



**Balatonfűzfői Közös Önkormányzati
Hivatal**

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88
596-901

e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének **2023. július 18. napján** tartott **rendkívüli, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből.

133/2023. (07. 18.) Kt. határozat

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 195/2017 (10.17.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap módosítás alapján.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfűzfő, 2023. július 18.

A kivonat hitelül:

Vajda-Panyi Zsuzsanna
titkársági ügyintéző

**A 195/2017 (10.17.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

A 195/2017. (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:

A Széchenyi tér 1410/5 hrsz ú telek 0,1 ha-os területe zöldterületből településközpont területbe kerül **(új beépítésre szánt területként)**, a zöldterület pótlás az 1397/7 hrsz.ú telken valósul meg, mely tervezett erdőterület 0,11 ha területtel.

A 1018/47 hrsz-ú, 0,21 ha telek korlátozott használatú mezőgazdasági területből erdőterületbe kerül (a biológiai aktivitásérték és az erdőterület pótlására).

A 686/1 hrsz-ú telek 0,4 ha-os területe kertvárosias lakóterületből településközpont területbe kerül.

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik. A változások összefoglalása az alábbi:

Hrsz	Meglévő területfelhasználás	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1410/5	Zöldterület	0,1	Településközpont terület	0,1
1397/7	Erdőterület	0,11	Zöldterület	0,11
1018/47	Korl. haszn. mezőgazdasági terület	0,21	Erdőterület	0,21
686/1	Kertvárosias lakóterület	0,4	Településközpont terület	0,4

3. TERÜLETI MÉRLEG

A város területén a zöldterület 0,1 ha-al csökken, de közben új zöldterület is kijelölésre kerül 0,11 ha területtel, így összességében a zöldterület 0,01 ha-al nő. Az erdőterület 0,11 ha-al csökken, de más területen 0,21 ha-al nő, így összességében 0,1 ha-al nő az erdőterület területe. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület területe csökken 0,21 ha-al.

A településközpont területe összesen 0,5 ha-al nő, a kertvárosias lakóterület 0,4 ha-al csökken.

A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 3. melléklet táblázata az alábbiak szerint változik:

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
LAKÓTERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület	Lk	4,97
Kertvárosias lakóterület	Lke	158,42
VEGYES TERÜLETEK		
Településközpont terület	Vt	37,09
GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	34,94
Ipari terület	Gip	128,55
ÜDÜLŐTERÜLETEK		
Üdülőházas terület	Üü	2,55
Hétfélgázas terület	Üh	38,62
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
Sportterület	Ksp	11,8
Kemping	Kk	0,59
Temető	Kt	2,41
Üdülő és szabadidőközpont	Kü	15,19
Vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület	Kki	2,48
Strand	Kstr	2,83
Horgász kikötő	Khi	1,19
Szabadidőközpont	Kszk	0,39
Garázstelep	Kg	1,79
Szennyvíztisztító telep	Ksz	0,76
Közmű terület	Kkö	0,13
Összesen:		444,7 ha
Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
Kulturális-rendezvénypark	Kkrp	4,25
Egészségügyi terület	Keü	1,95
Zagytározó	Kz	4,31
Strand	Kstr	0,19
Sportterület (lőtér)	Ksp	7,08
Bobpálya	Kbp	1,32
ZÖLDTERÜLET	Z	62,16
ERDŐTERÜLET	E	160,8
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	13,24
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder (Balaton), vízfolyás	V	106,19
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK		
Közüti közlekedési terület	KÖu	106,46
Vasúti közlekedési terület	KÖk	13,12
Összesen:		479,95 ha
Mindösszesen:		924,5 ha

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítások az OTTrT Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)) a módosítandó területek **települési térségben** fekszenek.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető." A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozóan a települési térségre nincs előírás.

Tájképvédelmi terület szinte az egész településre ráfed, így a módosítások területére is. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a várost nem érinti. A két módosítás a települési térség sűrűn beépített területein található, így itt a tájjelleg megőrzendő elemei nem találhatóak. A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák. A csatornahálózat kiépített, és az új fejlesztések is ráköthetők. **A földtani veszélyforrás terület** övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A csúszásveszélyes területek csak a város keleti felét érintik, a módosítás területére nem fed rá.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei az egyedileg meghatározott megyei övezetek kivételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Balatonfüzfőt érintik az alábbi övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a módosításokat. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Egyéb előírások

Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül összesen 0,1 ha (986 m²) területtel, a beépítésre szánt területek minimálisan növekednek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:*

a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és

c)* új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2)* Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3)* Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen belül van.

A c) pont teljesülése: A 1410/5 hrsz-ú telken meglévő épületekhez kijelölendő új építési övezet, természetesen csak itt jelölhető ki, ezért helyhez között beruházásnak tekinthető, ezért erre nincs máshol megfelelő terület. Az erre vonatkozó, Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerinti döntést a tervezés kezdetekor nem hozhatta meg az önkormányzat, mert a módosítást indító döntések korábbiak, mint a fenti törvényi szabály hatálybalépése, de az Étv. szerinti döntés pótlásra kerül.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget. A területnövekmény 986 m², melynek 5 %-a 50 m². A 67.§ szerint azonban 10% zöldterület jelölendő ki. $986 + 99 = 1085$ m². **A terv összességében 1100 m² új zöldterületet jelöl ki**, mely megfelel a fenti szabályoknak.

*67. § * A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.*

A zöldterület átsorolása az MATrT 66.§ alapján történik.

*„66. § (1) * E § alkalmazásában zöldterület: a parti vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek nem minősülő területe.*

*(2) E § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki: **

a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll -;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

c) az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll.

(3) Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

A 1410/5 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, beépített terület bejegyzéssel. Területe 2113 m², ebből 986 m² a zöldterület. Ez kerül átsorolásra. A (2) bekezdés szerinti pótlást az önkormányzati tulajdonú, természetvédelmi oltalom alatt nem álló 1397/7 hrsz-ú telken kerül pótlásra, mely tervezett erdőterület. A kijelölt zöldterület 1100 m², mely magába foglalja a zöldterületi pótlást 986 m²-t és az új beépítésre szánt területnek megfelelő 10 %-os zöldterület kijelölést, mely 50 m², ez összesen 1086 m². Az új zöldterület 1100 m², tehát megfelel. Az újonnan kijelölt zöldterület a lakóterület szélén helyezkedik el, természetes környezetben, előnyösebb, mint a sivár, szinte teljesen burkolt felületű, megálló és parkoló autók által használt Széchenyi tér a 3 meglévő épület miatt. Az új zöldterület kialakításához, megvalósításához a terület kitisztítása szükséges.

A MATrT 51.§ (1) bekezdése szerint „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

A módosítással Balatonfüzfőn a zöldterületek összesen 62,16 ha-a változnak, mely a teljes beépítésre szánt területeknek (444,7 ha) a 13,98 %-a ami egyedülállóan magas érték a balatoni települések között. A módosítást követően tehát a zöldterületek együttes területe nem kisebb a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál, az érgóték gyakorlatilag nem változik, így a módosítás megfelel az előírásoknak.

Módosítás előtt		Módosítás után	
Zöldterületek együttes területe:	62,15 ha	Zöldterületek együttes területe:	62,16 ha
Beépítésre szánt területek összterülete:	444,6 ha	Beépítésre szánt területek összterülete:	444,7 ha
A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,23 ha	A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,235 ha
Zöldterület aránya:	13,98 %	Zöldterület aránya:	13,98 %

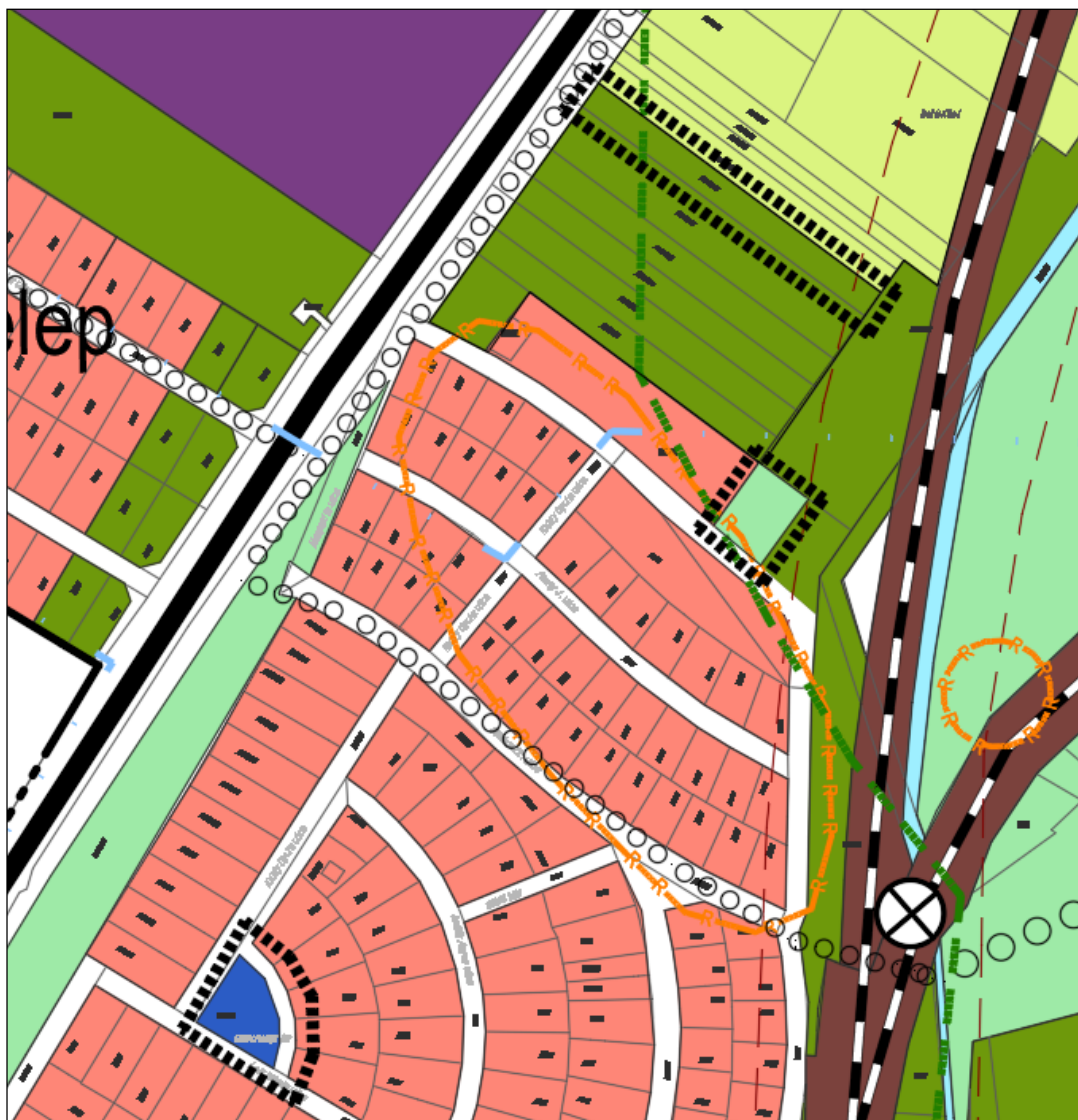
A módosítás során a tervezett erdőterületek is csökkennének, mely miatt az erdőterület is pótlásra kerül a 1018/47 hrsz-ú telek erdőterületbe sorolásával, mely megfelel a **törvény 50.§ (2) b) pontjának**:

*„b) * erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;”*

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban van.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A módosítások során az Alátámasztó munkarészben lévő részletes számítás alapján biológiai aktivitásérték 0,203 értékkel nő, mely által az új beépítésre szánt terület biológiai aktivitásérték csökkenése kompenzálásra kerül. **Ezáltal a BIA érték egyenleg: + 0,203, mely megfelel az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt követelménynek.**



A Településszerkezeti terv módosítása - 1. módosítás



A Településszerkezeti terv módosítása - 2. módosítás