



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/37-3/2023.

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület 2023. május 25-ei rendes ülésére

Tárgy: MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25.) képviselője Cziráki Zsolt ügyvezető rendezési terv módosítására irányuló kérelmet nyújtott be 2022. évben, amelyben az ingatlan településrendezési övezeti besorolásának módosítást kérelmezte a jelenlegi Lke jelű – kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű - kisvárosias lakó övezetbe.

A Képviselő-testület a kérelemhez benyújtott telepítési tanulmányterv vizsgálatát követően 292/2022. (IX.29.) önkormányzati határozatával a kérelemről akként döntött, hogy a Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített telepítési tanulmánytervet eltérésekkel fogadta el annak érdekében, hogy csak legfeljebb a telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás valósulhasson meg és ne valósulhasson meg ezen tervezett beruházásnál nagyobb léptékű olyan beruházás, amelyet a kérelmezett Lk6 övezeti besorolás egyébként lehetővé tenné.

A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése alapján településrendezési szerződés megkötéséről is döntött, meghatározva azt, hogy mely - egyébként az önkormányzatot terhelő - egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak kérelmező általi átvállalása esetén támogatja az övezeti átsorolást.

A fenti önkormányzati határozat alapján a településrendezési szerződés megkötésére nem került sor, ezzel együtt a rendezési terv módosítási eljárása sem indult meg.

A tulajdonos 2022. november 28. napján újabb rendezési terv módosítására irányuló kérelmet és projekttablót nyújtott be és új kötelezettvállalást fogalmazott meg a rendezési terv módosítása esetére.

A Képviselő-testület a kérelmet 2023. évben a rendes, januári ülésen megtárgyalta. A Testület a 10/2023. (I.26.) számú határozatával a tulajdonos által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló, a Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített telepítési tanulmánytervet és annak jóváhagyását elutasította.

A tulajdonos 2023. március 7. napján újabb kérelmet nyújtott be a korábbi kérelemnek megfelelő műszaki tartalommal (1. melléklet), azonban az alábbi felajánlásokkal (2. melléklet):

- Egy új építésű, 32-35 m² alapterületű garzonlakás, melyet kulcsrakész (konyhabútort tartalmazó, de bútorozás nélküli) állapotban ajánlanak fel az Önkormányzat részére. A lakás a projekt helyszínén és a tervezett társasházakon belül kerül kialakításra. Felajánlás becsült értéke Balatonalmádiban átadott új építésű projektek átlag értékesítési ára alapján: kb. 56.000.000 Ft.
- A Megrendelő vállalja nettó 10.000.000 Ft értékű munka elvégzését, melynek részletei az Önkormányzati igényeknek megfelelően külön szerződésben rögzítendőek. A felajánlás becsült értéke: 10.000.000 Ft.
- A Kiss Ernő utcában, kb. 120 fm hosszban a meglévő alaprétegekre épített (szükséges helyeken megerősítve azokat) 7cm AC 22 és 4 cm AC11 koptatóréteggel ellátva. A felajánlás becsült értéke: kb 18 mFt
- a települési rendezési terv módosításának tervezési díját, amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve, programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra is kiterjedően vállaljuk.
- a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését

Tekintve, hogy a műszaki paraméterek megegyeznek a korábbi – november 28-ai - kérelmükben foglaltakkal, így a HÉSZ módosítása továbbra is szükséges.

A kérelemmel egyidejűleg benyújtott telepítési tanulmányterv és beépítési terv a kérelmező tulajdonában álló Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti, 3529 hrsz-ú belterületi ingatlan **„Lke 6 – kertvárosias lakó” övezetből „Lk 6 – Kisvárosias lakó” övezetbe történő átsorolásáról szól.**

- **Az Lke 6 övezetben:** szabadon álló beépítési móddal, **20%-os** beépíthetőséggel, **5,0 méteres** épületmagassággal lakóépületek helyezhetők el. Az 5420 m²-es telek az övezeti előírások alapján (900 m² minimálisan kialakítható telekméret) 6 db építési telekre lenne felosztható.
- **Az Lk 6 övezetben:** szabadon álló beépítési móddal, **40%-os** beépíthetőséggel, **7,50 méteres** épületmagassággal lakóépületek helyezhetők el.

A tervezett módosítással a kisvárosias lakó övezetben több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek, az ingatlan tekintetében magas minőséget nyújtó társasházak kerülnének kialakításra a beruházó szándékai szerint. A szükséges parkolóhelyeket építtető a terepszint alatt kialakított mélygarázsban kívánja kialakítani.

Az Lk 6 övezetben a kialakítható telek legkisebb mérete 1000 m². A terület tervezett felosztása során 3 telken kerülnének elhelyezésre az épületek, míg a negyedik telekrészen magánút megépítése a cél.

Varga Balázs okleveles építészmérnök (É 19-0383) a tervező Veszprémterv Kft. (8200 Veszprém, Jutasi út 21.) képviseletében benyújtotta az E.00.002 (Helyszínrajz), valamint az E.30.02 (Keleti homlokzat) tervlapokat (3. melléklet), amik a jelenlegi szabályozásnak megfelelő beépítésre egy példát mutatnak be. Eszerint az övezetben

az 5420 m²-es telekből 5db telken telkenként 4 lakás, tehát összesen 20 db lakás építhető, egyenként kb. 180-200 m² bruttó beépített alapterülettel.

A Telepítési tanulmánytervben dokumentált fejlesztési cél – lakásépítés – Balatonalmádi Város Önkormányzatának fejlesztési célkitűzéseivel alapvetően összhangban áll, ezért az a Képviselő-testület ilyen irányú szándéka esetén elfogadható. A telepítési tanulmányterv elfogadása mellett szól, hogy a 3529 hrsz-ú ingatlant is magába foglaló telektömb egy részét és egy további szomszédos ingatlant már a jelenleg hatályos településrendezési terv is Lk – Kisvárosias lakó övezetbe sorolja.

I. A telepítési tanulmányterv elfogadása esetén:

A módosítási kérelem támogatása esetén azonban - annak érdekében azonban, hogy csak legfeljebb a telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás valósulhasson meg és ne valósulhasson meg ezen tervezett beruházásnál nagyobb léptékű olyan beruházás, amelyet egyébként a kérelmezett Lk6 övezeti besorolás lehetővé tenne – ismét azt javaslom, hogy a képviselő-testület legfeljebb arra vállaljon kötelezettséget, hogy olyan új övezeti besorolási szabályozást alkot, amely a telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósítását lehetővé teszi.

Ennek érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület a kérelmező által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített településrendezési tanulmánytervet az alábbi eltérésekkel hagyja jóvá:

- a) A Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan területének településrendezési övezeti besorolásának módosításánál, a jelenlegi Lke jelű kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolásánál az új Lk jelű kisvárosias lakóterület övezeti paramétereit (legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldterület, legnagyobb épületmagasság, épület legmagasabb pontja, stb.) a beépítési terv műszaki paramétereinek megfelelően kell meghatározni.
- b) A Szabályozás tervlapon jelölni kell a benyújtott beépítési terv szerinti területet mint beépíthető részt.
- c) Az övezeti előírásban minden lakás önálló rendeltetési egysége után az OTÉK szerinti legalább egy darab személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell, telken és épületen belül.
- d) A lakásszám korlátozása érdekében a Szabályozási tervben fel kell tüntetni: „többlakásos lakóépület esetén az elhelyezhető lakás-szám 1.000 m² telekterület esetén 5 db, az ezt meghaladó telekméretetek esetében az 1000 m² feletti részre vonatkoztatva további 1 lakás 100 m²-ként.”

Az Étv. 30/A. § (3) bekezdésének a) alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása. Ugyanezen bekezdés b) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet még a fejlesztéshez kapcsolódó, egyébként az önkormányzatot terhelő egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása is.

A Képviselő-testület a javasolt határozatában a kérelmezett rendezési tervi módosításhoz kapcsolódóan **településrendezési szerződés tárgyaként határozza meg az alábbi szerződéses feltételeket:**

a) Képviselő-testület vállalja,

aa) hogy a MIPATE Kft. költségvállalása mellett a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül általános egyeztetési eljárás keretén belül megindítja a településrendezési terv módosításának folyamatát.

ab) hogy a véleményezési eljárás lezárását követően, az Állami Főépítész záróvéleményének kézhezvételét követő rendes ülésén a településrendezési terv módosításáról szóló döntését meghozza.

ac) hogy a MIPATE Kft. által a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül a Kiss Ernő utca kb. 120 fm szakaszának saját költségén elvégzett felújítási munkáit a műszaki átadás-átvételi eljárást követő 15 napon belül átveszi, és annak további fenntartásáról intézménye, a Balatonalmádi Városgondnokság útján gondoskodik, erről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.

b) A MIPATE Kft. vállalja,

ba) a településrendezési terv módosításának tervezési díját – amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra is kiterjedően – vállalja.

bb) a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül - a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül megkötött - külön megállapodás alapján 1 darab 32 - 35 m² alapterületű garzonlakást kulcsrakész (konyhabútort tartalmazó, de bútorozás nélküli) állapotban térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába ad, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is.

bc) a határozat 2. számú mellékletét képező vállalásában leírt műszaki tartalommal saját költségén vállalja a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül a Kiss Ernő utca felújítását, és annak a Balatonalmádi Város Önkormányzata részére történő térítésmentes átadását, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, erről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.

bd) a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül - a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül megkötött - külön megállapodás alapján nettó 10.000.000 Ft értékű munka elvégzését, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, melynek részletei az Önkormányzati igényeknek megfelelően

be) valamint a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését.


A telepítési tanulmányterv határozati javaslatban foglalt feltétellel történő elfogadását követően aláírt településrendezési szerződés alapján a településrendezési eljárás folyamata megkezdődhet. A településrendezési eszközök módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. január 1. napjától hatályos 62-67. §-ainak előírásai szerinti általános egyeztetési eljárás keretén belül kerülhet sor.


II. A telepítési tanulmányterv elutasítása esetén:

Amennyiben a Képviselő-testület úgy ítéli meg, hogy a Telepítési tanulmánytervben dokumentált fejlesztési cél Balatonalmádi Város Önkormányzatának fejlesztési célkitűzéseivel nem áll összhangban, úgy a 2. határozati javaslat szerint az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv jóváhagyásának elutasítását javaslom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményének figyelembevételével a határozati javaslatok egyikét elfogadni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2023. május 22.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Melléklet:

1. MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelme, Telepítési tanulmányterv és mellékletei
2. MIPATE Kft. felajánlása
3. jelenlegi szabályozásnak megfelelő beépítés

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész

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

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

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25. képviselője: Cziráki Zsolt ügyvezető) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításról szóló Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített **telepítési tanulmánytervet, és azt jóváhagyja az alábbi eltérésekkel:**

a) Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan területének településrendezési övezeti besorolásának módosításánál, a jelenlegi Lke jelű kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű kisvárosias lakó övezetbe sorolásánál az új Lk jelű kisvárosias lakóterület övezeti paramétereit (legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldterület, legnagyobb épületmagasság, épület legmagasabb pontja, stb.) a beépítési terv műszaki paramétereinek megfelelően kell meghatározni.

b) A Szabályozás tervlapon jelölni kell a benyújtott beépítési terv szerinti területet mint beépíthető részt.

c) Az övezeti előírásban minden lakás önálló rendeltetési egysége után az OTÉK szerinti legalább egy darab személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell.

d) A lakosságszám korlátozása érdekében a Szabályozási tervben fel kell tüntetni: „többlakásos lakóépület esetén az elhelyezhető lakás-szám 1.000 m² telekterület esetén 5 db, az ezt meghaladó telekméretek esetében az 1000 m² feletti részre vonatkoztatva további 1 lakás 100 m²-ként.”

2. A Képviselő-testület a **településrendezési szerződés megkötéséről dönt** az 1. pontban foglalt tanulmányterv alapján, **az alábbi szerződéses feltételekkel:**

a) Képviselő-testület vállalja,

aa) hogy a MIPATE Kft. költségvállalása mellett a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül általános egyeztetési eljárás keretén belül megindítja a településrendezési terv módosításának folyamatát.

ab) hogy a véleményezési eljárás lezárását követően, az Állami Főépítész záróvéleményének kézhezvételét követő rendes ülésén a településrendezési terv módosításáról szóló döntését meghozza.

ac) hogy a MIPATE Kft. által a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül a Kiss Ernő utca kb. 120 fm szakaszának saját költségén elvégzett felújítási munkáit a műszaki átadás-átvételi eljárást követő 15 napon belül átveszi, és annak további fenntartásáról intézménye, a Balatonalmádi Városgondnokság útján gondoskodik, erről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.

b) A MIPATE Kft. vállalja,

ba) a településrendezési terv módosításának tervezési díját – amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra is kiterjedően – vállalja.

bb) a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül - a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül megkötött - külön megállapodás alapján 1 darab 32 - 35 m² alapterületű garzonlakást kulcsrakész (konyhabútort tartalmazó, de bútorozás nélküli) állapotban térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába ad, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is.

bc) a határozat 2. számú mellékletét képező vállalásában leírt műszaki tartalommal saját költségén vállalja a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül a Kiss Ernő utca felújítását, és annak a Balatonalmádi Város Önkormányzata részére történő térítésmentes átadását, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, erről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.

bd) a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül - a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül megkötött - külön megállapodás alapján nettó 10.000.000 Ft értékű munka elvégzését, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, melynek részletei az Önkormányzati igényeknek megfelelően

be) valamint a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 2. pontjában rögzített tartalmú településrendezési szerződés megkötésére, a településrendezési terv módosításával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, dokumentum aláírására amelyek a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódnak, valamint a külön megállapodások megkötésére.

4. 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: 2023. június 25. településrendezési szerződés megkötésére – továbbiakban folyamatos

4. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. május 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

9

2. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről

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

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező, a MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25. képviseletében Cziráki Zsolt ügyvezető) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített telepítési tanulmánytervet és annak jóváhagyását elutasítja.
2. 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: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. május 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző

Balatonalmádi településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása
Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



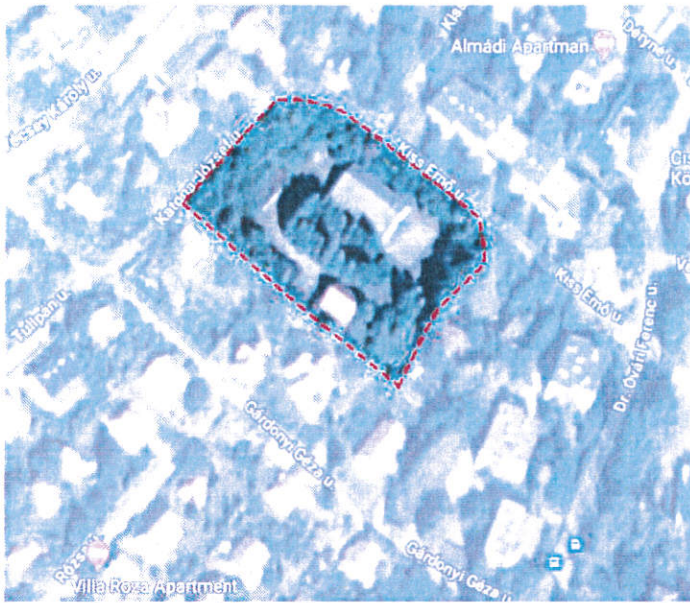
Tartalom

1.	A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA.....	2
1.1.	Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	2
1.2.	A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	3
1.3.	Beépítési terv a 2. pont szerint	4
1.4.	A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	4
1.5.	Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	4
1.6.	A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	5
1.7.	A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	5
1.8.	Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	6
	6
2.	A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA	7
2.1.	ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	7
2.2.	FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	7
2.3.	KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	7
2.4.	EGYÉB JELÖLÉSEK	7
3.	MELLÉKLETEK:	7

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

*Telepítési tanulmányterv szempontjából kiemelt módosítási terület
forrás: googlemaps 2021. augusztus
Balatonalmádi 3520 hrsz*



Balatonalmádiiban több mezőgazdasági és kisipari vállalkozás működik, de döntően a turisztikai szolgáltatások adják a munkahelyeket és bevételeket. A mostani minimális változás elősegíti a szolgáltatások egész éves kihasználhatóságát és a lakóingatlan beépülését.

A tervezett módosítással érintett ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználásba tartozik, amely elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A terület jelenleg részben beépített, a Százhalombattai ifjúsági táborának épületei. A fő épületek állapota elhanyagolt, a kisebb épületek rosszabb állapotúak, a célok megvalósítására nem alkalmasak, így elbontásra kerülnek.

A beruházói igényeknek megfelelően a módosítással érintett ingatlan a jelenlegi Lke övezeti besorolás helyett (Lk) Kisvárosias lakó övezetbe kerül, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek és az ingatlan tekintetében magas üdülési minőséget szolgáló társasházak és a hozzájuk tartozó parkolók elhelyezésére szolgál.

A tervezési területtel szoros kapcsolatban lévő épített környezetére hatással nem bír a módosítás. A tervezett beépítettség, mind funkcionálisan, mind megjelenésében jól illeszkedik a

¹ 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

környezeti tájszerkezethez. A módosítással érintett terület régészeti területet, védett műemléki értéket nem érint.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

A telekstruktúra visszatérhet a korábban javasolt több telkes kialakításhoz, a jelenleg földhivatalban bejegyzett egy nagy telekhez képest. Ez lehetővé teszi a tervezett lakóingatlan beépítést.

Zajszennyezés várható mértéke az üzemelés idején alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttérjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A tervezési terület NEM érint Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet, tájvédelmi körzetet, védett természeti értéket, ex lege védett értéket), Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, Világörökségi és világörökség várományos terület övezetét, Honvédelmi és katonai célú terület övezetét, Jó termőhelyi adottságú szántók övezetét, Nagyvízi meder övezetét, VTT tározók övezetét, Földtani veszélyforrás terület övezetét, Ökológiai hálózat magterületének övezetét, Ökológiai hálózat pufferterületét, Erdők övezetét, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet, Tómeder övezetét, Kertes mezőgazdasági terület övezetét, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét, Vízerosziónak kitett terület övezetét, Rendszeresen belvízjárta terület övezetét, Általános mezőgazdasági terület övezetét, Erdőtelepítésre javasolt terület övezetét. A módosítás területe érinti a Tájképvédelmi terület övezetét, Ásványi nyersanyagvagyon övezetét, vízminőség-védelmi terület övezetét, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítás területe régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás során a kérelmező kezdeményezte a Balatonalmádi 3529 hrsz-ú települési területbe tartozó ingatlan Lke-6 jelű Kertvárosias lakó építési övezetről kisvárosias (Lk) lakóövezetre való módosítását a településrendezési eszközökben. A módosítást a területre lakóépület/ társasház építészeti kialakításának igényváltozása, a reális vásárlói igény szerinti lakófunkcióra és korszerűbb beépítési és építészeti kialakítás lehetőségének megteremtése indokolja. A módosítandó tömb mellett keleti oldalon és a tömbtől délre hasonló kisvárosias övezetek vannak, így a módosítás után a tömb illeszkedik környezetéhez.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Balatonalmádi Város Főépítésze által is támogatottan, az építető (Min-Tech Kft.) által kérelmezett szándék alapján a következők kerülnek módosításra:

A módosítás kapcsán a kérések, észrevételek alapján a jogszabályokat figyelembe véve a érintett Kertvárosias lakó (Lke) övezet Kisvárosias lakó (Lk) övezetbe kerül. A megfelelések tükrében a kialakítandó lakóövezet a szomszédos tömbökben is meglévő övezetbe (Lk-6) kerül, mellyel elsősorban az igényeknek felelünk meg, emellett a táj és településkép védelmi tekintetben sem teremt kedvezőtlenebb helyzetet, mivel geomorfológiailag három oldalról egy lejtős gödörben fekszik, így a felső szintjei is csak kis mértékben (néhol kisebb mértékben mint egy szint magassága) emelkedik ki a környező tömbök terepszintje fölé.

Az ingatlan beépítési előírásai ezáltal minimálisan változnak. A nagyobb beépítettség elkerülése végett 7,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A terület jelenleg hatályos Lke-6 építési övezet előírásaihoz képest a tervezett Lk-6 építési övezetnél a beépítési % 20%-al csökken 60%-ról 40%-ra. A kialakítható legkisebb terület 900 m²-ről 1000 m²-re nő, a telek legkisebb szélessége 16 m-ről 18m-re nő. Az építménymagasság 5,0 m-ről 7.5 m-re nő ugyan az Lk-6 építési övezetben, de előírás lesz, hogy az épület egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. Ezzel az eddigi 5,0 m-es építménymagasság a kizárólagos magastetős kialakítással legalább ugyan ekkora lett volna (mint ahogy a meglévő épületen ez látszik is), azaz abszolút számmal nem nő az épület legmagasabb pontja. A terepszint alatti legnagyobb beépítettség 20%-al nő 20 %-ról 40%-ra,.

Az eddigi épületszám helyett 1 társasház épül egy ingatlanon, mellyel csökkentjük az épületszámot és nő az egy egységre jutó zöldfelület. A mostani épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület. E mellett a terep adottságai is figyelembevételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a két és fél szintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

A tájkép és a domborzati viszonyoknak megfelelően lett kiválasztva az építési hely a meglévő épületek helyén, a minél kevesebb beavatkozás és terepbontás elkerülése végett. A meglévő egy nagy telek felosztásra kerül 4 új telekre, melyek közül három ingatlanrészben egy-egy 7-8 lakásos társasház épülne. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az egész területet nézve a legmagasabb maradjon a zöldfelületi arány.

A módosítással a beépítésre szánt területek SZT-11 jelű szabályozási tervlapja változik.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert semmiben nem érinti azokat. Releváns módosulás nem történik. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. A meglévő üdülő ifjúsági tábor céljára szolgáló rossz állapotú épületek helyett és helyén társasházak lesznek. Kisvárosias lakóterületbe kerül az ingatlan, mely 4 ingatlanra kerül felosztásra, a szennyvízhálózat és a többi szükséges közmű kiépített a területen, megfelelő kapacitással.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása minimálisan változik.

A módosítással érintett tömbben a környező tömbökben is meglévőhöz igazodó beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy ezzel a változással nem nő az épületek száma és a terepviszonyoknak köszönhetően az épületmagasság növekedés valós tájképi, utcaképi változást nem okoz. A változás viszont éppen azt a célt szolgálja, hogy az ingatlanon az eddiginél ne jelenjenek meg nagyobb számban épület, ezzel rontva a tájképi megjelenést. A meglévő zöldterületek minél nagyobb részét megtartják parkosításra.

A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A tervezett Kertvárosias lakó övezet helyetti kisvárosias lakó övezet csak virtuális változást jelent. Így

környezetében érzékelhető változás nem történik, mely a gödör aljában a meglévő épületek helyén tervezett építési helyekkel biztosítható.

A mostani hatályos övezetben lévő épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület. Az építménymagasság 5,0 m-ről 7.5 m-re nő ugyan az Lk-6 építési övezetben, de előírás lesz, hogy az épület egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. E mellett a terep adottságai is messzemenően figyelembe vételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a kétszintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési területen lévő egykori ifjúsági tábor épületei amortizált állapotba kerültek, örökségi értékük nincsen, így elbontásra kerülnek. A módosított szabályozás elősegíti a magas minőségű társasházak megvalósíthatóságát a beruházói igényeknek megfelelően, szem előtt tartva a terepi adottságokat és a környezeti értékek megőrzését. Terepmunkák csak csekély mértékben történnek, terepszint alatti beépítés csak a megengedett beépítési kereteken belül lesz.



2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. Kerékpárút
- 2.3.3. Vegyes használatú felület
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötőtpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házzám

3. MELLÉKLETEK:

- 1.számú melléklet: 2. pont szerinti beépítési tervlap
- 2. számú melléklet: Módosított szabályozási tervlap (m-SZT)

3. számú melléklet: Látványterv (Veszpremterv Kft.)

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

Épületekre vonatkozó jelölések

-  Tervezett lapostetős épület
- 3 sz.** Tervezett szintszám (két és fél szint)






Felszín kialakítására vonatkozó jelölések

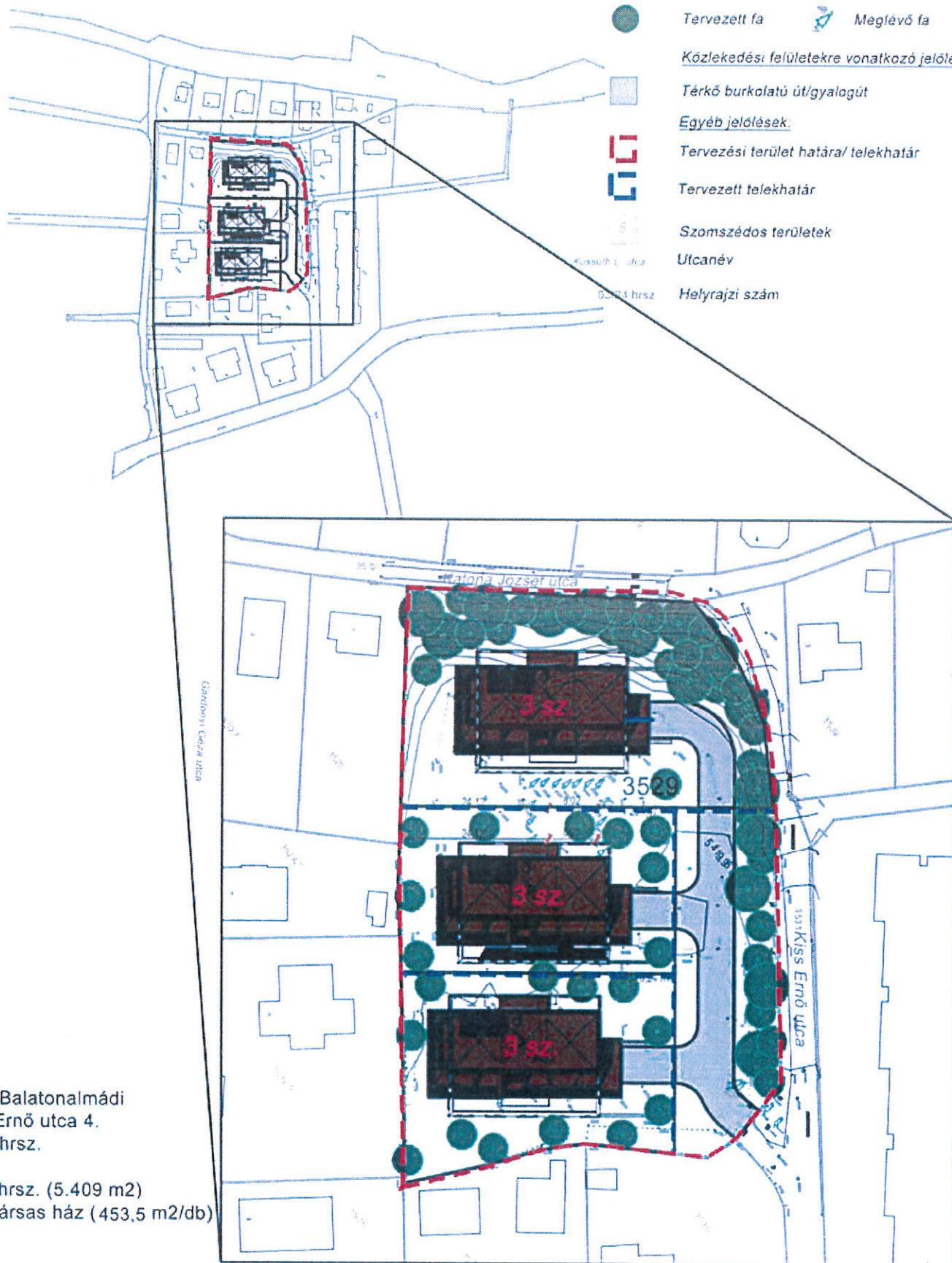
-  Zöldfelület
-  Tervezett fa
-  Meglévő fa

Közlekedési felületekre vonatkozó jelölések

-  Térkö burkolatú út/gyalogút

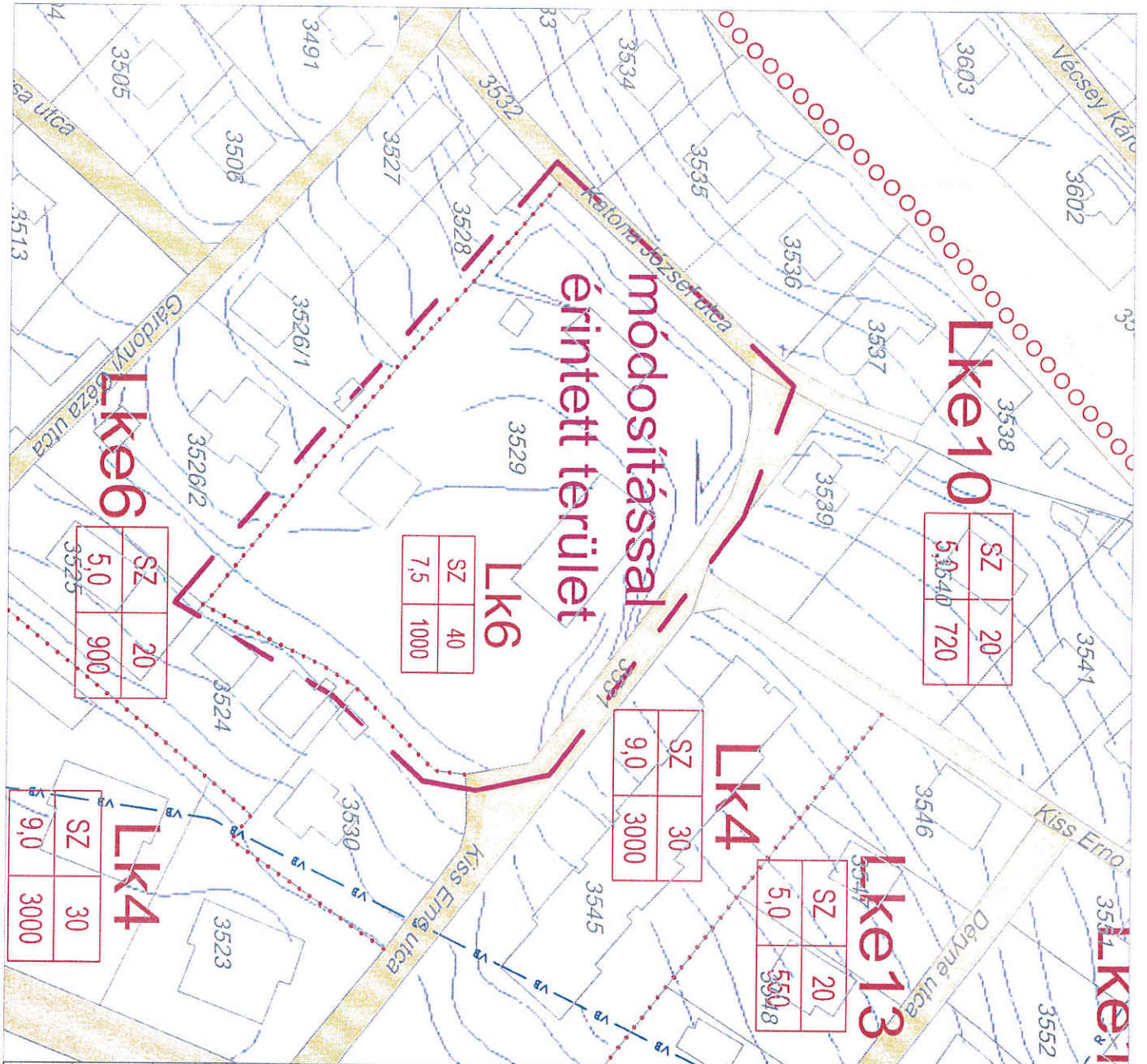
Egyéb jelölések:

-  Tervezési terület határa/ telekhatár
-  Tervezett telekhatár
-  Szomszédos területek
-  Utcanév
-  Helyrajzi szám



8220 Balatonalmádi
Kiss Ernő utca 4.
3529 hrsz.

3529 hrsz. (5.409 m²)
3 db társas ház (453,5 m²/db)



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Belterületi határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet / Övezet határa
- Kialakításvégelélemmel érintett terület határa
- Közlekedési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
- Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Kötőút-pályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület (közpark / közkert)
- MŰKÖZMŰVEZETEK
- Tájképvédelmi terület és határa
- Natura2000 terület határa
- Védtávolság
- Közigazgatási terület határa
- Hidrológiai védőidom B
- SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK
- Elővárosi jogal érintett terület határa
- ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

- MŰKÖZMŰVEZETEK
- Nadas
- KözLEKEDÉS
- Gyalogút
- Kerékpárút
- Vasúti átjáró
- JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉK
- Meder karbantartási sáv
- Helyi védett művi érték

Építési övezet	Beépítési mód	Beépítési mérték (m ² /ha)	Beépítési mérték (m ² /ha)
VE	T. településközpont terület	szilárdanyagú megépítendő kempingpó	beépítési mérték (m ² /ha)
Lke	kerékpáros lakóterület	szilárdanyagú megépítendő kempingpó	beépítési mérték (m ² /ha)
Lk	Kisvárosias lakóterület	szilárdanyagú megépítendő kempingpó	beépítési mérték (m ² /ha)
Üh	Helyi vegyes terület	szilárdanyagú megépítendő kempingpó	beépítési mérték (m ² /ha)

BEEPÍTÉSRE NEM SZANT TERÜLETEK

ZKk Zöldterület - közkert

EV Erdőterület (védett erdő)

VB Vizgazdálkodási terület - vízbaris terület

VbB Vizgazdálkodási terület - tómeder belüli

Vk Vizgazdálkodási terület - tómeder kívüli

K-szk Különleges terület - szabaddó központ

MÓDOSÍTOTT TERV KIVÁGAT

Módosítással érintett terület

Készült az állam alapadatok felhasználásával

Megpó: Balatonalmádi Város Önkormányzata

Munka megnevezése: Balatonalmádi településrendezési terve

Munkarész: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT

Telepítési tanulmányterv 2. sz. melléklete

Feladat neve: Németh Ferenc

okl. építész mérnök

okl. építész mérnök

Németh Kristóf

okl. építész mérnök

Munkatárs

m-SZT
M=1:1500
2021. augusztus 25.



06/11/14

KLINGSTUBBINS

ARCHITECTS

NEW YORK, NY

WWW.KLINGSTUBBINS.COM

KLINGSTUBBINS

ARCHITECTS

NEW YORK, NY

WWW.KLINGSTUBBINS.COM

KLINGSTUBBINS

ARCHITECTS

NEW YORK, NY

WWW.KLINGSTUBBINS.COM

E-40.01

Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal
Képviselő-testülete részére

Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.
8220

Tárgy: Balatonalmádi-Káptalanfüred, Kiss Ernő utca 4.; Hrsz.: 38250/1. TÁRSASHÁZAK ÉPÍTÉSE
vázlattevre szerinti HÉSZ módosítás

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott **Cziráki Zsolt**, mint a MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25., Adószám: 26770404-2-19 Cégjegyzékszám: 19-09-520602) ügyvezetője, a Tisztelt Képviselő-testületet tájékoztatom, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselőtestületének 292/2022. (IX.29.) határozatában foglalt feltételeket, a projektünk teljes egészében nem tudja vállalni.

A fentiek alapján újabb felajánlást szeretnénk tenni a Képviselő testület részére, melyben a lehetőségeinkhez mérten, az Önök által javasolt vállalások alapján, a projekthez jobban kapcsolódó műszaki tartalmat tudjuk ajánlani.

A fentiek alapján vállaljuk:

- valamint egy új építésű 32-35m²-es garzonlakást tudunk felajánlani, melyet kulcsrakész (konyhabútort tartalmazó, de bútorozás nélküli) állapotban tudunk felajánlani az Önkormányzat részére. A lakás a projekt helyszínén és a tervezett társasházakon belül kerül kialakításra. Felajánlás becsült értéke Balatonalmádban átadott új építésű projektek átlag értékesítési ára alapján: kb. 56 mFt
- továbbá a Megrendelő nettó 10.000.000Ft értékű munka elvégzését vállalja, melynek részleteit az Önkormányzati igényeknek megfelelően külön szerződésben rögzítendő. Felajánlás becsült értéke: 10 mFt
- a meglévő alaprétegekre épített (szükséges helyeken megerősítve azokat) 7cm AC 22 és 4 cm AC11 koptatóréteggel ellátva 120 fm hosszon a Kiss Ernő utcában Felajánlás becsült értéke: kb 18 mFt
- a települési rendezési terv módosításának tervezési díját, amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve, programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra is kiterjedően vállaljuk.
- a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését
- A beruházáson felüli felajánlás becsült értéke: 84.000.000 Ft

A fentieket 30 nappal az épület használatbavételi engedélyének megszerzése utáni határidővel tudjuk vállalni.

Köszönettel:

Veszprém, 2023.03.07.

MIPATE KFT.
8200 Veszprém, Hársfa u. 25.
Adószám: 26770404-2-19
Bsz.: 50420733-10001363
Cg sz.: 19-09-520602
2.

Cziráki Zsolt
ügyvezető
MIPATE Kft.

1. melléklet

A Megrendelő hasonló beruházásban már megépült a leírtaknak megfelelő garzonlakásokról készült képek:









3. mell.

MIPATE Kft.
8200 Veszprém, Hársfa u. 25.
Tervező:

ESZPRÉMTER
Veszprémi Kft.
8399 Veszprém, Jászai G. Zs.
856@eszpremiter.hu

Működő megnevezés:
**MISS ERNŐ UTCA 4. 8
LATKASOS TÁRSASHÁZ
ÉPÜLETEK ÉPÍTÉSE**

Helyszínrajz Jelenlegi

Építész tervező:
Boros Zsombor
művelési engedélyszáma
E 15-0322
Gólya István
művelési engedélyszáma
E 15-0381
Gólya István
művelési engedélyszáma
E 19-0381
László Katalin
művelési engedélyszáma
E 19-0387

Építész tervező:
Ritterwaldné Lantos Ágnes
művelési engedélyszáma
E 19-0324

Építész munkálta:
Horváth Kinga
művelési engedélyszáma
E 19-0387

Helyszín:
Előzetesrajz: Kiss Ernő utca 4.
HNY: 3527

terület:
rövidített terv

lajka:
m: 1:500

időpont:
2022. november

Építési terv engedélyezéséhez szükséges alábbi adatok, melynek módosítását az 1997. évi LXVI. törvény szabályozza.
Részlet:

E.00.002



JELENLÉGI ELŐIRÁSOK SZERINT:
Övezeti besorolás: **Lke-6**
Telekterület: **54200 m²**
Beépíthető: **5db telken telkenként 4 lakás, tehát összesen 20 db lakás**
BEÉPÍTETT ALAPTERÜLET: -9600 m²

építési övezet	telekalkáziós vonalú épületek		építmények elhelyezése vonalú épületek		építmények vonalú épületek	
	legnagyobb telkek szélessége (m)	legnagyobb építési magasság (m)	legnagyobb előtérrel (m)	legnagyobb előtérrel (m)	legnagyobb előtérrel (m)	legnagyobb előtérrel (m)
Lke-6	900	16	5	60	20	20
						5,0

