



ASZÓFŐ KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERE

8241 Aszófő, Árpád u. 2.

Tel / fax: 87/445-081

e-mail: aszofo@aszofo.hu

Hivatali kapu (KRID) azonosító: 401035915

Szám: 02/438-.... / 2020.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2020. szeptember 8-i rendes ülésére

Tárgy: A helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet módosítása egyszerűsített eljárás keretében

Előterjesztő: Keller Vendel polgármester

Ellenjegyezte: Tabi Tímea kirendeltség vezető

Előterjesztést készítette: Németh Ferenc önkormányzati főépítész

Tárgyalás: nyilvános ülés

zárt ülés

Elfogadás: egyszerű többség

minősített többség

Tisztelt Képviselő-testület!

2020. augusztus 17-én érkezett kérelmében Tóth Béla és Tóthné Keller Csilla Aszófő, Bázsa-öböl u. 11. sz. alatti lakosok, valamint Keller Béla és Keller Béláné Aszófő, Hunyadi u. 30. sz. alatti lakosok kérték a 69/1 hrsz (3121 m² kivett beépítetlen terület), a 69/2 hrsz (1250 m² kivett beépítetlen terület) és a 69/3 hrsz (1250 m² kivett beépítetlen terület) településrendezési eszközökben való módosítását. Az ingatlanok jelenleg Lke azaz kertvárosias területfelhasználásba tartoznak és kérelmük alapján különleges beépítésre szánt kemping területfelhasználásra kérik módosítani.

Mint Önök előtt is ismeretes a korábbi a Balatonparti települések egyetlen nem parti kempingjét sikeresen vezette a kérelmezők egyike. Ez a kemping sajnos a privatizáció révén megszűnt és megváltozott sorsa is bizonytalan. A településen van ugyan kisméretű nem sok szolgáltatást nyújtó magánkemping, ez nem fedezi az igényeket, különösen úgy, hogy a környéken is megszűnt több kemping.

Településünk nem rendelkezik jövedelmet termelő Balaton parttal, ami nagy hátrány a többi településhez képest. Ezért is szükséges fejleszteni a vendégfogadás több módját.

A Hunyadi utca nevezett ingatlanai beépítetlenek és különösen a vasút felé oldaluk ismert okok miatt nem hasznosíthatók az elképzelték szerint.

Egy ekkora kemping a tapasztalatok szerint nem jelent zavaró körülményt a szomszédos ingatlanokra, különösen az tény is tudva, hogy egyik oldalról maguk a kérelmezők határolják.

Az elmúlt néhány hétben egyeztetések folytak a kérelmezők és az önkormányzat főépítésze között keresve a lehetséges megoldásokat.

Felmerült, hogy akár a hatályos szabályozás alapján is működtethető lenne egy kemping szerű ellátás, de több pontban olyan megalkuvásokra lenne szükség, melyek hosszabb távon nem betarthatók, kényszer telekosztás, bizonytalan beépítési megoldások lettek volna szükségesek.

A kérelemben szereplő funkció jól szabályozhatómegoldása megkívánja, hogy kemping területfelhasználásba kerüljön a terület, melynek egyeztetett és kontrollálható szabályozásával biztosíthatók a települési és szomszéd érdekek figyelembe vétele.

A fentiek miatt indokolt a jelenleg hatályos Lke-2 övezeti besorolású területet (Aszófő 69/1, 69/2, 69/3 hrsz-ú ingatlanokat) K-Kmp övezeti besorolású területként kiszabályozni.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *Korm. rendelet*) 32. § (1) bekezdés b) pontja és (4) bekezdése szerint *egyszerűsített eljárás keretében sor kerülhet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárására amennyiben a településrendezési eszköz módosítása során az alábbi feltételek egyaránt teljesülnek:*

- a) a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra főhálózat nem változik,
- b) nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, kivéve, ha a képviselő-testület döntésében a módosítást gazdaságfejlesztő beruházás megvalósulása érdekében támogatja,
- c) nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.

A *Korm.rendelet* 32. § (5) bekezdése alapján a *Korm.rendelet* 32. § (4) bekezdésében foglaltakon túl a településrendezési eszköz egyeztetése történhet az egyszerűsített eljárás szerint, ha az *Étv.* 6. § (2) bekezdése szerint kerül sor a településrendezési eszköz készítésére vagy módosítására.

A *Korm.rendelet* 41. §-a rendelkezik **az egyszerűsített eljárás szabályairól** az alábbiak szerint:

„41. § (1) Az egyszerűsített eljárás a véleményezési szakasz kezdeményezésével indul. Amennyiben a településrendezési feladathoz adatok beszerzése szükséges, a polgármester az előzetes tájékoztatási szakasz szerinti előzetes adatszolgáltatást kérhet az érintett államigazgatási szervektől.

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközt véleményezteti:

a) a partnerekkel, a 29/A. §-ban rögzítettek szerint,

b) a 9. mellékletben meghatározott államigazgatási szervvel,

c) településszerkezeti terv készítése vagy módosítása esetében az érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá

d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételétől számított 15 napon belül adhatnak írásos véleményt a 38. § (4)-(5) bekezdésében foglaltak szerint.

(4) Az egyszerűsített eljárás ezt követően a 39-40. § szerint folytatódik.”

A *Korm.rendelet* 39-40. §-ai az alábbi rendelkezéseket tartalmazzák:

„39. § (1) Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyvet kell készíteni.

(2) A véleményezést követően a beérkezett véleményeket - egyeztetés esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell.

(3) A véleményezési szakasz lezárul a (2) bekezdés szerinti döntés dokumentálásával és közzétételével.

40. § (1) A polgármester, a véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszköz tervezetét vagy a 39. § (2) bekezdés szerint elfogadott észrevétel esetén a javított tervezetet, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak.

(2) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

a) 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy

b) 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

(3) Záró szakmai vélemény akkor adható, ha az (1) bekezdés szerinti valamennyi dokumentum hiánytalanul megküldésre került.

(4) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a (2) bekezdés b) pontja szerinti egyeztető tárgyalásra a hely és az időpont megjelölésével a tárgyalás előtt legalább 8 nappal elektronikus úton meghívja a polgármestert, valamint

a) a véleményezési szakaszban véleményt adó valamennyi államigazgatási szervet,

b) településszerkezeti terv esetében az érintett területi, települési önkormányzat képviselőjét, továbbá

c) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi vagy a fővárosi önkormányzat képviselőjét.

(5) Az egyeztető tárgyalásról jegyzőkönyv készül, amely tartalmazza a felmerült valamennyi véleményeltéréssel kapcsolatos döntést, és a településrendezési eszköz elfogadására alkalmassá tételéhez szükséges feltételeket.

(6) Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a jegyzőkönyvet és - a (7) bekezdésben foglalt eset kivételével - a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a településrendezési eszköz elfogadásához.

(7) Amennyiben az egyeztető tárgyalás eredményeként a településrendezési eszköz jelentős átdolgozása szükséges, a polgármester az átdolgozást követően a településrendezési eszköz tervezetét ismételten benyújtja az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak, amely ezt követően a (2) bekezdés a) pontja szerint jár el.

(8) A főváros teljes közigazgatási területére készülő fővárosi településszerkezeti terv és fővárosi rendezési szabályzat teljes eljárása esetén az (1) bekezdés szerinti kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal a (4) és (5) bekezdés szerint egyeztető tárgyalást tart. Az egyeztető tárgyalás eredményeként véglegesített településrendezési eszköz tervezetét a kézhezvételt követően az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal - véleményével ellátva - 8 napon belül megküldi a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszternek, aki záró szakmai véleményét 21 napon belül adja meg.”

Az eljárás során a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet megfelelő rendelkezéseit alkalmazni kell.

A főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. §-a rendelkezik a települési főépítész feladatairól a települési önkormányzat településszerkezeti tervének, helyi építési szabályzatának elkészítésével, felülvizsgálatával összefüggésben.

A települési főépítész feladatai az alábbiak:

a) döntésre előkészíti a rendezés alá vonandó területre vonatkozó javaslatot, a tervezési megbízás feltételeit és követelményeit,

b) elkészíti az előzetes tájékoztatást az érdekelt államigazgatási szervek, az érintett állampolgárok, szervezetek, érdek-képviselői szervek, valamint a szomszédos és az érintett egyéb települések önkormányzati szervei részére a rendezés, a településkép-védelem helyéről, céljáról, várható eredményéről,

c) a településrendezési eszközök készítése során folyamatosan együttműködik a tervezőkkel és képviseli az önkormányzat érdekeit,

d) szervezi és irányítja a településrendezési eszközök véleményezési eljárásait, ezek során biztosítja a településrendezési eszközök készítésének nyilvánosságát,

e) a véleményezési eljárás befejezését követően a beérkezett észrevételek figyelembevételével döntésre előkészíti a településrendezési eszközöket,

f) gondoskodik a megállapítás során hozott változtatások átvezetéséről, illetőleg szükség szerint az újbóli véleményeztetés lefolytatásáról,

g) nyilvántartást vezet a település, illetve a térség területére készült településrendezési eszközökről, valamint - amennyiben az információtechnológiai feltételei biztosítottak - gondoskodik a hatályos településrendezési eszközöknek az önkormányzat honlapján történő közzétételéről,

h) szakmai konzultáción vesz részt és tájékoztatást ad a hatályos településképi rendeletben foglaltakról,

i) előkészíti az önkormányzat településképvédelemmel kapcsolatos szabályozását, figyelemmel kíséri annak érvényesülését és gondoskodik az azzal összefüggő nyilvántartás vezetéséről,

j) külön jogszabályban foglaltak szerint, illetékességi területét érintően vezeti a települési önkormányzat, illetve a települési önkormányzatok társulása által működtetett építészeti-műszaki tervtanácsot,

k) nyilvántartást vezet az építészet-műszaki tervtanácson tárgyalt tervdokumentációkról.

A települési, a térségi főépítész részt vesz a településpolitikai, településfejlesztési, településüzemeltetési és az önkormányzatok ingatlanvagyon-gazdálkodási programjának elkészítésében és egyeztetésében, továbbá az ágazati koncepciók települést érintő részeinek összehangolásában és véleményezésében. Szakmai véleményével segíti az önkormányzatnak az előzőekkel kapcsolatos döntéseinek előkészítését, állásfoglalásainak kialakítását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztésben részletezettek szerint szükséges településrendezési eszközök módosítása érdekében a fent részletezett újabb információk birtokában hozza meg a szükséges döntéseket a határozati javaslatok szerint.

HATÁROZATI JAVASLAT:
Aszófő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2020. (IX.08.) határozat

Aszófő Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi építési szabályzatról szóló 9/2018. (XII. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását szükségesnek tartja a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárás keretében az alábbiak vonatkozásában:

A jelenleg hatályos Lke-2 (kertvárosias lakóterület) övezeti besorolású Aszófő 69/1, 69/2, 69/3 hrsz-ú ingatlanokat K-Kmp (különleges beépítésre szánt kemping) övezeti besorolású területre kívánja módosítani.

Az államigazgatási szervekkel, valamint a megyei és a szomszédos települési önkormányzatokkal történő, kötelezően előírt egyeztetésen túlmenően a Korm.rendelet 29. §-a szerinti partnerségi egyeztetést a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 12/2017. (XII. 15.) önkormányzati rendelet vonatkozó rendelkezései szerint, illetve a jelenleg hatályos átmeneti törvény alapján biztosítja.

Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, (árajánlat bekérése, településrendezési szerződés kötése a kérelmezőkkel és szerződéskötés a kiválasztott tervezővel) azzal, hogy a településrendezési eszközök módosításának költségét a kérelmezők fedezik.

Határidő: 2020. szeptember 15.
Felelős: Keller Vendel polgármester
Kapja: kérelmező ügyfelek

Aszófő, 2020. augusztus 26.



Keller Vendel
polgármester

Az előterjesztés törvényes!
Dr. Percze Tünde jegyző nevében és megbízásából



Tabi Tímea
kirendeltség vezető