

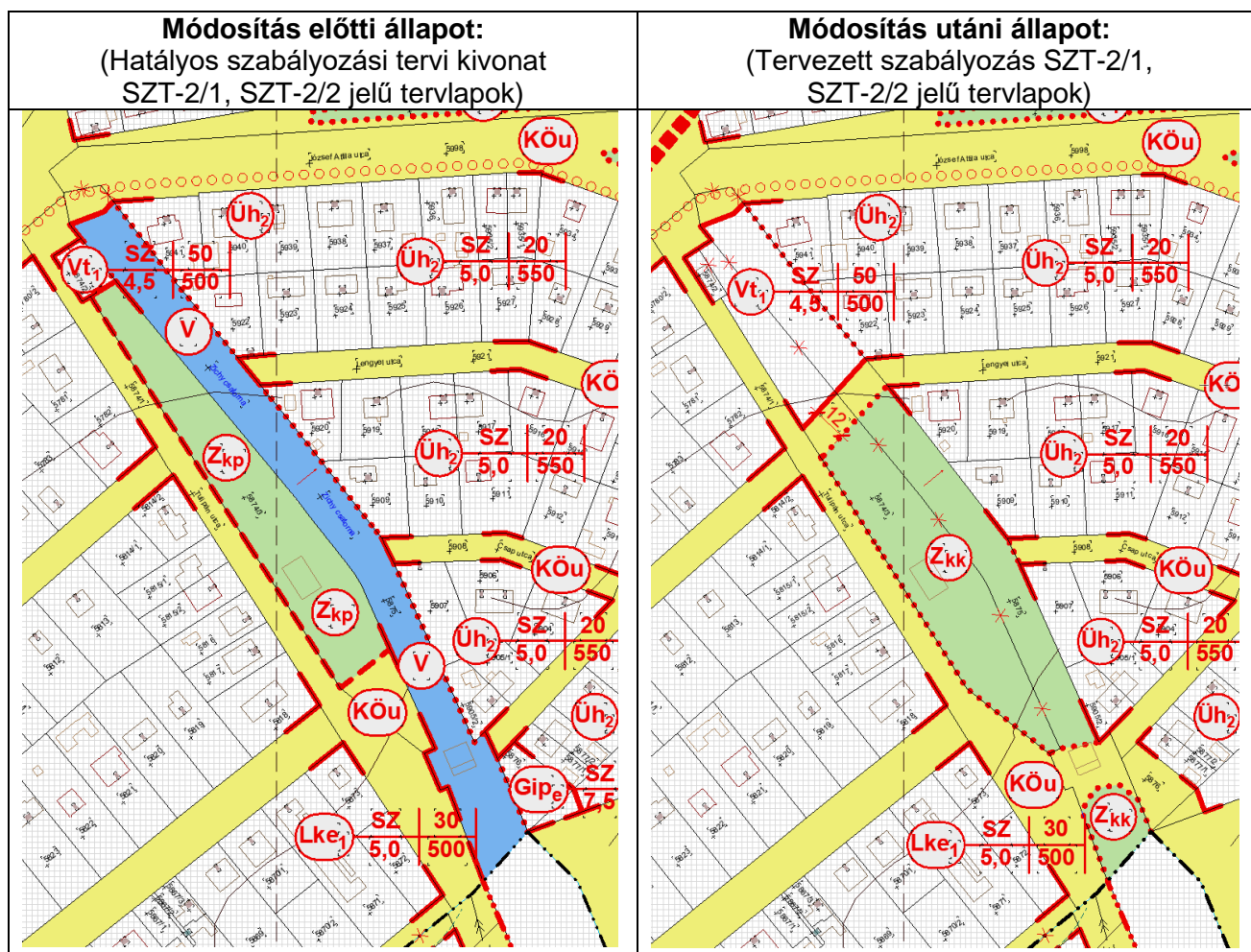
Változtatások bemutatása

Fonyód Város településrendezési eszközeinek 12. számú módosításához

Jsz.: 50-2254/2023

TARTALOMJEGYZÉK:	
1.	Zichy csatorna övezeti átsorolása
2.	Fonyód, 8059/2 és 8059/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása
3.	Fonyód, 07/12 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása
4.	Fonyód, 8729/3 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati sarkának övezeti átsorolása
5.	Sándor utca déli szakasz zsákutcaként kiszabályozott részének rendezése
6.	A Bélatelepi-csatornától nyugatra eső földrészletek hasznosítása
7.	Fonyód B-35, és B-38 jelű vízkivételi helyek és védőidomaik feltüntetése
8.	Fonyód HÉSZ rendelkezések módosítása, kiegészítése

1.	Zichy csatorna övezeti átsorolása:	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	5874/3, 5875.
	Övezet a módosítás előtt:	V, Zkp, Gip _e
	Övezet a módosítás után:	Vt ₁ , Zkk, KÖu
Változtatás leírása:		
	<p>Fonyódon az 5875 hrsz-ú Zichy csatorna már évek óta funkcióját veszítette, vízelvezetésre nem használják, egyes részei már feltöltésre is kerültek. Az önkormányzat így az ingatlant előző tulajdonosától (Hubertus Agráripari Bt.) megvásárolta azzal a céllal, hogy a használaton kívüli - ezáltal elhanyagolt - csatornát és környezetét rendbe hozza, a területet hasznosítsa. Az önkormányzat a módosítás során a csatorna majdnem teljes területét zöldterület-közkert Zkk övezetbe tervezi átsorolni. Kivétel ez alól a csatorna Lengyel és Jegenye utcák folytatásában lévő területe, ezeket az utcákat átkötné az önkormányzat a csatornán keresztül a Tulipán utcára, ezért az utcák folytatásában lévő érintett ingatlanrészeket közlekedési közúti terület KÖu övezetbe sorolja át.</p> <p>A csatorna északi végén egy apró településközpont vegyes övezet is található, melyen jelenleg egy kis zöldséges bolt üzemel, ennek a vegyes övezetnek a területét tervezi az önkormányzat kiterjeszteni déli és keleti irányba, hogy a bolt üzemeltetéséhez és bővítéséhez megfelelő terület álljon rendelkezésre.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<ul style="list-style-type: none">• A módosítás az 5875 hrsz-ú, vízgazdálkodási területben lévő csatorna területét - a Lengyel és a Jegenye utcák folytatását, ill. az északi végében lévő vegyes terület melletti ingatlanrészt kivéve - Zöldterület-közkert Zkk övezetbe sorolja át.• Az utcák átkötése miatt az 5875 hrsz-ú csatorna Lengyel és Jegenye utcák folytatásában lévő ingatlanrésze vízgazdálkodási területből, közlekedési-közúti terület KÖu övezetbe kerül átsorolásra.• A vegyes terület kiterjesztésével az 5875 hrsz-ú csatorna 5874/2 hrsz-ú ingatlan melletti területe, valamint az 5874/3 hrsz-ú zöldterület 5874/2 hrsz-ú ingatlan „alatti” telekrésze a Lengyel utca meghosszabbításáig településközpont vegyes terület Vt₁ építési övezetbe kerül átsorolásra az alábbi beépítési paraméterekkel: Övezet: V, Zkp → Vt Beépítési mód: SZ Építmény magasság: 4,5 m Beépítési százalék: 50% Kialakítható telek területe min.: 500 m² Minimális zöldfelület: 25% <p>A módosítások az ingatlanokat Örökségvédelmi szempontból nem érintik. A HÉSZ zöldterületekre vonatkozó rendelkezése kiegészül a Zkk jelű zöldterület-közkert övezet előírásaival.</p> <p>A hatályos szabályozási terv és a tervezett szabályozás kivágata a következő oldalon kerülnek bemutatásra:</p>	



Jogszabályi megfeleltetések:

2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) megfeleltetése:

Az 5874/3 hrsz-ú zöldterület Fonyód Város Önkormányzat tulajdonát képezi, művelési ágát tekintve kivett megnevezésű. A módosítás során a Trtv. 66.§ (2) bek. alapján az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület jelölendő ki. A Trtv. 51.§ (4) pontja alapján a 66.§ (2) bekezdésben foglalt követelményeket azonban nem szükséges figyelembe venni, mert nem közparkként, vagy közkertként nyilvántartott zöldterület kerül átsorolásra. (Ettől függetlenül az alábbi számítás a jogszabály figyelembevételével került elkészítésre.)

A vegyesterület déli irányú kiterjesztése során az 5874/3 hrsz-ú ingatlanon található zöldterületből 726 m² kerül át új beépítésre szánt területbe, valamint a Zichy csatorna északi végének új beépítésre szánt területbe sorolása során a vízgazdálkodási területből további 1175 m² kerül át településközpont vegyes terület építési övezetbe, ami összesen $726 + 1175 = 1901 \text{ m}^2$ új beépítésre szánt terület kijelölését jelenti.

A Trtv. 12.§ (3) bekezdése alapján új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. Ez azt jelenti, hogy a visszapótlendő 726 m² zöldterület mellett további $1901 \times 0,05 = 95,05 \text{ m}^2$ zöldterület kijelölése szükséges.

Továbbá a 726 m² zöldterület új beépítésre szánt területbe való átsorolása miatt a Trtv 67.§

alapján a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A jogszabály alapján tehát $726 \times 0,1 = 72,6 \text{ m}^2$ további zöldterület jelölendő ki.

Összességében $726 + 95,05 + 72,6 = 894 \text{ m}^2$ új zöldterület jelölendő ki ezen a területen.

A hatályos szabályozási terv az 5874/3 hrsz-ú ingatlanon 3204 m^2 zöldterületet jelöl, amely a módosítás során 5334 m^2 -re növekszik. A különbözet: $5334 - 3204 = 2130 \text{ m}^2$, amely 1236 m^2 -el több zöldterületkijelölést jelent a jogszabályban előírtaknál, valamint a településszerkezeti kapcsolat is megvalósul a kijelölés során. **A módosítás tehát a fenti előírásoknak megfelel.**

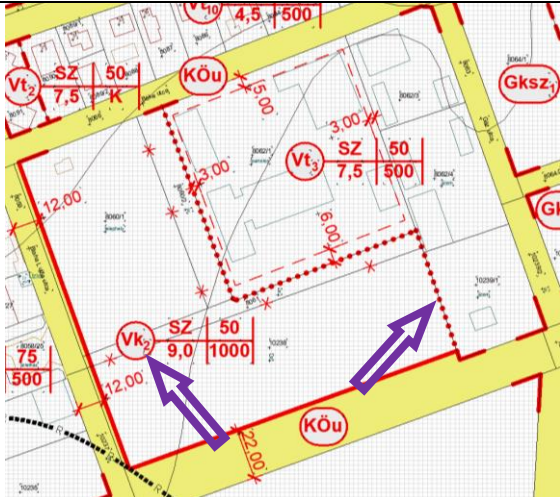
A Trtv. 51.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

Fonyód településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása előtti és az átsorolások utáni zöldterületek kimutatását az alátámasztó munkarészek közt szerepeltetett **V-1** és **V-2** jelű vizsgálati lapok tartalmazzák. A vizsgálat során kimutatásra került, hogy a településrendezési eszközök 12. számú módosítását követően a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-át jóval meghaladja, tehát **a módosítás a jogszabálynak megfelel.**

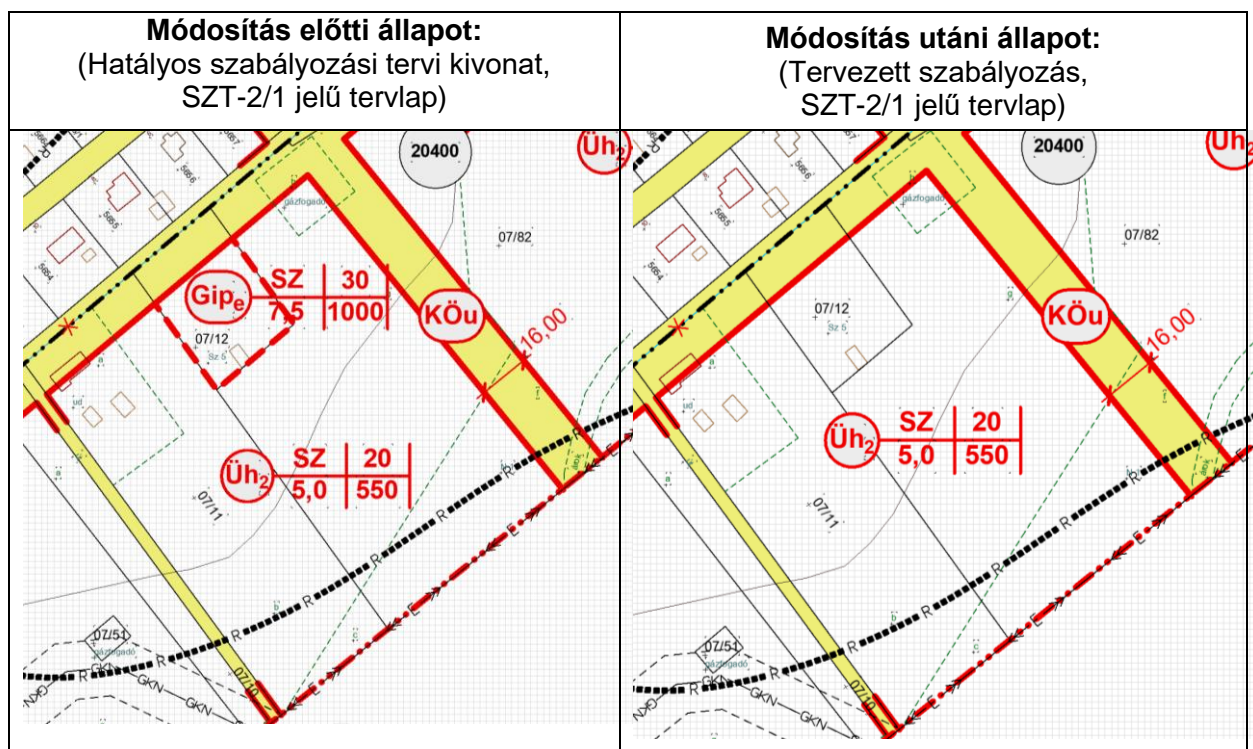
1997. évi LVIII. törvény - Étv.- megfeleltetése:

A módosítás során a településközpont vegyes építési övezet kiterjesztésének hatására a csatorna és a közpark területén 1901 m^2 új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján, új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A többi módosítási pontot is figyelembe véve csak ennél és az 5. módosítási pontnál keletkezik új beépítésre szánt terület, amelyek nagysága összességében az 1 hektárt nem haladják meg ($1901 + 331 = 2232 \text{ m}^2 = 0,2232 \text{ ha}$), ezért a módosítások során biológiai aktivitásérték számítás nem készül, figyelemmel a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésére.

2.	Fonyód 8059/2, 8059/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti átsorolása:	
	Kezdeményező:	Telektulajdonos
	Érintett helyrajzi számok:	8059/2, 8059/3
	Övezet a módosítás előtt:	V _{k2}
	Övezet a módosítás után:	V _{t3} , V _{t19} ,
Változtatás leírása:		
	<p>Fonyód, 8059/3 hrsz-ú ingatlant a hatályos szabályozási terv központi vegyes terület V_{k2} építési övezetbe sorolja. Az ingatlan a hatályos szabályozási terven még látható 10238 hrsz-ú ingatlan megosztásával alakult ki. A 8059/3 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa telkét a szomszédos V_{t3} jelű településközpont vegyes terület építési övezet telkeihez szeretné csatolni, azonban az eltérő övezeti besorolás ezt nem teszi lehetővé. Az ingatlan tulajdonosa ezért telkének övezeti átsorolását kérelmezte az önkormányzatnál V_{t3} jelű építési övezetbe.</p> <p>Továbbá a módosítás a 8059/2 hrsz-ú ingatlant központi vegyes (V_{k2}) építési övezetből településközpont vegyes (új V_{t19}) építési övezetbe sorolja át, a tervezett munkásszálló elhelyezés lehetőségének biztosítása céljából.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>A módosítás során a 8059/3 hrsz-ú ingatlan esetében az övezeti besorolás módosul V_{k2} jelű központi vegyes terület építési övezetről V_{t3} jelű építési övezetre, valamint az övezetben a hatályos terven jelölt építési hely törlésre kerül. Az átsorolás a beépítési paraméterekben az alábbi változásokat eredményezi:</p> <p>Övezet: V_{k2} → V_{t3} (módosul) Beépítési mód: SZ - szabadon álló → SZ - szabadon álló (nem módosul) Építmény magasság: 9,0 m → 7,5 m (módosul) Beépítési százalék: 50% → 50% (nem változik) Kialakítható telek területe min.: 1000 m² → 500 m² (módosul) Minimális zöldfelület: 25% → 25% (nem változik)</p> <p>A módosítás során továbbá a 8059/2 hrsz-ú ingatlan esetében az övezeti besorolás módosul V_{k2} jelű központi vegyes terület építési övezetről egy új V_{t19} jelű építési övezetre, ahol a beépítési paraméterek közül csak az építménymagasság módosul 9,0 méterről 12,5 méterre.</p>	
Módosítás előtti állapot: (Hatályos szabályozási tervi kivonat, SZT-2/3 jelű tervlap)		Módosítás utáni állapot: (Tervezett szabályozás, SZT-2/3 jelű tervlap)
		

3.	Fonyód, 07/12 hrsz-ú ingatlan övezeti átsorolása:	
	Kezdeményező:	Telektulajdonos
	Érintett helyrajzi számok:	07/12
	Övezet a módosítás előtt:	Gip _e
	Övezet a módosítás után:	Üh ₂
Változtatás leírása:		
	<p>Fonyód, 07/12 hrsz-ú ingatlant és annak telektömbjét a hatályos szabályozási terv már korábban belterületbe csatolta. A megszűnt DRV-s átemelő telke már magántulajdonban van, amelyet a hatályos szabályozás egyéb ipari terület Gip_e építési övezetként jelöli. A tulajdonos kérelmezte telkének hétvégiházás üdülőterület Üh₂ építési övezetbe történő átsorolását a telektömb többi ingatlanjával megegyezően. Az ingatlanon energiaszolgáltatási és településgazdálkodási célú a település üzemeltetéséhez szükséges vízi-, gáz-, villamos közmű létesítmények már nem találhatók és ezek elhelyezése, valamint termelő, tároló, feldolgozó ipari, tevékenység létesítése az önkormányzat hosszútávú terveiben sem szerepel az ingatlanon, így az önkormányzat a kérelmet támogatja.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>A módosítás során a 07/12 hrsz-ú ingatlan övezeti besorolása módosul Gip_e jelű egyéb ipari terület építési övezetről Üh₂ jelű hétvégiházás építési övezetre. Az átsorolás a beépítési paraméterekben az alábbi változásokat eredményezi:</p> <p><u>Övezet: Gip_e → Üh₂ (módosul)</u> <u>Beépítési mód: SZ - szabadon álló → SZ - szabadon álló (nem módosul)</u> <u>Építmény magasság: 7,5 m → 5,0 m (módosul)</u> <u>Beépítési százalék: 30% → 20% (módosul)</u> <u>Kialakítható telek területe min.: 1000 m² → 550 m² (módosul)</u> <u>Minimális zöldfelület: 25% → 60% (módosul)</u></p> <p>A HÉSZ rendelkezései az érintett építési övezetek vonatkozásában nem módosulnak.</p> <p>Örökségvédelmi szempontból a módosítással érintett 07/12 hrsz-ú ingatlan teljes területét a 20400 azonosító számú régészeti lelőhely érinti, ezért földmunkával járó építési tevékenység esetén az örökségvédelmi vizsgálati munkarészben foglaltak betartása szükséges!</p> <p>A hatályos szabályozási terv és a tervezett szabályozás kivágatai a következő oldalon kerülnek bemutatásra:</p>	



4.	Fonyód, 8729/3 hrsz-ú ingatlan dél-nyugati sarkának övezeti átsorolása:	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi szám:	8729/3
	Övezet a módosítás előtt:	Vt ₃
	Övezet a módosítás után:	Vt ₃ , KÖ-mű

Változtatás leírása:

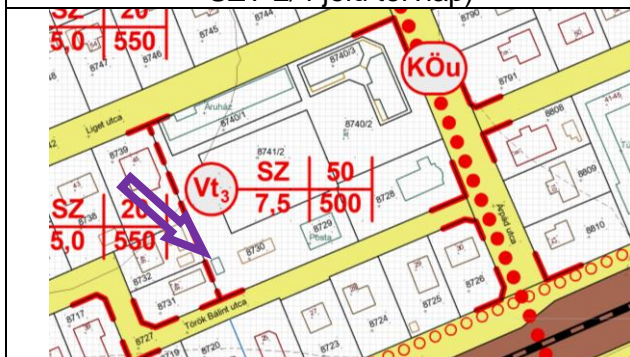
A 8729/2, 8740/1 és 8741/2 hrsz-ú ingatlanokból az önkormányzat telekcsoport újraosztással három telket alakított ki, melyek közül a 8729/3 hrsz-ú telek dél-nyugati sarkában egy villamos transzformátor állomás található. A transzformátor területét az ingatlanból az önkormányzat le szeretné alakítani, de az övezetben a minimálisan kialakítható telekméret ezt nem teszi lehetővé, valamint a meglévő funkció sem egyezik a hatályos településközpont vegyes építési övezeti besorolással, így az önkormányzat az érintett ingatlanrészt a funkciójának megfelelően KÖ-mű jelű közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület övezetbe tervezi átsorolni.

Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:

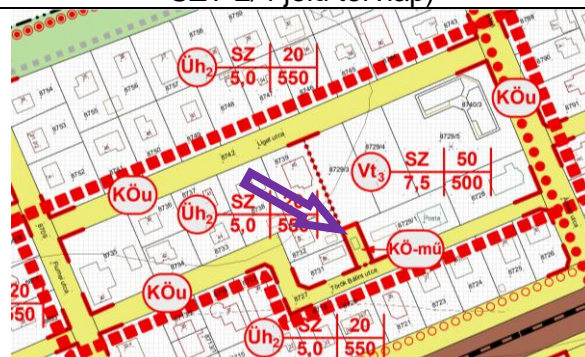
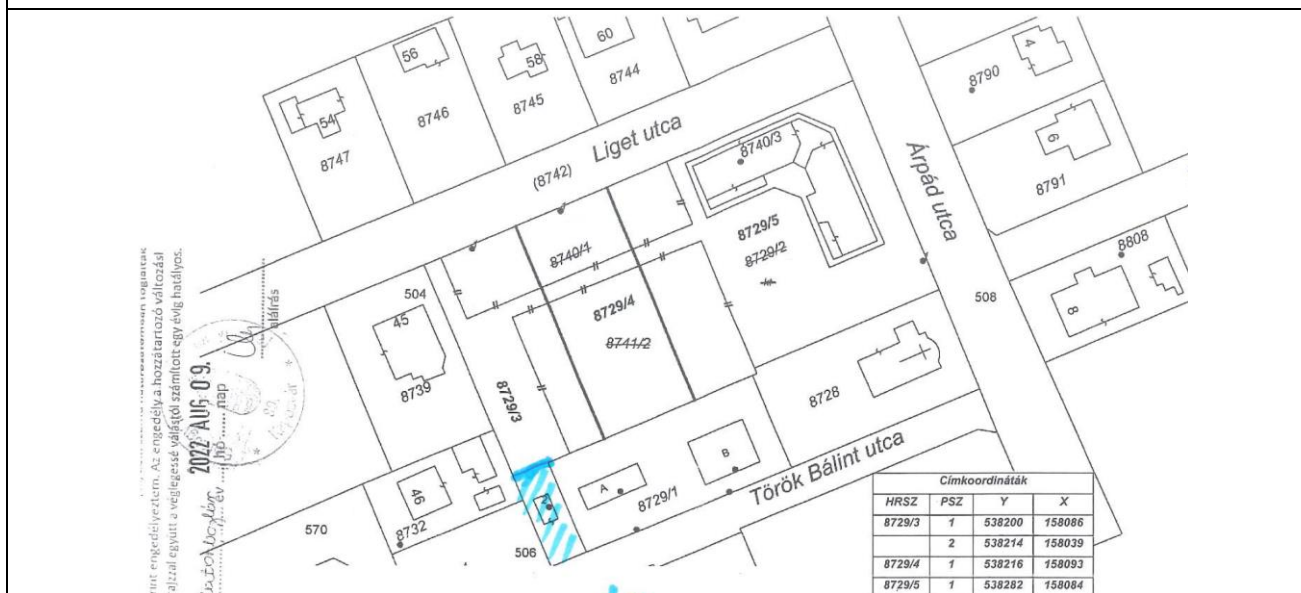
A módosítás során a transzformátor állomás által érintett ingatlanrész Vt₃ építési övezetből KÖ-mű jelű beépítésre nem szánt közműelhelyezési terület övezetbe kerül átsorolásra.

Módosítás előtti állapot:

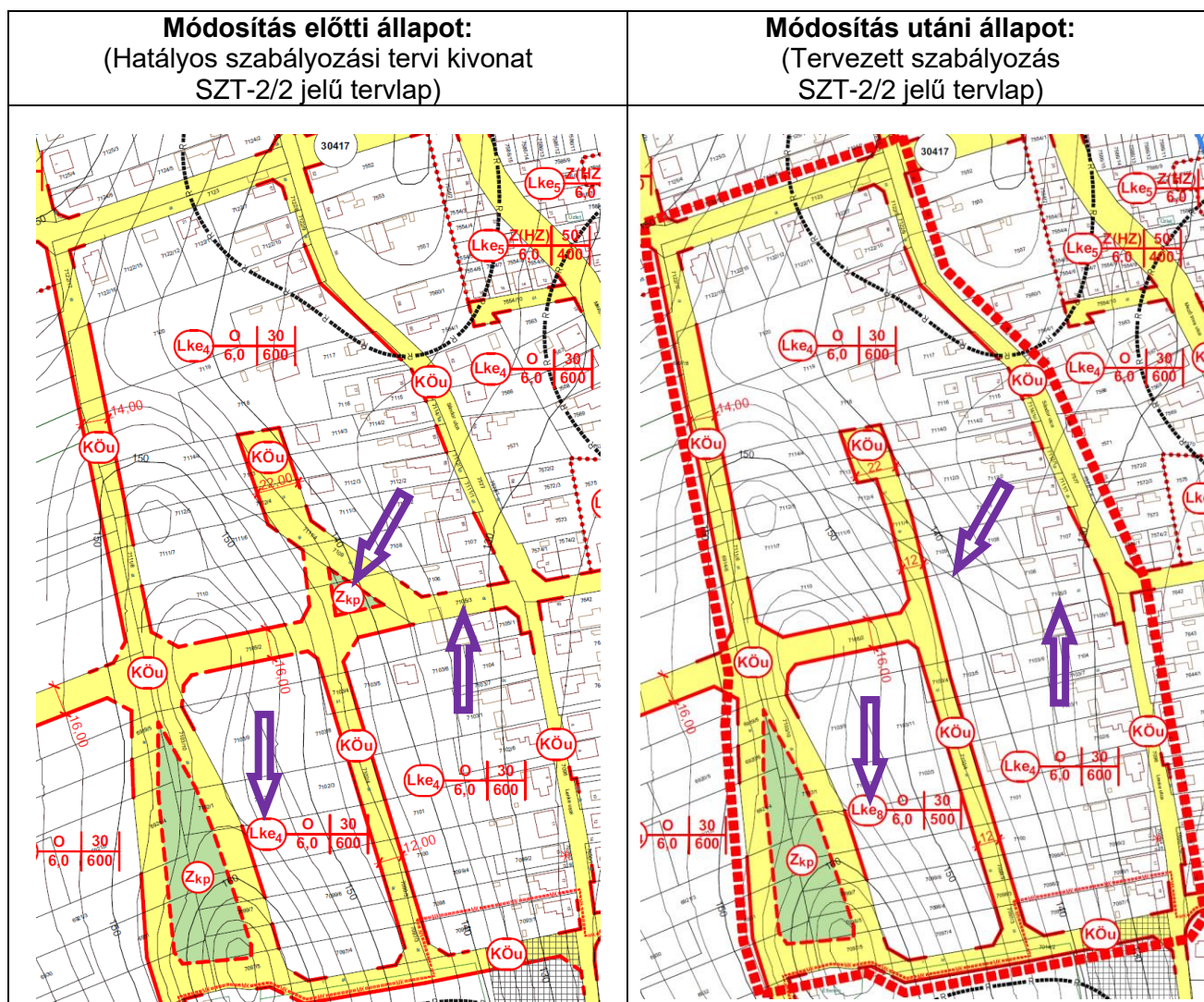
(Hatályos szabályozási tervi kivonat
SZT-2/4 jelű tervlap)

**Módosítás utáni állapot:**

(Tervezett szabályozás
SZT-2/4 jelű tervlap)

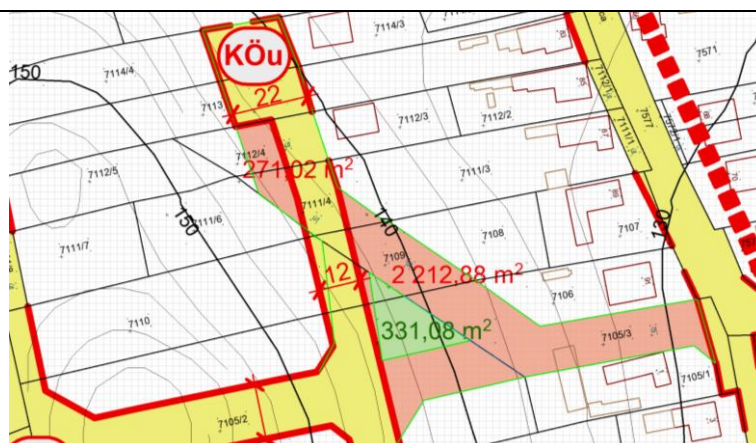
**Változási vázrajz:**

5.	Sándor utca déli szakasz zsákutcaként kiszabályozott részének rendezése:	
	Kezdeményező:	Önkormányzat
	Érintett helyrajzi számok:	7105/2, 7105/3, 7109, 7110, 7111/4, 7111/6, 7112/4.
	Övezet a módosítás előtt:	Lke ₄ , KÖu, Z _{kp} .
	Övezet a módosítás után:	Lke ₄ , Lke ₆ , KÖu.
Változtatás leírása:		
	<p>Fonyódon a Sándor utca déli szakaszának nyugati folytatásában jelölt közút egy felépítményen megy keresztül. Az épület már az út tervezett kiszabályozása előtt is ott állt, ezért a tulajdonos kérte az út jelölésének megszüntetését. Az önkormányzat a kérést megvizsgálta és úgy döntött, hogy a Sándor utca déli szakaszának nyugati irányú meghosszabbítását törli a szabályozási tervről, és a zsákutca nyomvonalán is módosít, valamint a 331 m² háromszög alakú tervezett zöldterületet is törli a szabályozási tervről, mivel az út nyomvonalának módosítása a zöldterületi funkciót is okafogyottá tette.</p> <p>Továbbá a módosítással érintett telektömb dél-nyugati részén - az útelágazásban tervezett közpark keleti oldalán található telkek övezeti besorolását módosítja Lke₄ építési övezetről egy új Lke₈ jelű építési övezetre lakossági kérelmek alapján. A tervezett közpark és az útelágazás jelentős területeket sajátít ki a telektulajdonosok ingatlanjaiból, ennek következtében – a közterületek leadását követően - telkeik megosztása már nem lehetséges az övezetre vonatkozó minimálisan meghatározott telekméret (600m²) miatt. Az önkormányzat a telektulajdonosok kérését elfogadta és a jelentős közterületi korlátozások kompenzálására az ingatlanok telektömbjét egy új Lke₈ jelű építési övezetbe sorolja át, mely építési övezetben kisebb telkek kialakítása is megvalósítható (a minimális telekméret 600 m²-ről 500 m²-re módosul a többi paraméter megtartása mellett).</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>A megszüntetett és módosított útszakaszok és zöldterület „alatti” területrészek övezeti besorolása Lke₄ jelű kertvárosias lakóterület építési övezetre módosulnak. Valamint az útelágazás keleti oldalán lévő lakótömb övezeti besorolása Lke₄ jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetről Lke₈ jelű Kertvárosias lakóterület építési övezetre módosul. Az átsorolás a beépítési paraméterekben az alábbi változásokat eredményezi:</p> <p>Övezet: Lke₄ → Lke₈ (módosul) Beépítési mód: O - oldalhatáron álló → O - oldalhatáron álló (nem változik) Építmény magasság: 6,0 m → 6,0 m (nem változik) Beépítési százalék: 30% → 30% (nem változik) Kialakítható telek területe min.: 600 m² → 500 m² (módosul) Minimális zöldfelület: 50% → 50% (nem változik)</p> <p>Továbbá a hatályos HÉSZ 8.§ (1) bekezdésében szereplő táblázat kiegészül egy új Lke₈ jelű építési övezettel.</p> <p>Örökségvédelmi szempontból a módosítással érintett telektömb északi sarkát a 30417 azonosító számú régészeti lelőhely érinti, ezért földmunkával járó építési tevékenység esetén az örökségvédelmi vizsgálati munkarészben foglaltak betartása szükséges!</p>	



Jogszabályi megfeleltetések:

2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) - megfeleltetése:



A fenti vizsgálat alapján látható, hogy a módosítás során $271,02 + 2212,88 = 2484 \text{ m}^2$ közlekedési-közüti terület kerül megszüntetésre, így a beépítésre szánt terület 2484 m^2 -el növekszik, a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt. A 2023.07.01-től hatályos 419/2021.(VII.15.) számú Korm. rendelet 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja alapján:

„(4) Helyi építési szabályzat módosítása során nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek

b) ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.”

Az új jogszabályi környezet értelmében tehát az útterületek megszüntetése nem eredményez új beépítésre szánt terület kijelölést, ezért Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény új beépítésre szánt terület kijelöléssel, növeléssel kapcsolatos előírásai nem relevánsak a módosítás során.

A változtatás során továbbá 331 m² zöldterület kerül megszüntetésre. A Trtv. 66.§ (2) bek. alapján az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület jelölendő ki. (A Trtv. 51.§ (4) pontja alapján a 66.§ (2) bekezdésben foglalt követelményeket nem szükséges figyelembe venni, mert nem közparkként, vagy közkertként nyilvántartott zöldterület kerül átsorolásra. Ettől függetlenül az alábbi számítás a jogszabály figyelembevételével került elkészítésre.)

Átsorolással érintett zöldterülettel azonos zöldterület tehát: 331 m². Továbbá a 331 m² zöldterület új beépítésre szánt területbe való átsorolása miatt a Trtv 67.§ alapján a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A jogszabály alapján tehát $331 \times 0,1 = 33,1$ m² további zöldterület jelölendő ki.

Összességében $331 + 33,1 = 364$ m² új zöldterület jelölendő ki.

A 3. számú módosítási pont (Zichy csatorna övezeti átsorolása) során 1236 m²-el több zöldterület került kijelölésre, mint a jogszabályban előírt érték. Ezt a többlet zöldterületet az önkormányzat ennél a módosítási pontnál beszámítja. **A módosítás során tehát a jogszabályban előírt zöldterületkijelölés teljesül.**

A Trtv. 51.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján a település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.

Fonyód településrendezési eszközeinek 12. számú módosítása előtti és az átsorolások utáni zöldterületek kimutatását az alátámasztó munkarészek közt szerepeltetett **V-1** és **V-2** jelű vizsgálati lapok tartalmazzák. A vizsgálat során kimutatásra került, hogy a településrendezési eszközök 12. számú módosítását követően a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-át jóval meghaladja, tehát **a módosítás a jogszabálynak megfelel.**

1997. évi LVIII. törvény - Étv.- megfeleltetése:

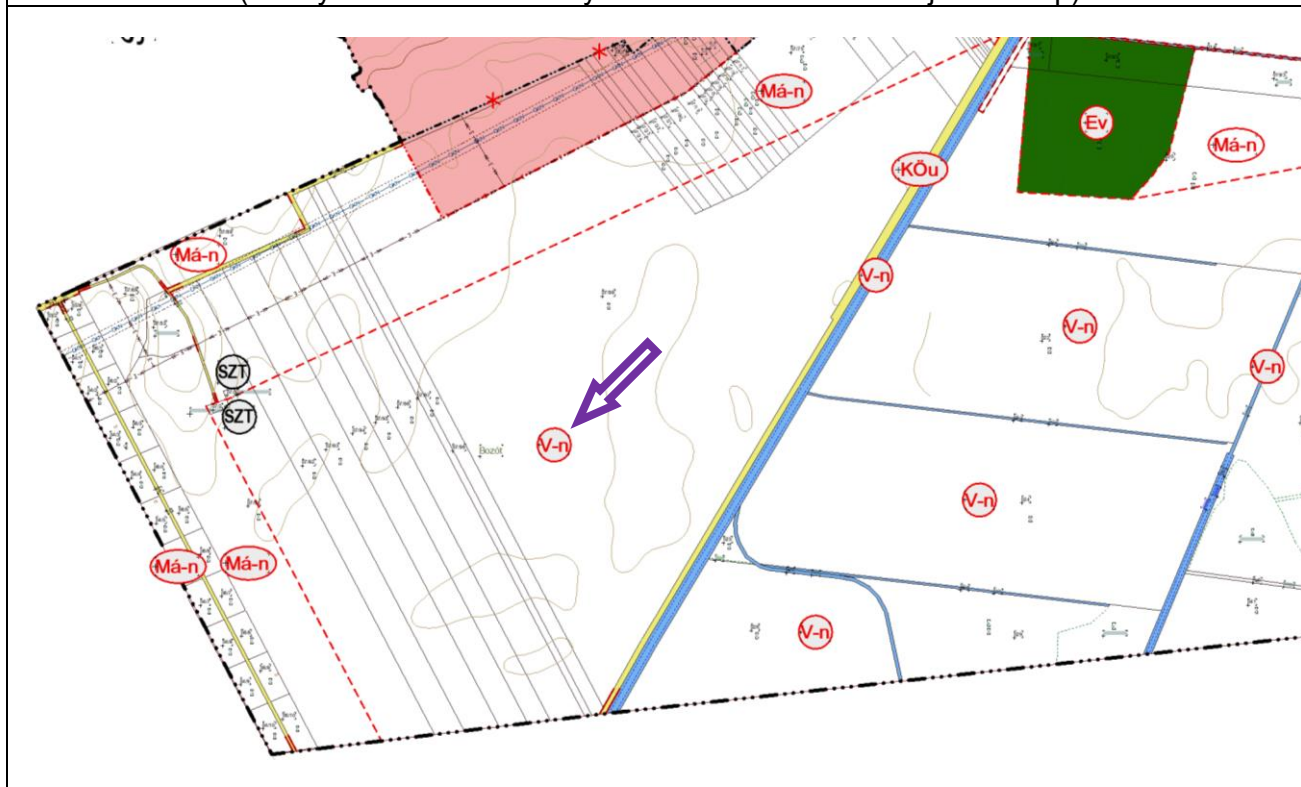
A módosítás során a zöldterület megszüntetésének hatására 331 m² új beépítésre szánt terület kerül kialakításra.

Az Étv. 7.§ (3) bekezdésének b) pontja alapján, új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet. A többi módosítási pontot is figyelembe véve csak ennél és az 1. módosítási pontnál keletkezik új beépítésre szánt terület, amelyek nagysága összességében az egy hektárt nem haladják meg ($1901+331=2232\text{m}^2 = 0,2232$ ha), ezért a módosítások során biológiai aktivitásérték számítás nem készül, figyelemmel a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdésére.

6.	A Bélatelepi-csatornától nyugatra eső földrészletek hasznosítása:	
	Kezdeményező:	Telektulajdonos
	Érintett helyrajzi számok:	07/92, 07/93, 07/94, 07/95, 07/96, 07/97, 07/98, 07/103, 07/104.
	Övezet a módosítás előtt:	Má-n, V-n
	Övezet a módosítás után:	Má-n, Má-1
Változtatás leírása:		
	<p>Fonyódon a Bélatelepi-csatornától nyugatra eső 07/92, 07/93, 07/94, 07/95, 07/96, 07/97, 07/98, 07/103, 07/104 hrsz-ú földrészleteken a tulajdonos legeltetési állattartással kíván foglalkozni családi léptékben. Az elhanyagolt, nagy legelőterületek hasznosítását Fonyód Város Önkormányzata is fontosnak tartja. Magyarországon a kezeletlen gyepek fenntartása a legelő-, taposó-, trágyázó állatok jelenlétét igényli, hiszen a legeltető állattartás a talaj tápanyagpótlásában, a kultúrtáj megőrzésében és annak fenntartásában játszik fontos szerepet. Egyes fűfélék kifejezetten igénylik a taposást, mivel növekedésükhöz és bokrosodásukhoz ez elengedhetetlen, új hajtásaik ennek következményei. Az optimális talaj pedig csak a jó vízellátottság és jó tápanyag-visszapótlás esetén alakul ki. Ehhez nyújt segítséget a legeltetési állattartás. Legideálisabb, ha többféle állat járja át a területeket (pl.: juh, marha, ló, stb.) mert mindegyik más mélységig legel, más-más növényeket kedvel, így kiegészítik egymást és megakadályozzák a gyomosodást.</p> <p>A terület tulajdonosa mintegy 30 szarvasmarhát szeretne ridegtartás formájában tartani a területen, melyek téli „elszállásolásához” lábakon álló, fedett, nyitott beálló kerülne kialakításra. A hatályos szabályozási terv az ingatlanokat V-n jelű nem beépíthető vízgazdálkodási terület övezetbe és Má-n jelű nem beépíthető általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolja, ezekben az övezetekben azonban még egy nyitott, fedett beálló létesítése sem lehetséges.</p> <p>A módosítás során a felsorolt ingatlanok teljes területe beépítésre nem szánt Má₁ jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerül átsorolásra, ahol a nyitott fedett beálló elhelyezésre kerülhet a HÉSZ 26.§ (8) bekezdése alapján a tájképi és helyi népi építészeti hagyományokat figyelembe vevő, a táj jellegét erősítő módon.</p> <p>Magyarország és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve a Bélatelepi csatornától nyugatra lévő külterületi ingatlanokat mezőgazdasági térségként jelöli, ezért a vízgazdálkodási övezet előírása a területen nem indokolt. A területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete és a Natura 2000 különleges madárvédelmi terület (SPA) fedi le, valamint az északi területrészeket a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete is érinti, ezért a környezet védelméért felelős szervek megkeresése szükséges annak eldöntésére, hogy környezeti hatásvizsgálat lefolytatását szükségesnek tartják-e a módosításhoz.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>A felsorolt ingatlanok teljes területe V-n és Má-n övezetekről Má₁ övezetre módosul, valamint a Bélatelepi-csatornától nyugatra eső – felsorolásban nem szereplő – ingatlanok V-n övezettel érintett telekrészei Má-n övezeti besorolásba kerülnek átsorolásra.</p>	

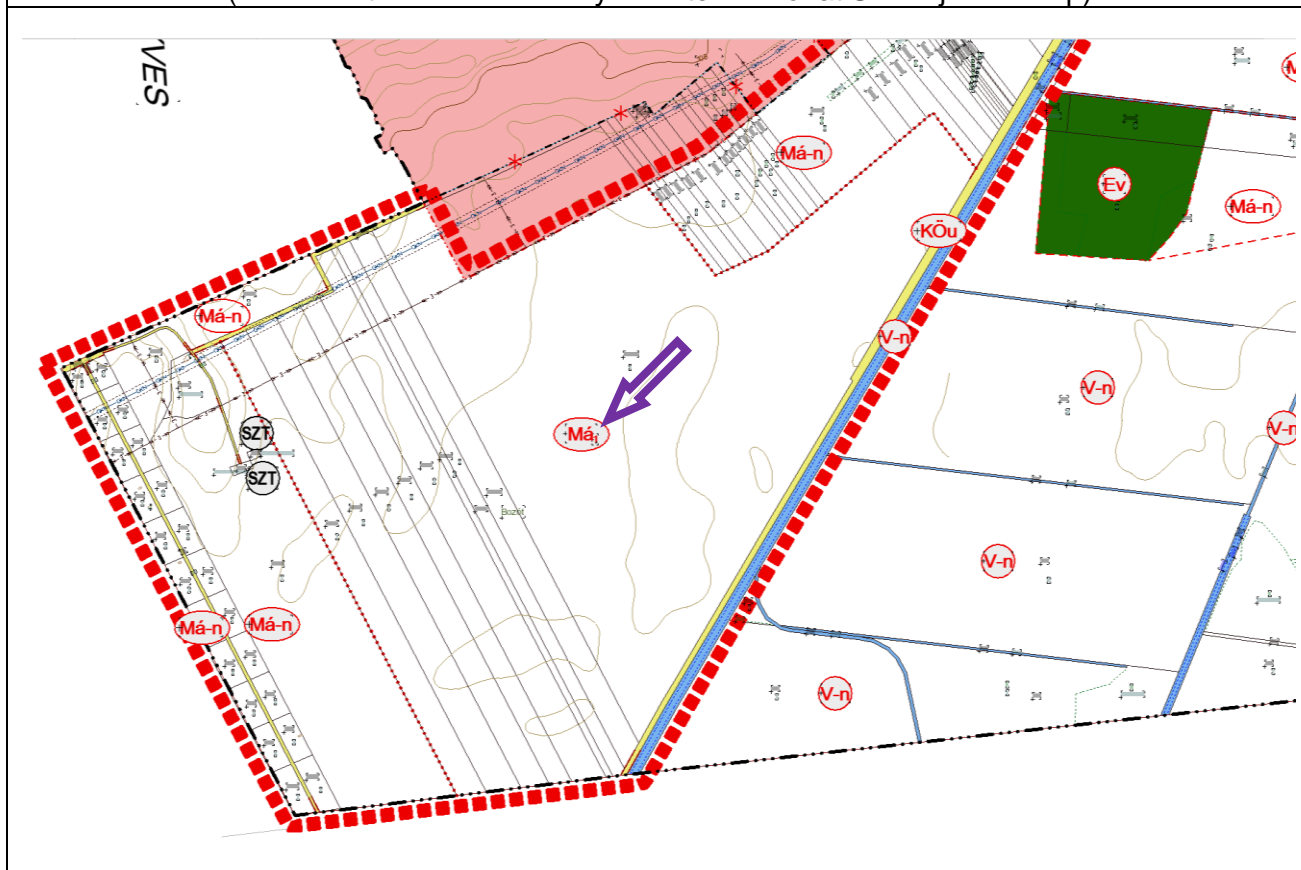
Módosítás előtti állapot:

(Hatályos külterület szabályozási tervi kivonat SZT-1 jelű tervlap)

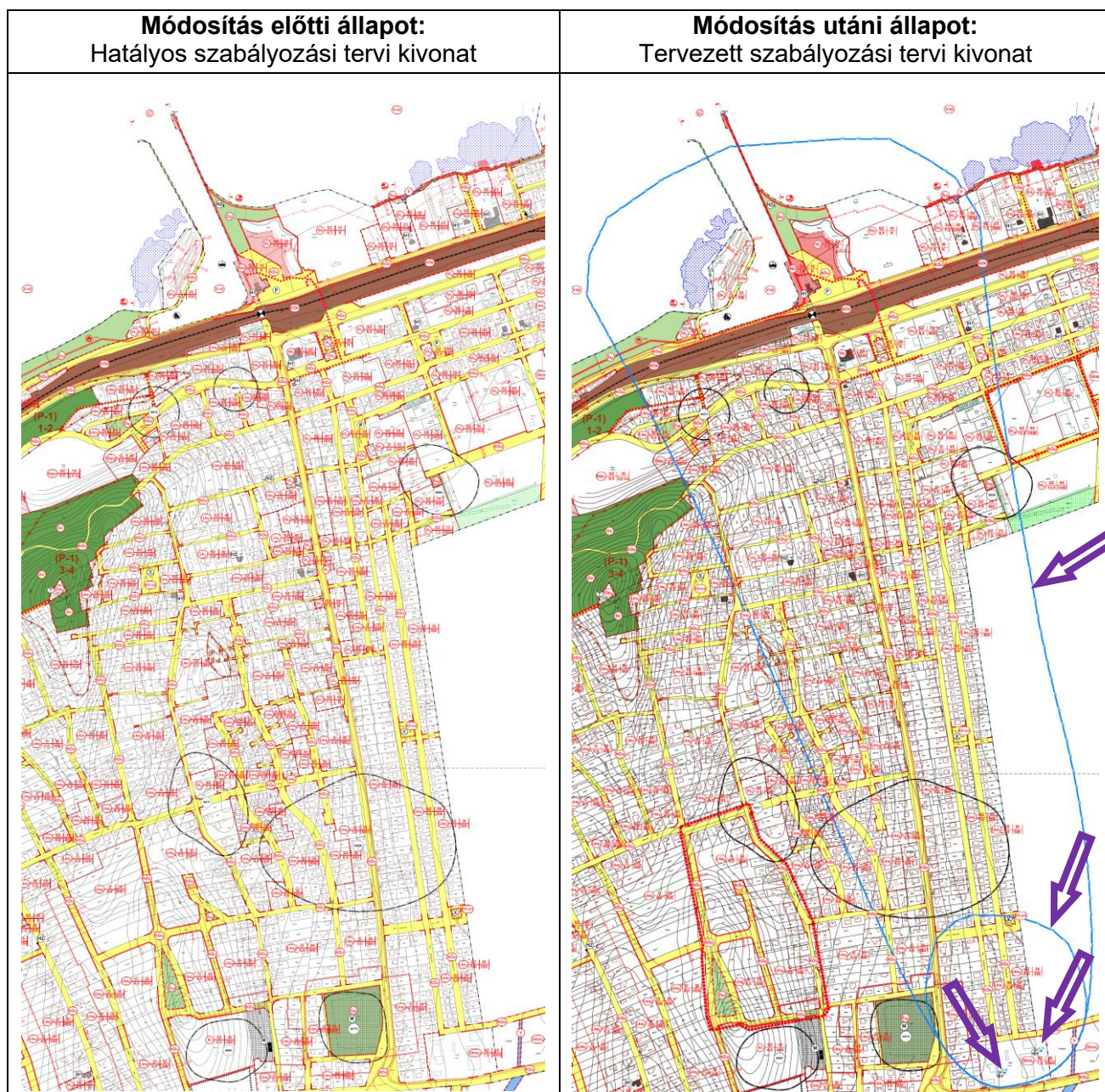


Módosítás utáni állapot:

(Módosított külterület szabályozási tervi kivonat SZT-1 jelű tervlap)



7.	Fonyód B-35, és B-38 jelű vízkivételi helyek és védőidomaik feltüntetése:	
	Kezdeményező:	Budapest Főváros Kormányhivatalának Népegészségügyi Főosztálya
	Érintett helyrajzi szám:	7978/2 hrsz (kutak helye)
	Övezet a módosítás előtt:	Gksz ₃
	Övezet a módosítás után:	Gksz ₃
Változtatás leírása:		
	<p>- Fonyód településrendezési eszközeinek 11. számú - a „Balatoni Bringakör”-re vonatkozó - módosítása során Budapest Főváros Kormányhivatalának Népegészségügyi Főosztálya megállapította, hogy a módosítással érintett területek egy része a „Fonyód B-35 OKKK” számú természetes ásványvizes kút kijelölt hidrogeológiai védőidom „B” zónájába esik.</p> <p>A vízbázis védelme szempontjából a város településrendezési eszközeinek módosítása során szükséges a Kút kijelölt hidrogeológiai „B” védőidoma esetében <i>a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. {VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben -,1. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások</i> -előírt korlátozásainak betartása.</p> <p>Budapest Főváros Kormányhivatalának Népegészségügyi Főosztálya által kért B-35, és B-38 jelű vízkivételi helyek (kutak) és azok védőidomai a kapott adatszolgáltatás alapján a szabályozási tervre feljelölésre kerülnek, valamint a hivatkozott jogszabály korlátozásainak betartására vonatkozó rendelkezés a helyi építési szabályrendeletbe beépítésre kerül a kérésnek megfelelően.</p>	
Övezeti előírásokban történt jelentősebb változás:		
	<p>A módosítás során a kutak és azok védőtávolságai feljelölésre kerülnek, valamint Fonyód Város Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének megállapításáról szóló 16/2010. (VI.25.) önkormányzati rendelet 32.§-a, a következő (15) bekezdéssel egészül ki:</p> <p><i>„(15) A palackozóüzem vízbázisául szolgáló Fonyód B-35, B-38 jelű kutak védelme érdekében, Fonyód szabályozási tervén jelölt vízbázis hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetek esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló Kormányrendeletben a védőterületek és védőidomok övezeteire előírt korlátozások betartása szükséges.”</i></p> <p>A hatályos szabályozási terv kivonata és a tervezett szabályozási tervi kivonat a következő oldalon kerülnek bemutatásra:</p>	



8.	HÉSZ rendelkezések módosítása, kiegészítése:		
	<table> <tr> <td data-bbox="284 271 715 331">Kezdeményező:</td><td data-bbox="715 271 1474 331">Önkormányzat, Állami főépítész</td></tr> </table>	Kezdeményező:	Önkormányzat, Állami főépítész
Kezdeményező:	Önkormányzat, Állami főépítész		
Változtatások leírása:			
11.1.	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2.§ (12) bekezdésének módosítása:</p> <p>Hatályos előírás:</p> <p><i>(12) Szabályozási vonallal érintett, de még ki nem alakított telken építési engedélyt kiadni csak a telekalakítás után kialakuló telek paramétereinek megfelelően lehet.</i></p> <p>Módosítás tervezet:</p> <p>(12) A kiszolgáló út célját szolgáló szabályozási vonallal érintett telek esetén a közterület akkor is kialakítható, ha a visszamaradó telek mérete nem éri el az övezeti előírásokban meghatározott értékeket. A kialakult osztású telkeknél a meglévő telekszélesség megtartható. A visszamaradó telek - a telepítési távolságok betartása mellett – akkor építhető be, ha a telek minimális szélessége eléri a 13 métert.</p>		
11.2.	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2.§-a a következő (14) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(14) Az építmények legmagasabb építményszintje nem haladhatja meg az övezetre előírt legnagyobb építménymagasságot és terepcsatlakozás feletti homlokzatának átlagos magassága oldalanként nem lehet több mint az övezetre előírt építménymagasság 1,2-szerese.</p>		
11.3.	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2.§-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(15) Minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után egy darab személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.</p>		
11.4.	<p>Fonyód HÉSZ 4. § (12) bekezdés és a 17.§ (2) bekezdés hatályon kívül helyezése:</p> <p>Hatályos előírás:</p> <p>4.§ (12) A már beépült telkek megosztása nem engedélyezhető, ha</p> <p>a) az osztás eredményeként a keletkező telkek beépítettsége az adott övezetben érvényes szabályozási előírások által megengedett mértéket meghaladja, vagy</p> <p>b) a keletkező telekméretek nem érik el az övezetben előírt minimumot.</p> <p>Indoklás: A HÉSZ nem állapíthat meg a hatóságnak feladatot, valamint a fenti rendelkezés a HÉSZ 2.§ (12) bekezdésének tervezett módosításával is ellentétes, ezért a bekezdés hatályon kívül helyezése szükséges.</p> <p>Hatályos előírás:</p> <p>17.§ (2) A meglévő üdülőterületeken a már vegyesen beépült övezetekben lakóépületek is elhelyezhetők az üdülőövezeti előírásoknak megfelelően, ill. az OTÉK 31.§. (2) bekezdésben foglaltak teljesülése esetén.</p> <p>Indoklás: A HÉSZ nem állapíthat meg az OTÉK szabályainál megengedőbb követelményeket (kivételem az OTÉK 111.§ (2) bek. a)-c) pontokban meghatározott előírások teljesülése esetén, ha az arra irányuló kérelemben az állami főépítész hozzájárult).</p>		

Fonyód Településkép védelméről szóló rendeletének felülvizsgálata során az Állami Főépítési Iroda által tett észrevételek alapján szükséges módosítások átvezetése a helyi építési szabályrendeletbe:	
11.5.	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (16) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(16) A szomszédos telek határától - figyelemmel az adott növényzet tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére - a 7. mellékletben szerepeltetett ültetési távolságot kell tartani.</p> <p><u>7. melléklet a 16/2010.(VI.25.) önkormányzati rendelethez</u></p> <p>A növényzet telepítésére vonatkozó előírások</p> <p>1. A szomszéd telkének határától - figyelemmel az adott növényzet tulajdonságaira, növekedési jellemzőire, szakszerű kezelésére, - az alábbi ültetési távolságot kell tartani:</p> <p>1.1. a 2 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1 méterre; amennyiben a szomszéd ingatlan(ok) tulajdonosa(i) írásban hozzájárul(nak) úgy a telekhatárra vagy attól 0,5 méterre is telepíthető.</p> <p>1.2. a 3 méter magasságig nevelt cserjét, illetve sövényt legalább 1,0 méterre;</p> <p>1.3. fát a növekedési jellemzőitől függően</p> <p>1.3.1. alacsony termetű, gyenge növekedésű, legfeljebb 6 m magasságig nevelt fák esetében legalább 2 m-re;</p> <p>1.3.2. közepes termetű, legfeljebb 12 m magasságig nevelt fák esetében legalább 3 m-re;</p> <p>1.3.3. magas termetű terebélyes fák (pl.: diófa) esetében legalább 6 méterre ültethető.</p> <p>1.4. a 3 méternél magasabbra nevelt sövényt a szomszéd telkének határától 1,5 méter és 3 méter között csak a szomszédos ingatlan tulajdonosának írásbeli hozzájárulásával lehet telepíteni.</p> <p>1.5. Az épülettől való távolság tekintetében az alábbi ültetési távolságokat is be kell tartani:</p> <p>1.5.1. 1,5 méternél alacsonyabb sövény, cserje az épülettől legalább 1,0 méter;</p> <p>1.5.2. 1,5 méternél magasabb sövény, cserje és 4,0 méternél alacsonyabb fa épülettől legalább 3,0 méter;</p> <p>1.5.3. egyéb fa (diófa és magasra növvő, terebélyes fák kivételével) épülettől legalább 4,0 méter;</p> <p>1.5.4. diófa épülettől legalább 6,0 méter.</p>
11.6.	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (17) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(17) Az utcai kerítés magassága a terepcsatlakozástól számítva, lábazattal együtt legfeljebb 1,80 m lehet.</p>
11.7	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (18) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(18) Mobilház csak hétvégiházas üdülőterület építési övezetben helyezhető el nyaralóépületként, Fonyód településkép védelméről szóló rendeletben foglalt településképi követelmények betartásával, településképi bejelentési eljárást követően az önkormányzati főépítész jóváhagyásával.</p>
11.8	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (19) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(19) Műemléken és műemlék telkén (M, MJT), műemléki környezetben (Mk), helyi</p>

	<p>építészeti értéként védett területen (He) és épületen (H1 és H2), településképi szempontból meghatározó területen (Tk) továbbá NATURA 2000 területen, országos ökológiai hálózat magterületén és ökológiai folyosó területén, valamint helyi jelentőségű természetvédelmi terület és a védett természeti érték területén távközlési és hírközlési torony, távközlési magasépítmény, nem helyezhető el és nem létesíthető, kilátó rendeltetésű építmény és víztorony kivételével.</p>
11.9	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (20) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(20) A város közigazgatási területén lévő ingatlanokon nem létesíthető, nem állítható fel még ideiglenes jelleggel sem, kivéve a (22) bekezdés:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) műanyaglemez, műpala, nádszövet, vagy más utcaképbe nem illő homlokzatú és héjalású építmény vagy épületszerkezet, b) üzemképtelen jármű karosszéria, forgalomból kivont, forgalmi engedéllyel nem rendelkező lakókocsi, c) konténer, konténerház, mobilház, d) levegővel felfűjt vagy feszített fedések, sátorszerkezetek.
11.10	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (21) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(21) A (20) bekezdésben meghatározott építmények csak felvonulási építményként helyezhetők el.</p>
11.11	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (22) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(22) Május 1. és szeptember 30. között üdülés céljára ingatlanonként legfeljebb 3 db sátor helyezhető le, ha a vezetékes ivóvíz és közmű csatornahálózatba bekötött illemhely használata biztosított az ingatlanon. Május 1. és szeptember 30. között forgalmi engedéllyel rendelkező lakókocsi üdülés céljaira ingatlanonként legfeljebb 1 db helyezhető el, ha a vezetékes ivóvíz és közmű csatornahálózatba bekötött illemhely használata az ingatlanon biztosított.</p>
11.12	<p>Fonyód HÉSZ általános rendelkezések 2. §-a, a következő (23) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(23) Forgalmi engedéllyel rendelkező lakókocsi tulajdonosa ingatlanán május 1. és szeptember 30. közötti szezonális időszakról függetlenül is elhelyezhet lakókocsit, ha a vezetékes ivóvíz és közmű csatornahálózatba bekötött illemhely használata az ingatlanon biztosított.</p>
11.13	<p>Fonyód HÉSZ gazdasági területekre vonatkozó általános rendelkezéseinek 13.§-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(3) Gazdasági területeken a telkek be nem épített, vagy gazdasági céllal nem hasznosított részét parkosítva, honos, termőhelyi adottságoknak megfelelő növényfajokkal kell kialakítani, fenntartani. A kötelező zöldfelületet a telekhatár mentén egybefüggően, háromszintű: fák, cserjék, gyep-talajtakaró növényállománnyal kell kialakítani.</p>
11.14	<p>Fonyód HÉSZ erdőterületekre vonatkozó 25.§-a a következő (16) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(16) Erdőterületeken - a védőerdők kivételével - kerítést létesíteni csak természetvédelmi, vadgazdálkodási, illetve erdőgazdálkodási célból lehet.</p>

11.15	<p>Fonyód HÉSZ kiegészül a 37/A. §-al a közterületek alakítására vonatkozó általános követelményekkel.</p> <p style="text-align: center;">Közterületek alakítására vonatkozó általános követelmények:</p> <p>(1) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.</p> <p>(2) A közterületek burkolatát –a kialakult, meglévő anyaghasználathoz igazodóan – a fenntarthatóság és karbantarthatóság érvényesítésével a káros környezeti hatásokat mérséklő megoldással kell kialakítani.</p> <p>(3) A közterületi szegélynél létesítendő parkolóhelyekhez - amennyiben ennek műszaki lehetőségei adóttak - védő fasor kialakításáról kell gondoskodni.</p> <p>(4) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényzetet kell telepíteni. Amennyiben parkoló is létesül, az utcák kialakítása során legalább az egyik (általában az északi, vagy keleti) oldalon fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése a közút kezelőjének igazolása alapján veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol ezt a közmű üzemeltetőjének igazolása szerint a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.</p> <p>(5) A járdák, utak felújítása, átalakítása, helyreállítása keretében azokat a gyalogosok számára akadálymentesíteni kell.</p> <p>(6) Útsatlakozásoknál a szabadlátást akadályozó létesítményeket elhelyezni, valamint 0,75 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.</p> <p>(7) Közterületen fák kivágása, a növényzet károsítása csak közérdekből, és abban az esetben engedélyezhető, ha azt a fák egészségi állapota, balesetveszély elhárítása szükségessé teszik, pótlásukról gondoskodni kell.</p> <p>(8) Közterületen sátor, lakókocsi és lakóautó elhelyezése, szálláshely létesítése, nyaralás, pihenés, munkavégzés céljából tilos.</p> <p>(9) A (8) bekezdésben foglaltak alól kivételt képez a szervezett, településképi bejelentést követően engedélyezett, sporthorgász verseny alkalmával a rendezvény területén a sportesemény időtartama alatt elhelyezett sátor.</p>
11.16	<p>Fonyód HÉSZ kiegészül a 37/B. §-al a közterületek rendeltetéstől eltérő célú használatára vonatkozó előírásokkal.</p> <p style="text-align: center;">Közterületek rendeltetéstől eltérő célú használatára vonatkozó előírások</p> <p>(1) Büfé-kocsi, vagy egyéb vendéglátó és kereskedelmi tevékenység céljára átalakított lakókocsi közterületen vagy közforgalmú területen, csak önkormányzati engedéllyel alkalmi rendezvényen állítható fel.</p> <p>(2) Vendéglátóegység előtt közterület vagy közforgalmú terület fogyasztás céljára önkormányzati engedéllyel vehető igénybe.</p>
11.17	<p>Fonyód HÉSZ Közműellátásra vonatkozó általános rendelkezésének 38. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:</p> <p>(10) Vezeték nélküli hírközlési hálózat adó- és átjátszótornya, távközlési torony</p> <p>a) a település belterületén,</p> <p>b) valamint az országos és a helyi természetvédelmi területeken, valamint ökológiai</p>

	hálózattal érintett területeken nem létesíthető.
11.18	Fonyód HÉSZ Közműellátásra vonatkozó általános rendelkezésének 38. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki: (4) Belterületen lévő antenntartó szerkezet, ill. vezeték nélküli hírközlési hálózat adó- és átjátszótornya, távközlési torony magassága felújítás, átalakítás során (indokolt esetben új torony építése esetén) csak indokolt esetben max. 30 m magasságig növelhető (építhető).
11.19	Fonyód HÉSZ Közműellátásra vonatkozó általános rendelkezésének 38. §-a a következő (12) bekezdéssel egészül ki: „(12) Napelem park nem létesíthető.”

ÖRÖKSÉGVÉDELMI ÉRINTETTSÉG VIZSGÁLATA

A tervezett módosítások örökségvédelmi szempontból műemléket, helyi védett épületet nem érintenek, azonban a Miniszterelnökség által vezetett közhiteles nyilvántartás adatai szerinti 20400 és 30417 azonosító számú régészeti lelőhelyek területe érintett az alábbi módosítási pontokkal:

- 3. módosítási pont: a módosítással érintett 07/12 hrsz-ú ingatlant és annak telektömbjét a 20400 azonosító számú régészeti lelőhely érinti.
- 5. módosítási pont: a módosítással érintett telektömb észak-keleti sarkát a 30417 azonosító számú régészeti lelőhely érinti.

A régészeti lelőhelyekkel érintett ingatlanok vonatkozásában a módosítást kezdeményező ingatlantulajdonos/beruházó figyelmét fel kell hívni az alábbiakra:

Földmunkával járó beruházás esetén (függetlenül attól, hogy építési engedély-, vagy bejelentésköteles beruházásról van szó) az illetékes megyei örökségvédelmi hatóság megkeresése szükséges annak eldöntése céljából, hogy megelőző feltárást, vagy munkavégzés közbeni régészeti felügyeletet, stb. kell előírni. Ha régészeti lelőhelyen az örökségvédelmi hivatal engedélye/nyilatkozata nélkül kezd bárki építkezésbe, az örökségvédelmi bírságot von maga után. Régészeti lelőhelyen építkezni plusz ráfordítást jelent mind időben, mind pénzben is, melyet a beruházás megkezdése előtt figyelembe kell venni és a vonatkozó jogszabály által előírt, szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 19.§ (1)-(3) bekezdései az alábbiak szerint rendelkeznek:

19. § (1) *A földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal, beleértve az ásványi vagyon kitermelését is (a továbbiakban együtt: beruházások), a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni.*
- (2) *A régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el.*
- (3) *A régészeti feltárások költségeit - a mentő feltárás, valamint a 23/F. § (7) bekezdésében foglalt eset kivételével - a 10. § (1) bekezdésére figyelemmel annak kell fedeznie, akinek érdekében az elvégzendő földmunka vagy a nyilvántartott régészeti lelőhely bolygatása szükségessé vált.*

Összegzés:

A vizsgálat eredményeként megállapítható, hogy a nyilvántartott régészeti lelőhelyekkel érintett ingatlanok esetében a beépítések folytán örökségi érdekek sérülnek sérülhetnek, a beruházások megfelelő előkészítése nélkül. A jelenleg kialakult beépítés növelése nagyobb, akár visszafordíthatatlan kárt is eredményezhet a régészeti lelőhelyekben. **Az örökségi érdekek sérülésének mértéke csak a vonatkozó jogszabályok betartásával csökkenthető, ezért azok betartására - földmunkával járó beavatkozás esetén az illetékes megyei örökségvédelmi hatóság felkeresésére - fel kell hívni az ingatlantulajdonos/beruházó figyelmét.**