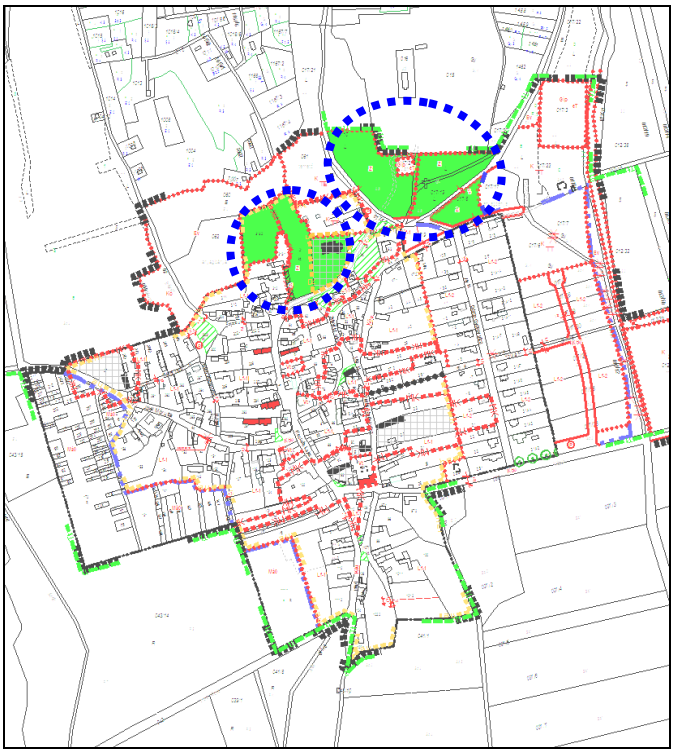
SZENTBÉKKÁLLA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓAN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljáráshoz



SZENTBÉKKÁLLA
HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA
A ZÖLDTERÜLETI ÖVEZETEKRE VONATKOZÓAN

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ
A 314/2012. (XI.8.) Kr. 41.§ szerinti Egyszerűsített véleményezési eljáráshoz

Generál tervező: **Város és Ház Bt.**
1146 Budapest, Abonyi utca 8.
Telefon/fax: 06-1-340-2382
varoseshaz@varoseshaz.hu
Ügyvezető: Bárdosi György

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

Településrendezés :	Bárdosi Andrea	Város és Ház Bt.
	Bárdosi György	Város és Ház Bt.
Munkatársak:	Tahi-Tóth Orsolya	Város és Ház Bt

Budapest, 2015. október

Megbízó: Szentbékkálla Önkormányzat,
Molnár Endre polgármester

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) módosítása (rendelet)
Szabályozási terv módosítása

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
A Helyi Építési Szabályzat módosításának indokolása

MELLÉKLET
Képviselő-testületi határozat

I. BEVEZETÉS

A Szentbékkálla településrendezési terv módosítás elkészítésével a Képviselő-testület a 2014-ben bízta meg cégünket.
Az akkori módosítás egyik sarkalatos feladata volt a zöldterületbe sorolt magánterületek besorolásának vizsgálata. A zöldterületek besorolásának megváltoztatására nem kerülhetett sor a Balaton törvény szabályai miatt, azonban a hatályos zöldterületek beépíthetősége differenciálásra került.

A jelenlegi módosítás célja az I/2015. (I.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv szerinti zöldterületek esetében a 2015 január 30. előtti hatályos tervi állapot szerinti övezeti besorolás visszaállítása.
A módosítás hatása: A zöldterületek övezeti besorolásának visszaállításával a zöldterületbe sorolt magántulajdonú telkek beépíthetők lesznek (az egyéb feltételek teljesülése esetén), az övezeti besorolásból adódó kártalanítási igények elkerülhetők lesznek..

A módosítás kezdeményezéséről és a partnerségi egyeztetés szabályairól a Képviselő-testület a 63/2015. (IX.24.) sz. Képviselő-testületi határozattal döntött (ld. a Mellékletben).

A 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 *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján* ***az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának*** *figyelembevételével készült és a Korm. rendelet szerinti* „***Egyszerűsített eljárás***" szabályai szerint kerül véleményezésre.

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Szentbékkálla Önkormányzata Képviselő-testületének …../2015. (…..) önkormányzati rendelete Szentbékkálla község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 12/2008. (XII.08.) önkormányzati rendelete módosításáról

Szentbékkálla 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.§ Jelen rendelet 1. melléklete a Szentbékkálla község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 12/2008. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. mellékletét képező R-3 jelű belterületi szabályozási terv helyébe kerül.

2. § A Rendelet 22.§ (2)-(4) bekezdése helyébe a következő bekezdések lépnek:

„(2) Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
- Z övezeti jelű zöldterület.

(3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.

(4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el."

3.§ (1) E rendelet 2015 ……..-én lép hatályba.

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

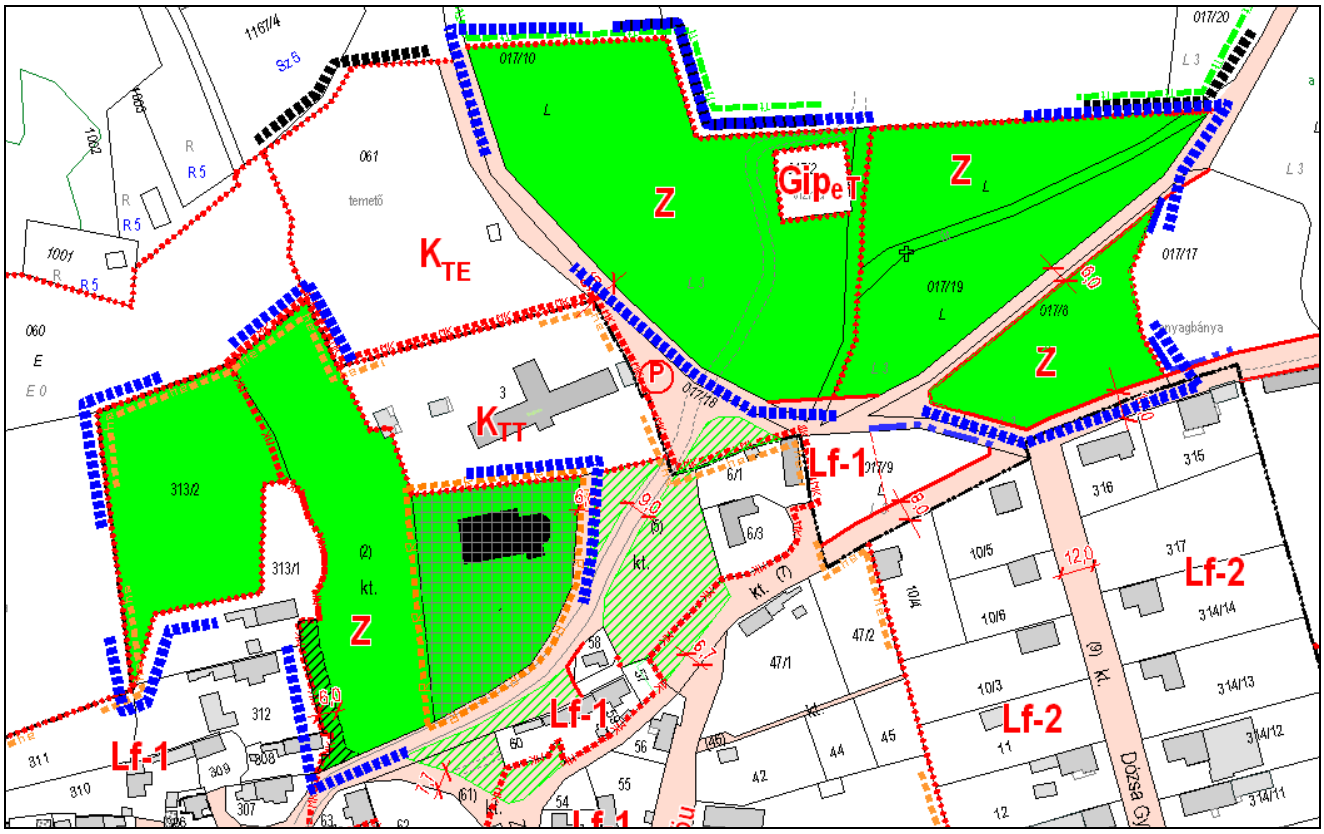
Molnár Endre
polgármester

Dr. Szabó Tímea
jegyző

A kihirdetés napja:

Dr. Szabó Tímea
Jegyző

1. melléklet a ../2015 (…) önkormányzati rendelethez

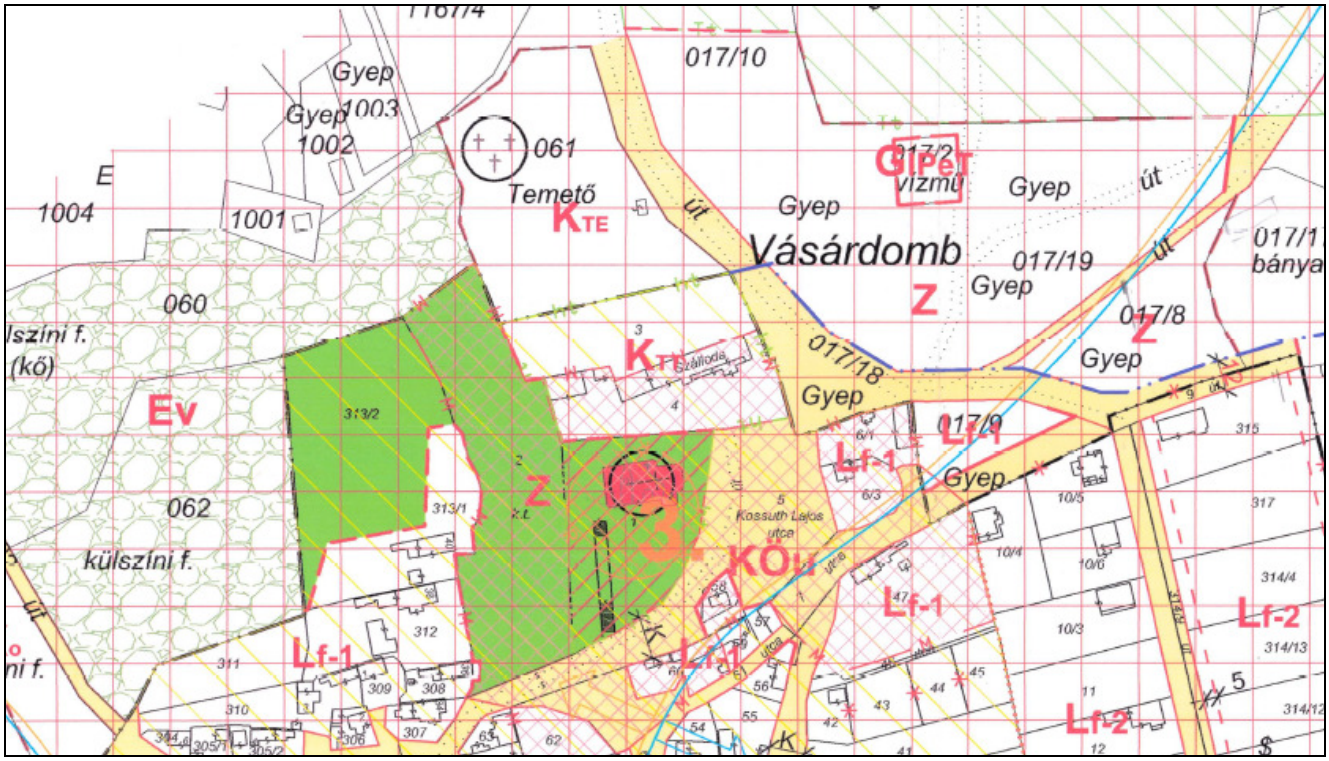


Az R-3 belterület szabályozási terv módosítása
(az egyeztetési anyag csak az érintett részletet tartalmazza, a végleges anyag a teljes tervlapot cseréli)

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A Helyi Építési Szabályzat módosításának indokolása

A Szentbékkálla településrendezési eszközei 2008-ban készültek. A Helyi Építési Szabályzat illetve a belterületi szabályozási terv módosítására került sor 2015 januárjában, melyet az önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2015. (I.30.) önkormányzati rendelettel fogadott el.
Az akkori módosítás egyik legfontosabb feladata volt a zöldterületbe sorolt magánterületek besorolásának vizsgálata. A zöldterületek besorolásának megváltoztatását szakmai szempontból támogatta volna több államigazgatási szerv is, azonban a Balaton törvény 6/B. § (2) b) pontja alatti feltétel miatt – „az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá" – a zöldterületi átsorolásra nem kerülhetett sor. Szentbékkálla teljes közigazgatási területe ugyanis a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területébe tartozik. Ennél fogva, míg a Balaton törvény előírása e tekintetben nem változik, ***a zöldterületek más terüeltfelhasználási egységbe sorolása nem lehetséges.***



Belterületi szabályozási terv 2008

A 2008-ban jóváhagyott Helyi építési szabályzat zöldterületekre vonatkozó előírásai az alábbiak voltak:

„Zöldterületek
22.§.

(1) A zöldterület az állandóan növényzettel fedett közterület (közkert, közpark).
(2) Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
– ***Z*** *övezeti jelű zöldterület.*
(3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
(4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.
(5) A zöldterületen bármilyen építmény csak úgy helyezhető el, hogy a kivágott fákat, növényzetet pótolni kell. Közterületen történő fakivágás esetén az azt követő pótlást tájhonos, lombhullató minimum 3-szor iskolázott példány telepítésével kell végrehajtani.
(6) A szabályozási tervlapok szerinti zöldterületeket más célra felhasználni nem szabad.

(7) Közpark zöldfelületi kialakítása előtt a területre vonatkozó kertépítészeti tervet kell készíteni, és a növényzet telepítését ez alapján kell kivitelezni.

(8) A meglévő és az újonnan létesítendő zöldterületek folyamatos fenntartásáról, esetenkénti felújításáról gondoskodni kell.

(9) A szabályozási terven jelölt, jelenleg más rendeltetésű területeken az eredeti rendeltetés megszüntetése után az előfásítást el kell végezni.

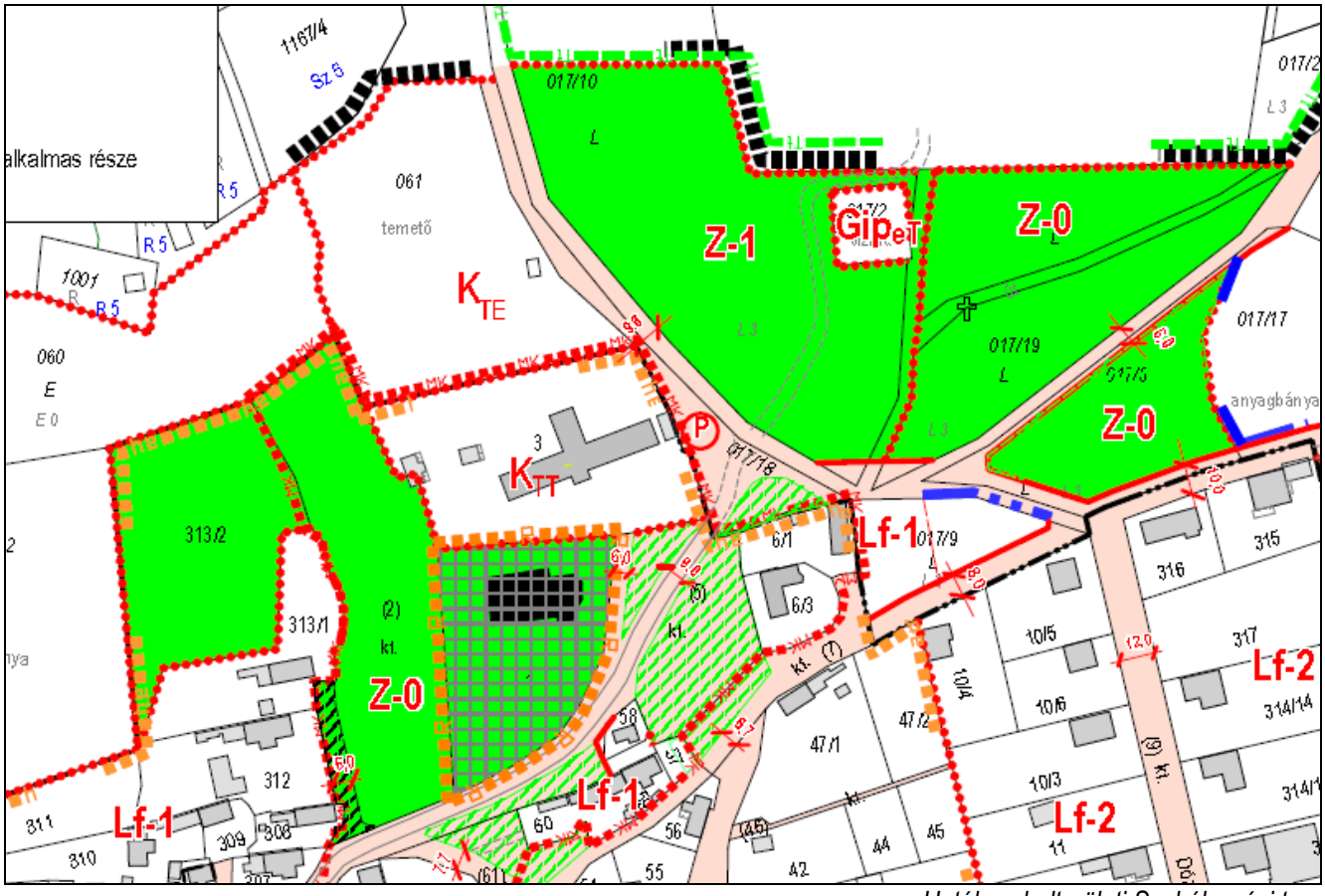
(10) A zöldterületeket csak rendeltetésszerűen szabad használni. Ettől eltérő ideiglenes használatra (előadás, vásár, majális, stb.) szóló engedélyt a polgármesteri hivatal jegyzője adja azzal a kikötéssel, hogy a kérelmező köteles biztosítani a zöldterület megóvását és az esetleg keletkező kárt megtéríteni, a használat során keletkezett szennyeződést eltakarítani.

(11) Közparkokban és zöldterületeken közművet építeni, rongálással járó közműkarbantartást végezni csak a jegyző előzetes engedélyével lehet. Kivitelező köteles az eredeti állapotot visszaállítani.

(12) Zöldterületeken, illetve azok sétaútjain járművel közlekedni és ott parkírozni, a gépjárműveket javítani és tisztítani tilos.

(13) Zöldterületeken elsősorban a tájra jellemző, lombhullató cserje- és fafajok telepítése lehetséges, a 4. számú függelékben található fajlista felhasználásával. A mellékelt növénylista bővíthető, de kifejezetten a tájegységre jellemző, a hazai flórát reprezentáló, lombhullató fajok alkalmazhatók. Közterületi növénytelepítésnél a tűlevelű örökzöldek dominanciája kerülendő."

A 2014-ben lefolytatott vizsgálatok és szakmai javaslatok alapján a hatályos zöldterületek a beépíthetőség szempontjából differenciálásra kerültek.



Hatályos belterületi Szabályozási terv

A jelenlegi módosítás célja az I/2015. (I.30.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv szerinti zöldterületek esetében a 2015 január 30. előtti hatályos tervi állapot szerinti övezeti besorolás visszaállítása.

Ennek oka az, hogy a nem beépíthető Z-0 övezetbe tartozó magántulajdonú telkek tulajdonosai részéről felmerült a kártalanítás igénye a korábban megengedett beépíthetőség eltörlése miatt.

A jelenleg Z-0 övezetbe tartozó telkek az alábbiak:

- a belterületi 1 hrsz-ú telek a templom telke, azaz beépített, műemléki, önkormányzati tulajdonú telek.
- a templom melletti 2 hrsz-ú közterület (önkormányzati tulajdon)
- a magántulajdonú 313/2 hrsz-ú telek, mely önálló útkapcsolattal nem rendelkezik, bár a szomszédos három lakótelek is csak a (2) hrsz-ú közterületen kialakult , burkolt úton közelíthető meg
- a külterületi, magántulajdonú 017/19 hrsz-ú legelő, - a Vásárdomb keleti része
- a külterületi magántulajdonú 017/8 hrsz-ú legelő



Magántulajdonú zöldterületbe sorolt telkek

A magántulajdonú zöldterületbe sorolt telkek tulajdonosai nehezményezik, hogy a zöldterületi övezetbe sorolt telkeik elvesztették az amúgy is kevés beépíthetőségüket (2 %) és egyikük ezért kártérítési eljárást is kilátásba helyezett.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete a kártérítések elkerülése érdekében úgy döntött, hogy visszaállítja a zöldterületek eredeti szabályozását, azaz a differenciált övezeteket (Z-0, Z-1) eltörli és a zöldterületeket az eredeti „Z" övezetként kívánja szabályozni.
Emiatt a HÉSZ zöldterületekre vonatkozó 22.§ alábbi hatályos előírásai hatálytalanításra kerülnek:

„(2) A Z0 jellel szabályozott zöldterületeken épület nem létesíthető. Elhelyezhetők a szabadidő eltöltését – a pihenést, játékot, sportolást – szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, továbbá köztárgyak.
(3) A Z-1 jellel szabályozott zöldterületeken a (2) bekezdés szerinti építmények és legfeljebb 2 %-os beépítéssel a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó épület is kialakíthatóak.
(4) A Z-1 jelű zöldterületen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el."

A fenti előírások helyett az eredeti – szó szerinti – előírások kerülnek vissza:

„(2) Zöldterület területfelhasználási kategóriájú területek:
***- Z** övezeti jelű zöldterület.*
(3) A zöldterületen a pihenést és a testedzést szolgáló építmény (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszótér, stb.), vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges épület, továbbá víz- és zöldfelületek, közművek helyezhetők el.
(4) A zöldterületen legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el."

A fenti módosítás nem igényli a hatályos tervhez készült szakági alátámasztó munkarészek kiegészítését.

MELLÉKLET

KŐVÁGÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8254 Kővágóörs, Petőfi u. 2.
Telefon: 87/464-017, fax: 87/563-013

K I V O N A T

Szentbékkálla Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. szeptember 24-én megtartott nyilvános testületi ülésének jegyzőkönyvéből

SZENTBÉKKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

63/2015. (IX. 24.) HATÁROZATA

Helyi Építési Szabályzat módosításáról

1. Szentbékkálla Községi Önkormányzat Képviselő-testülete az 1/2015. (I.30.) önk. rendelettel módosított hatályos Helyi Építési Szabályzat módosítását kezdeményezi a zöldterületek vonatkozásában úgy, hogy a zöldterületek szabályozása a 2015 január 31.-ét megelőzően hatályos szabályozás szerint legyen, azaz csak Z övezet kerüljön szabályozásra a hatályos Z-0 és Z-1 övezet helyett.
2. A Helyi Építési Szabályzat módosításával a Város és Ház Bt –t bízza meg. [redacted] tervezési díjjal.
3. Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8 §.(2) bekezdése és a 314/2012.(XI.8.) Kormányrendelet 29.§-a szerinti feladatkörben a Képviselő-testület a partnerségi egyeztetés szabályait a határozat melléklete szerint állapítja meg.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban meghatározott településrendezési eszköz módosításához a szükséges intézkedéseket tegye meg, és a partnerségi egyeztetést a határozat melléklete szerint bonyolítsa le.

Felelős: Molnár Endre polgármester
Határidő: folyamatos

K.m.f.

Molnár Endre sk.
polgármester

Dr. Szabó Tímea sk.
jegyző

A kivonat hiteléül:

Kővágóörs, 2015. szeptember 29.

Kővágóörsi Közös Önkormányzati Hivatal