



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/286-1/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. augusztus 31-i ülésére

Tárgy: a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása Szentesi Vajk, valamint a Délker Invest Kft. kérelme alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A "Szentesi Lovasfarm" fejlesztési területét érintő módosítás

Előzmények:

1. Ahogyan az ismert Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **295/2021. (XII. 16.)** önkormányzati határozatával **Szentesi Vajk** kérelme alapján és költségviselése mellett a **Balatonalmádi külterület 025/5, 025/71 025/33 és 025/34 hrsz-ú ingatlanok** területén meglévő „Szentesi Lovasfarm” fejlesztéséhez kapcsolódóan döntött a telepítési tanulmányterv elfogadásáról, a településrendezési szerződés megkötéséről, valamint Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges, foltszerű módosításáról és meghatározta a tervezési programot.
2. A szükséges egyeztetéseket az önkormányzat - a településrendezési eszközök módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) a - 78. § (1) bekezdésének a) pontja szerinti előírására tekintettel -, továbbá 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: Elj. R.) 32. § (1) bekezdésének a) pontja szerint teljes eljárásban folytatta le.
3. A véleményezési szakasz és partnerségi egyeztetési eljárást követően a képviselő-testület **188/2023. (VI.29.) önkormányzati határozatával** a véleményezési szakaszt és partnerségi egyeztetési eljárást lezárta és felhatalmazott, hogy az eljárás az állami főépítési záró vélemény megkérése ügyében.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája VE/05/29-7/2023. ügyiratszámú, 2023. július 28-án kelt **záró véleményében a módosítás jóváhagyása ellen a - z alábbi két pont figyelembevételével - kifogást nem emelt:**

- a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által kért táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése (a tájbaillesztés szempontrendszerének megfelelő, tájhoz, adott területre jellemző, lombhullató növényfajok alkalmazása, fák, cserjék telepítése), továbbá

- a záró vélemény „III. Szakmai vélemény” részében foglaltak (kialakítható legkisebb telek méretének újragondolása és a szerkezeti terv leírás kiegészítése) teljesülése

A tervező TÉR-SZER Kft. (8200 Veszprém, Viola u. 14/b.; vezető tervező: Szabó Zoltán okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező (TT/1 19- 0100); szakági tervező: Szabó Bence okl. építészmérnök, okl. településmérnök (É 19-0454)) **az állami főépítési javaslat alapján a véleményezési dokumentációt átdolgozta:**

- A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által kért táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítése a 84/A. § (5) bekezdésével („Az övezetben tervezett épületek, építmények tájba illesztése a tájba illesztés szempontrendszerének megfelelő tájhozony lombhullató növényfajok alkalmazásával fák és cserjék telepítésével szükséges.”) teljesül,
- a kialakítható legkisebb telek méretével kapcsolatban a tervezők a kialakítható legkisebb telekméret 3000 helyett 4000 m²-ben határozták meg.

A fentiek alapján nincsen akadálya az állami főépítési záróvéleménynek megfelelően a határozati javaslat szerinti tárgyi tervlap és településszerkezeti terv módosításának, valamint az előterjesztés 1. mellékletét képező módosító rendelet elfogadásának, amelynek a 3.§, 4.§, 5.§, 6.§ és 8.§-a tartalmazza tárgyi fejlesztéshez kapcsolódó módosító rendelkezéseket.

II. Lke és Lk9 építési övezetben a közforgalom elől elzárt magánút és a közforgalom céljára átadott magánút szélességének pontosítása

Előzmények:

1. Ahogyan az ismert, Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 198/2023.(VII.11) önkormányzati határozatával **Délker Invest Kft.** kérelme és költségviselése mellett döntött az Lk1 és az Lk9 építési övezetben a közforgalom elől nem zárt magánút szélessége pontosítása érdekében szükséges településrendezési eszköz módosításáról annak érdekében, hogy csak a közforgalom elől nem zárt magánút szélessége tekintetében érvényesüljön a legalább 12 m-es szélesség előírása.
2. A szükséges egyeztetéseket Rend. 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban folytattuk le.
4. A véleményezési szakasz és partnerségi egyeztetési eljárást követően a képviselő-testület 216/2023 (VIII.9.) **önkormányzati határozatával** a véleményezési szakaszt és partnerségi egyeztetési eljárást lezárta és felhatalmazott, hogy eljárjak az állami főépítési záró vélemény megkérése ügyében. Később a 228/2023. (VIII.17.) önkormányzati határozat módosította hivatkozott önkormányzati határozatot tekintetben, hogy E-TÉR rendszer használata helyett elektronikus ügyintézés keretében fordulhassak állami főépítészhez a záró vélemény megkérése ügyében.
3. . A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodája VE/05/1352-4/2023. ügyiratszámú, 2023. augusztus 18-án kelt meghívó levelében értesítette az érintetteket, hogy tárgyi eljárásban az egyeztető tárgyalást 2023.

augusztus 25-én pénteken tartja. Erre figyelemmel a tárgykört érintő rendelet-módosításhoz szükséges állami főépítési záró-vélemény jelen előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésre.

Amennyiben a záró vélemény megérkezik, azt pótlólag csatoljuk az előterjesztéshez, ennek ismeretében tudja tárgyalni mind az illetékes bizottság, mint pedig a képviselő-testület.

Abban az esetben, ha ez a záró vélemény nem érkezik meg, ezen tárgykörben a rendeletmódosításra irányuló javaslatom nem tárgyalható, e körben a vonatkozó határozati javaslat és rendelet-módosítás nem fogatható el.

A módosító rendelet-tervezetben 1.§, 2.§ és 7.§ tartalmazza tárgyi fejlesztéshez kapcsolódó módosító rendelkezéseket. I

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő rendelet tervezetet megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen a fentiek alapján taglalt feltételek teljesülése esetén.

Balatonalmádi, 2023. augusztus 23.


Fabó Péter
polgármester



A rendeletek megalkotásához minősített többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint főépítész
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (.....) önkormányzati határozata Balatonalmádi város településszerkezeti tervének módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása Szentesi Vajk, valamint a Délker Invest Kft. kérelme alapján” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 248/2015. (IX. 24.) számú Önk. határozatával jóváhagyott, a 121/2021. (VI. 11.), a 134/2021. (VI. 24.) és a 235/2022. (VII. 19.) számú önkormányzati határozatokkal módosított településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. A településszerkezeti tervlap módosul: a Szentesi Lovasfarm területén a hrsz. 025/5, 025/7, 025/33 és 025/34 ingatlanokon különleges beépítésre nem szánt lovassport terület (Kb-Spl) alakul ki TÉR-SZER Kft. által előkészített 122/6/2021 törzsszámú 1. mellékletben szereplő, TSZT-M2 jelű módosított településszerkezeti tervlap kivágat szerint.
2. A településszerkezeti terv szöveges leírása a 2. számú melléklet szerint kiegészül.

A határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Balatonalmádi Város módosított TSZT-M2 jelű, M 1:10 000 méretarányú településszerkezeti tervlap kivágata
2. sz. melléklet: Településszerkezeti leírás kiegészítése

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: azonnal

Balatonalmádi, 2023. augusztus 31.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

JELMAGYARÁZAT

- Állagadó terület
- Közigazgatási határ
- Beltérület határ

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

Bepítésre szánt területek

- Kisvárosias lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézmény terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Üdülőközpont terület
- Hévíghévíz üdülőterület
- Különleges terület - sportterület
- Különleges terület - lovassportterület
- Különleges terület - vízisportterület
- Különleges terület - strandterület
- Különleges terület - kemping terület
- Különleges terület - szabadidőközpont
- Különleges terület - autóbusszállóudvar
- Különleges terület - vasútállomás
- Különleges terület - közmezőterület

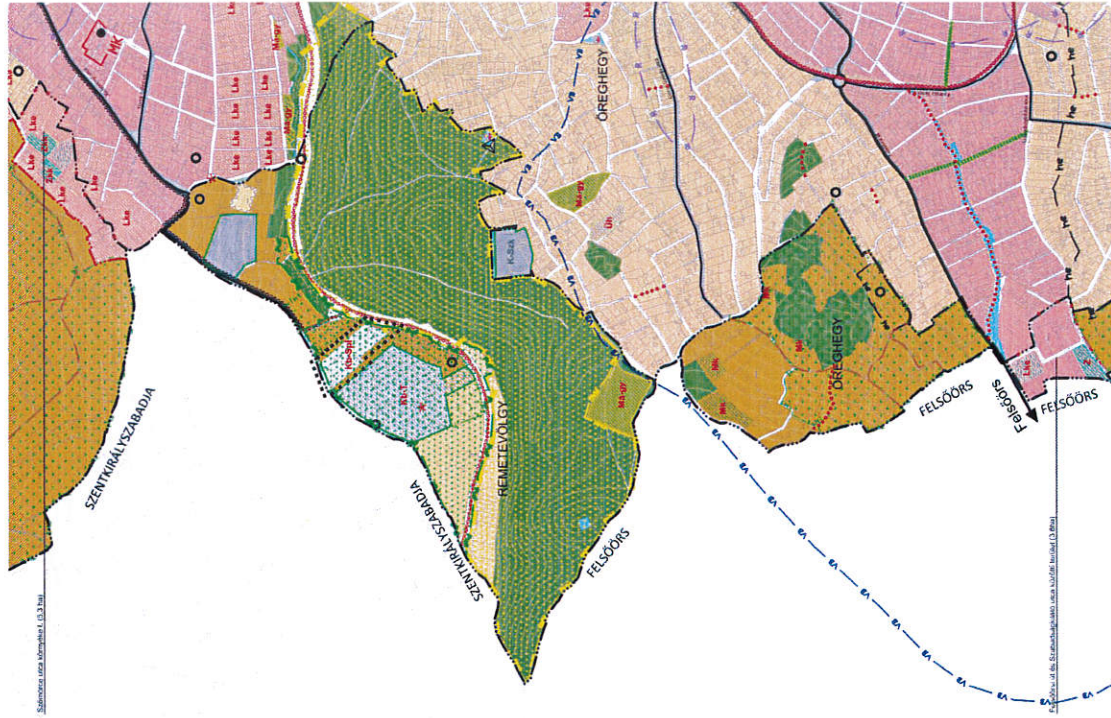
Bepítésre nem szánt területek

- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - léskert
- Erdőterület - védendő
- Erdőterület - központi erdő
- Általános mezőgazdasági terület - gyep, fás legelő
- Általános mezőgazdasági terület - szarvasulat
- Keres mezőgazdasági terület
- Vízgazdálkodási terület
- Vízgazdálkodási terület - Balaton tömege
- Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Különleges beépítésre nem szánt terület - tanya
- Különleges beépítésre nem szánt terület - szabadidőközpont
- Különleges beépítésre nem szánt terület - lovaspálya
- Közműterület
- Közüti köznevelési terület
- Közütpályás köznevelési terület

Értékvédelem

- műemlék épület
- helyi védett épület
- helyi védett építmény
- régészeti terület határa
- műemléki környezet határa
- helyi értékvédelmi terület határa
- natura 2000 terület határa
- országos ökológiai hálózat - magterület
- országos ökológiai hálózat - puffertérület
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa
- tájkepvédelmi terület határa
- ex-lege védett forrás
- helyi természetvédelmi terület határa / helyi jelentőségű természetvédelmi öltalomra javasolt terület határa

egyeidi tájérték



Közeledés és köznű

- vasúti átjáró
- vasúti átjáró - gyalogos
- gyalogos átjáró
- gyalogos felüljáró
- megszüntetendő vasúti átjáró

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- gyűjtőút
- szervezeti jelentőségű kiterületi utak
- vasútvonal
- körtérpárt
- gyalogút
- fontosabb csomópont
- vitorlás kikötő, csónak kikötő
- hajóállomás

- Nagymonási főútdiszkrétetések védővonalával
- Hydrogeológiai védőidom A
- Hydrogeológiai védőidom B
- Vízmezőterület
- Adótorony
- Szemnyvíztelenedő
- Gázfogyadó

Egyéb településszerkezeti elemek

- Bányatelek
- Rekultiválendő terület
- Nádas
- Megszűnő jel
- Közeledési területek védővonalával
- Módosítással érintett terület határa

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete „/2023. (...)” határozatának 1. melléklete

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

	Társasági Tervezési 122/6/2021
	Balatonalmádi Város Önkormányzata TSZT-M2
Működési településszerkezeti terv	Módosított településszerkezeti terv
8200 Veszprém, Várk. ucta 14. b. T: +36-36-962-0552 F: +36-38-403-818	8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1. Balogalmádi, külterület hrsz 025/5, 025/7, 025/33 és 025/34 ingatlanokon meglévő Szentesi Lovasfarm területének módosított településszerkezeti terve
Készítette: Szerkesztette: Ellátta: 2023.08.	Készítette: Szerkesztette: Ellátta: 2023.08.

Településszerkezeti leírás (kiegészítés) – 2. számú melléklet

A településszerkezeti tervet is érintő módosítás településszerkezeti vonatkozású részletes ismertetése:

A Szentesi Lovasfarm területén a hrsz. 025/5, 025/7, 025/33 és 025/34 ingatlanokon különleges beépítésre nem szánt lovassport terület (Kb-Spl) alakul ki.

A 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 10. melléklete szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve a tervezéssel érintett területet szőlő, gyümölcs és kertművelésű térségbe sorolja.

A hatályos településszerkezeti terv kiterjedt kertés mezőgazdasági területeket jelöl, jellemzően a település északi és nyugati peremterületein. A grafikus mérések szerint a hatályos településrendezési eszközök 293,78 ha kertés mezőgazdasági területet ábrázolnak. A TeIR szabadszöveges metaadat keresője szerint a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 77. § (1) 14. pontja szerinti kertés mezőgazdasági terület övezete mindösszesen 295 ha területen érinti Balatonalmádi közigazgatási területét. Mindezek alapján a hatályos településrendezési eszközök szerinti kertés mezőgazdasági terület a kertés mezőgazdasági terület övezetének 99,59%-át lefedi.

A módosítás tárgyát képező ingatlanok teljes területe ~1,33 ha, amelynek kertés mezőgazdasági területből történő kivonása mindösszesen 0,45 % értékkel csökkenti a kertés mezőgazdasági terület övezetére vetített arányt.

A tervezéssel érintett ingatlanok mindezek alapján kivonhatók a kertés mezőgazdasági területből, azokon különleges beépítésre nem szánt terület kijelölhető a magasabb rendű jogszabályok további előírásainak biztosítása mellett. A településrendezési eszközökben kialakuló kertés mezőgazdasági terület mindösszesen 292,45 ha, amely a 2018. évi CXXXIX. törvény Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 77. § (1) 14. pontja szerinti kertés mezőgazdasági terület övezetének 99,14 %-a.

A módosítás során az egyes területfelhasználások területének változása az alábbi:

- *Kertés mezőgazdasági területek mértéke 293,78 ha-ról 292,45 ha-ra változik*
- *A kialakuló Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület 1,33 ha mértékű*

A tervezett módosítások során nem kerül kijelölésre 1 hektár területet meghaladó új beépítésre szánt terület, így a biológiai aktivitás egyenértéke nem került vizsgálatra.

Jelen kiegészítő településszerkezeti leírás, mint jóváhagyandó munkarész az eredeti településszerkezeti leírás kiegészítéseként, avval együtt értelmezhető és kezelendő. A településszerkezeti leírás kiegészítésének melléklete a módosított településszerkezeti tervlap. (TSZT-1M3)

Veszprém, 2023. augusztus hó.

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (.....) önkormányzati rendelete

a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdésében és a 62. § (6) bekezdés 6.pontjában kapott felhatalmazás alapján Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, a környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, a vízvédelmi és vízügyi hatáskörében eljáró Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatala, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, az ingatlanügyi és földügyi igazgatási hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, az erdészeti hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően, a következőket rendeli el:

1.§ Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonalmádi város helyi építési szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 51.§ (23) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(23) Lk9 építési övezetben magánút és nyeles telek létesíthető. Az építési övezetben magánút céljára telek az építési övezet szabályozási előírásaitól kisebb nagyságban is kialakítható. A közforgalom céljára átadott magánút szélessége legalább 12 m kell

legyen. A közforgalom elől elzárt magánút a javasolt telekosztásnak megfelelően kialakítható.”

2. § Az Ör. 51.§-a kiegészül az alábbi bekezdéssel:

„(30) Lk1 építési övezetben magánút létesíthető. Az építési övezetben magánút céljára telek az építési övezet szabályozási előírásaitól kisebb nagyságban is kialakítható. A közforgalom elől elzárt magánút szélessége legalább 9 m.”

3.§ Az Ör. 66. § (1) bekezdés e) pontja kiegészül az alábbi ed) ponttal:

„ed) Lovassport (Kb-Spl)”

4.§ Az Ör. 81. §-a kiegészül az alábbi d) ponttal:

„d) lovassport (Kb-Spl)”

5.§ Az Ör. 74. fejezetének címe helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„74. A különleges beépítésre nem szánt terület – szabadidő központra és lovassport területre vonatkozó előírások”

6.§ Az Ör. 84.§-a kiegészül az alábbi 84/A. §-sal:

„84/A. § (1) A Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport terület a Szabályozási terven Kb-Spl jellel jelölt övezet, mely elsősorban lovassporttal kapcsolatos közösségi célú, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Különleges beépítésre nem szánt lovassport terület övezeteiben elhelyezhető épület:

- a) lovassport,
- b) állattartó,
- c) egyéb sport,
- d) lovassporthoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató
- e) szállás jellegű
- f) iroda és
- g) lakó rendeltetést tartalmazhat.

(3) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport (Kb-Spl) övezetben kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, iroda és lakó rendeltetés csak a lovassporthoz kapcsolódó rendeltetések megléte esetén, vagy azzal egy időben létesíthető. Az övezet területén telkenként legfeljebb egy lakó és egy szállás jellegű rendeltetés helyezhető el.

(4) Különleges beépítésre nem szánt terület – lovassport (Kb-Spl) övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:

- a) kialakítható legkisebb telekméret 4000 m²
- b) beépíthető legkisebb telekméret 2700 m²
- c) a beépítés módja szabadon álló
- d) a beépítettség mértékének felső határa 3%

- e) a megengedhető legnagyobb épületmagasság 5,5 m, amely fedett lovaspálya létesítése esetén 2 méterrel túlléphető
- f) a minimális zöldfelületi arány 80%
- g) a 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 5. pont szerinti csarnoképület nem helyezhető el

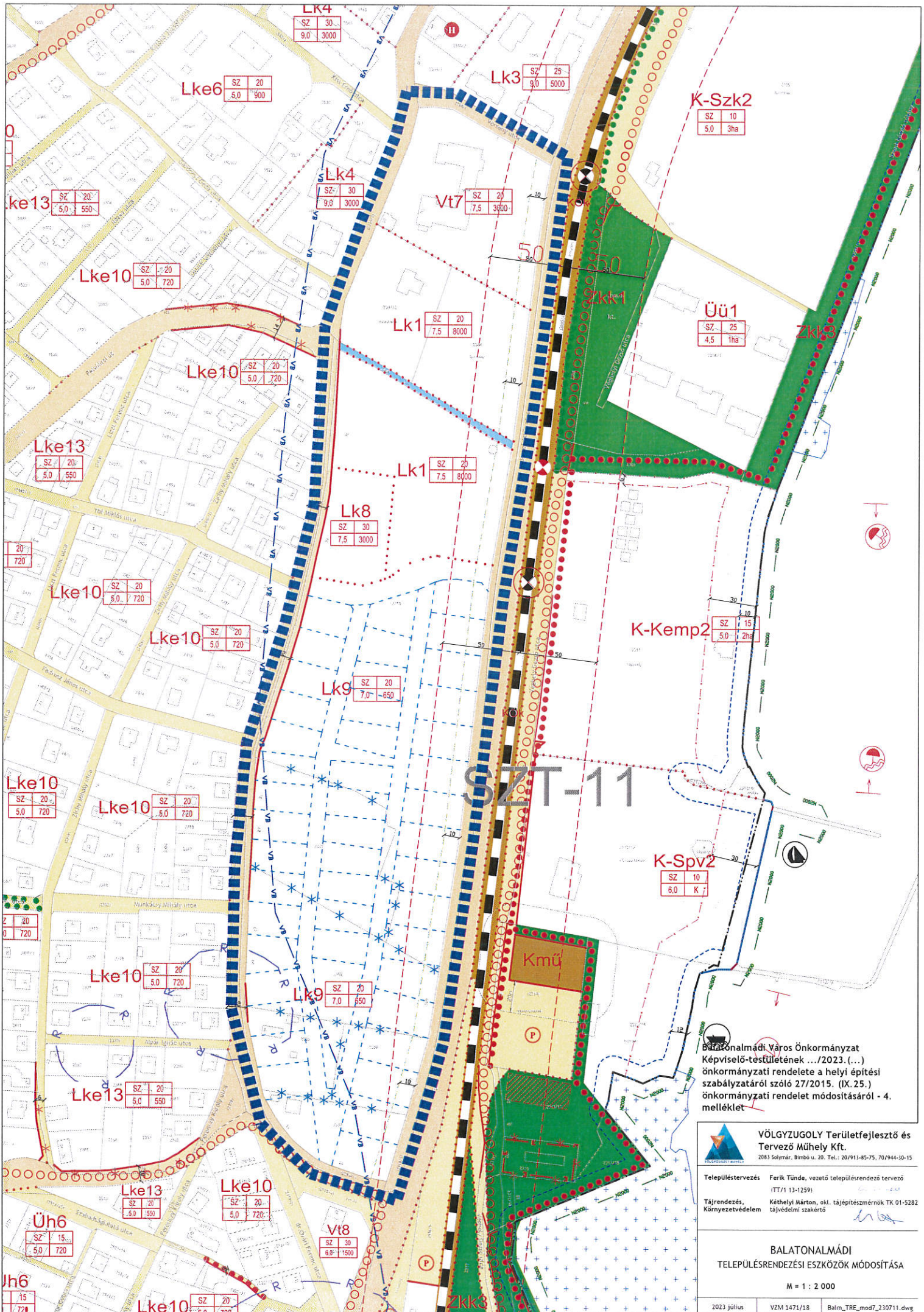
(5) Az övezetben tervezett épületek, építmények tájba illesztése a tájba illesztés szempontrendszerének megfelelő tájhonos lombhullató növényfajok alkalmazásával fák és cserjék telepítésével szükséges.”

7.§ Az Ör. 1. melléklete helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

8.§ Az Ör. 4. melléklete helyébe jelen rendelet 2. melléklete lép.

9.§ Ez rendelet – a 3.§, 4.§, 5.§, 6.§ és 8.§ -okban foglalt kivétellel a kihirdetést követően lép hatályba.

10.§ A 3.§, 4.§, 5.§, 6.§ és 8.§ az e rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.



JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Kilitársvédelemmel érintett terület határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közközelési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
- Közközelési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
- Kötőpályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület (közpark / közkert)
- Vizgazdálkodási terület
- Telek be nem építhető része
- Építési hely, beépíthető telekresz
- Közhasználat elől el nem zárható terület

EGYÉB

- Kötelező erejű megszüntető jel
- Kiliátó pont

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MŰVI ÉRTÉKVEDELEM

- Helyi védett művi érték
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi utcakep védettség alatt álló terület határa

TAJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park területe és határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület és határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertérület területe és határa
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Tájkepvédelmi terület és határa
- Natura2000 terület határa
- Bányatelek határa

EGYÉB

- Partti sétány
- Védőtávolság
- Közigazgatási terület határa
- Hidrogeológiai védőidom A
- Hidrogeológiai védőidom B
- Megőrzendő természeti partvonal
- Tervezett szabályozási partvonal
- Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa
- Vízterőzónák kített terület és határa

SAJÁTOS JOGINTEZMÉNYEK

- Elővásárlási jogal érintett terület határa
- Telekcsoport újraosztással érintett terület határa
- Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Egyedi tájérték
- Meglévő, megtartandó és tervezett fasor
- Javasolt megszüntető jel
- Helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület határa
- Belterületbe vonható terület határa
- Nádas
- Rekultiválandó terület

KÖZLEKEDÉS

- Gyalogút
- Kerékpárút
- Parkoló
- Vasúti átjáró
- Új vasúti átjáró
- Vasúti átjáró - gyalogos
- Új vasúti átjáró - gyalogos
- Gyalogos aluljáró
- Gyalogos felüljáró
- Megszüntetendő vasúti átjáró

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- Nagynyomású földgázvezeték
- Szennyvízáttemelő
- Védőtávolság
- Meder karbantartási sáv

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Építési övezet	beépítési mód épületmagasság megengedett legnagyobb merleke (m)	beépítettség megengedett legnagyobb merleke (%)	kielitható legnagyobb telek-terület (m ²)
----------------	---	--	---

- Kiszárasztás lakóterület
- Kertvárosias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézményterület
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
- Üdültőházas terület
- Hetvégházias terület
- Különleges terület - lovassportterület
- Különleges terület - vízisportterület
- Különleges terület - strandterület
- Különleges terület - kemping területe
- Különleges terület - szabadtéri központ
- Különleges terület - autóbusszálló
- Különleges terület - vasútállomás
- Különleges terület - közműterület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Erdőterület (védelmi erdő)
- Erdőterület (közjóléti erdő)
- Általános mezőgazdasági terület
- Általános mezőgazdasági terület - gyep, fás legelő
- Általános mezőgazdasági terület - szárazulat
- Kertészmezőgazdasági terület
- Vizgazdálkodási terület - vízfelzárkó területe
- Vizgazdálkodási terület - vízbázis terület
- Vizgazdálkodási terület - tömörben belüli
- Vizgazdálkodási terület - tömörben kívül
- Különleges beépítésre nem szánt terület - temető
- Különleges beépítésre nem szánt terület - turisztikai terület
- Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya

EGYÉB

- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt telekhatár

Balatonalmádi Város Önkormányzat
Képviselő-testületének .../2023. (...)
önkormányzati rendelete a helyi építési
szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.)
önkormányzati rendelet módosításáról - 4.
melléklet



VÖLGYZUGOLY Területfejlesztő és Tervező Műhely Kft.
 2083 Solyvár, Bimbó u. 20. Tel.: 20/913-85-75; 70/944-30-15

Településtervezés Ferik Tünde, vezető településrendező tervező
 (TT/1 13-1259)

Tájrendezés, Környezetvédelem Kéthelyi Márton, okl. tájépítésszámológ TK 01-5282
 tájvédelmi szakértő

BALATONALMÁDI
TELEPÜLÉSRENDÉZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSA

M = 1 : 2 000

2023 július

VZM 1471/18

Balm_TRE_mod7_230711.dwg

JELMAGYARÁZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

VONALAS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belferület határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet - Övezet határa
- Kifutásvédelemmel érintett terület határa

TERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Közlekedési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
- Közlekedési célú közterület - Helyi ut területei (egyéb ut)
- Kötött pályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület (közpark / közkert)
- Vízgyűjtőterület
- Télek be nem építhető része
- Építési hely, beépíthető telekrész
- Közhatalmat elől el nem zárható terület

EGYÉB

- Kötelező erejű megszüntető jel
- Kifutó pont
- Tervezéssel érintett terület határa

MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELT

SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

MŰVI ÉRTÉKVÉDELÉM

- Helyi védett művi érték
- Műemlék
- Műemlék telke
- Műemléki környezet határa
- Helyi értékvédelmi terület határa
- Régészeti lelőhely határa
- Helyi utcakép védettség alatt álló terület határa

TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELÉM

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park terület határa
- Országos ökológiai hálózat - magterület határa
- Országos ökológiai hálózat - puffertér területe és határa
- Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
- Tájképvédelmi terület és határa
- Natura 2000 terület határa
- Bányatelek határa

EGYÉB

- Parti sáv
- Védőtávolság
- Közigazgatási terület határa
- Hidrogeológiai védőidom A
- Hidrogeológiai védőidom B
- Meglévő művi partvonal
- Megőrzendő természetes partvonal
- Tervezett szabályozási partvonal
- Beépítetlenül megőrzendő parti terület határa
- Vízgyűjtővel érintett terület határa

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Előválasztási jelel érintett terület határa
- Telekcsoport újraosztással érintett terület határa
- Beépítési kötelezettséggel terhelt terület határa

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Egyedi tájérték
- Meglévő, megtartandó és tervezett fasor
- Javasolt megszüntető jel
- helyi jelentőségű természetvédelmi oltalomra javasolt terület
- Belferületbe vonható terület határa
- Nádas
- Rekultivatandó terület

KÖZLEKEDÉS

- Gyalogút
- Kerékpárút
- Parkoló
- Vasúti átjáró
- Új vasúti átjáró
- Vasúti átjáró - gyalogos
- Új vasúti átjáró - gyalogos
- Gyalogos átjáró
- Gyalogos átjáró
- Megszüntetendő vasúti átjáró

JELENTŐS KÖZMŰVEZETÉKEK

- Nagynyomású földgázvezeték
- Szennyvízátvezető
- Védőtávolság
- Meder karbantartási sáv

TÉR - SZER Kft. 8220 Balatonalmádi Város Önkormányzata		Tervezési 122/6/2021
8220 Balatonalmádi, Szechenyi sétány 1.		Rajzszám SZLF-JM
Levegőtisztosítókészítés: Balatonalmádi, külterület hrsz 025/5, 025/7, 025/33 és 025/34 ingatlanokon meglévő Szentesi Lovasfarm területének módosított szabályozási terve		Működési szabályozási terv
Rajzterület Szabályozási terv - Jelmagyarázat		Rajzterület 0,125 m ²
Rajzterület Szabó Zoltán Tervezőmérnök (Műveltség) 2023.08.01.		Rajzterület Szabó Beate Rajzterület 2023.08.
Rajzterület Szabó Beate Rajzterület 2023.08.		Rajzterület 1:2 000 Dátum 2023.08.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről
szóló 8/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról
szóló/2023. (.....) önkormányzati rendelet
tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

a) az elavult, szükségtelenné vált,

b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,

c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,

d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy

e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik**.

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2.A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. módosításának elmaradása törvényességi felhívást vonhat maga után.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A településrendezési eszközök módosítása mindkét esetben beruházói szándéknak megfelelően vált esedékessé. A Délker Invest Kft. esetében - összhangban az eredeti beruházó szándékkal - Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (VII.20.) önkormányzati rendeletével módosított helyi építési szabályzat előírásainak pontatlansága miatt vált szükségessé az Lke és Lk9 építési övezetben a közforgalom elől elzárt magánút és a közforgalom céljára átadott magánút szélességének pontosítása érdekében a helyi építési szabályzat jelen módosítása. A Szentesi Lovasfarm fejlesztésével kapcsolatban a kérelmező által felvázolt módosítási szándék a Vörösberény Lovas Egyesület jövőbeni működésének zavartalan feltételeinek a megteremtése; ennek érdekében az ingatlan tulajdonosai egy új beépítésre nem szánt különleges terület kijelölését kérelmezték.

Részletes indokolás

1.-2. § -hoz: a Lk1 –es övezetben létesítendő magánút szélességével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza

3-6.§-hoz: a beépítésre nem szánt övezetek lovassport területére vonatkozó előírásokat tartalmazza

7.-8.§: a mellékletek módosítását tartalmazza

9-10.§-hoz: a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.