

Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal
Berekfürdői Kirendeltség Aljegyző
5309 Berekfürdő, Berek tér 15.

KIVONAT

a Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2016. augusztus hó 30. napján tartott testületi ülésének jegyzőkönyvéből.

218/2016.(VIII.30.) önkormányzati határozat

Berekfürdő község településrendezési tervének részét képező Településszerkezeti terv illetve a Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítási szándékairól.

Berekfürdő Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a benyújtott telepítési tanulmánytervet, mint településrendezési célt elfogadja.

A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy a Berekfürdő község településrendezési tervének részét képező Településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv az 1/1, 1/ 2, 490/2, 492 helyrajzi számú ingatlanokon felülvizsgálatra kerüljön és a határozat mellékletét képező telepítési tanulmányterv megvalósíthatósága érdekében módosuljon.

A Képviselő-testület egyidejűleg felhatalmazza Molnár János polgármestert a rendezési eszközök módosításával kapcsolatos szerződések aláírására, a településrendezési eljárások folytatására.

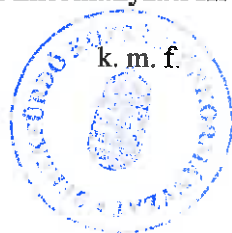
Határidő: értelemszerű

Felelős: főépítész

Erről értesülnek:

- 1) Molnár János polgármester
- 2) Farkas Renáta főépítész
- 3) Potornainé Szűcs Katalin aljegyző
- 4) Kunmadarasi Közös Önkormányzati Hivatal Berekfürdői Kirendeltsége

Molnár János sk.
polgármester



dr. Vincze Anita jegyző
névében és megbízásából
Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző sk.

A kivonat hiteles!
Berekfürdő, 2016. szeptember 6.

dr. Vincze Anita jegyző
névében és megbízásából

Potornainé Szűcs Katalin
aljegyző



TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEREKFÜRDŐ – PARK ÉTTEREM JELENLEGI TELKE – HRSZ.: 490/2

SZÁLLODA FEJLESZTÉS

Készítette:

Archiflex Stúdió Bt.

1113 Budapest, Ulászló utca 52.

2016 08. hó

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

BEREKFÜRDŐ – PARK ÉTTEREM JELENLEGI TELKE – HRSZ.: 490/2

SZÁLLODA FEJLESZTÉS

1.1. Az érintett terület, ingatlan rövid bemutatása

A jelenlegi Park étterem telkével kapcsolatosan (hrsz.:490/2) ismert földhivatali tévedések során nem a tényleges állapotában került a földhivatali térképszelvényen ábrázolásra, és eltért a tulajdoni lap vonatkozó bejegyzésétől. Ennek korrigálása az érintett önkormányzat és a telektulajdonos közti megegyezésnek megfelelően a közelmúltban megtörtént.

A jelenlegi HÉSZ a korábbi hibás telekalakzatot ábrázolja, így a megegyezés szerint javított telekterület, forma részben eltér ettől. Ezért a HÉSZ javítása ennek megfelelően meg kell hogy történjen. Ehhez kapcsolódva, a kialakított és földhivatalnál záradékolt telekalakítási rajz szerinti telekkel kapcsolatosan a

hatályos HÉSZ-ben foglalt beépítési paramétereinek tisztázása, módosítása is elvégezhető ebben a módosítási lépésben. Elkészült egy vázlattevé, mely a Park étterem telkén szálloda-étterem beruházást javasol. Ennek birtokában készült a jelen telepítési tanulmánytevé, melynek birtokában az Önkormányzat testülete a szükséges lépéseket megteheti a HÉSZ változtatásának elindítására.

Berekfürdő főutcája mentén, a strand előtti park baloldali saroktelke. Terepülés szerkezeti szempontból kiemelt helyen helyezkedik el. Sajátos elhelyezkedése folytán a jelenlegi HÉSZ bizonyos pontjai nem, vagy csak fenntartásokkal értelmezhetők rá.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása

A strandbejárat előtti közpark a településen kiemelt fontossággal bír, innen nyílik a park főútcával párhuzamos visszahúzott térfalában a település legfontosabb idegenforgalmi vonzerejét képező gyógyfürdő és strand területe. A park baloldalán a nevezett Park étterem telke, jobb oldalán a Turing Hotel épülete és a település egyik temploma található. A terület fontos szerepet tölt be a település idegenforgalmában és egyben központi részként is funkcionál. Ezért kiemelten fontos a jelzett telek beépítése, és egyben biztosra vehető, hogy a kívánt szálloda és éttermi hasznosítás a terület nagyobb vonzáskörzetének nagyfokú felértékelődésével is jár.

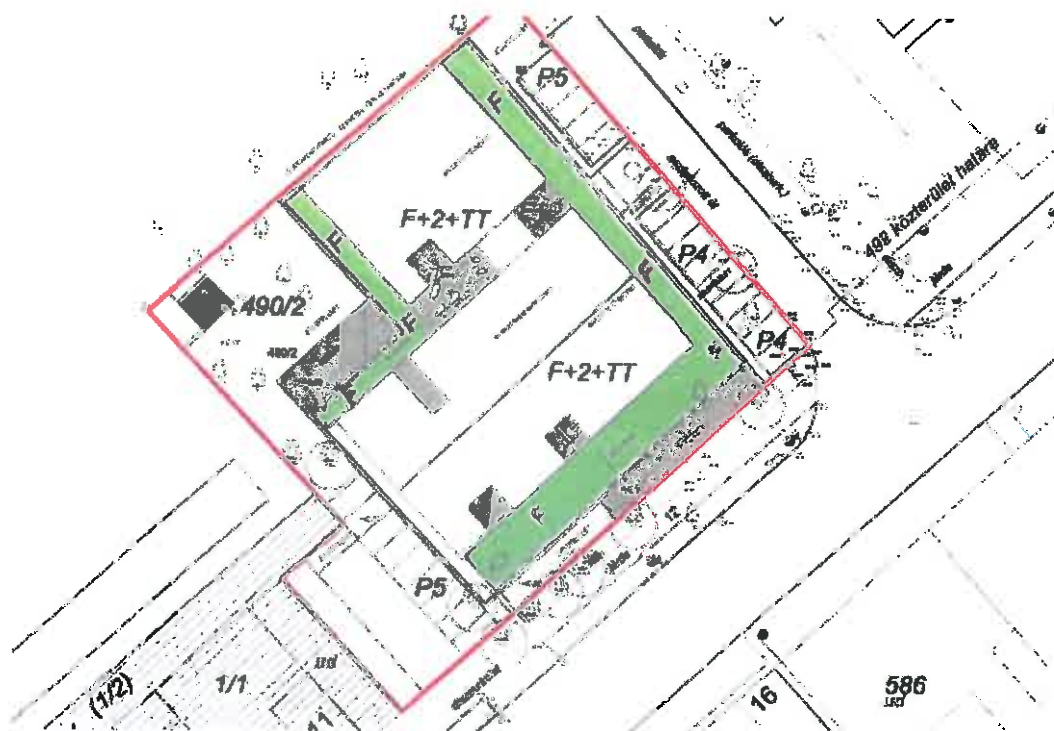
1.3. Beépítési tevé

Látványtervek:





Beépítési terv a 490/2 telekre



1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A befektetői érdekeket és a települési érdekeket kell összhangba hozni, a rendezetlen telekállapotok megszűnését követően.

A vonatkozó HÉSZ elemeket kell a valós telekformáknak megfelelően javítani, valamint az 1.5 pontban leírtak szerinti változtatásokat szeretnénk a HÉSZ módosításba belefoglaltatni. Javaslatainkat megelőzte a testülettel folytatott többszöri egyeztetés is.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

A vegyes területekre vonatkozó érvényes HÉSZ szabályozás jelenleg a következő:

VEGYES TERÜLETEK

8. §

Településközpont vegyes terület (Vt)

- (1) 25A területen elhelyezhetőek külön jogszabályban²⁶ felsorolt építmények. Az övezetben külön jogszabályban²⁷ előírtak figyelembevételével elhelyezhető nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület. Nem helyezhető el az övezetben üzemanyagotöltő valamint termelő kertészeti építmények. Az külön jogszabály²⁸ szerinti melléképítmények közül nem helyezhető elállatkifutó, trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (2) Épületrész kinyúlása közterület fölé - kivéve eresz - 12 m-nél keskenyebb utcákon nem engedélyezhető, a fölötti max. az utcaszélesség 1/20-a, de legfeljebb 0,9 m. A kinyúló épületrész

területe nem haladhatja meg az épület utcai homlokzatának felét.

(3) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a telkek legnagyobb megengedett beépítettségét, a zöldfelületi fedettséget, továbbá a megengedett épületmagasságokat a 3. sz. táblázat szerint kell meghatározni, de az épületmagasság a 3. táblázatban megadott maximális épületmagassági érték alatt úgy választandó meg, hogy legfeljebb 30 %-ban térjen el a két-két utcaképi szomszéd épületre számított átlagos „H”-értéktől

(4) Azokon a kialakult telkeken, ahol a meglévő beépítettség értéke meghaladja az építési övezetre meghatározott értéket, de nem haladja meg a 80%-ot, új építés esetén a beépítettség mértéke a kialakult állapottal megegyező lehet.

(5) Terepszint alatti építmény (létesítmény) - a közművek és építményeik kivételével - az építési helyen elhelyezhető, annak teljes területére kiterjedően.

(6) Építmények elhelyezése csak teljes közművesítettség biztosításával történhet.

(7) Járművek elhelyezésének szabályozása:

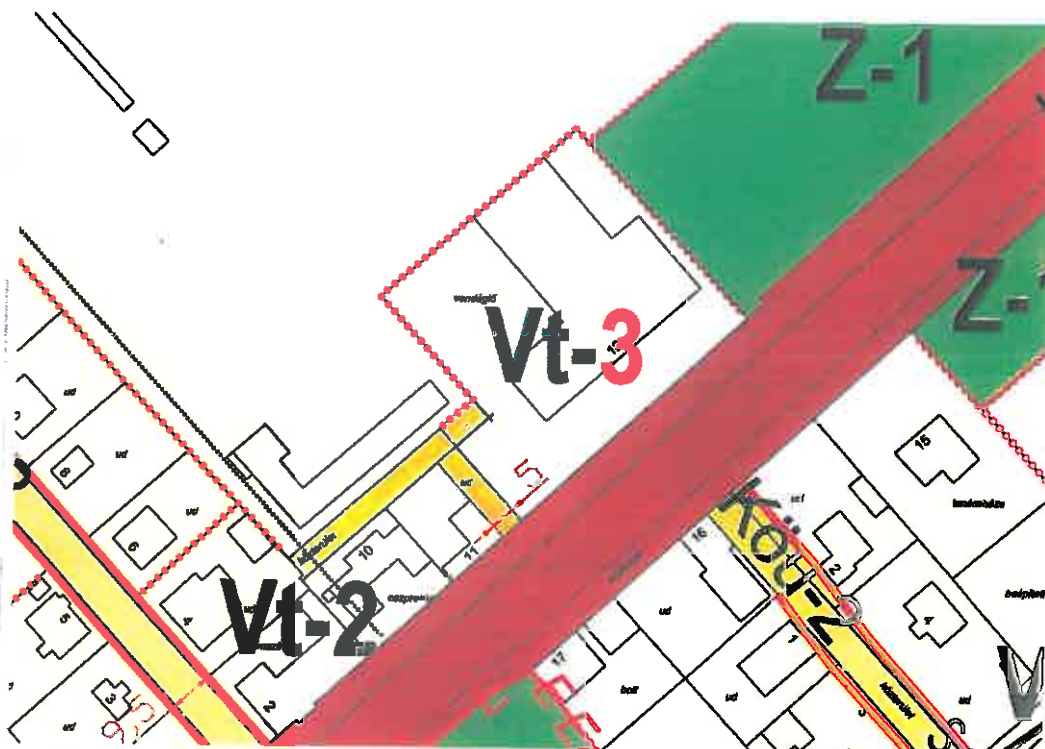
a) új beépítés esetén csak saját telken helyezhető el az külön jogszabályban meghatározott számú gépkocsi.

b) kialakult beépítésnél, amennyiben a telek és épület adottságaiból nem oldható meg teljes körűen a gépkocsi elhelyezés telken belül, helyi önkormányzati parkolási rendelet alapján állapítható meg az elhelyezés eltérő módja.

3. táblázat

Sajátos terület szerinti terület	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az alakított telkek				Megengedett max. épületmagasság (m)
			Legkisebb terület (m ²)	Legkisebb szélessége (m)	Legnagyobb beépítettség (%)	Legkisebb zöldfelület (%)	
Településszerinti vegyes terület	Vt-1	szabványosított	1000	20	50	25	9,5
	Vt-2	oldalkerti terület	250	10	70	15	max. telekhatáru előtti homlokzat magasság, de legfeljebb 10 m utcai szintig

Javasoljuk a jelenlegi Park étterem hrsz.: 490/2 számú telek vonatkozásában egy



- **Vt-3 övezet létrehozását, melyenél az alábbi pontok pontosíthatóak illetve változtathatóak lennének:**

- A megengedett legnagyobb építménymagasság marad a 10,0m, de a 8.§ (3) pontja a Vt-3 övezetre ne vonatkozzon. (... de az épületmagasság a 3. táblázatban megadott maximális épületmagassági érték alatt úgy választandó meg, hogy legfeljebb 30 %-ban térjen el a két-két utcai szomszéd épületre számított átlagos „H”-értéktől)

Indoklás: nem értelmezhető a telek pozíciójában a két-két oldalszomszéd fogalma. Jobb oldalon, mivel ott a közterület – Park (Z-1 övezet) terül el. A strandbejárati építmény ögötte meg nem értelmezhető telekre jellemző épületként. Szintén problémás a Turing Hotel, Templom épületegyüttest figyelembe venni a távolságuk miatt. A bal oldali földszintes kis épületsor pedig nem kívánt befolyást gyakorolhat a park kiemelt saroktelkére, ami nem kívánatos településszerkezeti, utcai szempontból sem.

- Vt-3 övezet vonatkozásában a parkolókat az OTÉK szerint 500 m-en belül meg lehessen adni a saját telken parkolás kötelezettsége mellett. Ehhez a 8§ (7) a. pontot kell megváltoztatni.

Indoklás: Mélygarázs építésének elkerülése indokolt a talajmechanikai vizsgálatok és a józan ész szerint is. Az OTÉK szerint számított szükséges parkolószámot saját telken mélygarázs nélkül nem lehetséges gazdaságosan megoldani. Az OTÉK rendelkezik az 500m-en belüli parkolás lehetőségével, ezt kívánjuk érvényre juttatni a HÉSZ-ben is. Az év nagy részében jelenleg és várhatóan a későbbiekben is a közterületi parkolók kihasználtsága a fürdő időben lehatárolt fokozott használata miatt is csekély. Befektető szándékozik mielőbb a közeli telkeken parkolóház építésével megoldani a szállodához közel a látogatói parkolót.

- A Vt övezetekben javasoljuk a lakóterületek (6.§ (3) pont) építési vonal meghatározását nem kötelező érvénnyel átvenni, miszerint a azokat a kialakult beépítésű előkertes utcákat, melyekben az előkertek többsége kisebb 3 m-nél, itt az előkert mélységet minimum 3 m-ben kell megállapítani. Jelen esetben ez a Park étterem és a melletti telkekre is vonatkoztatható.

Indoklás: A lakóövezetnél vélt urbanisztikai szándékok a Vt övezetekben is azonosak.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

Az infrastrukturális igények a terv ismeretében becsülhetők, és kielégíthetők. A jelenlegi étterem helyett létrejövő szálloda-étterem a szükséges parkolószámnak megfelelően a saját telkén, illetve részben a HÉSZ most indítványozott megváltozásának megfelelően 500 méteren belül tudja megoldani. (Mélygarázs építése a telken a talajvíz magas szintje és a részben agresszív talajvíz miatt kerülendő.) Megjegyzendő, hogy a nyári hónapok, elsősorban hétvégék parkolói terheltségével egyidejűleg szükséges a teljes parkolószám biztosítása, ezen kívüli időszakokban a közterületi parkolók az épület szomszédságában sem terheltek a strand vendégforgalmával.

A szálloda a meglévő tömegközlekedéssel jól megközelíthető, a buszmegálló a tőszomszédságában van.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai

A tágabb környezetre vonatkoztathatóan is emeli a szolgáltatási színvonalat, teljesebbé teszi a turisztikai menüt. Olyan eddig a településen csak kisebb számban, vagy egyáltalán nem megjelenő látogatói csoportot tud ide vonzani, melyek megjelenése a strand-fürdő és más helyi, ehhez kapcsolódó szolgáltatások kihasználtságát fokozni tudja. Közepes kihasználtság mellett is 10.000 vendég éjszakával tudja növelni a településen ezt a számot, így jelentős Önkormányzati adóbevételt is generálva.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei

Nem ismertek.

Lente András
Archiflex Stúdió Bt.
2016-08-28