

# BALATONSZŐLŐS KÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

/hibajavítás/



**419/2021. (VII.15.) KORM. R. 69.§ SZERINTI RÖVID ELJÁRÁS**

**2023. március hó**

## TERVEZŐK NÉVSORA

SZAKÁG	NÉV	
Generáltervezés	Pagony Kft.	
Településtervezés	<i>Tölgyesi Diána</i> Tölgyesi Diána	településtervező TT13-1374

Települési főépítész	Kéri Katalin	okl. építésztervező É19-0216
----------------------	--------------	---------------------------------

### PAGONY KFT.

1111 Budapest, Bartók Béla út 34. 3. em. 3.  
E-mail: pagony@pagonyiroda.hu  
Tel.: 06-70-389-6080

419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet 69.§ szerinti Rövid eljárás

2023. március hó

## BEVEZETŐ

Balatonszőlős Község Képviselő-testülete a 84/2022. (VI. 21.) számú határozatával támogatta Balatonszőlős Község Helyi Építési Szabályzatáról (a továbbiakban: HÉSZ) szóló 6/2022. (IV.25.) sz. Önkormányzati rendelet módosítását /hibajavítását/.

A hibajavítás két övezetet érint:

- 1) A „Vt1” jelű településközpont vegyes övezetben kialakítható legkisebb telekméret a Szabályozási tervlapon és a HÉSZ-ben eltérően szerepel, melyek közül a Szabályozási tervlapon szereplő érték a jó.
- 2) A „Vt2” jelű településközpont vegyes övezet a HÉSZ-ből kimaradt.

A hatályos HÉSZ módosítás (pontosítása), a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 69.§ szerinti Rövid eljárással történik.

Balatonszőlős Község hatályban lévő Településrendezési Eszközei (Településfejlesztési Konceptió, Településszerkezeti terv és leírás, Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat) az alábbiak szerint került jóváhagyásra:

- \_ Településfejlesztési Konceptió - 50/2020.(I.24.) sz. Kt. határozat
- \_ Településszerkezeti terve és leírása - 54/2022. (IV.22.) sz. Kt. határozat,
- \_ Helyi Építési Szabályzata és Szabályozási terve - 6/2022. (IV. 25.) Önk. rendelete

A tervegyeztetés nyilvánossága, azaz a lakosság, az egyház és a civilszervek, szervezetek körében történő egyeztetés, Balatonszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének a „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 7/2017. (VI.16.) Önkormányzati rendelete szerint történik.

Fentiek értelmében, jelen tervmódosítás során, Balatonszőlős Község hatályos Helyi Építési Szabályzata módosításra kerül. A jóváhagyott, módosító rendelet-tervezet Balatonszőlős Község Helyi Építési Szabályzatába kerül beépítésre.

# I. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## 1. HELYZETFELTÁRÁS

A hibajavítás oka a tervezési területeken:

- 1) A Vt1 övezetben a HÉSZ és Szabályozási tervlap közti paraméter-beli ellentmondás feloldása, a HÉSZ-ben szereplő kialakítható legkisebb telekméret javítása 1500 m<sup>2</sup>-ről 1300 m<sup>2</sup>-re a Szabályozási tervvel összhangban.

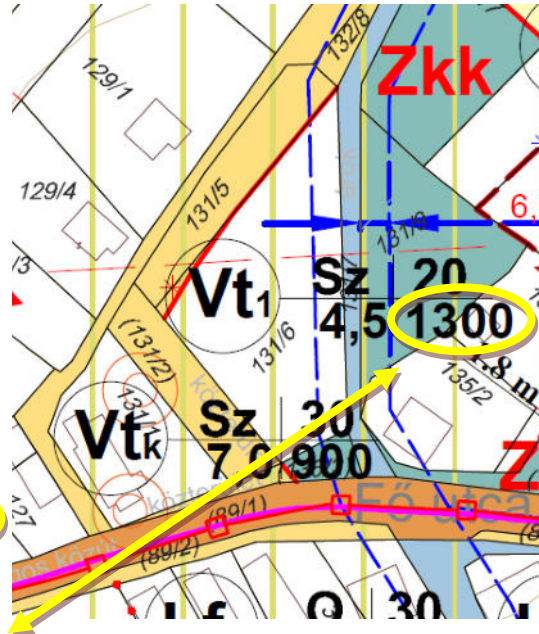
A hatályos HÉSZ „Vt1” övezetre vonatkozó előírásai:

„18. Vegyes terület - településközpont (Vt)

21. § (...)

- (2) A Vt-1 övezetben a telekalakítás és építés feltétele:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>,
- c) a legnagyobb beépítettség: 20%,
- d) a legkisebb zöldfelület: 60%,
- e) a legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.



- 2) A HÉSZ-ből a „Vt2” jelű övezet hiányzik, ami a Szabályozási terven a 0112/45 hrsz-ú, főúti menti telek. A hiányosság pótlása szükséges a HÉSZ-ben.

A hatályos HÉSZ „Vt” övezetekre vonatkozó előírásai:

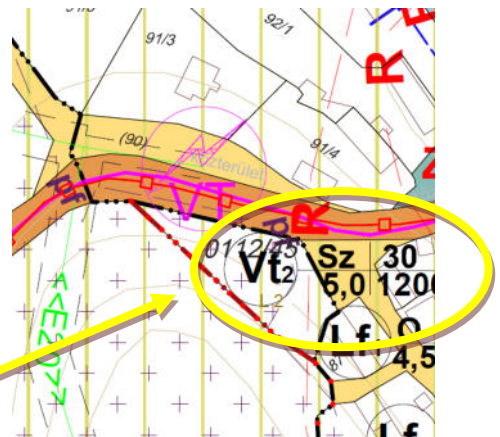
„18. Vegyes terület - településközpont (Vt)

21. § (...)

- (2) A Vt-1 övezetben a telekalakítás és építés feltétele:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m<sup>2</sup>,
- c) a legnagyobb beépítettség: 20%,
- d) a legkisebb zöldfelület: 60%,
- e) a legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.

√ Vt-2



- (3) A Vtk övezetben a telekalakítás és építés feltétele:

- a) beépítési mód: szabadonálló,
- b) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m<sup>2</sup>,
- c) a legnagyobb beépítettség: 30%,
- d) a legkisebb zöldfelület: 30%,
- e) a legnagyobb szintterületi mutató: 1,0,

- f) a legnagyobb épületmagasság: 7,0 m.
- (4) A településközpont vegyes területen telkenként legfeljebb két épület építhető, amennyiben ezek legalább egyike nem kizárólag lakó rendeltetésű. A lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb kettő lehet. A nem lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb összesen kettő lehet.
- (5) A közművesítettség minimális mértéke: vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna; villamos energia.
- (6) Az előkert mérete: 2,0 méter.”

A módosítás nem változtatja meg Balatonszőlős Község társadalmi gazdasági állapotát, a település felmerülő egyéb igényeit, intézményi ellátottságát. A települési térbeli rendje, a településszerkezeti besorolások, területhasználatok, valamint az építésjogi építési övezeti és övezeti besorolások rendszere változatlan marad.

## **II. ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**

Jelen tervmódosítás során nem szükséges alátámasztó javaslatot készíteni a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/B.§ b) pontja értelmében.

A hatályos településrendezési eszközökhöz a teljes közigazgatási területre elkészültek az alátámasztó és jóváhagyásra kerülő (rajzi és szöveges) szakági munkarészek. A jelen módosítási feladat nem teszi szükségessé a szakági javaslatok megváltoztatását, a hatályos TSZT, SZT és HÉSZ szakági munkarészei nem változnak.

# TERVIRATOK

Balatonszőlős Község  
Önkormányzata



8233 Balatonszőlős, Fő u. 9.

Tel/fax: 87/ 580-180

## KIVONAT


Balatonszőlős Község Önkormányzata képviselő-testületének  
2022. június 21-én megtartott ülésének jegyzőkönyvéből:

### **84/2022.(VI. 21.) képviselő-testületi határozat**

Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **település hatályos településrendezési eszközeinek javítására tett javaslatot**, és a következő döntést hozta:

1. A Képviselő-testület elindítja a hatályos településrendezési eszközök javítását ún. állami főépítési eljárással a 314/2012 (XI.8) korm. rendelet alapján.
2. A Képviselő-testület felkéri a tervezőket, hogy a dokumentációt legkésőbb 2022. július 15-ig küldjék meg a polgármesternek pdf formátumban elektronikusan és papíralapon 2 példányban.

A kiadmány hitelül:

  
Encz Evelin  
hatósági ügyintéző



### III. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ - TERVEZET

**Balatonszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2023. ( ..... ) Önkormányzati rendelete  
Balatonszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2022. (IV. 25.) Önkormányzati rendeletének  
módosításáról**

Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében és 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 és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62.§ (1) bekezdésében és a 11. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró szervek, valamint Balatonszőlős Község Önkormányzat Képviselő-testületének „Partnerségi egyeztetés szabályairól” szóló 7/2017. (VI.16.) sz. önkormányzati rendeletében foglalt partnerek véleményének kikérésével, Balatonszőlős Község Helyi Építési Szabályzatának (továbbiakban HÉSZ) jóváhagyásáról szóló 6/2022. (IV.25) sz. Önkormányzati rendeletét a következők szerint módosítja:

#### 1.§

Balatonszőlős Község Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2022. (IV.25.) sz. rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 21.§ az alábbira módosul:

- „21. § (1) Az építési övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésű épületeken kívül:
- a) hitéleti, oktatási, szociális intézmények,
  - b) közösségi célt szolgáló épületek,
  - c) kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek,
  - d) irodaépületek.
- (2) A Vt-1 övezetben a telekalakítás és építés feltétele:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) a kialakítható telek legkisebb területe: **1300 m<sup>2</sup>**,
  - c) a legnagyobb beépítettség: 20%,
  - d) a legkisebb zöldfelület: 60%,
  - e) a legnagyobb épületmagasság: 4,5 m.
- (3) A Vt-2 övezetben a telekalakítás és építés feltétele:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) a kialakítható telek legkisebb területe: **1200 m<sup>2</sup>**,
  - c) a legnagyobb beépítettség: **30%**,
  - d) a legkisebb zöldfelület: **50%**,
  - e) a legnagyobb épületmagasság: **5,0 m.**

- (4) A Vtk övezetben a telekalakítás és építés feltétele:
- a) beépítési mód: szabadonálló,
  - b) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m<sup>2</sup>,
  - c) a legnagyobb beépítettség: 30%,
  - d) a legkisebb zöldfelület: 30%,
  - e) a legnagyobb szintterületi mutató: 1,0,
  - f) a legnagyobb épületmagasság: 7,0 m.
- (5) A településközpont vegyes területen telkenként legfeljebb két épület építhető, amennyiben ezek legalább egyike nem kizárólag lakó rendeltetésű. A lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb kettő lehet. A nem lakó rendeltetési egységek száma telkenként legfeljebb összesen kettő lehet.
- (6) A közművesítettség minimális mértéke: vezetékes ivóvíz, szennyvízcsatorna; villamos energia.
- (7) Az előkert mérete: 2,0 méter.”

## **2.§ ZÁRÓ RENDELKEZÉS**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

.....  
**Mórocz László**  
**polgármester**

.....  
**Dr. Tárnoki Richárd**  
**címzetes jegyző**