



Balatonszemes Község Önkormányzatának Polgármesterétől

8636. Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23.
Tel: 84 / 560 – 902. Fax: 84 / 360 – 282

Üisz: Bsz/255/2021

Előterjesztés

Készült : A Balatonszemes Községi Önkormányzat 2021. szeptember 15. napján tartandó ülésére

Tárgy: Balatonszemes község Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A B.SZEM-ES Kft 2020. 12.16-án kelt levelében kérelmezte a tulajdonában álló, Ady Endre utca 6-8. sz. alatti 188/6 hrsz-ú telekre (a volt Lidó kemping maradék területe) vonatkozóan a Helyi Építési Szabályzat módosítását, majd ehhez 3 másik kérelem is kapcsolódott, melyből az egyik módosítás nem került véleményezésre, meghíúsulás miatt.

A véleményezési dokumentáció 3 módosításra készült el, a 44-45/2021. (V.10.) ill. az 50/2021. (V.10.) sz. polgármesteri határozat alapján. A módosítások a következők:

1. módosítás A 188/6 hrsz-ú telken (volt Lidó kemping nyugati része) üdülő és lakás funkció elhelyezésének, továbbá ezek arányának biztosítása a Helyi Építési Szabályzatban. Szükséges továbbá a telken a gyalogos átjárás biztosítása a telek keleti és nyugati oldalán.

2. módosítás: A HÉSZ üdülőterületeire vonatkozó 8.§ (4) bekezdésben a beépíthető telekszélesség min. 12 m-es méretének csökkentése. A módosítás a Bánk Bán utca Üh1 építési övezeteiben található néhány beépítetlen telek esetén merült fel.

3. módosítás: A 1094 és a 1095/1 hrsz-ú telek közös telekhatárán lévő övezethatár áthelyezése.

A Véleményezési tervdokumentáció elkészült és kiküldésre került július közepén.

A beérkezett vélemények a módosítást nem kifogásolják, csak az Állami főépítésznek voltak kisebb észrevételei ill. a 2. módosítást szakmailag nem támogatta.

A mellékelt táblázatban a tervezők összefoglalták a véleményeket és az észrevételekre választ is adtak. A véleményezési eljárást Képviselő-testületi döntéssel kell lezárni.

A **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 3/2017. (II. 20.) önkormányzati rendeletben foglalt szabályok alapján lezajlott a partnerségi egyeztetés. Lakossági fórumot a **546/2020. (XII.2.) Kormányrendelet 2.§ (2) pontja** alapján elektronikusan is le lehet folytatni, ezért itt is így történt.

A partnerségi véleményezés alatt partnerektől írásos vélemény nem érkezett.

A partnerségi egyeztetést Képviselő-testületi határozattal kell lezárni.

Az önkormányzat megkereste a környezetvédelemért felelős szerveket, hogy nyilatkozzanak arról, hogy a tárgyi módosítás tekintetében szükségesnek tartják-e az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdés alapján a módosítások tekintetében külön **környezeti értékelés elkészítését** és környezeti vizsgálat lefolytatását. A megadott határidőig beérkezett vélemények nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. Ezt a véleményezést is Képviselő-testületi határozattal kell lezárni.

Határozati javaslat:

Balatonszemes község Önkormányzat Képviselő-testületének
./2021. (.....) számú határozata:

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete A helyi építési szabályzat 10. módosítása tekintetében

1. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a módosítással kapcsolatban a Partnerektől észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárult,
2. a beérkezett véleményeket, az arra adott válaszokkal együtt elfogadja, így a 2-es módosításra adott Állami főépítési szakmai vélemény ellenére az érintett 7 telek beépíthetőségének lehetőségét meg kívánja teremteni;
3. megállapítja, hogy a beérkezett vélemények figyelembevételével a tervezet alátámasztó munkarészeként a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség,
4. megállapítja, hogy a helyi építési szabályzat módosítás véleményezési szakasza lezárult;
5. gondoskodik a beérkezett véleményekkel és a környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről,
5. felkéri a tervezőt, hogy a módosítás jóváhagyandó és alátámasztó munkarészeit az Állami Főépítész észrevételeinek figyelembe vételével dolgozza át és készítse el a végső szakmai véleményezésre bocsájtandó tervdokumentációt;
6. a jelen döntéssel összhangban átdolgozott dokumentációt, az eljárás során beérkezett véleményekkel, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró Somogy Megyei Kormányhivatalnak.

Határidő: folyamatos

Felelős: Németh Kornélné polgármester

Balatonszemes, 2021. szeptember 8.


Készítette: dr. Szatmári Ibolya jegyző


Németh Kornélné
polgármester


**BALATONSZEMES TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEI MÓDOSÍTÁS VÉLEMÉNYEZÉSI
ELJÁRÁSÁBAN ÉS A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGE
TEKINTETÉBEN MEGKERESETT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK VÉLEMÉNYEI**

Államigazgatási szervek (és sorszámok)		Vélemények
1	Somogy Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda Állami Főépítész	Megállapítja, a tervezett módosítások az épített környezet védelmét biztosítják, arra jelentős környezeti hatással nincsenek, így a <u>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek</u> . Kéri a rendelettervezet pontosítani. Válasz: pontosításra kerül. Kéri a funkciókat külön választani, hogy egy épületben vagy csak lakó, vagy csak üdülő és az egyéb szolgáltató, vendéglátó funkció létesülhessen. Válasz: ez a funkció elhelyezés megkötés gazdaságtalan lenne, de realisan nézve a lakásokban is kevés lesz a ténylegesen ott lakó, így ennek nagy jelentősége nincsen. Kéri a mellékleteket külön számozni: Válasz: pótoljuk. A 2. sz. módosítást kéri tovább gondolni, szakmailag nem támogatja. Válasz: sok HÉSZ nem tartalmaz ilyen előírást, így a telekméret határozza meg az építhető épület méretet. Ha nem kerül módosításra 7 telek üresen marad, mely nem érdeke az önkormányzatnak, településképi szempontból sem szerencsés. Az sajnos nem reális, hogy valamelyik szomszéd megveszi a telket. A 3-as módosítással kapcsolatban észrevétele nincs.
2	Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Környezetvédelmi Osztály,	Ismerteti a vonatkozó jogszabályokat, a tervezett módosítások tekintetében a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	<i>Nem válaszolt</i>
4	Baranya megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (területi vízvédelmi hatóság)	<i>Nem válaszolt</i>
5	Országos Vízügyi Igazgatóság	<i>Nem válaszolt</i>
6	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	<i>Nem válaszolt</i>
7	Somogy Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (tűzvédelem, polgári védelem)	A véleményezésre megküldött módosított rendezési terv ellen tűz-, polgári védelmi és iparbiztonsági szempontból kifogást nem emel. <u>Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</u>
8	Somogy Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	Közegészségügyi szempontból a <u>környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek</u> , egyéb észrevételt nem tesz.
9	Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
10	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	<i>Nem válaszolt</i>
11	Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi, Felügyeleti Hatósági Főosztály	A módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel.
12	Somogy Megyei Kormányhivatal Műszaki, Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály	Megállapítja, hogy a módosítás a közúti hálózatot érdemben nem érint, kifogást nem emel.
14	Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	Régészeti és műemlékvédelmi szempontból kifogást nem emel, észrevételt nem tesz.

15	Somogy Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály,	<i>Nem válaszolt</i>
16	Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Erdészeti Osztály	Megállapítja, hogy a tervezett módosítások erdőterületet nem érintenek, észrevételt nem tesz.
17	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal	A módosítások honvédelmi érdekeket nem sértenek, észrevételt nem tesz.
18	Somogy Megyei Rendőr- főkapitányság	Észrevételt nem tesz.
19	Baranya Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	Megállapítja, hogy a módosítással gazdaságföldtani érdekek nem sérülnek, földtani veszélyforrások nem aktivizálódhatnak, <u>így nincs szükség olyan környezeti vizsgálatra</u> , amelyben földtan és ásványvagyon védelmet szolgáló külön vagy egyedi előírások szerepelnek.
20	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	A módosítás hírközlési érdekeket nem sért, kifogást nem emel.
21	Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály	<i>Nem válaszolt</i>
22	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály	Gyógytényező hiányában nem illetékes.
23	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	<i>Nem válaszolt</i>
24	Somogy Megyei Önkormányzat	<i>Nem válaszolt</i>

VÁLASZOK A BEÉRKEZETT PARTNERSÉGI VÉLEMÉNYEKRE

Fáy Krisztina balatonszemesi ingatlanulajdonos 2021. 08.15.

1. A település életében jelentősnek mondható minden HESZ módosítás. Ezt figyelembe véve az ezzel kapcsolatos tájékoztatásokat úgy lenne jó a településen élők számára közölni, hogy érdemben tudjanak hozzászólni.

Jelen tájékoztatás „kifüggesztésének” módja szerintem nem adott erre lehetőséget. Kérjük a kifüggesztés módját a jövőben megváltoztatni úgy, hogy időben értesülhessen minden ingatlanulajdonos a település ingatlanfejlesztési ügyeiről és élhessen véleményezési lehetőséggel.

Válasz: a kifüggesztés a helyben szokásos módon a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 3/2017 (II.20.) önkormányzati rendelet előírásai alapján történik.

2. A „Hirdetmény” első bekezdésének egyetlen mondata hibásan végződik.

Válasz: az elírás a módosítást nem befolyásolja

3. A Tájékoztató a tárgyalat terület pontos adatait is tartalmazó térkép/helyszínrajz nélkül nem értelmezhető. A hivatkozott - feltételezésem szerint- az ezt tartalmazó „véleményezési dokumentum” a mai napon (2021. augusztus 15.) a tájékoztatóban említett helyen („Balatonszemes honlapján a Hírek menüben”) nem volt található. Korábbi facebook bejegyzés szerint akkor sem.

Válasz: A véleményezési dokumentáció valóban lemaradt, pótlásra kerül, a partnerségi vélemények beadása meghosszabbításra került szeptember 06-ig.

4. A Tájékoztató által használt némely hivatali fogalmak (véleményezési dokumentáció, partnerségi vélemény, stb...) egy átlagos balatonszemesi ingatlanulajdonosnak/lakosnak nem érthetőek, ezért szerintem megtisztelő lenne a részükre ezeket magyarázattal ellátni.

Válasz: A jogszabályok sem közérthetőek, mégis ismerni kell őket. Nem szokott probléma lenni a településrendezési terv módosítására vonatkozó Hirdetmény szövegével.

5. A tárgyi Tájékoztató témái nagyobb lakossági érdeklődésre számíthatnának, ha *rendesen* lenne meghirdetve... Őszintén szólva a járványra való hivatkozással indokolt online véleményezés a témáról szóló megfelelő tájékoztatás hiánya miatt nem mondható korrektnek. Pl. nem derül ki sehonnán sem, hogy a kemping helyén pontosan mi épülne. Ami egyértelműen elérhető Balatonszemes honlapján az egy partmenti sétány terve. A Tájékoztatóban viszont tervezett üdülő és lakó funkcióról, valamint turisztikai fejlesztésről van szó...

Válasz: A véleményezési dokumentáció valóban lemaradt, pótlásra kerül, a módosítás részletei abban vannak.

6. Az 1.módosítással kapcsolatban: már a kiindulási alap sem szolgálja a település hosszútávú érdekeit a fenntartható fejlődést is figyelembe véve. Azaz nem lett volna szabad a kempinget „ingatlanfejlesztőknek” eladni. De ha már ez nagyon sajnálatosan megtörtént (...), akkor legalább a „fejlesztést” csak erős korlátozásokkal lenne szabad engedni, amihez a település vezetésének joga van! Pl. a szabad használatú partszakasz ne zsugorodjon se széltében se hosszában strandolásra alkalmatlan pár méterre (8,5m széles part a lakópark tövében?!) Magyarázatokkal ellátott helyszínrajz nélkül lehet, hogy nem jól értelmeztem...

Válasz: A kempinget nem az önkormányzat adta el. Az önkormányzat a fejlesztés fejében két parti lejáróhoz és egy parti telekhez is hozzájut.

7. A 2. módosítással kapcsolatban: Magyarázatokkal ellátott helyszínrajz nélkül nem lehet értelmezni, sem véleményezni...

8. A 3. módosítással kapcsolatban: Szemben az itt leírttal, a „módosítás hatásának” egészen biztosan nagy jelentősége van hiszen „megkezdődhet a terület beépítése”...

9. Megjegyzés: a júliusi testületi ülés jegyzőkönyvében olvastuk egy képviselő hozzászólását az ingatlan fejlesztőhöz, amelyben óvatosan kérdezgeti, hogy majd az utat helyre fogják-e állítani... Véleményünk szerint nem kérdezgetni kell, hanem szerződésben rögzíteni, hogy természetesen köteles a fejlesztő az utat (is) az eredeti állapotnak megfelelően helyreállítani!...

Válasz: A településrendezési szerződés megkötése folyamatban van.

A vélemény csak részben tekinthető partneri véleménynek, mivel a tervdokumentációt ismerete nélkül íródott. A partnerségi véleményezés lezárásakor a határozat 1. pontjára a javaslat:

"1. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a módosítással kapcsolatban a Partnerektől kifogásoló észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárult,"