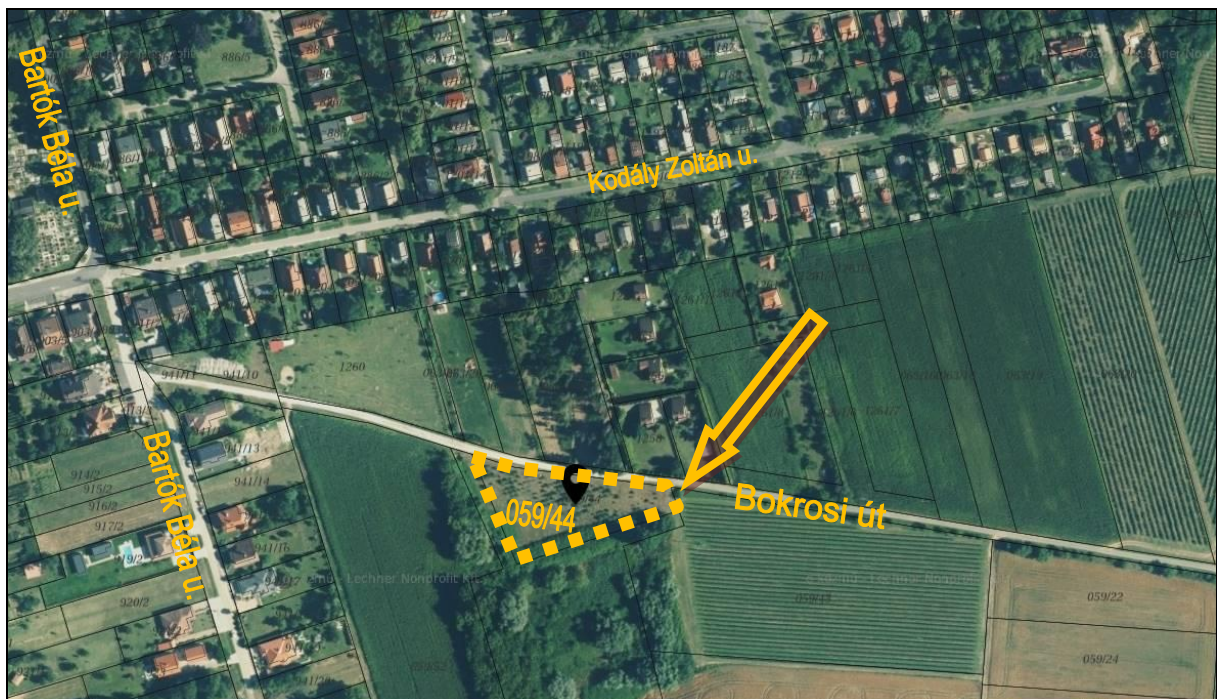


Az 1. számú tervezési részterület (059/44 hrsz) környezetének ismertetése

A 059/44 hrsz-ú, 3520 m² területű tervezési terület a Balaton déli partján fekvő települések közül a legnyugatibb település, Balatonberény belterületének keleti határán fekszik, a település főútjáról – Kossuth Lajos utca - nyíló Irányi Dániel utca folytatását is jelentő Bokrosi út nyugati szakaszának déli oldalán.



Somogy Vármegyei Kormányhivatal Marcali Széchenyi u. 44.	
Ingyatlan leíró adatai 2023.08.27	
BALATONBERÉNY Külterület 059/44 helyrajzi szám	Szektor: 61 Térképszelvény:
I. rész	
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatok	terület
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2
min.o	kat.t.jöv. alosztály adatok
	k.fill. ter. kat.jöv
	ha m2 k.fill
szántó	4 3520 7.36

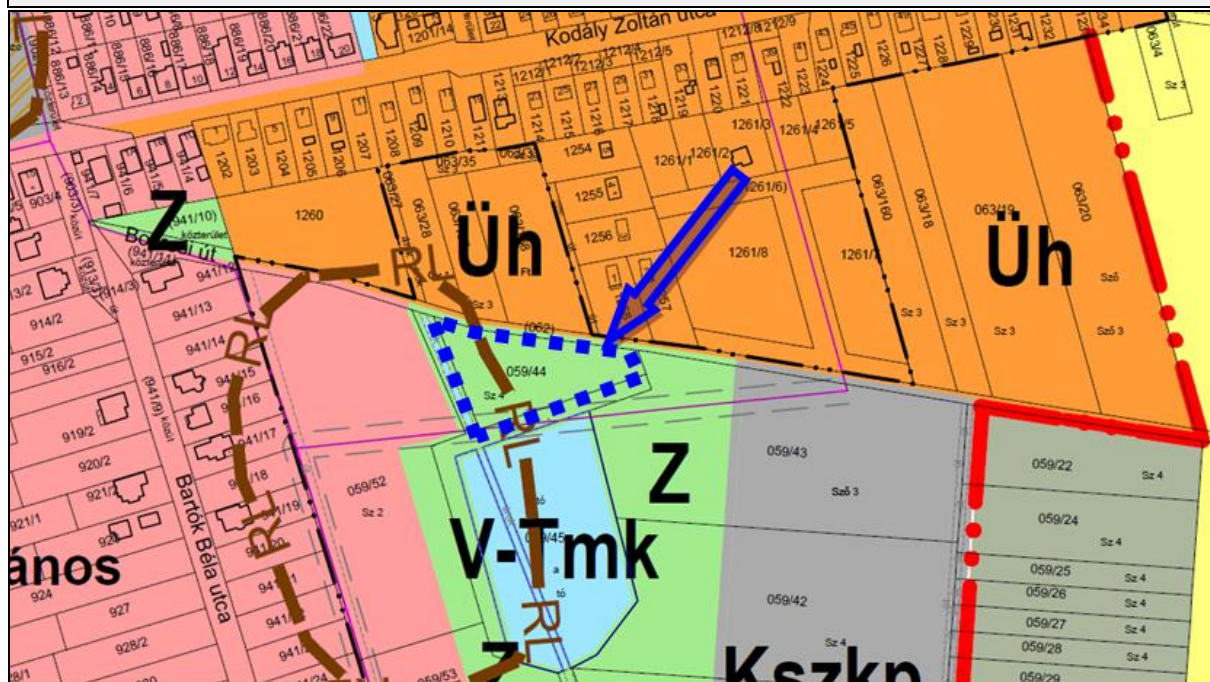


A településen belüli elhelyezkedését a belterület hétvégi házas üdülőterület (Üh) és kertvárosias lakóterület (Lke) sávjában - nagyobb közpark (Zkp) területekkel körbe ölelt – való fekvés jellemzi. Az érintett ingatlan 3520 m² területű, 4 minőségi osztályú külterületi szántó. A terület jelenleg beépítés és művelés nélküli „parlag” terület, fa, facsoport nélküli, kínai keserű fűvel benőtt bozótos terület.

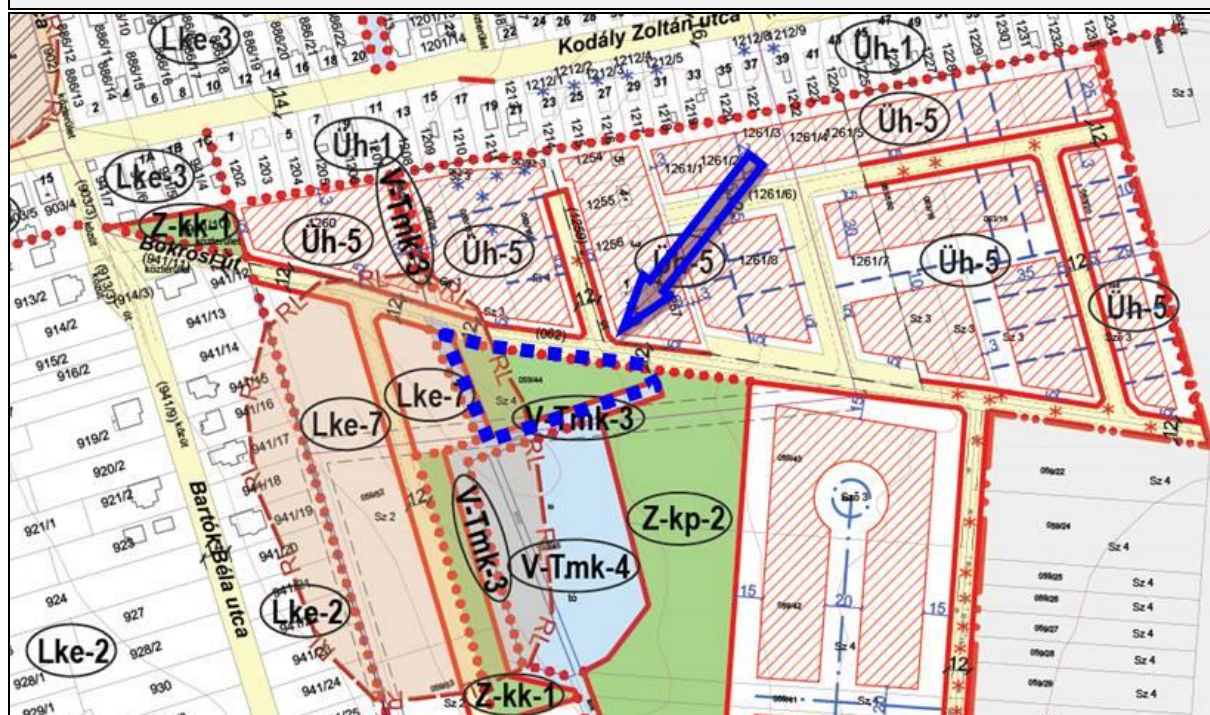


A Bokrosi út északi oldala mentén már beépült üdülőtelték, illetve beépítés alatti ingatlanok, valamint még beépítetlen ingatlanok, a keleti szakaszának déli oldala mentén beépült lakóterület található.

- HATÁLYOS - TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) KIVONAT – 1. számú részterületre



- HATÁLYOS - SZABÁLYOZÁSI TERV (SZT) KIVONAT – 1. számú részterületre



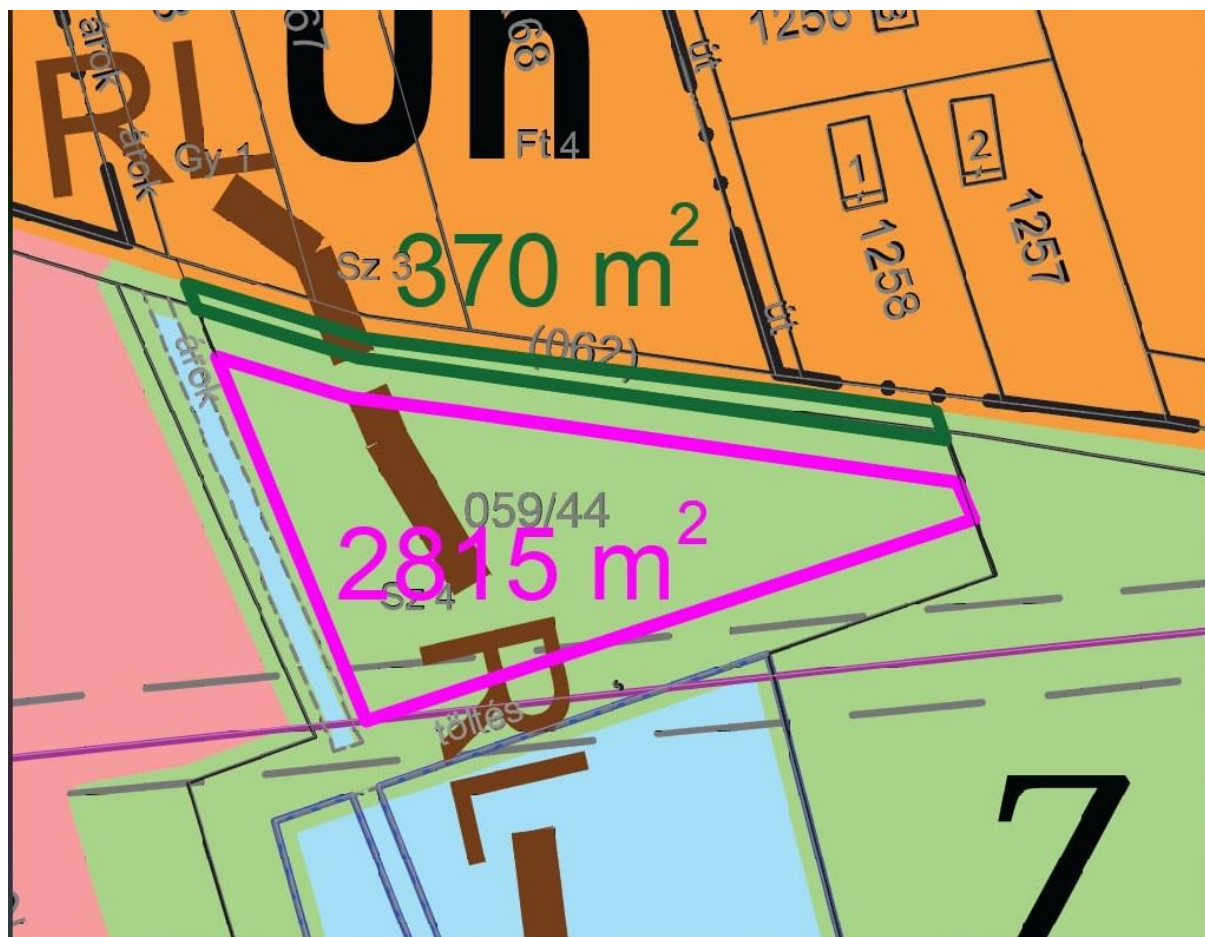
A konkrét módosítással érintett 3520 m² terület nagyságú érintett ingatlan, a Bokrosi út a 2024. februárjában a 20/2024.(II.15.) számú határozattal és a 2/2024.(II.19.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott **TRE módosítás során** keskenyebb szélességgel kerül szabályozásra - figyelembe véve az út északi és déli oldalai mentén földkábeles formában kiépült villanyvezetéseket, valamint a déli oldala mentén kiépült csapadékvízvezető árkot. E terv szerinti közterületi szabályozás – területvesztéssel -

érinti az ingatlant is, amely a Bokrosi út déli oldala mentén kb. 6 m széles területsávban közterületként kiszabályozásra került e telekből.

Ennek következtében az érintett ingatlan valós (Szabályozási tervi **területe 2811m² területre csökken.** Azaz a területveszteség 709 m².

Ezen a Bokrosi út szabályozási szélessége okozta területcsökkenés mellett meg kell említeni, hogy a Településszerkezeti terv szerinti területhasználat és annak színes jelölése nem követi a Szabályozást, azaz a TSZT tervlapon nem került a 059/44 hrsz telke északi határa dél felé elhúzásra, és így a hatályos TSZT is javításra szorul. A TSZT színezés javítása jelen módosítás során csak a 059/44 hrsz telek északi oldala mentén történik meg, a Bokrosi út további keleti szakasza menti javítás a következő felülvizsgálat keretében kerül módosításra. Ennek oka részben a jelen terv szerinti tervezési terület lehatárolása, valamint az, hogy ezen módosítás ún. új beépítésre szánt terület kijelölést jelent, amely során a közpark területhasználat színezése a Bokrosi út kiszabályozott állapotú szélességének felező tengelyéig kerül-javításra, amely 370 m² közparkterület üdülőterülethasználat színezés alá kerül, így 370 m² üdülőterület kerül „színezésre” (kijelölésre). Meg kell jegyezni, hogy valóságban az üdülőterület telekhatára nem módosul, de az útterület szélesítése okán a Bokrosi út felezőtengelye 6m sávval dél felé elhúzódik, így az üdülőterület sávja is délebbre kerül. Ez 370 m² üdülőterület kijelölést eredményez, amely szintén pótlásra kell, hogy kerüljön zöldterület-közkertként. Emiatt a 370 m² csíkot is 125%-ban kell közkertként pótolni. Erre az alábbi fejezetben bemutatásra kerülő Zöldterület-közkert területkijelölés során adódik lehetőség. Azaz a Bokrosi út felezőtengelye éppen a 059/44 hrsz telek északi határa lesz, így az új beépítésre szánt területsáv 370 m² a zöldterület pedig, ami átsorolásra kerül éppen a 059/44 hrsz telek területe. Így az eredetileg 3520 m² ingatlan + 370 m² a zöldterület nagysága, amely lakóterületi besorolásba kerül. Azaz 3520+370=3890 m² területnagyság 125%-át szükséges pótolni zöldterületként. Tehát összesen: 4862,5, **azaz 4 863 m²-t.**

Az alábbi ábra a ténylegesen kialakult ingatlan területét veti össze a TSZT szerinti jelöléssel.



Lásd a következő zöldterület kijelöléseket és azok összterületét bemutató számítást!

A terület környezetét jelenleg a Bokrosi út északi oldala mentén részben beépített, a déli oldalán fekvő tömb keleti szakasza lakóterületként tervezett, illetve beépült. Az érintett ingatlan környezete vízgazdálkodási- és az azt körülölelő közpark terület.



A 2. számú tervezési részterület ismertetése

Az 1. számú tervezési részterület (059/44 hrsz) zöldterületből történő átsorolása következtében, eleget téve a jogszabályi előírásoknak (a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (2) bekezdése) legalább 4 900 m² zöldterület-közkert (Zkk) terület kijelölés szükséges a jelen módosítás során, amely szerint a 059/44 hrsz Zkp közpark besorolásból Lke kertvárosias lakóterületbe kerül átsorolásra. E területi kompenzációra az alábbi 2. számú részterületen van lehetőség.

Mivel a 059/44 hrsz terület magánterület, és ennek a hatályos Zöldterület-közpark (Zkp) besorolása **véletlen elrajzolásként értelmezhető**, ezért az Önkormányzat javítani kívánja e hibát. A kompenzációként szolgáló terület kijelölése 2024.07.04-én Somogy Vármegye Állami Főépítész Irodájával tartott egyeztetésen került kijelölésre a település belterületének déli határán tervezetten kijelölt Zkp közpark területének a telekhatárra történő igazításával létrejövő kibővítésével, amely a 049/3, /4, /5 hrsz területeken kijelölt ZKp területnek a keleti telekhatárra történő bővítését jelenti, illetve a 049/6 hrsz keleti és déli irányú bővítését foglalja magába. A bővítés összesen 5003 m² területű, amely megfelel a 059/44 hrsz terület és környezetében kijelölt Zkp terület 125% nagyságú **4 863 m²** növekményének.

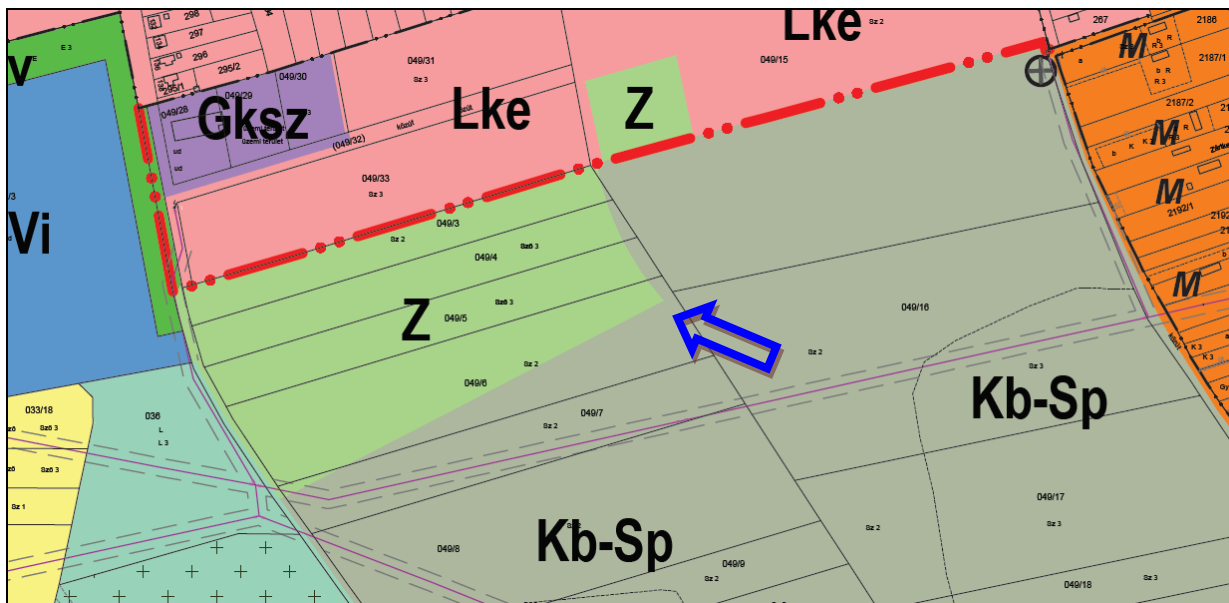
Lásd az alábbi sraffozott 5003 m² területnagyságú közparkterület bővítményt.



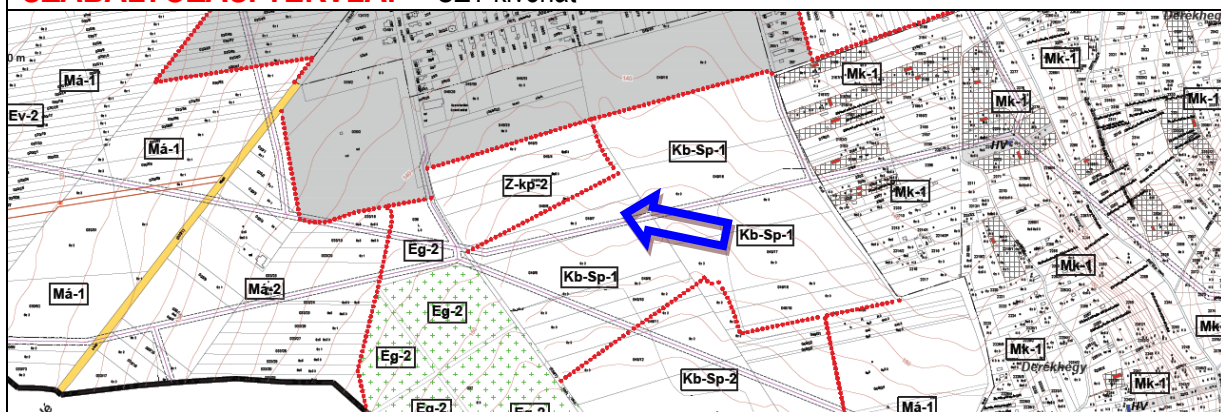
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVLAP – TSZT kivonat



TSZT kivonat nagyítva



SZABÁLYOZÁSI TERVLAP – SZT kivonat



A terület elhelyezkedése



Az újonnan kijelölt közpark Z-kp-2 terület a belterületől délre tervezett Kb-Sp Különleges beépítésre nem szánt nagy kiterjedésű sportolási célú területként besorolt területen kerül kijelölésre úgy, hogy ennek az északi és nyugati határán kijelölt zöldterület a kijelölésnél nem a telekhatárra pontosítva került jelölésre, hanem attól kismértékben eltérően. Ez a szerkesztési eltérés kerül most pontosításra és kijelölésre.