



Szám: 1/6-16 /2022.

Előkészítő: Nemesiné Bucsi Anikó

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2021. január 27-i ülésére

Tárgy: A HÉSZ 11. módosításának elfogadása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat képviselő-testülete nevében eljárva a város településrendezési eszközeinek teljes eljárásban történő módosításáról döntöttem az 50/2021. (III.12.) számú határozattal az alábbiakat érintően:

1./ A Vadvirág utcai lakópark területének módosítása: a területre készült korábbi szabályozás elavult, a település arculatától idegen. A régi terv megvalósulását a város nem támogatta. Ehhez kapcsolódóan kerül módosításra a hatályos terv, a város szerkezetéhez és településképhez illeszkedő telekstruktúra és településszerkezet kerül kijelölésre.

2./ A Táncsics u. 7. szám, 352/2 és 352/3 hrsz. alatti ingatlanok rendezése: az ingatlanok eladásával kapcsolatos cél (kereskedelmi szálláshelyek kialakítása) és az épület eredeti arculatának helyreállítása érdekében a szabályozási vonal, illetve a meglévő épülethez igazodó építménymagasság és beépíthetőség módosítása.

3./ Az Óvoda utca rendezésének módosítása: a meglévő terepviszonyok miatt a jelenlegi szabályozási terv nem megvalósítható, ezért annak újragondolása szükséges.

Az eljárás során tájékoztattuk a jogszabályban előírtak szerinti partnereket. A beérkezett vélemények figyelembevételével a partnerségi egyeztetést a 305/2021. (XII.16.) számú határozattal lezártuk, majd az elfogadott partnerségi vélemények alapján módosított dokumentációt végső szakmai véleményezésre megküldtük az állami főépítési hatáskörben eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatalnak.

Az Állami Főépítész záróvéleménye az előterjesztés előkészítésének napjáig nem érkezett meg, de beérkezés után megküldésre, a bizottsági ülésen kiosztásra kerül.

Javaslom, hogy sorrendben elsőként az állami főépítész záró véleményben foglaltakkal kapcsolatos határozatot fogadjuk el, majd a mellékelt határozati javaslat elfogadásával módosítsuk a szerkezeti tervet, végül a rendelet-tervezet elfogadásával módosítsuk Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló, 18/2004. (VI.25.) rendeletét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot és a rendelet-tervezetet jóváhagyni szíveskedjék.

Balatonfüred, 2022. január 13.

dr. Bóka István
polgármester



Módosítások táblázatos felsorolása

	Település- szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályozási terv
I. A jóváhagyást követően a módosítások hatályba léptetésének nem lesz feltétele				
A Táncsics u. 7. szám, 352/1, 352/2 és 352/3 hrsz.-ú ingatlanok szabályozásának módosítása		X		X
II. A módosítások hatályba léptetésének feltétele lesz				
A Vadvirág utcai lakópark szabályozásának módosítása		X	X	X
Óvoda utca északi részén a szabályozás felülvizsgálata és a 2080/3 hrsz.-ú ingatlan besorolásának módosítása		X	X	X

HATÁROZATI JAVASLAT

...../2022. (.....) határozat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „A HÉSZ 11. módosításának elfogadása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek 11. módosítása tárgyában a rendeletmódosításhoz adott, VE/05/...../2022. számú állami főépítési szakmai záróvéleményt megismerte.
2. Balatonfüred Város Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Balatonfüred város Településszerkezeti Tervének módosítását jelen határozat 1-3. melléklete alapján állapítja meg.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, valamint az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek és az érdekelt önkormányzatoknak.
4. A Településszerkezeti Terv módosítás hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az 1-3. melléklet által tartalmazott fedvényrajzok szerinti – módosítás területi hatálya alá tartozó - területet illetően a város teljes közigazgatási területére vonatkozó 97/2004. (III.24.) önkormányzati határozattal megállapított településszerkezeti tervének rajzi munkarésze.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Bóka István polgármester

1. melléklet a/2022. (.....)határozathoz:



--- Módosítással érintett terület határa

2. melléklet a/2022. (.....)határozathoz:



--- Módosítással érintett terület határa

3. melléklet a/2022. (.....)határozathoz:



--- Módosítással érintett terület határa

**Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2022. (...) önkormányzati rendelete
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2004. (VI.25.),
önkormányzati rendeletének módosításáról**

Balatonfüred város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósági Területi Vízügyi Hatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósági Területi Vízügyi Hatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály, Útügyi osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Országos Rendőr- Főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala , Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi Osztály, Veszprém Megyei Önkormányzat, Aszód Község Önkormányzata, Balatonszőlős Község Önkormányzata, Csopak Község Önkormányzata, Hidegkút Község Önkormányzata, Tihany Község Önkormányzata, Veszprémfajszi Község Önkormányzata véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§ A Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 18/2004. (VI.25.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 74.§-a az alábbi r) ponttal egészül ki:

„r) Támfalgarázs: lejtős terep esetén a bevágást megtámasztó támfalban kialakított előkerti személygépjármű-tároló, ahol a bevágás nagysága legalább 2,0 m.”

2.§ (1) A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” 10 sora az alábbiak szerint módosul:

	Övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés max. értéke	Megengedett építmény-magasság	Megengedett legkisebb telekméret	Legkisebb zöldfelületi arány	Építési karakter (csak helyi értékvédelmi területeken)
10	Kisvárosias lakóterület	Lk-3	Szabadonálló	20	4,5-6,5	3 500	50	-

(2) A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” 66 sora az alábbiak szerint módosul:

	Övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés max. értéke	Megengedett építmény- magasság	Megengedett legkisebb telekméret	Legkisebb zöldfelületi arány	Építési karakter (csak helyi értékvédelmi területeken)
66	Kertvárosias (alacsony laksűrűségű) lakóterület	Lke-17 Lke-17*	Szabadonálló	20	4,5-6,5	700	50	-

(3) A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” 283b sorral egészül ki:

	Övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés max. értéke	Megengedett építmény- magasság	Megengedett legkisebb telekméret	Legkisebb zöldfelületi arány	Építési karakter (csak helyi értékvédelmi területeken)
283b	Üdülőházas üdülőterület	Üü-26	Szabadonálló	30	4,5-6,5	1 000	30	-

3.§ A HÉSZ 3. mellékletét képező Területhez kötött sajátos előírások T8 jelű területre vonatkozó rendelkezések a következő előírásokkal egészülnek ki:

„(19) A területen a 3784/27-79 hrsz.-ú ingatlanok természetes terepviszonya visszaállítható - építési helyen kívül is -, amennyiben a már beépült telkek állékonyságát a tereprendezés nem veszélyezteti.

(20) A területen lévő Lk-3 jelű építési övezetben az előkertben kialakítható terepszint alatti gépjármű leajtó.

(21) A területen támfalgarázs létesíthető.

(22) A területen lévő Lk-3, Lk-4, Lke-17, Lke-17* jelű építési övezetben támfalgarázs kivételével építmény a közterülettől vagy magánúttól legalább 3 m-re helyezhető el.

(23) A területen lévő Lk-3 jelű építési övezet telkein minden teljes 218 m² telekterület után egy lakó rendeltetési egység létesíthető.

(24) A területen lévő Lk-4 építési övezet telkein legfeljebb 4 önálló rendeltetési egység létesíthető.

(25) A területen lévő Lke-17* jelű építési övezetben telkenként legfeljebb 1 önálló rendeltetési egység helyezhető el.

(26) A területen lévő Üü-26 jelű építési övezet telkein lakó rendeltetési egység nem helyezhető el.

(27) A területen az építési telkeken belül a közterülettel határos telekhatártól mért 3 m-en belül parkoló nem alakítható ki.

(28) Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden üdülő és lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(29) A területen lévő Lke-17, Lke-17*, Üü-26 jelű építési övezetben telkenként felszínen legfeljebb 2 db személygépkocsi parkoló helyezhető el.

(30) A területen lévő Lk-3 jelű építési övezetben minden teljes 700 m² telekterület után felszínen legfeljebb 2 db személygépkocsi parkoló helyezhető el.

(31) A területen lévő Lk-3, Üü-26 jelű építési övezetben minden további (28) bekezdésben meghatározott parkolási igényt felszín alatt vagy garázsban kell megoldani.

(32) Üü-26 építési övezetben ÖTEK és (28) bekezdésben előírt várakozóhelyek 90%-a, telekhatártól mért 50 m-en belül teremgarázsban is biztosítható a jogszabályban előírt tartalmú közlekedési vizsgálat alapján.

(33) A területen lévő Lk-3, Lk-4, Lke-17, Lke-17* jelű építési övezet telkein minden önálló lakó rendeltetési egység után legalább 4 m² tárolót kell létesíteni.”

4.§ (1) A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” 35, 36 és 40 sora törlésre kerül.

(2) A HÉSZ 2. mellékletét képező Építési helyhez kötött előírások 5. és 6. sz. építési helyhez kötött előírásai törlésre kerülnek.

(3) A HÉSZ 3. mellékletét képező Területhez kötött sajátos előírások T8 jelű területre vonatkozó (1), (7), (8), (9), (14), (15) és (18) bekezdések törlésre kerülnek.

5. § A HÉSZ 1. mellékletének D8, G6, G7, H7, H8 jelű tervlapjain ábrázolt normatartalmak helyébe e rendelet 1-5. mellékletét képező D8, G6, G7, H7, H8 jelű tervlapokon ábrázolt normatartalmak lépnek.

6.§ E rendelet – a 7.§-ban foglalt kivételekkel – a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

7.§ (1) E rendelet 2., 3. és 4.§-ai, valamint az 5.§-ban megjelölt, e rendelet 4-5. melléklete szerinti H7 és H8 jelű szelvényein ábrázolt – a Vadvirág utcai lakópark szabályozásának módosítása – a mindenkori telektulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződés aláírásakor lép hatályba.

(2) E rendeletnek az 5.§-ban megjelölt, e rendelet 1. melléklete szerinti D8 jelű szelvényein ábrázolt – az Óvoda utca északi részén a szabályozás és a 2080/3 hrsz.-ú ingatlan besorolásának módosítása – a mindenkori telektulajdonos és az Önkormányzat között megkötendő településrendezési szerződés aláírásakor lép hatályba.

Balatonfüred, 2022.....

1. melléklet: D8 jelű szabályozási tervlap

2. melléklet: G6 jelű szabályozási tervlap

3. melléklet: G7 jelű szabályozási tervlap

4. melléklet: H7 jelű szabályozási tervlap

5. melléklet: H8 jelű szabályozási tervlap

dr. Bóka István
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022. (....-....) önkormányzati rendelete
indokolása
a Helyi Építési Szabályzatról szóló 18/2004. (VI.25.),
önkormányzati rendeletének módosításáról

Általános indokolás

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testülete beruházási szándék elősegítése érdekében módosítja a város többször módosított településrendezési eszközeit.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A HÉSZ-ben használt fogalom meghatározásokat egészíti ki..

A 2. §-hoz

A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” kiegészítéséről rendelkezik.

A 3. §-hoz

A HÉSZ 3. mellékletét képező Területhez kötött sajátos előírások T8 jelű területre vonatkozó rendelkezésének kiegészítéséről rendelkezik.

A 4. §-hoz

A HÉSZ 1-3. mellékletei egyes rendelkezéseinek törléséről rendelkezik.

Az 5. §-hoz

A HÉSZ 1. mellékletének D8, G6, G7, H7, H8 jelű tervlapjain ábrázolt normatartalmakat módosítja a részterületen megjelenő területfelhasználási övezet szerint.

A 6. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

A 7. §-hoz

A hatálybalépéssel kapcsolatos átmeneti intézkedéseket határozza meg.

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének

50/2021. (III.12.) határozata

Balatonfüred Város Önkormányzatának Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletben foglaltakat figyelembe véve, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi döntést hozza:

1./ Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési Eszközök módosítását kezdeményezi az alábbiak szerint:

- 1.1./ A 849/4 hrsz. alatti ingatlan (Halászkert) tekintetében a szabályozási vonalnak a telekhatár tényleges állapotához való igazítása, a fejlesztési elképzelésekhez igazodóan a beépítési százalék megnövelése, valamint a Zkk övezetek megtartása.
- 1.2./ A Vadvirág utcai lakópark területének módosítása, a város szerkezetéhez és településképhez illeszkedő telekstruktúra és településszerkezet kijelölése.
- 1.3./ A Táncsics u. 7. szám, 352/2 és 352/3 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében a szabályozási vonal, illetve a meglévő épülethez igazodó építménymagasság és beépíthetőség módosítása, kereskedelmi szállás rendeltetés lehetőségével.
- 1.4/ Az Óvoda utca rendezésének – a terepviszonyok miatt történő – módosítása.

2./ A módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 32.§ (3) bekezdése szerinti teljes eljárás keretében történjen a Rendelet vonatkozó előírásainak, valamint Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési, településrendezési és a településképi feladataival összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló, 26/2017. (VII.7.) önkormányzati rendelete előírásainak betartásával.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Bóka István polgármester

K.m.f.

dr. Bóka István
polgármester



dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

HATÁROZAT

305/2021. (XII.16.) határozat

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A HÉSZ 11. sz. módosítása – partnerségi egyeztetés és véleményezési szakasz lezárása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület az 50/2021. (III.12.) számú határozattal elindított, a településrendezési eszközök módosítása ügyében megállapítja, hogy partneri észrevétel nem érkezett, a partnerségi egyeztetést lezárja.
2. A Képviselő-testület az 50/2021. (III.12.) számú határozattal elindított, a településrendezési eszközök módosítása ügyében megállapítja, hogy határidőben nyilatkozott a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Nemzeti Népegészségügyi Központ. Eltérő vélemény nem érkezett.
3. A Képviselő-testület az 50/2021. (III.12.) számú határozattal elindított, a településrendezési eszközök módosítása ügyében megállapítja, hogy az állami főépítési hatáskörben eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal eltérő véleménye alapján megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint a módosított véleményezési dokumentációt a véleményezési szakban nyilatkozatot tett államigazgatási szervek elfogadták vagy határidőben ismételt nyilatkozatot nem tettek.
4. A Képviselő-testület a HÉSZ 11. sz. módosításának véleményezési szakaszát lezárja.
3. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a dokumentációt záróvéleményezésre küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Bóka István polgármester