**E l ő t e r j e s z t é s**

**Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete**

**2022. november 14.-én tartandó ülésére.**

**Tárgy: Révfülöp Nagyközség településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának**

**módosítása részterületre.**

**Előterjesztő: Kondor Géza polgármester**

**Előkészítette:** Epres Róbert főépítész

Szakál Norbert műszaki ügyintéző

Jogszabállyal nem ellentétes

Dr. Szabó Tímea

címzetes főjegyző

1. **Tisztelt Képviselő-testület!**

Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 114/2021 (XI.22.), 118/2021 (XI.22.) határozataival, valamint a 55/2021. (VII. 15.) számú határozatával támogatta Révfülöp Nagyközség településszerkezeti tervének módosítását az alábbi 5 db részterületre vonatkozóan:

1. Révfülöp belterület 177 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan jelenlegi, Lke-2-kt jelű építési övezeti besorolásának megváltoztatása Vt-4 építési övezetre.

2. Révfülöp belterület 265 hrsz-ú ingatlan, kivett beépítetlen terület, összesen 471 m2, övezeti besorolása a jelenlegi Lke-1-á építési övezetről, Lke-1-á\* övezetre, valamint a Révfülöp belterület 294/4 hrsz-ú ingatlan, kivett beépítetlen terület, összesen 905 m2, övezeti besorolása a jelenlegi Lke-1-á építési övezetről szintén Lke-1-á\* építési övezetre,

3. Révfülöp Nagyközség területén, a Mathias Corvinus Collegium Alapítvány tulajdonában lévő, Kacsajtosi út 1-3., 799/1 helyrajzi számon és a 799/2 helyrajzi számon nyilvántartott üdülőterületre vonatkozó építési előírások módosítása, maximális beépítés 10%; maximális építmény magasság 7,5 m, valamint a meglévő épület megtarthatósága, felújíthatósága, a kialakult építménymagasság mellett.

4. a Révfülöp 1634 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan jelenlegi, MK-1 kertes mezőgazdasági övezeti besorolásának megváltoztatása, a szomszédos 1628/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlannak megfelelő, Mk-1\* övezetre.

5. Révfülöp 1206-1225 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok jelenlegi, Üh\* övezeti besorolásának megváltoztatása, Üh\*\* övezetre.

Ennek megvalósítása érdekében szükségessé vált, Révfülöp Nagyközség 79/2003. (X.1.) sz. Kt. határozatával elfogadott többszörösen módosított Településszerkezeti Terve (továbbiakban TSZT), az 1. sz. részterületének (177 hrsz-ú), valamint Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008. (III.21.) önkormányzati rendeletével elfogadott Szabályozási Terve (továbbiakban SZT) módosítása, az 1-5. sz. tervezési területekre vonatkozóan.

A tervmódosítást az Önkormányzat a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 30/A. fejezet 41. § szerinti, egyszerűsített eljárás keretében került lefolytatásra.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészének a záró véleménye alapján, a tervmódosítások a Képviselő-testület által elfogadásra kerülhetnek.

INDOKOLÁS

Révfülöp Nagyközség Helyi Építési Szabályzatának módosítása szükséges tekintettel arra, hogy az Önkormányzat egyes területek övezeti besorolását néhány övezeti besorolás előírásait, továbbá egy új övezet kialakítását is tervezi, melyre vonatkozóan a HÉSZ nem tartalmazott szabályozást.

**Előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján:**

A rendelet-tervezet címe: Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

…/2022.(...) önkormányzati rendelete a Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008. (III.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról.

Társadalmi-gazdasági hatása: Nincs.

Költségvetési hatása: A tervezés, tanácsadás költségei 254.000 Ft, mely már kifizetésre került.

Környezeti, egészségi következményei: Nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A jelenlegi személyi állománnyal és a megbízott tervezővel biztosítható a feladatellátás.

Egyéb hatása: Nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: A módosítással érintett változtatásokat a rendeletben át kell vezetni.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: A rendelet tervezet elfogadásának elmaradása esetén a módosításban foglaltak nem valósulhatnak meg.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: nincs.

- szervezeti: nincs.

- tárgyi: nincs.

- pénzügyi: nincs.

**Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

**a Helyi Építési Szabályzatról szóló 5/2008. (II.21.) önkormányzati rendelete módosításáról**

Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló, 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 41. § (2) bekezdés a-c) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium; Budapest Főváros Kormányhivatala Közlekedési Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Légügyi Hivatal; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály; Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság; Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala; Országos Atomenergia Hivatal; Veszprém Megyei Önkormányzat valamint Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 14/2017. (VII. 21.) önkormányzati rendeletében meghatározott partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008.(III.31.) önkormányzati rendelet 4. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Révfülöp község közigazgatási területének beépítésre szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

*a)* Kertvárosias lakóterület (Lke-1, Lke-2)

*b)* Településközpont vegyes terület (Vt-1, Vt-2, Vt-3, Vt-4)

*c)* Hétvégi házas üdülőterület (Üh, Üh\*, Üh\*\*)

*d)* Üdülőházas üdülőterület (Üü-1, Üü-2)

*e)* Különleges területek

*ea)* Különleges terület, vízparton (K)

*eb)* Különleges-Strand terület (Ks)

*ec)* Különleges-Temető (Kte)

*ed)* Különleges- vízmű terület (Kv)

*ee)* Különleges – sport, idegenforgalmi fejlesztési terület (Ksp)

(2) A szabályozási terv beépítésre nem szánt területei az alábbi területfelhasználási egységekre tagolódnak:

*a)* Zöldterület (Z)

*b)* Mezőgazdasági terület

*c)* Általános mezőgazdasági terület, nádas (Má)

*d)* Kertes mezőgazdasági terület, általános (Mk-1)

*e)* Kertes mezőgazdasági terület, ahol lakóépület is építhető (Mk-2)

*f)* Kertes mezőgazdasági terület, jellemzően erdőművelésű terület. (Mk-3)

*g)* Erdőterület (E)

*ga)* Gazdasági erdőterület (Eg)

*gb)* Védőerdőterület (Ev)

*h)* Közlekedési és közmű terület (K)

*i)* Egyéb vízgazdálkodási terület. (V)

**Telekalakítás**”

**2. §**

A Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008.(III.31.) önkormányzati rendelet 9. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„9. §**

(1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A fent említett funkciók önálló épületben vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetőek.

(2) A településközpont vegyes területen elhelyezhető:

*a)* lakóépület,

*b)* igazgatási épület,

*c)* kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,

*d)* egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,

*e)* egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,

*f)* sportépítmény.

(3) A településközpont vegyes területen az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény.

(4) A településközpont vegyes területen nem helyezhető el:

*a)* önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

*b)* termelő kertészeti építmény,

*c)* parkolóház, üzemanyagtöltő állomás.

(5) A településkarakter védelme, a klímavédelem, továbbá a biológiai sokféleség megőrzése és a zöldhálózat kialakítása érdekében zöldterületen, vegyes területen, üdülőházas üdülőterületen, különleges sportterületen, különleges turisztikai terület, különleges strand, különleges temető területen a zöldfelületek kertépítészeti terv alapján alakítandók ki. A kertépítészeti tervben megítélhetőnek kell lennie:

*a)* a meglévő növényzet jellegének és állapotának, különösen a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsátmérőjű faállománynak;

*b)* a telekre előírt legkisebb zöldfelületi arányra, a zöldfelületek kialakítására (például többszintű növényállomány telepítésének kötelezettsége), a zöldfelületek ökológiai szerepére vonatkozó előírások betartásának, különösen a burkolt és zöldfelülettel fedett felületek telken belüli nagysága, a tervezett növényzet telken belüli elhelyezkedése és a növényállomány jellege (lombos fa, örökzöld, térhatároló cserje, cserje, talajtakaró, évelő, gyep stb.) tekintetében.

(6) A településközpont vegyes terület három építési övezetre tagolódik:

*a)* **Vt-1** – A Balaton parti intézményépítésre szánt területek , Füredi úttól délre lévő kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató területek.

*b)* **Vt-2** –Villa Filip tér és környéke

*c)* **Vt-3** – Révfülöp Hotel és környéke

*d)* **Vt-4**- Vitorlás vendégház

(7) A **Vt –1** építési övezet egyedi és részletes előírásai:

*a)* Az övezet területén kialakítható legkisebb építési telekterület 1200 m 2 .

*b)* Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

*c)* A telkek maximális beépíthetősége: 40 %.

*d)* Az építménymagasság 7,5 m lehet.

*e)* Az építési telkek legalább 30 %-a zöldfelületként alakítandó ki.

*f)* A szintterületi mutató megengedett mértéke:0.9.

(8) A **Vt-2** építési övezet egyedi és részletes előírásai:

*a)* Az övezet területén kialakult építési telkek beépíthetők, kialakítható legkisebb telekterület 1200 m 2 .

*b)* Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

*c)* A telkek maximális beépíthetősége: 60%.

*d)* Az építménymagasság 6,0 m lehet.

*e)* Az építési telkek legalább 20%-a zöldfelületként alakítandó ki.

*f)* A szintterületi mutató megengedett mértéke:1.2.

*g)* A meglévő intézmények épületeinek intézményi célú bővítése esetén az építménymagasság egyszeri alkalommal 1 méterrel növelhető.

(9) Négy gépjárműállásnál nagyobb parkolók kizárólag fásítva, négy gépjármű állásonként legalább egy, kétszer iskolázott fa ültetésével engedélyezhetők.

(10) A területen előírt személygépkocsi-szám elhelyezési lehetőségéről telken belül kell gondoskodni.

(11) Az Önkormányzat A parkolókról, a járművek elhelyezéséről, parkolóhelyek biztosításáról szóló 8/2003. (V.26.) rendelete alapján, a területen előirt gépkocsi-szám elhelyezése telken kívül is megoldható.

(12) **Vt-3:** övezet egyedi és részletes előírásai:

*a)* Az övezetben a kialakítható legkisebb telekterület 5000m2.

*b)* Az épületek szabadon állóan helyezhetőek el.

*c)* A beépítettség mértéke maximum 30 % lehet.

*d)* A megengedett legnagyobb építménymagasság 12,5 m.

*e)* A területen a zöldfelülettel való fedettség az egyes telkek területén minimum 60 % kell legyen.

*f)* A biológiai aktivitásérték szintentartása érdekében a zöldfelület háromszintű növényállománnyal telepítendő.

*g)* A szintterületi mutató megengedett mértéke:1.

*h)* Az elő- és hátsókert min.10 m, az oldalkert 7 m.

*i)* A telket körülhatároló kerítés, a teleken belül telekhatártól függetlenül elhelyezhető, az elő-, oldal- és hátsókertben is.

*j)* Az épületben elhelyezett, a közterület felé megnyíló vendéglátó, szolgáltató, kereskedelmi rendeltetési egységekhez az elő- és oldalkertben az épülettől szerkezetileg független, legfeljebb 180 napig fennálló teraszépítmény létesíthető. (Az OTÉK 111. § (2) bek. értelmében a Veszprém Megyei Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály VED/001/355-4/2015 ügyszámú záró szakmai véleményben történt hozzájárulása alapján)

*k)* Az övezetben gazdasági építmény nem helyezhető el.

(13) A **Vt-4** övezet egyedi és részletes előirásai:

*a)* Az övezet területén kialakítható legkisebb építési telekterület 1200 m2.

*b)* Az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.

*c)* A telkek maximális beépíthetősége: 40%.

*d)* Az építménymagasság 7,5 m lehet.

*e)* Az épitési telkek legalább 50%-a zöldfelületként alakítandó ki.

*f)* A szintterületi mutató megengedett mértéke 40%.”

**3. §**

A Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008.(III.31.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A **Üh**, **Üh\*** és Üh\*\* üdülőházas üdülőterületen övezet egyedi és részletes előírásai a következők:

*a)* Az övezetben kialakítható minimális telekterület 500 m2.

*b)* Az épületek szabadon állóan helyezhetőek el.

*c)* Az Üh\*\* övezetben oldalhatáron állóan, ikresen formában is építhető épület, ha a kötelező tűztávolságok biztosíthatók a szomszédos beépitések mellet.

*d)* A beépítettség mértéke maximum 15 % lehet.

*e)* A megengedett legnagyobb építménymagasság az Üh övezetben 4,50 m, az Üh\* és az Üh\*\* övezetben 5,50 m.

*f)* A területen a növényzettel való fedettség az egyes telkek területén minimum 75% kell legyen.

*g)* A szintterületi mutató megengedett mértéke az Üh övezetben 0.2, az Üh\* és az Üh\*\*övezetben 0.3.

*h)* Az Üh\*\* övezetben meglévő épület, építmény felújítása, átalakitása, helyreállítása, újjáépítése, az adott övezetben előirt maximális építmény magasság mértékéig történő függőleges irányú bővítése, esetén a meglévő épület elhelyezkedését, beépítési módját kell figyelembe venni, és a kialakult állapothoz igazodó engedély adható, de az építtetőnek nyilatkoznia kell, hogy a későbbi esetleges közterület rendezést tudomásul veszi, és az építés miatt felmerülő többlet kártalanítási igényéről lemond. ”

**4. §**

A Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008.(III.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**5. §**

A Révfülöp Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2008.(III.31.) önkormányzati rendelet

*a)* 10. § (5) bekezdés c) pontjában a „8%” szövegrész helyébe a „10%” szöveg,

*b)* 10. § (5) bekezdés d) pontjában a „K-4,5m” szövegrész helyébe a „7,5 m” szöveg

lép.

**6. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

Kondor Géza dr. Szabó Tímea

polgármester címzetes főjegyző

Kihirdetés napja:2022…..

dr. Szabó Tímea

címzetes főjegyző

*1. melléklet*

„*1. melléklet*

Révfülöp egységes szerk SZT\_elfogadásra\_20221109.pdf”

Részletes indokolás

**Az 1. §-hoz**

A vegyes terület Vt-3 és Vt-4 területfelhasználási egységgel, míg a hétvégi házas üdülőterület Üh\* és Üh\*\* területfelhasználási egységgel bővül. A bekezdésen belül a pontok számokkal kerültek megjelölésre, mely jogszabály szerkesztési szempontból nem helyes, ezért az egyes pontok és alpontok betűvel történő megjelölését tartalmazza.

**A 2. §-hoz**

A 9.§ d) ponttal bővül, mely a Vt-4 építési övezetet tartalmazza. A § bővül egy 13. bekezdéssel, mely a Vt-4 övezet részletes előírásait tartalmazza.

**A 3. §-hoz**

A 10.§ (3) bekezdése a c) és h) pontban tartalmazza az Üh\* és Üh\*\* övezet részletes leírásait.

**A 4. §-hoz**

A melléklet módosítását tartalmazza.

**Az 5. §-hoz**

A 10.§ (5) bekezdésének c) pontjában módosításra kerül az Üü-2 övezet beépítési maximuma 8%-ról 10%-ra, valamint a legnagyobb építménymagasság 4,5 m-ről 7,5 méterre.

**A 6. §-hoz**

A rendelet hatályba lépése szerepel

**Az 1. melléklethez**

A módosított szabályozási tervlapokat tartalmazza egységes Pdf. formátumban.

**Határozati javaslat**

**RÉVFÜLÖP NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**/2022. (XI. ) HATÁROZATA**

***Révfülöp Nagyközség Településszerkezeti Tervének módosításáról***

Révfülöp Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontjára tekintettel, továbbá hivatkozással a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI. 8.) Korm. Rendelet 9.§-ára a Településszerkezeti Terv tervlapját az alábbiak szerint módosítja:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Terület** | **TSZT jelenlegi területhasználat** |  | **TSZT tervezett**  **területhasználat** |
| **177 hrsz** | Lke-1  Kertvárosias lakóterület | 🡺 | Vt  Településközpont vegyes terület |

Fentieknek megfelelően, Révfülöp nagyközség közigazgatási területére jóváhagyott Településszerkezeti tervlapon, a részterületre vonatkozó módosítás átvezetésre kerül.

Révfülöp Nagyközség 79/2003. (X.1.) sz. Ök. határozat mellékletét képező,TSZT tervlap a 177 hrsz–ú területre hatályát veszti, és helyébe a jelen határozat 1.sz mellékletét képező, TSZT–M/10 jelű Településszerkezeti tervmódosítás c. tervlapok lépnek.

E határozat 2022. ……..…..-én / a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**1.melléklet**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Rajzszám | Rajz megnevezése | Méretarány |
| **TSZT-M/10** | Révfülöp Településszerkezeti Tervének módosítása a 177 hrsz-ú részterületre vonatkozóan | M=1:1000 |

Felelős: Kondor Géza polgármester

Határidő: folyamatos