

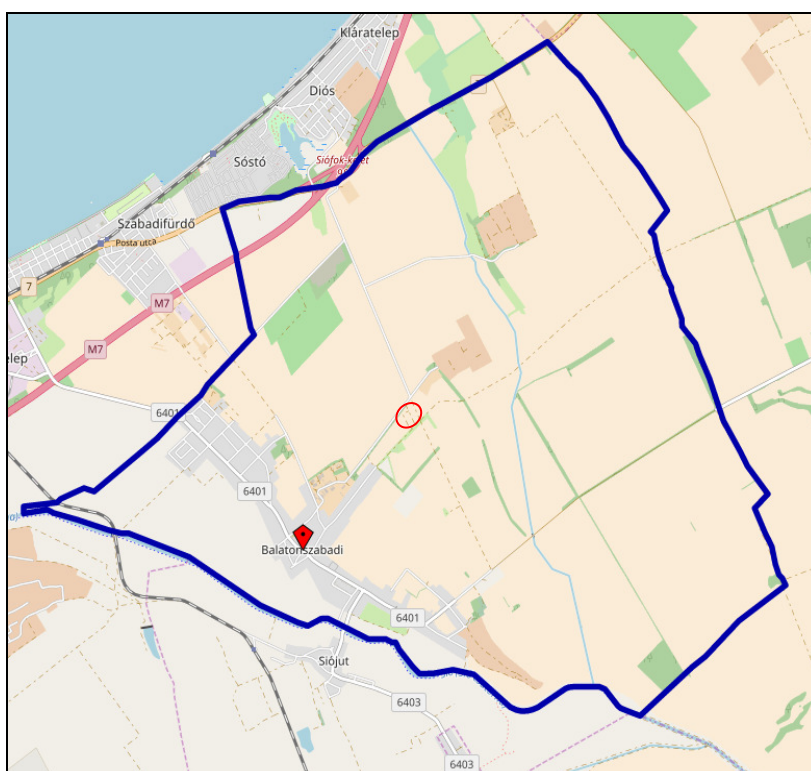
BALATONSZABADI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A különleges mezőgazdasági üzemi területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42/A.§ szerinti Állami Főépítészeti eljáráshoz
jogszabályi harmonizáció érdekében

M8/2018 – OTÉK sz. módosítás



Partnerségi dokumentáció

BALATONSZABADI HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

A különleges mezőgazdasági üzemi területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 42/A.§ szerinti Főépítési eljáráshoz

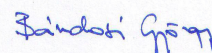
M8/2018 – OTÉK sz. módosítás

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

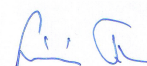
Vezető településrendező tervező:
Bárdosi Andrea: TT/1 01-4073



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



Megbízó: Balatonszabadi Község Önkormányzata
Király Kálmán polgármester



Főépítész: Kadlicskó Krisztián



Budapest, 2019. március

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETÉS

II. ELŐKÉSZÍTÉS

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) kiegészítés (rendelettervezet)

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosításának indoklása

MELLÉKLETEK

Képviselő-testületi határozat

Lakossági fórum jegyzőkönyve

I. BEVEZETÉS

Balatonszabadi község 0164/7-8,10 hrsz-ra vonatkozó Településrendezési eszközök módosításának elkészítésével Balatonszabadi Önkormányzat bízta meg a Város és Ház Bt. Tervező csoportját, 2018 októberében. A terv az érintett területet Különleges mezőgazdasági üzemi területbe sorolta át. A terv tárgyalásos eljárással került véleményezésre, mely alapján a tervet a Képviselő-testület a 7/2019. (III.8.) sz. rendeletével jóváhagyta. A terv a 2019 március 15. előtt hatályos Balaton törvény szerint készült, melynek megfelelően új építés csak teljes közművel létesülhet.

A módosítás célja: A Különleges mezőgazdasági üzemi területre vonatkozóan a HÉSZ módosítása úgy, hogy a területen az építés ne legyen a szennyvízcsatorna hálózathoz történő csatlakozáshoz kötve. A 0164/7,8,10 hrsz-ú területen létesülő tojótelepen rendkívül kicsi a keletkező szennyvíz mértéke, ezért a szennyvízcsatorna kiépítése nem reálisan elvárható és ezt az új törvény már nem tartalmazza. A módosítás tehát a hatályos jogszabályokkal történő összhangot teremti meg.

A módosítás hatása: A mezőgazdasági üzemi telephely (tojótelep) anélkül valósulhat meg, hogy indokolatlanul nagy költséggel szennyvízcsatornát építsenek ki kb. 1000 m-en. A módosításnak a környezetre káros hatása nem lesz.

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 „Állami főépítési eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre a Korm. rendelet 45.§ Átmeneti rendelkezéseinek megfelelően az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével.

Balatonszabadi önkormányzata a helyi építési szabályzat módosításról a 24/2019. (III.28.) sz. határozatával döntött (ld. Mellékletek).

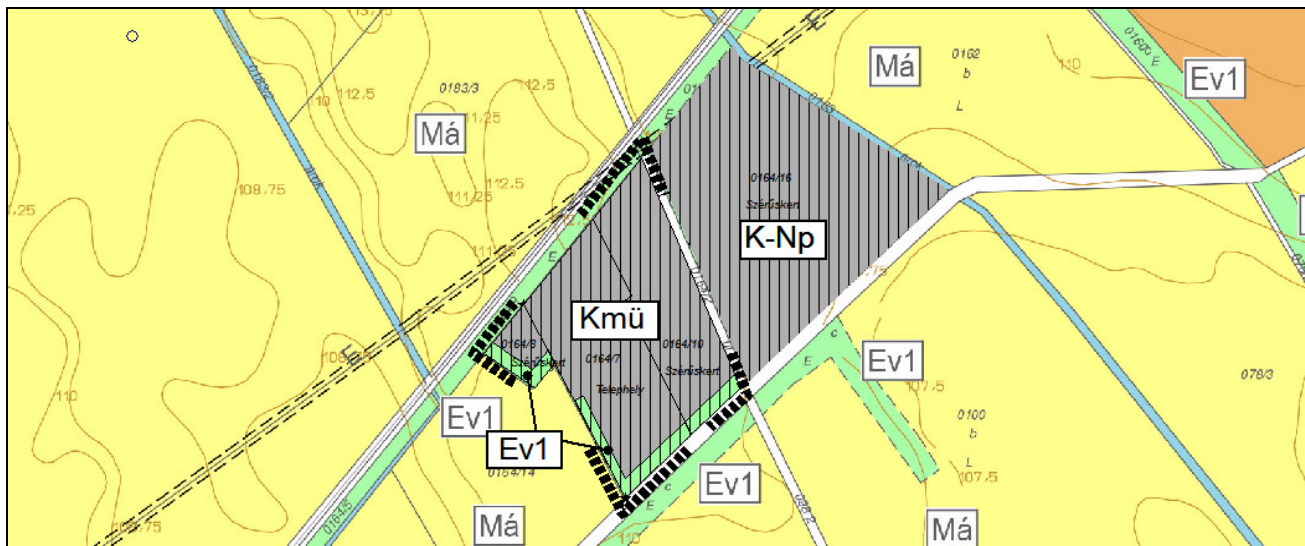
Balatonszabadi Önkormányzat Képviselő-testülete a 5/2017. (III.31.) sz. rendeletével döntött a partnerségi egyeztetés szabályairól, így az eljárásban érintett résztvevők e szerint véleményezik a jelen tervdokumentációt.

II. ELŐKÉSZÍTÉS

2.1 TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLA

2.1.1 Balatonszabadi Településszerkezeti Terve

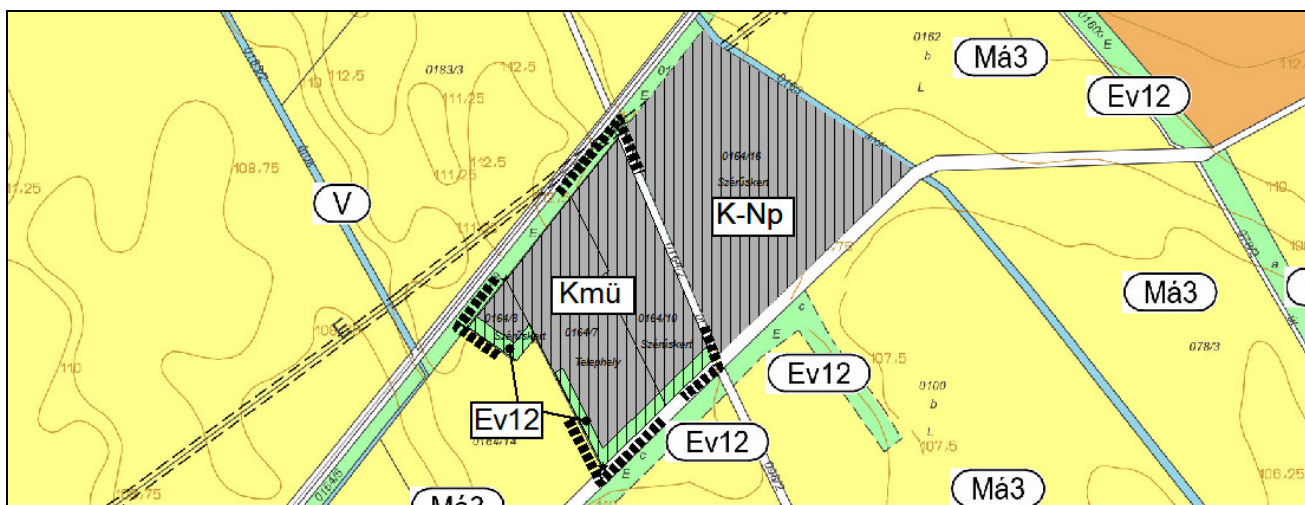
A 2005 októberében a 145/2005. (X.27.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti tervet a Stadler Építész Iroda tervezte (vezető tervező: Dr. Stadler József). A terv több ízben módosult, utoljára 2019 márciusában fogadta el a Képviselő-testület azt a módosítást, amelyhez a jelen módosítás kapcsolódik. Ez a külterületi 0164/7,8,10 hrsz-ú telkeket érintette amelyek beépítésre szánt különleges területbe, mezőgazdasági üzemi területbe kerültek.



Hatályos Településszerkezeti terv

2.1.2. Balatonszabadi Szabályozási Terve

Balatonszabadi Helyi Építési Szabályzatát és annak mellékleteként a Szabályozási terveket a 17/2005. (X.27.) Kt. rendelettel hagyta jóvá Balatonszabadi Község önkormányzatának Képviselő-testülete. Az eredeti terveket a Stadler Építész Iroda (Dr. Stadler József vezető tervező) készítette. Több módosítás is készült, legutóbb a fent említett Különleges mezőgazdasági üzemi területre vonatkozó szabályozását hagyta jóvá az önkormányzat a 19/2019. (III.7.) önkormányzati rendelettel. A terület Kmü építési övezetbe került.



Hatályos Szabályozási terv részlete

III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**Balatonszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
..2019 (.....) önkormányzati rendelete
Balatonszabadi Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2005. (X.27.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonszabadi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában 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 településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

1. § A Balatonszabadi Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 17/2005. (X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 12.§ (5) bekezdés helyébe az alábbi bekezdés lép:

"(5) A különleges területek közül a Kt és Ksp jelű építési övezeteket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni"

2. § A Rendelet 22.§ (13) bekezdés utolsó mondata helyébe az alábbi mondat lép:

*"Beépítésre nem szánt területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület csak vízzáró szennyvíztároló illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés **megléte esetén létesíthető.**"*

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

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

Balatonszabadi, 2019.

Király Kálmán
polgármester

dr. Töpler Eszter
körjegyző

IV. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

4.1. A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSNAK INDOKLÁSA

A 2019 februárjában tárgyalásos eljárással módosította 0164/7,8,10 hrsz-ú telkekre vonatkozóan a hatályos Településrendezési eszközöket, mely alapján az érintett területek beépítésre szánt különleges mezőgazdasági üzemi területbe kerültek besorolásra.

A területen tojótelep létesítését tervezik. A telepen várhatóan csak nagyon kis mennyiségű kommunális szennyvíz keletkezik (az ott dolgozó 3-4 dolgozó miatt), azonban a korábbi Balaton törvény új beépítésre szánt terület kialakítását ill. a meglévő beépítésre szánt területek bővítését csak szennyvízcsatorna hálózatra történő rákötéssel engedte.

" 17. §^{*} (1) A települések beépítésre szánt területe nem növelhető azokon a településeken, ahol a szennyvízcsatorna-hálózat nem épült ki, vagy a szennyvízcsatorna-hálózat nem megfelelő kapacitású tisztítóműre csatlakozik, vagy a hálózatra rákötött lakások, illetve üdülőegységek száma nem éri el az összes lakás- és üdülőegység számának 80%-át."

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény az 54. §-ban foglalkozik a szennyvízcsatorna hálózattal kapcsolatos előírásokról, azonban az új beépítésre szánt területek kijelölése nem függ a szennyvízcsatorna kiépítésétől.

"35. Szennyvíz és csapadékvíz elvezetése

54. § (1) A kiemelt üdülőkörzet településeinek

a) beépítésre szánt területén a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező,

b) beépítésre nem szánt területén a vezetékes ivóvízhálózatra rákötött telkeknek a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

(2) Tisztítatlan szennyvíz közvetlen talajba szikkasztása a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek teljes közigazgatási területén tilos.

(3) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek közigazgatási területén tilos a nem közművel összegyűjtött szennyvizek kezelés nélküli elhelyezése.

(4) A felszíni csapadékvizeket közvetlenül a tóba vezetni csak a szükséges előzetes tisztítás után, a vízügyi hatóság által meghatározott feltételek szerint lehet.

(5) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére kívülről – a regionális víziközmű rendszerre a szennyvízcsatorna-hálózaton keresztül történő csatlakozás kivételével – szennyvizet bevezetni tilos, ha a tisztított szennyvíz befogadója a Balaton."

A fentiek alapján a jelen módosítás során a HÉSZ előírásait a Mezőgazdasági üzemi területre vonatkozóan úgy szükséges módosítani, hogy a Kmü építési övezetben a szennyvízelvezetést illetően, vízzáró szennyvíztározó is elegendő legyen.

A 12.§ (5) bekezdésben pontosítani kell a közművesítésre vonatkozó feltételt, mivel a külterületi mezőgazdasági üzemi területre a teljes közmű nem vonatkozhat. A HÉSZ azonban egyéb közmű előírásokat nem tartalmaz, így elegendő itt kivételt tenni.

"(5) A különleges területek közül a Kt és Ksp jelű építési övezeteket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni"

Az eredeti előírás a következő:

"(5) A különleges területeket burkolt úttal és teljes közművel kell ellátni"

Ugyanígy pontosítani kell a szennyvízelvezetésre vonatkozó környezetvédelmi előírásokat is, mely a HÉSZ 22. § (13) bekezdésében található. A teljes hatályos (13) bekezdés a következő:

(13) A vezetékes ivóvízhálózattal rendelkező ingatlanok szennyvízelvezetését és szennyvízelhelyezését a Balaton kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló törvény előírásai szerint kell biztosítani:

Beépítésre szánt területen a megépült és üzembe helyezett szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötés kötelező.

Beépítésre nem szánt területen a megépült szennyvízcsatorna-hálózatra való rákötése a szennyvízcsatorna-hálózat átadását követő egy éven belül kötelező.

Beépítésre nem szánt területen, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület csak vízzáró szennyvíztároló, illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezésre vezethető.

Az utolsó mondat módosítása szükséges az alábbiak szerint:

"Beépítésre nem szánt területen és különleges mezőgazdasági üzemi területen, amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna-hálózathoz történő csatlakozásra, új épület csak vízzáró szennyvíztároló illetve a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezés megléte esetén létesíthető."

A fenti módosításokkal a HÉSZ összhangban lesz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény előírásaival.

A véleményezés a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet szerinti „Állami főépítési eljárás” szabályai szerint kerül véleményezésre, mivel az megfelel a 32.§ (6a) a) pontjának.

"(6a)* A településrendezési eszköz egyeztetése állami főépítési eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz módosítása

a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;"

Jelen módosítás során más HÉSZ előírás nem változik, külön szakági munkarészek kidolgozása nem szükséges, mivel az előzményterv (a 2019. februári véleményezési tervdokumentációban azok kidolgozásra kerültek.)

Budapest, 2019. április 02.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező

MELLÉKLETEK
Képviselő-testületi határozat
Lakossági fórum jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYVI-KIVONAT
Balatonszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
2019. március 28-ai rendes nyílt üléséről

Balatonszabadi Község Önkormányzat Képviselő-testületének
24/2019. (III. 28.) határozata

1.A Képviselő-testület úgy dönt, kezdeményezi a HÉSZ módosítását a Különleges mezőgazdasági üzemi területen a szennyvízelhelyezés módját illetően a hatályos Balaton törvénynek megfelelően a célból, hogy a létesítendő tojótelepen keletkező minimális kommunális szennyvíz elvezetésére elegendő legyen a vízzáró szennyvíztároló elhelyezése is.

2.Az 1. pont szerinti Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Főépítési eljárással történik.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására.

Felelős: Király Kálmán polgármester
Határidő: 2019. április 30.

dr. Töpler Eszter sk.
jegyző

K.m.f.

Király Kálmán sk.
polgármester

Kiadmány hitelül:
Balatonszabadi, 2019. március 29.



Kissné Berta Rozália

Kissné Berta Rozália
ügyintéző