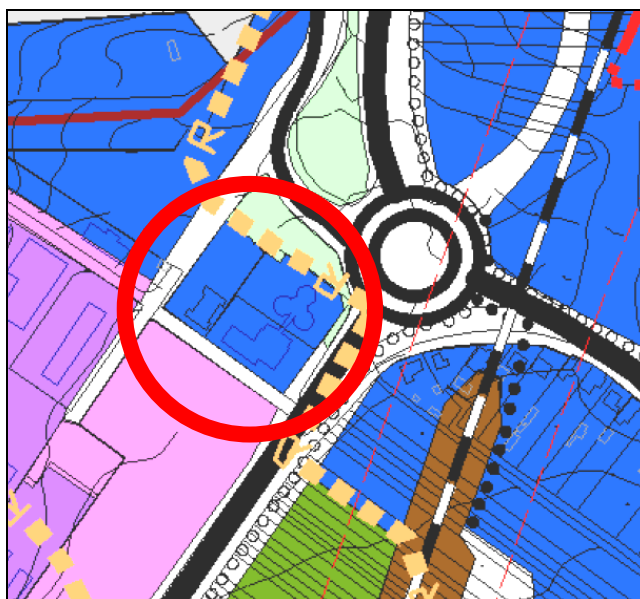


BALATONFÜZFŐ
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
(Az 1491/1-2 és az 1492/1 hrsz-ú telkekre vonatkozóan)

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



Budapest, 2016. december

BALATONFÜZFŐ

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

(Az 1491/1-2 és az 1492/1 hrsz-ú telekre vonatkozóan)

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

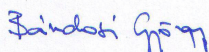
A 314/2012. (XI.8.) Korm. rend 41.§ szerinti egyszerűsített eljáráshoz

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



Városrendezés :	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt. Város és Ház Bt.
Közlekedés, közmű:	Nagy Szabolcs	Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Marton Béla polgármester

Főépítész: Hornyák Attila

Budapest, 2016. december

TARTALOMJEGYZÉK**I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK****II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

A Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK**

Balatonfűzfő Város Önkormányzata a Város és Ház Bt.-t bízta meg jelentésvizsgálattal a hatályos településrendezési eszközök készítőjével.

Balatonfűzfő Szabályozási Tervét 2005 márciusában fogadta el Balatonfűzfő Város Képviselő-testülete a 11/2005.(III.31) sz. rendelettel. Több Településrendezési tervi módosítás került jóváhagyásra az elmúlt években, melyek egységes szerkezetbe kerültek az elmúlt évben, Közben elkezdődött a településrendezési eszközök felülvizsgálata, melynek keretében elkészült a Megalapozó Vizsgálat és a Településfejlesztési koncepció, jelenleg véleményezés alatt van a két dokumentum. Jelen módosítás sürgősebbé vált, így egyszerűsített eljárással kerül véleményezésre.

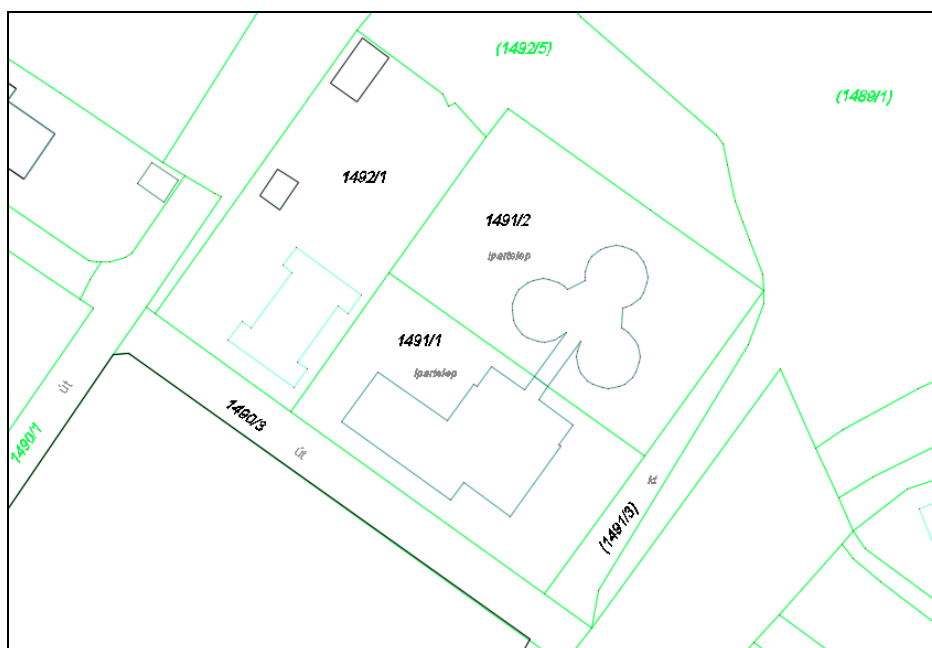
A módosítás célja:

A 71-es út menti korábbi vízmű (ún. „N” telep) terület településközpont vegyes terület Vt 17 építési övezetében a beépítési paraméterek emelése, az övezetre vonatkozó előírások módosítása és a meglévő épületrész javasolt helyi védelmének törlése.

A módosítás várható hatása:

A volt vízmű épület teljes bontásával a városközponti elhelyezkedéshez méltó kereskedelmi létesítmény elhelyezhetőségét szükséges biztosítani. A beépítési paraméterek emelését indokolja a városközponti elhelyezkedés, a jelenleg még hiányzó városközpont egyik meghatározó eleme lehet a megvalósuló létesítmény.

A munka a Mapinfo 8.0 térinformatikai szoftverrel került feldolgozásra, az Megbízó Önkormányzattól kapott 2016-os állapotú földhivatali alaptérképre.



Földhivatali alaptérkép a módosítással érintett terület határával

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testületének .. /2016 (.....) önkormányzati rendelete

Balatonfűzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 11/2005 (III.31.) 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 és Szabályozási Tervéről szóló 11/2005. (III.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet.) mellékletét képező Szabályozási terv e rendelet 1. sz. mellékletén a szabályozott terület határa által jelölt részterületekre vonatkozó normatartalma helyébe e rendelet 1. sz. melléklete szerinti normatartalom lép.

2. § (1) A Rendelet 7.§ (5) bekezdés táblázata helyébe az alábbi táblázat lép:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK						
övezeti jele	beépítés módja	legnagyobb beépítettség %	épületek max. építmény-magassága (m)	legkisebb területe m ²	max. szintter. mutató*	minimális zöldfelületi aránya %
Vt1	SZ	50	10,5	3000	2,4	20
Vt2	SZ	30	6,0	1000	0,8	30
Vt3	SZ	25	4,5	3000	0,6	40
Vt4	SZ	30	9,0	1000	1,2	30
Vt5	SZ	25	7,5	5000	1,2	45
Vt6	SZ	25	12,5	5000	1,6	45
Vt7	SZ	20	7,5	5000	1,2	40
Vt8	SZ	25	5,5	2000	0,6	45
Vt9	SZ	25	4,5	1000	0,6	45
Vt10	SZ	30	4,5	500	0,8	40
Vt11	SZ	30	6,0	800	0,8	40
Vt12	O	30	6,0	800	0,8	40
Vt13	O	25	5,5	700	0,8	45
Vt14	SZ	30	13,5	2000	1,2	30
Vt15	SZ	20	7,5	5000/1 ha	0,45	50
Vt16	SZ	15	7,5	4000	0,45	50
Vt17	SZ	35 50	5,5 7,5	1000	1,0 1,3	30 15
Vt18	SZ	25	7,5	1 ha	1,0	30
Vt19	SZ	15	12,5	1 ha	1,0	30
Vt20	SZ	50	7,5	400	1,0	20
Vt21	SZ	30	6,0	100	1,5	40

SZ - szabadonálló beépítés * - az összes bruttó szintterület és a telekterület hányadosának maximuma

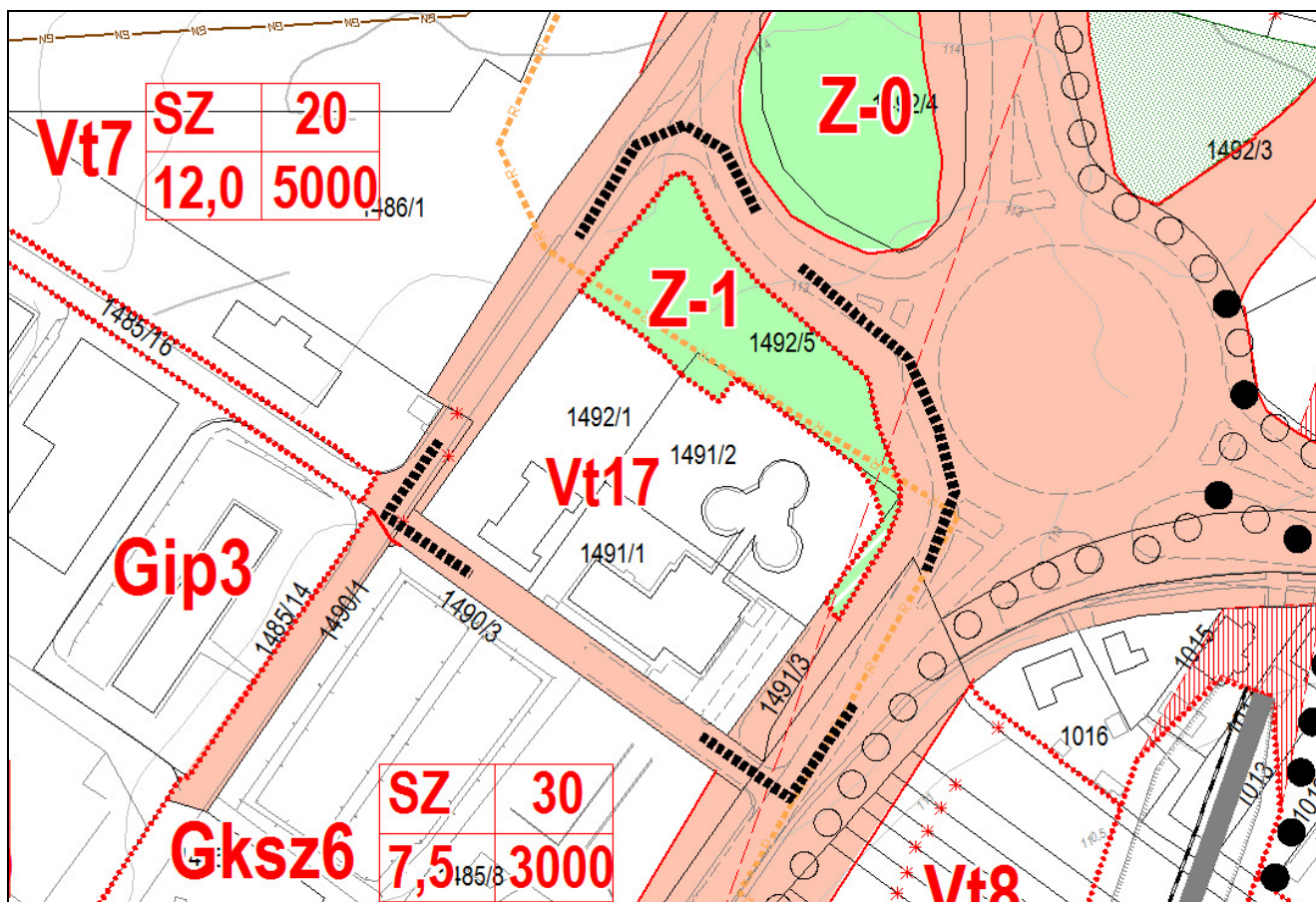
- 3. § (1)** E rendelet - az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szervezetnek történt közlést követő 5. napon, de legkorábban a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 7.§ (13) bekezdése.

Balatonfűzfő, 2017.

Marton Béla
polgármester

dr. Takács László
jegyző

1. melléklet a ../2017. (...) önkormányzati rendelethez



A Szabályozási terv módosítása

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKOLÁSA

A módosítással érintett terület a 71-es út menti korábbi vízmű tömbje, mely az 1491/1, 1491/2, 1492/1 és az 1492/5 hrsz-ú telkeket foglalja magába. Az 1491-2 hrsz-ú ingatlanokon található a volt vízmű, melynek vízgazdálkodási funkciója már korábban megszűnt (a vízjogi engedély módosítása megtörtént), ezért a két telket, két ütemben sorolta át az önkormányzat településközpont vegyes területbe. Először a már funkció nélküli jellegzetes kör alaprajzú épületrészt a 2013-ban történt módosítás során Településközpont vegyes területbe, Vt17 jelű övezetbe minősítette át az Önkormányzat, majd a tavalyi évben a másik telekrészt (ma már két külön telek) a szomszédos 1492/1 hrsz-ú telekkel együtt azonos építési övezetbe sorolta. Azóta a telekalakítás is megtörtént, a leválasztott 1491/2 hrsz-ú terület az 1491/3 hrsz-ú útról közelíthető meg.



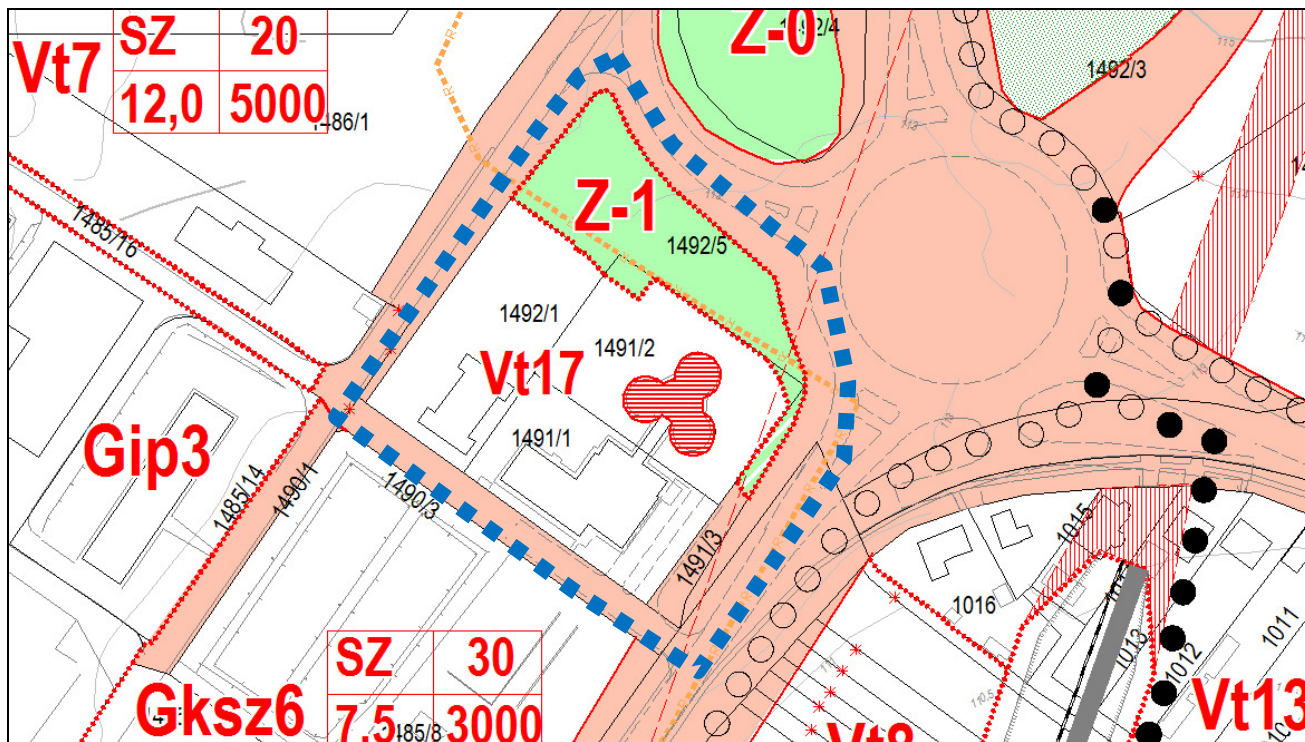
A volt vízmű területe a 71-es út felől



A vízmű terület megközelítése – Vízmű utca



Üzemi épület és a telek bejárata



Hatályos Szabályozási terv az érintett tömb lehatárolásával

A feleslegessé vált funkció teljes megszűnése okán indokolt volt egy korábbi módosításnál az önkormányzati tulajdonú telek Városközpont közeli helyzeténél fogva a Településközpont vegyes területi besorolása és annak megfelelő hasznosítás már a teljes korábbi vízmű területre. A még meglévő, de már részeiben bontásra került üzemi épület tekintetében az eredeti elképzelés az volt, hogy a jellegzetes, ma már külön hrsz-on található hengeres jellegű épületrész megmarad, azt hasznosítják és ennek megmaradását a HÉSZ is előírta a HÉSZ 7.§ (13) bekezdésében.

„7.§ (13) A Vt17 jelű építési övezetben telekalakítás, építési munka csak az övezet területének a vízmű teljes területére kiadott vízjogi üzemeltetési engedélyből történő törlése után lehetséges. A meglévő, használaton kívüli vízmű épület épülete megtartandó, átalakítása, felújítása a 42.§ (7) bekezdésben foglalt előírások szerint lehetséges. „

A HÉSZ illetve szabályozási terv a hengeres épületrész helyi védelmét is javasolta.(A javaslat a szabályozási tervre rákerült, azonban a HÉSZ Függelékében található Helyi védelemre javasolt épületek kiegészítése elmaradt.). A részbeni üzemi berendezések bontása során azonban az épület tartószerkezete megsérült, így az épület helyreállítása, bővítése már gazdaságosan nem oldható meg, bontása elkerülhetetlenné vált. Ennek megfelelően a megtartásra vonatkozó előírás és a helyi védelem javaslatát törölni szükséges a HÉSZ-ből illetve a szabályozási tervről. Az említett előírás első mondata sem aktuális, mert a vízjogi engedély módosítás már évekkel ezelőtt megtörtént, így az előírás törlése indokolt.

A Vt 17 jelű építési övezet jelenlegi paraméterei a hatályos HÉSZ szerinti az alábbi:

Beépítési mérték:	35 %
Max. építménymagasság:	5,5 m
Max. szintterületi mutató:	1,0.
Minimális zöldfelület:	30 %
Kialakítható telekméret:	1000 m ² .

A hatályos HÉSZ alapján a korábbi vízmű telke, megosztásra került, így a még összefüggő épület két hrsz-on , az 1491/1 és 1491/2 hrsz-on található. Mellettük ugyanebbe az övezetbe tartozik a földszintes telephely és lakóépülettel beépített 1492/1 hrsz-ú telek. A várható fejlesztéssel az előbbi telkek újra összevonásra kerülnek. A legújabb elképzelések szerint a telken kiskereskedelmi létesítmény létesítése várható, melyhez a parkolás a telken megoldható. Megközelítés nem változik, a 71-es útról nyíló 1490/3 hrsz-ú útról lehetséges. A korábbi zöldterületi kijelölés miatt a két telek Vt17 építési övezetbe tartozó együttes területe kb. 4030 m².

A Vt 17 övezet módosuló paraméterei:

Beépítési mérték:	50 % (módosul, jelenleg 35 %)
Max. építménymagasság:	7,5 m (módosul, jelenleg 5,5 m)
Max. szintterületi mutató:	1,3 (módosul, jelenleg 1,0)
Minimális zöldfelület:	15 % (módosul, jelenleg 30 %)
Kialakítható telekméret:	1000 m ² .

A jelen módosítás csak a HÉSZ 7.§ (2) bekezdés táblázatában található Vt-17 jelű építési övezet beépítési paramétereinek módosítására és a HÉSZ 7.§ (13) bekezdésének törlésére vonatkozik. A Szabályozási terven az 1491/2 hrsz-ú telken lévő épületről törlésre kerül a helyi védelmi javaslat jel más módosítás nem történik.

A fenti módosítások településképi, tájképvédelmi szempontból jelentős változást nem okoznak, mivel a terület szomszédságában ennél nagyobb vagy ugyanekkora építménymagasságú építési övezetek helyezkednek el (Vt 7 építési övezet 12,0 m, Gksz6 építési övezet 7,5 m, Vt 18 építési övezet 7,5 m.)

A módosítás a hatályos Településrendezési eszközökhöz készült Közlekedési, Tájrendezési, Környezetvédelmi, Közművesítési és Hírközlési alátámasztó munkarészek kiegészítését nem igényli, örökségvédelmi érdekeket sem érint.

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonfűzfő Helyi Építési Szabályzatának módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 45.§ (2) bekezdése szerint, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével készült. A tervmódosítás összhangban van a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénnyel és egyéb vonatkozó törvényekkel, rendeletekkel.

Budapest, 2016 december 06.



Bárdosi Andrea

Vezető településrendező tervező, TT/1 01-4073