

Balatonakarattya Község Önkormányzat
Polgármester

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2016. július 20.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2016. július 27-i rendesülésére.

**Tárgy: Balatonakarattya településrendezési eszközeinek módosítása
egyszerűsített eljárás keretében**

Előterjesztő: Matolcsy Gyöngyi - polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló - jelenleg hatályban lévő - 6/2014. (XII.8.) önkormányzati rendeletében a jelenleg folyó településrendezési eszközök módosítása során az alábbi módosítások nem kerültek beépítésre.

Meggyőződésem, hogy a **Vt övezetekben** a minimális épületmagasságot a jelenlegi 4,5 m-ről meg kell emelnünk. Többek között a Szépkilátó épületének átépítése kapcsán okozhat gondot a 4,5 m-es korlát. Egyúttal javaslom valamennyi Vt övezetet egységesen felhozni azonos paraméterűre. (30% és 6,0 m). További javaslatom, hogy az **óvoda** ingatlana is a jelenlegi Üh övezetből kerüljön át Vt övezetbe.

A módosítás az Árpád utca Matacsalja és Határ út közötti szakaszán lévő Vt-5 övezetet, az Árpád és Rákóczi u. közötti Vt-6 (tenispálya, Kiskakukk) övezetet, a Bezerédj strand bevezető útja melletti kiszolgáló sor Vt-4 övezetét, a Rákóczi park melletti étterem tömbjét, a kertmozi és a "Szépkilátó" Vt-3 tömbjeit valamint a "Kajári háromszög" tömbjeit érinti. Természetesen a hatókört lehet szűkíteni is.

A **Koppány sor** beépíthetőségénél a főépítész úr továbbra is a vízparti hétvégi házas övezetekben **telekmérettől függően differenciáltan** javasolja megemelni a beépíthetőséget. A javaslata alátámasztására mellékelte egy táblázatot a sarokpontokat jelentő telekméretek esetén a különböző változatokban számítható beépített alapterületekről. Ebből az látszik, hogy főleg a nagy területű telkeknél mutatkozik meg a differenciált szabályozás településképi lényege. Szerinte a hétvégi házas üdülőterületen a 300 m² körüli beépített alapterület településképi szempontból már erősen problémás, kirívó, viszont a jellemző, kisebb telekterületek esetén valós növelést jelent a javaslata. *(határozati javaslat mellékletének 2. b.1 pontja.)*

Véleményem szerint egységesen, **telekmérettől függetlenül legyen** 15 % a beépíthetőség. A T. Képviselő-testülete döntése szerint a határozatban a megfelelő szövegrész javítandó. *(határozati javaslat mellékletének 2.b.2. pontja)*

Szalay Balázs a 3627 hrsz-ú ingatlan (Koppány sor 17.) a Bezerédj strand felőli tartományát jelenleg osztatlan közös formában birtokló tulajdonosa. Szeretné az elmondása szerint mintegy 2500 m²-es telket megosztatni, ezt a területméret és a hosszoldalon csatlakozó közterület elméletileg lehetővé is tenné. A kialakuló új telek azonban a szabályozási terven jelölt "nem beépíthető" tartomány kiterjedése miatt egyáltalán nem lenne beépíthető. A korlátozó jelölés kiterjedésének ésszerű csökkentését (nem törlését) kéri úgy, hogy a kialakuló telek strandtól távolabbi részén egy hétvégi ház megépíthető legyen.

A Bezerédj strand melletti módosítás a kérelmező számára egy új építési lehetőséget teremt meg, de a kialakuló telek csak a strandra bevezető közterületről lesz megközelíthető. Ott mindenképpen szükségessé válik a közterület némi átépítése. Javaslom, hogy a program pont hatályosításának feltételeként írja elő az önkormányzat településrendezési szerződés megkötését és az értéknövekedés arányában a szükségessé váló csatolt beruházás (pl. út, járda, közmű, közvilágítás stb.) tervezésének, megvalósításának kérelmező általi felvállalását. Kérem a T. Képviselő-testület döntését, hogy a fenti és az időközben még felmerülő módosítások egyszerűsített eljárás keretében való megindításáról intézkedhessünk.

Általánosságban felmerült, miszerint a HÉSZ lakó és hétvégi házas üdülőterületeken élő azon előírása túlzóan szigorú, miszerint kétegyeséges épület olyan ingatlanokon létesíthető, ami a beépíthető minimális telekterület kétszeresét eléri, vagy meghaladja illetve nem a helyi védett területen helyezkedik el. Lásd: HÉSZ 25. § (12) és 35. § (7)

Általánosságban szintén felmerült, miszerint a HÉSZ lakó és hétvégi házas üdülőterületeken élő azon előírása túlzóan szigorú, miszerint kétegyeséges épület nem lehet szimmetrikus ikerházhhoz hasonló. Lásd: HÉSZ 19. § (13) és 35. § (7)

Balatonakarattya, 2016. július 20.

Tisztelettel:

Matolcsy Gyöngyi
polgármester

Határozati javaslat:

**Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete
...../2016. (VII.27.) önkormányzati határozata**

1. Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a mai napon elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárástól független, új eljárás keretében történő módosítását, melynek tervezési programját jelen határozat 1. számú mellékletével hagyja jóvá.
2. Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a jóváhagyott tervezési programot jellegének megfelelően 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) alatt szereplő egyszerűsített eljárással kívánja egyeztetni az érdekeltekkel.
3. Felkéri a polgármestert és a főépítést a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Matolcsy Gyöngyi polgármester
Szabó Zoltán főépítész

1. számú melléklet
Balatonakarattya Község Önkormányzatának .../2016. (VII.27 .) sz.
határozatához

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a mai napon elhatározta településrendezési eszközeinek a folyamatban lévő eljárástól 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 Bakony utca, hrsz. 2385/1. alatti óvoda ingatlanát az elvárható működést biztosító fejlesztési lehetőségek megteremtése érdekében a valós rendeltetést jobban tükröző településközpont-vegyes építési övezetbe kívánja átsorolni legalább 30 % beépíthetőség és 6,0 m megengedett építménymagasság meghatározásával.
2. A HÉSZ normaszövegét és az annak mellékletét képező szabályozási terveket egyaránt érintő módosítások:
 - a. a település területén alkalmazott, a folyamatban lévő módosítás során nem érintett településközpont-vegyes építési övezetek övezeti előírásainak felülvizsgálata és korrekciója oly módon, hogy azokban legalább 30 % beépíthetőség és 6,0 m megengedett építménymagasság szerepeljen az önállóvá vált település szükséges intézményi és szolgáltatóipari fejlesztéseinek biztosítására.
 - b. 1. tulajdonosi kérelemre a Koppány sor vasút és Balaton közötti szakaszához csatlakozó, valamint az Aligai út teljes hosszához csatlakozó hétvégi házas üdülőterületein a megengedett maximális beépíthetőség telekméret szerint differenciált emelése úgy, hogy az övezetben az 1800 m² feletti ingatlanok 10%-os, az 1200-1800 m² közötti területű ingatlanok 12,5%-os de legfeljebb 180 m² és az 1200 m² alatti ingatlanok 15%-os de legfeljebb 150 m² beépíthetőséggel kerüljenek szabályozásra.
 - b. 2. tulajdonosi kérelemre a Koppány sor vasút és Balaton közötti szakaszához csatlakozó, valamint az Aligai út teljes hosszához csatlakozó hétvégi házas üdülőterületein a megengedett maximális beépíthetőség 15 %-ra való emelése.
3. Csak a HÉSZ mellékletét képező szabályozási terveket érintő módosítások:
 - a. tulajdonosi kérelemre a Koppány sor hrsz. 3617-3627 alatti ingatlanokat tartalmazó telektömbben a főépületek és strand közötti tartományban az "ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, hátsókert lefedettség mértékének csökkentése, a 3627. hrszú ingatlanon telekosztást követően a strand felől kialakuló új ingatlan beépíthetőségét lehetővé tevő mértékben. (a nem beépíthető telekrész határvonala a 3617-3620 hrsz-ú ingatlanokon a Koppány sor felőli utcai telekhatártól a jelenlegi ábrázolással azonosan 50 m-re, ennek a határvonalnak

a folytatásaként a 3621-3627 hrsz-ú ingatlanokon a strand és a telkek közös határvonalával párhuzamosan haladjon)

4. Csak a HÉSZ normaszövegét érintő módosítások:

- a. a 19. § (13) alatti előírás módosítása úgy, hogy "A település üdülőterületein az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét elérő, illetve ezt meghaladó telken kétegységes épület is létesíthető".
- b. a 25. § (12) alatti előírás törlése
- c. a 35. § (7) alatti előírás módosítása úgy, hogy "Az övezetben Balatonakarattya teljes területén 1 egységes üdülő építhető, kivéve, ha a telek az övezetre előírt minimális beépíthető telekterület másfélszeresét eléri, illetve ezt meghaladja. Ilyen telken kétegységes épület is létesíthető.

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 megalapozta, hogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletzáró rendelkezéseiben a 45. § (2) bekezdésében szereplő határidő 2015. december 31-ről 2016. december 31-re változott.

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.