

Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike krt. 1.
Telefon: 06/88 596-900, Fax: 06/88 596-901
E-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2019. augusztus 27-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának elfogadása.

Az előterjesztés készítésében részt vett: Hornyák Attila városi főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület döntése értelmében általános eljárás keretében módosítani fogja a Balatonfűzfő közigazgatási területét érintő hatályos településrendezési eszközeit több pontban. A tervezett módosításokat az előírásnak megfelelően leegyeztettük, lakossági fórumot tartottunk, majd az egyeztetés utolsó fázisaként az állami főépítész kiadta végső szakmai véleményét, amelyet az előterjesztéshez csatolunk.

Az egyeztetési eljárás a 314/2012 Kor. rendelet előírásai szerint le lett folytatva, most a Képviselő-testületnek kell döntést hoznia, a tervezett módosítás elfogadásáról.

A fentiek miatt kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozat-, és rendelettervezetet és elfogadni szíveskedjen.

Balatonfűzfő, 2019. 08. 15.

Marton Béla
polgármester



**Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2019 (.....).sz. határozata**

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 195/2017 (10.17.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap módosítás alapján.

Felelős: Marton Béla polgármester
Határidő: azonnal

1. melléklet a .../2019. (...) sz. határozathoz

**A 195/2017 (10.17.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

A 195/2017. (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:
Kertvárosias lakóterületbe kerül Tobruk városrészben a Bem József - Radnóti Miklós utca - Széchenyi utca - Zrínyi Miklós utca tömb északkeleti részén a 1139/4 hrsz-ú telek területe.

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás beépítésre szánt területet érint, a 1139/4 hrsz-ú telek településközpont területből kertvárosias lakóterületbe kerül. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

3. TERÜLETI MÉRLEG

A város területén a kertvárosias lakóterület nagysága a módosítás következtében 0,48 ha-al nő, a településközpont terület 0,48 ha-l csökken. A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 3. melléklet táblázatában a kertvárosias lakóterület területe 158,34 ha-ról 158,82 ha-ra nő, míg a Településközpont terület 37,07 ha-ról 36,59 ha-ra csökken.

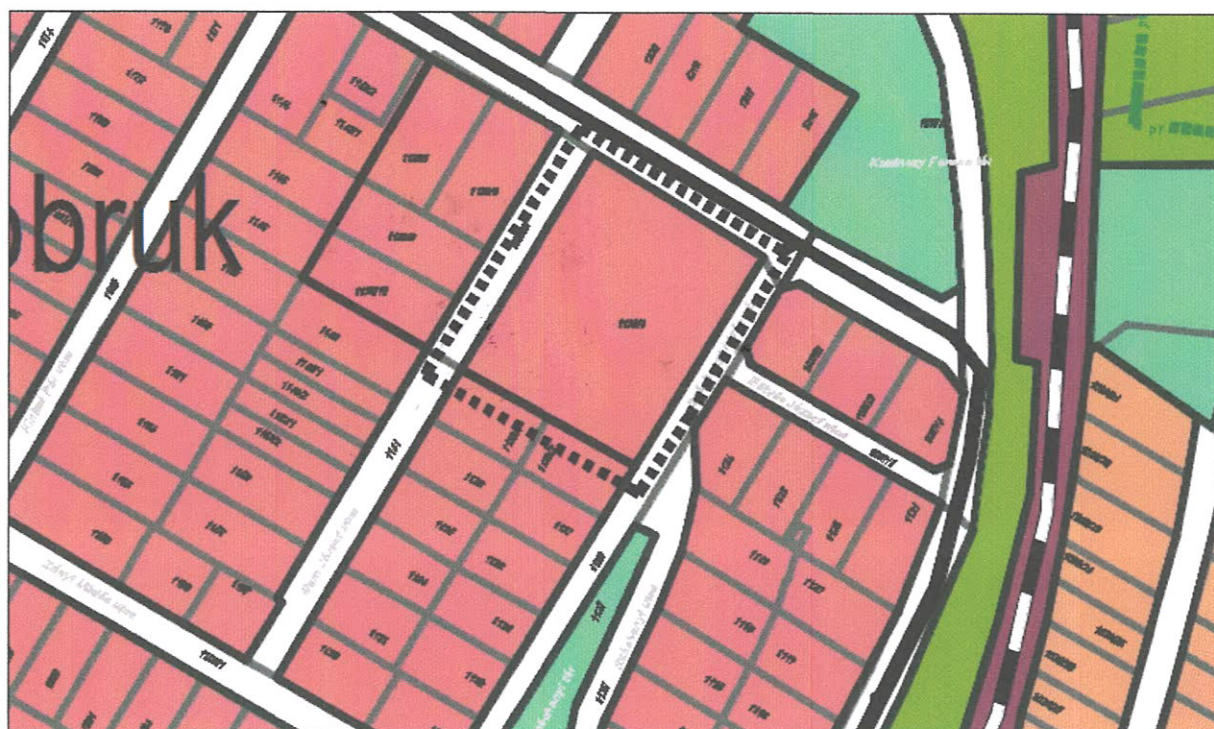
4. A TERÜLETRENDEZÉSI TEVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítással érintett terület a Balaton törvény térségi szerkezeti tervén települési térség, U1 települési övezetben fekszik. A módosítással érintett területre nem fed rá olyan kiemelt térségi és OTTr szerinti övezet, amelyet pontosítani kellene.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás a Btv.-vel és az OTTr-vel egyaránt összhangban van.

5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A módosítás következtében új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a biológiai aktivitásérték számítását nem kell elvégezni.



A Településszerkezeti terv módosítása

**Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének
../2019 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) számú rendeletének módosítása**

Balatonfűzfő Város Önkormányzat 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) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balatoni Vízügyi Kirendeltség; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Közlekedési Hatóság, Vasúti Főosztály; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal; VMKH Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság; Veszprém Megyei Önkormányzat; Balatonkenese Önkormányzata; Balatonalmádi Önkormányzata; Papkeszi Önkormányzata; Litér Önkormányzata; Királyszentistván Önkormányzata, és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § (1) Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 22.§ kiegészül a következő bekezdéssel:

"(9) A Kikötő utca menti telkeken

- a) épületek elhelyezése esetén látványtervvel kell a Balaton felőli látványhatást igazolni,
- b) a szabályozási terven jelölt 5 m széles be nem építhető területet 3 szintes, tájhozos növényzettel kell kötelezően beültetni,
- c) az építés során kivágásra kerülő faegyedek pótlásáról növénytelepítési terv alapján legalább azonos egyedszámban és legalább kétszer iskolázott, tájhozos fajokkal kell gondoskodni. "

2. § (1) A Rendelet 1. mellékletének 2. táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m2	minimális zöldfelületi aránya %
1. Lke1	SZ	25	6,5	2000	50
2. Lke2	SZ	25	7,5	1500	50
3. Lke3	SZ	20	5,5	1500	60
4. Lke4	SZ	20	5,5	500	60
4a. Lke4*	SZ	25	5,5	500	60
5. Lke5	SZ	25	6,0	500	60
6. Lke5*	SZ	25	6,0	500	60
7. Lke6	SZ	25	5,5	800	50
8. Lke7	SZ	30	5,5	700	50
9. Lke8	O	25	5,5	700	50
10. Lke9	lkr	30	5,5	300	50
11. Lke10	SZ	30	7,5	800	50

(2) A Rendelet 2. mellékletét képező Szabályozási terv e rendelet melléklete szerint lehatárolt területeken hatályát veszti, helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási tervi részletek lépnek.

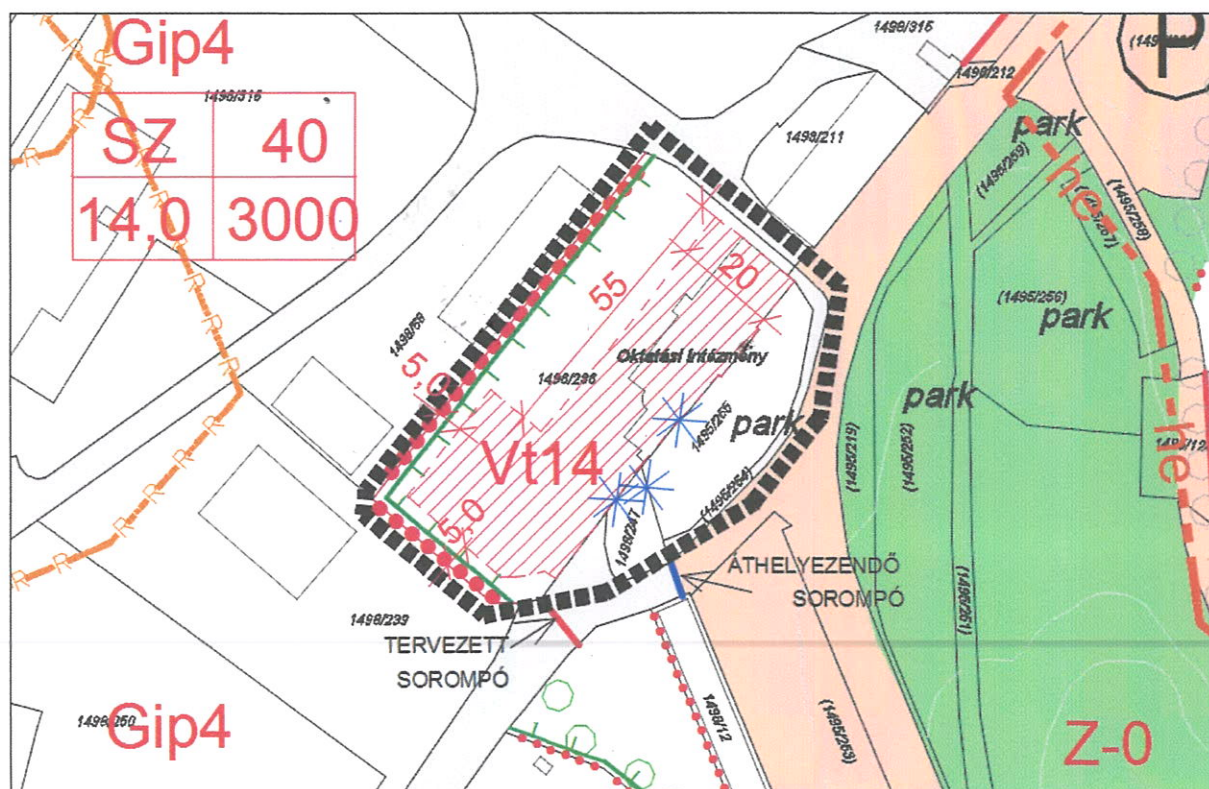
3. § (1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonfűzfő, 2019.

Marton Béla
polgármester

dr. Takács László
jegyző



Előzetes hatásvizsgálat:

- ***Társadalmi-gazdasági hatása:*** *A képviselő-testületi döntések átvezetése az előterjesztésben szereplő részletes indokolás szerint*
- ***Költségvetési hatása:*** *nincs*
- ***Környezeti, egészségi következményei:*** *nincs*
- ***Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:*** *nem jelentős*
- ***Egyéb hatása:*** *nincs*
- ***A rendelet megalkotásának szükségessége:*** *A képviselő-testület korábbi döntéseinek átvezetése*
- ***A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következménye:*** *A képviselő-testület korábbi döntései nem érvényesülnek*
- ***A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel:*** *a személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek adottak*



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/00174-4/2019.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/579-314

Tárgy: Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek módosítása (6 pontban) egyszerűsített eljárásban

– végső szakmai vélemény –

Maron Béla polgármester
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Balatonfűzfő
Nike krt. 1.
8184

Tisztelt Polgármester Úr!

„Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 3. módosítása” „Záró véleményezési tervdokumentáció A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyeztetési eljárás alapján” megnevezésű, 2019. június keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40. § (2) bekezdése a) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 45/2018. (III. 20.) határozatában [1.-3. számú módosítások], 226/2018. (XI. 20.) határozatában [4.-5. számú módosítások] valamint 47/2019. (IV.16.) határozatában [6. számú módosítás] döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, továbbá nyilatkozott arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (4) bekezdés alapján egyszerűsített eljárásban került véleményezésre. A tervezett módosításokra vonatkozóan a VE/51/174-2/2019. ügyiratszámon, 2019. március 13-án kelt levelemben közbenső szakmai véleményemet megadtam.

A hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- 195/2017. (X. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás).
- 18/2017. (IX. 28.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: vemkh.epitesugy@veszprem.gov.hu

A településen a főépítési feladatokat Hornyák Attila önkormányzati főépítész látja el.

Tervezési feladat:

1. Nike körút menti, ma iskolaként üzemelő épület telkén tornaterem alakításainak feltételeinek biztosítása.
2. Az iparterület Litérrel határos telkén a beépítés mértékének növelése.
3. Papkeszi utca – Kilátó utca – Diófa utca – Diófa utca által határolt tömb övezeti besorolásának módosítása (Lke5 építési övezetből Lke4 építési övezetbe).
4. József Attila utcában található Községi ház telkén (Vt11 építési övezet) a beépítési mérték növelése egészségház építése miatt.
5. A tobruki óvoda telkének nem használt részének a szomszédos lakóterületbe sorolása.
6. Füziliget sétány – Kalóz köz – Kikötő utca által határolt tömb övezeti átsorolása (Üü1 építési övezetből Üü2 építési övezetbe).

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv (5. számú módosítás), a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását igényli.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a „Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 3. módosítása” „Záró véleményezési tervdokumentáció A 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 41. § szerinti egyeztetési eljárás alapján” megnevezésű, a Város és Ház Bt. (cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.; vezető település tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073) által összeállított, 2019. június keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.1.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti településtervező végezte. A tervdokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

A tervdokumentáció aláírólapjával és a jóváhagyásra szánt munkarészekkel kapcsolatban **felhívom a figyelmet a Kr.1. 14. § (5) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményekre** (aláíró lapon a szakképzettség dokumentálása, **a tervlapok esetében a településtervező és a szakági településtervezők nevesítése, valamint a névjegyzéki jelölés feltüntetése**).

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályait a 8/2017. (V. 4.) önkormányzati rendeletében rögzítette. 2019. február 14-én lakossági fórum került megtartásra, melyről az önkormányzati főépítész által feljegyzés és jelenléti ív készült. A 3. számú módosítás tekintetében rögzítésre került: *„A jelenlévő, a területen érintett közösség kéri az önkormányzatot, hogy a tervezett módosítást vegyék le a napirendről, mert az nem a közösség érdekeit, hanem egyéni, érthetetlen érdekeket szolgál”*. Az 5. számú módosítás esetében az egész tömb lakóterületként történő szabályozása helyett javasolják az óvoda megmaradó telekrészét önálló építési övezetben szabályozni.

Az önkormányzat az eljárás során az Eljr. 41. § (2) bekezdés szerinti véleményeket a dokumentáció mellékletét képező „Vélemények összefoglaló táblázata”-ban nevesített államigazgatási szervektől megkérte. A megküldött dokumentáció alapján nem igazolt (tértivevénnyel, feladási-, illetve letöltési igazolással), hogy a véleményezési eljárás során minden érintett államigazgatási szerv megkeresésére sor került. A táblázatban nincs információ az Országos Vízügyi Főigazgatóság, valamint a Budapest Főváros Kormányhivatala (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek, természetes adottságainak védelme egyeztetési szakterület tekintetében) megkereséséről. Ezen államigazgatási szervek megkeresése tekintetében az Eljr. 9. melléklete nem tesz kivételt a tekintetben, hogy az egyeztetési szakterületet érinti-e a tárgyi tervezési feladat vagy sem.

A tervdokumentációhoz csatolt államigazgatási szervek véleményükben nem emeltek kifogást a tervezett módosítások ellen, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatala Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztálya észrevételei a jóváhagyásra szánt munkarészekben figyelembevételre kerültek. A VE/51/174-2/2019. ügyiratszámú szakmai véleményben tett észrevételnek megfelelően a tervdokumentáció kiegészítésre került. Előbbiekre való tekintettel – az eltérő vélemények tisztázására – egyeztető tárgyalás tartására nem került sor.

Az önkormányzat 59/2019. (V. 21.) határozatában döntött a beérkezett vélemények elfogadásáról, a véleményezési szakaszt lezárásáról és a végső szakmai vélemény megkéréséről. Döntött továbbá a Papkeszi utca - Kilátó utca - Diófa utca - Diófa utca által határolt többen a beépítettség megtartása (25 %) mellett az épületmagasság 5,5 m-re csökkentéséről. A döntés nem tér ki a lakossági fórumon az 5. számú módosítással kapcsolatban érkezett észrevétel el nem fogadására és a döntés indoklására (Eljr. 39. § (2) bekezdés).

Szakmai vélemény:

A dokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével, továbbá az Eljr. követelményei szerint és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

A beérkezett dokumentáció átvizsgálása során megállapítottam, hogy az a magasabb szintű jogszabályok – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.), az OTÉK –, valamint a területrendezési tervek – az egyeztetési eljárás megindulásakor hatályos, az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló a 2000. évi CXII. törvény – előírásaival összhangban van. Megállapítottam továbbá, hogy a záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 42/A. § (3) bekezdés szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

A HÉSZ tervezetében az 1. § (1) bekezdésben hivatkozott 18. § a kertvárosias lakóövezetre vonatkozó előírásokat rögzít, az üdülőházas üdülőtérületre vonatkozó előírások a 22. §-ban találhatóak. Az 1. § (1) bekezdés szerinti kiegészítés ez utóbbi övezetre vonatkozik, ezért a hivatkozás pontosítása szükséges.

A HÉSZ 2. számú mellékletét képező, a szabályozást tervet módosító tervlapokat a Kr.1. 14. § (5) szerinti tartalmi követelményeknek megfelelően, továbbá az egyértelmű beazonosíthatóság érdekében tervszámmal ellátva szükséges dokumentálni.

Záró szakmai vélemény:

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek tárgyi módosítására irányuló záró véleményem **egyetértő** és, amennyiben a véleményezési eljárás során minden érintett, az Eljr. 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szerv megkeresésére sor került, **javasolom annak testületi jóváhagyását.**

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés e) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Tájékoztatom, hogy az Eljr. 43. § (3) bekezdése alapján amennyiben az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki. Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2019. június 24.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész



KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: vernkh.epitesugy@veszprem.gov.hu