

Vonyarcvashegy Nagyközség
Önkormányzata Képviselő-testülete
8314 Vonyarcvashegy, Kossuth L. u. 42.
Tel.: 83/348-033, Fax: 83/548-021

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: A Vonyarcvashegy Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosításával kapcsolatos, 2015. december 8-án 13.00 órai kezdettel megtartott egyeztető tárgyalásról.

Az egyeztetés helye: Vonyarcvashegyi Közös Önkormányzati
Hivatal tanácsterme
Vonyarcvashegy, Kossuth L. u. 42.

Jelen voltak: jelenléti ív szerint

Péter Károly polgármester köszöntötte a megjelent hatóságok és civil szervezetek képviselőit, tulajdonosokat. Elmondta, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása már a képviselő-testület előtt volt, a testület határozatot hozott ezzel a módosítással kapcsolatban és felkérte, hogy egy egyeztető tárgyaláson vigye tovább az ügyet.

Voltak észrevételek a képviselő-testület felől. Ilyenek a tető hajlásszögére vonatkozó előírások, melynek felülvizsgálatát, valamint a könnyű szerkezetes épületekre vonatkozó előírások törlését kérte a testület. Határozat született arról is, hogy a beépítésre nem szánt terület meghatározásánál a települési főépítész állásfoglalások figyelembe vételével kell a módosításokat véghez vinni.

Ezen a tömbön a helyi építési szabályzatban nem volt az építési terület kijelölve. A főépítész véleménye szerint a területre az építési helyet ki kell jelölni.

A képviselő-testület döntése alapján kérte, hogy a mai napon ezt tárgyalják tovább. A 2007/7 hrsz.-ú ingatlan tekintetben a szabályozási terv általánosan megjelenő építési helyet jelöljön, a 2007/6 hrsz.-ú ingatlant sorolja beépítésre nem szánt kategóriába. A mai napon szeretnék ezt egyeztetésre vinni.

Véleménye szerint ezen a területen más besorolást kellene alkalmazni. Kérte, hogy a szakmailag tárgyalják meg, hogy egy olyan anyagot tudjanak a testület elé vinni, ami alapján majd dönteni tudnak. Átadta a szót **Pikó Gábor**, műszaki referensnek.

Pikó Gábor műszaki referens elmondta, hogy az eljárásról tudni kell, hogy a 314/2012-es kormányrendelet szerinti egyszerűsített eljárás, melynek első köre 2015 novemberében zárult. Az állami főépítész hivatalos véleménye alapján szükségessé vált a tervdokumentáció módosítása, és emiatt került összehívásra ez a mai egyeztető tárgyalás.

A mai egyeztetésről készült jegyzőkönyv a képviselő-testület elé kell kerüljön. a képviselő-testületnek az itt elhangzottakat el kell fogadni, ha nem fogadja el, akkor indokolnia kell döntését. Ezt követően kerülhet a véleményezés újra az állami főépítész elé záró véleményezésre. Ahogy megkapta az anyag a záró véleményt, akkor kerülhet újra elfogadásra a képviselő-testület elé.

A módosítás tárgya első körben Szakál Ferenc úr kérése volt, miszerint ő a korábbiakban a szabályozási tervben megjelölt építési helyet szerette volna módosítani. Az állami főépítész, mivel a teljes településen szinte minden ingatlanon építési hely került kijelölésre, kérte, hogy ezt kezeljék egységesen a teljes településen, és minden ingatlan tekintetében kerüljön a szabályozási tervben kijelölésre az építési hely. Ez érintette a 2007/6 és 2007/7 hrsz-ú ingatlanokat is.

Másik kérése az volt, hogy a könnyű szerkezetes épületekre vonatkozó szabályozásokat töröljék a helyi szabályzatból, hiszen ezt már egy felsőbb szintű rendelet szabályozza.

A harmadik kérése a tető hajlásszögére vonatkozó korlátozások egyszerűsítése volt.

Lengl Zoltán a Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály képviselőjében elmondta, hogy az önkormányzat jogszabályi kötelezettségének eleget téve eljuttatta hozzájuk a szabályozási terv módosítási javaslatát.

Szeretnék, ha egyértelműen kiderülne, hogy kinek milyen építési lehetősége van. Az eredeti elképzelés szerint megszüntették volna a szóban forgó területen az építési helyet, véleménye szerint célszerűbb lenne inkább ott is kijelölni. Amire a HÉSZ nem ad választ, ott az országos előírások szabályozzák.

Nem kötelező kijelölni az építési helyet, viszont akkor célszerű lenne az egész településen megszüntetni.

Nem egyértelmű a HÉSZ. Kötelező tartalmi elemként jelöli az építési helyet, a 10.§ (2) bekezdésében pedig leírja, hogy az elő- oldal- és hátsókerti méreteket hogyan kell alkalmazni. Ezek a méretek akkor jönnek szóba, ha nincs építési hely kijelölve.

Célszerű lenne az építési helyet kijelölni, valamint szabályozni, hogy mi legyen azzal a területtel, ahol nincs kijelölve az építési hely. Legyen leírva, hogy ebben az esetben az általános irányelvként használt előírásokat kelljen figyelembe venni. Az engedélyező hatóságoknak ez nagy segítség lenne, hiszen ezeket az ellentmondásokat nem tudják kezelni. Nem is az engedélyező hatóságok feladata ezeket az ellentmondásokat feloldani, hanem a jogszabályt egyértelműen kell rögzíteni.

Tető hajlásszöggel kapcsolatban elmondta, hogy csak ezen a területen lenne egyedi szabályozás kialakítva. Érdemes lenne az egész településen felülvizsgálni, hogy hol célszerű alkalmazni.

Klie Zoltán tervező szerint nem érdemes egy tömb módosítása miatt ebbe belemenni. Készül a teljes településre vonatkozó terv, abban majd lehet szabályozni. Célszerű lenne, ha most a rendezési tervből kivennék ezt a nehezen kezelhető tételt, annak biztos tudatában, hogy az új tervben ezek a kérdések tisztázva lesznek. Van településképi véleményezési rendelet, így ezzel addig is kordában lehet tartani.

Pikó Gábor műszaki referens megkérdezte, hogy egyetértenek-e a tető hajlásszöggel kapcsolatos módosítással, miszerint a HÉSZ-ből törölnék a szabályozást. A főépítész véleménye alapján tudná az építési hatóság kiadni az építési engedélyt.

Lengl Zoltán elmondta, hogy részükről rendben van, el tudják így fogadni. Hozzátette, hogy a könnyű szerkezetes épületekre vonatkozó szabályrendszert a régi OTSZ szabályozta. Ezt már hatályon kívül helyezték, teljesen más szabályrendszer van életben.

Klie Zoltán is megjegyezte, hogy ez a szabályozás már valóban okafogyott.

Pikó Gábor elmondta, hogy a harmadik módosító javaslat az, hogy a 2007/6-os és a 2007/7-es hrsz-ú ingatlanok tekintetében az előző véleményezés során nem jelölt építési helyet. A képviselő-testület elé 3 alternatíva került betérjesztésre. Ezekből a testület azt választotta, hogy a keleti területen építési hely kerül kijelölésre, a nyugatin pedig beépítésre nem szánt zöldfelületet kerül megjelölésre a szabályozási terven. Ehhez a szerkezeti tervet is módosítani kellett.

Tóth László Balatongyörök Önkormányzata képviselőjeként megkérdezte, hogy a két területnek egy tulajdonosa van-e, illetve ami most zöldfelület lenne, ott eddig volt-e építési lehetősége a tulajdonosnak.

Péter Károly polgármester elmondta, hogy nem egy a tulajdonos. Ezen a területen nem volt építési hely kijelölve, azonban egyes vélemények szerint beépíthető.

Lengl Zoltán megjegyezte, hogy a HÉSZ a helyi közérdeket testesíti meg. A képviselő-testületnek kell eldönteni, hogy mi a szándéka. Ők jelezték, hogy ebben a megfogalmazásban félreérthető a jelenleg hatályos szabályozás. Egy hosszú évek óta problémás területről van szó, korábban erre a területre változtatási tilalmat is elrendelt a testület. Most nem derül ki egyértelműen a képviselő-testület szándéka.

Kötelező elem az építési hely kijelölése, de van rá lehetőség, hogy ne ezt vegye figyelembe. Az országos szabályozások több lehetőséget is adnak, hogy miként lehet szabályozni ezeket a területeket. Van ahol az építési hely nem kötelező elem, csak javaslat. Az elő- oldal- és hátsókert kijelölésével automatikusan kialakul a területen az építési hely. Ha kijelöli a településen az építési helyeket, akkor annak is nyilvánvalónak kell lenni, hogy ahol nincs kijelölve, ott nem kíván építési tevékenységet engedélyezni. Azt is le lehet írni, hogy ahol nincs kijelölve építési hely, ott az általános érvényű előírásokkal lehet behatárolni. Pontosítani kell.

Tóth László megkérdezte, hogy abban az esetben, ha telekhatár módosítás van, mi történik.

Klie Zoltán elmondta, hogy sok helyen úgy van, hogy ha telekhatár módosítás van, akkor az építési hely automatikusan hozzá igazodik. Működik is.

Lengl Zoltán elmondta, hogy jelenleg két féle szabályozás van. Nem egyértelmű, hogy melyiket kell alkalmazni, mi a település célja. A képviselő-testületnek úgy kell fogalmazni, hogy egyértelmű legyen a szándéka. Nem a hatóság feladata ezt eldönteni.

Bertalanné dr. Gallé Vera jegyző elmondta, hogy ezen a tömbön a választások előtt történt utoljára módosítás. Akkor a képviselő-testület egyértelmű szándéka az volt, hogy ezen az ingatlanon ne történjen beépítés. Azóta volt egy választás, új testület van. A mostani testület szándékát nem tudja, de akkor ennek a módosításnak az volt a fő célja, tekintettel a Taverna közelségére, hogy az építési hely törlésre kerüljön.

Lengl Zoltán megjegyezte, hogy nem az ő feladatuk ezt eldönteni. Ők felhívják a figyelmet a hibákra. Pontos előírásokkal mind az építetők, tulajdonosok, mind a hatóságok részére könnyebb helyzetet teremtenek.

Klie Zoltán szerint ahol nincs jelölve az építési hely, ott az OTEK előírásai lépnek hatályba.

Vetőné Zeke Erzsébet, a Nők a Balatonért Egyesület képviselőjében megkérdezte, hogy a terület hogyan megközelíthető. Ők megnézték a helyszínen, véleményük szerint a terület a Cseri utca felől nem megközelíthető, le van zárva.

Pikó Gábor műszaki referens elmondta, hogy az építési engedélyezés során az építéshatóság azt fogja vizsgálni, hogy a terület megközelíthető-e a telekkönyvi vállalás szerint, az pedig közterülettel határos. A taverna felől magánútról közelíthető meg, tehát a két ingatlan megközelítése megoldott.

Klie Zoltán elmondta, hogy azért nem látszik, hogy a telek a Cseri utca felől megközelíthető, mert a szélső tulajdonos azt egy kerítéssel lezárta, azonban valójában ott út van.

Fodor Márk, a Vonyarcvashegyi Turisztikai Egyesület Társelnöke elmondta, hogy a település 95%-ában ki van jelölve az építési hely. A településnek változatos a domborzati viszonya és általában ezeket a domborzati elemeket figyelembe véve védi a hegyhátbeépítéseket, kilátási elemeket. ezzel a szabályozással könnyen előfordulhat, hogy egy telekmegosztással akár a Taverna előtti területen is építkezzenek. Gyakorlatilag senki nem gondolja, hogy ennek valóban így is kell lennie, hogy a műemlék jellegű Taverna elé építkezzenek. Nagy területek vannak, könnyen megoszthatóak. Nem szerencsés, hogy a véletlenre bízzák, hogy itt mi fog történni.

Hegedűs László, a telket érintett tulajdonos képviselője elmondta, hogy két építési hely volt a területen. Megosztották a telket, ekkor a keletin megmaradt az építési hely, a nyugatiról letörölték. Az építész szerint ott építési hely van most is, csak nincs kijelölve. A másik telken is volt építési hely kijelölve, csak azt is levették. Most az a koncepció, hogy a két telekről levegyék az építési helyet. Felmerül a kérdés, hogy mi indokolja ezt a gyorsaságot, hogy csak ezzel a két telekkel foglalkozzanak. A másik kérdése, hogy mi indokolja, hogy levegyék ezekről a területekről az építési helyet, ha nem hátsó szándék. Valakinek szüksége van arra a telekre, hiszen úgy tudja, hogy oda kalandparkot terveznek. Eleve a Tavernához nem kell kalandpark. A két telek azért kell, hogy oda fogadóállomást tehessenek, biztosítani tudják a feljárást. Úgy gondolja, hogy ha valakinek kell a terület, akkor jelentkezzen nála, egyezzenek meg, de ne az önkormányzaton keresztül akarja elérni. Leveszik az építési helyet, kisajátítják. Tudja, hogy közcélra ki lehet sajátítani, de úgy gondolja, hogy a kalandpark nem közcél, az egy magán beruházás.

Bírósági útra fogja vinni. Nem helyénvaló, hogy ők oda rengeteg pénzt befektettek, szerettek volna oda építkezni, és keresztbe húzzák a számításaikat. Úgy érzi, hogy a hatóságok félre vannak tájékoztatva a telekkel kapcsolatban.

Péter Károly polgármester elmondta, hogy az utolsó döntés a képviselő-testületé lesz. Több alternatíva is elhangzott.

- Ahol nincs építési terület kijelölve, ott kimondaná a HÉS, hogy az OTEK lép hatályba.

- Ha megosztásra kerül egy terület és a megosztott felén nincs kijelölve építési hely akkor ott felvetődött a javaslat, hogy ne automatikusan az OTEK lépjen hatályba, hanem azt szabályozni kellene.

- Minden területen legyen építési hely kijelölve.

Ha ezek le vannak szabályozva és a képviselő-testület dönt, akkor kerül vissza záró véleményezésre a főépítész úrhoz.

A testület részéről tette fel a kérdést, hogy építési és változtatási tilalmat a tömbre lehet elrendelni, vagy konkrét hrsz-re is.

Lengl Zoltán elmondta, hogy lehet kisebb területre is alkalmazni. Hozzátette, hogy ezt az egyeztető tárgyalást azért hívták össze, mert van egy módosítási folyamat, és a véleményezési szakaszban érkezett véleményeket kell tisztázni. Úgy értelmezi, hogy a képviselő-testület felől még nincs eldöntve a dolog.

Péter Károly polgármester elmondta, hogy a testület már hozott határozatot a témában. A határozat így szól: „Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a településtervezőt, hogy az Lke-41 jelű tömb szabályozási terv módosítása kapcsán az Állami Főépítész ZAD/200/333-2/2015. számú állásfoglalásának 3. pontja alapján a 2007/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében – a szabályozási terven általánosan megjelenő – építési helyet jelöljön. A 2007/6 hrsz-ú ingatlant sorolja beépítésre nem szánt kategóriába. A beépítésre nem szánt terület meghatározásánál a települési főépítész állásfoglalását figyelembe kell venni. A fenti módosítás kapcsán a szerkezeti terv is módosítandó.”

Prof. Dr. Müller Ferenc főépítész nem tudott részt venni az egyeztető tárgyaláson, de írásban megküldte nyilatkozatát.

„Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a Vonyarcvashegy Lke-41 jelű tömb szabályozásával kapcsolatosan 2015. december 8-ára összehívott egyeztető tárgyalás témájára az alábbiakat nyilatkozom:

A Képviselő -Testület a fenti hivatkozású tömb szabályozásával kapcsolatosan hozott 135, - 136,- 137/2015.(XI.26.) sz. határozatai előkészítésében főépítész minőségemben részt vettem, a meghozott határozatok szakmai tartalmát támogatom, azokkal egyetértek. A szabályozás új elemeit a településrendezési eszközök most folyó korszerűsítési munkálataiba beilleszthetőnek tartom.

Kérem fenti véleményem jegyzőkönyvi rögzítését.

Tisztelettel : Prof. Dr. Müller Ferenc, önkormányzati főépítész”

Lengl Zoltán elmondta, hogy részükről rendben van, el tudják fogadni.

Tóth László elmondta, hogy Balatongyöröki Önkormányzat érdekeit nem sérti a módosítás, nincs ellene kifogása.


Balla Gyula elmondta, hogy az örökségvédelem érdekeit sem sérti a módosítás, így kifogást nem emel.

Vetőné Zeke Erzsébet elmondta, hogy ő csak az aggályait fogalmazták meg. Furcsának tartja, hogy a nehezebben megközelíthető területen van építési hely, a másikon nincs. Szerinte egységesen kellene kezelni. A tető hajlásszögével kapcsolatban a magas tetőt támogatná, hiszen mögötte már csak az erdő van, így senki elől nem takarja a kilátást, azonban a többi házhoz így illeszkedne, lentről így lenne szép.

Péter Károly polgármester megköszönte a munkát. Elmondta, hogy a képviselő-testületi ülést péntek reggel 8 órára összehívja, döntenek; hogy a módosítás mehessen az állami főépítészhez záró véleményezésre. Más hozzászólás nem érkezett, így az egyeztető tárgyalást bezárta.

K.m.f.

Bertalanné dr. Gallé Vera
jegyző



Péter Károly
polgármester

Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközeinek részleges módosítására érkezett

Vélemények összefoglalása és az azokra adott válaszok

A véleményezési szakaszban megküldött dokumentációhoz észrevételt tett:

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága:

Az ingatlanok északi telekhatára közvetlenül határos a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterületével. Ennek megfelelően az ingatlanok használatának hatása nem terjedhet túl a telekhatáron.

Válasz:

A módosítással az ingatlanok használatának hatása jelentősen nem módosul, a Nemzeti Ökológiai Hálózat magterülete nem sérül.

A véleményezési szakaszban megküldött dokumentációhoz döntést igénylő észrevételt tett és az egyeztető tárgyaláson fenntartotta:

ZMKH Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály

- Bár az anyagból nem derül ki, vélhetően az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án érvényes (továbbiakban: régi OTÉK) tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült a módosítás. A régi OTÉK 4. § (5) bekezdése előírja a kötelező alátámasztó szakági munkarészeket. Kérjük, hogy a dokumentációt egészítsék ki a terv nagyságrendjéhez illeszkedő mélységű alátámasztó munkarészekkel (meglévő állapot és javaslat).

Válasz:

A tervdokumentáció kiegészítésre került a terv nagyságrendjéhez illeszkedő mélységű alátámasztó munkarészekkel.

- A HÉSZ módosító rendelet tervezet bekezdését kissé javítani szükséges.

Válasz:

Az érintett bekezdés a megküldött minta alapján módosításra került.

- Felhívjuk a figyelmet, hogy a hatályos HÉSZ több pontja is rendelkezik az építési helyről, illetve annak elő-, oldal- és hátsókertr általi lehatárolásáról. Kötelező tartalmi elemként használja a szabályozási terven jelölt építési helyet. Mivel a település szinte az összes telkén jelöli az építési helyet, ezért az övezeti előírások szerinti elő-, oldal- és hátsókertr általi lehatárolások csak néhány telek vonatkozásában irányadóak. Mivel a módosítást érintő terület egy erősen korlátozott beépítési feltételekkel rendelkező terület, ezért javasoljuk, hogy a beépíthetőséget- a környező övezetekhez hasonlóan - az építési hely pontos jelölésével meghatározni, figyelembe véve a terület domborzati, tájkarakterisztikai és településképi viszonyait.

Válasz:

A tervdokumentáció módosításra került az alábbiak szerint: a 2007/7 hrsz-ú ingatlan tekintetében építési hely került kijelölésre, míg a 2007/6 hrsz-ú ingatlan zöldfelületi besorolást kapott. A szerkezeti terven a zöldfelület kijelölése átvezetésre került. A helyi építési szabályzat 3. §-a kiegészült az alábbi szöveggel: „(8) Amennyiben a szabályozási terv nem ábrázol építési helyet, úgy az egyes övezetekre meghatározott minimális elő- oldal- és hátsókertr méretek betartandóak (OTÉK 35.§1).”

¹ Az OTÉK 2012. 08. 06.-án érvényben lévő előírása alapján

- A hatályos HÉSZ 10. § (4) bekezdés általánosságban előírja, hogy az épületeket jellemzően magastetővel lehet kialakítani. A jellemzően magastető fogalmát nem határozza meg. A tervezett módosításban a magastető hajlásszögét is korlátozza az előírás, ugyanakkor településképi véleményezési eljárás lefolytatása alapján lapostetős épület elhelyezését is lehetővé teszi a módosítással érintett tervezési területen. Kérjük az előírásokat összehangolni, indokoltságukat és alkalmazhatóságukat az egész településre vonatkozóan vizsgálni. Javasoljuk, hogy az önkormányzat koncepcionálisan döntse el az épületek tetőhajlásszögének kérdését, mely településrészen, milyen hajlásszögű tetőt tart elfogadhatónak. Ennek megfelelően vagy általánosságban, vagy az egyes övezetekben önállóan legyenek megállapítva a tető kialakítására vonatkozó követelmények.

Válasz:

A HÉSZ érintett bekezdéseiből a tetőhéjalásra és a tetőhajlásszögre vonatkozó megkötéseket töröltük. A település épített környezetéhez való igazodást a településképi véleményezési eljárás, valamint a települési főépítész által kiállított szakmai vélemény tudja biztosítani.

- A HÉSZ módosuló 5. § (6) bekezdésből kérjük törölni a könnyűszerkezetes épületekre előírt követelményt, ugyanis azt jelenleg magasabb rendű jogszabályok szabályozzák, így nincs szükség önálló szabályra.

Válasz:

A HÉSZ érintett bekezdéseiből a könnyűszerkezetes épületekre vonatkozó megkötéseket töröltük.

- A HÉSZ módosító rendelet 4. §-ában a hatályba lépés idejét a Kr. 43. § (1) b) pontjának megfelelően javítani szükséges.

Válasz:

A módosító rendelet érintett bekezdése módosításra került.

- Kérjük kiegészíteni a HÉSZ módosító rendeletet a hatálytalanító rendelkezésekkel.

Válasz:

A módosító rendelet kiegészítésre került a hatálytalanító rendelkezéssel.

A lakosság részéről felmerült észrevételek:

A 2007/6 hrsz-ú ingatlan nyugati felén történő módosítással kapcsolatban:

- A tervezet az ingatlant zöldfelületi övezetbe sorolja.

Észrevétel: a változtatásnak a törlését kéri, ellenkező esetben kártérítési igénnyel él.

Válasz:

- Az ingatlan zöldfelületi övezetbe való besorolását továbbra is támogatjuk, tekintettel arra, hogy a módosítás a Taverna Pinçe Kft. kérelme alapján történik*
- Az ingatlan zöldfelületi övezetbe való besorolását a továbbiakban nem támogatjuk, a továbbiakban is a hatályos településrendezési eszközökben szereplő beépítési előírások legyenek érvényben.*



VONYARCVASHEGY
Lke-41 tömb
Helyi Építési Szabályzat
és
Szabályozási terv
módosítása

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

2015

2.
TARTALOMJEGYZÉK
Vonyarcvashegy Lke-41 tömb
HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása

1. Címlap:
2. Tartalomjegyzék
3. Aláíró lap

4. Iratok

- 4.1. Testületi határozat: 69/2015.

5. Helyzetfeltáró munkarész

- 5.1. Hatályos településrendezési eszközök
- 5.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat kivonat
- 5.3. Hatályos szabályozási terv kivonat
- 5.4. Az épített környezet ismertetése

6. Helyzetértékelő munkarész

- 6.1 Beavatkozást igénylő terület lehatárolása

7. Alátámasztó javaslat

- 7.1 Lke-41 j. övezet módosítása

8. Jóváhagyandó munkarészek

8 Jóváhagyandó munkarészek:

- A 15/2004. (VII. 5.) sz. önkormányzati. rendelet (HÉSZ) módosítása
- M-SZT1/m módosított szabályozási tervlap
(külön pdf. fájlban) M=1:2000

3.

ALÁÍRÓLAP

Vonyarcvashegy Lke-41 tömb
HÉSZ és Szabályozási Terv módosítása

Településtervező:

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



.....

Vonyarcvashegy, 2015-09-25

4. Iratok

4.1. Testületi határozat:

Vonyarvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
8314 Vonyarvashegy, Kossuth u. 42.

KIVONAT

A Vonyarvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. június 25-én 16.00 órától megtartott soros ülésén készült jegyzőkönyvéből:

69/2015. (VI. 25.) sz. képviselő-testületi határozat

Vonyarvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Szakál Ferenc szabályozási ter módosítás iránti kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Vonyarvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete támogatja Szakál Ferencnek a Vonyarvashegy, 2007/2 hrsz-ú ingatlan szabályozási terv módosítása tárgyában benyújtott kérelmét azzal a feltétellel, hogy a módosítás költségét Szakál Ferenc viseli. Elhatározza továbbá, hogy Vonyarvashegy Helyi Építési Szabályzatában és Szabályozási Tervében szereplő Lke-41 jelű övezetet Szakál Ferenc kérelmének megfelelően módosítja.
2. Vonyarvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a háromoldalú tervezői szerződés aláírására, valamint a szabályozási terv módosítás lefolytatására.

Határidő: határozat közzéadásra: 2015. július 5.

Felolós: Péter Károly polgármester

K.m.f.

Bertalané dr. Gallé Vera s.k.
jegyző

Péter Károly s.k.
polgármester

A kivonat hiteles!
Vonyarvashegy, 2015. június 25.

Papp Alexandra
testületi referens



5. Helyzetfeltáró munkarész

5.1. Hatályos településrendezési eszközök

Vonyarcvashegy hatályos Helyi Építési Szabályzatát az Önkormányzat a 15/2004. (VII. 5.) sz. rendeletével alkotta meg.

A tervezéssel érintett terület Vonyarcvashegy Szabályozási Terv 1. szelvény-részlet módosítás M-SZT1 rajzszerű tervlapja.

5.2. Hatályos Helyi Építési Szabályzat kivonat:

**"Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
7/2006. (V. 25.) számú, 8/2008. (X. 27.) számú, 3/2009. (I. 29.) számú, 5/2009. (I. 29.)
számú, 8/2010. (X.28.), 14/2014.(X.15.) számú rendelettel módosított
15/2004. (VII. 5.) rendelete
a helyi építési szabályzatról**

(Egységes szerkezet)

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Lakóterület

5.§

(1) A lakóterületek egységesen: kertvárosias lakóterületek (Lke), laza beépítésű, összefüggő nagykeres, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakóépületek elhelyezésére szolgál.

ÉSZAKI TERÜLETRÉSZ

Északi terület: a 71-es úttól északra eső rész.

(3)¹ **41 jelű tömb:**

SZ(O*)	20 (15)*
5	900

Szabadonálló / oldalhatáron* álló beépítés	A legnagyobb beépítettség (%)
maximális építménymagasság (m)	Új telek kialakítása esetén a minimális teleknagyság (m ²)

* a legnagyobb beépítettség mértéke:

- 3000 m² területnagyságig: 20 %

- 3000 m²-nél nagyobb területnagyság felett: 15 %

1.² Elhelyezhető funkciók:

- legfeljebb két egységes (lakásos) épület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- a terület rendeltetését nem zavaró hatású kézműipari épület.

2. Nem helyezhető el: (OTÉK 13.§ (4) 1., 2., 3. pontjai szerint)

¹ Módosította a 5/2009.(I.29.) számú rendelet. Hatályos 2009. január 30-tól.

² Módosította a 14/2014.(X.15.) számú rendelet 1. §-a. Hatályos: 2014. november 14-től.

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

3. Telekalakítás (új telek esetén):

- minimális teleknagyság: 900 m² (A 2009-es hrsz.-ú telek (*)csak két részre osztható.)
- minimális átlagos telekszélesség: 15 m.
(Legkisebb telekméret az utcafronton: 9 m.)

4. Telken való elhelyezés:

- Előkert: 5,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv ábrázolja.
- Hátsókert: min 6,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv ábrázolja.
- Oldalkert: 3,0 m, az ettől való eltérést a szabályozási terv ábrázolja.
(oldalhatáron álló beépítés esetén 6,0 m.)

5. Minimális aktív zöldfelület: 50 %

6. Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó egyéb megkötések:

- Jellemzően magastetős épület helyezhető el. Tetőhajlás: 20-50°.
- Tetőhéjazat: cserép, betoncserép, nád*, fa zsindely*, részben üveg. Nem építhető: kék bitumenes zsindely, bitumenes lemezfedés, kék színű fémlemez fedés (Lindab), hullám- és „szabvány” rombusz palafedés (azbesztcement fedés kizárva!).
- Könnyűszerkezetes épületekre (pl. faváz hőszigeteléssel, kívül-belül burkolva, vakolva, stb.) csak ÉMI minősítés és Tűzrendészeti hozzájáruló nyilatkozat alapján adható építési engedély!

* csak Tűzoltósági engedéllyel!

7. Kerítések:

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 1,8 m-nél magasabb nem lehet. Ha a kerítés egyben támfal is, akkor sem lehet a kerítés és támfal együttes átlagos magassága 1,8 m-nél nagyobb. Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. Tömör (beton, téglá) kerítés nem lehet, áttörten (min. 15 %-ban) kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.

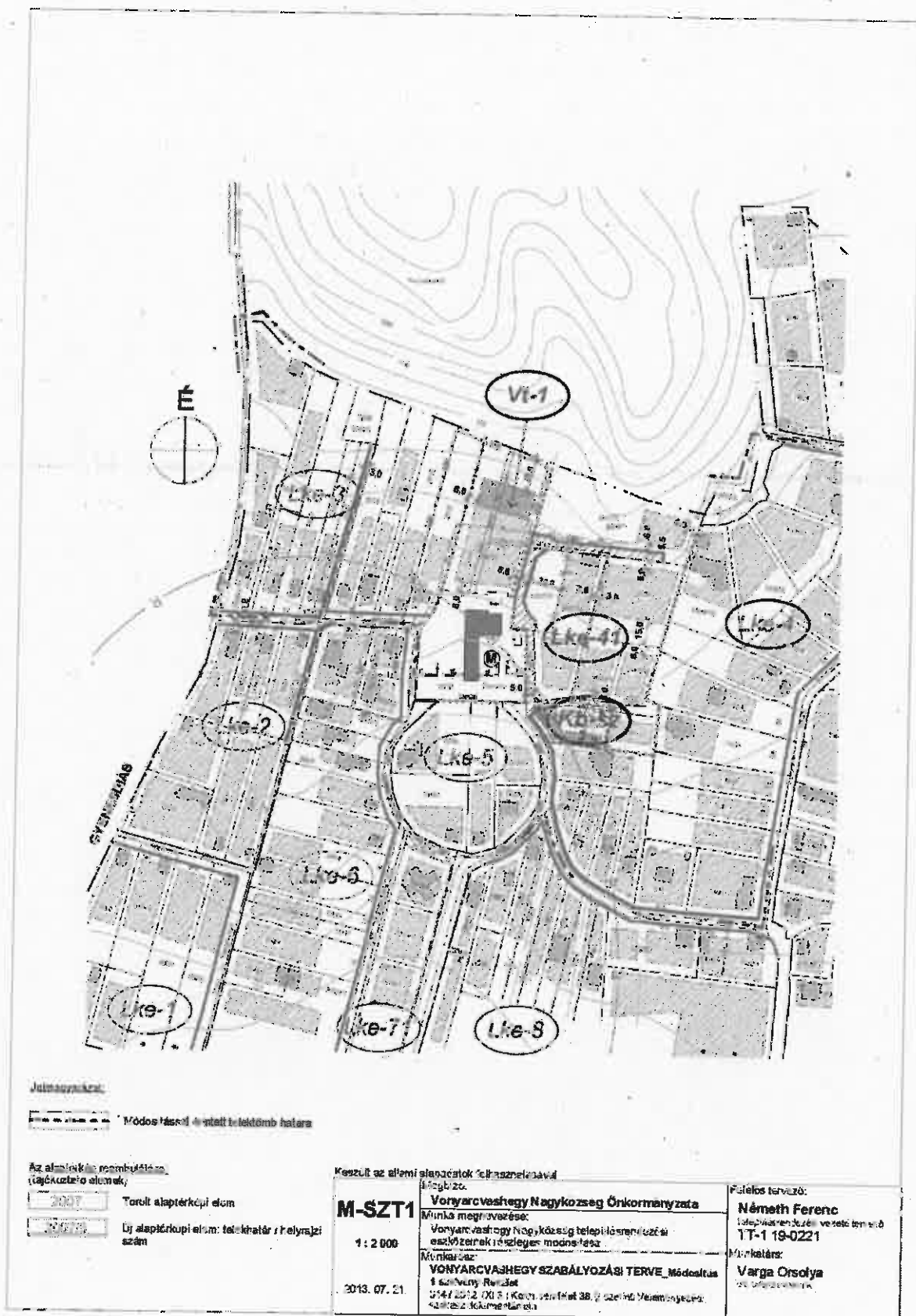
8. Egy telken elhelyezhető épületek száma: 1 db.

9. Melléképület különállóan nem építhető, csak a főépülettel egy tömegben. A főfunkciót kiegészítő épület építménymagassága nem haladhatja meg a lakóépületét, tömegével annak tömegarányait kell követni.

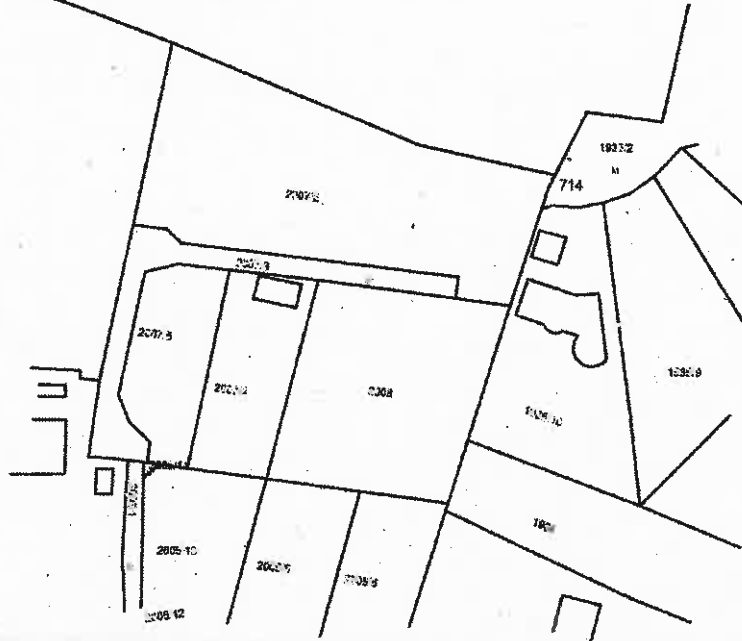
10. Terepszint alatti építmény nagysága legfeljebb 10 %-kal haladhatja meg a legnagyobb beépítettség mértékét.

11. A lejtő felőli oldalon a maximális homlokzatmagasság 5,5 m lehet.”

5.3. Hatályos szabályozási terv kivonat:



5.4. Az épített környezet ismertetése



Digitális földhivatali térkép kivonat



Változatosi vázrajz



Tervezési helyszín a Fő utca felől



Helikon utca felől



Zenit Hotel Balaton



Lakóépület a 2005/13 hrsz.-ú telken



Tervezési helyszín a Mulató utca felől

Cseri utca csatlakozó része a tervezési helyszín északkeleti sarkánál



Lakóépület a tervezési helyszín alatta a 2008 hrsz.-ú telken

A Zenit Hotel Balaton a tervezési helyszínről nézve

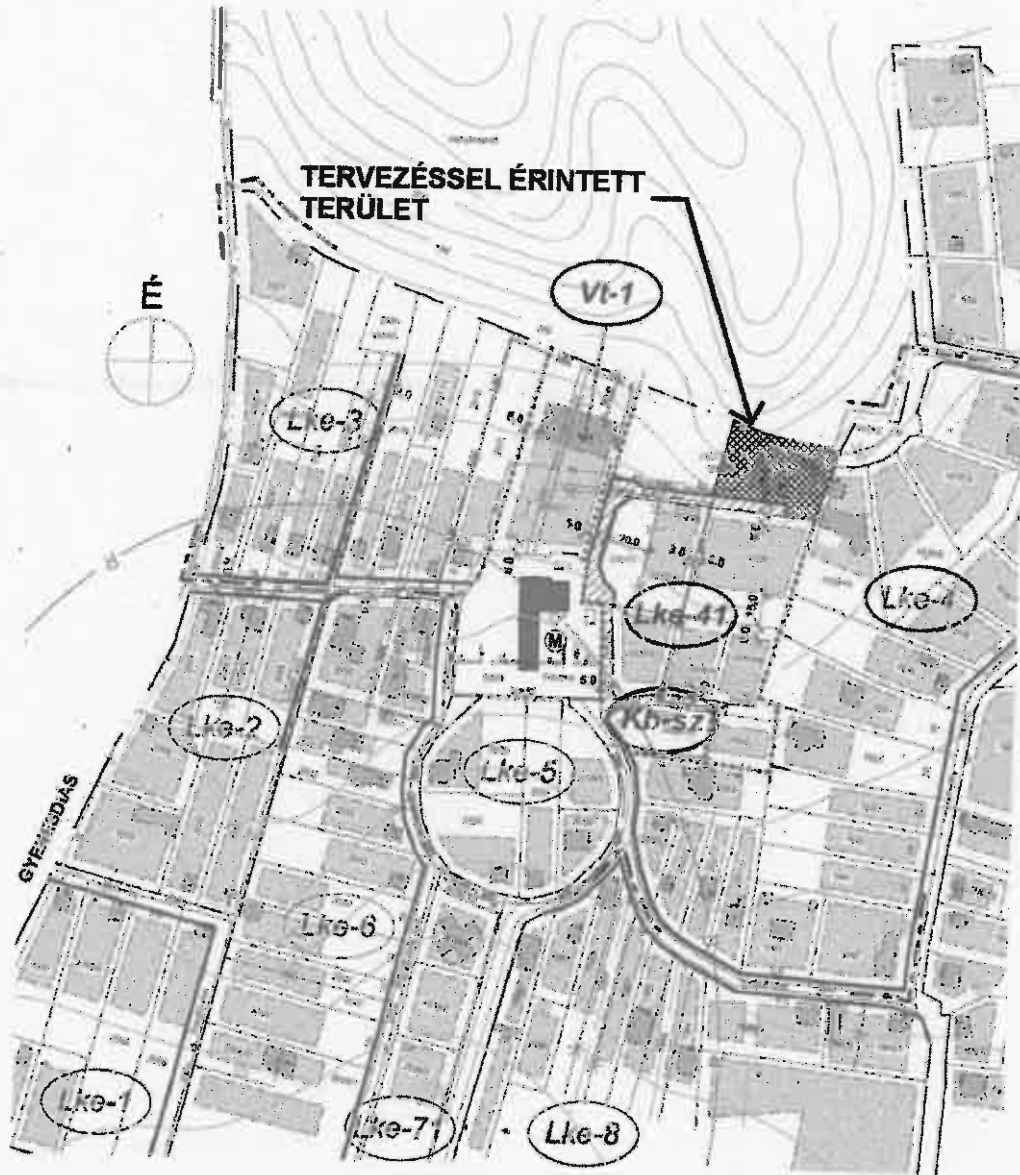


A 2007/3 hrsz.-ú magánút



A tervezési helyszín látkepe a Berzsényi D. utca felől

6. Helyzetértékelő munkarész
6.1 Beavatkozást igénylő terület lehatárolása



Jelmagyarázat:

Módosítással érintett telektömb határa

Az alapterkép részletezése
(ajánlott elemek)

- Törölt alapterképi elem
- Új alapterképi elem telekhatár / hc/rajzi szám

Készült az alábbi alapadatok felhasználásával

M-SZT1
 1 : 2 000
 2013. 10. 08.

Megbízó:
Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata
 Munka megnevezése:
 Vonyarcvashegy Nagyközség településrendezési eszközökének részletes módosítása

Munkarész:
VONYARCVASHEGY SZABÁLYOZÁSI TERVE módosítás
 1. szakfolyóirat
 314 / 2012. (XII. 6.) Korm. rendelet 40. § szerinti végso száma, véleményezés dokumentációja

Felkészítő tervező:
Nemeth Ferenc
 településrendezési tervező
 TT-1 19-0221

Munkatárs:
Varga Orsolya
 ok. településrendezési

7. Alátámasztó javaslat

7.1 Lke-41 j. övezet módosítása

A Vonyarcvashegy Lke-41 övezet az utóbbi ~10 évben sokat változott. Telek megosztásokkal, új utak nyitásával alakult ki a mostani lakóterület:

A 2003/2; 2008 hrsz.-ú telkeken új lakóépületek épültek, a 2007/4. hrsz.-ú telken lévő épület felújításra, bővítésre került.



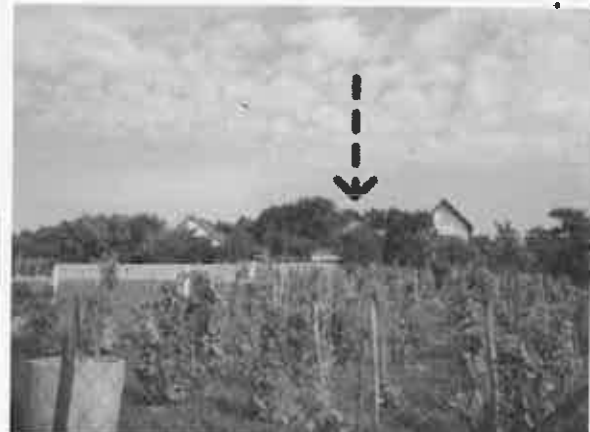
A volt Helikon taverna és környezete jelentős átépítésen ment keresztül: több építési ütemben, telekalakításokkal, rendezési terv módosításokkal kiépült a taverna feletti domboldalon a Zenit Hotel Balaton épületegyüttese.



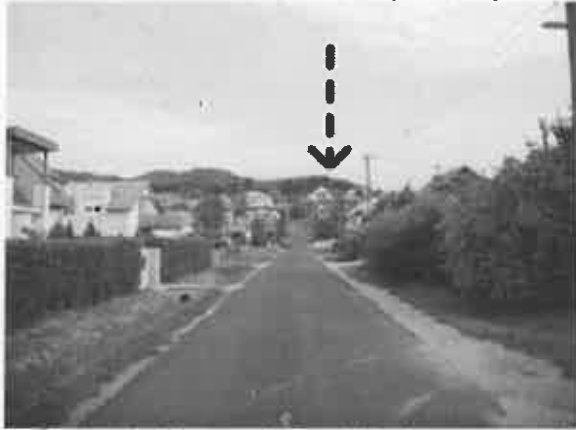
Egyedül a 2007/2 hrsz.-ú telek maradt beépítetlen, melyet északon a külterület határolja. A telek meg lett osztva két részre:

A 2007/7 hrsz.-ú telek két irányból tárható fel: a 2010-es hrsz.-ú magánút felől, illetve a Cseri utca felső nyúlványához csatlakozó útról, ezrét a telek sarokteleknek minősül.

A telken lévő építési hely ennek megfelelően lett módosítva: két előkert (5 m-es), két háfsókert (3-3 m-es). A tervezéssel érintett terület környezete már annyira be van építve, hogy a telek a környező utcákból nem látszik:



A település távolabbi részeiből ugyan kivehető, de viszonylag kis mérete már semmilyen módon nem értékelhető a településképpen.



A telek tulajdonos építeni kíván egy egyalakos lakóépületet, a terepre ültetett, teraszos kialakítással. Ezzel a terepre ültetett házzal a tervezett épület gyakorlatilag észrevétlenül marad a környezetében.

A tervezett építési szándék miatti változtatási igények:

- a 2007/2 hrsz.-ú telken lévő építési hely módosítás;
- a HÉSZ Lke-41-es j. tömbjére vonatkozóan (is) a tető hajlásra vonatkozó előírást - az önkormányzat szándékával egyezően - töröltük. (A főépítéssel egyetértésben (Dr. Müller Ferenc) Vonyarcvashegy településrendezési eszközeinek felülvizsgálata most van folyamatban, és abban az egész közigazgatási területre, akár tömbökre lebontva vizsgálható lesz az épülettömegek, lefedések megjelenése, milyensége.)

Ezeknek az előírásoknak ideiglenes törlése településképi szempontból nem jár semmilyen kockázattal, mivel a településen van településképi véleményezési rendelet, így minden építési szándék csak a polgármester (főépítész véleményére hagyatkozva) hozzájárulásával történhet.

A településrendezési eszközök módosítása a településszerkezeti tervet nem érinti, így a HÉSZ módosítás egyszerűsített eljárással lefolytatható.

A HÉSZ módosítás a 253/1996. (XII.20.) Kormány rendelet 2012. 08. 06.-án érvényben lévő jogszabály alapján történik.

A tervezett módosítás során a település biológiai aktivitás értéke (9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet) nem változik.

Ugyancsak nem változik a település beépítésre szánt területeinek nagysága sem.

8. jóváhagyandó munkarészek
Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete
...../2015. (.....)számú
önkormányzati rendelete
a 15/2004. (VII. 5.) rendelet számú Helyi Építési Szabályzatáról.

Vonyarcvashegy Nagyközség Önkormányzat képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) pontja és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, valamint a

Szent Mihály-hegy Védő és Vendégváró Egyesület, Vonyarcvashegy Sportegyesület, Arany-híd Horgászegyesület, Vonyarcvashegyi Erdőbirtokosság, Vonyarcvashegyi Iskola Tanulóiért, a Tehetségekért Közalapítvány, Kék Balaton Fűvós Egyesület, Polgárőr Egyesület, Balaton Art Alkotóközösség, Nők a Balatonért Egyesület, Vonyarcvashegyi Turisztikai Egyesület, Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Építésügyi Osztály, Nyugat-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség, Nyugat-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Balatoni Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Zala Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Zala Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Szakigazgatási Szerve, Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala, Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatala, Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ, Zala Megyei Kormányhivatal Zalaegerszegi Járási Hivatal Járási Építési és Örökségvédelmi Hivatal, Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatala, Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal, Keszthely Rendőrkapitányság, Pécsi Bányakapitányság, Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala, Gyenesdiás Nagyközség Önkormányzata és Balatonyörök Község Önkormányzata

államigazgatási szervek és egyéb érdekeltek véleményének kikérésével a Vonyarcvashegy Helyi Építési Szabályzatának megalkotásáról szóló 15/2004. (VII. 5.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbi rendeletet alkotja:

1.§

Vonyarcvashegy Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról szóló 15/2004. (VII. 5.) sz. önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) alábbi pontjai törlésre kerülnek:

- 5.§ (2) bekezdés 6.; (3) bekezdés 6.; (4) bekezdés 6.; (5)⁴ bekezdés 6.; (5) bekezdés 6. pontjai,
- 6.§ (2)^{5,6} bekezdés 5.; (3)⁸ bekezdés 5.; (5) 6.; (6) bekezdés 5.; (7) 3. pontjai,
- 7.§ (1) 3. pontja,
- 8.§ (4) 6.;
- 9.§ (3) bekezdés 3.; (4) bekezdés 3.; (5) bekezdés 3.; (6) bekezdés 3.; (7) bekezdés 3. pontjai.

2.§

A R. 5.§ (3) bekezdés 7. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„7. Kerítések:

- Az utcai oldalon a kerítés átlagos magassága 1,8 m-nél magasabb nem lehet. Ha a kerítés egyben támfal is, a támfal feletti kerítésszakasz átlagmagassága sem lehet több 1,8 m-nél. Ez esetben a támfal feletti kerítés anyaga eltérő legyen (pl. fa, léckerítés). Törekedni kell a természetes anyagok használatára: kő, fa, élő sövény, stb.
- A telkek közötti kerítés nem lehet 1,8 m-nél magasabb. Tömör (beton, tégl) kerítés nem lehet, áttörten (min. 15 %-ban) kell kialakítani a levegő mozgását biztosítva.”

**3.§
Melléklet**

(1) Jelen rendelet melléklete a R. Vonyarcvashegy Szabályozási Terv 1. szelvény-részlet módosítás **M-SZT1/m** rajzszámú tervlapja.

4.§

(1) E rendelet a településrendezési eszközök közzétételét követő 5. napon, de legkorábban az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

(2) E rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Vonyarcvashegy, 2015.

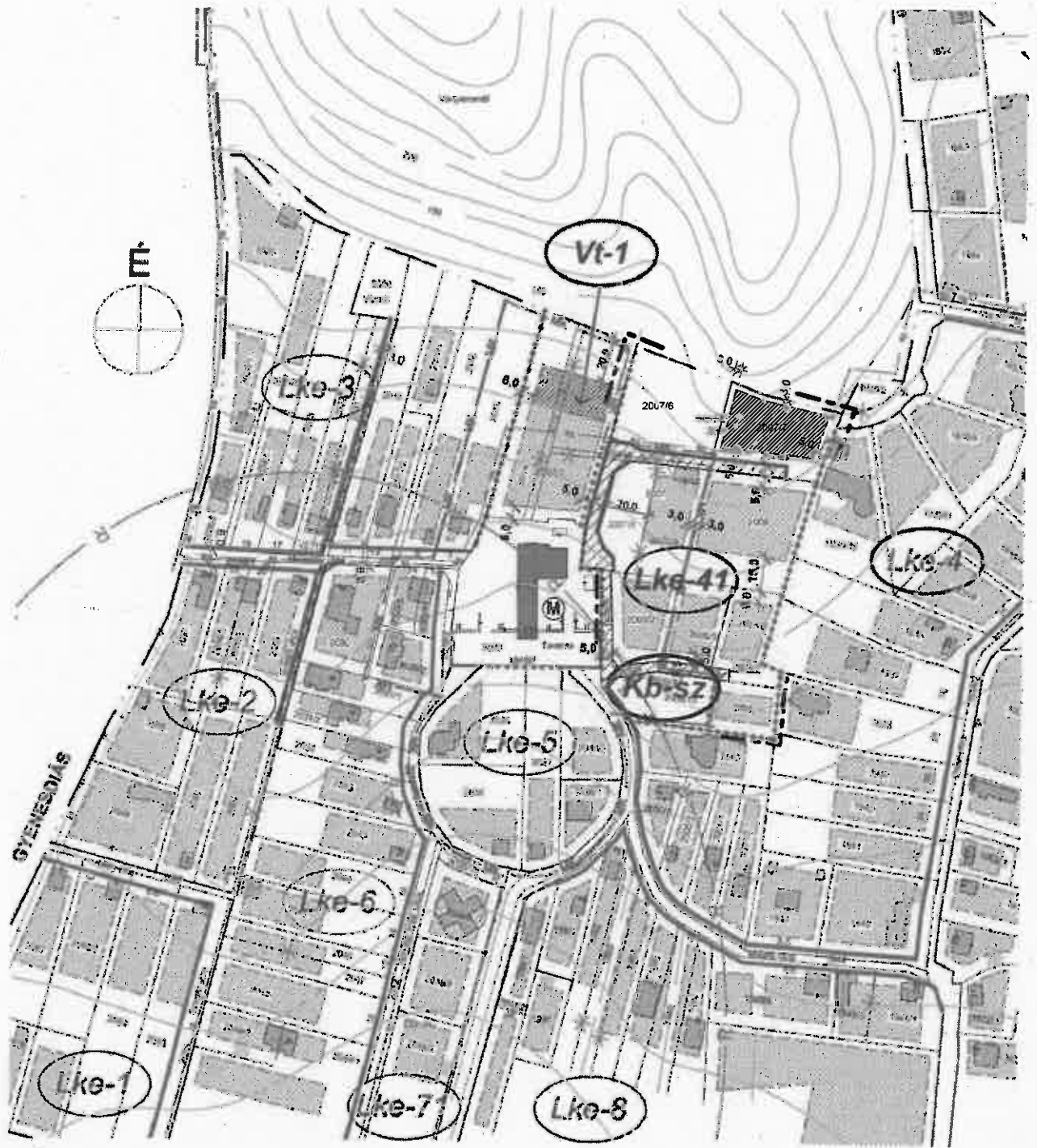
Bertalanné Dr. Gallé Vera
jegyző

Péter Károly
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetése:

Bertalanné Dr. Gallé Vera
jegyző



Jelmagyarázat

 Módosítással érintett telektomb határa

Az alapterkép reambulálása
(tájékoztató elemek)

 Törött alapterképi elem

 Új alapterképi elem: telekhatár / helyrajzi szám

Készült: az állami alapadatok felhasználásával.

A munka megnevezése:	VONYARCVASHEGY SZABÁLYOZÁSI TERV RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA	Rajzszám:	M-SZT/1/m
Tervező:	Vonyarcvashegy Szabályozási terv 1. szelvény-részlet módosítása	Dátum:	2015. 11.
	A 31/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti véleményezési szakasz dokumentációján		
Rajz megnevezése:	Szabályozási terv	Lépték:	M=1:2000
Megnevezés:	Vonyarcvashegy Kistérség Önkormányzata 8314 Vonyarcvashegy, Kosuth L. u. 42.		
Tervező:	Kile Zoltán TTT 20-0058 8315 Gyenesdiás, Dombófal u. 14/a, Tel.: 38 70 812-84		