

Balatonakarattya Község Önkormányzat
Polgármester

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2019. július 16.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. július 17-ei rendkívüli testületi ülésére.

Tárgy: DÖNTÉS A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁRÓL.

Előterjesztő: Matolcsy Gyöngyi - polgármester

Előkészítette: Zsapka Beáta kirendeltség-vezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Településrendezési terv módosítása, korrekciója vált szükségessé.

A módosításhoz szükséges eljárást a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) b) pontja szerinti "egyszerűsített" egyeztetési eljárás szabályai szerint folytathatjuk le.

A partnerségi eljárás lefolytatása után döntenünk kell a beérkezett egyéb javaslatokkal kapcsolatban. A partnerségi egyeztetés a helyi rendelet szerint a korábbi eljárásokhoz hasonlóan a települési honlapon történő hirdetmény közzétételével kezdődik.

Kérem a képviselő-testületet, hogy hatalmazzon fel a partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatásával kapcsolatos feladatok elvégzésére, tervező kiválasztására és egyéb szükséges intézkedések megtételére a határozat tárgyára vonatkozóan.

Kérem a határozat tervezet elfogadását.

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testületének

/2019..... önkormányzati határozata

településrendezési eszközök módosításáról

- 1.) Balatonakarattya Község Képviselő-testülete elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárásoktól független, új eljárás keretében történő módosítását, melyet a jelen határozat elválaszthatatlan 1. melléklete szerinti tervezési programmal kíván megvalósítani.
- 2.) A szükséges egyeztetéseket a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) b) pontja szerinti "egyszerűsített" egyeztetési eljárás szabályai szerint folytatja le az önkormányzat, tekintettel arra, hogy módosítások során 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.
- 3.) A módosítás lehetőségét megalapozza, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet záró rendelkezéseiben a 45. § (2) bekezdésében szereplő határidő 2019. december 31.
- 4.) A módosításokat előzőek alapján az önkormányzat a jelenleg hatályos településrendezési eszközök folszerű és részleges módosításával, az OTÉK 2012.

augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával hajtja végre.

- 5.) A szükséges egyeztető és egyéb eljárásokra, tervező kiválasztására, szerződéskötésre a képviselő-testület a polgármestert felhatalmazza.

Felelős: polgármester, jegyző

1.Melléklet Balatonakarattya Község Önkormányzatának .../2019. (.....) sz. határozatához

Balatonakarattya Község Képviselő-testülete a mai napon elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárásoktól független, új eljárás keretében történő módosítását, melyet az alábbi tételes program szerint kíván megvalósítani:

1. A településszerkezeti tervet, a HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
 - a. a Koppány sor hrsz. 3627. alatti ingatlan és környezete vonatkozásában a korábban hatályos (2014-ben hatályosított) településrendezési eszközökben szereplő előírások visszaállítása (feltételek: a visszamódosítással összefüggésben a korlátozás miatti kártalanítási igény kizárásának és a módosítással összefüggésben felmerülő tervezési díjaknak kérelmező általi településrendezési szerződésben történő felvállalása)
 - b. a 71. számú főút vonal északkeleti oldalán az elkerülő út indításánál kialakított körforgalomtól a közigazgatási határ felé eső területen kiszabályozott gazdasági terület átsorolása településközpont-vegyes terület-felhasználásba legalább a Balatonkenesén 2014. őszén jóváhagyott módosított településrendezési eszközökben szereplő, vagy kedvezőbb építési övezeti paraméterekkel.(feltétel: a módosítással összefüggésben felmerülő tervezési díjaknak kérelmező általi településrendezési szerződésben történő felvállalása,tulajdonosok kérelemmel egyetértő nyilatkozatainak benyújtása)
 - c. az Orgona és a Botond utcák közötti hrsz. 2626/1. és 2626/2. alatti terület (Beltex üdülő) átsorolása a valós használatának és adottságainak megfelelően a jelenlegi hétvégi házas üdülőterületből üdülőházas üdülőterületbe. (feltétel: a módosítással összefüggésben felmerülő tervezési díjaknak tulajdonos általi településrendezési szerződésben történő felvállalása, az Önkormányzat közműfejlesztési, beruházási kötelezettségének kizárásával)
 - d. az egykori kertmozi területén református egyházi épület felépítését biztosító szükséges átsorolások, korrekciók elvégzése (ha szükséges)
 - e. a jellemzően állandó jelleggel lakott hétvégi házas üdülőterületi besorolású településszerkezeti egységek esetében a lakóterületi besorolás létjogosultságának vizsgálata, szükség esetén végrehajtása.

- f. a Sirály utca és a Mogyorósor utcák között a 3041/1. és a 3042. hrsz. alatti területeken környezetbe illeszkedően beépítésre szánt sportterület kiszabályozása.(feltétel: a módosítással összefüggésben felmerülő tervezési díjaknak kérelmező általi településrendezési szerződésben történő felvállalása, tulajdonosok kérelemmel egyetértő nyilatkozatainak benyújtása)
2. A HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
 - a. a Fácános köz területén (de csak ott) a jelenlegi kusza osztatlan közös tulajdoni forma rendezését célzó, előkészített állapotban lévő telekalakítás segítése, a meglévő épületállomány megtarthatósága érdekében az érintett területen 550 m²minimális kialakítható telekterületet előíró és ingatlanonként 550 m²telekterület felett két főépület megtartását, 20 %-os beépíthetőséget biztosító építési övezeti besorolással, annak kikötésével, hogy új épület létesítése estén ingatlanonként csak egy fő rendeltetésű épület lehet.
 - b. az egyes településszerkezeti egységek kialakult struktúrájának megfelelően az építési övezetekben előírt kialakítható és beépíthető minimális telekterület értékeinek vizsgálata és indokolt esetben korrekciója. (pl. két utca közötti teleksorok megszathatóságának lehetősége)
3. Csak a HÉSZ normaszövegét érintő módosítások:
 - a. azon hétvégi házas üdülőterületeken, ahol az előírt minimális kialakítható telekterület 1440 m² vagy annál nagyobb, kialakult közterületek figyelembe vételével sarokteleknek minősülő ingatlanok (de csak azok) esetében a kialakítható minimális és beépíthető minimális telekterület egységesen 720 m² mértékben történő meghatározása az utcaképek mindkét oldali folytonossága érdekében.
 - b. A hétvégi házas üdülőövezetben korábban tervezési programban elhatározott szándék volt, miszerint a minimális beépíthető telekterület kétszerese helyett már másfélszeres méretnél lehessen kétegyes az épület. Sajnos a folyamat során a jóváhagyáskor már a 35. § (7) helyett a 37 § (7)-hez került, hibajavítás jelleggel szükséges az eredeti szándéknak megfelelő helyre tenni.
 - c. a kertvárosias lakóterületeknél a 2016-os jóváhagyott anyag a 25. § (3) f) pontban szereplő 360 m² helyébe 550 m² értéket tett, de (9) alatt maradt 360 m². Ez így önmagában ellentmondás, de nem is szerepelt az akkori tervezési programban, vagy annak kiegészítő határozataiban. Önkormányzati kártalanítási kötelezettségű korlátozást jelenthet bizonyos ingatlanok esetében. (Eddig építési teleknek minősülő telkek ettől beépíthetetlené válhatnak) Szükséges hibajavítás jelleggel az eredeti szabályozást visszaállítani.
4. Csak a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terveket érintő módosítások:
 - a. a településközpontnak kijelölt tömbben (Esze Tamás, Árpád, Mátyás Király, Rákóczi utcák által határolt településszerkezeti egység) az azt meghatározó módosításkor az volt a szándék, hogy az érintett terület ne legyen helyi védett. A módosítást tartalmazó kivágaton szerepel is a lehatárolás, ami ha egészben nézzük a települést, egy szigetet képez a nagy helyi védett területen belül, tehát védelem

nélküli. A tervezők által elkészített és jóváhagyott kivágaton csak egy "helyi védelem határa" jelöléssel körbekerített terület látható, ami önmagában azt sugallja, hogy a bekerített terület védett, a körülötte lévő nem. Javítandó, hogy a jelölés alkalmas legyen a "védett oldal" meghatározására.

- b. az Árpád utca, Iskola utca, Zalka Máté utca háromszögben az övezeti pecsétben sajtóhiba miatt szereplő „Ü1” építési övezeti jelzés helyett hibajavítás jelleggel a környező, azonos adottságú településszerkezeti egységekkel azonos „Üh1” építési övezeti jelzés szerepeltetendő
- c. a Koppány sor és a települést jól feltáró 71. sz. főútvonal között vészhelyzet esetén katasztrófavédelmi összekötő nyomvonalat (nem közforgalmú közlekedési területet) képező közlekedési lehetőség kiszabályozása a „Macskatorok” vasúti átjáró és a csatlakozó közlekedési közterületek figyelembe vételével.
- d. a Koppány soron a hrsz. 3617-3627. alatti ingatlanokat magába foglaló településszerkezeti egységben az övezeti pecsétben sajtóhiba miatt szereplő „Ü3” építési övezeti jelzés helyett hibajavítás jelleggel a környező, azonos adottságú településszerkezeti egységekkel azonos, korábbi „Üh3” építési övezeti jelzés szerepeltetendő. (visszaállítandó)

A szükséges egyeztetéseket a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32. § (1) b) pontja szerinti "egyszerűsített" egyeztetési eljárás szabályai szerint folytatja le az önkormányzat, tekintettel arra, hogy módosítások során 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 módosítás lehetőségét megalapozza, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet záró rendelkezéseiben a 45. § (2) bekezdésében szereplő határidő 2019. december 31.

A módosításokat előzőek alapján az önkormányzat a jelenleg hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával hajtja végre.