Balatongyörök Község Polgármestere
8313 Balatongyörök, Kossuth Lajos utca 29.

ELŐTERJESZTÉS

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. november 19-i ülésére

Tárgy: **Balatongyörök község településrendezési eszközeinek módosítása**
Előterjesztő: Bánkiné Király Zsuzsanna polgármester
Készítette: Tóth László főépítész, műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatongyörök Község Önkormányzatának képviselő-testülete a 3/2023. (II.17.) számú rendeletével fogadta el a helyi építési szabályzatát (továbbiakban: HÉSZ) és a hozzá tartozó szabályozási tervet.
A település építészeti arculatát a HÉSZ mellett a Településképi Arculati Kézikönyv (TAK) és a településkép védelméről szóló 5/2018. (III. 26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: TKR) szabályozza.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése törvényi kötelezettségként előírja a településeknek, mint településfejlesztési és településrendezési kötelező feladat (Mötv. 13.§ 1. pont) új típusú településterv készítését.

A Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló 287/2025. (VIII. 27.) Korm. rendelet (BATÉK) 2025. szeptember 26-án lépett hatályba. Az önkormányzatoknak kötelezettségük, hogy saját településrendezési eszközeiket (HÉSZ, településszerkezeti terv) összhangba hozzák a Vízparti Tervvel.

A helyi rendeletek elfogadása után eltelt időszakban számos lakossági igény is érkezett az Önkormányzat felé, valamint az önkormányzati érdekek, az alkalmazás tapasztalatai, és a fenti jogszabályi környezet is indokolttá teszi a módosítások kezdeményezését.

Az eljárás lefolytatására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet vonatkozik.
Az új településterv együttesen tartalmazza
a) az új településfejlesztési tervet (korábbi településszerkezeti terv megszűnik),
b) a településrendezési tervet (helyi építési szabályzat és szabályozási terv együtt),
valamint c) a településképi rendeletet.

A Képviselő-testület 23/2026. (II.26.) számú határozatában arról döntött, hogy a szabályozási eszközök módosításával kapcsolatosan a lakossági kérelmeket befogadja. Ennek a folyamata lezajlott, a hivatal a kérelmeket összesítette, melyet az 1. számú melléklet tartalmaz.

A Képviselő-testület a település érdekeit figyelembe véve dönt, hogy mely kérelmeket támogatja, illetve melyek nem szolgálják a község érdekeit.

A támogatott lakossági kérelmek mellett az önkormányzati is megfogalmazta a módosítási szándékait, melyet a 2. számú melléklet tartalmaz.

A 3. számú melléklet térképszelvényen megjelölve tartalmazza a módosítással érintett területeket.

Ezen kívül szükséges a HÉSZ módosítása, többek között az alábbi kérdésekben:

- telekalakításra vonatkozó szabályok pontosítása
- mobilházak, konténerek építési lehetőségei
- épülethez kapcsolódó gépészeti berendezések (napelem, klíma, kültéri egységek) szabályozása
- támfalak, tereprendezés pontosítása
- kerítések szabályozása
- építési mód és építési hely szabályozása, pontosítása
- a szabályozási tervlapok és a HÉSZ ellentmondásainak feloldása
- kertes mezőgazdasági területek építési feltételeinek pontosítása
- közművekkel kapcsolatos elvárások

A TKR ugyancsak beépül az új szabályozásba, ahol szükséges a korábbi településképi előírások finomítása, kiegészítése. A leglényegesebb pontok:

- anyaghasználat szabályozása
- épület tömegére - különösen a tetőszerkezetre - vonatkozó előírások részletezése
- illeszkedési követelmények
- technikai, gépészeti eszközök szabályozása
- hirdető berendezések szabályozása

Mindezeket összefoglalva kell a településrendezési eszközök módosítására árajánlatokat kérni, illetve megbízást adni az arra megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező település tervezőnek.

A Képviselő-testületnek tehát egyrészt abban szükséges dönteni, hogy mely kérelmeket támogatja, illetve arról, hogy a hivatal a szükséges árajánlatokat beszerezhesse. A beérkezett ajánlatokról a Képviselő-testületet tájékoztatni fogjuk, az árajánlatok várható összege alapján a beszerzési eljárás kiértékelése megtörténik és a kötelezettségvállalási összeghatárok figyelembevétel döntés születik, majd a legkedvezőbb ajánlat elfogadása után a tervezési szerződés megkötésére sor kerülhet.

Fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi határozati javaslat szerinti döntés meghozatalára:

……/2026. (IX.19.) képviselőtestületi határozat:

Balatongyörök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete 2023. évi C. törvény 229.§ (3) bekezdése alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ 1. pontja szerinti, településfejlesztési és településrendezési közfeladat ellátása érdekében a településrendezési eszközök felülvizsgálatát kezdeményezi.

A Képviselő-testület a jelen határozat elválaszthatatlan mellékleteit képező 1., 2. és 3. számú mellékletben felsorolt, a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kérelmeket a mellékletekben foglaltaknak megfelelően támogatja, vagy elutasítja.

A Képviselő-testület egyetért a helyi építési szabályzat és a településképi rendelet módosításával.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a közös önkormányzati hivatal közreműködésével a beérkezett kérelmekről született döntéseket az érintettekkel közölje.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy a települési főépítész közreműködésével a szabályozási eszközök módosításával kapcsolatosan, a támogatott kérelmek és az egyéb módosítások alapján gondoskodjon a tervezési program összeállításáról, a tervezési tevékenységre vonatkozó árajánlatok beszerzéséről, majd a beérkezett árajánlatok kiértékeléséről és a Képviselő-testület elé terjesztéséről.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozatban foglaltak alapján szükséges dokumentumok aláírására.

<u>Felelős:</u> *Bánkiné Király Zsuzsanna polgármester*
Dr. Gajár István jegyző
<u>Határidő:</u> *azonnal*

Balatongyörök, 2026. november 11.

Bánkiné Király Zsuzsanna s.k.
polgármester

Sorsz.	Kérelmező	Érinett ingatlan	Kérelem tárgya	támogatási javaslat
1	Szabó Zoltán	027/86; 027/85	Kérik a 027/85 és 027/86 hrsz-ú ingatlanok belterülebe vonását	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
2	Kiss Vivien Flóra	1371	Kéri a 1371 hrsz-ú ingatlan belterüeltbe vonását	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
3	Horváthné Danyi Júlianna		Lke övezetben az 1 egység számának növelése legalább 2-re, a tetőtér önálló beépíthetőségének lehetősége	nem
4	Lelkes Ádám	027/91	027/91 belterületbe vonnása	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
5	Király Péter Lajos	039/16	Kéri az ingatlan zöldterületből való kivételét és a hasznosíthatóságát	nem
6	Csizmadia Gábor	1073/4	Pikkelytanya. M3 övezet módosítása , horgászházak és lakókocsi elhelyezése, közművesítés	nem
7	Lekics Valéria	086/27	A 086/27 hrsz tömb MK2 övezetből Mk1 övezetbe sorolása	igen
8	Lekics Valéria	438	BM üdülőterület műemlékké történő átsorolása	nem szabályozási tervi kérdés
9	Rubletzkyné Otte Krisztina	89	Lke1 övezetben kilakítható minimélis telekszélesség 18,0ről 16,0 m-re változzon	igen
10	Schumacher Attila	432	a nevezett ingatlan belső feltárására egy 4,0 m széles, forduló nélküli magánút kerüljön jelölésre	feltételesen, amennyiben az ingatlan többségi tuéajdonosainak támogató nyiléatkozata benyújtásra kerül
11	Suha András	1370/1 1370/2	Zártkerti ingatlan belterületbe vonása	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
12	Halmi István	3277	Építési hely móodsítása, hogy a panorámás telekrész is építési lehetőséget kapjon	igen
13	Sütő Katalin	027/143	Má besorolású övezetben lévő ingatlan lakóövezetbe sorolása	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
14	Rába Gyula	031; 027/158;	Má3 övezet gazdálkodási célra történő hasznosítása	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
15	Rába Gyula	13	Má3 besorolás módosítása a 2011-es állapotra	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
16	Rába Gyula	1079/1	Má3 besorolás módosítása az eredeti állapotának megfelelően	nem

17	Novográdecz Arnold	039/20	Zöldterület lakóövezetbe sorolása	nem
18	Dombi Gergely	585/1; 622/1; 622/2; 623	Csetény utca meghosszabításának kivétele a SZT-ből	nem
19	Gering Kft	378/9; 378/11; 378/13; 378/15	K-Szk1 jelú övezet kiegészítése szálláshely és lakás építés lehetőséggel	nem
20	Szíjártó Ferencné	645	645 hrsz-ú ingatlan megoszthatósága	igen
21	Ulberct Henrietta	027/93, 027/80; 027/96	027/93; 02796 és 027/80 belterületbe vonnása	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
22	Győrffy Gyula	1082/1; 1079/1; 1081/1; 1085/1	Övezet módosítás, beépítési lehetőség biztosítása	nem
23	Jakabfyné Novák Katalin	278	Közterület üdülöövezetté alakítása és ingatlan vétel	igen
24	Török László	272	Közterület üdülöövezetté alakítása és ingatlan vétel	igen
25	Paulay Immo Kft,	438	Az övezetben lakóépület építési lehetőség megteremtése, az övezet településközpont-vegyes övezetté alakításával; A Dózsa György utca kötelező útszélesítésének levétele ; a kastély "túlépítettségének" kezelése, korszerűsítés, átalakítás, felújítás esetén	nem
26	Csutak Zsuzsanna		MK1 övezetben 3% beépíthetőség 5%ra történő emelése, az engedély nélkül építhető tevékenységek pontosítás; egfyedi szennyvíztisztító berendezések meghatározása	nem
27	Sári Péterné	3276	Beépítési mód (szabadonállóból oldalhatáros) Meglévő épület építési helyen kívül esik; építési hely mélysége csökkent, ezáltal a telek felső panorámás része nem beépíthető; épületmgagasság 5.00 m helyett 4,50 lett	igen
28	Digruber Istvánné		Telekalakítások: min telekméret 650 m2 helyett 850 m2 legyen: Két utcáról megközelíthető telkek esetébe az osztás csak 2 telek lehessen; Közműbekötéseket csak azfalt bontás nélkül lehessen végezni; Ne lehessen emeletet építeni; Nyílászárók elhelyezése; Klima, hőszivattyú elhelyezés; Épület tetőszinében az antracit színt csak mértékkel lehessen alkalmazni; Beépíthetőség, zöldterület ellenőrzése; Medence építés szabályozása;	nem

29	Szép Balaton Kft	1069/4 ; 1070/12	Minimmálisan kialakítható teleknagyság 50.000 m2-ről 10.000 m2re való visszavétele; A kerékpárút nyomvonalának módosítás, hogy a meglévő épületeket ne érintse kötelező szabályozási vonal. A telek beéíthetőségének és az elhelyezhető funkcióknak a felülvizsgálata; Az ingatlanokon keresztül futó út levétele; Lakókocsi, lakókonténer,	igen
30	Sop Ber Kft	397	Zkk-1 övezet átsorolása Lke vagy Üh övezetbe	nem
31	Dr. Kóbor Balázs	710	ÜÜ5 övezet átsololása ÜÜ6-ra; elő és oldalkert mérete 5,0 m legyen	igen
32	Baksa Attila	130/29	A HÉSZ kedvezőtlen mértékben ne módosuljon	igen
33	Dr. Toma Csilla	581/3	Lke3 övezetben a minimális 35,0 m telekszélesség csökkentése	igen
34	Otthman Péter	Temető-Raksányi Vasút tömb	Meglévő úzhálózat módosítása	feltételesen, az önkormányzat számára is elfogadható területen kijelölt zöldterülettel és átkötő gyalogutak beépítésével
35	dr. Györe Imre	086/3	Az épület felújításának/újjáépítésének lehetősége	igen
36	Raposa János	027/84	Építési övezet módosítása, lakóövezetbe sorolás	feltételesen, amennyiben a jogszabály erre lehetőséget ad
37	„Becehegyért és Paphegyért” Természet-Környezetvédő és Kulturális Egyesület	2232	Becehegyi Szentháromság Kápolna kilátásvádelme	igen
38	Papp Gyula	775/2	Petőfi utca- Ötvös utca- Mező Imre tömbjében az oldalhatáros beépítési mód szavóbadonálló móddá történő módosítása	igen

Sorsz.	Tárgy	Érinett ingatlan	Javaslat
1	Dísztéren nem lehet pergolát és fedett teraszt építeni, amely a pályázatban megvalósítható lenne.	392/1	HÉSZ kiegészítése: Közlekedési területen a közlekedési műszaki létesítmények elhelyezésén túl a tömegközlekedést kiszolgáló létesítmények, a közmű és hírközlés létesítményei, valamint utcabútorok,vendéglátáshoz/szolgáltatáshoz szükséges pergola, árnyékoló, fedett tető, helyezhetők el, utcafásítás végezhető. Ezen esetben az építmény a telken belül bárhol elhelyezhető.
2	Polgármesteri Hivatal udvarában fedett gépkocsi beálló/ napelem tartó építése	418; 419/2	A telket Vi intézmény javasolt átsorolni, ahol az építési paramétereket pontosítani, kiegészíteni szükséges.
3	Óvoda épület feltűntetése	213/6	A teket Vi intézmény javasolt átsorolni, ahol az építési paramétereket pontosítani, kiegészíteni szükséges.Az épületet helyét külön jelöléssel kell ellátni, amely alapján építési helyé válik.
4	Szépkilátó körforgalom		A tanulmány tervet át kell vezetni a SZT-en
5	Építési övezet rajzi és szöveges ellentmondásai		A HÉSZ és a 2. számú melléklet ellentmondásokat tartalmaz az övezeti beépítési mód, beépítettség és magasság tekintetében. Ezt egységesíteni szükséges, a kedvezőbb (nagyobb) paraméter szerint
6	Csapadékvíz sáv berajzolása a Coop üzlethez	775/2 ; 775/3	Közműsávot kell berajzolni a SZT-be az érintett ingatlanok északi telekhatára mentén 2 m szélességben. Ez a rész a telek be nem építhető része lesz.
7	Szilváskerti önkormányzati telep újraszabályozása		A Kenderáztató utcában a szilváskerti telep megosztásából keletkezett 5 db új lakóövezeti, önkormányzati tulajdonú telek. Azok déli részén és a kemping területetének övezetét érdemes átgondolni, szükség szerint szabályozni.
8	Temető utca szélesítése	100	A Temető utca nyugati szakaszát, amley a Kossuth Lajos utcába köt ki, a nagy forgalom miatt szélesíteni szükséges. A Javaslat az északi oldalra történő szabályozási vonal létrehozása, amely azonban érinti a magántulajdont és meglévő kerítéseket.
9	Balatongyörök kemping övezetének módosítása	261/1	A kialakult állapotnak megfelelő szabályozási paraméterek kialakítása, kapcsolódva a 7-es ponthoz
10	Kilátó utca kikötés a Vállusi útra		A 036 hrsz önkormányzati közút. A SZT kiviszi az utat a Vállusi útra, ugyanakkor a 053/2 hrsz-ú árkon nincs út jelülés, az pótlandó


Lk-37
Lk-14
Lk-21
Lk-4
Lk-36
Lk-1
LK-13
LK-44
LK-32
Önk-8
Lk-12
Lk-21
Lk-20
Lk-38
Lk-9
Lk-10
ÖNK-2
Lk-8
Lk-25
Lk-30
ÖNK-3
ÖNK-7
ÖNK-1
Önk-9
Rekesz
Szt.Mihály dűlő

Felsőrét
Felsőrét
Paphegy
Lk-11
Lk-2
Önk-10
Lk-5
Lk-17
Lk-37
ÖNK-4
Lk-31
Lk-29
Lk-6
Lk-16
Lk-22
ÖNK-6
Lk-32
Lk-18
Lk-27
Lk-28
Lk-24
Lk-25

Lk-37

Lk-7

Lk-35

Balatonmelléki