

## **Tájékoztató anyag**

az Étv. 9. § (2) bekezdés szerinti előzetes véleményezési eljáráshoz

**Tárgy:** Szigliget község egyes területrészeire a Településrendezési terv ( Településszerkezeti terv, Szabályozási terv, HÉSZ) módosítása

**Tervező:** Környezet Terv Kft.

### **A rendezés alá vont területek, a rendezés célja és a rendezés várható hatása:**

1. Az Antal-hegy 0109/6-11, 17, 21-22 hrsz-u telkei a 2010-ben elfogadott rendezési tervben Mk4 azaz kertes mezőgazdasági területként szerepelnek, mert a tervezés során az Önkormányzat kérte a tervezőt a Balaton törvény szerinti szabályozásra. A Főépítési Iroda nem tartotta teljes körűnek az egyeztetést, ezért most szükséges ennek megismétlése. A kisparcellás területeket a Balaton törvény kertgazdasági területbe sorolta be, lehetőséget adva a szőlőtermesztés esetleges megerősödésére. A jelenlegi településtervi szabályozás szerint 5000 m<sup>2</sup>-re ehet építeni legalább 80 % szőlő esetén. Az alig több mint kéthektáros területre – figyelembe véve, hogy már áll két épület – legfeljebb még kettő épület épülhet szőlőtelepítés esetén. A művelt szőlők között álló épületek esztétikailag nem okoznak kedvezőtlen változást, sőt Szigliget fogadó képe, Badacsony felől előnyösen változna.
2. A 0143/17,18 és 0143/101 hrsz-u telkeknél a „ htk „, azaz a helyi tájképvédelmi terület határvonalának kis mértékű módosítása szükséges, mert a szabályozási vonal kettévág egy épp a rendezési terv alapján összevont telket, amely Lke8 övezetbe, beépítésre szánt területbe tartozik. A helyi tájképvédelmi terület nem kötelezően alkalmazandó szabályozási elem. A rendezési terv készítésekor az Önkormányzat saját maga döntött ennek az övezetnek a kijelöléséről és most szeretné – az említett ok miatt annak csekély mértékű – mindössze 7 méterrel történő módosítását. Miután ahogy említettük ezen övezet kijelölése nem kötelező az Önkormányzat akár dönthet a helyi tájképvédelmi terület törléséről is. Ez utóbbi kifejezetten kedvezőtlen volna, hiszen épp a még be nem épült területeket kívánta az önkormányzat egy sajátos eszközzel is védeni.
3. A 42 hrsz-u közterület alsó, közútként, közterületként nem használt területrészeinek átsorolása szükséges abból a célból, hogy a területet évek óta gondozó szomszédos telektulajdonos megvásárolhassa és telke ezáltal kedvezőbben megközelíthetővé váljon. A 40 m<sup>2</sup> területrész közterületből történő kiszabályozása közlekedési szempontból semmiféle hátrányt nem jelent.
4. A strandtól északra eső 0155/ 8-10 hrsz-u telkek jelenleg Má5 általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik, amely nem beépíthető. Tulajdonosi és önkormányzati szándék, hogy a strand környezetében nyáron kialakuló áldatlan – a környezetet esztétikailag és fizikailag is egyaránt szennyező – parkolási állapotok javuljanak. A rendezési terv során a hatóságokkal közösen kell megtalálni azt a szabályozási, hasznosítási lehetőséget, amely a parkolást és a vendégfogadást kedvezőbbé teszi. A Balaton törvényt figyelembe véve a különleges beépítésre nem szánt terület kijelölése látszik célszerűnek egyedi tartalommal, szigorú előírásokkal. A csúcsidényben működő parkoló és vendéglátó (étterem + panzió) egység esztétikus és környezetbarát kialakítása a nyári rendkívül kedvezőtlen állapotok enyhítését jelentené.

5. Az Óvár és közvetlen környezete jelenleg Má7 övezetben van, ahol a föld felett semmi sem építhető és terepszint alatti építmény is kizárólag szőlőművelés esetén legkevesebb 2 hektár szőlő esetén építhető. A szabályozás módosításánál azt kell megvizsgálni, hogy a területek összevonása és kizárólag szőlőművelés esetén létesíthető-e egy családi pincészet jellegű, a borászatot és a borturizmust egyaránt szolgáló épület. Az Óvár egykor szőlővel borított lejtőinek ismét szőlővel való hasznosítása esztétikai és gazdasági szempontból is kedvező változás lenne.
6. A 0157/15 hrsz-u szennyvízátemelő jele a szabályozási terven mintegy 20 méterrel eltér az átemelő valódi helyétől. A jel helye pontosítandó. A javítással a terv pontos lesz.
7. Ezen módosítás célja a csónakkikötő területének védelmét szolgáló – a kikötő bekerítésének, vagyonvédelmének lehetőségét szabályozó előírás beépítése a HÉSZ-be, ami által a védelem esztétikusan megvalósítható.
8. A 0148/01-08, 10-15 helyrajzi számú területek jelenleg Mk3 kertes mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak, ahol legkevesebb 80 % szőlő esetén legalább 5000m<sup>2</sup> nagyságú telken, 2 %-os beépítettséggel helyezhető el épület. Az Önkormányzat kéri, hogy ezen a területen a Balaton törvényben meghatározott legkisebb beépíthető telek méret – 2700 m<sup>2</sup> – legyen 5000 m<sup>2</sup> helyett a beépíthető legkisebb teleknagyság. A változás jelentős többlet beépítést nem jelent, mert a 14 telekből 12 telken már áll épület és egy kivételével a telkek kisebbek 2700 m<sup>2</sup>-nél is. A módosítás telkek összevonása esetén az átépítést tenné lehetővé.
9. A Rózsahegyi út menti Üh4-L övezet területén a korábbi 2005-ös tervben lévő szabályozás visszaállítását kéri az Önkormányzat, amely tulajdonosi igényeken alapul. Jelenleg az övezetben szabadon állóan, 15 %-os beépíthetőséggel létesíthető épület legkevesebb 1400 m<sup>2</sup> nagyságú telken 4,5 m építménymagassággal. A 2005-ös rendezési terv az Üh4-es övezetben 1000 m<sup>2</sup>-re engedett építeni és az 1400 m<sup>2</sup> a kialakítható területnagyság volt. A szabályozás visszaállításával több telek visszakapná a 2010-es terv által elvett beépítési lehetőségét és az Önkormányzat részéről is megoldódna néhány kifejezetten kellemetlen jogi helyzet. A változás jelentős többlet beépítéssel nem jár.
10. A változtatás célja a mezőgazdasági övezetek szöveges szabályozásának módosítása abból a célból, hogy valamennyi mezőgazdasági övezetben, ahol jelenleg is van lehetőség épület létesítésére, ott ugyanolyan feltételek mellett terepszint alatti építmény – azaz földi pince – is építhető legyen. A várható hatás ennél a módosításnál, hogy a technológiailag a föld alatt is megépíthető funkciókat nem a föld felett építik majd meg.