



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. november 28-i, rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 43 részterületre indított módosítási eljárása megismételt véleményezési szakaszának lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

A módosítási eljárást a 53/2017. (II.23.) határozattal indítottuk. Az előzetes tájékoztatási szakaszt is és a véleményezési szakaszt is a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerint folytattuk le.

A partnerek tájékoztatása és a lakossági fórumok megtartása az erre vonatkozó helyi rendeletünk szerint történt.

A módosítások döntő többségét a Képviselő-testület a 20/2018. (VII.06.) önkormányzati rendeletével jóváhagyta, egy részénél azonban további egyeztetésekre, változtatásokra, pontosításokra volt szükség.

Ezek a részterületek tételesen az alábbiak:

- Aszófői úti iparterület (I/1.)
- Kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész határának módosítása a Tamás-hegyen (I./14.)
- Kilátó utca alatti ingatlanokra vonatkozó módosítás (I./3., III./1., III./9., III./11.)
- Hordó Csárda (III./2.)
- Baricska Csárda (III./10.)

A fentiekben túl az alábbi kettő részterületnél a véleményezési szakaszban elírás történt, és szükséges a hibát kijavítani.

- Sétánylétesítés szabályozási tervi lehetőségének megteremtése a Margaréta Hoteltől az Endrődi utcáig, érintett építési övezetek felülvizsgálata (I.24.)
- Vázsonyi úti buszforduló alatti területen a területhez kötött szabályozási előírások felülvizsgálata. (III./3.)

A településtervezővel elkészítettük a megismételt eljáráshoz az egyeztetési anyagot és azt ismételtlen megküldtük az államigazgatási szerveknek és egyeztetünk a partnerekkel. A beérkezett vélemények a város honlapján megtekinthetők (elérhetőség: www.balatonfured.hu → Önkormányzat → Hirdetmények → Hivatalos közlemények → Partnerségi Egyeztetés) Ugyanitt elérhető az államigazgatási szerveknek megküldött terv, valamint az időközben a Kilátó utcai terület vonatkozásában korrigált módosítási terv is.

A partnerségi egyeztetések során az Aszófői úti terület ingatlantulajdonosai kérték a szabályozás módosítási tervezetének olyan korrekcióját, hogy az Aszófői úttal párhuzamosan tervezett út és közkert nyomvonala a jelenleg tervezetthez képest – azzal párhuzamosan – kerüljön 6,5 méterrel közelebb az Aszófői úthoz. Hasonlóképpen az erre merőlegesen tervezett út és közkert 7,5 méterrel történő „áthelyezését” kéri ÉK-i irányban. Ezzel a megoldással a közterületek kialakítása kiegyenlítettebb arányban, „igazságosabban” terheli az egyes telkeket. A megoldást a határozat tervezet 1.melléklete ábrázolja. Javasolom, hogy adjunk helyet a kérésüknek. A Kilátó utca alatti ingatlanokra vonatkozóan a határozat tervezet 2. mellékleteként az államigazgatási szerveknek véleményezésre megküldött

anyagnál szigorúbb előírásokat tartalmazó módosítási szándékot is kidolgoztattam. Javaslom, hogy az egeztetési eljárást azzal zárjuk le, hogy az állami főépítési záróvéleményt megkérő anyag ennek a szigorúbb előírásokat tartalmazó változatnak megfelelően készüljön.

A vonatkozó kormányrendelet szerint az államigazgatási szervek és a partnerek részéről elhangzott észrevételek, vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt és az eljárás véleményezési szakasza a döntés közzétételével zárul le. Ehhez a döntéshez a beérkezett észrevételekkel kapcsolatos, javasolt önkormányzati állásfoglalást tartalmazó határozat tervezetét a településtervezővel előkészítettük.



Az alábbiakban a véleményezési szakaszban érkezett észrevételeket és az adott válaszokat, változtatási javaslatokat ismertetjük:

Szsz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott/ állami főépítész	
I-1.	területhez kapcsolódóan jelzem, hogy a szabályozási terv C5 és C6 jelű módosított fedvényein a szabályozási szélességek, zöldterületi sávok méretei nem mindenhol kerültek feltüntetésre. Ezek pótlása feltétlen indokolt. Ezzel összefüggésben javaslom a méretek beűnagyságát – minden módosítandó terület esetében – megnövelni, mert az értékek sem a papír alapú tervlapokon, sem a CD-n (felhagyított formában) nem, illetve igen nehezen olvashatóak.	Észrevételüknek megfelelően mindenhol pótoljuk a zöldterületi sávok méreteit. A módosítással érintett területeken a szabályozás terv jobb átláthatósága érdekében növeljük a számok méretét.
	A módosítás eredményeként a Gip-4 és az Lke-4 építési övezetet „elválasztó” zöldterület Zkp1 övezeti besorolást kapna. Ez egyrészt szakmailag nem megalapozott, mivel a Gip-4 építési övezet telkeit jellemzően a közparkon keresztül lehetne feltárni, ami nem szerencsés annak közcélú, egységes használhatósága szempontjából. Másrészt viszont ellentétes az OTÉK 1. melléklet 54. pontjával, miszerint a közparknak legalább 1 ha nagyságúnak és legalább 80 m szélességűnek kell lennie. A tervezett módosítás ennek nem felel meg. Javaslom a zöldterületet közkert funkcióval leszabályozni.	Észrevételüknek megfelelően a terület szabályozása során Zkp1 övezet helyett Zkk övezeti besorolást kap.
	A dokumentáció 20. oldal első bekezdése szerint a módosítással érintett terület a T26 és a T27 jelű sajátos területi előírások hatálya alá tartozott. A dokumentáció 22. oldal utolsó bekezdése – a HÉSZ javasolt módosítása keretében – már csak T27 jelű területről szól, viszont a tervlapon T26 jel szerepel a teljes, módosítással érintett területre vonatkozóan. Kérem az ellentmondás feloldását.	HÉSZ korábbi módosítása során törlésre kerültek a T26 és T27 jelű területre vonatkozó előírások. Továbbiakban T26 jelű sajátos területi kerül kiterjesztésre a módosítással érintett területen.
III. 1. (1.3.; III.9.; III.11.	területtel egybevonva) esetében felhívom a figyelmet, hogy a területet érintő közlekedési munkarészben hivatkozás történik a Présház utca 4,5 m-es szabályozási szélességére, amire viszont mintakeresztmetszelyt a munkarész nem tartalmaz. Továbbá, a 61. oldalon két, gyakorlatilag megegyező 8 m szabályozási szélességű út mintakeresztmetszelye szerepel, a 10 m szabályozási szélességű út mintakeresztmetszelye azonban hiányzik.	A Tamás-hegyet érintő módosítás 8,0 m-es utak kialakításával számol, s ennek megfelelően kerülnek bemutatásra a mintakeresztmetszelyek. (A dokumentáció az Aszfóti úti iparterület rendeltetésének felülvizsgálatával kapcsolatban tartalmaz 10,0 m szélességű mintakeresztmetszelyt.) A Présház utcához kapcsolódóan nem készült mintakeresztmetszely, mivel ott a terv 4,5 m szabályozási szélesség fenntartását támogatja korlátozott használat, ami faltól-falig történő burkolattal alakítható ki.

Szsz.	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
III.2: II.10. számú módosítások esetében az OTÉK-nál megengedőbb szeretnének érvényesíteni. Az erre irányuló, az OTÉK 111. § (2) bekezdésének megfelelő kérését a záró véleménynel együtt kell benyújtani. Előzetesen javaslom a kérelemhez olyan szabálytervezet benyújtását, ami a szállásférőhelyek számát a környezethez illeszkedve, illetve a rendeltetéshez szükséges kiegészítő létesítményekre is figyelemmel határozza meg.	A záró véleményhez kerül benyújtásra a kérelem az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás alkalmazásához az alábbiak szerint: „A Baricska Csárda és a Hordó Csárda területén a Gksz-2 jelű építési övezetben meglévő épület rendeltetésváltása és új épület létesítése esetén kereskedelmi szállásférőhely funkció is elhelyezhető, az összes épület után számított szintterület legfeljebb 75%-án.”
A III.3. módosítással összefüggő javítási igény nem egyértelmű. Az önkormányzat 53/2017. (II.23.) határozatának III.3. pontja alatt a BF-GENERAL Kft. kérése szerepel az épület legmagasabb pontjának megemlése érdekében. A módosítást tartalmazó, 2017. decemberében készült véleményvezési dokumentáció 147. oldala fejlesztési célként övezeti változtatást nem, csak a T36 jelű terület határát jelölte meg. A szabályozási terv módosítási javaslatán övezeti jel nem szerepelt. A záró véleményre benyújtott dokumentáció 122. oldalán a fejlesztési cél változatlan, de a szabályozási terv módosítási javaslatán az Lke-10 építési övezet jele szerepel. Ugyan ez az övezeti jel található a HÉSZ-t módosító 20/2018.(VII.06.) önkormányzati rendelet szabályozási tervlapjain is. Mindezek alapján javításként az Lke-14 övezetnek a módosítási terület D7 jelű fedvényterven való szerepeltetése, ezzel együtt a T36 jelű terület határának a megváltoztatása nem megalapozott, további egyeztetést igényel.	Ahogy a véleményvezési szakasz megismétlésének dokumentációjában több részében is jeleztük, azért is szükséges újból a dokumentációban szerepeltetni a III.3. módosítással érintett területet, mert a 20/2018. (VII.06.) módosító rendelettel jóváhagyásra került a módosítással érintett terület, azonban a szabályozási terv véleményvezése során elírás történt: a véleményvezési szakaszban a telektömb a hatályos szabályozással összhangban Lke-14 építési övezet jelöl, azonban a jóváhagyásra kerülő tervlapon Lke-10 jelű építési övezetként szabályozott. Önkormányzati szándék volt, hogy a módosítással érintett terület nyugati részén a hatályos előírásnál szigorúbb - Lke-10 jelű - építési övezet kerüljön meghatározásra, ami kisebb beépítési magasságot tesz lehetővé, azonban a beépítés max. értékében azonos az Lke-14 építési övezetével. Az övezethatár, illetve a területhez kötött szabályozási elem határvonala a két kertvárosias lakóterület építési övezet között a meglévő telekhatárokat veszi figyelembe, illetve településképi szempontból kerül az 1782/2 hrsz.-ú ingatlan nyugati határára. Lásd: korábbi válasz
A 2. § (1) bekezdésében a T12 jelű területre vonatkozóan - az OTÉK-nál megengedőbb szabályozás érdekében - mindenképpen meg kell határozni a kivételes esetek körét, és az építési övezetekben elhelyezhető szállásférőhelyek max számát is.	
A 2. § (3) bekezdése fogalmazás szempontjából pontosítandó. A T36 területre vonatkozó (3) bekezdése ebben a formában jogsértő. A látványterv készítés kötelezettségét a 31/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 72. § (4) bekezdés b) pontja értelmében csak abban az esetben lehet előírni, amikor az építési munka végzéséhez építészeti-műszaki tervdokumentációt kell készíteni.	Észrevételeknek megfelelően törlésre kerül a T36 jelű területre vonatkozó előírásokból a látványtervre vonatkozó rész.
A 4. § módosítandó. A településrendezési eszközök hatályba lépését az Elj. 43. § (1) bekezdése szabályozza. A tárgyi módosítás hatályba lépésében nem szerepelhet kivétel.	Észrevételeiket köszönjük. Az Önkormányzat rendszeresen él azzal, hogy bizonyos területekre vonatkozó szabályozást csak külön önkormányzati rendelettel lépteti hatályba.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
15.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi osztály A jelen – ismételt véleményezésre megküldött – tervdokumentációt áttekintve továbbra is fenn tartom, hogy a jóváhagyásra szánt munkarészek mellékletét képező tervlapokon a műemléki környezetek jelölése nem megfelelő, azonban ez a módosítással érintett tömböket nem érinti. Ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a műemléki környezetek lehatárolását – a közhítelek nyilvántartás adatainak felhasználásával – lehetőség szerint a mihamarabb, legkésőbb a településrendezési eszközök felhasználásával – lehetőség szerint a művizsgálatok során javítási szükségesség.	Észrevételüket köszönjük. Jelen módosításnak nem tárgya az örökségvédelmi elemek pontosítása, azonban az Önkormányzat megkezdte a településrendezési eszközök jogharmonizációját, aminek a keretében az örökségvédelmi adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre az érintett ingatlanok.
22.	Nemzeti Média - és Hírközlési Hatóság Hivatal A Hatóság felhívja figyelmét, hogy a rendelettervezet 1. § (1) pontjában Egységes Szabályozási Tervlap-ban szereplő „maximális építménymagasság Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület Gksz-2 (4-6,5 m) és Egyéb ipari gazdasági terület Gip-4 (4,5-6,5 m) övezetekben korlátozhatják a szabályozással érintett területen antenna-látószervezetek (toronyok) elhelyezését, ezért a Hatóság a szabályozás ez irányú átgondolására kéri a Tisztelt Önkormányzatot.	Észrevételüket köszönjük. A Gip-4 építési övezet vonatkozásában nincsen változás a megengedett építménymagasság vonatkozásában. Gksz-2 építési övezetben tervezett változás kisleptékű, 2,0 méterrel növekedhet legfeljebb az építménymagasság, így várhatóan nincsen a módosításnak hatása a műsorszórára.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy vitassa meg és fogadja el a határozati javaslatot. Ezt követően tudja az Önkormányzat megkérni a jóváhagyásához az állami főépítési szakmai záróvéleményt.

Balatonfüred, 2018. november 21.

dr. Bóka István
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2018. (.....) határozat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 43 részterületre indított módosítási eljárása megismételt véleményezési szakaszában érkezett észrevételekkel, az előterjesztésben foglaltak szerinti tartalommal jóváhagyja.

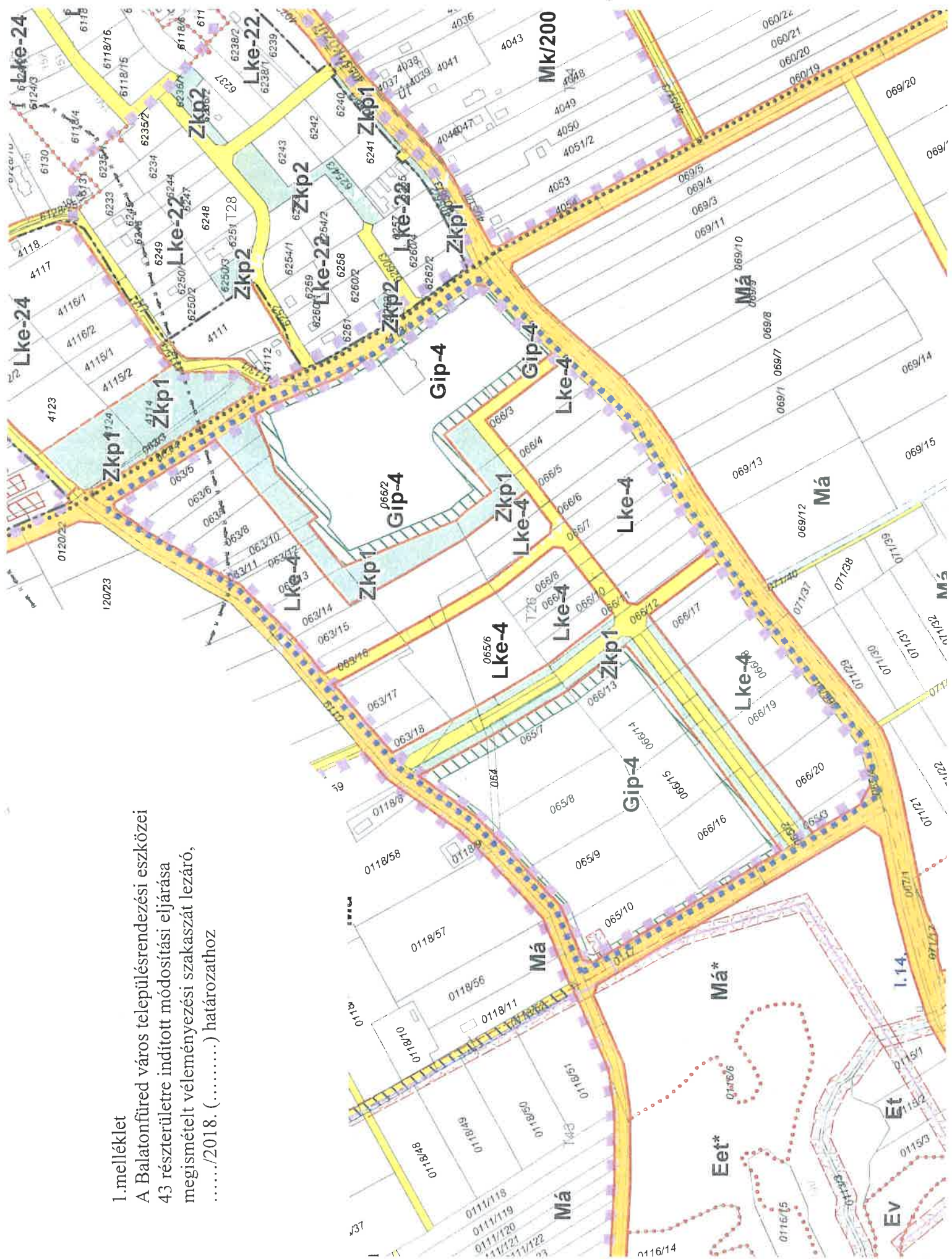
Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a módosítási eljárás véleményezési szakaszát az Aszfófi úti terület és a Kilátó út alatti terület vonatkozásában a jelen határozat 1. és 2. mellékletei szerinti módon zárja le. Felkéri a polgármestert, hogy az állami főépítési záróvélemény megkéréséhez az anyagnak az e területekre vonatkozó részét ezeknek megfelelően dolgoztassa ki.

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárás lezárásaként ezt a döntést a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladatokkal összefüggő szabályokról szóló, 26/2017. (XII.7.) önkormányzati rendeletünk szerint tegye közzé és kérje meg a jóváhagyáshoz az állami főépítész szakmai záróvéleményét.

Határidő: azonnal,
Felelős: dr. Bóka István polgármester

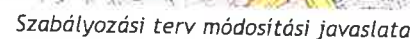
1.melléklet

A Balatonfüred város településrendezési eszközei
43 részterületre indított módosítási eljárása
megismételt véleményezési szakaszát lezáró,
...../2018. (.....) határozathoz



..../2018. (.....) határozathoz

A módosítással érintett területek nyugati részén Lke-11, míg a keleti területrészeken - a szomszédos telektömbhöz igazodó, de nagyobb kialakítható telekméretet lehetővé tevő - Lke-10* jelű kertvárosias lakóterület kerül szabályozásra.



- az Lke-11 építési övezetbe tartozó 5092 hrsz.-ú ingatlanon az előkert legkisebb mérete 3,0 m;
- legfeljebb egy lakásos lakóépületek kerülnek építésre egy-egy építési telken - az 5092 hrsz.-ú ingatlan kivételével.

Településfejlesztési, Környezetvédelmi és Mezőgazdasági Bizottság

ÉRKEZETT

2018 NOV-2 1.

Balatonfüred
Szent István tér 1.
8230.

Tisztelt Bizottság!

A folyamatban lévő (Balatonfüred településrendezési eszközök módosítása -43 területkülön eljárás, I.1. **Aszófői iparterület rendeltetésének felülvizsgálata**) véleményezési szakasz során kérjük a Tisztelt Bizottságot, hogy alábbi kérésünket megfontolni szíveskedjen:
A területen új szabályozási elemként megjelenő „kertvárosias lakóterület” övezet besorolása Lke-4 helyett Lke-11 legyen!

Indoklás:

A két övezet (Lke-4 és Lke-11) paraméterei, beépítési mód, megengedett építménymagasság, megengedett legkisebb telekméret(1.100nm), zöldfelületi arány mindenben megegyeznek, csupán a beépítés max. mértékét szeretnénk 15%-ról 20%-ra módosítani.

A még érvényben lévő szabályozás (Gip-4) 40%-os beépítési lehetőséget és nagyobb építménymagasságot engedélyezett ez idáig erre a területre. Tudomásul véve a tervezett funkcióváltási szándékot, de - többek között - gondolva a beépítésre szánt területekkel való takarékosabb felhasználásra is, kérjük kérésünk figyelembevételét.

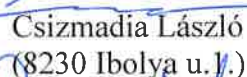
Véleményünk szerint, mivel a mögöttünk kialakuló iparterületi övezet beépítési mutatója 20%, az Aszófői útról való rálátás szempontjából is szerencsésebb lenne ha jelzett lakóövezet is legalább ekkora beépíthetési %-al (20%) rendelkezzen a jövőben.

Balatonfüred, 2018.11.19.

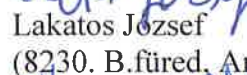
Tisztelettel:

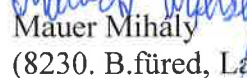

Király Imre

(8230 B.füred, Csárda u.27.)


Csizmadia László
(8230 Ibolya u.1.)


Sümegi Árpád
(8230.B.füred, Völgy u.17.)


Lakatos József
(8230. B.füred, Arácsi u.101.)


Mauer Mihály
(8230. B.füred, Lapostelki u.)

(A Bf. 065/3, 065/17-066/20 hrsz.ben tulajdonosok, térképkiv. mellékelve.)

