

Aszófő Község Önkormányzat Képviselő-testületének

75/2018. (XII. 21.) határozata

Aszófő Község Képviselőterülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti felhatalmazás alapján elfogadja a település teljes közigazgatási területére vonatkozó, a határozat 1. és 2. mellékletét képező Településszerkezeti Tervet.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

1. melléklet a 75/2018 (XII. 21.) képviselő-testületi határozathoz: A szerkezeti terv leírása

1. Szerkezeti terv leírása

1.1. Területfelhasználás

Aszófő közigazgatási területének területfelhasználási rendszere a térségi és települési fejlesztési koncepciókhoz illeszkedően, a hatályos jogszabályi követelményeknek megfelelően, az ökonomikus és ökológikus területfejlesztési elveket figyelembe véve került kialakításra.

A település épített, természeti, valamint táji örökségének megőrzése és kontinuitásának fenntartása a területfelhasználás rendszerének kialakítása során kiemelt szerepet kapott. A jellemző társadalmi, gazdasági folyamatok figyelembevételével olyan területfelhasználások kerültek kijelölésre, amelyek megfelelnek a mai kor kihívásainak, tendenciáinak.

A kompakt településszerkezet multiplikált előnyeit szem előtt tartva és Aszófő védett természeti, táji, örökségi értékeit figyelembe véve funkcióváltó területfelhasználások és mértéktartó, de a település fejlődését biztosító, távlati igényeket is kiszolgáló új beépítésre szánt területkijelölések kerültek meghatározásra.

1.1.1 Beépítésre szánt területek

- Falusias lakóterület a történeti településmag.
- Kertvárosias lakóterületek a 20. században kialakult lakóterületek és tervezett lakóterületek.
- Településközpont vegyes területek:
 - az Ófaluban lévő igazgatási, hitéleti, kulturális szolgáltatásokat biztosító területek,
 - az egyéb településközponti szolgáltatásokat nyújtó tervezett vegyes területek.
- Kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek a transzformátortelep környezetében, a volt Cofuna telepen, valamint a vasúti terület mellett vannak.
- Mezőgazdasági üzemi terület az Öreg-hegy aljában lévő majorság.

1.1.2 Beépítésre nem szánt területek

- Közlekedési területek a szerkezeti jelentőségű közúti közlekedési területek és a vasútterület.
- Zöldterületek a településszövetbe ágyazott és a településkapukban elhelyezkedő közkertek. A természetvédelmi bemutató közkert az északi településkapuban az országosan védett természetvédelmi területekhez kapcsolódik.
- Védelmi rendeltetésű erdőterületek a természetvédelem alatt álló és az egyéb védelmi rendeltetéseket ellátó erdőterületek.
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület
 - a különleges beépítésre nem szánt lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont terület melletti erdő,
 - a Római út menti a lótenyésztés, a lovaglás, a lovasbemutató, valamint az idegenforgalmat, sportolást, szabadidő eltöltést szolgáló építmények elhelyezésére szolgáló terület.
- Általános mezőgazdasági területek a jellemzően nagytelkes, árutermelő mezőgazdasági területek és az ökológiailag érzékeny korlátozott használatú mezőgazdasági területek.
- Kertes mezőgazdasági területek a történeti szőlőhegyek: Öreghegy és Vörösmál.
- Vízgazdálkodási területek a Balaton, valamint a kisvízfolyások medre és parti sávja.
- Különleges beépítésre nem szánt:
 - rendezvényterület a településrészek közti mélyfekvésű terület,
 - temető terület a történetileg kialakult temetkezési hely a Római út mentén,
 - lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont terület az Aszófői-séd völgyében található,
 - gyümölcsfeldolgozó terület a majorság melletti mélyfekvésű terület,

- ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület az Aszófői vízbázis belső védőterülete.

1.2. Tájrendezés és természetvédelem

Aszófő közigazgatási területét érintik az európai közösségi jelentőségű Natura 2000 területek, országos ökológiai hálózat területei, a tájképvédelem szempontjából kiemelten kezelendő területek, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe. Aszófő tómedre, a Bázisai-öböl, fokozottan védett természetvédelmi terület.

1.3. Zöldfelületi rendszer

A zöldterületi és magánkerti zöldfelületi ellátottság mértéke a község területén megfelelő. A magas zöldfelületi borítottságú különleges beépítésre nem szánt rendezvényter a zöld infrastruktúra ellátottságot növeli. A településkapukhoz kapcsolódó közterületek a mezőgazdasági területek zöld folyosóin keresztül északról az erdőteréshez, délről a Balatonhoz kapcsolódnak.

1.4. Örökségvédelem

Aszófő DK-i nyitott mezőgazdasági, vízgazdálkodási térsége a Balaton-felvidéki kultúrtáj világörökségi helyszínének védőterülete, a Tihanyi-félsziget védendő előtere. A település országos és helyi védett építészeti örökségi értékeit a műemlék templomok, a történeti településmagban fekvő népi építészeti értékek, a Vörösmáli és Öreg-hegyi prэшázak képezik.

1.5. Közlekedés

Aszófő főúthálózati kapcsolatait a településen áthaladó 71. sz. Lepsény - Fenékpusztas másodrendű főút, a vasúthálózati kapcsolatokat, a községet szintén átszelő Székesfehérvár-Tapolca vasútvonal biztosítja. Közforgalmú vízi közlekedés nincsen.

Balatonszőlős irányába a kiemelt jelentőségű mellékút nyomvonala biztosított. A kiemelt jelentőségű mellékút és a 71. sz. főút csomópontjában körforgalom kialakítása javasolt. A Tótvázsonyi összekötőútnak a településközpontot elkerülő nyomvonala tervezett. A tervezett közlekedési hálózat megoldást nyújt a településközpont szűk utcáinak elkerülésére, a Balaton utca, Kossuth Lajos utca tehermentesítésére. A településen áthalad a 8. Északnyugat-dunántúli kerékpárút 8.A. ága. Jelentősebb közterületi parkolók a vasútállomás, a rendezvényter és a természetvédelmi bemutató közpark területén állnak rendelkezésre.

1.6. Közműellátás

Aszófő település közművekkel teljes körűen és megfelelő kapacitásokkal ellátott. A község összközmű rendszerének kiépítettsége jó lehetőséget biztosít a különböző területfelhasználások kiszolgálására. A közigazgatási területen keresztülhalad a regionális ivóvíz- és szennyvízcsatorna vezeték, valamint nagyközépnnyomású gáz- és 120 kV-os elektromos vezeték.

1.7. Környezetvédelem

Aszófő környezeti szempontból érzékeny település. Nyílt karszt területen fekszik, védett vízbázis területtel, fokozottan érzékeny felszíni és felszín alatti vizekkel. Levegőminőségre érzékeny üdülőtelepülés, ökológiailag sérülékeny természetvédelmi területekkel. Környezetvédelmi szempontból zavaró területfelhasználás a településen nem valósulhat meg. A közlekedésből származó zaj- és rezgésterhelés a településen átlagos.

1.8. Védőterületek és védősávok (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

Az aszófői védett vízbázis kijelölt védőterületein és hidrogeológiai védőidomain a vonatkozó jogszabályok szerint lehet területet felhasználni. Az ágazati vonatkozású védősávokat, védőterületeket (mint a parti sáv 3-3 m, vasút 50-50 m védőtávolságai) a kapcsolódó jogszabályok szerint kell figyelembe venni. A regionális ivóvíz- és szennyvízcsatorna vezeték védőtávolsága 3-3 m, a nagyközépnnyomású gázvezeték védőtávolsága 5-5 m, illetve a 120 kV-os elektromos vezeték védőtávolsága 13-13 m.

1.9. Korlátozások (meghatározva a más jogszabállyal érvényesülő elemeket is)

A Balaton-parti település - kiemelt táji természeti és építészeti értékekkel, hagyományos szőlőműveléssel hasznosított szőlőkataszteri területekkel, világörökségi várományosi státusszal - nyílt karszt területen fekszik, ezért számos korlátozás alá esik, melyek szigorú figyelembe vétele az örökségi értékek megőrzésének és kamatoztatásának feltétele.

2. Változások (beavatkozások és ütemezések)

2.1. Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek:

- Önkormányzati tulajdonú területen 1,34 ha kertvárosi lakóterület (zöldterület kialakítási kitétel);
- A Rákóczi Ferenc utcai hátsókerterek, 0,36 ha falusias lakóterület (zöldterület kialakítási kitétel);
- A különleges mezőgazdasági üzemi terület 0,47 ha bővítése (véderdő kialakítási kitétel);
- A transzformátor telep és a szomszédos kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek bővítése 0,19 ha területen.

2.2. Funkcióváltó fejlesztési területek:

- Településközpont vegyes területek (volt állami borászat, volt áramfejlesztő telep) a települési szolgáltatások bővülése céljából.

2.3. Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek:

- a DK-i településkapuban különleges rendezvénytér a közösségi programok lebonyolítására, a településrészek összekapcsolására;
- gyümölcsfeldolgozó, a mezőgazdasági üzemi területtel szomszédos mélyfekvésű területen;

2.4. Újonnan kijelölt egyéb fejlesztési célú beépítésre nem szánt területek:

- Zöldterület, természetvédelmi bemutató közkert az országos jelentőségű természetvédelmi területek bemutatására;
- Közjóléti rendeltetésű erdőterület a Római úti lovarda fejlesztési lehetőségeinek biztosítására.

2.5. A valós területhasználatnak megfelelő változtatások – javítások:

- 0,76 ha területen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület kijelölés. A transzformátortelep területfoglalása nem egyezik a meglévő telekével, a kerítéssel határolt telephely a vízfolyás irányába jelentősen kiterjed.
- Különleges beépítésre nem szánt, ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi övezet kijelölése. A vízbázis belső védőövezetének területén erdő nem telepíthető.
- Korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület kijelölése a Római út mentén. A hatályos Btv. a 019/4-11, 30-31, 020/1-15, 18 hrsz.-ú telkeken, karszt felszínen, a korábban hatályos Btv.-től eltérően mezőgazdasági térséget javasol, mely jobban megfelel a terület ökológiai sajátosságainak. A 2007-ben elfogadott hatályos településrendezési terv még a korábbi jóváhagyású erdőgazdálkodási térséget vette figyelembe, védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolta. Jelen tervjavaslat a most hatályos Balaton törvénynek kell, hogy megfeleljen, vagyis a 12,64 ha kiterjedésű területet korlátozott használatú általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolja.

3. A területfelhasználás és területi mérleg

Beépítésre szánt területek Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	Terület (ha)
Lakóterületek	Kertvárosias lakóterület	28,9
	Falusias lakóterület	12,90
Vegyes területek	Településközpont terület	2,80
Gazdasági területek	Kereskedelmi, szolgáltató terület	8,02
Különleges területek	Mezőgazdasági üzemi terület	2,29
		Összesen: 54,91
Beépítésre nem szánt területek Általános használat szerint	Sajátos használat szerint	
Közlekedési terület	Közúti közlekedési terület	16,94
	Vasúti közlekedési terület	7,99
Zöldterület	Közkert	1,35
	Természetvédelmi bemutató közkert	0,51
Erdőterület	Védelmi rendeltetésű erdőterület	278,84
	Közjóléti rendeltetésű erdőterület	7,1
Mezőgazdasági terület	Általános mezőgazdasági terület	283,31
	Kertes mezőgazdasági terület	89,42
Vízgazdálkodási terület	Folyóvizek medre és parti sávja	2,56
	Vízgazdálkodási terület, Balaton tómeder	66,59
Különleges beépítésre nem szánt terület	Rendezvénytér	2,89
	Temető	0,59
	Lovas-, idegenforgalmi- és szabadidőközpont	8,44
	Gyümölcsfeldolgozó	2,76
	Ivóvízellátást szolgáló, vízbázis védelmi terület	7,38
		Összesen: 775,24

4. A területrendezési tervvel való összhang

Igazolás a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvénynek való megfelelésről

2000. évi CXII. törvény szerinti		Települési		Megfelelés
térség/övezet neve	térség/övezet területe (ha)	területfelhasználás neve	területfelhasználás területe (ha)	
Térségi területfelhasználások				
Erdőgazdálkodási térség	305,43	Erdőterület (védelmi, közjóléti)	285,94	93,6%*
Mezőgazdasági térség	371,26	Mezőgazdasági terület (általános, kertes)	372,73	100,4%
Vízgazdálkodási térség	57,1	Vízgazdálkodási terület	66,6	116%**
Egyedileg meghatározott térség	A térségi területre tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
Települési térség	81,94	Beépítésre szánt területek	54,91	67,1%
Térségi övezetek				
Ö-1 Magterület, Ö-2 Ökológiai folyosó övezetei	Az övezeteket a tervezett változtatások nem érintik.			
T-1 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete	242,22 ha	Pontosított tájképvédelmi terület	235,03	-2,97 %
T-2 Történeti települési terület övezete	Az övezetben tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal. A helyi értékvédelmi terület kijelölését a településképi rendelet kezeli.			
T-3 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete	Az övezetben tervezett területfelhasználás összhangban van a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
R-1 Térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete	Az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
Sz-1 Felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület övezete	Az övezetben tervezett területfelhasználás összhangban van a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
P-2 Vízérózióknak kitett terület övezete	50,11	Pontosított vízérózióknak kitett terület	51,57	+2,91%

2000. évi CXII. törvény szerinti térség/övezet neve		Települési területfelhasználás neve		Megfelelés
térség/övezet területe (ha)	területfelhasználás területe (ha)	területfelhasználás területe (ha)		
F-1 Felszíni vízminőség-védelmi terület övezete	116,13	Pontosított felszíni vízminőség-védelmi terület	112,35	-3,25%
D-1 Tómeder övezete	Az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
U-1 Települési terület övezete	Az övezet területén tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
U-2 Gazdasági terület övezete	Az övezet területén tervezett területfelhasználások összhangban vannak a vonatkozó jogszabályi előírásokkal.			
M-1 Általános mezőgazdasági terület övezet	283,68	Általános mezőgazdasági terület (általános és korlátozott)	283,31	-0,13%
M-2 Kertgazdasági terület övezete	87,59	Kertes mezőgazdasági terület	89,42	+2,09%
M-3 Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete	Az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
E-1 Erdőterület övezete	271,68	Erdőterület (védelmi, közjóléti)	285,94	+5,2%
E-2 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezet	33,74	Pontosított erdőtelepítésre alkalmas terület	32,98	-2,25%
E-3 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezet	Az adatszolgáltatás alapján az övezetet a tervezett változtatások nem érintik.			
Ü-1 Turisztikai fejlesztési terület övezete	13,82	Tervezett turisztikai fejlesztési területek	13,57	-1,88%
C-1 Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezete	166,27	Pontosított szőlő termőhelyi kataszteri terület	166,6	+0,2%

* A Balaton törvény 4/B. § ab) pontja szerint

** A vízpart-szabályozási tervek alapján

Új beépítésre szánt falusias lakóterület a Btsz. 6/B.§ szerinti zöldterületen került kijelölésre. A pótlás, azonos térmértékben a vasútterület mellett valósítható meg, mely az igénybe vett zöldterülettel azonos, településkapuban lévő zöldfelületi funkciót biztosít. Az új beépítésre szánt falusias lakóterület kijelölésének feltétele, hogy a pótlásra kijelölt zöldterületet önkormányzati tulajdonba kell venni.

4,7 ha újonnan beépítésre szánt terület került kijelölésre. Az északi településrészen, az új kertvárosias és falusias lakóterületek kijelölésének kompenzációjára a természetvédelmi bemutató közkert, a déli településrészen a falusias lakóterület kompenzációjára a különleges beépítésre nem szánt rendezvényter és a vasút közötti közkert biztosítja a településszerkezeti kapcsolatot és a Btsz. 18.§ szerinti zöldterület pótlási kötelezettséget. A DK-i lakóterület bővítésének kompenzációjára az ahhoz közvetlenül csatlakozó, főút menti zöldterület került kijelölésre. A gazdasági területek kompenzációját az építési övezetek közvetlen szomszédságában a kijelölt erdőterületek biztosítják. A kompenzációra kijelölt zöldterületeket önkormányzati tulajdonba kell venni és a kijelölt közkerteket és véderdőket funkciójuknak megfelelően ki kell alakítani.

A településszerkezeti terv a vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményeknek megfelel.

A település Önkormányzata igazolja, hogy a szennyvízcsatorna-hálózatra a község területén az ingatlanok 93,4 %-a rákötött.

5. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

A település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökken (+31,06 pont). A javítások módosítási eseteit a számítás során nem vettük figyelembe.

2. melléklet a 75/2018 (XII. 21.) képviselő-testületi határozathoz: Településszerkezeti terv (TSZT)