

# BADACSONYTOMAJ VÁROS

## TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

54/2017.(II.01.), 75/2017.(III.01.), 301/2017.(VII.5.) és A 322/2017.(VII.25.) sz. Önk.  
HATÁROZATOKKAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK ALAPJÁN



**314 / 2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ szerinti teljes eljárás alapján  
A 26. Előzetes tájékoztatási szakasz dokumentációja**

**2017. augusztus 9.**

### **Tartalomjegyzék**

- I. Előzetes tájékoztató leírás
- II. Mellékletek
  - Tervezői nyilatkozat
  - A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozatok
  - A partnerségi egyeztetés szabályairól szóló rendelet és a rendelet alapján megtörtént lakossági fórum jegyzőkönyve
  - Főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- III. Rajzi mellékletek
  - A módosuló területek ábrázolása a hatályos szabályozási terv kivágatokon

# ALÁÍRÓLAP

## Badacsonytomaj Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

### Készítette:

Badacsonytomaj Város Önkormányzata megbízásából 2017-ben:

|                      |  |
|----------------------|--|
| Felelős tervező:     | NÉMETH FERENC<br>okl. építésmérnök<br>településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221     |
| Munkatárs:           | CSEH EDINA<br>okl. településmérnök<br><br>NÉMETH KRISTÓF<br>okl. természetvédelmi mérnök |
| Közlekedés tervezés: | STURCZ MIHÁLY<br>okl. építőmérnök TR-k-T/19-0117   |
| Feldolgozó:          | PLANTEUS KFT.<br>8273 Monoszló, Fő u. 23.  |

# **I. MŰLEÍRÁS**

## **1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése**

A hatályos településrendezési terv a 2010. október 1-től hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénynek megfelelően készült.

A képviselő testület az új településfejlesztési koncepcióját **2013-ben** fogadta el.

A Településszerkezeti tervet a **122/2005.(IV.27.) sz.** határozattal fogadta el és a 185/2010 (IX.29.), 493/2013 (V.16.), 466/2014 (VIII.14.) és a 364/2015 (IX.30.) sz. határozatokkal módosította.

A Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot az önkormányzat **8/2010 (IX.29.) sz.** rendelettel fogadta el és a 12/2010 (XII. 15.), 7/2011 (III.31.), 24/2015 (X.01.), 6/2016 (III.09.) és 30/2016 (XII.01.) sz. rendeletekkel módosította.

## **2. A településfejlesztési döntés ismertetése**

Badacsonytomaj város Képviselőtestülete a jelen módosítás alapját képező településfejlesztési döntéseket az 54/2017.(II.01.), 75/2017.(III.01.), 301/2017.(VII.5.) és a 322/2017.(VII.25.) sz. határozataiban fogalmazta meg. A partnerségi egyeztetés szabályait 15/2017 (VII.14.) sz. önkormányzati rendeletében fogalmazta meg.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Településszerkezeti terv és a Rendelet 1. sz. melléklete (SZT/A/M és SZT/B/M jelű szabályozási tervlap), továbbá a HÉSZ..

## **3. Az eljárás ismertetése**

A településrendezési eszközök módosítását a település önkormányzata a fent nevezett határozataival jelen dokumentációval kezdeményezte.

A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése teljes eljárás szerint zajlik, a 37. § szerinti előzetes tájékoztatás jelen dokumentációval történik.

A módosítások jellege és súlya alapján az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-tól hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak irányainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

## **4. A módosítások leírása**

### **1. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) sz. határozat mellékletének 1. pontjában elhatározott módosítás a 301/2017.(VII.5.) sz. határozat 2. pontja szerint hatályát veszítette.

## **2. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) határozat mellékletének 2.a) pontja szerint Badacsonyörsön a 0264/23. hrsz-ú ingatlanon kijelölt Gksz\* besorolású területen a „beültetési kötelezettséggel érintett terület” keretező jellegű korrekciója mellett a szabadtéri tárolás kedvezőtlen településképi hatásainak kiküszöbölése érdekében tájba illeszthető tároló épületek (tárolószínek) létesítési lehetőségének megteremtése.

A módosítás a HÉSZ előírásait és a szabályozási tervet érinti.

## **3. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) határozat mellékletének 2.b) pontja szerint Badacsonyörsön a 2039 hrsz-ú ingatlanon kijelölt Gksz-k építési övezeten belül a „beültetési kötelezettséggel érintett terület” keretező jellegű korrekciója mellett a kiszabályozott közterület korrekciója a valós állapotok figyelembe vételével. A 301/2017.(VII.5.) határozat 1. pontja szerint az ingatlanon a legnagyobb beépítettség 40%-ra emelése, a legnagyobb építménymagasság 10 méterre emelése, valamint a minimális zöldfelület 30%-ra mérséklése a folyamatban lévő és a tervezett fejlesztések támogatására.

A módosítás a HÉSZ előírásait és a szabályozási tervet érinti.

## **4. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) határozat mellékletének 2.c) pontja szerint Badacsonyörsön a Folly arborétum valós használat szerinti övezeti határainak megállapítása, ennek során a 0263/9 és 0263/12 hrsz-ú ingatlanok Mk-5 övezetből Mk-Ar övezetbe történő átsorolás, valamint az Mk-Ar övezeten belül az egységes területhasználat érdekében az építés feltételeként reális mértékű „minimális beépíthető telekterület” meghatározása.

A módosítás a HÉSZ előírásait és a szabályozási tervet érinti.

## **5. SZ. MÓDOSÍTÁS**

A 75/2017.(III.1.) határozat szerint Badacsonytomaj strand terület beépíthetőségének 10 %-ra emelése, és bel-, külterület határának módosítása, Badacsonytomaj vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 10/2005 (IV.14.) TNM rendelet melléklete szerinti különleges terület és tómeder terület határára történő módosítással.

A módosítás a településszerkezeti tervlapot, a HÉSZ előírásait és a szabályozási tervet érinti.

## **6. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) határozat mellékletének 3.a) pontja szerint a „beültetési kötelezettséggel érintett területek” előírásainak pontosítása, az érintett területeken a beültetési kötelezettség teljesítése mellett esetlegesen létesíthető térszín alatti beépítés feltételrendszerének kidolgozása.

A módosítás a HÉSZ normaszövegét érinti.

## **7. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) határozat mellékletének 4.a) pontja szerint a 0245 hrsz-ú általános mezőgazdasági területbe sorolt földrészlet (korábbi saját használatú út Badacsonyörs külterületén) érintett határain megszüntető jelek feltüntetése.

A szabályozási tervet érintő módosítás.

## **8. SZ. MÓDOSÍTÁS**

Az 54/2017.(II.1.) határozat mellékletének 4.b) pontja szerint a 070/7 hrsz-ú út esetében a korábban beépítésre szánt terület kijelölése kapcsán tervezett szélesítés mértékének és pozíciójának korrekciója az ingatlan-nyilvántartási térképen nem jelölt meglévő pincék figyelembe vételével.

A szabályozási tervet érintő módosítás.

## 9. SZ. MÓDOSÍTÁS

A 75/2017.(III.1.) határozat szerint Badacsonytomaj 02/27, 02/26, 02/25, 02/20, 02/4 hrsz-ú ingatlanokat tartalmazó K-tuk\* övezetben az építési hely és beültetési kötelezettséggel érintett terület módosítása.

A szabályozási tervet érintő módosítás.

## 10. SZ. MÓDOSÍTÁS

A 322/2017.(VII.25.) határozat szerint Badacsonytomaj 02/1 hrsz-ú Kifaludy utca szabályozási szélességének növelése, KöU övezet növelése egyoldali gyalogos közlekedés biztosítása céljából

A szabályozási tervet érintő módosítás.

## II. RÉSZLETES TÁJÉKOZTATÓ A KÖRNYEZETI VIZSGÁLATRÓL

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.) Kormányrendelet** 1.§. (3) b) pontja értelmében a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kisebb módosításánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása alapján kell eldönteni. **Jelen Tájékoztatási anyag szolgálja - a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése értelmében a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését a környezet védelméért felelős szervektől.**

Fentiek értelmében **kérjük a környezet védelméért felelős szervek [2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint] szakmai véleményét a környezeti hatás jelentősége, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében, mely véleményadásra mivel az a tájékoztatási dokumentáció részeként kerül megküldésre 21 nap áll rendelkezésre.**

**A környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében a vélemény megalapozásához a további tájékoztatást adjuk:**

### A módosítással érintett területek:

Az 1. sz. módosítás törlésre került, önálló módosításban került egyeztetésre.

A 2. sz. módosítás egy jelenleg beépítést lehetővé nem tevő gazdasági övezetben van. Az ingatlan teljes területén a külső növényekkel rendelkező sávon belül a borászat szabadtéri göngyölegraktára van. Ez kellemetlenebb képet mutat, mintha egy szabályozott raktárépületben lennének növényzettel takartan. A módosítás éppen a településképp javítását szolgálva engedné raktárépület építését.

Területe a BTSZ F-1, SZ-1, U-1 övezetek területébe esik. Mindegyik övezet előírásainak megfelel.

*A természeti tényezőket nem érinti, a környezeti tényezőkre pozitív hatást gyakorolhatna.*

A 3. sz. módosítás az előző ponttal összefüggő, a Balaton-felvidék egyik legnagyobb borászatának bővítése és meglévő állapothoz igazítása miatt szükséges. Módosításra kerülne a beültetési kötelezettségű terület pontosítása a meglévő épületállományhoz igazítva és a talaj lehetőségeit figyelembe véve. Módosulna a beépítési százalék és a zöldfelület min. nagysága, valamint az építménymagasság, mely a technológia miatt szükséges.

Területe a BTSZ F-1, SZ-1, U-1 övezetek területébe esik. Mindegyik övezet előírásainak megfelel.

*A természeti tényezőkre nincs hatással, a környezeti tényezőkre hatással lehet.*

A 4. sz. módosítás a Folly arborétum ingatlanainak egységes kertes mezőgazdasági övezetbe helyezése a cél a jelenlegi két kertes mezőgazdasági övezet helyett.

*A természeti és környezeti tényezőkre releváns hatást nem gyakorol a módosítás.*

Az 5. sz. módosítás a TNM rendeletnek megfelelő beépítési százalékra hozza a strand területének különleges strand övezetét annak érdekében, hogy a meglévő épületek átépíthetők lehessenek.

Területe a BTSZ F-1, Ö-3, SZ-1, U-1 övezetek területébe esik. Mindegyik övezet előírásainak megfelel.

*A természeti és környezeti tényezőkre releváns hatást nem gyakorol a pontosítás.*

A 6. sz. módosítás kizárólag a beültetési kötelezettséggel terhelt ingatlanok terepszint alatti beépíthetőségét szolgálja.

*A természeti és környezeti tényezőkre releváns hatást nem gyakorol a pontosítás.*

A 7. sz. módosítás kizárólag egy nem használt kiépítetlen földút megszüntetését szolgálja. Megszűnésével továbbra is minden ingatlan megközelíthető útról.

*A természeti és környezeti tényezőkre releváns hatást nem gyakorol a pontosítás.*

A 8. sz. módosítás egy jelenleg még mezőgazdasági területen húzódó kiépítetlen földút egy szakaszának szabályozási pontosítását szolgálja annak érdekében, hogy a meglévő építmények, pincék ne kerüljenek szanálásra a későbbi útépités érdekében.

*A természeti és környezeti tényezőkre releváns hatást nem gyakorol a pontosítás.*

A 9. sz. módosítás az u.n. 6 ha-os terület (különleges turisztikai övezet) területén a megváltozott tulajdonosi igényekhez igazítja a beültetési kötelezettség pontos helyét és az építési helyeket.

Területe a BTSZ F-1, Ö-3 települési, SZ-1 települési, és U-1 övezetek területébe esik. Mindegyik övezet előírásainak megfelel.

*A természeti környezetre nincs hatással, a környezeti tényezőkre kisebb hatást gyakorolhat.*

A 10. sz. módosítás kizárólag egy meglévő közút szabályozási szélesség növelését szolgálja egyoldali járda építhetősége céljából.

*A természeti és környezeti tényezőkre releváns hatást nem gyakorol a pontosítás.*

**A fent felsorolt módosítások közül csak a 2. 3. és 9. sz. módosítások gyakorolhatnak kizárólag a környezeti tényezőkre kisebb pozitív, vagy negatív hatást, így az alábbiakban csak ezekkel a módosításokkal foglalkozunk.**

A BTSZ övezeteinek mindenben megfelelnek a módosítások után is, ezért az övezetek lehatárolására nincs szükség.

Badacsonytomaj térségében értékes, sérülékeny tájalkotó elemként a természetközeli állapotokat tükröző erdő- és szőlőterületek emelhetők ki. Ezen értékes erdő- és szőlőterületek országos ökológiai hálózat mag- és pufferrterületébe, valamint Natura 2000 és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területei közé tartoznak.

**A tervezett módosítás területét egyedül a 9. sz. módosításnál érinti az Ö-3 települési övezete, valamint a nemzeti park területét a 2. sz. módosítás területe. A többi esetben nem érintik ezek a védelmi kategóriák, a program nem ütközik a nemzetközi, országos és helyi szintű természetvédelmi célokkal. A módosítás a település térszerkezeti rendszerét jellemezően nem érinti.**

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése.

1.1. A módosítás területfelhasználási kategória váltással nem jár.

1.2. A felsőbbrendű jogszabályokkal összhangban készült településrendezési eszközöknek megfelelően területfelhasználási kategória váltás nem fog történni. A módosítások kismértékű környezeti, tájképi változással bírnak, a környezeti vizsgálat szempontjából releváns. A változást csökkentendő a HÉSZ-ben kötelező beültetés lesz előírva a közterületek felől.

1.3. A módosítás kiterjed az elhelyezhető épület nagyságára, szerkezetére, anyagaira és látványvédelmére is.

1.4. A 2. sz. módosításnál egyedi előírások lesznek a tájba illesztés miatt az építménymagasságra és a tető kialakításra, hasonló képpen a 3. sz. módosításnál is.

1.5. A tervezés folyamán nem merültek fel bizonytalansági tényezők, minden szükséges adat és ismeret meg volt a döntés előkészítéséhez és a vizsgálathoz, mivel a 2. sz. módosításnál a látható göngyöleg tömeget kell figyelembe venni, a 3. sz. módosításnál meglévő beépítési terv rendelkezésre áll, a 9. sz. módosításnál pedig megadásra került a tervezési program paraméter sora.

## 2. Változatok vizsgálata:

2.1. A módosítások jellege miatt változatok nem merültek föl.

2.2. A módosítás illeszthető a hatályos felsőbbrendű tervekhez, így a valós tevékenységekhez jobban illeszkedő szabályozás születhet, kevesebb konfliktust okozva a fejlesztéseknél.

## 3. A terv környezeti hatásainak, következményeinek feltárása:

3.1. A módosítás megfelel a valós használatuknak és környezetükre így szabályozottan jóval kisebb veszélyt és terhet jelent, mintha azokat nem vennénk figyelembe. Mivel a változás beilleszthető a felsőbb szintű hazai és nemzetközi közösségi célokba és jogszabályok adta keretekbe, ezért potenciálisan kisebb veszélyt és terhet jelent a későbbiekben a szabályozatlan állapothoz képest.

3.2. A jogszabályok által lehetővé tett változtatás révén a szabályozott és keretek közé szorított módosítás kismértékű (szabályozott épület megjelenése, forgalom, parkolás) környezeti veszélyei miatt beilleszthető a környezetvédelmi célok és szempontok rendszerébe.

3.3. A módosítás pontosan meghatározza a beépítési, építészeti és környezeti feltételeket, mivel ismert kidolgozott és elfogadott programra épül. Így kontrollálható változást jelent a környezetre.

3.4.

3.4.1. A változás a 2. és 3. sz. módosítás esetén újabb épület megjelenését teszi lehetővé, de ezek a meglévő állapoton részben javítanak (2. sz. módosítás) ill. illeszkedik a meglévőkhöz 3. sz. módosítás, ill. a 9. sz. módosításnál összességben változást nem jelent. Így környezetére az eddigitől eltérő, de valószínűsíthetően a szükséges és tevékenységéből fakadónál nagyobb káros hatással nem bír.

3.4.2. A környezet eltartó képessége nem változik, mivel meglévő gazdasági területeken meglévő eddig is igénybe vett területet érint kizárólag a 2. és 3. sz. módosításnál, míg a 9. sz. módosításnál csak kisebb korrekció történik intenzitás növekedés nélkül.

3.4.3. Környezeti probléma eddig nem lépett fel, a módosulások igyekeznek a tervezett állapotokat ellenőrizhetően és betarthatóan szabályozni és a környezetre gyakorolt hatásukat az ellenőrizhető előírások révén a leoptimálisabbra hozni.

3.5.

3.5.1. Természeti erőforrást a változások közvetlenül nem vesznek igénybe. A módosulások természeti erőforrás igénybe vétele nem változik, károsanyag kibocsájtás nem nő, összességében a környezet terhelése akár csökkenhet is a szállításokból fakadó károsanyag kibocsájtás elmaradása miatt.

3.5.2. A módosítással ténylegesen beépíthető terület alakul ki a 2. sz. módosítás esetén, de ez a terület ma is ugyanúgy intenzíven igénybe vett szabadtéri göngyölegraktár a maga nem kellemes képi megjelenésével. A többi módosításnál nincs releváns változás.

3.6. A környezetet érő hatások

3.6.1. Jól azonosítható hatások:

3.6.1.1. A környezeti elemeken belül a módosítások összességében változást nem okoznak, mivel új beépíthető terület a 2. sz. módosítást kivéve nem keletkezhet. A 2. sz. módosítás esetében pedig

kedvezőbb település és tájkép is létrejöhet a szabályozás módosításával. A gazdasági épületek építése kellően szabályozott.

3.6.1.2. A környezeti elemek rendszereire (tájra, településre, klímára, ökológiai rendszerre) a fentiekén túl nincs további befolyással. a táji, építészeti és technológiai szabályok illeszkednek a gazdasági terület eddigi előírásaihoz, mely által betarthatók és ellenőrizhetők lesznek a szabályozások. A 9. sz. módosítás ebből a szempontból nem okoz releváns változást.

3.6.1.3. Nincs közvetlen hatással a Natura 2000 területekre.

3.6.1.4. Negatív hatása nincs az érintett emberek egészségi állapotában, társadalmi, gazdasági helyzetüket viszont javíthatja, mivel újabb munkahelyeket eredményez és realisabb megvalósulást eredményez.

A kulturális örökség feltételiben a szabályozott és ellenőrzött építés esetén nem okoz változást.

3.6.2. Közvetett hatások elemzése:

3.6.2.1. Új környezeti konfliktus nem keletkezik a módosítással, mivel szabályozott körülmények közé hozza a társadalmilag szükséges és indokolt fejlesztést.

3.6.2.2. A környezettudatosságot javíthatja a korszerűbb, szabályozottabb állapot. Mivel a használatra és ezzel összefüggésben a környezetét figyelembe vevő szabályozás alakul ki összességében kedvezőbb állapot alakulhat ki a jelenleginél ahol a termékeket többször utaztatni kell, ill. a szabadban tárolni.

3.6.2.3. A változások semmilyen érzékelhető térszerkezeti változást nem okoznak.

3.6.2.4. A helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokat nem érinti.

3.6.2.5. A természeti erőforrások megújulását nem korlátozza.

3.6.2.6. Nem helyi természeti erőforrást a módosítások révén nem alkalmaz.

3.7. A környezeti következmények alapján a terv jelenlegi változata minimális változást okoz.

Az előzők miatt semmilyen negatív környezeti következmény nem várható.

4. A terv megvalósítása következtében várhatóan fellépő egyéb hatások csökkentése érdekében: a helyi építési szabályzatban a környező gazdasági területekhez illeszkedő épületmagyságot, építészeti előírásokat és környezeti kialakítást írunk elő. A 9. sz. módosítás ebből a szempontból releváns változást nem jelent.

5. A módosításokkal nem változnak a funkciókhoz tartozó kibocsátási normák.

6. A tervezett változtatás nem teszi szükségessé a monitorozást.

### **Összefoglalva:**

A fejlesztés nem okoz a korábbinál érezhetően nagyobb környezeti terhelést, a környezeti elemekre, azok rendszereire, folyamataira, szerkezetére nincs kedvezőtlen hatással. Mind az itt élő lakosság, mind az ideiglenesen tartózkodó népesség életminőségére pozitív hatással lesznek a meglévő funkciók részletes szabályozásuk révén.

Fentiek következtében a részletes **környezeti vizsgálat lefolytatása** az önkormányzat véleménye szerint **nem indokolt**.

**Krisztin N. László**  
polgármester



### **III. MELLÉKLETEK**

#### **TERVEZŐI NYILATKOZAT**

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Badacsonytomaj, 2017. augusztus 9.

.....  
Németh Ferenc