



Balatonőszöd Község Önkormányzatának Polgármesteréről

8637 Balatonőszöd, Szabadság u. 89.
Tel: 84 / 560 – 005. Fax: 84 / 360 – 312

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonőszöd Község Önkormányzat Képviselő-testületének **2025. január 15-én** tartandó **rendkívüli nyilvános** ülésére.

Tárgy: Előterjesztés a Helyi Építési Szabályzat módosításáról Falusias lakóterület övezetében vonatkozásában

Előterjesztő: Antal János polgármester

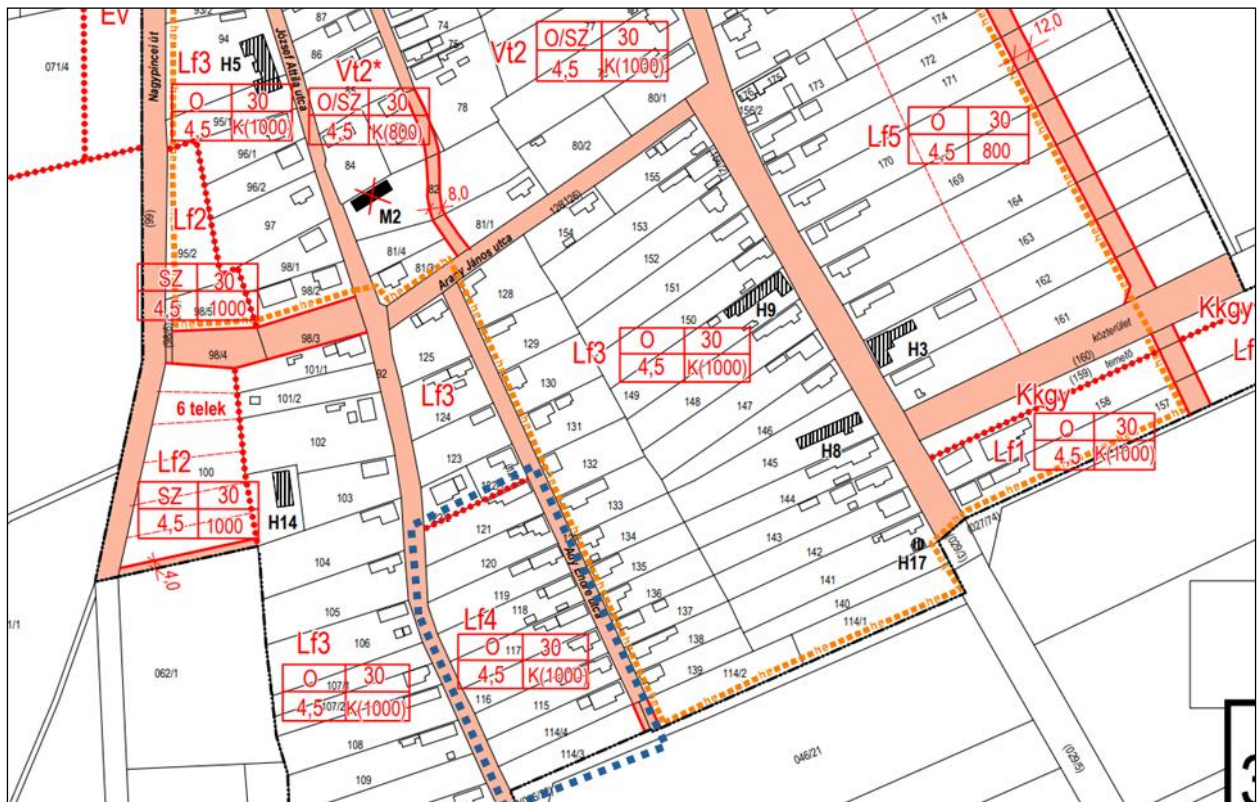
Tisztelt Képviselő-testület!

Tulajdonosi kérelem érkezett a József Attila utca és Ady Endre utca közötti HÉSZ Lf4 jelű övezetnek (114/3-121 hrsz-ú telkek) módosítása tekintetében, ahol ellentmondás van a HÉSZ szöveges része és a Szabályozási terven feltüntetett telekméret között. A HÉSZ-ben 800 m², a terven 1000 m² a kialakítható telekméret és egyértelműen rajzi hiba történt, vagyis 800 m² a helyes felirat. Ugyanakkor az övezeti jelben a „K” (kialakult) jel is szerepel, mely a HÉSZ 3. § (7) bekezdése szerint a következőt jelenti:

„A beépítésre szánt területeken az építési telkek legkisebb területei esetében a "K"-val jelölt övezetekben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekhatár-korrektció során a telek területe az övezeti minimális telekterületig (a zárójelben jelölt mértékig) csökkenthető.”

Ez a „K” jelölés törölhető, a mögötte zárójelben szereplő telekméretek alapján javasolt az Lf4 jelű építési övezetben telket alakítani. Mivel a K jel törlésével az Lf4 és az Lf5 építési övezet paraméterei megegyeznek, ezért a szabályozási terven az Lf5 építési jel feltüntetése szükséges az Lf4 övezeti jel helyett, és így csak a szabályozási terv módosítása szükséges, a HÉSZ-ben lévő táblázat nem változik. Más helyen a Szabályozási terv nem szabályoz Lf4 jelű övezetet.

A kérelem a 119 és 120 hrsz-ú telek megosztására és a József Attila utca felől egy új telek létrehozására irányul, mely a fenti módosítások után biztosítható. A 119 hrsz-ú telek 1396 m², a 120 hrsz-ú telek pedig 1335 m², melyek a 800 m²-es kialakítható telekméret figyelembevételével átoszthatóak úgy, hogy az Ady Endre utca felől egy új telek is kialakítható legyen. A József Attila utca ezen szakaszán a tömbben egy új telek már kialakult és beépült és további telkek kialakítása is lehetséges, mivel az utca közművesített és az Ady Endre utcai telkek ezen telekrésze kevésbé hasznosított.



Hatályos Szabályozási terv részlete az érintett Lf4 övezet jelölésével

A Helyi Építési Szabályzat módosításának költségeit a kérelmező vállalja, a tervező Város és Ház Bt vezető településtervezője Bárdosi Andrea készítené a módosítást.

Az új szabályok szerint a terv tartalmát a települési főépítész határozza meg, melyről a Képviselő-testületnek kell döntenie.

A módosítás véleményezési eljárása a 419/2021. (VII.15.) Korm. Rendelet szerint, ún. általános eljárással történik.

Balatonöszöd Község Önkormányzat Képviselő-testületének **.../2025. (...) Képviselő-testületi határozata:**

1. Balatonöszöd Község Önkormányzat Képviselő-testülete előzetesen támogatja a Helyi Építési Szabályzat módosítását az Lf4 építési övezet vonatkozásában (114/3-121 hrsz-ú telkek), melynél a szabályozási terv hibásan rossz telekméretet tüntet fel. Az építési övezetben a „K” (kialakult) jel is kerüljön törlésre, így a telkek besorolása az azonos paraméterekkel rendelkező Lf5 építési övezet legyen.
2. A Településrendezési terv módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3.§-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. A Képviselő-testület a Helyi Építési Szabályzat módosítás véleményezési tervdokumentációjának tartalmára vonatkozó Főépítész Feljegyzést elfogadja.
4. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.

5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel (Bárdosi Andrea egyéni vállalkozó) kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Antal János polgármester

Határidő: folyamatos

Balatonőszöd, 2025. január 13.

Antal János
polgármester

FELJEGYZÉS

Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testülete részére
a Hely Építési Szabályzat M10/2025 sz. módosítása ügyében

A véleményezési tervdokumentáció tartalma

(a 419/2021. (VII.15.) Kr. rendelet 7. § (7) bekezdés alapján)

Balatonőszöd Község Helyi Építési Szabályzatát (HÉSZ) és Szabályozási Tervét a 9/2003.(IX.10.) sz. Önk. rendelettel hagyta jóvá Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testülete.

A Helyi Építési Szabályzat módosítása a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei és jelmagyarázata figyelembe vételével készül.

A településen nem készült a 314/2012. (XI. 8.) Korm. Rendelet követelményei alapján Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó munkarész.

A véleményezési tervdokumentáció tartalma a fentieknek megfelelően:

BEVEZETÉS

I. ELŐKÉSZÍTÉS-VIZSGÁLATOK

1.1 Tervi előzmények vizsgálata (Hatályos településrendezési tervek, területrendezési tervek)

1.2. Fejlesztési igények, beépítési, változtatási szándékok

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

Rendelettervezet

III. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

3.1. Településrendezési javaslat

3.2. Örökségvédelem

A tervdokumentáció készítése során nem szükséges azon vizsgálatok elvégzése, melyek a település teljes területére vonatkoznak, illetve a vizsgált területet nem befolyásolják. **Szakági vizsgálatok és javaslatok elkészítése nem szükséges, mivel a tervezett módosítás tájrendezési, környezetalakítási, közlekedési és közműmunkarészek elkészítését nem teszi indokolttá.**

Az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményei által a fentiekben ismertetett alátámasztó munkarészek értelemszerűen, a tervezési feladatnak megfelelő mélységben kerül kidolgozásra.

Balatonőszöd, 2025. január 10.



Kadlicskó Krisztián
települési főépítész