



KÉTHELY és BALATONÚJLAK KÖZSÉGEK

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK
MÓDOSÍTÁSA
kerékpárút építése érdekében

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



[partnerségi egyeztetéshez]

2020. november hó

ALÁÍRÓLAP

KÖZREMŰKÖDŐK:

Településrendezés:

Fercsák Ágnes
okl. településmérnök
TT 20-0277

Önkormányzati főépítész:

Tóth László
főépítési vizsgával rendelkező építésmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK	4
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok	6
1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	7
1.3. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	17
1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	18
1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai	18
1.5. Az épített környezet vizsgálata	18
1.5.1. Területfelhasználás vizsgálata	18
1.5.1.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok	18
1.5.2. Önkormányzati tulajdon kataszter	19
1.6. Közlekedés	19
1.6.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok	19
1.6.2. Közúti közlekedés	20
1.6.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	20
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	22
2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése	22
3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	22
3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis	22
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	23
1.1. Településrendezési javaslatok	23
1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer	23
1.1.2. Védelmi és korlátozó elemek	23
1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései	23
1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása	24
1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása	26
1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	29
2. SZAKÁGI JAVASLATOK	29
2.1. Közlekedési javaslatok	29
2.1.1. Kerékpáros közlekedés	29
2.2. Környezeti hatások és feltételek	31
3. Szabályozási koncepció	31

ELŐZMÉNYEK

Kéthely és Balatonújlak községek új településfejlesztési koncepciót és településrendezési eszközöket fogadott el, a következők szerint:

- Kéthely Településfejlesztési koncepciója: 160/2017. (XII. 14.) Kt. határozattal elfogadva
- Kéthely Településszerkezeti terve: 31/2020. (VI. 25.) Kt. határozattal elfogadva
- Kéthely Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve: 10/2020. (VI. 26.) Önk. rendelettel elfogadva
- Balatonújlak Településfejlesztési koncepciója: 45/2020. (VI. 29.) Kt. határozattal elfogadva
- Balatonújlak Településszerkezeti terve: 46/2020. (VI. 29.) Kt. határozattal elfogadva
- Balatonújlak Helyi építési szabályzata és Szabályozási terve: 5/2020. (VI. 30.) Önk. rendelettel elfogadva

A községek a TOP-3.1.1-16-SO1-2019-00009 azonosítószámú, „*Kéthely és Balatonmáriafürdő települések közötti kerékpárút fejlesztése*” megnevezésű projekt keretében kerékpárút építését szeretnék megvalósítani, ami érdekében elhatározták településrendezési eszközeik módosítását a ... és ... Kt. határozataikban.

A beruházással érintet területeket az önkormányzatok kiemelt fejlesztési területté nyilvánították, ezért a településrendezési eljárás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) c) bekezdés szerinti tárgyalásos eljárás keretében zajlik. A határozatok a dokumentáció részét képezik.

A településrendezési eszközök módosítása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) jelmagyarázatának alkalmazásával és tartalmi követelményinek megfelelően készül.

A megalapozó vizsgálat Kéthely esetében 2017-ben készült a koncepcióhoz, majd 2020-ban aktualizálásra került a településrendezési eszközökhöz. Balatonújlakon a megalapozó vizsgálat 2020-ban készült. A megalapozó vizsgálat az Eljr. 3/A. § előírásai alapján felhasználható jelen módosítás során. Az Eljr. 1. mellékletében előírt megalapozó vizsgálat tartalmi követelményei közül a települési főépítész meghatározta azon elemeket, melyek kidolgozása szükséges.

Az Eljr. 3. mellékletében előírt alátámasztó javaslat tartalmi követelményei közül a települési főépítész meghatározta azon elemeket, melyek kidolgozása szükséges.

Az önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzése az alátámasztó munkarész mellékletében található.

A tervdokumentációt az Eljr. 17. §-ában biztosított lehetőséggel élve úgy állítjuk össze, hogy közös alátámasztó munkarészek készülnek, valamint az elfogadásra kerülő munkarészek a községekre külön-külön, melyet az önkormányzatok külön-külön fognak elfogadni.

Kéthely és Balatonújlak Községek Önkormányzatai a településrendezési eszközök módosításának partnerségi egyeztetését a településrendezési eszköz partnerségi egyeztetését a Partnerségi Egyeztetés Szabályzatának közzétételéről szóló Kéthely Község Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2017. (VI. 26.) és Balatonújlak Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2017. (VI. 27.) Önk. rendeletekben megállapítottak szerint folytatja le.

A tervezési munka végzéséhez az önkormányzat megkérte a hiteles térképállományt a Lechner Tudásközponttól Adatszolgáltatás száma: ...

A Biológiai aktivitás érték számítására az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja értelmében nincs szükség.

Örökségvédelmi hatástanulmány a hatályos településrendezési eszközökhöz készült, annak módosítása nem szükséges.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. Korm. rend. szerinti környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges, ugyanis a település egy részterületére készül a településrendezési eszközök módosítása. A Korm. rend. 4. § (2) bekezdése szerinti véleményeket a környezet védelméért felelős szervektől az önkormányzatok kikérték. Az eljárás lezárásaként meghozták döntésüket is, mely szerint nem tartják szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. A beérkezett nyilatkozatokat és a Képviselő-testületek döntését a dokumentációhoz csatoltuk.

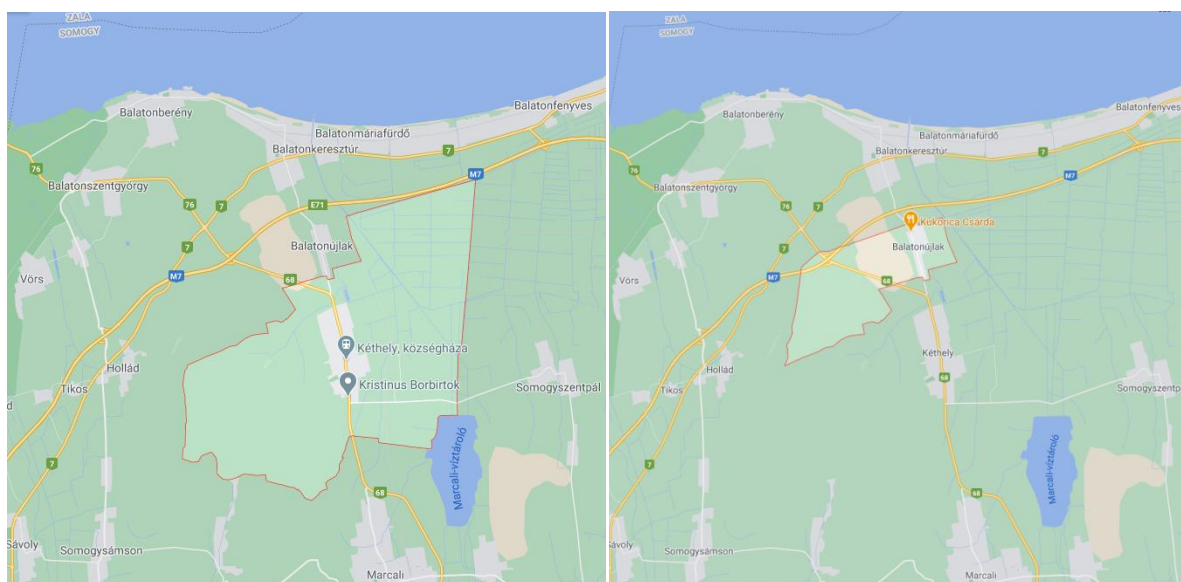
I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉS

1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok

Kéthely és Balatonújlak község Somogy megye északnyugati részén található. Földrajzilag a Marcali hátság északi része, illetve a Balaton-Nagyberek tájegység találkozásánál fekszik. A földrajztudomány a Dunántúli-dombság nagytáj nyugati felében elhelyezkedő belső-somogyi középtájnak nevezi ezt a területet. Balatonújlak község területén áthalad az M7 autópálya és a 68 sz. főút. A község belterületének gerincét a 6707 sz. orsz. mellékút jelenti. Kéthely község területét keresztülszeli és a belterület gerincét alkotja a 68 sz. főút.

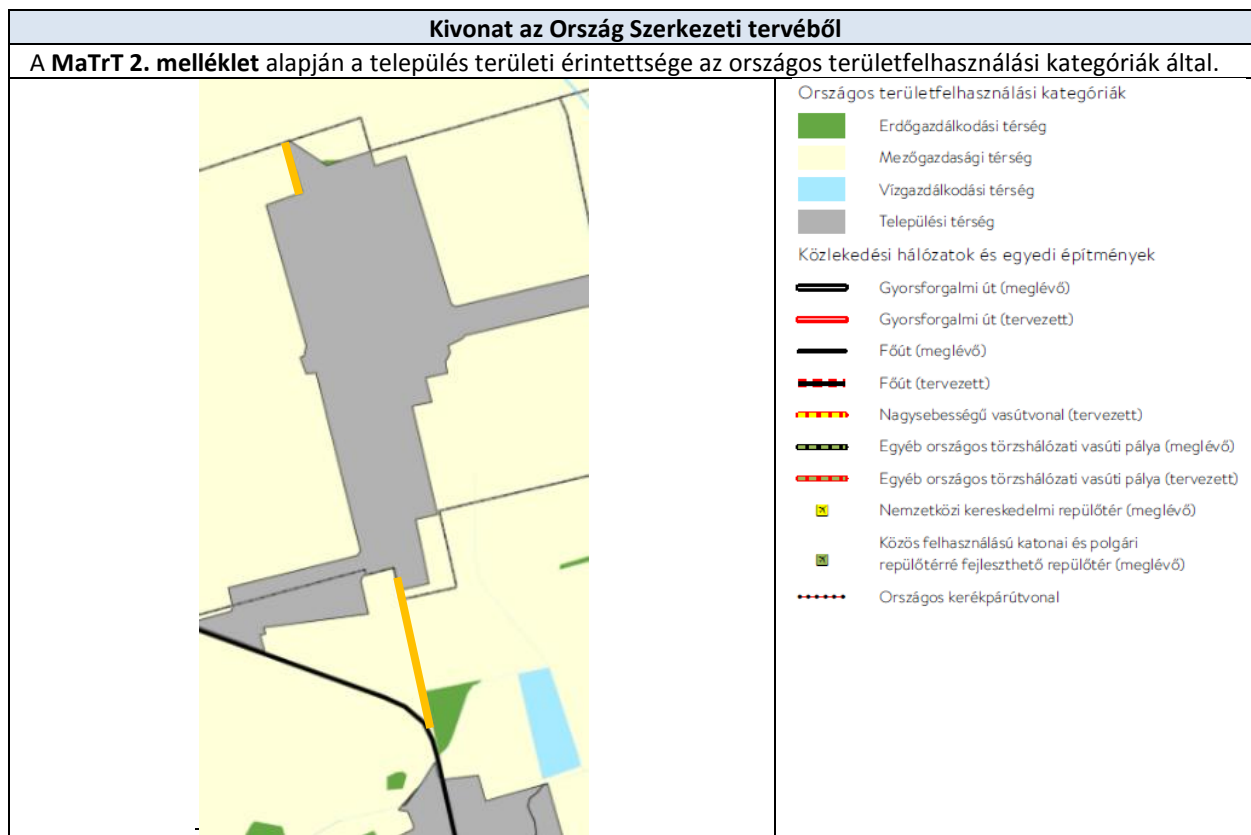
A községek Kaposvár felsőfokú, illetve Marcali középfokú vonzáskörzetéhez tartoznak, de Keszthely város intézményeinek vonzása sem elhanyagolható. Az alapfokú ellátás Kéthelyen teljeskörű, sőt a szomszédos Somogyszentpál község részleges ellátása is Kéthelyen biztosított.



Kéthely és Balatonújlak községek földrajzi elhelyezkedése (forrás: Google maps)

1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A települések területét a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXI. tv. (**MaTrT**) valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (**MvM r.**).



Az országos területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírások:

MaTrT. 10. § (1) Az országos területfelhasználási kategóriák területén belül a megyei területfelhasználási kategóriák területének kijelölése során

- a) az erdőgazdálkodási térség területének legalább 95%-át erdőgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni;
- b) a mezőgazdasági térség területének legalább 95%-át mezőgazdasági térség kategóriába kell sorolni;
- c) a települési térség területének legalább 90%-át települési térségbe kell sorolni.

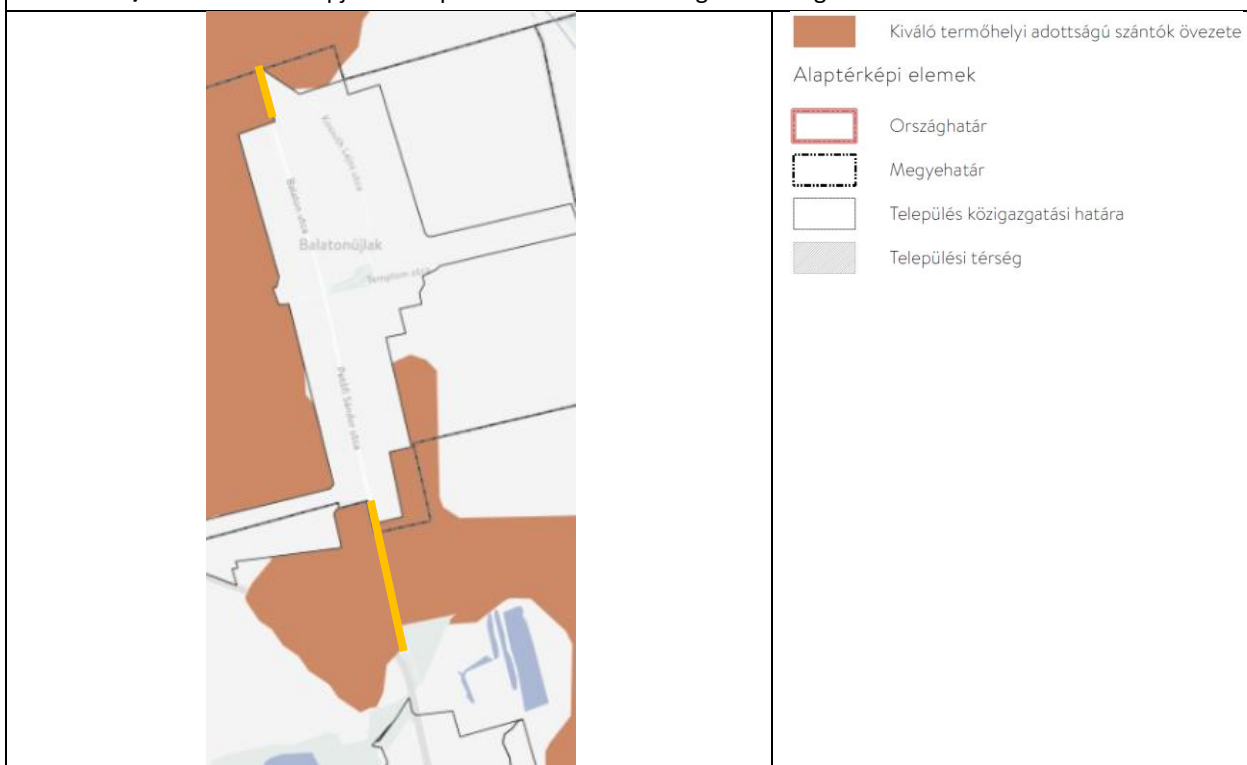
(2) A vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási térség kategóriába kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.

(3) A sajátos területfelhasználású térségbe sorolt országos területfelhasználási térség területét a fenti számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Országos Területrendezési Terv övezeti érintettségei és a vonatkozó előírások

1. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

A MaTrT 3/2. melléklete alapján a település területi érintettsége az országos övezet által.



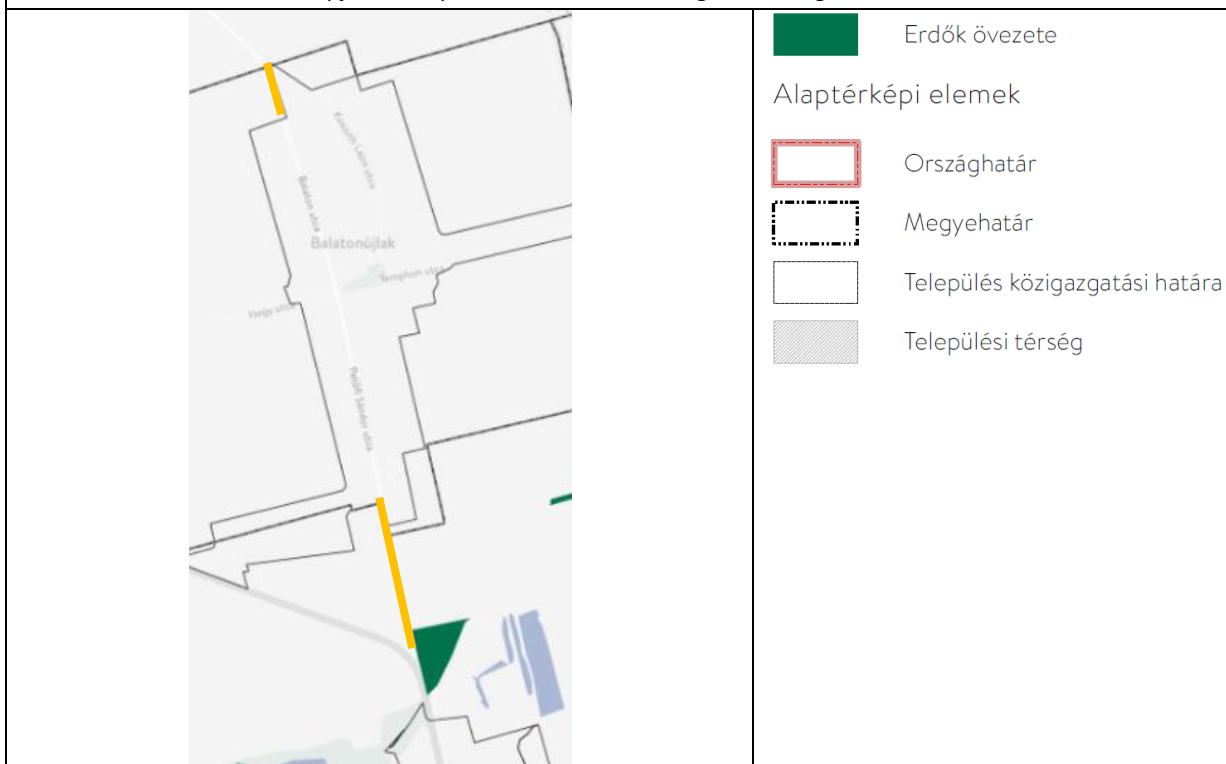
MaTrT. 16. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

28. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület - kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg - csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

2. Erdők övezete

A MaTrT 3/3. melléklete alapján a település területi érintettsége az országos övezet által.

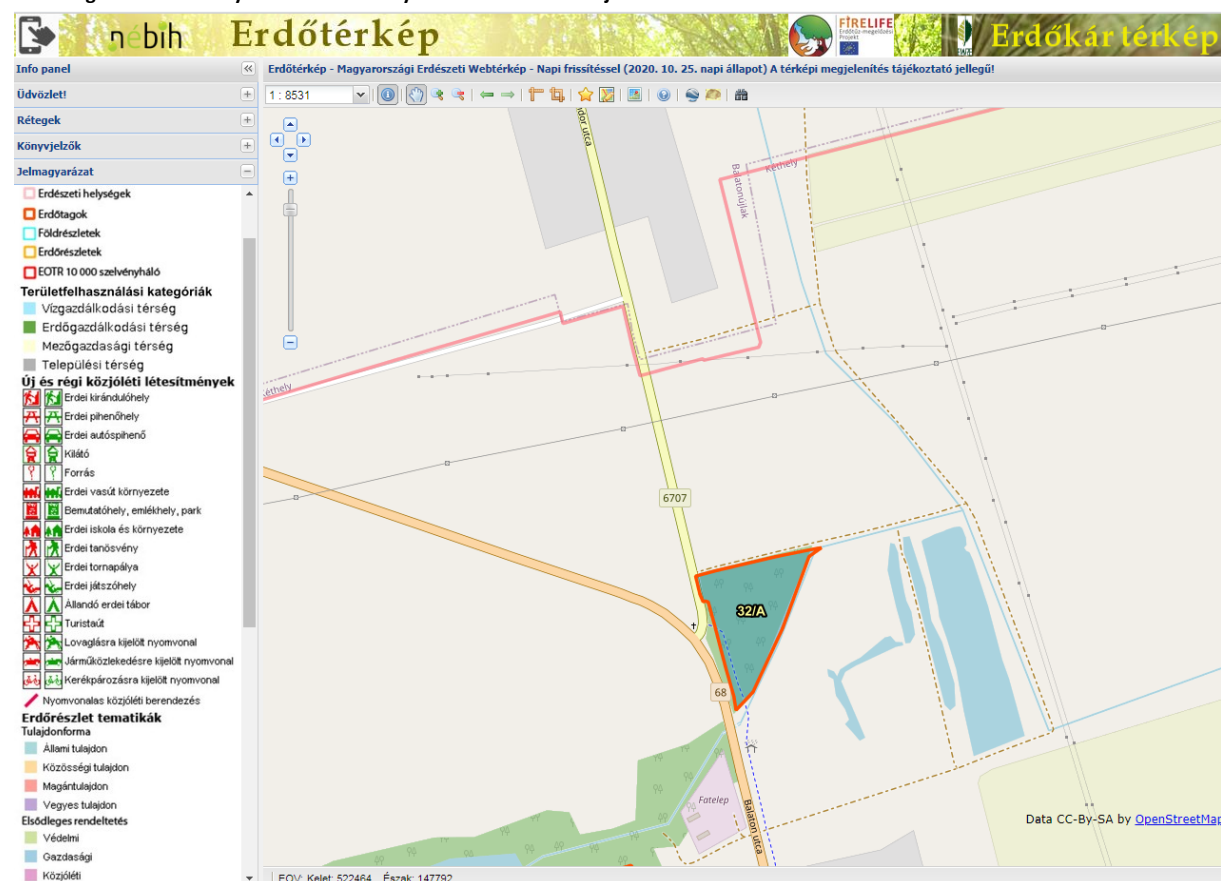


MaTrT 17. Erdők övezete

29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

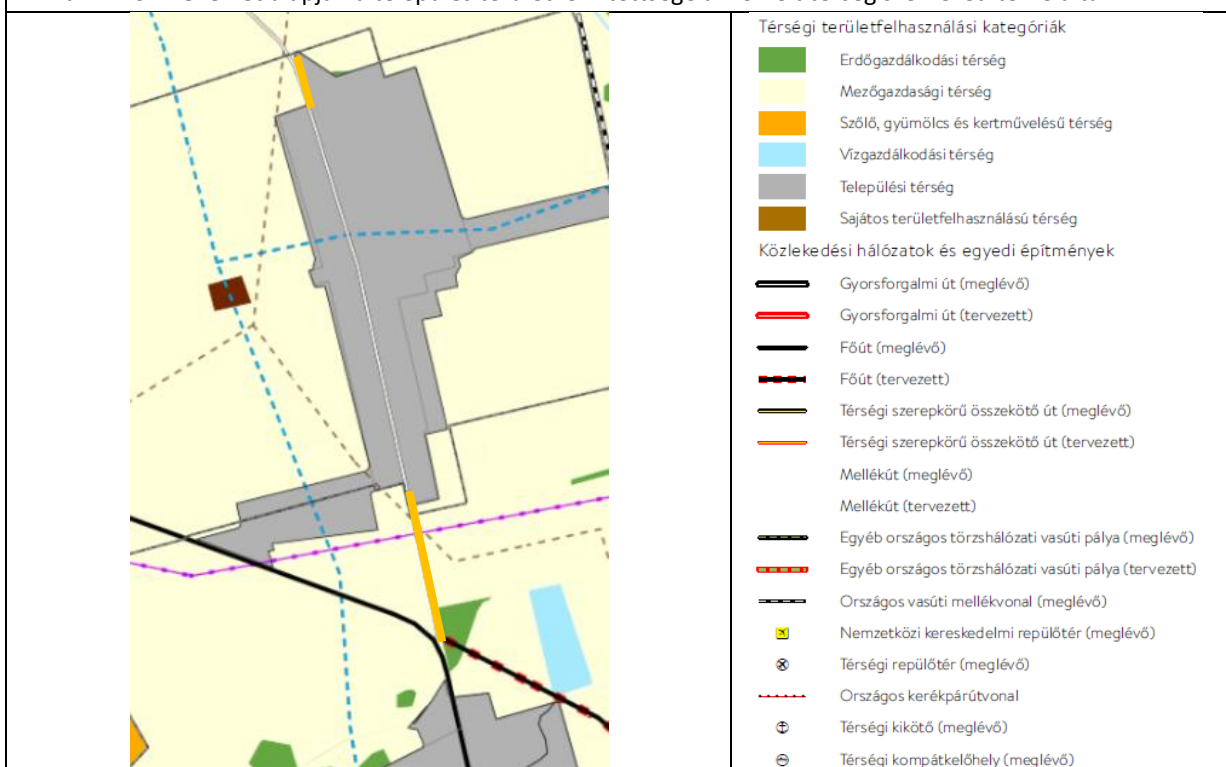
Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti nyilvántartott erők kiterjedése:



Kéthely területén a változtatással érintett ingatlanok érintik a nyilvántartott erdőtagot.

3. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve

A MaTrT 10. melléklet alapján a település területi érintettsége a kiemelt térség szerkezeti terve által.

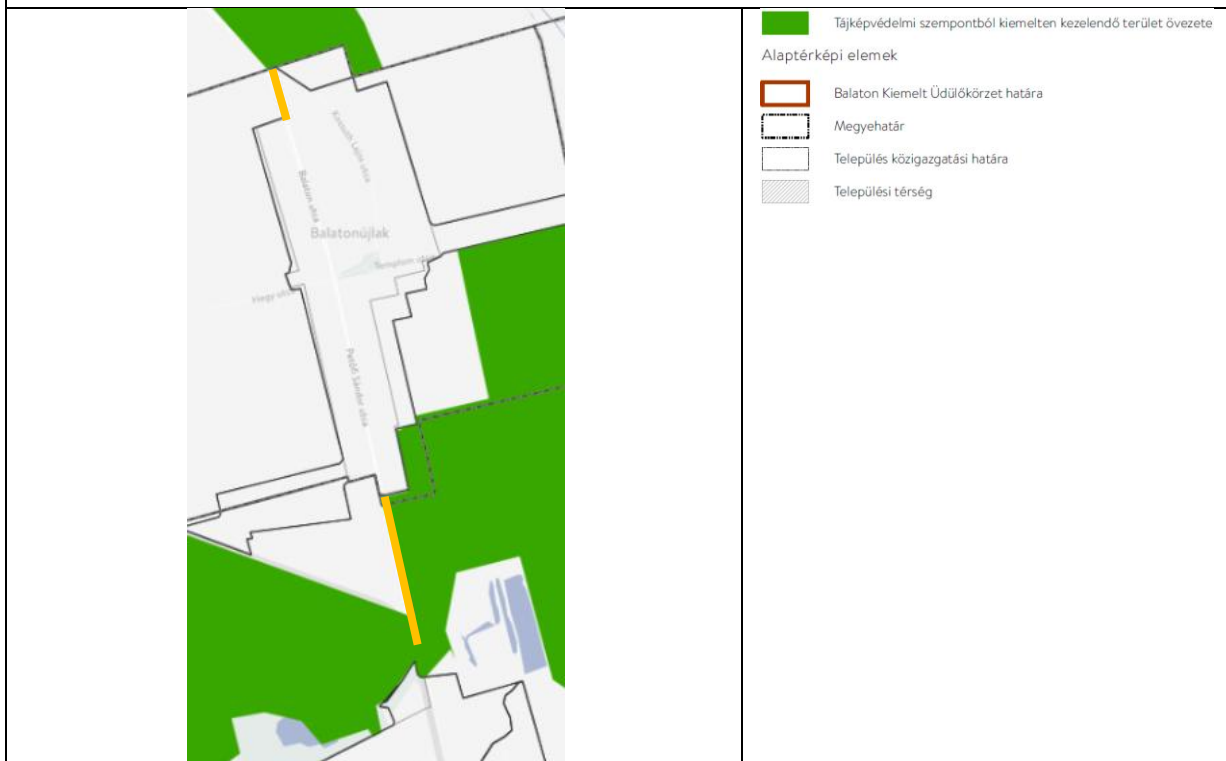


MaTrT 50. § (2) A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során:

- a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni;
- b) a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;
- c) a mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;
- d) szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség területét általános mezőgazdasági terület, kertes mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni az e törvény által lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezete és a területrendezésért felelős miniszter 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletében lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezete, továbbá a valós területfelhasználás alapján, azzal, hogy a térség területén nagyvárosias lakóterület és üdülőterület nem jelölhető ki;
- e) a vízgazdálkodási térség területét vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;

4. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

A MaTrT 11/1. melléklet alapján a település területi érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



MaTrT 52. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete

81. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett - a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével - a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

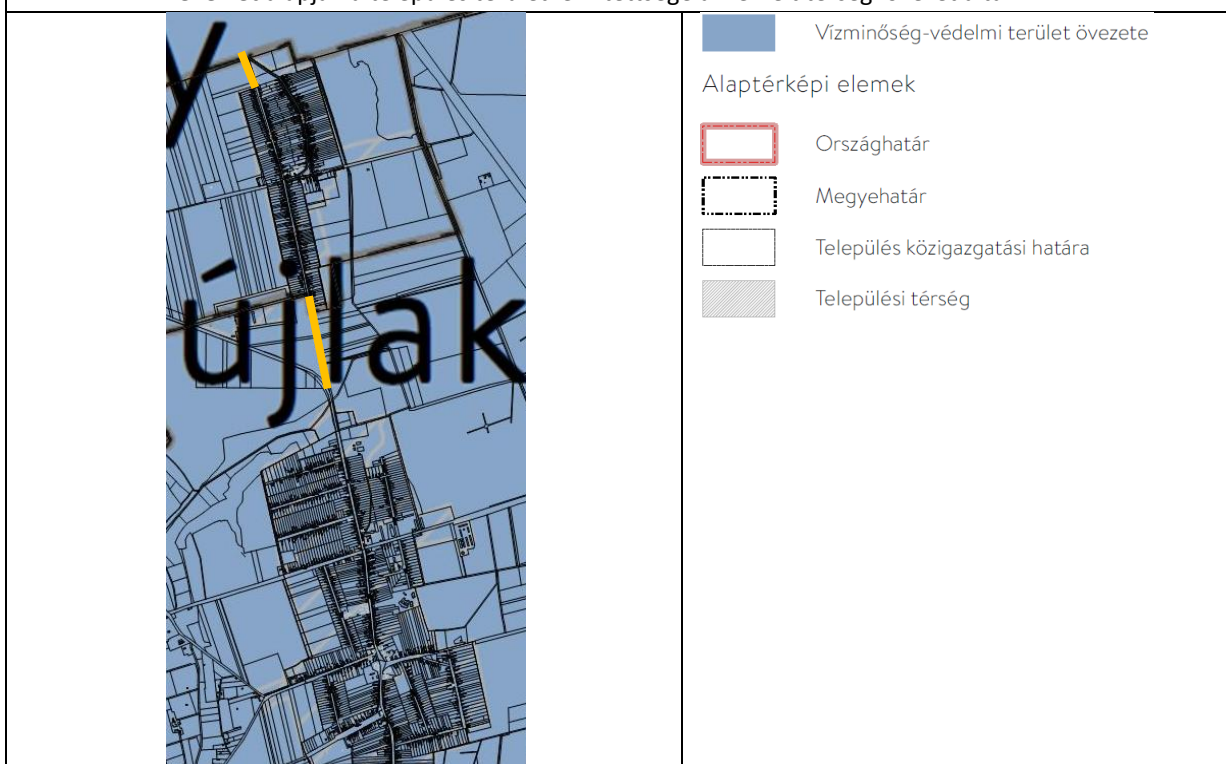
- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;
- b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

5. Vízminőség-védelmi terület övezete

A MvM r. 4. melléklet alapján a település területi érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



MvM r. 5. 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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

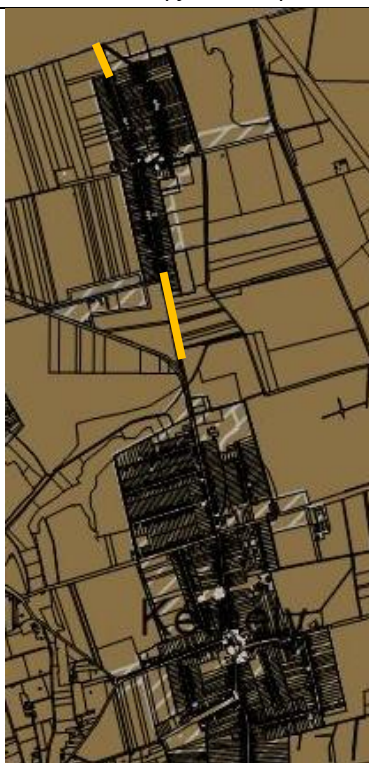
(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(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.





6. Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Az MvM r. 10. melléklet alapján a települések területi érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



Ásványi nyersanyagvagyon övezete által érintett települések

Alaptérképi elemek

-  Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési térség

Mvm r. 8. 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.





7. Általános mezőgazdasági terület övezete

Az MvM r. 14. melléklet alapján a települések területi érintettsége a kiemelt térségi övezet által.



Általános mezőgazdasági terület övezete

Alaptérképi elemek

-  Balaton Kiemelt Üdülőkörzet határa
-  Megyehatár
-  Település közigazgatási határa
-  Települési térség

Az MvM r. 13. 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 ágba 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) gyeplé, illetve rét vagy legelő művelési ágba 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 ágba 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 ágba 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.

(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 águ 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.

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 telteken 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 célú 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 tájhasználatához 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 helyeül 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.

Összefoglaló táblázatok

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Terve országos területfelhasználási / övezeti érintettség a változtatással érintett területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)	
országos területfelhasználási kategóriák	
erdőgazdálkodási térség	+
mezőgazdasági térség	+
vízgazdálkodási térség	-
települési térség	-
országos övezetek	
országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és puffertérületének övezete	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+
jó termőhelyi adottságú szántóterület	-
erdők övezete	+
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökségi és világörökségi várományos területek övezete	-
vízminőség-védelmi terület övezete	+
nagyvízi meder övezete	-
VTT tározók övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	-

Balaton Kiemelt Üdülőkörzetben alkalmazott kiemelt térségi területfelhasználási / övezeti érintettség a közigazgatási területet az alábbiak érintik (+), illetve nem érintik (-)	
kiemelt térségi területfelhasználási kategóriák	
erdőgazdálkodási térség	+
mezőgazdasági térség	+
szőlő-, gyümölcs- és kertművelésű térség	-
vízgazdálkodási térség	-
települési térség	-
sajátos területfelhasználású térség	-
országos és kiemelt térségi övezetek	
országos ökológiai hálózat magterületének, ökológiai folyosójának és pufferterületének övezete	-
tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete	+
tájképvédelmi terület övezete	-
világörökség és világörökségi várományos területek övezete	-
ásványi nyersanyagvagyon övezete	+
vízminőség-védelmi terület övezete	+
földtani veszélyforrás terület övezete	-
vízérőziónak kitett terület övezete	-
rendszeresen belvízjárta terület övezete	-
tómeder övezete	-
általános mezőgazdasági terület övezete	+
kertes mezőgazdasági terület övezete	-
kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete	+
jó termőhelyi adottságú szántók övezete	-
erdők övezete	+
erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-
borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	-
honvédelmi és katonai célú terület övezete	-
MaTrT 11. § A kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriák területén belül a települési területfelhasználási egységek kijelölése során	
a) az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni;	
b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, - nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével - beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható;	
c) a vízgazdálkodási térség területét - e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével - vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, továbbá különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani;	
d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető;	
e) a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.	

1.3. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

Kéthely Község szomszédságában fekvő települések (Marcali, Somogyszentpál, Balatonújlak, Balatonkeresztúr, Hollád) közül Balatonújlak érintett. A közigazgatási határaik mentén konfliktust eredményező területfejlesztés nem történik.

1.4. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.4.1. A hatályos fejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Kéthely község településfejlesztési koncepciója az „Életkörülmények javítása, infrastruktúra fejlesztés” fejezetben fogalmazza meg a kerékpárút fejlesztését:

„A települési életminőség javításának lényeges feltétele a település **jó infrastrukturális ellátottsága**. A településen a műszaki infrastruktúra hálózatai lényegében kiépültek. Nagy szerepe van ezen túl a helyi út- és utcahálózat, a települési kerékpárutaknak, a gyalogos úthálózat, járdák mind teljesebb kiépítésének, az érintett útszakaszokon az útburkolatok javításának. (...) A *műszaki infrastruktúra fejlesztése a kellő közművesítés mellett elsősorban a közúthálózat és a kerékpárutak fejlesztését jelenti. A közút távlatilag is a helyi közlekedés kizárólagos módja.*”

Az „Ökoturizmus” fejezetben ekképpen tartalmazza a kerékpárút fontosságát:

„A Balatonhoz kapcsolódó **kerékpáros turizmus** ma még nem hozza azt a hasznát Kéthely számára amit pedig a település Balatonhoz közeli fekvése lehetővé tenne számára. Cél a Balatoni **bringakörút turistaforgalmát** növekvő mértékben **behozni a faluba**. A Balatonkeresztúr-Marcali között vezetett és a megye déli részét elérő térségi jelentőségű kerékpárút terve (melynek egyes szakaszai már megvalósultak) ehhez jó alapot szolgáltat. Ehhez első lépés a kerékpárút megépítése Kéthely belterületén. Cél, hogy a kerékpáros turisták érintsék és fedezzék fel Kéthelyt, szolgáltatásokat vegyenek igénybe és végső soron költsenek is a településen.”

Balatonújlak településfejlesztési koncepció „A településfejlesztés érdekeit szolgáló közlekedésfejlesztés” fejezete a következők szerint tartalmazza a kerékpárút-fejlesztést:

„A **kerékpárúthálózat** fejlesztését a településfejlesztési koncepció célként tűzi ki, cél a kapcsolódás az országos és a megyei hálózatokhoz egyrészt a Balaton, másrészt Marcali és Somogy megye déli része irányába. A térségi kerékpáros kapcsolat elsősorban a turizmust és a hivatásforgalmat szolgálja, de emellett a község mindennapjaiban ugyanilyen fontos a belső kerékpárúthálózat megvalósítása. Feladatot jelent, hogy a megnövekedett autóforgalom mellett nincs megoldva a kerékpáros közlekedés biztonsága. A kerékpárút hálózat fejlesztése az elkövetkező évek egyik legfontosabb településfejlesztési feladata. Kerékpárút kiépítése kizárólag pályázati támogatás mellett valósítható meg. Ez magába foglalja a térség településeivel biztosítandó kapcsolatot, valamint a belterületi kerékpárutak megvalósítását is. Balatonújlak turisztikai céljai szempontjából a legfontosabb, hogy a **Balatoni Bringakörút és a település között közvetlen kerékpáros kapcsolat** jöjjön létre. Feladatot jelent, hogy a település belterületi részén is megvalósuljon kiépített kerékpárút. Ehhez pályázati források bevonására lesz szükség.”

1.5. Az épített környezet vizsgálata

1.5.1. Területfelhasználás vizsgálata

A beépítésre nem szánt területhasználat

A tervezési terület mindkét településen beépítésre nem szánt területfelhasználásokat érint:

Kéthelyen általános mezőgazdasági és védelmi erdő, valamint közúti közlekedési, Balatonújlakon általános mezőgazdasági valamint közúti közlekedési területeket.

1.5.1.1. Az ingatlan-nyilvántartási adatok, termőföld esetén a művelési ágak és a minőségi osztályok

Az érintett helyrajzi számok (minőségi osztály jelével):

Kéthelyen: 095/28 (E3), 095/25 (E3), 095/20 (árok), 095/13 (út), 095/11 (Sz2), 095/10 (Sz3), 095/9 (Sz3), 095/8 (Sz2), 095/6 (Sz2), 095/5 (Sz2), 095/4 (Sz2), 095/3 (Sz2), 095/2 (Sz2), 094 (országos közút), 052/f (r4)

Balatonújlakon: 02 (országos közút), 03/5 (Sz2), 016 (országos közút), 017/3 (Sz1), 017/4 (Sz1), 017/5 (Sz1), 203/1 (közút), 282/22 (járdá), 282/23 (közút), 329/1 (közút)

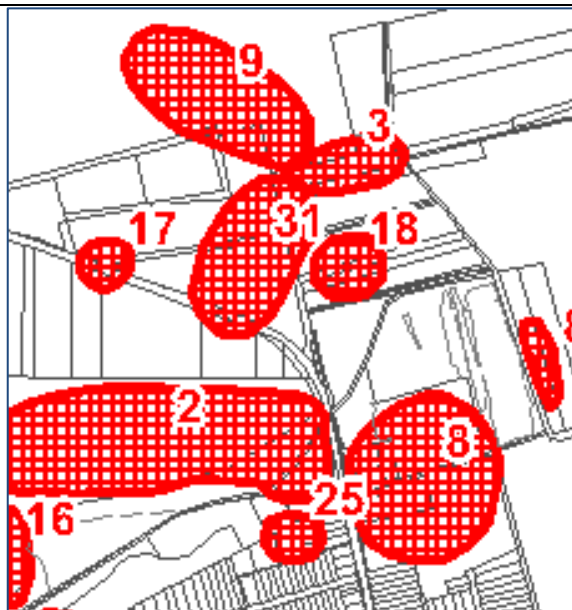
1.5.2. Önkormányzati tulajdon kataszter

A módosítással érintett területen nem található önkormányzati tulajdon. A meglévő 68 sz. főút és 6707 j. orsz. mellékút állami tulajdonban van, a mezőgazdasági területek magántulajdonban.

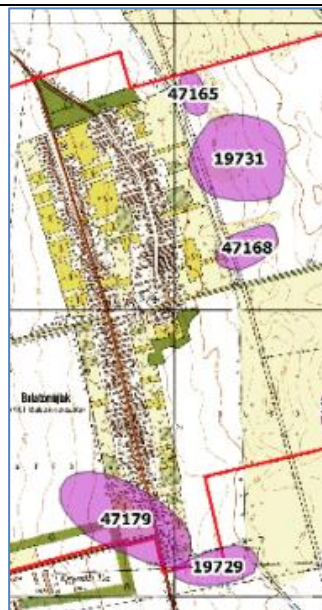
1.5.2.1. Régészeti terület, védett régészeti terület, régészeti érdekű terület

A változtatással érintett területek mindkét községben érintett régészeti lelőhellyel. Az örökségvédelmi hatástanulmány 2017 és 2018 években készültek a településekre.

A 2001. évi LXIV. Kulturális Örökségről szóló törvény (továbbiakban Kötv.) alapján a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásában szereplő, azonosított lelőhelyek általános (szakmai) régészeti védelem alatt állnak.



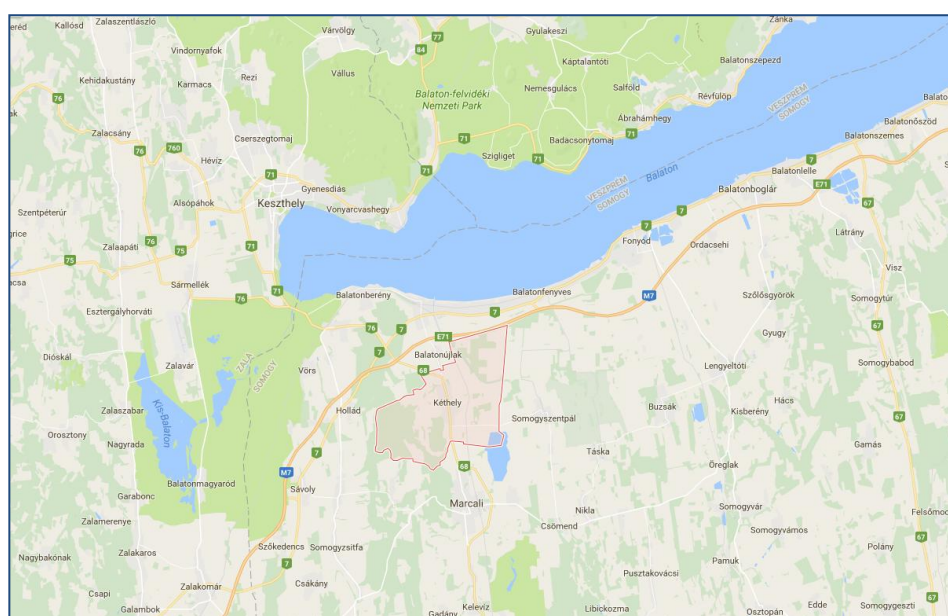
Kéthely régészeti lelőhelyei



Balatonújlak régészeti lelőhelyei

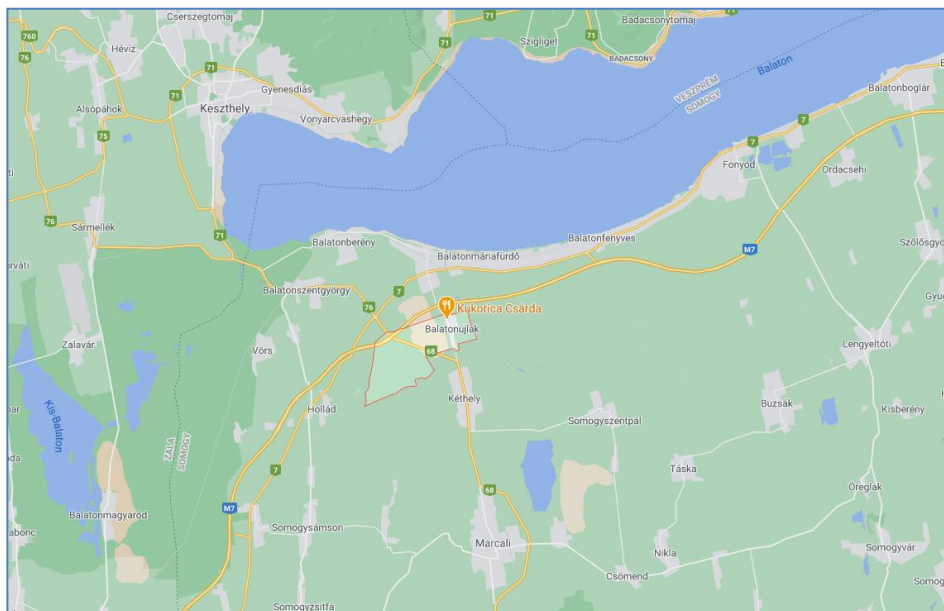
1.6. Közlekedés

1.6.1. Hálózatok és hálózati kapcsolatok



Kéthely község térségi közlekedési kapcsolatai nagyon jók. Elsősorban a 68. sz. II. rendű főút biztosítja a megközelítést és a település feltárását. A térségi kapcsolatok szempontjából kiemelt jelentősége van az M7 autópályának, melyhez a 68. sz. főútnak Balatonszentgyörgy területén van közvetlen csatlakozása.

Kéthely a Belső-Somogyban lévő Marcali-hát keleti szélén fekszik, 7 km-re a Balatontól. Északon Balatonújlak, keleten Somogyszentpál, délen Marcali, nyugaton Somogysámson és Hollád településekkel szomszédos.



Balatonújlak község térségi közlekedési kapcsolatai nagyon jók. Elsősorban a 68. sz. II. rendű főút biztosítja a megközelítést és a település feltárását. A térségi kapcsolatok szempontjából kiemelt jelentősége van az M7 autópályának, mely áthalad Balatonújlak külterületén, s melyhez a 68. sz. főútnak Balatonszentgyörgy területén van közvetlen csatlakozása.

1.6.2. Közúti közlekedés

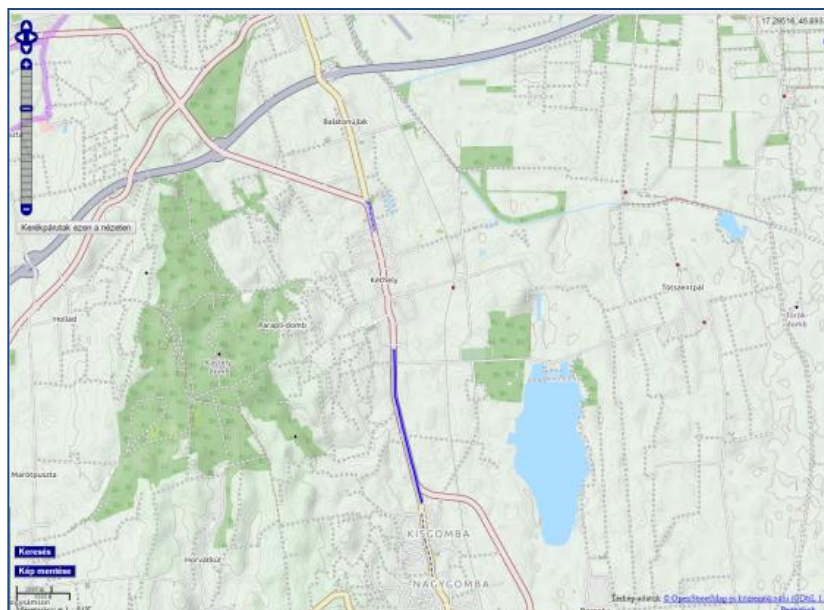
Kéthely legjelentősebb útja a községen észak-dél irányban áthaladó 68. sz. főút. A főút jelenti a település fő gyűjtőútját is. A 68. sz. főútról csatlakozik le a 6707 sz. országos mellékút Balatonújlak (Balatonkeresztúr) felé, valamint a település déli határában keleti irányban csatlakozik le a 67108 sz. összekötő út Somogyszentpál-Kisperjés irányába. A település egyéb útjai kiszolgáló utak, továbbá mező- és erdőgazdasági utak. Jelentős a teherforgalom Barcs határállomás irányába.

Balatonújlak legjelentősebb útja a községen észak-dél irányban áthaladó Kéthely - Balatonkeresztúr 6707 j. orsz. mellékút, mely a község fő gyűjtőútja egyben. A külterület középső részén halad a 68. sz. főút és az északi-nyugati részén az M7 autópálya, melyen le- illetve felhajtó csomópont is kiépült.

A település egyéb útjai kiszolgáló utak, továbbá mező- és erdőgazdasági utak.

1.6.3. Kerékpáros és gyalogos közlekedés

2014. évben Marcali és Kéthely között, egészen a Balatonújlaki elágazóig önálló kerékpárút épült a települések külterületén, kis részben érintve Kéthely belterületét is.

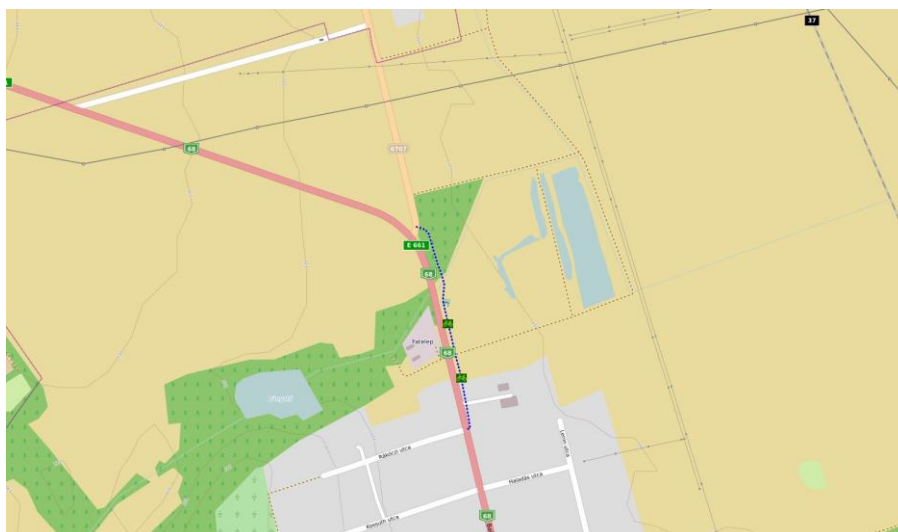


Közúti és Kerékpárút hálózat Kéthelyen és Balatonújlakon

(forrás: <http://data2.openstreetmap.hu/turistautak/kerekparutak.php?kerut=5145433&jel=zbic>)



Kiépített kerékpárút Kéthelyen (saját fotó)



Kerékpárút nyomvonal Kéthely északi részén

(forrás: <http://data2.openstreetmap.hu/turistautak/kerekparutak.php?kerut=5145433&jel=zbic>)

2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése

Közlekedési szempontból kedvező helyzetben van Kéthely és Balatonújlak országos fő- és mellékutak, továbbá gyorsforgalmi út közelsége miatt. Kéthelyt kereszttülszeli a 68 sz. főút, Balatonújlakot a 6707 j. orsz. mellékút. A kerékpáros közlekedési létesítmények hiányosak a településen.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis

A szomszédos Marcali város és a Balaton megfelelő munkalehetőséget kínál, melynek eléréséhez környezetkímélő megoldás a kerékpáros közlekedés infrastruktúrájának kiépítése. Mind turisztikai, mind hivatásforgalmi célból előnyös helyzetbe kerülnek a községek a kerékpárút megvalósításával.

II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

1.1. Településrendezési javaslatok

1.1.1. Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

Beépítésre nem szánt területek

Közüti közlekedési és közműterület

Közüti közlekedési és közműterületbe sorolandó az új kerékpárút területe.

Védelmi erdő terület

A közlekedési terület kijelölésekor csökkenő védelmi erdő terület pótlása történik

1.1.2. Védelmi és korlátozó elemek

Örökségvédelem:

A változtatással érintet területen található régészeti lelőhelyek tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. előírásai betartása kötelező.

1.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A tervezett módosítás helye a települések közigazgatási területén

Kéthely:



Balatonújlak:**1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása**

A település szerkezete nem változik, a meglévő szerkezetalkotó elemek változatlanok maradnak. A változás csupán kis mértékű területfelhasználás módosítást jelent: új kerékpárút számára beépítésre nem szánt közúti és közmű terület kijelölése történik. A közút kijelöléséből adódóan - mivel erdőterület módosítását is eredményezi - új erdőterület szükséges kijelölni.

Közúti közlekedési és közmű terület kijelölése kerékpárút létesítése érdekében

Kéthely:



Kivágat a hatályos szerkezeti tervből

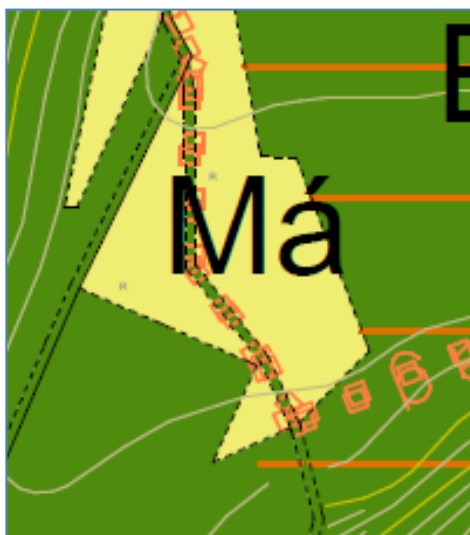
Kivágat a tervezett módosításból

A kerékpárút számára a 6707 j. országos mellékút mellett (keleti irányban) új közúti közlekedési és közműterület területfelhasználást jelölünk ki, melyen tervezett kerékpárút jellel ábrázoljuk az építendő kerékpárút helyét. A változás következtében a területfelhasználási egységek a következők szerint módosulnak:

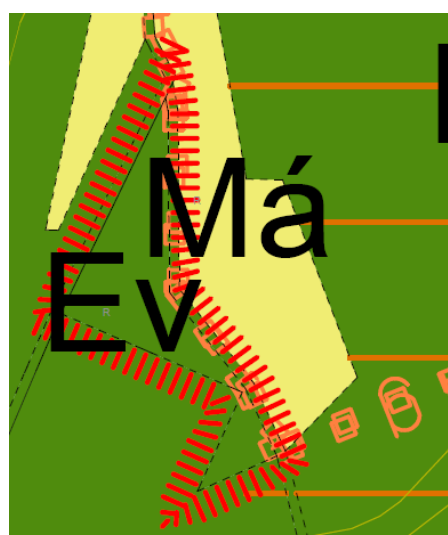
Má -> KÖu: 0,44 ha

Ev -> KÖu: 0,08 ha

Érintett helyrajzi számok: 095/2, /3, /4, /5, /6, /8, /9, /10, /11, /13, /20, /25, /28 és 094



Kivágat a hatályos szerkezeti tervből

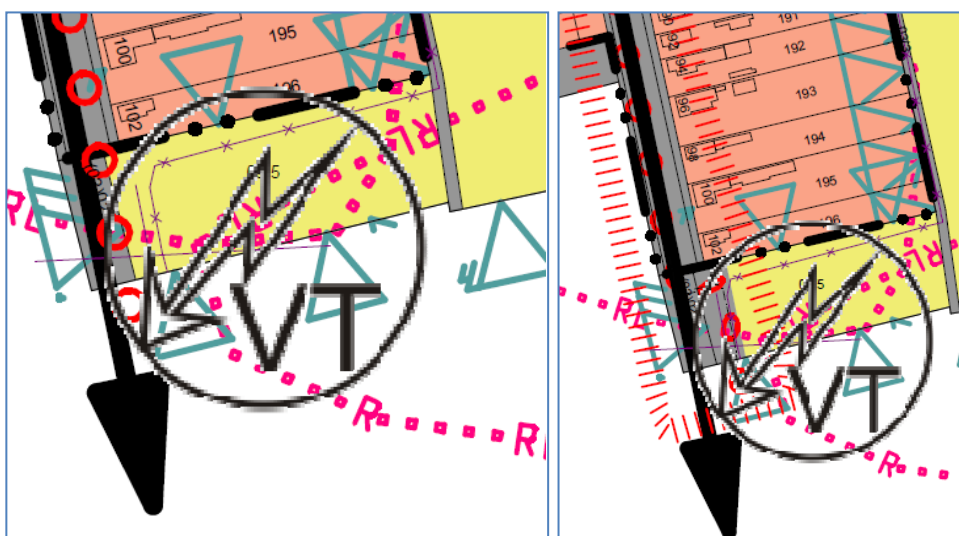


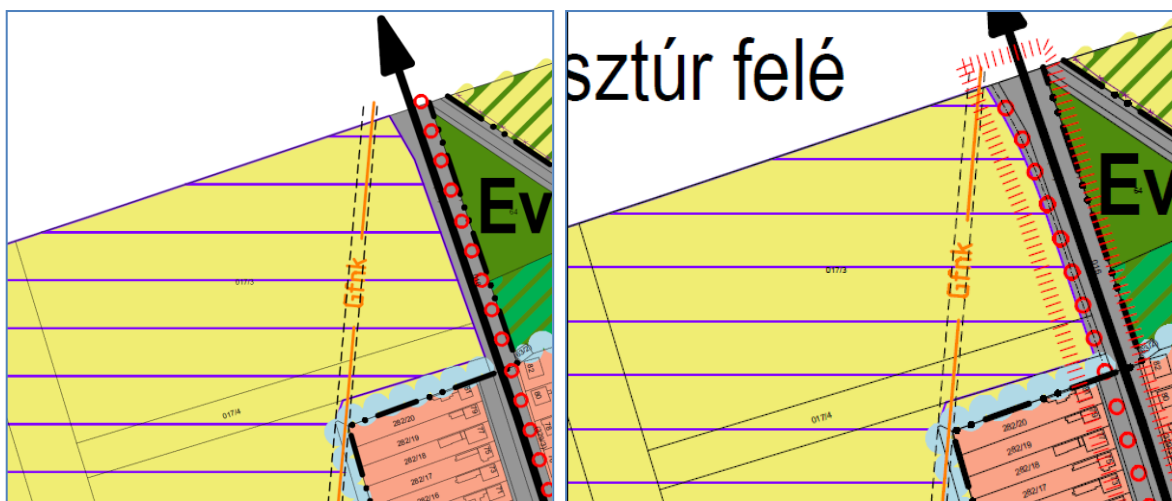
Kivágat a tervezett módosításból

A 095/28 hrsz-ú telken lévő védelmi erdő részleges átminősítése miatt, a MaTrT 50. § (2) b) pont előírásának eleget téve a 052/f alrészleten általános mezőgazdasági területet minősítünk át védelmi erdő területté. A változás következtében a területfelhasználási egységek a következők szerint módosulnak:

Má -> Ev: 0,34 ha

Balatonújlak:





Kivágatok a hatályos szerkezeti tervből

Kivágatok a tervezett módosításból

Balatonújlakon két ponton van szükség új közúti közlekedési és közműterület kijelölésére: a belterületi határ és a közigazgatási határ között délen és északon, a 6707 j. orsz. mellékút külterületi szakasza mentén. A szerkezeti tervet módosító tervlapon a belterületen látható, hogy a kerékpárút nyomvonala módosul: a Balaton és Petőfi S. utcákban a korábbi terven ábrázolt keleti oldal helyett a nyugati oldalra helyeződik át a kerékpárút jelölése. Ez nem jelent területfelhasználás módosulást, a kijelölt közúti közlekedési és közműterület elegendő a kerékpárút számára.

A változás következtében a területfelhasználási egységek a következők szerint módosulnak:

Má_{SZ} -> KÖu: 0,20 ha

Érintett helyrajzi számok: 017/3, /4, /5, 03/5, 016, 282/22, /23, 329/1, 203/1 és 02

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása

Területrendezési terv előírása:

MaTrT 11. § a) és 50. § (2) a)

„az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységként lehatárolni;”

MaTrT 28. §

„Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete

(1) Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve vagy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(2) A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új külfejtéses művelésű bányatelek megállapítása és bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.”

Megfeleltetés:

Kéthelyt érinti. Az erdőgazdálkodási térség területe összességében nem csökken, az erdők övezete előírásainak való megfeleltetést az erők övezeténél ismertetjük.

Mindkét települést érinti. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

Bánya létesítése nem tervezett.

A módosítás az előírásnak MEGFELEL.

MaTrT 29.-30. § és 86. §

Erdők övezete

Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Az erdők övezetében külfertéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.”

„Erdők övezete

Az erdők övezete tekintetében a 29. és 30. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók:

a) az országos jelentőségű védett természeti területen lévő erdőben építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, illetve erdészeti célból lehet;

b) országos és helyi jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt nem álló erdőben épületet, - erdészeti, közjóléti vadgazdálkodási célú épületek kivételével - 10 ha-nál nagyobb földrészleten, legfeljebb 0,3% beépítettséggel lehet építeni;

c) fokozottan védett természeti területeken lévő erdők kivételével az erdők szabad látogathatóságát - tulajdoni állapottól függetlenül - biztosítani kell;

d) az övezetben - a magasfeszültségű hálózat kivételével - föld feletti villamosenergia- és elektronikus hírközlési nyomvonalas hálózat kiépítése csak akkor lehetséges, ha az nem igényel fakivágást, ellenkező esetben föld alatti telepítéssel lehet építeni.”

MaTrT 50. § (2) b)

„a településrendezési eszközökben erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;”

MaTrT 50. § (2) c)

„mezőgazdasági térség területét elsődlegesen általános mezőgazdasági terület vagy természetközeli terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, továbbá mezőgazdasági térség területén új nagyvárosias lakóterület és új üdülőterület nem jelölhető ki;

MaTrT 52. § (1)

„Balaton kiemelt üdülőkörzet településeinek beépítésre nem szánt területein 3000 m²-nél kisebb telek – közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési terület, zöldterület, erdőterület, illetve a közlekedési, közműelhelyezési és hírközlési területek kialakítása után visszamaradó mezőgazdasági és erdőterület települési területfelhasználási egység kivételével – nem alakítható ki.”

MaTrT 81. §

„Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

Kéthelyt érinti. Az erdők övezetének nagysága Kéthely területén: ... ha

Települési térségen belül nem található erdő.

95%: ... ha

Az átminősített erdő területfelhasználás nagysága: 0,34 ha, ami ... %-os csökkenést jelent, így az előírásnak a módosítás MEGFELEL.

Kéthelyt érinti. Az 1.2.1 fejezet tartalmazza.

Az átminősített erdő (0,08 ha) helyett 0,34 ha új erdő lesz kijelölve, ezért a módosítás az előírásnak MEGFELEL.

Mindkét települést érinti. Nagyvárosias- és üdülőterületet nem jelölünk ki, a mezőgazdasági térség 0,44 ha nagyságban közúti közlekedési és közmű területre módosul. Elsődlegesen a mezőgazdasági területfelhasználás jelen esetben nem jelölhető ki, hiszen a kerékpárút létesítéséhez a mezőgazdasági területfelhasználás nem megfelelő. A módosítás az előírásnak MEGFELEL.

Mindkét települést érinti. A módosítás eredményeként várható telekalakítás kizárólag közlekedési célból történik. A módosítás az előírásnak MEGFELEL.

Mindkét települést érinti. Új beépítésre szánt

övezete

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;
- b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;
- c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési eszközökben biztosítani kell;
- d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

- a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítésével történhet;
- b) új üzemanyag-töltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;
- c) csarnok nem helyezhető el;
- d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;
- e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.”

MvM r. 5. §

„Vízminőség-védelmi terület övezete

(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 vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel 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.”

terület kijelölése nem tervezett.

A tájhasználat megváltoztatása közút építése érdekében történik.

A településképi követelmények megtartottak maradnak.

A kialakult geomorfológiai formák megőrzése megvalósul.

Beépítés nem lesz, csupán közúti létesítmény.

Új üzemanyag-töltő állomás, csarnok, erőmű vagy hulladékkezelő létesítése nem tervezett, a tervezési terület nem alkalmas ezek megvalósítására.

Bánya létesítése nem tervezett.

A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

Mindkét települést érinti. A kerékpárút építésének eredményeként nem keletkezik szennyvíz a területen.

A vízvédellel területét már a hatályos településszerkezeti tervben kijelöltük, nem érinti a tervezési területet.

Új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény nem tervezett.

A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

MvM r. 8. §

„Ásványi nyersanyagvagyon övezete

(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.

MvM r. 13. §

„Általános mezőgazdasági terület övezete

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 nagy kiterjedésű kereskedelmi célú terület, valamint a nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület.”

Mindkét települést érinti. Az ásványi nyersanyagvagyon területét már a hatályos településszerkezeti tervben kijelöltük, nem érinti a tervezési területet.

A módosítás az előírásnak MEGFELEL.

Mindkét települést érinti. Az övezetben közlekedési terület kijelölése történik, ami nem csökkenti az övezet területét. Az MvM r. 14-17. §-ai nem relevánsak jelen módosításnál.

A módosítás az előírásoknak MEGFELEL.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása

A hatályos településfejlesztési koncepciók releváns tartalmát az 1.4.1. fejezetben ismertettük, mely igazolja a tervezett módosítás és a koncepció összhangját.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

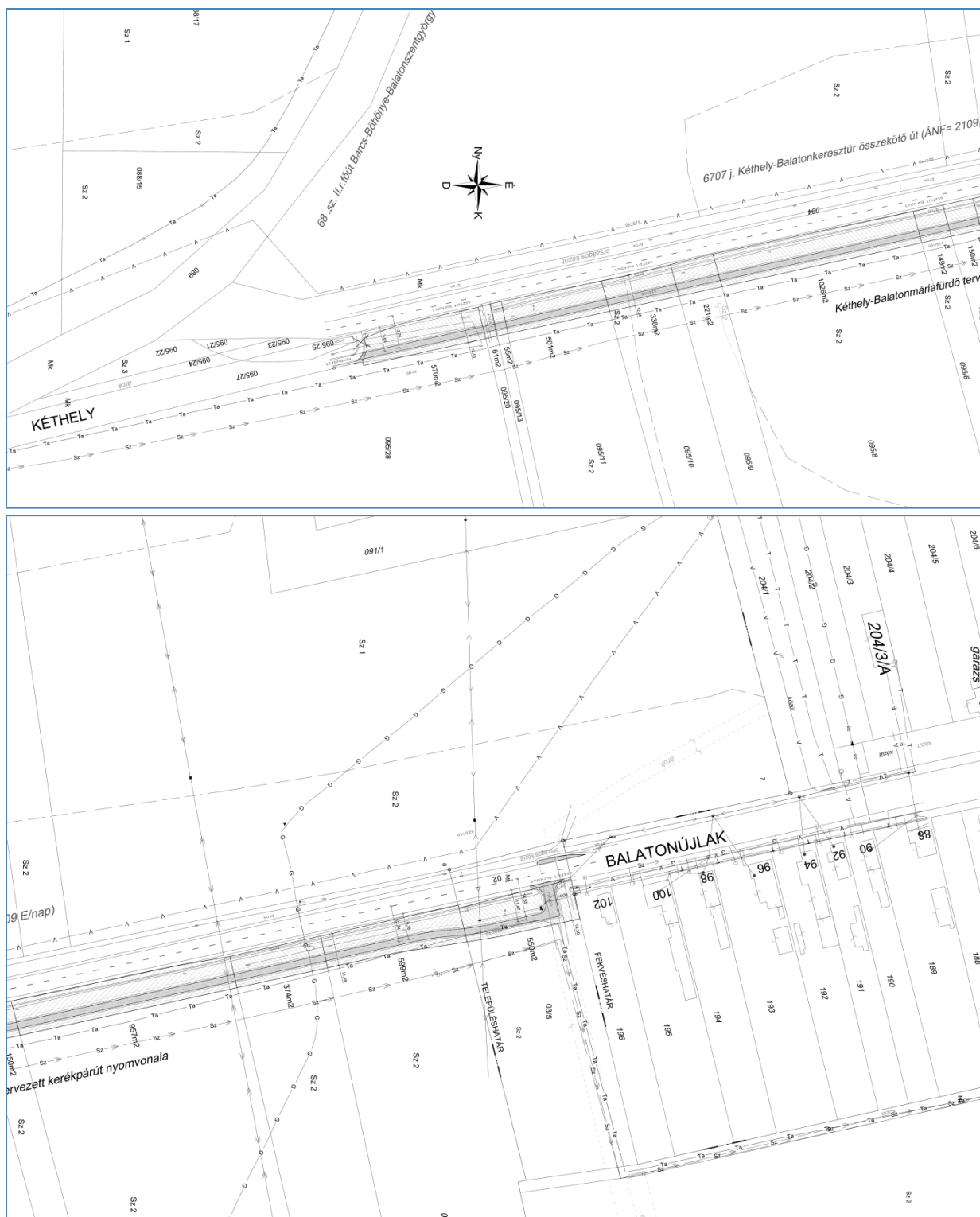
2.1. Közlekedési javaslatok

2.1.1. Kerékpáros közlekedés

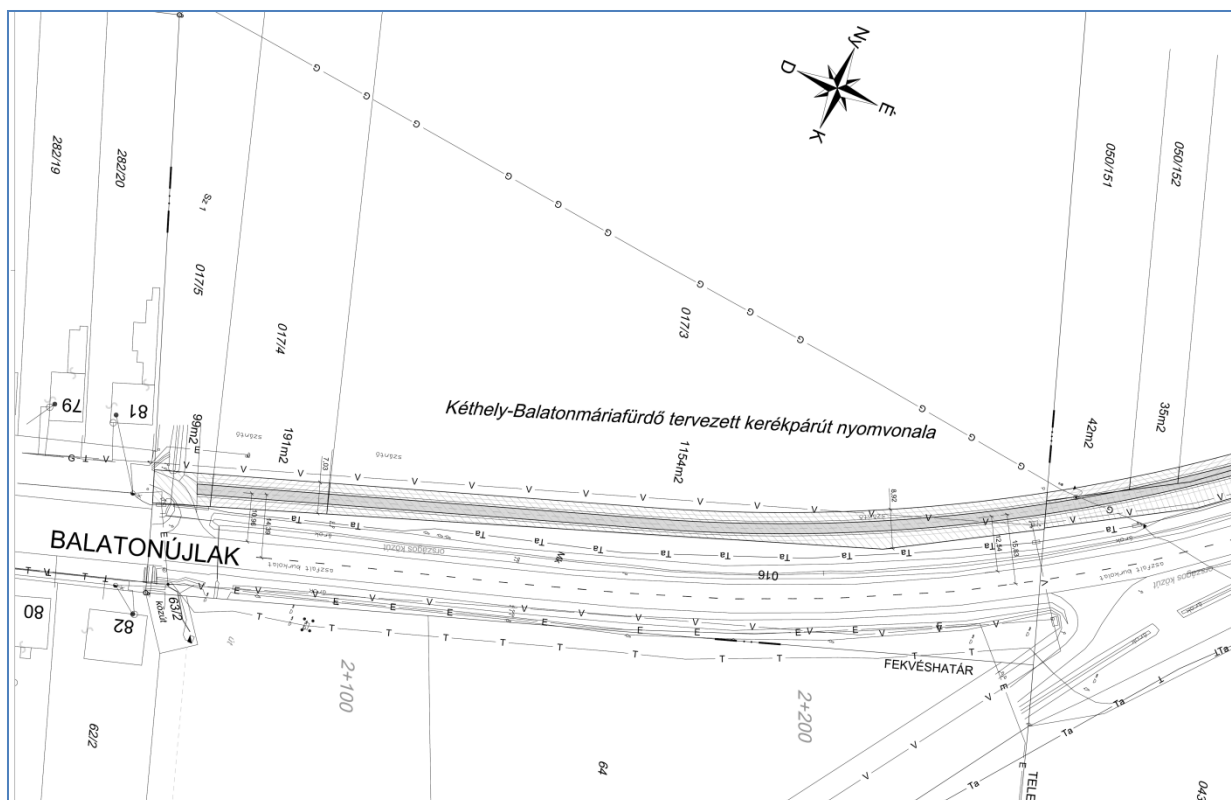
A Balatoni Bringakörhöz csatlakozás céljából a Marcaliból induló kerékpárút újabb szakaszának építése érdekében tervezett a Kéthely – Balatonmáriafürdő közötti kerékpárút. A kerékpárút keresztülhalad Kéthely és Balatonújlak területén, a 6707 j. orsz. mellékút mentén.

Az országos közút meglévő állami telkén a kerékpárutat sajnos nem lehet elhelyezni a vonatkozó, kötelezően betartandó útügyi műszaki előírások alapján, a meglévő létesítmények helyigénye miatt.

A nyomvonalakat a forgalombiztonság és a közlekedési hálózatba illesztés alapján, a meglévő utak, közművek, fasorok figyelembe vételével helyeztük el, úgy, hogy a lehető legkisebb területet kelljen kivonni művelés alól, és az építéssel járó környezeti érintettség is minimális legyen.



A kerékpárút Kéthely és Balatonújlak közötti szakaszának helyszínrajza (tervező: Hajdu Miklós)



A kerékpárút Balatonújlak Balatonkeresztúr felőli szakaszának helyszínrajza (tervező: Hajdu Miklós)

2.2. Környezeti hatások és feltételek

A környezeti értékelés elkészítését nem tartották szükségesnek a környezet védelméért felelős szervek, s emellett az önkormányzatok sem, melyre vonatkozóan döntést hoztak. A döntések a dokumentáció mellékletét képezik.

3. Szabályozási koncepció

A településszerkezeti terven a közlekedési és közmű terület kijelölését követően a szabályozási terven közlekedési és közmű övezetbe sorolom a kerékpárút számára szükséges területet. Az új közterület határát szabályozási vonallal jelöltem.