

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

3.1. A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJA ÉS INDOKLÁSA

I. módosítás - 951- 953 hrsz-ú telkeket érintő módosítások

A módosítás fő célja, hogy Balatonőszöd vízparti területein a parti sétány Balaton törvényben foglalt szabályok szerinti területe önkormányzati területen kerüljön biztosításra, nem pedig magántulajdonú területek (951, 952, 953 hrsz) igénybevételeivel, kártalanítási kötelezettséggel.

A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv készítése idején ez nem volt biztosítható, de jelenleg a parti sétány követelményeinek kielégítésére önkormányzati tulajdonú területek (623, 625/2 hrsz) rendelkezésre állnak.

A Hullám Üdülőkör két parti telke, a 951 és 952 hrsz-ú telek a földhivatali ingatlan-nyilvántartásban „parti sáv”-ként szerepelnek, a 953 hrsz-ú telek partvédőmű. A vízpart-rehabilitációs tanulmányterv mindhárom telket zöldterületbe sorolta annak ellenére, hogy a település parti hosszának csaknem 30 %-os hányadát kitevő terület több magántulajdonos osztatlan közös birtokában volt. Jelenleg már megvan a lehetőség arra, hogy a parti sétány önkormányzati területen kerüljön kijelölésre, mivel egy jelentős területű állami tulajdonú parti telek (623 hrsz) önkormányzati tulajdonba került zöldterület pótlás céljából. Így a magántulajdonú területek kisajátítása elkerülhető. A két telek a zöldterületi átsorolás következtében is nem beépíthető, beépítésre nem szánt terület marad. A jelenleg is strandterületként használt terület rész a használatnak megfelelően, különleges strandterület lesz, a többi terület pedig földhivatali használat szerinti parti sáv, szintén különleges területként. A tanulmányterv a kapcsolódó keskeny gyalogút (659 hrsz) egy részét is zöldterületbe sorolta, ez célszerűen a módosítás során közlekedési területbe kerül.

A balatonőszödi part keleti végén található vízmű (663 hrsz) előtti 30 m-es partszakasz zöldterületi besorolása és a közvetlenül a Balaton parthoz csatlakozó 951 hrsz-ú telek keskeny nyúlványa zöldterületben marad, ez a szomszédos Balatonszárszón kijelölt zöldterülettel alkot egy egységet.

A Balaton törvény szerinti 30 %-os parti sétány is teljes egészében megvalósulhat valódi zöldterületeken, ugyanis a 623 hrsz-ú terület is már nyitott, zöldterületként használatos terület.

II. módosítás - 630 hrsz-ú telket érintő és ahhoz kapcsolódó módosítások

A módosítás célja a magántulajdonú, zöldterületbe sorolt telek (630 hrsz) beépítésre szánt területbe sorolása az eredeti teleknagyság megtartásával és önkormányzati területen történő zöldterületi pótlásával, mellyel a telek beépíthetővé válik és így a magántulajdonú zöldterületi besorolás miatti kártalanítás elkerülhető.

A 630 hrsz-ú telekkel szomszédos közterület keskeny nyúlványát a mai és távlati funkciójának megfelelően (távlatban létesíthető kikötőt megközelítő út) megtartandó közterületbe célszerű sorolni. A Balaton törvény szerinti zöldterületi pótlások a szomszédos önkormányzati területen (625/1, 625/3 hrsz) biztosíthatók.

(Ez a módosítás – hasonló megoldással – egyeztetésre került, elfogadás előtti stádiumban állt 2015-ben).

A jelenleg zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek a fentieknek megfelelően teljes egészében átsorolásra kerülnek más területfelhasználási egységbe. Erre a következő jogszabályok adnak lehetőséget:

- a Balaton törvény 58. § (1) bekezdés a) pontja, melyben felhatalmazást kap a Kormány a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelmények rendeletben történő meghatározására;
- a Balaton törvény 58.§ (2) bekezdés a) és b) pontja, miszerint felhatalmazást kap a területrendezésért felelős miniszter, hogy a vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett területeket kijelölje, továbbá a településrendezési eszközök felülvizsgálatához szükséges tanulmányterveket rendelettel fogadja el;
- a Balaton törvény 59.§ (1) bekezdése, miszerint a településrendezési eszközöket a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervekkel összhangban kell felülvizsgálni;
- a Balaton törvény – jelenleg már nem hatályos – 59.§ (2) bekezdése, miszerint az önkormányzatok kezdeményezhetik (kezdeményezhették 2016 június 30-ig) a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervről szóló miniszteri rendeletben szereplő területhasználatok megváltoztatását;

- a Balaton törvény 16.§ (3) bekezdés g) és h) pontja egyértelműen kifejezi, hogy a VPRT-nek kell kijelölni a területfelhasználási egységeket és a közterületeket;
- a Balaton törvény 59.§ (4) és (5) bekezdés előírta (2016. június 30-ig) a VPRT-k szükséges minimum 10 évenkénti felülvizsgálatát, melyeknek nem is lett volna értelmük, ha a felülvizsgálat során be kell tartani a Balaton törvény zöldterületekre vonatkozó korlátozó előírásait, azaz sosem lehetne megváltoztatni az eredetileg kijelölt területfelhasználási egységeket;
- a „Balatoni OTÉK”, azaz a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 4. §-a is egyértelműen kifejezi, hogy a VPRT jelöli ki a zöldterületeket.

3.2. A MÓDOSÍTÁSOK LEÍRÁSA

A két módosításhoz - miután az egyik már korábban kidolgozásra és egyeztetésre került – a zöldterület pótlás külön került biztosításra.

I. módosítás

1. A 951 hrsz-ú - az ingatlan-nyilvántartásban „parti sáv” megnevezésű - telek csaknem egészében (3288 m²) tervezett Zöldterületből **Különleges beépítésre nem szánt terület – Parti sáv** területfelhasználási egységbe kerül, a 663 hrsz-ú vízmű előtti terület rész (126 m²) zöldterületi besorolásban marad.
2. A 952 hrsz-ú - az ingatlan-nyilvántartásban „parti sáv” megnevezésű - telek délnyugati része (6384 m²) tervezett Zöldterületből **Különleges beépítésre nem szánt terület – Parti sáv** területfelhasználási egységbe kerül.
3. A 952 hrsz-ú - az ingatlan-nyilvántartásban „parti sáv” megnevezésű - telek északkeleti része (5075 m²) tervezett Zöldterületből **Különleges beépítésre nem szánt terület – Strand** területfelhasználási egységbe kerül.
4. A 659 hrsz-ú út a 952 hrsz-ú telekkel szomszédos északi része (266 m²) Zöldterületből **Közlekedési célú területbe** kerül, a „kötelezően megtartandó közterület” jelölés marad.
5. A 623 hrsz-ú telek teljes területe (13433 m²) **Különleges beépítésre szánt terület – Strand** területfelhasználási egységből **Zöldterületbe** kerül.
6. A 951 és 952 hrsz-ú telkekről **törlésre kerül** a „Parti sétány kialakítására alkalmas” és az „Elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonalak” (a 929 hrsz-ú út folytatásában is) valamint a „zöldterületen elhelyezhető építmények számára kijelölt terület” piktogram.
7. A 6. pont szerint törlésre kerülő **Parti sétány a 623 és a 625/2, illetve 625/1 hrsz-ú telkeken kerül biztosításra**, mellyel a parti sétány hosszára vonatkozó min. 30 %-os követelmény teljesül ill. még hosszabb is lesz.
8. Az 1. és 2. pont szerinti Különleges beépítésre nem szánt terület – Parti sáv területfelhasználási egységen 30 m széles „**beépítetlenül megőrzendő parti területsáv**” kerül kijelölésre.

II. módosítás

9. A 630 hrsz-ú telek tervezett Zöldterületből (2150 m²) és kis részben Részlegesen összevont területfelhasználási egységből (442 m²) Településközpont vegyes területbe kerül.
10. A 625/5 hrsz-ú közterület Zöldterületből **Közlekedési célú területbe kerül**, a kötelezően megtartandó közterület jelölés marad.
11. A 625/1 hrsz-ú telek Részlegesen összevont területfelhasználási egységbe tartozó területrésze **Zöldterületbe** kerül.
12. A 625/3 hrsz-ú telek 625/1 és 625/2 hrsz-ú telekhez kapcsolódó 10-10 m széles területsávja (3434 m²) - a tervezett zöldterületek pótlása érdekében – Részlegesen összevont területfelhasználási egységből **Zöldterületbe** kerül.



Hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlet



Módosítási javaslat

3.3. A MÓDOSÍTÁSOK RÉSZLETES LEÍRÁSA ÉS INDOKLÁSA

1-es módosítás

A balatonőszödi Hullám Üdülőkamp parti részén a 951, 952 ill. 953 hrsz-ú telkek a vizsgálatokban részletesen bemutatott, kialakult állapotok szerint, magántulajdonban lévő területek. A középű, a Hullámparkhoz tartozó szabad terület zárt strandként működik. A két másik területrészt a teljes nyaralókhöz szervesen kapcsolódó, használatban felosztott és elkerített magánterületek, így a nem parti fekvésű nyaralókat közvetlen vízparthoz kapcsolják. A 2005-ben elfogadott Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, az elzárt területet ebben az állapotában jelölte ki zöldterületnek. Az azóta eltelt időszakban az érintett tulajdonosok folyamatosan kezdeményezték a zöldterület átsorolását.

Ezen a helyzeten kívánta a Magyar Állam javítani, amikor is önkormányzati tulajdonba adta a 623 hrsz-ú parti telket zöldterületi pótlás számára. A jelen anyagban szereplő megoldást is hosszú egyeztetések előzték meg (Miniszterelnökség, Önkormányzat, Állami Főépítész, tulajdonosok), melyek során közös értelmezéssel megszületett a minden fél számára megnyugtató megoldás, azaz a magántulajdonú zöldterület teljes átsorolása a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosításával. A teljes zöldterületi átsorolást lehetővé tevő jogszabályokat és lényegi feltételeit a 3.1 fejezetben részleteztük.

A Balaton törvénynek megfelelő megoldási javaslat előzetesen - a majdani településrendezési tervbe történő beilleszthetőség miatt - az illetékes állami főépítéssel is egyeztetésre került, az erről szóló emlékeztető a Mellékletben található.

A zöldterületi átsorolás után kijelölendő új területfelhasználást, szintén sokrétű elemzés előzte meg, mielőtt a jelen dokumentációban szereplő megoldási javaslat megszületett.

A kijelölés alapvető szempontjai a következők voltak:

- az évek óta tartó konfliktus minden érdekelt számára megnyugtató megoldása,
- a zöldterület megszüntetése és az államtól kapott telken történő teljes pótlása,
- a parti területek ne váljanak beépíthetővé az ezzel a parti sáv beépítettsége ne növekedjen,
- a parti terület zöldfelületi jellege akkor is megmaradjon, ha nem marad zöldterület.

Egyedül annak a megoldásnak biztosítható a széles körű támogatottsága, amely esetén a terület továbbra is olyan beépítésre nem szánt terület marad, ahol beépítés nem lehetséges és a parti sáv zöldfelületi jellege is megmarad. A terület épületmentesen való megőrzését a 30 m széles „beépítetlenül megőrzendő parti sáv jelölés” garantálja.

A középső terület esetében, mely a jelenlegi funkciónak megfelelő különleges beépítésre nem szánt terület – strand terület lesz, melyen indokolt lehet a strandhoz szükséges építmények elhelyezhetősége.

A két szélső zöldfelület jellegű terület zöldterületből történő átsorolásánál a 283/2002. (XII.21.) Kormányrendelet által felsorolt területfelhasználási egységek közül - figyelembe véve a közösen elfogadott módosítási elveket – csak beépítésre nem szánt különleges terület jöhet szóba.

A 2002-ben megalkotott kormányrendelet meghatározott rendeltetésű különleges területek kijelölésére ad lehetőséget, ahol a rendeltetéshez kapcsolódó épületek kialakíthatók. Mivel a parti sáv területén épületek létesítésre nem adna a módosítás lehetőséget, ezért a javaslat a beépítésre nem szánt különleges parti sáv területfelhasználás lenne.

Ennek megfelelően kiegészítésre kerül a Tanulmányterv jelmagyarázata illetve a módosított Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervet jóváhagyó rendelet szövege azzal, hogy Balatonószöd területén e két terület különleges beépítésre nem szánt terület – parti sáv elnevezésű területfelhasználási egységbe kerül besorolásra, melyeken beépítés nem lehetséges, csak épületnek nem minősülő kerti építmények, parti sávhoz kapcsolódó létesítmények helyezhetők el.

Mivel a Balaton törvény beépítésre szánt területen minimálisan 3000 m²-es telket enged kialakítani, így legfeljebb a 952 hrsz-ú telek osztható ketté, de az üdülőtellekkel történő összevonás nem lesz lehetséges semmiképpen sem, hiszen két külön területfelhasználási egység lesz és ez még beépítésre nem szánt terület is.

A 952 hrsz-ú telken kijelölt 160 m hosszú parti sétány helyett a 623 hrsz-ú telek teljes hosszán kerül kijelölésre a parti sétány, mellyel így a sétány hossza 46 m-el hosszabb is lesz.

2. módosítás

A balatonószödi szabadstrand mellett fekvő 630 hrsz-ú, magántulajdonú telek területe 2592 m², a tulajdoni lap szerint „táborhely”. A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv (VPRT) 2003-ban kiküldött Egyeztetési anyaga a partra merőleges szélesebb területsáv részeként az akkori térkép szerinti „camping” területét zöldterületbe sorolta.

Az egyeztetések során az érintett zöldterület keskenyebb lett, mert a parti sétány az akkori 625 hrsz-ú telek teljes hosszára rákerült, de a 630 hrsz-ú telek zöldterület maradt a végleges Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben. A hatályos rendezési terv a 2003-as VPRT egyeztetési anyag alapján készült, az előzőekben említett szélesebb zöldterülettel.

2007-ben a 630 hrsz-ú telket is érintő telekalakításra került sor, melynek során az önkormányzat kialakított egy kb. 6 m széles közterületet a telek keleti oldalán a Balaton partjáig úgy, hogy a 630 hrsz-ú telekből leeső területet a nyugati oldalon saját területéből pótolta ill. elcserélte. Ennek következtében a telek nyugati irányban kb. 6 m-el eltolódott az eredeti helyéről és így ezt a keskeny sávot már nem érinti a VPRT szerinti zöldterület.

A 630 hrsz-ú telek zöldterületbe sorolt terület így 2150 m², a telek kisebb része pedig a szomszédos, részlegesen összevont területfelhasználási egységbe tartozik.

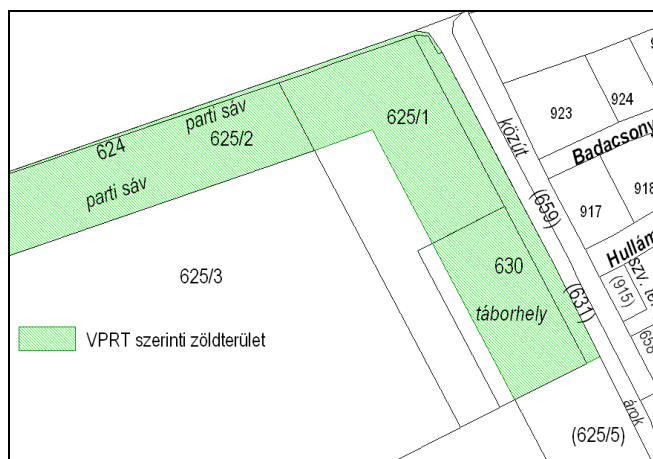


Telekalakítási vázrajz részlet 2007



Földhivatali alaptérkép 2014

A fenti két térkép alapján is látható, hogy a telekalakítások következtében a VPRT alaptérképéhez képest minden környező érintett telek helyrajzi száma változott.



A 630 hrsz-ú telek helyzete a VPRT szerinti kijelölt zöldterületben

A fent leírtak szerinti kialakuló új beépítésre szánt területet **településközpont vegyes területbe** kívánja az önkormányzat sorolni a településrendezési tervében és így a VPRT módosításában is ezt kérelmezte. Az új településközpont vegyes terület kapcsolódik az önkormányzat tulajdonában álló szomszédos, jelenleg még beépítetlen 625/4 hrsz-ú területen létesíthető intézményi-idegenforgalmi fejlesztésekhez, a tulajdonos is kiemelt jelentőségű idegenforgalmi beruházást kíván létesíteni.

A *balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről* szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet 6.§ (3) b) pontja alapján a részlegesen összevont területfelhasználási egységben belül településközpont vegyes terület kijelölhető.

Szükséges kapcsolódó módosítás a 630 hrsz-ú telekkel szomszédos 625/5 hrsz-ú közterület 6 m széles, árok menti sávjának - összesen **864 m²** területtel - **zöldterületből „megtartandó közterület”** kategóriába sorolása. Ez a 6 m-es sáv, szintén az előző pontban bemutatott 2007 évi telekalakításkor jött létre, az akkori 625 hrsz-ú telekből került leválasztásra. A mai 625/5 hrsz-ú közterület egy egybefüggő „U” alakú közterület, a strandot és az önkormányzati fejlesztési területet veszi közbe, tervezett parkolófelületekkel együttesen (ld. a II. Vizsgálat fejezetben lévő alaptérképet, hatályos Szabályozási tervet).

A hatályos településrendezési eszközökben ez az átsorolni kívánt terület közlekedési területként szerepel, mivel az önkormányzat távlati tervei szerint itt kikötő létesül, így annak ill. a szomszédos csatorna-csónaktároló megközelítése érdekében indokolt a „megtartandó közterületi” besorolás.

A módosítások áttekintő mérlege

hrsz	területe m2	jelenlegi területfelhasználás és terület (m2)	tervezett területfelhasználás és terület (m2)	megjegyzés
951	3414	zöldterület - 3414	különleges beépítésre nem szánt terület - parti sáv - 3288	zöldterület marad 126 m2 + „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” jelölés
952	11459	Zöldterület - 11459	különleges beépítésre nem szánt terület - parti sáv - 6384	+ „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” jelölés
			különleges beépítésre nem szánt terület - strand- 5075	a strandi létesítmények elhelyezését lehetővé lehet tenni a településrendezési eszközökben
953	550	zöldterület - 500	különleges beépítésre nem szánt terület - parti sáv – 218+110	50 m2 zöldterület marad a vízmű előtt
			különleges beépítésre nem szánt terület - strand- 168	
659	1397	Zöldterület – 266 Közlekedési terület 1131	Közlekedési terület 1397 m2	
630	2592	Zöldterület – 2150 részl. összevont t.e. – 442	Településközpont vegyes terület 2592	a tervezett területfelhasználás összhangban van a szomszédos önkormányzati fejlesztési területtel
625/5	16070	Zöldterület 864 Közlekedési terület - 15206	Közlekedési terület 16070 m2	„Kötelezően megtartandó közterület” marad
ÚJ ZÖLDTERÜLETEK				
623	13433	Különleges terület strand 13433	zöldterület 13433	zöldterület pótlás: 13433 m2 + „beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” jelölés
625/1	5520	zöldterület - 3442 részl. összevont t.e 2078	zöldterület 5520	zöldterület pótlás: 2078 m2
625/3	31640	részl. összevont t.e 31640	zöldterület 3434 részl. összevont t.e 28206	10 m széles zöldterület sáv kijelölés a 625/1 és 625/2 hrsz-ú zöldterületekhez kapcsolódóan zöldterület pótlás: 3434 m2
ÁTSOROLANDÓ ZÖLDTERÜLET ÖSSZESEN: 18653 m2				
Új ZÖLDTERÜLETI ÖSSZESEN: 18945 m2				

Az átsorolásra kerülő zöldterületek a fenti táblázat alapján összesen 18653 m2, így legalább ekkora új zöldterület kijelölése szükséges. Az új zöldterületek nagysága összesen 18945 m2, mely 292 m2-el nagyobb, mint a megszűnő zöldfelület, így a Balaton törvény szerinti feltétel teljesül.

A Balaton törvény szerinti teljes megfeleltetést ld. a 3.5 fejezetben.

3.4. A MÓDOSÍTÁS VÁRHATÓ HATÁSA

A módosítások során a több mint 10 éve fennálló rendezetlen jogi és területhasználati helyzet (magántulajdonú tervezett zöldterület) megoldódik, miután a zöldterületek kisajátítása nem történt meg és erre sem a Magyar Államnak, sem az önkormányzatnak lehetősége nincsen. A módosítással a 951-953 hrsz-ú parti területek mai területhasználata gyakorlatilag nem változik, beépítetlen zöldfelület marad, a zöldterületi pótlást a Magyar Állam biztosította a 623 hrsz-ú parti beépítetlen telek önkormányzati tulajdonba adásával. A szükséges hosszú parti sétány is így ezen és a szomszédos 625/2 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú területeken biztosítható, illetve ma már meg is valósult a 623 hrsz-ú telek megnyitásával.



A 623 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonba átadott zöldterületi csereterület – megvalósult (folytatódó) parti sétánnyal

A 630 hrsz-ú telket érintő, hasonlóan fennálló tulajdonosi probléma is megoldódik, a zöldterületi átsorolással a telek a szomszédos 625/4 hrsz-ú önkormányzati fejlesztési területhez hasonlóan intézményi-idegenforgalmi hasznosítást nyer, ezáltal a jelenleg nem kihasznált zöldterület valódi funkciót kap. Az új telek beépítési paraméterek tekintetében a Balaton törvény vonatkozó előírásai szerint a környező beépítéshez kell igazodni (20-30 %-os beépítési mérték, max. 6-7,5 m-es építménymagasság, min. 60 % zöldfelület). A zöldterületi pótlást az önkormányzat saját területén (625/1 és 625/3 hrsz), a meglévő zöldterülethez csatlakozóan biztosítja.

A 625/5 hrsz-ú keskeny közterület „megtartandó közterületként” történő besorolás és a szabályozási tervi közterületi jelölés által a jelenlegi közterületi helyzet rendezettebbé válik, a távlatban létesítendő kikötő megközelítése biztosított marad.

A tervezett új településközpont vegyes területi átsorolásnak a **környezetvédelem** szempontjából hatása nem lesz, amennyiben az turisztikai, rekreációs célú. A meghatározóan a nyári félévben üzemelő létesítménynek levegőszennyezése illetve zajterhelése nem várható. Csak olyan tevékenység engedhető meg, melynek üzemi technológiai eredetű levegőszennyezése nincs, így gazdasági tevékenység nem lehetséges. A területen a csatornahálózat kiépített, így a beépítés feltétele a kommunális szennyvíz közcsatornára rákötése.

A módosításoknak Balatonőszöd környezetminőségére káros hatása nem lesz.

A 2015-ben a 630 hrsz-ú telek átsorolása ügyében lefolytatott szakmai egyeztetés során az illetékes Környezetvédelmi, és Természetvédelmi Főosztály (Baranya Megyei Kormányhivatal) úgy nyilatkozott, hogy környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból – a tervezett övezeti átsorolás tekintetében – jelentős környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A módosítások védett és védelemre érdemes **természeti értékeket** nem érintenek.

A zöldterületbe sorolt parti sáv (1-es módosítás) az adatszolgáltatás szerint **magterületbe** tartozik, mivel a Balaton vízmeder magterülete a parti területekre is ráfed, a a Balaton Natura 2000 területének azonban nem része. A magterületbe sorolt területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, a terület jelenlegi zöldfelület jellegű használata gyakorlatilag nem változik, a „beépítetlenül megőrzendő parti sáv” jelölés biztosítja, hogy a beépítésre nem szánt területként kijelölt területen semmilyen beépítés nem történhet.

A part mentén zöldterületből átsorolt területek zöldfelületi jellege nem tehát változik, mivel olyan területfelhasználásba kerülnek, ahol épületek nem létesíthetők. Így a part menti összefüggő zöldfelületi rendszer megtartható. Így **ezen módosítás az ökológiai hálózatra, Natura 2000 területre kedvezőtlen hatással nem lesz**.

A 2. módosítás új beépítésre szánt területe (településközpont vegyes terület) és a Balaton vízmedre között kb. 80 m-es területsáv - zöldterület húzódik. Ezen módosítással érintett terület nem része az ökológiai hálózatnak. **A tervezett módosítás a magterületre, egyben Natura 2000 területre hatással nem lesz, így a módosítás nem ellentétes a természetvédelmi érdekekkel**.

A település teljes közigazgatási területe az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet övezetébe tartozik. Az 1-es módosítás területén beépítés nem történik, a módosítás során a parti sáv zöldfelületi jellege megmarad, így sem a magterületre sem a tájképvédelemre hatással nem lesz.

A 2-es módosítás során a 630 hrsz-ú telek beépíthetővé válik, településközpont vegyes területként, melyre vonatkozóan a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Kormányrendelet 8.§ szerint 12,5 m beépítési magasság és 50 %-os beépítési mérték is előírható lenne, azonban az önkormányzat a telek környezetéhez hasonló beépítésben gondolkodik, így legfeljebb 5,5-7,5 m közötti építménymagassággal, max. 25 %-os beépítési mértékkel lehet számolni. Az ehhez tartozó magas zöldfelületi értékkel, további HESZ-be foglalt előírásokkal a tájbaillesztés biztosítható.

A módosítás **kulturális örökséget**, helyi építészeti örökséget, régészeti területet nem érint.

Balatonőszöd teljes közigazgatási területe a Balaton törvény által kijelölt Történelmi települési terület övezete. A történelmi település övezetét az új OTrT megszüntette, azonban a Balaton törvény szabályait alkalmazni kell. Az övezeten belül a településrendezés feladata volt a településkép-védelmi terület kijelölése. A hatályos településrendezési eszközökben ezen terület kijelölése megtörtént, amely nem érinti a módosítás területét és tágabb környezetét.

A tervezett területfelhasználások szervesen illeszkednek a település 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 951-953 hrsz-ú területek átsorolása kapcsán nem történik változás.

Az új településközpont vegyes területként kijelölt terület várható forgalma minimális, csekély hatással lesz a tágabb környék gépkocsi forgalmára. A meglévő közúti-vasúti átjáró és a terület közötti útkapcsolat ma is adott, a megközelítés szórt burkolatú úton biztonságos. A parkolást telken belül kell megoldani. A 631 hrsz-ú árokkal párhuzamos 625/5 hrsz-ú közterület (sétány, esetlegesen távlatban kikötőt is feltáró út) fejlesztésével ez szintén megfelelő minőségben fog rendelkezésre állni. A 625/5 hrsz-ú közterület, parkoló területét a szabályozási tervben szükséges szétválasztani kiszolgáló útra és parkolóterületre.

3.5. BALATON TÖRVÉNYNEK VALÓ MEGFELELTETÉS

A 3.3. fejezetben részletezettek szerint a Balatonőszöd Vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben kijelölt zöldterület nagysága nem csökken, sőt több mint 500 m²-el növekszik a módosítás következtében.

Az új zöldterületek (623, 625/1, 625/3 hrsz) önkormányzati tulajdonban vannak és összefüggő zöldterületi rendszert alkotnak egymással valamint nem tartoznak természetvédelmi oltalom alá.

A parti sétány hossza a módosítás során nem csökken illetve még növekszik is, a Balaton törvény szabályának megfelelően legalább 30 %-os hossz továbbra is teljesül és nagyobbik részben önkormányzati zöldterületen valósulhat meg.

A meglévő strand (625/3 hrsz) a Balaton törvény 19.§ (3) bekezdése alapján a strandterület zöldterület létrehozása céljából csökkenthető, így a jelenleg a településrendezési eszközökben strandként jelölt terület kis részének zöldterületi átsorolása a törvény alapján megfelelő. (A jelenlegi szabadstrand is gyakorlatilag csak 30 m-es zöldterületi területsávban működik).

A BTSZ 18.§ (1) bekezdésnek történő megfeleltetést a településrendezési eszközök módosításánál kell betartani, de az új beépítésre szánt területek kijelölése esetében szükséges 10 %-os zöldterületi növekményt (esetünkben 250 m²) az új zöldterületek is bőven tartalmazzák.

A Biológiai aktivitásérték (BA) számítását a Építési törvény 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján a Településrendezési eszközök módosításánál kell elvégezni új beépítésre szánt területek kijelölése esetén és az esetlegesen hiányzó BA értéket pótolni kell, mely a Vízpart Rehabilitációs Tanulmányterv érintett területén pótolható.