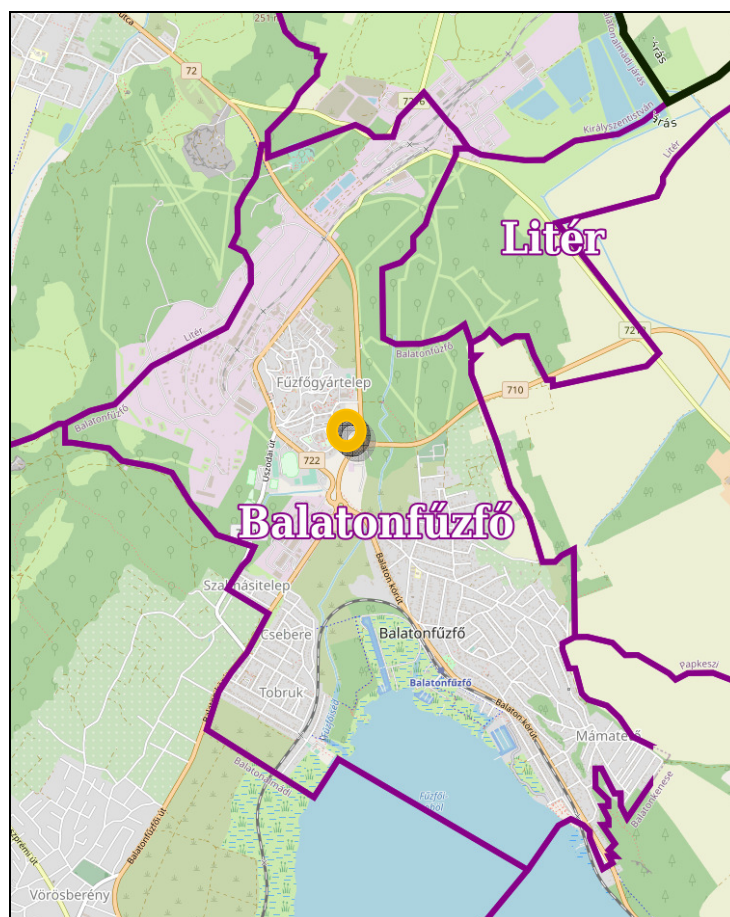


BALATONFÜZFŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 6. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 41.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz

Véleményezési dokumentáció



Budapest, 2020 augusztus

BALATONFÜZFŐ HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK 6. MÓDOSÍTÁSA

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 41.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz

Véleményezési dokumentáció

Generál tervező: Város és Ház Bt.
Iroda: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
email: varoseshaz@varoseshaz.hu
www.varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073

Bárdosi Andrea

Városrendezés : Bárdosi Andrea Város és Ház Bt.
Bárdosi György Város és Ház Bt.

Bárdosi György

Láng Andrea Város és Ház Bt.

Láng Andrea

**Közlekedés,
Közművek** Nagy Szabolcs Város és Ház Bt.
TKö 01-11270

Nagy Szabolcs

Megbízó: Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Szanyi Szilvia polgármester

Főépítész: Hornyák Attila

Hornyák Attila

Budapest, 2020 augusztus

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK	4
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	5
1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ	5
1.1 A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása	5
1.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata.....	5
1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	8
1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata	10
1.5 Az épített környezet vizsgálata	12
1.6 Közlekedés.....	13
1.7 Közművek	13
1.8 Környezetvédelem.....	13
2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS	14
III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	15
IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK.....	17
4. A KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE	33
4.1. Településrendezési javaslatok.....	33
4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései.....	33
5. SZAKÁGI JAVASLATOK	37
5.1. Tájrendezési javaslatok.....	37
5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése.....	37
5.3. Közlekedési javaslatok	38
5.4. Közművesítési javaslatok.....	39
5.5. Környezeti hatások és feltételek	39
6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	40
7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM.....	40
MELLÉKLETEK.....	41
Képviselő-területi határozat	
Főépítész feljegyzés	

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Jelen terv elkészítésével Balatonfűzfő Város Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg, mint a hatályos terv készítőjét. A terv alapjául a Celsius Therm Kft kérelmét támogatta az Önkormányzat Képviselő-testülete, és az ő költségviselésükkel folyik a tervezés.

Balatonfűzfő új Településszerkezeti tervét, Helyi Építési Szabályzatát és Szabályozási Tervét a Településrendezési eszközök felülvizsgálata keretében 2017 októberében fogadta el Balatonfűzfő Város Képviselő-testülete a 18/2017 (X.18.) sz. rendelettel. 2018-ban és 2019-ben is több módosítás került elfogadásra TSZT-ben, HÉSZ-ben egyaránt. Jelenleg párhuzamosan az 5. módosítás is folyamatban van.

Jelen módosítás során egyetlen új igény merült fel, mely az alábbiakban ismertetésre kerül. A módosításról Balatonfűzfő Város a 157/2020. (07. 23.) kt. határozattal döntött.

Jelen módosítás a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet szerinti „egyszerűsített eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre.

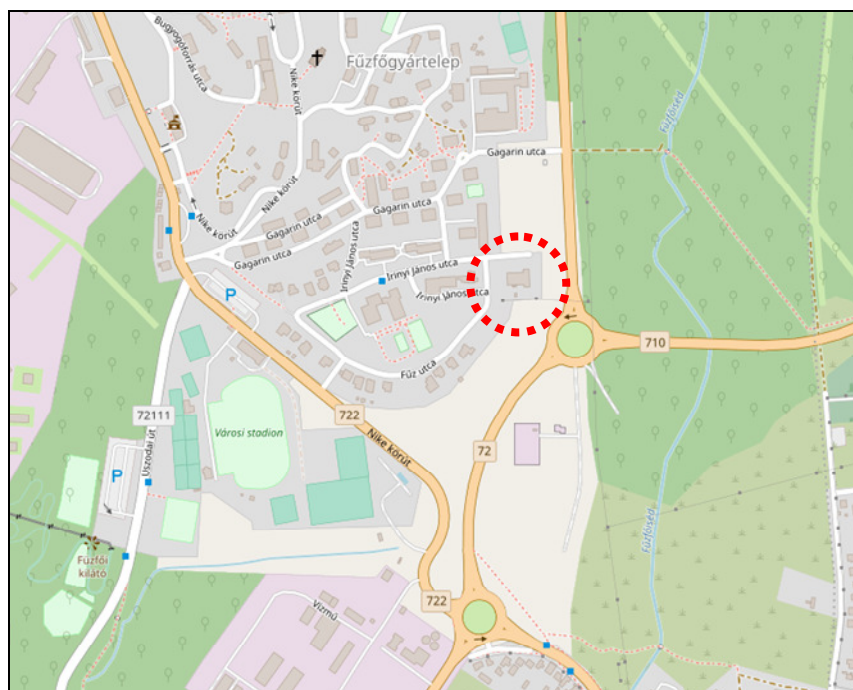
A módosítás leírása

A Celsius-Therm Kft az 1495/115 hrsz-ú, 4001 m² területű telken működik, kereskedelmi tevékenységet végez. A jelenlegi üzlethelyiséget (705 m²) szeretnék bővíteni, melyre a jelenlegi építési övezeti besorolás nem ad lehetőséget. Ezért a hatályos, Vt5 építési övezeti besorolást (25%) szeretnék Vt17 építési övezetre átsoroltatni. A telek a délkeleti sarkánál az 1495/322 hrsz-ú telekkel együttesen alkot egy tömböt, mely így 3 oldalról közterülettel, 4. oldalról zöldterülettel határos. A módosítás erre a tömbre vonatkozik.

A tervezési terület tehát: a Fűz utca (1495/197 hrsz) – Irinyi János utca (1495/199 hrsz) – zöldterület (1495/404 hrsz, 1496/321 hrsz, 1495/380 hrsz) – 1495/316 hrsz (Lk7 építési övezet)

A módosítások célja és várható hatása

A Vt5 építési övezetbe tartozó 1495/115 és 1495/322 hrsz-ú telek Vt17 építési övezetbe sorolása esetén a tervezett bővítés lehetséges lesz. Mivel az érintett terület a lakóterület szélén, attól is elkülönülve fekszik, ezért a módosításnak a környezetre jelentős hatása nem lesz.



A módosítás elhelyezkedése a város területén

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

A Város Önkormányzata 2016-2017-ben készítette el a Településfejlesztési koncepciót (TFK) és a Településrendezési eszközök felülvizsgálatát, melyekhez Megalapozó Vizsgálat (MV) készült. Mindhárom dokumentumot a Város és Ház Bt tervezőcsoportja készítette.

A jelen módosításhoz, a módosítással érintett területre vonatkozóan a fentiek szerinti Megalapozó Vizsgálat vonatkozó részei figyelembe vehető a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) és (3) bekezdés alapján.

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012 (XI.8.) jelmagyarázata alapján készült, az új OTÉK figyelembevételével. A Helyi Építési Szabályzat a 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelettel került elfogadásra. A hatályos Helyi Építési Szabályzat és mellékletei a város honlapján az Önkormányzat/ Helyi rendeletek menüpontban elérhetők.

A jelen módosításnál a fenti, korábban elkészült megalapozó vizsgálatot csak az érintett területekre és a módosítás mélységére vonatkozóan aktualizáljuk a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 3/A.§ (2) bekezdése illetve a Mellékletben található Főépítési feljegyzés alapján.

1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ

1.1 A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

A 26/2017. (02.21.) sz. határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció egyik tematikus célja a "Gazdasági és lakossági szolgáltatások bővítése" illetve a "Termelő, ill. termelést és szolgáltatást nyújtó mikro-, kis-, és közepes vállalkozások ösztönzése", melyeknek megfelel a jelen módosítás tárgya.

1.1.1 Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések

Településrendezési szerződés a módosítás vonatkozásában nem került megkötésre. A módosítás egyszerű fejlesztési kérés alapján készül.

1.2 A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.2.1 A hatályban lévő településrendezési eszközök

Balatonfüzfő Város Településszerkezeti tervét a 195/2017 (10.17.) Kt. határozattal, fogadta el a város képviselő-testülete. A hatályos településrendezési eszközök az új OTÉK figyelembe vételével készültek.

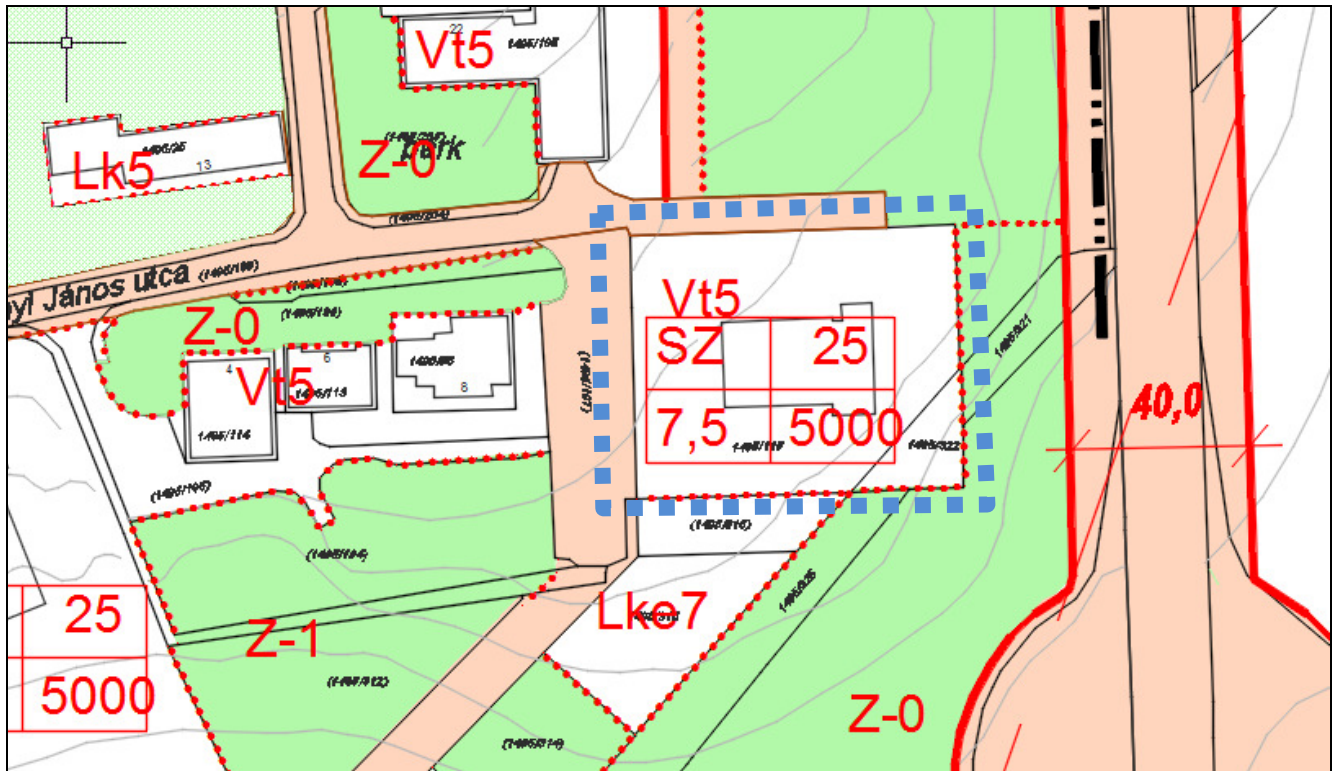
A Településszerkezeti tervi besorolást a következő tervlapon mutatjuk be. A Celsius-Therm Kft telke településközpont vegyes területbe sorolt.



Hatályos Településszerkezeti terv részlete (pirossal jelölve a vizsgált terület)

Balatonfűzfő Város **Helyi Építési Szabályzatát** és Szabályozási Tervét a 18/2017. (X. 18) sz. Önkormányzati rendelettel hagyta jóvá a város képviselő-testülete.

A Helyi Építési Szabályzat 2. mellékleteként elfogadott belterületi Szabályozási tervén a 15. szelvényen található a telek. A vizsgált terület a következőképpen van feltüntetve:



Hatályos Szabályozási terv részletei (világoskékkel jelölve a vizsgált területeket)

A Szabályozási terv Vt5 jelű településközpont övezetbe sorolta a cég telkét. A HÉSZ 19. § alapján:

Városcsözpont terület
19. §

- (1) " A településközpont terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (2) A településközpont területen elhelyezhető főépület – a lakó rendeltetésen kívül -:
 - a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató,
 - e) sport,
 rendeltetést is tartalmazhat.
- (3) A településközpont terület építési övezeteinek paramétereit az 1. melléklet 3. táblázata tartalmazza.
- (4) Településközpont terület építési övezeteiben melléképületként gépjárműtároló és az épület(ek) rendeltetészerű használatához szükséges egyéb tároló helyezhető el a kivéve a (6) bekezdés szerinti övezeteket. .
- (5) Új épület csak olyan építési telken létesíthető, melyen a villamos energia, az ivóvíz, szennyvízelvezetés- tisztítás, valamint közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással történik
- (6) Új lakóépület csak a Vt8, Vt11, Vt12, Vt13, Vt14 és a Vt15 jelű építési övezetekben helyezhető el, ahol - a Vt 15 építési övezet kivételével – az elhelyezhető épületeken kívül, kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló melléképületként:
 - a) háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - b) műterem, a környezetet nem zavaró kézműipari tevékenység műhelye helyezhető el.

(7) Településközpont területen a melléképítmények közül kizárólag:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladékertály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) olyan antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop, melynek legmagasabb pontja nem haladja meg a 6 m-t helyezhető el."

Az építési övezetek paramétereit a HÉSZ 1. melléklete sorolja fel.

A HÉSZ 1. melléklete alapján a hatályos és a kérelmezett építési övezetek paraméterei az alábbiak:

Övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható telekméret m ²	minimális zöldfelületi arány %
Vt 5	SZ	25	7,5	5000	45
Vt 17	SZ	50	7,5	1000	15

1.2.2 A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek

A telek területén a meglévő épület korábbi engedély alapján létesült. Az övezet részét képező, természetben is a telephelyhez tartozó 1495/322 hrsz-ú telek nem került a Celsius Therm Kft tulajdonába, továbbra is önkormányzati tulajdon, de a területet a telephely tulajdonosa tartja fenn, gyakorlatilag a telek szerves részeként. (A telket a jelenlegi tulajdonos már ebben az állapotban vásárolta meg).

1.2.3 A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai

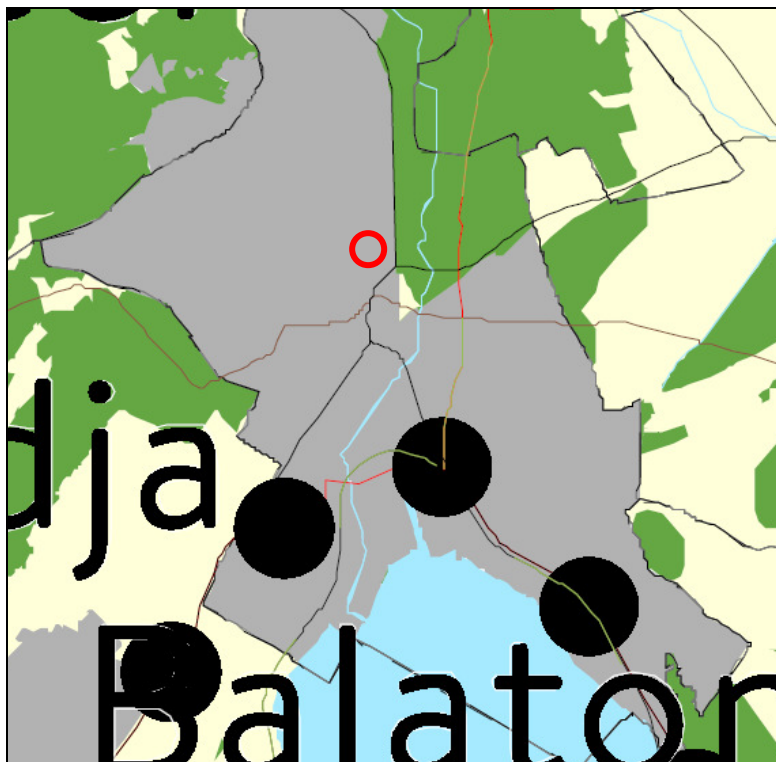
Nincsenek a vizsgált területet befolyásoló szabályozások. Az érintett terület a városközponttól nem messze helyezkedik el, a városhatárok így a területtől messzebb esnek.

1.3 A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A 2017-ben készült Településrendezési eszközök Alátámasztó munkarésze részletesen tartalmazza az akkor hatályos területrendezési tervekkel való összefüggéseket. Az akkor hatályos törvények (OTrT és Balaton törvény) azonban már nem hatályosak, ugyanis 2019 március 15-én életbe lépett a **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény**.

1.3.1 Országos Területrendezési Terv (OTRT)

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) Második része (II. Fejezete) szól az Országos Területrendezési Tervről. A törvény 2. melléklete az Ország Szerkezeti terve. Az érintett terület települési térségben fekszik.



Az Ország Szerkezeti terve vonalvastagságok nélkül

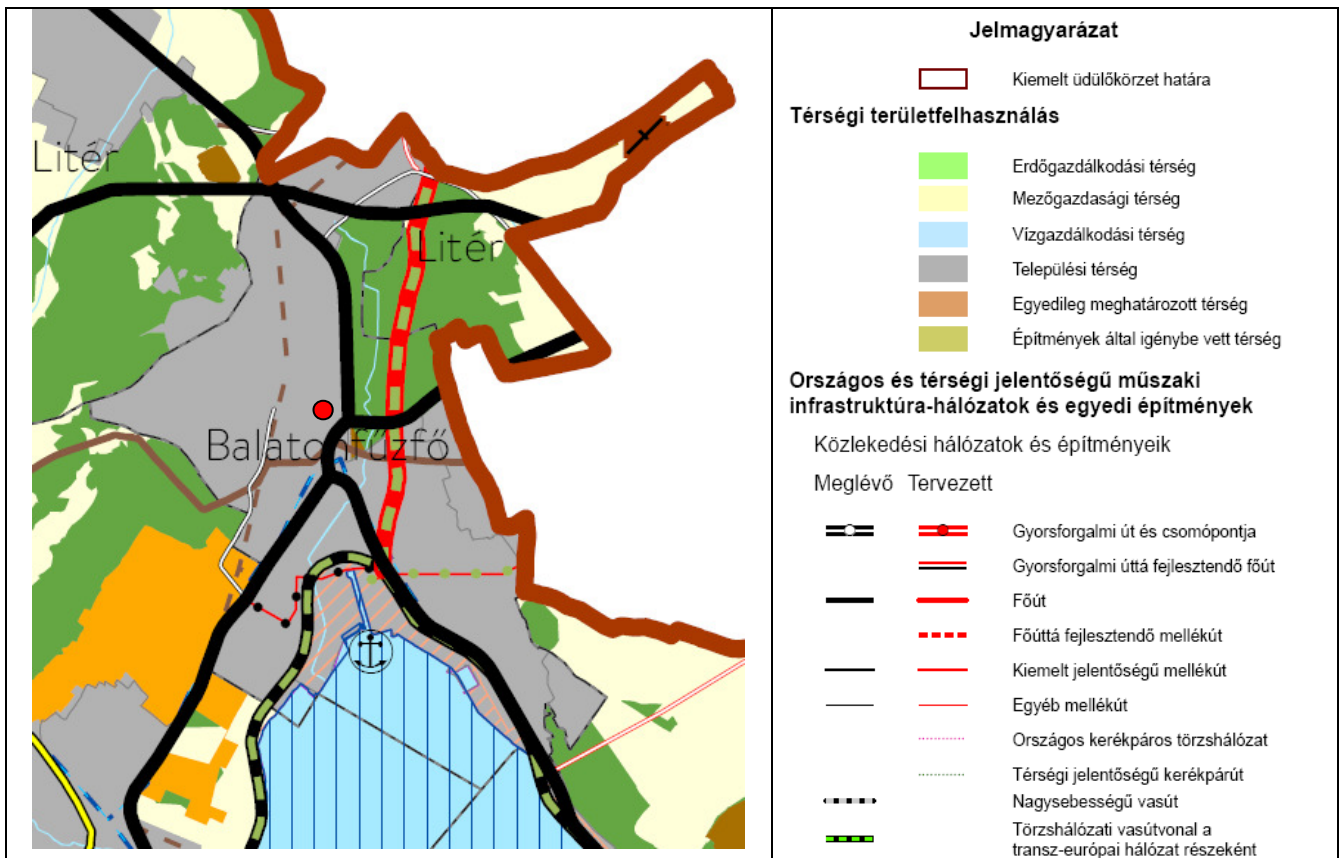
Az Országos Övezeti terv övezeteit a táblázat tartalmazza, jelölve, érintett-e a település ill. a vizsgált terület.

Az Otrt övezetei	Települési érintettség	Terület érintettsége
1. Ökológiai hálózat magterülete (3.1.)	Igen	-
2. Ökológiai hálózat ökológiai folyosója (3.1.)	-	-
3. Ökológiai hálózat puffterülete (3.1.)	Igen	-
4. Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.02.)	-	-
5. Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*	-	-
6. Erdők övezete (3.03.)	Igen	-
7. Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*	-	-
8. Tájképvédelmi terület övezete*	Igen	-
9. Világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (3.04.)	-	-
10. vízminőség-védelmi terület övezete*	Igen	-
11. Nagyvízi meder övezete*	-	-
12. VTT tározók övezete*	-	-
13. Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.05.)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

1.3.2 Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve

A MATrT negyedik része (IX. fejezete) a **Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve**. A 10. melléklet a Balaton Kiemelt üdülőkörzet Szerkezeti terve.



Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti terve

A Térségi Szerkezeti terven az érintett terület (piros kör) **települési térségben** fekszik. A területtől nem messze halad a 72-es országos főút illetve a 72-es főút, 710-es főút körforgalmi csomópontja.

Az érintett kiemelt térségi övezetek a következők:

Az BKÜ övezeti terve	Települési érintettség	Terület érintettsége
Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (11.1.)	-	-
Ásványi nyersanyagvagyon övezete*	-	-
Vízminőség-védelmi terület övezete	Igen	-
Földtani veszélyforrás terület övezete	Igen	-
Vízéróziónak kitett terület övezete	-	-
Rendszeresen belvízjárta terület övezete	Igen	-
Tómeder övezete (11.2.)	Igen	-
Általános mezőgazdasági terület övezete	-	-
Kertes mezőgazdasági terület övezete (11.3.)	-	-
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete	-	-
Borszóló termőhelyi kataszteri terület övezete (11.4.)	-	-

* az övezetek területi lehatárolását és övezeti szabályait a 9/2019. (VI.14.) MVM rendelet állapítja meg.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém Megye Területrendezési Tervéről szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei az OTRT miatt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjed ki. Kiterjednek azonban az egyedileg meghatározott övezetek a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre, így Balatonfűzfő területére is.

A Veszprém megye térségi övezetei	Érintettség (Balatonfűzfő)
Ökológiai hálózat magterületének övezete (3.1.)	Lásd Balaton Kiemelt Üdülőkörzet övezeteit
Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (3.1.)	
Ökológiai hálózat pufferterületének övezete (3.1.)	
Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	
Jó termőhelyi adottságú szántók övezete (3.2.)	
Erdők övezete (3.3)	
Erdőtelepítésre javasolt terület övezete (3.3.)	
Tájképvédelmi terület övezete (3.4.)	
Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete (3.5.)	
Vízminőség-védelmi terület övezete (3.6.)	
Nagyvízi meder övezete (3.7.)	
Honvédelmi és katonai célú terület övezete (3.8.)	
Ásványi nyersanyagvagyon övezete (3.9.)	
Rendszeresen belvízjárta terület övezete (3.10.)	
Földtani veszélyforrás területe által érintett települések övezete (3.11.)	
Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete (3.12.1.)	igen
Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.2.)	igen
Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete (3.12.3.)	-
Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (3.12.4.)	igen
Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségének övezete (3.12.5.)	Balatonalmádi várostérsége
Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete (3.12.6.)	igen

Az érintett övezetek előírásai a tervezett módosítást nem korlátozzák.

1.4 A táji és természeti adottságok vizsgálata

A város természeti adottságait, tájtörténeti vizsgálatát a Településfejlesztési koncepcióhoz elkészült Megalapozó vizsgálat 1.12. fejezete részletesen elemzi.

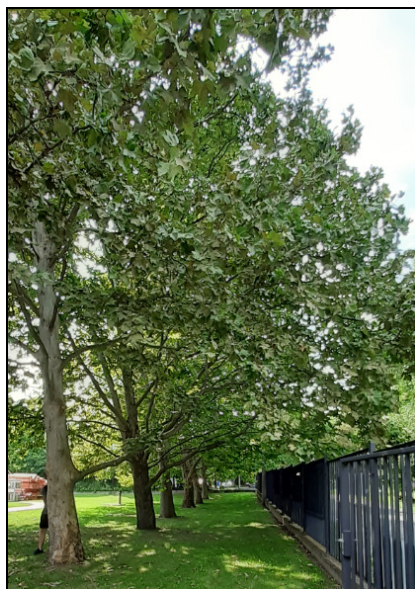
A módosítás települési területen helyezkedik el. Az ún. Fűzfő-Gyártelep településrész hangulatos ősfás környezetének szélén található a terület kelet felől városi zöldterületbe ágyazódva.

Valós területhasználat szerint jelenleg is üzletként, raktárként üzemel, a jelenlegi besorolása szerint megfelelő beépítési mértékkel. (17,62%-ot ér el a beépítés, a jelenleg engedélyezett 25%). A módosítások védett vagy védelemre érdemes területeket nem érintenek. Tájképvédelmi terület sem fed rá a módosítás területére és a Balaton törvény kiemelten kezelendő tájképvédelmi területe sem érinti a város területét.

A telek udvara, a be nem épített rész nagyrészt gyepesített, idősebb platán fasor található a telek bejárati részén, az északkeleti és délkeleti teleksarkon egy-egy fűzfa áll. Az épület bejárata mellett fenyők találhatóak. A Fűz utcai telekhatár mentén fásított parkoló található. Összességében a telek rendezett, zöldfelületbe ágyazott, kellemes látványt nyújt.



*Az módosítás területe ortofotón
(maps.google.hu, 2020)*



A telek északi részén található növényzet



A telken található növényzet

1.5 Az épített környezet vizsgálata

Területfelhasználás - területhasználat

A módosítással érintett terület Balatonfűzfő északi lakóterületébe, a jellegzetes Fűzfő Gyártelep, illetve ma már a Fűzfő Forrásligetnek is nevezett településrészben található. Területileg annak szélén helyezkedik el, közel a 72-es úthoz.

A módosítással érintett terület, azaz az 1495/115 hrsz-ú és az 1495/322 hrsz-ú telek beépítésre szánt terület, településközpont terület. A telek minden irányból közterülettel vagy tervezett közterülettel határos. Északról az Irinyi János utca vége határolja zsákutcaként, nyugati irányból a Fűz utca, délről a jogilag közterület, de jelenleg már közterületként nem használt 1495/316 hrsz-ú telek határolja. Kelet felől a terület egy nagyobb zöldterületbe ékelődik, mely több hrsz-ból áll (1495/321, 1495/325, 1495/380, 1495/404 hrsz-ú telkek).

Az 1495/115 hrsz-ú telken egy földszintes épület található, melyben kereskedelmi tevékenység folyik. A Celsius Therm Kft Épületgépészeti szakáruháza ma már kinőtte a raktározási férőhelyét, a raktározás racionálizálása érdekében szeretnék az épületet több irányban bővíteni. Az épület személybejárata az Irinyi József utca felől található, a gazdasági bejárat pedig a Fűz utca felől közelíthető meg. Parkolás részben a telken, részben a széles határoló utcákon történik.



Irinyi János utca vége



Fűz utca

Telekstruktúra

A módosítással érintett terület, egy telekből áll, a 1495/115 hrsz-ú telek ugyanis telek minden irányból közterülettel vagy tervezett közterülettel határos. A módosítás által a kialakult telekstruktúra nem változik.

Az épített környezet értékei

Az 1495/115 hrsz-ú telken álló épület egy földszintes, egyszerű, lapostetős, településképileg nem meghatározó épület.



A módosítás környezetében országosan védett épület nem található. Régészeti terület a területet nem érinti, délről a telek közelében található a 7436 azonosítószámú régészeti lelőhely, mely a teljes városközpontot körülöleli. A módosításnak azonban a régészeti lelőhelyre nincs hatása. Helyi védett érték ezen a településrészen több is található, melyek a módosítás területétől távolabb esnek.

1.6 Közlekedés

A Településfejlesztési Konceptióhoz készült Megalapozó Vizsgálat 1.15. pontja részletesen tartalmazza a közlekedési rendszer elemeit.

A módosításra vonatkozó vizsgálatokat a ld. az Alátámasztó munkarészek az 5.3. fejezetében, javaslatokkal együtt.

1.7 Közművek

Az MV részletesen beszámol a közművesítés helyzetéről (1.16. pont). A módosítással érintett terület közművekkel jól ellátott, a csatlakozási pontok és fogyasztási helyek kiépítettek. A jövőbeli hasznosításnak megfelelő kapacitások rendelkezésre állnak (lásd 5.3 fejezet).

1.8 Környezetvédelem

A MV részletezi a városra vonatkozó környezetvédelmi vizsgálatokat, ezek kiegészítése általánosan nem szükséges. A módosításra vonatkozóan az Alátámasztó munkarész 5.5. fejezete tér ki.

2. HELYZETELEMZÉS – HELYZETÉRTÉKELÉS

A módosítással érintett terület Balatonfüzfő északi lakóterületébe, a jellegzetes Fűzfő Gyártelep, illetve ma már a Fűzfő Forrásligetnek is nevezett településrészben található. Területileg annak szélén helyezkedik el, közel a 72-es úthoz.

A módosítás egyetlen egy tömböt érint, a 1495/115 hrsz-ú és a hozzá csatlakozó 1495/322 hrsz-ú telket, melyet minden irányból közterület vagy tervezett közterület (zöldterület) határol.

A telken egy kereskedelmi funkciójú épület található, mely épületgépészeti szakáruház. A módosítást az épület bővítése igényli, főként a raktározás funkció jobb átláthatósága miatt szükséges a bővítés.

A telék a hatályos településrendezési eszközökben településközpont területbe, Vt5 építési övezetbe sorolt, ahol a beépítési mérték 25%.

A módosítást a magasabb szintű tervek szerkezeti tervein települési térség, korlátozó övezetek nem érintik. A területet Natura 2000, védett és védelemre érdemes élőhely nem érinti, és a távolabbi környezetben sem található. Műemlék vagy műemléki környezet, helyi védelem alatt álló értékek valamint régészeti terület sem található a vizsgált területen.



A módosítás elhelyezkedése a város területén

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének ..2020 (.....) önkormányzati rendelete

Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) számú rendeletének módosítása

Balatonfűzfő Város Önkormányzat 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) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró államigazgatási szervek és partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § (1) Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. mellékletét képező Szabályozási terv *e rendelet melléklete szerint lehatárolt területen hatályát veszti, helyébe az e rendelet melléklete szerinti szabályozási tervi részlet lép.*

2. § (1) E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

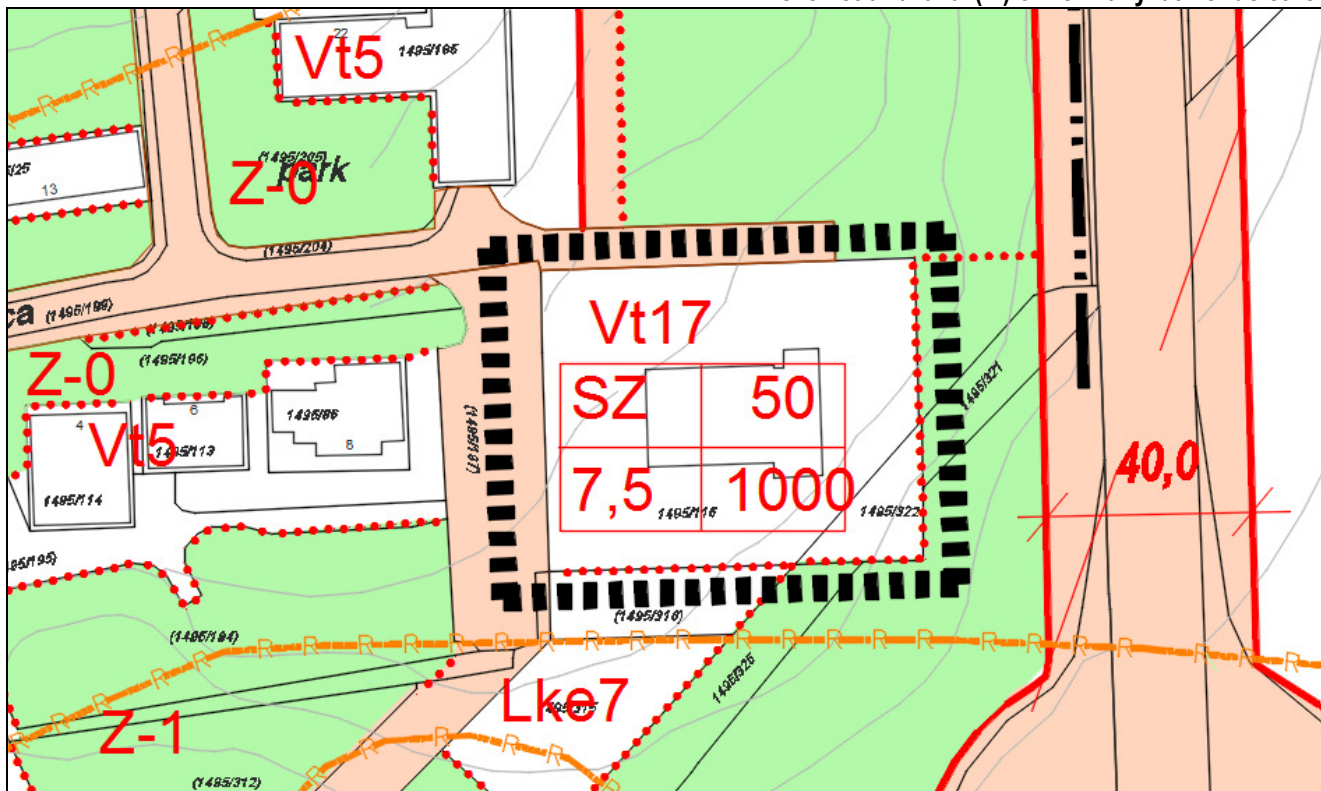
(2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Balatonfűzfő, 2020.

Szanyi Szilvia
polgármester

Soltész Attila
jegyző

Melléklet a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez



Szabályozási terv módosítás

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE

4.1. Településrendezési javaslatok

Javasolt településszerkezet, területfelhasználási rendszer

A módosítások során a Településszerkezeti terv módosítására nincs szükség, csak a Helyi Építési Szabályzat ill. annak 2. melléklete, azaz a Szabályozási terv módosul.



A hatályos Településszerkezeti terv

A módosítás területe egy tömb - az 1495/115 és az elkerített terület részeként az 1495/322 hrsz-ú telek, mely településközpont területi besorolásban fekszik. A területhasználat megfelel ennek, hiszen az 1495/115 hrsz-ú telken egy kereskedelmi funkciójú épület található, melyet bővíteni szeretnének.

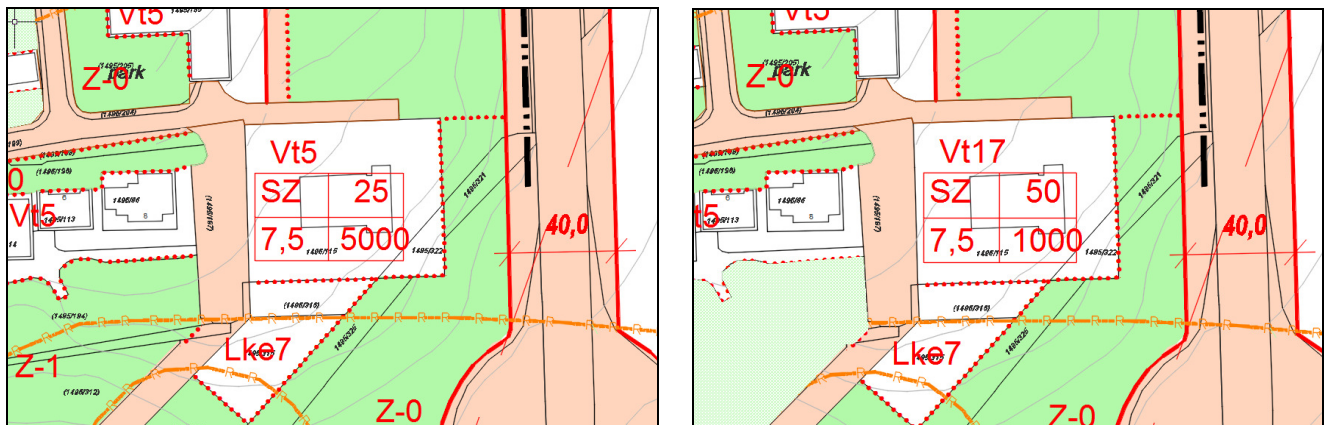
4.2. A változással érintett területek összefoglalója és összefüggései

A telek területe 4001 m², a rajta fekvő épület alapterülete 705 m². A beépítési mérték 17,6 %. A jelenleg hatályos Vt5 építési övezeti besorolás 25%-ot enged meg, de a tervezett bővítés ebbe nem fér bele. A tervek ugyan nem állnak még rendelkezésre, de az elképzelés szerint az épület észak, keleti és déli irányban is bővítésre kerülne, illetve a déli részen csak egy fedett, de nyitott tároló tervezett.

Az említett 1495/322 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonú, de már évek óta az 1495/115 hrsz-ú telekhez csatlakozik, de a cég tulajdonába kerülés - a vételi szándék ellenére sem valósult meg.

A tervezett bővítésnek a hatályos HÉSZ 1. mellékleteiben felsorolt és alkalmazott településközponti terület építési övezeti közül a Vt17 jelű építési övezet felel meg, mely 50 %-os beépítést enged meg, az épületmagasság maximuma megegyezik a Vt5 építési övezetben meghatározott 7,5 m-el és szabadonálló a beépítési mód. A kialakítható telekméret ugyan lehetőséget adna a megosztásra, a jelenlegi 5000 m² helyett 1000 m², de valójában az épületbővítés miatt ez nem lenne lehetséges. A zöldfelület mértéke a Vt17 építési övezetben ugyan alacsonyabb, 15 % a jelenlegi 45% helyett, azonban várhatóan a bővítés után is csaknem megmarad ilyen arányú zöldfelület. Az épületen és burkolaton kívüli terület ma is példaszerűen ápoltt, nyilvánvalóan ez a bővítés utána is így marad.

A módosítás során tehát az 1495/115 és 1495/322 hrsz-ú telek építési övezeti besorolása változik Vt5-ről Vt 17-re.



A hatályos és a módosításra kerülő szabályozási terv részlete

A HÉSZ 1. melléklete alapján a hatályos és a kérelmezett építési övezetek paraméterei az alábbiak:

Övezeti jel	beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható telekméret m ²	minimális zöldfelületi arány %
Vt 5	SZ	25	7,5	5000	45
Vt 17	SZ	50	7,5	1000	15

5. SZAKÁGI JAVASLATOK

5.1. Tájrendezési javaslatok

Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosítás a tájhasználatot, tájszerkezetet befolyásolja.

Természetvédelmi javaslatok

Védett vagy védelemre érdemes természeti érték a módosítással érintett területen nem található. Az országos ökológiai hálózat övezete, vagy Natura 2000 terület nem érinti a vizsgált területet.

Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok

A város nagy része tájképvédelmi területbe tartozik. A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület azonban nem fed rá a település ezen részére.

A hatályos HÉSZ és a Településképi rendelet vonatkozó előírásai azonban erre a területre is biztosítják a tájbaillesztési szabályokat.

Biológiai aktivitásérték változása

Miután új beépítésre szánt terület a módosítás során nem keletkezik, ezért a biológiai aktivitásérték szinten tartását nem kell igazolni.

5.2. Zöldfelületi rendszer fejlesztése

Meglévő és tervezett zöldterületeket a módosítás nem érint.

5.3. Közlekedési javaslatok

A módosítással érintett terület jelenleg beépítését és forgalmi helyzetét tekintve is beállt terület. Az Irinyi János utca és Fűz utca is kiszolgáló utcák, melyek egy beépített térség szélén helyezkednek el, átmenő forgalom nincs, a gépjármű célforgalom a lakótelekhez és a bővíendő kereskedelmi egységhez kötődik. A közterület szakaszok hossza és nyomvonalvezetés, valamint a geometria miatt a sebesség jellemzően alacsony 25 km/h alatti. A közterületek, különösen a

Fűz utca szélessége jelentős a forgalomhoz képest, az útpálya mentén számottevő a burkolt és részben burkolatlan felületeken történő parkolás, melyek az északabbra eső vegyes tömbökhöz kötődőnek. A Fűz utcai parkoló igény – az épületgépészeti üzletet is beleértve – kisebb, mint az utcai parkolási lehetőségek, sőt alapvetően a telkeken belül is lényegében megoldott a funkciókhoz kötődő parkolás. Az északabbra eső intézmények és úszótelkes lakóházak, illetve azok környezete inkább parkolóhely hiányos terület, ezért megjelenik időszakosan a Fűz utcában parkolás, de a távolság miatt ez kényelmetlen, így a Fűz utcában (sőt még az Irinyi utca üzlet előtti szakaszán is) mindig van parkolási lehetőség, a széles útpályán és jól megvilágított burkolt felületeken, a gyalogos közlekedés biztonságosan történik. Magának az épületgépészeti áruháznak a forgalma heti 3-6 (jellemzően naponta-kétnaponta 1) árufeltöltő kistehergépkocsi, illetve napi 10-30 vevői személygépkocsi folyamatosan elosztva munkaidőben.

A javasolt módosítással nyomán főként raktár bővítés történne, a jelenleg részben fedetlen külső meglévő tárolás is épületbe vagy tető alá kerülne. Ezzel várhatóan az árufeltöltési és a vevői forgalom kb. 30, illetve 15 %-al növekedhet maximálisan. A parkolás telken belül, de a közterületen így is biztosított. A város számára az üzlet működése és fejlődése előnyös, egyebek mellett közlekedési-forgalmi problémát sem okoz sem a jármű-, sem a gyalogos közlekedés tekintetében. A közterületi rehabilitáció (útburkolat felújítása, rendezett parkoló kiépítése, akadálymentes járda szakaszok kiépítése) a módosítás esetén is megvalósítható a közterületen, a Fűz utcai parkolók nap közben az üzletet, éjjel a távolabbi lakóházakat koncentrált parkolóként kiszolgálhatják.

Összefoglalva a településrendezési eszközök tervezett módosítása a település közlekedési hálózatának változtatásával nem jár. A forgalom jellege, összetétele a módosításokkal jelentősen nem változik, csupán lokális és kismértékű forgalomművelésekkel lehet számolni.

A módosításoknak a közlekedési hálózatra nincs érdemi hatásuk, a forgalomművelés minimális.

A hatályos tervhez készült közlekedési alátámasztó munkarészek kiegészítése nem szükséges (lásd 1.6 fejezet).

5.4. Közművesítési javaslatok

A településrendezési eszköz jelen módosításával a hatályos tervhez képest nem nő a beépítésre szánt területek nagysága, a fejlesztendő telek már beállt, közművesített terület, a beépíthető szinterület mértéke ugyan változik, de a többlet közmű igény minimális (raktár világítás, fűtés) a kapacitások rendelkezésre állnak.

A hírközlési rendszerek, adattovábbítás stb. hálózatai és fejlesztési lehetőségei megfelelően rendelkezésre állnak, ezekre vonatkozóan semmilyen korlátozást nem jelent a tervmódosítás.

5.5. Környezeti hatások és feltételek

A módosítás során a helyi építési szabályzat módosul, egy kisebb településközpont besorolású beépített tömbben a meglévő, kereskedelmi funkciójú épület bővítése tervezett, ezért a jelenlegi beépítési mérték 25%-ról 50 %-ra nő.

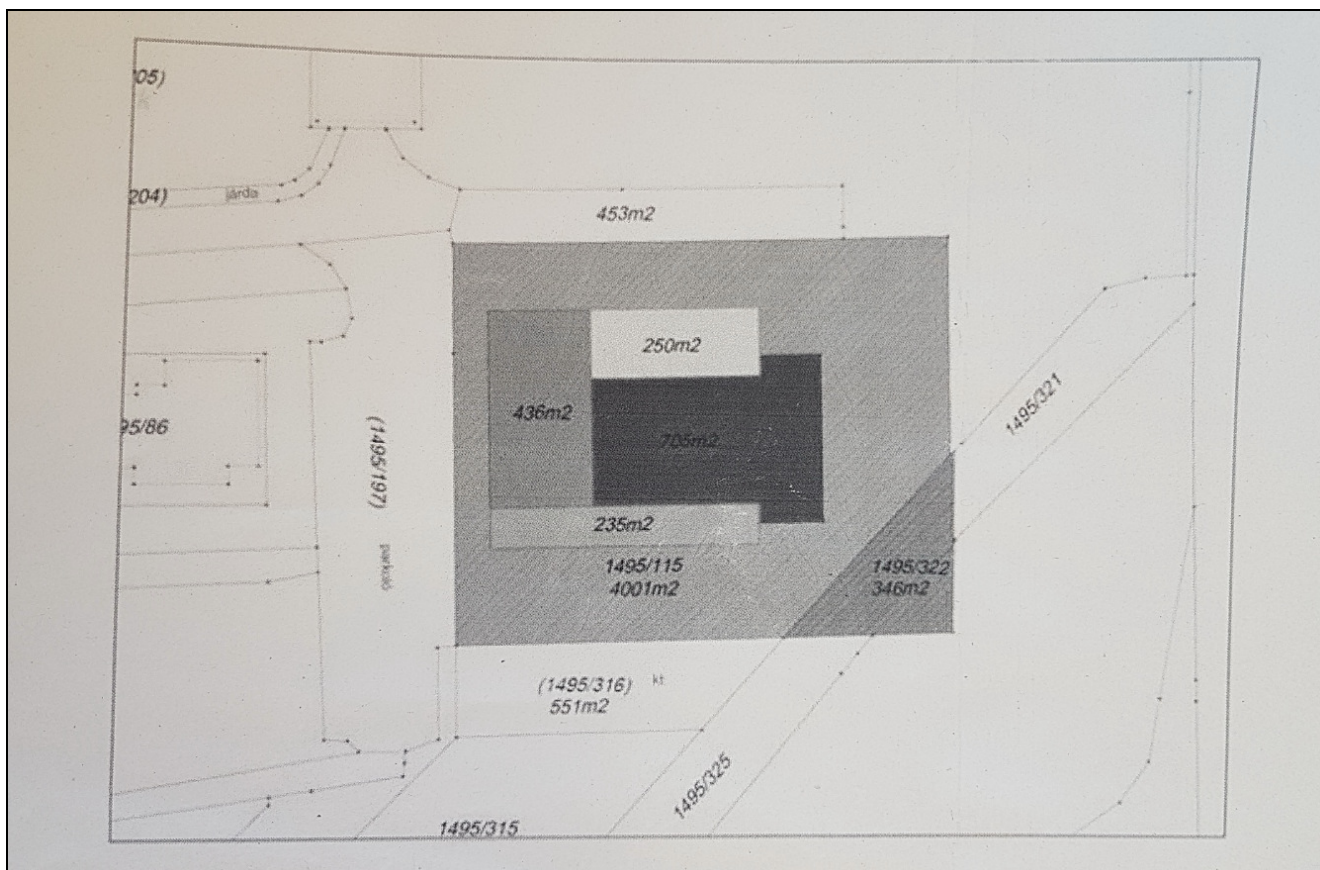
A módosításnak a környezetminőségre káros hatása nem lesz. A hatályos helyi építési szabályzat 15.§-a tartalmazza azokat a környezetvédelmi előírásokat, melyek betartása garanciát nyújtanak arra, hogy a módosítással érintett területen környezetre káros hatású létesítmény ne épülhessen.

A fentiek alapján a helyi építési szabályzat módosításához külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálat lefolytatása nem indokolt, ezt a mellékletben található Képviselő-testületi határozat is tartalmazza.

6. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A 4.2. fejezet részletesen bemutatja a szükséges HÉSZ módosítást és a korábbihoz képest történő változását.

Beépítési terv a jelen tervfázisban még nem áll rendelkezésre. Az épület bővítésre még csak egy vázlatot bocsájtott a terület tulajdonosa a tervezők rendelkezésére, mely az alábbi:



Az előzetes vázlat alapján látható, hogy a tervezett épületbővítés 686 m², mely csaknem akkora, mint a jelenlegi épület, a déli részen jelölt 235 m²-es területet fedett, nyitott tárolóként tervezett kialakítani.

7. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Balatonfüzfő területére a hatályos településrendezési eszközök alátámasztó munkarészeként 2017. októberében készült Örökségvédelmi Hatástanulmány. A jelen módosítás során ennek kiegészítése nem szükséges. A módosítás tágabb környezetében sincs műemlék, műemléki környezet. Régészeti területet nem érint a módosítandó terület.

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat
Főépítész feljegyzés



Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-910 Fax: 06/88 596-901
e-mail: jegyzo@balatonfuzfo.hu

K I V O N A T

Készült: Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. július 23-án tartott **rendkívüli, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből.

157/2020. (07.23.) Kt. határozat

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

1. Balatonfüzfő Város Önkormányzata támogatja a Celsius-Therm Kft kérelmét, a Helyi Építési Szabályzat módosítása kapcsán a 1495/115 hrsz-ú telek övezeti besorolásának módosítására vonatkozóan.
2. Előzetesen nem tartjuk szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását, mivel a meglévő beépítés bővítése a környezetre káros hatással nem lesz.
3. A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a kezdeményezőnek kell vállalnia.
4. A Képviselő-testület utasítja a polgármester, a partnerségi egyeztetés lebonyolítására valamint a véleményezési eljárás lefolytatására.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

Balatonfüzfő, 2020. július 23.

A kivonat hitelül:


Csöndör-Hegedüs Edina
igazgatási ügyintéző



Bárdosi Andrea részére
vezető településrendező tervező
Város és Ház Bt
Budapest
Várna utca 12-14.
1149

Tárgy: Feljegyzés Balatonfűzfő Helyi Építési Szabályzatának módosításához , a Celsius Therm Kft által kért HÉSZ módosítás az 1495/115 hrsz-ú telket érintően

Tisztelt Vezetőtervező Asszony!

A tárgyi tervezési munkához a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban TFR) 3/A.§ (1) bekezdése alapján felhasználható a 2016-ban a Településfejlesztési Koncepcióhoz (MV) illetve a Településrendezési eszközök felülvizsgálatához készült Megalapozó Vizsgálat (MV).

A TFR 3.§ (2) bekezdés értelmében a MV tartalmát a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével kell aktualizálni.

A 157/2020. (07. 23.) számú Képviselő-testületi határozatban szereplő módosítással kapcsolatban véleményem szerint csak a releváns városrendezési vizsgálatokat szükséges elvégezni. Nem szükséges a TFR 1. melléklet szerinti azon vizsgálatok elvégzése, melyek a teljes város területére vonatkoznak illetve a vizsgált szempontokat nem befolyásolják.

A módosítás alátámasztó munkarészeit értelemszerű részletezettséggel kérem kidolgozni.

Balatonfűzfő, 2020. augusztus 14.

Tisztelettel:



Hornyák Attila
Balatonfűzfő Város Főépítésze