BALATONSZEMES
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
(A 188/5 hrsz-ú telekre vonatkozóan)

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

Budapest, 2015. december

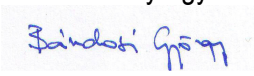
BALATONSZEMES
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
(A 188/5 hrsz-ú telekre vonatkozóan)

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

Generál tervező: **V á r o s é s H á z B t.**
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 Város és Ház Bt.
Bárdosi György Város és Ház Bt.



Megbízó: Balatonszemes Önkormányzata
Takács József polgármester

Főépítész: Nagy László

Budapest, 2015. december

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK
A Helyi Építési Szabályzat módosítása (rendelettervezet)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

I. BEVEZETÉS, ELŐZMÉNYEK

Balatonszemes Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2015 december 10-i ülésén döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról.

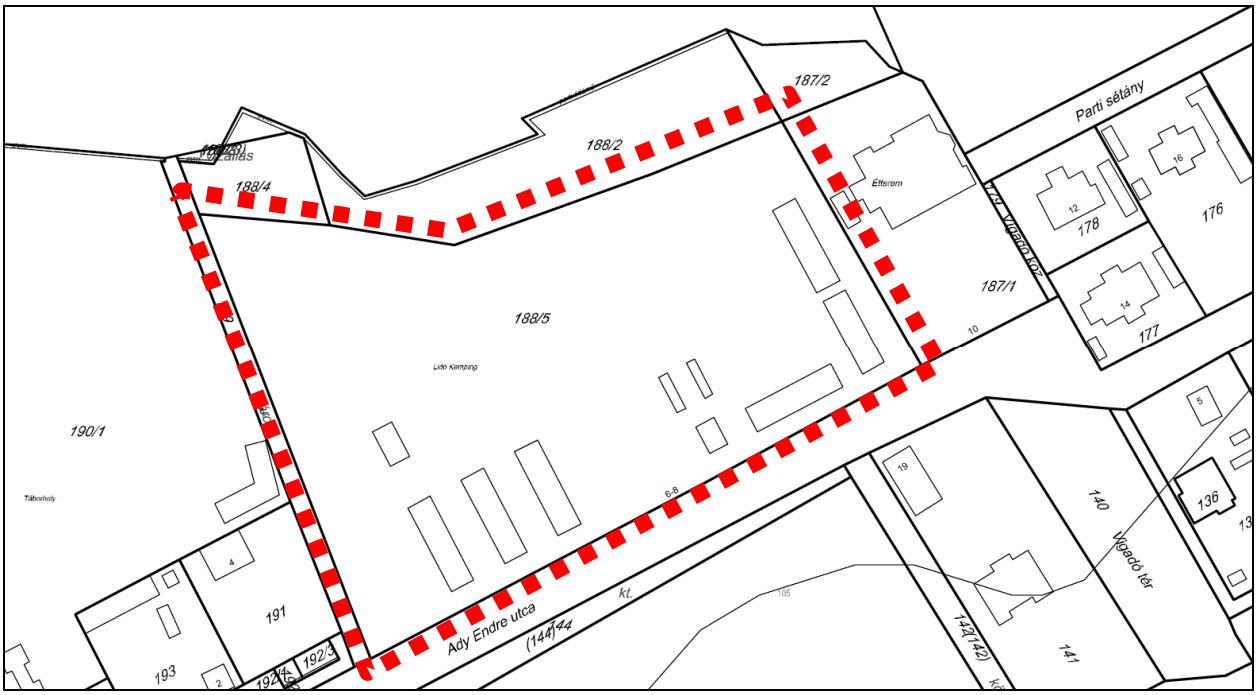
A módosítás célja:

A Vt-7 építési övezetben (188/5 hrsz-ú Lidó Kemping) a max. építménymagasság csökkentése 12,0 m-ről 6,0 m-re.

A módosítás hatása: A Vt-7 építési övezetben építhető épületek magassága legfeljebb két szintre csökken, mely településképi, tájképi szempontból egyaránt kedvező.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerint lehetőség van az ***ún. Egyszerűsített eljárás*** lefolytatására, ugyanis a módosítás során
„a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, ……,
c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”

Jelen tervdokumentáció az egyszerűsített eljáráshoz elkészített Véleményezési Tervdokumentáció.



Földhivatali alaptérkép a módosítással érintett terület határával

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének
../2015 (……..) önkormányzati rendelete
Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.)
önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőt rendeli el:

1.§ Balatonszemes Község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§ (2) bekezdés táblázata helyébe az alábbi táblázat kerül:

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZ	13,5	40	800	K	K
Vt2	O	5,5	40	450	K	K
Vt3	O	5,5	40	700	K	K
Vt4	IKR	5,5	40	500	K	K
Vt5	SZ	5,5	40	800	K	K
Vt6	SZ	8,0	30	1000	K	K
Vt7	SZ	~~12,0~~ 6,0	30	2000	K	K
Vt8	SZ	8,0	40	1000	K	K
Vt9	Sz	12,5	15	2000	K	K

2. § Záró rendelkezések

(1) E rendelet - az állami főépítész hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak és az érintett államigazgatási szerveknek 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.

Takács József
polgármester

Dr. Valkó Zsuzsanna
körjegyző

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKOLÁSA

Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 12/2010. (V.17.) rendelettel hagyta jóvá Balatonszemes Község önkormányzatának Képviselő-testülete. A Szabályozási terveket a Stadler Építésziroda készítette (Vezető tervező: Dr. Stadler József).
A HÉSZ-t módosító Településrendezési terv módosításra került sor 2012-ben, 2014 márciusában és novemberében. Előbbi kettő kisebb területekre, míg a 2014 novemberi módosítás a HÉSZ egy előírásának törlésére irányult.
2015-ben egy újabb módosítás csomag került véleményezésre, mely 2015-ben nem kerül még jóváhagyásra. A 2010 utáni módosításokat a Város és Ház Bt készítette.

A jelen módosítás csak a HÉSZ 7.§ (2) bekezdés táblázatában található Vt-7 jelű építési övezet építménymagasságának módosítására vonatkozik, azaz a 188/5 hrsz-ú Lidó Kempingben elhelyezhető építmények építménymagasságát kívánja az Önkormányzat csökkenteni a hatályos HÉSZ szerinti 12,0 m-ről 6,0 m-re.

A szabály törlésének szükségessége a kemping értékesítése miatt merült fel, ugyanis a hatályos tervben egy korábbi fejlesztés miatt került meghatározásra a 12,0 m-es építménymagasság, azonban a beígért nagyszabású fejlesztés elmaradt, az önkormányzat inkább alacsonyabb beépítést eredményező turisztikai fejlesztést szeretne megvalósítani a kemping területén.
A hatályos HÉSZ Településközpont vegyes területre vonatkozó előírásai az alábbiak:

„Településközpont vegyes terület.
7.§.[1]

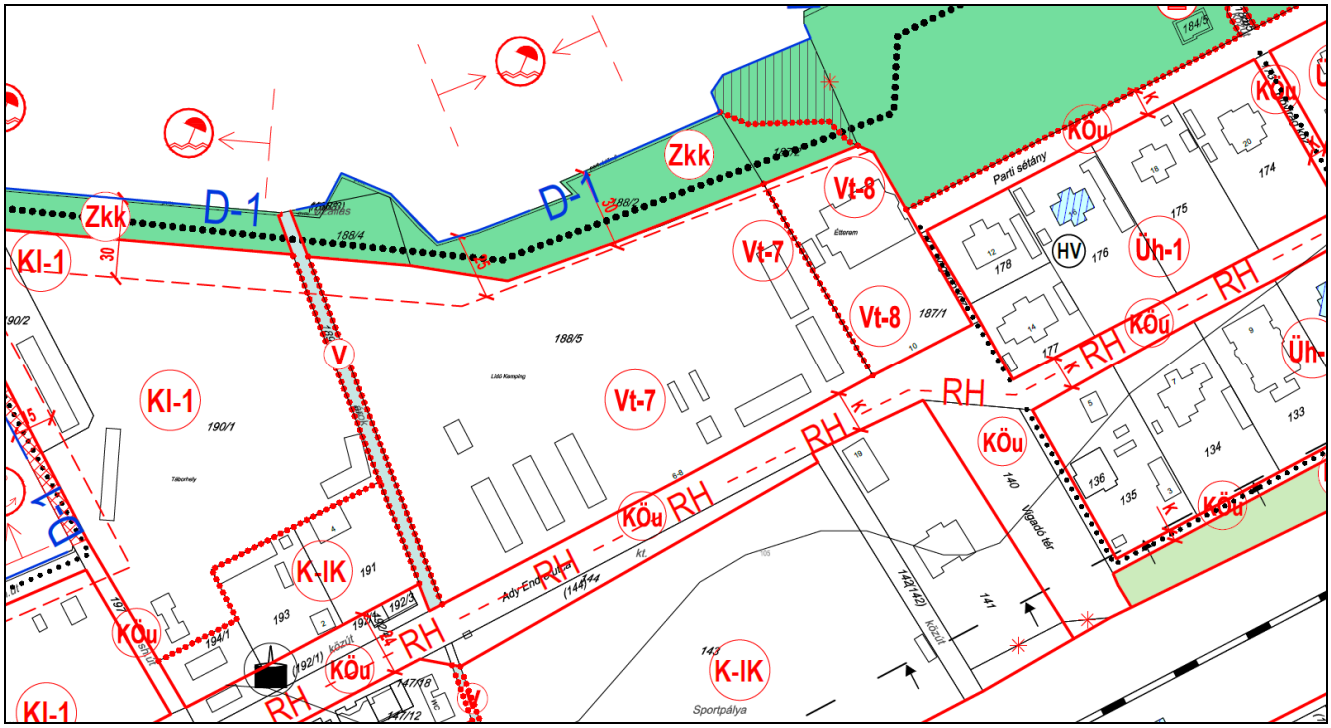
(1) A településközpont vegyes terület az igazgatási, oktatási, kereskedelmi, szolgáltató és lakó épületek elhelyezésére szolgál. Kivéve: Vt 7 és Vt 9, ahol lakóépület nem helyezhető el.[2]
(2) A szabályozási terven a terület jele : "Vt". A szabályozási terven Vt1-Vt9 jelű építési övezetek jelöltek, A beépítési mód , a legnagyobb építmény magasság, a beépítettség mértéke, és a minimális teleknagyság a következő :

Övezet jele	Beépítési mód	Építmény magasság max. m	Beépítettség max %	Legkisebb telekméret m2	Telekszélesség min. m	Telekmélység min. m
Vt1	SZ	13,5	40	800	K	K
Vt2	O	5,5	40	450	K	K
Vt3	O	5,5	40	700	K	K
Vt4	IKR	5,5	40	500	K	K
Vt5	SZ	5,5	40	800	K	K
Vt6	SZ	8,0	30	1000	K	K
Vt7	SZ	12,0	30	2000	K	K
Vt8	SZ	8,0	40	1000	K	K
Vt9	Sz	12,5	15	2000	K	K

(3) A legkisebb építménymagasság : egy szint
(4)A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a
(5) A településközpont vegyes területen (Vt) lakóépület, igazgatási épület, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, egyéb közösségi szórakoztató épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, sportépítmény, kivételesen nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, termelő kertészeti építmény építhető.
(6) A területen nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek számára.
(7) A -Vt1, Vt2, Vt3 jelű építési övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképbe, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.
(8) A Vt7-es építési övezetben az épületek között a Balaton felé az átlátást a telek utcai határvonaláról biztosítani kell. Az épületek tömegét, hosszát és szélességét ennek figyelembe vételével kell meghatározni. A terepfeltöltése sem telken

[1] A bekezdések sorszámozását pontosította a 3/2012 (III.19.) rendelet.
[2] Az utolsó mondattal kiegészítve: 13/2010 (VIIII.09) rendelettel. Hatályba lépés: 2010. augusztus 9.

belül, sem építési területen belül nem haladhatja meg a természetes terepszinttől számított 2 m-t. Az indokolt feltöltés is csak úgy valósítható meg, hogy azzal egyidejűleg a csapadékvíz elvezetésről saját területen belül gondoskodni kell."



Hatályos Szabályozási terv

A belterületi Szabályozási terv csak a Lidó Kemping területére határozott meg Vt-7 jelű építési övezetet, így más területet a módosítás nem érint. A telek szomszédjában kelet felé szintén településközpont vegyes terület Vt-8 jelű építési övezete, míg nyugat felé a 189 hrsz-ú árokkal határosan különleges idegenforgalmi területek (KI-1, K-IK) szabályozottak. A Balaton part felőli telkek a valóságban a kempinghez tartoznak, de zöldterületként, Z-kk övezetként kerültek meghatározásra. E szakasz közepén van kijelölve strand szakasz. A kemping a Kikötő utcáról nyíló Ady Endre utcáról közelíthető meg.
A Lidó kemping Balatonszemes turisztikailag frekventált területen található, a vasútállomástól kb 200 m-re, a kikötőtől csak 100 m-re. A 7-es főút 1 km-en belül elérhető, az M7 autópálya csomópontja 3,5 km-re található.

A kempingben meglévő épületek (faházak, recepció, büfé stb.) földszintes kialakításúak, a kemping környezetében sem található ennél magasabb beépítés.

A Lidó kemping területén található épületek

A szabályozási terven szabályozott szomszédos övezetek is csak 7,5 illetve 8,0 m építménymagasságot szabályoznak, így a kemping 12,0 m-es építménymagassága kirívóan magas a Balatonparti környezetben. A kemping Vt-7 jelű építési övezetének paraméterei (szabadonálló beépítési mód, max. 30 % beépítés, min. 2000 m2 telekméret, min, 40 % zöldfelület) vagy más előírásai nem módosulnak a Kt. Határozat értelmében. Az előkert mérete az 1. § (25) bekezdés alapján 6 m (meglévő beépítési vonal alapján) vagy min. 5 m. Változtatási igény nem merült fel.

Megjegyezhető azonban, hogy a település Helyi Építési Szabályzata a Településközpont vegyes területre vonatkozó előírások tekintetében is kissé elavult, a pár éven belül elkészítendő Településrendezési eszközök felülvizsgálatáig azonban még biztonságosan alkalmazható.
A módosítás során a hatályos Szabályozási terv módosítása nem indokolt. A módosítás során a megközelítés nem változik, a beépítés intenzitása csökken. A HÉSZ-ben a Vt-7 építési övezet építménymagassága mellett más előírás nem változik.

Az építménymagasság csökkentése településképi, tájképvédelmi szempontból egyaránt kedvezőbb állapotot hoz létre, mint a hatályos szabályozás.

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

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonszemes 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 megállapításról szóló módosított 2000. évi CXII. Törvénnyel és egyéb vonatkozó törvényekkel, rendeletekkel.

Budapest, 2015 december 15.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT/1 01-4073

MELLÉKLET

KIVONAT

Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
2015. december 3-i nyilvános ülésén készült jegyzőkönyvéből

276/2015. (XII.03.) sz. Képviselő-testületi határozat

Balatonszemes Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 188/5 hrsz-ú Lidó Kemping Vt-7 jelű építési övezetében az építménymagasságot 6,0 m-re kívánja csökkenteni, ezért ennek érdekében kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását.
Balatonszemes Önkormányzat Képviselő-testülete a Város és Ház Bt ajánlatát elfogadja és felkéri a polgármester, hogy rendelje meg a Helyi Építési Szabályzat módosítás munkáit és küldje meg az érintetteknek véleményezésre a fenti módosítást tartalmazó anyagot. A véleményezési eljárás a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Egyszerűsített eljárással történik, a terv az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázatával készül.
A Képviselő-testület a módosítás hatását nem ítéli jelentősnek, illetve tájképvédelmi, településképvédelmi szempontból egyértelműen pozitív hatása lesz az építménymagasság csökkentésnek, így a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti felhatalmazás alapján, előzetesen megállapítja, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása nem szükséges.

Felelős: Takács József polgármester
Határidő: azonnal

A kivonat hiteles:

Balatonszemes, 2015. december 16.

Önkormányzati Hivatal * Balatonszemesi Közös

Dr. Kelemen Csilla
vezető-tanácsos