ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
ALAPÍTOTTA LŐRINCZ FERENC DLA, YBL DÍJAS ÉPÍTÉSZ 1992-BEN
ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - OTP BANK: 11743002-29910647-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-09-300376

Balatonszárszó

településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása a 085 hrsz-ú ingatlan telektömbjére vonatkozóan

2020.

Jsz.: 50-2052/2/2020

VÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG
a *314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (1) bekezdése alapján*
(tárgyalásos eljárás)

2020. SZEPTEMBER HÓ.

TEL / FAX: +36 82 427-043 - WEB: WWW. ARKER.HU – E-MAIL: ARKERSTUDIO@ARKER.HU

ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
ALAPÍTOTTA LŐRINCZ FERENC DLA, YBL DÍJAS ÉPÍTÉSZ 1992-BEN
ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - OTP BANK: 11743002-29910647-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-09-300376

Aláírólap

Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához

Jsz.: 50-2052/2/2020

MEGRENDELŐ:

……

BALATONSZÁRSZÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
FEKETE JÁNOS POLGÁRMESTER
8624 BALATONSZÁRSZÓ,
HŐSÖK TERE 1.

TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ:

……

ifj. LŐRINCZ FERENC
OKL. ÉPÍTÉSZMÉRNÖK
VEZETŐ TERVEZŐ **É/1 14-0270**

GENERÁL TERVEZÉS:

ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.
TEL.: 82/437-043, 321-134 FAX.:82/511-923
Email: arkerstudio@arker.hu
Web oldal: www.arker.hu

TELEPÜLÉSTERVEZŐ:

……

VADÁSZ RUDOLF
TELEPÜLÉSTERVEZŐ
TT 14-0325

2020. SZEPTEMBER HÓ.

ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
ALAPÍTOTTA LŐRINCZ FERENC DLA, YBL DÍJAS ÉPÍTÉSZ 1992-BEN
ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - OTP BANK: 11743002-29910647-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-09-300376

Tartalomjegyzék

Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához

Jsz.: 50-2052/2/2020

CÍMLAP
ALÁÍRÓLAP
TARTALOMJEGYZÉK
TERVEZŐI NYILATKOZAT
TELEPÜLÉSTERVEZÉSI LEÍRÁS

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT
Országos és kiemelt térségi övezetek vizsgálata
Feljegyzés

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
- Feljegyzés
- Átnézeti térkép
- Változtatás bemutatása
- Földhivatali térképmásolat (085 hrsz)
- Tulajdoni lap (085 hrsz)
- Koncepcióterv
- Geodézia
- Mértékadó vízszint meghatározása (DDVIZIG Emlékeztető)

2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK:
- Testületi döntés 46/2020.(III.5.)

2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK:
- Hatályos településszerkezeti terv **TSZT**
- Hatályos HÉSZ kivonata az érintett övezetekre vonatkozóan
- Hatályos HÉSZ egységes szerkezetben a módosításokkal (mellékelt CD tartalmazza)
- Hatályos külterület szabályozási terv kivonat **SZT-1**

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI
SZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSÁNAK HATÁROZAT TERVEZETE
1 sz. melléklet: SZERKEZETI TERVLAP KIVONAT: **TSZT/M11**
2. sz. melléklet: VÁLTOZÁSOK
3. sz. melléklet: A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE
4. sz. melléklet: TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI
HÉSZ-T MÓDOSÍTÓ RENDELET TERVEZETE
MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONATA **SZT-1/M11**

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS
CÍMZETTEK LISTÁJA (környezet védelméért felelős szervek, eseti partnerek)

ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
ALAPÍTOTTA LŐRINCZ FERENC DLA, YBL DÍJAS ÉPÍTÉSZ 1992-BEN
ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - OTP BANK: 11743002-29910647-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-09-300376

Tervezői nyilatkozat

Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához

Jsz.: 50-2052/2/2020

Alulírott Vadász Rudolf településtervező nyilatkozom, hogy a tervezői munkám során az 1997. évi LXXVIII. számú az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény és a 314/2012. (XI. 8.) számú a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló Korm. rendelet előírásai szerint jártam el.

Nyilatkozom, hogy a terv elkészítéséhez a 266/2013.(VII.11.) Korm. rendelet előírásai alapján a munka elvégzéséhez tervezői jogosultsággal rendelkezem, a Magyar Építész Kamara tagja vagyok.

A településrendezési terv elkészítésénél a fent hivatkozott Építési törvényen és kormány-rendeleten kívül az alábbi jelenleg érvényes jogszabályi követelményeknek tettem eleget:

- Módosított 1996. évi XXI. Tv *a területfejlesztésről és a területrendezésről*
- Módosított 253/1997 (XII. 20.) Kormányrendelet az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos rendelkezései és jelmagyarázata.)
- 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről (OTrT, BKÜTrT),
- A Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról.
- 27/2004.(XI.24.) TNM rendelet Balatonszárszó vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról
- Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Helyi Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 10/2005. (IV.28.) számú kt. rendelete
- Balatonszárszó településszerkezeti terve, melyet Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzat Képviselőtestülete a 26/2005.(IV.28.) számú Kt. határozatával hagyott jóvá.

Kaposvár, 2020. szeptember hó.

.....

Vadász Rudolf
településtervező
TT 14-0325

ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT.
ALAPÍTOTTA LŐRINCZ FERENC DLA, YBL DÍJAS ÉPÍTÉSZ 1992-BEN
ADÓSZÁM: 11222637-2-14 - OTP BANK: 11743002-29910647-00000000
SZÉKHELY: 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GYÖRGY U 21. – SOMOGY MEGYEI CÉGBÍRÓSÁG: 14-09-300376

Településtervezési leírás

Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához

Jsz.: 50-2052/2/2020

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 tervkészítés jogszabályi alapja az OTÉK volt.
Jelenlegi módosítás az OTÉK 2012. VIII. 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készül.

A változtatás a 085 hrsz-ú ingatlan övezeti előírásainak módosítására irányul az alábbiak szerint:

A Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. a település nyugati közigazgatási határa melletti halastónál vízi iskola és látogatóközpont kialakítását tervezi, amely Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata számára nagy jelentőséggel bíró fejlesztési lehetőség, ezért a módosítással érintett ingatlan telektömbjét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította. A településrendezési eszközök egyeztetése a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján tárgyalásos eljárás szerint történik.
A módosításról Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának képviselő-testülete 46/2020.(III.5.) számú önkormányzati határozatával döntött.

A módosítás leírása:

A Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. Balatonszárszón, a 085 hrsz-ú ingatlanon tóparti látogatóközpont, vízi iskola és szállásépületek elhelyezését tervezi pályázati forrásból megvalósítani, azonban a hatályos szabályozási előírások ezt nem teszik lehetővé, ezért az Önkormányzat támogatását kérte a településrendezési eszközök módosításához.
A beruházó a területre vonatkozóan elkészíttetett egy beépítési koncepciótervet, amely alapján a képviselő-testület a fejlesztési elképzelést és a településrendezési eszközök módosítását támogatja. A módosítás részletes leírását a „Változtatás bemutatása” című alátámasztó munkarész tartalmazza. (Koncepcióterv is az alátámasztó munkarészek közt került szerepeltetésre.)

A módosítás célja:

A 085 hrsz-ú ingatlanon tóparti látogatóközpont, vízi iskola és szállásépület elhelyezés szabályozási tervi hátterének biztosítása.

A módosítás várható hatása:

A Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. által tervezett fejlesztés a településrendezési eszközök módosításával megvalósíthatóvá válik, melynek következtében a fiatalabb korosztályok számára a vízi ökoszisztémák működésének megismerését elősegítő rendkívül hasznos, minőségi szolgáltatással bővül a település kínálata, amely mind idegenforgalmi, mind oktatásszervezési tekintetben nagy előrelépést jelent, valamint a fejlesztés új munkahelyeket generál a településen.

A változtatások során a település közigazgatási területén belül új beépítésre szánt területek nem kerülnek kijelölésre, így az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján a módosításhoz biológiai aktivitás érték számítás nem készült.

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 a végső szakmai véleményezési anyag beadása előtt - a partnerségi véleményezési szakasz során - 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 módosításhoz. Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata a beérkezett válaszok alapján dönt a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességéről, döntése a végső szakmai véleményezési anyagban kerül szerepeltetésre.

Az érintett telektömbben tervezett módosítás az önkormányzat 46/2020.(III.5.) számú döntésének 4. pontja alapján a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célokkal összhangban van ezért Balatonszárszó Nagyközség a 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 módosítás jóváhagyandó munkarészei, a helyi építési szabályzat rendelettervezete és a módosított szabályozási terv kivonata a véleményezési anyagban szerepeltetésre került.

Kaposvár, 2020. szeptember hó.

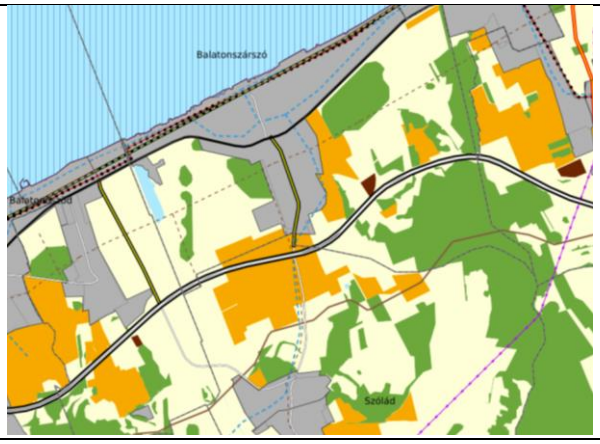
Vadász Rudolf
Településtervező
TT 14-0325

1. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT és BKÜTrT övezetei alapján:

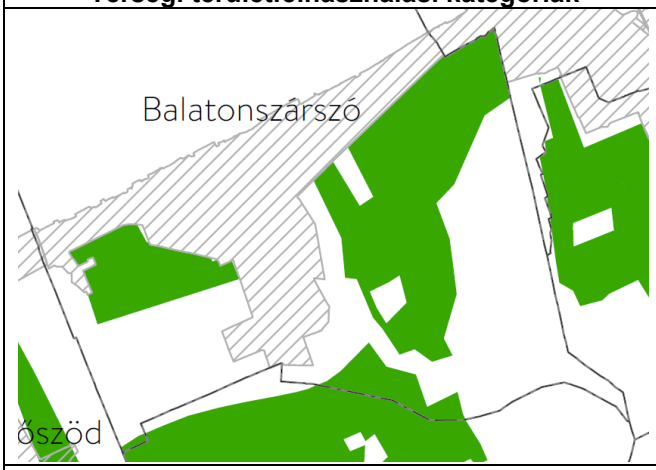
Térség/Övezet megnevezése:	Teljes település területének vizsgálata:	A módosítással érintett terület vizsgálata:
Erdőgazdálkodási térség	**Érinti**	Nem érinti
Mezőgazdasági térség	**Érinti**	Nem érinti
Sajátos területfelhasználású térség	**Érinti**	Nem érinti
Vízgazdálkodási térség	**Érinti**	**Érinti**
Települési térség	**Érinti**	**Érinti**
Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	**Érinti**	Nem érinti
Ökológiai hálózat magterületének övezete	**Érinti**	**Érinti**
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	**Érinti**	Nem érinti
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	**Érinti**	Nem érinti
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések	Nem érinti	Nem érinti
Tómeder övezete	**Érinti**	Nem érinti
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	**Érinti**	Nem érinti
Erdők övezete	**Érinti**	Nem érinti
Kertes mezőgazdasági terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések	Nem érinti	Nem érinti

Országos övezetekkel való érintettség bemutatása Balatonszárszó közigazgatási területére vonatkozóan:

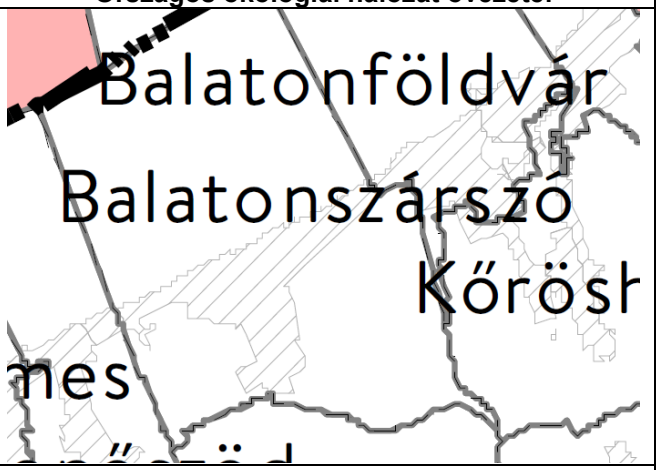


Térségi területfelhasználási kategóriák

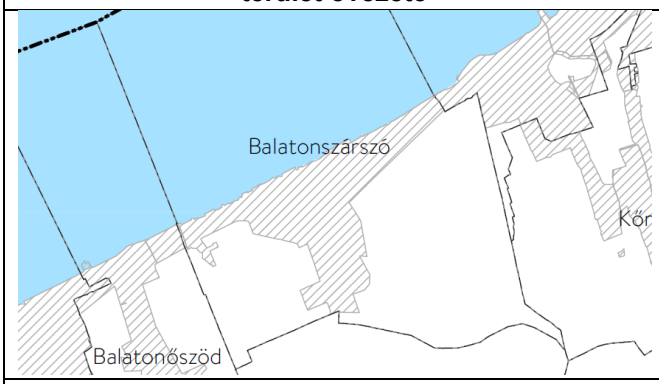
Országos ökológiai hálózat övezetei



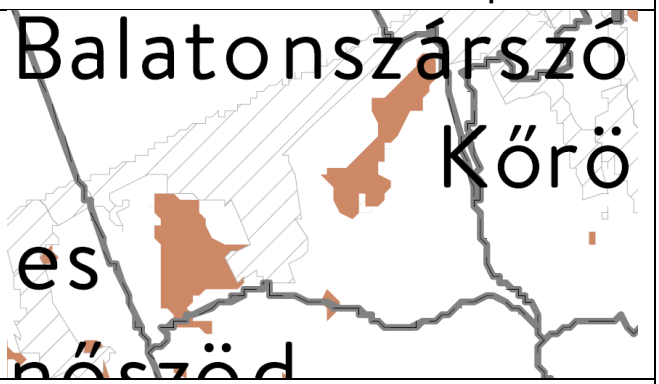
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete



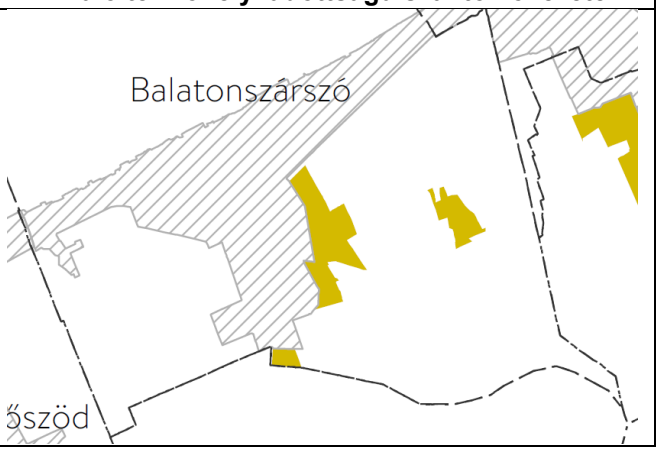
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete által érintett települések

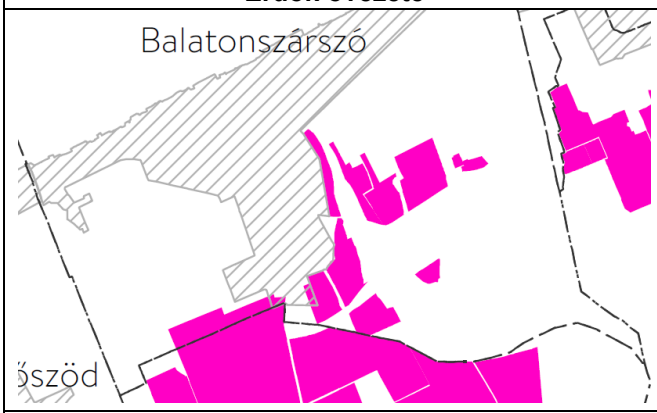
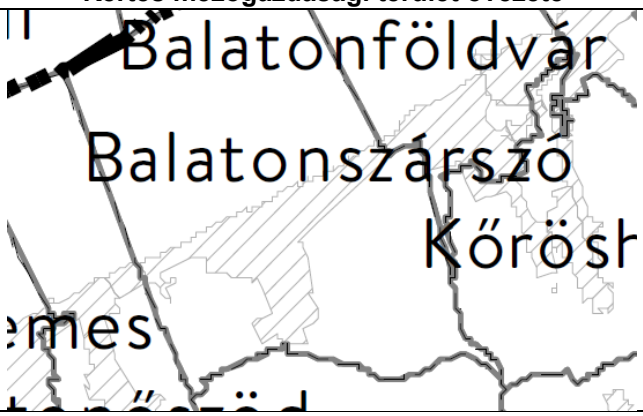


Tómeder övezete



Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete



Erdők övezete	Kertes mezőgazdasági terület övezete
	
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	**Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett települések**

Összegzés:

Balatonszárszó közigazgatási területét az alább felsorolt országos övezetek érintik:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

A fenti övezetekből a módosítással érintett területet az **ökológiai hálózat magterületének övezete** érinti.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény kivonata az érintett országos övezetre vonatkozóan:

V. FEJEZET

AZ ORSZÁGOS ÖVEZETEK

13. Ökológiai hálózat magterületének övezete

25. § *(1) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, vagy a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak olyan megyei területfelhasználási kategória és megyei övezet, valamint a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

(2) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

a) a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja, továbbá

b) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

(3) A (2) bekezdésben szereplő kivételek együttes fennállása esetén beépítésre szánt terület az állami főépítészi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e az ökológiai hálózat magterület és az ökológiai hálózat ökológiai

folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése.

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

(5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető.

(6) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető épületen elhelyezve.

49. Ökológiai hálózat magterületének övezete

***78. §** Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:*

a) a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg;

b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m^2 bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;

c) 10 méter beépítési magasságot meghaladó építmény – a kizárólag kilátó rendeltetésű építmény kivételével – nem létesíthető;

d) védelmi és közjóléti erdőtelepítés, külterületi fásítás kizárólag őshonos fafajokkal végezhető;

e) a területen környezetszennyező tevékenység nem folytatható, továbbá új vegyszertároló és hulladékkezelő létesítmény nem létesíthető, valamint energetikai célú növénytelepítés nem megengedett.

A módosítás az ökológiai hálózat magterületének övezetére figyelemmel készül, a módosítás az előírásokkal nem ellentétes.

Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelete alapján:

Övezet megnevezése:	Teljes település területének vizsgálata:	A módosítással érintett telektömb vizsgálata:
Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek:		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	**Érinti**	Nem érinti
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Tájképvédelmi terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Vízminőség-védelmi terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Nagyvízi meder övezete	Nem érinti	Nem érinti
VTT-tározók övezete	Nem érinti	Nem érinti
Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek:		
Ásványi nyersanyagvagyon övezete	**Érinti**	**Érinti**
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Földtani veszélyforrás terület övezete	**Érinti**	**Érinti**
Vízeróziónak kitett terület övezete	**Érinti**	Nem érinti
Általános mezőgazdasági terület övezete	**Érinti**	**Érinti**

Jó termőhelyi adottságú szántók övezete

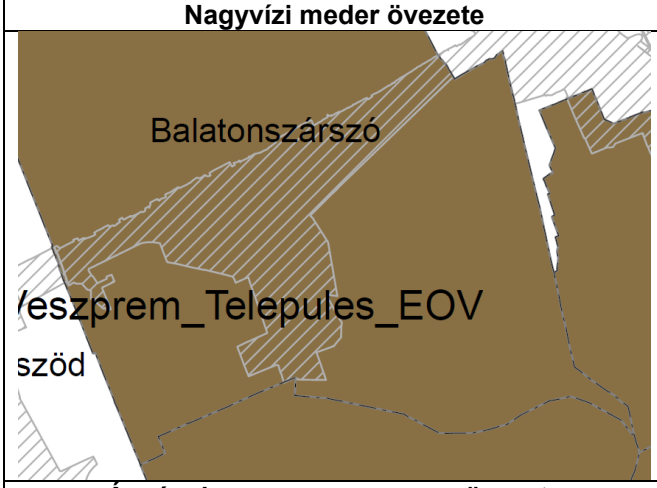
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

Tájképvédelmi terület övezete

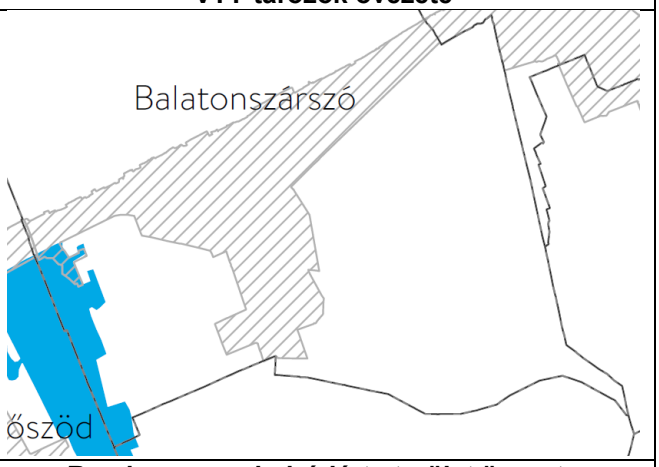
Vízminőség-védelmi terület övezete

Nagyvízi meder övezete

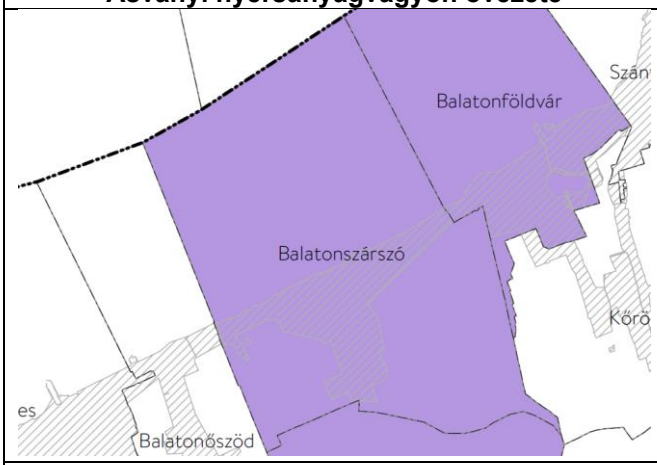
VTT-tározók övezete



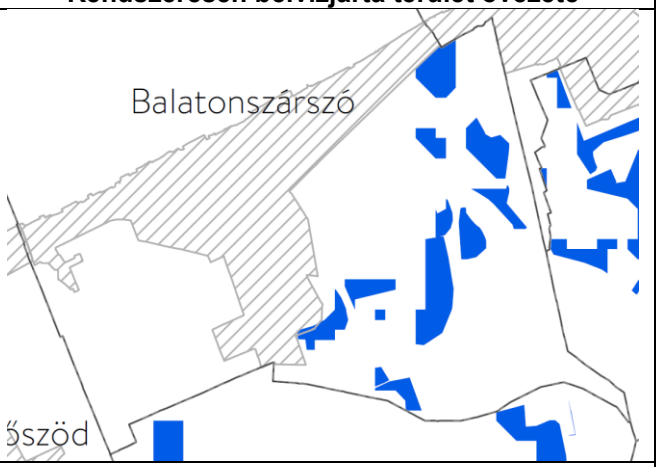
Ásványi nyersanyagvagyon övezete



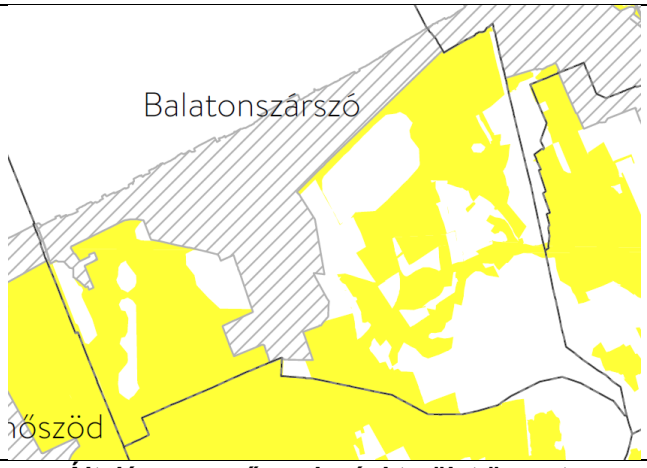
Rendszeresen belvízjárta terület övezete



Földtani veszélyforrás terület övezete



Vízeróziónak kitett terület övezete



Általános mezőgazdasági terület övezete

Összegzés:

Balatonszárszó Nagyközség teljes közigazgatási területét az **Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek** és a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező kiemelt térségi övezetek** közül az alábbiak érintik:

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Tájképvédelmi terület övezete
- Vízminőség-védelmi terület övezete
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Vízeróziónak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt az alábbi övezetek érintik:

- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete,
- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

Az érintetti övezetekre az alábbi előírások vonatkoznak:

(A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet vonatkozó kivonatai)

Tájképvédelmi terület övezete

4. § *(1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében*
meg kell határozni a tájjelleg térségi 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 hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.
(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása,
valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni
a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.
(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre

vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat,
továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Vízminőség-védelmi terület övezete
***5. §** (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül*
keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről
a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.
(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki
kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)–(3)
bekezdésben foglaltak mellett
a) korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;
b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető.

Ásványi nyersanyagvagyon övezete
***8. §** (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési
övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Rendszeresen belvízjárta terület övezete
***9. § (1)** A rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*
(2) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a rendszeresen belvízjárta terület övezet területén az (1) bekezdésben foglalt előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:
a) a településrendezési eszközökben a természetvédelmi szempontokkal összhangban kell szabályozni a régészeti lelőhelyek leletmentését és bemutatását lehetővé tevő építmény, a horgászturizmust szolgáló esőbeálló jellegű építmény, továbbá a legkevesebb 5 ha területű rét vagy legelő művelésű ágú telken a legeltetést biztosító, állatállomány szállásául szolgáló hagyományos istállóépület, valamint a strand működtetéséhez szükséges építmény elhelyezésének a feltételeit,
b) az a) pontban fel nem sorolt építmény a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával építhető vagy bővíthető;
c) új vegyszertároló, üzemanyagtöltő állomás, hulladékkezelő létesítmény, valamint szennyvízürítő nem létesíthető.

Földtani veszélyforrás terület övezete
***11. §** (1) A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.*
(2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet
a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.
(3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.
(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)–(3) bekezdésben foglaltakon túl, le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és
belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.

Általános mezőgazdasági terület övezete

13. § *Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközök készítése során 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendeletben különleges beépítésre szánt terület települési területfelhasználási egységként meghatározott területek közül a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.*

14. § *(1) Az általános mezőgazdasági terület övezetben a következő telekalakítási és építésügyi előírások alkalmazandók:*

a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

b) gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

(2) Kialakult állapot esetében az állami főépítész az (1) bekezdésben szereplő szabálynál megengedőbb szabály előírásához hozzájárulhat.

15. § *Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók:*

a) szőlő művelési ágban lévő területen – a c) pontban foglaltak kivételével – 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;

b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen – a c) pontban foglaltak kivételével – szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m2-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 10%-át nem haladhatja meg;

c) a Balaton jogi partvonalával nem érintkező, szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így is művelt telkekkel rendelkező tulajdonos – ha az egy borvidéken vagy a beépítésre igénybe vett telektől 20 km-en belül lévő telkeinek összterülete 5 ha-nál nagyobb – az alábbi feltételekkel létesíthet építményt:

ca) szőlőműveléssel összefüggő birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 70%-a található,

cb) a beépítés egy telken érvényesíthető, de a beépíthető terület nagysága – figyelembe véve a telkeken már meglévő beépítést is – a beszámított telkek összterületének 1%-át, egyúttal a beépítésre igénybe vett telek beépítettsége a 25%-ot és a 800 m2-t nem haladhatja meg,

cc) a beépítésre igénybe vett telket úgy kell kialakítani, hogy az legalább 2000 m2 területű legyen, és nem helyezkedhet el a Balaton vízparti területein, továbbá ökológiai hálózat magterületének övezetében, ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében és kertes mezőgazdasági terület övezetében,

cd) a beépítésre igénybe vett telken szőlőtermelési, borászati célt szolgáló gazdasági építmény, tulajdonos számára szolgáló lakóépület, valamint borturizmust szolgáló egyéb szálláshely helyezhető el.

16. § *Az általános mezőgazdasági terület övezetén a 14. §-ban és a 15. §-ban meghatározottakon túl a következő előírások is alkalmazandók:*

a) építményt létesíteni a hagyományos tájhasználathoz igazodó módon, csak a legalább 80%-ban művelt telken lehet, ahol a beépítés feltételeként az a művelési ág fogadható el, amely a telek művelt területének 60%-án meghatározó; azon a vegyes művelésű telken, ahol egyik művelési ág sem éri el a 60%-ot, a legszigorúbb beépítési szabályokkal rendelkező művelési ágra vonatkozó előírás szerint lehet építeni;

b) új állattartó telepet, a családi szükségletet meghaladó állattartást szolgáló épületet – a lovasturizmus céljait és az őshonos háziállatok bemutatását szolgáló épület kivételével – a Balaton-tómedertől legkevesebb 1000 méter, egyéb felszíni vizektől legkevesebb 200 méter távolságra lehet elhelyezni, azzal, hogy a lovasturizmus céljait szolgáló építmények és műtárgyak elhelyezéséről a településrendezési eszközökben kell rendelkezni;

c) lakókocsi, lakókonténer, mobil lakóház, egyéb mobilház még ideiglenes jelleggel sem helyezhető el.

17. § *(1) Általános mezőgazdasági terület övezetében birtokközpont – a 15. § c) pontjában foglaltak kivételével – a mezőgazdasági birtoktest egyik, legalább 2 ha területű telkén alakítható ki – parti és partközeli településen az adott településhez tartozó, a sem partinak, sem partközelinek nem minősülő településen a birtokközpont építési helyéül szolgáló település és a szomszédos települések közigazgatási területéhez tartozó – legalább 50 ha összterületű, mezőgazdasági művelés alatt álló birtoktest esetén. Birtokközpont csak azon a településen alakítható ki, ahol a birtoktest területének legalább 50%-a, a parti és partközeli településen pedig a birtoktest területének 100%-a található.*

(2) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont telkén a mezőgazdasági használatot szolgáló gazdasági építmény, a tulajdonos számára szolgáló lakóépület, lovasturizmust szolgáló, továbbá, ha a birtoktesten legalább 5 ha szőlő művelési ágú és ténylegesen így művelt terület is található, borturizmust szolgáló épületek helyezhetők el, összesen legfeljebb 3000 m2 nagyságú bruttó alapterülettel.
(3) A mezőgazdasági birtoktesten az (1) bekezdés szerinti birtokközpont mellett legfeljebb egy kiegészítő központ alakítható ki egy legalább 5000 m2-es telken, annak legfeljebb 25%-os beépítésével és összesen legfeljebb 2000 m2 nagyságú bruttó alapterülettel.
(4) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ beépített területe a mezőgazdasági birtoktesthez tartozó telkek összterületének 1%-át és a beépített telek területének 25%-át nem haladhatja meg.
(5) Az (1) bekezdés szerinti birtokközpont és a (3) bekezdés szerinti kiegészítő központ nem alakítható ki az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében, a kertes mezőgazdasági terület övezetében, valamint a Balaton szabályozási partvonalától számított 1000 méteren belül.

A módosítások az OTrT és BKÜTrT előírásainak figyelembevételével készültek, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

Megalapozó vizsgálat melléklete

FELJEGYZÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 3/A. § (2) bekezdése értelmében a megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

Balatonszárszó Nagyközség településrendezési eszközei 11. számú módosítása során a 085 hrsz-ú ingatlanon látogató központ, vízi iskola és szállásépültek elhelyezése miatt az ingatlan észak-nyugati területrészének övezeti átsorolására, beépítési előírásaiknak módosítására van szükség.

A tervezett változtatások mértékére való tekintettel a fenti Korm. rendeletnek megfelelően Balatonszárszó Nagyközség településrendezési eszközei 11. számú módosításához szükséges tartalmi elemeit az alábbiakban határozom meg a R. 1. melléklete alapján:

A HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ 1.3. pontja szerint vizsgálni szükséges a területrendezési tervekkel való összefüggéseket, az összhang biztosítását.

Balatonszárszó, 2020. szeptember 1.

.....

ifj. Lőrincz Ferenc
önkormányzati főépítész

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

FELJEGYZÉS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 3/A. § (2) bekezdése és a 3/C. §-a értelmében a megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg. Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése, valamint az elhagyott tartalmi elemek indokolása a készülő megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi.

Balatonszárszó Nagyközség településrendezési eszközei 11. számú módosítása során a 085 hrsz-ú ingatlanon látogató központ, vízi iskola és szállásépültek elhelyezése miatt az ingatlan észak-nyugati területrészének övezeti átsorolására, beépítési előírásaiknak módosítására van szükség, továbbá a HÉSZ vegyes területekre vonatkozó rendelkezése kerül javításra.

A tervezett változtatások mértékére való tekintettel a megalapozó vizsgálatokban szerepeltetendő területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata elégséges, az R. 3. mellékletében szereplő tartalmi elemek elhagyhatók.

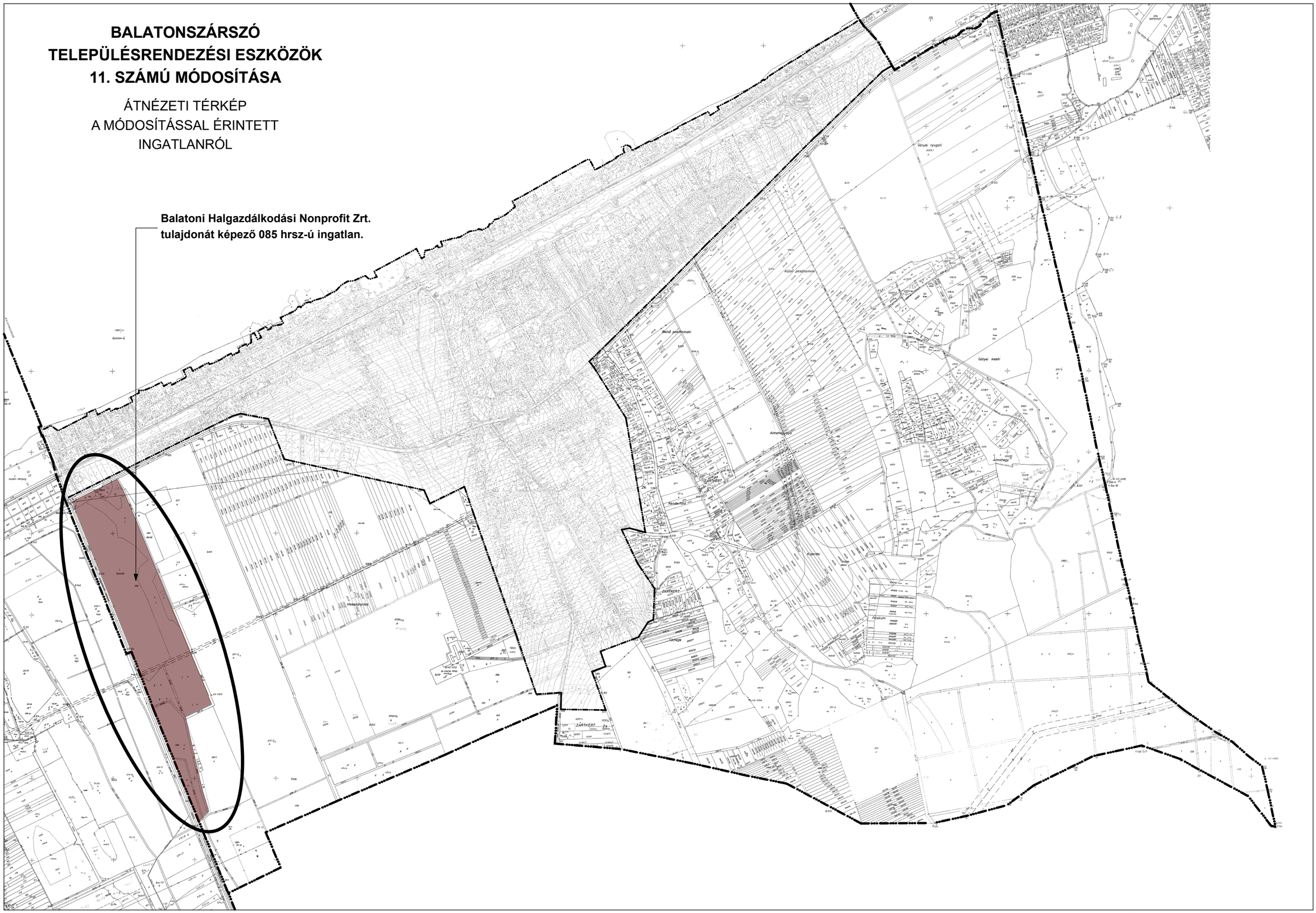
Balatonszárszó, 2020. szeptember 1.

……

ifj. Lőrincz Ferenc
önkormányzati főépítész

BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

ÁTNÉZETI TÉRKÉP
A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT
INGATLANRÓL



file név: TSZT szerkezeti terv + vizsg. 2019 lapméret: 420 x297 mm (=0,125m2)

Változtatás bemutatása

1.	**Balatonszárszó 085 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó övezeti előírások módosítása:**	
	Kezdeményező:	Telektulajdonos
	Érintett helyrajzi szám:	085
	Övezetek a módosítás előtt:	**V-n, Z, Má$_3$-n**
	Övezetek a módosítás után:	**V-1, Z, Má$_3$-n**

Változtatás indoklása, leírása:

A Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. Balatonszárszón, a tulajdonát képező 085 hrsz-ú ingatlanon tóparti látogató központ, vízi iskola és szállásépületek elhelyezését tervezi pályázati forrásból megvalósítani, amelyben Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzat támogatását kérte, mert a hatályos szabályozás ezt nem teszi lehetővé.

A beruházó célja egy olyan szálláshelyekből és közösségi épületekből álló létesítmény létrehozása és üzemeltetése, mely az általános- és középiskolás korosztály számára nyújt táborozási, és tanulási lehetőséget, kihelyezett tanórák keretében. A létesítmény a gyerektábor és az „erdei" iskola sajátos ötvözete – az utóbbi természetesen nem az erdő, hanem a természeti környezet kapcsán jelent analógiát. A létesítmény ismeretterjesztő küldetése, hogy a fiatal korosztály számára betekintést adjon a vízi ökoszisztémák működésébe és gyakorlatába. Továbbá, a gyerekek ezzel párhuzamosan szert tehetnek a horgászattal, halgazdálkodással, a természet és a vizek védelmével, az egészséges életmóddal kapcsolatos ismeretekre is. Mindehhez a természetvédelmi területen fekvő halastó és láp, a vízparti területek biztosítanak megfelelő környezetet. A közelséget, a megfigyelést a tervezett lápi tanösvény támogatja. A létesítményt az építtető tavasztól őszig kívánja üzemeltetni, a táborozás funkciót nyári dominanciával.

A beruházó a területre vonatkozóan elkészíttetett egy beépítési koncepciótervet, amely alapján a képviselő-testület a fejlesztési elképzelést és a településrendezési eszközök módosítását támogatja. (Koncepcióterv az alátámasztó munkarészek közt került szerepeltetésre.)

A földhivatali ingatlan-nyilvántartás alapján a 085 hrsz-ú ingatlan teljes területe Natura 2000 természetmegőrzési területbe tartozik, kivételt képez ez alól az ingatlan „p" jelű alrészlete, ami kivett udvarként szerepel. A beruházó a fejlesztést az ingatlannak ezen a természetvédelmi oltalom alatt nem álló alrészletén tervezi megvalósítani.

A hatályos szabályozási terv a 085 hrsz-ú ingatlan „p" jelű alrészletére zöldterületet és vízgazdálkodási területet is jelöl. A megalapozó vizsgálatok alapján elmondható, hogy a módosítással érintett zöldterület települési területen van és egyben Ökológiai magterület övezettel, Tájképvédelmi terület övezettel, Vízminőség-védelmi terület övezettel, Ásványi nyersanyagvagyon övezettel, Rendszeresen belvízjárta terület övezettel és Földtani veszélyforrás terület övezettel érintett.

A fejlesztés megvalósítása érdekében - figyelemmel a kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásokra - az ingatlan „p" jelű alrészletét az önkormányzat egységesen vízgazdálkodási területbe tervezi átsorolni, valamint a „j" jelű Nádas alrészlet északi részén az alátámasztó munkarészek közt szerepeltetett geodéziai felmérés alapján a tó természetbeni partvonalának valós ábrázolása miatt egy kisebb földrészlet kerül még átsorolásra zöldterületből vízgazdálkodási területbe.

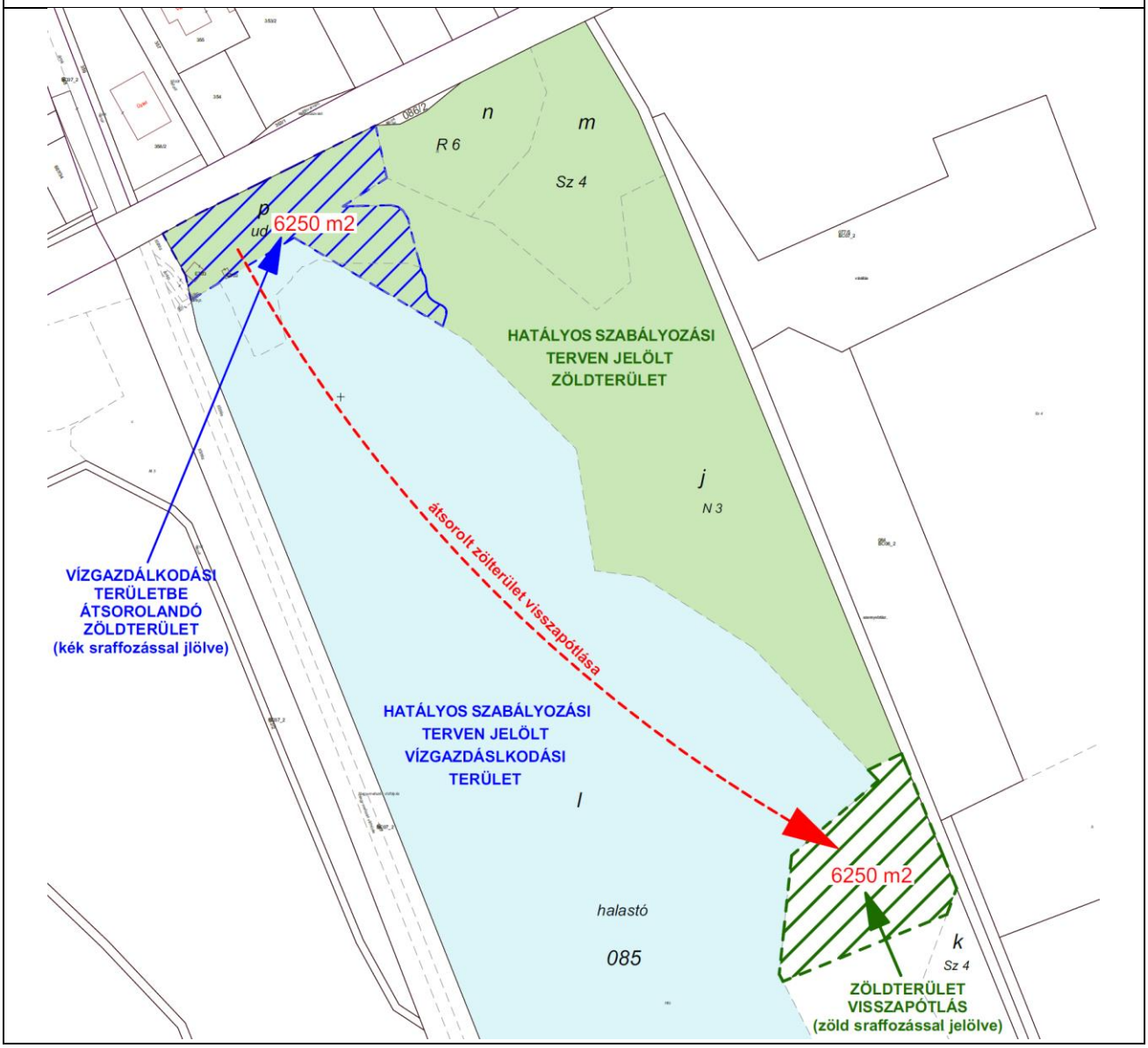
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:

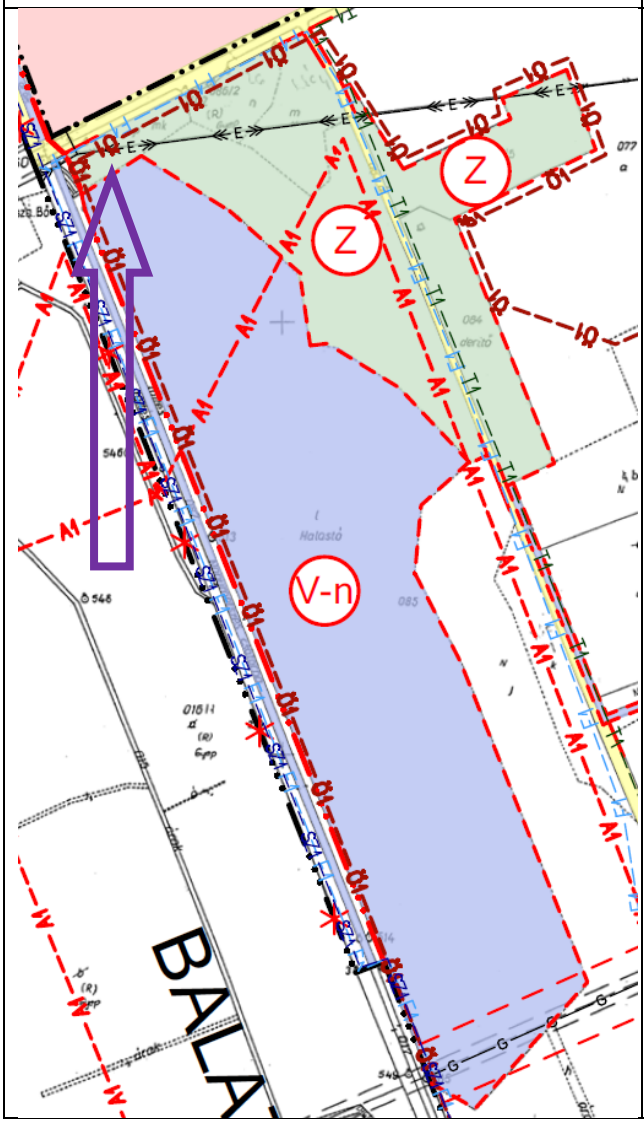
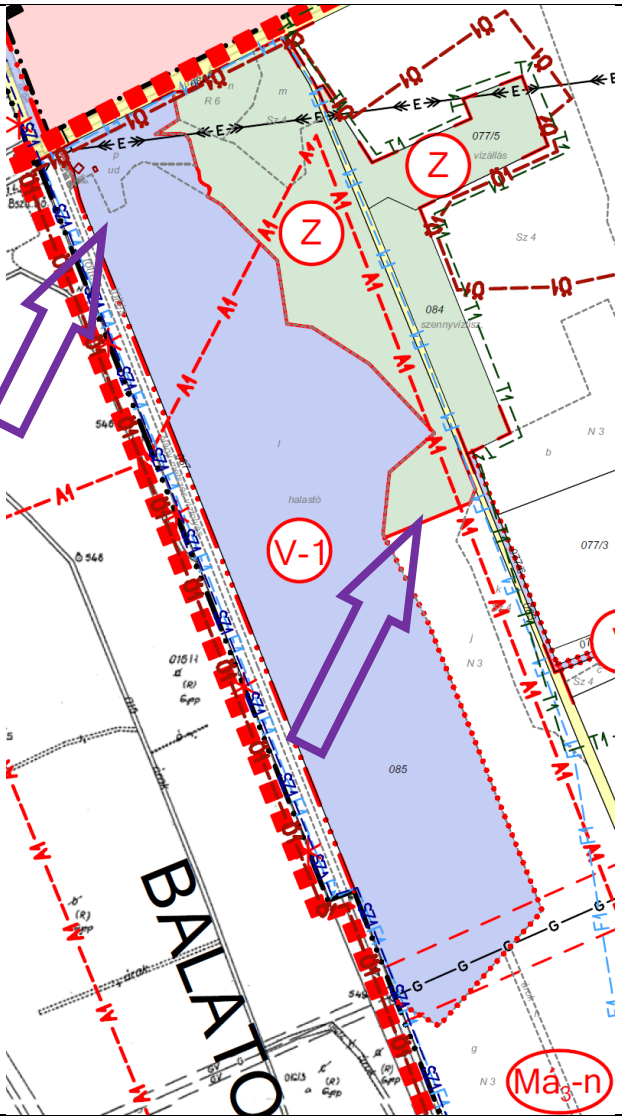
A 085 hrsz-ú ingatlan „p” jelű alrészletének teljes területe vízgazdálkodási terület övezetre módosul, <u>új beépítésre szánt területet nem kerül kijelölésre</u>. Az átsorolt zöldterülettel azonos alapterületű zöldterület telken belül kerül visszapótlásra, a hatályos szabályozási terven jelölt zöldterület déli részének meghosszabbításában, a nem beépíthető általános mezőgazdasági terület igénybevételével.

A fejlesztés megvalósításához a HÉSZ vízgazdálkodási területekre vonatkozó 27. § rendelkezéseinek módosítása szükséges egy új (**V-1** jelű) vízgazdálkodási övezet létrehozásával, ezért a HÉSZ 27.§ (2) bekezdése az alábbi módon kerül kiegészítésre (kiegészítés piros színnel jelölve):

(2) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, horgászattal ***és V-1 jelű övezetben a természet megfigyelésével*** *összefüggő építmények helyezhetők el az illetékes vízügyi hatóság mint mederkezelő, valamint az illetékes nemzeti park igazgatóság mint természetvédelmi kezelő hozzájárulásával. Épület nem építhető,* ***kivéve V-1 jelű övezetet, ahol az övezet kivett művelési ágú területén látogatóközpont, vízi iskola épületei és szállásépületek helyezhetők el szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 2%-os beépítéssel és legfeljebb 5,5 méteres építménymagassággal. A természet megfigyelésére szolgáló építmények építménymagassága legfeljebb 8,0 méter lehet.***

Tervezett változtatás:



Külterület szabályozási terv módosítás bemutatása:	
Módosítás előtti állapot:	**Módosítás utáni állapot:**
	

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

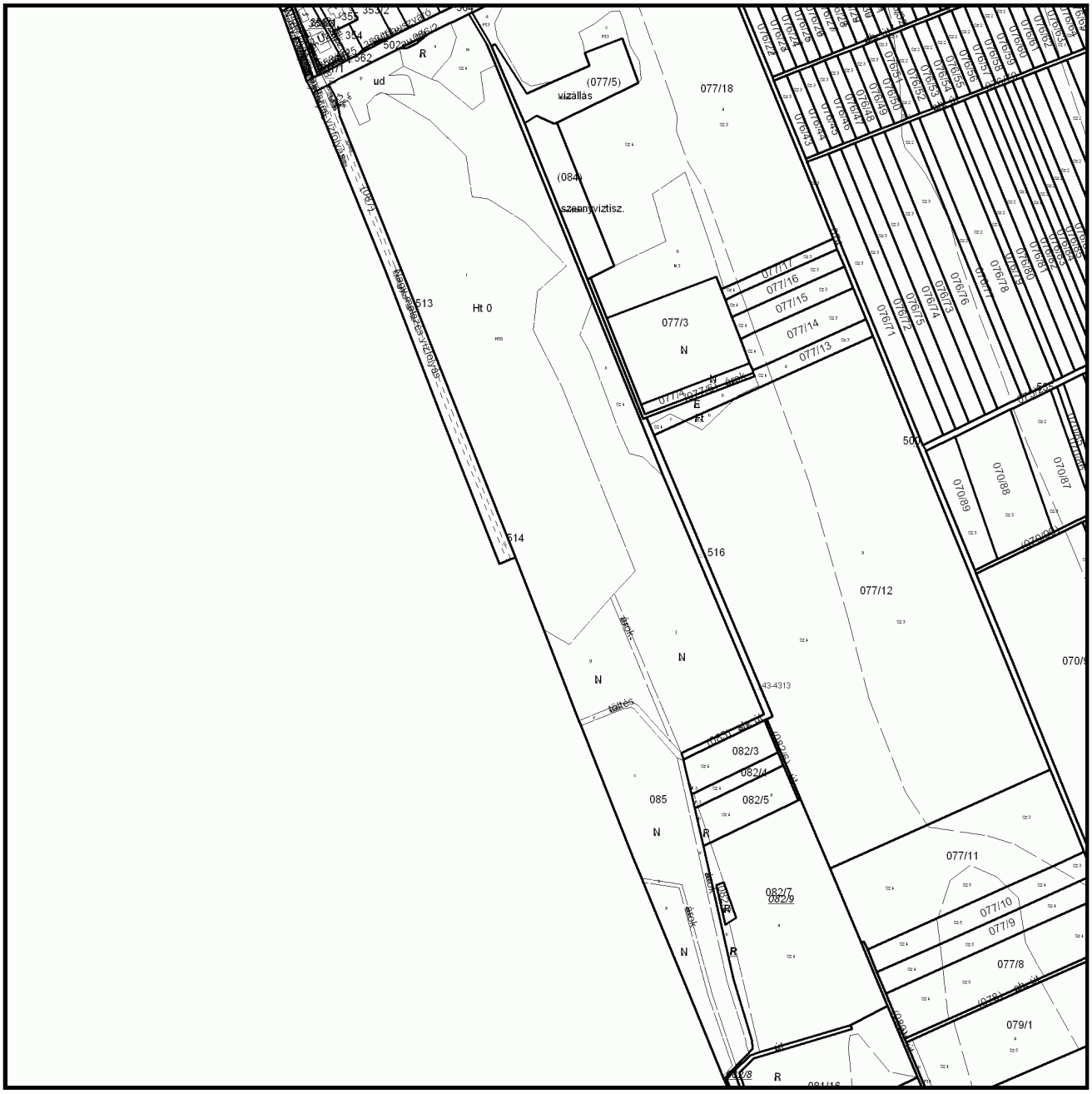
2020.08.27 11:25:40

Helyrajzi szám: BALATONSZÁRSZÓ külterület 85

Megrendelés szám: 7/1703/2020

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzszám: 25944180002020



A térképmásolat a kiadást megelõzõ napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/44368/2020

2020.09.01

BALATONSZÁRSZÓ Szektor : 34

Külterület 085 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	osztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
a nádas	3	1.0212	10.62		
b Kivett árok	0	2370	0.00		
c nádas	3	3.8834	40.39		
d Kivett árok	0	4647	0.00		
f Kivett töltés	0	1768	0.00		
g nádas	3	1.7814	18.53		
h Kivett árok	0	2146	0.00		
j nádas községi mintatér	3	10.7126	111.41		
k szántó	4	8726	21.20		
l halastó	0	14.7883	0.00		
m szántó	4	7555	18.36		
n rét községi mintatér	6	4381	7.62		
p Kivett gazdasági épület (2db) és udvar	0	6944	0.00		
A földrészlet összes területe:		36.0406	228.13		

2. bejegyző határozat: 34994/2009.04.09
Natura 2000 terület
(különös természetmegőrzési terület)kivéve p.

4. bejegyző határozat: 37228/3/2019.05.20
Védett természeti terület
Országos jelentőségű, "láp", Az "a", "b", "c", "d", "f", "h" alrészletek teljes területére.
A "g" alrészlet tekintetében a térképmellékletben megjelölt II. jelű 674 m2 területű
valamint a III. jelű 3013 m2 területű , a "j" alrészlet tekintetében a térképmellékletben
megjelölt, I. jelű 7778 m2 területű nádas művelési ágú ingatlanrészre.

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 36402/2/2010.05.14
jogcím: kiválás
jogállás: tulajdonos
név: BALATONI HALGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT
cím: 8600 SIÓFOK Horgony utca 1
törzsszám: 14830312

III.RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/44368/2020

2020.09.01

BALATONSZÁRSZÓ Szektor : 34

Külterület 085 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 8475/1983
   Bányaszolgalmi jog
   389/1984.
   jogosult:
   név: KÖZÉPDUNÁNTULI GÁZSZOLGÁLTATÓ VÁLLALAT
   cím : 8800 NAGYKANIZSA Zrínyi utca 32

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 615/2004.10.28

   Önálló szöveges bejegyzés a balatonszárszói 085 hrsz-ú ingatlan területe 35 ha 9313 m2-ről területről 36 0406 m2-re területre nőtt térkép- és területkiigazítás folytán.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 35477/2005.04.01

   Önálló szöveges bejegyzés az épület létesítésének ténye feljegyezve.

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 42272/2/2011.10.03
   Vezetékjog
   A terület-kimutatás szerinti 3648.m2 nagyságú területre, (Balatonföldvár-Balatonszemes szakasz 20 KV-os elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog).
   jogosult:
   név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
   cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 31115/2/2013.01.18
   Vezetékjog
   A területkimutatás szerinti 16 m2 nagyságú területre, Balatonszárszó KIF szakasz 0.4 kV-os elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog.
   jogosult:
   név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614
   cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 40553/2019.07.26
   Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog
   A használati jog gyakorlója a Somogy Megyei Kormányhivatal (7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.), Községi mintatér bejegyzése az ingatlan "j" alrészletének nádas (3), "n" alrészletének rét (6) minőségi osztályára vonatkozóan, mintaterenként legfeljebb 50 m2 nagyságú ingatlanrészre., Bejegyezve a 10053/2012.02.08 számú határozat rangsorába.
   jogosult:
   név: MAGYAR ÁLLAM
   cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

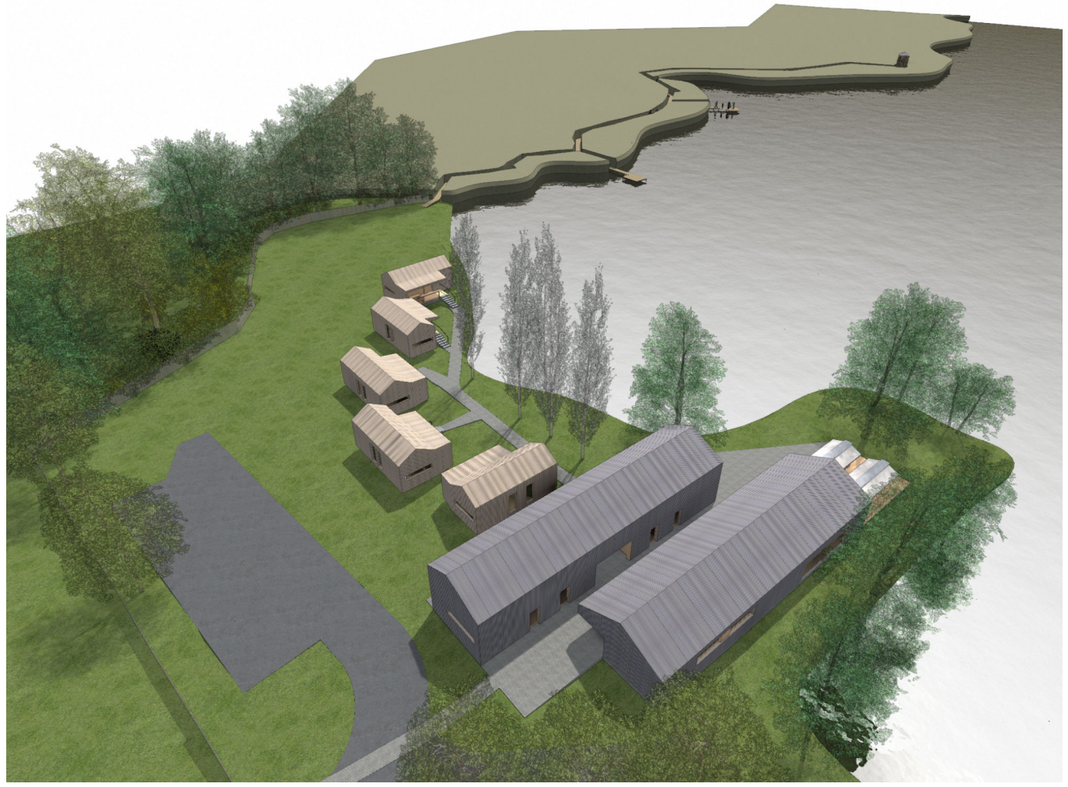
Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA
AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓTERVE

megrendelő / beruházó: Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. 8600 Siófok, Horgony utca 1.
tervezési helyszín: Balatonszárszó Hrsz.: 085

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft.,
7621 Pécs Citrom u. 8.
építész felelős tervező: Patartics Zorán
építész munkatársak: Fata Richárd, Tóth Kata

2020. 01. 30.



A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez: A pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző hozzájárulásával lehetséges!

TARTALOMJEGYZÉK:

műleírás

"E" változat

E-E-00	helyszínrajz	1:1000
E-E-01	földszinti alaprajz	1:200
E-E-02	emeleti alaprajz	1:200
E-E-03	metszetek	1:200
E-E-04/1	szállás homlokzatai	1:200
E-E-04/2	közösségi ép. homl.	1:200
E-E-04/3	közösségi ép. homl.	1:200
E-E-05	építménymagasság sz.	
E-E-06	látványok	
E-E-07	látványok	
E-E-08	látványok	

Tanösvény

E-T-01	látványok	
E-T-02	látványok	

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez: A pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző hozzájárulásával lehetséges!

MŰLEÍRÁS

Projekt megnevezése:
Tóparti Látogató Központ és Vízi iskola Balatonszárszó

A 085 helyrajzi számú ingatlan Balatonszárszó külterületének nyugati határán helyezkedik el. A telek jelentős részét a ”Nádfedeles horgásztó” néven ismert, működő halastó foglalja el. A tervezési helyszín ennek északi partja, a tó és a 7. számú főút közötti bekerített, részben fásult, jellemzően gyepes terület, melynek egy része a kotrásból kivett iszap feltöltésével jött létre. A meghatározó fák füzek és nyárfák. A part jellemes alakulata a vízbe kb. 40 méter mélyen befutó félsziget. A tervezési területet átlósan egy 20 kV-os légvezeték harántolja, aminek védőtávolságában építmény nem helyezhető el, és fa nem ültethető.

A beruházó célja egy olyan szálláshelyekből és közösségi épületekből álló létesítmény létrehozása és üzemeltetése, mely az általános- és középiskolás korosztály számára nyújt táborozási, és tanulási lehetőséget, kihelyezett tanórák keretében. A létesítmény a gyerektábor és az ”erdei” iskola sajátos ötvözete – az utóbbi természetesen nem az erdő, hanem a természeti környezet kapcsán jelent analógiát. A létesítmény ismeretterjesztő küldetése, hogy a fiatal korosztály számára betekintést adjon a vízi ökoszisztémák működésébe, a Balaton és a tópartok élővilágába, valamint az édesvízi haltermelés elméletébe és gyakorlatába. Továbbá, a gyerekek ezzel párhuzamosan szert tehetnek a horgászattal, halgazdálkodással, a természet és a vizek védelmével, az egészséges életmóddal kapcsolatos ismeretekre is. Mindehhez a természetvédelmi területen fekvő halastó és láp, a vízparti környezet biztosít megfelelő környezetet. A közelséget, a megfigyelést a tervezett lápi tanösvény támogatja. A létesítményt az Építtető tavasztól őszig kívánja üzemeltetni, a táborozás funkciót nyári dominanciával.

A létesítménnyel kapcsolatos beruházói elvárásokat a Szerződés mellékletét képező Tervezési Program rögzíti, az attól való eltérések a tervezés folyamatában egyeztetett szempontok szerint történtek.

A tervezett beruházás megvalósíthatóságának feltétele a jelenleg érvényes szabályozások, hivatalos földhivatali nyilvántartások értelmezése, illetve módosítása. A jelen Koncepcióterv célja a beruházás szakmai megalapozása mellett ezen jogszabályi aktusok előkészítése, ezekhez pedig a beruházói szándék bemutatása.

A funkció és a hely egyaránt a bontott, minél kisebb tömegekből álló beépítést kívánja meg. Ugyanakkor kerülendő az elemeknek az a sokasága, amitől a beépítés már telepszerűvé válik. Ezzel szemben hatnak a műszaki és költséghatékonysági szempontok, amiknek a minél kevesebb, ám nagyobb épület felelne meg. A beépítés egyik kulcskérdése tehát az épületek volumene, ehhez kapcsolódóan pedig a szállásépületek mérete, vagyis ágy- és szobaegység száma. Az optimumot a szobánként 4 ágyas, két szobaegységes épületekben találtuk meg: az épületek még ” kisház” karakterűek, de az összképben jól megszámlálhatók, számukból fakadóan az összkép még inkább halmazként érzékelhető, sem mint telepként.

A közösségi épület léptéke kevésbé befolyásolható, hiszen az oktatási és étkező tér léptéke, valamint a melegítőkonyha helyigénye a volumenét meghatározza, ebben nagy tervezési mozgástér nincs. Volumenéből fakadóan – a kisebb szállásépületek mellett – ez a ház megkerülhetetlenül főépületté válik. A dominanciát a tömegének mérséklésével, a tető alacsonyabb hajlásszögével csökkentjük.

Az ugyancsak közös használatú higiénés (és felső szintjén tanári szállás) épület méretéből fakadóan szintén domináns elem. A vizesblokk koncentrálása mellett műszaki és költséghatékonysági, valamint kihasználtsági (hatékonysági) érvek szólnak elsősorban, de a szállásépületekben elosztott vizesblokkok nagyobb szállásépületeket, és összességében nagyobb beépítést is jelentettek volna. A tábor jellegű szállás használat mellett a külön épületben elérhető mosdó- és illemhelyi kialakítás elfogadható kompromisszum. A közösségi épületnél kisebb traktusméret ezt a házat alkalmasabbá teszi a tetőtér beépítésére, növekedése nem jelent olyan extra tömeget, mint amivel a közösségi épület esetében kellene számolnunk, és az alapterület is jobban összhangba hozható a tanári apartmanok térigényével.

A tervezett megoldásokban a két közös használatú épület párt alkot. Ennek egyik oka, hogy funkcionálisan ez a közelség szükséges, a másik, hogy ezzel erősebb, de egyetlen központi elemévé válnak a beépítésnek. Ugyanezen okból a két domináns épület tagolása nem volna szerencsés.

A beépítésben a két közös használatú épület-pár foglal pozíciót, az 5 darab kisebb épület pedig ahhoz rendeződik.

A négyfős szobákban emeletes ágyak lesznek, és minden szobában – az ágyak felhasználásával és két széken – lehetőség van egy kis asztal körbeülésére. A házak fedett teraszain a két szoba lakói közösen lehetnek együtt. A teraszok mindegyikének van vizuális kapcsolata a tóval, és az uralkodó szélirányból, esőtől védettek. A közös használatú épületekhez legközelebbi szállás épület és egyik, megnövelt szobája 1 fő számára akadálymentesített. A ház kisebbik helyisége 2 fő beteg számár az elkülönítés lehetőségét biztosítja.

A közös WC- és fürdőblokkokat úgy terveztük meg, hogy az öltözéshez és a felső ruházat lerakására megfelelő térrészek, fülkék, felületek álljanak rendelkezésre, így a hideg időben is komfortosan használhatók.

A tanári apartmanok saját vizesblokkal rendelkeznek. A két ágy külön és összetolva is elrendezhető.

Az oktatatótermi és az étkező funkciót egy térbe integráltuk, ezzel jelentős alapterületet, építési volument lehet megtakarítani. A kétfunkciós használat időrendi tervezéssel megoldható, az egyidejűség nem követelmény. Az előtérben a kézmosás biztosított, a felsőruházat itt, vagy a teremben úgyszintén. A melegítőkonyha az előtérből megközelíthet, de önálló bejárat kialakítására is van lehetőség. A terem vizuális kapcsolata a környezetével meghatározó, üvegfalán keresztül a szabadtéri étkezővel, agorával (ami akár szabadtéri oktatás helyszíne is lehet) összenyitható, és együtt is használható.

A tervezés során a vízhez való kapcsolat kiemelt szempont volt. A parkoló alakításában a gazdaságosság és a zöldfelületek legkisebb feldarabolásának szempontjait tartottuk szem előtt.

Az épületek könnyűszerkezetesek

- az építtető, elsősorban a fa felületek alkalmazására vonatkozó igénye okán,
- az építéstechnológiából fakadó előnyök, így különösen a gyors építhetőség miatt,
- a tábor jelleg alapján, a szerkezetekkel szemben támasztott akusztikai követelményeknek való megfelelés révén,
- a speciális altalaj miatt, az alapozási költségek csökkentése érdekében,
- a hely szelleméből (környezetből) és a tábor funkció karakteréből fakadóan.

A könnyűszerkezetű felépítmények cölöpalapokon, vasbeton platformokra épülnek annak érdekében, hogy a könnyűszerkezet a talajjal ne érintkezzen, illetve a talaj felett, kitett és karbantarthatatlan alsó felületek ne képződjenek. A tervezés során szerkezeti szempontból központi kérdésnek tekintettük, hogy a fa alkalmazását hogyan lehet a karbantarthatósággal kapcsolni, az anyagválasztás ne okozza a beruházás gyors avulását. Ezért a tervek igényes kialakítású, pasztell színezésű trapézlemez tetőket és velük azonos homlokzatburkolatokat ábrázolnak. A tetőknek az esetek nagy részében külön vízelvezetés így nem szükséges, a homlokzatburkolatok a vizet levezetik a talajra, a mélyalapozás és a vizes környezet miatt pedig ennek szerkezeti hatása nincs. Az épületek látszó fa homlokzati felületei védett pozíciókban jelennek meg, a trapézlemez felületek foglalatában, és minden esetben kiemelik az adott épületrészt, illetve a használattal társulnak – ilyen a teraszok, a bejáratok, az épület tömegéből kivett átjáró határolófelületei.

A szállásépületek apró tömegeinek az elemelt vasbeton platform – a könnyűszerkezet karakterére ráerősítve – sajátos lebegést ad. A házak poétikus kapcsolatot teremtenek a zöldfelülettel, műtárgyszerűvé válnak. A nagyobb épületek mintegy ellenpontozva, a terepen ülnek. E különbségük is erősíti a központi és a szatellit épületek viszonyának olvashatóságát.

A lápra vezető tanösvény a part vonalát követi a nádasban. A vonalvezetés okait és a természetvédelmi összefüggéseket a tájépítész munkarész taglalja. A tanösvény akác pallókból épített járófelület, a talaj felszínétől elemelve, azt követve. A nyomvonal szögtöréseiben, a kiszélesedő felületeken – szemléltető, oktató felületeket tartalmazó – állomások alakíthatók ki. A nyomvonalról két ponton a vízbe állított stég kapcsolódik, a végponton pedig fa szerkezetű madármegfigyelő kilátó áll.

A környezet alakításával a tájépítész munkarész külön foglalkozik.

A tervezett beépítés releváns jellemzőit a helyszínrajzokon tüntettük fel.

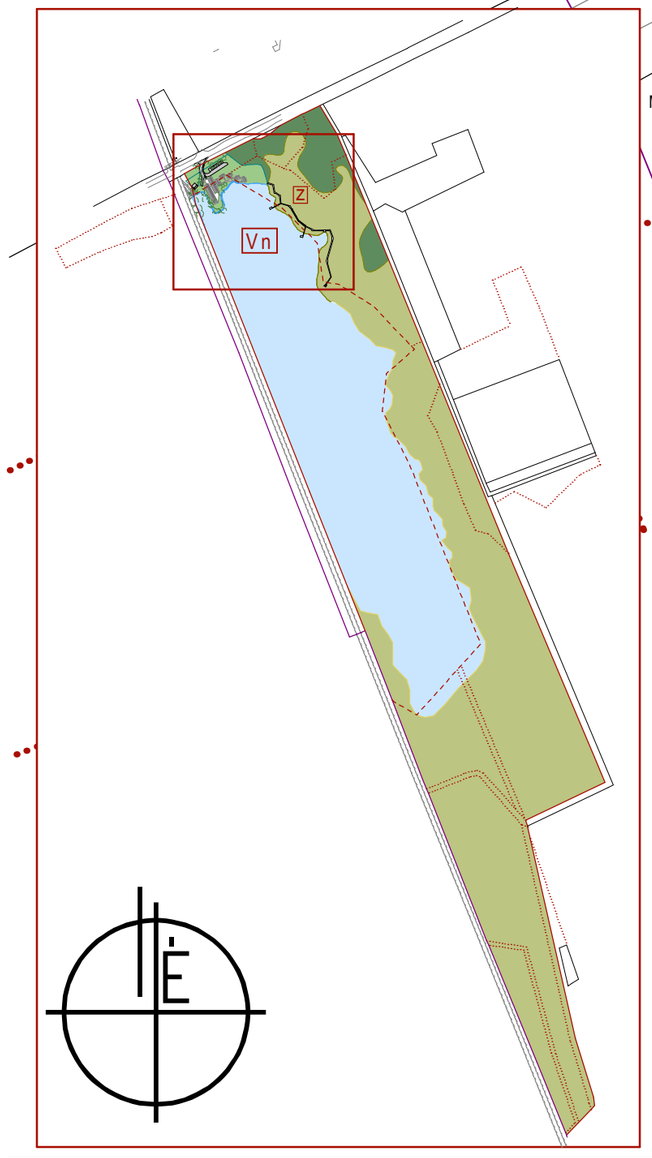
Az alapterületi kimutatást külön dokumentum tartalmazza.

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!

MEGJEGYZÉS:
A környezetrendezés egyes elemeit csak a tájépítész munkarész ábrázolja. A két szakág között - a koncepciótervi fázis és a szakágak közötti hangsúlyok különbözősége miatt - kisebb eltérések előfordulhatnak.

A továbbtervezés során a szerkezeti vastagságok változásai függvényében a jelen tervszakaszhoz képest a beépítettség mértéke kis mértékben változhat.

BEÉPÍTETT TERÜLET = 652,44 m²
BURKOLT FELÜLET = 903,52 m²
TANÖSVÉNY = 386,77 m²



086/2
086/1
085
077/5
083
087
[n]
[m]
[p]
[j]
FÁSULT TERÜLET
NÁDAS / LÁP
GYEPES FELÜLET
ÖBÖL
FÉLSZIGET
ÁROK
VÍZFELÜLET
Vn
Z
46 302,25 m²
ALRÉSZLETHATÁR
ALRÉSZLETHATÁR
ALRÉSZLETHATÁR
ÖVEZETHATÁR
20kV-os vill. légvezeték
P10
+4,60
+4,60
ELBONTANDÓ ASZFALTBURKOLAT
MEGLÉVŐ ÉPÜLET (TÖGAZDA)
GEODÉZIAILAG FELMÉRT VALÓS KONTÚR
MEGLÉVŐ / MEGTARTANDÓ FÁK
NÁDAS KONTÚR (NEM AZONOS A VÍZFELÜLET HATÁRÁVAL!)
FELSZÍNTŐL ELEMELT TANÖSVÉNY
ÁLLOMÁS
STÉG
EMELT SZINTŰ SZAKASZ
STÉG
MADÁRLES
A
B
1
2
3
4
5

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.
tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán
építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

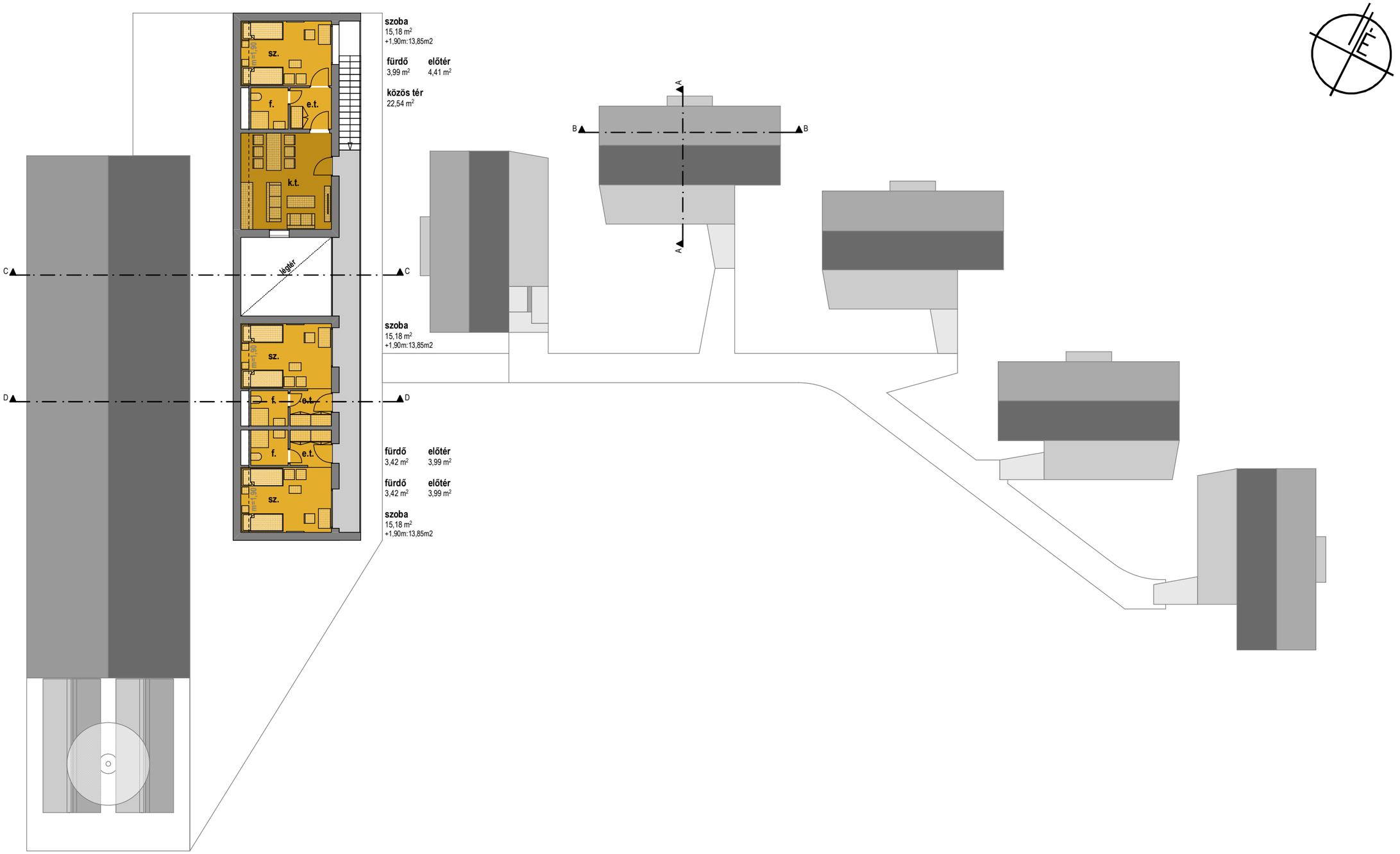
M = 1:1000, 1:10000
Helyszínrajz
2020.01.30.

E-E-00

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE	
Balatonszárszó Hrsz: 085	
megrendelő: Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt. 8600 Siófok, Horgony utca 1.	
tervező: Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.	
építész felelős tervező: Patartics Zorán	
építész munkatárs: Fata Richárd, Tóth Kata	
M = 1:200	
Földszinti alaprajz	
2020.01.30.	
E-E-01	

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!



TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

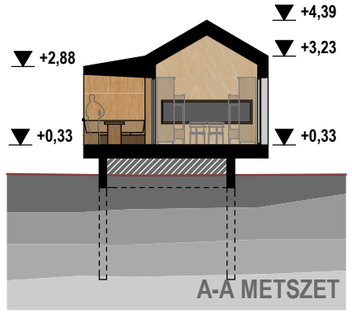
M = 1:200

Emeleti alaprajz

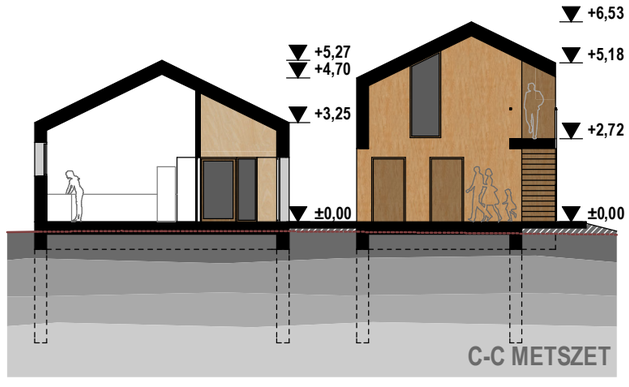
2020.01.30.

E-E-02

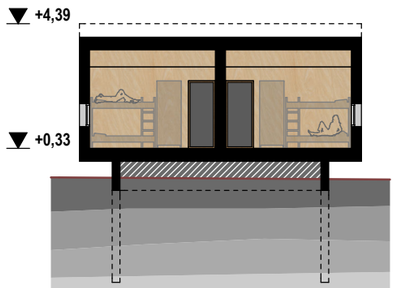
A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!



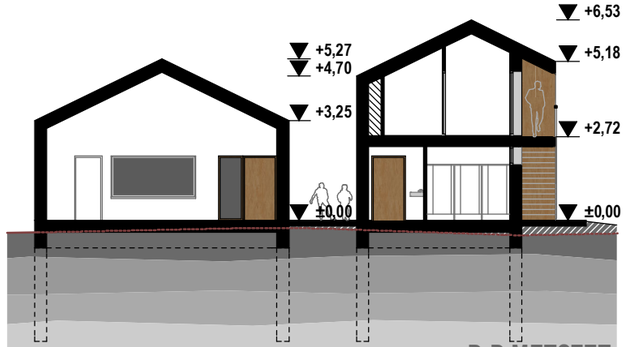
A-A METSZET



C-C METSZET



B-B METSZET



D-D METSZET

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

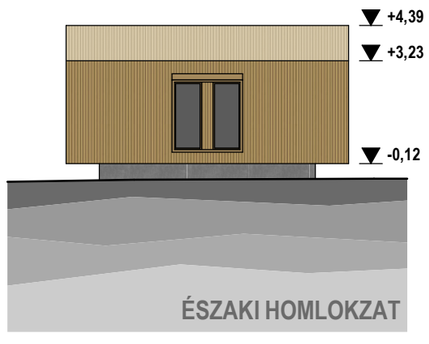
M = 1:200

Metszetek

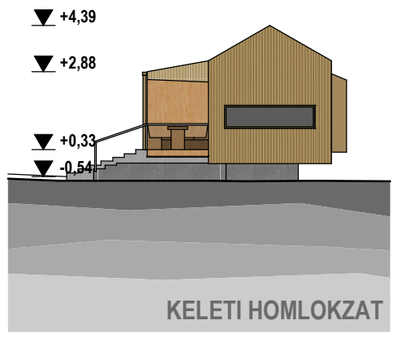
2020.01.30.

E-E-03

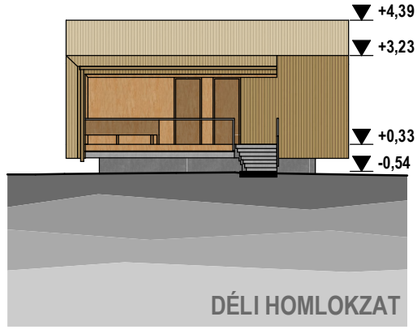
A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!



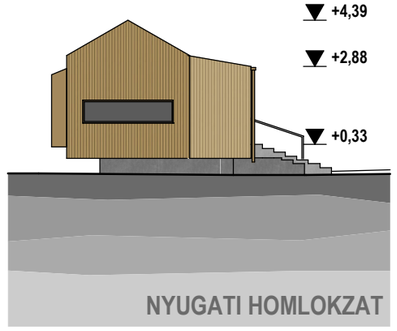
ÉSZAKI HOMLOKZAT



KELETI HOMLOKZAT



DÉLI HOMLOKZAT



NYUGATI HOMLOKZAT

A homlokzati égtájak a házak pozíciójától függően ettől eltérőek lehetnek.

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

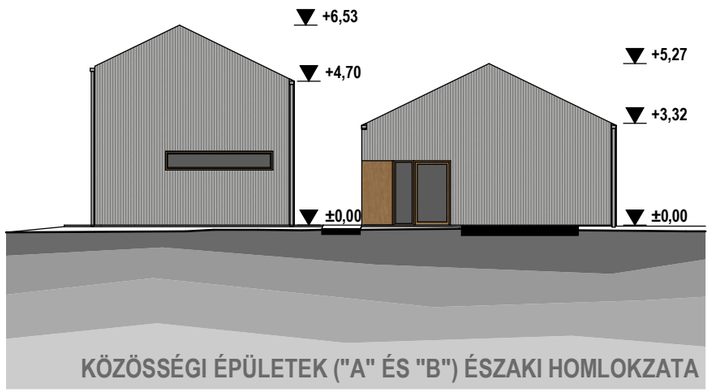
M = 1:200

Szállás homlokzatai

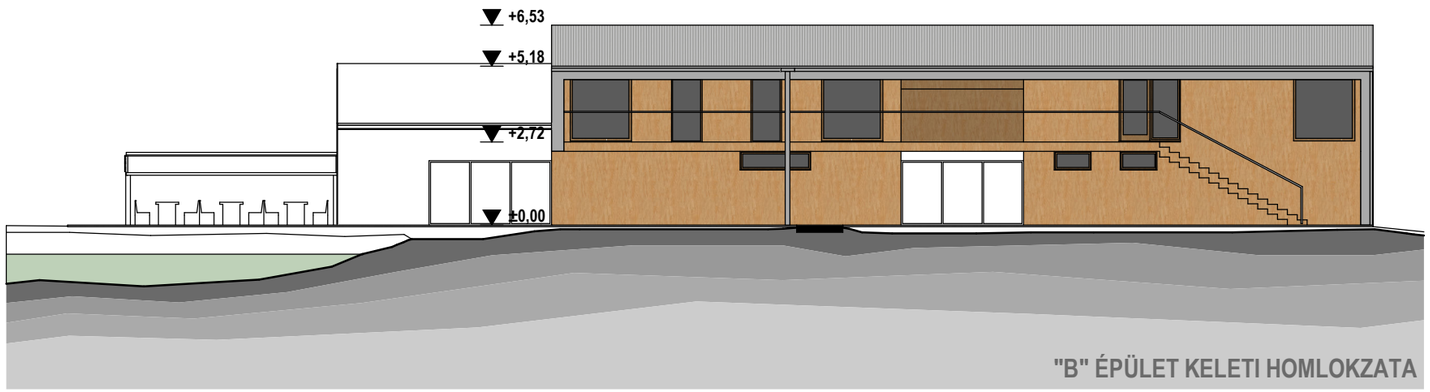
2020.01.30.

E-E-04/1

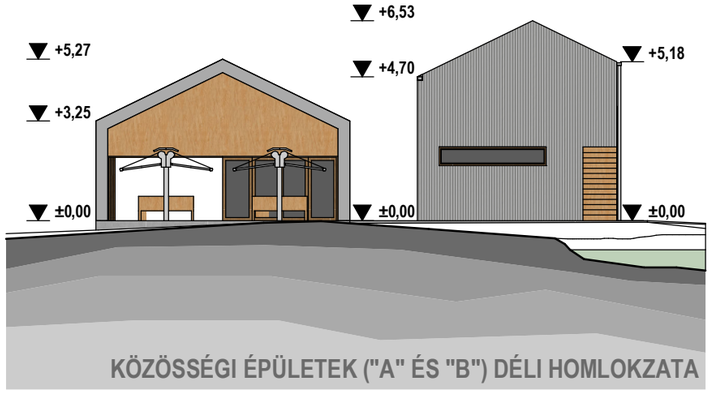
A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!



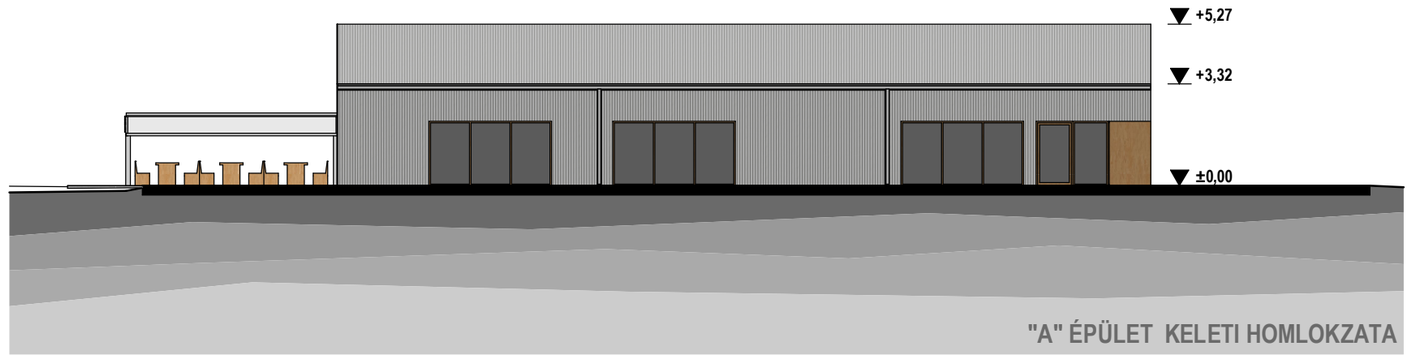
KÖZÖSSÉGI ÉPÜLETEK ("A" ÉS "B") ÉSZAKI HOMLOKZATA



"B" ÉPÜLET KELETI HOMLOKZATA



KÖZÖSSÉGI ÉPÜLETEK ("A" ÉS "B") DÉLI HOMLOKZATA



"A" ÉPÜLET KELETI HOMLOKZATA

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

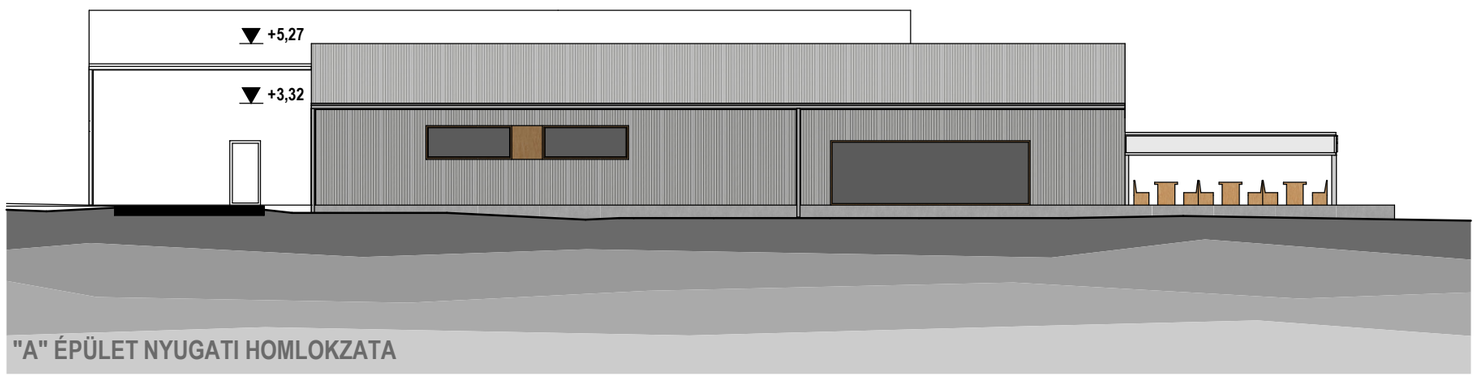
M = 1:200

Közösségi épületek homlokzatai

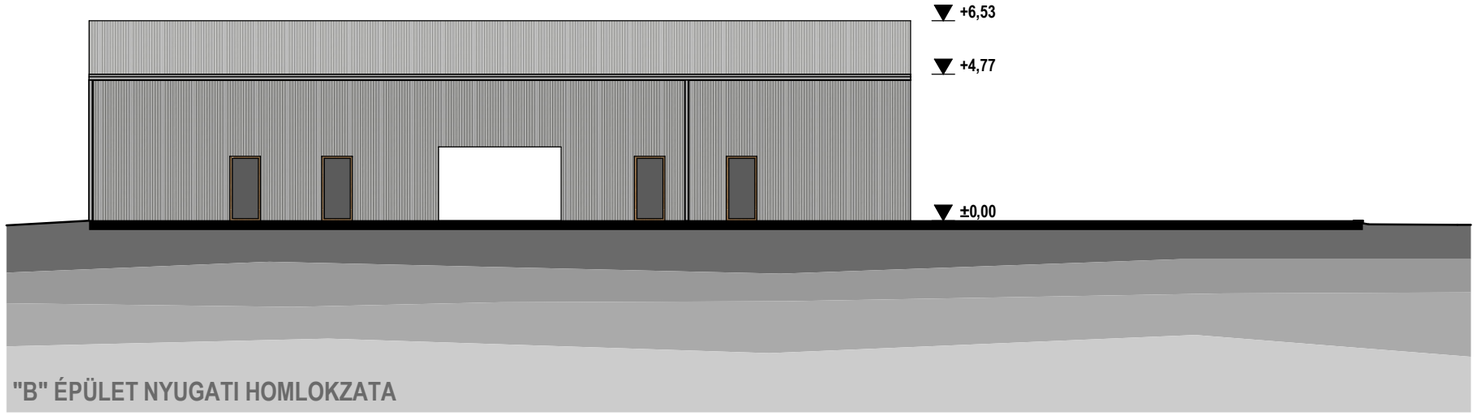
2020.01.30.

E-E-04/2

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!



"A" ÉPÜLET NYUGATI HOMLOKZATA



"B" ÉPÜLET NYUGATI HOMLOKZATA

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

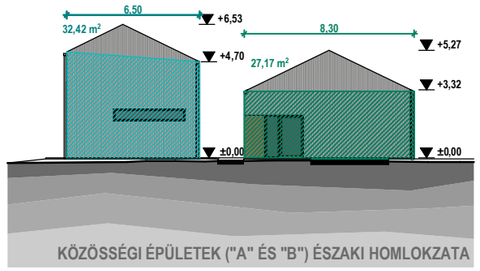
M = 1:200

Közösségi épületek homlokzatai

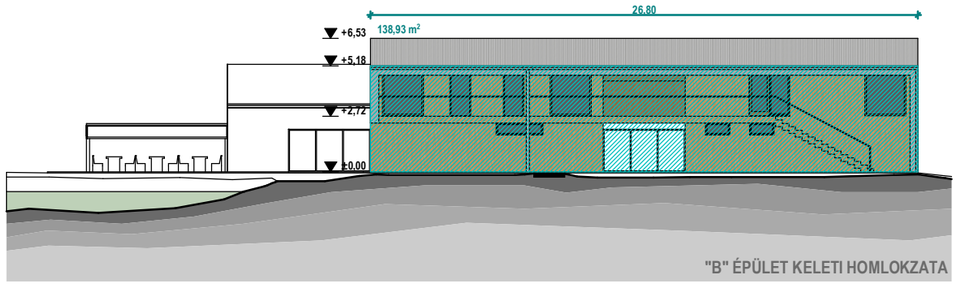
2020.01.30.

E-E-04/3

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!

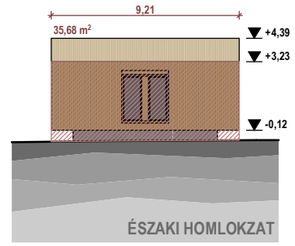


KÖZÖSSÉGI ÉPÜLETEK ("A" ÉS "B") ÉSZAKI HOMLOKZATA

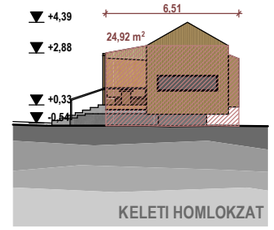


"B" ÉPÜLET KELETI HOMLOKZATA

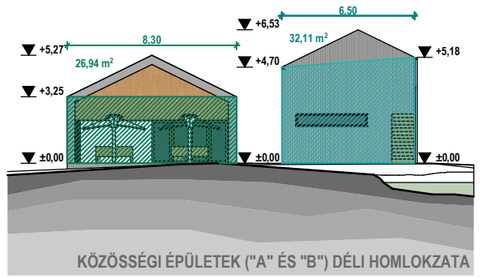
SZÁLLÁS ÉPÜLET



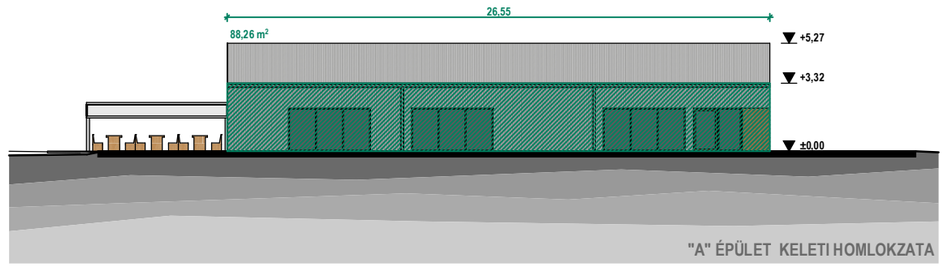
ÉSZAKI HOMLOKZAT



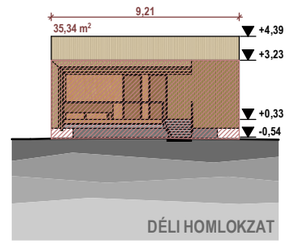
KELETI HOMLOKZAT



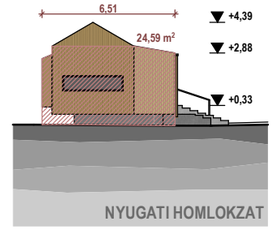
KÖZÖSSÉGI ÉPÜLETEK ("A" ÉS "B") DÉLI HOMLOKZATA



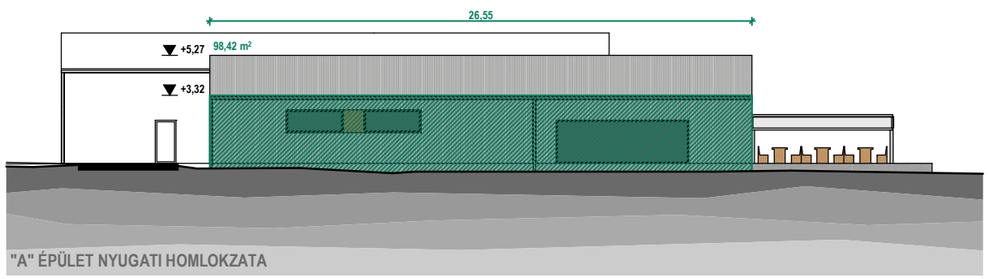
"A" ÉPÜLET KELETI HOMLOKZATA



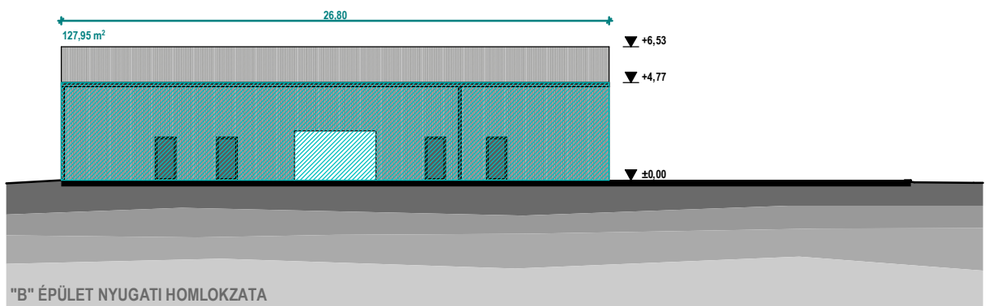
DÉLI HOMLOKZAT



NYUGATI HOMLOKZAT



"A" ÉPÜLET NYUGATI HOMLOKZATA



"B" ÉPÜLET NYUGATI HOMLOKZATA

ÖSSZESÍTÉS

"A" - épület

Homlokzati felületek:

Észak	27,17 m2
Kelet	88,26 m2
Dél	26,94 m2
Nyugat	98,42 m2
Összesen:	**240,79 m2**
Kerület:	**69,70 m**

Építménymagasság: 3,45 m

"B" - épület

Homlokzati felületek:

Észak	32,42 m²
Kelet	138,93 m²
Dél	26,94 m²
Nyugat	127,95 m²
Összesen:	**326,24 m²**
Kerület:	**66,60 m**

Építménymagasság: 4,90 m

Szállás épület (általános eset)

Homlokzati felületek:

Észak	35,68 m²
Kelet	24,92 m²
Dél	35,34 m²
Nyugat	24,59 m²
Összesen:	**120,53 m²**
Kerület:	**31,44 m**

Építménymagasság: 3,83 m

MEGJEGYZÉS:
A továbbtervezés során a szerkezeti vastagságok változásai függvényében a jelen tervszakaszhoz képest a magasságok kis mértékben (legfeljebb 0,5m mértékig) változhatnak. Az egyes szállás épületek magassága a terep felszínének változatossága okán kis mértékben eltérő lehet.

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.
tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán
építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

Építménymagasság számítás
2020.01.30.

E-E-05

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

Látványok
2020.01.30.

E-E-06

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

Látványok
2020.01.30.

E-E-07

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!

TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

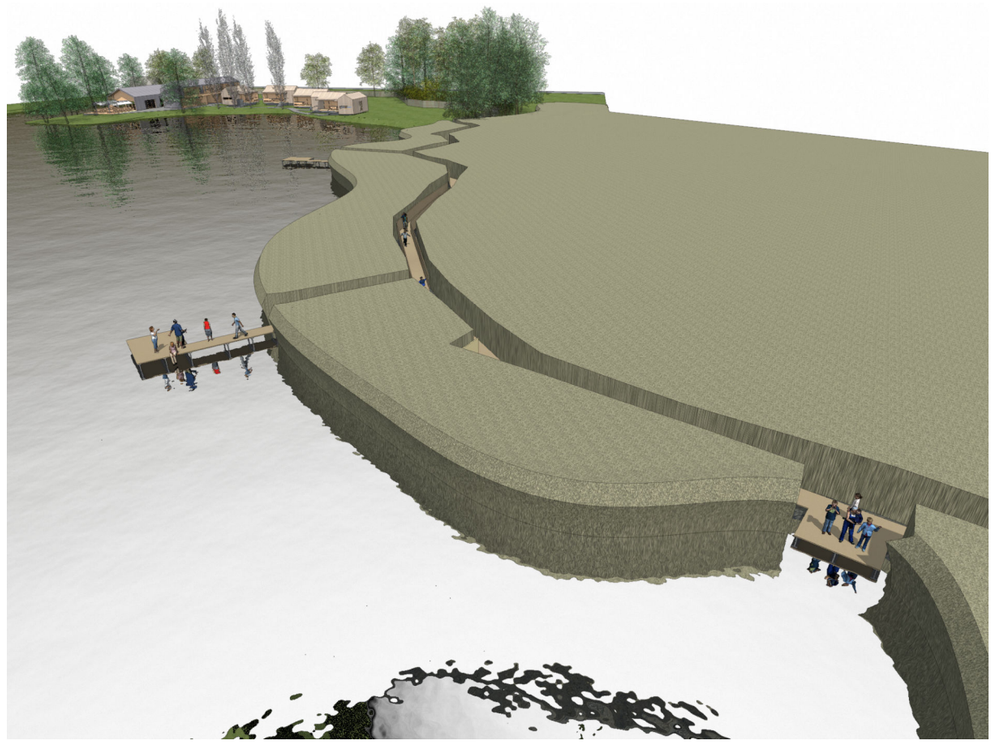
tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

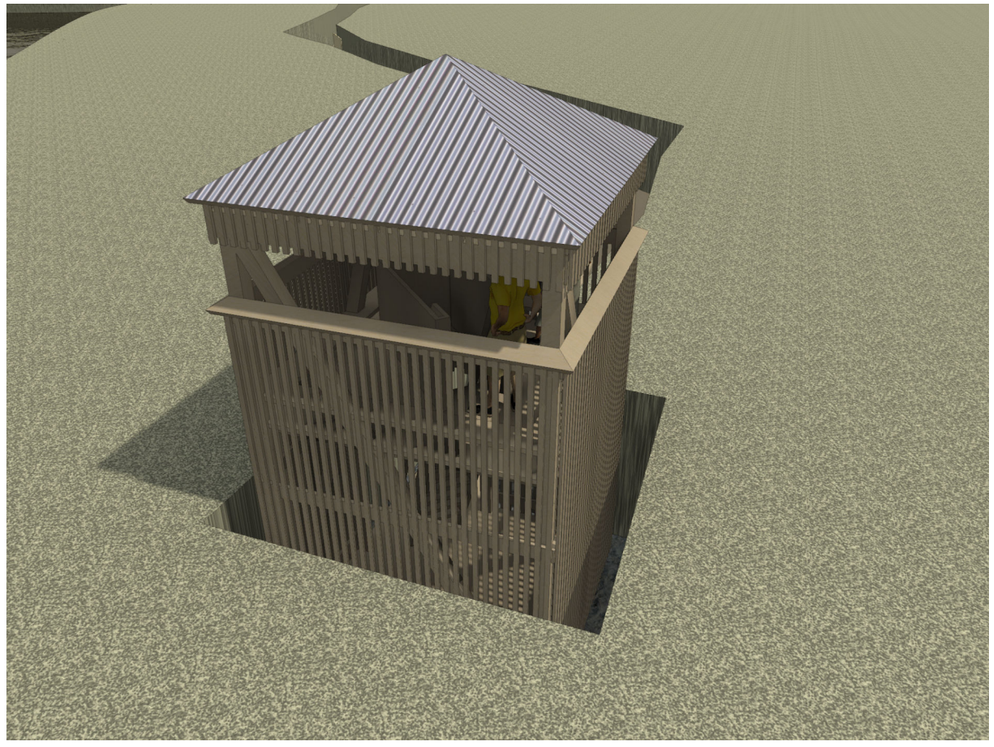
építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

Látványok
2020.01.30.

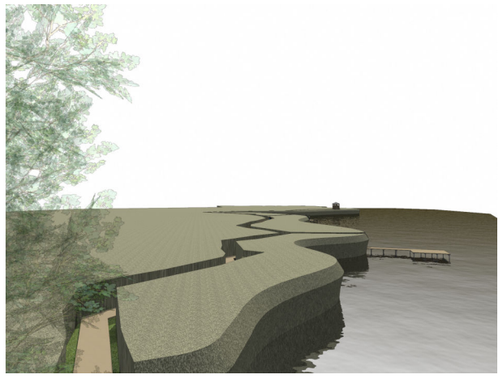
E-E-08

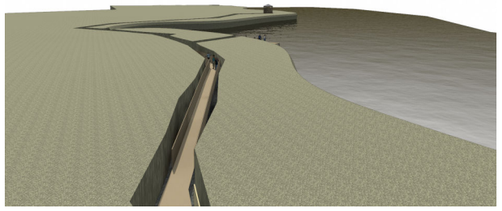


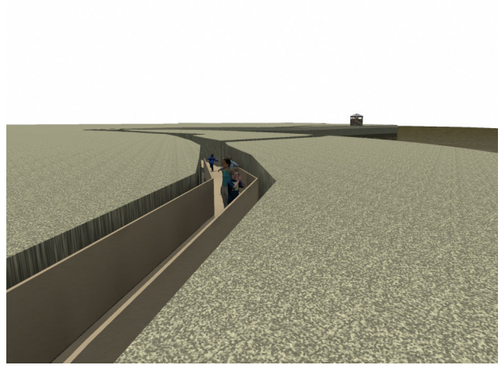


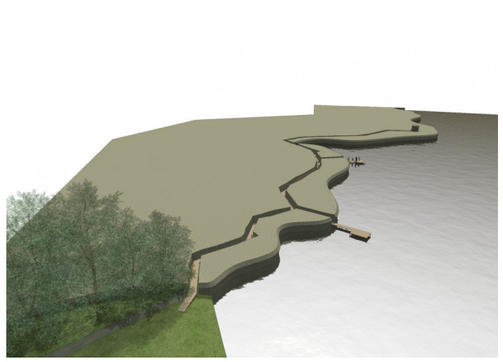
Tanösvény

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!









TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

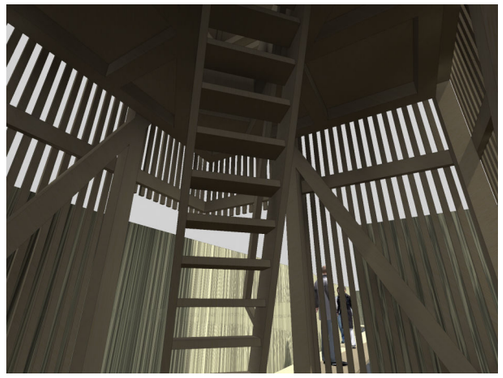
építész felelős tervező: Patartics Zorán

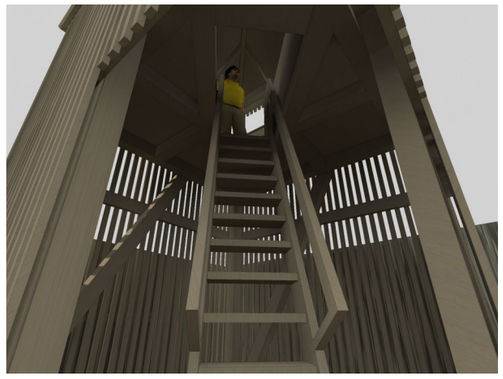
építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

Látványok
2020.01.30.

E-T-01

A terv a Horváth és Patartics Építész Iroda Kft. alkotása, mely szerzői jogvédelmet élvez, így a pecsétben jelzett feladaton túl bárminemű felhasználása csak a szerző dokumentált hozzájárulásával megengedett!





TÓPARTI LÁTOGATÓ KÖZPONT ÉS VÍZI ISKOLA AKTUALIZÁLT KONCEPCIÓ TERVE
Balatonszárszó Hrsz: 085

megrendelő:
Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt.
8600 Siófok, Horgony utca 1.

tervező:
Horváth és Patartics Építész Iroda Kft., 7621 Pécs Citrom u. 8.

építész felelős tervező: Patartics Zorán

építész munkatárs: Fata Richárd
Tóth Kata

Látványok
2020.01.30.

E-T-02

088
árok
árok
aszfalt
aszfalt
086/2
mk
R 6
n
m
sz 4
R
udvar
törmelék
takart beton alap
p
hirdető-tábla
20kV-os légvezeték
ud
fás-bokros terület
Tájékoztató
aszfalt
aszfalt
földút
Eresz mag.: 108.67mBf
Gerinc mag.: 112.23mBf
Gerinc mag.: 108.80mBf
zsilip
zsilip alja 104.21 mBf
túlfolyó
Büdös-gáti-víz
földút
töltés
"Nádfedeles horgásztó"
Vízszint: 105.50 mBf
(2019.11.21. állapot)
nádas
nádas
nádas
nádas
nádas
E
087

Emlékeztető

a

DDVIZIG Kaposvári Szakaszmérnökség tárgyalójában 2020. február 27-én megtartott egyeztető tárgyalásról

Tárgy: Arker Stúdió Építészeti és Kereskedelmi Kft. Balatonszárszó 085 hrsz-ú ingatlan beépítésével kapcsolatos adatigénylése

Jelen vannak: csatolt jelenléti ív alapján.

A megbeszélésen elhangzottak vázlatos, rövidített ismertetését az alábbiakban állítottuk össze:
DDVIZIG kezdeményezésére kitűzött megbeszélésen Mosonyi Zoltán ismertette, hogy a beérkező adatigénylésből jutott tudomásunkra Balatoni Halgazdaság Nonprofit Zrt. (továbbiakban: BHG) által tervezett látogatóközpont projektje, melynek az ezzel egyidejűleg tervezett „Dél-balatoni déli parti vízfolyások védképességének javítása" megnevezésű projekttel való érintettségét szükséges tisztázni, mivel ezek egymással szomszédos ingatlanokon valósulnak meg és mindkét projekt jelenleg a tervezés fázisában van.
A tervező képviseletében jelenlévő Vadász Rudolf bemutatta, hogy a BHG részére készített terveket, melyeken szerepel a terület tervezett beépítése is.
Juhász Zoltán ismertette a Büdösgáti vf. tervezett depóniaerősítési munkáit, mely várhatóan kisebb terület igénybevétellel fog járni a Balatonszárszó 085 hrsz-ú BHG ingatlan tekintetében.
A Fodor Ferenc a BHG jelenlévő képviselője a tervezett depónia magasítással kapcsolatban elmondta, hogy a halgazdaság támogatja a munkát mivel számukra is fontos a halastó és a vízfolyás közötti megfelelő biztonságú földmű kiépítése.
A tervek összevetése alapján megállapítható, hogy a két tervezett projekt feltételezhetően nem érinti kedvezőtlenül a tervezett munkákat.

Az adatigényléssel kapcsolatban az alábbiakról tájékoztattuk a jelenlévőket.

- Az ingatlan része a balatonőszödi belvízi öblözetnek is. Az öblözetben a szivattyútelep működése határozza meg a belvízszinteket. A szivattyútelep üzemelési rendje szerint a maximálisan kialakuló belvízszint **103,73 mBf** (indulási szint mellett) nem haladhatja meg a 103,80 mBf-i magasságú vízszinteket.
- A Büdösgáti vízfolyás vízszintjei szintén figyelembe veendők a látogatóközpont tervezése során.
  A vízfolyás ezen szakaszán, a Balaton visszaduzzasztó hatása is érvényesül, ennek maximális szintje az aktuális engedély szerint vízmércén 126 cm (104,68mBf) vízállást jelent. Az ennél magasabb ideiglenes szintek (hullámzás, víztükör kilengés hatása ideiglenesnek tekinthetők, melyek kivédésére helyi vízkárelhárítással (védekezéssel) van lehetőség.

A Büdösgáti vízfolyás rendezésénél figyelembe vett árvízszint (itt már külterületi szakasz, kiépítési szint $Q_{10\%}$ = 4,60 m^3/s) magassága a 0+400 km szelvény környezetében **105,80 mBf**.

- Természetesen a látogatóközpont tervezésénél a halastó vízszintjét is figyelembe kell venni. a tó üzemvízszintje **105,74 mBf**.

A vízszintek közül a magasabbat javasoljuk figyelembe venni.

Az egyeztetésen résztvevő Kaposvári Szakaszmérnökség is egyetértett az elhangzottakkal.

Pécs, 2020. március 2.

Összeállította:

Mosonyi Zoltán
DDVIZIG VÖO

JELENLÉTI ÍV

a 2020. február 27-én DDVIZIG Kaposvári Szakaszmérnökség központjában megtartott Balatonszárszó 085 hrsz-ú terület beépítésének tervegyeztetéshez.

Szervezet/Egység	Név	Elérhetőség	Aláírás
ARKER'S KFT.	VADÁSZ RUDOLF	30/562-1208	
BHN Zrt.	FODOR FERENC	30/4248371	
KSZM	VÁRADI NELLI	30/7688728	
KSZM	HARBULA RÓBERT	30/4188566	
VÖO	Mosonyi Zoltán	30/5524622	
VÖO	JUHÁSZ ZOLTÁN	30/295-6127	

2.1 ÖNKORMÁNYZATI DÖNTÉSEK

Balatonszárszó Nagyközség, Kötcse és Nagycsepely Községek
Címzetes főjegyzőjétől
8624 Balatonszárszó, Hősök tere 1.

KIVONAT

Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Képviselő- testületének
2020. március 5-én tartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

A képviselő-testület a polgármester javaslatára **6 igen és 0 nem** szavazattal, **0 tartózkodás** mellett egyhangúlag az alábbi határozatot hozza:

46/2020.(III.5.) sz. képviselő-testületi határozat

1./Balatonszárszó Nagyközség Képviselő-testülete megtárgyalta a Balatonszárszó, 085. hrsz-ú ingatlanra tervezett látogatóközpont, vízi iskola és szállásépületek elhelyezésére vonatkozó fejlesztést és úgy dönt, hogy a Balatonszárszó, 085. hrsz-ú „Halastó" területét kiemelt fejlesztési területté jelöli ki.

2./ A Képviselő-testület kezdeményezi a Balatonszárszó Nagyközség helyi építési szabályzatáról szóló 10/2005.(V.3.) önkormányzati rendeletét 11. sz. módosítását Balatonszárszó, 085. hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

3./Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának Képviselőtestülete megtárgyalta településrendezési eszközeinek 11. számú módosításáról szóló előterjesztését a 085. hrsz-ú ingatlanon látogatóközpont, vízi iskola és szállásépületek elhelyezésének vonatkozóan és úgy dönt, hogy a településrendezési eszközök módosítási eljárását a 085 hrsz-ú ingatlan esetében lefolytatja.

4./ A tervezett módosítás Balatonszárszó Nagyközség hatályos településfejlesztési koncepciójának fejlesztési elképzeléseivel nem ellentétes, így az eljárás során Balatonszárszó Nagyközség Képviselő-testülete Településfejlesztési Koncepcióját változatlan formában hatályban tartja.

5./ Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete e határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készítteti el.

6./ Balatonszárszó Nagyközség Képviselő-testülete e határozat 1. pont szerinti településrendezési eszközök módosítását tárgyalásos eljárás keretében folytja le, mely során a partnerségi egyeztetést annak szabályairól szóló 7/2017. (V.02.) önkormányzati rendeletében foglaltak szerint folytatja le és lezárja. Az eljárásban eseti partnernek meg határozza a módosítással érintett 085 hrsz-ú ingatlan tulajdonosait és az elsőfokú építésügyi hatóságot.

7./ Balatonszárszó Nagyközség Képviselő-testülete Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosításához szükséges dokumentációk elkészítésére háromoldalú szerződést köt a Balatoni Halgazdálkodási Nonprofit Zrt-vel, mint költségviselővel és az Arker Stúdió Kft.-vel, mint tervezővel a tervezési ajánlatuk alapján.
A szerződés megkötésével megbízza Fekete János polgármestert.

Felelős: Fekete János polgármester
Határidő: értelem szerint

A másolat hiteles. Az eredetivel mindenben megegyező.

Balatonszárszó, 2020. március 31..

István Ildikó aljegyzői feladatokat ellátó titkársági és igazgatási ügyintéző nevében és megbízásából:

Papp-Rácz Renáta
ügykezelő

Balatonszárszói Közös Önkormányzati Hivatal

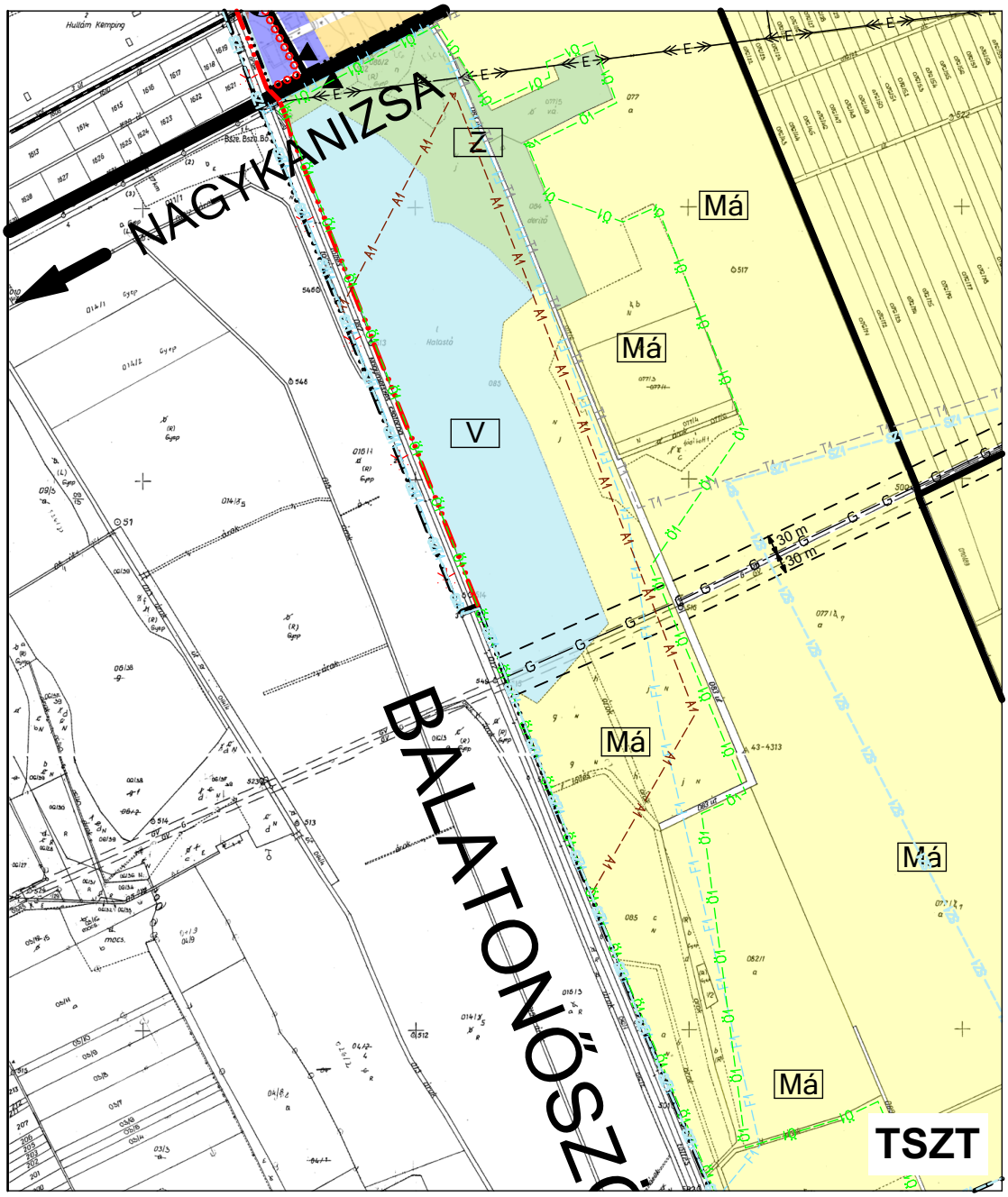
2.2 HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK KIVONATAI

BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT A 085 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

É

M=1:10 000



Jóváhagyva:
Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2005.(IV.28.) sz. önkormányzati határozatával.

Modosítva:
Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 94/2007.(VII.26.), 164/2010.(XI.8.), 331/2013.(XII.5.), 42/2019.(III.12.) és a 43/2019.(III.12.) számú határozataival.

HATÁLYOS HÉSZ KIVONAT AZ ÉRINTETT ÖVEZETEKRE VONATKOZÓAN

BALATONSZÁRSZÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
10/2005. (IV.28.) SZ. RENDELETE
BALATONSZÁRSZÓ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSÁRÓL

(Egységes szerkezetben a 4/2019.(III.13.), 3/2019.(III.13.), 11/2018.(XI.12.), 16/2013.(XII.12.), 20/2012.(IX.14.), 14/2012.(V.31.), 9/2012.(III.27.),15/2010. (XI.08.), 35/2009.(XI.14.), 1/2009.(I.29.) és a 6/2007.(VII.26.) önkormányzati rendeletekkel)

…

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

…

22. §
Zöldterületek (Z)

(1) Zöldterület (közpark, közkert) a szabályozási terven „**Z**” jellel szabályozott, növényzettel fedett közterület

(2) Zöldterületen a pihenést, szabadidő eltöltést és testedzést szolgáló építmény, valamint a terület fenntartásához szükséges épület helyezhető el.

(3)

(4) A meglévő közparkok legnagyobb beépítettsége 2%-ot nem haladhatja meg. Újonnan létesített zöldterületen 4%-os beépítettség lehetséges idegenforgalmi, illetve sportoláshoz, szabadidőhöz kapcsolódó valamint egészségügyi létesítményekkel. A központi strandtól K-re lévő 711 hrsz-ú Tóparti park - közpark (**Z**) - területén az OTÉK 27. § (4) bek. szerint elhelyezhető épületek építési helyét a vízpart és az ahhoz tartozó terület védelme érdekében a terület DK-i sarkára korlátoztuk.

(5) Zöldterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségi állapota, balesetveszély elhárítása vagy közegészségügyi szempontok szükségessé teszik, és pótlásukról gondoskodnak.

(6)

(7) Helyi természetvédelmi területen a legnagyobb beépítettség a 2%-ot nem haladhatja meg. Csak nyitott, faszerkezetű esőbeállók, turisztikai pihenők, madár-megfigyelőhelyek létesíthetők.

…

27. §
Vízgazdálkodási terület

(1) A vízgazdálkodási terület a Halastó és közvetlen környezete, a mélyfekvésű, náddal, vízinövénnyel borított területek, illetve a Balaton vízpart közelében lévő közműterületek.

(2) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, horgászattal összefüggő építmények helyezhetők el az illetékes vízügyi hatóság[1] mint mederkezelő, valamint az illetékes nemzeti park igazgatóság[2] mint természetvédelmi kezelő hozzájárulásával. Épület nem építhető.

(3) Vízfolyások rendezéséhez a meder bármilyen beavatkozásához vízjogi engedély szükséges.

(4) A vízfolyások, vízelvezető árkok rendszeres karbantartásáról gondoskodni kell.

(5) A vízfolyások területén fenntartási, fejlesztési munkák abban az esetben engedélyezhetők, amennyiben a terület természet-közeli állapotának visszaállítását elősegítik.

…

24. §
Mezőgazdasági területek (M)

(1) A mezőgazdasági területet a tájkarakter, a termelési adottságok, a termőtalaj és a termőföld megőrzése, valamint a mezőgazdasági és településrendezési szempontok következtében a szabályozási terv az alábbi területfelhasználási egységekre osztja:

a., általános mezőgazdasági terület **Má**

b., kertes mezőgazdasági terület **Mk**

[1] Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság
[2] Balatoni Nemzeti Park Igazgatóság

25. §
Általános mezőgazdasági terület

(1) Az általános mezőgazdasági területbe az – **Má$_1$, Má$_2$, Má$_{3-N}$**, jelű - **árutermelő gazdálkodásra alkalmas** mezőgazdasági terület tartozik, amelyek közül a **Má$_1$**, jelű területen jelű területen elsősorban a szőlőtermesztés folytatható, továbbá a nevezett tevékenységekkel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás, szolgáltatás építményei létesíthetők. E területek az I. osztályú szőlőkataszterbe vont területeken vannak. A **Má$_2$** jelű területen elsősorban a növénytermesztés és részben állattenyésztés folytatható.

(2) Az **Má$_1$** jelű szőlőkataszter I. osztályú területeken kizárólag szőlőművelés esetén lehet építeni. Az épület-elhelyezés feltételei az alábbiak:
–az övezetben beépíthető telek legkisebb mérete 2 ha,
–a legalább 80%-ban szőlőműveléssel hasznosított min. 2 ha nagyságú telekre legfeljebb 1%-os beépítettséggel max. 500 m^2 alapterületű, a szőlőtermelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást és a borturizmust szolgáló épület építhető. A földfelszín alatt létesítendő pinceszint nem számít bele a beépítettségbe.

(3) A beépíthető telkek minimális szélessége 50 méter.

(4) Az általános mezőgazdasági terület **Má$_2$** jelű övezetében az építmény-elhelyezés feltételei az alábbiak:
a., az övezetben a beépíthető telek legkisebb mérete
4..1. szőlő művelési ág esetén 2 ha,
4..2. gyümölcs művelési ág esetén 3 ha,
4..3. gyep művelési ág esetén 5 ha,
4..4. szántó művelési ág esetén 20 ha.
4..5. (állattartó épület a Balaton partjától csak 1000 méternél távolabb eső területen építhető !)
b., az előző a., pontban szabályozott nagyságú telekre
4..1. szőlőművelés esetén 1%-os beépítettséggel legfeljebb 500 m^2 alapterületű,
4..2. gyümölcs művelési ág esetén 0,5%-os beépítettséggel legfeljebb 1000 m^2 alapterületű,
4..3. gyep művelési ág esetén 0,5%-os beépítettséggel legfeljebb 400 m^2 alapterületű,

4..4. szántó művelési ág esetén 0,1%-os beépítettséggel legfeljebb 500 m^2 alapterületű,

az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetésű és lakófunkciót is kielégítő helyezhető el.

Az általános mezőgazdasági területen a tájképi és népi építészeti hagyományokat figyelembevevő, a táj jellegét erősítő épületek építhetők. Az építménymagasság a 4,0 métert. a homlokzatmagasság az 5,0 métert nem haladhatja meg. Az épületek a telekhatártól legalább 10 méter távolságra helyezhetők el.

(5) Az **$Má_2$** jelű övezetben az állattartás csak a Balaton partjától 1000 méternél távolabbi területeken engedélyezhető.

(6) Az **$Má_{3\text{-}N}$** jelű általános mezőgazdasági területen épület nem helyezhető el és elsősorban természetközeli gyepterület földhasználat javasolt.

…

Megjegyzés:

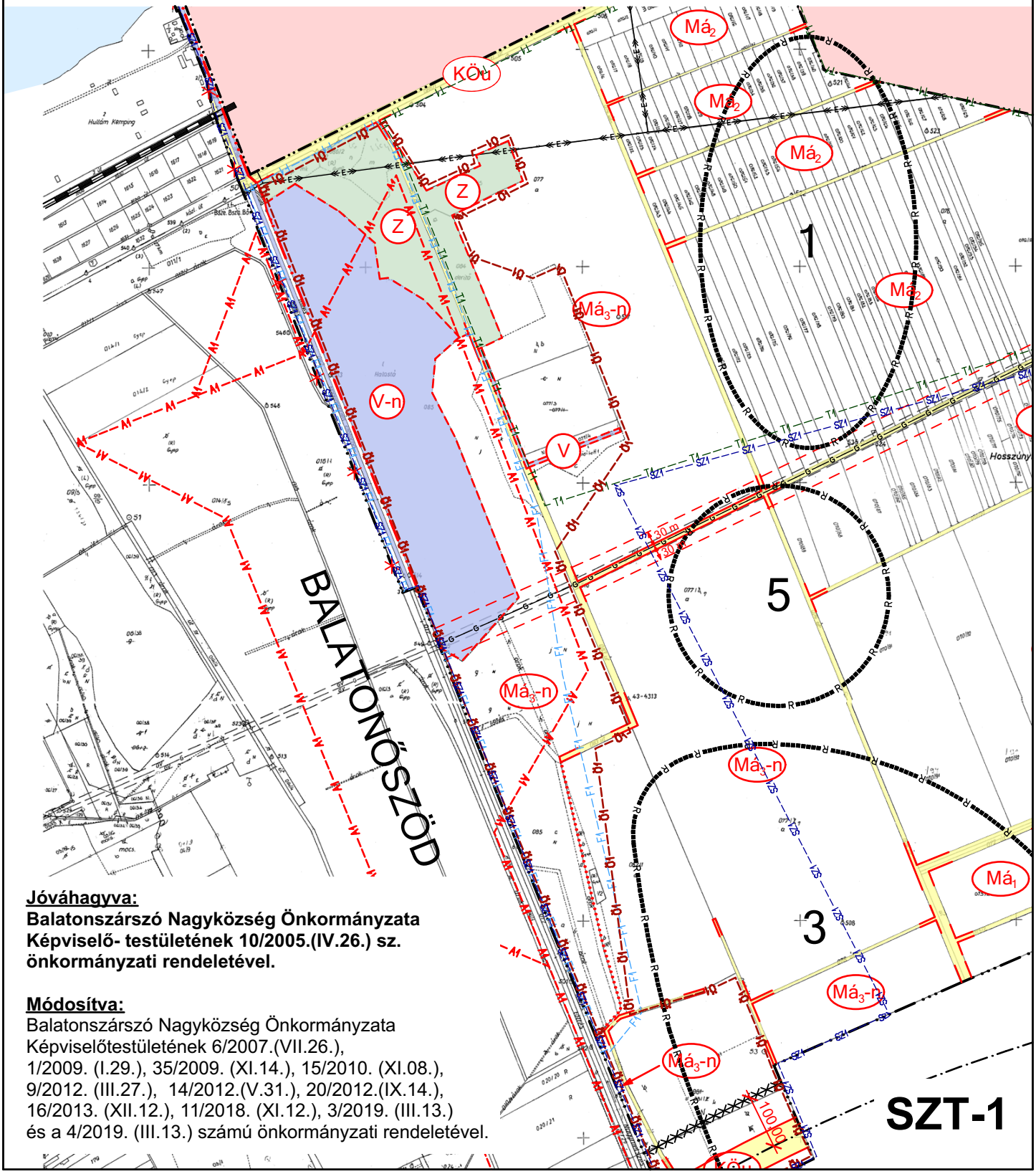
A korábbi módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt hatályos HÉSZ-t a mellékelt CD tartalmazza.

BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

HATÁLYOS KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A 085 HRSZ-Ú INGATLANRA VONATKOZÓAN

É

M=1:10 000



Jóváhagyva:
Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Képviselő- testületének 10/2005.(IV.26.) sz. önkormányzati rendeletével.

Módosítva:
Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Képviselőtestületének 6/2007.(VII.26.), 1/2009. (I.29.), 35/2009. (XI.14.), 15/2010. (XI.08.), 9/2012. (III.27.), 14/2012.(V.31.), 20/2012.(IX.14.), 16/2013. (XII.12.), 11/2018. (XI.12.), 3/2019. (III.13.) és a 4/2019. (III.13.) számú önkormányzati rendeletével.

SZT-1

3. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

Határozati javaslat Balatonszárszó Nagyközség Településszerkezeti Tervének módosításához:

Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés ….. melléklete alapján, **26/2005.(IV.28.) számú önkormányzati határozatával jóváhagyott Településszerkezeti Tervét az alábbiak szerint módosítja**:

”

1. **Az TSZT jelű Településszerkezeti Tervlap változással érintett területe módosul az 1. melléklet szerinti tartalommal.**

2. **A változások leírását e határozat 2. melléklete tartalmazza.**

3. **A település területi mérlegét e határozat 3. melléklete tartalmazza.**

4. **Balatonszárszó Nagyközség Településszerkezeti Terve e határozat 4. melléklete szerint kiegészül a területrendezési tervekkel való összhang igazolásával. „**

végrehajtásért felelős személy megnevezése:
Fekete János polgármester

határidő megjelölése:
értelem szerint

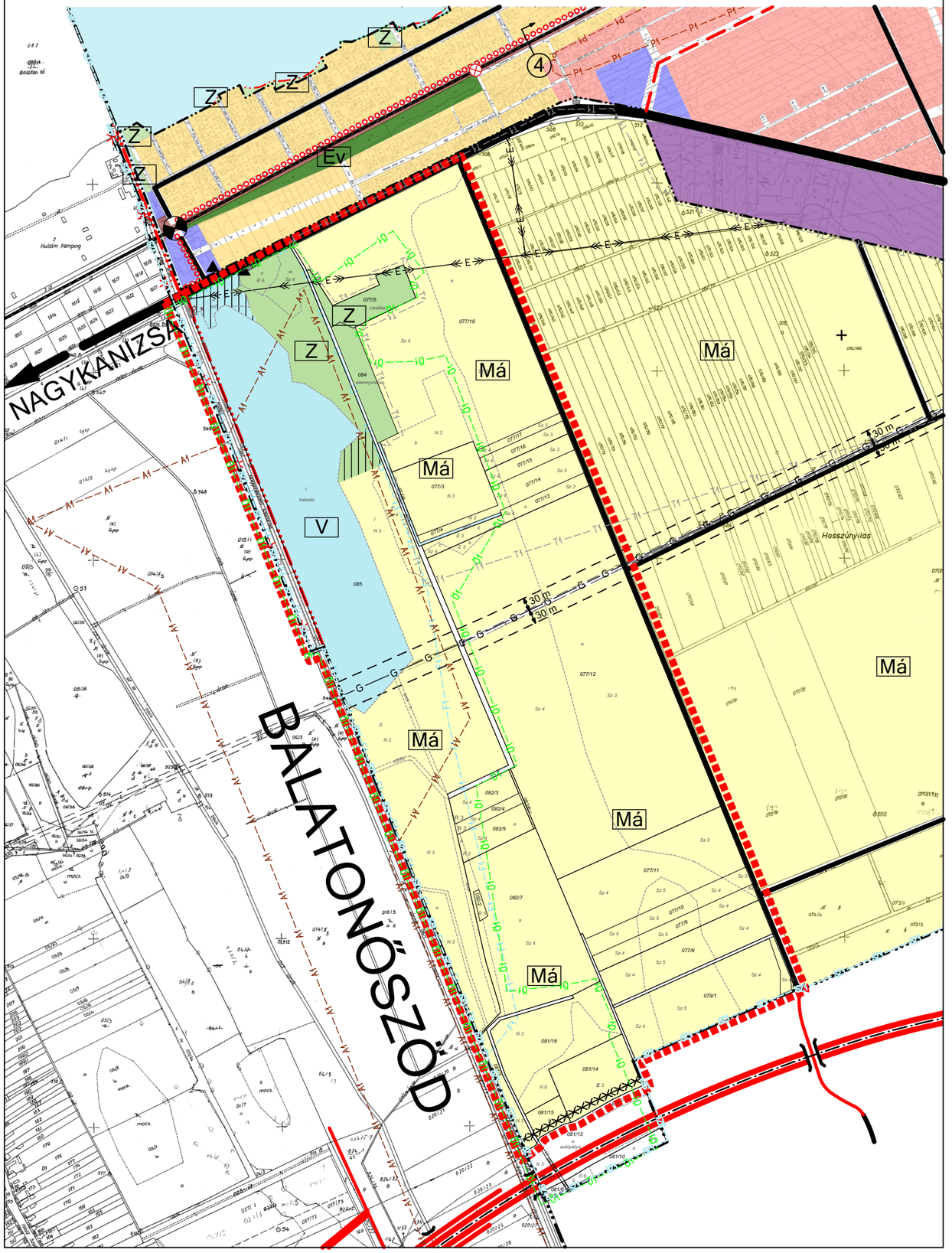
Balatonszárszó, 2020. ……..

Fekete János
polgármester

Törvényességi ellenőrzésre bemutatva:

Ellenjegyezte: …….
Gerstnerné dr. Kiss Ildikó
címzetes főjegyző

1. melléklet a ...../2020.(.... . .....) számú önkormányzati határozathoz



BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVI KIVONAT A 085 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

É

M=1:10 000

JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ:	TERVEZETT:	
		MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TELEKTÖMB HATÁRA
KÖu		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET KÖZÚTI
Má		MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÁLTALÁNOS
Z		ZÖLDTERÜLET
V		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁR
		MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
		GYORSFORGALMI ÚT (AUTÓPÁLYA)
		FŐÚT
		ORSZÁGOS MELLÉKÚT
		HELYI GYŰJTŐÚT
		KERÉKPÁRÚT

▲		BUSZMEGÁLLÓ
		FELTÉTEL TELJESÍTÉSÉHEZ KÖTÖTT ÉPÍTÉSI TILALOM
	30 m	VÉDŐTÁVOLSÁG
E		VILLAMOS ALAPHÁLÓZAT
G		GÁZVEZETÉK

BALATON TÖRVÉNY VÉDELMI ÖVEZETEK:

Ö1	MAGTERÜLET ÖVEZETE
T1	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
A1	ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
SZ1	FELSZINI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET ÖVEZETE
P1	FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE
F1	FELSZÍNI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

GENERÁL TERVEZÉS:	ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT. 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043, 82/321-134, FAX: 82/511-923 WWW.ARKER.HU; E-MAIL: ARKERSTUDIO@ARKER.HU	TSZT/M11
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA	
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	MÓDOSÍTOTT SZERKEZETI TERV KIVONATA	
MEGRENDELŐ:	BALATONSZÁRSZÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8624 BALATONSZÁRSZÓ, HŐSÖK TERE 1.	ALÁÍRÁS:
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325/2017 ARKER'S KFT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.	ALÁÍRÁS:
JELZŐSZÁM: 50-2052/2020	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: 2020. 09. 02.

file név: TSZT szerkezeti terv + vízsg. 2020. AC22 lapméret: 420 x297 mm (=0,125m2)

2. melléklet

Változások

Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása Balatonszárszó Nagyközség 26/2005.(IV.28.) számú Kt. határozatával jóváhagyott településszerkezeti tervét a 085 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában érinti az alábbiak szerint:

- A változtatás során a 085 hrsz-ú ingatlan zöldterületbe sorolt észak-nyugati részéből 6250 m^2 módosul vízgazdálkodási területre. **Z → V**

- A 085 hrsz-ú ingatlan észak-nyugati részén átsorolt 6250 m^2 zöldterület, ugyanezen zöldterület déli részén kerül visszapótlásra, az ingatlan „j” jelű alrészletének általános mezőgazdasági övezetben lévő területrész északi végéből. **Má → Z**

3. melléklet

A település területi mérlege

Balatonszárszó Nagyközség területfelhasználási elemeit és azok módosításokkal való érintettségét az alábbi táblázat tartalmazza:

Területfelhasználási egység:	Módosításokkal való érintettség:	Változás mértéke:
Beépítésre szánt területek:		
Lakóterület (Lk, Lke):	nem érinti	-
Vegyes terület (Vt, Vk):	nem érinti	-
Gazdasági terület (Gksz):	nem érinti	-
Ipari terület (Gipe):	nem érinti	-
Üdülőterület (Üü, Üh):		
Különleges terület (Ksp, Ki, Ks, Kk, Kt, Kkep, Krp, Kp):	nem érinti	-
Beépítésre nem szánt területek:		
Közlekedési és közmű terület (KÖ):	nem érinti	-
Zöldterület (Z):	**érinti**	- 6 250 m^2 (0,625 ha) + 6 250 m^2 (0,625 ha) **Össz.: 0 m^2 (0,0 ha)**
Erdőterület (E):	nem érinti	-
Mezőgazdasági terület (M):	**érinti**	**- 6 250 m^2 (0,625 ha)**
Vízgazdálkodási terület (V):	**érinti**	**+ 6 250 m^2 (0,625 ha)**

Balatonszárszó térségi övezetek térmértékének változásait az alábbi táblázat tartalmazza:

OTrT/BKÜTrT Térség/Övezet megnevezése	Térmérték a módosítás előtt (ha)	Térmérték a módosítás után (ha)	Eltérés %-ban (hektárban)	Megfelelőség
Település közigazgatási területe	3013,01 ha	A település közigazgatási területe a módosítás során nem változik.		
Erdőgazdálkodási térség	377,76 ha	A módosítás az erdőgazdálkodási térséget nem érinti.		
Mezőgazdasági térség	645,66 ha	672,52 ha	+3,99% (+26,86 ha)	**MEGFELEL**
Vízgazdálkodási térség	1576,62 ha	1580,23 ha	+0,22% (+3,61 ha)	**MEGFELEL**
Erdők övezete	261,56 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	112,71 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Honvédelmi és katonai célú terület övezete által érintett település	-	Az övezet a települést nem érinti		
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete	63,9 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	222,79 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Nagyvízi meder övezete	-	Az övezet a települést nem érinti		
Ökológiai hálózat magterületének övezete	1957,09 ha	A módosítás során az ökológiai hálózat magterülete övezetének térmértéke nem változik.		
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete	8,93 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete	40,01 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Tájképvédelmi terület övezete	2324,97 ha	A módosítás során a tájképvédelmi terület övezetének térmértéke nem változik.		
Világörökségi területek övezete által érintett település	-	Az övezet a települést nem érinti		
Világörökségi várományos területek övezete által érintett település	-	Az övezet a települést nem érinti		
Vízminőség-védelmi terület övezete	3013,01 ha	A módosítás során a vízminőség-védelmi terület övezetének térmértéke nem változik.		
VVT tározók övezete	-	Az övezet a települést nem érinti		

BKÜTrT Térség/Övezet megnevezése	Térmérték a módosítás előtt (ha)	Térmérték a módosítás után (ha)	Eltérés %-ban (hektárban)	Megfelelőség
Sajátos területfelhasználású térség	4,69 ha	A módosítás a sajátos területfelhasználású térséget nem érinti.		
Települési térség	412,97 ha	A módosítás során a települési térség térmértéke nem változik.		
Általános mezőgazdasági terület övezete	578,52 ha	607,33 ha	+4,74 % (+28,81 ha)	**MEGFELEL**
Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett település	3013,01 ha	A módosítás során az ásványi nyersanyag-vagyon övezetének térmértéke nem változik.		
Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	120,67 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Földtani veszélyforrás terület övezete által érintett település	3013,01 ha	A módosítás során a földtani veszélyforrás terület övezetének térmértéke nem változik.		
Kertes mezőgazdasági terület övezete	62,44 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	60,23 ha	A módosítás során a rendszeresen belvízjárta terület övezetének térmértéke nem változik.		
Szőlő, gyümölcs és kertművelésű térség	97,33 ha	A módosítás a szőlő, gyümölcs és kertművelésű térséget nem érinti.		
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	436,20 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Tómeder övezete	1560,55 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		
Vízeróziónak kitett terület övezete	110,64 ha	A módosítás az övezetet nem érinti.		

4. melléklet

TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

1. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti vizsgálat az OTrT-re vonatkozó övezetek alapján:

A megalapozó vizsgálatok során kimutatásra került, hogy az Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik a település teljes közigazgatási területét:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Erdők övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

Balatonszárszó településrendezési eszközei 11. számú módosítása során érintett területet a felsorolt országos övezetek közül az **ökológiai hálózat magterületének övezete** érinti.

2. Vizsgálat a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019. (VI. 14.) számú MvM rendelete alapján:

2.a) Balatonszárszó teljes közigazgatási területét az Országos Övezeti Terv részét képező Országos övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete,
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete,
- Tájképvédelmi terület övezete,
- Vízminőség-védelmi terület övezete.

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt a **Tájképvédelmi terület övezete** és a **Vízminőség-védelmi terület övezete** érinti.

2.b) Balatonszárszó teljes közigazgatási területét a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Tervének részét képező, kiemelt térségi övezetek közül az alábbi övezetek érintik:

- Ásványi nyersanyagvagyon övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Vízeróziónak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete

A felsorolt övezetek közül a módosítással érintett telektömböt az alábbi övezetek érintik:

- **Ásványi nyersanyagvagyon övezete**
- **Rendszeresen belvízjárta terület övezete**
- **Földtani veszélyforrás terület övezete**
- **Általános mezőgazdasági terület övezete**

Összegzés:

A módosítás a fent felsorolt érintett övezetekre vonatkozó előírások figyelembevételével készült. Balatonszárszó településrendezési eszközeinek 11. számú módosítása a területrendezési tervek (OTrT és a BKÜTrT) **jogszabályi követelményeinek megfelel.**

4. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEI

Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
…../2020. (…. . ....) önkormányzati rendelete

Balatonszárszó Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló
10/2005. (IV.28.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. §. (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. 13. §. (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. §. (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőket rendeli el:

1. §

Balatonszárszó Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 10/2005. (IV.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: R.) 27.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A vízgazdálkodási területen a vízgazdálkodással, horgászattal **és V-1 jelű övezetben a természet megfigyelésével** összefüggő építmények helyezhetők el az illetékes vízügyi hatóság mint mederkezelő, valamint az illetékes nemzeti park igazgatóság mint természetvédelmi kezelő hozzájárulásával. Épület nem építhető**, kivéve V-1 jelű övezetet, ahol az övezet kivett művelési ágú területén látogatóközpont, vízi iskola épületei és szállásépületek helyezhetők el szabadon álló beépítési móddal, legfeljebb 2%-os beépítéssel és legfeljebb 5,5 méteres építménymagassággal. A természet megfigyelésére szolgáló építmények építménymagassága legfeljebb 8,0 méter lehet.**”

2.§

Az R. 2. melléklete (**SZT-1** jelű külterületi szabályozási tervlap) a 074 hrsz-ú úttal, a Szóládi közös közigazgatási határral, az autópálya területével, a Balatonőszödi közös közigazgatási határral és a 7-es főúttal határolt telektömbjének normatartalma helyébe e rendelet 1. számú melléklete szerinti tervlap normatartalma lép.

3. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

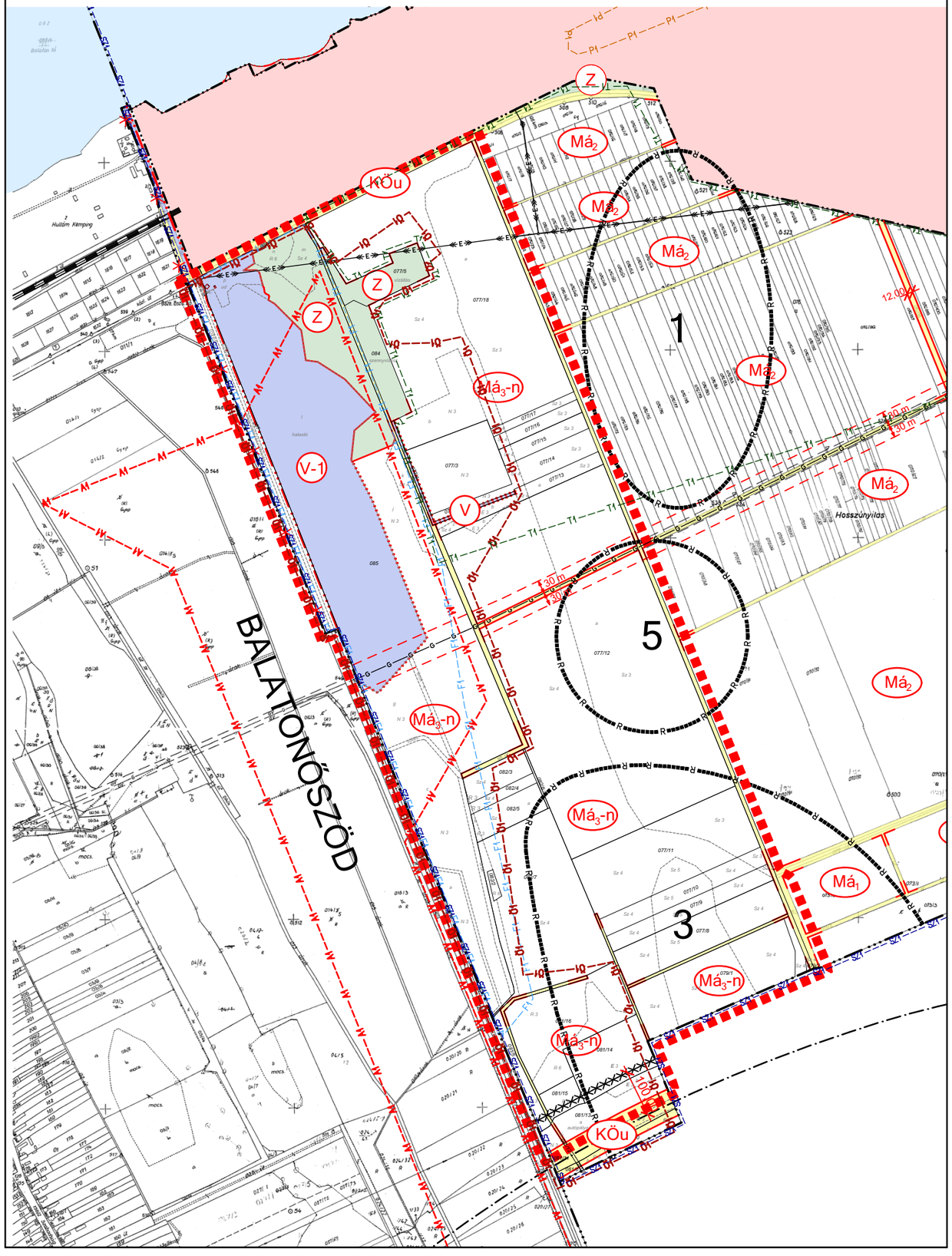
Balatonszárszó, 2020. …….

……	……
Fekete János	Gerstnerné dr. Kiss Ildikó
polgármester	címzetes főjegyző

1. melléklet a …/2020.(… . …) számú önkormányzati rendelethez

SZT-1/M11 jelű módosított külterület szabályozási tervi kivonat a 085 hrsz-ú ingatlan telektömbjére vonatkozóan.

1. melléklet a ...../2020.(.... . .....) számú önkormányzati rendelethez



BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA

MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVI KIVONAT A 085 HRSZ-Ú INGATLAN TELEKTÖMBJÉRE VONATKOZÓAN

É

M=1:10 000

JELMAGYARÁZAT:

MEGLÉVŐ:	TERVEZETT:	
		KÖZIGAZGATÁSI HATÁR
		BELTERÜLETI HATÁR
		MEGSZŰNŐ BELTERÜLETI HATÁR
		SZABÁLYOZÁSI VONAL
		ÖVEZETI HATÁR
KÖu		KÖZLEKEDÉSI TERÜLET - ÚT
Z		ZÖLDTERÜLET
V		VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET
	V-1	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET - (HALASTÓ TERÜLETE)

BALATON TÖRVÉNY VÉDELMI ÖVEZETEI:

Ö1	MAGTERÜLET ÖVEZETE
T1	TÉRSÉGI JELENTŐSÉGŰ TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE
Á1	ÁSVÁNYI NYERSANYAG-GAZDÁLKODÁSI TERÜLET ÖVEZETE
SZ1	FELSZINI SZENNYEZÉSRE FOKOZOTTAN ÉRZÉKENY TERÜLET ÖVEZETE (A TELJES TELETÜLÉS TERÜLETÉT ÉRINTI)
F1	FELSZÍNI VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

GENERÁL TERVEZÉS:	**ARKER STÚDIÓ ÉPÍTÉSZETI ÉS KERESKEDELMI KFT. 7400 KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21. TEL: 82 / 427-043, 82/321-134, FAX: 82/511-923 WWW.ARKER.HU; E-MAIL: ARKERSTUDIO@ARKER.HU**	**SZT-1/M11**
MUNKA MEGNEVEZÉSE:	**BALATONSZÁRSZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK 11. SZÁMÚ MÓDOSÍTÁSA**	
RAJZ MEGNEVEZÉSE:	MÓDOSÍTOTT KÜLTERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERV	
MEGRENDELŐ:	**BALATONSZÁRSZÓ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA 8624 BALATONSZÁRSZÓ, HŐSÖK TERE 1.**	ALÁÍRÁS:
TELEPÜLÉSTERVEZŐ:	**VADÁSZ RUDOLF TELEPÜLÉSTERVEZŐ TT 14-0325/2017 ARKER'S KFT. KAPOSVÁR, DÓZSA GY. U. 21.**	ALÁÍRÁS:
JELZŐSZÁM: **50-2052/2020**	*KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL*	DÁTUM: **2020. 09. 03.**

5. EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS

Véleményezési és egyeztetési eljárás címzettjei

A 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalásos eljárásban egyeztetendő településrendezési eszközök módosítása során kiértesített környezet védelméért felelős szervek és az eseti partnerek címlistája:

1. **Somogy Megyei Kormányhivatal Kormánymegbízotti Kabinet Állami Főépítészi Iroda**
   7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1., Postacím: 7401 Kaposvár, Pf. 281.

2. **Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Természetvédelmi Osztály**
   7400 Kaposvár, Petőfi tér 1-3.

3. **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság**
   8229 Csopak, Kossuth utca 16., Postacím: 8229 Csopak, Pf.: 4.

4. **Dél-dunántúli Vízügyi Igazgatóság**
   7623 Pécs, Köztársaság tér 7., Postacím: 7602 Pécs, Pf.: 101.

5. **Somogy Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság**
   7400 Kaposvár, Somssich Pál u. 7.

6. **Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály**
   7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.

7. **Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály**
   7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.

8. **Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály**
   7400 Kaposvár, Guba Sándor u. 20.

9. **Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály**
   7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1.

10. **Somogy Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.**
    8600 Siófok, Kálmán Imre sétány 4.

11. **Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály**
    7400 Kaposvár, Fodor József tér 1.

12. **Baranya Megyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Bányászati Osztály**
    7623 Pécs, József A. u. 5., Postacím: 7602 Pécs, Pf.: 61.

13. **Balatonszárszó Nagyközség Önkormányzatának Jegyzője**
    8624 Balatonszárszó, Hősök tere 1.

14. **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.**
    1138 Budapest, Váci út 174., Postai cím:1550 Budapest, Pf.: 203.

Eseti partnerek:

15. **BALATONI HALGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT ZRT.**
    8600 Siófok, Horgony u. 1.

16. **Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 1.**
    8600 Siófok Bajcsy Zsilinszky u. 1.