



**Balatonvilágos Község Önkormányzata**  
8171 Balatonvilágos, Csók István sétány 38.  
Tel./ Fax: 88/480-845; 480-905; 480-005

[bvilagos.polg@invitel.hu](mailto:bvilagos.polg@invitel.hu)  
[www.balatonvilagos.hu](http://www.balatonvilagos.hu)

## ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ

### **Balatonvilágos Község Településrendezési Eszközeinek módosításához**

a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 37. § szerint

### **Tartalom:**

- 1./ Előzetes tájékoztató anyag (szöveges munkarész).
- 2./ Térképmelléklet a módosítandó területek kijelölésével.
- 3./ A Településrendezési Eszközök módosítására irányuló eljárás megindításáról szóló 150/2016.(V.20.) képviselő-testületi határozat módosításáról szóló 210/2017.(VI.26.) képviselő-testületi határozat

### **Összeállította**

Városov Péter Pomsár és Társai Építész Iroda  
Müller János települési főépítész  
Balatonvilágos, 2017. 06.

**ELŐZETES TÁJÉKOZTATÓ**  
a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-a szerint  
**Balatonvilágos településrendezési eszközeinek módosításához**

| <b>Képviselő-testületi döntés sorszáma</b>  | <b>Rendezés alá vont terület</b>   | <b>Módosítás célja</b>   | <b>Módosítás várható hatása</b>   |
|---|--|--|---|
| <b>I.</b><br>Településrendezési Eszközök átdolgozása az új OTÉK szabályoknak megfelelő formai előírások szerint   | <b>1.</b><br><b>teljes település</b>   | A településrendezési eszközök jogszabályi előírásoknak megfelelővé tétele.   | Jogszabálynak való megfelelés, környezeti hatása nincs.   |
| <b>II.</b>  |  |  |   |
| <b>1.</b><br>Általános jellegű módosítások, javítások, technikai jellegű teendők.   | <b>1.</b><br><b>teljes település</b>   | Tervlapok tájolása. Összhang megteremtése a településrendezési eszközök egyes elemei között. Használhatóság, olvashatóság, kezelhetőség javítása. Felírások a tervlapokon olvashatók legyenek.   | A tervlapok jobban kezelhetőek lesznek.   |
| <b>2.</b><br>Lakóépület építésének lehetővé tétele más, elsősorban hétvégi házas (Üh) üdülőövezetekben a 253/1997. (XII. 20.) 7. § (3), 10. § (1) és (2) bekezdés szerint vagy hétvégi házas üdülőterületek átsorolása kertvárosias lakóterületbe | <b>2.</b><br><b>teljes településen belül a hétvégi házas (Üh) övezetek területei</b> | Az üdülőövezetek üdülési időnyen kívüli időszakokban <i>élővé, biztonságosabbá</i> tétele. A lakásépítési, családi otthonteremtési kedvezmények igénybevételének lehetőségétől jelenleg eleső lakosok, és az ideköltözni vágyók, letelepedni szándékozók igényeinek megfelelően, a településen maradás, a településre költözés és életterük kialakítását biztosító szabályozás megteremtése. | Az övezetek élhetőbbé válhatnak. A módosításnak káros környezeti hatása nincs.<br>Biztosítja az itt élő családok együttmaradását, a fiatal generációk életterét, az ideköltözni vágyó családok és a jelenleg albérletben élők számára lehetővé teszi a jogszabály alapján számukra járó kedvezmények, lehetőségek igénybevételét otthonaik megteremtéséhez. (Pl. CSOK, kedvezményes lakáshitel) |

|   |  |   |  |
|---|--|---|--|
| <p><b>3.</b><br/>Az övezetek, funkciók felülvizsgálata a lakossági és önkormányzati igények alapján (közlekedési célú területek, zöldterületek, lakossági igényvel is érintett 1716, 1651/1 1593/1 hrsz. területekből kiindulva a hasonló tulajdonságokkal bíró, valós közterületi funkció nélküli területek felülvizsgálata)</p> | <p><b>3.</b><br/><b>teljes településen vizsgálandó,</b> azon belül konkrét lakossági igények megoldása: 1716, 1651/1, 1593/1 hrsz ingatlanokban lévő nem funkcionáló vagy zárvény-szerű csíkok (Harkály köz, Fecske köz, Mikes Kelemen utca, Cseresznyés utca)</p> | <p>A jelenlegi övezeti besorolás helyett ésszerűbb besorolás.<br/>A telkek előtt, mögött a funkció nélküli közlekedési területrészek átcsatolása a lakóterületbe.</p>     | <p>Az érintett területek kezelése, gondozása megoldódik.<br/><br/>A funkció nélküli, elhanyagolt területek hasznos felhasználást kapnak és gondozottá válnak</p>   |
| <p><b>4.</b><br/>Általános elvárás a pontos szabályozás, ennek érdekében szükséges a „kialakult állapot” tartalmának pontosítása, az övezeti előírások és a tényleges helyzet között fennálló ellentmondások feloldása<br/>(lásd: Május 1. u. 7.)</p>   | <p><b>4.</b><br/><b>teljes település, valamint a Május 1. u. 7. szám alatti ingatlanon</b> konkrét helyzet megoldása</p>   | <p>Tisztázandó az építési hely és az épület tényleges helyzete. Ezzel a telekkel kapcsolatban és általánosan is pontosítani kell a <i>kialakult állapot</i> fogalmát.</p> | <p>Egyértelmű szabályozással feloldhatóak az esetleges konfliktusok, az érintett, konkrét helyzetben lehetővé válik az épület bővítése.</p>  |
| <p><b>5.</b><br/>07 és 012/2 hrsz-ú ingatlanok besorolásának módosítása</p>   | <p><b>5.</b><br/>07 és 012/2 hrsz-ú ingatlan az Aligai út és a vasút között</p>  | <p>A cél a terület Gksz (kereskedelmi gazdasági) ill. Különleges területté való átsorolása.</p>   | <p>A 07 hrsz-ú területen lévő, erdő besorolású, de elhanyagolt bokros terület az átsorolás után rendezett lesz. Hasonlóan a 012/2 hrsz-ú Má-1 övezetbe tartozó terület is. Környezeti káros hatás nem lép fel.</p> |
| <p><b>6.</b><br/>Zrínyi u. 128., 1419. hrsz. ingatlan besorolásának módosítása</p>  | <p><b>6.</b><br/>Zrínyi u. 128., 1419. hrsz.</p>   | <p>Üh-1 helyett Üü-5 építési övezetbe sorolás</p>   | <p>A mellette lévő Üü-5 övezetnek megfelelő módon lehet beépíteni a</p>  |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
|   |  |  | telket. Káros környezeti hatást nem jelent az átsorolás.   |
| <b>7.</b><br>A Club Aliga területén a Szélső utca irányából a Balaton felé elhelyezkedő Üü4 övezet lakóterületi átminősítése.   | <b>7.</b><br>A Club Aliga területén a Szélső utca irányából a Balaton felé elhelyezkedő Üü4 övezet | Üü4 helyett Kisvárosias lakóterület építési övezetbe sorolás<br>Csatlakozás az állami lakásfejlesztési trendhez. A parti zónában állandó ott lakás ösztönzése.   | Lehetőséget biztosít a terület többféle igényt kielégítő hasznosítására, gazdaságos kialakítására.<br>A befektetési hajlandóság növekszik.   |
| <b>8.</b><br>Gyümölcsért Kft<br>030/9. hrsz.  | <b>8.</b><br>Gyümölcsért Kft<br>030/9. hrsz.   | Az utcai sávban a zöldterület a valóságos és lehetséges megoldás szerint módosítandó.  | A csökkenő zöldterület a 020/2 hrsz-ú területnél pótolható (Dobó I. u.) A korábbi tervhiba így kiküszöbölhető.   |
| <b>9-10.</b><br>Dobó I. u. 020/2 hrsz-ú, önkormányzati terület besorolásának módosítása, ésszerűsítése, Z-2 terület áthelyezése | <b>9-10.</b><br>Dobó I. u. 020/2 hrsz-ú, önkormányzati terület                                     | Az autópályával párhuzamosan erdősáv alakítandó ki.<br>A terület további részén vegyes felhasználású, különleges besorolású övezet, (hadi bemutatótér, téli hajótároló), a Dózsa György út mellett településközponti jellegű terület marad. (Vt-1) Z-2 terület törlése a 020/2 hrsz-on. zárvány terület, így a jelenlegi formájában funkció nélküli. | Megoldódik a védőzóna, itt pótolható a település egyes részein csökkenő biológiai érték csökkenése és a terület kulturált, kedvező környezeti hatású felhasználása.                          |
| <b>11.</b><br>Aliga 4.8, 4.9 tömbök.  | <b>11.</b><br>Aliga 4.8, 4.9 tömbök.   | Tömbön belül a beépítési struktúra változik a 2 tömb egységes kezelésével. A vízpart irányába gyalogos kapcsolatot kell biztosítani.   | Mivel a terület és környezete beépítésén koncepcionális változás nem történik, így a környezetre káros környezeti hatás nem várható. Ugyanakkor a biztonságos gyalogos közlekedés megoldódik |
| <b>12.</b>  | <b>12.</b>   |  |  |

|   |  |   |   |
|---|--|---|---|
| <p><i>A jelenleg hatályos HÉSZ megalkotásakor 15%-ban meghatározott beépítési százalékkal meghatározott hétvégi házas (Üh) övezetekben a 20% visszaállítása a település belterületén, minden érintett hétvégi házas övezetben</i></p> | <p><b>teljes település területén belül az érintett hétvégi házas (Üh) üdülőövezetek.</b> Konkrét konfliktushelyzetek megoldása: Deák F. u. 34., Fecske köz 8. 1622. hrsz., Bercsényi u. 7. 191 hrsz. az érintett tulajdonosok által jelzett problémák.</p> | <p>A 15 %-os beépítési lehetőség módosítása abból a célból, hogy az épületek komplettírozása, korszerűsítése lehetséges legyen. Korábban több övezetben a 20 %-os beépíthetőséget a hatályos terv 15%-ra csökkentette. Ez több helyen konfliktusokat okozott. (Pl. Deák F. u. 34., Fecske köz 8. 1622. hrsz., Bercsényi u.7. 191 hrsz.)</p> | <p>A módosításnak nincs káros környezeti hatása. Az épületek komfortossága növelhető lesz. Korábbi jogokat állítana helyre a szabályozás.</p> |
| <p><b>13.</b><br/>Attila köz szabályozási vonalának módosítása a kialakult helyzetnek megfelelően</p>   | <p><b>13.</b><br/>Attila köz</p>   | <p>A hosszú idő által kialakult telekhatároknak megfelelő telekhatár rendezés.</p>  | <p>Káros környezeti hatása nincs a rendezésnek</p>  |
| <p><b>14.</b><br/>Lf-3 övezetbe tartozó, Mathiász lakótelep 090/29 hrsz. közterületi kapcsolatának megoldása beépíthetőség biztosítása érdekében.</p>   | <p><b>14.</b><br/>Mathiász lakótelep 090/29 hrsz.</p>  | <p>A terület Lf-3 övezetbe tartozik, de nincs közterületi kapcsolata. Így nem építhető be. Megoldandó a közterületi kapcsolat.</p>  | <p>A terület beépíthetővé válik. A módosításnak káros környezeti hatása nem lesz</p>  |
| <p><b>15.</b><br/>Volt Badacsonyi ÁG Gksz terület a beépíthetőség, legkisebb telekméret mértékét módosítása a kisvállalkozások igényeinek megfelelő, jelenlegi kisebb mérték alkalmazásával.</p>                                      | <p><b>15.</b><br/>Mathiász lakótelep volt 081-085 hrsz külterületi ingatlanok környezete</p>   | <p>A HÉSZ szerint az előírt terület-mérték „kialakult” Jelenleg már a kisebb vállalkozásoknak nincs szüksége 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb területre. Ezért ennek megfelelően kell a beépíthetőség mértékét módosítani.</p>  | <p>Megoldódik a kis vállalkozók igénye.</p>   |