



BADACSONYTOMAJ
VÁROS
HÉSZ hibajavítás

MENHIR Bt.
Klie Zoltán TT/1 20/0058
8314 Vonyarcvashegy
Berzsenyi D. utca utca 19.b.
Tel.: (70) 312 94 64
e-mail: kliezoltan@gmail.com

2017. 06.

2.
TARTALOMJEGYZÉK

Badacsonytomaj város
településrendezési eszközeinek módosítása

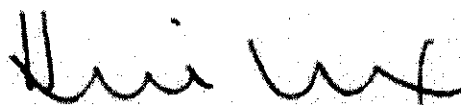
1. Címlap:
2. Tartalomjegyzék
3. Aláíró lap
4. Irratok
5. Megalapozó vizsgálat
6. Alátámasztó javaslat
7. Jóváhagyandó munkarészek

3. Aláírólap

ALÁÍRÓLAP
BADACSONYTOMAJ
város
településrendezési eszközeinek módosítása

Településtervező:

Klie Zoltán TT/1 20-0058
8314 Vonyarcvashegy,
Berzsenyi D. utca 19.b.



Vonyarcvashegy, 2016-09-30

4. Iratok

4.1 Testületi határozat:



BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: onkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Szám: 26/2016. Képviselő-testületi ülés

K I V O N A T

Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének és
2016. november 16-án megtartott *rendkívüli nyílt* ülésének jegyzőkönyvéből

Szavazás számszerű eredménye: igen szavazatok száma: 7
nem szavazatok száma: 0
tartózkodás szavazatok száma: 0

421/2016. (XII.16.) Képviselő-testületi határozat

Helyi Építési Szabályzat mellékletének javítására vonatkozó eljárás megindításáról

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a város 8/2010. (IX. 30.) önkormányzati rendelettel megállapított, többször módosított Helyi Építési Szabályzatát az annak mellékletét képező SZT/A/M jelű szabályozási tervlapon az építési övezeti előírásokat tartalmazó táblázatban elkövetett elírás tekintetében hibajavítás jelleggel akként módosítja, hogy a tervlapon a rendeleti normaszöveggel azonos előírások szerepeljenek.

Az elírás javítására vonatkozó eljárást a vonatkozó 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti "tárgyalásos" egyeztetési eljárás szabályai szerint kívánja lefolytatni az önkormányzat.

Határidő: módosításhoz (elírás javításához) szükséges dokumentáció előállítása: 2016. november 16.

Felelős: Klie Zoltán településrendező vezető tervező

Határidő: partnerségi egyeztetés megindításához: 2016. november 16.

Felelős: Krisztián N. László polgármester


Szabó Zoltán főépítész

Sütő Árpád műszaki ügyintéző


Krisztián N. László sk.
polgármester

k.m.f.


Wolf Viktória sk.
jegyző


Kun István sk.
képviselő
jegyzőkönyv hitelesítő


BADACSONYI BORVIDÉK



**BADACSONYTOMAJ VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14.

Telefon: 87/571-270

Fax: 87/471-289

E-mail: unkormanyzat@badacsonytomaj.hu

Szám: 26/2016. Képviselő-testületi ülés

K I V O N A T

Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének és
2016. november 16-án megtartott *rendkívüli nyílt* ülésének jegyzőkönyvéből

Szavazás számszerű eredménye:	<i>igen szavazatok száma:</i>	7
	<i>nem szavazatok száma:</i>	0
	<i>tartózkodás szavazatok száma:</i>	0

421/2016. (XL.16.) Képviselő-testületi határozat

Helyi Építési Szabályzat mellékletének javítására vonatkozó eljárás megindításáról

Badacsonytomaj Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a város 8/2010. (IX. 30.) önkormányzati rendelettel megállapított, többször módosított Helyi Építési Szabályzatát az annak mellékletéről képező SZT/A/M jelű szabályozási tervlapon az építési övezeti előírásokat tartalmazó táblázatban elkövetett elírás tekintetében hibajavítás jelleggel akként módosítja, hogy a tervlapon a rendeleti normaszöveggel azonos előírások szerepeljenek.

Az elírás javítására vonatkozó eljárást a vonatkozó 314/2012. (XL. 8.) Kormányrendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontja szerinti "tárgyalásos" egyeztetési eljárás szabályai szerint kívánja lefolytatni az önkormányzat.

Határidő: módosításhoz (elírás javításához) szükséges dokumentáció előállítása: 2016. november 16.

Felkészítés: Klie Zoltán településrendező vezető tervező

Határidő: partnerségi egyeztetés megindításához: 2016. november 16.

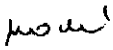
Felkészítés: Krisztin N. László polgármester


Szabó Zoltán főépítész

Sűrő Árpád műszaki ügyintéző


Krisztin N. László sk.
polgármester

k.m.f.


Wolf Viktória sk.
jegyző


Kun István sk.
képviselő
jegyzőkönyv hitelesítő


BADACSONYI BORVIDÉK

4.2. Jegyzőkönyv kivonat:

8/1122-3/2016

JEGYZŐKÖNYV

Mely készült 2016. október 28.-án 10 órakor Badacsonytomaj Város Önkormányzat 8258 Badacsonytomaj, Fő utca 14. szám alatti épület műszaki osztályán.

Tárgy: Badacsonytomaj Város településrendezési eszközeinek HÉSZ hiba kijavítása, a településrendezési eszközök 314/2012 (XI.8) kormányrendelet szerinti partnerségi egyeztető tárgyalás

Jelen vannak:

- Szabó Zoltán főépítész
- Sütő Árpád műszaki ügyintéző
- Bolf Károlyné Polgárőr Egyesület Badacsonytomaj
- Fekete Ferenc Badacsonyi Sporthorgász Egyesület elnöke
- Sall Csaba Kiss József Alapítvány kuratórium elnöke
- Kós Péter Badacsonytomaji Nyugdíjasok Egyesülete elnöke
- Zentai István Római Katolikus Plébánia

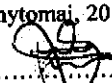
Sütő Árpád műszaki ügyintéző: Megállapítja, hogy Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása, a módosított településrendezési eszközök 314/2012 (XI.8) kormányrendelet szerinti partnerségi egyeztetés Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének 421/2016 (XI.16.) határozata alapján 2016. november 16. napján megkezdődött. Az érintett partnerek bevonása Badacsonytomaj Város Önkormányzata Képviselő-testületének 421/2016 (XI.16.) határozata szerint megtörtént. A vélemények benyújtására fennálló határidő a mai napon lejár, vélemény, észrevétel nem érkezett, észrevétel jelen egyeztető tárgyalás bezárásáig van mód.

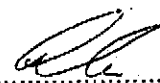
Szabó Zoltán főépítész: Ismerteti az hiba javítási dokumentációt. Kérdezi a jelenlévőket, hogy a módosítással kapcsolatban van-e kérdés.

Sütő Árpád műszaki ügyintéző: Megállapítja, hogy a jelenlévők a dokumentációval kapcsolatban kérdést nem kívánnak feltenni.

A dokumentációval kapcsolatban észrevételt nem kívánnak tenni, az egyeztetést a felek lezártak tekintik.

Badacsonytomaj, 2016. november 28.


Sütő Árpád
Műszaki ügyintéző


Szabó Zoltán
Főépítész

5. Megalapozó vizsgálat:

Badacsonytomaj Város Önkormányzata 2016. novemberében elhatározta, majd a szükséges dokumentációk elkészíttetését, eljárások, egyeztetések lefolytatását követően 2015. szeptember 30-án jóváhagyta településrendezési eszközeinek módosítását.

A módosítás érintette a város 8/2010. (IX. 30.) számú önkormányzati rendelettel megállapított Helyi Építési Szabályzatát és az annak mellékletét képező szabályozási terveket is.

A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban: HÉSZ) átdolgozása / módosítása során hiba csúszott az anyagba:

Szabó Zoltán főépítész összefoglaló anyaga ismertette a hibákat:

Feljegyzés

A hibajavítás során a szabályozási terven feltüntetett „az építési övezet részletes előírásai” táblázatok és a HÉSZ részletes előírásai között fellelt különbségekről

1. Általános: a szabályozási terv csak építési övezeteket említ, de található a táblázatban övezeti előírás is. Javaslat: a megnevezésben építési övezet/övezet szerepeljen.
2. Általános: a táblázatban a kialakítható minimális teleknagyság helyett javasolt a HÉSZ megnevezésével összhangban kialakítható/beépíthető teleknagyság szerepeltetése a vegyes területeknél alkalmazott módon.
3. Az Lf-k-v építési övezet jelölése szabályozási terv részletes előírásaiban Lfk-v, javaslat az építési övezetekben és a HÉSZ normaszövegben alkalmazott Lf-k-v jelölés egységes alkalmazása.
4. Az Lf-k-v építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint $550/400 \text{ m}^2$, HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 550 m^2 . Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a HÉSZ táblázatban is $550/400 \text{ m}^2$ és ennek megfelelő magyarázó szöveg szerepeltetése.
5. Az Lke-cs építési övezetben a beépítési módot jelölő „CS” mellett szabályozási terven egy, HÉSZ táblázatban két csillag található, szinkronizálandó.
6. A Vt-k építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 400 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $400/200 \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $400/200 \text{ m}^2$ szerepeltetése, továbbá a szabályozási terven K(6,0) és HÉSZ-ben K/6,0 eltérő módon szerepeltetett építménymagasság meghatározás és értelmezés szinkronizálása.
7. A Vt-p építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 50 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $50/- \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $50/- \text{ m}^2$ szerepeltetése.
8. A Vt-l építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1500 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $1500/800 \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $1500/800 \text{ m}^2$ szerepeltetése.
9. A Vt-l* építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 600 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $600/- \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $600/- \text{ m}^2$ szerepeltetése.
10. A Vt-2 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1500 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $1500/500 \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $1500/500 \text{ m}^2$ szerepeltetése.
11. A Vt-2* építési övezetben a megengedett maximális beépítettség eltérésének javítása megtörtént. A kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1500 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $1500/K \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $1500/K \text{ m}^2$ szerepeltetése.
12. A Vt-3 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 700 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $700/300 \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $700/300 \text{ m}^2$ szerepeltetése.
13. A Vt-4 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1500 m^2 , HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában $1500/700 \text{ m}^2$. Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is $1500/700 \text{ m}^2$ szerepeltetése.

14. A Vt-4* építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 700 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 700/- m². Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is 700/- m² szerepeltetése.
15. A Vt-5 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1500 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 1500/500 m². Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is 1500/500 m² szerepeltetése.
16. A Vt-7 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1000 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 1000/- m². Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is 1000/- m² szerepeltetése.
17. A Vt-8 építési övezet a HÉSZ táblázatban kétszer szerepel, a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 4000 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 4000/- m². Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is 4000/- m² szerepeltetése.
18. A Vt-10 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1000 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 1000/ m². Javaslat: a HÉSZ táblázat "f" jel utáni „-”, érték beírása és az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is 1000/- m² szerepeltetése.
19. A szabályozási terven szerepel V-k építési övezet, a HÉSZ szöveges előírásainál igen táblázatában nem. Megvizsgálendő, hogy létező besorolás-e, amennyiben igen, HÉSZ-ben táblázatosan is szerepeltetendő, amennyiben nem, normaszövegből és szabályozási tervről is törlendő.
20. A Vt-11 építési övezetben a kialakítható minimális telekterület szabályozási terv szerint 1000 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 1000/- m². Javaslat: az 1. pontban leírtak mellett a szabályozási terven is 1000/- m² szerepeltetése.
21. A Vt-9 építési övezet szabályozási tervben nem lehet fel, a HÉSZ normaszövegben a szöveges szabályozási előírásoknál viszont benne maradt. Korábban a Badacsonyörs területén működő kemping besorolása volt. Javaslat: a HÉSZ normaszövegéből történő törlés.
22. A Gksz-3 építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség szabályozási terv szerint 60 %, HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 50 %. Javaslat: szabályozási tervi érték szerepeltetése a HÉSZ normaszövegében.
23. A Kki építési övezetben a megengedett maximális beépíthetőség szabályozási terv szerint „K, új épületnél maximum 1 db 60 m², HÉSZ normaszöveg vonatkozó táblázatában 10 %. Javaslat: HÉSZ normaszöveg szerinti érték szerepeltetése a szabályozási terven.
24. A K-fko építési övezet a szabályozási terven nem szerepel. Javaslat: HÉSZ normaszöveg szerinti értékek szerepeltetése a szabályozási terven.
25. A Kbt* építési övezet a szabályozási terven nem szerepel. Javaslat: HÉSZ normaszöveg szerinti értékek szerepeltetése a szabályozási terven.
26. A Kte övezet a szabályozási terven szerepel, de a HÉSZ nem tartalmaz erre vonatkozó övezeti paramétereket. Javaslat: szabályozási terven feltüntetett értékek szerepeltetése a HÉSZ normaszövegben.

Badacsonytomaj, 2017. január 15.

Szabó Zoltán
városi főépítész

6. Alátámasztó javaslat

A javításokat a főépítész összefoglaló levele szerint történik

7. Jóváhagyandó munkarészek

7.1 A HÉSZ 2.§ (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

"(2)¹ Jelen rendelet kötelezően alkalmazandó mellékletei:

a) 1. melléklet:

aa) az SZT/A/MM jelű, 1:4000 léptékű szabályozási terv,

ab) az SZT/B/M Mjelű, 1:4000 léptékű szabályozási terv"

7.2 A HÉSZ 9.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)^{2,3} A Lfk. jelű övezetekben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Kialakítható minimális teleknagyság m ²	Minimális új telek-szélesség	Minimális zöld-felület %
1 Lf-k-v	O/K	30	4,5	550/400	K	50
2 Lfk-ü	O	15	4,5	1500	15	65
3 Lfk-ü*	O	15	4,5	800	14	65
4 Lfk-ö	O	20	4,5	1500	16	60

Jelmagyarázat:

O: oldalhatáron álló beépítés: Meglévő beépítettség esetén az oldalkert legkisebb mérete a kialakult állapotnak megfelelő, de minimum 3 m lehet.

K: kialakult beépítettség esetén az illeszkedés szabályai alapján (3-3 szomszédos telket vizsgálva). Kialakult állapotban, a maximumot meghaladó, meglévő beépítés esetén az előírt zöldfelület a túlépítettség mértékével csökkenthető."

7.3 A HÉSZ 9.§ (2) bekezdés a) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a kialakítható legnagyobb teleknagyság 1200 m². A kialakítható minimális teleknagyság 550 m², a Nagykörút és a Kiskörút térségében a minimálisan kialakítható teleknagyság 400 m²"

¹ Módosította a 24/2015. (X.01.) ör. 2. §-a. Hatályos 2015. XI.01.

² Módosította a 24/2015. (X.01.) ör. 6. § (1)bekezdése. Hatályos 2015. XI.01.

³ Módosította a 30/2016.(XII.01.) ör. 1.§-a. Hatályos 2016.12.02.

7.4 A HÉSZ 11.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

" (1)

⁴ Az Lke övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság m	Kialakítható minimális teleknagyság m ²	Minimális új telek-szélesség	Minimális zöld-felület %
1 Lke-ksz	SZ	30	4,5	600	18	50
2 Lke-ko	O	30	4,5	550	14	50
3 Lke-1	O	25	4,5	700	18	55
4 Lke-i	I	30	4,5	360	10	50
5 Lke-cs	CS*	60	4,0	190	14	30

Jelmagyarázat:

SZ: szabadonálló beépítés;

O: oldalhatáron álló beépítés. Saroktelek esetén 2 előkert és 2 (1) oldalkert tartandó), I: ikresen csatlakozó beépítés; CS: Csoportos beépítés;

Z: Zárt sorú beépítés;

* az OTÉK 111.§ (2) bekezdése alapján

Az övezetben az előkertek a szabályozási tervlapon jelöltek szerint valósíthatók meg. Ahol a tervlapon erre vonatkozó jelölés nem található, ott az előkertet a kialakult állapotokhoz igazodóan az illeszkedés szabályai alapján kell kijelölni."

7.5 A HÉSZ 17.§ (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

(1) " ⁵

Az övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény-magasság M	Kialakítható minimális teleknagyság m ²	Minimális új telek-szélesség	Minimális zöld-felület %
1 Gksz-1	SZ	20	4,50*	1000	25	40
2 Gksz-2	SZ	K/20	6,0*	K/3000	K/30	40
3 Gksz-3	O	60	6,0*	1000	18	20
4 Gksz-k	SZ	30	K/6,5	3000	K	40
5 Gksz*	Nem beépíthető	0	0	7000	K	-

Jelmagyarázat:

K: kialakult, illeszkedés alapján (meglévő épületek felújíthatóak, átépíthetőek);

* technológiai torony, tartály, termésyszárító magassági korlátozás nélkül elhelyezhető."

7.6 A HÉSZ kiegészül a következő 24/A §-al:

" Különleges terület - Sportterület (Ksp)

24/A.§

⁴ Módosította a 24/2015. (X.01.) ö. 7. § -a. Hatályos 2015. XI.01.

⁵ Módosította a 24/2015. (X.01.) ö. 13 §. (1) bekezdése. Hatályos 2015. XI.01.

(1) A „K-te” jelű temető területén csak a temetkezéshez kapcsolódó és az azt kiszolgáló épületek és építmények, létesítmények (kápolna, halottasház, ravatalozó, sírépítmények, urnahelyek), valamint közművek, utcabútorok, képzőművészeti alkotások, utak és növényzet helyezhetők el.

(2) Az övezet építési telkeinek kialakítása és beépítése során alkalmazandó előírásokat a következő táblázatban foglaltak szerint kell alkalmazni:

Övezeti jele	Beépítés módja	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építménymagasság M	Kialakítható minimális teleknagyság m ²	Minimális új telekszélesség	Minimális zöldfelület %
1 K-te	SZ	5	5,0 (6,0*)	K	K	60

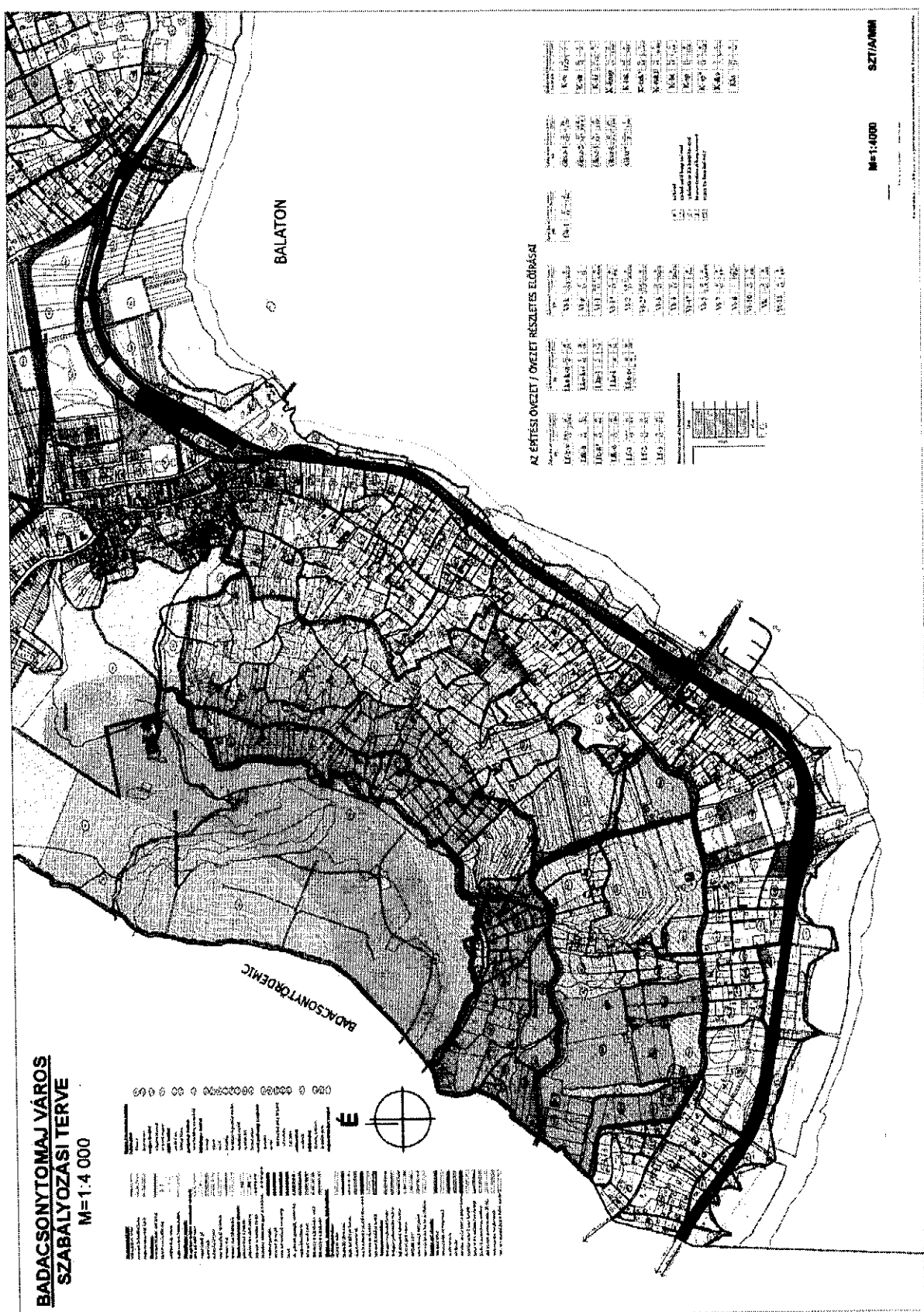
SZ: szabadonálló

K: kialakult

* Harangtorony, kápolna építése esetén az építménymagasság: 6,0 m lehet.

(3) Terepszint alatti beépítés a terepszint felett meghatározott építési helyen belül történhet. A terepszint alatti beépítettség mértéke, az építési övezetben meghatározott terepszint feletti beépítettség maximális értékét legfeljebb további 10%-kal haladhatja meg."

1. sz. melléklet:



BADACSONYTOMAJ VÁROS
SZABÁLYOZÁSI TERVE
M=1:4 000

