

Szám: 1/ *P-181* /2022.

Előkészítő: Nemesiné Bucsi Anikó

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2022. június 28.-i ülésére

Tárgy: Kiemelt fejlesztési terület kijelölése és a HÉSZ 15. sz. módosításának indítása tárgyalásos eljárással

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüred város nyugati részén – a Lapostelki út közelében – található 056/8, 056/16, 056/17, 056/10, és 056/11 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos HÉSZ Szabályozási tervlapja Gksz-13 jelű Kereskedelmi, szolgáltató terület övezetébe sorolja, amely nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységeket, célokat szolgáló épületek elhelyezésére kijelölt terület.

A területen elhelyezhető kereskedelmi, szolgáltató célú és raktárépületek, továbbá iroda, a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi létesítmény, valamint egy. csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati és egy tulajdonosi lakás. A beépíthetőség 40%, az építménymagasság 4,5-6,5m, a legkisebb zöldfelületi arány 30% lehet.

Ezen, eredetileg gazdasági célra kijelölt terület fejlesztését javaslom. Meglátásom szerint Balatonfüred hosszú távú célja és érdeke kell, legyen a munka és keresőképes fiatal családok letelepedéshez segítése. Ehhez a Lapostelki úttól nyugatra eső jelenleg szőlő és rét művelésű ingatlanok szolgálhatnak fejlesztési területként.

A fenti ingatlanokra vonatkozóan az 1. melléklet szerinti telepítési tanulmányterv került kidolgozásra.

A fejlesztési cél megvalósításához szükséges a város Helyi Építési Szabályzatáról valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 18/2004. (VI.25) rendeletének a módosítása.

A tanulmányterv szerint az érintett ingatlanok besorolása kertvárosias lakóövezetre változna, amely két építési övezetre oszlik. Az egyik övezetben a beépíthetőség legfeljebb 24%-ra csökkenne, az építménymagasság 4,5-6,0 m-re változna és a minimális zöldfelületi mérték 50%-ra emelkedne. A kialakítható legkisebb telekméret 800 m², építhető legfeljebb 2 lakás. A másik övezetben a beépíthetőség legfeljebb 15%-ra csökkenne, az építménymagasság 4,5- 6,0 m-re változna és a minimális zöldfelületi mérték 50%-ra emelkedne. A kialakítható legkisebb telekméret 800 m², építhető legfeljebb 1 lakás.

Településtervezési szempontból kívánatos az, hogy a

- a vasút védőterületén kerüljön elhelyezésre zöldterület, a közlekedési hálózat déli része, továbbá egy-egy építési telkek építési hellyel nem érintett része. Ezzel biztosítottak látjuk, hogy a MÁV későbbi fázisban hozzájáruljon a lakóterületi fejlesztéshez, továbbá megfelelő szélességű zöldterület biztosítani tudja a megfelelő védelmet is.
- a lakótelkek gazdasági területtel és mezőgazdasági területtel határos részén 10-10 m szélességben beültetési kötelezettséget jelölnénk.
- a terület Fürdő utca irányába történő fejlesztetősége érdekében a vasút védőterületén belül az út további nyomvonalát kell biztosítani.
- a terület megközelítése érdekében északon 12 m széles közlekedési terület kerül kijelölésre, ami érinti a zöldterület keleti, Lapostelki úttal határos sarkát is.
- a közlekedési területek szélessége legalább 9,0 m.
- a település széle felé fokozatosan csökkenjen a beépített területek beépítési intenzitása, ezért a tanulmányterv 8. és 9. számozású oldalain feltüntetett beépítési tervet javaslom úgy módosítani, hogy az érintett terület nyugati határvonala mentén kialakuló teleksor 6 db telke, valamint az attól keletre húzódó teleksor észak felől számított 5 db telkére kerüljön a kevésbé intenzív, 15%-os beépíthetőség legfeljebb 1 lakás építésének lehetőségével (2. melléklet).

A teljes terület 10%-ának megfelelő zöldterület és a területet feltáró út kerül kialakításra.

A tervezett környezet egyik legfontosabb szempontja a megfelelő telekméretek kialakítása, és a lakóegységekhez mérten a lehető legnagyobb telekhányad biztosítása. Így a legkisebb telekhányad is több mint 400m² lakóegységenként.

A tanulmánytervben bemutatott fejlesztés megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területként a HÉSZ-ben változtatásokat kell eszközölni a területen. A változtatás a településszerkezeti tervet is érinti.

A HÉSZ-nek az egyébként igen hosszú ideig tartó módosítási folyamata rövidíthető abban az esetben, ha az tárgyalásos eljárással történik. A tárgyalásos eljárás – ha a módosítás a Képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen történő beruházás megvalósítása miatt indokolt – alkalmazható. Javaslom, hogy az érintett területet az ott megvalósítandó cél érdekében nyilvánítsuk kiemelt fejlesztési területté és a tömbre vonatkozóan indítsuk el a HÉSZ módosítási eljárását tárgyalásos eljárás keretében.

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

Balatonfüred, 2022. június 23.

dr. Bóka István
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

..../2022. (....) határozat

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Kiemelt fejlesztési terület kijelölése és a HÉSZ 15. sz. módosításának indítása tárgyalásos eljárással” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a balatonfüredi 056/8, 056/16, 056/17, 056/10, és 056/11 hrsz-ú ingatlanokat az ott megvalósítandó fejlesztési célt szolgáló létesítmények megvalósíthatósága érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
2. A határozat 1. pontjában megjelölt ingatlanokra vonatkozóan kezdeményezi a város Helyi Építési Szabályzatáról valamint Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 18/2004. (VI.25.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását.
3. A megalapozó vizsgálat a jelen határozat 1. mellékletét képező főépítési nyilatkozat szerinti tartalommal készüljön.
4. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy 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.§ (6) bekezdése c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás szerint történjen a Rendelet vonatkozó előírásainak betartásával.
5. A partnerségi egyeztetés a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. §-ában foglaltak alapján elektronikus úton kerül lefolytatásra.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetési anyag elkészítésére vonatkozó szerződést a településtervezővel és a költségviselővel kösse meg és felhatalmazza annak aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: dr. Bóka István polgármester

FŐÉPÍTÉSZI NYILATKOZAT

a megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmi részletezettségéről

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 3/A. § (2) bekezdése alapján a megalapozó vizsgálat szükséges tartalmát az önkormányzati főépítész meghatározhatja:

„3/A. §

(2) A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.”

A HÉSZ 15. sz. módosítása során a megalapozó vizsgálat tartalma:

- Tervezési terület bemutatása
- Fejlesztési cél - Szabályozási koncepció
- Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer
- Területfelhasználás, beépítésre szánt területek, beépítésre nem szánt területek
- Szerkezet meghatározó nyomvonalas és tagoló elemek
- Védelmi és korlátozó elemek
- A változások és a hatályos településfejlesztési koncepció összhangjának bemutatása
- A településszerkezeti változások bemutatása
- A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása, magasabb rendű tervekkel való összhang

**TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT
ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE
KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI JAVASLAT
KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK
KÖRNYEZETI ÁLLAPOT**

Balatonfüred, 2022. május 13.



András István
főépítész

Érintett terület:



