



## Balatonszemesi Község Önkormányzatának Polgármesterétől

8636 Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23.  
Tel: 84 / 560 – 902. Fax: 84 / 360 – 282

---

### ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2022. december 15. napján megtartásra kerülő nyilvános ülésére

**Tárgy:** Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 12/2010 (V.17.) önkormányzati rendelet módosítása, jóváhagyás

**Előadó:** Németh Kornél Antalné polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

2022. augusztus –én kelt levelükkel a Helyi Építési Szabályzat módosítását kérelmezte az Bigeorge Alapkezelő Zrt a tekintetben, hogy a 190/4 hrsz-ú telken a pincszinti beépítés mértéke növekedhessen. A hatályos HÉSZ 15.§ (4) bekezdése alapján KI építési övezetekben az épületek pincszintje a földszinti beépítés mértékéig építhető be.

A kérelem támogatásáról és a Helyi Építési Szabályzat módosításának kezdeményezéséről az Önkormányzat a 161/2022. (VII.28.) sz. határozatával döntött.

I. ütemben az E-TÉR egyeztető felületén lezajlott a környezeti értékelés szükségessége tárgyában lezajlott egyeztetés és párhuzamosan a **helyi partnerségi véleményezés** is. A környezeti értékelés elkészítését egyik véleményező sem kérte. A helyi partnerségi egyeztetésre a partnerektől vélemény nem érkezett. A két egyeztetést Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a 198/2022. (X.20.) képviselő-testületi határozattal lezárta. Majd következett az E-TÉR rendszeren is a kötelező partnerségi egyeztetés, itt sem érkezett partnerségi észrevétel, így ezt az egyeztetést is lezárta a Képviselő-testület a 210/2022. (XI.10.) határozattal.

Ezután került benyújtásra szintén az E-TÉR-en keresztül a záró véleményezési tervdokumentáció az Állami főépítésznek, aki 2022 november 23-ára hívta össze az egyeztető tárgyalást. A tárgyaláson hiánypótlást kért az Állami főépítész, egyrészt a beruházótól igazolásokat a zöldfelületnövelésre vonatkozóan, másrészt a 197 hrsz-ú útra kérte a szabályozási terve szabályozási vonal jelölését és egy telekhatár egyértelmű jelölését.

A pótlás megküldésre került és ez alapján a záró vélemény kiadásra került 2022 november 29-én, az SO/08/00751-18/2022 ügyiratszámmal.

A záró vélemény egyetértő, a fenti javításokat foglalták bele, melyek pótlása megtörtént.

A záró véleményt ismertetni kell a Képviselő-testülettel.

Kérem Tisztelt Képviselőket a következő rendelet elfogadására:

Balatonszemes, 2022.december 8.

Németh Kornél Antalné  
polgármester

**Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (XII. 16.)  
önkormányzati rendelete**

**Balatonszemes Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.17.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6/A. § (3) bekezdésben és a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. Törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az Étv. 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet VI. fejezetének eljárási szabályai alapján a következőt rendeli el:

**1. §**

A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„15. §**

(1) Különleges idegenforgalmi, szállás, szolgáltatás, lakó, üdülő- és sportterület elsősorban olyan kereskedelmi szállás jellegű idegenforgalmi létesítmények elhelyezésére szolgál, amely a kor igényeinek megfelelően komplex szolgáltatást nyújt. (KI )

(2) Különleges idegenforgalmi központi területen (KI) elhelyezhető:

- a) lakó- és üdülőépület
- b) a kirándulók, nyaralók ellátását szolgáló szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, kemping
- c) közösségi szórakoztató- és kulturális épület
- d) sportlétesítmény
- e) strand
- f) önálló parkoló terület
- g) kikötő

(3) Különleges idegenforgalmi szállás, szolgáltatás, sport területen nem helyezhető el:

- a) *üzemanyagtöltő*
- b) *közműpótló építmény*
- c) *garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.*

(4) Az épületek pinceszintje a földszint beépítés mértékéig építhető be.

(5) A területeket burkolt úttal és részleges közművel kell ellátni. A közüzemű szennyvíz elvezetést és tisztítást biztosítani kell.

(6) Az építési övezet beépítési előírásai a következők:

| <b>Övezet jele</b> | <b>Beépítési mód</b> | <b>Építmény magasság max. m</b> | <b>Beépítettség max %</b> | <b>Legkisebb telekméret m<sup>2</sup></b> |
|--------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------|---|
| KI-1               | SZ                   | 7,5                             | 30                        | 1000                                      |
| KI-2               | SZ                   | 7,5                             | 15                        | 5000                                      |
| <b>KI-1*</b>       | <b>SZ</b>            | <b>7,5</b>                      | <b>30</b>                 | <b>1000</b>                               |

(7) A legkisebb építménymagasság: egy szint

(8) A legkisebb zöldfelület mértéke a telekterület 40 %-a.

(9) Az övezetben az előkert mélységét úgy kell meghatározni, hogy az új épület illeszkedjen az utcaképhez, az előkert mérete alkalmazkodjon a szomszédos telkek előkertjeinek méretéhez.

(10) *A KI-1\* építési övezetben, a (4) bekezdéstől eltérően az épületek pinceszintje a maximális terepszintű beépítési mértékhez képest növelhető pontosan olyan mértékben, mint amilyen mértékkel a minimális zöldfelületi arány is párhuzamosan növekszik, de a pinceszintű beépítés mértéke így sem haladhatja meg a 35 %-ot, és a térszín alatti beépítési mérték növekmény kizárólag gépjárművek, kerékpárok és azokat megközelítő közlekedési terület elhelyezését szolgálhatja.*

## 2. §

(1) A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

(3) A Balatonszemes község helyi építési szabályzatáról szóló 12/2010.(V.17.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

## 3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Németh Kornél Antalné  
polgármester

dr. Glöckler Ferenc  
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént: 2022. ....

dr. Glöckler Ferenc  
jegyző

### Végső előterjesztői indokolás

Balatonszemes Község Önkormányzat Képviselő-testülete 161/2022. (VII.28.) sz. határozatával döntött a Helyi Építési Szabályzat módosításáról a 190/4 hrsz-ú területre vonatkozóan. A módosítás célja a pinceszinti beépítés növelése a K1 építési övezetben a 190/4 hrsz-ú telken folyó beruházás kapcsán, mellyel párhuzamosan az előírt zöldfelületi arány is növekszik. Az egyéb építési paraméterek változatlanok maradnak

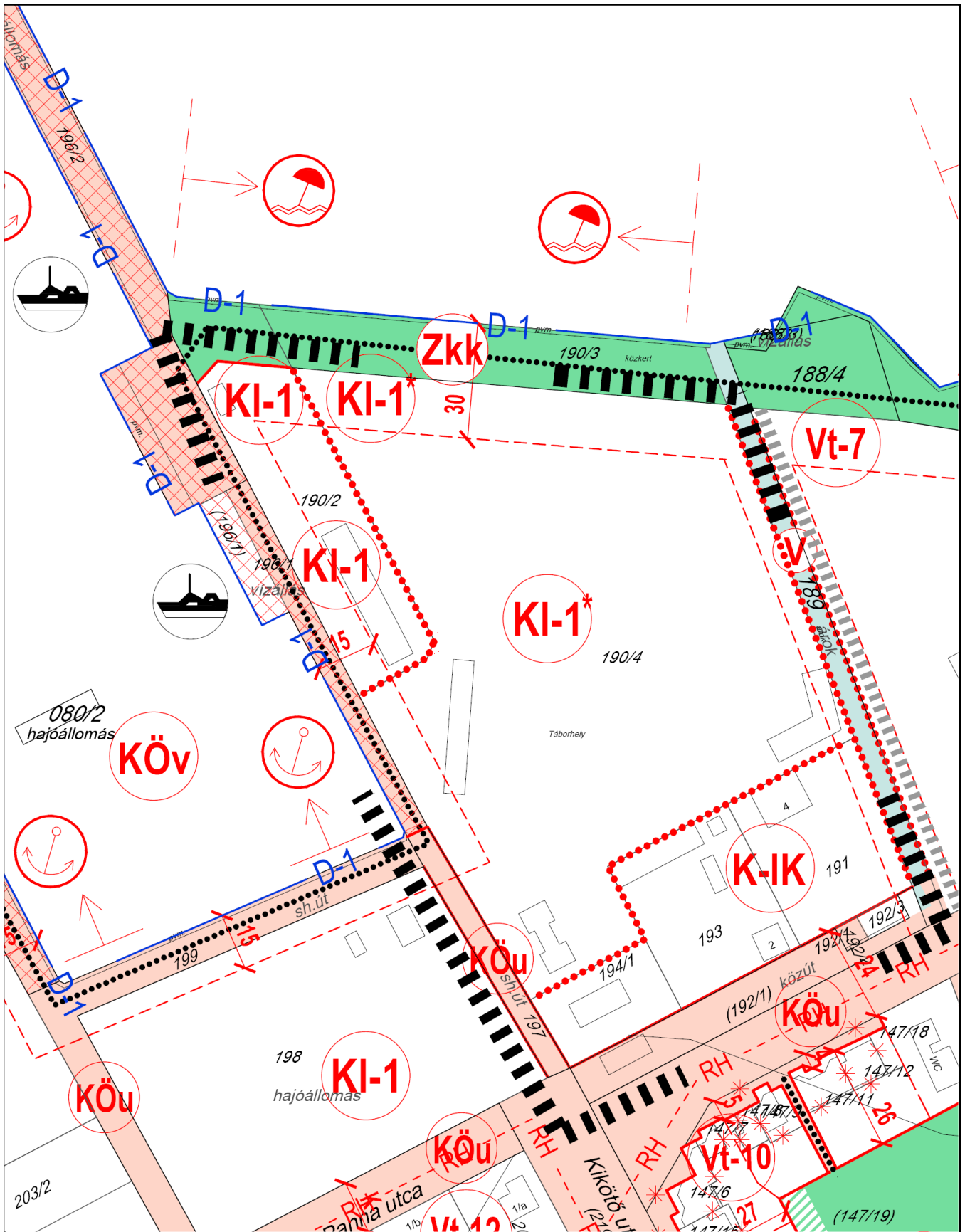
A tervezet 1.§-a tartalmazza a Rendelet 1. és 3. mellékletének cseréjét.

A tervezet 2. §-a megváltozott övezeti jelet és a K1-1\* építési övezetre vonatkozó speciális előírásokat.

A tervezet 3. §-a a Rendelet hatályba lépésnek időpontját tartalmazza.

**Előzetes hatásvizsgálat**  
**a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján**

- I. **Társadalmi-gazdasági hatása:** A helyi építési szabályzat módosítása a belterületi 190/4 hrsz-ú telken folyó beruházás pinceszinti beépítés kismértékű növelése érdekében történik.
- II. **Költségvetési hatása:** nincs
- III. **Környezeti, egészségi következményei:** nincs
- IV. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** nincs
- V. **Egyéb hatása:** nincs
- VI. **A rendelet megalkotásának szükségessége:** A helyi építési szabályzat módosítása turisztikai fejlesztés érdekében készül.
- VII. **A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények:** A rendelet megalkotásának szükségességénél megfogalmazott hatás nem következik be.
- VIII. **A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:**
  - személyi: nincs
  - szervezeti: nincs
  - tárgyi: nincs
  - pénzügyi: nincs



Szabályozási terv (A Rendelet 1. és 3. mellékletének) módosítása  
 Csak tájékoztatásul,, Jóváhagyásra a Rendelet 1. 3 melléklete és 7. melléklete (Jelmagyarázat) kerül