

Balatonvilág



Településrendezési eszközök módosítása

Egyszerűsített eljárás
Véleményezési szakasz anyaga
2019. június

Völgyzugoly Műhely Kft.

BALATONGYÖRÖK
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
MÓDOSÍTÁSA
EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS
VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ ANYAGA



Megbízó

Balatongyörök Község Önkormányzata
cím: 8313 Balatongyörök, Kossuth L. u. 29.
Tel.: 83/546-901

Tervező



Völgyzugoly Műhely Kft.
Cím: 1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.
Tel.: 1-439-0491, 70-9383-224, 20-9138-575

Aláírólap

Településrendezés

Ferik Tünde
vezető településrendező tervező
TT/1 13-1259



Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő

**Tájrendezés,
környezetvédelem**

Kéthelyi Márton
okl. tájépítésmérnök TK 01-5282
tájvédelmi szakértő



Főépítész

Tóth László
építésmérnök É 19-0327

2019. június
VZM 1529/19
Bgyorok_TRE mod1_egyezt_190604.doc

TARTALOMJEGYZÉK

I. BEVEZETŐ	4
1. A terv célja, a megbízás ismertetése	4
2. A jelenleg hatályos településrendezési eszközök	5
II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	6
II.A. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA	7
BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK .../2019. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ 17/2008. (XII.19.) SZÁMÚ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL	7
III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	10
1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA	11
1.1. FEJLESZTÉSI CÉL	11
1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	12
1.3. SZAKÁGI JAVASLATOK	14
IV. MELLÉKLETEK	15
A. melléklet Önkormányzati Határozatok	16

I. BEVEZETŐ

1. A TERV CÉLJA, A MEGBÍZÁS ISMERTETÉSE

A tárgyalásos eljárás indoklása

Balatongyörök község Önkormányzatának képviselő-testülete a község településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárásban történő módosítását kezdeményezte, s a módosítást az 56/2019. (IV.18.) számú képviselő-testületi határozatával megindította (Lásd: A. melléklet). A főépítész feladatkört Tóth László látja el jelen módosítás során.

A településrendezési eszközök módosításának célja

A településrendezési eszközök módosításának célja a helyi építési szabályzatban szereplő Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lf-1, Vt-1, Vt-2, Üh-1 és Üh-2 jelű építési övezetekben a lakóegységek vagy kereskedelmi egységek számának korlátozása.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) átmeneti rendelkezéseinek 45. § (2) bekezdés értelmében az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatainak figyelembe vételével történik a településrendezési eszközök módosítása.

A tervezési folyamat

A tervezési munka során az egyes módosítási igények vizsgálatát, és a változtatási koncepció felállítását követően a HÉSZ módosításának javaslatát készítettük el. Az alátámasztó munkarészek a változtatás szakmai indokait tartalmazzák.

Az Eljr. rendelkezik a településrendezési eszközök egyeztetésének és elfogadásának szabályairól. Mivel a tervezett módosítás kielégíti az Eljr. 32.§ (4) bekezdésében foglaltakat, így a **településrendezési eszköz módosítása egyszerűsített eljárás keretén belül történik.** A helyi építési szabályzat módosítása

- nem jár a település műszaki infrastruktúra főhálózat megváltoztatásával;
- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölésével;
- nem jár zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetésével.

Az egyszerűsített eljárás a **véleményezési szakasz** kezdeményezésével indul. A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült településrendezési eszközöket véleményezteteti a partnerekkel - a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint - és az érintett államigazgatási szervekkel. A véleményezési szakaszban a véleményezők a kézhezvételtől számított **15 napon belül** adhatnak írásos, kifogást emelő, jogszabályi hivatkozást vagy részletes szakmai indoklást tartalmazó véleményt. Véleményeltérés esetén egyeztető tárgyalás összehívása lehetséges. A véleményezési szakaszt követően a beérkezett véleményeket - eltérő vélemények egyeztetése esetén a jegyzőkönyvet is - ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt.

A véleményezési szakasz lezárását követően a településrendezési eszközök tervezetét **végző szakmai véleményezésre** az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatalnak (a továbbiakban: állami főépítész) kell megküldeni. Az állami főépítész a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

A településrendezési eszközök módosítása az Állami Főépítész záró szakmai véleményének birtokában hagyható jóvá. A jóváhagyott dokumentáció az Eljr. 43. § (1) bekezdés figyelembe vételével lesz hatályos, s a jóváhagyást követő 15 napon megküldésre kerül az eljárásban részt vevő szervezeteknek.

Jelen dokumentáció a településrendezési eszköz módosítását megalapozó dokumentum munkaközi anyaga, melyet Balatongyörök Község Önkormányzata kap meg véleményezésre.

2. A JELENLEG HATÁLYOS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Balatongyörök község településrendezési eszközei 2008-ban kerültek jóváhagyásra. Balatongyörök község hatályos településrendezési eszközei, melyek többször módosításra kerültek:

- Balatongyörök község Önkormányzata Képviselő-testületének 201/2008. (XII.12.) számú határozattal elfogadott Településszerkezeti terve
- Balatongyörök község Önkormányzata képviselő-testületének 17/2008.(XII.19.) számú rendelete a helyi építési szabályzatról

II. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

II.A. HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDOSÍTÁSA

BALATONGYÖRÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2019. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL SZÓLÓ
17/2008. (XII.19.) SZÁMÚ RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSÁRÓL

Balatongyörök Község Önkormányzat Képviselőtestülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében feladatkörében eljárva, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alkalmazásával, az abban megállapított államigazgatási szervek és egyéb érdekelték véleményének kikérésével a helyi építési szabályzatról szóló 17/2008.(XII.19.) számú rendelete módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1. § (1) Balatongyörök község Önkormányzata képviselő-testületének a Balatongyörök község Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 17/2008. (XII.19.) számú rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 6. § (2) bekezdés 1. pontja helyére a következő rendelkezés lép:

1. Az övezetben elhelyezhető funkció:

- lakó
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely,
- kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló.

(2) A HÉSZ 6.§ (2) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Lke-1 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(3) A HÉSZ 6. § (3) bekezdés 1. pontja helyére a következő rendelkezés lép:

1. Az övezetben elhelyezhető funkció:

- lakó
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely,
- kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló.

(4) A HÉSZ 6.§ (3) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Lke-2 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(5) A HÉSZ 6. § (4) bekezdés 1. pontja helyére a következő rendelkezés lép:

1. Az övezetben elhelyezhető funkció:

- lakó
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely,
- kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló
- sport.

(6) A HÉSZ 6.§ (4) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Lke-3 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(7) A HÉSZ 6. § (5) bekezdés 1. pontja helyére a következő rendelkezés lép:

1. Az övezetben elhelyezhető funkció:

- lakó
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely,
- kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló
- sport.

(8) A HÉSZ 6.§ (5) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Lke-4 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(9) A HÉSZ 6. § (6) bekezdés 1. pontja helyére a következő rendelkezés lép:

1. Az övezetben elhelyezhető funkció:

- lakó
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely,
- kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló
- sport.

(10) A HÉSZ 6.§ (6) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Lke-5 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(11) A HÉSZ 6.§ (7) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Lf-1 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(12) A HÉSZ 7.§ (1) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. A Vt-1 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(13) A HÉSZ 7.§ (2) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. A Vt-2 építési övezetben

- a) legfeljebb egy lakó- , vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;
- b) legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.

(14) A HÉSZ 8.§ (3) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Üh-1 építési övezet építési telkein legfeljebb egy üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

(15) A HÉSZ 8.§ (4) bekezdés a következő ponttal kiegészítésre kerül:

1/A. Az Üh-2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

2. § E rendelet a kihirdetést követő 15. napon, 2019.-án lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

Biró Róbert
polgármester

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

A rendelet kihirdetve: 2019.

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző

III. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT - ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

1. HÉSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK MEGALAPOZÁSA

1.1. FEJLESZTÉSI CÉL

Balatongyörök község Önkormányzat Képviselő-testületének 17/2008. (XII.19.) számú rendelete egyes építési övezetek vonatkozásában meghatározza az elhelyezhető rendeltetési egységek számát, összhangban az OTÉK vonatkozó, 2012. augusztus 6-án hatályos előírásaival. A HÉSZ és az OTÉK az alábbi - lakóterületi, településközponti vegyes és hétvégi házas terület - építési övezetek vonatkozásában tartalmaz előírásokat a rendeltetési egységek vonatkozásában.

Kertvárosias lakóterületek esetében

- az OTÉK 13. §
 - o (2) bekezdés 1. pontja legfeljebb négylakásos lakóépület
 - o (3) bekezdés 1. pontja a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen legfeljebb hatlakásos lakóépület

OTÉK

13. § (1) A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. **legfeljebb négylakásos lakóépület,**
2. a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
3. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
4. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény.

(3) A kertvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. **legfeljebb hatlakásos lakóépület,**
2. a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
3. sportépítmény,
4. üzemanyagtöltő,
5. a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) A kertvárosias lakóterületen nem helyezhető el:

1. szálláshely szolgáltató épület - a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
2. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
3. önálló parkolóterület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

- a HÉSZ 6. § (2) - (6) bekezdései

OTÉK szerint elhelyezhető rendeltetések	Építési övezetek				
	Lke-1	Lke-2	Lke-3	Lke-4	Lke-5
o legfeljebb négylakásos lakóépület			**	**	
o a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület					
o egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület					
o a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari építmény					
o a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület					

OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető			
○ legfeljebb hatlakásos lakóépület		*	***
○ a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény			
○ sportépítmény			
*	csak az 1000 m ² -t meghaladó teleknagyság esetén		HÉSZ szerinti rendeltetés
**	csak az 700 m ² -t meghaladó teleknagyság esetén,		HÉSZ szerinti rendeltetés
***	csak az 900 m ² -t meghaladó teleknagyság esetén,		feltételekkel

elhelyezését teszi lehetővé.

Az OTÉK falusias lakóterület, településközpont vegyes terület építési övezeteiben nem korlátozza az elhelyezhető rendeltetési egységek számát; hétvégi házas területen legfeljebb két üdülő egységes üdülőépület elhelyezését teszi lehetővé az OTÉK 23. § (1) bekezdése.

OTÉK

23. § (1) A hétvégi házas területen legfeljebb két üdülőegységes üdülőépületek helyezhetők el.

(2) A hétvégi házas területen a helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában vagy csak kivételesen csoportos formában lehet elhelyezni.

(3) A helyi építési szabályzatban, szabályozási tervben megengedhető általános vagy kivételes jelleggel olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése.

(4) A hétvégi házas területen egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület nem helyezhető el.

(5) A hétvégi házas területen csak a terület igényei szerinti és a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára szolgáló parkolók és garázsok helyezhetők el.

A HÉSZ 8. § (3) bekezdése Üh-1 jelű építési övezetben és 8. § (4) bekezdése Üh-2 jelű építési övezetben telkenként egy üdülőegységes épület elhelyezését korlátozza.

1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A HÉSZ jelenleg az OTÉK adta lehetőségeket figyelembe véve határozza meg a kertvárosias lakóterületen, falusias lakóterületen, településközpont vegyes területen és hétvégi házas üdülőterületen elhelyezhető rendeltetések számát, s nem szigorít azokon. A település korlátozni kívánja a fenti területfelhasználáshoz tartozó építési övezetekben az elhelyezhető rendeltetések számát, hogy a település meg tudja őrizni a jelenlegi karakterét, s hogy a megvalósuló lakóterületi fejlesztések - lehetőség szerint - kisebb terheléssel járjanak a község számára.

Jelen módosítással párhuzamosan az Önkormányzat megindította a településrendezési eszközök és a településfejlesztési koncepció felülvizsgálatát. A településfejlesztési koncepció munkaközi anyaga elkészült, melyet a képviselő-testület előzetesen megtárgyalt, s az abban bemutatott fejlesztési irányokkal egyetért. A község hosszú távú fejlesztéseit befolyásoló dokumentum szeretné megőrizni a település karakterét, amit az alábbiak szerint rögzít:

- Jövőkép

Az Önkormányzat abban hisz, hogy a település jövőjét az határozza meg, hogy a gazdasági fejlődés, közösségi együttélés és a természeti táj közötti egyensúly hogyan teremthető meg. Balatongyörök kis település, nem engedheti meg a pazarlást, ennél fogva különösen fontos, hogy a rendelkezésre álló erőforrások hogyan kerülnek felhasználásra. Balatongyöröknek olyan településsé kell válnia, amit nyitottság jellemez az új kezdeményezésekre, befogadó az új érkezők irányába, de alapvetően nem engedi megbontani azt kis közösségi, otthonosságot nyújtó települési karaktert, ami ma is jellemző rá, s ami a település hagyományaiból táplálkozik.

- *Legyen Balatongyörök olyan település, ahol az ember és a táji környezet harmóniája mindenki által érzékelhető kisugárzást biztosít a községnek!*

Balatongyörök olyan kiemelkedő táji adottságokkal rendelkezik, ami alapvetően határozza meg a település karakterét. A Balaton-part, a balatoni kilátás, a Keszthelyi-hegység az itt lakók identitásának fontos alkotó eleme, az ide látogatók számára pedig komoly vonzerőt jelent. A településnek nagy felelőssége van abban, hogy ezt a táji örökség megőrizze a jövő generációi számára. Azt a környezetet, amiben az ember és a természet harmóniában tud egymással élni, ahol a táj nem akadályt jelent, hanem az itt élők természetes életterét adja. A jövőbeli fejlesztések során Balatongyörök természeti kincseit nem kihasználni, hanem megőrizni és bemutatni kell, hogy ezáltal is megtartsa kivételes kisugárzását

- *Legyen Balatongyörök olyan település, ahol a biztonság, otthonosság, és tenni akarás adja a helyi lakosok harmonikus együttélésének alapját!*

Balatongyörök barátságos, befogadó település, ahol a régebb óta itt lakók és az újonnan érkezők feszültségek nélkül tudnak együtt élni. A „györöki” lét fontos eleme, hogy a településre nem csak, mint lakóhelyükre tekintenek, hanem otthonuknak érzik. Balatongyörök olyan otthon, ahová az itt élők szívesen fogadnak vendégeket (turistákat) és mutatják meg nekik, hogy mit tud nyújtani számukra a település. Az állandó, vagy eseti együttélésből természetesen konfliktus helyzetek is adódhatnak, de ezek kezelhetőek, amennyiben világos és átlátható, hogy a település mit tud nyújtani és milyen elvárásai vannak. A település a jövőben is meg kívánja tartani befogadó attitűdjét, többek között azért is, mert a sikeres Balatongyörök egyik kulcsa az állandó lakosságszám növekedésének biztosítása. A településfejlődés másik fontos eleme a lokálpatrióta tudat erősítése, hiszen csak egy erős, saját értékeivel tisztában lévő közösség tud a fejlődés motorja lenni.

- *Legyen Balatongyörök olyan település, ahol a kiegyensúlyozott gazdasági tervezés biztosítja a harmonikus fejlődést!*

Az Önkormányzat abban hisz, hogy a település akkor tud sikeressé válni, ha a fejlesztések nem ad hoc ötletek alapján, hanem átgondolt fejlesztési koncepció alapján valósulnak meg. Ebben jelent nagy segítséget a Településfejlesztési Koncepció elkészítése és elfogadása. A kiszámíthatóság nagy előnyt jelent a jövőbeli tervek megvalósíthatósága során. Világos haladási irány kerül meghatározásra, mind az Önkormányzat, mind a településen befektetést tervezők számára. Az Önkormányzat azt szeretné elérni, ha a jövő Balatongyörökjét olyan innovatív kezdeményezések jellemeznék, amik jól illeszkednek a település karakteréhez és egyúttal lendületet adnak a település fejlődéséhez.

- **Horizontális célok**

Balatongyörök négy olyan fejlesztési szempontot emel ki, amelyek általánosan meghatározzák a hosszútávú fejlesztési elképzeléseket. Ezen horizontális fejlesztési célok érvényesítése nem csupán önmagukban fontos, hanem a koncepció szemléleti keretét is meghatározzák, melyek:

- fenntarthatóság
- esélyegyenlőség
- partnerségi kapcsolat kialakítása
- belső, helyi erőforrások kihasználása

Az Önkormányzat legfeljebb egy lakó rendeltetési egység, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység elhelyezését kívánja lehetővé tenni, illetve a telek területéhez kötötten legfeljebb két rendeltetési egységet szabályozni - hétvégiházazs üdülőterület kivételével.

1/A. Lke-1 / Lke-2 / Lke-3 / Lke-4 / Lke-5 / Lf-1 / Vt-1 / Vt-2 építési övezetben

- a) *legfeljebb egy lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi rendeltetési egység helyezhető el;*
- b) *legfeljebb két lakó-, vagy kereskedelmi szálláshely vagy kereskedelmi egység helyezhető el, amennyiben a telek területe az építési övezetben előírt legkisebb teleknagyság 1,5-szeresénél nagyobb.*

Hétvégiházias üdülőterületek vonatkozásában a hatályos HÉSZ előírását kívánja a módosítás egyértelműsíteni, hogy az építési övezetben legfeljebb egy üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

1/A. Az Üh-1 / Üh-2 építési övezet építési telkein legfeljebb egy üdülő rendeltetési egység helyezhető el.

A kertvárosias lakóterület vonatkozásában pontosítani kívánja jelen módosítás az OTÉK szerint elhelyezhető funkciókat.

1. Az övezetben elhelyezhető funkció:

- lakó
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális,
- a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari.
- a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely,
- kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló
- sport.

1.3. SZAKÁGI JAVASLATOK

Az Eljr. 3. mellékletének, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeinek megfelelően kerül bemutatásra jelen fejezet. A településrendezési eszközeinek módosítása nincsen hatása a tájhasználatra és tájszerkezetre, a zöldfelületi rendszer fejlesztésére illetve nem változik a településrendezési eszközök és a területrendezési tervek viszonya.

A tervezett módosítás kedvezően hat a település közlekedési hálózatára, közművesítettségére, továbbá a környezeti elemekre és rendszerekre, hiszen az OTÉK előírásánál kevesebb lakó- és kereskedelmi egység elhelyezését teszi lehetővé a HÉSZ módosítása.

A hatások értékelése	
Közlekedési hálózat	A tervezési területeken Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lf-1, Vt-1, Vt-2, Üh1 és Üh-2 építési övezetbe tartozó telkeken kisebb célforgalommal kell számolni, illetve a lakóegységek számával arányosan kevesebb parkolóhely jelenik meg. Összességében a közlekedési hálózat elemei kisebb terhelésnek lesznek kitéve, ami különösen a nyári időszakban tapasztalható forgalomterhelés során jelentkezik.
Közművesítettség	A közműhálózat fejlesztése (a beruházás nagysága) és a rendeltetési egységek száma között korreláció tapasztalható. Miután a HÉSZ módosítása korlátozni kívánja az egyes telkeken elhelyezhető rendeltetések számát, így a jövőben kisebb közműfejlesztési igényel kell számolni. Mindez különösen fontos azon fejlesztési területek (módosítással érintett építési övezetek) vonatkozásában, melyek beépítése még nem kezdődött meg: <ul style="list-style-type: none">- Lke-4 és Lke-5 jelű építési övezetek, a Szilváskerti utcától nyugatra- Lf-1 és Lke jelű építési övezetek a Zsölle-háton.
Környezeti állapot	
Talaj, felszín és felszín alatti víz	Jelen környezeti elemek vonatkozásában nem számol a terv változással.
Levegő	A célforgalom csökkenésével kisebb légszennyezéssel kell számolni a módosítást követően - különösen a nyári időszakban. A rendeltetési egységek számának korlátozásával csökken a területeken a fűtésből eredő emisszió nagysága.
Zaj- és rezgés	A célforgalom csökkenésével kisebb zaj- és rezgésterhelési hatásokkal kell számolni a módosítást követően.
Hulladék	A rendeltetési egységek számának korlátozásával a keletkező hulladékmennyiség csökkenésével lehet számolni.
Élővilág (természeti környezet)	A módosítás kizárólag már a hatályos településrendezési eszközökben kijelölt, beépítésre szánt területekre vonatkozik, így a természeti környezetre gyakorolt hatással nem számol a terv.

IV. MELLÉKLETEK

**A. MELLÉKLET
ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZATOK**

KIVONAT

**Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. április 18-án
megtartott ülésének jegyzőkönyvéből**

56/2019. (IV. 18.) számú

képviselő-testületi határozat

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta Balatongyörök településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Balatongyörök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, Balatongyörök településrendezési eszközeinek módosítását kezdeményezi.

A módosítás során a település Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5, Lf-1, Vt-1, Vt-2, Üh-1 és Üh-2 jelű építési övezeteiben építhető lakóegységek, vagy kereskedelmi egységek számát 1 egységre kívánja csökkenteni. Ez alól az a telek képez kivételt, melynek teleknagysága meghaladja az övezetben kialakítható minimális telekméret másfélszeresét, ahol 2 lakóegység, vagy és kereskedelmi egység lenne építhető.

Felkéri a Polgármestert, hogy a módosítás elkészítésére a tervezőktől árajánlatot kérjen.

Felhatalmazza a Polgármestert, hogy a szabályozás módosításával kapcsolatos szerződészet és dokumentumokat aláírja, a hatóságok előtt az Önkormányzatot képviselje.

Határidő: 2019. augusztus 31.

Felelős: Biró Róbert polgármester

Biró Róbert sk.
Polgármester



Bertalanné dr. Gallé Vera sk.
Jegyző

A kiadmány hitelül:


Varga Viktória
aljegyző

Balatongyörök, 2019. április 23.