

BALATONFÜRED

Völgyzugoly Műhely Kft.



Településrendezési eszközök módosítása - Ófalu rehabilitációja
Jóváhagyott dokumentáció
2019. február

BALATONFÜRED
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA
ÓFALU REHABILITÁCIÓJA
TÁRGYALÁSOS ELJÁRÁS
JÓVÁHAGYOTT DOKUMENTÁCIÓ

Megbízó

Balatonfüred város Önkormányzata
Dr. Bóka István Polgármester
8230 Balatonfüred, Szent István tér 1.



Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
2083 Solymár, Bimbó u. 20.
levelezési cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-938-3224, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés:	Ferik Tünde - okl. építésmérnök vezető településrendező tervező TT/1 13-0259 Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	 
Tájrendezés, Környezetvédelem:	Kéthelyi Márton - okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
Munkatárs:	Sipos Noémi - okl. települmérnök	

2019. február
Tervszám: VZM1491/18
Bfured_TRT mod8_jova_190226

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ.....	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése.....	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
II.A. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	9
BALATONFÜRED VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 2/2019. (II.25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 18/2004. (VI.25.), ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL	9

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

Balatonfüred város Önkormányzatának képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek módosításáról döntött 278/2018. (IX.26.) számú és 316/2018. (X.31.) képviselő-testületi határozataival. (Lásd: A. Melléklet)

A tárgyalásos eljárás indoklása

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) (a továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdésében foglaltakat figyelembe véve, a településrendezési eszközök módosítására tárgyalásos eljárás keretén belül történhet. A tárgyalásos eljárás lefolytatására az Eljr. 32. (6) bekezdés c) pontja ad felhatalmazást, hiszen jelen beruházás - a fenti képviselő-testületi határozat alapján - kiemelt fejlesztési területté nyilvánított terület.

32. §

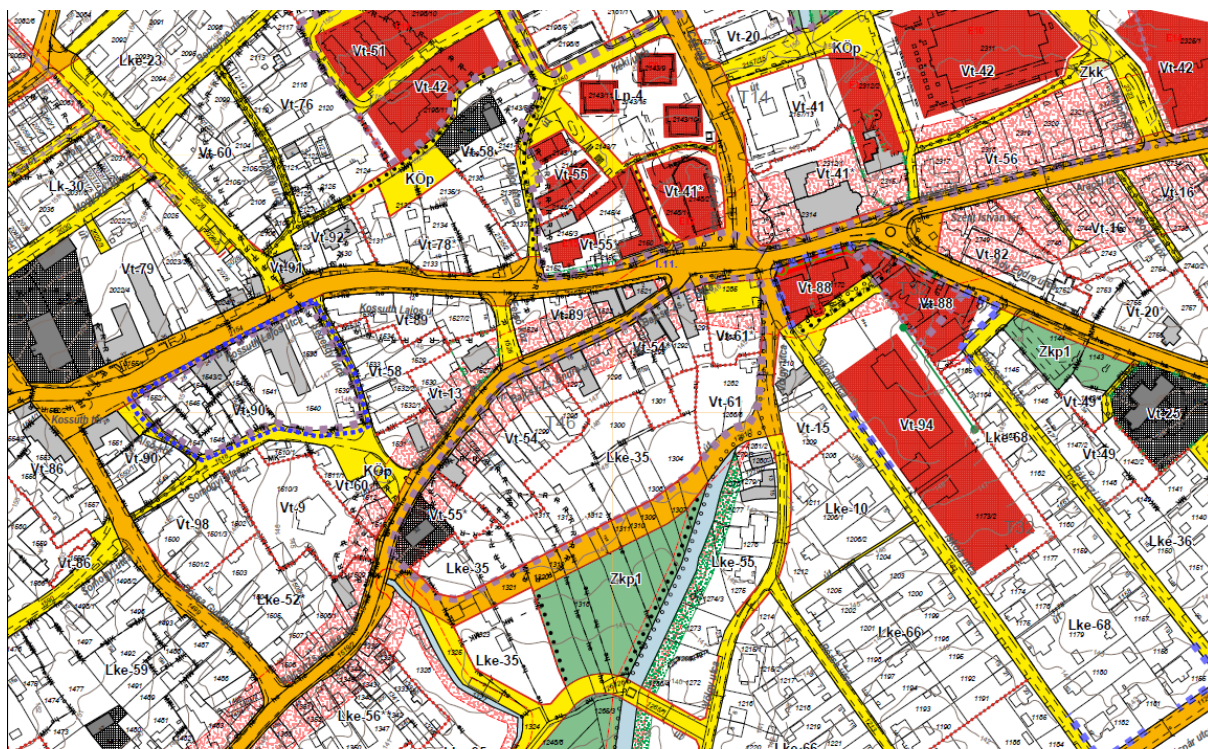
(6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása

...

c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.

A településrendezési eszközök módosításának célja és a tervezési területek lehatárolása

Balatonfüred város Önkormányzata a Kossuth utca - Segesdy utca - Somogyi utca - Alsó köz által határolt telektömbben kíván helyet adni Járásbíróságnak, Kormányhivatal Járási Hivatalának, helytörténeti gyűjteménynek és koncertteremnek, továbbá a tömb telkein jelentős zöldfelületeket kíván kialakítani.



Szabályozási tervlap (E7 szelvény)

A tervezési folyamat

A vizsgálatok megkezdése, a helyi építési szabályzat módosítása egy időben, egymással párhuzamosan történt. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák. A módosítások a helyi építési szabályzatot és a szabályozási tervet érintik. A módosítással érintett településrendezési eszközök:

	Település- szerkezeti terv leírása	Szerkezeti tervlap	Helyi Építési Szabályzat	Szabályoz ási terv
Ófalu rehabilitációja		X	X	X

A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza. Tárgyalásos eljárás esetén a településrendezési eszközt a partnerségi egyeztetéssel egyidejűleg kell elkészíteni. A partnerségi egyeztetés lezárását követően kerül sor a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatására. Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldi az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalhoz.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a kérelem beérkezésétől számított 5 napon belül kezdeményezi az egyeztető tárgyalást, melyre a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja - a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan - az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat, a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnereket. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal, amennyiben szükséges előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül. Az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és a záró szakmai véleményt 8 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközök elfogadásához.

A településrendezési eszközök módosítása az főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal végső szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethető.

Jelen dokumentáció a jóváhagyott dokumentáció, melyet 2018. december 27-én a Veszprém Megyei Kormányhivatalba összehívott egyeztetésen az Eljr. 42. § előírásainak megfelelően megtárgyalásra került. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet záró szakmai véleményt adott 2019. január 7-i keltezésű levelében.

Az Eljr. 45. § (2) bekezdésben foglalt átmeneti rendelkezéseinek értelmében, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak figyelembe vételével történik a településrendezési eszközök módosítása.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatonfüred város településrendezési eszközei 2004-ben kerültek jóváhagyásra, melyet többször módosítottak, s egységes szerkezetbe foglaltak. Balatonfüred város hatályos településrendezési eszközei:

- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 97/2004. (III.24.) határozata a város Településszerkezeti Tervéről
- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének többször módosított 18/2004. (VI.25.) rendelete a város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről

A hatályos Helyi Építési Szabályzat I. része és III. része tartalmazza az általános, területfelhasználáshoz nem köthető előírásokat: telekalakítás; épületek, építmények elhelyezése, kialakítása; épített környezet védelme; táj- és természet védelme; környezetvédelem; közlekedés; közművek. Az egyes építési övezetek és övezetek általános előírásait a II. rész 3. és 4. fejezete tartalmazza. A szabályozási terven szereplő építési övezetekben és övezetekben az épületek kialakítására illetve a telekalakításra vonatkozó szabályokat (övezet megnevezése, övezet jele, beépítési mód, beépítés max. értéke, megengedett építménymagasság, megengedett legkisebb telekméret, legkisebb zöldfelületi arány, építési karakter, övezeti kód¹) a HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata tartalmazza. Egy-egy terület vonatkozásában a szabályozási tervlap lehatárolt területhez kötött sajátos előírásokat, melyhez kapcsolódóan a HÉSZ 3. sz. melléklete határoz meg szabályokat.

¹ Az övezeti kód a HÉSZ 5. fejezete alapján állapítható meg. Az övezeti kód minden számához megállapításra kerül - jellemzően az építési övezet vagy övezet paramétereivel megegyező - érték, illetve ahhoz kapcsolódó szabály.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

1

KIVONAT

**Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. február 14-i nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből**

19/2019.(II.14.) h a t á r o z a t:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján Balatonfüred város Településszerkezeti Tervének módosítását jelen határozat 1. melléklete alapján állapítja meg.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Településszerkezeti Terv módosításának elfogadásáról a lakosságot tájékoztassa, az elfogadott településszerkezeti terv módosítását küldje meg az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak, valamint az eljárásban résztvevő államigazgatási szerveknek és az érdekelt önkormányzatoknak.

Határidő: azonnal
Felelős: dr. Bóka István polgármester



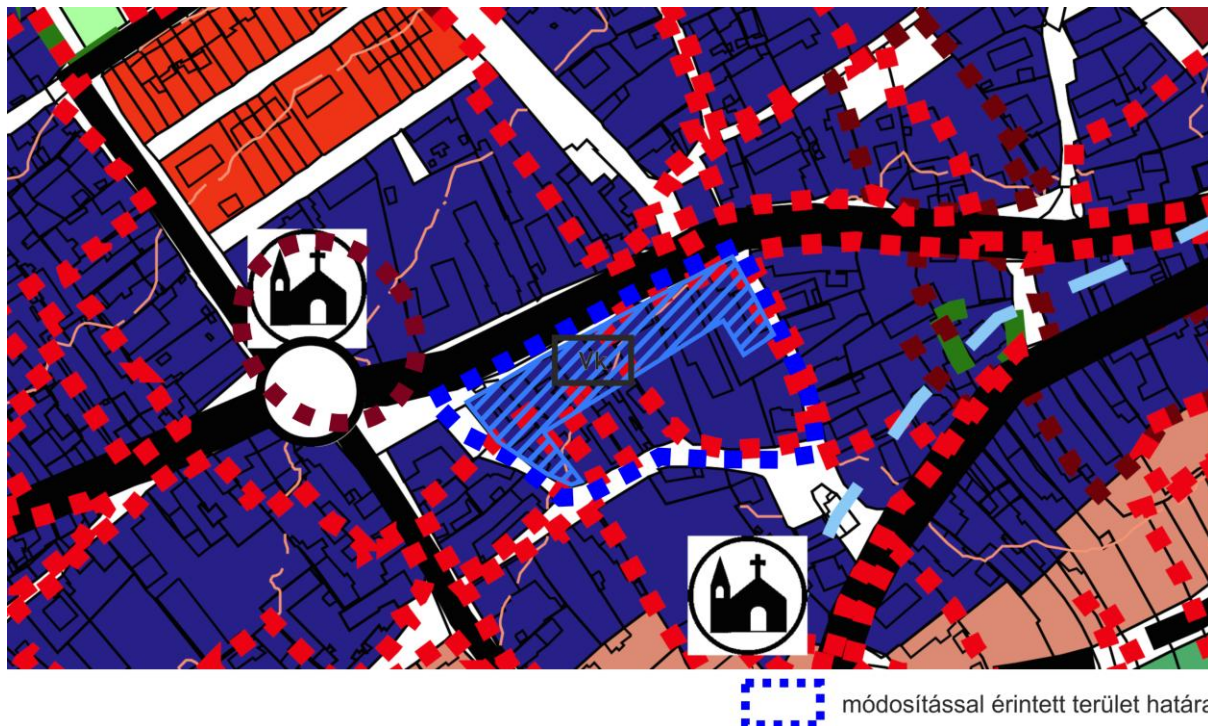
dr. Bóka István
polgármester



dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

1. melléklet

a Balatonfüred város teljes Településszerkezeti Tervét módosító 19/2019. (II.14.) számú határozatához



II.B. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

BALATONFÜRED VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK 2/2019. (II.25.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 18/2004. (VI.25.), ÖNKORMÁNYZATI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Balatonfüred város Önkormányzatának 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) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Kormány megbízotti Kabinet, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Miniszter, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztály, Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért és Kiemelt Kulturális Beruházásokért Felelős Államtitkárság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Honvédelmi Miniszter, Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, Országos Atomenergia Hivatal, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

(1) A Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a város Helyi Építési Szabályzatáról, valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 18/2004. (VI.25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) 2. § (3) bekezdés „közhasználat céljára kötelezően átadandó területsáv” szövegrész helyébe az „építési telek közhasználat elől el nem zárható területe” szövegrész lép.

(2) A HÉSZ 3. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A építési telek közhasználat elől el nem zárható területe szabályozási elemmel jelölt közhasználat céljára átadott vagy átadandó területrészek kialakításáról az önkormányzat és a tulajdonos külön erről szóló szerződést kötnek.”

(2) A HÉSZ 3. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A építési telek közhasználat elől el nem zárható területe szabályozási elemmel jelölt közhasználat céljára átadott vagy átadandó területekkel határos épületeket a homlokzati kialakítás, valamint az épületek közötti távolság meghatározása tekintetében úgy kell megvalósítani, mintha azok közterülettel lennének határosak.”

2.5

(1) A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” a következő 238/H sorral egészül ki:

	Övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés max. értéke	Megengedett építmény-magasság	Megengedett legkisebb telekméret	Legkisebb zöldfelületi arány	Építési karakter (csak helyi értékvédelmi területeken)	Övezeti kód
238/H	Település-központ vegyes terület	Vt-108	Szabadonálló	80%	6,0-9,5 méter	1200 m ²	10%	-	Vt

(2) A HÉSZ 1. mellékletét képező Egységes Szabályozási Tervlap „Építési övezetek, övezetek és övezeti paraméterek összefoglaló táblázata” a következő 244/C sorral egészül ki:

	Övezet megnevezése	Övezet jele	Beépítési mód	Beépítés max. értéke	Megengedett építmény-magasság	Megengedett legkisebb telekméret	Legkisebb zöldfelületi arány	Építési karakter (csak helyi értékvédelmi területeken)	Övezeti kód
244/C	Központi vegyes terület	Vk-9	Zárt sorú	85%	6,0-9,5 méter	180 m ²	7,5%	-	Vk

(3) A HÉSZ 3. mellékletét képező Területhez kötött sajátos előírások kiegészül T48 jelű területre vonatkozó előírásokkal

„T 48 jelű terület

(1) A területen, a Kossuth Lajos utca mellett elsődlegesen

a) a település és a közigazgatás működtetéséhez szükséges igazgatási;

b) a település működtetéséhez szükséges oktatási, egészségügyi, szociális;

c) a település közellátásához szükséges

közcélú funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) A területen lévő Vt-108 és Vk-9 jelű építési övezetekben az előkert és az övezethatárra eső oldal- vagy hátsókerth mélysége 0,0 m lehet.

(3) A területen lévő Vk-9 építési övezetben lakás földszinten nem létesíthető.

(4) A területen „építési telek közhasználat elől el nem zárható területe” szabályozási elemmel jelölt terület legalább 80%-án biztosítani kell a közhasználatot az alábbiak figyelembe vételével:

a) Alsó köz és Segesdy utca között az átjárást biztosítani kell,

b) a kialakításra kerülő sétány szélessége nem csökkenhet 6,0 m alá.

(5) A területen az OTÉK által előírt várakozóhelyek 70 %-a közterületen vagy parkoló-megváltással is biztosítható.”

3. § A rendelet 1. mellékletének E7 jelű tervlapján ábrázolt normatartalom helyébe a jelen rendelet 1. mellékletét képező E7 jelű tervlapon ábrázolt normatartalom lép.

4. § Jelen rendelet az kihirdetést követő napon lép hatályba.

Balatonfüred, 2019. február 25.

dr. Bóka István
polgármester



dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

A rendelet kihirdetve:

Balatonfüred, 2019. február 25.

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző