



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 20/94-3/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. március 30-ai rendes ülésére

Tárgy: Benke Zsolt rendezési terv módosítására irányuló kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Benke Zsolt 1121 Budapest, Moha u. 44. szám alatti lakos, mint a 8220 Balatonalmádi, 5011 helyrajzi számú, természetben az Újhegy u. 9. szám alatti ingatlan tulajdonosa 2022. december 1. napján kelt levelében a telkének beépítésével kapcsolatban kért állásfoglalást (1. melléklet). A telket családi ház építésének szándékával vásárolta meg. Álláspontja szerint a telek formája (nyeles telek) miatt a hatályos helyi- és országos előírások betartása mellett kialakuló építési helyen épületet elhelyezni nem lehet. Kérelmét a főépítész megvizsgálta és megállapította, hogy a beadványban felvázolt 3 lehetőség egyike sem megalapozott a hatályos jogszabályok szerint. Megkeresésére az illetékességgel és hatáskörrel rendelkező elsőfokú építésügyi osztály is megerősítette megállapítását.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 18.§ (1) bekezdésének értelmében építési tevékenységet végezni az e törvényben foglaltak, valamint az egyéb jogszabályok megtartásán túl, csak a helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően szabad.

Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján, ha egy adott területre vonatkozóan nincs hatályban helyi építési szabályzat – vagy ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemeket nem tartalmazza teljeskörűen –, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak e törvény, valamint az építésügyi és településképi követelményekre vonatkozó egyéb jogszabályok megtartásával és csak akkor lehet, ha az építési tevékenység során érvényesül a településrendezési illeszkedés követelménye.

Az Étv. 2.§ 28. pontja értelmében „Településrendezési illeszkedés követelménye: helyi építési szabályzat hiányában alkalmazott, a telek alakítására, a beépítés mértékére, magasságára, módjára, helyére, valamint a rendeltetési egységek számára és rendeltetés módjára vonatkozó, az önkormányzat által egy adott területre meghatározott, az országos településrendezési és építési követelményekkel összhangban álló, vagy indokolt esetben annál megengedőbb településrendezési és építési követelmény, amely telekalakítás, új építmény építése, az építmény térfogatát megváltoztató építési tevékenység, épületben rendeltetési egység számának vagy a rendeltetés módjának változtatása esetén biztosítja a települési környezetbe való

harmonikus beillesztést és az érintett telken a környezetével azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülését; ha a helyi építési szabályzat az e törvényben vagy a végrehajtására kiadott kormányrendeletben meghatározott kötelező tartalmi elemek közül egyeseket nem tartalmaz, az illeszkedés követelményét ezen hiányzó szabályozási elemekre kell alkalmazni.”

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 4. mellékletének 1. ca) pontja értelmében a helyi építési szabályzat tartalmazza minden település esetében legalább az építési helyvel kapcsolatos rendelkezéseket.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és annak Szabályozási Terve az 5011 hrsz-ú ingatlan tekintetében nem tartalmazza az "építési hely" szabályozási elemet.

Az 5011 hrsz-ú ingatlan HÉSZ 2005. évi hatálybalépését megelőzően építési telekként alakult ki az akkori építési szabályok, illetve a településrendezési illeszkedés követelményeinek alkalmazásával. Most a tervezett építés során a építésügyi hatóság nem alkalmazza az illeszkedés szabályait, ragaszkodik a HÉSZ olyan módosításához, amely kijelöli 5011 hrsz-ú ingatlanon az építési helyet. E módosítás a HÉSZ rendeletének szövegét nem érinti, csak a HÉSZ 1.számú mellékeletét képező Szabályozási Tervet, amelyen ábrázolni kell az építési helyet.

Fentiek alapján kérelmező a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött. Ennek megfelelően a település központi belterületi részén, az Lke-10 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetben elhelyezkedő 5011 hrsz-ú nyúlványos nyeles telken az épületelhelyezést egyértelműsítő építési hely egyedi grafikus kijelölését kéri.

A kijelölhető legnagyobb építési hely egyébként megegyezik a kérelmező kérelméhez mellékelte javaslatával:



Az így módosított módosított településrendezési eszközök felülvizsgálatát az Étv. 60.§ (9) bekezdése szerint lehet végezni. Ennek megfelelően: azon településeknek, amelyek a korábbi, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. A 2021. június 30-ig elkészített fővárosi településfejlesztési koncepció, stratégia és településrendezési eszköz – a kerületi településtervek 2027. június 30-ig történő elkészítése érdekében – 2025. június 30-ig maradhat hatályban.

A településrendezési eszközök fentiek szerint elkészítendő módosított anyagának egyeztetése, véleményezése Rend. 69.§ alatt leírt "rövid" egyeztetési eljárás szabályai szerint történik. A Rend. 69.§ (2) bekezdése értelmében a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65.§ (5) bekezdésének c) pontja szerint – azaz a partner az észrevételét és javaslatát közvetlenül az E-TÉR felületre tölti fel -, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 11. mellékletben meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. Záró szakmai véleményét az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.

A telepítési tanulmányterv elkészítését, valamint a településrendezési terv módosítását a kezdeményező rendeli meg és finanszírozza. Ez utóbbi díja a csatolt tervezési árajánlat szerint 550 eFt + 27% ÁFA.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy támogatja a kezdeményező kérelmének településrendezési szerződés keretei közötti elbírását, úgy a Rend. 19.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében kezdeményezőnek telepítési tanulmánytervet kell készítenie, majd ennek elfogadása után az Étv. 30/A.§ (1) bekezdése szerinti településrendezési szerződés megkötését követően kezdődhet meg a településrendezési eljárás folyamata. A településrendezési eszközök módosítására a Rend. 69.§-ának előírásai szerinti "rövid" egyeztetési eljárás keretén belül kerülhet sor. A településrendezési szerződés keretében kezdeményezőtől a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozásán túl egyéb többletvállalások nem indokoltak, tekintve, hogy a kérelmező önhibáján kívül kéri a településrendezési terv módosítását.

Amennyiben a Képviselő-testület úgy dönt, hogy kezdeményező kérelmének településrendezési szerződés keretei közötti elbírálását nem támogatja, azt a településrendezési terv módosítására irányuló kérelemnek tekinti úgy a 2. határozati javaslat szerint kezdeményezőt a döntésről – a határozat megküldésével - tájékoztatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a döntést meghozni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. március 21.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Melléklet: 1. Benke Zsolt kérelme
2. Tervezési árajánlat

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint főépítész

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság



1. határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2023. (.....) önkormányzati határozata
Benke Zsolt rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Benke Zsolt rendezési terv módosítására irányuló kérelme” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte az előterjesztés 1. mellékletét képező Benke Zsolt 1121 Budapest, Moha u. 44. szám alatti lakos, mint a 8220 Balatonalmádi, alatti 5011 helyrajzi számú, természetben az Újhegy u. 9. szám ingatlan tulajdonosa által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításra irányuló kérelmét, és azt településrendezési szerződés keretei között bírálja el.

2. A Képviselő-testület a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19.§ (1) bekezdésének a) pontja értelmében, amennyiben kezdeményező a telepítési tanulmánytervet elkészítette, annak elfogadása után dönt a településrendezési szerződés megkötéséről. A településrendezési szerződés megkötése után indulnak meg a településrendezési terv módosításával összefüggő eljárások.

3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével – kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 3. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. március 30.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



2. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (.....) önkormányzati határozata

Benke Zsolt rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Benke Zsolt rendezési terv módosítására irányuló kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező Benke Zsolt 1121 Budapest, Moha u. 44. szám alatti lakos, mint a 8220 Balatonalmádi, 5011 helyrajzi számú, természetben az Újhegy u. 9. szám alatti ingatlan tulajdonosa által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításra irányuló kérelmét, és azt a készülő településterv jóváhagyása során bírálja el.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a kérelem nyilvántartásba vételéről és a döntésről – a határozat megküldésével - kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. március 30.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző

w

7

Balatonalmádi Város Önkormányzata
8220 Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.

Fabó Péter polgármester

Tárgy: Balatonalmádi, Újhegy u.9., 5011 hrsz-ú
ingatlannal kapcsolatos kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Benke Zsolt .Budapest,1121,moha utca 44 szám alatti kérelmező/tulajdonos , mint
a 8220 Balatonalmádi, Újhegy u.9. hrsz.: 5011 szám alatti ingatlan tulajdonosa az alábbi
kérelemmel fordulok a T. Önkormányzathoz:

A jelenleg üres nyeles telek részben beépített környezetben helyezkedik el. A telket
megvásároltam azzal a szándékkal, hogy a terület rendbe tétele után egy családi házat
szeretnék elhelyezni a jogszabályban előírt feltételekkel.

A Helyi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási terven a fenti ingatlan övezeti
besorolása Lke 10 kertvárosias lakó övezet.

A HÉSZ 52.§ alapján 20%-os beépíthetőséggel családi ház épület építhető.

A telek területe: 881 m², ami alapján a telek beépíthető lenne , azonban formája miatt az
előkert, oldalkert valamint hátsókert betartásával véleményünk szerint épületet elhelyezni
valószínűleg nem tudunk az ingatlanon . Kérem segítségüket, hogy a vonatkozó
jogszabályok alapján hogyan tudjuk úgy lehatárolni az építési helyet, hogy a telken egy
használható méretű lakóházat lehessen elhelyezni.

Az alábbi lehetőségek megvizsgálásában kérem segítségüket:

1. Megállapítható-e az előkert és oldalkert mérete úgy, hogy a teleknyél felől
értelmezzük az előkertet, , mert ebben az esetben lehatárolható lenne egy
beépíthető telekrész
2. Kezelhető-e fekvő telekként, ebben az esetben az előkert és a hátsókert mérete
elégleges teret hagyna épület elhelyezéséhez.

Balint! Benke Zsolt meg!

[Handwritten signature]

12.10.

2022.12.20. *[Handwritten initials]*

[Handwritten initials]

3. A rendezési terv módosításakor ki lehet-e jelölni a telken egy építési helyet, ami szintén alkalmas lehet épület elhelyezésre.

A fenti három lehetőség értelmezésében kérném segítségüket. Amennyiben az első és második lehetőség nem jöhet szóba, úgy kérném kérelmemet a harmadik lehetőség tárgyában a folyamatban lévő rendezési terv készítésekor, mint lakossági kérelemként kezelni a változtatással kapcsolatban.

Balatonalmádi, 2022. 12. 01.

Kedvező elbírálásban bízva, köszönettel:


Benke Zolt

Lke10

SZ	20
5.0	720

EK

EK

EK

HK

HK

5011

HK

OK

HK

HK

HK

OK

OK

OK

10

Tervezési árajánlat

1. ALAPADATOK:

1.1. Ajánlat kérő: Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviseli: Fabó Péter polgármester
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1. sz.
Telefon: 88/542-437
E-mail: pmhivatal@balatonalmadi.hu

1.2. Tervező: TÉR-SZER Kft. Ügyvezető: Szabó Zoltán Cg: 19-09-514762
8200 Veszprém, Viola u. 14/b. T/F (88) 403-818 T: (30) 902-05-52
Adószám: 23739068-2-19 Közösségi adószám: HU23739068
E-mail: terszerkft@gmail.com

2. AZ ÁRAJÁNLAT TÁRGYA:

Balatonalmádi város közigazgatási területére vonatkozó Helyi Építési Szabályzatának jóváhagyásáról szóló 27/2015. (IX. 25.) Önkormányzati rendeletének módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 69. § szerinti rövid eljárásban az alábbi megrendelői program szerint:

1. A település központi belterületi részén, az Lke-10 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetben elhelyezkedő 5011 hrsz-ú nyúlványos telken az épületelhelyezést egyértelműsítő építési hely grafikus kijelölése.

Az így módosított településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 60. § (8) szerint kell végezni.

A településrendezési eszközök fentiek szerint elkészítendő módosított anyagának egyeztetése, véleményezése a vonatkozó 419/2021. Kormány rendelet 69. § alatt leírt "rövid" egyeztetési eljárás szabályai szerint történik. (a 69. § (1) d) alatti feltételek teljesülés miatt)

A tervszolgáltatás valamint az egyeztetések az e-tér digitális felületén történnek, melyhez megbízó a jelen szerződés szerint szükséges hozzáférést biztosítja tervező részére.

3. TERVSZÁLLÍTÁSI HATÁRIDŐK:

Egyeztetési tervanyag vonatkozásában szerződéskötéstől számított 20 munkanapon belül, további tervfázisok esetében a szükséges adatszolgáltatás, illetve döntéshozatal közlésétől számított 10 munkanapon belül.

4. TERVEZÉSI DÍJ:

A településrendezői tervezői munkarész díja az alábbiak szerint alakul:

Munkarész:	Tervezési díj:
1. Helyi Építési Szabályzat normaszövegének aktualizálása különös tekintettel a mellékleteinek felsorolására	1 mérnöknap x 110 eFt + ÁFA
2. Vonatkozó szabályozási tervlap	2,5 mérnöknap x 110 eFt + ÁFA

módosítása	
3. Szükséges egyeztetések lebonyolítása, tervezői közreműködés	0,5 mérnöknap x 110 eFt + ÁFA
4. Egyeztetéshez szükséges dokumentumok összeállítása	1 mérnöknap x 110 eFt + ÁFA
Mindösszesen:	5,0 mérnöknap x 110 eFt + Áfa = 550 eFt + 27% ÁFA

Megbízó a módosítások jellegére tekintettel szakági tervezői közreműködést nem kíván igénybe venni. Amennyiben az egyeztetések során mégis szükségessé válik szakági tervezői közreműködés is, annak díja 5% generáltervezői koordinációs díj felszámolása mellett növeli az árajánlatban szereplő tervezési díjat.

Az egyes ütemek törzsszáma az ütemeknek megfelelő alátöréssel teszi beazonosíthatóvá az aktuális tervanyagot.

5. FIZETÉSI ÜTEMEZÉS:

A tervezési díj kiegyenlítése két részletben, egy részszámla és egy végszámla kiállítását követően átutalással nyolc munkanapon belül történik az alábbiak szerint:

1) Az Állami Főépítész Záró vélemény megkéréséhez összeállított dokumentáció átadását követően a teljes tervezési díj 60 %-a	330 eFt + 27% ÁFA
2) A módosítás jóváhagyását követően, a jóváhagyó záradékot is tartalmazó dokumentáció átadását követően a teljes tervezési díj fennmaradó 40%-a	220 eFt + 27% ÁFA

Az esetlegesen szükségessé váló szakági tervezői közreműködés tervezési díja és a generáltervezői koordinációs díj kiegyenlítése az első fizetési ütemben történik.

6. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK:

Jelen ajánlat a kiállításától számított 30 napig érvényes.

Megbízó szerződéskötéskor átadja tervező részére a módosítással érintett ingatlanok digitális alaptérképét annak a tervezési munkára vonatkozó felhasználási jogával, a jelenleg hatályos településrendezési eszközök, alátámasztó munkarészek és a településfejlesztési koncepció, örökségvédelmi hatástanulmány másolatát, valamint a 419/2021. Kormány rendelet 1. sz. mellékletében rögzített megalapozó vizsgálat elkészítéséhez a módosítások jellege szerint indokoltan kivonatolt, szükséges adatszolgáltatásokat.

A tervező a szerződés megkötésével nem garantálja, hogy a tervezési program megvalósítható.

A szerződés egyeztetési és záró-véleményezési ütemben egy példány digitális (PDF állomány) tervanyag dokumentálását tartalmazza. A jóváhagyást követően két példány jóváhagyott munkarészeket tartalmazó papíralapú és egy példány digitális (PDF állomány)

tervanyag dokumentálása történik. További tervpéldányok előállítását tervező megbízó kérésére költségtérítés ellenében elvégzi.

Tervező az előszállítás és ennek megfelelően a számlabenyújtás jogát fenntartja. A tervezési díj kiegyenlítése a tervező által szerződés szerint benyújtott számla ellenében 8 munkanapon belül átutalással történik.

A készülő tervdokumentáció tervezők szellemi terméke, melyet a jóváhagyott munkarészek kivételével a szerzői jogra vonatkozó szabályok védelemben részesítenek. Az elkészített terveket megbízó csak a szerződésben és jogszabályokban meghatározott célra és módon használhatja fel.

A tervezési szerződés nem tartalmaz szakhatósági egyeztetési, eljárási díjakat, illetékeket, valamint a részletes díjszámításnál megjelölt településrendezési munkarészeken túl egyéb (szakági, előkészítő, elvi engedélyezési, engedélyezési, illetve kiviteli) tervek elkészítését.

A településrendezési eszközök módosítása során szükségessé váló egyeztetéseket és véleményeztetéseket megbízó szervezi és bonyolítja saját költségén, igény esetén tervező részvételével és közreműködésével. A teljesítési határidő az esetleges szerződéskötési, adatszolgáltatási késedelemmel automatikusan kitolódik.

Megbízó a szerződés aláírásával egyben nyilatkozik, miszerint a szerződés tárgyát képező tervezési feladat vonatkozásában más tervezővel folyamatban lévő, lezáratlan megbízása nincs.

Veszprém, 2023. február 13.

Tervező részéről:



Szabó Zoltán
okl. építészmérnök,
településrendező vezető tervező
ügyvezető
TÉR-SZER Kft.

Kislőd, 2023. február 13.

Ajánlat kérő részéről:

Fabó Péter
polgármester
Balatonalmádi Város
Önkormányzata