

## Az OTÉK-nak is megfelelő 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

A módosítások sorszámokkal jelennek meg az alábbiak szerint:

**1. sz. módosítás:** Pula Fő utcára merőleges épületek építési helyei a hátsó pajta sorig érjenek el. A jelenleg túlszabályozott és nem mindig jó helyre jelölt építési helyek általánosabban és szövegesen kerülnek megfogalmazásra a Helyi Építési Szabályzatban. E mellett az egy hrsz teljes területe azonos övezetbe tartozzon, a megosztási korlátozás feloldása érdekében. Ezzel megszűnne bármilyen építési engedélyezési folyamatnál a rendezett ingatlan előírása miatti felesleges telekmegosztás

**2. sz. módosítás:** A 39. hrsz-on jelölt zöldterület lakóterületként kerüljön szabályozásra és a zöldterület csere az önkormányzati tulajdonú 37/7 és 38/8, illetve szükség esetén 071/2 hrsz-ú ingatlanon valósuljon meg.

Az Önkormányzat elfogadva a partnerektől beérkezett kérést, a módosítás a továbbiakban nem szerepel az eljárásban.

**3. sz. módosítás:** Kerüljön pontosításra a pulai 34 és 33 hrsz közötti gyalogos út nyomvonala. A reális kialakíthatóság miatt egy rövid szakaszon más ingatlant érintően kerül szabályozásra a gyalogút.

**4. sz. módosítás:** A pulai 40 hrsz-ú ingatlan a jelenlegi út szabályozásának felülvizsgálata. A 40, 41, 42 hrsz-eket érintő út szabályozásának felülvizsgálata, szabályzási szélességének lehetőség szerinti csökkentése. A távlatban kialakítandó út szabályozási szélességét egy szakaszon 12 m-re csökkentjük (ami megfelel az OTÉK előírásainak) annak érdekében, hogy az ingatlanok kihasználhatósága nőjön és kevesebb hasznosítatlan terület maradjon. Ezzel csökken az útterület és nő a településközponti vegyes terület, valamint a közpark nagysága.

**5. sz. módosítás:** A 073/1 és a 63/6 hrsz-ú ingatlanok közötti belterületi határvonal módosítása. Az ingatlanok valós használatának és karbantarthatóságának érdekében kerül sor a korábbi külterületi kialakítatlan zöldterület egy kis részének bel- és beépítésre szánt övezetre módosítása és egy nagyobb rész belterületi zöldterületre módosítása egy új gyalogút kiszabályozásával, mely a zártkert rövidebb úton történő elérését is szolgálja.

**6. sz. módosítás:** A 037/2 hrsz-ú erdő területen átvezető út (Náci-hegy) valós területén való kiszabályozása.

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Osztályának kérésére a módosítás a továbbiakban nem szerepel az eljárásban.

**7. sz. módosítás:** A 201/2 hrsz-ú vízi közmű területhez vezető út valós helyén történő kiszabályozása

A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Osztályának kérésére a módosítás a továbbiakban nem szerepel az eljárásban.

**8. sz. módosítás:** A 071/1 és /2 hrsz-ú ingatlantömb területfelhasználási vizsgálata, gazdasági funkciók lehetővé tétele. Az egyeztetések eredményeként nem kerül gazdasági területfelhasználásba az ingatlan kis része sem, de a lakóterületen lehetőség lesz az OTÉK által engedett funkciókat szolgáló építmények elhelyezése a lakóterületi építészeti és kibocsájtási normák megtartásával.

**9. sz. módosítás:** A 27/2016. (IV.27.) határozatban szereplő módosításokhoz szükséges zöldterület pótlás részben a 071/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlanon kerül megvalósításra a szükséges mennyiségig.

A zöldterület pótlás a 2. sz. módosítás törlésével szükségtelen ezen a területen, így a módosítás törlésre kerül.

**10. sz. módosítás:** A határozatban szereplő 38/7 és 38/8 hrsz-ek zöldterületi területfelhasználásba szabályozása a településközponti vegyes területről a templom szabályozásának és területfelhasználásának módosítása nélkül. Az ingatlanok jelenleg is önkormányzati tulajdonban

vannak. Ezzel a módosítással a templomkert méltó zöldterületi környezete alakítható ki, megakadályozva a templom környezetének beépítését.

## 1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

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

A település a Balaton-felvidéken a Veszprémi járásban, kistérségben helyezkedik el. Az Eger-séd völgyének legkeletibb települése. Meghatározó szomszédos települései északon Úrkút és Ajka, nyugaton Öcs, Taliándörögd, délen Vigántpetend, Kapolcs, keleten Nagyvázsony.

### 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

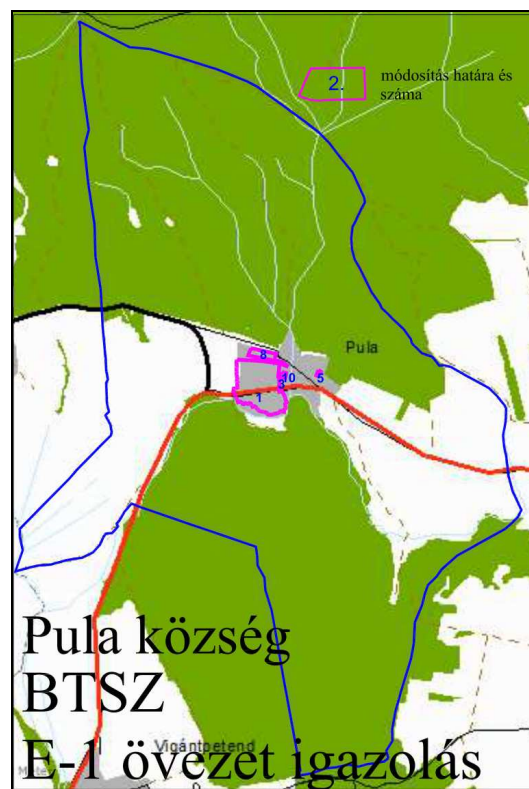
A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz, programokhoz.

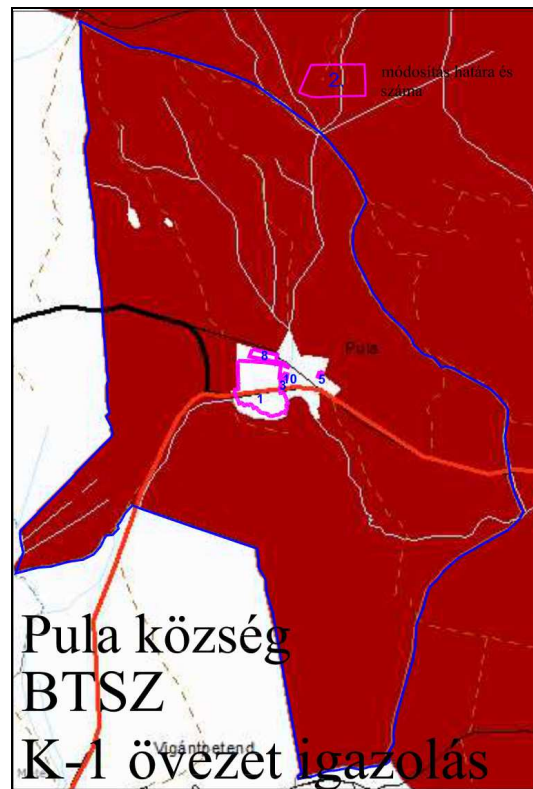
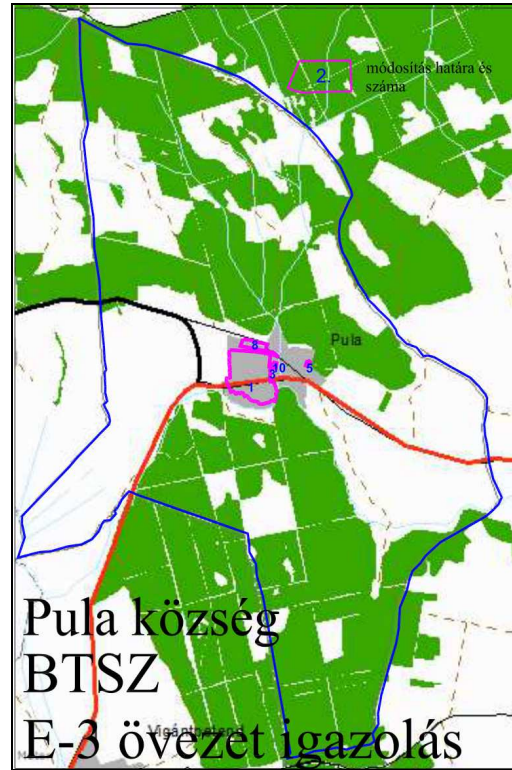
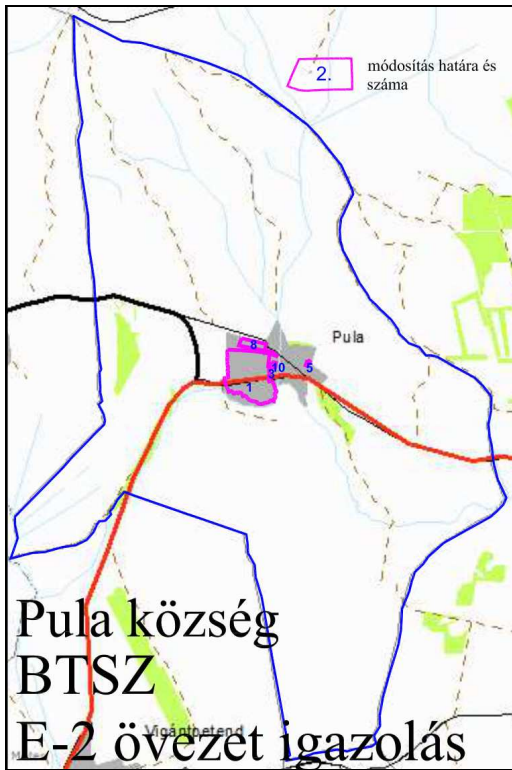
### 1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

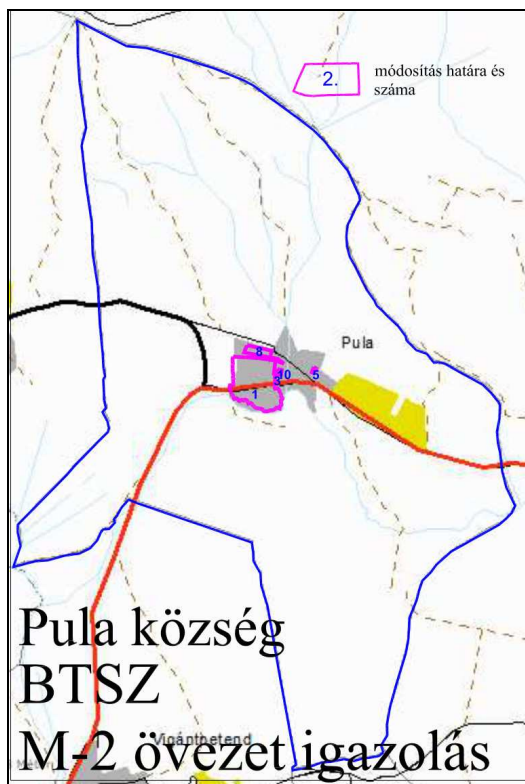
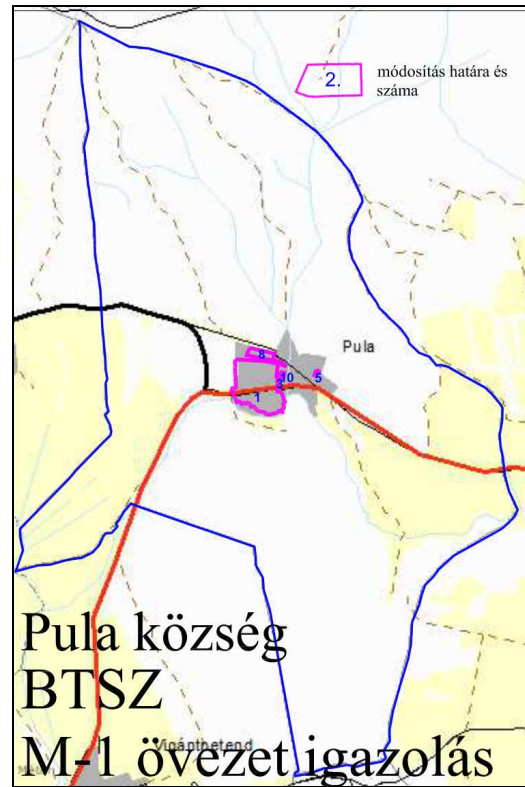
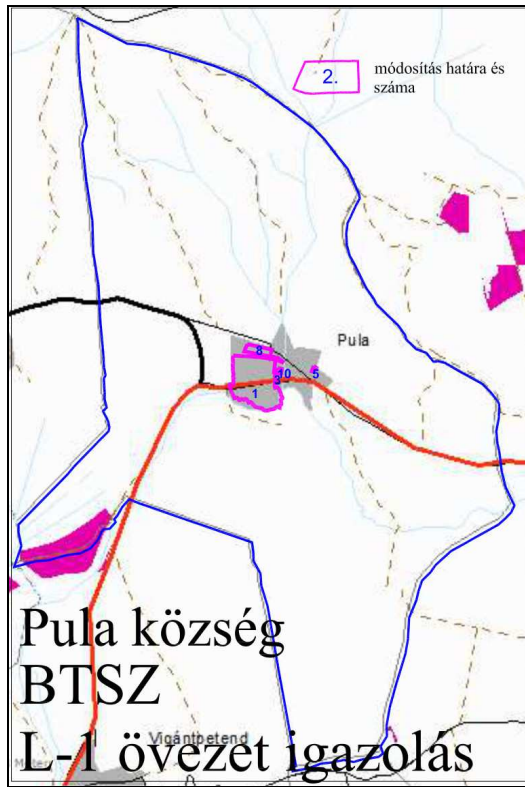
A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása megfelel a hatályos OTrT és a Balaton törvény előírásainak és övezeti besorolásának előírásaival.

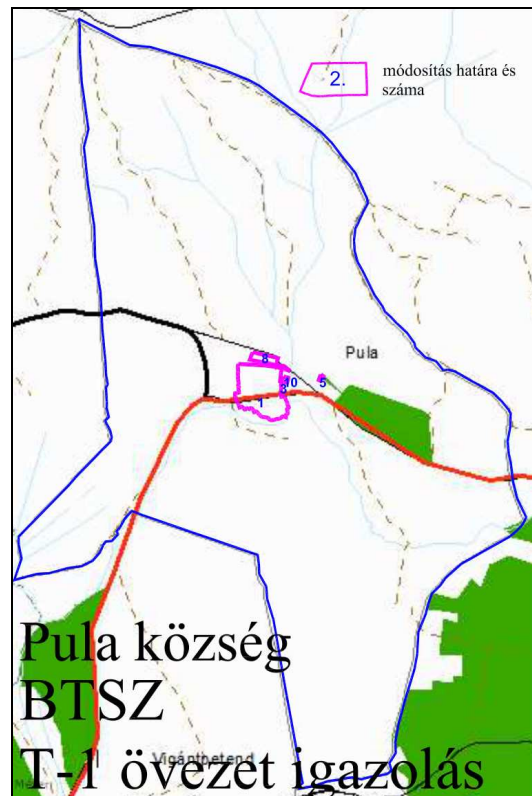
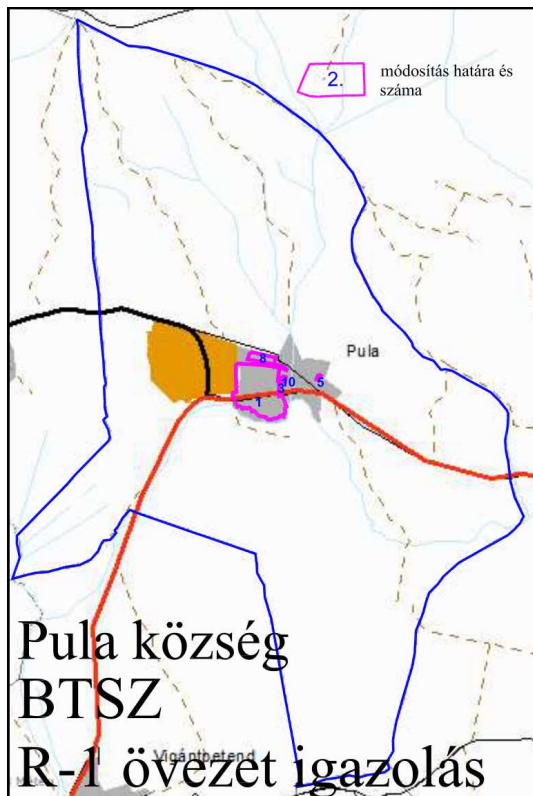
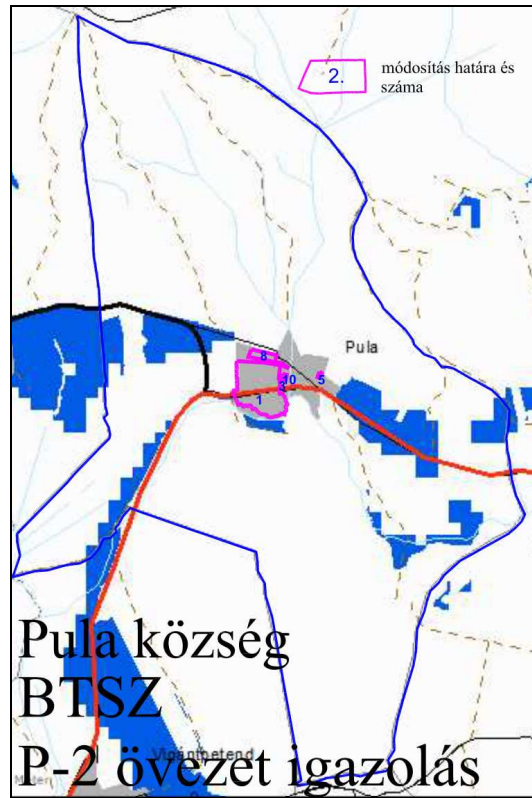
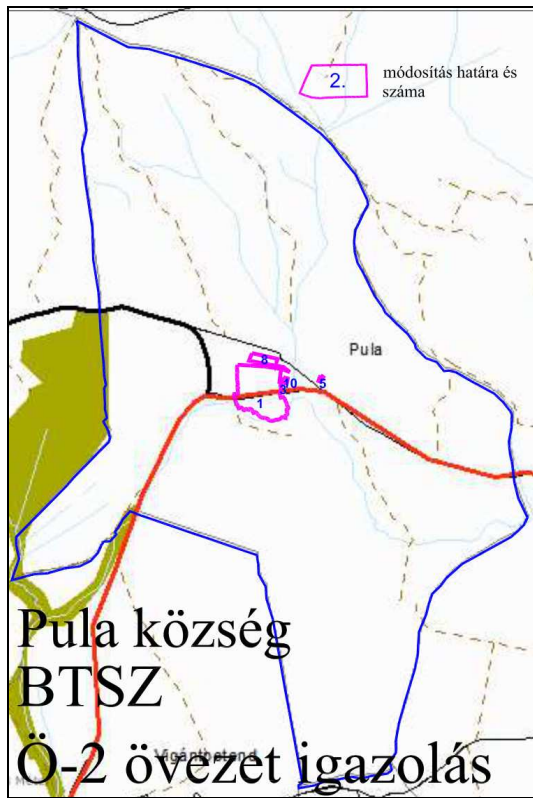
A települést az alábbi Btv.övezetek érintik, de nem érintik a tervezési területet:

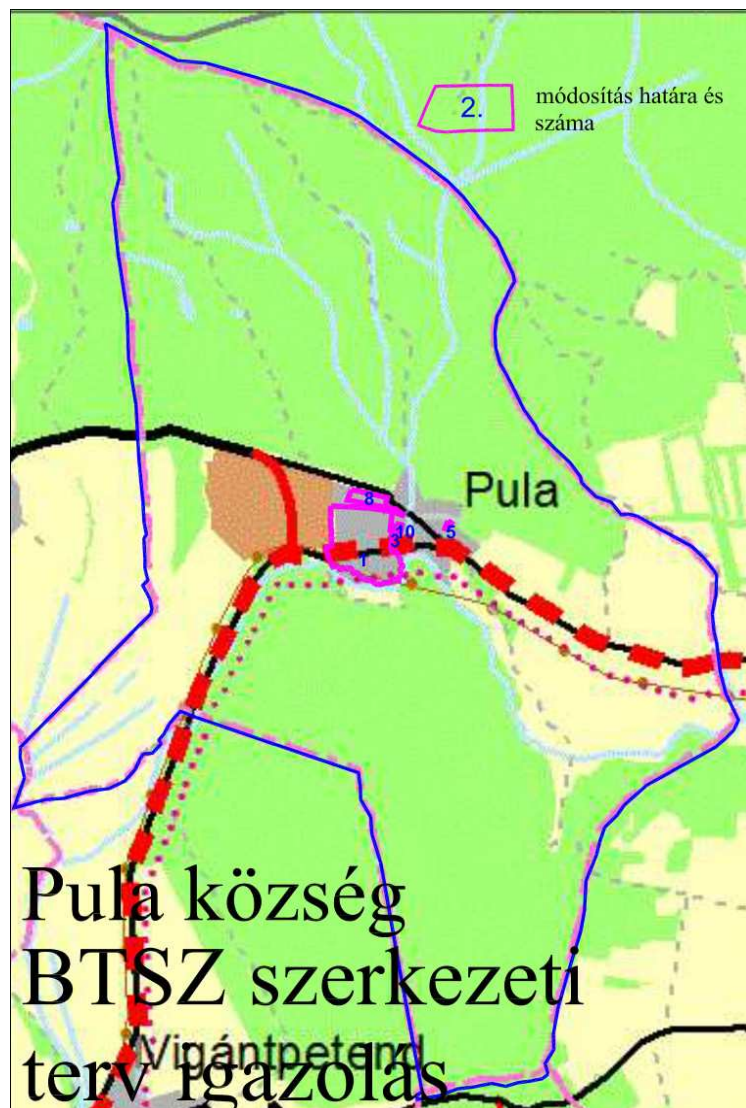
A-1, E-1, E-2, E-3, F-1, K-1, L-1, M-1, M-2, Ö-1, Ö-2, P-2, R-1, T-1





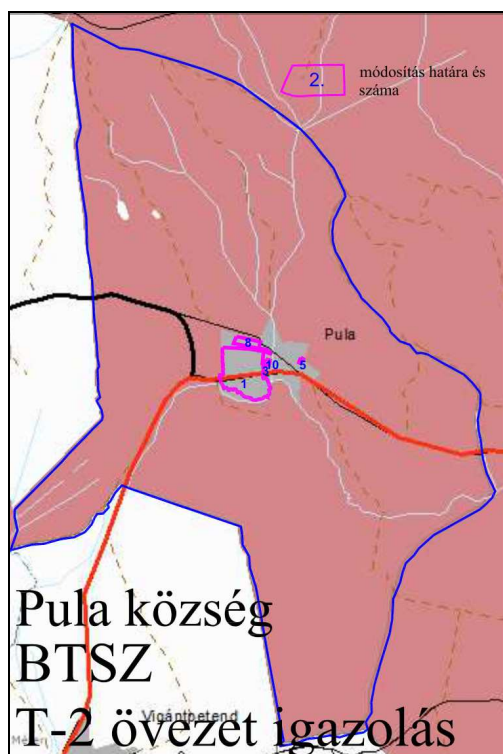
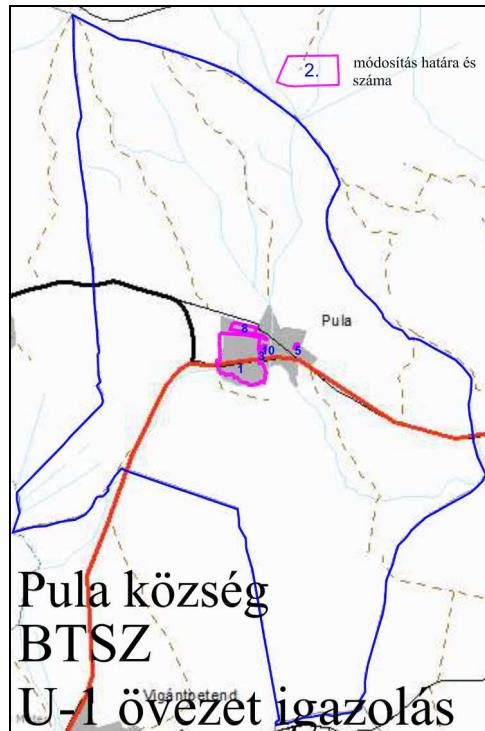






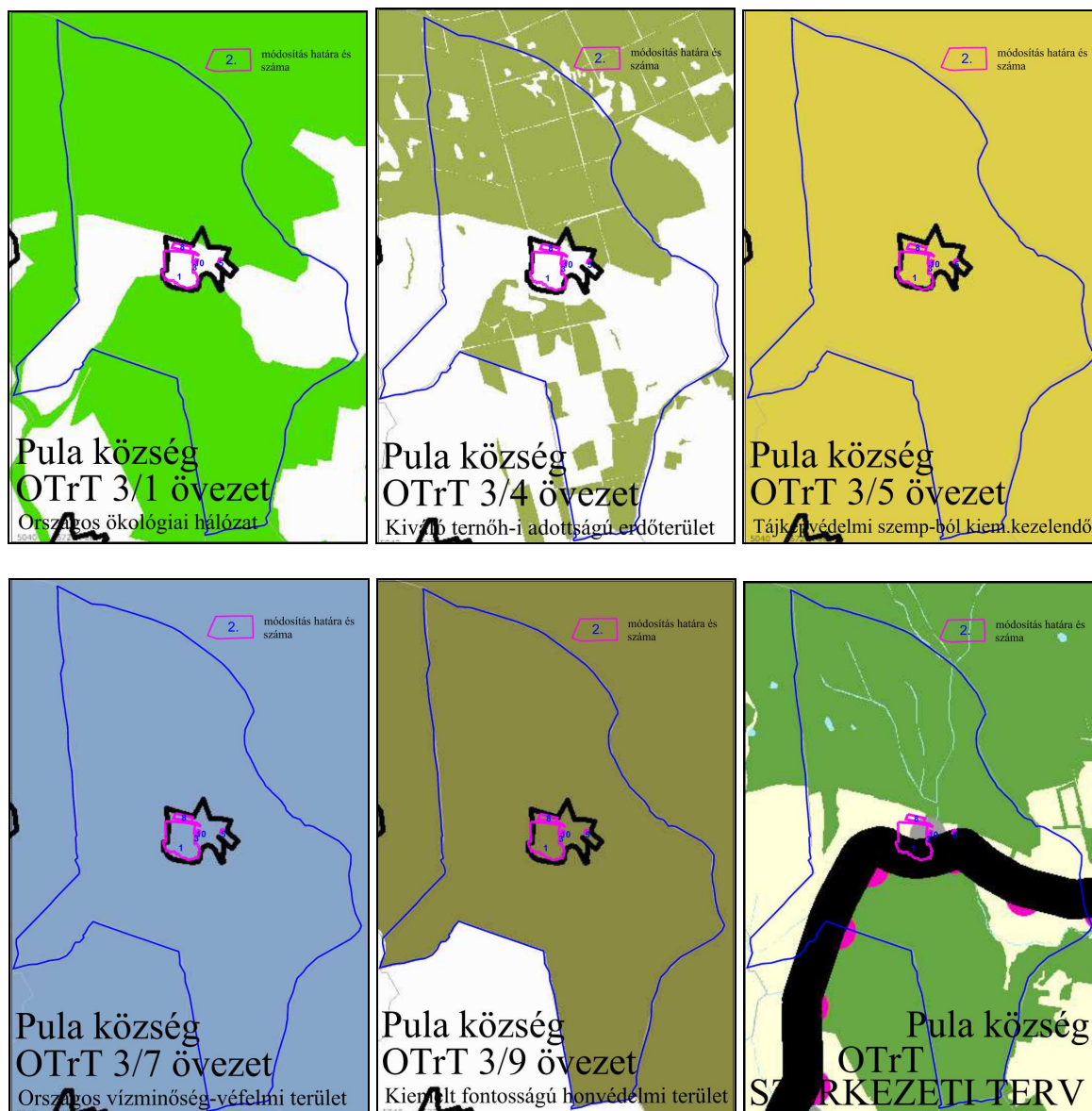
Az alábbi Btv övezetek érintik a tervezési területet:

- 1. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 3. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 4. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 5. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 8. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek
- 10. sz. módosítás: BTSZ U-1, SZ-1, T-2 övezetek, OTrT 3/5, 3/7, 3/9 övezetek



A települést az alábbi OTrT övezetek érintik, de nem érintik a tervezési terület:  
 3/1 (Ökológiai hálózat), 3/4 (Kiváló termőhelyi adottságú erdőterületek)

Az alábbi OTrT övezetek érintik a tervezési terület:  
 3/5 (Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület), 3/7 (Országos vízminőség-  
 védelmi terület) 3/9 (Kiemelt fontosságú honvédelmi terület)



A szabályozás módosítása után is a terv az OTrT-nek, a Balaton törvénynek és a BTSZ-nek megfelelő marad.

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

A szomszédos települések településszerkezeti tervei nem befolyásolják a tervezési területet, mivel az a település igazgatási területének közepén helyezkedik el és infrastruktúrában sem található befolyásoló tényező.

#### 1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

##### 1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

Pula hatályos településfejlesztési koncepciójával teljesen összhangban állnak a módosítások. A koncepció módosítását, kiegészítését nem kívánja meg a módosítás.

##### 1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítás az önkormányzat teljes egyetértésével és támogatásával indult, az összes módosítás az önkormányzat kezdeményezésével indult.

#### 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata



### **1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:**

A településfejlesztési koncepciót 2002-ben fogadták el.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2002-ben képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a 36/2005. (VII.28.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése az **5/2005.(VII.28.)** sz. rendelettel került elfogadásra.

Az összes módosítás az önkormányzat kezdeményezésére indul.

A BTSZ érintett övezeteit nem szükséges lehatárolni, mivel a módosítások mindegyike az U-1 övezeten belül történik.

### **1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai,(a szerkezeti terv leírásában)**

A Településszerkezeti tervet a 36/2005. (VII.28.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti terv a 3., 4., 5, és a 10. sz. módosítás (új zöldterület és településközponti vegyes terület) tekintetében változik. A többi módosítás nem érinti a szerkezeti tervet.

## **1.7. A település társadalma**

### **1.7.1. Demográfia, népesség, nemzetiségi összetétel, képzettség, foglalkoztatottság, jövedelmi viszonyok, életminőség**

A település több évszázadon keresztül mezőgazdasági település volt, melyet ma kiegészít a szelíd és történelmi turizmus.

A településen lakók képzettsége igazodik ehhez és így a fejlesztés jelentősen hozzájárulhat a helyi életminőség javításához, munkahelyteremtéséhez. Jelenleg a településen csak pár főnek van munkahelye, a lakosság nagy része ingázik.

### **1.7.2. Térbeli társadalmi rétegződés**

A társadalmi rétegződés (fizikai- és szakmunkások-mezőgazdasághoz értők) segíti a fejlesztést.

### **1.7.3. Települési identitást erősítő tényezők**

A települési identitást erősíthetik a hagyományos épület megjelenések, a pajta sor és a vállalkozások.

## **1.8. A település humán infrastruktúrája**

### **1.8.1. Humán közszolgáltatások**

A településen hiányzik több alapvető humán közszolgáltatás, melyek többsége a szomszédos Nagyvázsony területén érhető el.

### **1.8.2. Esélyegyenlőség biztosítása**

A fejlesztés a hasonló helyzetű területfelhasználásokon belül egyenlő feltételeket biztosít. Az új gyalogutak szabályozásával könnyebb elérhetőséget biztosít.

A végzettség és nemek terén kis nagyságrendje ellenére az esélyegyenlőséget is szolgálja.

## **1.9. A település gazdasága**

### **1.9.1. A település gazdasági súlya**

Kistelepülési, védett természeti környezetben való elhelyezkedése, a részben hiányzó közszolgáltatások és gazdasági területek miatt minimális gazdasági súlyt visel a térségben.

A turizmust segíti viszont a környéki építészeti előírások egységesítése. A többi fejlesztés segíti a helyi mikro- és kisgazdaság, és közvetve a népesedés helyzetét is.

### **1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői**

Pula elsősorban mezőgazdaságra, valamint kis részben turizmusra épül, melyet a módosítások pozitív mértékben befolyásolnak, elősegítik a fejlesztést.

### **1.9.4. A Gazdasági versenyképességet befolyásoló tényezők**

A település és a fejlesztési terület is országos közútról jól megközelíthető mind a Balaton, mind Tapolca, Veszprém és akár Nyugat-Európa felől. A munkaerő képzettsége megfelelő a fejlesztés ellátásához.

#### **1.9.5. Ingatlanpiaci viszonyok**

Jelenleg a település kedvező földrajzi helyzete (több városhoz való közelsége) nyugodt Balaton-felvidéki településekhez való közelsége, több történelmi és kulturális hagyománya, rendezvénye jó tájképi panorámával elfogadható ingatlanpiaci helyzetben van.

#### **1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere**

Az önkormányzat döntő helyi bevételi forrásai éppen a gazdasági társaságok működéséből és a turisztikai bevételekből fakad. Ehhez nélkülözhetetlenek a módosítások által lehetővé tett fejlesztés, szabályozás.

#### **1.11. Településüzemeltetési szolgáltatások**

A településen nem üzemel minden alapvető szolgáltatás. A fejlesztés során a település tud saját igényeivel kapcsolódni.

#### **1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata**

##### **1.12.1. Természeti adottságok**

A település természeti adottságait nem befolyásolják a módosítások.

##### **1.12.2. Tájhasználat, tájszerkezet**

###### **1.12.2.2. Tájhasználat értékelése**

Jelenlegi kihasználtsági mutatója nem szolgálja a táj jellegének megőrzését.

##### **1.12.3. Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek**

###### **1.12.3.1. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek**

A módosítások között tájképvédelmi szempontból nincsen kiemelten kezelendő terület.

A módosítások területei nem tartozik a Balaton törvény T-1 (tájképvédelmi övezetébe), és tájképet befolyásoló negatív hatással nem bírnak.

###### **1.12.3.2. Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (vagy tervezett) érték, emlék**

Nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló (vagy tervezett) érték, emlék nem található a módosuló területen. Nem tartozik Natura 2000 alá sem.

###### **1.12.3.3. Ökológiai hálózat**

A tervezési területek nem tartoznak ökológiai területekbe.

##### **1.12.4. Tájhasználati konfliktusok és problémák értékelése**

Jelenlegi tájhasználat megfelel a hagyományoknak, melynek folytatásaként, de korszerűbb és gazdaságos formában történő továbbvitelét szolgálja. A tájképet meghatározó növényállományt közvetlenül nem érinti, azt a belső zöldfelületi rendszerével kiegészíti.

#### **1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A módosítás a zöldfelületi rendszert érinti, mivel a templom melletti területen közpark kerül kialakításra. (10. Sz. módosítás) Az 5. sz. módosításnál kismértékben csökken ugyan a zöldterület, de ezt többszörösen kompenzálja az előbbi új zöldterület. E mellett a megmaradó zöldterület gondozhatóbb lesz, így zöldfelületi értéke is nő.

#### **1.14. Az épített környezet vizsgálata**

##### **1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata**

A módosítások a település szerkezetét kis mértékben a 3. sz. módosítás területén valamint a 4., 5., és 10. sz. módosítás területén változtatja meg. A 10. sz. módosítással a településközponti vegyes területről a templom szabályozásának és területfelhasználásának módosítása nélkül zöldterületi területfelhasználásra módosul. Mindegyik módosítás megfelel a felsőbb szintű terveknek.

##### **1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata**

A telekstruktúrákat nem érintik a módosítások, mert a paraméterek a telkekre vonatkozóan érzékelhetően nem változnak.

#### **1.14.3. Önkormányzati tulajdon kataszter**

A fejlesztési területen több önkormányzati tulajdonú terület található, melyek részben a 3. sz., teljesen a 4. sz., az 5. sz., a 8. sz., valamint a 10. sz. módosítás területét érintik.

#### **1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése**

Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése a módosuló területeken megtörtént. Földhivatali alaptérképük megfelel a valós helyzetnek.

#### **1.14.5. Az építmények vizsgálata**

Az 1. sz. módosítás területén várható a meglévő épületek felújítása, átalakítása, melyeknél az építészeti előírások általánosabbak lesznek, a korábbi építési helyekre szóló túlszabályozottság oldódik. A 8. sz. módosításnál várható új épületek megjelenése, melyeknél a részletesebb épületekre vonatkozó építészeti előírás egységes utca és tájképet eredményez.

#### **1.14.6. Az épített környezet értékei**

Az 1. sz. módosítás területe településképi szempontból kiemelt jelentőségű, mivel releváns az utcakép szempontjából. A Fő utcára merőleges épületek, valamint a hátsó pajta sor meghatározzák a település karakterét. A módosítás során a jelenleg túlszabályozott és nem mindig jó helyre jelölt építési helyek általánosabban és szövegesen kerülnek megfogalmazásra a HÉSZ-ben. A 8. sz. módosítás elősegíti új mikro – és kisgazdasági funkciók megjelenését, melynél a túlzott és túl karakteres épületek megjelenését kell elkerülni. A többi módosítást relevánsan nem érinti változás.

Műemléki védelem alatt áll több épület is, melyek az 1. sz. módosítás területét érintik. A módosítással az egyedileg védett műemlékek listáját is frissítettük.

#### **1.14.7. Az épített környezet konfliktusai, problémái**

A fejlesztési területen veszélyt jelenthet a lecsupaszított homlokzatok megjelenése, az igénytelen építészeti stílus. Ezt hivatott kivédeni a módosítás a helyi építészeti karakterek, anyagok és formák előírásával, mellyel kivédhető az esetleges nem túl igényes épületek látványa a településre érkező autósok és turisták számára.

#### **1.15. Közlekedés**

A település és a tervezési terület is országos kétszámjegyű közútról (77-es sz. főút) megközelíthető, melyen több autóbuszpár közlekedik naponta Veszprém, Tapolca és a Balaton irányába is, valamint Ajka irányába a 7309sz. összekötő úton lehet eljutni. A település belső közlekedését helyi úthálózat is szolgálja. A módosítások közül a 4. sz. csak a szabályozási szélesség változásában érinti. A kistérség kerékpáros útvonala a tervezési területet nem érinti. A gyalogos közlekedést a 3. sz. és az 5. sz. módosítás érinti, ahol pontosításra kerül az út nyomvonala. A fejlesztési terület parkolása teljesen saját telken belül megoldott.

#### **1.16. Közművesítés**

A fejlesztési területen minden előírt közmű kiépített. A víz-, energia-, villamosenergia-, földgázellátás megfelelően kiépített. A település csatornázása teljesen megoldott. A szennyvízcsatorna hálózat kiépült az elmúlt tíz évben. A nagyvázsonyi szennyvíztisztító telepre van bekötve, a bekötési arány 95%-os, csak 4-5 ház nincs rákötve a hálózatra.

A hírközlés megoldott, a fejlesztés nem befolyásolja.

#### **1.17. Környezetvédelem**

A település nagy része felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny, illetve érzékeny területként jelölt, nitrátérzékeny területen fekszik. A talaj elszennyeződését okozó tevékenység a területen nem található, az erózió veszélye leginkább a nagytáblás szántóföldi művelés során jelentkeznek.

A települést az átmenő forgalom terheli, mely a rezgésvédelmi szempontból igen, de a zajterhelés a hegy-völgyi reláció miatt nem oldódik meg. Az út elvágja a települést a déli területektől, mely tájvédelmi- turisztikai szempontból kedvezőtlen. A lakóterületek védelmét azonban a felsőbb szintű jogszabályok segítik.

A fejlesztési területen üzemi eredetű levegőszennyező objektum nem található, porszennyezési terhelést az alginitbánya jelenthet. A kommunális hulladék gyűjtése és szállítása megoldott.

#### **1.18. Katasztrófavédelem**

A tervezési területeken semmilyen veszélyeztető tényező nincs és nem is várható.

#### **1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely**

A tervezési területen alginitbánya található. A kideponált anyag jelentősen meghatározza a táj arculatát, rontja a táj- és településképet, azonban a gazdálkodás tovább folytatása nemzeti érdek.

## **2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ**

### **2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése**

Az 1. sz. módosítás területén a módosítással elősegíthető a gazdaságosabb beépítés, az utcakép rendezése, egységesítése. A 3. sz. módosítással kialakíthatóvá válik a gyalogút. A 4. sz. módosítás is reálissá teszi a kiszabályozott közút kialakítását és az új lakóterület kialakulását. Az 5. sz. módosítás a valós területfelhasználásokat képezi le és lehetővé teszi a valóban gondolható zöldterület és gyalogút kialakítását. A 8. sz. módosítás területén a területfelhasználás vizsgálatával mikro- és kisgazdasági funkciók megjelenése várható, mely pozitívan hat a település fejlődésére. A 10. sz. módosítással méltó zöldterületi környezet alakulhat ki a műemlék templom körül. Összességében a módosítások nem okoznak releváns változásokat.

## **3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

### **A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis**

A felsőbb szintű jogszabályok, a terület adottsága, hagyományai mind lehetővé teszik a tervezett fejlesztéseket, szabályozásokat.

Kedvezőbb utcakép alakul ki, gazdaságosabb beépítéssel, új közparkkal, mely a település további fejlődését elősegíti. A terület gazdaságilag is optimálisan lesz kihasználva, biztosítva a fenntartható gazdálkodást és a turizmust.

Kedvező közlekedési helyzetű új gazdasági funkciókkal ellátott terület jön létre. Új munkahelyek és települési bevétel keletkezik.

Egyéb alátámasztó munkarész módosítása nem szükséges.

# A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

## ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

### 1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZLÁSI RENDSZER

A településszerkezeti terv strukturálisan nem változik. Területfelhasználás változás történik a 10. sz. módosításnál, melynél a meglévő településközponti vegyes területről zöldterületi területfelhasználásra módosul, azonban a templom szabályozása és területfelhasználása változatlan marad. Az 5. sz. módosítással a település belterületi határvonala módosul, korrigálásra kerül a lakóterület a valós kialakult helyzetet leképezve, valamint a gyalogút a valós helyén kerül kiszabályozásra. Ezek a változások minimális, a valós helyzethez viszonyítva észrevehetetlen változást okoznak a településszerkezetben. A további módosítások nem okoznak érdemi változásokat.

1.1.1.1. A beépítésre szánt lakóterület kis mértékben változik. Új beépítésre szánt terület két módosításnál kerül kialakításra. A 4. sz. módosításnál két helyen történik változás, 413 m<sup>2</sup> közút területből Vt-1 övezetű, valamint 116 m<sup>2</sup> közút területből Vt-2 övezetű beépítésre szánt terület lesz. Az 5. sz. módosításnál összesen 852 m<sup>2</sup> zöldterületből Lke terület alakul ki.

1.1.1.2. A jelenlegi településközponti területfelhasználás zöldterületi területfelhasználásba kerül. A beépítésre nem szánt közlekedési területek esetében érdemi változás nincsen. Vízgazdálkodási területet nem érint a módosítás.

1.1.1.3. Szerkezetalkotó és tagoló közlekedési elemek nem változnak.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek és azok védelmi előírásai nem változnak.

#### 1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

##### 1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

A 3. sz. módosításnál kis mértékben változik a gyalogút nyomvonala. A 4. sz. módosítás is reálissá teszi a kiszabályozott közút kialakítását és megnőnek a mellette lévő településközponti vegyes és zöldterületek nagyságai.

Az 5. sz. módosítás a valós területfelhasználásokat képezi le és lehetővé teszi a valóban gondozható zöldterület és gyalogút kialakítását, valamint valós nagyságában kerül kijelölésre a lakóterület. A 10. sz. módosítással méltó zöldterületi környezet alakulhat ki a műemlék templom körül a településközponti vegyes területfelhasználás helyett.

##### 1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A településszerkezeti változás a felsőbb szintű tervekkel teljes összhangban van (Balaton Törvény módosuló területét közvetlenül érintő övezetei: U-1 valamint T-2, SZ-1).

##### 1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a hatályos településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak korszerűbb, újabb területfelhasználást ad, segíti a gazdasági tevékenységeket.

## 2. SZAKÁGI JAVASLATOK

### 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosításokkal a tájhasználat nem változik, a tájszerkezet változatlan marad.

#### 2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

#### 2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a helyi építési szabályzat tartalmazza. (Építési paraméterek és anyagok, zöldfelületi arány, hely és intenzitás előírása.)

#### 2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A módosítással érintett területen újonnan beépítésre szánt terület (településközponti vegyes, és lakóterület) kerül kijelölésre, ezért igazolásra kerül, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szintentartása. Az újonnan beépítésre szánt terület kijelölésével párhuzamosan, egyes településközponti vegyes területek átsorolása történik zöldterületbe, nem csak a BAÉ szintentartása érdekében. Az újonnan beépítésre szánt terület BAÉ változása (csökkenése) és a kompenzációnál figyelembe vehető területek jelenlegi és tervezett területhasználati következtében kialakuló BAÉ változás a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1.sz. melléklet 2.táblázata alapján került kiszámításra. Az eredményeket a következő táblázat tartalmazza:

Módosítás száma	Terület nagyság ha-ban	Jelenlegi érték	Módosult érték	különbözet
1	-	nem változik		
2		törölt módosítás		
3	-	nem változik		
4	0,0413 0,0116 0,0425	Közl x 0,6 =0,0248 Közl x 0,6 =0,0070 Közl x 0,6 =0,0255	Vt x 0,5 =0,0207 Vt x 0,5 =0,0058 Z x 6 =0,2550	-0,0041 -0,0012 +0,2295
5	0,0215 0,0852	Z x 6 =0,1290 Z x 6= 0,5112	Közl x 0,6=0,0129 Lke x 2,7 = 0,2556	-0,1161 -0,2300
6		törölt módosítás		
7		törölt módosítás		
8	-	nem változik		-
9	-	törölt módosítás		
10	0,2100	Vt x 0,5 = 0,1050	Z x 6 = 1,2600	+1,1294
<b>ÖSSZESÍTETT KÜLÖNBÖZET</b>				<b>+ 0,9819</b>

Tehát a módosításokkal összességében nő a biológiai aktivitás érték.

## **2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

### **2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata**

A zöldfelületi rendszer módosítása a valós használatot és használhatóságot segíti elő.

Az 5. sz. módosítással a valós használatnak megfelelően csökken ugyan a zöldterület, de nő a használhatósága, karbantarthatósága. A 10. sz. módosítás során egy új közpark kerül kialakításra, mely nem csak kompenzálja az előző csökkenését, de méltó környezetet ad a műemlék templomnak is és emeli a településközpont értékét is.

Összességében a módosításokkal kis mértékben nő a zöldfelületi rendszer.

### **2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása**

A zöldfelületi ellátottság a felsőbb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelő lesz.

### **2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

A zöldfelületek ökológiai szerepe megegyezik a nagyvázsonyi gazdasági területek hagyományaival és a közelmúltéval is. Az intenzív zöldfelületek árnyékoló, szélfogó szerepe a legfontosabb, de esztétikai, látványvédelmi szerepük is fontos.

## **3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK**

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok a hatályos szabályozási és szerkezeti tervnek megfelelően megoldottak ill. a szabályozási vonalakon belül fejleszthetők.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

### **3.3. Belső úthálózat**

A 4. sz. módosítással az út szabályozási szélesség csökkentésével, mely az OTÉK-nak is megfelelő reálisabban kialakíthatóvá válik az új lakóterületet megközelítő út.

A 3. és 5. sz. módosításokkal kialakíthatóvá válik a belső gyalogos közlekedés számára a valós helyén lévő út.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint a módosítás.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Gyalogos közlekedés rendszerét minimálisan érinti. A 3. és 5. sz. módosítással pontosításra kerül a gyalogos út nyomvonala.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

## **4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK**

A közműveket semmilyen módon nem érintik a változások.

## **5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a terület funkciója, területfelhasználása jellegében nem változik. Az esetleges kedvezőtlen környezeti hatások csökkentését szolgálják a felsőbb szintű előírásokon túl a kötelező intenzív növénytelepítési előírások.

## **6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA**

Az 1.2. pontban leírtak érvényesek jelen pontra is.

## **7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

A módosítás a HÉSZ-ben az 1. sz. módosítás területén a jelenleg túlszabályozott és nem mindig jó helyre jelölt építési helyek általánosabban és szövegesen kerülnek megfogalmazásra. A 4., 5. és 10. sz. módosítás területfelhasználás változást jelent. Több módosítás nem jár érdemi változással, valamint intenzitás változással sem jár. A változások sehol nem járnak releváns szabályozási elem változással.

## **8. BEÉPÍTÉSI TERV**

A legtöbb módosítás területén relevánsan nem változik a beépítés jellege, nagysága, sűrűsége. A 8. sz. módosítás területén pedig még nem ismert a beépítés pontos jellege. A szabályozás azonban a többi meglévő lakóterület szabályait alkalmazza, ami a település jellegéhez való igazodást, alkalmazkodást segíti elő.

## **9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS**

A módosítás egyeztető szervezetek véleményei alapján várhatóan nem környezeti értékelés köteles.