



## Balatonőszöd Község Polgármestere

8637 Balatonőszöd, Szabadság u. 89.

Tel/Fax : 84 / 360-312

E-mail: balatonoszod@gmail.com

Hivatali kapu neve: BOSZOD

KRID: 540004377

---

### ELŐTERJESZTÉS

Készült: Balatonőszöd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. május 18-án tartandó nyilvános ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása az Üh4 jelű építési övezetre vonatkozóan

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Csillagh András kérelemmel fordult az önkormányzathoz a Középső utca 882 hrsz-ú telkét érintően, melyen családi házat építettek fel. A terasz lefedésével azonban utólag kiderült, hogy túlépített lett a telek, azaz meghaladták az Üh4 jelű építési övezetben előírt 20 %-os beépítettséget, így a használatba vételi engedélyt elutasították, a tetőt vissza kellene bontani. A kérelmező a HÉSZ módosításában a beépítési mérték 25 %-ra történő emelését kéri.

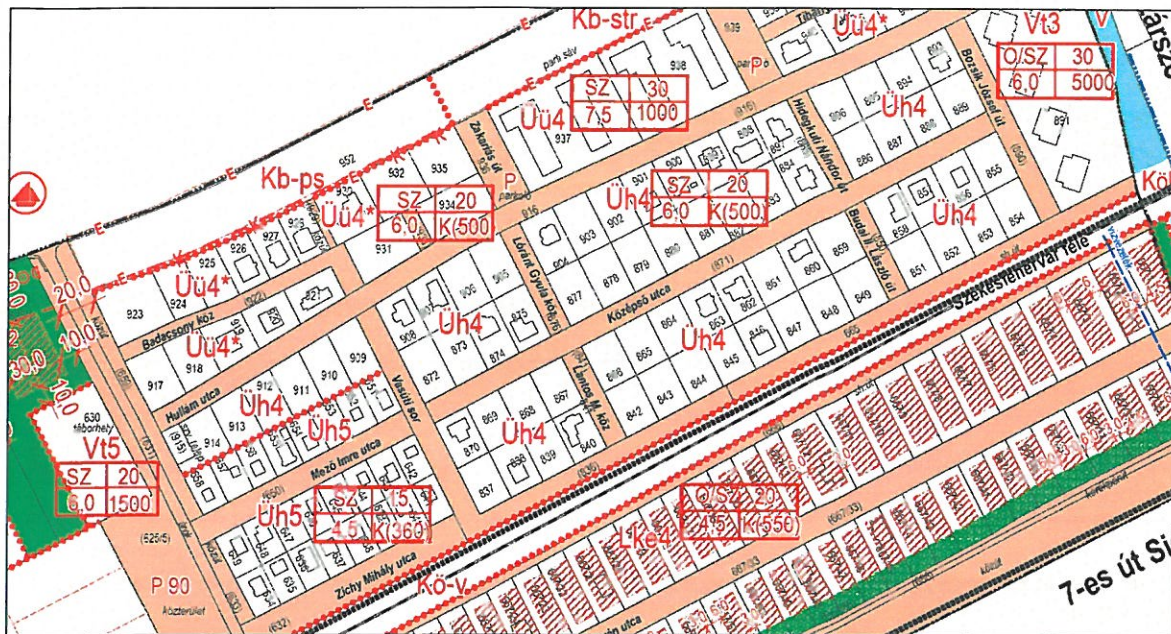
Az OTÉK szerint azonban a hétvégiházás üdülőövezetben, legfeljebb 20 % lehet a beépítés mértéke, így azt emelni nem lehet.

Meggondolható azonban az Üh4 jelű építési övezet lakóterületbe sorolása is, mivel a 2018-ban jóváhagyott módosítás már megengedi ebben az építési övezetben akár 2 lakásos lakóház építését is.

Ennek jogszabályi akadálya nincs, a valóságban pedig nagy részben üdülő célra hasznosítják a lakóépületeket is, ezért a területhasználat gyakorlatilag nem változna. Ezt a megoldást az Állami főépítéssel szükséges leegyeztetni. Amennyiben ezt most nem támogatná, akkor majd az egész településre kiterjedő felülvizsgálatban (új településtervben) is vizsgálható ez az átsorolás. Ebben az esetben is tisztázható vele, hogy a terasz lefedése esetén alkalmazható-e valamilyen kivételes szabály, mivel ma már természetes igény a fedett terasz, tetőfedéssel megegyező kulturált megjelenése.

A kérelmező, a helyi Építési Szabályzat módosítás költségeit vállalja. A módosítás ún. egyszerűsített véleményezési eljárással lefolytatható. A tervező Bárdosi Andrea a község településrendezési eszközeit készítő, rendszeres módosításait végző Város és Ház Bt vezető tervezője.





Hatályos Szabályozási terv

**Balatonőszöd Községi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**./2022. (....) számú Képviselő-testületi határozata:**

1. A Képviselő-testület előzetesen támogatja a településrendezési eszközök módosítását az Üh4 építési övezetre a beépítési mérték emelésére vagy a fedett terasz kialakíthatóságának kivételes előírására vonatkozóan, amennyiben az jogszabályba nem ütközik. Megvizsgálható ugyanakkor a lakóépület építését már megengedő Üh4 jelű építési övezet kertvárosias lakóterületbe sorolása is, a magasabb beépíthetőség biztosítása céljából.
3. Az 1. pont szerinti Településrendezési eszköz módosításának véleményezési eljárása a 314/2012. (XI.8.) Korm. Rendelet VI. fejezet eljárási szabályai szerint, ún. Egyszerűsített eljárással történik.
4. A Településrendezési terv módosítása a környezetre várhatóan káros hatással nem lesz, miután az Üh4 jelű építési övezetben már most is építhető kétlakóépület is, 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.
5. A településrendezési eszközök módosításának költségeit a kérelmezőnek kell viselnie.
6. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására és felhatalmazza a tervezővel kötendő Tervezési szerződés aláírására.

Felelős: Antal János polgármester  
Határidő: folyamatos

Balatonőszöd, 2022. május 17.

Antal János  
polgármester

