

BALATONŐSZÖD VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV MÓDOSÍTÁSÁT ELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

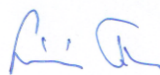


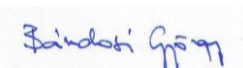
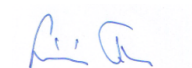
Budapest, 2017. július

BALATONŐSZÖD VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERV MÓDOSÍTÁSÁT ELŐKÉSZÍTŐ TANULMÁNY

Generál tervező: Város és Ház Bt.
1149 Budapest, Várna utca 12-14.
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: Balatonőszöd Önkormányzata
Polgármester: Antal János
Főépítész: Nagy László

Budapest, 2017. július

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	3
I. Előkészítés	4
1.1 A módosítási igény bemutatása	4
1.2 Áttekintő térkép	4
II. Vizsgálatok	6
2.1 Tervi előzmények vizsgálata, hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek	6
2.1.1. Balatonőszöd Településszerkezeti terve	
2.1.2. Balatonőszöd Szabályozási terve	
2.1.3. Magasabb szintű tervek	
2.2. Területfelhasználás-területhasználat	19
2.3. Fotódokumentáció	20
2.4. Természeti értékek, zöldfelületek vizsgálata	22
2.5. Környezeti állapot vizsgálata	23
III. A módosítások leírása, célja, részletes indoklása, várható hatásai	24
3.1. A módosítások célja és indoklása	24
3.2. A módosítások leírása	25
3.3. A módosítások részletes leírása és indoklása	26
3.4. A módosítások várható hatása	30
3.5. A Balaton törvénynek történő megfeleltetés	31
Tervlapok:	
☐ Földhivatali alaptérkép 1:2000	
☐ A hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlete 1:2000	
☐ A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítási javaslata 1:2000	

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozatok

Terviratok

BEVEZETÉS

A Balatonőszöd Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv (továbbiakban VPRT) jóváhagyásáról szóló 4/2005.(III.10) TNM rendelet módosítása előkészített tanulmány két módosítási igény miatt készült. Az egyik egy több mint 10 éve húzódó, több tulajdonost érintő, kb. 1,5 ha nagyságú parti zöldterület-használati problémát oldana meg. A másik egy kisebb, zöldterületbe sorolt telek ügye, melynek módosítása ügyében 2015-ben már lefolytatásra került az egyeztetés és már az elfogadás előtti stádiumban állt.

Az 1. módosítás a **951, 952 és 630 hrsz-ú magántulajdonú, zöldterületbe sorolt telkek átsorolását érinti.** Az átsorolást a tulajdonosok régóta kérik, az önkormányzat pedig támogatta a tulajdonosok kérelmét és egyetért az érintett magántulajdonú zöldterületek átsorolásával.

A 2. módosítás esetében a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet 17.§ (2) f) pontja alapján Balatonőszöd önkormányzat a **630 hrsz-ú telek** ügyében 2015-ben kezdeményezte a **telek zöldterületi átsorolását** és ehhez kapcsolódóan a 625/5 hrsz-ú közterület közlekedési területbe sorolását. Az ügyben először az Önkormányzat folytatta le az előzetes egyeztetéseket, melynek során az illetékes államigazgatási szervek a módosításokat támogatták ill. nem kifogásolták! A további szükséges eljárást is lefolytatta a Miniszterelnökség. A szakmai egyeztetés során is csak olyan észrevételek érkeztek, melyek megválaszolásra kerültek, kifogásoló vélemény az illetékes Minisztériumok, Államtitkárok ill. egyéb véleményező szervek részéről nem érkezett. A jóváhagyás elmaradt mivel időközben aktuálissá vált a 951 és 952 hrsz-ú zöldterületek átsorolása is. A 630 hrsz-ú telket érintő módosítást előkészítő korábbi tanulmány a telek átsorolását a jelen tanulmánytervben szereplő megoldásnál kissé összetettebb módszerrel biztosította.

I. ELŐKÉSZÍTÉS

1.1 A MÓDOSÍTÁSI IGÉNY BEMUTATÁSA

A balatonőszödi 4/2005. (III.10.) TNM rendelettel jóváhagyott Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv (továbbiakban VPRT) módosítása két magántulajdonú zöldterületi besorolású terület esetében merült fel, ahol a tulajdonosok régóta kérik a jelenlegi zöldterületi besorolás módosítását.

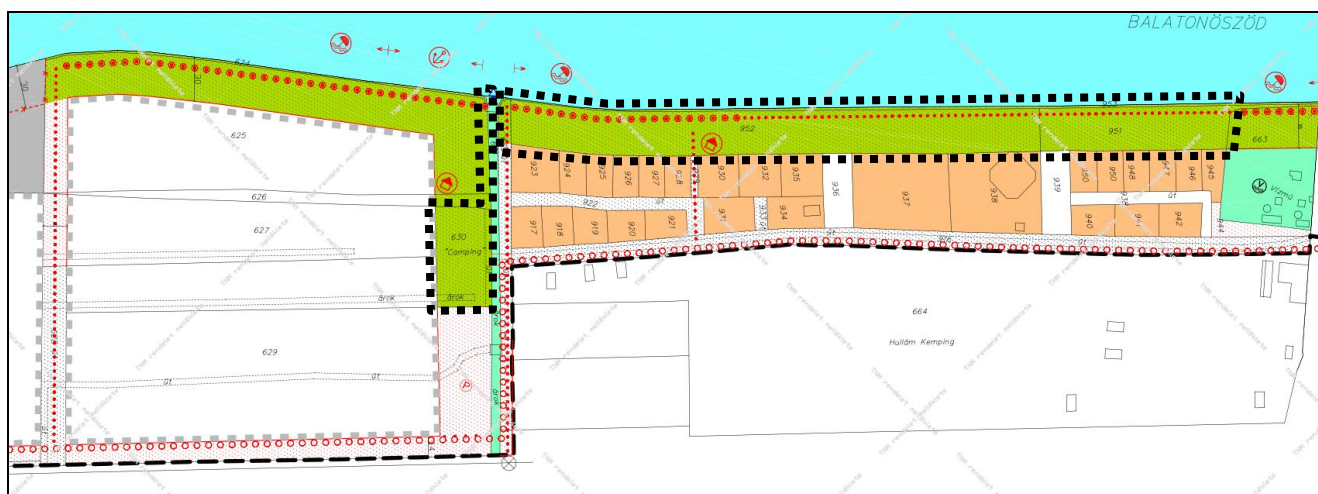
Az 1. módosítás a Hullám Üdülőkamp (korábban Hullám kemping) előtti parti sáv, azaz a 951, 952 hrsz-ú telek és az előttük húzódó 953 partvédőmű területét érinti, a település határán lévő vízmű területig. A csaknem 500 m hosszú parti sáv középső része strandként funkcionál, a két másik területrész a nyaralókhoz tartozó, használatban felosztott és elkerített magánterület. A 2005-ben elfogadott Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv, az elzárt területet ebben az állapotában jelölte ki zöldterületnek, ezen jelölték ki a parti sétány jelentős részét is. Szintén érintett kis részben a 659 hrsz-ú közterület is, ennek kis része is zöldterületként került kijelölésre a 952 hrsz-ú telekhez kapcsolódóan.

A magánterületű zöldterület kisajátítására nem került forrás elkülönítésre, ezért a kisajátítás helyett a Magyar Állam jelentős nagyságú parti területet (623 hrsz) adott az önkormányzat tulajdonába abból a célból, hogy az évek óta tartó problémás állapotot a zöldterület átsorolásával rendezhesse.

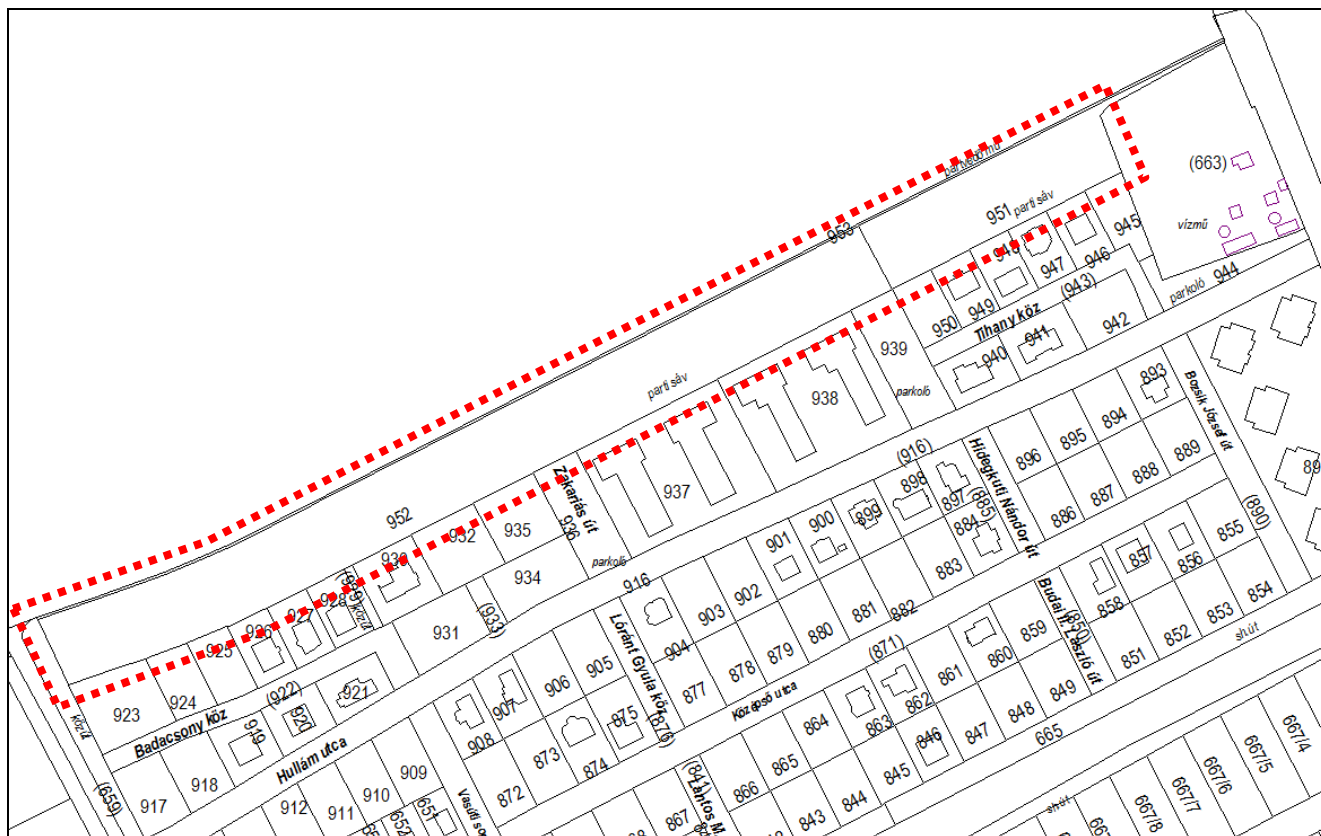
A 2. módosítás a 630 hrsz-ú telket érinti, mely a földhivatali nyilvántartás szerint kivett táborhely. A módosítási igény itt a magántulajdonban lévő tervezett zöldterület beépítésre szánt területbe történő átsorolása.

Kapcsolódó módosításként szükséges a 630 hrsz-ú területtel és a 631 hrsz-ú csatornával szomszédos 625/5 hrsz-ú közterület északi, 6 m széles nyúlványának a „Megtartandó közterület”-be történő besorolása. Ez utóbbi a kialakult jogi és használati állapot, a hatályos Településrendezési terv és a VPRT összhangjának megteremtése miatt indokolt.

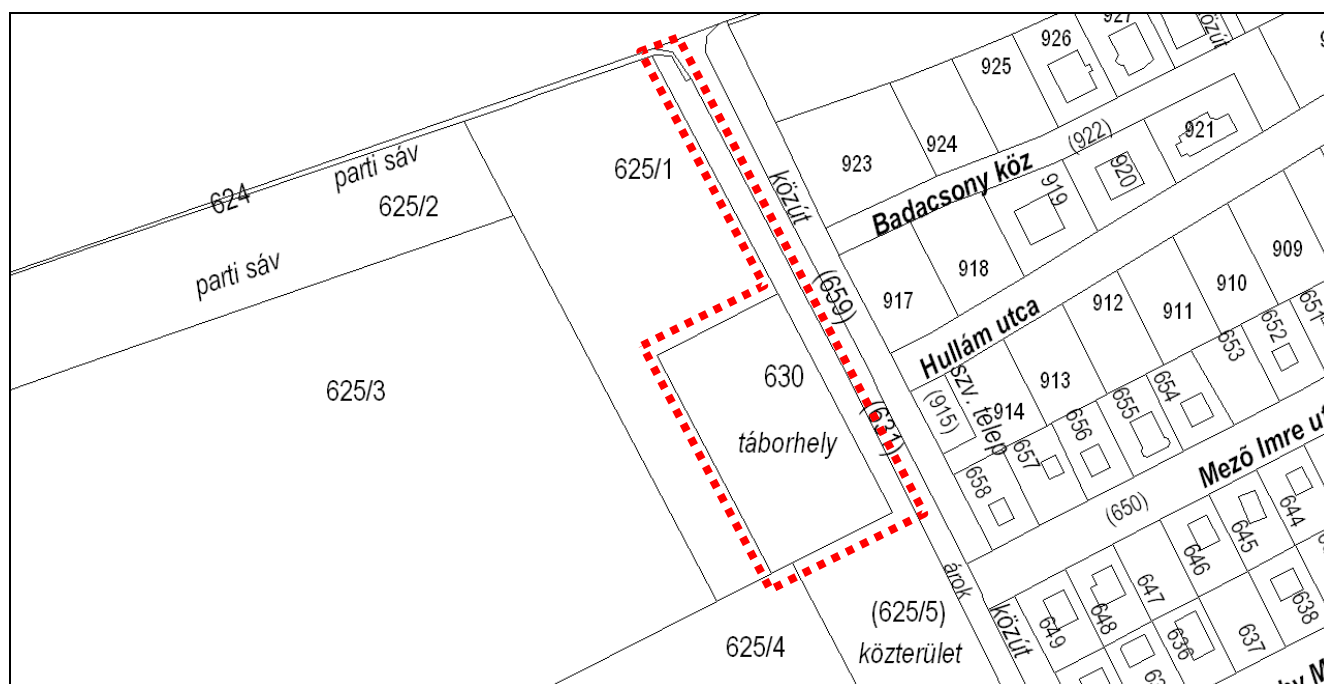
1.2. ÁTTEKINTŐ TÉRKÉPEK



Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv (VPRT) részlet a módosítással érintett területtel



Földhivatali alaptérkép részlet (1. módosítás)



Földhivatali alaptérkép részlet (2. módosítás)

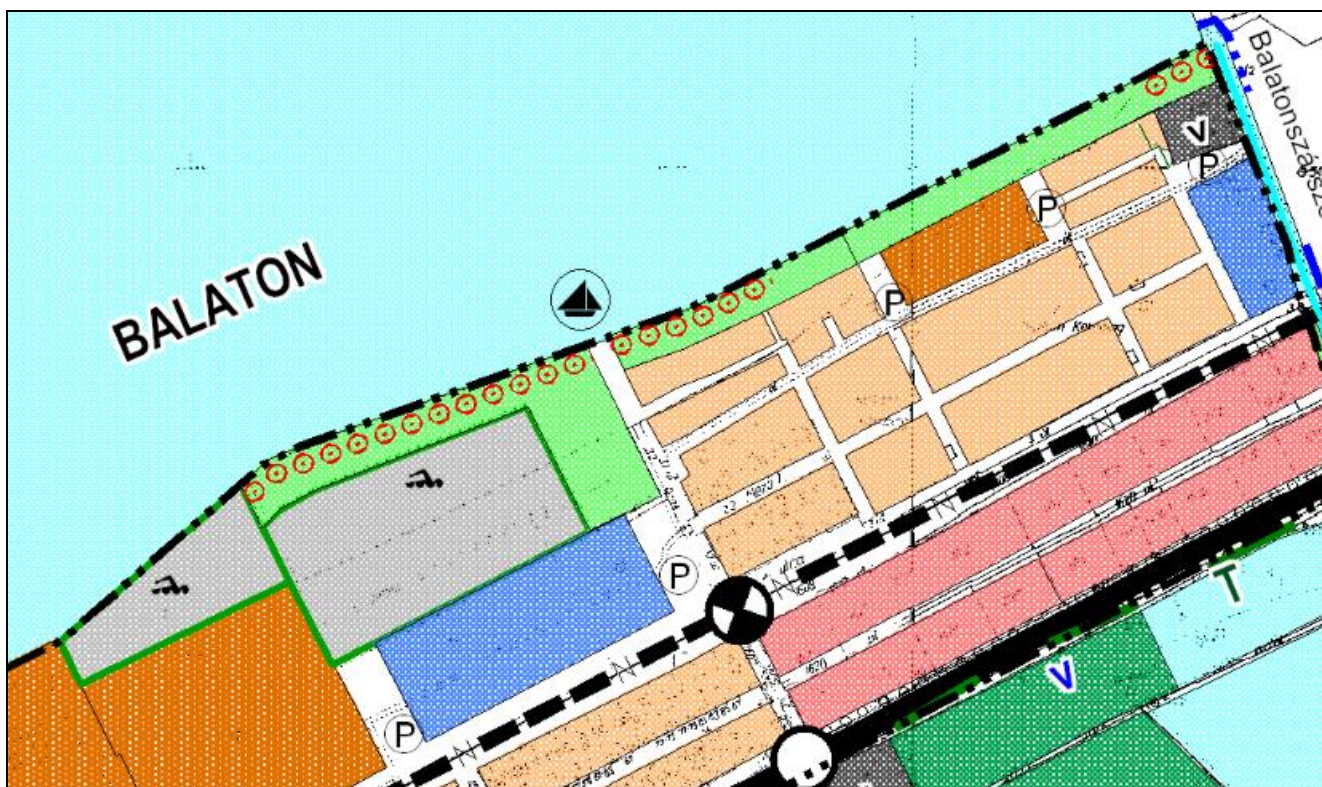
II. VIZSGÁLATOK

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA, ÉRTÉKELÉSE, HATÁLYOS TERVEK

2.1.1 Balatonőszöd Településszerkezeti Terve

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

A 2003 júliusában a 40/2003 (07.30) KT.sz. határozatával fogadta el Balatonőszöd Önkormányzat Képviselő-testülete a település Településszerkezeti tervét, a Vízpart-rehabilitációs követelményekkel érintett területen a Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv (továbbiakban VPRT) egyeztetési anyag alapján. 2005-ben, a Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv TNM rendeletként történt kihirdetése után módosításra került mind a Településszerkezeti mind a Szabályozási terv (jóváhagyva 2005 októberben), mely alapján a jelen módosítással érintett terület nem, csak annak környéke módosult.



Hatályos Településszerkezeti terv részlet

Mivel a VPRT még csak egyeztetési fázisban volt, így a településszerkezeti terv az egyeztetési tervvel összhangban készülhetett el.

A VPRT által érintett területek a tanulmánytervnek megfelelően kerültek az annak megfelelő területfelhasználásba, így az adott esetben Zöldterületi besorolásba.

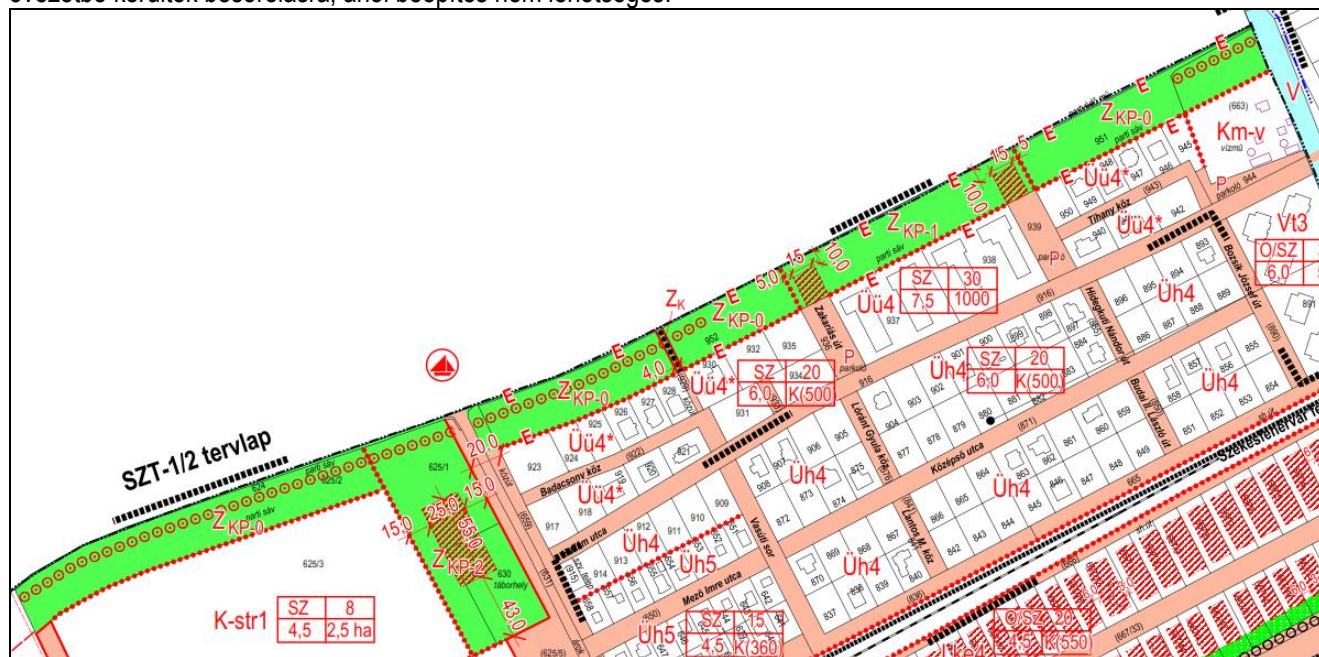
A jóváhagyott VPRT (4/2005. (III.10.) TNM rendelet) azonban változott az egyeztetési anyaghoz képest, a 630 hrsz-ú területet érintő zöldterület (2. módosítás) keskenyebb lett (helyette a teljes 625 hrsz-ú telekszélességben zöldterületi sáv került kijelölésre), ugyanakkor a 2005-ös Településrendezési terv módosításnál a jóváhagyott Szerkezeti terven kijelölt zöldterület a Balaton törvény alapján már nem volt módosítható! Így tehát a településszerkezeti terven kijelölt, a part menti 30 m-es sávra merőleges zöldterületi területsáv a jóváhagyott VPRT-hez képest szélesebb maradt.

2.1.2. Balatonőszöd Szabályozási Terve

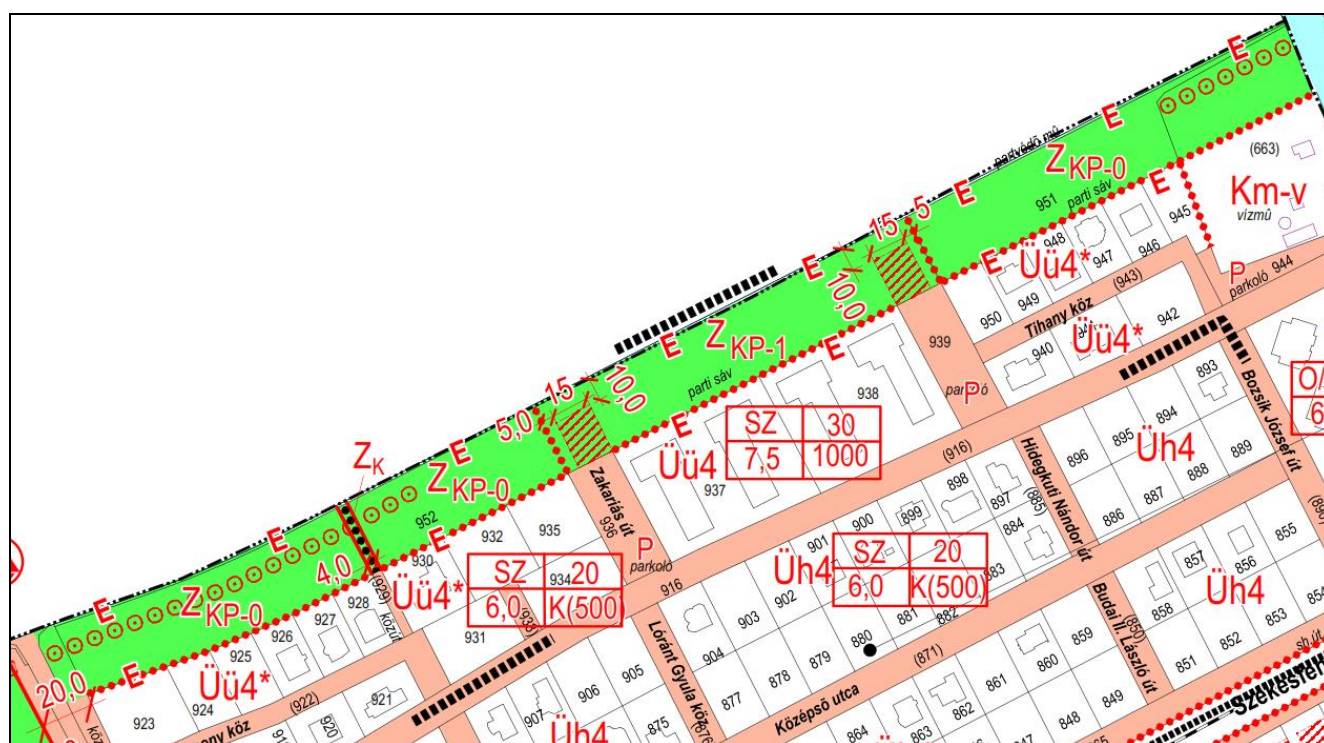
Város és Ház Bt (Felelős tervezők: Bárdosi Andrea, Lázár Tibor)

Balatonőszöd község Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékletét képező Szabályozási tervét 2003 szeptemberében hagyta jóvá a község Képviselő-testülete a 9/2003. (09.10.) sz. rendelettel. Az érintett területre 2005-ben történt szabályozási tervi módosítás, mely a 8/2005. (X.13.) sz. rendelettel került elfogadásra.

A Szabályozási terv az 1-es módosítással érintett területen többször is módosult, előbb a VPRT szerinti építési lehetőség került pontosításra, majd gyalogút kijelölésre. A zöldterületek a középső – strand részen – Z-1, a többi területen Z-0 övezetbe kerültek besorolásra, ahol beépítés nem lehetséges.

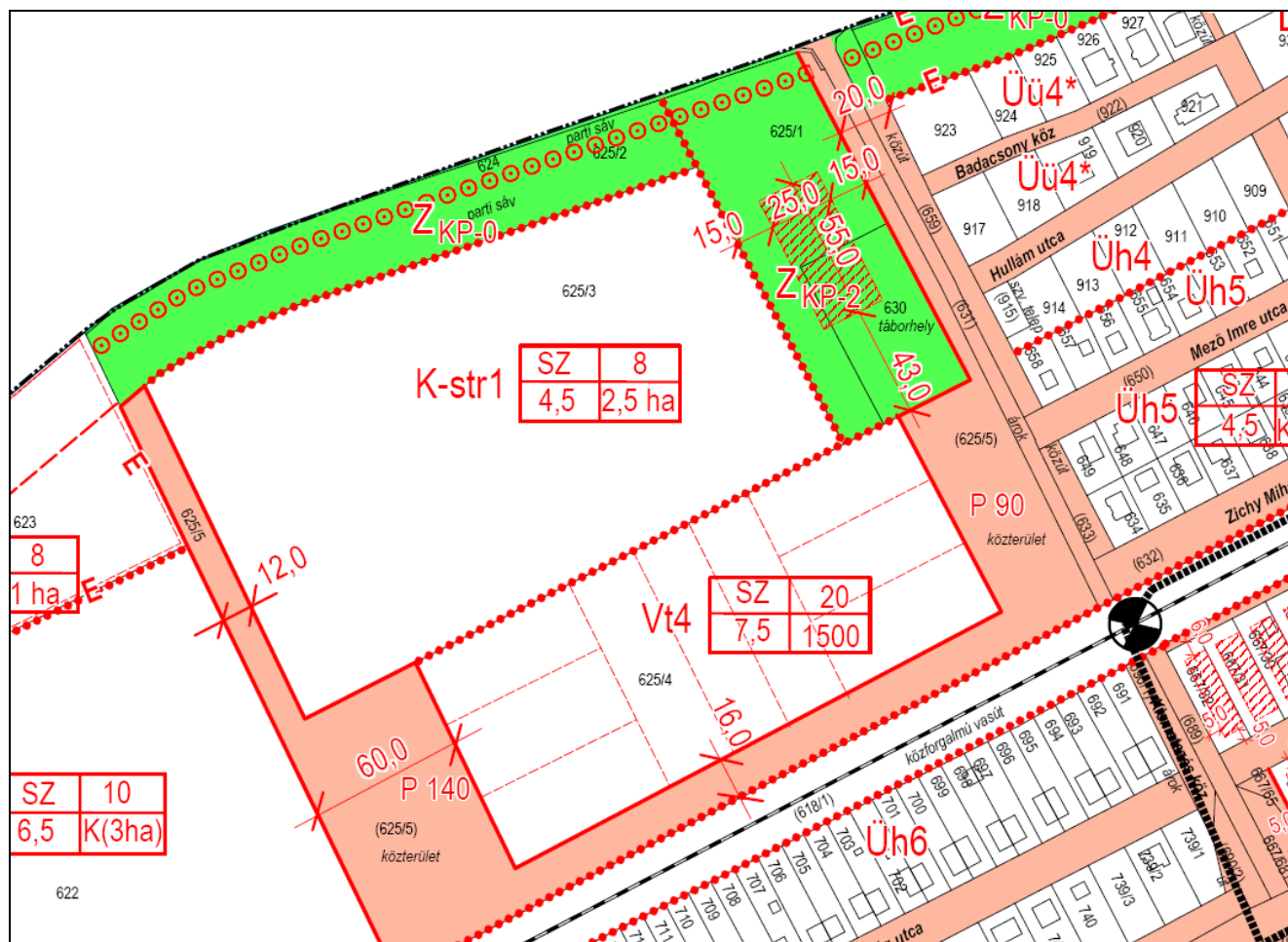


Hatályos Szabályozási terv (átnézeti)



Hatályos Szabályozási terv (1. módosítás)

A Szabályozási terven a 630 hrsz-ú telket is befoglaló zöldterület ZKP-2 övezetbe sorolt, mely övezetben a VPRT alapján építési hely is feltüntetésre került.



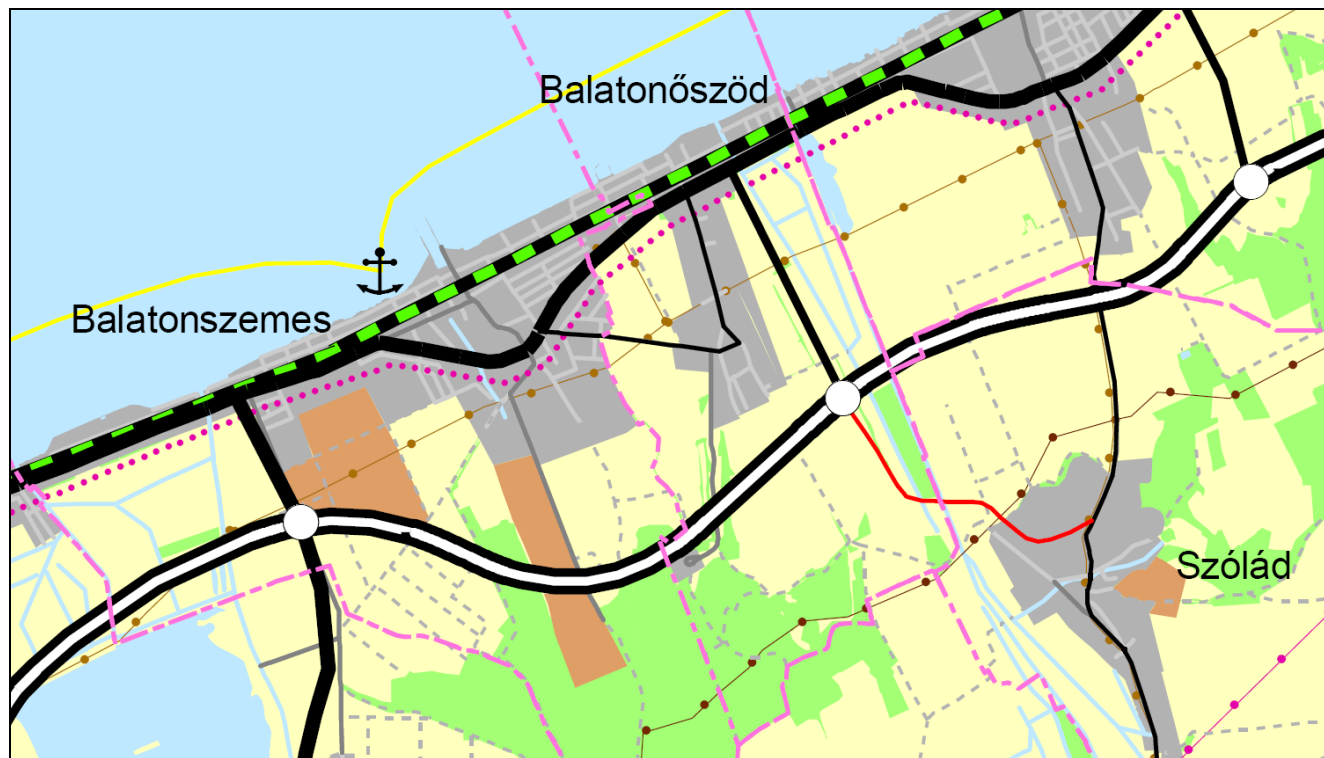
Hatályos Szabályozási terv (2. módosítás)

A zöldterülettől délre egy nagyobb közterület került kiszabályozásra, mely részben parkolóterület a strand és a távlati Vt4 építési övezetben létesülő területhasználatok számára, de ugyanúgy közterületként került kialakításra a csatorna medre melletti sétány is, mellyel a csatorna és vele együtt (annak lefedésével) 20 m széles út alakulhat ki a távlati kikötő megközelítéséhez.

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)

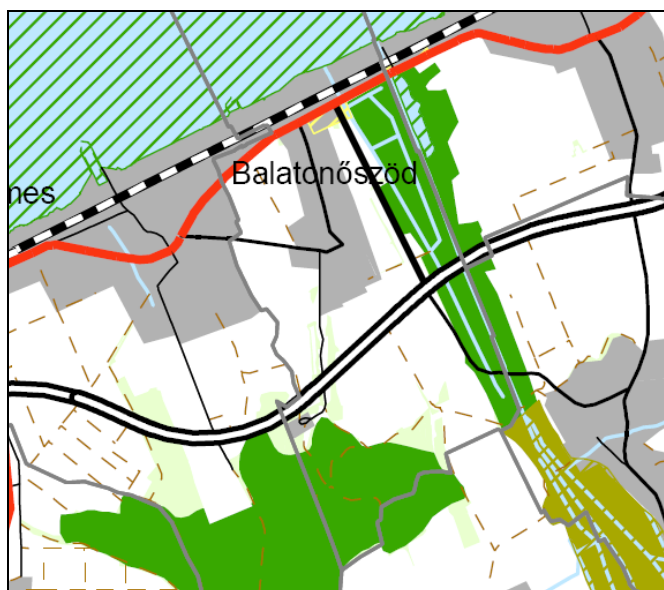
Jelmagyarázat	
	Kiemelt üdülőkörzet határa
Térségi területfelhasználás	
	Erdőgazdálkodási térség
	Mezőgazdasági térség
	Vízgazdálkodási térség
	Települési térség
	Egyedileg meghatározott térség
	Építmények által igénybe vett térség

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

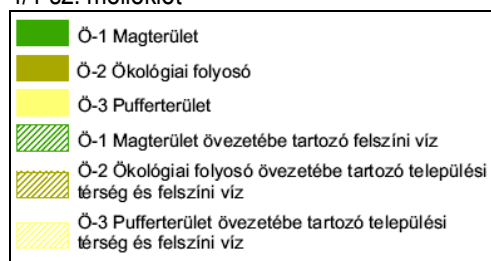
A Térségi Szerkezeti terven az érintett terület **települési térségben** fekszik. A települési térségre vonatkozó szabályok:

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

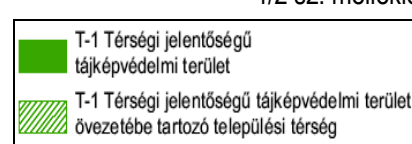
„... c) a települési térséget beépítésre szánt, illetve beépítésre nem szánt területbe kell sorolni úgy, hogy az új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 m-nél közelebb nem jelölhető ki, kivéve, ha a területrendezési hatósági eljárás keretében végzett területrendezési (környezeti,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



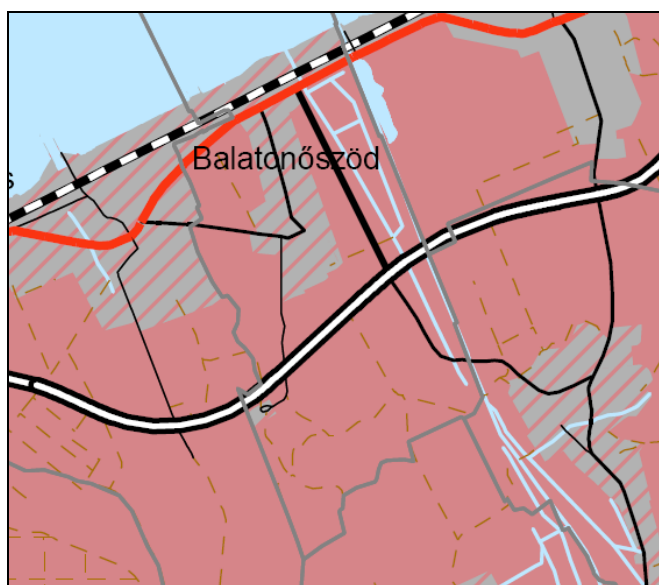
4/1 sz. melléklet



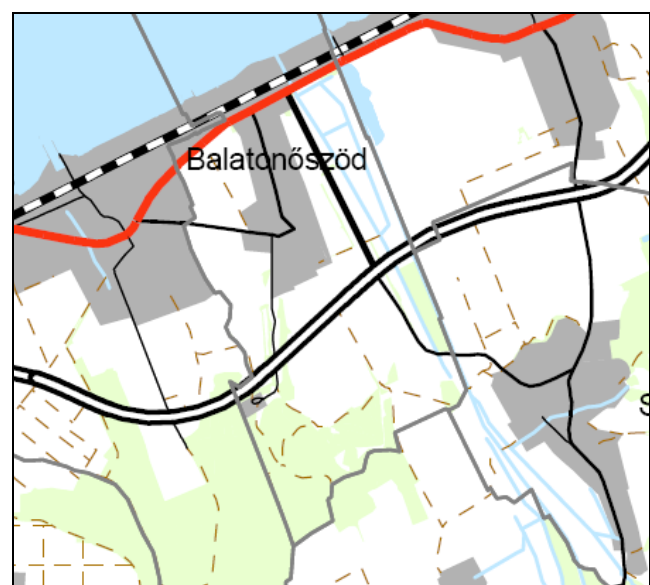
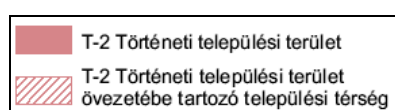
4/2 sz. melléklet



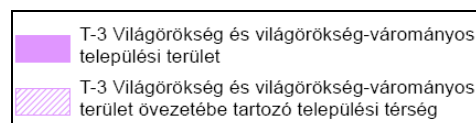
Egyik övezet sem érinti a tervezett módosítás területét, az Ö-1 Magterületbe tartozó Balaton természetsterüen határos az 1-es módosítás területével.



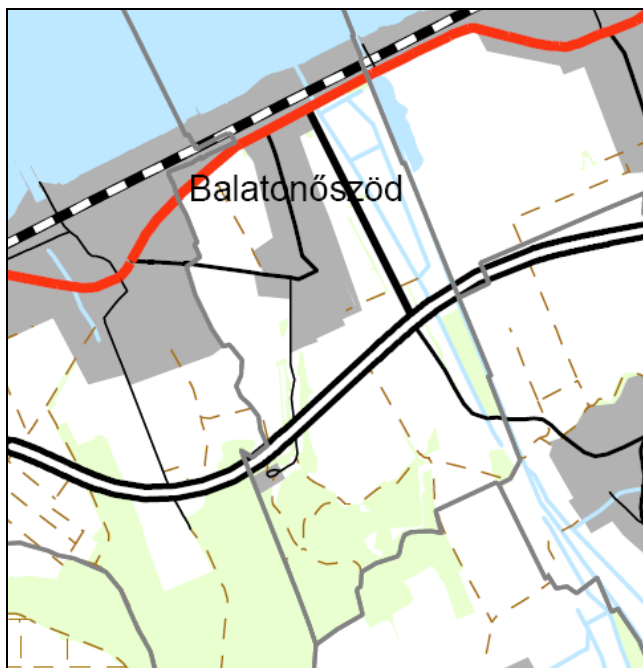
4/3 sz. melléklet



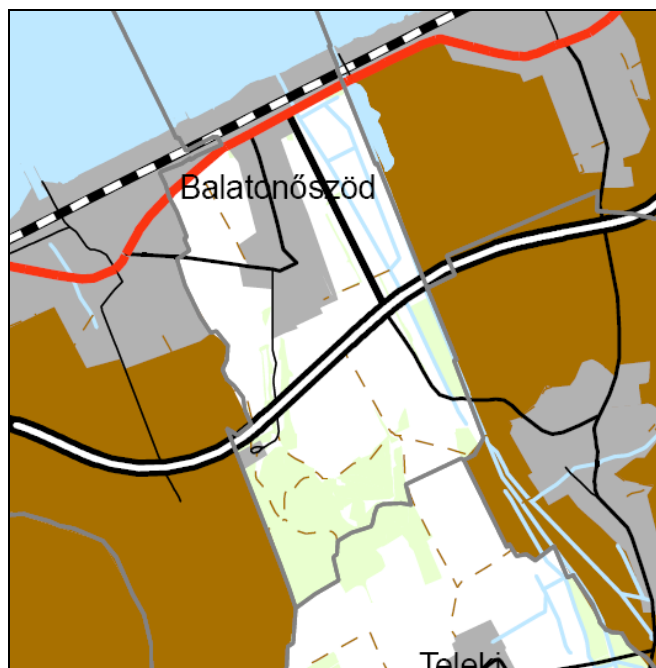
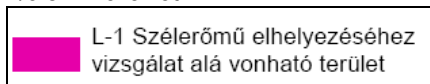
4/4 sz. melléklet



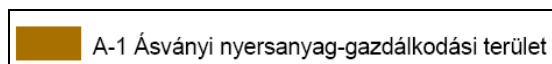
A 2013. évi CCXXIX. Törvény megszüntette a Történeti települési terület övezetét, de az OTTrT 31/B. i) pontja szerint a Btv. övezeti előírásait alkalmazni kell. A település nem Világörökség és világörökség várományos terület.



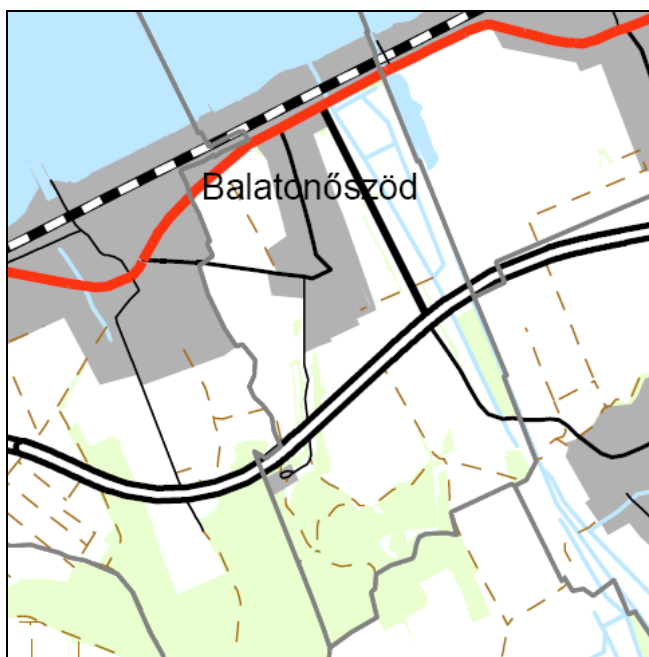
4/5 sz. melléklet



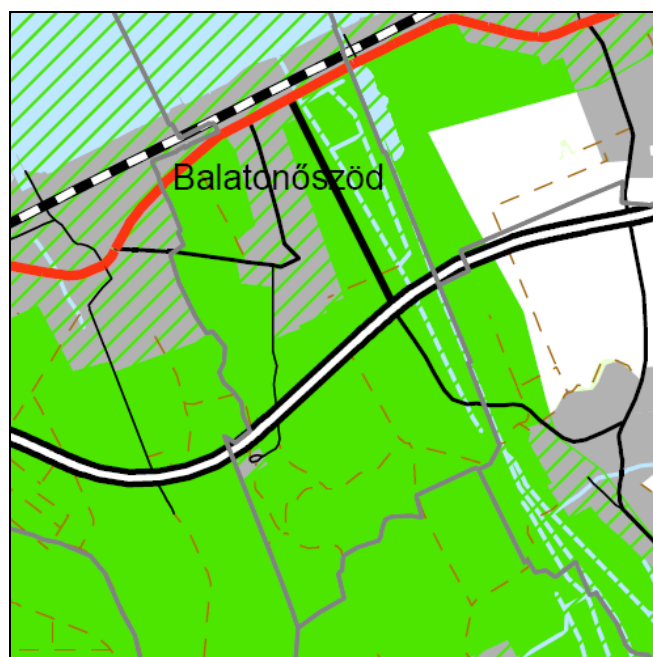
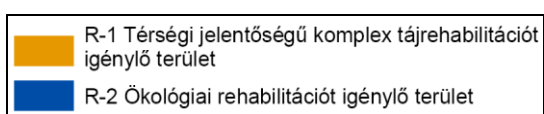
4/6 sz. melléklet



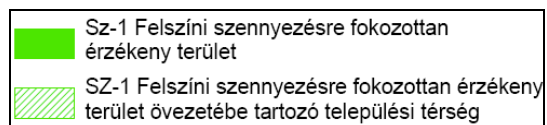
A két övezet nem érinti a település területét.



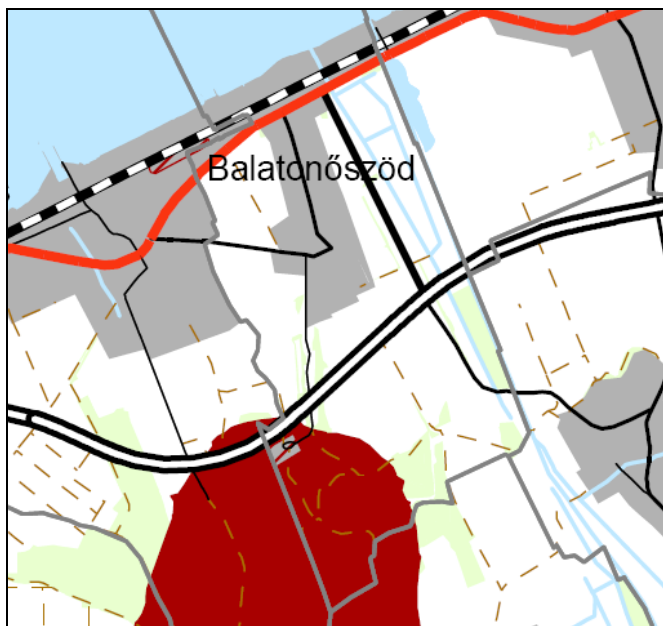
4/7 sz. melléklet



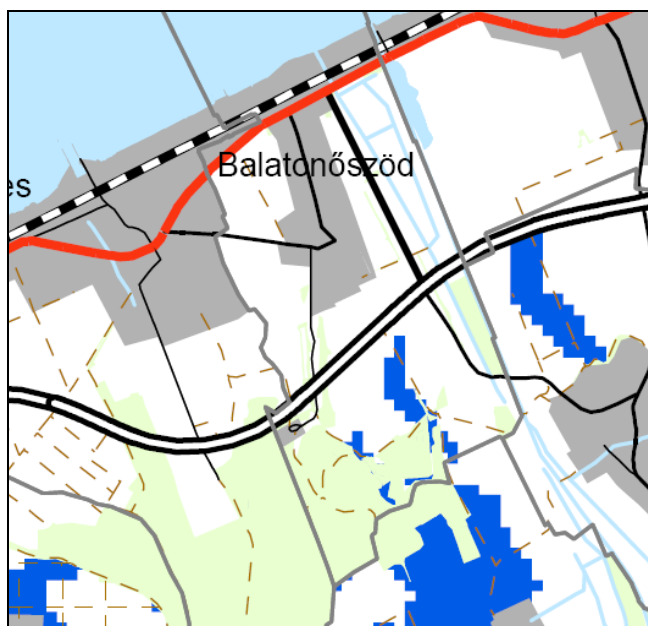
4/8 sz. melléklet



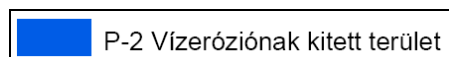
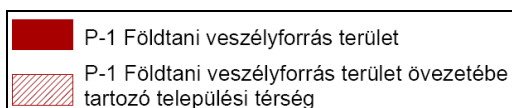
A település az SZ-1 jelű Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezetébe tartozik, de az erre az övezetre vonatkozó előírások nem korlátozzák a jelen módosítás megvalósítását.
Az R-1 övezet a település területét nem érinti.



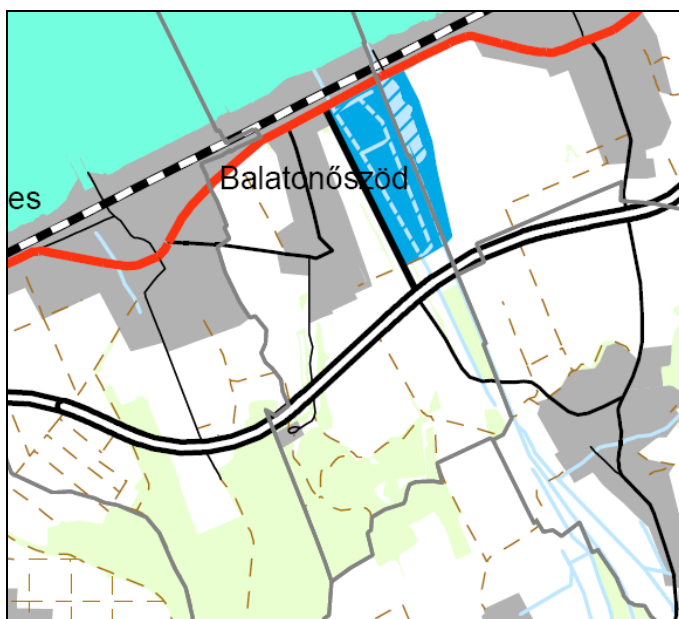
4/9 sz. melléklet



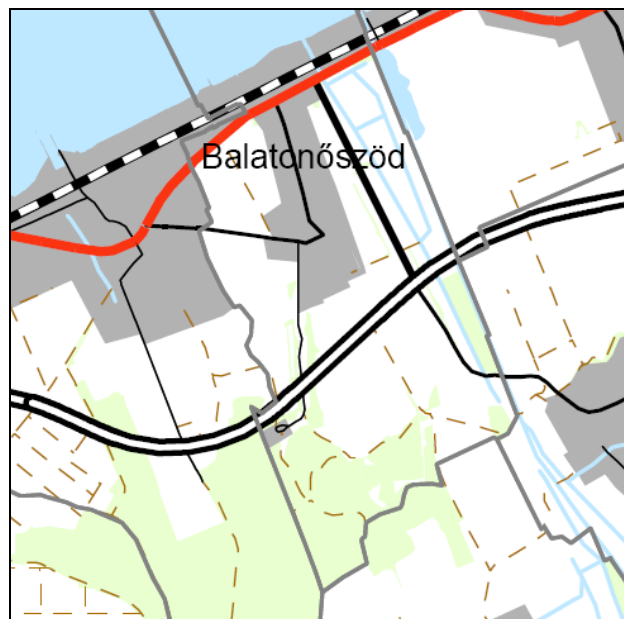
4/10 sz. melléklet



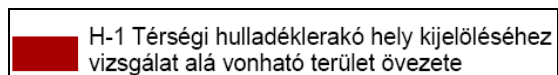
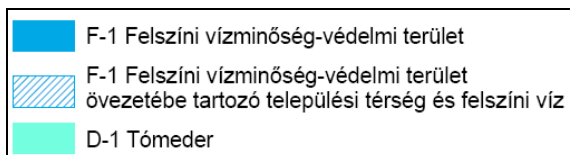
Egyik övezet sem érinti a módosítással érintett területét és tágabb térségét.



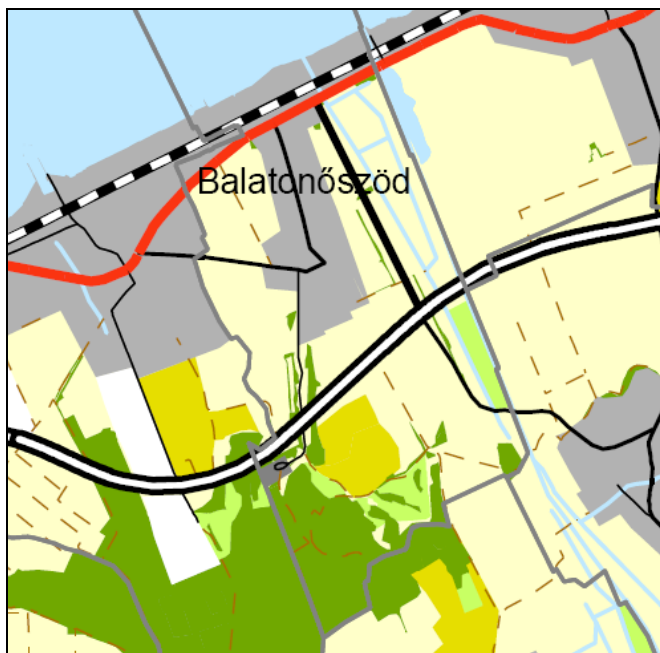
4/11 sz. melléklet



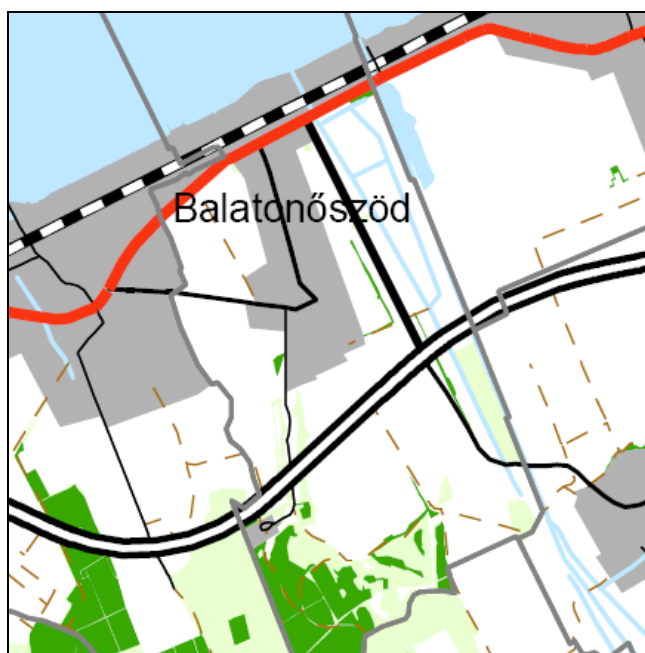
4/12 sz. melléklet



Egyik övezet sem érinti a módosítással érintett területet és annak tágabb térségét. A D-1 tómeder övezete határos az 1-es módosítás területével.



4/13 sz. melléklet



4/14 sz. melléklet

	U-1 Települési terület
	U-2 Gazdasági terület
	M-1 Általános mezőgazdasági terület
	M-2 Kertgazdasági terület
	E-1 Erdőterület
	E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület

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

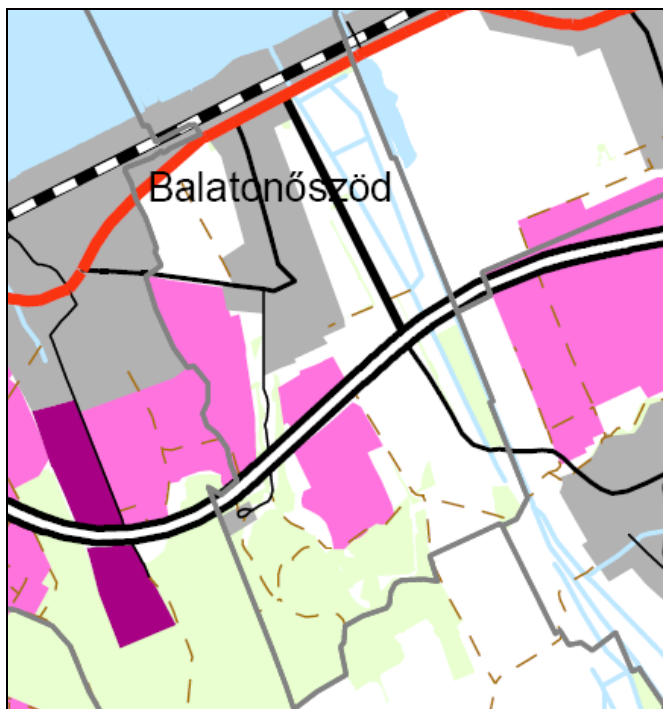
A módosítással érintett területek a 4.13. melléklet tervlapján **U-1 Települési terület** övezetében található. Az erre vonatkozó előírások a következők:

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

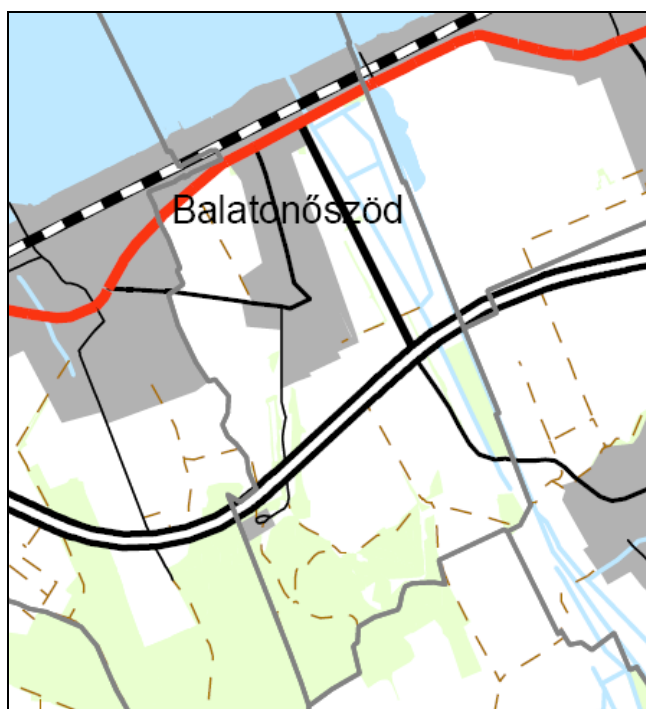
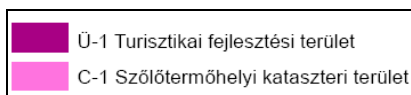
- a) a településszerkezeti terveknek a történeti, építészeti, településszerkezeti, környezeti és természeti adottságokkal, valamint a felszíni vízrendezéssel, közművesítéssel, környezetalakítással, tájrendezéssel foglalkozó szakági munkarészeit, illetve a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területekre készült tanulmányterveket 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.”

A vonatkozó előírások a módosítási igényekkel nem ellentétesek.

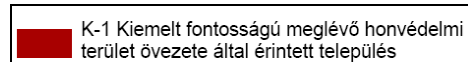
Az M-3 és E-3 övezet a módosítás területét nem érinti.



4/15 sz. melléklet



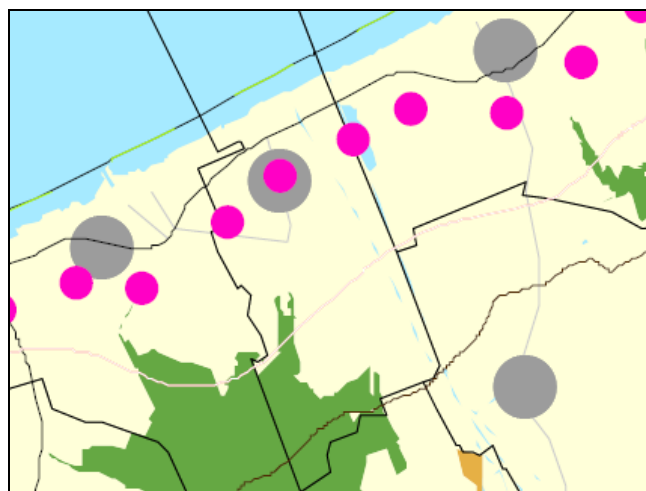
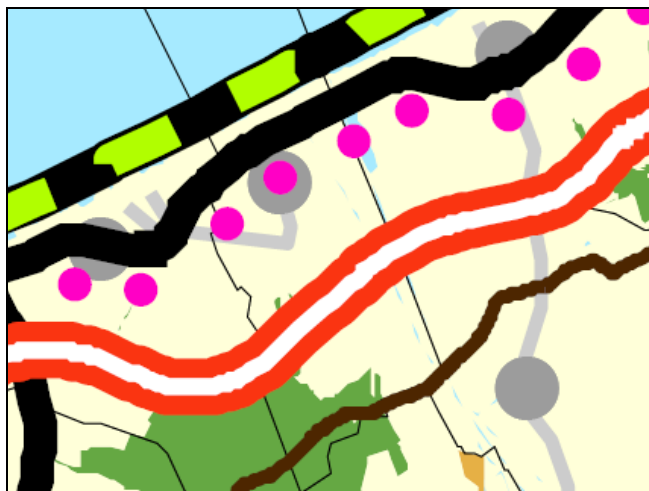
4/16 sz. melléklet



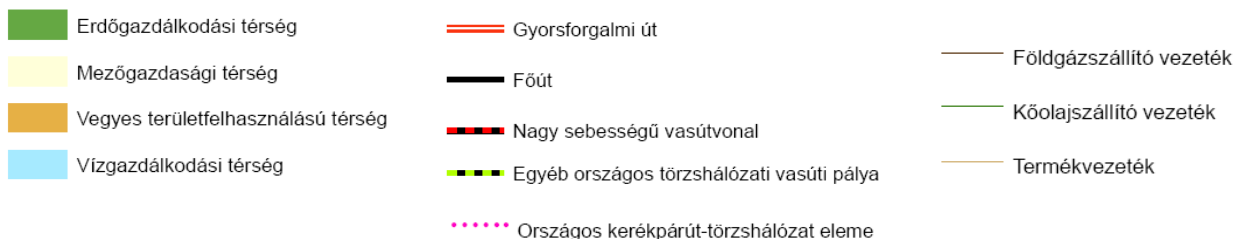
Egyik övezet sem érinti a módosítással érintett területét.

ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV

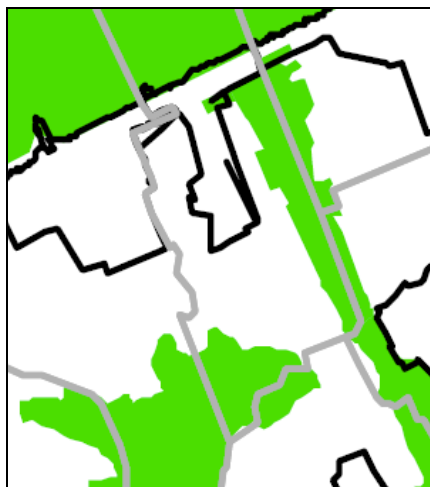
A 2013. évi CCXXIX. Törvénnyel módosított Országos Területrendezési Terv (2003. évi XXVI. Törvény) a módosítással érintett területekre vonatkozóan a következőket tartalmazza:



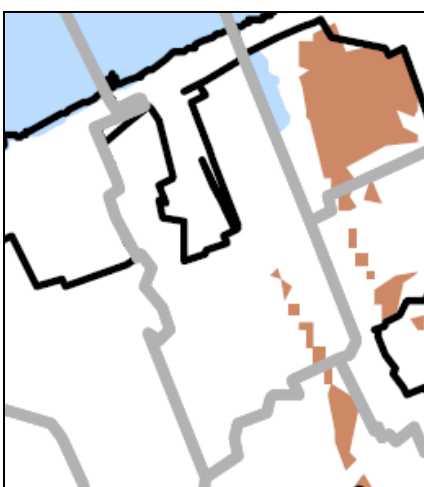
2. melléklet: Az Ország szerkezeti terve (eredeti vonalvastagsággal és anélkül)



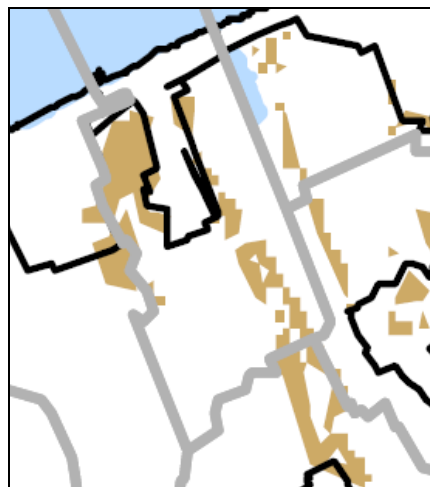
1. Az Ország Szerkezeti terve Balatonőszöd települési térségét szimbólummal jelöli. A módosítással érintett területet az országos közlekedési hálózat és az országos jelentőségű energetikai hálózatok nem érintik.



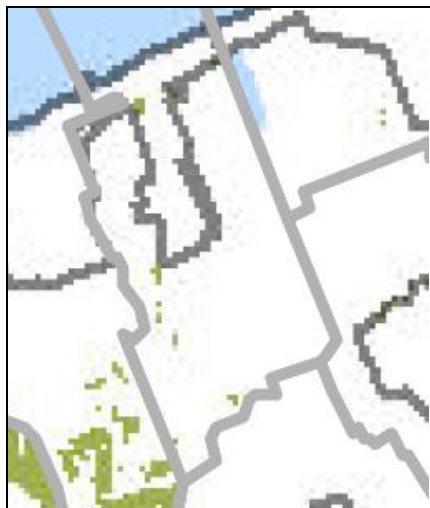
3/1. Országos ökológiai hálózat övezete



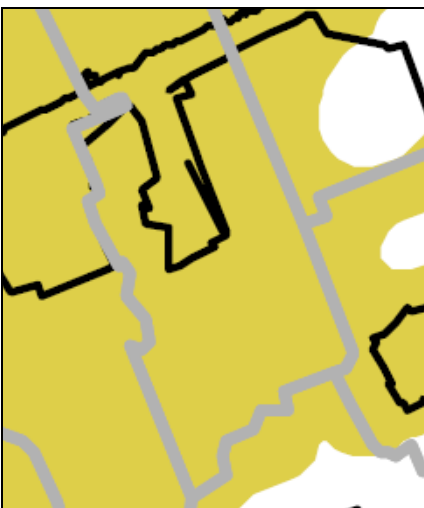
3/2. Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület



3/3. Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete



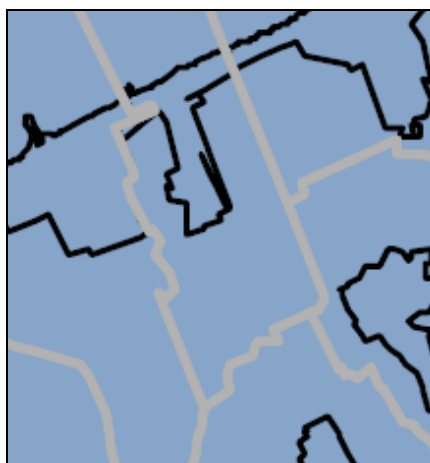
3/4. Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület



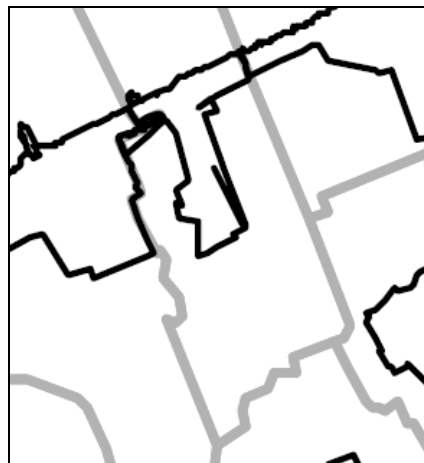
3/5. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



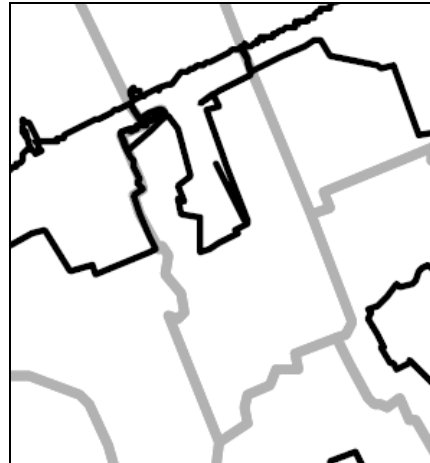
3/6. Világörökségi és világörökség várományos terület övezete



3/7. Országos vízminőségvédelmi terület



3/8. Nagyvízi meder és a Vásárhelyi terv keretében megvalósuló vízkárelhárítási célú szükségtározók területének övezete



3/9. Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

Az OTt szerinti **Országos Ökológiai hálózat** övezet érinti a módosítás területét, a Balaton törvény szerint csak határos a terület a Balaton tómedrét magába foglaló Magterület övezetével. **A Balaton-felvidéki Nemzeti Park 2017. júniusi**

adatszolgáltatása szerint azonban a Magterület az 1-es területre is ráfed, egész pontosan a part felőli első üdülőterületi teleksort is lefed. Az erre vonatkozó OTTr előírások a következők:

„Magterület övezete

17. § (1) Az övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, és
- b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(2) Az (1) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén, a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

(3)

(4) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, az erőművek és kiserőművek a magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával helyezhetők el.

(5)

(6) Az övezetben új külszíni művelésű bányatelek nem létesíthető, meglévő külszíni művelésű bányatelek nem bővíthető.”

Az OTTr által kijelölt övezetek közül a **Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület** ráfed a település teljes közigazgatási területére. Az erre vonatkozó törvényi előírások a következők:

„Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

14/A. § (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 kiemelt térség és a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg helyi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a 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 szabályzatban 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.”

Az Mtv-vel (2013. évi CCXXIX. Törvény) módosított OTTr 31/B. átmeneti előírásai alapján a

„i) a Btv.-ben egyedileg megállapított kiemelt térségi övezetekre - ideértve az MTv. által megszüntetett térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezetét, történeti települési terület övezetét, térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezetét, valamint a vízerózióknak kitétt terület övezetét - a Btv. övezeti előírásait kell alkalmazni,

j) a Btv.-ben megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, amelyeknek előírásait az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait a Btv. kiemelt térségi övezeti előírásaival együtt kell alkalmazni,”

„l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

A fenti 12/A.§ (1) bekezdés utal az adatszolgáltatás szerinti övezeti lehatárolásra:

„12/A. §(1) A kiemelt térségi és megyei területrendezési tervek, valamint a településrendezési eszközök készítése során a 12. § (1) és (2) bekezdésében felsorolt térségi övezetek által érintett területeket az országos, a kiemelt térségi és a megyei övezetek területi érintettségével kapcsolatos állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek köréről szóló kormányrendelet szerint, az abban meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatása figyelembevételével kell lehatárolni.”

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park 2017. júniusi adatszolgáltatása is alátámasztja a fentieket, azaz az OTrT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet a teljes közigazgatási területet magába foglalja, ugyanakkor a Térségi jelentőségű tájképvédelmi területet is megadták, mely szerint az nem érinti a település területét.

Az OTrT „**országos vízminőség-védelmi terület**” övezete lefedi Balatonőszöd 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 Balatonőszöd belterületén épület csak akkor létesíthető, ha a csatornahálózatra történő rákötés azonnal megoldható. Így a módosítással érintett területen is épületek létesítése a csatornahálózatra történő rákötéssel történhet. Az OTrT vonatkozó előírásai a következők:

„Országos vízminőség-védelmi terület övezete

15. §⁴⁷ (1) *Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.*

(2) *Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellemmel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.*

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

A fenti előírások nem tartalmazznak olyan szabályokat, amelyek a jelen módosításokat tiltanák.

BALATONŐSZÖD VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVE (VPRT) ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZHANGJA

Balatonőszöd Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterve a 4/2005. (III.10.) TNM rendelettel került jóváhagyásra.

A hatályos - eredetileg 2003-ban elfogadott Településszerkezeti terv a Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv egyeztetési anyagának figyelembe vételével készülhetett.

Ez alapján került kijelölésre a módosítással érintett területek területfelhasználása.

A jelen módosítással érintett területek már az egyeztetési anyagban is zöldterületként szerepeltek.

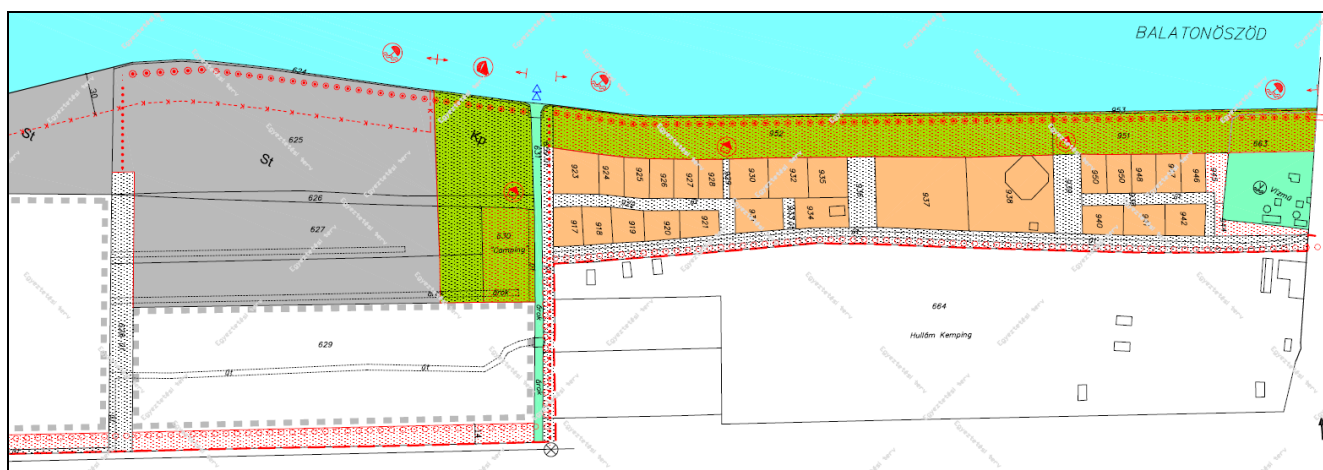
A 951-952 hrsz-ú telkeken (1. módosítás) végig parti sétány jelölés is volt, de környezetükben és egyéb szabályozási elemekben is történtek változások a jóváhagyott tanulmánytervben. A 2003-as egyeztetési terv a 951 és 952 hrsz-ú telkek kisajátítását tervezte 2 ütemben (ennek költségét 147 millióra becsülte a terv 2003-ban).

A mai strandterület teljes területe különleges területként volt kijelölve az egyeztetési anyagban parti sétánnyal.

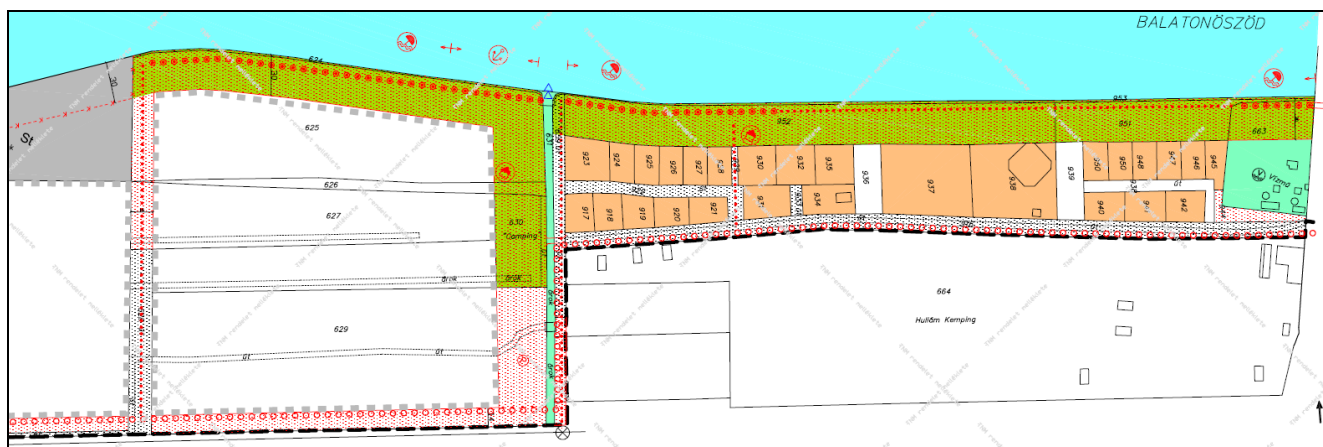
A jóváhagyott Tanulmánytervben azonban ezen a területen egy 30 m széles zöldterület került kijelölésre, a strand területe végül is „részlegesen összevont területfelhasználási egységbe került. A parti sétány pedig már nem a teljes volt Hullám kemping előtti zöldterületen, hanem csak kb. egyharmados hosszán került kijelölésre.

A 630 hrsz-ú telket érintő korábbi zöldterület (2. módosítás) keskenyebb lett.

A Településrendezési terv azonban a korábban kijelölt - a jóváhagyott VPRT-ben szereplőnél jóval nagyobb – zöldterület mértékét a Balaton törvény zöldterületekre vonatkozó szigorú szabálya miatt nem csökkentette.



Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv egyeztetési anyag 2003.



Jóváhagyott Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv 2005.

A Vízpart-rehabilitációs Tanulmányterv módosítására vonatkozóan figyelembe kell venni a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Kormányrendelet vonatkozó szabályait is és tartalmi követelményeit.

2.2. TERÜLETFELHASZNÁLÁS – TERÜLETHASZNÁLAT

1. módosítás

A 951 és 952 hrsz-ú telek a balatonőszödi vízpart jelentős részét elfoglalják a Balatonszárszói határtól nem messze, a telkek a Hullám Üdülőkemping része. Korábban az üdülőkemping helyét a Hullám kemping foglalta el.

A telkek a szomszédos üdülőtellek tulajdonosainak osztatlan magántulajdonában vannak, a vízparti telkekkel közösen elkerítve. A középső területrészen található strand az előtte lévő üdülőházakat értékesítő cég tulajdonában maradt, fizető strandként működik. Maga a Hullám üdülőkemping mintegy 50 db kisebb telkes nyaraló és két nagyobb területen elhelyezett többszintes üdülőépületekből áll, melyek összesen 220 apartmanból ill. lakásból állnak.

A hatályos településrendezési eszközök a vízpart-rehabilitációs tanulmányterv alapján csak zöldterületbe sorolhatta a területet, de a korábbi rendezési tervben is zöldterületként szerepelt, annak ellenére, hogy a területet 1999-ben az önkormányzat adta el.

A földhivatalban a 951 és 952 hrsz-ú telek „parti sáv”-ként szerepel. Területhasználatát tekintve beépítésmentes, telken belüli zöldfelület, legfeljebb kerti építmények találhatók rajta. A strandon se található jelenleg épület, annak ellenére sem, hogy a hatályos szabályozási terv a tanulmányterv alapján a zöldterületen ezt lehetővé tette. Csupán kerti illetve ideiglenes építmények vannak a két bejárat közelében. A 952 hrsz-ú telek keleti végénél a vízmű található, mely előtt a 952 hrsz-ú telek egy nagyon keskeny területsávja húzódik. A vízmű melletti út és árok már Balatonszárszó területe (bár a területcseréről már megállapodtak az önkormányzatok, de a végrehajtás még nem történt meg).



Légifotó (Google Earth)

2. módosítás

Az átsorolni kívánt 630 hrsz-ú magán tulajdonú telek a Balaton partjától nem messze, attól mintegy 80 m-re fekszik. A jelenleg elkerítetlen 2500 m²-nyi terület a Balaton és a vasút között elterülő, önkormányzati tulajdonú, nagy kiterjedésű zöldfelületbe ékelődik, melynek egy része zöldterület és strand, másik (déli) része még nem hasznosított, de a településrendezési eszközökben településközpont vegyes területbe sorolt terület. A part menti zöldterület és a szabad strand északi része gondozott, ligetes park, míg délebbre és nyugatra, a csatorna felé cserjésebb, fás terület található, ilyen a 630 hrsz-ú, bekerítetlen telek területe is.

Az összefüggő zöldfelület északi részén, a part mentén kiépített sétány található, illetve a strand megközelítése is aszfaltos úton történik a Szabadság utca - Tündér utcai vasúti átjárón át, a volt kormányüdülő - Erzsébet-tábor területe mellett.

A 630 hrsz-ú telek is a strandhoz vezető úton illetve arról lecsatlakozó földúton közelíthető meg a valóságban, nem pedig a térképen már közterületként leválasztott, a vasút mellett haladó 625/5 hrsz-ú közterületről. A 630 hrsz-ú telek mellett az előbb említett 625/5 hrsz-ú közterület 6 m széles nyúlványa található, mely a szomszédos csatorna – csónakkikötő

valamint a parti sétány megközelítésére szolgál. Az önkormányzat hosszú távú céljai között közforgalmú kikötő is szerepel, ennek megközelítése céljából került kialakításra a sétány közlekedési területként a településrendezési tervben. E területet is érinti a módosítás, a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben „megtartandó közterület”-ként javasolt szerepeltetni.

Az érintett, átsorolandó területek zöldterületi érintettsége

Hrsz	Területe m2	Zöldterületbe sorolt területe m2	Megnevezése (az ingatlannyilvántartásban)
1. módosítás			
951	3414	3414	parti sáv
952	11459	11459	parti sáv
953	550	500	partvédőmű
659	1397	266	közút
2. módosítás			
630	2592	2150	táborhely
625/5	16070	864	közterület
ÖSSZESEN:		18653 m2	

2.3. FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

Az 1-es módosítás és környéke



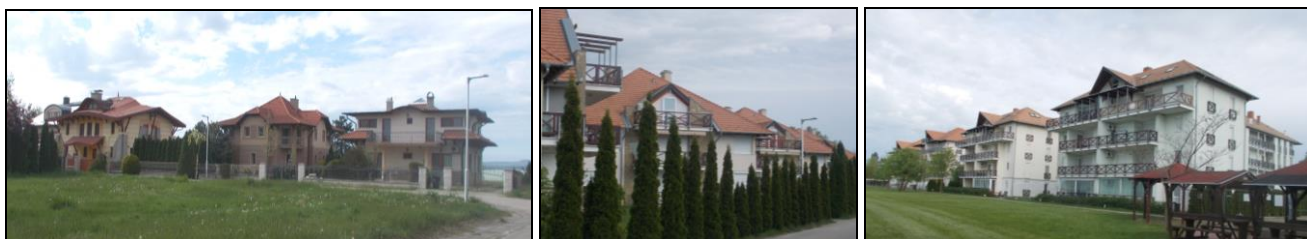
A 659 hrsz-ú út a „Kismetszés” mellett (952 hrsz-ú telek mellett) és a 952 hrsz-ú telek partszéle



A 951 és 952 hrsz-ú telek strandi része és a strandi építmények



A 663 hrsz-ú vízmű, a mellette lévő út és „Nagymetszés” árok ill. a vízmű előtti partszakasz (951 hrsz)



Hullám üdülőparki épületek

2. módosítás – 630 hrsz-ú telek és környezete



A 625/5 hrsz-ú sétány a csatorna mellett



A 630 hrsz-ú telek (zöldterület) a sétány felől



A 630 hrsz-ú telektől északra fekvő zöldterület



A 630 hrsz-ú telektől északra fekvő zöldterület a Balaton part felé közeledve



Parti sétány a 625/1 és 625/2 hrsz-ú zöldterületen

2.4. TERMÉSZETI ÉRTÉKEK, ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

A zöldterületi átszólással érintett 951 és 952 hrsz-ú telek kisebb üdülőhöz elkerített részei és összefüggő strandi területe beépítetlen, gondozott üdülőtérületi zöldfelületek, legfeljebb kerti építmények találhatók rajtuk.

A 630 hrsz-ú terület szintén zöldfelületi jellegű, de kevésbé gondozott, elkerítetlen és beépítetlen telek a környező zöldterülethez és szabad-strandhoz hasonlóan. A telek területének növényállománya védendő természeti értéket nem képvisel, de településképi szempontból és a part menti zöldfelületi rendszer szempontjából jelentős összefüggő zöldfelületet alkot.

A módosítások területe és térsége a „Balaton törvény” szerinti országos ökológiai hálózatnak nem része, az OTTrT szerint viszont igen, illetve a Balaton-felvidéki Nemzeti Park adatszolgáltatása szerint is ráfed a Magterület övezete az 1-es módosítás területére, azaz a 951-953 hrsz-ú telkekre, de érinti a mögöttük található beépített üdülőtelleket is. A magterület határa pontosítandó a településrendezési eszközök felülvizsgálatánál.

A Balaton vízmedreként a Natura 2000 különleges madárvédelmi terület és egyben kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület (HUBF30002) az átsorolással érintett terület határán, illetve a 630 hrsz-ú telek esetében attól 80 m-re fekszik.

A két terület az OTRT szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet övezetébe tartozik, mivel az övezet a teljes közigazgatási területet magába foglalja, ugyanakkor a Btv. szerinti Térségi jelentőségű tájképvédelmi területet nem érinti a módosítandó területek.

A módosítással érintett területek a vízpart-rehabilitációs terv szerint zöldterületbe soroltak. A 630 hrsz-ú telektől nyugatra a terv részlegesen összevont terület-felhasználást határozott meg, amelyet a település hatályos településszerkezeti terve különleges strand, illetve ettől délre településközpont vegyes területbe sorolt be. A strand területre meghatározott 8 %-os beépítési lehetőség és a minimum 80 % zöldfelületi arány, valamint a Vt4 építési övezetre meghatározott 20 %-os beépítés és a minimum 50 % zöldfelületi arány szervesen illeszkedik a part menti térség összefüggő zöldfelületi rendszeréhez.

A zöldfelületi rendszer és a zöldterületek védelme és fejlesztése szempontjából a Balaton törvény több fontos szabályt tartalmaz, amelyet a VPRT módosításánál figyelembe kell venni.

Az egyik ilyen szabály, hogy a zöldterület átsorolásakor legalább azonos alapterületű új zöldterület kerüljön kijelölésre, továbbá, hogy a kijelölt parti sétány hossza ne csökkenjen.

A Balaton törvény 18.§-a szerint ha a módosítás új beépítésre szánt területek kialakításával jár, a „*területnövekmény legkevesebb 10 %-ának megfelelő, 50%-ban azzal településszerkezeti kapcsolatban lévő közhasználatú zöldterületet kell biztosítani*”.

Az „**Építési törvény**” 7.§ (3) bekezdés b) pontja alapján új beépítésre szánt területek kijelölése esetén **biológiai aktivitásérték** szinten tartásáról gondoskodni kell.

Étv. 7.§ (3) b) „újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet,”

A Biológiai aktivitásérték (BA) számítást a Településrendezési eszközök módosításánál kell elvégezni és a hiányzó BA értéket pótolni kell.

2.5. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ELŐZETES VIZSGÁLATA

A módosításokkal érintett területeken és környezetükben a település környezetminőségére hatással lévő létesítmény nem található. A 951 és 952 hrsz-ú parti sáv nagy része jelenleg a szomszédos üdülőtellek tulajdonosainak tulajdonában van, az üdülőtellekkel egységes zöldfelületi rendszerben, kertként történő használattal épületmentesen. A terület térségében többségében egy-két egységes nyaralók, villák helyezkednek el, ill. két telken többszintes nyaraló-apartmanok találhatók. A 951 hrsz-ú terület mellett, a település és belterület keleti határában a Délkelet-balatoni Regionális Vízmű részeként a DRV Rt. Dél-balatoni Igazgatósága üzemeltetett felszíni vízmű működik szezonálisan, melynek a környezetminőségre káros hatása nincs.

A 630 hrsz-ú telek jelenleg használaton kívüli zöldfelülettel fedett terület. Mivel zöldterületi besorolású, így a tulajdonosa hasznosítani nem tudja. Ebből adódik, hogy a rendszeres kertfenntartás hiányában a kert cserjesedése megindult.

A szabad strand területe ligetesen fásított, értékes zöldfelület. A vasút és a szabadstrand közötti önkormányzati tulajdonú településközpont vegyes terület jelenleg még fejlesztésre vár.

A terület ligetesen fásított, amelyet az önkormányzat rendszeresen karbantart.

Mivel a módosítással érintett terület és térsége a nyári félévben hasznosuló üdülőterület és strand, így a területen levegőszennyező létesítmények, zajterhelést okozó tevékenységek nincsenek. A módosítással érintett területeken a csatornahálózat kiépített, így a Balaton vízminőségét nem veszélyezteti.

Az érintett telkek már művelésből kivettek, így nem esnek a termőföld védelméről szóló törvény hatálya alá.

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 középső, a Hullámparkhoz tartozó szabad terület zárt strandként működik. A két másik terület rész a teljes nyaralókhoz 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 kívánt 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 Balatonőszöd területén a 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 balatonőszödi 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.

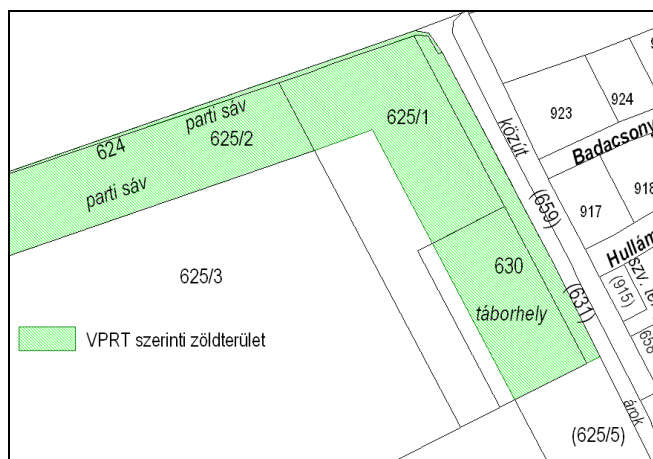


Telekalakítási vázrajz részlet 2007



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 egységen 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

hrszt	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 közcsontrára 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 Történeti települési terület övezete. A történeti település övezetét az új OTrT megszüntette, azonban a Balaton törvény szabályait alkalmazni kell. 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 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 átvjáró és a terület közötti útkapcsolat ma is adott, a megközelítés szőrt 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 feltárási 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).

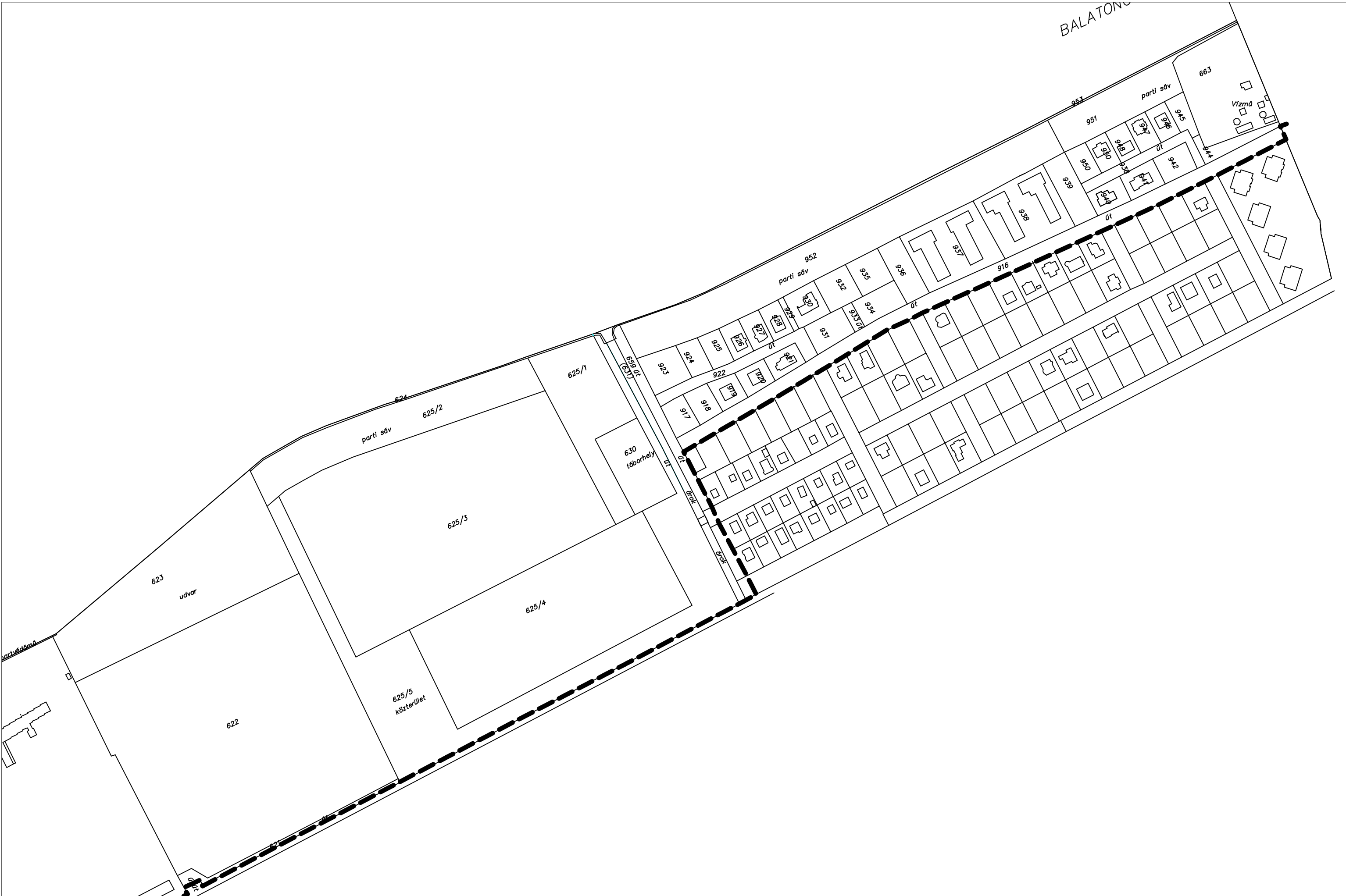
A BTSZ 18.§ (1) bekezdésnek történő megfeleltetést a településrendezési eszközök módosításánál kell betartani, de az új beépítésre szánt területek kijelölése esetében szükséges 10 %-os zöldterületi növekményt (esetünkben 250 m²) az új zöldterületek is bőven tartalmazzák.

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.

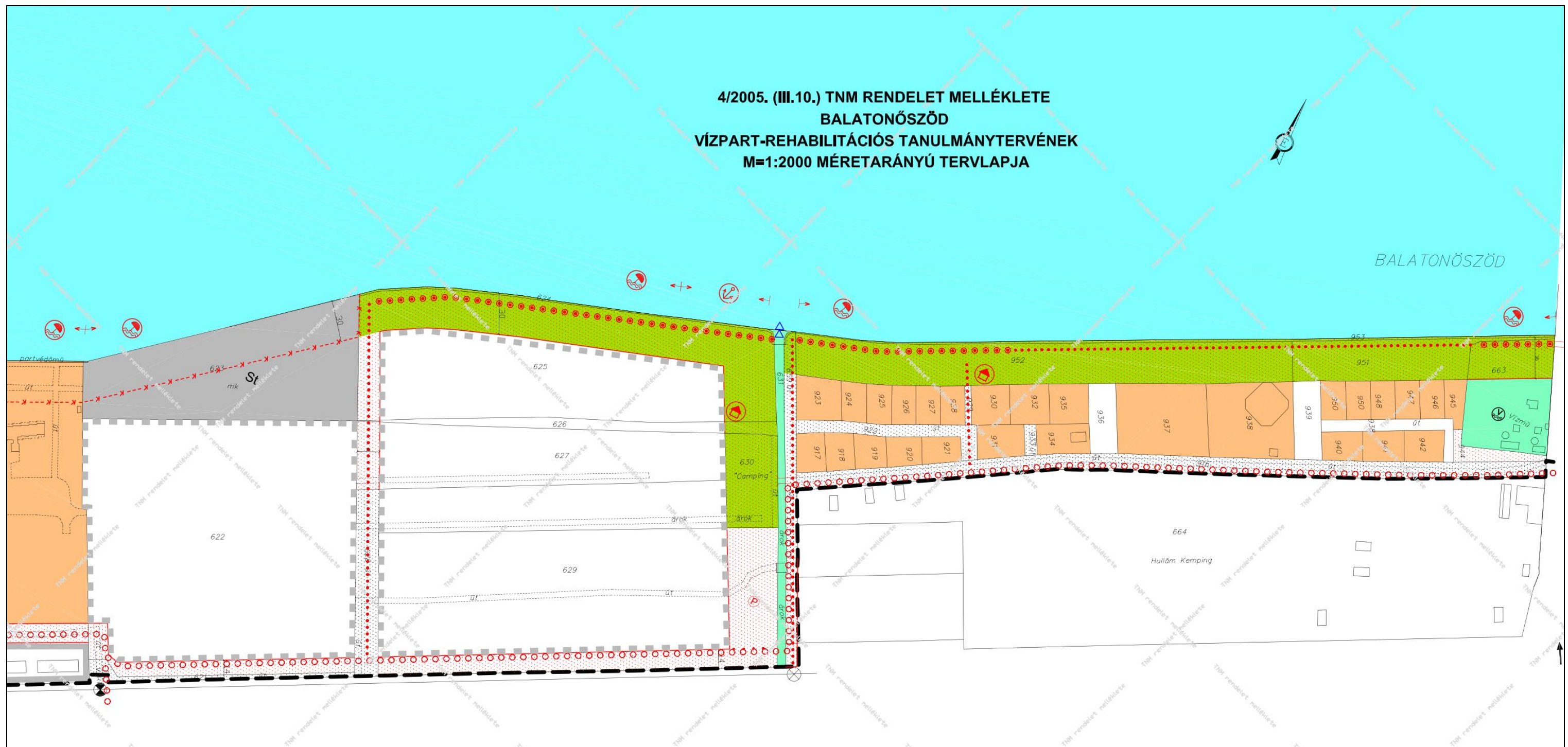
TERVLAPOK

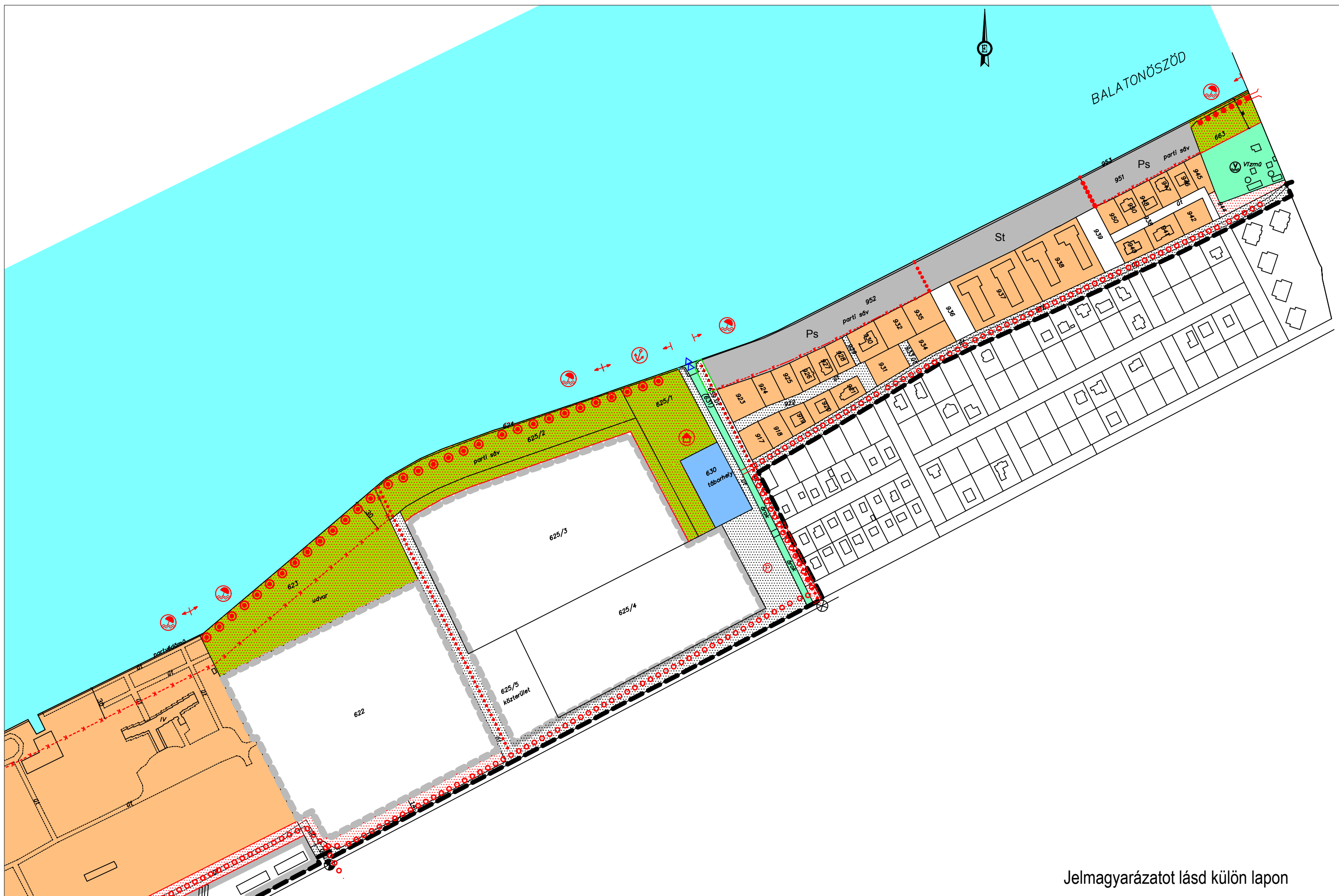
Földhivatali alaptérkép

**A hatályos Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv részlete
A Vízpart-rehabilitációs tanulmányterv módosítási javaslata**



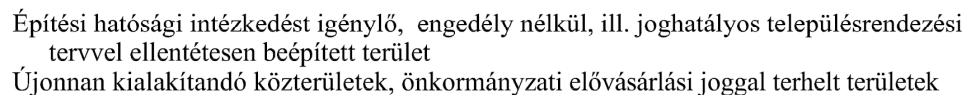
4/2005. (III.10.) TNM RENDELET MELLÉKLETE
BALATONŐSZÖD
VÍZPART-REHABILITÁCIÓS TANULMÁNYTERVÉNEK
M=1:2000 MÉRETARÁNYÚ TERVLAPJA





Jelmagyarázatot lásd külön lapon

A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKBEN ÉRVÉNYESÍTENDŐ, JÓVÁHAGYANDÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK:

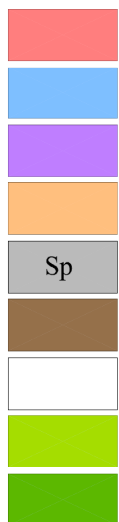


Elsődlegesen közút kialakítására alkalmas nyomvonal

Megszüntető jel a tómederben

- kertvárosias lakóterület
- vegyes terület
- gazdasági terület
- üdülőterület
- különleges terület 5% v. annál nagyobb beépítettség engedélyezésével (a beírás a jellegére utal*)
- kötöttpályás (vasúti) közlekedési terület
- közlekedési célú terület
- zöldterület
- védelmi, valamint egészségügyi, szociális és turisztikai rendeltetésű erdőterület

K = kemping területe
Szk = szabadidőközpont
Ki = kikötő területe
Ps = Parti sáv



Zöldterület kialakítására alkalmas terület

