



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/48-3/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. február 2-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Balatonalmádi településrendezési eszközeinek részleges módosítása – Lke jelű övezetekben a rendeltetési egységek kialakítására vonatkozó szabályok szigorítása és Vt 17 jelű övezetben jogszabálysértő zöldterületi mutató korrekciója – ügyében a dokumentáció ismételt záró szakmai véleményezésre küldése

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

Ahogy az ismert, Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 15/2020. (I.30.), a 318/2020. (XI.30.), a 91/2020. (III.30.) és a 105/2021. (VI.03.) önkormányzati határozataival a helyi építési szabályzatról szóló rendelet 7 témát érintő módosítását határozta el.

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: Rend.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét a Rend. VI. Fejezete határozza meg, ennek megfelelően a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében történik.

A fent hivatkozott önkormányzati határozatokkal elhatározott településrendezési eszközök módosítása körében a Planteus Kft. (Németh Ferenc okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221, valamint Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök) 2020. június 25. napján kötött tervezési szerződés alapján elkészítette a véleményezési dokumentációt – amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi. A partnerségi egyeztetési eljárás lefolytatását és lezárását követően a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda (a továbbiakban: Állami Főépítész) VE/05/236-8/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében (a továbbiakban: záró vélemény) vizsgálta a véleményezési dokumentációt. A záró vélemény az előterjesztés 2. melléklete.

Fentiek szerint tehát a rendelet módosítására irányuló eljárás eljutott a záró véleményezési szakaszig és 2021. szeptember 24. napján a főépítész záró vélemény megküldésre került, azonban a záró vélemény alapján a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) módosítására nem került sor.

Álláspontom szerint 2 eredeti módosítási szándék változatlanul aktuális és szükséges, ezért javaslom, hogy a rendelkezésre álló előzményi iratok és a hatályos főépítész záró vélemény szakmai észrevételei figyelembevételével, az Lke jelű övezetekben a

rendelteségi egységek kialakítására vonatkozó szabályok szigorítására és Vt 17 jelű övezetben jogszabálysértő zöldterületi mutató korrekciójára vonatkozó rendeletmódosítást az előterjesztés melléklete szerint a Képviselő-testület fogadja el. Figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló főépítési záró vélemény az egyéb módosítási szándékok elfogadását nem támogatja, ezért kérem, hogy e tekintetben a Képviselő-testület tekintszen el a rendelet módosításától és döntsön a határozati javaslat szerint.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája VE/05/236-8/2021 számon iktatott záró véleménye alapján az eredeti módosítási szándékok ismertetése:

1. számú módosítási szándék - **nem releváns**

Az 1. számú módosítás külön eljárásban lett benyújtva végső szakmai véleményezési szakaszra, amely lezárult, így jelen eljárásból a módosítási pont törlésre került.

2. számú módosítási szándék - **nem támogatott**

Az épületmagasság mértékének 2,5 m-el történő megemelése a környező ingatlantulajdonosok részéről további épületmagasság emelési szándékokat indukál, amely a későbbiekben egy kedvezőtlen, a településrészen nem kívánatos beépítési folyamatot, valamint konfliktushelyzetet eredmény.

3. számú módosítási szándék - **nem támogatott**

- I. A HÉSZ 57.§ (10) bekezdésének törlését az összes üdülőházas terület építési övezetben -indokolás nélkül -nem javasolja, tekintve, hogy az Üü építési övezet jelenlegi szabályozása egyetlen ingatlan beépíthetőségében okozott problémát, amely ingatlanon a rendelkezésre álló adatok alapján az épület építési helyen belül elhelyezkedése megítélése szerint kérdéses.
- II. A terület a jelenlegi szabályozás mellett elsősorban közösségi célú szórakoztató, pihenést szolgáló, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál, amelyen a HÉSZ 63.§ (10) bekezdésének törlésével - a lakó és apartman rendeltetések korlátozás nélküli elhelyezésének szabályozása nélkül - a terület közösségi célú rendeltetése megszűnhet/megszűnik.

4. számú módosítási szándék:- **részben támogatott**

A kertvárosias lakóterület egyes övezeteiben az egy telken elhelyezhető, a telekmérethez viszonyított rendeltetési egységek számának szabályozását, szigorítását szakmai szempontból nem kifogásolja.

Ugyanakkor az 550 m², valamint a 720 m² legkisebb telekméret esetében a két lakó rendeltetés, valamint ezen telekméreték kétszeresét elérő telkek esetében a négy lakó rendeltetés elhelyezését továbbra is kéri átgondolni Különös tekintettel arra, hogy „Kis telek esetén 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktusforrássá válhat”. Megítélése szerint 1100 m²-es telkeken nyolc gépjármű elhelyezése a zöldfelület indokolatlan csökkenését és ezáltal élhetetlen környezetet eredményez, ezáltal nem támogatja a HÉSZ 52.§ (10) bekezdésének módosítását.

5. számú módosítási szándék- részben támogatott

A Vt17 jelű övezetben – városközpont – a zöldfelület mértékének legalább 25-30%-ban történő meghatározása mellett tudja elfogadni javításként, figyelemmel a Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményére, a zöldfelület növénybeültetésének intenzitásának növelésével az övezeti előírásban (pl. többszintes növényzet kialakítása).

6. számú módosítási szándék – nem támogatott

A tervezett beruházói elképzelés építészeti eszközökkel, a településrendezési eszközök módosítása nélkül is megvalósítható, ezért a 6. számú módosítási javaslatot nem tudja támogatni.

7. számú módosítási szándék: nem támogatott

A módosítási szándékot az OTÉK 7.§ (2) bekezdésére hivatkozással továbbra is csak különleges településrendezési indokok alapján tartja támogathatónak. Különös tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszálló használata zavarhatja (forgalom, zaj) a szomszédos lakóingatlanok rendeltetésszerű használatát.

Az előterjesztés 3. mellékletét képező végső szakmai véleményezési szakasz dokumentációját az önkormányzati válaszokra figyelemmel a Planteus 2024. január 22. napján elkészítette és az Önkormányzat részére megküldte.

A Rend. 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét a Rend. VI. Fejezete határozza meg. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike a Rend. 32.§ (4) bekezdésének a), b), c) pontjának is megfelel.

Döntési javaslat:

4. számú módosítás:

Az Állami Főépítész záró véleményében javasolt további szigorítással összhangban a HÉSZ 52.§ (4) bekezdése az eredeti szándékhoz képest a következőképpen módosulna: „Az övezetben **egy** önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és ke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén **kettő** önálló rendeltetési egység is építhető”.

Ennek a módosításnak a kezdeményezése összefügg a változtatási tilalmat elrendelő - időközben hatályát veszített - 3/2020. (I.30.) önkormányzati rendelettel. A Képviselő-testület a 15/2020. (I.30.) önkormányzati határozatával a HÉSZ 52.§ (4) bekezdésének módosítását határozta el, oly módon, hogy a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhetőségét az építési telek méretéhez rendeli. E határozat meghozatalával egyidejűleg rendelte el az önkormányzat a változtatási tilalmat.

Az Lke jelű övezetekben a rendeltetési egységek kialakítására vonatkozó szabályok javasolt szigorítása - a három és négyegységes lakóépületek építésének kizárása a

kertvárosi lakóövezetben - véglegesen okafogyottá teszi a változtatási tilalom ismételt elrendelésére vonatkozó szándékokat.

Ugyanezen 4. számú módosítás részeként az Állami Főépítész álláspontjával összhangban a HÉSZ 52.§ (10) bekezdésének módosításától eltekintünk.

5. számú módosítás:

A HÉSZ 53.§ (12) bekezdésének javítása; a Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 25%-ra változik a terület speciális elhelyezkedése és nagysága miatt.

Figyelemmel a véleményezési eljárásban résztvevő Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményére a HÉSZ 53. §-a egy új (18a) bekezdéssel egészül ki: „A Vt17 építési övezetben a zöldfelület kialakítása többszintes növényzet telepítésével lehetséges”.

Tekintve, hogy az utolsó záró véleményhez képest a véleményezési dokumentáció átdolgozásra került, az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel a záró szakasz ismételt kezdeményezése vált szükségessé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot megtárgyalni.

Balatonalmádi, 2024. január 31.


Fabó Péter
polgármester



The seal is circular with the text 'Balatonalmádi város Polgármesteri Hivatala' around the perimeter. In the center is a coat of arms featuring a building and a sun. Below the coat of arms are the numbers '* 1. *'.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint települési főépítész

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2024. (.....) önkormányzati határozata

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása ügyében a véleményezési dokumentáció ismételt záró szakmai véleményezésre küldéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Balatonalmádi településrendezési eszközeinek részleges módosítása – Lke jelű övezetekben a rendeltetési egységek kialakítására vonatkozó szabályok szigorítása és Vt 17 jelű övezetben jogszabálysértő zöldterületi mutató korrekciója – ügyében a dokumentáció ismételt záró szakmai véleményezésre küldése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája által VE/05/236-8/2021. ügyiratszámom kiadott záró szakmai véleményében foglaltakat megismerte.
2. A Képviselő-testület a záró vélemény alapján a 2., 3., 6. és 7. módosítási szándékoktól eltekint.
3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével – az érintetteket tájékoztassa.
4. A Képviselő-testület az előterjesztés szerint elfogadja településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozóan a partnerségi egyeztetésen és az államigazgatási szervekkel történt véleményezés után módosított bemutatott tervanyagot.
5. A Képviselő-testület a dokumentum végső szakmai véleményezésre való megküldésével az állami főépítész felé egyetért.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a dokumentációt az állami főépítész felé ismételt záró szakmai véleményezésre megküldje.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: 2., 6. pontokban: Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 2., 6. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. február 2.

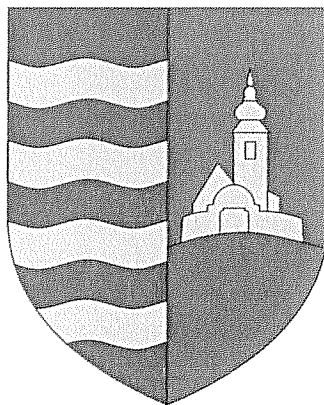
Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

BALATONALMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

318/2020. (XI.30.), 15/2020. (I.30.) ÉS 91/2020. (III.30.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL
ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42.§ SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 40. § VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
DOKUMENTÁCIÓJA

2021. augusztus 23.

TARTALOMJEGYZÉK

- I.** Végső szakmai véleményezési szakasz leírása
 - Alátámasztó munkarészek
 - Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása
 - Határozat tervezet
 - Rendelet tervezet

- II.** Mellékletek
 - a. Tervezői nyilatkozat
 - b. A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozat
 - c. Vélemények és önkormányzati válaszai
 - d. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről
 - e. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
 - f. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

- III.** Rajzi mellékletek
 - a. Hatályos és módosított településszerkezeti tervlap kivágatok
 - b. Hatályos és módosított szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonalmádi Város Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221



Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatársak: NÉMETH KRISTÓF FERENC
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.



I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes kiegészített településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2015-ben képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **248/2015 (IX. 24.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a **27/2015 (IX.25.)** sz. rendelettel került elfogadásra, melyet legutoljára a 16/2019. (VIII. 29.) sz. rendelettel módosított.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonalmádi Város Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **15/2020. (I.30.), 318/2020. (XI.30.) és 91/2020. (III.30.)** számú **kt. határozatokban** fogalmazta meg.

A 314/2012. (XI. 8.) sz. Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), c) pontjának is megfelel.

Az Önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1.-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot, mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a településszerkezeti TSZT jelű tervlap és a beépítésre szánt területek SZT7, SZT9 és SZT10 jelű szabályozási tervlapja és a Helyi Építési Szabályzat.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap kivágatán kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 17/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik.

Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása került megküldésre előzetesen a 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében felsorolt szervezeteknek. Az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. Nem változik az erdők és mezőgazdasági területek területe. Új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre.

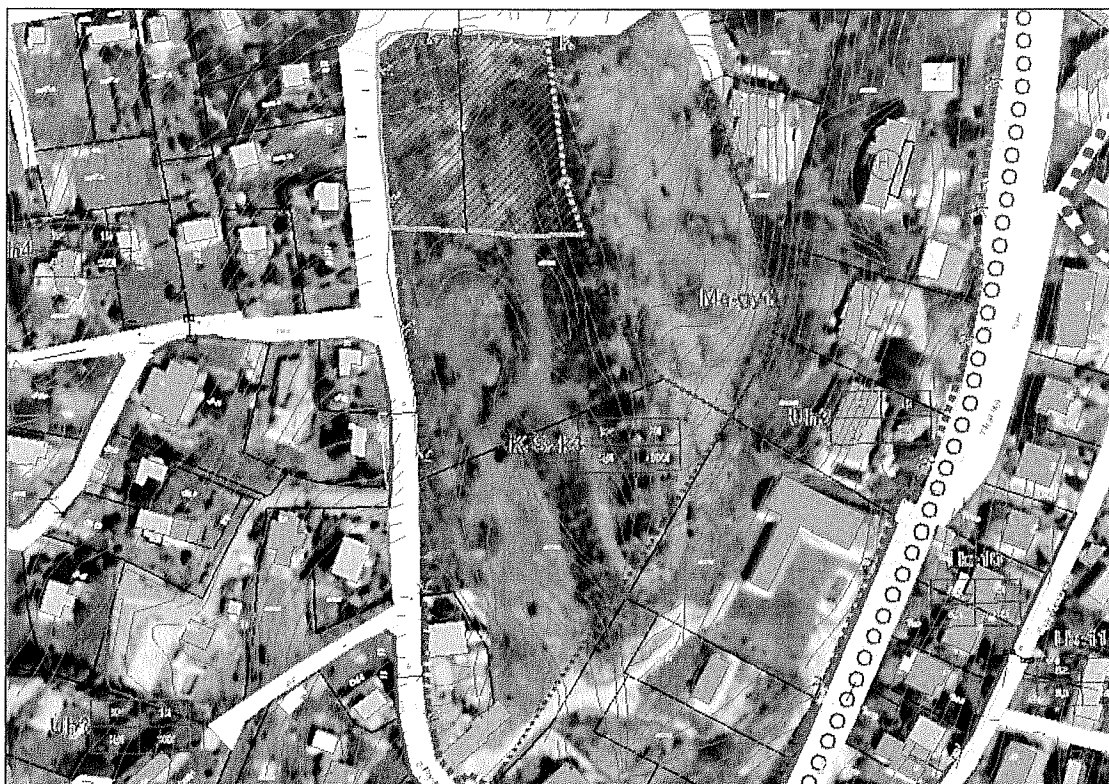
3. A módosítás leírása a 15/2020. (I.30.), 91/2020. (III.30.) és 318/2020. (XI.30.) határozatok alapján

1. módosítás: (318/2020. határozat) Balatonalmádi, Balatonfüredi út 20-22, Balatonalmádi 2685/8 hrsz.-ú ingatlan esetében az övezetet a jelenlegi Vi4 övezetből hasonló paraméterekkel rendelkező Vt övezetbe való átsorolása.

Az 1. számú módosítás külön eljárásban lett benyújtva végső szakmai véleményezési szakaszra, mely lezárult, így jelen eljárásból a módosítási pont törlésre került.

2. módosítás: (318/2020. határozat) Hész 63.§ (8) bekezdés táblázatának 4. sor G. oszlopának módosítása: K-Szk3 jelű övezetre vonatkozó övezeti előírásoknál a megengedhető legnagyobb épületmagasság 5,0 m-ről 7,50 méterre módosul.

K-Szk3 jelű övezet csak egy tömbben a 4366/8 és 4366/9 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanokon van, ami kapcsán a kérelmező kezdeményezte a módosítást.



Anno egy beruházáshoz kapcsolódóan (pályázat) kerültek az övezet paramétereinek módosításra. Az akkori tulajdonos üdülőházas parkot kívánt létesíteni a katlan tetején körben. Az új tulajdonos (jelenlegi kérelmező) nem szeretne új övezetet, ezért módosulnak a meglévő paraméterek. Az elképzelés az, hogy a felhagyott kőbánya alsó szintjét kívánná hasznosítani. A terület kb. 10-12 méterrel van alacsonyabb térszínen, mint a környező terepszint, az Óvári Messzelátóhoz képest 12-14 méteres a szintkülönbség. Az „U” alakban körbezárt területet függőlegesen körbeveszik sziklafalak, az elképzelés szerint a sziklafalak elé kerülne be az épület, mely a megnövelt épületmagasság esetén is maximum a terepszint aljától 1/3 magasságig érne. A mostani bányagödör aljára tervezett épület abszolút beleül a terepbe, s pont ezért kívánatos a magasabb épület elhelyezése. Az új épületmagassággal 2 teljes szint készülhet + tetőtér beépítés. A terület beépítettsége nem változna, a katlan tájképi és tájképvédelmi szempontból történő beépítése előnyösebb lenne, mint a felső perem beépítése. Az Óvári kilátó kilátás védelmét nem érinti a módosítás a terep viszonyok miatt. A kilátás védelmi vonal is a felső peremet jelöli, utána van a szakadék. A tervezett telepítés semmilyen konfliktus helyzetet nem teremt, pont a fentiek miatt.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat, illetve a szabályozási terv SZT-9 tervlap övezeti jelkulcsa változik.

3. módosítás: (318/2020. határozat) Hész 57.§ (10) és 63.§ (10) bekezdése törlésre kerül.

A HÉSZ 57. § (10) „Az elő-, oldal- és hátsókert mértéke legalább 5m” bekezdése törlésre került. A HÉSZ korábbi módosításakor általánosan törlésre kerültek az oldalkert minimális méreteire vonatkozó megköötések. Az OTÉK szerinti H/2 került be a HÉSZ-be is. Az Üü területen nagy telkek találhatóak, azonban van 1-2 túl keskeny telek is, ahol a megköötés miatt szinte beépíthetetlen a telek. Ez kifejezetten a 1610/2 hrsz-ú ingatlan esetén jött elő. A többi Üü övezetbe tartozó telek jóval szélesebb. Véleményünk szerint ez véletlenül maradhatott benne a rendeletben, így törlése indokolt. Szeretnénk, ha a korábbi általános szándék itt is megvalósulna, ezáltal a HÉSZ javítása a lényeg.

A másik (63. § (10) „K-Szk3 építési övezetben a lakó, illetve a szállás jellegű rendeltetés összesen a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 40%-án helyezhető el.”) bekezdés törlési szándék azért került sor, mert a terület (2. módosítással is érintett 4366/8 és 4366/9 hrsz.-ú ingatlan már régóta magántulajdon és nem önkormányzati. Az Önkormányzat véleménye szerint a mai viszonyokat is jobban figyelembe veszi, ha nem egy szállodával épül be a nagyon elhanyagolt és alulhasznosított terület, amit jelenleg általános szemétrakónak használnak a környékbéliek. Az Önkormányzat ezen szeretne változtatni, s ezek alapján nem szeretnének korlátozásokat tenni. Ha lakások jönnek létre, az is jobb, mint az elhanyagolt terület. A jelenlegi kormányzati döntések fényében kevésbé valószínű, hogy szálloda projekt itt beindulhatna. A környezet is lakóterület jellegű inkább.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

4. módosítás: (15/2020. határozat) Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása: kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhetőségét az építési telek méretéhez rendelve. A nagyobb parkolószám esetén az elhelyezés módjának meghatározása, oly módon, hogy az övezetben két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén négy önálló rendeltetési egység is építhető.

Véleményünk szerint a szigorítás pont azt a célt szolgálja, hogy a kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjük csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az OTÉK előírása a parkolást nagyon felhigította.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

5. módosítás: (15/2020. határozat) Hész 53.§ (12) bekezdésének javítása: Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra változik a terület speciális elhelyezkedése és nagysága miatt. A javítást az indokolja, hogy a $60+45>100$. Azaz a több helyen már meglévő 60% beépítettség mellett nem biztosítható a jelenleg hatályos 45% zöldfelület. Az OTÉK szerint a minimális zöldfelület 10% ebben az övezetben.

Vt-17 jelű övezet a város központjában a városháza és környéki tömbökben van kizárólag a 2252/1-3, 2253, 2263, 2264, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277 és 2284/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

6. módosítás: (318/2020. határozat) Balatonalmádi 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlan tekintetében jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke-10) területfelhasználás megváltoztatása Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba, az Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méterre történő megváltoztatásával a beépítettség mértékének megtartásával történt. A módosításra a meglévő pincebővítés és borászati technológiai magasságok megépíthetősége miatt szükséges.

Az ingatlan területe évtizedek óta borászati tevékenységgel érintett. A területen korábban is borászat működött és ennek hagyományát tervezett tovább vinni magán beruházás keretében. A terület egy része jelenleg is szőlővel borított, a település egészére vetítve is jellemző a környéken a szőlőtermesztés, így a borászati funkció nem idegen. A település turizmusának diverzifikálása a jelenlegi és a későbbi ütemben megvalósuló technológia bővítés miatt van szükség.

A módosítással a beépítésre szánt területek SZT7 jelű szabályozási tervlapja és a szerkezeti terv TSZT jelű tervlapja változik.

7. módosítás: (91/2020. határozat) Balatonalmádi 1993/2 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke) terület módosul Településközponti vegyes (Vt-21) területbe 40%-os maximális beépíthetőség biztosításával önkormányzati beruházás megvalósíthatóságának érdekében. Reális és szükséges korrekció, önkormányzati beruházású munkásszálló bővítés érdekében. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánított az ingatlan a képviselő testület által.

A tervezett önkormányzati ingatlan beruházás megvalósítása a cél. Jelenlegi állapot sem felel meg. Az önk. tulajdonában lévő munkásszálló fejlesztése pályázat útján akkor valósulhat meg, ha a teleket átsoroljuk. Egyébként szemben a rendőrség új épülete, illetve az új református óvoda építése zajlik (ami egy jóval nagyobb telek) Ez a telek egy telektömb szélén helyezkedik el, ahol 2 telek található 3 utca által körülvett területen. Így azt a telektömböt relevánsan nem érinti.

A módosítással a beépítésre szánt területek SZT10 jelű szabályozási tervlapja és a szerkezeti terv TSZT jelű tervlapja változik.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban MaTrT) előírásaival és övezeti besorolásával, előírásaival. A módosítás területe települési területet érint és releváns változást nem okoz. Egyik övezet előírásaival sem ellentétesek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek megfelelő lesz.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A módosítás a hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll annak módosítását, kiegészítését nem kívánja meg.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a 27/2015 (IX.25.) sz. rendelettel került elfogadásra, melyet legutoljára a 16/2019 (VIII.29.) sz rendelettel módosított.

Jelen módosítás a valós jogi és használati helyzetnek (meglévő földhivatali jogi és valós használat szerint), megfelelően módosítja a tervezési területen a területfelhasználást és a szabályozást.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában)

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a 248/2015 (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervben a 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlanok (6.sz.mód.) Beépítésre szánt Kertvárosias lakó (Lke) területből Településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul a meglévő pincebővítés és borászat támogatása céljából.

Az 1993/2 hrsz.-ú (7.sz.mód.) önkormányzati ingatlan jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke) terület módosul Településközponti vegyes (Vt) területbe önkormányzati beruházás megvalósíthatóságának érdekében.

A többi módosítási pont nem érinti a településszerkezeti tervet.

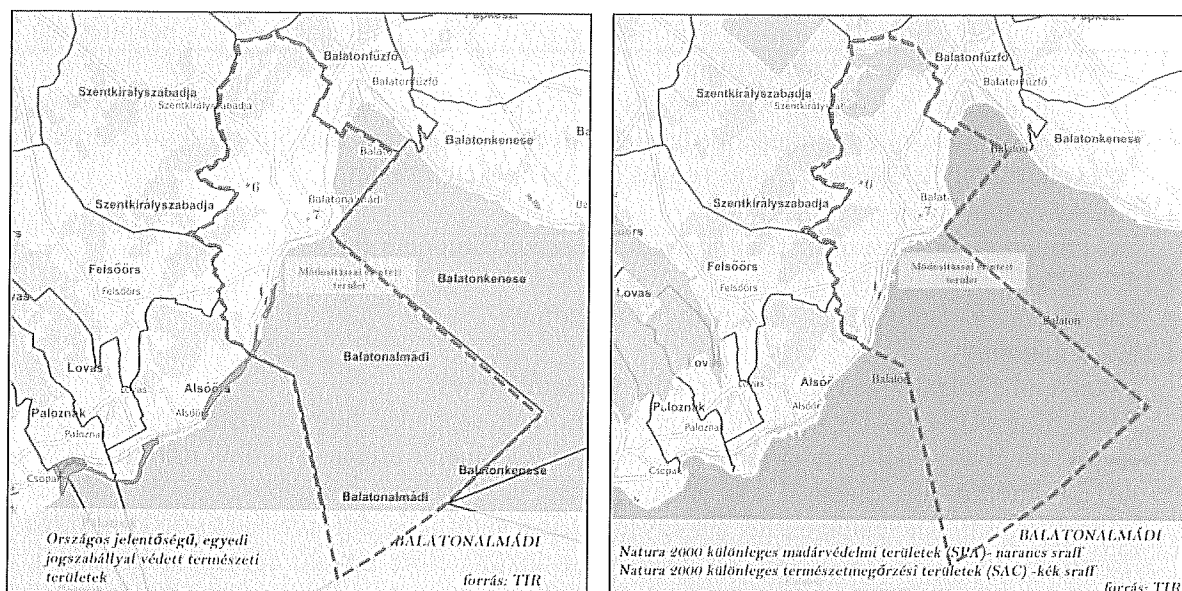
1.9. A település gazdasága

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Balatonalmádiban elszórtan mezőgazdasági és kisipari vállalkozás is működik, melyeket jelen módosítások nem érintenek. A mostani minimális változás a lakóingatlanok beépülését segíti elő.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A tervezési területeken védett, vagy védendő táji vagy természeti értékek nincsenek. A szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván. Balatonalmádi közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböket nem érinti a Balaton (HUBF30002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.



1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Az 5. módosítás kapcsán Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra módosul a terület speciális elhelyezkedése és nagysága indokán. A javítást az indokolja, hogy a $60+45>100$. Azaz a 60% beépítettség mellett nem biztosítható a 45% zöldfelület. Az OTÉK szerint a minimális zöldfelület 10% ebben az övezetben.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A tervezési területek az eddigi valós területfelhasználásuk szerinti marad.

Ez a település szerkezetében semmilyen releváns változást nem okoz.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A telekstruktúra nem változik.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A módosítás során létrejövő lakóövezet paraméterei:

- 2. módosítás: A jelenlegi K-Szk3 övezetbesorolásban a max. építménymagasság 5,0m-ről 7,5m-re nő.
- 3. módosítás: Törlésre kerül a HÉSZ 57.§ (10) „Az elő-, oldal- és hátsókert mértéke legalább 5m.” és 63.§ (10) „K-Szk3 építési övezetben a lakó, illetve a szállás jellegű rendeltetés összesen a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 40%-án helyezhető el.” bekezdései.
- 4. módosítás: Módosításra kerül a Hész 52.§ (4) Kertvárosias lakó övezetre vonatkozó szabályozás: „Legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető az építési telek méretéhez mérten.”
- 5. módosítás: A jelenlegi Vt17 övezetbesorolásban a zöldfelület legkisebb mértéke 45%-ról 20%-ra módosul.
- 6. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) övezet megváltoztatása Településközponti vegyes (Vt7) övezetbe, az Épület-magasság megengedett

legnagyobb mértéke: 5m-ről 7,5 méterre történő megváltoztatásával a beépítettség mértékének megtartásával történt.

- 7. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) övezet a megengedett beépítettség 20%-ról 40%-ra és az megengedett legnagyobb épületmagasság 5m-ről 6m-re történő változással Településközponti vegyes (Vt21) övezetbe került.

1.15.6. Az épített környezet értékei

Az érintett módosítási területek épített környezeti értéket nem érintenek.

1.15.2. Közúti közlekedés

A módosítások a közúti közlekedést nem befolyásolják.

1.15.5. Parkolás

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása pont azt a célt szolgálja, hogy a kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjék csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az OTÉK előírása a parkolást nagyon felhívította.

1.16. Közművesítés

Minden közmű kiépített a telken ezért ennek kapacitás bővítésére nincs szükség.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az útkorrekciók a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra rendelkezésre áll.

Mivel nem történik jelentős beavatkozás a terület szabályozásába, területfelhasználásába, a korábbihoz képest a valós ingatlanhasználatban és földhivatali jogi helyzetben releváns változás nem történik, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni. A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert releváns változás nem történik.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSÁI RENDSZER

A településszerkezeti terv relevánsan nem változik, valós igényeknek megfelelően minimálisan módosul. A 6.-számú módosítás kapcsán egy meglévő pince és borászat fejlesztési lehetőségeinek megteremtése révén az érintett 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú

ingatlanok a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) területből Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba kerülnek.

A 7.-számú önkormányzati ingatlant és beruházást érintő módosítás az 1993/2 hrsz.-ú ingatlanon a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) területből Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba kerül.

1.1.1.1. A módosítások a lakóterületeket és településközponti vegyes területeket a fentiek alapján érinti.

1.1.1.2. A módosítások zöldterületeket nem érintenek.

1.1.1.3. A módosítások szerkezetmeghatározó nyomvonalas és tagoló elemeket nem érintenek.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

6.számú módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) területből Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba kerülnek.

7.számú módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) területből Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba kerül.

Területi mérleg:

Kertvárosias lakó (Lke) terület: -0,61 ha

Településközponti vegyes (Vt) terület: + 1,35 ha

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való összhang vizsgálata

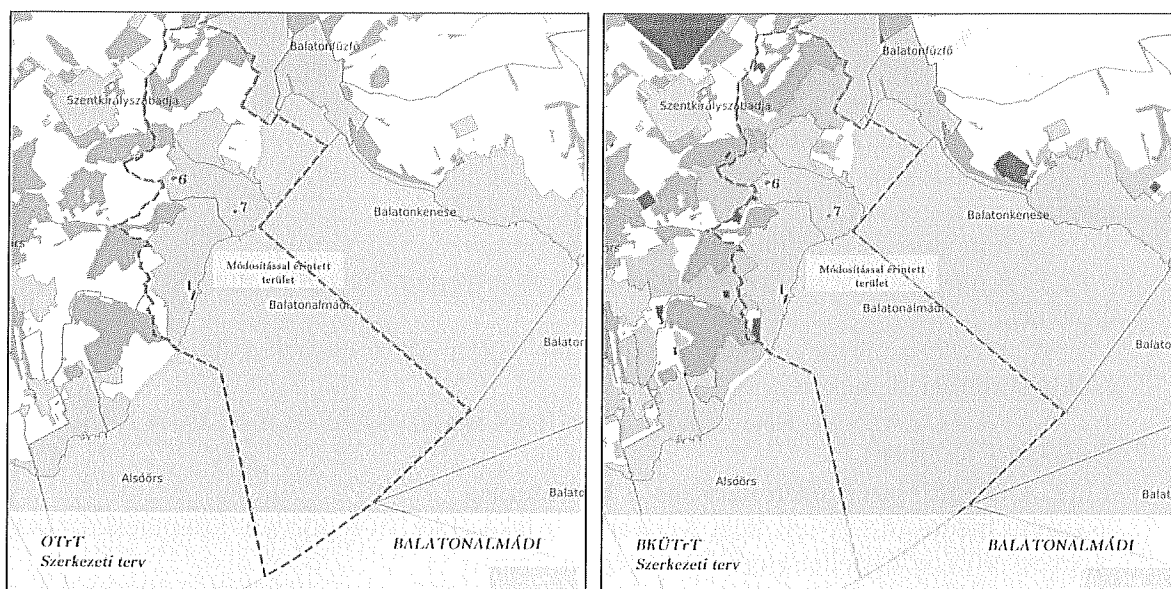
Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az MaTrT és az MvM rendelet, valamint a VpMTrT jogszabályi keretein belül mozoghat. Mivel a módosítás elhatározásakor már hatályos volt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény, így már ahhoz képest igazoljuk a megfelelőséget.

A módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM-BKÜTrT övezetek előírásának megfelelnek a módosítások.

Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) övezeteinek igazolása:

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségekbe tartoznak:

A 6.-, 7.-számú módosítás területe települési térségbe tartozik mind az OTrT, mind a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is.

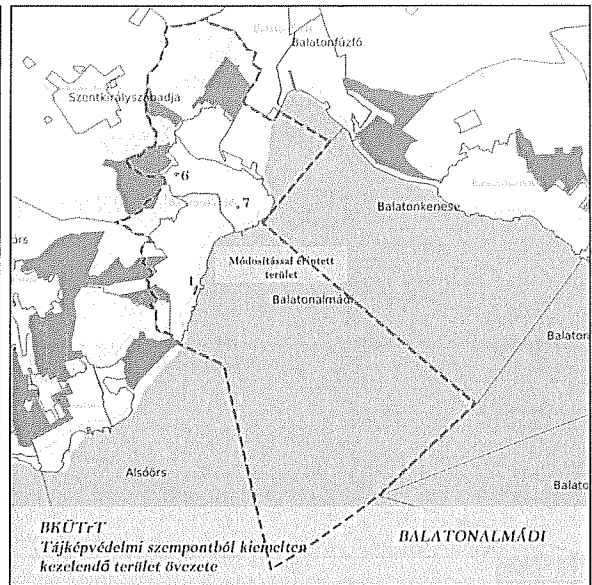
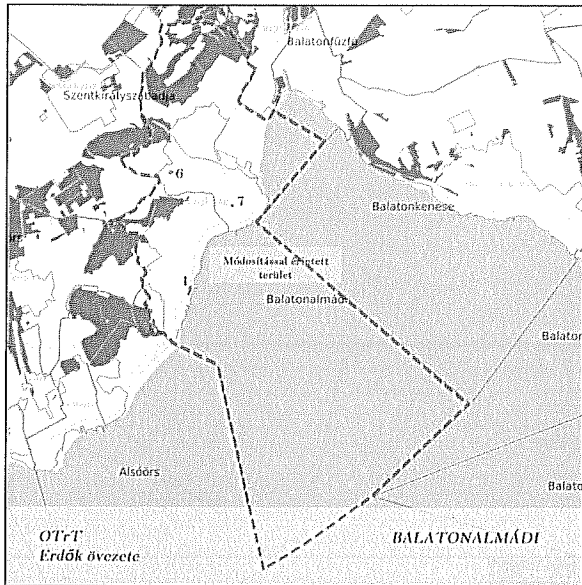
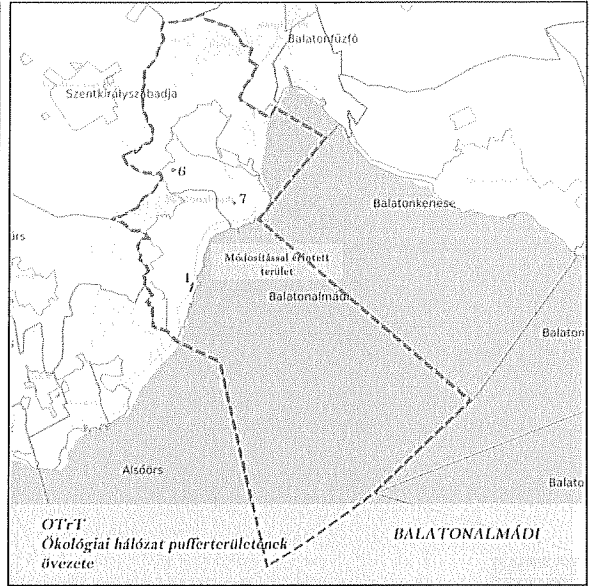
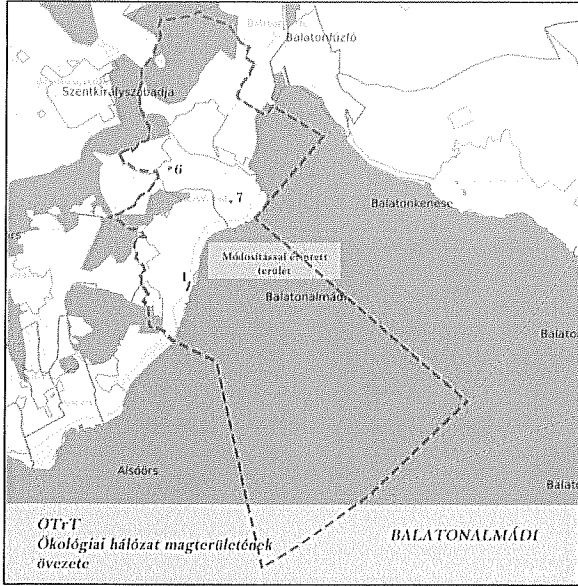


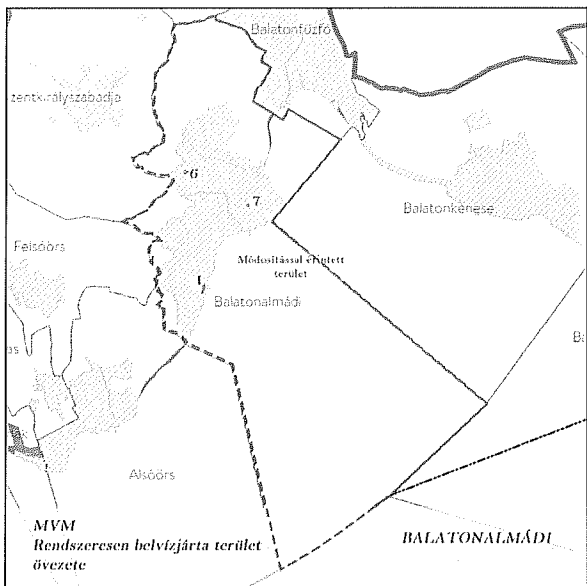
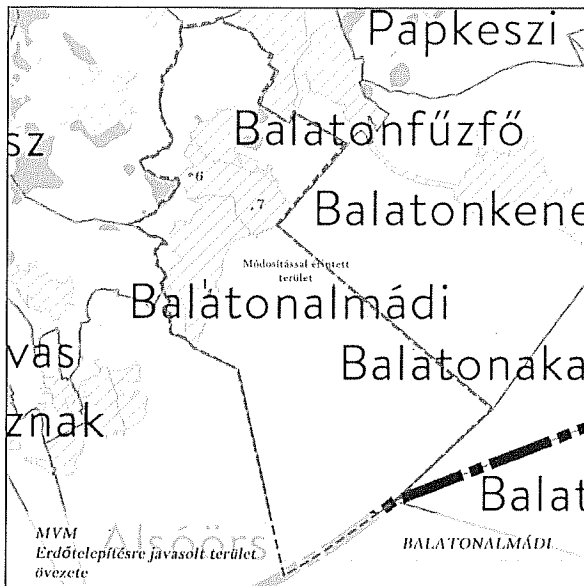
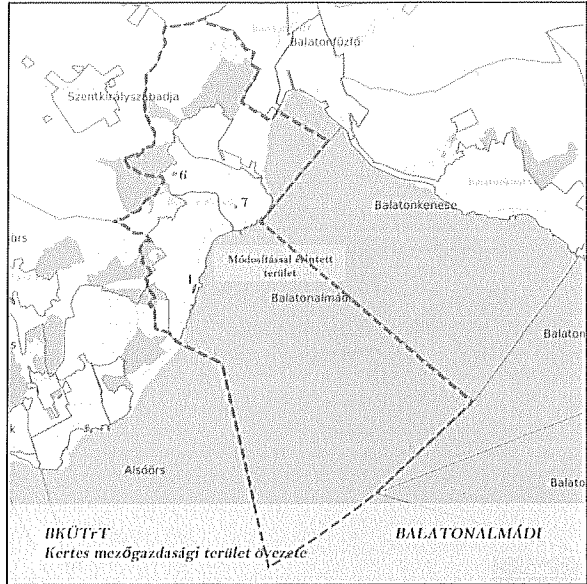
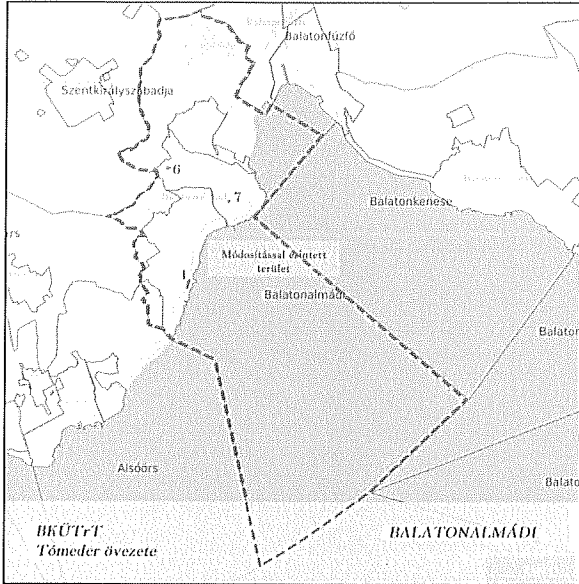
A település igazgatási területét **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

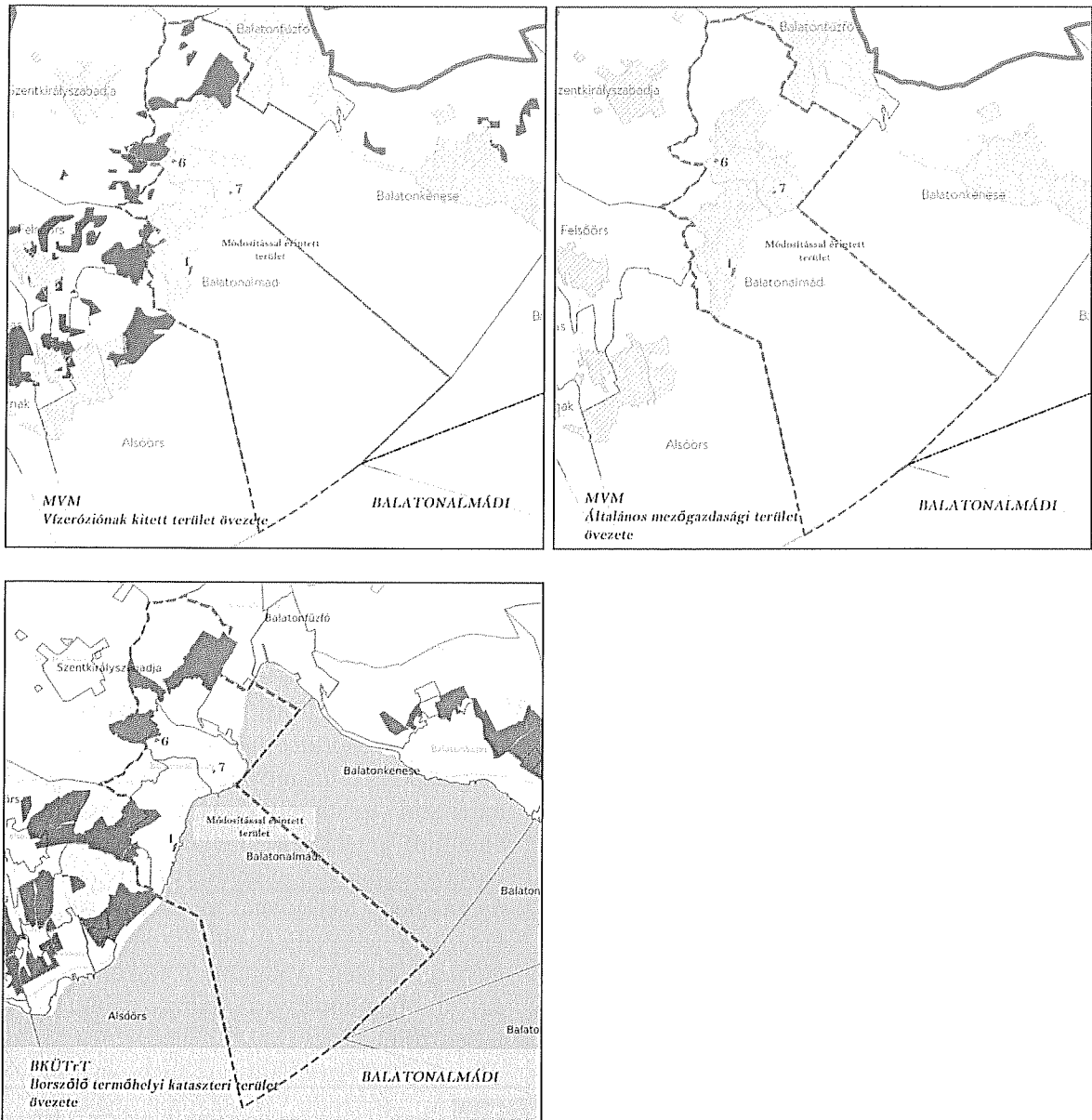
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Világörökségi és világörökség várományos terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
- ásványi nyersanyagvagyon övezete (VmTrT)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (VmTrT)
- földtani veszélyforrás terület övezete (VmTrT)

A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat pufferterületének övezete
- Erdők övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Vízerózióknak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete





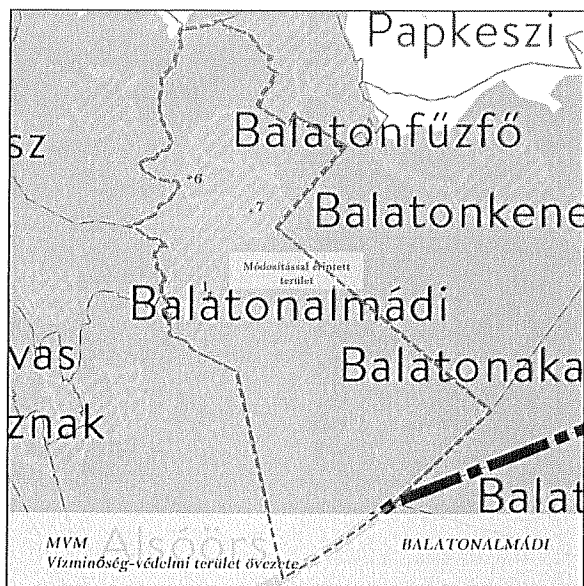


A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezet:

MvM Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen vízminőség-védelmi változást

nem okoznak. Már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.

MvM Tájképvédelmi terület övezete



9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján

kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

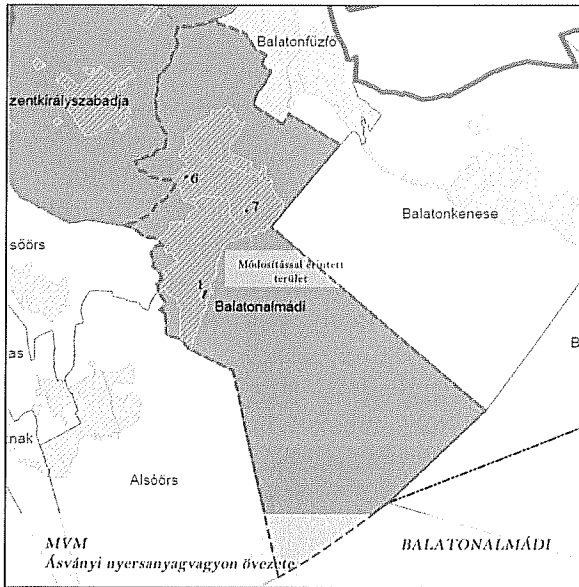
b) a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelőség igazolása: A módosítások tájképvédelmi szempontból releváns változást nem okoznak. Az 6.-, 7.- számú módosítás a meglévő tervek érvényesíthetősége miatt az Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke nő ugyan az érintett ingatlanokon, de ezek szükséges és reális korrekciók, tájképvédelmi szempontból nem jelentősek. A tájképvédelmi elemeket érintő szabályozás változatlan marad az érintett módosítási területeken.

MvM Ásványi nyersanyagvagyon övezete



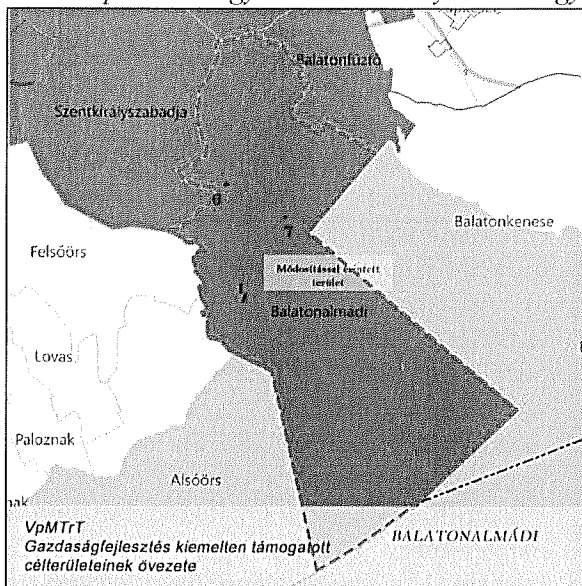
9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen ásványi nyersanyagvagyonnal kapcsolatos változást nem okoz.

VmTrT-Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete:

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.



(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

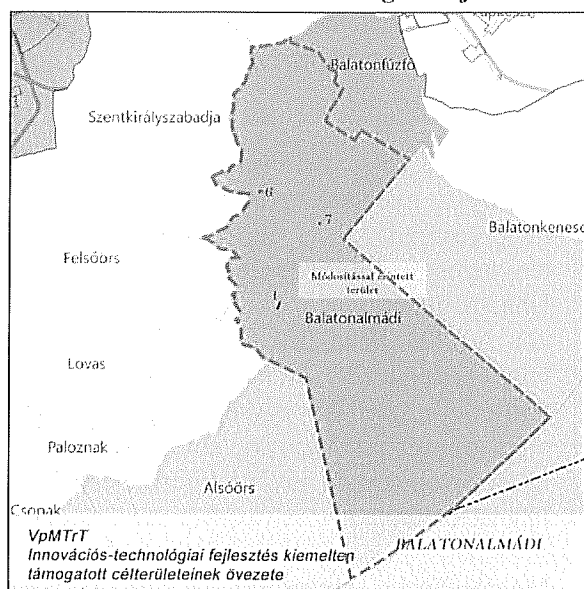
a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet

(OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete:



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 9. § (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

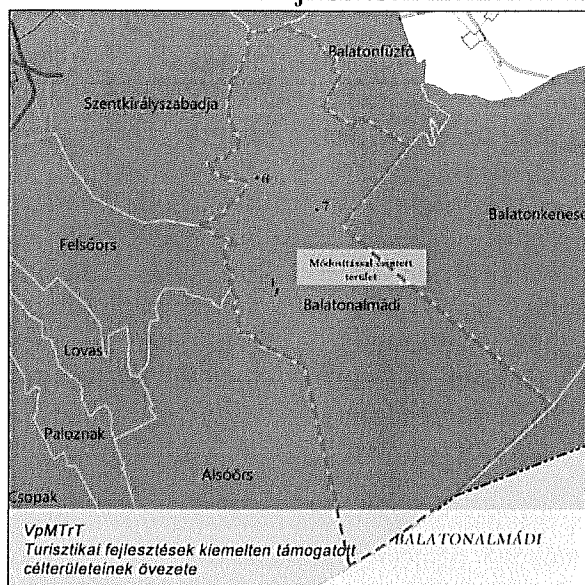
a) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek

megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területek.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete:



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 11. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály

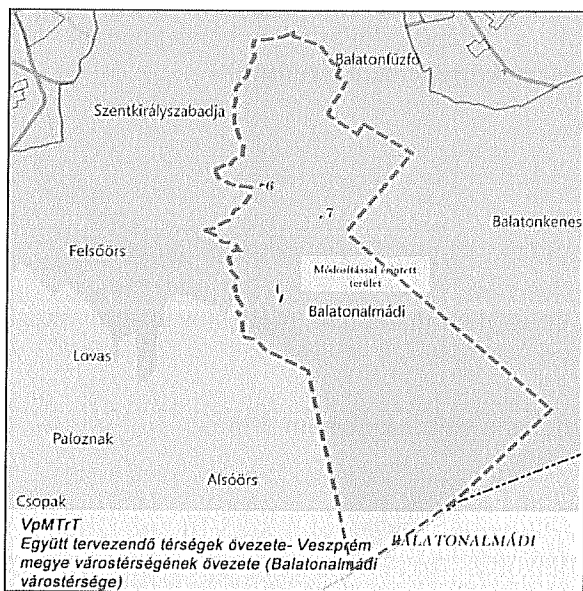
előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak folytonosságát).

c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete:



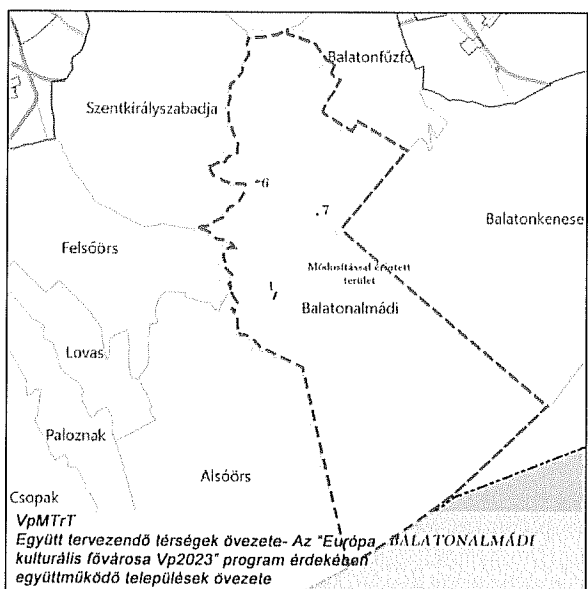
A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 12.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
- b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Megfelelőség igazolása: A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Az „Európa kulturális fővárosa Vp. 2023” program érdekében együttműködő települések övezete:

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 13.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:



előírások:

- a) Az alövezetbe tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

A 2018. évi CXXXIX. törvényi (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) igazolások:

A módosítások során beépítésre szánt Kertvárosias lakó (Lke) területből Településközponti vegyes területfelhasználás változás történik.

Összességében nem változik általa a beépítésre szánt terület. Közlekedés és zöldterületek változatlanok maradnak.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, kisebb korrekciókat tartalmaz.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosításokkal a tájhasználat nem változik, a tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások nem érintik.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem indokolt az igazolás, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer relevánsan nem változik. A Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra módosul a terület speciális elhelyezkedése és nagysága indokán. A javítást az indokolja, hogy a 60% beépítettség +45% jelenleg hatályos zöldfelület >100. Amiből az következik, hogy nem biztosítható a városháza környékét lefedő Vt-17 övezetben a zöldfelület.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság a település helyzetéhez igazodó, megfelelő nagyságú.

A Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó 60% beépítettség mellett nem biztosítható a 45% zöldfelület.

3. KÖZLEJEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.
- 3.3. Belső úthálózat
A módosítások közúti közlekedést nem befolyásolják.
- 3.4. Közösségi közlekedést nem érint.
- 3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművek kiépítettek.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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 nem változik.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest minimális változás történik (6., 7. módosítás). A 6. módosítás kapcsán 0,51 ha-nyi területen két ingatlan a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) terület Településközponti vegyes (Vt7) területbe kerül borászat bővítésének érdekében. A 7. módosítás kapcsán a 0,1 ha-os önkormányzati Kertvárosias lakó (Lke13) területű ingatlan Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba került, kiemelt beruházás céljából.

Ez azonban a valós helyzettel teljesen megegyező. A valóságban releváns módosulás nem történik.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest minimálisan változik a 6. módosítás kapcsán a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) övezet Településközponti vegyes (Vt7) övezetbe kerül, az Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 5m-ről 7,5 méterre nő a beépítettség mértékének megtartásával. (SZ, 3000m², 30m, 20%, 20%, 7,5m, 50%)

A 7. módosítás kapcsán Kertvárosias lakó (Lke13) övezet Településközponti vegyes (Vt21) övezetbe került, a megengedett beépítettség 20%-ról 40%-ra történő és a megengedett legnagyobb épületmagasság 5m-ről 6m-re történő változással. (SZ, 900m², 16m, 40%, 40%, 6,0m, 30%)

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.)**

Kormányrendelet 1.§. (3) b) pontja értelmében a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kisebb módosításánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása

alaján kell eldönteni. **Jelen Tájékoztatási anyag szolgálja - a 2/2005. (I.11.)**
Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése értelmében **a várható környezeti hatás**
jelentőségének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését a környezet védelméért
felelős szervektől.

Fentiek értelmében *kérjük a környezet védelméért felelős szervek [2/2005. (I.11.) Korm.
rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint] szakmai véleményét a környezeti hatás
jelentősége, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében, mely
véleményadásra 15 nap áll rendelkezésre.*

HATÁROZAT TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2021.(.....) önkormányzati határozata
Balatonalmádi Város Településszerkezeti Tervéről szóló
248/2015 (IX. 24.) önkormányzati határozat módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2021.-i hatállyal Balatonalmádi Város településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-TSZT2 és m-TSZT3 tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Balatonalmádi Város településszerkezeti terve módosított m-TSZT2 és m-TSZT3 tervlap.

2. sz. melléklet: Balatonalmádi Város településszerkezeti tervmódosítás leírás kiegészítése:

6. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) területből Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba kerülnek, meglévő pincebővítés és borászat támogatása révén.

7. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) területből Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba kerül, önkormányzati beruházás érdekében.

Területi mérleg:

Kertvárosias lakó (Lke) terület: -0,61 ha

Településközponti vegyes (Vt) terület: + 0,61 ha

A módosítások során beépítésre szánt Kertvárosias lakó (Lke) területből Településközponti vegyes területfelhasználás változás történik.

Lakóterület nagysága nem változik. Közlekedés és zöldterületek változatlanok maradnak.

.....

.....

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021.(.....) önkormányzati rendelete
Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
27/2015 (IX.25.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat véleményének kikérésével továbbá Balatonalmádi város Önkormányzata 17/2017. (IV. 27.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 63.§ (8) bekezdés táblázatának 4. sora a következőképpen módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
4	K-Szk3	SZ	4000	30	20	20	7,5	50

(2) A R. 52.§ (4) bekezdés a következőképpen módosul:

„Az övezetben két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén négy önálló rendeltetési egység is építhető.”

(3) A R. 52.§ (10) bekezdés a következőképpen módosul:

„Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- a. az új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
- b. a meglévő főépület esetén önálló épületben is,
- c. a terepszint alatt, vagy
- d. támfalgarázsban

történhet. Telkenként négy és több lakás esetén a kötelező parkolószám felét a felsőbb szintű jogszabályoknak is megfelelő távolságon belül közterületen is el lehet helyezni.”

(4) A R. 53.§ (12) bekezdés táblázata a következő 27. sorral egészül ki, illetve a 20. sora a következőképpen módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
20	Vt17	Z	550	14	60	60	9,0	20
27	Vt23	Sz	2000	14	30	30	6,5	45

2.§ A R. mellékletét képező SZT7, SZT9 és SZT10 jelű terlvap –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező terlvap (m-SZT2, m-SZT3, m-SZT4) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

- (1) E rendelet az Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.
- (2) A HÉSZ 57.§ (10) bekezdése hatályát veszti,
- (3) A HÉSZ 63.§ (10) bekezdése hatályát veszti.

Balatonalmádi, 2021.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet kihirdetve: 2021.

jegyző

II. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2013. január 1.-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Balatonalmádi, 2021. augusztus 23.





VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/236-8/2021. Tárgy: Balatonalmádi város településrendezési
eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna (6 pontban)
Telefon: 06-88/579-314
Hiv. szám: 20/106-32/2021

egyszerűsített eljárás

záró véleményezési szakasz

Dr. Kepli Lajos polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(Hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Planteus Kft. által összeállított, „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 318/2020. (XI. 30.), 15/2020. (I. 30.) és 91/2020. (III. 30.) sz. önk. határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű, 2021. augusztus 23. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Elj.) 41. §-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Elj. 41. § (4) bekezdése, valamint a 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 318/2020. (XI. 30.) számú és a 15/2020. (I. 30.) számú, továbbá a 135/2020. (VI. 09.) számú képviselő-testületi határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Ezt követően a Képviselő-testület a 91/2021. (V. 26.) számú, majd az azt módosító 105/2021. (VI. 03.) számú határozataiban arról döntött, hogy a korábbi 7 módosítási javaslat végső szakmai véleményezésre „témánként és időben is elkülönítve kerülnek benyújtásra az állami főépítész részére”. Előbbiek alapján jelen záró véleményem nem terjed ki a 2685/8 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás és az övezeti előírások módosítására (Vi4 jelű övezetről Vt23 jelű övezetre), tekintettel arra, hogy az azzal kapcsolatos záró véleményt VE/05/236-6/2021. ügyiratszámom, 2021. június 17-én megadtam.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását a polgármester az Elj. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. Az Elj. 41. § (3) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/05/236-2/2021. ügyiratszámom adtam véleményt, amelyben megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásához szükséges, az Elj. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnek. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az Elj. 41. §-ában meghatározottak szerint történt.

A településen a főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KR/D azonosító: 566185331

Hatályos településrendezési eszközök:

- a 248/2015. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 27/2015. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ)).

A 2015. évben elfogadott településfejlesztési koncepcióval kapcsolatosan információval nem rendelkezem.

Módosítási szándékok:

1. ~~A Balatonalmádi, 2685/8 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás és az övezeti-előírások módosítása (VI4-jelű övezetről Vt23-jelű övezetre) [a 135/2020. (VI. 09.) és a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].~~
2. A HÉSZ 63. § (8) bekezdésének táblázatában a K-Szk3 jelű övezet esetében a legnagyobb épületmagasság 7,50 méterre módosítása [a 135/2020. (VI. 09.) és a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
3. A HÉSZ 57. § (10) bekezdésének és a HÉSZ 63. § (10) bekezdésének törlése [a 135/2020. (VI. 09.) és a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
4. A HÉSZ 52. §-ában az önálló rendeltetési egységek számának és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások módosítása [részben a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
5. A HÉSZ 53. § (12) bekezdésének módosítása a Vt17 jelű településközponti vegyes építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékének 20%-ra csökkentése [a 15/2020. (I. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
6. A Balatonalmádi 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a jelenlegi kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználás megváltoztatása településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének 7,5 méterre történő növelése [részben a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
7. A Balatonalmádi 1993/2 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből (Lke) településközponti vegyes (Vt) területbe sorolása (munkásszálló bővítés érdekében).

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Planteus Kft. (cím: 8273 Monoszló, Fő u. 23.; felelős tervező: Németh Ferenc településrendezési vezető tervező [TT-1 19-0221]; szakági tervezők: Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök) által összeállított „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása 318/2020. (XI.30.), 15/2020. (I.30.) és 91/2020. (III.30.) sz. önk. határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű, 2021. augusztus 23. keltezésű tervdokumentációk.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A tervdokumentáció aláírólapja, valamint a jóváhagyásra szánt tervek tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését és aláírását (másolatban).

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefón : 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KÖD azonosító: 566185331

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 17/2017. (IV. 27.) számú önkormányzati rendeletében határozta meg.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 91/2021. (V. 26.) számú, valamint az azt módosító 105/2021. (VI. 03.) számú határozataiban döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

A Balaton-felvidéki nemzeti Park Igazgatóság az 1857-3/2021 ügyiratszámú (2021. április 27-én kelt) véleményében többek között megállapította, hogy az 1., 6., 7. számú módosítás területe települési térségbe tartozik, ahol a módosítással az épületmagasság mértéke megemelkedik. A tájképvédelmi elemeket érintő szabályozás változatlan marad az érintett területeken. Az 5. számú módosítás esetében a zöldfelület legkisebb mértékének 45%-ról 20%-ra csökkentése megítélése szerint kedvezőtlen irányú, jelentős mértékű változást eredményez, ezért az övezeti előírásokban a zöldfelület növénybeültetésének intenzitásának növelését javasolta.

Az Eljr. 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek véleményezési szakaszban történt megkereséséről az Önkormányzat az „Önkormányzati válasz”-ban nyilatkozott, továbbá a „Település eszközök módosításának véleményezési szakaszának kiküldési listája” megküldésével igazolta. Ugyanakkor nincs információ arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 41. § (2) c) pontja alapján az érintett területi, illetve települési önkormányzatok (Veszprém Megyei Önkormányzat) megkeresése megtörtént-e.

Záró szakmai vélemény:

2. számú módosítás:

A módosítás leírása: „Hész 63. § (8) bekezdés táblázatának 4. sor G. oszlopának módosítása: K-Szk3 jelű öveztre vonatkozó övezeti előírásoknál a megengedhető legnagyobb épületmagasság 5,0 m-ről 7,50 méterre módosul”. [Tervdokumentáció 4. oldal]

Korábbi véleményemben megállapítottam, hogy a tervezési terület erősen lejtős, szintvonalakkal tagolt. A szomszédos területfelhasználási egységekben a legnagyobb épületmagasság mértéke 4,5-5,0 méter. Megállapítottam továbbá, hogy a tervdokumentáció nem tartalmazza az erősen lejtős terepen a korábbi egyszintes épületek helyett többszintes épülettömegek megjelenéséből eredően pl. a táj- és településképi változásokat.

A jelen véleményezési dokumentáció szerint különleges szabadidőközpont terület K-Szk3 jelű építési övezet csak egy tömbben, a 4366/8 és a 4366/9 hrsz.-ú ingatlanokon került meghatározásra. Az ingatlan egy felhagyott kőbánya, amelyen a sziklafalakkal körbevett bányagödörben a tulajdonos épületet szeretne elhelyezni (2 szint + tetőtér beépítéssel). A dokumentáció szerint a tervezett épületnek a terepviszonyokhoz képest mélyebb, nem a katlan peremén történő elhelyezése tájképi szempontból kedvezőbb, még a megemelt épületmagasság mellett is, továbbá az új épület az „Óvári Messzelátó”-tól feltáruló látványt nem érinti.

Megítélésem szerint sem a helyi építési szabályzatban, sem pedig a szabályozási tervben nincsenek garanciális eszközök a véleményezési dokumentációban leírt beruházói elképzelések alátámasztására, többek között pl. arra, hogy a tervezett épület/épületek(?) a telek mélyebb fekvésű részén kerülnek elhelyezésre (és nem a katlan peremén), továbbá a tervezett épületek számára, nagyságrendjére vonatkozóan. Előbbiek hiányában – a jelenlegi szabályozási tartalom mellett – az épületmagasság mértékének 2,5 m-el történő megemelését szakmai szempontból nem tudom támogatni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZIRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KR-D azonosító: 566185331

Az OTÉK 24. § (1) bekezdésére hivatkozással, a 2. és 3. jelű módosítással összefüggésben továbbra is fenntartom, hogy a terület különleges területként történő további meghatározása/fenntartása nem indokolt. A HÉSZ 63. § (10) bekezdésének törlését – a 2. számú módosításnál már leírtakhoz kapcsolódóan – a lakó és apartman rendeltetések korlátozás nélküli elhelyezésének szabályozása nélkül továbbra sem támogatom.

4. számú módosítás:

A módosítás leírása: „Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása: kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhetőségét az építési telek méretéhez rendelve. A nagyobb parkolószám esetén az elhelyezés módjának meghatározása ...”. [Tervdokumentáció 6. oldal]

A HÉSZ 52. § (4) bekezdése szerint a kertvárosias lakóterület egyes övezeteiben legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. A tervezett módosítással a HÉSZ 52. § (4) bekezdése a következőképpen módosul: „Az övezetben két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén négy önálló rendeltetési egység is építhető”.

A kertvárosias lakóterület egyes övezeteiben az egy telken elhelyezhető, a telekmérethez viszonyított rendeltetési egységek számának szabályozását, szigorítását szakmai szempontból nem kifogásolom. Ugyanakkor az 550 m², valamint a 720 m² legkisebb telekméret esetében a két lakó rendeltetés, valamint ezen telekméreték kétszeresét elérő telkek esetében a négy lakó rendeltetés elhelyezését továbbra is kérem átgondolni. Különös tekintettel arra, hogy „Kis telek esetén 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktusforrássá válhat”. Megítélésem szerint 1100 m²-es telkeken nyolc gépjármű elhelyezése a zöldfelület indokolatlan csökkenését és ezáltal élhetetlen lakókörnyezetet eredményez.

A HÉSZ 52. § (10) bekezdésének módosításával kapcsolatosan továbbra is fenntartom a korábbi véleményemet: „amennyiben az ingatlantulajdonos/befektető a szükséges gépjármű parkolóhely elhelyezését a telken belül nem tudja biztosítani, az esetben a közterületek további terhelése helyett a fejlesztési szándék nagyságrendjét kell újragondolni”. A HÉSZ 52. § (10) bekezdésének módosítását nem támogatom.

5. számú módosítás:

A módosítás leírása: a „Hész 53.§ (12) bekezdésének javítása: Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra változik a terület speciális elhelyezkedése és nagysága miatt”. [Tervdokumentáció 4. oldal]

A módosítási szándékkal kapcsolatosan a korábbi véleményemben jeleztem, hogy a zöldfelület legkisebb mértékének 45%-ról 20%-ra történő csökkentését annak szakmai alátámasztásának hiányában nem állít módomban elfogadni. A véleményezési anyag szerint Vt17 jelű övezet a város központjában, a városháza és annak környékén található. Az építési övezetben a beépítettség mértéke 60%, amelyhez tartozóan a zöldfelület mértéke 45 %-ban került meghatározásra.

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos korábbi szakmai véleményeimben már jeleztem, hogy Balatonalmádi város „felélte” a zöldterületi tartalékait. A felmerülő módosítási igények többsége a zöldfelület mértékének csökkentését

1 lásd: Önkormányzati válasz, valamint a tervdokumentáció 6. oldala.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitész@veszprem.gov.hu

Kör. azonosító: 566185331

viszonyt
kett
ker
len!

Praxist
tegnél
bele?
lyuk
↓
van új
Hévíz

Vt17
köz
köz

1 Gondolj!
"Kialakult
Zöldfelület..."

Fai
int
K
ak u
parkol
közterület
híme ki
←
fok
sz2

leszik szükségessé, mely sem táj- és településkép, sem pedig a település jövője, élehetősége szempontjából nem elfogadható. A tervezett módosítás az alátámasztó munkarész szerinti elsősorban matematikai jellegű. Amennyiben ez így van, az esetben kérdés, hogy miért a zöldfelület mértéke, és miért nem a beépítettség mértéke csökken. Előbbiekre való tekintettel a „javítást” a zöldfelület mértékének legalább 25-30 %-ban történő meghatározása mellett tudom elfogadni, amely így 10-15 %-os burkolt terület kialakítására ad lehetőséget.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményével összhangban javaslom továbbá a zöldfelület növénybeültetésének intenzitásának növelését az övezeti előírásban (pl. löbbszintes növényzet kialakítása).

6. számú módosítás:

A módosítás leírása: „Balatonalmádi 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlan tekintetében jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke-10) területfelhasználás megváltoztatása Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba, az Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méterre történő megváltoztatásával a beépítettség mértékének megtartásával történt. A módosításra a meglévő pincebővítés és borászati technológiai magasságok megépíthetősége miatt”. [Tervdokumentáció 6. oldal]

A Képviselő-testület a 318/2020. (XI. 30.) számú határozatában az érintett ingatlan kertvárosias lakóterületből (Lke) falusias lakóterületbe (Lf) történő átsorolásáról és az építménymagasság 7,0 m-re történő megemeléséről döntött, majd a 105/2021. (VI. 03.) számú, a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról szóló határozatban a terület településközponti vegyes övezetre történő átsorolásáról (Vt) és az épületmagasság 7,0 m-ben történő megállapításáról döntött.

A korábbi véleményemben jeleztem, hogy a tervezett módosítási szándékot annak szakmai alátámasztásának hiányában nem állt módomban megítélni, támogatni, különös tekintettel a zöldfelület csökkentésére (60%-ról 50%-ra) és az épületmagasság növelésére (5,0 m-ről a tervdokumentáció szerint 7,5 m-re, az önkormányzat döntése szerint 7,0 m-re).

2021. szeptember 21-én a Veszprém Megyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében megtartott szakmai konzultáció keretében Kovács Zoltán a tárgyi ingatlanon beruházó REKONTIR Cégcsoport ügyvezető igazgatója, Nánási Zoltán ügyvezető és Fekete Norbert műszaki ellenőr ismertették a borászati üzem létesítésével kapcsolatos elképzeléseiket, a településrendezési eszközöknek a technológiai igények miatti módosítás szükségességét.

Az építészeti-műszaki dokumentációban bemutatott (és építési engedéllyel rendelkező) épület nagyságrendje, építészeti kialakítása a kialakult településszerkezettől idegen. Az épület tervezési paraméterei már most is kihasználják a terület adta lehetőségeket. A technológiai tartályok pincetérbe történő be- és ki mozgatása érdekében a területfelhasználási mód megváltoztatása, valamint az épületmagasság mértékének megemelése sem szakmai szempontból, sem pedig az Étv. 7. § (2) bekezdés h), valamint i)² pontjai, valamint az OTÉK 7. § (2)³ bekezdése alapján nem támogatható.

2 Étv. 7. § (2): „A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni
h) a megőrzésre érdemes történelmi vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltáruló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait”

ÁLLAMI ÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: alla.mi.foepitesz@veszprem.gov.hu

< RD azonosító: 56618533 >

Az alkalmazott technológia a pince lejáró bizonyos mértékű megnyitását teszi szükségessé, azonban az nem feltétlenül igényli a településrendezési eszközök módosítását, helyette építészeti eszközökkel kell biztosítani a megfelelő lejárót, valamint előtér kialakítását.

Felhívom a figyelmet, hogy az épületmagasság számítás módját az OTÉK 7. § (5) bekezdése részletezi, amely szerint a számítás során többek között figyelmen kívül kell hagyni a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit [OTÉK 7. § (5) ch) pont].

Előbbiek alapján – az egyeztetésen elhangzottak szerint – javaslom az épület pinceszinti bejárata előtt egy két oldalról támfallal lezárt, növényzettel borított, kb. 30-40 m²-es nyitott munkatér kialakítását, amely az utcaképi látványt nem változtatja meg, ugyanakkor biztosítja a technológiai tartályok mozgatásához szükséges teret.

Tekintettel arra, hogy a tervezett beruházói elképzelés építészeti eszközökkel, a településrendezési eszközök módosítása nélkül is megvalósítható, ezért a 6. számú módosítási javaslatot nem tudom támogatni.

7. számú módosítás:

A módosítás leírása: „Balatonalmádi 1993/2 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke) terület módosul Településközponti vegyes (Vt) területbe 40%-os maximális beépíthetőség biztosításával önkormányzati beruházás megvalósíthatóságának érdekében. Reális és szükséges korrekció, önkormányzati beruházású munkásszálló bővítés érdekében. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánított az ingatlan a képviselő testület által.” [Tervdokumentáció 5. oldal]

A tárgyi módosítást – egy telekre kiterjedően egy új, a lakóterülettől eltérő használatú, rendeltetésű területfelhasználás megállapítását, a zöldfelület mértékének 60%-ról 30%-ra csökkentését és az épületmagasság mértékének 5,0 m-ről 6,0 m-re történő növelését – a korábbi véleményemben az OTÉK 7. § (2) bekezdésére hivatkozással továbbra is csak különleges településrendezési indokok alapján tartom támogathatónak. Különös tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszálló használata zavarhatja (forgalom, zaj) a szomszédos lakóingatlanok rendeltetészerű használatát.

A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek:

A településszerkezeti terv határozat tervezetéből az építési övezeti besorolásokat (Vt7, Vt21, Lke10, Lke13) kérem törölni, tekintettel arra, hogy azokat az Étv. 13. §-ából eredően nem a településszerkezeti tervben, hanem a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

A HÉSZ tervezet 1. § (4) bekezdéséből, valamint annak táblázatából kérem törölni a Vt23 jelű építési övezetre vonatkozó övezeti előírást, tekintettel arra, hogy az nem képezte tárgyat a jelen egyeztetési eljárásnak.

Az alátámasztó munkarésszel¹ kapcsolatosan ismétellen felhívom a figyelmet, hogy az Eljr. 45. § (2) bekezdése a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó jogszabályi környezetet határozza meg. Balatonalmádi

3 OTÉK 7. § (2): „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíthetőségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”.

4 „Az Önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45. § (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.”

város helyi építési szabályzata 2015. IX. 25.-én került elfogadásra, ezért annak módosítása tekintetében az Eljr. átmeneti rendelkezései nem tekinthetők irányadónak.

A tervdokumentáció az OTÉK és az Eljr. követelményei szerint, illetve annak jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, lérségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

A hatályos településfejlesztési döntések (településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, stb.) elfogadásával kapcsolatosan információval nem rendelkezem. Továbbra is kérem a – dokumentációban is hivatkozott – hatályos településfejlesztési döntések pontos megnevezését (határozat száma).

Az Eljr. 3/A §-ának megfelelően a tervdokumentáció részét képezi az önkormányzati főépítész tartalmi elemeket meghatározó feljegyzése.

Környezeti vizsgálat:

Az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatosan az érintett államigazgatási szerve véleményének kikérését követően a képviselő-testület a 91/2021. (V. 26.) számú, majd az azt módosító 105/2021. (VI. 03.) számú határozataiban úgy döntött, hogy az *„előzetes vizsgálatok alapján nincsen szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására”*.

Az Önkormányzat környezeti vizsgálatral kapcsolatos megkeresésére válaszolva a VE/05/237-2/2021. ügyiratszámú (2021. április 25-én kelt) levelemben arról nyilatkoztam, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom. Felhívtam továbbá a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítése során környezeti értékelés készítenő, amely nem azonos a *környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezelhasználati engedélyezési eljárásról* szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálattal.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosításának képviselő-testületi megtárgyalását az egyeztetési eljárásnak – az Eljr. 41. § (2) c) pontja, valamint az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti – teljes körű lezárását követően javasolom.

A 3. számú módosítási szándék részét képező, a HÉSZ 57. § (10) bekezdésének törlése ellen kifogást nem emelek.

A 2., 4-5. és 7. számú, valamint a 3. számú módosítás fennmaradó része tekintetében kérem a jelen szakmai véleményemben foglaltak figyelembe vételét és azoknak a jóváhagyandó munkarészekben történő érvényesítését.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZIRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

K.R.D azonosító: 566185331

A 6. számú módosítási javaslat szerinti beruházói elképzelés építészeti eszközökkel, a településrendezési eszközök módosítása nélkül megvalósítható. Amennyiben a módosítási szándékot az Önkormányzat továbbra is fenntartja, ez esetben annak elfogadása ellen az Étv. 7. § (2) bekezdés h), valamint i) pontjai, valamint az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján kifogást emelek.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központtól, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) a) pontja alapján adtam ki.

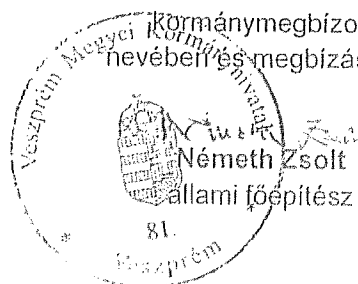
Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2021. szeptember 23.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

Kormány megbízott
névében és megbízásából



Építésügyi Dokumentációs és Információs Központ

8200 Veszprém, Vegyház tér 1.

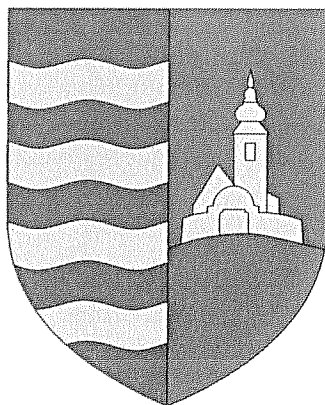
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foeptesiz@veszprem.gov.hu

Körirati azonosító: 568-8533

BALATONALMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

15/2020. (I.30.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS
ALAPJÁN



314/2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42.§ SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 40. § VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ
DOKUMENTÁCIÓJA

2024. január 22.

TARTALOMJEGYZÉK

- I.** Előzmény
- II.** Végső szakmai véleményezési szakasz leírása
 - Alátámasztó munkarészek
 - Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása
 - Rendelet tervezet
- III.** Mellékletek
 - a. Tervezői nyilatkozat
 - b. A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozat
 - c. Záró vélemény és önkormányzati válasz
 - d. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről
 - e. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
 - f. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

ALÁÍRÓLAP

Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonalmádi Város Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

Felelős tervező: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221



Településtervezés: NÉMETH FERENC
okl. építészmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatársak: NÉMETH KRISTÓF FERENC
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök

Feldolgozó: PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.



I. ELŐZMÉNY

A Planteus Kft. által összeállított „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 318/2020. (XI. 30.), 15/2020. (I. 30.) és 91/2020. (III. 30.) sz. önk. határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján" megnevezésű, 2021. augusztus 23. keltezésű véleményezési dokumentációt követően a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VE/05/236-8/2021. ügyiratszámú záró véleményt adott ki. Az időközbeni Városi tisztségviselő váltás és egyéb okokból kifolyó idővesztés követően újra átdolgozásra került a dokumentáció a záró vélemény és települési érdekeket figyelembe véve.

II. ZÁRÓ VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes kiegészített településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2015-ben képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **248/2015 (IX. 24.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a **27/2015 (IX.25.)** sz. rendelettel került elfogadásra, melyet legutoljára a 16/2019. (VIII. 29.) sz. rendelettel módosított.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonalmádi Város Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **15/2020. (I.30.) számú kt. határozatokban** fogalmazta meg.

A 314/2012. (XI. 8.) sz. Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), c) pontjának is megfelel.

Az Önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1.-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot, mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a településszerkezeti TSZT jelű tervlap és a beépítésre szánt területek SZT7, SZT9 és SZT10 jelű szabályozási tervlapja és a Helyi Építési Szabályzat.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap kivágatán kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 17/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik.

Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása került megküldésre előzetesen a 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében felsorolt szervezeteknek. Az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. Nem változik az erdők és mezőgazdasági területek területe. Új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre.

3. A módosítás leírása a 15/2020. (I.30.) határozatok alapján

1. módosítás: (318/2020. határozat) Balatonalmádi, Balatonfüredi út 20-22, Balatonalmádi 2685/8 hrsz.-ú ingatlan esetében az övezetet a jelenlegi Vi4 övezetből hasonló paraméterekkel rendelkező Vt övezetbe való átsorolása.

Az 1. számú módosítás külön eljárásban lett benyújtva végső szakmai véleményezési szakaszra, mely lezárult, így jelen eljárásból a módosítási pont törlésre került.

2. módosítás: Az Önkormányzat visszalép a módosítási pontban foglalt kérelemtől.

3. módosítás: Az Önkormányzat visszalép a módosítási pontban foglalt kérelemtől.

4. módosítás: (15/2020. határozat) Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása annak érdekében, hogy a kisebb ingatlanokon az eddigi négy helyett csak egy rendeltetési egység legyen elhelyezhető a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben. Ezt a nagyobb minimális kialakítható teleknagyságú övezetekben így az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetben a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, a kisebb kialakítható teleknagyságú övezetekben így az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetben a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén max. kettő önálló rendeltetési egység legyen csak építhető.

Véleményünk szerint a szigorítás pont azt a célt szolgálja, hogy a kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjük csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az

OTÉK előírása a parkolást nagyon felhígította. Az elhelyezhető rendeltetési egység szigorítást elősegíti kisebb telkek esetén a min. 50 ill. 60%-os kötelező zöldfelület, mely szintén korlátozza a beépíthetőséget és a burkolt felületeket, így a kialakítható parkolószámot ezáltal pl. a lakásszámot. További szigorítást az előzőeken túl a kialakult jogi viszonyok nem tesznek lehetővé kártérítési igények elkerülése miatt.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

5. módosítás: (15/2020. határozat) Hész 53.§ (12) bekezdésének javítása: *Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 25%-ra változik a terület speciális elhelyezkedése és nagysága miatt. A javítást az indokolja, hogy a $60+45>100$. Azaz a több helyen már meglévő 60% beépítettség mellett nem biztosítható a jelenleg hatályos 45% zöldfelület. Az OTÉK szerint a minimális zöldfelület 10% ebben az övezetben.*

Vt-17 jelű övezet a város központjában a városháza és környéki tömbökben van kizárólag a 2252/1-3, 2253, 2263, 2264, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277 és 2284/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik

6. módosítás: Az Önkormányzat visszalép a módosítási pontban foglalt kérelemtől.

7. módosítás: Az Önkormányzat visszalép a módosítási pontban foglalt kérelemtől.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban MaTrT) előírásaival és övezeti besorolásával, előírásaival. A módosítás területe települési területet érint és releváns változást nem okoz. Egyik övezet előírásaival sem ellentétesek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek megfelelő lesz.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A módosítás a hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll annak módosítását, kiegészítését nem kívánja meg.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a 27/2015 (IX.25.) sz. rendelettel került elfogadásra, melyet legutoljára a 16/2019 (VIII.29.) sz rendelettel módosított.

Jelen módosítás a valós jogi és használati helyzetnek (meglévő földhivatali jogi és valós használat szerint), megfelelően módosítja a tervezési területen a területfelhasználást és a szabályozást.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában)

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a 248/2015 (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A módosítási pont nem érinti a településszerkezeti tervet.

1.9. A település gazdasága

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Balatonalmádiban elszórta mezőgazdasági és kisipari vállalkozás is működik, melyeket jelen módosítások nem érintenek. A mostani minimális változás a parkolási rendszer rendezését segíti elő.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A tervezési területeken védett, vagy védendő táji vagy természeti értékek nincsenek. A szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván. Balatonalmádi közigazgatási területét igen, de a belterületet nem érinti a Balaton (HUBF30002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.

1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Az 5. módosítás kapcsán Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 25%-ra módosul a terület speciális elhelyezkedése és nagysága indokán. A javítást az indokolja, hogy a $60+45>100$. Azaz a 60% beépítettség mellett nem biztosítható a 45% zöldfelület. Az OTÉK szerint a minimális zöldfelület 10% ebben az övezetben.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A tervezési területek az eddigi valós területfelhasználásuk szerinti marad.

Ez a település szerkezetében semmilyen releváns változást nem okoz.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A telekstruktúra nem változik.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A módosítás során létrejövő lakóövezet paraméterei:

- 4. módosítás: Módosításra kerül a Hész 52.§ (4) Kertvárosias lakó övezetre vonatkozó szabályozás: „Legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető az építési telek méretéhez mérten.”
- 5.módosítás: A jelenlegi Vt17 övezetbesorolásban a zöldfelület legkisebb mértéke 45%-ról 25%-ra módosul.

1.15.6. Az épített környezet értékei

Az érintett módosítási területek épített környezeti értéket nem érintenek.

1.15.2. Közúti közlekedés

A módosítások a közúti közlekedést nem befolyásolják.

1.15.5. Parkolás

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása pont azt a célt szolgálja, hogy a kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjék csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az OTÉK előírása a parkolást nagyon felhigította.

1.16. Közművesítés

Minden közmű kiépített a telken ezért ennek kapacitás bővítésére nincs szükség.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az útkorrekciók a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra rendelkezésre áll.

Mivel nem történik jelentős beavatkozás a terület szabályozásába, területfelhasználásába, a korábbihoz képest a valós ingatlanhasználatban és földhivatali jogi helyzetben releváns változás nem történik, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni. A parkolás részben megoldott volt telken belül, amit jelen módosítás további rendelkezéssel egészít ki.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert releváns változás nem történik.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

A SZERKEZETI TERVET ÉS LEÍRÁSÁT, ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEIT NEM ÉRINTI.

A területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazoló térkép és leírás

A módosítás nem érinti a hatályos településszerkezeti tervet, nem okoz semmilyen változást a környezeti állapotokban, semmilyen védett, vagy védendő értéket nem érint. Nem érinti a szabályozási tervlapokat sem és megfelel a hatályos OTÉK-ról szóló Korm. rendeleteknek, attól eltérést nem tartalmaz. A módosítások csak HÉSZ-ben lévő paramétereket érintenek.

Mivel a településszerkezeti tervet nem érinti a módosítás és a szabályozási tervet sem érinti relevánsan ezért a felsőbb szintű területrendezési tervekkel:

Az Országos Területrendezési Tervvel való összhang vizsgálata NEM RELEVÁNS

A módosított terv nem ellentétes a felsőbb szintű területrendezési tervekkel és egyéb jogszabályokkal.

A fentiek miatt a KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT elvégzése NEM szükséges

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, kisebb korrekciókat tartalmaz.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosításokkal a tájhasználat nem változik, a tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások nem érintik.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem indokolt az igazolás, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer relevánsan nem változik. A Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 25%-ra módosul a

terület speciális elhelyezkedése és nagysága indokán. A javítást az indokolja, hogy a 60% beépítettség +45% jelenleg hatályos zöldfelület >100. Amiből az következik, hogy nem biztosítható a városháza környékét lefedő Vt-17 övezetben a zöldfelület.

Ezen felül a Vt17 övezet kapcsán előírásra kerül, hogy a zöldfelület kialakítása csak többszintes növényzet telepítésével lehetséges.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság a település helyzetéhez igazodó, megfelelő nagyságú.

A Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó 60% beépítettség mellett nem biztosítható a 45% zöldfelület.

3. KÖZLEJEDÉSI JAVASLATOK

3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.

3.3. Belső úthálózat

A módosítások közúti közlekedést nem befolyásolják.

3.4. Közösségi közlekedést nem érint.

3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.

3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.

3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

A kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjük csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az OTÉK előírása a parkolást nagyon felhígította.

Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása: kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhetőségét az építési telek méretéhez rendelve. A nagyobb parkolószám esetén az elhelyezés módjának meghatározása, oly módon, hogy az övezetben egy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén kettő önálló rendeltetési egység is építhető.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművek kiépítettek.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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 nem változik.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest nem változik a lakóterületek nagysága.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest nem változik, jellemző módosulás nem történik.

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2024.(.....) önkormányzati rendelete
Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
27/2015 (IX.25.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgyűjtési Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével továbbá Balatonalmádi Város Önkormányzata 17/2017. (IV. 27.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 52.§ (4) bekezdés a helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„Az övezetben egy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén kettő önálló rendeltetési egység is építhető.”

(2) A R. 53.§ (12) bekezdés táblázat 20.sora a következő rendelkezés szerint módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
--	---	---	---	---	---	---	---	---

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
20	Vt17	Z	550	14	60	60	9,0	25

(3) A R. 53.§-a a következő (18a) bekezdéssel egészül ki:

„(18a) A Vt17 építési övezetben a zöldfelület kialakítása többszintes növényzet telepítésével lehetséges.”

2.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet az Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

Balatonalmádi, 2024.

polgármester

jegyő

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2024.

jegyő

III. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2013. január 1.-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Balatonalmádi, 2024. január 22.



