Különleges terület – strand jelölés alkalmazása indokolt. A terület hosszú ideje feltöltött strand, épületek is állnak rajta. A módosítás a vízgazdálkodási területből a **Különleges terület- strand** területi besorolást igényli.



Hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlet



A módosítással érintett terület a 2014-es alaptérképen

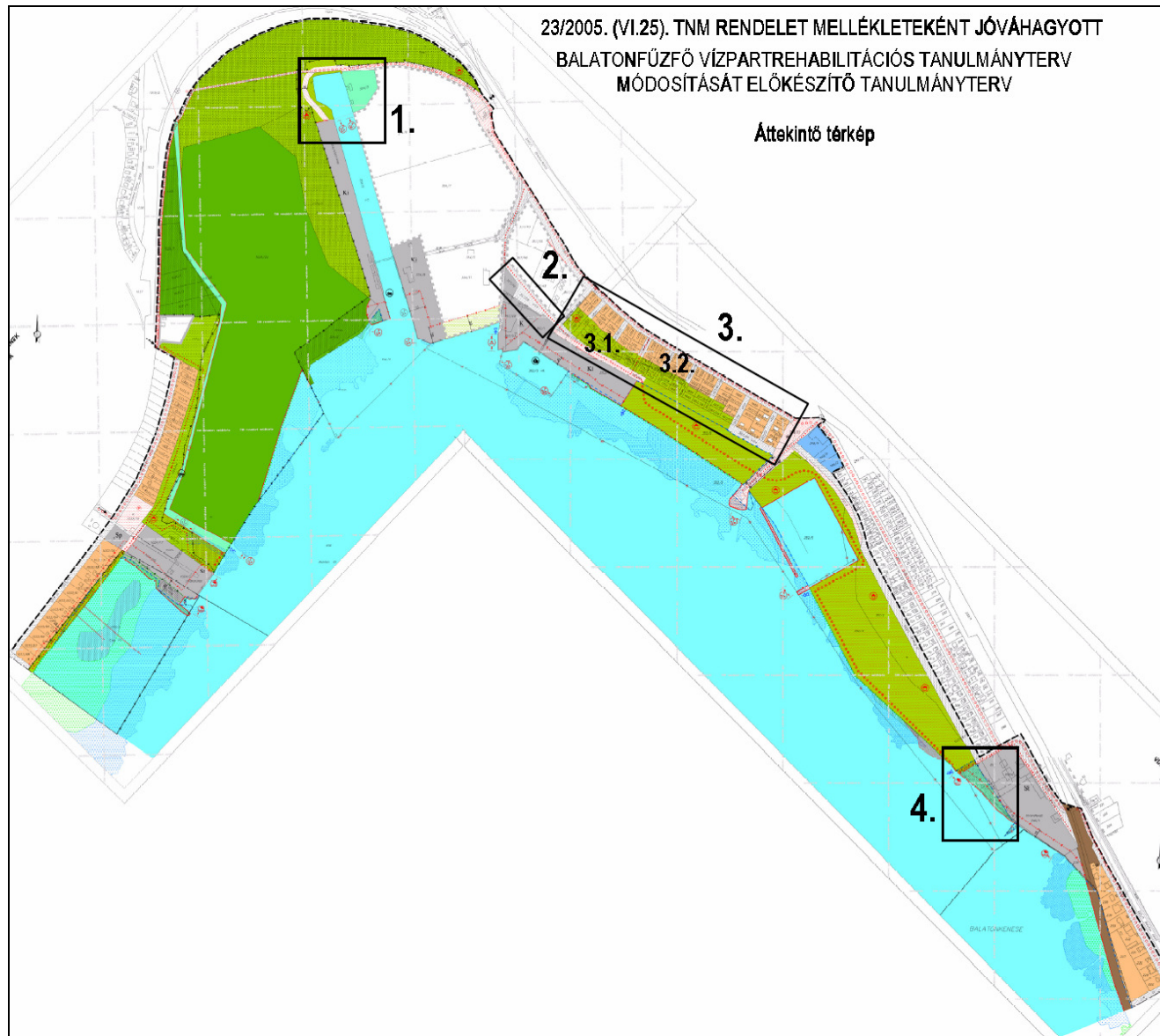
Összefoglalva:

A felsorolt módosítások jelenleg beépítésre nem szánt területek, melyek beépítésre szánt területbe kerülnének átsorolásra. Ennélfogva a Balaton törvény 18.§ szerinti 10 % zöldterületi kijelölést figyelembe kell venni.

A módosítások mindegyikét a kialakult jelenlegi állapot és a tervezett – más területfelhasználást igénylő – szerepkör indokolja, de emellett egy részüknél a Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv kissé túlzóan szabályoz.

1.2. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉP

Az egyes módosítások elhelyezkedése a Balatonfüzfőre vonatkozó teljes Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv tervlapján kerül bemutatásra (Forrás: Magyar Közlöny 2005. évi 86. szám Cd)



II. VIZSGÁLATOK

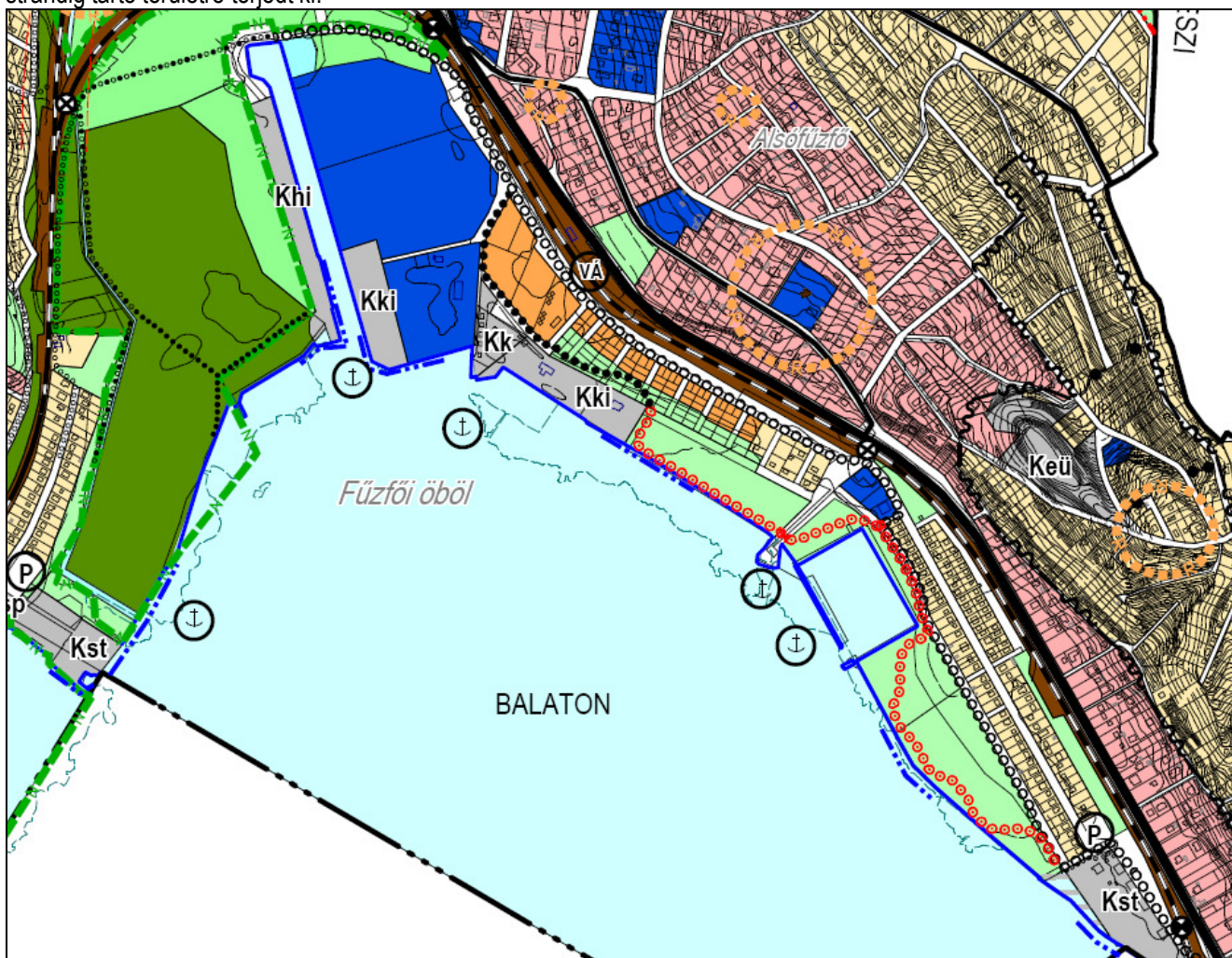
2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA, ÉRTÉKELÉSE, HATÁLYOS TERVEK

2.1.1 Balatonfűzfő Településszerkezeti Terve 2005.

Város és Ház Bt (Felelős tervezők: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor)

A 2005 márciusában a 79/2005. (03.29.) Kt határozattal fogadta el Balatonfűzfő Önkormányzat Képviselő-testülete a Településszerkezeti tervet.

2008-ban készült el a Vízpart-rehabilitációs Tervnek történő megfelelés a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett területre, az erre vonatkozó Településszerkezeti terv módosítást a 12/2008. (I.29.) Kt. határozattal került elfogadásra. A Fűzfői Öböl keleti területére készült 2012-ben módosítás, mely a korábbi Nike, ma BS Fűzfő kikötő területétől a Föveny strandig tartó területre terjedt ki.



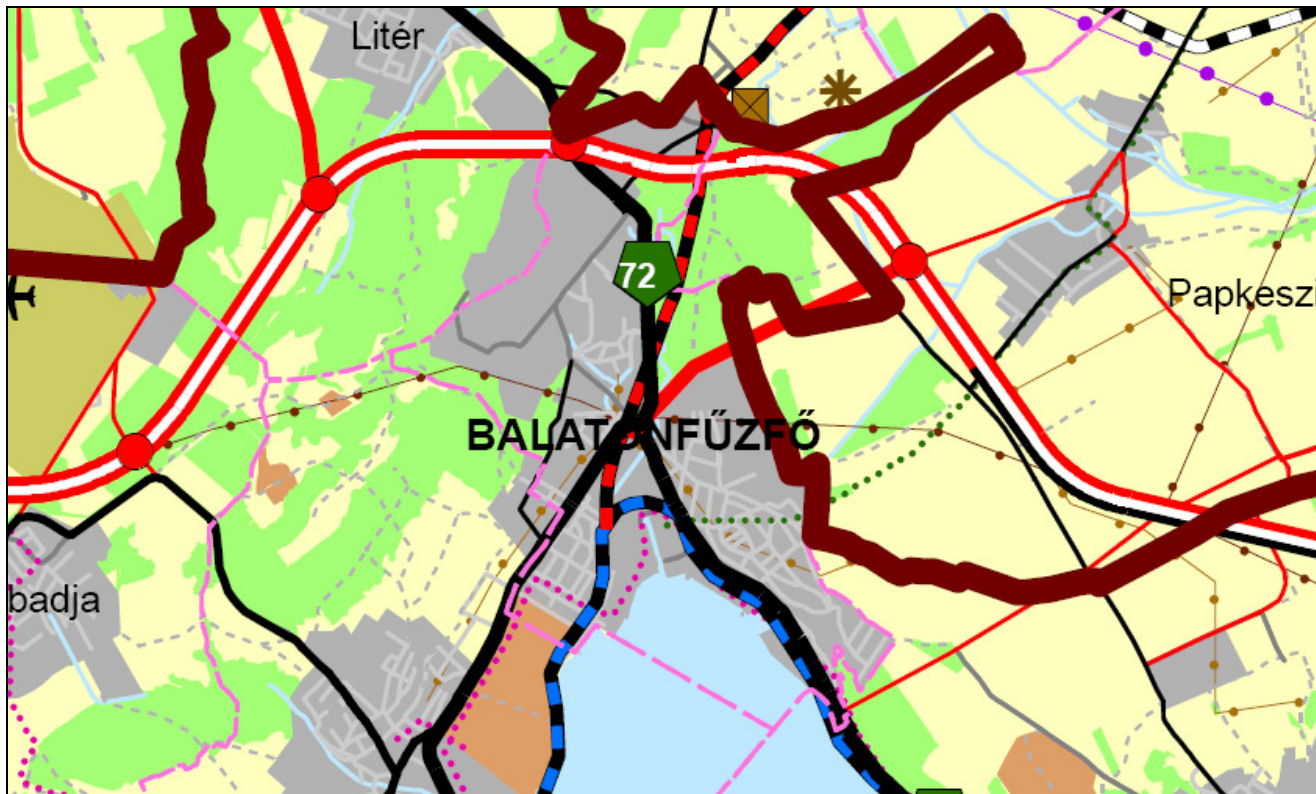
Hatályos Településszerkezeti terv részlet

A VPRT módosításokkal érintett területek a VPRT-nek megfelelően kerültek besorolásra, mindegyik terület beépítésre nem szánt terület.

2.1.3. Magasabb szintű tervek

2000 ÉVI CXII. TÖRVÉNY (BALATON TÖRVÉNY)

A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvény az érintett területekre vonatkozó tervlapjai a következők:



Térségi Szerkezeti terv részlet (a törvény 3. sz. melléklete)

Jelmagyarázat	
	Kiemelt üdülőkörzet határa
Térségi területfelhasználás	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Egyedileg meghatározott térség
	Építmények által igénybe vett térség

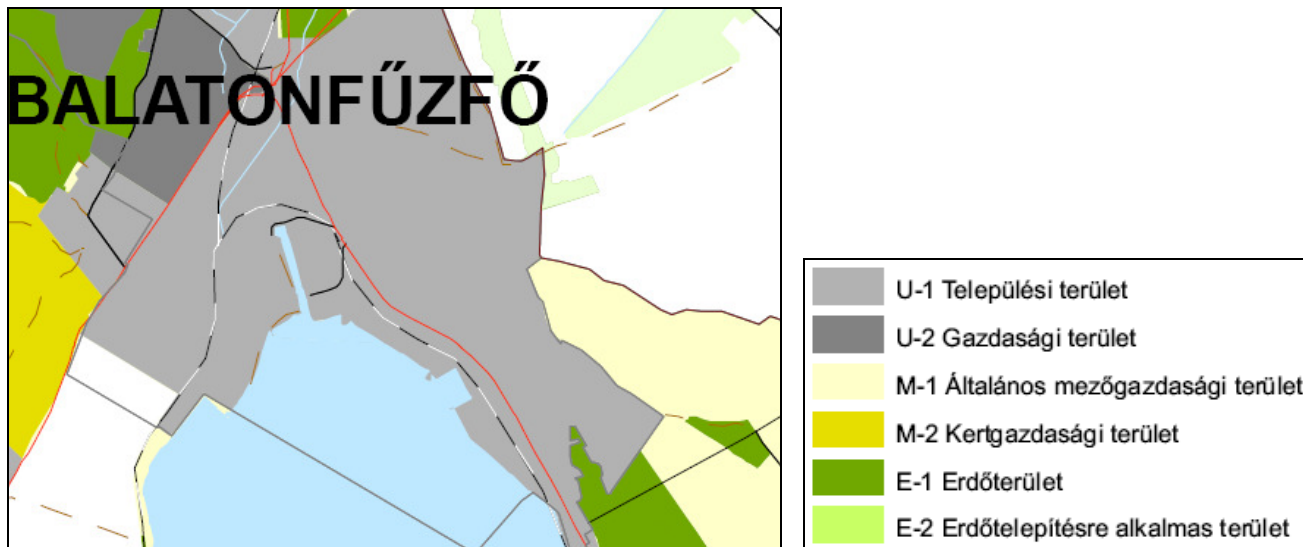
Közlekedési hálózatok és építményeik		
Meglévő	Tervezett	
		Gyorsforgalmi út és csomópontja
		Gyorsforgalmi úttá fejlesztendő főút
		Főút
		Főúttá fejlesztendő mellékút
		Kiemelt jelentőségű mellékút
		Egyéb mellékút
		Országos kerékpáros törzshálózat
		Térségi jelentőségű kerékpárút
		Nagysebességű vasút
		Törzshálózati vasútvonal a transz-európai hálózat részeként
		Egyéb törzshálózati vasútvonal

A Térségi Szerkezeti terven az érintett területek **települési térségben** fekszenek. A települési térségre vonatkozó szabályok:

„4/B. § A térségi területfelhasználási kategóriákon belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a következő szabályokat kell alkalmazni:”...

„... c) a települési térséget beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni úgy, hogy az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a területrendezési hatósági eljárás keretében végzett területrendezési (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja;

Az érintett területek a 4.13. melléklet tervlapján **U-1 Települési terület** övezetében találhatók.



4/13 sz. melléklet

„**37. §** A települési terület övezetén (U-1):

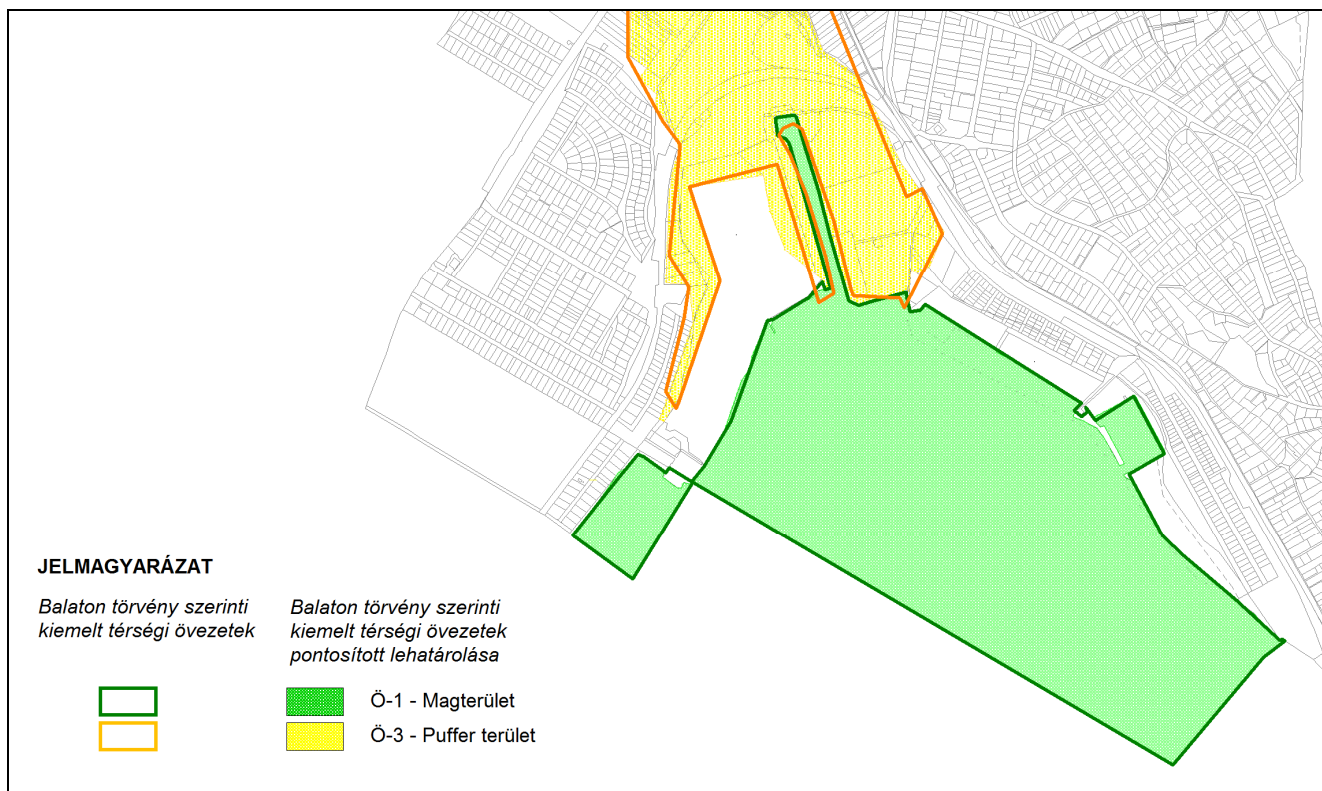
- a) a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmánytervet a helyi építési szabályzatban kötelezően figyelembe kell venni;
- b) új beépítésre szánt terület határa utcahatárosan nem alakítható ki;
- c) az új beépítés szabályozásakor a meglévő beépítési magassághoz kell igazodni;
- d) a meglévő építmények felújításának, helyreállításának, átalakításának és korszerűsítésének lehetőségét e törvény szabályozási előírásainak figyelembevételével a helyi építési szabályzatban kell meghatározni;
- e) a közmű és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózatok és járulékos műtárgyaik kiépítésénél, illetve a meglévő hálózatok korszerűsítésénél a tájkép védelme és az esztétikai követelmények érvényesítése céljából a műszaki lehetőségek és a védett értékek védelmi szempontjainak mérlegelésével terepszint alatti elhelyezést kell biztosítani.”

Az 1-es módosítás területét és a 2-es módosítás egy részét érinti az **Ö-3 pufferterület** övezet. A Balaton törvény 25. § szerinti előírások a következők:

„**25. §** A pufferterület övezete (Ö-3) tekintetében az OTvT által meghatározott országos ökológiai hálózat országos övezetre, valamint a pufferterület kiemelt térségi és megyei övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

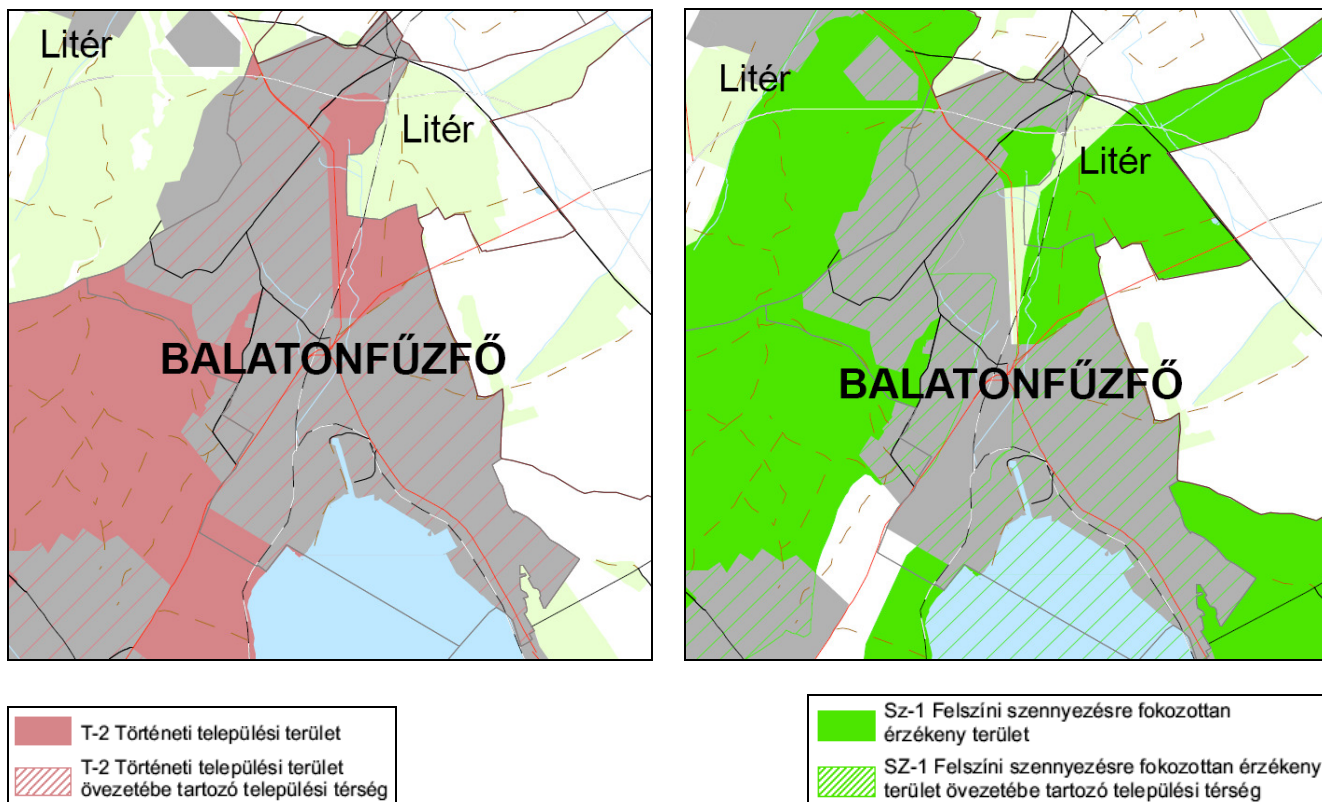
- a) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;
- b)
- c) országos jelentőségű védett természeti területen szántóművelési ágban építmény nem helyezhető el;
- d) energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető;
- e) a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken 2700 m²-nél kisebb telkek nem építhetők be;
- f) új külszíni bányatelek nem állapítható meg;
- g) közlekedési építmények, új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek, egyéb közművezetékek, építmények tájba illesztve létesíthetők;
- h) csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;
- i) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új hulladéklerakó, hulladékátroló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladékátrakó állomás - és vegyszertároló nem létesíthető;
- j) csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.”

A Balaton törvény szerinti Ö-3 övezet a 2012-es Településrendezési terv módosítás Alátámasztó munkarészeiben került lehatárolásra, az illetékes államigazgatási szervek egyetértésével.



Részlet az Ö-1 és Ö-3 kiemelt térségi övezet lehatárolásának tervlapjából (2012)

Az érintett terület **T-2 történeti települési terület** övezetébe és az **SZ-1 jelű Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület** övezetébe tartozik, de egyik övezetre vonatkozó előírások sem korlátozzák a jelen módosítások megvalósítását. A Balaton törvény többi övezete nem érinti a módosítások területét.



ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

A 2013. évi CCXXIX. Törvénnyel módosított Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. Törvény) a módosítással érintett területekre vonatkozóan a következőket tartalmazza:



Az Ország szerkezeti terve (eredeti vonalvastagsággal és anélkül)

1. Az Ország Szerkezeti terve Balatonfüzfő települési térségét szimbólummal jelöli, így a valós települési térség nagy része mezőgazdasági térségbe került, holott Balatonfüzfő közigazgatási területén nincs mezőgazdasági terület. (A Balaton törvény szerkezeti terve a módosítással érintett területet Települési térségként jelölte ki). A módosítással érintett területeket az országos közlekedési hálózat és az országos jelentőségű energetikai hálózatok nem érintik.

2. Az új OTrT által kijelölt övezetek közül az **országos ökológiai hálózat** területe fed rá az. 1. módosítás (felhagyott vízmű) területére. Az új ökológiai hálózat területe Balatonfüzfő igazgatási területén a Balaton törvényhez képest, illetve a hatályos településrendezési terv által „pontosított” övezetekhez képest megnövekedett.

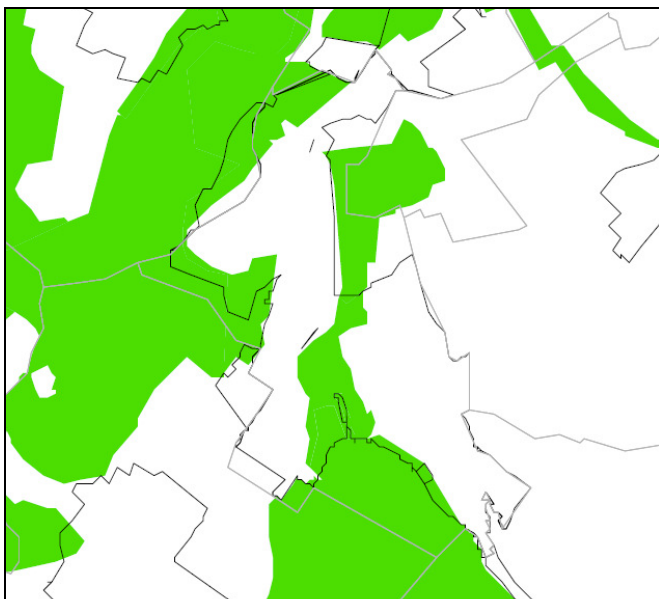
A módosított OTrT országos ökológiai hálózat övezetére vonatkozó 13. §-a nem tartalmaz olyan szabályt, amit a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv ill. a településrendezés eszközei készítésénél figyelembe kellene venni.

A Balaton törvény szerint az 1. számú módosítás pufferterület övezetére esik. Az OTrT pufferterületre vonatkozó 19.§-a a következő szabályt tartalmazza:

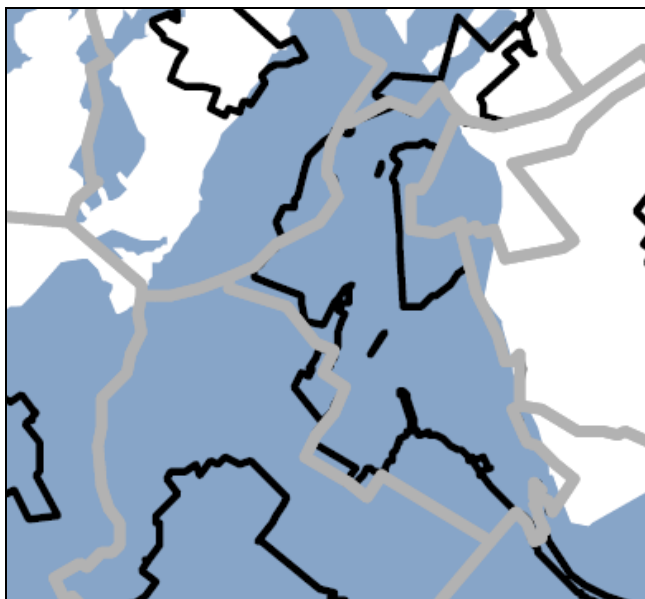
„Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

A módosítással érintett terület szomszédságában a Balaton vízmedrét képez, a csónak és vitorláskikötőként funkcionáló öböl magterülete található.

A parti kempingtől a Fövenystrandig a szárazulaton megnövelt ökológiai hálózat területrész csak pufferterület lehet, hiszen ezen területsáv a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv és az azzal összhangban lévő településrendezési eszközök szerint: különleges terület – kemping, különleges terület – kikötő, és nagy kiterjedésű összefüggő zöldterületek. Ezen területfelhasználások intenzíven parkosított zöldfelületei (kemping, kikötő) illetve ligetesen feltárandó zöldterületei puffert képezhetnek az üdülőterületek és a Balaton vízmedre magterülete között.



Országos ökológiai hálózat



Országos vízminőség-védelmi terület

3. A 2013. évi CCXXIX. Törvény 18. §-a szerinti **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete** csak 2014. december 30-án lép hatályba. Ezen övezet szerint a módosítással érintett területek az övezetbe tartoznak. A jelenleg hatályos OTrT szerinti országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete, illetve a Balaton törvény által kijelölt térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete nem érinti Balatonfűzfő területét. Mivel a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv hosszú távra határozza meg a Balaton vízpart területének területfelhasználását, így indokolt figyelembe venni a 2014. december 30-tól hatályos tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetére vonatkozó törvényi szabályokat is (2003. évi XXVI. Törvény 14/A. §):

„14/A. §⁴³ (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.

(2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a területi tervben, valamint a településrendezési eszköz alátámasztó javaslata keretében meg kell határozni a tájileg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatnak meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.”

(4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre vonatkozó követelményeket határozhatja meg.

(5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.

(6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

4. Az OTrT „**országos vízminőség-védelmi terület**” övezete lefedi Balatonfűzfő teljes közigazgatási területét. Az OTrT 15.§ -ával összhangban a Balaton törvény az üdülőkörzet területére vonatkozóan a szennyvíztisztításra vonatkozó részletes szabályozást tartalmazza. A helyi építési szabályzat ezen törvényi szabályokkal összhangban már meghatározta, hogy a város területén épület csak akkor létesíthető, ha a csatornahálózatra történő rákötés azonnal megoldható. Így a módosítással érintett területeken is épületek létesítése a csatornahálózatra történő rákötéssel történhet.

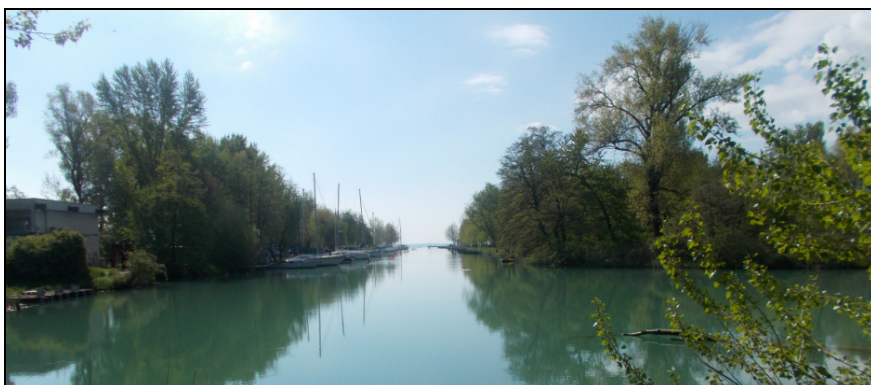
2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS - TERÜLETHASZNÁLAT

1. Terület

A 354/13 hrsz-ú vízmű (a VPRT-n még 353/3 hrsz) nemrég megszűnt vízkivételi funkciójának megfelelően a VPRT-ben Vízgazdálkodási területként került meghatározásra. A telek területe: 3877 m², tulajdonos a Balatonfűzfői Önkormányzat.

A balatonfűzfői öböl északi csatornája ill. a BS Fűzfő Kft kikötője (korábban NIKE kikötő) vége mellett található területen két – jelenleg már nem használt – leromlott állapotú üzemi épület található, a terület többi része korábban is alulhasznosított, gyepes terület volt. Jelenleg a teljes terület használaton kívüli, elhagyott, gondozatlan, hasznosításra váró terület.

A környezetében északra, a vasúti átjárótól vezető út túloldalán önkormányzati tulajdonú közpark található, részben idős faállománnyal, nádassal, rekettyefüzesekkel vegyesen, déli-nyugati határán a BS Fűzfő Kft fejlesztési területe (VPRT-n részlegesen összevont területfelhasználási egység) található, mely ma még bokros, gyepes terület. A Balaton keskeny csatornája túloldalán a 354/19 hrsz-ú – VPRT-n zöldterületbe sorolt – terület a korábbi vízkivétel miatt az ingatlanvilvántartásban jelenleg szintén vízműként szerepel. A vízkivétel megszűnése óta az öböl környéke kissé felhagyott, gondozatlan. Mellette fordul az út a csatorna melletti – szintén BS Fűzfő Kft tulajdonában álló horgásztelep bejáratához. A csatorna mindkét oldalán kikötő található, a nyugati oldalon vitorlások a keleti oldalon csónakok sorakoznak.



2. Terület

A 357/77 hrsz-ú közterületet (VPRT-n a 357/68 hrsz) a Balaton Center Kemping bérlő az Önkormányzattól évek óta ma már a valóságban el is kerítve. A kemping tulajdonosa a vételi szándékot már jelezte az Önkormányzat felé, azonban az értékesítésre nem kerülhet sor, amíg a VPRT kötelezően megtartandó közterületként jelöli. A 357/77 hrsz-ú közterület a Balatonfűzfői Önkormányzat tulajdona, területe 940 m², jelenleg gyepes terület (ld. a fotódokumentációt). A módosítást az is indokolja, hogy a kemping és egyben a szomszédos kikötő tulajdonosa nyerte el a Kikötő utca túloldalán lévő négy önkormányzati telekből (357/43-46 hrsz) álló fejlesztési terület hosszú távú hasznosítási jogát, így a teljes térséget e tulajdonosi kör fejlesztheti. A négy önkormányzati telek egyikén a Fűzfő motel található, melyet már szintén e tulajdonosi kör hasznosított az elmúlt években. A többi telek beépítetlen, gyepes, ligetes, gondozott terület volt eddig elkerítetlenül, jelenleg folyik a terület bekerítése.

A Kikötő utca jelenleg és távlatban is zsákutca, a vasúti átjáró felé csak gyalogos kapcsolat létesülne. Az utca jelenleg csak a kemping bejáratáig burkolt, onnantól burkolatlan, déli felében az északkeleti oldalon árok és fiatal fásor található.

A utca a 357/72 hrsz-ú árokba torkollik, mely szintén megtartandó közterület a VPRT-n. Az Önkormányzat, hogy a gyalogutat biztosítsa a saját tulajdonú 357/46 hrsz-ú területéből szabályozott ki egy 3 m széles területsávot a hatályos Szabályozási terven.



3. Terület

A módosításcsomag több meglévő, jogilag meglévő illetve tervezett közterületet érint a Kalóz köz és a Marina Füzfő kikötő közötti összefüggő területen.

3/1. A 352/11-12 hrsz-ú kikötő területet érintő módosítás és környezete

A módosítás a 352/11-12 hrsz-ú kikötő ill. sporttelep előtti VPRT szerinti „újjonnan kialakítandó közterületet” érinti.

A kemping melletti, 352/11-12 hrsz-ú Vitorlasegyesület kikötőjét érinti a VPRT tervlapján egy 12-18 m széles tervezett közterület, a 357/66 hrsz-ú, az alaptérképen közterületnek ill. sétánynak látszó, de a földhivatalban mocsár bejegyzésű telek folytatásában. A Tanulmányterv az út nagy részét meglévőként tünteti fel, holott az már 2003-ban – azaz a Tanulmányterv egyeztetési anyaga idején (de a 2000-es térképen) sem volt közterület. Az út így most a kikötő területéből venne el kb. 2096 m²-nyi területet, indokolatlanul, mert ilyen széles közterületre itt nincs is szükség, hiszen folytatása sincs. A kikötő és sporttelep megosztása a zöldterületbe sorolt, de az ingatlan nyilvántartásban közterületként jelölt 357/67 és a közútként szereplő 1748/2 hrsz –ú utak általi megközelíthetőség figyelembevételével történt. A két közterület a valóságban járhatatlan, részben beerdősült terület. Az önkormányzat által kidolgoztatott távlati tervek (ld. a III. fejezetben) szerint a 352/12 hrsz-ú telek nem innen, hanem az 1726/1-2 hrsz-ú közterületek kialakítása (visszaállítása) által lenne megközelíthető. A valóságban a 352/12 hrsz-ú telket a 352/11 hrsz-ú telken keresztül lehet megközelíteni. A „kötelezően megtartandó közterület” törlésével a VPRT-n jelölt gyalogút az úttól északra kijelölt zöldterületen biztosítható, jelenleg is ezt tartalmazza a hatályos Településrendezési terv is, az erre vonatkozó részletes tájrendezési tanulmányterv javaslata alapján. A VPRT-n jelölt közterület kikötő területen kívüli része, azaz az előbb említett két közterület és a kiszabályozott közterület délkeleti részén a 357/66 hrsz-ú mocsár egy kis része a szomszédos zöldterületekhez kerülhet átszatelésre.

A kikötő megosztásával kialakult 357/12 hrsz-ú telek új megközelítése az 1726/2 hrsz-ú zöldterület közterületbe történő átsorolásával lehetséges, az érintett zöldterület a környezetben pótolható.



3/2. A 1757, 1741/1, 1726/2, 1711/1, 1696/1, 357/61 hrsz-ú valamint a 357/65 hrsz-ú közterületeket érintő módosítás környezete

A vasút menti Mocsár utca – Sirály sétány (Fáy András sétány) mentén a kempinget és a Vitorlásegyesület kikötőjét megközelítő Kalóz köztől délkeletre az alaptérképen egy kistelkes terület található, melyet kb. 40 m-enként megszakít egy-egy kis köz. Ezek közül kettő - a Horgász utca és Moló utca mentén hétvégi házas üdülők találhatók, de a többi terület beépítetlen, összefüggő, részben beerdősült terület, melynek a északkeleti része önkormányzati tulajdonú terület, míg a másik része állami tulajdonú, a VPRT-n zöldterületbe sorolt terület. A kis közök – a két utolsó kivételével a valóságban nem léteznek.

A vasút menti, kistelkes, beépítetlen üdülőterület esetében a nagyobb telket igénylő fejlesztésekkel járó beépítés a cél, ehhez azonban a ma önkormányzati tulajdonú üdülőterületet megszakító 1757, 1741/1, 1711/1, 1696/1, 357/61 hrsz-ú közterületek megtartására nincs szükség. A VPRT-en jelölt „kötelezően megtartandó közterület” miatt ezek megszüntetésére jelenleg nincs mód. Egyedül az 1726/1-2 hrsz-ú út megtartása indokolt az előző pontban említett telek megközelítésére. A felsorolt közterületeket üdülőterületként kéri jelölni az Önkormányzat. A Településrendezési terv a beépítetlen telkeket Üdülőházas üdülőterületbe sorolta, azonban a kívánatos min. 1500-2000 m² telekméret előírása így nem volt lehetséges. A jelenleg összefüggő zöldfelületet képező kis közök beépítésre szánt területbe kerülésével (Településszerkezeti terv módosítás) a 10 %-os zöldterület biztosítandó.

A VPRT a 357/65 hrsz-ú beerdősült közterületet (melybe a Horgász utca és a Moló utca csatlakozik) ugyancsak kötelezően megtartandó közterületként szabályozza. Ez a – környező nyaraló tulajdonosok által gondozott, zöldfelületként használt - közterület azonban a 357/66 és a 352/7 hrsz-ú erdős területtel együtt a tervezett zöldterület szerves része, így közútként történő szabályozása nem indokolt.



A 357/65 hrsz-ú „kötelezően megtartandó közterület”

4. Terület

A 352/10 hrsz-ú, 2266 m² területű telek állami tulajdonban van, kezelője a Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság. A földhivatalban strandfürdő bejegyzést kapott, a VPRT-en azonban „vízgyádkodási terület – tómedren kívül” besorolású, ennek megfelelően a hatályos Településrendezési terv is ezt jelöli. A valóságban azonban a terület az önkormányzati tulajdonú strand szerves része. A terület hosszú ideje feltöltött strand, két épület is áll a terület északi részén, a csúszda is ezen a szakaszon található. A tényleges strand használatot mutatja a Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv „Strandolásra alkalmas partszakasz” jelölése is.



A vízgyádkodási területként jelölt, de strandként hasznosított terület

2.3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



Légifelvétel 2008 (FÖMI)

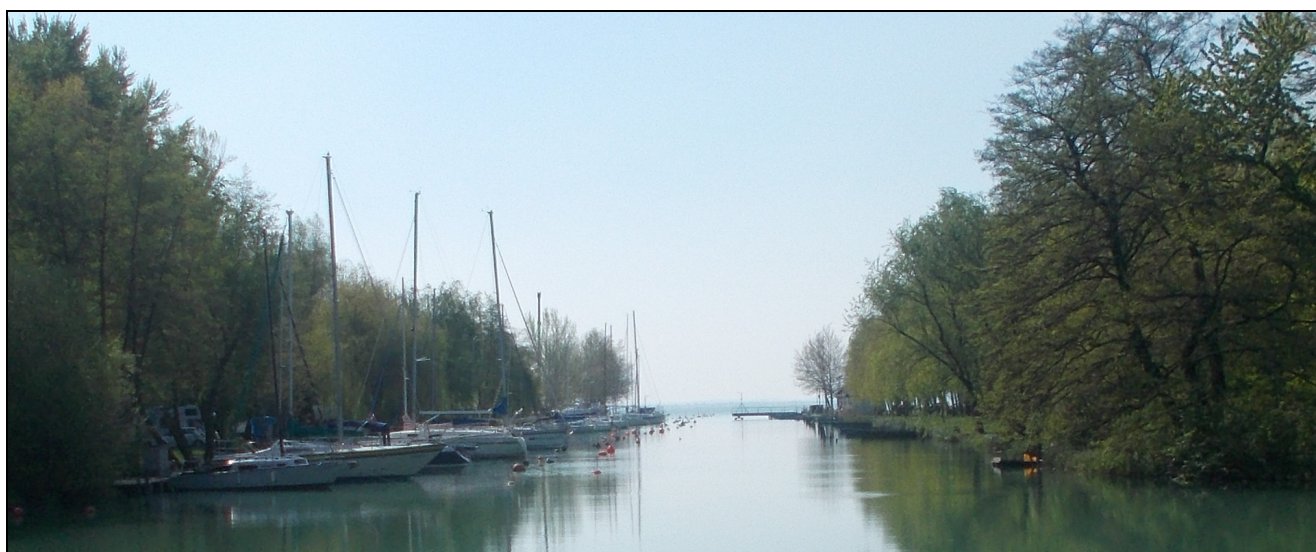
1. terület



Légifelvétel 2003 (Civertan Bt)- a volt vízmű és környezete



A vízmű meglévő épületei



Az öböl - kikötő

2. terület



A kemping bejárata, mögötte a 357/76 hrsz-ú telek gyepes területe ill. a Kikötő utca (zsákutca)



A 357/77 hrsz-ú bérelt – megvásárolni kívánt – közterület



A Kikötő utca északnyugati szakasza (jobbra a beépítetlen önkormányzati tulajdonú üdülőterület)

3 terület



A kikötőből kiszabályozott úttól északra eső zöldterület



A kiszabályozott út területe a telken belül



Kistelkes beépítetlen terület és közök



Légifelvétel 2003 (Civertan Bt) – kemping, kikötő-sporttelep, kistelkes terület

4. terület - Fövenystrand



Vízgyátlakodási területbe sorolt strandterület részletei



Légifelvétel 2008 (FŐMI)

2.4. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK VIZSGÁLATA

Az 1. terület értékelése

Az 1. sz. módosítással érintett terület a volt vízmű területe, meghatározóan zöldfelületi jellegű telek, minimális beépítettséggel. A jelenleg kissé elhanyagolt, használaton kívüli kert gyepesített, a telekhatárok mentén ligetes faállománnyal. A nyír, nyár és fűz fajokból álló liget jól illeszkedik a szomszédos területek fás növényállományához.

A telek területének növényállománya védendő természeti értéket nem képvisel, de városképi szempontból és a part menti zöldfelületi rendszer szempontjából egyaránt értéket képvisel.

A telek területe és térsége a „Balaton törvény” szerinti országos ökológiai hálózat pufferterület övezetébe tartozik. A Balaton törvény 25.§-a szerint a pufferterület övezetére vonatkozó területrendezési szabályok a következők:

„25.§ A pufferterület övezete (Ö-3) tekintetében az OTTr által meghatározott országos ökológiai hálózat országos övezetre, valamint a pufferterület kiemelt térségi és megyei övezetre vonatkozó övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) a látványvédelem (kilátás, rálátás) szempontjait mind a településrendezési és építészeti tervezés, mind pedig az egyes építmények megvalósítása során kiemelten kell érvényesíteni;

b) ⁹⁴

c) országos jelentőségű védett természeti területen szántóművelési ágban építmény nem helyezhető el;

d) energetikai célú növénytelepítés nem engedélyezhető;

e) a kertgazdasági terület övezetébe is besorolt területeken 2700 m²-nél kisebb telkek nem építhetők be;

f) új külszíni bányatelek nem állapítható meg;

g) ⁹⁵ közlekedési építmények, új villamosenergia-ellátási, táv- és hírközlő vezetékek, egyéb közművezetékek, építmények tájba illesztve létesíthetők;

h) csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezése nem engedélyezhető;

i) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, új hulladéklerakó, hulladéktároló, hulladékkezelő telep - kivéve a biológiailag lebomló szerves anyagok lebontását és további felhasználásra alkalmassá tételét végző telepek (komposztüzemek), valamint hulladéktároló állomás - és vegyszertároló nem létesíthető;

j) csak extenzív jellegű, vagy természet- és környezetkímélő gazdálkodási módszerek alkalmazhatók, a kialakult tájhasználatot csak a természeti értékek sérelme nélkül szabad megváltoztatni.”

A települési területen lévő, már művelésből kivett telek területén a látványvédelemre vonatkozó szabály betartása, és a csarnok jellegű épület, reklámcélú hirdető építmény elhelyezésének tilalma a meghatározó szabály. Fontos továbbá, hogy az övezetben környezetszennyező tevékenység nem folytatható.

A 2013-ban módosított OTTr 19.§-a a pufferterület övezetére a következő szabályt tartalmazza:

„19. § Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.”

A volt vízmű terület a BS Fűzfő kikötője mellett található, amely a Balaton vízmedreként az országos ökológiai hálózat magterülete, továbbá Natura 2000 különleges madárvédelmi terület és egyben kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUBF30002).

A tervezés során vizsgálni kell, hogy a jelenleg intenzív kikötői hasznosítású „csatorna” Natura 2000 területére, egyben magterületre a tervezett módosítás milyen hatással lesz.

A módosítással érintett telektől É-i és Ny-i irányban a hatályos településrendezési eszközök ill. a hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park bővítési területe található. A természetközeli erdőligetes terület a hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint zöldterület és erdőterület terület-felhasználású.

A természeti értéket képviselő térség ökológiai-ökoturisztikai és rekreációs célú hasznosítására tanulmánytervet készített az önkormányzat (Pagony Táj- és Kertépítész Iroda: Balatonfűzfő Öböl-park tanulmányterv 2010). Az Öböl-park tanulmányterv a tervezett közpark területén épületek kialakítását nem tervezi. A közpark rekreációs célú hasznosításához jól illeszkedik a tervezett különleges-szabadidőközpont, ahol minimális beépítéssel és nagy zöldfelületi aránnyal a zöldterület-közpark illetve kikötő funkciójához szervesen illeszkedő építményi funkciók létesíthetők csak.

A módosítás területétől D-re a vízpart-rehabilitációs terv részlegesen összevont terület-felhasználást határozott meg, amelyet a település hatályos településszerkezeti terve vegyes területbe sorolt be. A 15-20 %-os beépítési lehetőség és a minimum 50 % zöldfelületi arány szervesen illeszkedik a part menti térség zöldfelületi jellegéhez. A jelenlegi, még „használaton kívüli” terület ligetesen fás, bokros területére a tervezett módosítás kedvezőtlen hatással nem lesz.

A 2. terület értékelése

A 2. számú módosítás területe az ingatlan-nyilvántartás szerint, illetve a VPRT szerint közterület. A 357/77 hrsz-ú telek azonban ma a kemping szerves része, azzal egységesen parkosított terület, ligetes fásítással. A terület természeti értéket nem képvisel, de a kemping zöldfelületeként használati és kondicionáló értéke jelentős. A 357/76 hrsz-ú Kikötő utca még nem rendezett. A kempinggel szemközi oldalon részben feltöltődött árok és fiatal fasor található.

A módosítással érintett közterületet a Balaton felé a kemping és a kikötő határolja, ÉK-i oldalán a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlegesen összevont terület-felhasználást a hatályos településszerkezeti terv üdülőházas üdülőterületként jelöli ki.

A 3. terület értékelése

A Kalóz köz és a Marina Fűzfő kikötő közötti összefüggő területen a módosítási szándék a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv által kijelölt, „kötelezően megtartandó” és „újonnan kijelölt” zöldterületeket érinti.

A Kalóz köz és a Móló utca közötti terület az ingatlan-nyilvántartás szerint 180-300 m² közötti telkekre felosztott, hajdan kertként művelt terület. Ezen „kertségből” a Móló utca és a Horgász utca menti telkeken hétvégi házak létesültek.

A Horgász utca és a Kalóz köz közötti terület azonban egységesen elbozótosodott, sűrű erdős területté alakult. Az idősebb fűz, nyár, juhar fajokból álló erdős területen néhány diófa emlékeztet a hajdani kertes terület használatára.

Az állami tulajdonban lévő kistelkek Balaton felőli részét a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv zöldterületként, a Sirály sétány felőli- önkormányzati tulajdonú részét üdülőterületként jelölte ki, megtartva a csak „papíron” létező összes közterületet.

A hatályos településszerkezeti terv nagyobb telkekre történő újra osztásával üdülőházas üdülőterületként jelölte ki a kertes területet.

A feltáró utakat azonban a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv alapján meg kellett tartani a településszerkezeti tervben, holott ezen közterületek nagy részére nagy telkes üdülőházas üdülőterület kialakítása esetén nem lesz szükség.

A rehabilitációs terv szerinti összes közterület kialakítása a beerdősült területen igen sok idős fa kivágását eredményezné.

A Horgász utca és a Móló utca részben már beépült hétvégi házas telkeket tár fel, de a két kis zsák utca összekötése, a 357/65 hrsz-ú közterülettel teljesen felesleges. Ez a beerdősödött ingatlan-nyilvántartás szerinti közterület egy egységet képez a 352/7 és 357/66 hrsz-ú, meghatározóan idős fűz állománnyal fedett, volt zagytér területével, amelyet a rehabilitációs terv zöldterületként jelölt ki.

A 352/7 hrsz-ú fűz erdő (tervezett zöldterület) a Balaton (HUBF30002) Natura 2000 terület része.

A közterületi módosítások a Natura 2000 területen kedvezőtlen hatással nem lesznek.

A 4. terület értékelése

A 352/10 hrsz-ú telket a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv „vízgazdálkodási terület tömedren kívül” elnevezésű terület-felhasználási egységbe sorolta. Ez a terület azonban a Fövenystrand szerves része, azzal egységesen parkosított gyepes terület ligetes fásítással. A strand fűz, tölgy kőris, hárs, juhar, platán fajokból álló idős, ligetes faállománya a város zöldfelületi rendszerének szerves része. Esztétikai, kondicionáló és használati értéke is kiemelkedő. Természeti értéket nem sért a strand terület egységes kezelése és ezzel együtt egységesen strandterületként történő szabályozása.

A terület közvetlenül határos a Balaton Natura 2000 területtel, de arra a jelenlegi hasznosításnak megfelelő terület-felhasználás módosítás kedvezőtlen hatással nem lesz.

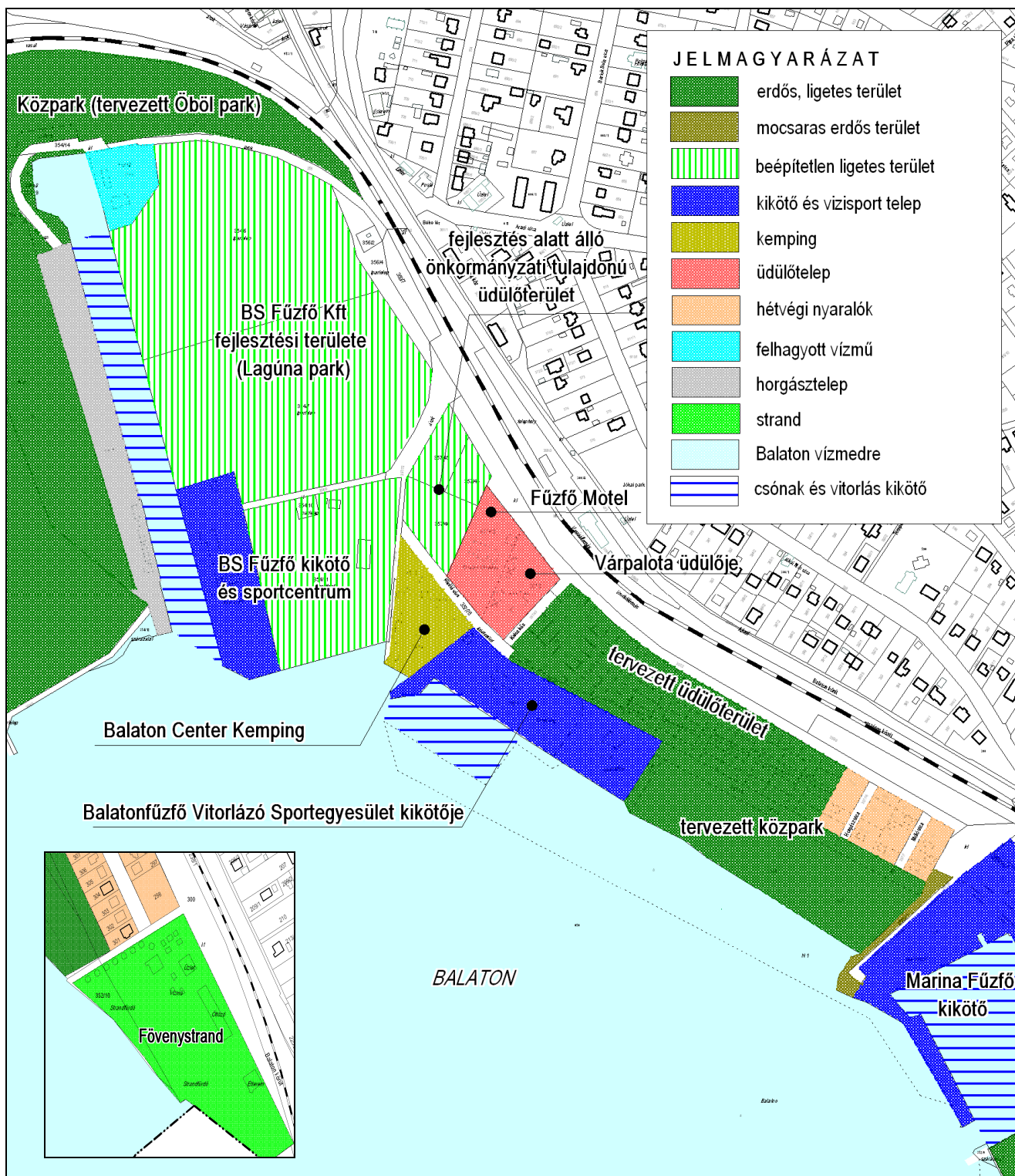
Általánosságban fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy a módosítások új beépítésre szánt területek kialakításával járnak, így a Balaton törvény 18.§-a szerint a „területnövekmény legkevesebb 10 %-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani”.

A zöldfelületi rendszer védelme szempontjából fontos szabály továbbá a Balaton törvény 6.§-a, amely a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekre vonatkozik:

„(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.”



2.5. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

A módosításokkal érintett területeken és környezetükben a város környezetminőségére hatással lévő létesítmény nem található.

Az **1. sz. módosítás területe** a felhagyott vízmű.

A jelenleg használaton kívüli telephelyen semmiféle hasznosítás nincs. A parkosított zöldfelület rendszeres kaszálásával az allergiakeltő gyomosodás elkerülhető. A telekkel szomszédos – a Balaton vízmedrét képező- lagúna vízminőségére a telephely kedvezőtlen hatással nincs. A Balatonból történő vízkivétel megszűnésével nincs akadálya annak, hogy a lagúna teljes területét csónak-, ill. vitorlaskikötőként hasznosítsák.

A jelenlegi intenzív kikötői hasznosításra továbbá a térség tervezett turisztikai, rekreációs célú területfelhasználására a módosítás környezetvédelmi szempontból hatással nem lesz.

A **2. és 3. számú módosítás területe** részben meglévő, részben tervezett közterületeket érint. A közterületeken környezetszennyező létesítmény nincs. A közterületek tervezett racionalizálása az érintett területek idős faállományának megóvását is maga után vonja, hiszen telken belüli zöldfelületként több idős fa menthető meg, mint közlekedési célú közterületen.

A **4. számú módosítás** a Fövenystrand vízgazdálkodási területként szabályozott területét érinti. A módosítás a használatban változást nem jelent. A mintaszerűen parkosított és felújított strand használata során a környezetet káros hatás nem érheti. A terület a szennyvízcsatornára rákötött, így a Balaton vízminőségét szikkasztott szennyvíz nem érheti. A strand a nyári félévben üzemel, így a téli fűtési eredetű levegőszennyezés a térséget erről a területről nem érheti.

III. A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA, CÉLJA, RÉSZLETES INDOKLÁSA, VÁRHATÓ HATÁSAI

1. TERÜLETEN JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

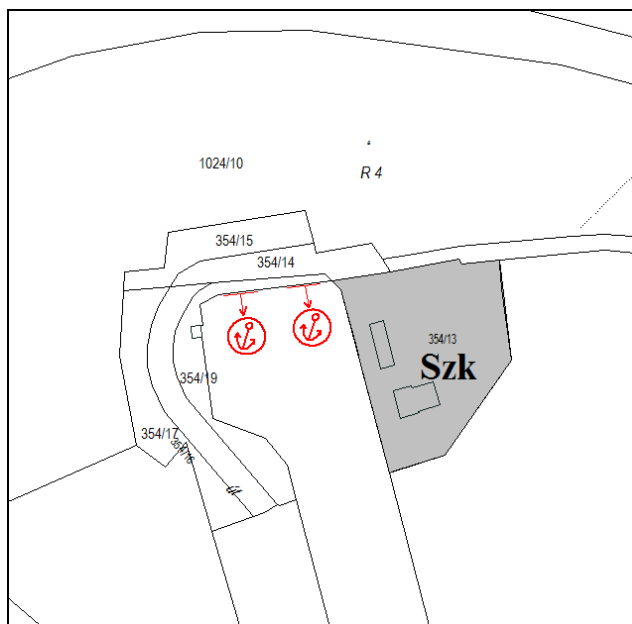
A módosítás leírása:

1.1. A 354/13 hrsz-ú telek vízgazdálkodási területből különleges terület – szabadidőközpont területfelhasználási egységbe történő átsorolása.

1.2. „A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz” meghosszabbítása az öböl (050 hrsz) északi végéig.



Hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlet



Módosítási javaslat

A módosítás célja: Az önkormányzati tulajdonú volt vízmű terület kerékpáros-gyalogos turizmus kiszolgálására, közfunkciók ellátására alkalmas területként történő hasznosítása és az öböl teljes területének kikötő célú hasznosítása.

A módosítás indoklása

A terület hasznosítása az Önkormányzat által készített Balatonfüzfi öböl-park fejlesztési tanulmányterve c. munka (Pagony Kft 2010) javaslataihoz (mint fejlesztési koncepció) kapcsolódik. A Tanulmányterv azonban a vízkivétel megszűnésével még nem számolt. A telken meglévő vörösköböl készült épület hasznosításával, a kapcsolódó rekreációs területek fogadóterévé alakítaná át a vízmű északi részét. Az Önkormányzat 2013-ban a vízmű és a környezetében található telkek (354/15 és 354/19 hrsz) 10 éves bérleti jogát pályázat útján hirdette meg, melyre két (helyi vállalkozói) pályázat érkezett. A pályázati javaslatok az öböl ill. csatornavég területén is kikötőt, gyalogos sétányokat, napozó és kilátó stéget, a területen a meglévő épületek felújításával és átépítésével éttermet, kereskedelmi egységet, játszóteret, rendezvényteret illetve sportcentrumot és hozzájuk kapcsolódó részletes megvalósíthatósági terveket tartalmaznak.

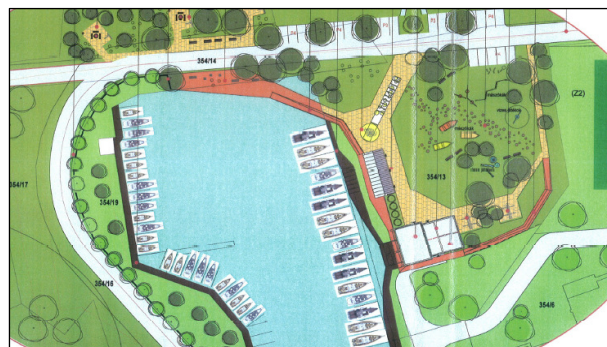
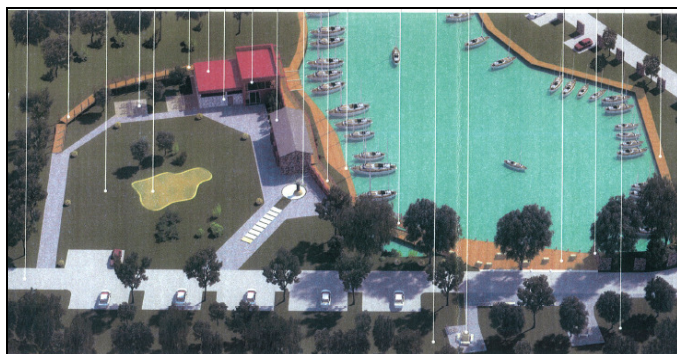
Emellett az Önkormányzat kidolgoztatta a teljes parti területre a parti sétány és környezetének tájépítészeti tervét és átdolgoztatta a korábbi kerékpárút terv engedélyezési tervét. Minden egyes terv a vízmű területével, mint gyalogos és kerékpáros pihenőhellyel is számolt.

Az Önkormányzat pályázatot nyújtott be a balatonfüzfi parti sétány és kerékpárút kialakítására, valamint kiegészítő kerékpáros turisztikai szolgáltatások megvalósítására, melynek eredményeként vissza nem térítendő támogatást nyert az Új Széchenyi terv Gyógyító Magyarország – Egészségügyi Program Közép-Dunántúli Operatív Program „Turisztikai attrakciók és szolgáltatások fejlesztése” című KDOP pályázaton.

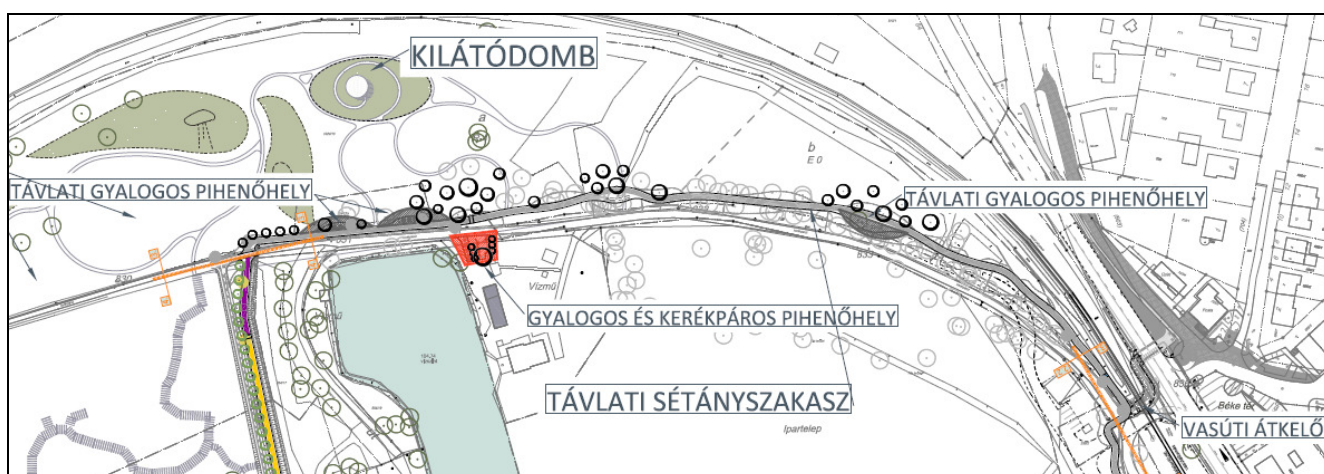
A módosítás új beépítésre szánt terület, ezért a Balaton törvény 18. § szerinti legalább 10 % zöldterület is biztosítandó. A zöldterület pótlás számítását a Zöldterületi mérleg c. fejezet ismerteti. A pótlást a módosítás a 3-as területen biztosítja (357/65 hrsz, 357/67, 1748/2 hrsz).



Részlet az Öböl-park fejlesztési tanulmánytervből



Részletek a volt vízmű területére kiírt pályázatokból



Parti sétány és környezetének tájépítészeti terve – attrakciótérkép részlet

A módosítás várható hatása:

A térségben tervezett kerékpáros és gyalogos turizmus központja teremthet meg, többfunkciós hasznosítás is lehetővé válik. A tervezett szabadidőközpont jól illeszkedik a terület környezetében lévő zöldterületi funkciókhoz. A várhatóan 10-15% beépítés mellett a terület legalább 60 %-án honos fafajokból álló zöldfelület alakítható ki, ami szervesen illeszkedik a szomszédos zöldterülethez illetve erdőterületekhez.

A tervezett új funkcióknak a **környezetvédelem** szempontjából hatása nem lesz. A meghatározóan a nyári félévben üzemelő létesítményeknek levegőszennyezése illetve zajterhelése nem várható. A csatornahálózat kiépített, így a kommunális szennyvíz a közcsatornára ráköthető.

A módosítással érintett vízmű területen védett és védelemre érdemes **természeti értékek** nem találhatók. A javasolt 60 %-os zöldfelület honos fafajokkal történő ligetes fásítással szervesen illeszthető a szomszédos területek zöldfelületeihez. A tervezett szabadidős funkció lehetővé teszi, hogy a telektől északra lévő zöldterület feltárása épületmentesen történjen meg. Ez összhangban van azzal, hogy a szomszédos tervezett zöldterület és erdőterület a hatályos vízpart-rehabilitációs tanulmányterv szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park része (tervezett bővítési területe). Így a különleges terület – szabadidőközpont a nemzeti parki terület fogadóközpontjává, egyben a tervezett közpark kiszolgáló létesítményeinek terévé válhat. A szomszédos öböl területe a Balaton vízmedreként **Natura 2000** terület. Az öböl volt vízműterülettel határos parti sávja kivételével intenzíven hasznosított kikötő (csónak és vitorlás). A felszíni vízkivételt akadályozta volna ha a vízművel határos szakaszt is kikötőként hasznosítják. A vízkivétel megszűnésével az Önkormányzat a teljes öböl kikötőként való hasznosítását szeretné. Ez nem ellentétes a Balaton Natura 2000 területi védelmével, hiszen a Balaton vízmedrében több vitorlás és csónakkikötő is üzemel már. A Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem lesz sem a különleges terület – szabadidőközpont kijelölése, sem a kikötő teljes öbölre történő kiterjesztése.

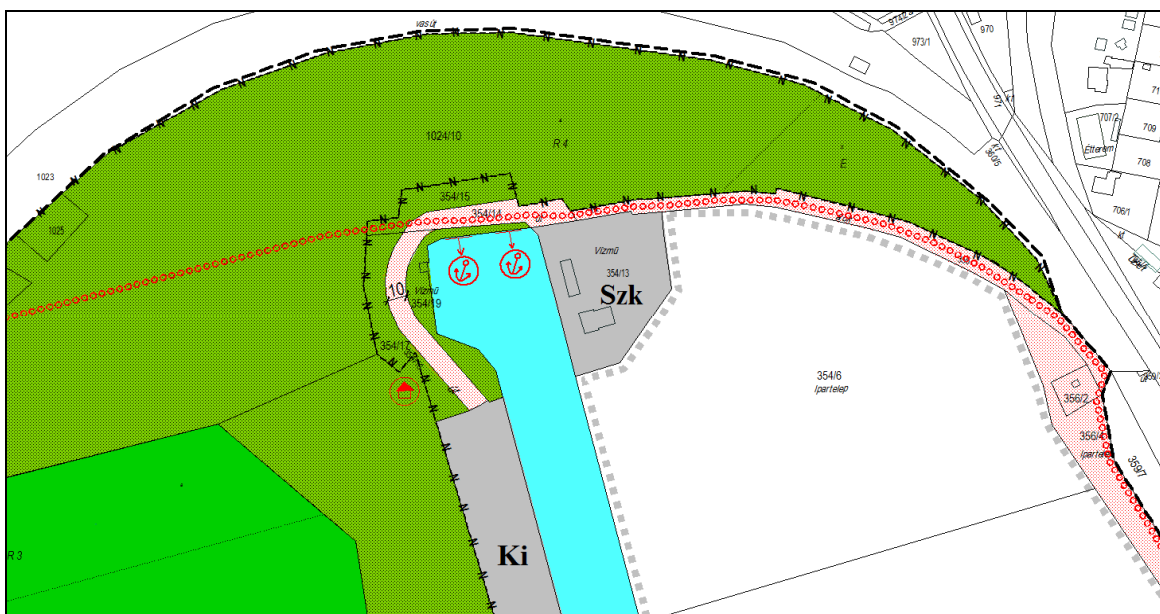
A módosítás területe és tágabb térsége a Balaton törvény szerinti országos ökológiai hálózat **pufferterület** övezetében tartozik. A tervezett zöldfelületi jellegű területfelhasználás magterületre kedvezőtlen hatással nem lesz, így a módosítás nem ellentétes az OTrT és a Balaton törvény pufferterületére vonatkozó előírásaival.

A módosítás **kulturális örökséget**, helyi építészeti örökséget nem érint. Balatonfűzfő teljes közigazgatási területe a Balaton törvény által kijelölt Történelmi települési terület övezete. Az övezeten belül a településrendezés feladata volt a településképvédelmi terület kijelölése. A hatályos településrendezési eszközökben ezen terület kijelölése megtörtént, amely nem érinti a módosítás területét és tágabb környezetét.

A tervezett területfelhasználás szervesen illeszkedik a város hatályos **településszerkezeti** terve szerinti meglévő és tervezett területfelhasználási rendszerébe, meghatározóan zöldfelületi jellegű turisztikai célú fejlesztési programjához.

Mivel a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár együtt, így a településrendezési eszközök módosítása során a **biológiai aktivitásérték** szinten tartásáról is gondoskodni kell.

Közlekedési szempontból a módosításnak nincs jelentős hatása, hiszen alapvetően gyalogos és kerékpáros forgalom lesz a jellemző. A telek gépjárművel történő megközelítése a településrendezési eszközökben szabályozott helyi közúton változatlanul biztosított. A várható gépkocsi forgalom parkolási igénye legfeljebb akkora, amely telken belül biztosítható. A hatályos Szabályozási terv a volt vízmű területtől északra fekvő zöldterületen is jelöl „parkoló létesítési lehetőséget”.



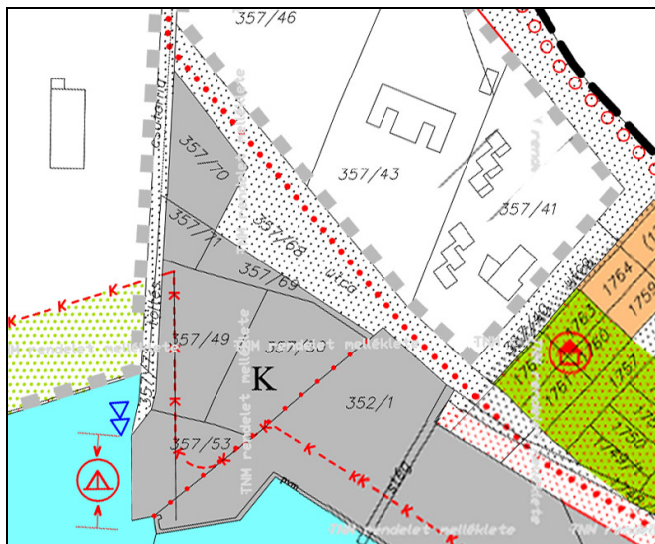
A módosítási javaslattal érintett terület a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben

Az előzetes egyeztetések során az illetékes államigazgatási szervek a módosítást támogatták ill. nem kifogásolták! (Az előzetes véleményezési dokumentumait ld. a Mellékletben.)

2. TERÜLETEN JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

A módosítás leírása:

A 357/77 hrsz.ú „kötelezően megtartandó közterület” átsorolása a szomszédos különleges terület – kemping területfelhasználási egységbe.



Hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlet



Módosítási javaslat

A módosítás célja: a 357/77 hrsz.ú telek már kemping célú használatának rendezhetősége, a gyalogos forgalmú zsákutca szélességének csökkentése kizárólagosan gyalogos forgalom céljára.

A módosítás indokolása

A 357/77 hrsz.ú, 940 m² területű önkormányzati telket a VPRT kötelezően megtartandó közterületként jelöli. A területet kizárólag a kemping vendégei használták, ma már a kemping részeként. Így merült fel a terület rendezésének igénye. A közterület azonban jogilag nem szüntethető meg a VPRT módosítása nélkül. Ez alapján a hatályos településrendezési eszközök sem tartalmazhatnak mást. Az Önkormányzat a már a kemping szerves részét képező (bérleti jogi státuszban) területet más célra hasznosítani nem kívánja, ezért kezdeményezte a 357/66 hrsz.ú közterület kemping területfelhasználási egységhez történő csatolását.

A Kikötő utca a vasúti átjáró felé a jelenlegi zsákutcán keresztül távlatban is csak gyalogos kapcsolat létesül. A Kikötő utca a 357/72 hrsz.ú árokba torkollik, mely szintén megtartandó közterület a VPRT-n. Az Önkormányzat a gyalogút folytonosságának biztosítására a hatályos Szabályozási terven a saját tulajdonú 357/46 hrsz.ú telek területéből szabályoz ki egy 3 m széles területsávot.

A 357/77 hrsz.ú út területét érintő módosítás új beépítésre szánt terület, ezért a Balaton törvény 18. § szerinti legalább 10 % zöldterület is biztosítandó. A zöldterület pótlás számítását a Zöldterületi mérleg fejezet ismerteti. A pótlás a 3-as területen valósítható meg (357/65 hrsz, 357/67, 1748/2 hrsz).

A módosítás várható hatása

A mai rendezetlen helyzet megoldódik, az önkormányzat által nem hasznosított területnek valódi funkciója lesz. A Kikötő utca gyalogútként történő megvalósulása által a jelenlegi közterületi helyzet rendezettebbé válhat.

A tervezett új funkciónak a **környezetvédelem** szempontjából hatása nem lesz. A meghatározóan a nyári félévben üzemelő létesítménynek levegőszennyezése illetve zajterhelése nem várható. A területen a csatornahálózat kiépített, így a kommunális szennyvíz a közcatornára ráköthető. A módosításnak a város környezetminőségére káros hatása nem lesz.

A módosítás védett és védelemre érdemes **természeti értékeket** nem érint.

A módosítással érintett terület és a Balaton vízmedre közötti területsáv 2013-ban módosított OTTrT szerinti országos ökológiai hálózat része (A Balaton törvény szerint nem az). Az ökológiai hálózat növelésének valószínűsíthető célja a Balaton magterülete és az intenzívebb beépítésű üdülőterületek között **pufferterület** létrehozása. A már meglévő kemping zöldfelületi jellegű, ligetesen fásított területe a tervezett bővítéssel együtt pufferterületként jól szolgálja a Balaton vízmedre magterületének és Natura 2000 területének védelmét. A tervezett módosítás a magterületre, egyben **Natura 2000** területre hatással nem lesz, így a pufferterület övezetébe eső módosítás nem ellentétes a természetvédelmi érdekekkel.

A módosítás **kulturális örökséget**, helyi építészeti örökséget nem érint. Balatonfűzfő teljes közigazgatási területe a Balaton törvény által kijelölt Történelmi települési terület övezete. Az övezeten belül a településrendezés feladata volt a településképvédelmi terület kijelölése. A hatályos településrendezési eszközökben ezen terület kijelölése megtörtént, amely nem érinti a módosítás területét és tágabb környezetét.

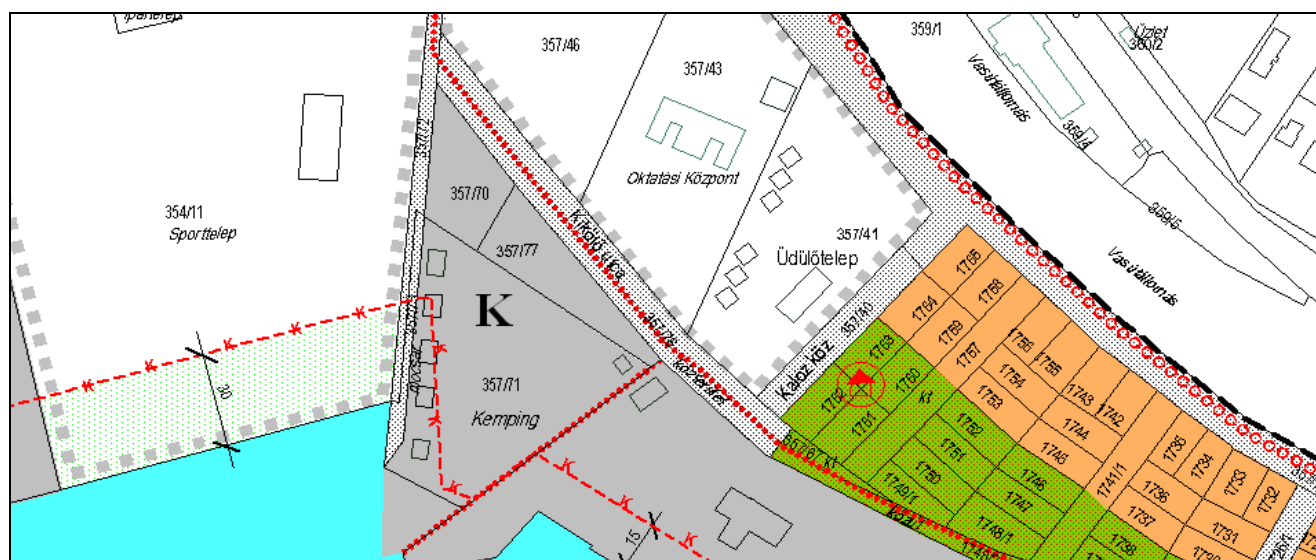
A tervezett területfelhasználás szervesen illeszkedik a város hatályos **településszerkezeti** terve szerinti meglévő és tervezett területfelhasználási rendszerébe, meghatározóan zöldfelületi jellegű turisztikai célú fejlesztési programjához.

Mivel a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, így a településrendezési eszközök módosítása során a **biológiai aktivitásérték** szinten tartásáról gondoskodni kell.

Közlekedési szempontból a Kikötő utca, mint zsákutca, gyalogútként történő szerepeltetése nincs hatással a környék gépkocsi forgalmára, a szomszédos ingatlanok (kemping, kikötő, motel stb.) gépjárművel történő megközelítése nem változik. A parkolás telken belül mindegyik létesítmény esetében megoldott, közterületi parkolásra nincs szükség.



Részlet a Fűzfői öböl keleti oldalán lévő zöldfelületek fejlesztési tanulmánytervből (Pagony Kft 2012)



A módosítási javaslattal érintett terület a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben

Az előzetes egyeztetések során az illetékes államigazgatási szervek a módosítást támogatták ill. nem kifogásolták! (Az előzetes véleményezés dokumentumait ld. a Mellékletben.)

A módosítás célja

3.1 A kikötőt érintő tervezett közterület megszüntetése, a kikötő területéből történő kisajátítás elkerülése, a megosztott terület megközelítésének biztosítása

3.2 Az üdülőterület nagyobb telkekre történő oszthatóságának biztosítása

3.3. A módosítások Balaton törvény 18. § szerinti szabálynak történő megfelelés biztosítása, a tervezett zöldterület egységének megtartása.

A módosítás indoklása:

A módosítás több meglévő, csak jogilag meglévő illetve tervezett közterületet érint a Kalóz köz és a Marina Fűzfő kikötő közötti összefüggő területen.

3.1. A VPRT-n jelölt széles, összesen 2097 m² – kikötő területet érintő – új közterület megvalósítása felesleges, mert a „sétány” délkelet felé nem folytatódik, a parti sétány dél felé fordul, a tervezett gyalogút pedig a tervezett úttól északra kijelölt zöldterületen is biztosítható. A már megosztott kikötő telek távolabbi – 352/12 hrsz-ú telke - ugyan részben a „tervezett közterület”-ként megszüntetendő közútról közelíthető meg, azonban a távlati tervek szerint e telek megközelítésére a jelenleg zöldterületbe sorolt 1726/2 hrsz-ú közterület szolgálna. A VPRT-n jelölt közterület kikötő területen kívüli része (357/67 hrsz, az 1748/2 hrsz. egy része és a 357/66 hrsz-ú telek egy kis része) a szomszédos zöldterületekhez kerülne csatolásra, mellyel 534 m² új zöldterület keletkezik. A megszüntetésre javasolt közterületen haladó „elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonal” északabbra, a zöldterületre kerülne át, ahogy a hatályos Szabályozási terv is a zöldterületen jelöli ki a nyomvonalat, a „Fűzfői öböl keleti oldalán lévő zöldfelületek fejlesztési tanulmányterve” (Pagony Kft) javaslata szerinti nyomvonalon.

3.2. A vasút menti, rendkívül kisméretű, beépítetlen telkeket az Önkormányzat a távlati fejlesztési céljai szerint Üdülőházas üdülőterületbe sorolta a Településrendezési tervben 2012-ben. A fejlesztéseket jelenleg gátolják a VPRT-en jelölt „kötelezően megtartandó közterület”-ek. Egyedül a 1726/1-2 hrsz-ú út megtartása indokolt az előző pontban említett 352/12 hrsz-ú telek megközelítésére. A felsorolt közterületeket üdülőterületként kéri jelölni az Önkormányzat. A jelenleg összefüggő zöldfelületet képező kis közök egységes üdülőterületbe sorolásával az idős faállomány védelme jobban biztosítható. Ezzel megőrizhető a terület egységes ligetes karaktere.

Mivel a módosítás beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, a Balaton törvény szerinti 10 % zöldterület biztosítandó. Ugyanakkor a 352/12 hrsz-ú kikötő-sporttelep megközelítését szolgáló 1726/2 hrsz-ú és az 1726/1 hrsz-út egy része (135 m²) a VPRT-en zöldterület, ennek kiváltása szükséges a Balaton törvény 6.§ (2) szabályai szerint.

„6. § (1) E § alkalmazásában zöldterület: a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területre készült vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben, illetve első felülvizsgálatát követően a partvonal-szabályozási és vízpart-rehabilitációs tervben zöldterület települési területfelhasználási egységbe sorolt terület.

(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.”*

A módosítás ezen előírásoknak megfelel:

- Az átsorolni kívánt zöldterületnél nagyobb új zöldterületet jelöl ki a módosítás
- Az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá,
- A zöldterületi átsorolás nem csökkenti a parti sétány hosszát,
- A tervezett módosítás parti sétányt nem érint
- Az újonnan kijelölt zöldterület a vízpart-rehabilitációs szabályozással érintett területen van és a megmaradó és újonnan kijelölt zöldterület egy egységet képez,
- Az átsorolással érintett zöldterületből 0,96 %-ot sorol át a terv más területfelhasználásba.

A zöldterület pótlás számítását a Zöldterületi mérleg fejezet ismerteti. A pótlás a már említett 534 m²-nyi közterület illetve a 357/65 hrsz-ú közterület zöldterületbe sorolásával oldható meg.

A Zöldterületből kivonásra kerülő telek természetvédelmi oltalom alá nem tartozásának indoklása (az Önkormányzattól kapott 2014.-es földkönyv alapján) (A Balaton tv. 6.§ (2) a) pont igazolása)

=====

BALATONFÜZFŐ belterület 1726/1 508 m², Ak (BEJEGYZETT)
Címe: 8175 BALATONFÜZFŐ Névtelen utca 1726 1 *

=====

kivett,közterület, 0 508 0

----- II/1. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : - B.határozat:
Jogállás : tulajdonos
Jogosult neve: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Törzsszám : 1543
Címe : 8175 BALATONFÜZFŐ Nike krt. 1. -

=====

BALATONFÜZFŐ belterület 1726/2 188 m², Ak (BEJEGYZETT)
Címe: -

=====

kivett,beépítetlen terület, 0 188 0

----- II/1. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : eredeti felvétel B.határozat:
Jogállás : tulajdonos
Jogosult neve: MAGYAR ÁLLAM
Törzsszám : 1
Címe : - -

----- II/2. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : eredeti felvétel B.határozat:
Jogállás : kezelő
Jogosult neve: KÖZÉP-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
Törzsszám : 1530
Címe : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Balatoni út 6.

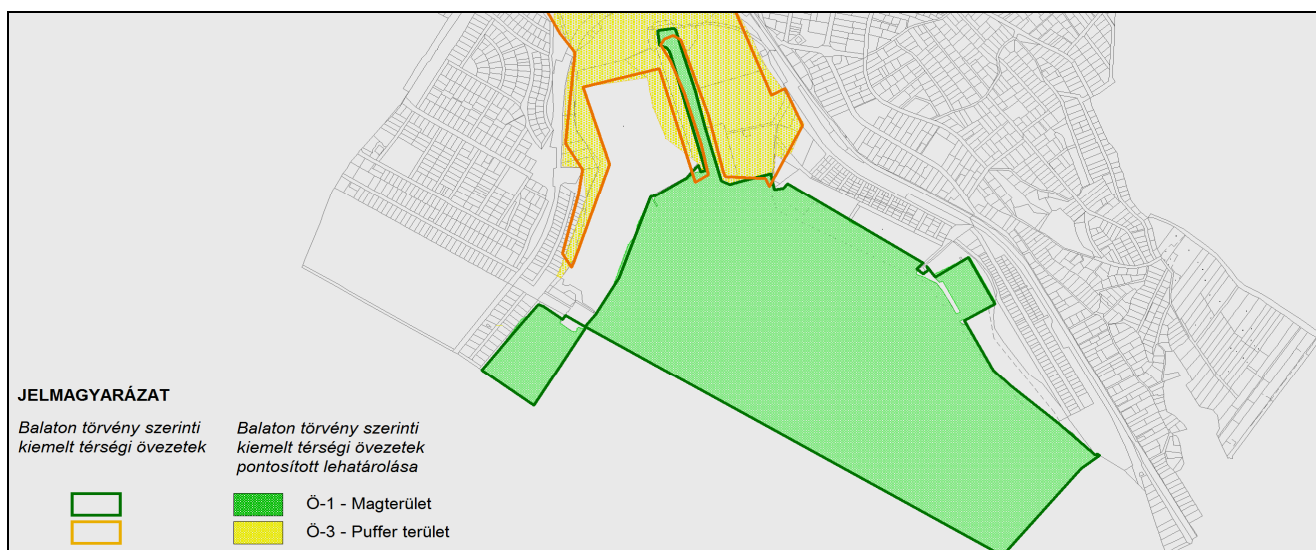
Natura 2000 területek a 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet alapján

2. A BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG MŰKÖDÉSI TERÜLETÉN TALÁLHATÓ KÜLÖNLEGES MADÁRVÉDELMI TERÜLETEK

2.1.14. **Balatonfüzfő**
352/5, 353, 354/2

2. BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG MŰKÖDÉSI TERÜLETÉN TALÁLHATÓ KIEMELT JELENTŐSÉGŰ TERMÉSZETMEGŐRZÉSI TERÜLETEK

2.5.14. **Balatonfüzfő**
352/5, 353, 354/2



A Balaton törvény ökológiai hálózatának lehatárolása (2012 szeptember)

A Zöldterületbe átsorolandó telkek tulajdonviszonyai (az Önkormányzattól kapott 2014.-es földkönyv alapján)
(A Balaton tv. 6.§ (2) d) és g) pont igazolása) Ld. előző oldalt is

=====

BALATONFÜZFŐ belterület 357/65 1350 m², Ak (BEJEGYZETT)
Címe: 8175 BALATONFÜZFŐ Névtelen utca 357 65 *

=====

kivett,közterület, 0 1350 0

----- II/1. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : - B.határozat
Jogállás : tulajdonos
Jogosult neve: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Törzsszám : 1543
Címe : 8175 BALATONFÜZFŐ Nike krt. 1.-

=====

BALATONFÜZFŐ belterület 357/66 2725 m², Ak (BEJEGYZETT)

Címe: -

=====

kivett,mocsár, 0 2725 0

----- II/1. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : eredeti felvétel B.határozat
Jogállás : tulajdonos
Jogosult neve: MAGYAR ÁLLAM
Törzsszám : 1
Címe : - -

----- II/2. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : eredeti felvétel B.határozat
Jogállás : kezelő
Jogosult neve: KÖZÉP-DUNÁNTÚLI VÍZÜGYI IGAZGATÓSÁG
Törzsszám : 1530
Címe : 8000 SZÉKESFEHÉRVÁR Balatoni út 6.

=====

BALATONFÜZFŐ belterület 357/67 141 m², Ak (BEJEGYZETT)

Címe: 8175 BALATONFÜZFŐ Névtelen utca 357 67 *

=====

kivett,közterület, 0 141 0

----- II/1. bejegyzés -----

Tul.hányad : 1/1
Jogcím : - B.határozat
Jogállás : tulajdonos
Jogosult neve: BALATONFÜZFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Törzsszám : 1543
Címe : 8175 BALATONFÜZFŐ Nike krt. 1.-

A módosítás várható hatása:

A 352/12 hrsz-ú telek önálló megközelítése az 1726/2 hrsz-ú út által biztosított lesz a valóságban is. Az Üdülőházas üdülőterületi területsávban az önkormányzat által kívánatosnak tartott minőségi idegenforgalmi fejlesztések valósulhatnak meg.

A tervezett új funkcióknak a **környezetvédelem** szempontjából hatása nem lesz. A meghatározóan a nyári félévben üzemelő létesítményeknek levegőszennyezése illetve zajterhelése nem várható. A területen a csatornahálózat kiépített, így a kommunális szennyvíz a közcatornára ráköthető. A módosításnak a város környezetminőségére káros hatása nem lesz.

A módosítással érintett területeken védett és védelemre tervezett **természeti értékek** nem találhatók. A jelenlegi erdős területen közlekedési célú közterület helyett üdülőterület illetve zöldterület szabályozásával az idős faállomány védelme jobban biztosítható telken belüli zöldfelületként illetve közparkként. A 352/7 (VPRT-n korábban 352/5) hrsz-ú beerdősült terület a VPRT szerint zöldterület, a Balaton **Natura 2000** területének része. A Natura 2000 terület közvetlen szomszédságában a módosítás újonnan kialakítandó közterület (közút) helyett zöldterületet jelöl ki, ami a Natura 2000 terület védelmét jobban biztosítja. Az üdülőterületté átminősített közterületek a Natura 2000 területre hatással nem lesznek.

A módosítás **kulturális örökséget**, helyi építészeti örökséget nem érint. Balatonfűzfő teljes közigazgatási területe a Balaton törvény által kijelölt Történelmi települési terület övezete. Az övezeten belül a településrendezés feladata volt a településképvédelmi terület kijelölése. A hatályos településrendezési eszközökben ezen terület kijelölése megtörtént, amely nem érinti a módosítás területét és tágabb környezetét.

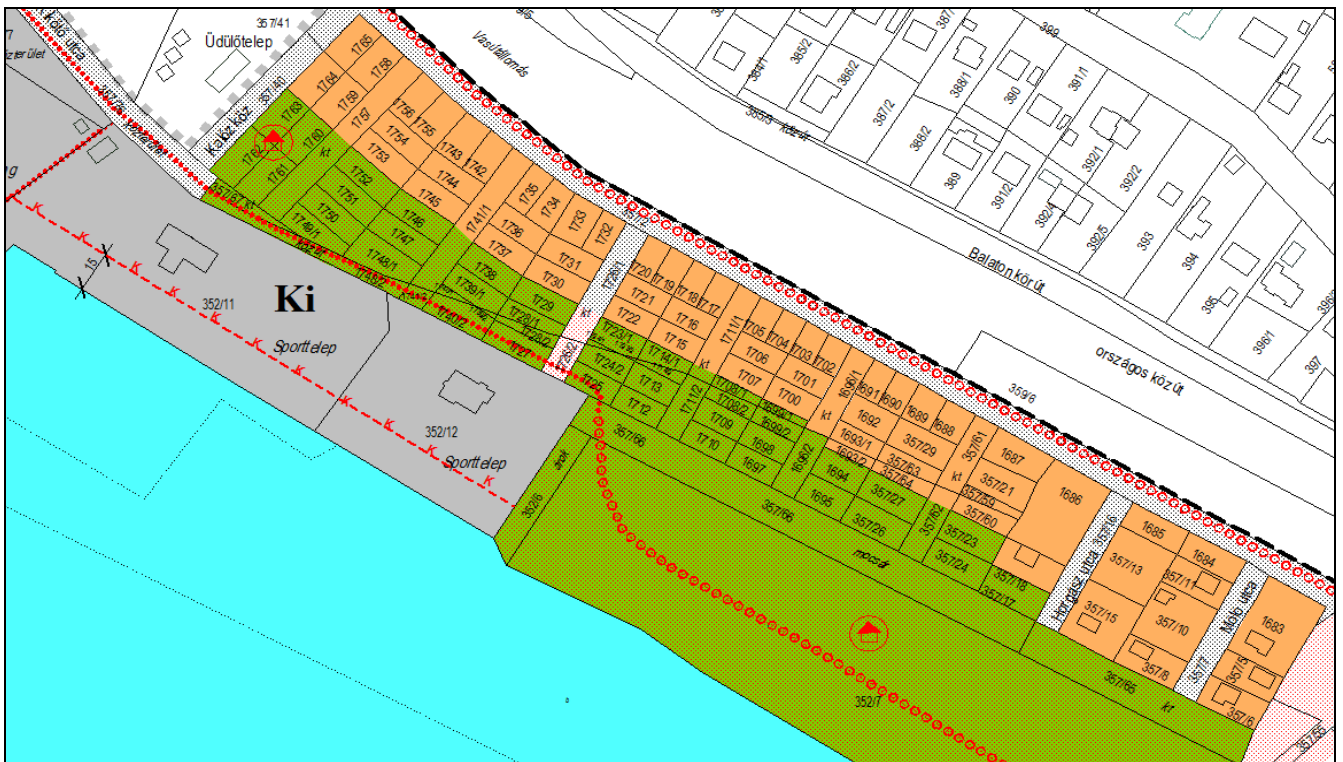
A módosítások hatása **településrendezési** és településfejlesztési szempontból egyaránt kedvező. A VPRT által közterületekkel szétszabdalt üdülőterülete a minőségi üdülésre (pihenésre) alkalmatlan telekszerkezetet tartja meg. A módosítás lehetőséget nyújt az önkormányzat számára olyan településrendezési eszközök elfogadására, ami az aprótelkes hétvégiházias jelleg helyett a minőségi turizmust szolgáló nagytelkes üdülőházas üdülőterületi fejlesztés számára biztosít összefüggő területet. Az átsorolásra tervezett zöldterület helyett a módosítás ugyanazon településszerkezeti egységen belül biztosít ligetesen fás, tehát zöldfelületi szempontból azonos értékű új zöldterületet. A minőségi üdülést, sportolást szolgálja a VPRT által kijelölt különleges, kikötő területe, amelyből a tanulmányterv jelentős területet venne el közterület (közút) céljára. A kikötő megközelítése megoldható önkormányzati ill. állami tulajdonú közterület szabályozásával, így a jelenlegi kikötő hasznosítású területből nem kell „kiszajátítani” közterületet.

Mivel a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti, így a településrendezési eszközök módosítása során a **biológiai aktivitásérték** szinten tartásáról gondoskodni kell.

Közlekedési szempontból a kikötő területén kijelölt közterület kialakítására nincs szükség, ha a telkek megközelítése másként is megoldható. A VPRT szerint tervezett közterület a Kalóz közön kívül nem kapcsolódik más közterülethez, így megszüntetése nem okoz a közlekedési hálózatban problémát. A 352/12 hrsz-ú telek megközelítésére javasolt helyi közút 10 m széles, mely megfelel a telken lévő létesítmény forgalmának így a módosítási javaslatnak közlekedési szempontból nincs akadálya. Az üdülőterületbe ékelődő kis közök megszüntetése – a tervezett nagyobb telkek kialakíthatósága miatt – közlekedési szempontból kedvezőbb, hiszen egyszerűbb közlekedési hálózat jön létre az öt zsákutca megszüntésével.



Részlet a Füzfői öböl keleti oldalán lévő zöldfelületek fejlesztési tanulmánytervből (Pagony Kft 2012)



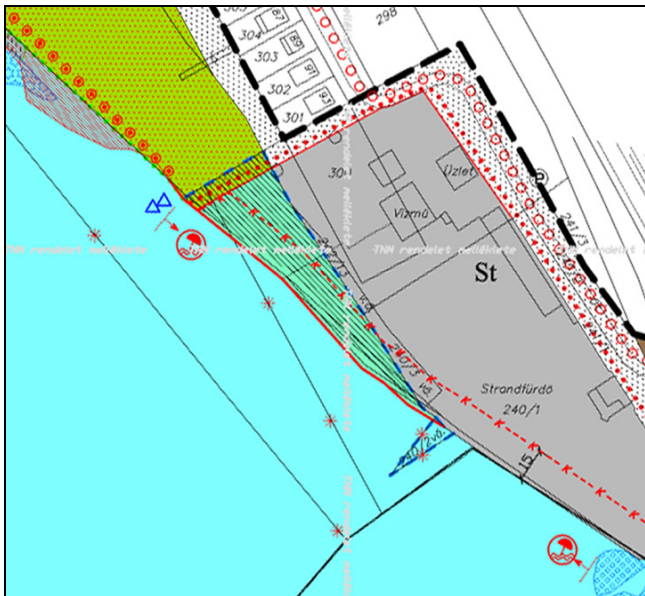
A módosítási javaslattal érintett terület a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben

**Az előzetes egyeztetések során az illetékes államigazgatási szervek a módosítást támogatták ill. nem kifogásolták! (Az előzetes véleményezés dokumentumait ld. a Mellékletben.)
Az Állami Főépítész kérésének megfelelően az Indoklás kiegészült (37-38. oldal).**

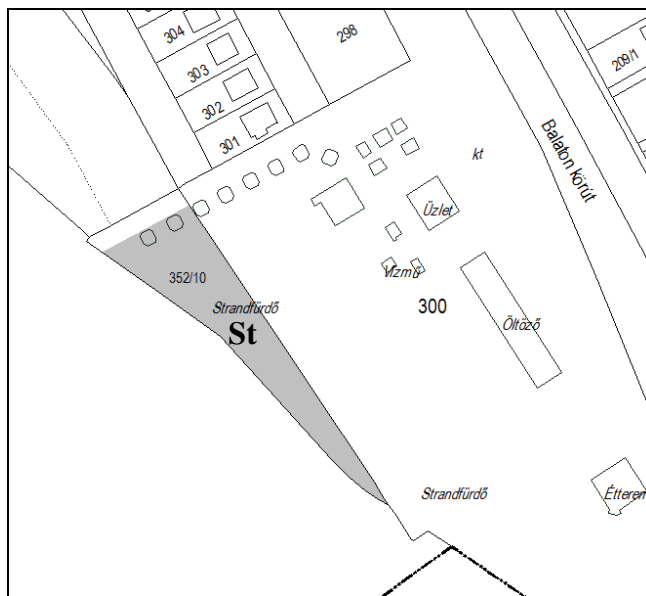
4. TERÜLETEN JAVASOLT MÓDOSÍTÁS

A módosítási leírása:

A 352/10 hrsz-ú „vízgazdálkodási terület tómedren kívül” jelölésű terület **Beépítésre nem szánt területként** Különleges terület- strand terület-felhasználású területbe történő besorolása, a „Meglévő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton” jelölés.



Hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlet



Módosítási javaslat (törlésre kerül a „megelevő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton” jelölés)

A módosítás célja:

A strandterület megelevő egységes hasznosításának megfelelő átsorolás

A módosítás indoklása

A 352/10 hrsz-ú, 2266 m² területű, állami tulajdonú telek (kezelő Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság) a VPRT-n „vízgazdálkodási terület tómedren kívül” elnevezésű terület, azonban a telek a földhivatali nyilvántartás szerint „strandfürdő”. A jelenlegi egységes területhasználat alapján indokolt a teljes Fövenystrand területére az előzetes vélemények szerinti **Különleges terület – strand** jelölés alkalmazása. A terület hosszú ideje feltöltött, strand célra hasznosított, korábban vendéglátó funkciójú épületek is álltak rajta. A strand használatot mutatja a Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv „Strandolásra alkalmas partszakasz” jelölése is. A feltöltést is már a VPRT is legalizálta a „megelevő, a tervben legalizált feltöltés szárazulaton” jelöléssel, mely jelölés fenntartása már nem indokolt.

Az előzetes véleményezés során hívta fel a figyelmet az Állami Főépítész és a Belügyminisztérium a figyelmet a Balaton törvény 4/B. § c) pontjában foglaltakra, miszerint: „... új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a területrendezési hatósági eljárás keretében végzett területrendezési (környezeti, társadalmi és gazdasági) hatásvizsgálat az ettől való eltérést indokolja;”

Miután a 2014 július 30-i egyeztető tárgyaláson megállapítást nyert, hogy az Önkormányzatnak megfelelő a beépítésre nem szánt területi besorolás is, így a terület a Településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt területben marad, Különleges strand besorolásban.

A módosítás várható hatása

A jelenlegi strandhasználat területfelhasználási szempontból is rendezetté válik, a telkek egyesíthetők.

A jelenleg is strandként funkcionáló területrészt tényleges használathoz igazodó szabályozása **környezetvédelmi** szempontból káros hatásokkal nem jár. A nyári félévben üzemelő létesítménynek levegőszennyezése illetve zajterhelése nem várható. A csatorna kiépített, így a keletkező kommunális szennyvíz a csatornahálózatra ráköthető.

Mivel a terület átsorolása nem jár együtt a strand területének növelésével, így a forgalom növekedésével nem jár együtt a módosítás. Ez azt jelenti, hogy a közlekedési eredetű levegőszennyezés és zajterhelés sem nő meg a módosítással.

A módosítás védett és védelemre érdemes **természeti értékeket** nem érint. A strand rendezett, parkosított területe, ligetes faállománya átmenetet képez a Balaton vízmedre magterület, egyben **Natura 2000** terület és az intenzíven beépített területek között. Mivel a módosítás területének használatában változás nem történik, így az a magterületre, Natura 2000 területre hatással nem lesz.

A módosítás **kulturális örökséget**, helyi építészeti örökséget nem érint. Balatonfűzfő teljes közigazgatási területe a Balaton törvény által kijelölt Történelmi települési terület övezete. Az övezeten belül a településrendezés feladata volt a településképvédelmi terület kijelölése. A hatályos településrendezési eszközökben ezen terület kijelölése megtörtént, amely nem érinti a módosítás területét és tágabb környezetét.

Mivel a módosítás új beépítésre szánt terület kijelölésével jár együtt, így a településrendezési eszközök módosítása során a **biológiai aktivitásérték** szinten tartásáról is gondoskodni kell.

Közlekedési szempontból a módosításnak nincs hatása, hiszen a már strandként működő terület tényleges használatának megfelelő módosítás többlet forgalmat nem okoz, a strandhoz szükséges parkoló a strand bejáratánál kialakított. A módosítással érintett terület külön megközelítését nem kell biztosítani, mivel a strand területének szerves része.



A módosítási javaslattal érintett terület a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben

Az előzetes egyeztetések során az előzőekben említett véleményezőkhöz kívül más államigazgatási szervek a módosítást támogatták ill. nem kifogásolták! (Az előzetes véleményezés dokumentumait ld. a Mellékletben.)

IV. ZÖLDTERÜLETI MÉRLEG

A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítása során zöldterületi szempontból a Balaton törvény következő szabályait kell figyelembe venni:

- A törvény 6.§ (2) bekezdés szerint zöldterületen más területfelhasználási egység csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület kijelölésével jelölhető ki.
- A törvény 18. § (1) bekezdése szerint az üdülőkörzet parti és partközeli településeinek a beépítésre szánt területek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10 %-ának megfelelő, 50 %-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani.

A 6.§ (2) bekezdése szerinti zöldterületi pótlás

Az átsorolással érintett, összefüggő, szerkezetileg egy egységet alkotó zöldterület (ld. ábra): 31212 m²

Ezen zöldterületből átsorolásra javasolt zöldterület (tervezett) 300 m², mely az egy szerkezeti egységet képező összes zöldterület 0,96 %-a.

A vízpart-rehabilitációs területen belül pótolandó zöldterület (az átsorolással érintett zöldterülettel legalább azonos terület) **300 m²**.

A 18.§ (1) bekezdés szerinti zöldterületi pótlás

A módosítással kijelölt új beépítésre szánt összes terület: 8788 m². (részletezése a lenti kimutatás szerint)

A 18.§ (1) bekezdés szerint minimálisan kijelölendő zöldterület (10 %) **879 m²**.

A két törvényi szabály szerint együttesen pótolandó zöldterület összesen: **1179 m²**.

A módosítás keretében kijelölt új zöldterületek összes területe: 1884 m², mely nagyobb, mint az 1179 m².

A módosítás tehát megfelel a Balaton törvény zöldterületi pótlásokra illetve kijelölésre vonatkozó szabályainak.

A módosítással érintett területek Balaton törvény szerinti zöldterület pótlása (zöldterületi mérleg)

Átsorolással érintett zöldterület:	31212 m ²
Átsorolandó zöldterület (1726/2 és az 1726/1 hrsz egy része):	300 m ² (0,96 %)
Pótolandó zöldterület (Balaton törvény 6.§ (2) szerint):	min. 300 m²

Új beépítésre szánt területek:

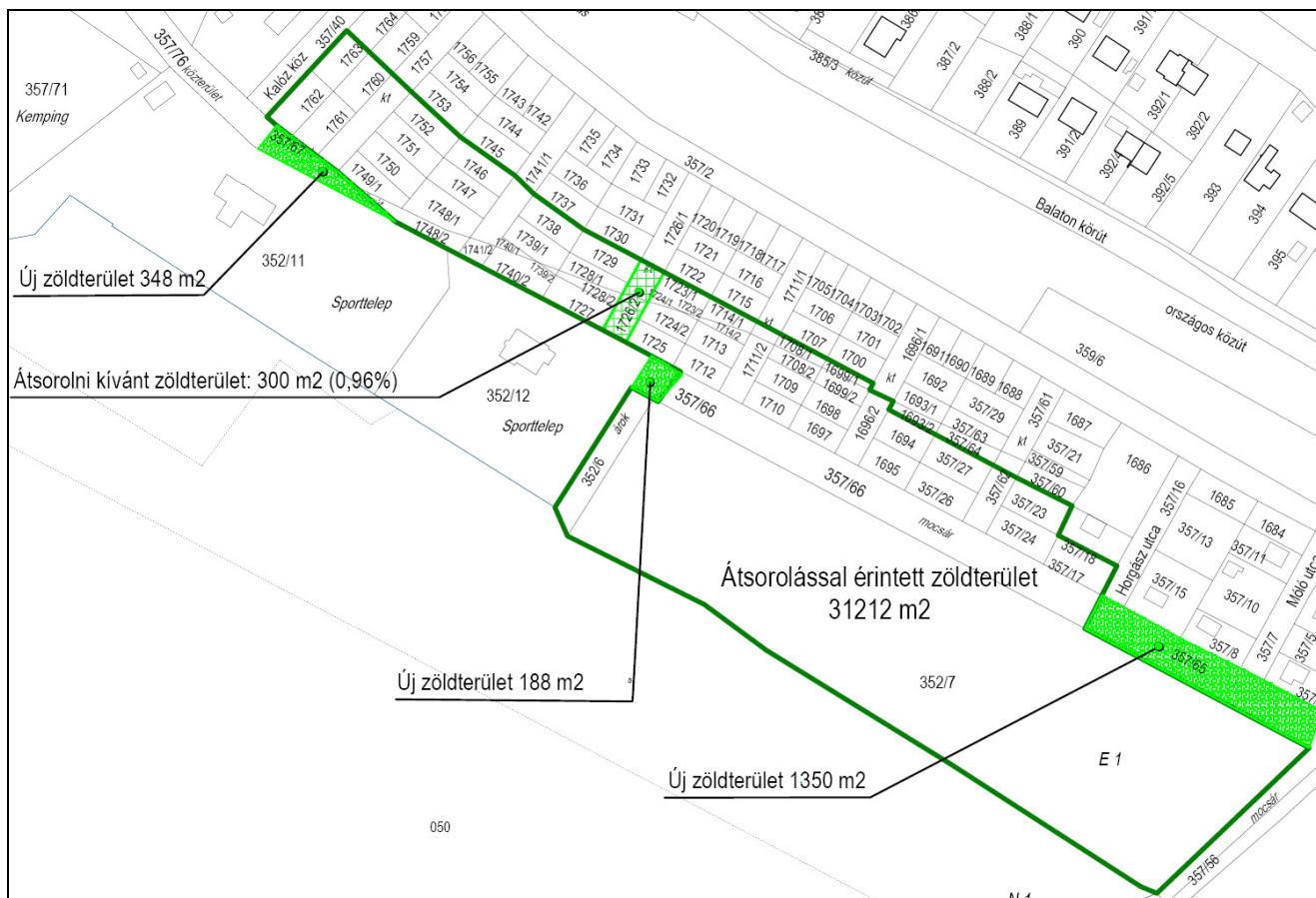
1. Vízgazdálkodási területből Kszk (354/13 hrsz)	3877 m ²
2. Közlekedési területből Kk terület (357/77 hrsz):	940 m ²
3.1 Közlekedési területből Ki (351/11-12 hrsz)	2097 m ²
3.2 Közlekedési területből Üü terület (1757, 1741/1, 1711/1, 1696/1, 357/61 hrsz)	1874 m ²
Összesen:	8788 m ²

Balaton törvény 18.§ (1) szerint kialakítandó zöldterület: min. 879 m²

Összes kialakítandó zöldterület: 1179 m²

Módosítással létrejövő zöldterületek:

1. (357/67, 1748/2 hrsz egy része)	346 m ²
2. (357/66 hrsz egy része)	188 m ²
3. (357/65 hrsz)	1350 m ²
Összesen:	1884 m ² .



Zöldterületek változásának bemutatása

A biológiai aktivitás érték szinten tartása

Az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontja szerint a településrendezés során újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területeinek biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet.

Biológiai aktivitás érték (BA) számítása A BA érték változásának számítása területi egységenként (a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet szerint)

1. Vízgazdálkodási területből Különleges terület – szabadidőközpont (1. módosítás)

Hatályos terv szerinti BA érték:

Terület: 3877 m²

Fajlagos BA érték: 6,0/ha

BA érték: $0,3877 \times 6,0 = 2,3262$

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Fajlagos BA érték: 3,0/ ha

BA érték: $0,3877 \times 3,0 = 1,1631$

Változás: - 1,1631

2. Vízgazdálkodási területből Különleges beépítésre nem szánt terület – strand (4. módosítás)

Hatályos terv szerinti BA érték:

Terület: 2006 m²

Fajlagos BA érték: 6,0/ha

BA érték: $0,2006 \times 6,0 = 1,2036$

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Fajlagos BA érték: 6,0/ ha

BA érték: $0,2006 \times 6,0 = 1,2036$

Változás: 0

3. Közlekedési területből Különleges terület – kemping (2. módosítás)**Hatályos terv szerinti BA érték:**Terület: 940 m²

Fajlagos BA érték: 0,6/ha

BA érték: 0,0940x 0,6= 0,0564

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Fajlagos BA érték: 3,0/ ha

BA érték:0,0940x3,0= 0,282

Változás: + 0,2256**4. Közlekedési területből Különleges terület - kikötő****Hatályos terv szerinti BA érték:**Terület: 2097 m²

Fajlagos BA érték: 0,6/ha

BA érték: 0,2097x 0,6= 0,12582

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Fajlagos BA érték: 3,0/ ha

BA érték:0,2097x3,0= 0,6291

Változás: + 0,50328**5. Közlekedési területből Üdülőterület (Üdülőházas üdülőterület)****Hatályos terv szerinti BA érték:**Terület: 1874 m²

Fajlagos BA érték: 0,6/ha

BA érték: 0,1874x 0,6= 0,11244

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Fajlagos BA érték: 2,7/ ha

BA érték:0,1874x2,7= 0,50598

Változás: + 0,39354**6. Közlekedési területből Zöldterület****Hatályos terv szerinti BA érték:**Terület: 1884 m²

Fajlagos BA érték: 0,6/ha

BA érték: 0,1884x 0,6= 0,11304

Tervezett módosítás szerinti BA érték:

Fajlagos BA érték: 8,0/ ha (az összes tervezett zöldterület nagyobb mint 3 ha)

BA érték:0,1884x8,0= 1,5072

Változás: + 1,39416

Módosítás jele	BA érték növekedése	BA érték csökkentése
1		1,1631
2		-
3	0,2256	
4	0,50328	
5	0,39354	
6	1,39416	
Összesen:	2,51658	1,1631

A módosítások következményeként várható BA érték változás tehát többletet mutat, így a településrendezési terv módosítása során biztosítható az Étv. 7.§ (3) bekezdésével összhangban a város területén a biológiai aktivitásérték szinten tartása, sőt kis mértékű növelése is.

A Balaton parti turisztikai, rekreációs, szabadidős területfelhasználások esetén indokolt a több szintű növényállomány létesítésének előírása is, amely tovább növelheti a parti térség biológiai aktivitását és egyben biztosítja a Balaton part honos faállományú ligetes zöldfelületi rendszereinek kialakítását, továbbá ez az összefüggő zöldfelületi rendszer a Balaton magterületének és Natura 2000 területének puffereként is funkcionál.