



BALATONGYÖRÖK

településrendezési eszközeinek

módosítása

Klie Zoltán TT/1 20/0058
8314 Vonyarcvashegy
Berzsenyi D. utca 19.b.
Tel.: (70) 312 94 64
e-mail: kliezoltan@gmail.com

2019. 12.

2.

TARTALOMJEGYZÉK

Balatongyörök,
Településrendezési eszközeinek módosítása
2019.12.

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Aláíró lap
4. Iratok
 - 4.1. Testületi határozatok: a módosítások elhatározásáról
5. Helyzetfeltáró - értékelő munkarész
 - 5.1. Rendezéssel érintett területek
 - 5.2. Hatályos településrendezési eszközök
 - 5.2.1. Hatályos településszerkezeti terv kivonatok
 - 5.2.2. HÉSZ kivonat
 - 5.2.3. Hatályos szabályozási terv kivonatok
 - 5.3. Az épített környezet ismertetése
 - 5.3.1. Fényképek
 - 5.3.2. Térképkivonat
 - 5.3.3. Leírás
6. Alátámasztó munkarészek:
 - 6.1. Leírás
7. Jóváhagyandó munkarészek
 - Rendelet tervezet
 - Szabályozási terv módosítás
 - Jelmagyarázat

3.
ALÁÍRÓLAP
Balatongyörök
Településrendezési eszközeinek módosítása

Településtervező:

Klie Zoltán TT/1 20-0058
8314 Vonyarcvashegy,
Berzsenyi D. utca 19.b.


.....

Vonyarcvashegy, 2019. 12. 12.

4. Irratok

4.1. Testületi határozatok, tájékoztatás

KIVONAT

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. július 19-én megtartott rendkívüli ülésének jegyzőkönyvéből

98/2019. (VII. 19.) számú

képviselő-testületi határozat

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Egerszegi Miklós és Szűcs Andrea Ildikó, 2700 Cegléd, József Attila utca 11. szám alatti lakosoknak a Balatongyörök Kilátó utca 3414 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolatos szabályozási terv módosításának kérelmét és az alábbi határozatot hozza:

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy Egerszegi Miklósnak és Szűcs Andrea Ildikónak a Balatongyörök, Kilátó utca 3414 helyrajzi számú ingatlanhoz kapcsolatos rendezési terv módosítási kérelmét támogatja azzal a feltétellel, hogy a módosítás teljeskörű költségét a tulajdonos köteles viselni.

Felkéri a hivatalt, hogy a módosításhoz szükséges árajánlatokat megkérje, és előkészítse a kérelmező és az önkormányzat közötti megállapodást.

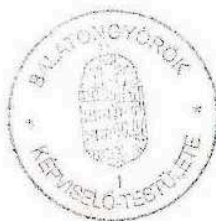
Felkéri a polgármestert, hogy a Képviselő-testület döntéséről a kérelmezőt, valamint az érintetteket értesítse, valamint felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására és a módosítás kezdeményezésére.

Határidő: 2019. szeptember 30.

Felélő: Biró Róbert polgármester

K.m.f.

Biró Róbert sk.
Polgármester



Bertalanné dr. Gallé Vera sk.
Jegyző

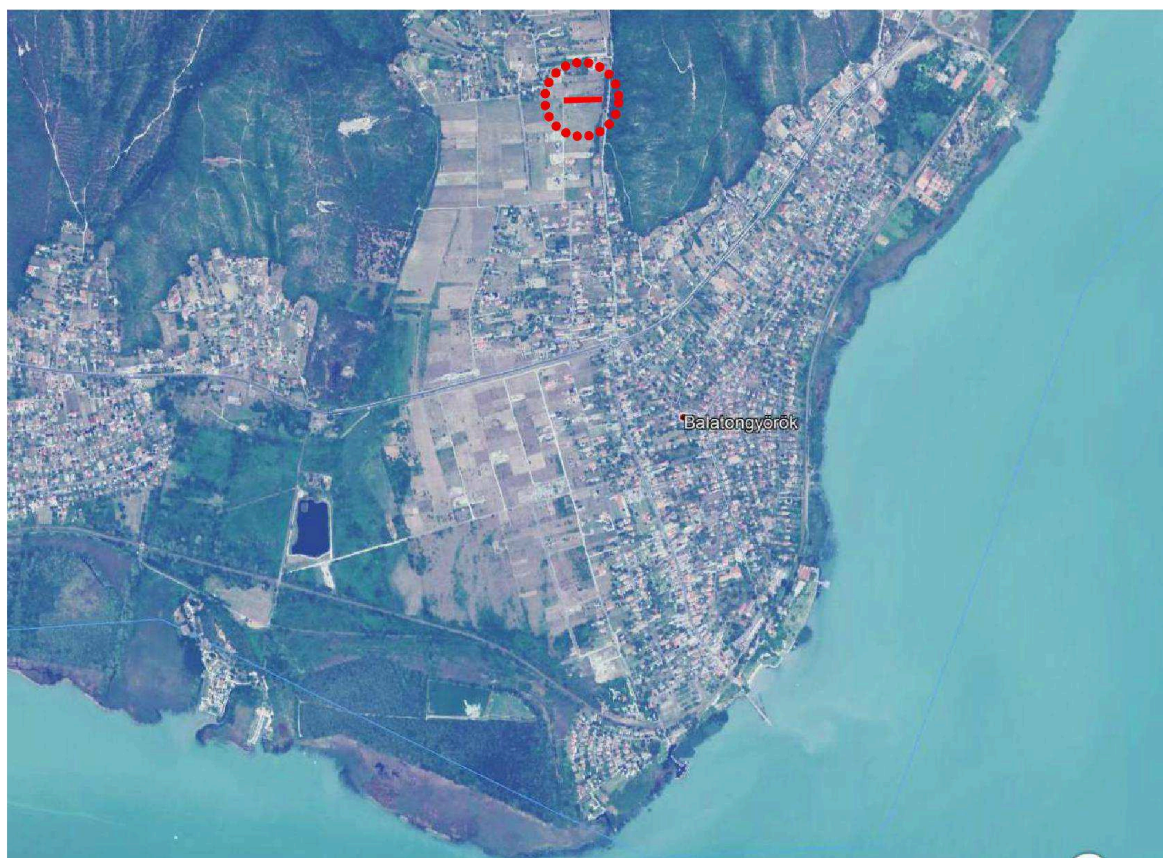
A kiadmány hitelélül:

Varga Viktória
aljegyző

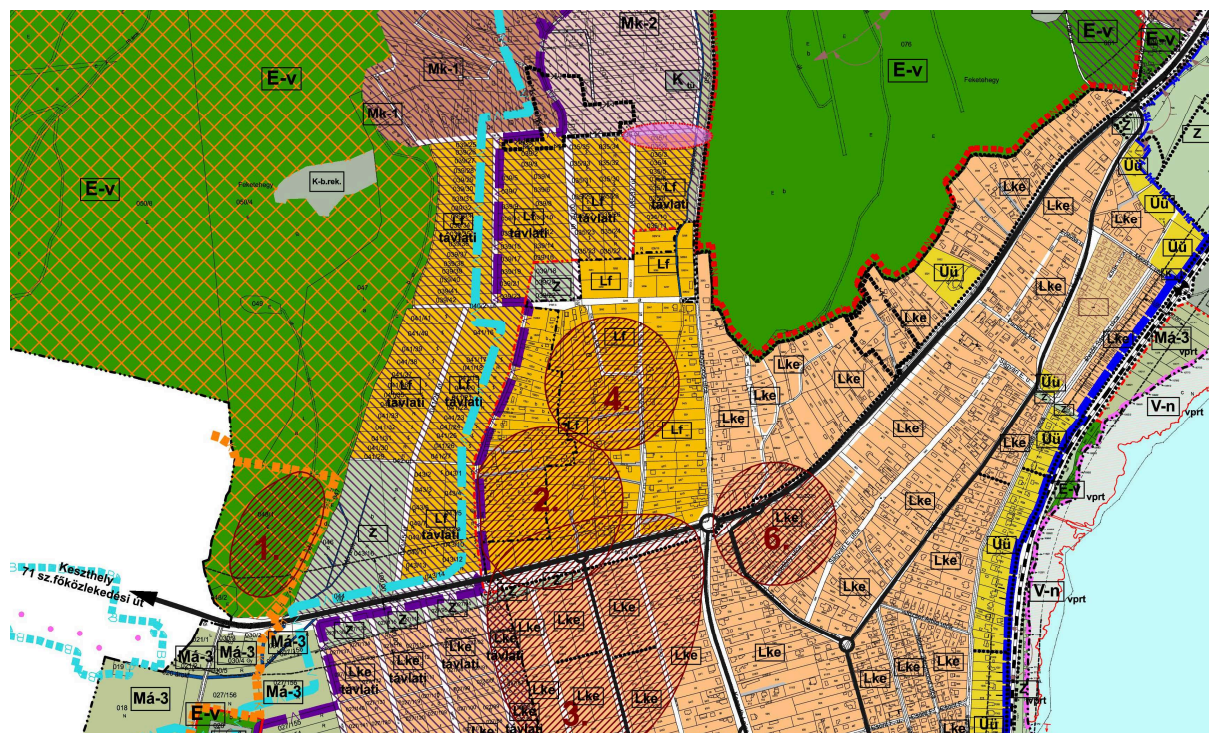
Balatongyörök, 2019. július 19.

5.Helyzetfeltáró munkarész

5.1. Rendezéssel érintett területek



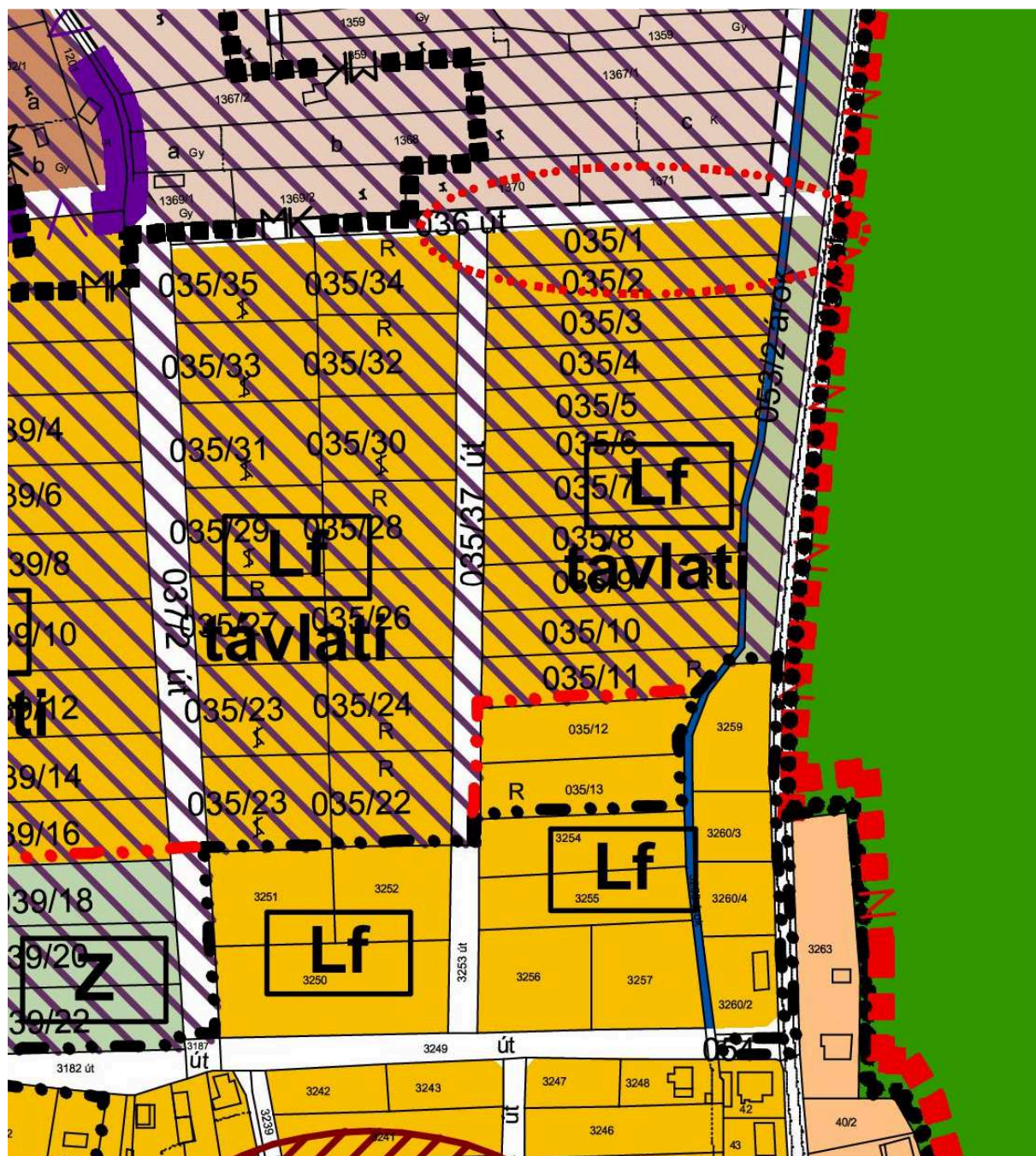
Műhold térkép



Rendezéssel érintett terület

5.2. Hatályos településrendezési eszközök

5.2.1. Hatályos településszerkezeti terv kivonat



Kilátó utca környezete

5.2.2. Hatályos HÉSZ kivonat:

6.§

·
·
·
·
·

(6) ¹Az

Lke-5	SZ	25/30
	5,0/6,5	K/900

jelű övezet összefüggő nagykeres lakóövezet, amely az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (10) bekezdés,

Az övezetben	elhelyezhető funkció: OTÉK 13.§(2) bekezdés: 1,2,3,4 pontja szerinti, valamint kivételesen* (3)bekezdés 1,2,3 pontja szerinti építmények és a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület.
---------------------	---

|| * az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. §.(2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni, hatlakásos épület csak a 900 m²-t meghaladó telkeken létesíthető.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (2) bekezdés szerint.

3. A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás, telekhatár-rendezés az alábbi paraméterek szerint végezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható vagy 900 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 18,0 m

4. Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló beépítés	25/30 •	50
• a második szám saroktelken alkalmazható értékek		

5. A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több is lehet	K tartható ill. 6,0 m	3,0 m	6,0-36 m •	Szabadon álló

|| • Hátsókert meghatározása telekhossz függvényében az 1. számú melléklet szerint lehet.

6.² Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:	A megengedett építménymagasság: 5,0 m. Saroktelken alkalmazható érték: 6,5 m
--	--

7. **Egyedi előírások: -**

¹ Módosította a 16/2017. (XI.15.) számú önkormányzati rendelet. Hatályos 2017.11.16-tól.

² Módosította a 5/2018. (III.26.) sz. önkormányzati rendelet. Hatályos: 2018.05.01-től.

8.	Sajátos jogintézmények:
----	-------------------------

8.1	Építési tilalom: -
-----	--------------------

8.2	Elővásárlási jog: -
-----	---------------------

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
----	------------------------------

a.) Örökségvédelem szerint:

— A **2. számú régészeti terület** érinti az alábbi ingatlant: 3080-, 3095 hrsz.

— A **3. számú régészeti terület** érinti az alábbi ingatlanokat: 3097-3107-, 3109-3118-, 3124-3136-, 3140-3144-, 3364-3365 hrsz-ok (ld. 2. számú melléklet);

b.) BTSZ szerint:

—Települési terület

U-1

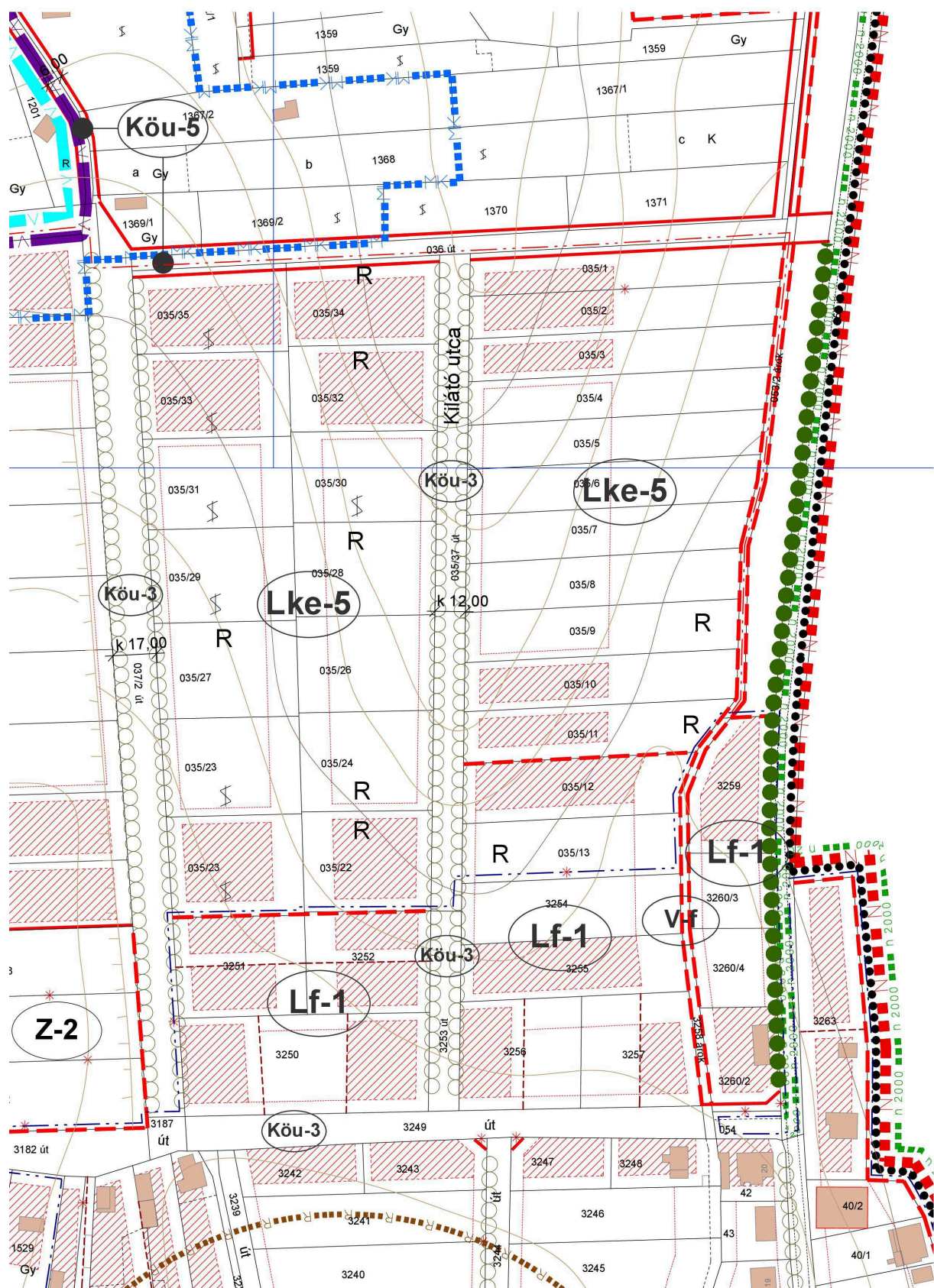
—Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területen fekszenek az övezetek

SZ-1

— Az övezet, a BTSZ Tájképvédelmi, ill. tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területe övezethatárának természetes határvonalakhoz történő kisebb kiigazítása után, települési terület

U-1

5.2.3. Hatályos szabályozási terv kivonat



5.3. Az épített környezet ismertetése



5.3.1. Fényképek:



Kilátó utca dél felől



Kilátó utca észak felől



3414 hrsz.-ú terület



Kilátás északnyugat felé



Északi kertgazdasági terület

5.3.2. Térképkivonat:



5.3.3. Leírás:

A tervezési terület környezete - a kertvárosias lakóterület - még beépítetlen.

A Kilátó utca déli irányból kezd lassan beépülni. Az utcán az alapközművek ki vannak építve, a terület elő van készítve.

A beépítésre szánt terület északi határvonala, a 036 hrsz.-ú út még nincs kiépítve, csak térképen létezik. Így természetesen nem is használatos.

Az északi kertes mezőgazdasági terület rész a Kilátó utcától nyugatra lévő 037/2 hrsz. út (Zsölleháti utca folytatása) és az Irtovány utca felől közelíthető meg.

A tervezéssel érintett terület **Lke-5** kertvárosias lakóterület.

6. Alátámasztó munkarészek:

6.1. Leírás:

A településrendezési eszközök mostani módosításának kiváltó oka:

A Képviselő-testület lakossági kezdeményezésre döntött a módosításról.

A beépítésre szánt terület szélén lévő telek tulajdonosának (hrsz.: 3414) telekszélessége 16,80 m. A szabályozási terven lévő 036-os hrsz.-ú út szabályozási szélessége 10,0 m, ami azt jelenti, hogy az érintett telek szélességét 2,0 m-rel csökkenteni kellene. Így az egyébként nem kis méretű telek (2071 m²) értelmes beépíthetősége lehetetlenné válna, mert ha a HÉSZ szerinti elő (6,0 m) és oldalkerteket (3,0 m) az építési hely meghatározásánál figyelembe vesszük, akkor az építési hely szélessége mindössze 5,8 lehetne. Erre épületet ésszerűen elhelyezni nem lehet. *A jelenlegi szabályozás szerint a telek beépíthetetlen!*

A.: Ezért az érintett telek (hrsz.: 3414) mellett a tervezett szabályozási vonalat **törölni** kell. Ezen a mai állapot szerint nem létező útszakaszon a 10,0 m-es szabályozási szélességet nem indokolt megtartani.

B.: Ezen saroktelkek kapcsán jogosan felmerül az az igény, hogy az **Lke-5-ös** kertvárosias lakóterületek szabályozási előírásai egységesen módosítva legyenek a következő jogszabályi rendelkezéssel:

"Saroktelkek esetén a telek hosszirányú oldala mentén az előkert mérete 3,00 m-re csökkenthető."

Tehát saroktelkek esetén a 6,0m -es előkert előírás a telkek hosszoldala mentén számos esetben indokolatlan. Utcaképi szempontból is rendkívül kedvezőtlen keskeny épületek szülnének, vagy mint pl. a konkrét esetben, a beépítést is megghiúsíthatná.

7. Jóváhagyandó munkarészek:

BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

...../2020. (.....) számú

önkormányzati rendelethe

a Helyi Építési Szabályzatáról szóló

17/2008. (XXI. 19.) számú rendelet módosításáról

Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelt véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 19/2015.(IX.11.) önkormányzati rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

E rendelet módosítja Balatongyörök Község közigazgatási területére vonatkozó, 17/2008.(XII. 19.) számú rendelettel megállapított építési szabályzat mellékletét képező SZ-3 szabályozási tervlapot az e rendelet 1. számú mellékletben lehatárolt területeken.

2.§

A 17/2008. (XXI. 19.) számú önkormányzati rendelet 6.§-a (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés kerül:

(6) ³Az

	SZ	25/30
	5,0/6,5	K/900

jelű övezet összefüggő nagykeres lakóövezet, amely az 5,0 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

|| "K" betűjel meghatározása ld. 4. §. (10) bekezdés,

Az övezetben	elhelyezhető funkció: OTÉK 13.§(2) bekezdés: 1,2,3,4 pontja szerinti, valamint kivételesen* (3)bekezdés 1,2,3 pontja szerinti építmények és a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület.
---------------------	---

|| • az övezetben kivételesen elhelyezhető építmények esetében az OTÉK 31. §.(2) bekezdésében előírtakat figyelembe kell venni, hatlakásos épület csak a 900 m²-t meghaladó telkeken létesíthető.

2. A közművesítettség mértéke: 5.§ (2) bekezdés szerint.

3. A telekalakítás lehetőségei	Telekalakítás, telekhatár-rendezés az alábbi paraméterek szerint végezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K tartható vagy 900 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 18,0 m

³ Módosította a 16/2017. (XI.15.) számú önkormányzati rendelet. Hatályos 2017.11.16-tól.

4.	Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
	Beépítési módja	Legnagyobb beépítettsége %	Legkisebb zöldfelület (%)
	Szabadon álló beépítés	25/30 •	50

• a második szám saroktelken alkalmazható értékek

5.	A beépítés paraméterei			
	Az övezet telkein			
	Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb		
		előkert	oldalkert	hátsókert
	Több is lehet	K tartható ill. 6,0 m ••	3,0 m	6,0-36 m •

• Hátsókert meghatározása telekhossz függvényében az 1. számú melléklet szerint lehet.

•• Saroktelek esetén a telek hosszirányú oldala mentén az előkert mérete 3,00 m-re csökkenthető.

6. ⁴	Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések:
	A megengedett építménymagasság: 5,0 m. Saroktelken alkalmazható érték: 6,5 m

7.	Egyedi előírások: -
----	----------------------------

8.	Sajátos jogintézmények:
----	--------------------------------

8.1	Építési tilalom: -
-----	---------------------------

8.2	Elővásárlási jog: -
-----	----------------------------

9.	Vonatkozó védelmi kategóriák
	a.) Örökségvédelem szerint:
	— A 2. számú régészeti terület érinti az alábbi ingatlant: 3080-, 3095 hrsz.
	— A 3. számú régészeti terület érinti az alábbi ingatlanokat: 3097-3107-, 3109-3118-, 3124-3136-, 3140-3144-, 3364-3365 hrsz-ok (ld. 2. számú melléklet);
	b.) BTSZ szerint:
	— Települési terület U-1
	— Felszíni szennyeződésre fokozottan érzékeny területen fekszenek az övezetek SZ-1
	— Az övezet, a BTSZ Tájképvédelmi, ill. tájkarakter megőrzése szempontjából kiemelt jelentőségű területe övezethatárának természetes határvonalakhoz történő közelebbi kiigazítása után, települési terület U-1

Záró rendelkezések

3. §

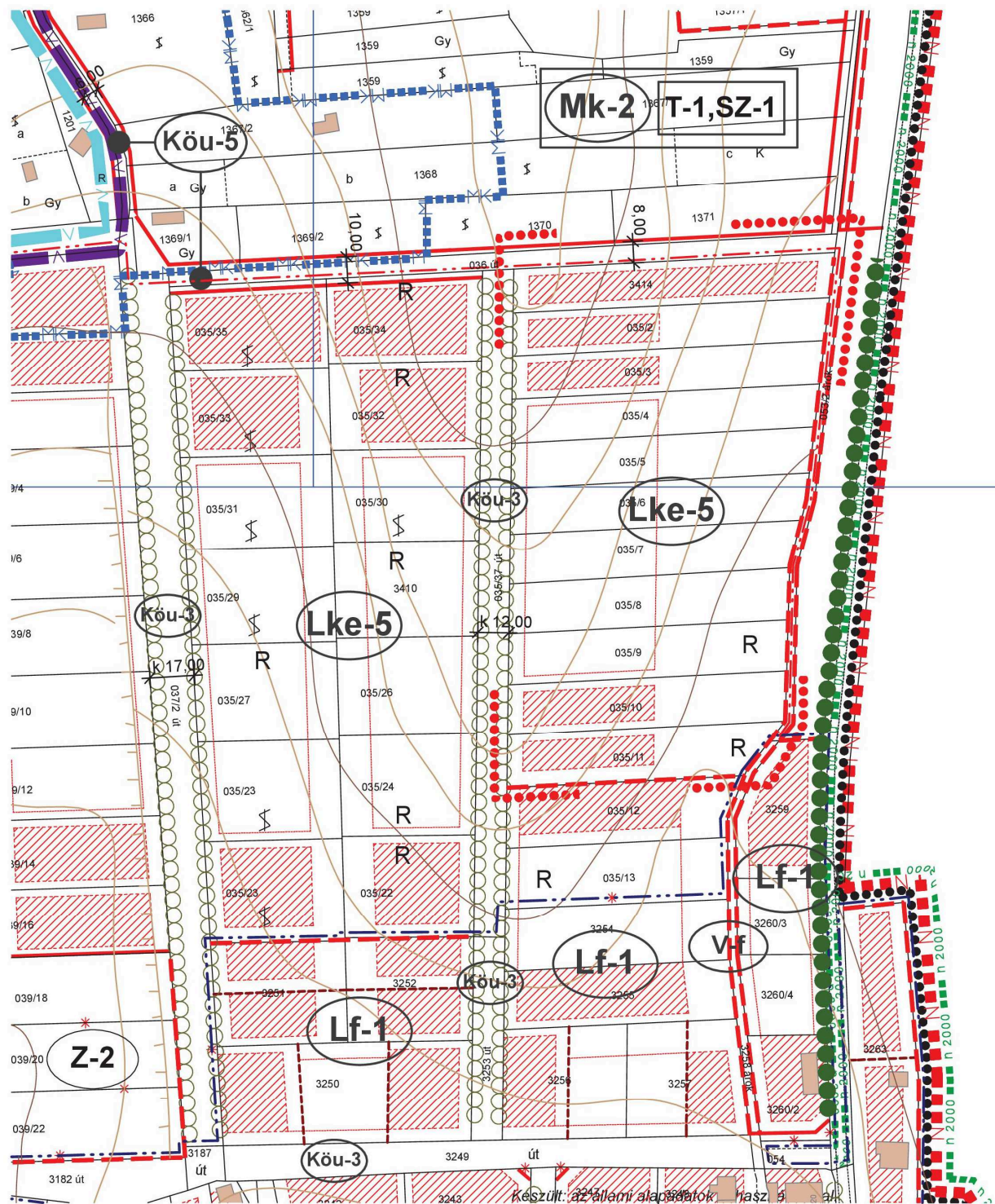
(1) Jelen rendelet csak az 1. számú melléklet szerinti szabályozási terv-részlettel együtt értelmezhető és használandó.

(2) E rendelet 2020.-án lép hatályba, előírásait a hatályba lépést követően induló ügyekben kell alkalmazni.

Kelt: Balatongyörök, 2020. év..... hó nap

Bíró Róbert
polgármester

1. sz. melléklet:



● ● ● ■ ■ ■ ●
TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

A munka megnevezése: BALATONYÖRÖK		Rajzszám: SZ-3/b
Tervfajta: <i>Településrendezési terv</i>		Dátum: 2019. 12.
Rajz megnevezése: SZ-3 SZABÁLYOZÁSI TERV - módosítás		Lépték: M=1:2000
Megrendelő: Balatonyörök Község Önkormányzata 8313 Balatonyörök, Kossuth L. utca 29.		
Tervező: Klie Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsényi D. utca 19.b. Tel.: + 36 70 312 94 64		

JELMAGYARÁZAT

	Közigazgatási terület határa
	Meglévő belterületi határ
	Tervezett belterületi határ
	Beépítésre szánt, és beépítésre nem szánt területek határa
	Tervezett szabályozási vonal
	Meglévő szabályozási vonal - ingatlanhatár
	Írányadó szabályozási vonal
	Területfelhasználási egység határa
	Építési övezet, övezet határa
	Műemléki környezet határa
	Nyilvántartott régészeti terület határa
	Nemzeti park határa
	Natura 2000 területek határa
	Helyi jelentőségű természetvédelmi terület határa
	Beültetési közelezettség határa
	Meglévő védendő fasor
	Meglévő jelentősebb fasor
	Telepitendő fasor
	Építési hely és határa
	Védőtávolságon belüli, korlátozott hasznosítású építési hely
	Meglévő, megtartandó épület
	Meglévő, földhivatali alaptérképen nem ábrázolt épület
	Megtartható, de bontás esetén újra nem építhető épület
	Az övezet be építhető nem területei
	Országosan védett műemlék
	Helyi védett épület
	Helyi védett utcasor
	Egyedi tájérték
	Vízminőségvédelmi terület határa
	Ökológiai háló
	Erzsébet forrás kútjai
	A forrás belső védőterületének határa
	A forrás külső védőterületének határa
	Hidrogeológiai "A" védőterület határa
	Hidrogeológiai "B" védőterület határa
	Szabályozási szélesség
	Út-mintakeresztmetszelvény felvételének helye
	Gyalogút
	Kerékpárút
	Gyalogos, kerékpáros út
	Vasútvonal
	Vasúti átjáró meglévő/tervezett
	Út, vasút, elektromos távvezeték védőtávolsága
	Magánútként is kialakítható útszakasz
	Írányadó telekhatár
	Kilátás és látványvédelem
	Megszüntető jel
	Vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett terület határa
	Jogi partvonal
	Építési telek közhasználat elől el nem zárható területe
	Meglévő hajóállomás
	Parti kemping létesítésére felhasználható partszakasz
	A hajózási, sport és idegenforgalmi célú kikötők létesítésére felhasználható partszakasz
	Strandolásra alkalmas partszakasz
	Golfpálya, klubház és üdülőfalu építési engedéllyel rendelkező határa (2282/1996. és 2283/1996. számú határozatok alapján)

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

A munka megnevezése:	BALATONGYÖRÖK	Rajzsám:	SZ-2/a
Tervfajta:	Településrendezési terv	Dátum:	2019. 12.
Rajz megnevezése:	SZABÁLYOZÁSI TERV JELMAGYARÁZAT	Lépték:	
Megrendelő	Balatongyörök Község Önkormányzata 8313 Balatongyörök, Kossuth L. utca 29.		
Tervező:	Klie Zoltán TT/1 20-0058 8314 Vonyarcvashegy, Berzsényi D. utca 19.b. Tel.: + 36 70 312 94 64		