

Településtervezési leírás

Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 8. számú módosításához

Jsz.: 50-1921/2016

Előzmények

Balatonszárszó érvényes településrendezési terve 2005. évben készült. A Helyi Építési Szabályrendelet és az annak mellékletét képező Szabályozási Terv a többször módosított 10/2005. (IV. 28.) SZ. Kt. rendelettel került jóváhagyásra. A tervekészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt. Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

A módosítások az 1762/4, 1763, 1764/2, 1765, 1766, 1767/14, a 95/3, 95/4 és a 248/2 hrsz-ú ingatlanok telektömbjeinek vonatkozásában vált szükségessé.

A módosításokról Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete a 155/2017. (IX.11.) számú önkormányzati határozatával döntött.

Az érintett tömbökben a közlekedési, közmű, környezetvédelmi, természeti- és művi értékvédelmi előírások nem változtak, maradtak a hatályos rendelet szerinti.

Módosítások leírása:

1. Balatonszárszó, Szóládi út 1. szám (Taverna étterem) előtti tervezett útszélesítés törlése:
A hatályos szabályozási terv a Szóládi u. 1. szám előtti közterület kiszélesítését jelöli. A szabályozási vonal az étterem telkének észak-nyugati részéből vág le egy sávot, ill. a telektömbön belül az étteremtől délre lévő ingatlanokat is érinti, több épület utcai homlokzatán megy keresztül.
A Szóládi út és a Szemesi út kereszteződésében a csomópont már kiépült - a jelölt szélesítés igénybevétele nélkül - megfelelően működik, ezért az út szabályozási szélességének további növelése nem indokolt. Az étterem tulajdonosa kérelemmel fordult Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatához a korábbi – földhivatali telekhatároknak megfelelő – szabályozás visszaállításához. Az önkormányzat képviselő-testülete a kérést elfogadta és a Szóládi út észak-keleti oldalára tervezett útszélesítés jelölését törli a szabályozási tervről.
2. Balatonszárszó, Vitogarden Dísznövénykert és Faiskola területének kiterjesztése:
A Szemesi út 2/a számú (96/9 hrsz-ú) ingatlanon üzemelő kertészet meglévő - településközpont vegyes építési övezetbe sorolt - telephelyének bővítését tervezi az északi szomszédos (95/3, 95/4 hrsz-ú) telkek igénybe vételével. A telkeket a kertészet már megvásárolta, azonban a szabályozási terv ezeket a földrésztleteket jelenleg kertvárosias lakóterületként jelöli. A bővítéshez és a telkek összevonásához az ingatlanok övezeti átsorolására van szükség. A módosítás a kertészet jelenlegi övezeti besorolásával megegyező településközpont vegyes építési övezetbe tervezi átsorolni a 95/3 és 95/4 hrsz-ú ingatlanokat. Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete a tulajdonos kérését támogatja.

3. Balatonszárszó, piac fejlesztése:

Balatonszárszó pályázati forrásból meglévő piacának fejlesztését tervezi. A 248/2 hrsz-ú ingatlanon található piac területét a hatályos településszerkezeti terv településközpont vegyes területbe sorolja, azonban a hatályos szabályozási terv ettől eltérően, közlekedési út területnek (KÖu) jelöli. Az ellentmondás feloldása és a piac beépíthetőségének növelése érdekében az övezeti besorolás és a beépítési paraméterek módosítására van szükség. Az önkormányzat beépítésre szánt különleges piacterületbe (Kp) tervezi az ingatlant átsorolni 30%-os beépíthetőséggel, 4,5 méteres építménymagassággal.

4. Balatonszárszó HÉSZ módosítások:

Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a 10/2005. (IV.28.) számon elfogadott helyi építési szabályrendeletét módosítja az alábbiak szerint:

- Főépítési egyeztetésre vonatkozó 1.§ (12) bekezdésének törlése,
- HÉSZ 1. számú „Védelemre javasolt értékek listája Balatonszárszón” című mellékletének függelékbe történő áthelyezése,
- HÉSZ 15.§ (2) bekezdés szövegének módosítása az alábbiak szerint:
"Üdülőtérületeken lakóépületek nem építhetők, és a meglévő üdülőépület lakóépületté történő rendeltetésének megváltoztatása sem engedélyezhető."
- HÉSZ 19. § kiegészítése új övezettel - Különleges piacterület övezetével (Kp) és az arra vonatkozó beépítési paraméterek meghatározásával.

A módosítások célja:

A Szóládi út 1. szám előtt jelölt útszélesítés törlése, a Vitogarden Dísznövénykert és Faiskola területének kiterjesztése, a piacterület fejlesztetőségének megteremtése, valamint a HÉSZ kisebb módosításainak elvégzése.

A módosítás várható hatása:

A Szóládi út 1. szám előtti útszélesítés jelölésének megszüntetésével az étterem teraszának beépítése megtarthatóvá válik, a szabályozási vonal által „levágott” épülethomlokzatokhoz tartozó ingatlanok helyzete is rendezésre kerül. A Vitogarden kertészet a tevékenységéhez szükséges nagyságú területet ki tudja alakítani. A piacterület fejlesztetősége, beépíthetőségének növelése megvalósíthatóvá válik, valamint a HÉSZ egyes részei javításra kerülnek a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

A változtatások során - a közlekedési területek átsorolásából adódóan - a település közigazgatási területén belül új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, így az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a módosításhoz biológiai aktivitás érték számítás is készül a véleményezési anyaghoz.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 1.§ (3) bekezdésének a) pontja alapján a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál, továbbá olyan más, a (2) bekezdés b) pontjába tartozó tervnél, illetve programnál, amely helyi szinten kis terület használatát határozza meg.

A kormányrendelet fenti rendelkezésére hivatkozva az előzetes tájékoztatási anyaghoz mellékelt levélben az önkormányzat megkéri a környezet védelméért felelős szerveket, hogy a 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet alapján előzetes véleményükben döntsenek a módosítások várható környezeti hatásának jelentőségéről, és nyilatkozzanak amennyiben környezeti vizsgálatot szükségesnek

tartanak a módosításokhoz. Az önkormányzat a beérkező válaszok alapján dönt a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről.

Az érintett telektömbökben tervezett módosítások a fejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal összhangban vannak. Az önkormányzat 155/2017.(IX.11.) számú döntésének alapján Balatonszárszó Nagyközség - 4/2003.(I.30.) számon jóváhagyott - településfejlesztési koncepcióját változatlan tartalommal hatályban tartja.

A változtatási szándékok megvalósításához elengedhetetlen a hatályos településrendezési eszközök közül a szerkezeti terv, a HÉSZ és a szabályozási terv módosítása.

A szerkezeti terv módosításának kivonata, a helyi építési szabályzat rendelettervezete és a módosított szabályozási tervek kivonata a véleményezési anyagban kerül szerepeltetésre.

Kaposvár, 2017. október hó.

Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325