

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2022. május havi rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet M-2 jelű módosítására

Előterjesztő: dr. Boda Zsuzsanna jegyző

Előkészítette: Főépítész Iroda

Tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv M-2 jelű módosításához szükséges egyeztetések megtörténtek, az állami főépítész a záró szakmai véleményével jóváhagyta az erre vonatkozó dokumentumot.

A jelen előterjesztés Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosítását irányozza elő, melynek indokait a tervezethez készült általános és részletes indokolás tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az önkormányzati rendelet tervezetét az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően szíveskedjen támogatni és minősített többséggel elfogadni.

Siófok, 2022. május 5.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

Az MTÜ strandfejlesztési programjában a Balaton-parti Kft. pályázat útján felújítási és fejlesztési munkákat végzett az Aranyparton és az Ezüstparton. Az előzmények részletes ismertetését mellőzve az érdemi döntés alapján az eljáró hatóság másodfokon is helyben hagyta azt a döntést, miszerint el kell bontani a játszóteret, ülőpadot, műfüves focipályát, öltözőkabinokból álló épületet és a bontás során keletkezett hulladékot el kell szállítani, továbbá az eredeti állapotot vissza kell állítani. A határozat indokolás részében a teljes területen az építmények jogszerűségét és szakszerűségét vizsgálta, melynek során fenti esetekben megállapította a jogszerűtlenséget és szakszerűtlenséget.

A tárgyi építési tevékenységek helyszínéül szolgáló területek a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) értelmében a „Z” jelű Zöldterület terület felhasználási egységben helyezkednek el. Az eljárás során vizsgált rendelkezések a HÉSZ-ben a következők:

21. §

(1) A zöldterületbe a „Z” jelű közparkok és közkertek tartoznak, amelyeket külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani és fenntartani.

(2) A zöldterület területének legfeljebb 2%-án, a Btv. hatálybalépése után létesített új zöldterületek esetében pedig azok területének legfeljebb 4%-án, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú vendéglátó-, sport-, szabadidő-, valamint a terület gondozását szolgáló építmények helyezhetők el. Az építmények helyét elvi építési engedélyben kell kijelölni. A már kijelölt, valamint a meglévő és megmaradó zöldterületi építmények helyét a SZAT – a jelkulcsa szerint – jelöli.

(3) A Balaton melletti szabadstrand parti sávjában csak a strandolók részére szolgáló WC-épületek és öltözőfülkék helyezhetők el. Vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületek csak a parti sáv szélén, a szervízutak végén, erre a célra kialakított „K-e” jelű építési övezetekben létesíthetők.

(4) A Herman Ottó utcától a Halápy János utcáig terjedő szakaszon a (3) bekezdés szerinti vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületeket a kialakított telkeken - a nem közterületre néző telekhatárok mentén - 3 m-es távolság elhagyásával kell elhelyezni. Az épületek ezen, szomszédos ingatlanok felé néző homlokzatain nyílás nem létesíthető. Az épületek építménymagassága, továbbá a szomszédos építési telkekre néző homlokzatának magassága legfeljebb 3,5 m lehet.

44. §

Közterületen – az OTÉK 39.§-a előírásainak betartásával – az alábbi építmények helyezhetők el: c./ A 21.§ (2) bekezdése szerinti építmények a („Z” jelű) zöldterületeken, de a Balaton melletti szabadstrand parti sávjában kizárólag a 21.§ (3) bekezdésében leírt építmények.

A hivatkozott jelkulcs szerinti helyeket a szabályozási terv (továbbiakban: SZAT) piros házikó jellel jelöli.

A fenti rendelkezések a korábbi „a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény” és a „Siófok vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 42/2004. (XII. 30.) TNM rendelet” figyelembe vételével és annak előírásaival összhangban készült. Megjegyzendő, hogy a szabályozás és így különösen a jelkulcs szerinti helyek a vendéglátó, kereskedelmi és szolgáltató épületek elhelyezését jelölte ki, nem pedig az öltözők, WC-k és egyéb a strandolást és szabadidős tevékenység eltöltését elősegítő építmények helyéül szolgált.

A jogszabályi környezet nem egyértelmű, ennek eredményeképpen rendelte el a hatóság a bontást.

A bontás és ezzel egyidejűleg a pályázati feltételekben szabott fenntartási kötelezettség megszegésének elkerülése érdekében, melynek értéke (visszafizetése) a 70-80 MFt értéket elérheti, a rendezési eszközök módosítása szükséges úgy, hogy az lehetővé tegye a felsorolt építmények elhelyezését a part menti zöldterületeken.

A HÉSZ M-2 módosítása a fent leírtak megoldását biztosítja, a jogszabályi környezet pontosításának eszközével.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

Módosító rendelkezést tartalmaz a szintterületi mutató pontosítása érdekében.

A 2. §-hoz:

A „Zöldterület” övezeti jelhez kapcsolódó módosító rendelkezéseket tartalmaz.

A 3. §-hoz:

Kiegészítő rendelkezéseket tartalmaz, melynek során meghatározásra kerülnek a Balaton parti sávjában elhelyezkedő zöldterületek sajátos előírásai, a „Z” és „Z-st” övezetekre vonatkozó épületek, építmények elhelyezéseinek szabályai.

A 4. §-hoz:

Módosító rendelkezéseket tartalmaz az előző szakaszban foglaltakkal összefüggésben, az érintett épületek, építmények elhelyezése vonatkozásában.

Az 5. §-hoz:

Kiegészítő rendelkezést tartalmaz, melynek nyomán az alaprendelet egy új, 6. melléklettel kerül kiegészítésre, mely tartalmazza az érintett ingatlanok új övezeti jeleit és színkódjait.

A 6. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

A 7. §-hoz:

Átmeneti rendelkezésként a jogszabály alkalmazását határozza meg.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

a Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:

Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005. (IV. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen

Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatás:

A HÉSZ változatlanul hagyása 70 - 80 MFt kiadással járna.

Környezeti, egészségügyi következmények, valamint egyéb hatás:

A strandokon megvalósult, turisztikailag kedvelt eszközök és szükséges építmények elbontása visszalépés a környezet kulturáltabbá tételében.

A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Ahhoz, hogy a strandok fejlesztését megcélzó beruházás fennmaradjon, szükséges a HÉSZ módosítása.

A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A jogalkotás elmaradása a pályázati támogatás visszafizetésével, a megvalósult beruházás elbontásával jár.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi: rendelkezésre áll.

Szervezeti: rendelkezésre áll.

Tárgyi: rendelkezésre áll.

Pénzügyi: rendelkezésre áll.

**Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete**

**Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló
23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában, valamint a 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (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 42. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérésével, a partnerségi egyeztetést követően a következőket rendeli el:

1. §

A Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. §

E rendelet alkalmazásában

- a) alkalmi rendezvény: legfeljebb 30 napig tartó időtartammal szervezett – a jegyző által tudomásul vett – turisztikai, kulturális, kereskedelmi, politikai rendezvény (akár köz-, akár magánterületen);
- b) belső telek: a telektömb belsejében lévő, csak magánútról megközelíthető telek;
- c) illeszkedés, összhang: a környezet mesterséges és természetes elemeinek, valamint ezek részeinek – a formák, arányok, anyagok, színek által meghatározott – esztétikus viszonya, amelyet az építési folyamatban meg kell teremteni, illetőleg meg kell őrizni;
- d) jelentős mértékű átalakítás, korszerűsítés: minden olyan átalakítási, korszerűsítési munka amelynek során az épület meglévő tartófalainak, -pilléreinek, -oszlopainak kevesebb mint 50%-a marad meg, az alaprajzi metszett felületeik eredeti és átalakítás, korszerűsítés utáni teljes – valamennyi szinten mért felületeik összeadásából adódó – összegeivel számolva;
- e) kiegészítő építmények vagy építményrészek: jármű- vagy egyéb tároló, barkácsműhely, műterem, árusítópavilon, nyárikonyha, mosókonyha, kazánház, állattartó épület;
- f) parkosítandó előkert: a SZAT-ban „ep” jellel ellátott, egyedileg meghatározott alakú és méretű előkert, amelyet a 72. § (2) bekezdése szerint kell kialakítani;
- g) szintterületi mutató: a telki szintterület és a telek területének hányadosa [m²/m²];
- h) szintterületi mutató a Balaton parti sávjában elhelyezkedő beépítésre szánt területek esetében: a telki szintterület és a telek beépíthető – beépítési százalékából számítandó – területének a hányadosa [m²/m²];
- i) telki szintterület: az adott telken lévő valamennyi épület minden szintje szintterületének (az épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt – bruttó – alapterületeinek) összesített területe;
- j) tetőmagasság: az építmény – a kéményeket, szellőzőket, tetőablakokat figyelmen kívül hagyva mért – legmagasabb pontjának szintje és az építmény terepcsatlakozásainak átlagos szintje közötti függőleges távolság;
- k) tömb: az Étv. 2. §-a szerinti telektömb.”

2. §

Az Ör. 21. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„21. §

(1) A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, melybe a Szabályozási terven „Z” jellel jelölt közparkok és közkertek tartoznak, amelyeket külön kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

(2) A zöldterület közpark és közkert övezeteiben elhelyezhető:

- a) a pihenést és testedzést szolgáló építmény;
- b) sport- és szabadidő rendeltetésű építmény;
- c) szálláshelyet nem tartalmazó vendéglátó épület, vendéglátó terasz, a terület kiszolgálását biztosító rakodó hely;
- d) a terület fenntartásához és védelméhez szükséges épület, építmény, a terület és környezetéhez, rendeltetészerű használatához szükséges közművek, a terület rendeltetészerű használatához szükséges egyéb építmények;
- e) a terület használói számára kialakított parkoló, kerékpár tároló.

(3) A zöldterület közpark és közkert övezeteiben épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel, és 4,5 méteres építménymagassággal helyezhetők el.

(4) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya, a sajátos használatok szerint a következő:

- a) közkert esetében a legkisebb zöldfelület: 60%,
- b) közpark esetében a legkisebb zöldfelület: 70%.”

3. §

Az Ör. „Zöldterület (Z)” alcíme a következő 21/A. §-sal egészül ki:

„21/A. §

(1) A Balaton part melletti parti sávban elhelyezkedő zöldterületek, melybe a szabályozási terven „Z” jellel jelölt közparkok, közkertek és „Z-st” jellel jelölt szabadstrandok tartoznak. Lehatárolásukat a HÉSZ 6. melléklete tartalmazza.

(2) A „Z-st” jellel jelölt szabadstrandok strandolás céljára szolgáló olyan zöldterületek, amelyeken a strandolás építményei is elhelyezhetők a zöldterületi rendeltetésű építmények mellett.

(3) A Balaton parti sávjában elhelyezkedő zöldterületeken és kijelölt szabadstrandokon elhelyezhető épületek, építmények a 21. § (2) bekezdésen felsoroltakon túl:

- a) a strandolókat közvetlenül kiszolgáló WC- és öltöző épületek, (öltözőfülke, öltöző, csoportos öltöző) zuhanyozók;
- b) az életmentést, vízi mentést és az egészségvédelmi szolgálat elhelyezését biztosító épületek, építmények;
- c) a vízfelület megközelítését biztosító építmények (stég, stb.);
- d) parti védmű.

(4) A Balaton parti sávjában lévő beépítésre nem szánt zöldterületen épület kizárólag csak e rendelet 21. § (2) bekezdése és a 21/A. § rendelkezései szerint helyezhető el azon telkeken, ahol a szabályozási terv a piros színű körben ábrázolt „házikó” piktogrammal jelöli. Vendéglátó épület

csak szálláshelyet és lakó rendeltetést nem tartalmazó épületben helyezhető el a parti sáv zöldterületén.

(5) A Balaton parti sávjában elhelyezkedő zöldterületek övezeteiben épületek legfeljebb 150 m² alapterülettel, földszintes kialakításban helyezhetők el. A beépített területek felé néző 3 méternél közelebb lévő homlokzaton nyílászáró nem helyezhető el.

(6) Az egyes zöldterületek legkisebb zöldfelületi aránya a következő:

- a) közkert, közpark esetében a legkisebb zöldfelület: 80%,
- b) szabadstrand esetében a legkisebb zöldfelület: 80%.”

4. §

Az Ör. 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„44. §

Közterületen – az OTÉK 39. §-a előírásainak betartásával – az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a közlekedést közvetlenül kiszolgáló építmények (pl. autóbusz-váróhelyiség, üzemanyagtöltő);
- b) „Z” jelű zöldterületek közpark és közkert övezeteiben a 21. § (2) bekezdése szerinti épületek és építmények, a Balaton parti sávjában elhelyezkedő „Z” jelű zöldterületek közpark és közkert övezeteiben és a „Z-st” jelű kijelölt szabadstrandokon kizárólag a 21/A. § (3), (4) és (5) bekezdésében leírt épületek és építmények helyezhetők el;
- c) fedett – oldalról nyitott, legfeljebb korláttal ellátott – vendéglátóipari teraszok;
- d) nyilvános WC-épületek;
- e) telefonfülkék;
- f) közműépítmények (szivattyúházak, trafóházak, telefon-alközpontok stb.). Ezek tetőmagassága azonban a településközpont vegyes területen legfeljebb 1,5 m lehet. A város többi területén pedig legfeljebb 3,5 m lehet az építménymagasságuk;
- g) köztárgyak;
- h) többszintes (parkolólemezes) parkoló;
- i) hulladékgyűjtő sziget.”

5. §

Az Ör. az 1. melléklet szerinti 6. melléklettel egészül ki.

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

7. §

E rendelet rendelkezéseit az e rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

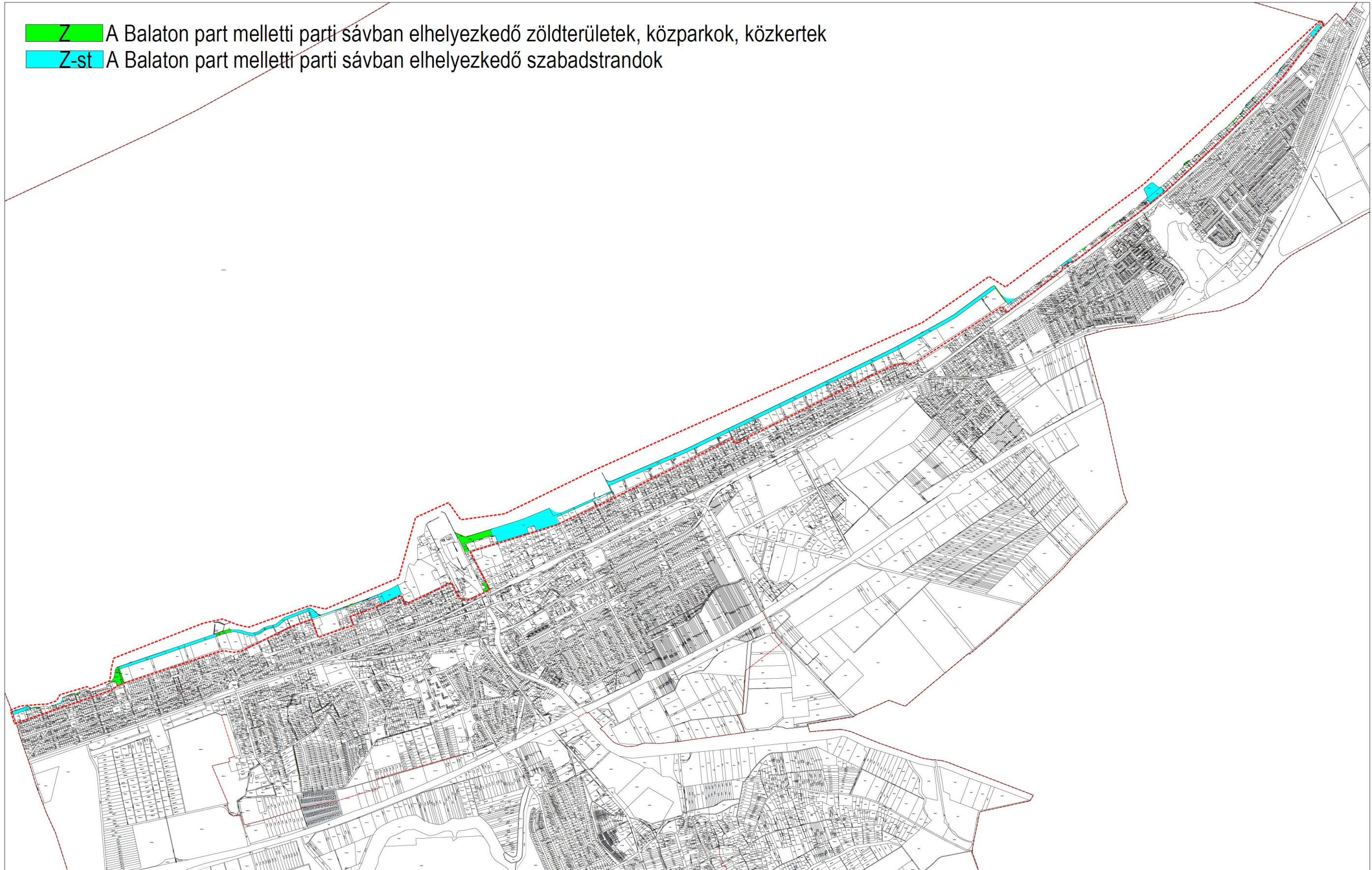
Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Dr. Lengyel Róbert
polgármester

(A rendelet kihirdetésének napja: 2022. május)

„6. melléklet

- Z** A Balaton part melletti parti sávban elhelyezkedő zöldterületek, közparkok, közkertek
- Z-st** A Balaton part melletti parti sávban elhelyezkedő szabadstrandok



”

