



Szám: 116-159 - /2022.

Előkészítő: Nemesiné Bucsi Anikó

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2022. június 9-i rendkívüli ülésére

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatával kapcsolatos döntések meghozatala - változtatási tilalommal terhelt területek, hatályba nem lépett módosítások és lakossági kérelmek

Tisztelt Képviselő-testület!

A jogszabályi kötelezettségekre tekintettel folyamatban van a településrendezési eszközök felülvizsgálata.

A terveink szerint ez év őszén elfogadásra kerülő új HÉSZ azonban választ kell, hogy adjon a jelenleg változtatási tilalommal terhelt területek szabályozására, mivel az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 20. § (1) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig rendelhető el változtatási tilalom az érintett területre.

A változtatási tilalommal terhelt területek rövid összefoglalását és az új szabályozási javaslatot az előterjesztés 1. melléklete táblázatos formában foglalja össze. Az I. határozati javaslat a változtatási tilalommal érintett területek új szabályozására vonatkozik.

Az új HÉSZ elfogadásával és hatályba lépésével a korábbi HÉSZ és annak valamennyi módosítása hatályát veszti. A hatályba nem lépett változások rövid összefoglalását az előterjesztés 2. melléklete táblázatos formában foglalja össze.

Az érintett ingatlanok tulajdonosainak egy része jelezte, hogy a hatályba lépést kezdeményezni fogja, amelyre az új HÉSZ elfogadásáig lehetőség van.

Néhány terület vonatkozásában a hatályba lépésre vonatkozó igény nem merült fel, vagy a nincs a képviselő-testület által elfogadott fejlesztési terv. Ezeket a területeket az új HÉSZ tervezésekor a hatályos állapot megtartásával tudjuk kezelni.

Egy terület esetében, a Jókai u. 1. szám alatti ingatlanon a képviselő-testület által támogatott fejlesztés szerinti szabályozásra kerül sor.

A beérkezett lakossági kérelmekről első körben a 310/2021. (XII.16.) számú határozattal született döntés. Maradt azonban akkor még néhány kérelem kapcsán tisztázandó kérdés, illetőleg szükséges dönteni az azóta beérkezett kérelmekről is.

Javaslom azonban, hogy az egyébként már meghosszabbított határidőt szem előtt tartva további lakossági kérelmet jelen felülvizsgálat keretében már ne fogadjon be a képviselő-testület.

A megfogalmazott javaslatoknál figyelembe vettük, hogy az elsődleges cél továbbra is a város zöldfelületeinek növelése, az utóbbi években jellemzővé vált üdülő- és lakópark építések lehetőségének felülvizsgálása. A nem kívánatos területeken az ilyen lehetőségek szűkítése és ennek érdekében bizonyos építési övezetekben az építménymagasság (beépítési magasság) csökkentése, a zöldfelületi arány növelése, a rendeltetési egységek számának korlátozása.

Az eddig el nem bírált és a december 16-a óta beérkezett kérelmeket, azok rövid összefoglalását, a településtervezői és hivatali szakmai véleményt az előterjesztés 3. melléklete táblázatos formában foglalja össze. Az ezzel kapcsolatos döntési javaslatot a II. határozati javaslat tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.

Balatonfüred, 2022. június 2.

dr. Bóka István
polgármester



I. HATÁROZATI JAVASLAT **...../2022. (.....) határozat**

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatával kapcsolatos döntések meghozatala - változtatási tilalommal terhelt területek, hatályba nem lépett módosítások és lakossági kérelmek” című előterjesztést és a változtatási tilalommal terhelt területek vonatkozásában az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület testület az 1424/7 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: kertvárosias lakóövezet (Lke) – max. 2 rendeltetési egység, max. 20% beépíthetőség, 4,5-6,0 m épületmagasság, 800 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 50% zöldfelületi mérték.
2. A Képviselő-testület testület a 021/13, 021/14, 021/15, 021/27 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: kertvárosias lakóövezet (Lke) – max. 2 rendeltetési egység, max. 20% beépíthetőség, 4,5-6,0 m épületmagasság, 800 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 50% zöldfelületi mérték.
3. A Képviselő-testület testület a 966/12 ingatlan beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: kertvárosias lakóövezet (Lke) – max. 2 rendeltetési egység, max. 20% beépíthetőség, 4,5-6,0 m épületmagasság, 800 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 50% zöldfelületi mérték.
4. A Képviselő-testület testület a Fürdő utca, a 1248/31 hrsz-ú ingatlan déli határvonala, a 020 hrsz-ú árok, a Kéki-patak, a 1248/20 és 1248/19 hrsz-ú ingatlanok északi határvonala által határolt, településközpont vegyes terület építési övezeti besorolású terület beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 15% beépíthetőség, fsz+2 emelet megépítését lehetővé tevő épületmagasság, 5000 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 60% zöldfelületi mérték. A terület északi határán 10m széles kötelezően zöldfelületként tartandó területet kijelölése szükséges.
5. A Képviselő-testület testület az 1248/2, 955/45, 955/47, 995/49, 995/34 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 20% beépíthetőség, fsz+2 emelet megépítését lehetővé tevő épületmagasság, min. 60% zöldfelületi mérték.
6. A Képviselő-testület testület a 987 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: kertvárosias lakóövezet (Lke) – max. 2 rendeltetési egység, max. 20% beépíthetőség, 4,5-5,4 m épületmagasság, 800 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 50% zöldfelületi mérték.
7. A Képviselő-testület testület a 119, 120 és 121 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 15% beépíthetőség, 4,5-6,5 m épületmagasság, min. 50% zöldfelületi mérték.
8. A Képviselő-testület testület a 407/1 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 15% beépíthetőség, fsz+2 emelet megépítését lehetővé tevő épületmagasság, 3000 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 60% zöldfelületi mérték. A szükséges gépkocsi várakozóhelyeket mélygarázsban kell megépíteni.
9. A Képviselő-testület testület a Kéki-patak, a Munkácsy utca, a Germering utca és a 3930 hrsz-ú közterület által határolt, üdülőházas üdülőtérület beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 15% beépíthetőség, fsz+2 emelet megépítését lehetővé tevő épületmagasság, 3000 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 60% zöldfelületi mérték.
10. A Képviselő-testület testület a 102 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 20% beépíthetőség, 4,5-5,4 m épületmagasság, 2000 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 50% zöldfelületi mérték. Egyúttal kéri a lakóövezeti besorolás lehetőségének vizsgálatát.

11. A Képviselő-testület testület az 1128/1 hrsz-ú ingatlan beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 20% beépíthetőség, fsz+2 emelet megépítését lehetővé tevő épületmagasság, 1100 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 50% zöldfelületi mérték. Az építési hely Ady Endre utca felőli határa egyben építési vonal is, amelyre az épület homlokzatának legalább 50%-a kerüljön. A terepszint felett max. 2 épülettömeg létesíthető.
12. A Képviselő-testület testület a 3294, 3295 és 3296 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: max. 20% beépíthetőség, legfeljebb 4,5m épületmagasság, 900 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 60% zöldfelületi mérték.
13. A Képviselő-testület testület a 638, 639, 640, 641 és 642 hrsz-ú ingatlanok beépíthetőségét az alábbi paraméterekkel szabályozza: 4,5-6,0 m épületmagasság, 1100 m² kialakítható legkisebb telekméret, min. 60% zöldfelületi mérték. A védett villaépülettől déli és keleti irányba kötelezően zöldfelületként tartandó területet kijelölése szükséges.
14. A Képviselő-testület testület a 649/2 hrsz-ú ingatlant kötelezően zöldfelületként tartandó területként szabályozza.
15. A Képviselő-testület testület az 1424/22 és 1424/24 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan min. 50% zöldfelületi mértéket ír elő.
16. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy jelen döntést az érintett ingatlantulajdonosok és a településtervezők részére küldje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Bóka István polgármester

II. HATÁROZATI JAVASLAT **...../2022. (.....) határozat**

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „A Helyi Építési Szabályzat felülvizsgálatával kapcsolatos döntések meghozatala - változtatási tilalommal terhelt területek, hatályba nem lépett módosítások és lakossági kérelmek” című előterjesztést és beérkezett lakossági kérelmekkel kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. A Képviselő-testület Kovács Gabriella és Tóth Boglárka kérelmét a 3322/1 hrsz.-ú telektől délre található tervezett út nyomvonalának megváltoztatására – oly módon, hogy az a tervezett telekosztás során kialakuló zárványtelket feltárja – nem támogatja, mivel a nyomvonal módosítással érintett valamennyi ingatlan tulajdonosának támogatása nem biztosított. Egyúttal a 310/2021. (XII.16.) számú Kt. határozat 22. pontját hatályon kívül helyezi.
2. A Képviselő-testület Andorka Rudolf kérelmét a 4470 és 4463/1 hrsz-ú utak folytonosságának a 4467 hrsz-ú ingatlan terhére történő biztosítását nem támogatja, mivel az érintett telek tulajdonosa ahhoz nem járul hozzá.
3. A Képviselő-testület Schindele Viktor a 4236 hrsz-ú ingatlant érintő útszabályozás megváltoztatására vonatkozó kérelmét nem támogatja, mivel az érintett ingatlanok tulajdonosaival megállapodás született az eredeti szabályozás megtartására vonatkozóan.
4. A Képviselő-testület a 310/2021. (XII.16.) számú Kt. határozat 30. pontját hatályon kívül helyezi, mivel a kérelmező a módosítás iránti kérelmét visszavonta.
5. A Képviselő-testület Huber Antal a 2928/9 hrsz-ú ingatlant érintő gyalogút újraszabályozására vonatkozó kérelmét támogatja.
6. A Képviselő-testület Molnár Zoltán, Molnárné Mezei Etelka, Mezei Zsolt kérelmét a 6112/2 hrsz-ú ingatlant érintő út szabályozásának felülvizsgálatára vonatkozóan támogatja, a Laki u. felújítása után fennmaradó telekrészt a lakóterületbe visszaszabályozza.
7. A Képviselő-testület Gyarmati-Szabó István kérelmét a HÉSZ 2. mellékletből a 7. sz. építési hely előírásainak törlésére vonatkozóan támogatja.
8. A Képviselő-testület Horváth Tamás kérelmét a Szőlőkalja és a Balaton utca szabályozásának, szélesítésének a 6184, 6185 hrsz-ú ingatlanok mentén történő eltörlésére vonatkozóan nem támogatja.
9. A Képviselő-testület Koczor Adrienn Dóra a 0118/44 hrsz-ú út 0118/42-43 hrsz-ú ingatlanokkal határos szakaszának közút szabályozásból való törlésére vonatkozó kérelmével kapcsolatban közlekedéstervezői vizsgálatot rendel el és a 0118/44 hrsz-ú út mentén fekvő telkek tulajdonosainak nyilatkozatát kéri be.
10. A Képviselő-testület Tompos Mária kérelmét a 4893/1 hrsz-ú ingatlannak az Mko jelű övezetből Mk-(\$) övezetbe sorolására vonatkozóan nem támogatja.
11. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy jelen döntést a kérelmezők, az érintett ingatlantulajdonosok és a településtervezők részére küldje meg.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Bóka István polgármester