

BALATONŐSZÖD
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT ANYAG

BALATONÓSZÖD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVÉNEK MÓDOSÍTÁSA

JÓVÁHAGYOTT ANYAG

Generál tervező: **VÁROS ÉS HÁZ**
Építőipari Tervező Kereskedelmi és Szolgáltató Bt.
1146 Bp. Abonyi utca 8. II. em.
Tel/fax: (06)1/340-2382

Vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea TT1-01-4073/01

Településrendezés:	Bárdosi Andrea Bárdosi György	Város és Ház Bt Város és Ház Bt
Tájrendezés, zöldfelületek környezetvédelem:	Lázár Tibor	Környezetterv Kft
Közlekedés, közmű: konzultáció	Nagy Szabolcs	Pannónia Tervstúdió
Munkatársak:	Horváth Laura Bajor Krisztina	Város és Ház Bt Város és Ház Bt

Budapest, 2006 június

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETŐ

2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

I. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. Helyi Építési Szabályzat módosítása

2. Szabályozási terv módosítása

[SZT-1/1 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS M= 1:2500](#)

[SZT-1/2 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS M= 1:2000](#)

[SZT-1/3 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS M= 1:2000](#)

[SZT-1/4 JELŰ SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁS M= 1:2000](#)

1. BEVEZETŐ

Balatonószöd Község Önkormányzatának megbízásából a Város és Ház Bt. készíti Balatonószöd Településrendezési Tervének és Helyi Építési Szabályzatának újabb módosítását.

Előzmények

A község településrendezési tervét szintén a Város és Ház Bt készítette (felelős tervező: Bárdosi Andrea).

Balatonószöd Településszerkezeti Tervét 2003-ban állapította meg Balatonószöd Község Önkormányzata (40/2003 (07.30.) KT.SZ. határozat).

Balatonószöd Szabályozási Terve és Helyi Építési Szabályzata 2003-ban került jóváhagyásra (9/2003. (09.10.) Ökr. sz. rendelet).

Kisebbségi módosítás jóváhagyására került sor 2005 őszén.

Jelen módosítás tárgya:

1. A part menti sávban a meglévő építési helyek módosítása
2. A Napfény utca telkeinek övezeti módosítása
3. A Szent István utca és Kápolna dűlő utcáiban az építési helyek módosítása (oldalkert OTÉK szerinti meghatározása)
- 4 A központban lévő Vt1 építési övezetben ingatlan megosztási javaslat megadása

A Településrendezési terv módosítása nem jelenti a korábbi Településrendezési terv teljes felülvizsgálatát, ezért az Alátámasztó munkarészek csak a módosítás tárgyában szereplő területekre vonatkozó, a módosítások által szükségessé vált kiegészítéseket tartalmazzák.

A munkához 2004-es földhivatali alaptérképeket használtuk fel, a jelenleg hatályos tervek módosítása is Mapinfo térinformatikai szoftverrel készül.

Jelen egyeztetési anyag csak a tartalmilag változással érintett belterületi Szabályozási terv tervlapjainak kivonatát tartalmazza.

Az Étv. szerinti véleményezési eljárás és közzététel 2006 június közepéig lezajlott.

2. TERVEZŐI NYILATKOZAT

Balatonószöd Településrendezési tervének módosítása az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (OTÉK) előírásainak megfelelően készült. A terv összhangban van a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. Törvénnyel és egyéb vonatkozó törvényekkel és Kormányrendeletekkel továbbá a 4/2005. (III. 10). TNM rendelettel elfogadott vízpart-rehabilitációs tanulmánytervvel.

Budapest, 2006 március 20.

Bárdosi Andrea
Vezető településrendező tervező
TT1 01-4073/01

I. JÓVÁHAGYOTT MUNKARÉSZEK

1. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Balatonőszöd község Önkormányzat Képviselő-testületének 11/2006. (06.29.) számú rendelete Balatonőszöd község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2003. (09.10.) számú rendeletének módosításáról

Balatonőszöd község Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdés a) pontjában, illetőleg a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az alábbi önkormányzati rendeletet alkotja meg.

1. §

Az előírások hatálya és alkalmazása

- /1/ E rendelet hatálya a többször módosított 9/2003. (09.10.) sz. rendelet (Helyi Építési Szabályzat továbbiakban HÉSZ) mellékleteként jóváhagyott SZT-1/1-4 tervlapon jelölt területekre terjed ki.
- /2/ E rendelet csak az (1) bekezdésben lehatárolt területek mellékelt szabályozási tervével együtt érvényes.

2. §

- /1/ Az SZT-1/1 jelű szabályozási terven jelölt, Napfény utca menti Lf1 építési övezet Lf5 építési övezetre módosul a mellékelt szabályozási tervrészlet szerint.
- /2/ Az SZT-1/2 jelű szabályozási terven a part menti ZKP-1 övezetben módosulnak az építési helyek a mellékelt szabályozási tervrészlet szerint.
- /3/ Az SZT-1/3 és SZT-1/4 jelű szabályozási terveken módosulnak az építési helyek a mellékelt szabályozási tervrészlet szerint. Az oldalhatáron álló beépítéseknél az oldalkertek az OTÉK előírásai szerint szabályozottak.
- /4/ A HÉSZ 5.§ (3) bekezdése módosul:
Az övezetek építési telkein üzemanyagtöltő állomás, 2-nél több lakóegység valamint az Lke4 jelű építési övezetben az OTÉK 36.§ (3) bekezdése szerinti épülettípusok nem helyezhetők el.
- /5/ A HÉSZ 5.§ kiegészül egy új (13) bekezdéssel:
„Az Lke4 jelű építési övezetben elhelyezendő épületek homlokzatának magassága - harmonikus utcakép kialakítása érdekében - egyik oldalon sem haladhatja meg a megengedett építménymagasság + 1,0 m-t.”
- /6/ A HÉSZ 24. § (4) bekezdését korrigáljuk, így az a következő:
„A belterületi csapadékvizek elvezetése a Balatonpart és a vasút közötti területrészen zárt csatornával, más területeken nyílt árokhálózattal is történhet.”

Záró rendelkezések

3. §.

- /1/ Ez a rendelet 2006 07.01-én lép hatályba.
- /2/ Jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Kihirdetés napja: 2006. 07.01.

Antal János
polgármester

Bakóné Valkó Zsuzsanna
jegyző

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK KIEGÉSZÍTÉSE

II. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK KIEGÉSZÍTÉSE

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉS - INDOKLÁS

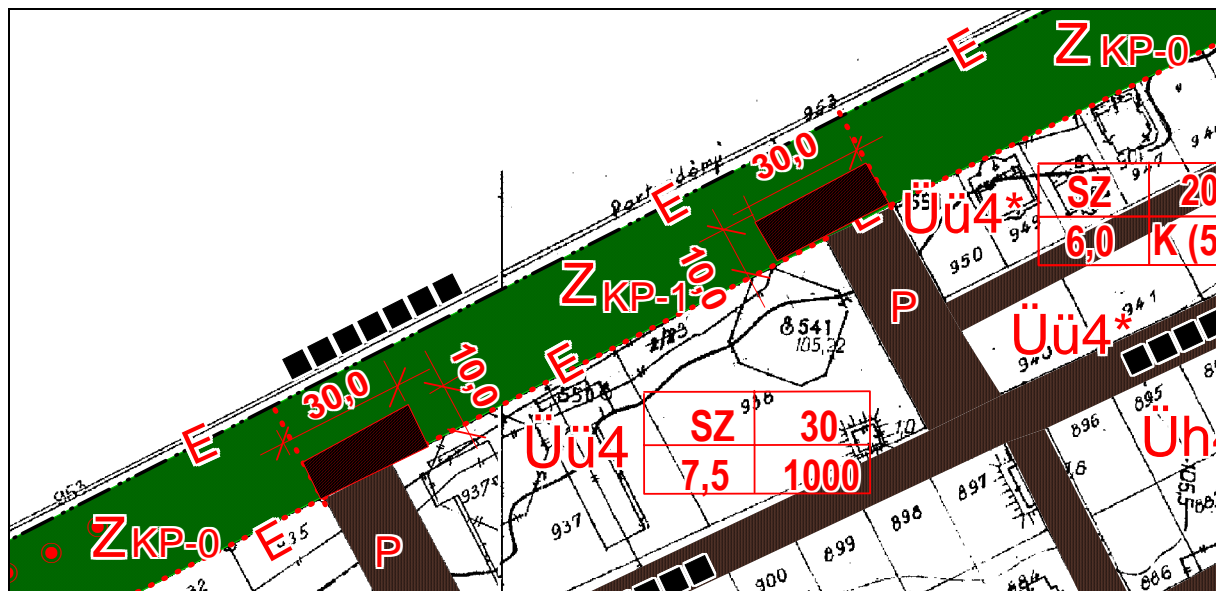
Balatonószöd Településrendezési tervének jelenlegi módosítását a rendezési terv jóváhagyását követően felmerült lakossági változtatási igények, önkormányzati érdekek indokolják, a módosítások összességében nem jelentősek.

Balatonószöd Településszerkezeti terve nem módosul, a Településfejlesztési koncepció módosítása, kiegészítése szükségtelen.

Balatonószöd Szabályozási terve az alábbi területeken változik:

1. A part menti sávban a meglévő építési helyek módosítása

A part mentén a Hullám Üdülöpark területén a korábban is közparkként szabályozott terület a Vízpartrehabilitációs tanulmánytervben és a rendezési tervben is zöldterület – ZKP-1 jelű övezet, melyben 2 %-al lehet épületet elhelyezni. Az üdülőházas üdülőterülethez csatlakozó szakaszon a TNM rendelettel elfogadott vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek megfelelően, azt kissé pontosítva - a Balatoni tervtanács álláspontjával megerősítve - jelölte ki a jóváhagyott szabályozási terv építési helyet.



A jóváhagyott Szabályozási terv részlete

A jelenlegi módosítás tárgya az, hogy a megváltozott építési igények szerint az építési helyek kontúrja megváltozik. Az építető ehhez a Balatoni Területi Főépítész állásfoglalását is kikérte, melyben a területi főépítész a kért módosítást támogatja azzal a kikötéssel, miszerint a vízpart-rehabilitációs tanulmánytervben (és a szabályozási terven is) feltüntetett 10 széles parti sávot beépítetlen területként kell megőrizni, mert azt elsődlegesen gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonalként jelölte a TNM rendelettel jóváhagyott tanulmányterv.

A módosítással a jelenlegi 30 m hosszú és 10 m széles építési helyek helyett 15 m széles (a telekhatárral párhuzamosan) és kb. 20 m hosszú építési helyek alakulnak ki, 5 m elhagyással a parkoló külső telekhatára mellett.

Kismértékű telekhatár-közterület korrekcióra került sor ezenkívül a 945 hrsz-ú telek esetében.

2. A Napfény utca telkeinek övezeti módosítása

Az Adai út - Szabadság utca és a Napfény utca által határolt lakóterület jelenleg falusias lakóterület, Lf1 építési övezet, ahol 1000 m² a kialakítható telek mérete. A hosszú, keskeny telkek a Szabadság út felől beépítettek, néhányuk megosztott. A tömb Napfény utcai oldalán korábban is merőleges telekosztási javaslat szerepelt a szabályozási terven, ahol 3-4 db telek kialakítására volt így lehetőség.

A jelenlegi módosítással 5 telek alakítható ki oly módon, hogy a tömb ezen része a jelenlegi Lf1 építési övezetből Lf5 jelű építési övezetbe kerülne átsorolásra. Az átsorolással a kialakítható teleknagyság 1000 m²-ről 800 m²-re csökkenne.

Az előzetes véleménykérés során felvetett kérést, miszerint a tömb Adai úti oldalán Lke3 építési övezet legyen meghatározva a Képviselőtestület határozattal elvetette. A telkek megosztása az Lf1 övezetben az 1000 m²-es kialakítható telekmérettel lehetséges.

3. A Szent István utca és Kápolna dűlő utcáiban az építési helyek módosítása

Jelenlegi állapot

Mindkét területen megkezdődtek az építkezések, a Kápolnás dűlő területén számos épület áll már megjelenésükben a legváltozatosabb képet mutatva. Található itt kicsi, 15 m²-es nyaraló, faház, lakóépület méretű hétvégiház és lakóépületként funkcionáló épület is. A Szent István utca környékének épületei egységesebb képet tükröznek, hiszen itt jellemzően állandó tartózkodásra alkalmas lakóházak találhatók. Általánosan elmondható, hogy a beépítési mód vegyes, rendszert nélkülözve oldalhatáron álló és szabadonálló épületek váltják egymást. Bár területekre vonatkozó korábbi tervek nem lakótelkek kialakítását irányozták elő, az OÉSZ szabályozása szerint lakóházak kialakítására is volt lehetőség, így a Kápolnás dűlő területén kb. 6 engedéllyel épült lakóház épült. A tulajdonosok nagy része jelenleg is lakóépületet kíván építeni. Emiatt a területet hétvégi házas üdülőterületből kertvárosias lakóterületbe sorolta az önkormányzat a 2005-ben készült szerkezeti terv módosítás alkalmával.

A 2005-ben jóváhagyott tervmódosítás alkalmával a beépítés feltételeit egyértelműsítették a telkenként meghatározott építési helyek, az új Lke4 jelű építési övezetben. Ennek során az oldalhatáron álló beépítési módnál (a 95-ös beépítési terv szerinti) az OTÉK előírásaitól szigorúbb 6,0 m széles oldalkert meghatározással hagyta jóvá az Önkormányzat, mely egy laza kertvárosias lakókörnyezetben ideálisnak mondható, bár az Különösen azért, mivel ezen lakóterületek a 7-es útnál fogadják a Balatonőszödre érkezőket.

A jelenlegi módosítással az oldalhatáron álló beépítéseknél a 6,0 m-es oldalkert helyett az OTÉK által meghatározottak szerinti oldalkert (4,5 m) lép érvénybe.

Erre azért volt szükség, mert néhány elkezdett építés a 2003-ban jóváhagyott szabályozási terv alapján épült, mely az OTÉK előírásait alkalmazta, azonban tervtől eltértek és fennmaradási engedélyt kértek, de ez már a 2005-ös tervmódosítás időszakára esett, ahol az önkormányzat az OTÉK-tól szigorúbb szabályokat vezetett be.

Balatonőszöd Önkormányzatának Képviselő-testülete, a hasonló további várható problémák elkerülése végett az OTÉK szerinti oldalkert meghatározása mellett döntött.

Néhány esetnem a meglévő épületekre való tekintettel az építési helyek kismértékű korrekciójára is sor került.

A Kápolna dűlő északnyugati részén található közterületnél (Z-KP1) kis korrekció történt, 2 telek megközelítése innen történik.

4. A központban lévő Vt1 építési övezetben ingatlan megosztás jelölése

A Vt1 jelű övezetben a HÉSZ az 1000 m² minimális telekméret kialakítását határozza meg.

A Szabadság útra nyíló 55 hrsz-ú telek terület kb. 4700 m². A telek a szomszédos római katolikus templomhoz tartozik, szolgálati lakás és gazdasági épület található rajta. Az egyház a telek megosztását kezdeményezi, melyet ugyan lehetővé tesz a hatályos rendezési terv, azonban a tervezők telekosztási javaslatát várja az Önkormányzat. Amennyiben a szolgálati lakás megmarad többféle megoldás is létezhet, az Önkormányzat a 3 telek kialakíthatóságát tartalmazó telekosztási lehetőséget kéri a Szabályozási tervre javasolt telekhatárral jelölni.

2. KÖZLEKEDÉS ÉS KÖZMŰVEK

Tervezőcsoportunk részt vett a település szabályozási tervének kidolgozásában 2003-ban ill. a annak 2004-2005-ös módosításában.

A tervezett módosítások egyike sem új fejlesztési terület.

A tervezett módosítások egyike sem jár jelentősebb forgalomnövekedéssel, nem okoz a közlekedésben semmilyen változást

A Kápolnás dűlő és a Szent István utca környékén található üdülőterületek lakóterületté való átminősítése megtörtént, annak közlekedési szempontú elemzését a 2005-ös módosításban részleteztük. Az építési helyek átformálása közlekedési szempontból közömbös. Parkolási szempontból a szükséges férőhelyeket természetesen továbbra is telken belül kell kialakítani.

Jelen településrendezési termódosítások nem indokolják a korábban dokumentált Közművesítési és Hírközlési alátámasztó munkarészek kiegészítését.

3. TÁJRENDEZÉS ÉS KÖRNYEZETALAKÍTÁS

A tervezett rendezési tervi módosítások táji, természeti értékeket nem érintenek. Az 1. pont szerinti építési helyek esetében a part menti 10 m-es területsáv beépítés nélküli szabadon hagyását biztosítani kell.

4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM, ÉRTÉKVÉDELEM

A Településrendezési terv módosítása nem érint régészeti lelőhelyeket, műemlék vagy műemléki környezet a tervezési területen nem található. A korábbi egyeztetési anyagot (és ahhoz kapcsolódóan az Örökségvédelmi hatástanulmányt) a KÖH elfogadta. Az előzetes véleménye szerint a módosítás nem érint sem régészeti, sem műemléki érdekeket, ezért a véleményezési eljárásban sem kíván részt venni.