



Balatonszemes Község Polgármestere

8636 Balatonszemes, Bajcsy-Zs. u. 23.

Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282.

E-mail: onkormanyzat@balatonszemes.hu

Hivatali kapu neve: BSZEMES

KRID: 532979998

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. szeptember 26-án tartandó rendkívüli nyilvános ülésére.

Tárgy: Előterjesztés Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010. (V. 17.) önkormányzati rendelet 13. módosításának kezdeményezéséről több területre vonatkozóan

Előterjesztő: Németh Kornél Antalné polgármester

Melléklet: Feljegyzés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Helyi Építési Szabályzat módosítása vált szükségessé több témában is.
Az 1. módosítás a Vadvirág kemping szabályozását érinti.

1a. módosítás: A CAPETOWN REAL ESTATE ZRT kéréssel fordult az önkormányzathoz a tulajdonában lévő balatonszemesi 694 hrsz-ú, Vt-13 építési övezetbe tartozó telken (Vadvirág kemping) tervezett fejlesztéssel kapcsolatban.

A Helyi Építési Szabályzat módosítását kérelmezik a tekintetben, hogy a 694 hrsz-ú telken legyen lehetőség lakás elhelyezhetőségre, csakúgy, mint a szomszédos Vt-9 építési övezetben. Mint ismeretes ez az építési övezet szállodafejlesztés céljára lett kialakítva, az akkori elképzelések szerint. Azonban a szállodafejlesztés már nem reális a területen, ezért a területen lakások építését is tervezik, emellett a földszintes apartmanokat is szeretnék a területen elhelyezni. Az építési paraméterek nem változnának. A jelenlegi Vt-13 építési övezetben, 35 % a beépítési mérték, az építménymagasság 12,5 m, bár jelenleg nem terveznek ekkora magasságú épületet. A kialakítható telekméret a Vt-13 építési övezetben 2 ha. A zöldfelület 40 % mindkét építési övezetben.

Az elhelyezhető funkciókat a HÉSZ a Településközpont vegyes területeken övezetenként másképp szabályozza.

„7.§ A településközpont vegyes területen

a) igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, lakóépület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény helyezhető el a b)- f) ponti szerinti kivételekkel;

b) a Vt7, Vt13 és Vt10 jelű építési övezetében lakóépület nem helyezhető el*

c) a Vt3, Vt6, Vt7, Vt7*, Vt8, és Vt9 jelű építési övezetekben gazdasági és termelő kertészeti építmény nem helyezhető el;*

d) a Vt7 jelű építési övezetben lakóépület összes szintterülete nem haladhatja meg a tényleges összes nettó szintterület 70 %-át, a turizmus fejlesztését szolgáló önálló építmények, üdülőépület - amelynek a földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés létesíthető - vagy önálló

kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó rendeltetés összes szintterülete el kell, hogy érje a tényleges összes nettó szintterület legalább 30%-át.

e) a Vt7* jelű építési övezetben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények és üdülőépület helyezhető el, a földszinten kereskedelmi és vendéglátó funkciók is kialakíthatók

f) a Vt9 és Vt13 jelű építési övezetekben a turizmus fejlesztését szolgáló építmények továbbá az a) pontban felsoroltakon kívül üdülőépület és kiszolgáló épületek, strandfürdő és kapcsolódó funkciói valamint a tulajdonos, a használó és a személyzet részére szolgáló lakások létesíthetők,

g) a Vt9 jelű építési övezetben az a) és az e) pontban felsoroltakon kívül lakóépületek is építhetők.”

Ez utóbbi g) pontban lenne annyi a módosítás, hogy „a Vt9 és **Vt 13 jelű építési övezetekben** ………”

2. módosítás Másik kérésük a Vt övezetekben a legkisebb építménymagasságra vonatkozó előírás módosítása, a korábbi előírás visszaállítása. A hatályos előírás alapján ugyanis 6,25 m minimális építménymagasságú épület építhető, mely akadályozza a kempingben pl. az elavult apartmanok helyén új apartman építését.

Az előírás módosítását a korábbi Állami főépítész kérte a Vadvirág kemping területére vonatkozó módosítás jóváhagyásakor (18/2019. (XII. 17. ök. rendelet)

A hatályos 7. § (3) előírása az alábbi:

„(3) A legkisebb építménymagasság nem lehet kevesebb az egyes építési övezetekben szabályozott max. építménymagasság felénél. A rendelet hatálybalépésekor már jogerős vagy végleges építési engedéllyel rendelkező épületek esetében a legkisebb építménymagasságot nem kell betartani.”

A korábbi és visszaállítani javasolt előírás:

„(3) A legkisebb építménymagasság: egy szint”

Az előírás az összes Vt övezetre vonatkozik, ahogy a visszaállítása is.

A kérelmező, a módosítás költségeit vállalja.

3. módosítás: A Bagolyvár utcai kápolna ügye, ahol a Pádúai Szent Antal Plébániával merült fel a telekcsere (használati jog csere) a Plébánia telkén szabályozott, Kertalja utcai út megnyitása ügyében. A hosszú ideje húzódó ügy megnyugtató megoldására kerülhet sor a Kormányhivatal 2024 szeptember 5-i egyeztetése alapján, ahol a terület átsorolása válik szükségessé oly módon, hogy az 1256/2 hrsz-ú területéből leválasztásra kerülne a kápolna és hozzá tartozó, még pontosan nem meghatározható telekterület (maximum a terület fele), mely rekreációs erdőterületbe kerülne átsorolásra. Ehhez az 1241/6 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő közterület jelenleg erdőterületbe tartozó területrészéből zöldterületbe kell sorolni minimum ugyanakkora területet. Miután zöldterületi átsorolásra kerül sor, ahhoz, hogy a módosítás folyamata gyorsabb legyen, szükséges a területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánítani.

4. módosítás. A 3. módosítás csereterülettel érintett Kertalja utcai kikötés tervezett 8 m.-es szélességét is (1080 hrsz) csökkenteni indokolt, tekintve, hogy itt csak gyalogút létesül.

5. módosítás Régóta probléma néhány telek esetében az, hogy a szabályozási vonal végrehajtásával az adott telek mérete az övezetben meghatározott minimális telekméret alá csökken, így a kialakítás nem lehetséges.

A probléma egy új előírással orvosolható, mely általánosan kimondaná, hogy a telekméret csökkenhet a meghatározott telekméret alá, ha a telekhatár a szabályozási vonalnál vagy az építési övezet/övezethatárnál kerül kialakításra. Ezen kívül indokolt a telekszélesség meghatározása is, hogy az a telek melyik részén teljesül.

6. módosítás: Szintén tulajdonosi kezdeményezés, de több telket érintő probléma a Semmelweis utca tömbjeiben elforduló ikres beépítés, melyre vonatkozóan a HÉSZ nem tartalmaz előírást ugyanis az Üh-1 építési övezetben szabadonálló beépítés van előírva, miután az a jellemző. Így viszont az ikres beépítésű telteken épületbővítés nem lehetséges. A problémát kivételes szabállyal lehetne kezelni, külön lehatárolgatás nem lehetséges.

Az 1-2, 5-6. módosítás költségeit a kérelmezők vállalják, a tervet a korábbi módosításokat készítő tervező, a Város és Ház Bt. vállalja, illetve szerződést a cég vezető tervezője Bárdosi Andrea, mint egyéni vállalkozó kötne. A 3. módosításra a tervezési ajánlat 250.000.- Ft, a 4. módosításra 200.000.- Ft. áfamentesen.

A településrendezési eszközök módosításának tartalmáról Feljegyzést kell készíteni és azt is a Képviselő-testületnek kell elfogadnia. A Feljegyzést a vezető tervező Bárdosi Andrea készítette a főépítész egyetértésével.

A jelen módosítás a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) kormányrendelet szerinti ún. egyszerűsített véleményezési eljárással folytatható le, mivel a módosítás – a 3. módosítás kiemelt fejlesztési területté nyilvánításával - megfelel a 419/2021. (VII. 15.) Kr. 68. § (1) bekezdés bb) alpontjában felsorolt szabályoknak.

Kérem Tisztelt Képviselőket a következő határozat elfogadására:

Határozati javaslat:

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének .../2024. (...) Képviselő-testületi határozata:

1. Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztésben szereplő módosításokat előzetesen támogatja és megindítja a Helyi Építési Szabályzat 13. módosítását az alábbiak szerint:
 1. **módosítás:** a Vt13 építési övezetben (694 hrsz-ú telek) is legyen megengedhető a lakás funkció,
 2. **módosítás:** a Vt övezetekben a minimális építménymagasság egy szintben legyen meghatározva;
 3. **módosítás:** a Bagolyvár utcai 1256/2 hrsz-ú zöldterület egy része a rajta lévő kápolnával (1256/1 hrsz) kerüljön leválasztásra, a leválasztandó terület rekreációs célú erdőterületbe kerüljön átsorolásra. A szükséges zöldterület pótlás a 1241/6 hrsz-ú közterületen biztosítható.
 4. **módosítás:** A 1080 hrsz-ú, szabályozási tervben útként szabályozott terület keleti, gyalogútként tervezett kikötés szabályozási szélességét csökkenteni indokolt.
 5. **módosítás:** a szabályozási vonallal érintett telkek kialakíthatósága érdekében olyan előírás szükséges, mely alapján a kialakítható telekméret a szabályozás végrehajtásával az övezetben meghatározott méret alá csökkenhet, valamint legyen meghatározva a minimális telekszélesség definíciója.
 6. **módosítás:** a szabadonálló beépítési módú Üh-1 és Üh1* építési övezetben legyen szabály a tömbökben kialakult ikres beépítésű telkekre is.

2. A 1. pontban foglalt 3. módosítás területét a Képviselő-testület kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.
3. A Településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
4. A módosítások felmerülő költségei az önkormányzatot nem terhelhetik, kivéve a 3-4. módosítás költségét, melyet az önkormányzat a 2024. évi költségvetés terhére biztosít és felhatalmazza a polgármestert, hogy egyezzen meg a Kertalja Lakóterületi Érdekvédelmi és Érdekképviselői Egyesülettel a 4.sz. módosítás költségének áthárításáról.
5. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Németh Kornél Antalné polgármester

Határidő: azonnal

Balatonszemes, 2024. szeptember 19.

Németh Kornél Antalné
polgármester

Törvényességi szempontból az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek:

Dr. Glöckler Ferenc
jegyző