

SIÓFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJE

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

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Képviselő-testületének
2023. január havi rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet M-3 II. jelű módosítására

Előterjesztő: dr. Boda Zsuzsanna jegyző

Előkészítette: Főépítész Iroda

Tárgyalja: Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2022. január 27-én megtartott ülésén, a 7/2022. (I. 27.) számú határozatával döntött „A Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv M-3 jelű módosításába tartozó kérelmek eldöntése” tárgyú elterjesztéssel. Az M-3 jelű módosításokból az M-3 II. jelű módosítások a következő területeket érintik:

1. **módosítás: LIDL áruház, parkoló bővítése** belterület, 9034/1 és 9034/2 helyrajzi számú földrészletek (KT. határozat 4. kérelem)
2. **módosítás: Kométa 99 Zrt. telkének átminősítése** belterület, 6030 helyrajzi számú földrészlet (KT. határozat 7. kérelem)
3. **módosítás: Bella Állatpark területének átminősítése** külterület, 014/16, 014/17, 014/18 helyrajzi számú földrészletek (KT. határozat 2. kérelem)
4. **módosítás: Sárlos Boldogasszony Plébánia és templom közösségi épülettel történő bővítése** belterület, 9593 helyrajzi számú földrészlet (KT. határozat 6. kérelem)
5. **módosítás: Kerékpárút kijelölése** belterület, 10082/2 helyrajzi számú földrészlet (KT. határozat 5. kérelem)
6. **módosítás: HÉSZ módosítás** (KT. határozat 1. kérelem)

Első ütemben az E-TÉR egyeztető felületén lezajlott a **környezeti értékelés szükségessége tárgyában lezajlott egyeztetés**. A környezeti értékelés elkészítését egyik véleményező sem kérte. Párhuzamosan lezajlott a Siófok Város Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztési és településrendezési dokumentumok, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézmények partnerségi egyeztetésének szabályairól szóló 4./2017. (III. 31.) önkormányzati rendelete szerinti **helyi partnerségi egyeztetés**, melyhez az Önkormányzat – a teljes körű nyilvánosság biztosításának érdekében – a partnerségi dokumentációt közzétette a Város Honlapján keresztül.

Lakossági fórum is megtartásra került 2022. október 4-én.

A partnerségi véleményezés során partnerségi vélemény nem érkezett, a megtartott lakossági fórumon a partnerek nem jelentek meg. A két egyeztetést Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 311/2022. (X. 27.) és a 312/2022. (X. 27.) képviselő-testületi határozattal zárta le.

Majd következett az E-TÉR felületén is a kötelező partnerségi egyeztetés, itt sem érkezett partnerségi észrevétel, így ezt az egyeztetést is lezárta a Képviselő-testület a 391/2022. (XII. 1.) határozattal.

Ezután került benyújtásra szintén az E-TÉR felületén a záró véleményezési tervdokumentáció az Állami főépítésznek, aki 2022. december 16-ára hívta össze az egyeztető tárgyalást.

A tárgyaláson néhány észrevételt tett az Állami Főépítész, melyet a főépítész és a tervező is elfogadott.

A záró vélemény a SO/08/00751-21/2022 ügyiratszámmal, 2022. december 20-án került kiadásra. A záró vélemény egyetértő, a tárgyaláson elfogadott észrevételeknek megfelelően a javítások megtörténtek. A záró vélemény, mely az előterjesztés melléklete, ismertetni kell a Képviselő-testülettel.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés szerinti határozat meghozatalára és az előterjesztés szerinti rendelet minősített többséggel történő megalkotására.

Siófok, 2023. január 10.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 7/2022. (I. 27.) sz. határozatával döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról az M3-II jelű módosítások vonatkozásában. Az ott felsorolt kérelmeknek megfelelően készült el a rendelettervezet és annak mellékleteként az egyes módosítások szabályzási terve.

A módosítások következtében a LIDL áruház parkolója bővítésre kerülhet a hozzacsatolt két telek összevonhatóságával.

A 6030 helyrajzi számú telken gazdasági hasznosítás helyett a lakókörnyezetbe jobban illeszkedő lakóházak valósulhatnak meg.

A Bella Állatpark állatkertként is működhet, miután a HÉSZ az állatkert létesítését lehetővé teszi.

A Sarlós Boldogasszony Plébánia és templom együttese új közösségi házzal bővíthet.

A Sió melletti kerékpárút és a 65-ös út menti kerékpárút összekötésre kerülhet egy helyi kerékpárúttal.

A telki szintterület fogalma módosul, mely által a parkolók szintterület alá helyezése ösztönzésre kerül, kevésbé veszik igénybe a telken lévő zöldfelületeket.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz:

Módosító rendelkezést tartalmaz a szintterületi mutató pontosítása érdekében.

A 2. §-hoz:

Kiegészítő rendelkezést tartalmaz a gépjármű-elhelyezés vonatkozásában.

A 3. §-hoz:

Módosító rendelkezéseket tartalmaz a Vt-1-o/T jelű építési övezet tekintetében.

A 4. §-hoz:

Kiegészítő rendelkezést tartalmaz a „KK-á” jelű „állatkert” elnevezésű övezet vonatkozásában.

Az 5. §-hoz:

Az alaprendelet mellékleteit módosítja.

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 hatása: a helyi építési szabályzat módosítása az egyes területek tulajdonosainak kérelmei alapján módosult, összességében a módosítások hatása kedvező. A szakmai és lakossági egyeztetéseken kifogás nem merült fel.

Költségvetési hatása: nincs

Környezeti, egészségi következményei: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotásának szükségessége: a helyi építési szabályzat módosítása a támogatott kérelmek megvalósíthatósága érdekében készül.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: a rendelet megalkotásának szükségességénél megfogalmazott hatás nem következik be.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: nincs

HATÁROZATI JAVASLAT:

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (...) határozata a 49/2005. (IV.28.) határozattal megállapított Településszerkezeti terv módosításáról

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „*Javaslat Siófok város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 23/2005.(IV.29.) önkormányzati rendelet M-3 II. jelű módosítására*” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 49/2005. (IV.28.) Képviselő-testületi határozattal megállapított Településszerkezeti terve a határozat melléklete szerinti tartalommal az alábbiak szerint módosul:

1. A 9034/1 és a 9034/2 helyrajzi számú telkek *kertvárosias lakóterületből különleges területbe* kerülnek.
2. A 6030 helyrajzi számú telek *kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területből kisvárosias lakóterületbe* kerül.
3. A 014/16, 014/17, 014/18 helyrajzi számú telkek *kertes mezőgazdasági területből, beépítésre nem szánt különleges területbe* kerülnek.

1. Melléklet a .. /2023. (...) határozathoz



A Településszerkezeti terv módosítása (1-es módosítás)



A Településszerkezeti terv módosítása (2-es módosítás)



A Településszerkezeti terv módosítása (3-as módosítás)

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

**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 Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 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, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § eljárási szabályai alapján és 11. melléklete szerinti 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. § i) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában)

„i) telki szintterület: az adott telken lévő valamennyi épület minden szintje szintterületének (az épületszerkezetek által elfoglalt területtel növelt bruttó alapterületeinek) összesített területe, melybe a szint alatti gépjárműtároló, -várakozóhely nem számít bele;”

2. §

Az Ör. „II. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK” alcíme a következő 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A. §

Minden lakáshoz és üdülő önálló rendeltetési egységhez 1 db személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.”

3. §

Az Ör.15. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Vt-1-o/T jelű építési övezetben

a) a meglévő templom felújítható akkor is, ha részben építési helyen kívül áll.

b) a szabályozási terven jelölt védőzöldsáv területe egyben kötelezően megtartandó zöldfelület.”

4. §

Az Ör. 26/A. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Különleges terület a „KK-á” jelű „állatkert” elnevezésű övezet területe, ahol az állatkert működéséhez szükséges épületek helyezhetők el, kialakíthatók továbbá a bemutató állattartáshoz szükséges építmények, karámok, illetve a terület fenntartásához szükséges építmények.”

5. §

(1) Az Ör. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) Az Ör. 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

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: 2023. január ...)

1. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet

(A mellékletet, annak terjedelme okán külön pdf fájlban csatoljuk az előterjesztéshez.)”

2. melléklet az .../... (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet

Az övezet jele	Előírt művelési ág	A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke [%]	A megengedett legnagyobb építménymagasság [m]	Az újonnan kialakítható	A beépíthető
				telkek legkisebb területe, [m ²]	
KÖ-u	—	1	4,5	—	—
KÖ-é	—	5	8,0	—	—
KÖ-k	—			—	—
KÖ-l	—			—	—
KÖ-r	—	15	8,0	—	—
Z	—	2 *	4,5	—	—
* A Btv. hatálybalépése után létesített új zöldterületek esetében viszont legfeljebb 4% építhető be.					
E-v	—	—	—	3000	—
E-g	—	0,3 (de legfelj. 500 m ² építhető be)	5,0	3000	100000
E-t	—				
Má-á	szántó	0,3 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)	4,0	3000	200000

	gyep	1 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)		3000	50000
	gyümölcsös	1 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)		3000	30000
	szőlő	2 (de legfelj. 800 m ² építhető be)		3000	20000
Má-gy	gyümölcsös	1 (de legfelj. 1000 m ² építhető be)		3000	30000
	szőlő	2 (de legfelj. 800 m ² építhető be)		3000	20000
Má-sz	szőlő	2 (de legfelj. 800 m ² építhető be)		3000	20000
Mk-á	kert., gyüm. vagy szőlő	3 (de legfelj. 100 m ² építhető be)	4,0	3000	1500
Mk-gy	gyümölcsös vagy szőlő	3 (de legfelj. 100 m ² építhető be)		3000	1500
Mk-sz	szőlő	3		3000	1500
Mk-sz*	szőlő kert., gyüm	3	4,0	3000	2000
Mk-sz**	—	K	K	K	—
V	—	—	—	3000	—
Kk-szp	—	2	4,0	5000	—
Kk-á	—	2	5,0	3000	—