

Balatonakarattya Község Önkormányzata Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2022. február 24

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2022. március 2-ai rendkívüli ülésére.

Tárgy: Balatonakarattya, Koppány sor 1.3632 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó települési, környezeti értékelés elfogadása.

Előterjesztő: Matolcsy Gyöngyi polgármester

Előkészítette: Bogdán László főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Község Önkormányzata a 32/2021. (IV.21.) határozatában a Koppány sor 1., hrsz.: 3632 alatti ingatlanra (volt VITUKI üdülő területe) vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. Az önkormányzati határozat szerint a HÉSZ oly módon módosítandó, hogy a területre vonatkozóan a beépítési százalék 10%-ról 15%-ra, a kialakítandó zöldfelület minimális mértéke 60%-ról 55%-ra változzon, továbbá a területre vonatkozó üdülőterületi építési övezetben az új előírások lakóépület funkciójú épület elhelyezésére is lehetőséget biztosítanak. Az önkormányzat döntését Telepítési tanulmányterv alapozta meg, amelyet Beruházó, a Bala Liget Kft. megbízásából a TAJOLÓ- TERV Kft. készítette.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv kerül módosításra. A településrendezési eszközök módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésével az Önkormányzat a TAJOLÓ-TERV Kft. bízta meg. A településrendezési eszközök módosítását a Beruházó finanszírozza.

- *Önkormányzati jóváhagyásra kerülő munkarészek:*
 - Helyi építési szabályzat (HÉSZ) és annak rajzi melléklete, a Szabályozási terv módosítása
- *OTÉK szerinti kötelező alátámasztó munkarészek kiegészítése a feladathoz szükséges mélységben az alábbi szakterületekre vonatkozóan:*
 - Településrendezés
 - Tájrendezés és zöldfelületi rendszer
 - Közlekedés
 - Közművesítés
 - Környezeti adottságok, környezeti terhelések
 - Örökségvédelmi hatástanulmány kiegészítése
 - Területrendezési tervekkel való összhang igazolása"

A településrendezési eszközök módosítása a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) 2012. augusztus 6-án hatályos **tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik**. A TRE módosítások egyeztetése a **Településrendezési kódex szerinti ún. „egyszerűsített egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik. Jelen településrendezési eszközök módosításának egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, mivel

- a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése,
- nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természet közeli terület megszüntetése.

A tervezett TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációja 2021. júniusában került megküldésre a településfejlesztési koncepció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) szerinti véleményezésre az államigazgatási szerveknek. A TRE módosítás véleményeztetése során, mivel a TRE módosítás településrészeire vonatkozik, az Önkormányzat kikérte a környezetvédelméért felelős szervek véleményét a TRE módosításra

vonatkozó környezeti vizsgálat lefolytatásának és települési környezeti értékelés (továbbiakban: TSKV) készítésének szükségességéről is.

Három államigazgatási szerv:

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda,
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

szükségesnek tartotta a TRE módosításra vonatkozóan TSKV készítését.

A fenti vélemények megismerése után az Önkormányzat megbízást adott TSKV elkészítésére. A TSKV készítését kérő államigazgatási szervek és a kidolgoztató Önkormányzat véleményeit figyelembe véve a TSKV elsősorban az alábbi kérdéskörök tisztázására irányult:

- környezeti szempontból terhelőbb-e a területen a lakófunkció, mint az üdülőfunkció
- a tervezett módosítás tájképvédelmi hatása, biztosíthatók-e a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások teljesülése
- várható környezeti hatások tekintetében milyen különbségek adódnak, ha a terület 10% mértékig, illetve 15 % mértékig épülne be.

A TSKV a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: 419/2021.R.) 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal került kidolgozásra. ***A TRE módosítás 314/2012.R. szerinti véleményeztetése során az Állami Főépítész felhívta a figyelmet, hogy a tervezett TRE módosítás a BKÜTrT előírásával [MaTrT 71.§. (5)]nincs összhangban,*** miszerint „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – az építési övezet előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik.” A 2021. júniusi Véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett telek Balaton-parti telek, a hatályos TRE-ben a telekre vonatkozó építési övezetben a megengedett beépítettség mértéke 10%, a TRE módosítás ettől nagyobb mértékű beépítettségre 15%-ra tesz javaslatot.

A TSKV az elvégzett értékelések alapján volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció átdolgozására tett javaslatot az alábbiak figyelembevételével:

- *a területen a beépítettség mértéke nem módosulhat. Ha a beépítettség mértéke 10% marad, akkor a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része is maradhat 60%.*
- *a területre vonatkozó övezetben a lakórendeltetés elhelyezésére OTÉK alóli felmentési kérelem kedvező elbírálása esetén nyílhat lehetőség. Az OTÉK alóli felmentés kérelem az Állami Főépítészhez nyújtható be. Megjegyzendő, hogy Balatonakarattya HÉSZ-ben szerepel olyan üdülő építési övezet, amelyben jogszerűen lefolytatott egyeztetést követően került elfogadásra és az üdülő építési övezet lakóépület is elhelyezhető.*

A HÉSZ módosítási szándékokat az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza (Véleményezési tervdokumentáció 2. változat). A települési környezeti értékelést a 2. számú melléklet tartalmazza.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megvitatni szíveskedjen.

Tisztelettel:

Matolcsy Gyöngyi
polgármester

Határozati javaslat

Balatonakarattya Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. (...) önkormányzati határozata

1. Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a 2. melléklet szerinti, a Balatonakarattya, Koppány sor 1. volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása Véleményezési tervdokumentáció (2021. június) Települési környezeti értékelés dokumentációban foglaltakkal.
2. A Képviselő-testület egyetért a Települési környezeti értékelés dokumentáció javaslatai alapján átdolgozott, Balatonakarattya Koppány sor 1. volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása Véleményezési tervdokumentáció 2. változatban (2022. február) szereplő tartalommal.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a Települési környezeti értékelés és a Balatonakarattya Koppány sor 1. volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása Véleményezési tervdokumentáció 2. változat (2022. február) dokumentációk együttesen kerüljenek egyeztetésre.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretén belüli módosításával kapcsolatos további intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Matolcsy Gyöngyi polgármester