



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/1-71/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. augusztus 29-i ülésére

Tárgy: MIPATE Kft. kérelme alapján indult egyedi rendezési terv módosítás során lefolytatott véleményezési és partnerségi szakasz lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

A Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan - a volt százhalombattai önkormányzati üdülő – (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25.) képviseletében Cziráki Zsolt ügyvezető több elutasított kérelme után a Képviselő-testület 279/2023. (X.26.) számú határozatában egyetértett azzal, hogy a tárgyi ingatlan területe a fejlesztési célokkal összhangban a hatályos Településrendezési Eszközökben (TRE) Kertvárosias lakó (Lk-6) építési övezetről a tömb morfológiájának és beépíthetőségének kedvezőbb Kisvárosias lakó (Lk-6) építési övezetre módosuljon.

A Képviselő-testület a kérelemhez benyújtott telepítési tanulmánytervet annak vizsgálatát követően 146/2023. (V.25.) önkormányzati határozatával olyan eltérésekkel fogadta el, hogy csak legfeljebb az abban foglalt beruházás valósulhasson meg, és ne épülhessen meg ezen tervezett beruházásnál nagyobb léptékű olyan beruházás, amelyet a kérelmezett (Lk-6) övezeti besorolás egyébként lehetővé tenne.

A Képviselő-testület döntött a településrendezési szerződés megkötéséről. Fentiek alapján felek a döntésben foglalt feltételekkel, valamint a tanulmányterv alapján a településrendezési szerződést 2023. július 10-én megkötötték. A döntés, valamint a településrendezési szerződés értelmében felek a három külön megállapodást 2023. október 2-án aláírták.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szabályai szerint a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) együttes módosítása általános egyeztetési eljárás keretében történik.

Az önkormányzat a módosításokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani. A településrendezési eszközök módosítása nem tartalmaz olyan szándékot, amely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatja meg alapvetően a település

1

környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait. A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik településszerkezeti tervlap, Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv. Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlapok részletein kerül bemutatásra. Elfogadásuk után egységes szerkezetben kerülnek dokumentálásra.

Véleményezési szakasz:

Az Eljr. szabályai szerint Balatonalmádi Város Településrendezési eszközei részleges módosításának egyszerűsített eljárással történő dokumentációját megküldtem véleményezésre az eljárásban érintett államigazgatási szerveknek.

Az általános egyeztetési eljárás során 2024. május 21. napján megkaptam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Irodájának VE/05/40-10/2024 ügyiratszámú közbenső véleményét, amelyben részletesen indokolja a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatos észrevételeit. A VE/05/40-10/2024 ügyiratszámú közbenső vélemény az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. Álláspontjuk szerint a csatolt beépítési terv szerinti beépítés nem illeszkedik a környező beépítésekhez. A tervezett 7-8 lakást tartalmazó 3 társasház (összesen kb. 24 db lakás) a telektömbben kialakult állapothoz viszonyítva egy intenzívebb telek és területhasználatot eredményez különösen a gépkocsiforgalom vonatkozásában. A bemutatott épülettömegek nagyságrendje, léptéke jelentősen eltér a telektömbön belül, illetve a szomszédos telektömbökben kialakult beépítési struktúrától, tömegektől. A telek terepviszonyaira való tekintettel az épületmagasság mértékének emelése a hátsó épület esetében elfogadható, ugyanakkor a másik két épület esetében annak fokozatos csökkentése szükséges a telektömbben kialakult mértékhez történő igazodás érdekében. Az egyes épületek között nincs meg az a szükséges tér, amely a lakófunkcióhoz tartozó terek intimitását biztosíthatná. Fentiek alapján véleményemben a tervezett módosítási szándékot nem támogatja, a szabályozási tartalom újragondolását tartja szükségesnek. Továbbra is szükségesnek tartja továbbá a környezeti vizsgálat lefolytatását a döntésében indokolt szempontok szerint.

A felmerült véleményeltérés okán az indokok tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás kezdeményezése vált szükségessé, aminek összehívását kezdeményeztem. 2024. május 4-én 14:00 órakor a Hivatalban egyeztető tárgyalást tartottunk. Az egyeztető tárgyalás Jegyzőkönyve, valamint a Jelenléti ív az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

A Planteus Kft. az egyeztető tárgyalás után az Állami Főépítész véleményének megfelelően a véleményezési dokumentációt módosította. Az egyeztető tárgyalás alapján eszközölt módosításokat a 2024. 07. 24-ei 'záró szakasz dokumentációja' dokumentum részletezi.

Partnerségi szakasz:

A Planteus által készített és az egyeztető tárgyalás után az Állami Főépítész véleményének megfelelően módosított véleményezési dokumentáció tekintetében az Eljr. 65. § (3) bekezdése alapján 2024. augusztus 5-én hétfőn 18:00 órakor a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal kistermében lakossági fórumot tartottunk.

A partnerségi egyeztetésen bemutatott tervdokumentáció alapján a lakosság, illetve a partnerek részéről a lakossági fórumtól számított 5 napon belül papír alapon vagy elektronikusan észrevételek és javaslatok érkeztek. Benedict András (8220

Balatonalmádi, Gárdonyi Géza u. 5.) részéről alaposan megindokolt vélemények és javaslatok érkeztek a településrendezési eszközök tervezett módosításával összefüggésben. A Benedict András által megküldött dokumentum az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi, a lakossági fórumon elhangzottakkal kapcsolatos Jegyzőkönyv az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi, míg a véleményekre adott önkormányzati válaszok az előterjesztés 5. számú mellékletét képezi.

A lakossági fórumon elhangzottak figyelembevételével a Planteus Kft. újfent módosította a dokumentációt, a záró szakmai véleményezésre küldhető munkarész ezeket tartalmazza. A dokumentum az előterjesztés 6. számú mellékletét képezi.

Lényeges változás a véleményezési dokumentációhoz képest hogy az érintett telektömb a jelenlegi Lke6 jelű 'kertvárosias lakó' besorolásból - az eddig tervezett Lk6 jelű 'kisvárosias lakó' övezet helyett - egy új Lk10 jelű 'kisvárosias lakó' övezetre módosul.

A beépítési jellemzők tekintetében a jelenleg hatályos Lke-6 építési övezet előírásaihoz képest a tervezett Lk10 építési övezetnél a beépítettség megengedett legnagyobb mérték 10%-al növekedne; 20%-ról 30%-ra.

Beépítettség kimutatás 3529 hrsz (0,542 ha):

Hatályos Lke6 (beépítési %)	Tervezett Lk10 (beépítési %)	Beépítési terv alapján
20%	30%	26,13 % < 30 %
1080 m ²	1626 m ²	1416 m ²

Látható, hogy a Beruházó által korábban indítványozott tervezett 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség a jelenlegi 20%-oshoz képest 200%-os növekményt jelentett volna úgy, annak ellenére, hogy a Beruházó eredetileg sem tervezett 26,13%-nál nagyobb beépítést eszközölni a telken. Ehhez képest a jelenlegi 30% a 150%-os növekményével is több beépítést tesz lehetővé, mint, amit a Beruházó kivitelezni szeretne, ezért a Szabályozási Tervlapon építési hely, beépíthető telekrész került jelölésre, szavatolva, hogy egy esetleges jogutódlás, tulajdonosváltás esetén se lehessen a tervezett beruházástól eltérő beépítést végezni.

A kialakítható legkisebb telekterület 900 m²-ről 1000 m²-re; a telek legkisebb szélessége 16 m-ről 18 m-re, míg az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m-ről 5,5 - 7.5 m közöttire növekedne azzal a kikötéssel, hogy északról dél felé haladva a szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m, a „B” építési hely 6,5 m és a „C” építési hely 5,5 m. A terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-ról 35%-ra változik.

Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke figyelemmel a telek morfológiájára 0,5 - 2,5 m-el növekedne a hatályoshoz képest, ez a növekmény azonban a speciális domborzati viszonyok miatt nem lesz érzékelhető a körülötte lévő beépített tömbökben. Ennek oka az, hogy az északra lévő tömb mintegy 15 m-rel

magasabban fekszik, így a legmagasabban fekvő új épület felső tetőszintje is legalább 7 m-el alacsonyabban lesz a felső tömb épületeinek padlószintjénél. A tervezési terület keleti oldalán lévő Lk4 övezetű háromszintes tömbház szintén a terepviszonyok miatt 5-10 m-el magasabban van és tájolását tekintve nem érintett az új épületek beépítése után a kilátás, takarás tekintetében.

Az elhelyezhető fő rendeltetési egységek – lakások - száma építési telkenként 9 db.

A HÉSZ rendeletben rögzítésre kerül, hogy „Az épületek legfelső emeletszintje az épületmagasságok figyelembe vétele mellett kövesse a tereplejtést”, továbbá az, hogy „az épületek maximálisan pinceszint, földszint plusz 2 emelettel rendelkezhetnek. A zárófödémén kizárólag gépészeti felépítmény helyezhető el a födém max. 20 %-án”.

A telekre meghatározandó zöldfelület legkisebb mértéke csökken ugyan 10%-kal, azonban a szabályozás kötelezően fenntartandó zöldfelületet szabályoz ki, mely a döntően meglévő és a területet körbehatároló takaró és lejtővédő növényzetet tartja meg, így biztosítva a meglévő zöldfelületet.

Az egykori ifjúsági tábor épületszámához viszonyítva nem jelenne meg több épület.

Kiszabályozásra került továbbá döntően a közlekedést, parkolást és részben zöldfelületet magába foglaló, a telek be nem építhető része.

A morfológiai adottságok révén a hatályoshoz képest megnövekedett épületmagasság nem jelent változást a környező meglévő épületek benapozási és kilátási adottságaiban.

A környezeti értékelésről:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 4. § (2) bekezdése alapján a jogszabályban meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek formálnak véleményt arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás.

A rendelkezésükre bocsátott dokumentáció alapján egyik egyeztető szervezet sem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat elkészítését a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda kivételével. Az Állami Főépítész irodával az időközbeni tárgyalások során egyeztetésre került a dokumentáció és kéréseiknek megfelelően átdolgozásra került a szabályozás.

A Rend. értelmében az Önkormányzat saját hatáskörében dönthet arról, hogy szükséges-e a környezeti vizsgálat lefolytatása. Amennyiben az Önkormányzat úgy dönt, hogy eltekint ettől, azt a rendelet 5. § (3) bekezdése alapján indokolnia kell.

Előzetes vizsgálataink alapján a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatása **nem szükséges**, mivel:

- A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.
- Szennyező anyag, veszélyes hulladék nincs a területen, más környezeti problémáról nincs tudomásunk.
- A környező területhasználatokat a tervezett módosítások nem akadályozzák.

- A tervezett módosítások természeti erőforrások hasznosítását nem befolyásolják.
- A településrendezési terv módosítás más tervet vagy programot nem befolyásol, közösségi jogszabályok pl. a hulladékgazdálkodással, vízgazdálkodással, vízgyűjtő-gazdálkodással összefüggő tervek, programok stb.) végrehajtását nem akadályozza.
- Zajszennyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása.
- Olyan hatások nem várhatók, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron átterjednek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.
- Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet), Földtani veszélyforrás terület övezete, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, Jó termőhelyi adottságú szántók övezete, Rendszeresen belvízjárta terület övezete, Tómeder övezete, Kertes mezőgazdasági terület övezete, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, Nagyvízi meder övezete, VTT tározók övezete, Honvédelmi és katonai célú terület övezete, Erdőtelepítésre javasolt terület övezete, Ökológiai hálózat pufferterületének övezete, Ökológiai hálózat magterületének övezete, Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, Általános mezőgazdasági területek övezetét, Vízerózióknak kitett terület övezete, Erdők övezete, a tervezett módosítás, illetve az általa lehetséges beépítés, illetve annak környezeti hatásai nem érintik. A módosítások területe az Tájképvédelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, vízminőség-védelmi terület övezete érinti, de a hatályos állapothoz képest környezeti és természeti állapot változást nem okoz.
- Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi, vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítások területe régészeti területet nem érint, így a hatályos állapothoz képest változást nem okoznak.
- A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.
- A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata csekély mértékben változhat.

A döntési javaslatról:

1. A környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban arról dönt a képviselő-testület, hogy a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet értelmében - a környezet

védelméért felelős közigazgatási szervek véleményével összhangban - a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

2. Az Eljr. 66. § (7) bekezdése alapján a véleményezést követően a beérkezett véleményeket – egyeztetés esetén az emlékeztetőt és a jegyzőkönyvet – ismertetni kell a képviselő-testülettel, amelyek elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a képviselő-testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolni kell.

Az Állami Főépítész véleményének megfelelően a véleményezési dokumentáció átdolgozásra került, a véleményezési szakasz véleményeltérés hiányában lezárható. Ezért, az előterjesztés szerint elfogadja településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozóan az államigazgatási szervekkel történt tárgyalás után, majd a partnerek véleményének figyelembevételével újfent módosított tervanyagot.

3. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendeletének az 5. § (4) bekezdése értelmében a helyi partnerségi egyeztetés lezárásáról, a beérkezett javaslatok, vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról - az el nem fogadás esetén annak indokolásáról - a Képviselő-testület dönt. Az előterjesztés határozati javaslata tartalmazza a partnerektől beérkezett véleményekkel, javaslatokkal - azok elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról - kapcsolatos döntést.
4. Az általános egyeztetési eljárásban a záró szakasz kezdeményezéséhez rendelkezésre állnak mind a véleményezésre jogosult szervek véleménye, mind a partnerek elfogadott véleménye, ami alapján a véglegesített tervezetet záró szakmai véleményezési szakasz kezdeményezhető.
5. A településrendezési szerződés 5.8. pontja alapján "A Felek tudomásul veszik, hogy a településrendezési eljárás során – annak bármely szakaszában a véleményezésre jogosultak részéről felmerülő, jogszabállyal alátámasztott észrevétel esetén, a településrendezési tervdokumentációt annak megfelelően módosítani kell". Ez esetünkben az Állami Főépítész észrevétele alapján a Beépítési terv módosítását eredményezte.

A településrendezési szerződés ugyanezen 5.8. pontja alapján "Amennyiben jelen pont szerinti bármely okból a településrendezési eszközök változtatására lenne szükség, illetve ennek okán ismételt véleményeztetési kötelezettség állna fenn, azt jelen szerződés keretében kell elvégezni". Vagyis szerződésszerű a jelen előterjesztésen alapuló ismételt véleményezési eljárás. A Településrendezési szerződés I/3. pontjában rögzített feltételek a módosított Beépítési terv figyelembevételével is teljesülnek, de az I/3 3.1. pont okafogyottá vált. E tekintetben nem indokolt a Településrendezési szerződés módosítása.

A Településrendezési szerződés III/2. pontjának 2/2. 2/3 és 2/4. pontjában vállalt kötelezettségeit a MIPATE fenntartja, e tekintetben sem szükséges a Településrendezési szerződés és a három kiegészítő megállapodás módosítása.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2024. augusztus 22.



Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

- | | |
|---------------|--|
| 1. melléklet: | VE/05/40-10/2024. – Állami Főépítési vélemény |
| 2. melléklet: | Egyeztető tárgyalás Jegyzőkönyve + Jelenléti ív |
| 3. melléklet: | Benedict András észrevételei, javaslatai |
| 4. melléklet: | Lakossági fórum Jegyzőkönyve + Jelenléti ív |
| 5. melléklet: | Önkormányzati válaszok |
| 6. melléklet: | Záró véleményezési dokumentáció - mellékletekkel |

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (.....) önkormányzati határozata

a MIPATE Kft. kérelme alapján indult egyedi rendezési terv módosítás során lefolytatott véleményezési és partnerségi szakasz lezárása

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a „MIPATE Kft. kérelme alapján indult egyedi rendezési terv módosítás során lefolytatott véleményezési és partnerségi szakasz lezárása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete - a határozat tárgya szerinti településrendezési eljárás során 2023. július 10. napján kötött településrendezési szerződésben foglaltakra is tekintettel -

1. az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) számú Korm. rendeletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleménye alapján – amelyek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését - jelen tervmódosítás kapcsán úgy dönt, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése nem szükséges.
2. az előterjesztés szerint elfogadja településrendezési eszközeinek részleges módosítására vonatkozóan az államigazgatási szervekkel történt tárgyalás után, majd a partnerek véleményének figyelembevételével újfent módosított tervanyagot.
3. a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési-, valamint Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete szerint lefolytatott partnerségi egyeztetési szakaszt - az előterjesztés 3. melléklete szerinti javaslatok, és 5. melléklete szerinti önkormányzati válaszok ismeretében, az utóbbiban megfogalmazott indoklásokkal egyetértésben - lezárja.
4. felhatalmazza a polgármestert, hogy kezdeményezze a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti záró véleményezési szakaszt Veszprém Vármegye Állami Főépítésznél.

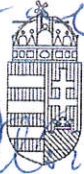
Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: 3. pontban: Berki Bálint főépítész
Határidő: 3. azonnal

Balatonalmádi, 2024. augusztus 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

Dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2024.05.17. 13:05:34



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2024-05-21	7595	
20/1-66/2024		melléklet
szám		
Utószám:		Előadó:
		B. B.

Ügyiratszám: VE/05/40-10/2024.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: 20/1-31/2024
E-TÉR azonosító: -

Tárgy: Balatonalmádi város településrendezési
eszközeinek módosítása
(a 3529 hrsz.-ú telket érintően)
általános egyeztetési eljárás
véleményezési szakasz

Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatali kapun megküldött, Németh Ferenc felelős tervező által elkészített „Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 279/2023. (X. 26.), 146/2023. (V. 25.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű, 2024. március 11. keltezésű egyeztetési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66.-67. §-ai alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 66. § (2) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése szerint, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a 44/2023. (V. 3.) számú utasítása alapján az alábbi, szakmai véleményt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 279/2023. (X. 26.) számú határozatában döntött a MIPATE Kft. településrendezési eszközök módosítására irányuló – a Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti, 3529 hrsz.-ú telket érintő – kérelméről és a megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítész feljegyzés elfogadásáról.

Balatonalmádi Város Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a 27/2022. (IX. 29.) számú önkormányzati rendeletében állapította meg.

A településen a főépítész feladatokat Berki Bálint önkormányzati főépítész látja el.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetési eljárását az Önkormányzat az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti **általános eljárásban kezdeményezte.**

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

KRID azonosító: 566185331

2024.05.21. L M

Tervezési feladat:

A tervezett módosítás célja a jelenleg kertvárosias lakóterület Lke6 jelű építési övezetben fekvő Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz.-ú telek átsorolása kisvárosias lakóterület Lk6 jelű építési övezetbe.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Hatályos településfejlesztési koncepció és 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.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Németh Ferenc okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező [TT1-1 19-0221] és Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök által összeállított, „Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 279/2023. (X. 26), 146/2023. (V. 25.) sz. képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű 2024. március 11. keltezésű az Eljr.419. 66. § szerinti véleményezési szakasz egyeztetési dokumentációja.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését. **Kérem az aláírások pótlását.**

Jogszabályi háttér

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdés b) pontja értelmében **a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint** az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy az Eljr.419. 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Eljr.419. 78/E. §-a szerint, az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.3.) megállapított 78. § (1) bekezdés b) pontját és 78/D. §-át a Mód. Kr.3. hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítésénél és módosításánál is alkalmazni kell, azzal, hogy **az egyeztetési eljárás során következő eljárási cselekményénél lehet áttérni a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételel történő egyeztetésre.** Az eljárást megindító önkormányzat a 78/D. § (2) bekezdés f) pontja szerinti megküldést vagy elérhetőségbiztosítást követően **az E-TÉR felületen az adott eljárást lezárja.**

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint, a 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készítheti el.

A településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) az Eljr.419. 9. mellékletét kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) az Eljr.419. 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

II. Szakmai vélemények

A) Az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja:

A Balatonalmádi 3529 hrsz.-ú telken a beruházó (MIPATE Kft.) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek (társasházak) kialakítását szeretné megvalósítani.

A 3529 hrsz.-ú telek jelenleg kertvárosias lakóterület Lke6 jelű építési övezetben fekszik, amelyben szabadonálló beépítési móddal, maximum 20%-os beépítettséggel 5,0 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek helyezhetőek el. A kialakítható legkisebb telekméret 900 m², a zöldfelület legkisebb mértéke 60%. Egy építési telken egy, legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. Előbbi szabályozás mellett a tárgyi telek megosztásával 5 telek alakulhat ki, 5 épülettel, összesen 20 rendeltetési egységgel (lakással). A módosításban javasolt kisvárosias lakóterület Lk6 jelű építési övezetben szabadonálló beépítési móddal, maximum 40%-os beépítettséggel 7,5 m épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek helyezhetőek el, továbbá a kialakítható legkisebb telekméret 1000 m², a zöldfelület legkisebb mértéke 40%.

A telek területe 5409 m². A jelen övezeti besorolás szerint a beépíthető terület 1082 m², a zöldfelület legkisebb mértéke 3.245 m². A tervezett módosítással 2164 m²-re, tehát a **duplájára nő a beépíthető terület**, miközben a zöldfelület legkisebb mértéke 2164 m²-re csökken.

Az alátámasztó munkarész szerint: „Az intenzitás ugyan nő a beépítettség és az épületmagasság tekintetében, de a tervezési terület beépítettség növekménye csak az ingatlan megosztásából ered, mivel négy részre tervezik megosztani, amiből három az épületek elhelyezését szolgálja a negyedik közlekedési és zöldfelület lesz beépítés nélkül. A tervezési terület beépítettsége összességében minimálisan nő, nem haladja meg a körülötte lévő Lk4 övezetét, mely 30%-os.”

A csatolt beépítési tanulmányterv szerint a 3529 hrsz.-ú telek négy telekre történő felosztása tervezett, amelyből csak három telek beépítése tervezett, ugyanakkor a HÉSZ-ben megfogalmazott szabályozási javaslattal egyértelműen nő a beépítési intenzitás és csökken a zöldfelület mértéke, amelyet akár egy későbbi, eltérő beruházói igény maximálisan kihasználhat. **A csatolt beépítési terv szerinti beépítés nem illeszkedik a környező beépítésekhez. A tervezett 7-8 lakást tartalmazó 3 társasház (összesen kb. 24 db lakás) a telektömbben kialakult állapothoz viszonyítva egy intenzívebb telek és területhasználatot eredményez (különösen a gépkocsiforgalom vonatkozásában). A bemutatott épülettömegek nagyságrendje, léptéke jelentősen eltér a telektömbön belül, illetve a szomszédos telektömbökben kialakult beépítési struktúrától, tömegektől.** Előbbiekből következően nem értek egyet a dokumentáció azon megállapításával, hogy a tervezett telekstruktúra kedvezőbb, mert 5 telek helyett csak 4 telek alakítható ki. A kialakítható telkek száma fordított arányban van a kialakítható és beépíthető telek méretével, tehát, ha csökken a telkek száma, nő a kialakítható épülettömegek nagysága. Előbbiekből következően **a telektömbtől eltérő nagyságú telkek esetében az épületek száma és az épületek bruttó alapterülete is szabályozási kérdés.**

A telek terepviszonyaira való tekintettel az épületmagasság mértékének emelése a hátsó épület esetében elfogadható, ugyanakkor a másik két épület esetében annak fokozatos csökkentése szükséges a telektömbben kialakult mértékhez történő igazodás érdekében. Az épületmagasság mértékének meghatározása mellett indokoltnak tartom az egy épületben kialakítható szintek számának és a legfelső szint beépíthetőségének szabályozását.

Felhívom továbbá a figyelmet arra, hogy a dr. Óvári Ferenc utca felől tervezett két alsó épület telepítési távolsága a jogszabály szerinti minimum, ezáltal **az egyes épületek között nincs meg az a szükséges tér, amely a lakófunkcióhoz tartozó terek intimitását biztosíthatná.** Ezen telepítési távolság mellett a látványterven jelölt többszintes növényállomány kialakítása és megtartása kérdéses, egyrészt a rendelkezésre álló ültetőközeg nagysága miatt, másrészt a későbbi árnyékolás miatt.

A jóváhagyásra szánt munkarészek tervlapjain a tervezési terület a Katona József utca – Kiss Ernő utca – dr. Óváry Ferenc utca – Gárdonyi Géza utca által határolt telektömbre terjed ki, ugyanakkor a tervdokumentáció vizsgálati anyaga csak a tervezési helyszínnel foglalkozik. Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítási szándék **településszerkezeti szempontból megbontja a telektömböt, annak egy részén egy intenzívebb beépítést eredményezve, másrészt a két eltérő paraméterekkel rendelkező kisvárosias lakótömb közé beszorulnak a kertvárosias lakóterületben fekvő 3524 és 3530 hrsz.-ú telkek.** Felhívom a figyelmet arra, hogy az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy **egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.** Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan, valamint kialakult állapotú területen az övezeti sajátosságoktól eltérő adottságú telkekre eltérő építési jog is megállapítható. [OTÉK 7. § (2) bekezdés]

Az Étv. 7. § (1) bekezdése értelmében a **településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében**

a) a **fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,**

b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,

c) a **természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.**

Előbbiek alapján **a tervezett módosítási szándékot nem támogatom, szükségesnek tartom a szabályozási tartalom újragondolását,** különös tekintettel a telektömbben kialakult állapothoz történő igazodás érdekében (épülettömegek nagysága, magánút kialakítása, épületszintek száma, stb.), továbbá az építési helyek felülvizsgálatát, az OTÉK 35. § (2) bekezdés c) pontban és 35. § (4) bekezdésében meghatározott oldalkerti (4 m) és hátsókerti (6 m) méretek fgyelembé vételével.

Jóváhagyásra szánt munkarészek

A HÉSZ tervezet az OTÉK III. fejezetében meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

Alátámasztó munkarészek

A tervdokumentáció nem tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval való összhang vizsgálatát, ugyanakkor kitér a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatára és igazolására.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv módosul, de **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik,** ezért a MaTrT 12. § (3) bekezdés szerinti zöldterület, valamint az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pont, valamint biológiai aktivitásérték visszapótlásra nem volt szükség.

Az alátámasztó munkarészben kérem a következők pontosítását, felülvizsgálatát:

- a 3. oldalon a HÉSZ-t módosító utolsó rendelet száma ([8/2024. (III. 28.), 28/2022. (IX. 29.), 18/2021. (VI. 25.), 15/2021. (VI. 11.);
- a 3. oldalon a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletre történő hivatkozás (helyette az Eljr.419. hivatkozása szükséges);
- a 3. oldalon hivatkozott, a veszélyhelyzet ideje alatt egyes településfejlesztési, településrendezési és településkép-védelmi szabályok eltérő alkalmazásáról szóló 546/2020. (XII. 2.) Korm. rendelet (2020. december 03. és 2021. november 30. között volt hatályban);
- a 3. oldalon a partnerségi rendeletre történő hivatkozás (a 17/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletet a 27/2022. (IX. 29.) számú önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezte).

Környezeti vizsgálat

Balatonalmádi Város Önkormányzata polgármestere a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását megelőzően kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről. A megkeresésre válaszolva, a VE/05/40-2/2024. ügyiratszámú levelemben többek között az alábbiak szerint nyilatkoztam: „A kertvárosias és kisvárosias lakóterületek határán fekvő Katona József utca – Kiss Ernő utca – dr. Óvári Ferenc utca – Gárdonyi Géza utcák által határolt tömbben a tervezett módosítással a laza beépítésű, összefüggő nagy

kertekkel rendelkező kertvárosias lakóterületek mellett **egy intenzívebb, sűrű beépítésű, több épületszintet tartalmazó beépítés tervezett** (4 db „két és fél szintes épület” összesen 28-32 db önálló rendeltetési egységgel (lakással)). A módosítást követően kialakuló új beépítés szomszédos ingatlanokra, telektömbökre gyakorolt hatásainak (pl. az épületmagasság emeléséből adódó belátás, kilátás, a forgalom, a parkolás céljára szolgáló telekkel szomszédos ingatlanokat érintő zaj és egyéb hatások) feltárása érdekében **szükségesnek tartom a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.** A tervdokumentáció szerint [4. oldal]: „Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására **az önkormányzat állásfoglalása alapján nem szükséges a környezeti vizsgálat elvégzése.**”

Tekintettel arra, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a értékelés elkészítésével kapcsolatosan a VE/09/40-2/2024. ügyiratszámú nyilatkozatomat követően **az Önkormányzat egyeztetést nem kezdeményezett**, továbbá a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos döntést nem csatolta, ezért felhívom az Önkormányzat figyelmét az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdéseire, amelyek szerint: „5. § (1) **Ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az érintett szervekkel.**

(2) **A kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait,** továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek 4. § szerint megkapott véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.

(3) **Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.**”

B) **A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**¹:

„**Balatonalmádi településrendezési eszközeinek módosításáról szóló kormányhivatali véleményben a 44/2023. (V. 3.) főispáni utasításban foglaltak alapján az alábbi véleményt kérem szerepeltetni:**

A tervezési terület nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, nem része a MaTrT. országos ökológiai hálózat övezeteinek, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének sem. Az ingatlan – ahogy a város egésze – az MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi területhez tartozik, de ennek ténye a módosítást nem korlátozza.

*Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, a 3529 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóövezetből (Lke-6) kisvárosias lakó övezetre (Lk-6) módosítása **táj- és természetvédelmi érdeket nem sért, környezetvédelmi, és hulladékgazdálkodási szempontból nem kifogásolható, így a város településrendezési eszközeinek jelen módosítása ellen kifogást nem emelek, azt a Képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.***

¹ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/05898-2/2024.

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az SKVr. hatálya alá tartozik; a rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az Önkormányzat előzetes megkeresésére, VE/30/00090-2/2024. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a módosítással kapcsolatban környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, melyet a kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján továbbra is fenntartok.”

C) A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közegészségügyi szakterületet érintő szakmai véleménye²:

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya (a továbbiakban: Főosztály) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 64.§.(3) bekezdés a) pontja alapján a Főosztály hatáskörébe a **közegészségügyi szakterület tartozik.**

A közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelmények az alábbiak:

- A rendezés alá vont területen gondoskodni kell az **ivóvíz minőségű víz biztosításáról**, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm. rendeletben előírt paramétereiket.
- Biztosítani kell a keletkező **szilárd- és folyékony hulladék** előírásoknak megfelelő **gyűjtését, elhelyezését** a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI.12.) EMMI rendelet alapján.
- A köz- és magánterületeket a közegészségügyi követelményeknek **megfelelő állapotban kell tartani** az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.
- A talajt, a vizeket és a levegőt **nem szabad fertőzni, illetőleg olyan mértékben szennyezni**, amely közvetlenül vagy közvetve az ember egészségét veszélyezteti az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.
- A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a **közterületen kárt** (átázást, kimosást, korróziót stb.) **ne okozzon**, és a **rendeltetésszerű használatot ne akadályozza**, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján.

A Főosztály tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció) szakmai szempontból áttekintette, **a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.**

A Főosztály javasolja Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek elfogadását.”

² Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – VE/NEF/0088-7/2024.

D) A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a közlekedési egyeztetési szakterületet érintő – az Eljr.419. 11. melléklet 12.-14. pont szerinti ügyek kivételével – **szakmai véleménye**:

A tervdokumentációval kapcsolatosan nem adott véleményt.

E) Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**³:

„Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosításához kapcsolódóan a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Öv. rendelet) 91. §-ában és A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 419.) 64 § (2) foglaltakra figyelemmel az alábbi kulturális örökségvédelmi véleményt adom.

A 3529. hrsz.-ú ingatlan Lk (kisvárosias) jelű övezetbe sorolása nem érint régészeti lelőhelyet és műemléket/ műemléki környezetet.

A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya az Eljr. 419./2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme tekintetében vesz részt az Öv. rendelet 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával, amely alapján a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

A Kötv. 11. § (2) bekezdése értelmében a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak.

*Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhely, műemlék feltüntetésével, aktuális adataival kapcsolatban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet 10. mellékletének 14-16. és 23-25. pontjai alapján az **adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont** (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.).*

A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

³ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály – VE/51/01096-2/2024.

Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása ellen örökségvédelmi szempontból **kifogást nem emelek**, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

F) Az **ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** földvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**⁴:

„A Balatonalmádi Város Önkormányzatának fenti számú és tárgyú megkeresésére vonatkozóan a Földhivatali Főosztály az alábbi véleményt adja:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A tervezett módosítás Balatonalmádi belterület 3520 helyrajzi számú termőföldet nem tartalmazó ingatlant érinti. A módosítás termőföldet nem érint, ezért a Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme érdekében a tervezett változtatás ellen kifogást nem emel.”

G) Az **erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**⁵:

„A településrendezési eszközök Balatonalmádi belterület 3529 hrsz.-ú ingatlant érintő tervezett módosítása hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelő erdőt nem érint, hatásköröm nem terjed ki rá. A tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emelek, a továbbiakban az eljárásban nem kívánok részt venni.”

H) A **talajvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**⁶:

„Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosításaival kapcsolatosan a benyújtott dokumentáció alapján (készítette: Veszprémterv Kft; kelt 2021. november hó) talajvédelmi szempontból az alábbiak figyelembevételre szükséges:

A tervezett földmunkavégzésekkel érintett területeken a humuszos termőréteg megmentéséről gondoskodni kell, a környező mezőgazdasági területeken a talajvédő gazdálkodás feltételeit korlátozni nem lehet.

Amennyiben a tervezett beruházások földmunkáinak termőföldet érintő területigénye meghaladja a 400 m²-t, a földmunkákkal kapcsolatos talajvédelmi követelmények meghatározásához a 2007. évi CXXIX Tv. 50. § (2.) bek. b) pontja alapján a humuszos termőréteg megmentését megalapozó talajvédelmi tervet kell készíttetni az engedélyezési eljárás során.

A tervezett beruházások kivitelezése során a csapadékvíz megfelelő befogadói történő elvezetéséről gondoskodni kell.

⁴ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.503/6/2024.

⁵ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály – VE/32/2400-2/2024.

⁶ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály – VE/31/000333-4/2024.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32. § (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm. rendelet) 52. § (1) bekezdése, valamint a 419/2021 (VII. 11.) Korm. rend 11. mellékletében szereplő táblázat 18. sora, illetékességét a Korm. rendelet 3. § (2) és 14 § (4) bekezdései, továbbá az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 16. § (1) bekezdése állapítja meg.”

IV. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet

Az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése értelmében véleményem **6 hónapig érvényes**.

A településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása az Eljr.419. 66.-67. §-ai szerinti általános szabályok vagy az Eljr.419. 68-70. §-ai szerinti speciális szabályok szerint történik. Az Eljr.419. 63. § (1) b) pont szerint, az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az Eljr.-ben megállapított szabályaitól **nem lehet eltérni**. Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az Eljr.419. 60. § (1) bekezdése alapján a rendezési terv az OTÉK-nál megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az Eljr.419-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. A kiadmányozás a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 18/2022. (VIII. 1.) számú utasításán, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításán alapul.

Veszprém, 2024. május 13.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész



**BALATONALMÁDI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
Településfejlesztési Osztály - Főépítész
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
+ 36 88 542 410



ü.sz.: 20/48-9/2024
ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Balatonalmádi Város településrendezési
eszközeinek részleges módosítása

Jegyzőkönyv

Készült: 2024. június 4. napján a Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek egyszerűsített eljárással történő részleges módosítása ügyében a **Balatonalmádi Városháza irodájában 14:00** órakor megtartott **egyeztető tárgyalásról**.

Jelen vannak:

Németh Zsolt	VEVKH Állami Főépítész Iroda - állami főépítész
Dunajcsik Zsuzsanna	VEVKH Állami Főépítész Iroda - főépítész szakügyintéző
Cziráki Zsolt	MPATE Kft. - ügyvezető
Nagy Zoltán	MIN - TECH Kft.
dr. Mohos Gábor	jogi képviselő
Varga Balázs	Veszprémterv Stúdió Kft. - építész felelős tervező
Németh Kristóf	településtervező
Fabó Péter	Balatonalmádi Város Önkormányzata - polgármester
Berki Bálint	Balatonalmádi Város Önkormányzata - települési főépítész

Fabó Péter: Köszönti a megjelenteket. Előadja, hogy mi az egyeztető tárgyalás apropója.

Németh Zsolt: Előadja, hogy bár rendezési terv módosítása során az Állami Főépítész Iroda az Önkormányzattal van kapcsolatban, időközben a Beruházóval is történt egyeztetés, valamint a Beruházó a tervezett projekt helyszínét is bemutatta. Megismerték a Beruházó szándékait, azonban a véleményükben leírt alapelveket – elsősorban a beépítés intenzitásával, valamint magasságával kapcsolatban – továbbra is fenntartják. Véleménye szerint kialakítható azonban egy kompromisszumos megoldás. Leginkább a 40%-os beépíthetőséget tartja túlzónak, ami duplája a jelenlegi 20%-nak.

Fabó Péter: Szükségesnek tartja, hogy a felek találjanak egy olyan megoldást, amit mindegyik fél el tud fogadni, ami előterjeszhető a Képviselő-testület elé.

Varga Balázs: Bemutatja a legfrissebb terveket, amelyek az Állami Főépítész véleménye alapján kerültek módosításra. Változást jelent, hogy az eredetileg tervezett 4 telek kiszabályozása helyett egy nagy telken fogja tudni a Beruházó biztosítani ezeket a beépítési feltételeket.

Fabó Péter: Fontosnak tartja, hogy amennyiben projekt tovább öröklődik, a jogutód se tudjon nagyobb, magasabbat építeni, örökölje a beépítési paramétereket.

Varga Balázs: Egyetért ezzel, valamint az Állami Főépítész Iroda által javasolt még egzaktabb, szigorúbb szabályozással.

Fabó Péter: Kéri a feleket, hogy ez történjen meg, így előterjeszhető lesz a módosítás a Testület elé.

Dr. Mohos Gábor: Tisztázni szükséges, hogy kell-e ehhez új telepítési tanulmányterv.

Berki Bálint: Előadja, hogy, amennyiben most konszenzus születik, a Településtervező a véleményezési anyagban átvezeti a változásokat, úgy a véleményezési szakasz folytatható az eljárásrend szerint.

Németh Zsolt: Egyetért.

Dunajcsik Zsuzsanna: Egyetért.

Németh Zsolt: Előadja, hogy az elmúlt héten történt első egyeztetés után a közbenső vélemény alapján a Tervező már eszközölt módosításokat a terveken. A legutolsó változatot a telken való elhelyezés, valamint a magasság tekintetében már megfelelőnek tartja az Állami Főépítési Iroda. Azt kell a feleknek elérnie, hogy ezekkel a szabályokkal annyira körbezárható legyen ez a beruházás, hogy ne lehessen ezen túllépni. Ne lehessen kétszer akkorát építeni, vagy ne lehessen máshová építeni és ezért vannak olyan – mind szöveges, mind rajzi – javaslatok, amik biztosítják, hogy ne lehessen a szabályozástól eltérőt építeni. Amennyiben később valaki mégis mást akar, mert eladja a Beruházó a telket, akkor újra az Önkormányzathoz kell jönnie HÉSZ módosítás miatt, ha nem ezt akarja megvalósítani. Ez esetben újra kell kezdenie az egyeztetéseket. Több jó példát tudnak mutatni más települések esetében, ahol sikerült annyira bebiztosítani a projekteket szabályozási elemekkel – például a tihanyiirév esetében a nem beépíthető területrészek, vagy csak közlekedési építmények, utcabútorok elhelyezésére szolgáló területrészek, építési hely, kötelező zöldsávok kijelölésével –, hogy gyakorlatilag helyszínráji részletezettségű szabályozás készült. Jelen esetben is egy ilyen szabályozást kell elfogadniuk a feleknek. Ebben benne van például a szintszám, vagy az, hogy a záró szintre milyen felépítményeket lehet elhelyezni. Ez utóbbi azért is szükséges, hogy ne fordulhasson elő az, hogy a záró szinten óriási teraszokkal rendelkező lakások alakuljanak ki. Előadja továbbá, hogy tisztában vannak azzal, hogy ez nagyon szigorúnak tűnik, de pont ez adja azt a garanciát, hogy ne lehessen ezekből kilépni. Ne fordulhasson elő az a helyzet például, hogy az épületmagasság mutató megtartása mellett további szintek kerüljenek rá az épületre.

Berki Bálint: Előadja, hogy amennyiben ezek a garanciák belekerülnek, úgy a Képviselő-testület is megalapozottabban dönthet.

Dunajcsik Zsuzsanna: Előadja, hogy a véleményezési szakaszban bemutatott terv több szempontból sem volt megfelelő, többek között az építési hely szempontjából, sem amely nincs összhangban a Beruházó által bemutatott tervekkel. Amennyiben az építész tervező és a településtervező együttműködik, ezek kiküszöbölhetőek.

Dr. Mohos Gábor: Kérdezi, hogy időben hogy fog alakulni a folyamat.

Dunajcsik Zsuzsanna: Elmondja, hogy a véleményezési szakaszt, valamint a partnerségi szakaszt is a Képviselő-testület döntése zárja le, ezután indítható a záró szakasz. Partnerségi szakasz keretében lakossági fórumot kell tartani, célszerű lenne ott már az átdolgozott terveket bemutatni.

Fabó Péter: Fontosnak tartja, hogy a lakossági fórum esetében minden jogszabályban megállapított határidő betartásra kerüljön és legyen ideje a partnereknek az anyagot megismerni.

Dunajcsik Zsuzsanna: Fontosnak tartja bemutatni, hogy honnan indult a rendezési terv módosítás és hova jutott az egyeztetés eredményeként. Szeretné kérni az érintettektől, hogy amennyiben elkészül a tervezet, azt a záró véleményezés előtt áttekinthessék.

Fabó Péter: Kérdezi, hogy a lakossági fórumon jelen tudna-e lenni az Állami Főépítési Iroda.

Varga Balázs: Kéri az Állami Főépítési Irodát, hogy küldjön minta-szabályozást, ami alapján tudnak a településtervezőknek adatot szolgáltatni a szabályozási elemekhez.

Németh Zsolt: Előadja, hogy Veszprém rendszeresen alkalmazta például a telek be nem építhető részével kapcsolatos korlátozást, ahol egyébként kisajátítással kapcsolatos problémák is felmerülhettek volna. Ezzel védtek ki a kisajátítással érintett kötelezettséget. Így máris volt egyfajta garancia arra, hogy amennyiben mégis szükség lenne arra a területre, könnyebben hozzá lehet nyúlni, mintha az meg lenne terhelve épületekkel, építményekkel. Nagyon fontos a zöldsáv, de az is, hogy a közlekedésre szolgáló területrésze az kerüljön megállapításra, hogy az csak a közlekedés céljára szolgálhat, illetve azon az ehhez kapcsolódó kiegészítő elemek – például kukatároló – (Nehogy valakinek eszébe jusson felállítani a szerszámtároló faházát a közös tulajdont képező udvaron). A cél az, hogy a közlekedési területen kívül autók ne legyenek elhelyezve, valamint kevesebb legyen a burkolt felület, és több a zöld. A telek most is zöld, ősfákkal körülvéve. Ezt a miliót meg kell tartani és ezt szigorúan elő is kell írni. Ezek azok a kiegészítések amelyek szükségesek ahhoz, hogy elkerülhetőek legyenek azok a negatív hatások, amit a legtöbb beruházásnál egyébként tapasztalható. Amennyiben az előbbiek szerint átdolgozott a tervek be lesznek mutatva a lakosság felé, látni fogják, hogy a tervezett szabályozás sokkal kötöttebb, szigorúbb. Előadja továbbá, hogy a helyszíni bejárás során megnézték a telektömbben található épületek magasságát a tervezett szabályozás ezeknek a magasságait viszi tovább. A tervezett 40% beépíthetőség – ami a jelenlegi beépítési százalék duplája –, helyett a tervezett 30% már elfogadható az elhangzott további szabályozási elemekkel.

Dunajcsik Zsuzsanna: Elmondja, hogy fontos a szomszédok felől kötelezően kialakítandó zöld sáv megtartása és továbbvitele. Elmondja továbbá, hogy az átdolgozott terveket olyan látványterveken kell bemutatni, amin egyértelműen látszik, hogy az új beépítés nem lesz magasabb a környező épületeknél. Amennyiben a szabályozási szinten minden paraméter le van rögzítve, az a legjobb mindenki számára.

Varga Balázs: Előadja, hogy időközben készítettek ilyen látványterveket, amikkel kiegészítették azt a tervdokumentációt, amit az Önkormányzat legutóbb látott. Fontos szempont volt a zöldfelületek megjelenítése, illetve ezeknek a viszonya az út felől.

Dunajcsik Zsuzsanna: Elmondja, hogy a korábbi szabályozáshoz viszonyítva kedvező változásnak tudható be, hogy az épületek – az Állami Főépítési Iroda véleményének megfelelően – szét lettek húzva, valamint a szomszédos telekhatártól távolabbra kerültek, ami mindenképpen pozitívuma a tervnek.

Varga Balázs: Készültek olyan látványtervek is, amin látszik a történelmi – a tábor előtti - terepszint, és a tervezett épületek viszonya.

Dr. Mohos Gábor: Tisztázni szükséges a szerződés esetleges módosításának a lehetőségét, tekintve, hogy a Beruházónak kedvezőtlenebb lesz a beépítés, különösen az értékesíthetőség szempontjából.

Fabó Péter: Előadja, hogy a kérdést mindenképpen meg kell vizsgálnia a Hivatalnak.

Dr. Mohos Gábor: Fontosnak tartja, hogy egyensúlyban maradjon a szerződés ezzel a tartalommal az új feltételek mellett.

Varga Balázs: Elmondja, hogy ebből a szempontból még nem készült vizsgálat, kimutatás. A Beruházónak is új ez a helyzet, meg kell vizsgálni a körülményeket nagyon sok aspektusból.

Cziráki Zsolt: Elmondja, hogy a közösen kialakított, szerződésben rögzítettek már nem állnak az új feltételek mellett. Az értékesítés szempontjából valami biztos, hogy sérülni fog. Mindent nem tud vállalni ezek mellett a feltételek mellett.

Fabó Péter: Előadja, hogy a kérdést a felek közösen meg fogják vizsgálni. Megköszöni a megjelenteknek, hogy részt vettek az egyeztetésen.

Az egyeztető tárgyalás 14:30 órakor véget ért.

Kmf.





**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint adatkezelő az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. rendelete (GDPR) értelmében - Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Általános Adatkezelési és Adatvédelmi Szabályzatában foglaltak szerint -, a GDPR 6. cikk (1) bekezdésének e) pontja alapján, közérdekű feladat teljesítése érdekében a jegyzőkönyv elkészítése céljából adatkezelést, valamint adattovábbítást végez. A kezelt adatok köre a résztvevők neve, az észrevétellel, javaslattal, valamint a kérészés jogával élők neve és címe, elektronikus levelezési címe.

Az egyeztető tárgyaláson hangfelvétel készül, amely az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének mellékletét képezi.

Az érintett az alábbi jelenléti ív aláírásával a fent részletezettek szerinti adatkezeléshez és adattovábbításhoz hozzájárul.


Adatkezelő: Balatonalmádi Város Önkormányzata
Székhely: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1
Telefon: +36 88 542-410
Képviseli: Fabó Péter polgármester
Adatvédelmi tisztviselő elérhetősége: Kovácsné
Vörös Szilvia, szkovacs@balatonalmadi.hu
Az adatkezelés időtartama: az eljárás időtartama

Jelenléti ív

Egyeztető tárgyalás a Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatban

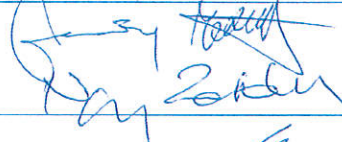
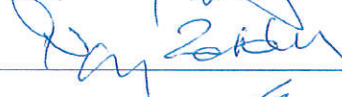
Név / szervezet

Aláírás:

Németh Kristóf Településtervező 

NEMETH ZSOLT VEYMEKH TŐRÖK IRÓDA Törvényiroda
DUNYASZILK ZSOLTA VEYMEKH TŐRÖK IRÓDA Dunajankai D.

DR. NEMETH GÁBOR ügyvéd 

OSZKOLCI ZSOLT MŪVÉSZETEK 
NAGY ZOLTÁN MŪVÉSZETEK 

Varga Balázs Veszprémi Stúdió Kft. 

BÉNYI BALÁZS / önkormányzat 

FABÓ PÉTER 

Mipate Kft. (Balatonalmádi Hrsz. 3529.) településrendezési eszközök módosításának ügyben megfogalmazott vélemények, kifogások, ellenérvek, javaslatok

Jogi háttér: A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről - 65. paragrafus:

“A közösségi érdekre vagy a jogos magánérdekre vonatkozóan ad véleményt, és tesz a módosításra javaslatot. A partner véleménye a véleményezett tervezet tartalmára terjedhet ki, a vélemény és a tervezet között közvetlen összefüggésnek kell lennie. A partner kifogást emelő véleményét indokolással támasztja alá.”

A partnerségi eljárásról és a lakossági fórum intézményéről:

1. Sajnálatos, hogy a 2024. augusztus 5-re meghirdetett lakossági fórum tulajdonképpen a folyamat egyik legutolsó mozzanata, ahol a városlakó állampolgár úgy érzékeli, hogy valójában már minden eldöntetett, hiszen ott a csomagban minden: a centire kidolgozott beépítési terv, a “záró szakasz leírása”, a képviselő-testületi határozat terv, stb.
2. Az építésügy, valamint a településtervezés és településrendezés egy rendkívül összetett jogi keretrendszer, amiben a laikus - adott esetben az egyéni vagy a közösség érdekeit képviselni és védeni kívánó - állampolgár kb. öt perc alatt elveszik. Elveszik még akkor is, ha egyébként van valamilyen tapasztalata jogi szövegek olvasásában, de ha az sincs meg, akkor az előbb említett öt perc egy percre csökken.
3. A fentiek okán csak azt lehet állampolgárként kérni, hogy az Önkormányzat, a Jegyző, az Önkormányzati Hivatal, a Képviselőtestület tagjai, a Bizottságok tagjai, a Polgármester, a Kormányhivatal, valamint a Települési és Állami Főépítész az átlagost meghaladó módon, különös figyelemmel és szakmai segítséggel legyen az állampolgárok által megfogalmazott laikus álláspontok formalizálásában, alátámasztásában és védelmében. Tehát ha egy lakossági fórumon megfogalmazott gondolat “de jure” pl. nem is hivatkozik mondjuk az OTÉK vagy a HÉSZ, vagy más helyi rendelet pontos paragrafusára, akkor segítsen azt hozzáigazítani.
4. Fabó Péter Polgármester úr az alábbiakat írta a 2024-es tavaszi önkormányzati választási kampányában:

Véleményem az, hogy ki kell menni a közösségbe és azokkal kell beszélgetnünk, akiket képviselni kívánunk a következő 4,5 évben. Balatonalmádi város arányos fejlődéséért, az itt lakó polgárok nyugodt

gyarapodásáért és az idelátogatók tartalmas kikapcsolódásáért dolgozunk... .. meghallgatjuk az itt lakókat és ezek alapján cselekszünk.”

Sajnálatos módon sem a 2022-es, sem a 2023-as egyeztetési körökben, amit Balatonalmádi Város és a Mipate Kft. folytatott, a városi honlapon vagy a városi Facebook oldalon proaktív tájékoztatás mentén előzetesen nem lehetett olvasni a projektről, a beruházó cég szándékairól, a város alkupozíciójáról, a tárgyalásokról, a lehetséges beépítési koncepciókról. A környéken élő állandó lakók és nyaralótulajdonosok nem lettek megkeresve-megkérdezve, hogy valós társadalmi párbeszéd alakuljon ki. 2023 májusában a Településrendezési Szerződés megkötésekor az önkormányzati képviselők nem az itt élő polgárok véleményét megismerve szavaztak a döntéskor.

ÁLTALÁNOSÁGBAN ELŐZETESEN:

1. Természetesen nem kifogásoljuk a Mipate Kft. azon tulajdonosi jogát, hogy a telekre lakóingatlanokat építsen fel.
2. Azt is belátjuk, hogy a telek 5400 négyzetméteres méreténél fogva egyedi adottságokkal bír, ezért lehet helye egyedi besorolási övezet kialakításának, különösen annak fényében, hogy 2024. tavaszán az Lke6-os övezetben elhelyezhető rendeltetési egységek száma kapcsán szigorodott a HÉSZ.
3. Ugyanakkor az Lke6-ból az "egykori" Lk6-ba történő átsorolás (ami 3 ház + 1 közlekedő telket jelentett volna), és a most újonnan megszült Lk10-es (egy nagy telek speciális szabályokkal) között érdemi különbség nincs, csak annyi, hogy a 40%-os beépítési arányt bár így sikerült "optikailag" 30%-ra lehúzni, ez épp a korábbi közlekedő telek kiesése miatt nem eredményezi a javasolt lakótömbök tömegének, ha úgy tetszik "össztérfogatának" csökkenését. Az Lke6 övezetben a beépítési arány ezzel szemben 20%.
4. A beruházó, a település-tervező és az építész-tervező látszólag nem kíván "önmérsékletet" gyakorolni: az épületek léptéke, a rendeltetések száma továbbra is az állami főépítész által 2024 áprilisában kifogásolt nagyságrendeket mutatja.
5. A helyi környező lakóközösség elsődleges célja és javaslatai:
 - a. Az esetleges átsorolás kapcsán a teljes terület zöldterületi aránya ne csökkenjen, a beépítési arány ne nőjön szignifikáns módon.
 - b. A megengedett épületmagasság ne nőjön olyan mértékben, hogy 3 szintes épülettömbök épülhessenek.
 - c. Ha nem sikerül a fentiek alapján ésszerű és emberléptékű kompromisszumos megoldást találni, az állami főépítész, a városi főépítész és a képviselőtestület ne támogassa a HÉSZ módosítását záróvéleményében és a végszavazáson.

TÉTELESEN MEGFOGALMAZOTT KIFOGÁSOK, JAVASLATOK:

I. Városfejlesztési Stratégia kapcsán megfogalmazott, közösségi érdekre vonatkozó kifogás:

Balatonalmádi Város jelenleg is regnáló Képviselő-testülete 2022 áprilisában, a 155/2022-es határozatával elfogadott "Városfejlesztési Stratégiája" a következőt tartalmazza:

"Nem támogatjuk és nem bátorítjuk a telepszerű lakó- és üdülő célú ingatlanfejlesztéseket, minden lehetséges eszközzel megakadályozzuk, hogy zöld területeink ésszerűtlen módon csökkenjenek és azt is, hogy városi tulajdonú jelentős ingatlanok elidegenítésre kerülhessenek. Az extenzív fejlesztéssel szemben tehát, a kompakt, intenzív minőségfejlesztést, egyediséget megteremtő fejlesztést kezdeményezzük és támogatjuk."

Ezen állásponhoz hasonlóan az Állami Főépítészeti vélemény is hangot ad, amikor jelzi, hogy "a tervdokumentáció nem tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval való összhang vizsgálatát". Világos, hogy a Településfejlesztési Koncepció nem egyezik a Városfejlesztési Stratégiával, de köz érdeke azt kívánja, hogy a fenti irányelvet közvetett módon is kövesse az Önkormányzat.

Kifogás: A 2023. május 25-i Képviselő-testületi ülésen sürgősségi módon beterjesztett és elfogadott, valamint ezt követően aláírt Településrendezési Szerződés a Mipate Kft-vel ezzel a Stratégiával ellentétes.

A telek jelenlegi Lke6-os kertváros besorolásban a zöldfelület mértéke 3245 négyzetméter kellene legyen (60%), az új, javasolt Lk10-es besorolásban ez 2706 négyzetméterre csökken (50%), ez több mint 500 négyzetméter városi zöldfelület csökkenést eredményez.

Módosítási javaslatunk, hogy az új, Lk10-es besorolásban megmaradjon a 60%-os zöldterületi arány.

II. A Fenntartható fejlődésre, a település általános beépítettségére vonatkozóan megfogalmazott, közösségi érdekre történő kifogás:

2023. december 7-én jelent meg a Nemzeti Fenntartható Fejlődési Tanács (NFFT) keretstratégiájának ötödik előrehaladási jelentése.

<https://www.nfft.hu/nffs-otodik-elorehaladasi-jelentese-2021-22>

Az ebben foglaltak szerint továbbra is a mesterséges felszínborítottság növekedése figyelhető meg Magyarországon, miközben az egy főre jutó önkormányzati tulajdonú zöldterületek nagysága csökken. Hazánkban tulajdonképpen már nem található a társadalmi-gazdasági tevékenység hatásaitól mentes táj. Ez veszélyt jelent többek között a különféle ökoszisztémákra, élőhelyekre, biológiai sokféleségre, továbbá a víz körforgását zavaró mértékben befolyásolhatja. Ennek a trendnek a megfordításával nemcsak a növekvő, természeti erőforrásainkat felélő, pazarló anyaghasználatot tudnánk szabályozni, de jobb életkörülményeket is teremthetnénk a helyi lakosoknak, ami nem utolsósorban a klímaváltozás negatív hatásaihoz való alkalmazkodáshoz is hozzájárulna.

Balatonalmádi jelenlegi beépítettsége közismerten rendkívül sűrű, lakosság száma az elmúlt időszakban folyamatosan nő, közüzemi infrastruktúrája és közúthálózata túlterhelt, humán infrastruktúrája részben alulméretezett. Meglátásunk szerint nincs olyan objektív érdeke a városnak, hogy fennálló beépítettségi mutatókat, akár pontszerű fejlesztésekkel növelje.

III. A településrendezési szerződés kapcsán megfogalmazott kifogások a közösségi érdekek szempontjából

Eljárásilag korábban írásban és városi közmeghallgatáson is kifogást emeltünk az ellen, hogy a 2023. május 25-i rendes képviselő-testületi ülésre úgy került a sürgősségi előterjesztésként a Településrendezési Szerződés megkötésének javaslata, hogy azt előzetesen a Pénzügyi Településfejlesztési, Környezetvédelmi Bizottság (a továbbiakban: PTKB) nem tárgyalta. Ez annak fényében, hogy a PTKB az ugyanezen témában beadott hasonló előterjesztéseket két alkalommal is elutasította 2022 őszén, illetve 2023 januárjában, a sürgősségi előterjesztést nehéz másként tekinteni, mint hogy az előterjesztő ki akarta hagyni a PTKB előzetes kontrollját. Az adott pillanatban és az előterjesztés szövegéből nem derült ki, hogy mi indokolta a sürgősségi előterjesztést a rendeshez képest, a várost nem szorította ez ügyben semmilyen határidő.

A sürgősségi indítvány szembement azzal a korábbi gyakorlattal, valamint Balatonalmádi Képviselőtestületének Szervezeti és Működési Szabályzatában (1/2020 (I.30.) rendelet) lefektetett szabályokkal, hogy a Településrendezési Szerződésre vonatkozó előterjesztéseket a PTKB tervezett napirendjén megvitassa. Különösen igaz ez az ügy pénzügyi és stratégiai nagyságrendje miatt.

*2024. március 19-én kézhez kaptuk Fabó Péter Polgármester úrtól a
2024. március 5-i Közmeghallgatáson ez ügyben feltett kérdésünkre*

adott válaszát, amelyben továbbítja Kajári Gyula úr, a PTKB elnökének 2023. június 20-án kelt levelét, amelyben arról tájékoztatót, hogy a bizottság tagjainak véleményeit informálisan ő előzetesen megismerte, így a sürgősségi előterjesztés nem érte felkészületlenül a Bizottságot és a Képviselőtestületet. Ennek ellentmond az a tény, hogy a PTKB 2023. június 27-i ülésén Dukai-Nagy Gergely külső bizottsági tag napirend előtt jelezte hasonló kifogását az ügyben, hogy nem került megvitatásra a kérdés. Lásd:

<https://balatonalmadi.hu/data/file/2023/07/06/20230627-ptkb-jegyzokonyv.pdf>

Napirend előtti felszólalás:

Dukai-Nagy Gergely külső szakértő: Tisztelt Bizottság! Én a Mipate Kft.-vel kapcsolatban szeretnék tájékoztatást kérni. Úgy volt, hogy a Kft.-vel kapcsolatban lesz még egy megbeszélés és én úgy gondolom, ez elmaradt. Miért történt? Én nagyon szerettem volna elmondani újra a véleményemet, de így nem tudtam. A képviselő-testületi ülésre miért ment be sürgősséggel? Miért volt ez az indítvány sürgős? Ha jól emlékszem áprilisban az ülésen volt egy olyan kijelentése az Elnök úrnak, hogy a Mipate Kft.-vel kapcsolatban még lesz egy kontaktálás, ezzel kapcsolatban még egy levelet is kaptunk, de én azóta nem tudok erről semmit.

Kajári Gyula elnök: Tisztelt Bizottság! A felvetett téma egyáltalán nem tartozik a mai napirend témáihoz, de természetesen válaszolok a feltett kérdésre. Én jelen pillanatban a Kft-vel kapcsolatban nem tudok új információt adni. Semmilyen sürgősségről nem volt szó, egy rendes képviselő-testületi ülésen sürgősségi indítványként lett tárgyalva. Harmadszor már nem tárgyaltak róla a bizottságok, csak a Képviselő-testület. Én mind a két bizottsági ülés előtt, napirenden kívül tájékoztattam minden bizottsági tagot és képviselőt arról, hogy a Mipate Kft-vel kapcsolatban milyen lezáró előterjesztés készül. Főépítész úr is készített egy összehasonlító elemzést az A) illetve a B) verzió között. Sajnos sokan úgy próbálták beállítani ezt a képviselő-testületi döntést, mintha a Képviselő-testület olyan lehetőség előtt állt volna, hogy A) nem épül oda semmi vagy B) épül oda valami. Sajnos nem ennyire volt egyszerű a döntési alternatíva. Az volt, hogy A) épül-e 5 épület 20 lakással vagy B) 3 épület 24 lakással, valamint felszíni garázzsal vagy mélygarázzsal. A bizottságok azért nem tárgyalták, mert nem volt a rendes ülés napirendjén. Köszönöm szépen a figyelmet!

Ennél is fontosabb kifogás azonban e témában, hogy a településrendezési szerződésben foglalt ellentételezési csomag **nem került hivatalos, igazságügyi, vagy más, minősített ingatlanpiaci értékbecslő szakértő által igazolt módon, arányba állítva a beruházó által várhatóan realizált nyereség-növekménnyel.**

A beruházó által elérhető nyereség-növekmény mértékét a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a korábbi tárgyalások során maga is legalább **500 millió forintra becsülte.** Lehet vitatkozni, hogy mi ennek a reális mértéke, ennél több vagy kevesebb. De ha csak az alsó hangon 500 milliós nyereség-növekményt nézzük, és ezzel szemben a városnak nyújtott **84 milliós ellentételezést, a város akkor is csak ennek az összegnek a 16,8%-át kapja meg.** Egy win-win szituációt jelentő, egyenlő alku legalább 50-50%-ban osztozna az elérhető extra nyereségen. **A Településrendezési Szerződés ilyen kondíciókkal történő megkötése és aláírása**

lényegében a gondatlan hanyag kezelés kategóriájába esik, miután a város minimum 250-84=166 millió forint lehetséges bevételtől esik el.

Kérjük és javasoljuk, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata a HÉSZ módosítás végszavazása előtt végeztesen el egy ilyen szakértői értébecslést saját költségre, saját megbízásból. A szakértői anyag eredményét vegye figyelembe.

IV. Az állami szervek visszajelzései kapcsán megfogalmazott kifogások a közösségi érdekek szempontjából

Formai kifogásként jelezzük, hogy a *“Mipate visszajött vélemények.pdf”* dokumentumban szereplő állásfoglalások, így többek közt a Balaton-Felvidéki Nemzeti Park, Közép Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, stb.stb. véleményezése a korábban javasolt Lk6-os átsorolásra érkeztek válaszként, ehhez képest az a Záró szakaszban javasolt, teljesen új HÉSZ-besorolási övezetként definiált, Lk10-es övezet más kondíciókat tartalmaz.

Kérjük és javasoljuk az érintett szervektől egy új állásfoglalás kérését a HÉSZ módosítás előtt.

V. A környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos előterjesztés kapcsán megfogalmazott kifogások a közösségi érdek szempontjából

Általános kifogásként szeretnénk jelezni, hogy a környezeti hatásvizsgálathoz tartozó előterjesztésben, így különösen a *“Tervezési feladat, fejlesztés célja:”* szakasz leírásban számos valótlan állítás és csúsztatás szerepel.

Így különösen nem helytálló megállapítások:

“Az ingatlantól keletre és délre 2,5 m-rel magasabb beépítés van.”

Tény: Délkeleti irányban két kertvárosi építésű ház van azonos terepszinten a hegy természetes lejtése mentén: Kiss Ernő utca 2. és Gárdonyi Géza u 1.

“A korábban volt épületszám helyett 3 társasház épül egy ingatlanon, mellyel csökkentik az épületszámot.”

Tény: A bontás előtt de facto korábban is három épület volt a területen.

“A nyugatra lévő beépítettség egy része is magasabban fekszik, valamint a tájolója révén nem a most tervezett beépítés felé tájoltak.”

Tény: A nyugatra lévő ingatlanok (Gárdonyi Géza utca 5., 7. illetve a Katona József utca 1.) részben vagy egészében a beépítés felé tájoltak.

-

A dokumentum további fejezetei kapcsán kívánjuk kifogásolni, hogy a Környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos állásfoglalás azon részében, ahol azt indokolja az előterjesztő, hogy miért ne legyen hatásvizsgálat, a következő állítások szerepelnek:

“A tervezett módosítás értékes növényállományt nem érint.”

Most már valóban nem, miután a Mipate Kft. a Településrendezési szerződés aláírása után, de még sem esetlegesen hatályosult HÉSZ módosítás, sem érvényes építési engedély birtokában 2022 decembere és 2023 februárja során tarvágással kivágta a területen korábban állt kb. 25 darab legalább 40 éves fenyőfát. Első körben engedély nélkül futott neki, második körben már megkapta a fakivágási engedélyeket a várostól (véltetően a régi épületekre vonatkozó bontási engedélyekkel párhuzamosan.) A fák idő előtti kivágása indokolatlan, és súlyosan természetkárosító volt.

A módosítás tehát igenis érint értékes növényállományt. Kérjük a 30/2022-es, a balatonalmádi “Fák védelméről szóló rendelet”, és a kiadott fakivágási engedély mentén a tulajdonosnak a fák pótlásának kötelezettségére vonatkozó részletes feltételeket a nyilvánossággal jelen eljárásban megismertetni.



Az értékes fák kivágásuk előtt. 2023 végén.

-

“Zajszennyezés várható mértéke az e téren érintett módosításoknál alacsony, hosszú távon nincs hatása. “

Amennyiben valóban 27 rendeltetési egység (lakás) épül, az ebből fakadó közlekedési intenzitás (személyautó-forgalom) minden bizonnyal növekvő zaj és egyéb környezeti szennyezéssel jár.

Fontosnak gondoljuk továbbá, hogy a telek morfológiai adottságai (un. “gödör-elhelyezkedés”) miatt a Veszprém Megyei Katasztrófavédelemnél felülvizsgálati kérelemmel éljen Balatonalmádi Önkormányzata, azon okból kifolyólag, hogy az új ingatlanok épületgépészeti kialakítása kapcsán az esetleges füstgáz-kibocsátások egyrészt az új ingatlanokra saját magukra, másrészt a környező ingatlanokra, azok terepszint-illeszkedése miatt nem jelenthetnek-e potenciális veszélyt.

//

A környezeti hatásvizsgálat kapcsán elengedhetetlennek gondoljuk az tervezett lakóparkkal kapcsolatos közüzemi infrastruktúra bővítés kérdését, különösen a vízközművek kapcsán. A közismerten katasztrófális állapotban lévő Óvári Ferenc utcai víz- és csatorna gerincvezetékre csatlakozni fog 27 új rendeltetési egység. Hiába bővíti ki a beruházó a Kiss Ernő utcai kb. 100 méteres becsatlakozási szakaszt, a várható extra terhelés kapcsán a DRV Zrt. állásfoglalása szükséges lenne ez ügyben. Bár nem állami szerv, de javasoljuk a DRV állásfoglalását kikérni.

A Kiss Ernő utca szélességéhez képest jelentős új, kétirányú autóforgalom várható, miközben a Kiss Ernő utca nem rendelkezik kiépített járdával, mindeközben a szemközti nyaralótömb is jelentős parkoló és személyforgalmat jelent már most is, különösen a nyári időszakban.

Fontosnak tartjuk ezen túl annak vizsgálatát is, hogy az építési folyamatot megelőzően megnyugtató, a mélygarázsok ásása okán előzetes talajmechanikai, “hegyoldal-statikai” vizsgálatok készüljenek, amelyek a lehető legteljesebb mértékben garantálják, hogy sem az északnyugati oldalon lévő 10 méteres rézsű-fal, és a Katona József utcai házak, sem a délnyugati oldalon lévő, folyamatosan csökkenő magasságú rézsű és az azokon álló Gárdonyi Géza utcai családi házak, sem a keleti oldalon lévő Kiss Ernő utcai ingatlanok nem mozdulnak majd el.

Kérés és javaslat: maximálisan egyetértve az Állami Főépítési véleményének 6. oldal tetején leírtakkal, határozottan kérjük és javasoljuk a közérdek szempontjából a szomszédos ingatlanokra és a telektömbre gyakorolt hatásainak mentén a környezeti vizsgálat tényleges lefolytatását.

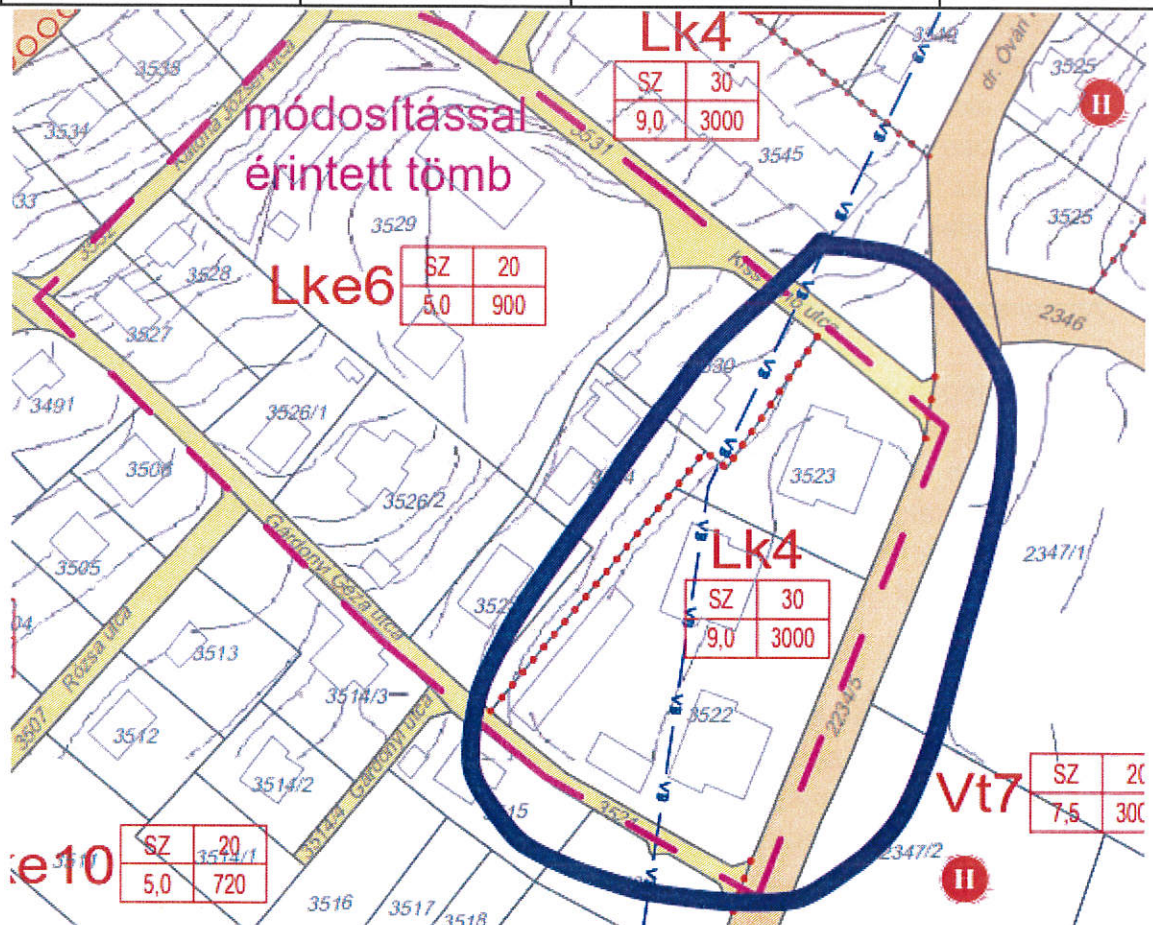
VI. Az Lk4-es övezeti “környezettel” kapcsolatos észrevételek

Indoklásként olvasható az eredeti alátámasztó munkarészben, hogy a fejlesztési területet Lk4-es övezet veszi körül. Ez ebben a formában csak részben helytálló. A közvetlen telekszomszédságban a tömbön belül minden ingatlan kertvárosi besorolású!

A telektömbön belüli, valamikor 1969 körül, tehát már több mint 50 évvel ezelőtt felépült ún. “Papírgyári kockaházak” (Óvári Ferenc utca 79-83.) bár valóban három szintesek, de a domborzat természetes lejtéséből fakadóan a telektömb “hegy felőli” oldalán lévő családi házak számára jellemzően nem zavaróak. Kvázi alattuk vannak.

Fontos azt is megjegyezni, hogy itt, a helyrajzilag két nyilvántartási számon szereplő ingatlanon az épületek tényleges beépítési mutatója a gyakorlatban csak 20%-os (hiába enged meg 30%-ot a besorolás.)

Ingatlan	Telekterület	Épületek alapterülete	Beépítettség
Hrsz. 3523 - Óvári Ferenc u 79.	1304 nm	~256 nm <i>(~16x16 méteres alaprajzú 1 db kockaépület)</i>	~20% (19,69%)
Hrsz. 3522 - Óvári Ferenc u 81-83.	3373 nm	~680 nm <i>(+2 db egyező kockaépület + a földszintes garázssor)</i>	~20% (20,61%)



A Kiss Ernő utca 1. (Óvári Ferenc utca 77.) szám alatti nagy társas-nyaralóépület egy-két évvel később, 1970-71-ben épült, így szintén több mint 50 éve kialakult állapotúnak tekinthető.

Fontos azt is kiemelni, hogy mind a Kiss Ernő utca 1. (Óvári Ferenc utca 77.) szám alatti nagy társas-nyaralóépület, mind az Óvári Ferenc utca 79-83. alatti három kockaház udvari parkolói közvetlenül megközelíthetők gépkocsival az Óvári Ferenc utca felől (ami itt de facto a 7218-as számú, Balatonalmádit és Felsőörsöt összekötő főút része (de jure nem!)). Továbbá mindkettő épület előtt húzódik gyalogos járda az Óvári Ferenc utca mindkét oldalán.

A fejlesztési területet jelentő Kiss Ernő utca 4. megközelítéséhez a gépkocsi és gyalogosforgalom számára topológiai kvázi muszáj, hogy a Kiss Ernő utcát használja, viszont az utca szélessége annak délkeleti szakaszán (az Óvári Ferenc utca felől) csak 6 méter, itt gyalogos járda kialakítása egyidejű kétirányú gépjármű-forgalom mellett a kialakult viszonyok miatt nem lehetséges. Fontos azt is hangsúlyozni, hogy mivel a Kiss Ernő utca 1. (Óvári Ferenc utca 77.) szám alatti nyaralóban 72 garzon lakás van, a korlátozott udvari parkolási lehetőségek miatt, a május–szeptemberi időszakban a Kiss Ernő utcát külső parkolóként praktikusán teljesen megtöltik az autók.

Az eredeti felvetéshez visszakanyarodva: Az említett két épülettömbtől függetlenül, az övezeti térképen tisztán látszik, hogy az Óvári Ferenc-Kiss Ernő-Katona József-Gárdonyi Géza utca által határolt telektömb elsődlegesen jellemző besorolási formája az Lke6, az érintett Mipate telektől délnyugati és délkeleti irányban közvetlen telek-szomszédsággal minden oldalon kertvárosi családi házak veszik körül az érintett telket. Ezen ingatlanok össz-alapterülete közel 6200 négyzetméter. A legrégebbi családi ház 1910-ben épült, de a többi ház is a telekosztások után 1976-78 környékre már felépült. Tehát ez is minimum 45 éve kialakult állapotnak tekinthető.

Ahogy az állami főépítész véleménye is megállapítja:

“Összességében megállapítható, hogy a tervezett módosítási szándék településszerkezeti szempontból megbontja a telektömböt, annak egy részén egy intenzívebb beépítést eredményezve, másrészt a két eltérő paraméterekkel rendelkező kisvárosias lakótömb közé beszorulnak a kertvárosias lakóterületen fekvő 3524 és 3530 hrsz.-ú telkek.” Így tehát különösen érintett a Kiss Ernő u 2., valamint a Gárdonyi Géza u 1. szám alatti ingatlanok, amelyeket ilyen módon már három oldalról tömbházak vennének körbe.

Javaslat: Az LK10-es besorolásban a beépítettség legnagyobb mértékét 25%-ban, a zöldfelület legkisebb mértékét 60%-ban megállapítani. Az épületek legmagasabb pontját (zárófödémjének szintjét) 6 méterben meghatározni, amire legfeljebb 20%-ban kerülhet épületgépészeti berendezés, max. 80 centi magasságban.

VII. A terepszintekkel, a “katlannal” és a szomszédos kertvárosi ingatlanok intimitásvesztésével kapcsolatos észrevételek

Az előterjesztésben szerepel, hogy az érintett Kiss Ernő u 4. szám alatti ingatlan, egykori un. agyaggödörként a környező terepszintekhez képest, vagyis az Öreghegy természetes lejtéséhez képest egy bevágásban, katlanban helyezkedik el. Ez részben igaz: a telek északnyugati részének kb 2/3-a terepszintje valóban - folyamatos lejtés mellett - jelentősen (2-5 métert is meghaladóan) mélyebben fekszik az északnyugati oldalon lévő Katona József utcától, az északkeleti oldalon lévő Kiss Ernő utcától, illetve a délnyugati irányban lévő, Gárdonyi Géza utcai családi házas telkektől, azonban a Mipate telek alsó 1/3-a már lényegében belesimul a környező természetes terepszintbe, itt jelentős (1-1,5 métert meghaladó) eltérés már nincs. Sőt, a telek alsó ~25 méteres részén egyező terepszint van. Ezen tény alapján véleményünk szerint a **telekre tervezett alsó két épülettömb, vagyis a háromemeletes lakópark-épületek magassága és az építészeti terv alapján délnyugati irányba orientált ablakai és teraszai a környező házak és udvarok lakófunkcióhoz tartozó intimitását jelentősen sértik.**

Az intimitásvesztés akkor lép fel, ha az új lakástulajdonosok a teraszokról vagy ablakaikból szükségtelenül belelátnak a szomszédos telek tulajdonosának és családjaik életébe. **Az intimitásvesztés kapcsán a benyújtott beépítési tervek alapján elsősorban a Kiss Ernő u. 2, valamint a Gárdonyi Géza u 1,3,5,7 ingatlanok forgalmi értéke jelentősen csökken. Kifogásoljuk, hogy a Balatonalmádi Város és a Mipate Kft. között létrejött Településrendezési Szerződés ugyan Balatonalmádi Város Önkormányzata részére tartalmaz ellentételezési csomagot, Balatonalmádi Város Önkormányzata a szomszédos, családi házas ingatlanok a fenti okból fakadó esetleges ellentételezése kapcsán nem képviselte a meglévő lakosság érdekeit.**

A jelenlegi szomszédos tulajdonosoknak nem elsődleges célja, hogy adott esetben polgári peres eljárásban ingatlanjaik forgalmi értékvesztését megpróbálják ellentételeztetni. Elsődleges célunk, hogy emberléptékű, a telektömb beépítési hagyományait és arányait követő, a településszerkezeti struktúrába illeszkedő beruházás valósuljon meg.

Mindezt az Állami Főépítész véleménye is megerősíti:

“A telek terepviszonyaira tekintettel az épületmagasság mértékének emelése a hátsó épület esetében elfogadható, ugyanakkor a másik két épület esetében annak fokozatos csökkentése szükséges a telektömbön belül kialakult mértékhez történő igazodás érdekében. Az épületmagasság mértékének meghatározása mellett indokoltnak tartom az egy épületben kialakítható szintek számának és a legfelső szint beépíthetőségének szabályozását.”

A korábban beadott, 3+1 telekre osztott Lk6-os koncepció, és az új, a területet egy nagy telekben megtartó, vélelmezett Lk10-es beépítési koncepció kapcsán **érdemi és lényegi különbségek nem láthatók.** Bár a rendelettervezet több korábbi észrevételre is

tartalmaz szabályozási keretet, az épületek léptéke, a rendeltetések száma továbbra is az állami főépítész által is kifogásolt nagyságrendet mutatja.

Kifogásunk alapján javasoljuk, hogy az újonnan javasolt Lk10-es övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méter legyen, és legyen kitétel arra nézve is, hogy ez a tényleges legnagyobb építménymagasságot, legmagasabb pontot jelentse. A gyakorlatban ez Pinceszint, Földszint, + egy szintes épületeket, illetve az ezek tetején 20%-ban elhelyezhető gépészeti eszközöket jelentse.

(Köztes megoldási és tárgyalási javaslat lehet, ha - az állami főépítész javaslatával összhangban - az északnyugati épülettömb külön szabályozást kap, az lehet három szintes , de a délnyugati két darab tömb már csak két szintes maradjon.)

VIII. A lakásszám-növekedéssel kapcsolatos kifogás

Kifogás: Az eredeti beépítési terv alapján 3x8 lakás volt az alapkonceptió az Lke6-ról Lk6-ra váltó megközelítésben, ugyanakkor a legújabb, Lk10-es besorolási javaslatban immár 3x9 lakásról van szó. Ez a korábbinál még intenzívebb telek, gépjármű és területhasználatot fog eredményezni, mivel praktikusán plusz három család, plusz három-hat gépjármű jelenik meg lakásonként.

Kifogásunk alapján kérjük felülvizsgálni a lakásszám emelését, és kérjük visszacsökkenteni a lakások számát 3x6 vagy 3x7 lakásra, természetesen szinkronban az építménymagasságok és szintek visszacsökkentésével.

IX. Formai kifogások:

A Google Drive-ra feltöltött *“Beépítési Terv.PDF”* az Lk-6-os övezeti besorolásra vonatkozó tervet tartalmaz, ezért nem állapítható meg egyértelműen az Lk10-es módosulás okozta változások pontos jellege az épületek elhelyezkedése és méretei kapcsán.

A Google Drive-ra feltöltött *“Záró szakasz leírás_Balatonalmádi.pdf”* dokumentum hivatkozott mellékletei hiányosak, így különös tekintettel az alábbi részek nincsenek benne a tervezetben, a lakosság számára nem megismerhetők:

- b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat*
- c. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről*
- d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata*
- e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása*

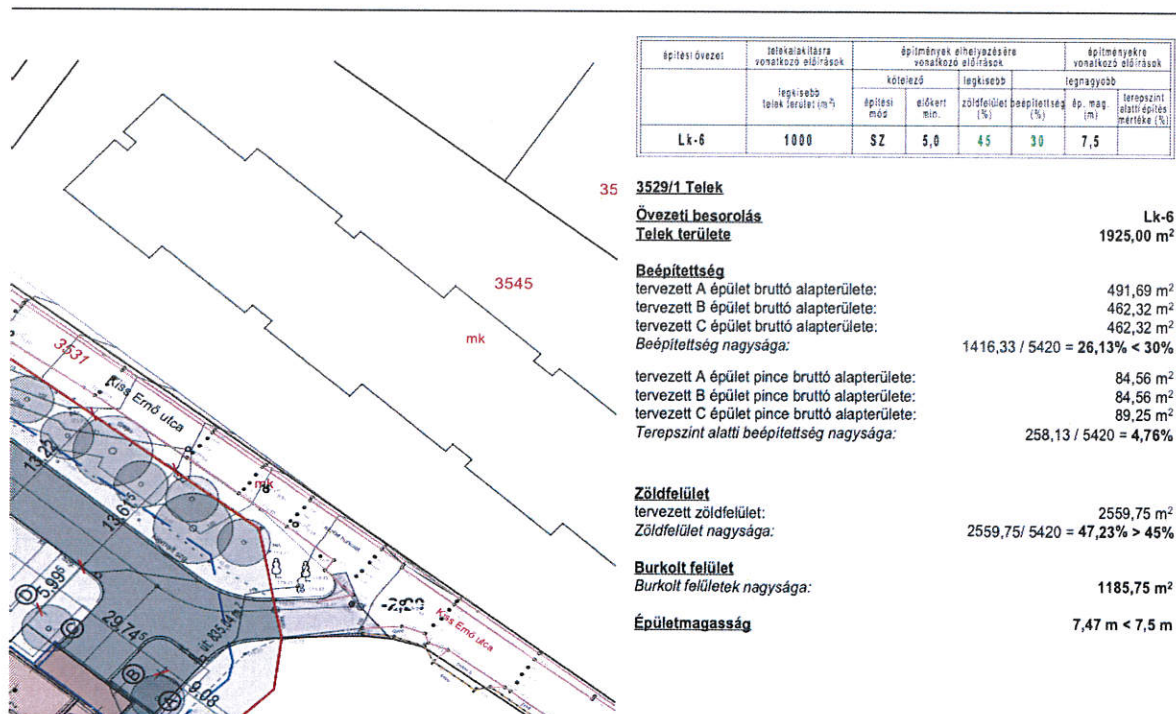
f. Helyszíni fényképek, új helyszínrajz (beépítési terv)

III. Rajzi melléletek

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

Mivel az önkormányzat az E-TÉR rendszer használatától eltekintett, autentikus digitális információ-forrásnak az önkormányzat által a partnerségi eljárásban meghirdetett Google Drive meghajtót (<https://drive.google.com/drive/folders/1S--dUQG9w3WYqePgMpcR-xnaTuEadGoW>) kell tekintsük. Kérjük a módosított Beépítési Terv javítását és pótlását a partnerségi eljárásban, valamint a hivatkozott Záró szakasz dokumentum mellékleteinek pótlását az online Google Drive felületen, és ezek megismerése után kiegészítő, új lakossági fórum vagy polgármesteri egyeztetés összehívását.

https://drive.google.com/file/d/1d_QG1W9I7cwPYKCFBd8xEpexSnxcOaSS/view?usp=drive_link



Kelt: Balatonalmádi, 2024. augusztus 5.

ALÁÍRÓK:

Benedict András, Nagy Ágnes - 8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 5. (Hrsz. 3526/2)

Nagy Szilvia, Nagy Lajosné - 8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 7. (Hrsz. 3526/1)

Wirthné Csiszár Ágota - 8220 Balatonalmádi Katona József u 1. (Hrsz. 3528)

Jankovics Kata, Jankovics Terézia - 8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 1. (Hrsz. 3524)

Szatzker Antal, Szatzkerné Kocsis Beatrix Cecília - 8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 1. (Hrsz. 3524)

Béda Györgyné - 8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 1. (Hrsz. 3524)

Virga Péter, Virga-Orbán Viktória - 8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 3. (Hrsz. 3525)

Hosszu Zoltán, Horváth Lilla - 8220 Balatonalmádi Katona József u. 4. (Hrsz. 3537)

Dr. Hajdu Krisztina - 8220 Balatonalmádi Katona József u. 8. (Hrsz. 3535)

A 8220 Balatonalmádi Óvári Ferenc u 77. (Kiss Ernő u 1.) (Hrsz. 3545) társas nyaraló lakóközössége:

Balogh Katalin

Szecskő Heléna

Stark Zsuzsa

Gáspár Zoltán

Bagi Éva Mária

Juhász Rajmund

Steer Antalné

Szekeres Lászlóné

Elbert András

Nyisztor Lászlóné

Tóth István

Tóth Gábor

Tóth Istvánné

Róder Ildikó

Nagyné Tóth Antónia

Nagy András

Angyal Etelka

Turzó Erzsébet

Pestáné Kardos Edit

Makainé Pesta Melina

Dr. Pelle Béla Tamás

Dr. Pelléné Pallasi Mária

Dudás Mihály

Dudás Mihályné

Szigeti András, Tímár Ágnes - 8220 Balatonalmádi, Fecske u. 6.

Vincze Ilona, Harmati Ferenc - 8220 Balatonalmádi, Iskola u. 12.

Szűcs Péter - 8220 Balatonalmádi, Árnyas u. 34.

Dr. László Zsolt - 8220 Balatonalmádi, Dembinszky u. 4.

Salamon Adrienn - 8220 Balatonalmádi, Paál László u 3.

Szentes Boldizsár - 8220 Balatonalmádi, Feszty Árpád u. 7.

Kovács Mihály - 8220 Balatonalmádi, Géza u. 5.

Nagy Ferenc - 8220 Balatonalmádi, Kócsag u 5.

Molnár-Sipos Csilla - 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc u. 55.

Babarczy Jolán, Pokol György - 8220 Balatonalmádi, Iskola u 35.



**BALATONALMÁDI KÖZÖS
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL**
Településfejlesztési Osztály - Főépítész
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
+ 36 88 542 410



ü.sz.: 20/1-70/2024
ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Balatonalmádi MIPATE Kft.
rendezési terv módosítási kérelme

Jegyzőkönyv

Készült: 2024. augusztus 13-án a MIPATE Kft. rendezési módosítására irányuló kérelmével kapcsolatban a **Balatonalmádi Városháza kistermében 2024. augusztus 5. napján 18:00** órakor megtartott **lakossági fórumról**.

Jelen vannak:

Fabó Péter	Balatonalmádi Város Önkormányzata - polgármester
Berki Bálint	Balatonalmádi Város Önkormányzata - települési főépítész
Kajári Gyula	Balatonalmádi Város Önkormányzata – PTKB elnök
Varga Balázs	Veszprémterv Stúdió Kft. - építész felelős tervező
Nagy Ferenc	8220 Balatonalmádi, Kócsag u 5.
Babarczi Jolán	8220 Balatonalmádi, Iskola u 35.
dr. László Zsolt	8220 Balatonalmádi, Dembinszky u. 4.
Dér András	8220 Balatonalmádi, István u. 10.
Stark Zsuzsa	2000 Szentendre, Fiastyúk u. 12.
Gáspár Zoltán	8220 Balatonalmádi, Bajcsy-Zsilinszky u. 51. fszt 1.
Benedict András	8220 Balatonalmádi Gárdonyi Géza utca 5.
Nagy Lajosné	8220 Balatonalmádi, Dembinszky u. 8.
Zerkowitz Tamás	8220 Balatonalmádi, Kompolthy Tivadar u. 1.
dr. Pelle Béla Tamás	1137 Budapest, Pozsonyi u. 19. fszt 3.
Balogh Katalin	9023 Győr, Tihanyi Árpád u. 60.
Szecskő Heléna	3036 Gyöngyöstarján, Szabadság u. 34.
Szűcs Péter	8220 Balatonalmádi, Árnys u. 34.

Berki Bálint: Köszönti a megjelenteket. Ismerteti jelen rendezési terv módosítás előzményeit, kitérve a Képviselő-testület azon döntésére, amiben úgy határozott, hogy a beruházó kérelmére megindítja a módosítási eljárást. Kitért a településrendezési szerződés megkötésére, a beruházóval kötött külön megállapodásokra. Elmondja, hogy melyik eljárási szakaszban tart most a módosítás és ismerteti az Állami Főépítész közbenső véleményét, valamint az azzal kapcsolatban szükségessé vált módosításokat. Elmondja, hogy mi a jelen lakossági fórum jogalapja. Kérdezi, hogy van-e kérdés a dokumentációval, a tervezett szabályozási tartalommal kapcsolatban kérdése, ami nem javaslat, vagy vélemény.

Benedict András: Formai észrevétele van a google drive-ra feltöltött beépítési tervvel kapcsolatban, ami továbbra is lk-6-os övezetre hivatkozik. Véleménye szerint ennek a frissítése szükséges.

Berki Bálint: Megköszöni az észrevételt.

Nagy Lajosné: A közzétett tervvel kapcsolatban kérdez az átsorolás előtti – jelenleg hatályos -, valamint a tervezett övezeti mutatókkal kapcsolatban; főként, hogy melyik milyen beépítést tesz lehetővé.

Berki Bálint: Ismerteti a közzétett Szabályozási Tervi szelvényeken a jelkulcsokból leolvasható paramétereket. Tisztázza a 20 – 30 – 40 %-os beépítés körül kialakult ellentmondást.

Nagy Lajosné: Kérdezi, hogy mi lesz az épület legmagasabb pontja.

Varga Balázs: Elmondja, hogy a Katona József utca szintjénél nem lesz magasabb az épület legmagasabb pontja.

Berki Bálint: Ismerteti, hogy több településnél előfordul olyan szabályozási tartalom, ami utcaszinthez köt beépítési magasságot. Ezzel összefüggésben kitér a telek szerencsétlenül kialakult morfológiájára.

Stark Zsuzsa: Kérdezi, hogy mi indokolja, hogy megemelkedjen a beépítési százalék. Kész ténynek veszi, hogy a beépítési százalék már megemelkedett.

Varga Balázs: Elmondja, hogy milyen út vezetett oda, ami a módosítás tárgya. Ekörben kitért a beruházó felajánlásaira a településrendezési szerződéssel összefüggésben...

Stark Zsuzsa: Szeretne többet tudni a felajánlásokról.

Szűcs Péter: Elmondja, hogy az Önkormányzat kért felajánlásokat a beruházótól a módosításokért.

Varga Balázs: Ismerteti, hogy több éves tárgyalássorozat vezetett idáig.

Szűcs Péter: Kérdezi, hogy mik a felajánlások.

Varga Balázs: Elmondja, hogy mik azok a felajánlások, amiket a felek szerződésbe foglaltak.

Stark Zsuzsa: Álláspontja szerint ez borzasztóan kevés.

Varga Balázs: Nem ért egyet. Ismerteti más önkormányzatok ilyen jellegű gyakorlatát, valamint ezzel kapcsolatos tapasztalatait.

Berki Bálint: Egyetért Varga Balázssal.

Nagy Lajosné: A közműekkel kapcsolatban jelzi, hogy álláspontja szerint ez nem valós felajánlás, köztudott, hogy Balatonalmádiban milyen állapotban vannak a közművek. Véleménye szerint közműfejlesztés nélkül a beruházó ott nem is tudna építeni.

Varga Balázs: Előadja, hogy azon felül a Kiss Ernő utca felső szakaszán további útépítést kell elvégezniük, amik nem ehhez a beruházáshoz készülnek.

Nagy Lajosné: Elmondja, hogy érti, de ahol álláspontja szerint egy ekkora lakópark épül, ott ez természetes. Kitér a lakásszámokra.

Fabó Péter: Összehasonlítja, hogy hány lakást építhet valaki a jelenleg hatályos szabályozás szerint, valamint a módosítás után.

Stark Zsuzsa: Álláspontja szerint ez nem stimmel.

Varga Balázs: Hangsúlyozza polgármester úrral összhangban, hogy hány lakást lehetséges építeni a jelenlegi szabályozás szerint, valamint, hogy mennyit lehet majd építeni a módosítás után. Ismerteti, hogy a beruházó minőségi beépítést szeretett volna eszközölni, nem célja az amúgy is terhelt Kiss Ernő utcát tovább terhelni parkoló autókkal. Elmondja, hogy a meghatározott gépjárművet részben mélygarázsban, részben felszínen kívánják elhelyezni. Másfélszeresen teljesítik az OTÉK által elvárt normát a parkolók tekintetében, azaz a telken belül meg tudják oldani a gépkocsik elhelyezését. Amennyiben a nagy telket öt

tömbre kellett volna felosztani - amit megvizsgáltak -, akkor nem lehetett volna gazdaságosan mélygarázst kialakítani, ugyanis ez esetben megnövekedett volna a közlekedési felület.

Balogh Katalin: Álláspontja szerint a tervezett beépítés erre a telekre nem való. A környéket véleménye szerint olyan nagymértékben meg fogja terhelni a tervezett beruházás, amivel nincsenek egyenértékben a felajánlások. Kicsinek véli a telket a beruházás volumenéhez képest. Élhetetlenné fog válni a környék. Véleménye szerint reggel az a keskeny utca alkalmatlan lesz a közlekedésre.

Nagy Ferenc: Hangsúlyozza, hogy évek óta folyik ez a folyamat. A Településtervezési felülvizsgálatának a folyamatával kapcsolatban tett a tárgyi módosítás szempontjából irreleváns észrevételt.

Babarczi Jolán: Az Önkormányzat szerepét firtatja a módosítási folyamatban, ugyanis készített számításokat. A beruházó árbevétele, valamint a felajánlások közti különbség fényében méltatlannak tarja az Önkormányzat alkudozását úgy, hogy a város elviekben gátat kíván szabni a kertvárosias lakóövezetekben a lakóparkos beépítéseknek. Álláspontja szerint alkudozás helyett el kellett volna utasítani a beruházó kérelmét, hogy a telek kertvárosias jellegű élhető környezet maradjon. Az, hogy az önkormányzat partner kíván lenni abban, hogy a közel 30 lakáshoz a lakásszámot megszorozva 1,5 autóval megvalósulhasson a tervezett beruházás, ellentétes azzal az elképzeléssel, amit az Önkormányzat kitűzött maga elé. Véleménye szerint ilyen alkukba az Önkormányzatnak nem szabad belemennie, ugyanis az itt élőknek nem ez az érdeke.

Berki Bálint: Elmondja, hogy az az önkormányzati szándék, ami miatt áprilisban módosult a HÉSZ és a kertvárosias övezetekben szigorodott a kialakítható önálló rendeltetési egységek száma, az, mint a település immunrendszere működik, tekintve, hogy az egyszerű bejelentés jogintézménye miatt nincs semmiféle kontroll a lakóházak tekintetében. Ezzel szemben az olyan HÉSZ módosítási szándékoknál, ahol a beruházó nem a hatályos szabályozás szerint kíván építeni, a Képviselő-testületnek alkalma nyílik ezeket a szándékokat egyedileg tárgyalni, ahogy történik ez jelen esetben is. Kifejti a parkolási problémával kapcsolatban azt, hogy a jelenlegi szabályozás szerint - mélygarázs nélkül - igen komoly terheltséget jelentene a lakásszámonkénti autók elhelyezése.

Szűcs Péter: Véleménye szerint ez fikció.

Benedict András: Fontosnak tartja megjegyezni, hogy, amennyiben ez a telek Lke-6-os besorolásban marad, senki sem építhet 4 lakást. Felolvassa a Jegyzőkönyv mellékletét képező véleményeket és javaslatokat, amiket e-mailben is megküldi az Önkormányzat részére.

Gáspár Zoltán: Megjegyzi, hogy nem lát itt a kivitelező részéről senkit. Elmondja, hogy látja a lakosság a település területén, például az Árnas lakóparkban, hogy mik történnek. A kivitelező nem itt fog élni, ahol felépíti az épületet. Kész ténynek veszi, hogy az ügy már el van döntve. Nem lát garanciát arra, hogy ez a lakópark kivételt fog képezni, visszatekintve a korábbi lakóparkok körül kialakult közhangulatra.

Varga Balázs: Hangsúlyozza, hogy a befektető gazdaságos projektet fog csinálni, úgy, hogy a beruházása megtérüljön.

Nagy Ferenc: Elmondja, hogy álláspontja szerint ennek a beruházásnak Balatonalmádiban nincs helye.

Gáspár Zoltán: Álláspontja szerint az ilyen beruházások hatására a település hosszú távon élhetetlen lesz. Elmondja, hogy a Képviselő-testület összetétele viszonylag rövid időszakokon belül változik, de a lakók mindig itt vannak.

Stark Zsuzsa: Aránytalannak érzi, hogy az egyes emberekkel szemben szigorúan jár el az Önkormányzat, míg a befektetőkkel nagyvonalúan. Hangsúlyozza, hogy senki sem a beruházó ellen van, hanem a beruházás mértéke ellen.

Nagy Ferenc: Véleménye szerint ez a testület alkalmatlan arra, hogy döntsön. Álláspontja szerint sok sebből vérzik az egész projekt. Polgármesterek érintettségét említi beruházásokkal összefüggésben.

Gáspár Zoltán: Álláspontja szerint, elkerülhető a fölösleges emberi konfliktus, ha a beruházó kisebbet épít.

Szűcs Péter: Úgy gondolja, hogy minden jelenlévő tökéletesen egyetért azzal, amit Benedict András összefoglalt. Amit ezen túl fontosnak tart elmondani, az az, hogy ő is szakértő bevonását tartja szükségesnek a beruházó várható nyeresége és a felajánlások tekintetében. Álláspontja szerint ennek az elmaradása vétkes gondatlanság.

dr. László Zsolt: Hangsúlyozza, hogy egyetért Benedict András véleményével. Elmondja, hogy – tekintve, hogy az ingatlan magántulajdonban van – az építkezést megakadályozni nem lehet, de ez nem is cél, különösen úgy, hogy a település központjához közel van az ingatlan. Minél messzebb van, annál több utat jelent autóval, ilyen szempontból a lokációja kedvező. Elmondja, hogy ő maga nem ellenzi a telepszerű beépítést, nagy luxusnak tartja, hogy mindenki építsen családi házat, ami nagy területhasználattal jár és a település kiterjedésének eredményezi, ami miatt annak működtetése kevésbé gazdaságos. Ennek ellenére jelen beruházás volumenét túlzónak tartja. Álláspontja szerint ennek a 2/3-a lenne egészséges sok szempontból; eladhatóság, használhatóság – ekörben kitér a parkolási szempontokra -, valamint a komfortérzet szempontjából. Javasolja a befektetőnek - amennyiben hosszú távon gondolkodik – megfontolni ezeket a szempontokat. Felvilágosítást kér a kijelölt építési hellyel kapcsolatban. Azt vélelmezi, hogy a beruházáshoz lett igazítva az építési hely.

Varga Balázs: Elmondja, hogy ez egyike azon szabályozási elemeknek, amiket az Állami Főépítész kért, hogy később újra csak a HÉSZ módosításával lehessen bármilyen más beruházást megvalósítani, illetve, hogy ne lehessen túlépíteni az ingatlant. Amennyiben ugyanis az eredeti Lk-6-os övezeti besorolást kapta volna a projekt, az esetben 40%-os beépítettség lehetett volna a telken megvalósítani.

dr. László Zsolt: Nem tartja elegánsnak, hogy meglévő építész tervhez igazodik a szabályozás. Álláspontja szerint ennek fordítva kellene lennie.

Varga Balázs: Hangsúlyozza, hogy ez nem a beruházó döntése.

dr. László Zsolt: Fontosnak tartja továbbá – egyetértve Benedict Andrással – a Kiss Ernő utca alsó szakaszának kiszélesítését.

Benedict András: Vélelmezi, hogy ezeket a lakásokat senki sem lakás céljára fogja vásárolni. Úgy gondolja, hogy elég megnézi a többi lakóparkot a városban és efelől senkinek sem lehet kétsége.

dr. László Zsolt: Felhívja a figyelmet az OTÉK adta „zikkurat” féle beépítésre.

Berki Bálint: Elmondja, hogy pont ennek megy elébe a szabályozás úgy, hogy előírja a maximális – terepszint felett 3 – épületszintet, valamint, hogy az épületek zárófödémekre gépészeti felépítményen kívül más ne legyen elhelyezhető.

dr. László Zsolt: Ezt nagyon jó szabályozási garanciának tartja.

Többen kérdezik egyidőben a terveket nézve, hogy a lépcsőzés hogyan valósul meg.

Berki Bálint: Elmondja, hogy az épületek terepbe illesztése igazodik a terepviszonyokhoz.

Benedict András: Kérdezi, hogy a felvetéseire adódik-e itt esetleg válasz. Sérrelmezi, hogy az önmegtartóztatás nem látszik. Párhuzamba állítja a beruházást egy másik beruházással; álláspontja szerint az a beruházás több szempontból sokkal kedvezőbb. Véleménye szerint elégséges lenne, ha legalább a legalsó épület egy építményszinttel kisebb lenne. A lakásszám irreleváns, ami számít az a négyzetméter. Túlzónak tartja a beépítés sűrűségét. A MIPATE Kft. a telket a hatályos (Lke-6) szabályozás tudatában vásárolta meg. Továbbra is az Állami Főépítész közbenső véleményének megfelelő valós visszalépést várja.

Stark Zsuzsa: Kérdezi, hogy jól tudja-e, hogy a kérdésről a közgyűlés dönt.

Berki Bálint: Elmondja, hogy a Képviselő-testület fog dönteni.

Stark Zsuzsa: Kérdezi, hogy a Képviselő-testület mi alapján fog dönteni. Kérdezi, hogy rendelkezésre áll-e a Képviselő-testület részéről a megfelelő szakképzettség.

Berki Bálint: Elmondja, hogy a módosítási folyamatban résztvevő szereplők szavatolják azt, hogy a testület dönteni tudjon. Feltárják az esetleges jogszabályokkal való ütközést, kizáró okokat.

Stark Zsuzsa: Kérdezi, hogy kikből áll a közgyűlés.

Fabó Péter: Elmondja, hogy átlagemberekből.

Nagy Lajosné: Polgármester urat emlékezteti korábbi kijelentésére azzal kapcsolatban, hogy hogyan szeretné látni Balatonalmádit, különösen a telepszerű beépítésekkel összefüggésben.

Fabó Péter: Elmondja, hogy ez nem változott. Az ügy nem az ő polgármestersége alatt indult. Tisztázza, hogy amikor a Képviselő-testület sürgősséggel döntött, akkor nem volt változás a műszaki paraméterekkel kapcsolatban, így a PTKB bevonása nem volt indokolt. Kihangsúlyozza az Lke övezetek védelmét a befektetési célú lakásépítésekkel összefüggésben. Álláspontja szerint ez a beruházás nem túlzó, figyelembe véve telektömbben, valamint a telektömb szomszédságában kialakult beépítést. Most tart ott az eljárás, ahol helye van a lakossági véleményezésnek. Dr. László Zsolt figyelmét felhívja, hogy a kijelölt építési hely miért történt figyelemmel a már korábban elhangzottakra.

Nagy Lajosné: Kérdezi, hogy miért nem maradhat minden úgy, ahogy most van. Álláspontja szerint az itt megjelentek mind ezt szeretnék. Kérdezi, hogy miért nem valósul meg az, amit az Állami Főépítész kér.

Berki Bálint: Elmondja, hogy ez az Állami Főépítész kérésének megfelelően módosított véleményezési dokumentáció.

Szecskó Heléna: Álláspontja szerint a dokumentáció nem került módosításra az Állami Főépítész véleményének megfelelően.

Berki Bálint: Előadja, hogy mind a településtervezők, mind az építész tervezők az Állami Főépítész közbenső véleményének megfelelően módosították a terveket.

Szecskó Heléna: Véleménye szerint az optimalizált szintmagasság az építész tervekről nem olvasható le.

Varga Balázs: Elmondja, hogy nem történt ilyen változtatás. Az Állami Főépítéssel történt több egyeztetés után az egyes épületek egymáshoz képest meg lettek lépcsőztetve.

Balogh Katalin: Hangsúlyozza, hogy az Állami Főépítész a közbenső véleményében egyértelműen nem támogatja abban a formában a beépítést.

Berki Bálint: Elmondja, hogy éppen emiatt került a dokumentáció átdolgozásra.

Balogh Katalin: Nem érti, hogy miért nem hagyja az Önkormányzat egyszerűen abban a kategóriában az ingatlant, amiben jelenleg is van. Kérdezi, hogy mi indokolja a módosítást. Firtatja a gazdaságossági szempontokat. Jelzi, hogy nagy a pollen terhelés, tekintve, hogy az ingatlanon nincs levágva a gaz. Álláspontja szerint nincs összhangban a beruházó által remélt nyereség az ott lakók lakókörülményeinek negatív irányba történő változásával. Hangsúlyozza, hogy nincs az utcában járda. Túlzónak tartja a beépítés léptékét. Hangsúlyozza az építkezés folyamatának kedvezőtlen következményeit. Álláspontja szerint ezt a kérelmet a Képviselő-testületnek el kellett volna utasítania. Ismerteti a közműhálózat állapotát, kitérve a csőtörésekre és a vízhiányos időszakokra.

Jáger László: Ellenérzését fejezi ki, hogy ilyen alaposan megindokolt vélemények birtokában is napirenden tartja a kérdést a Képviselő-testület. Álláspontja szerint ezt a kérelmet a Képviselő-testületnek el kellett volna utasítania. Felhívja a figyelmet ismételtelen a közműhálózat állapotát, kitérve a csőtörésekre. Álláspontja szerint a Képviselő-testület feladata a lakosság képviselője, nem pedig a beruházóé. Kitér a parkolással kapcsolatos problémákra. Nem érzi, hogy összhangban lenne az ellentételezés az okozott problémákkal.

Fabó Péter: Megköszöni a véleményt.

Szecskó Heléna: A két alsó épület fokozatos csökkentésével kapcsolatban kérdezi, hogy az milyen módon valósul meg.

Varga Balázs: Elmondja, hogy ekörben kérték ennek a tisztázását.

Szűcs Péter: Kérdezi, hogy készült-e erről jegyzőkönyv.

Varga Balázs: Elmondja, hogy ezeknek a nagyrésze írásban (e-mailben) történt.

dr. László Zsolt: Javasolja egy „előtte – utána” terepmetszet elkészítését, amiből látszik, hogy történt-e módosítás az építész terveken az Állami Főépítész javaslatának figyelembevételének megfelelően.

Varga Balázs: Hangsúlyozza, hogy az Állami Főépítész nem az építész terveket véleményezte, hanem a szabályozási dokumentációt, különösen az előírásokat.

Berki Bálint: Előadja, hogy az Állami Főépítész szabályozási szinten szerette volna kijelölni a beruházás határait, hogy később majd olyan épületek épülhessenek, amivel ők is egyetértenek. Ismerteti az eljárás további menetét.

Nagy Lajosné: Kérdezi, hogy ki fog válaszolni a lakosságnak.

Berki Bálint: Elmondja, hogy a Képviselő-testület fog dönteni a vélemények elfogadásáról, vagy el nem fogadásáról.

Nagy Lajosné: Továbbra sem érti, hogy miért nem maradhat minden úgy, ahogy jelenleg van. Polgármester úr álláspontját kérdezi a tervezett módosítással kapcsolatban.

Fabó Péter: Álláspontom szerint ez a beruházás megvalósulhat, amennyiben minden hivatal, érdekelt szerv ezt engedi.

Nagy Lajosné: Kérdezi, hogy milyen célra lesz használva az a lakás, amit az Önkormányzat kapni fog.

Fabó Péter: Elmondja, hogy szociális célra fogja az Önkormányzat a lakást hasznosítani; pedagógusnak, orvosnak fogja az Önkormányzat kiadni.

Benedict András: Kérdezi, hogy az Állami Főépítész a módosított véleményezési dokumentációnak megfelelő szabályozást megfelelőnek tartja-e.

Berki Bálint: Elmondja, hogy a szabályozási keretek meghatározása az Állami Főépítésszel történt folyamatos konzultáció során történt.

Benedict András: Kérdezi, hogy az Állami Főépítész a lakossági véleményeket figyelembe fogja-e venni. Álláspontja szerint a záró véleményezésre küldendő dokumentáció véglegesítése előtt kellett volna partnerségi egyeztetést tartani, nem a résztvevők által - Állami Főépítész, településtervezők, beruházó, Önkormányzat – leegyeztetett dokumentáció elkészülte után.

Jáger László: Egyetért.

Benedict András: Álláspontja szerint – a dokumentáció alapján azt vélelmezi -, hogy a házak a korábbihoz képest nem csökkentek.

Jáger László: Véleménye szerint a Képviselő-testületnek először az embereket kellett volna megkérdezni, majd utána döntenie a módosításról.

Berki Bálint: Elmondja, hogy a folyamatba bevont államigazgatási szervek – ideértve az eljárás kezdetén bevont környezetvédelmi szerveket is – véleményeznek egy adott dokumentációt, amiben adott esetben lehetnek jogszabállyal ellentétes rendelkezések is, kizáró okok, amelyek miatt eleve nem lenne lehetséges a településrendezési eszközök módosítása. Így tud összeállni egy olyan dokumentáció, ami már alkalmas arra, hogy a lakosság elé terjeszthető és a lakosság megismerhesse azt a beruházói szándékot, amit a beruházó meg szeretne valósítani és nincs jogszabályba ütköző akadály.

Nagy Lajosné: Véleménye szerint nagyon sok bizonytalan kérdés van még a módosítással kapcsolatban – alapozva az itt elhangzottakra -, amik még tisztázatlanok.

Fabó Péter: Elmondja, hogy az Állami Főépítész már beleszólt ebbe a folyamatba. Ez az anyag vissza fog menni hozzá záró szakmai véleményezésre és ő még beleszóllhat ebbe.

Szűcs Péter: Kérdezi, hogy készült-e jegyzőkönyv az Állami Főépítéssel lefolytatott egyeztető tárgyalásról.

Berki Bálint: Elmondja, hogy született jegyzőkönyv erről a tárgyalásról. Hangsúlyozza ugyanakkor, hogy az a dokumentáció, amit közzétett az Önkormányzat a honlapon, valamint itt megtekinthető, az nem az a dokumentáció, amire az Állami Főépítész nemet mondott.

Szűcs Péter: Álláspontja alapján, hivatkozva Szecskő Helénára, ami le van rajzolva, az nincs összhangban azzal, amit az Állami Főépítész a közbeszóló véleményében írt.

Berki Bálint: Hangsúlyozza, hogy most nem építész tervekről beszélünk, hanem a szabályozási, valamint a szerkezeti tervekről, továbbá szöveges szabályozási tartalomról.

Benedict András: Elmondja, hogy nem a szintek számítanak, hanem az övezetre előírt épületmagasság.

Berki Bálint: Egyetért.

Nagy Lajosné: Kérdezi, hogy hogyan jön ki a 7,5 méterben ez a három szint.

dr. László Zsolt: Megerősíti, hogy kijön.

Babarczi Jolán: Kérdezi, tervezőt, hogy fogja-e képviselni az itt elhangzottakat a beruházó irányába.

Varga Balázs: Hangsúlyozza, hogy az itt elhangzottakat tolmácsolni fogja a beruházó irányába.

Stark Zsuzsa: Polgármester úr felelősségét firtatja, álláspontja szerint az ő hatásköre ekörben döntenie, megálljt parancsolni a beruházásnak.

Fabó Péter: Elmondja, hogy a beruházást megörökölte a jelenlegi Képviselő-testület. A Képviselő-testület úgy döntött, hogy a módosítást megindítja, köti egy szerződés, hogy amennyiben ezt a módosítást az érintett szervek megengedik, úgy a beruházást támogatja.

Benedict András: Kéri, hogy a záró szakaszban az Önkormányzat a leghatározottabban képviselje a lakók érdekeit. Álláspontja szerint a településrendezési szerződés a tervezés lefolytatására vonatkozik. Nem merül fel kártérítés a meghíúsulás esetén.

dr. László Zsolt: Az is előfordulhat, hogy kisebb volumen épül.

dr. Pelle Béla Tamás: Egyetért Benedict András megállapításával. Vitatja, hogy a Képviselő-testület megörökölte volna a kérelmet, tekintve, hogy most áll a terület az átsorolás előtt. Hangsúlyozza az intimitás sérülését. Ezzel összefüggésben hozzáteszi, hogy polgári peres úton az érintettek értékcsökkenés okán felléphetnek kártérítési igényükkel. Kiss Ernő utca jelenlegi állapotát ismerteti, hozzáteszi, hogy ez nem róható fel a beruházónak. Ez az állapot az építkezések hatására csak romlani fog. A környezeti hatásokkal összefüggésben kifejti, hogy annak ki kellene terjednie a szomszédos ingatlanok vizsgálatára is. Kedvezőbbnek tartaná, ha kisebb épületek épülnének. Hangsúlyozza, hogy nem látja az okát az átsorolásnak. Álláspontja szerint az ingatlan maradjon a jelenleg hatályos övezetben. Kiemeli, hogy a beruházó tudott állapotban vásárolta meg az ingatlant.

Fabó Péter: Megköszöni a véleményt.

Szentes Boldizsár: Kiemeli, hogy ebben a kérdésben végeredményben a Képviselő-testület dönt. Álláspontja szerint a Képviselő-testület úgy dönt, ahogy akar. Fölöslegesnek érzi, hogy a lakosság elmondja a véleményét. Úgy látja, hogy a folyamatban az Állami Főépítész sem vétőzhatja meg a módosítást. A Képviselő-testületnek kizárólag akkor nincs joga dönteni, ha valamilyen jogszabályt sérül.

Berki Bálint: Elmondja, hogy ez nem így van.

Szentes Boldizsár: Hangsúlyozza, hogy neki ez a szubjektív véleménye. Kiemeli a Balaton körül várható szigorításokat. Véleménye szerint, ami itt zajlik, az ennek nem felel meg.

Fabó Péter: Megköszöni a véleményt.

Benedict András: Hangsúlyozza – ügyvéd úrra reflektálva -, hogy nem elsődleges célja a lakosságnak polgári peres eljárásokat indítani, de meg fogják tenni (többet egyetértenek).

Balogh Katalin: Kérdezi, hogy hogyan fognak ott idősek, gyerekek közlekedni. Kitér az építkezés okozta terhelésre, valamint a munkagépek nehéz felvonulási körülményeire. Továbbra is firtatja a módosítás apropóját. Kéri, hogy maradjon a terület a jelenlegi besorolásban.

Berki Bálint: Kérdezi, hogy van-e valakinek még konkrét javaslata, észrevétele a módosítással kapcsolatban.

Berki Bálint: Szentes Boldizsár felvetésével összefüggésben elmondja, hogy természetesen a Képviselő-testület az Állami Főépítész döntésével szembe nem mehet, annak van jogkövetkezménye.

Fabó Péter: Megerősíti. Kihangsúlyozza, hogy amennyiben az Állami Főépítész úgy dönt, hogy a terület átsorolódhat, akkor kerül a Képviselő-testület döntési helyzetbe.

Berki Bálint: Újfent ismerteti az eljárás további menetét.

Vita alakul ki az eljárásrend, a módosítás apropója; a lakosság szerepével; továbbá az időrendiséggel kapcsolatban.

Fabó Péter: Összefoglalja az ügy előzményeit, kitérve a közben született Képviselő-testületi döntésekre is.

Kajári Gyula: Összefoglalja az ügy előzményeit. Kitér arra, hogy hogy működik a képviselői demokrácia a korábban kialakult vitára reflektálva; a lakosság és Képviselő-testület viszonyrendszere tekintetében.

Jelenlévők konszenzusra jutnak a döntési kompetenciák tekintetében.

A jelenlévő lakók egyetértenek abban, hogy maradjon a terület a jelenlegi besorolásban. Kéri ennek a figyelembevételét.

Fabó Péter: Ismételt összefoglalja az eljárás további menetét.

Berki Bálint: Lezárja a partnerségi egyeztetést, leállítja a hangfelvételt. Megköszöni a jelenlévőknek a részvételt.

A lakossági fórum 20:20 véget ért.

Kmf.


Berki Bálint
települési főépítész

Jáger László és Szentés Boldizsár hozzászólt a tárgyi módosítással összefüggésben, azonban a jelenléti ívet nem töltötték ki, aláírásukkal nem látták el.

Melléklet: Mipate-Hrsz3529-Lakossagi_2024_0805.pdf



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint adatkezelő az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. rendelete (GDPR) értelmében - Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Általános Adatkezelési és Adatvédelmi Szabályzatában foglaltak szerint -, a GDPR 6. cikk (1) bekezdésének e) pontja alapján, közérdekű feladat teljesítése érdekében a jegyzőkönyv elkészítése céljából adatkezelést, valamint adattovábbítást végez. A kezelt adatok köre a résztvevők neve, az észrevétellel, javaslattal, valamint a kérdezés jogával élők neve és címe, elektronikus levelezési címe.

Az egyeztető tárgyaláson hangfelvétel készül, amely az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvének mellékletét képezi.

Az érintett az alábbi jelenléti ív aláírásával a fent részletezettek szerinti adatkezeléshez és adattovábbításhoz hozzájárul.

Adatkezelő: Balatonalmádi Város Önkormányzata
Székhely: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1
Telefon: +36 88 542-410
Képviseli: Fabó Péter polgármester
Adatvédelmi tisztviselő elérhetősége: Kovácsné
Vörös Szilvia, szkovacs@balatonalmadi.hu
Az adatkezelés időtartama: az eljárás időtartama

Jelenléti ív

Egyeztető tárgyalás a Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosításával kapcsolatban

Név / szervezet

Aláírás:

Nagy Ferenc

Babarczy János

DR. LÁSZLÓ ZSOLT

DER ANDRÁS

STARK ZSUZSA

GÁSPÁR ZOLTÁN

Név / szervezet

Alírás:

BENEDIKT XUDRÁS



NAGY LAJOSNÉ



ZERKOWITZ TAMÁS



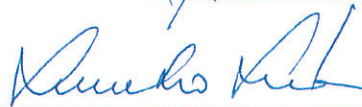
DR. PELLE BELA TAMÁS



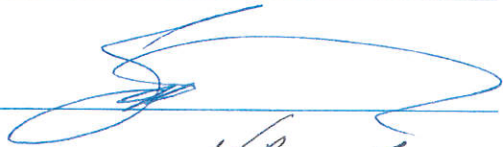
BALOGH KATALIN



SZECSKÓ HELENA



Szűcs Zoltán



Varga Balázs



FÁGÉR LÁSZLÓ ÉS SZÉKELY
Balatonalmádi, 2024. augusztus 5.

ROVIDISZÁR HOZZÁJÁRÓT A TÁRSASÁG
MÓDOSÍTÁSKAL ÖSSZEFIGGÉSBEV, AZONBAN
A JELENLEGI ÍVEK NEM TÖLTÖTTÉK KI,
MELÉKRESEM NEM LÁTHATÓK EL

Önkormányzati válasz
a Balatonalmádi településrendezési eszközeinek módosítására a 419/2021. (VII.15.) sz.
Korm. rendelet 66.§ szerinti véleményezési szakaszt követő 2024.08.05.-ei lakossági
fórumon elhangzott lakossági észrevételekre, véleményekre

Tárgy: Mipate Kft. (Balatonalmádi Hrsz. 3529.) településrendezési eszközök módosítása

Tételesen Megfogalmazott Kifogások, Javaslatok Fejezet:

- I. Városfejlesztési Stratégia kapcsán megfogalmazott, közösségi érdekre vonatkozó kifogás:
„Módosítási javaslatunk, hogy az új, Lk10-es besorolásban megmaradjon a 60%-os zöldterületi arány.”

Önkormányzati válasz: A telek beépített területe szempontjából szükséges fenntartani különbséget a telek megengedett legnagyobb beépítettsége és a telekre előírt zöldfelület között olyan burkolt felületek kialakításához, amiken a telek gyalogos-, kerékpáros-, valamint gépjárművel történő közlekedése megoldható. A 60%-os zöldterületi arány mellett a telek és az épületek működtetését a megmaradó 10%-os burkolt felülettel lehetetlen ellátni, ezért szerepel a javaslatban az 50%-os zöldterületi arány.

- II. A Fenntartható fejlődésre, a település általános beépíttségére vonatkozóan megfogalmazott, közösségi érdekre történő kifogás:
„Balatonalmádi jelenlegi beépítettsége közismerten rendkívül sűrű, lakosság száma az elmúlt időszakban folyamatosan nő, közüzemi infrastruktúrája és közúthálózata túlterhelt, humán infrastruktúrája részben alulméretezett. Meglátásunk szerint nincs olyan objektív érdeke a városnak, hogy fennálló beépítettségi mutatókat, akár pontszerű fejlesztésekkel növelje.”

Önkormányzati válasz: Ezzel a kérdéssel csak a településrendezési terv teljes felülvizsgálatakor releváns foglalkozni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó előírásaival összefüggésben, önmagában egy telekre nem értelmezhető.

- III. A településrendezési szerződés kapcsán megfogalmazott kifogások a közösségi érdekek szempontjából
„Kérjük és javasoljuk, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata a HÉSZ módosítás végszavazása előtt végeztesse el egy ilyen szakértői értébecslést saját költségre, saját megbízásból. A szakértői anyag eredményét vegye figyelembe.”

Önkormányzati válasz: A településrendezési szerződés nem tárgya a jelen partnerségi eljárásnak.

- IV. Az állami szervek visszajelzései kapcsán megfogalmazott kifogások a közösségi érdekek szempontjából
„Kérjük és javasoljuk az érintett szervektől egy új állásfoglalás kérését a HÉSZ módosítás előtt.”

Önkormányzati válasz: Az új Lk10-es övezet és paraméterei az Állami Főépítésszel történt időközbeni egyeztetés eredménye, amely jóval szigorúbb feltételeket fogalmaz meg az előző

Lk6-os szabályozásnál. A Záró szakmai véleményezési szakaszban az Állami Főépítész a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően a véleményezésre jogosult szervek bevonásával – az aktualizált dokumentumok alapján – egyeztető tárgyalást fog kezdeményezni. Ezen tárgyalás után, a véleményezésre jogosult szervek állásfoglalásának figyelembevételével fogja kiadni a Záró szakmai véleményét.

- V. A környezeti hatásvizsgálattal kapcsolatos előterjesztés kapcsán megfogalmazott kifogások a közösségi érdekek szempontjából

„Kérés és javaslat: maximálisan egyetértve az Állami Főépítész véleményének 6. oldal tetején leírtakkal, határozottan kérjük és javasoljuk a közérdek szempontjából a szomszédos ingatlanokra és a telektömbre gyakorolt hatásainak mentén a környezeti vizsgálat tényleges lefolytatását.”

Önkormányzati válasz: Előzetes talajmechanikai, “hegyoldal-statikai” vizsgálati dokumentumok nem állnak a rendelkezésünkre. Ezek a dokumentumok az építési engedélyezési eljárás során lesznek esedékesek. Az önkormányzat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a Korm. rendelet 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét kikérte arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A környezet védelméért felelős közigazgatási szervek nem tartották szükségesnek a környezeti értékelés elkészíttetését ezért a képviselő-testületi döntési javaslat az, hogy a környezeti vizsgálat elkészíttetése nem szükséges.

- VI. Az Lk4-es övezeti “környezettel” kapcsolatos észrevételek

„Javaslat: Az LK10-es besorolásban a beépítettség legnagyobb mértékét 25%-ban, a zöldfelület legkisebb mértékét 60%-ban megállapítani. Az épületek legmagasabb pontját (zárófödémjének szintjét) 6 méterben meghatározni, amire legfeljebb 20%-ban kerülhet épületgépészeti berendezés, max. 80 centi magasságban.”

Önkormányzati válasz: A módosítással érintett telektömbben a tervezett beruházás környezetében jelenleg is van lakótelepi beépítés, a most javasolt szabályozással megegyezően 30 % legnagyobb beépítettség, és 50 % legkisebb zöldfelület mellett.

- VII. A terepszintekkel, a “katlannal” és a szomszédos kertvárosi ingatlanok intimitásvesztésével kapcsolatos észrevételek

„Kifogásunk alapján javasoljuk, hogy az újonnan javasolt Lk10-es övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság 6 méter legyen, és legyen kitétel arra nézve is, hogy ez a tényleges legnagyobb építménymagasságot, legmagasabb pontot jelentse. A gyakorlatban ez Pincszint, Földszint, + egy szintes épületeket, illetve az ezek tetején 20%-ban elhelyezhető gépészeti eszközöket jelentse.”

Önkormányzati válasz: Az észrevétel nem releváns. A katlanban lévő épületek a keleti oldalon és a déli oldalon lévő épületekhez képest lejjebb helyezkednek el, a déli oldalon pedig a lakótelepi épületek északi oldala kizárólag mellékhelyiségi nyílászáróval néznek a területre. Az északi oldal a katlan miatt (több mint 10 m-es szintkülönbség) rá sem lát az új épületekre, vagy csak fölülről a tetejüket látja. Egyedül a nyugati oldalról lehet belelátni a katlanba, ahol az új épületek meghatározott építési helye miatt csak a бүтү homlokzatuk néz a szomszédos

lakóépületek felé. Így az intimitás veszteség nem nagyobb, mintha családi házak épülnének a területen. A legutóbbi javaslat alapján északról délre haladva a szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m, a „B” építési helyé 6,5 m míg a „C” építési hely esetében ez a mutató 5,5 m.

- VIII. A lakásszám-növekedéssel kapcsolatos kifogás
„Kifogásunk alapján kérjük felülvizsgálni a lakásszám emelését, és kérjük visszacsökkenteni a lakások számát 3x6 vagy 3x7 lakásra, természetesen szinkronban az építménymagasságok és szintek visszacsökkentésével.”

Önkormányzati válasz: A partnerektől érkezett észrevételek és javaslatok alapján az új övezet a következő paraméterekre módosul: az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 1,0-2,5 m-el fog növekedni a hatályoshoz képest, azonban ez a kialakult speciális domborzati viszonyok miatt nem lesz érzékelhető a beruházással érintett telek körül meglévő beépített tömbökben. Kikötésre került továbbá, hogy északról délre haladva a szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m, a „B” építési helyé 6,5 m míg a „C” építési hely esetében ez a mutató 5,5 m legyen. Ennek oka, hogy a tőle északra lévő tömb kb. 15 m-rel magasabban fekszik, így a legmagasabban fekvő új épület felső tetőszintje is legalább 7 m-el alacsonyabban lesz a felső tömb épületeinek padlószintjénél. A tervezési terület keleti oldalán lévő Lk4 övezetű háromszintes tömbház szintén a terepviszonyok miatt 5-10 m-el magasabban van és tájolásilag nem érintett az új épületek beépítése után a kilátás, takarás tekintetében. A déli oldalon a meglévő épületek északi homlokzatain nincs lakóhelyiség nyílás, valamint a tömb déli szélén szintén Lk4 övezetű három négyzetes tömbház van. A nyugati oldali beépítettség a Balaton felé való tájolásuk határozza meg, melyben az új épületek nem okoznak változást.

A megnövekedett gépjárműszám releváns változást nem fog jelenteni, mert a gépkocsik az épület alatt lesznek elhelyezve.

- IX. Formai kifogások:
„Kérjük a módosított Beépítési Terv javítását és pótlását a partnerségi eljárásban, valamint a hivatkozott Záró szakasz dokumentum mellékleteinek pótlását az online Google Drive felületen, és ezek megismerése után kiegészítő, új lakossági fórum vagy polgármesteri egyeztetés összehívását.”

Önkormányzati válasz: A partnerségi eljárásban bemutatott dokumentumok aktualitására és teljességére vonatkozó megállapítások jogos észrevételek. Ugyanakkor azok – amint azt a 2024. augusztus 5. napján 18:00 órakor megtartott lakossági fórum is igazolta – hiányosságaik mellett is alkalmasak voltak a partnerségi eljárás lefolytatására, ezért új lakossági fórum vagy polgármesteri egyeztetés összehívása nem indokolt.

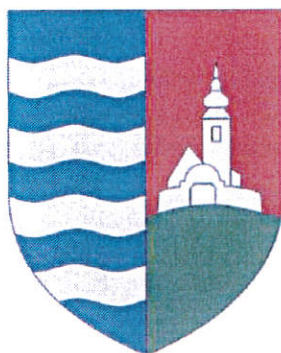
Balatonalmádi 2024. augusztus 22.

.....
Fabó Péter
polgármester

BALATONALMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

279/2023.(X.26.), 146/2023.(V.25.) SZ. KÉPVISELŐ-TESTÜLETI HATÁROZATTAL
ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



419/2021. (VII.15.) KORM. RENDELET 62.§ SZERINTI ÁLTALÁNOS EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS
ALAPJÁN
A 67. § ZÁRÓ SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2024.08.22.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Záró szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Határozat és Rendelet tervezet

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

II. Mellékletek

a. Tervezői nyilatkozat

b. A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat

c. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről

d. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata

e. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

f. Helyszíni fényképek, új helyszínrajz (beépítési terv)

III. Rajzi mellékletek

Hatályos és Módosított szerkezeti és szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonalmádi Város Önkormányzata megbízásából 2023-ban:

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
Munkatárs:	NÉMETH <u>KRISTÓF</u> FERENC okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8294 Kaposcs, Kossuth u. 5.

I. ZÁRÓ SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 419/2021. (VII. 15.) 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 településfejlesztési koncepciót a 205/2012.(IX.27.) önkormányzati határozattal fogadta el a képviselő-testület.

A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **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 (10/2024.(V.30.), 8/2024. (III. 28.), 33/2023.(X.26.), 28/2023.(VIII.31), 28/2022. (IX. 29.), 21/2022.(VII.20.), 18/2021. (VI. 25.), 15/2021. (VI.11.)) sz rendeletekkel módosította.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonalmádi Város Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **279/2023.(X.26.), 146/2023.(V.25.) számú kt. határozatban** fogalmazta meg.

A 419/2021. (VII. 15.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) az eljárás rendjét az Eljr. VIII. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) együttes módosítása a Korm. rendeletnek megfelelő általános egyeztetési eljárás keretében jelen egyeztetési dokumentációval történik.

Az önkormányzat a módosításokat az OTÉK 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

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 településszerkezeti tervlap, Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv HÉSZ 1. melléklet.

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

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 419/2021.(VII.15.) Korm.rendelet 65. § és 75. §-ban foglaltak szerinti rendelkezéseinek alkalmazásával a 27/2022. (IX. 29.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem** szükséges a környezeti vizsgálat elvégzése.

A módosítások leírása a 279/2023.(X.26.), 146/2023.(V.25.) számú határozat alapján

Balatonalmádi 3529 hrsz.-ú egykori üdülő ingatlana egy kedvezőbb, modernizált állapot megteremthetősége és beruházás céljából a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke6) övezeti besorolásból egy új Kisvárosias lakó (Lk10) övezetre módosul.

Az ingatlan egy katlanban fekszik, ahol a tervezett módosulás érezhetően kismértékű változást okoz a hatályos szabályozáshoz képest.

A morfológiai adottságok révén a hatályoshoz képest megnövekedett épületmagasság nem jelent változást a környező meglévő épületek benapozási és kilátási adottságaiban. Az ingatlantól északra lévő beépítés 10 m-rel magasabban van, mint a most tervezett. A nyugatra lévő beépítettség egy része is magasabban fekszik, valamint a tájolása révén nem a most tervezett beépítés felé tájoltak. Az ingatlantól keletre és délre 2,5 m-rel magasabb beépítés van, sőt részben az emelkedő miatt a keleti oldalon még magasabban is. Továbbá a szabályozási terven az időközbeni vélemények, javaslatok és egyeztetések alapján a telek beépíthető része is szabályozásra kerül.

A módosítással változik a településszerkezeti terv, Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a szabályozási terv HÉSZ 1. melléklet.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ:

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

1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata:

A település és a tervezési terület tervezett funkciója is teljesen illeszkedik mind az országos, regionális mind a megyei koncepciókhoz.

1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata:

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos MaTrT és az MvM rendelet előírásainak és övezeti besorolásának. Érintett övezetek az Tájképvédelmi terület övezete, Ásványi nyersanyagvagyon övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, melynek a módosítások megfelelnek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek, MvM rendeletnek megfelelő marad.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása:

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai:

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

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.

Jelen módosítások a valós jogi és fizikai helyzetnek, valamint a megváltozott igényeknek megfelelően módosítja a tervezési tőmbben a szabályozást és területfelhasználást.

A szabályozási tervet a módosítás (Lke-6 övezetről Lk10 övezetre történő módosítása és beépítési szabályozás szigorítása) érinti.

A helyi építési szabályzatot a módosítás (rendeltetésszám szabályozás) érinti.

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

A Településszerkezeti tervet a **248/2015 (IX. 24.)** határozattal fogadta el.

A településszerkezeti terv a fent leírt szabályozásnak megfelelő területi változásokat (lakó övezet változás Kertvárosias lakóból Kisvárosias lakó területbe) tartalmazza. A beépítésre szánt területek nagysága nem változik.

A településszerkezeti tervet a módosítás érinti.

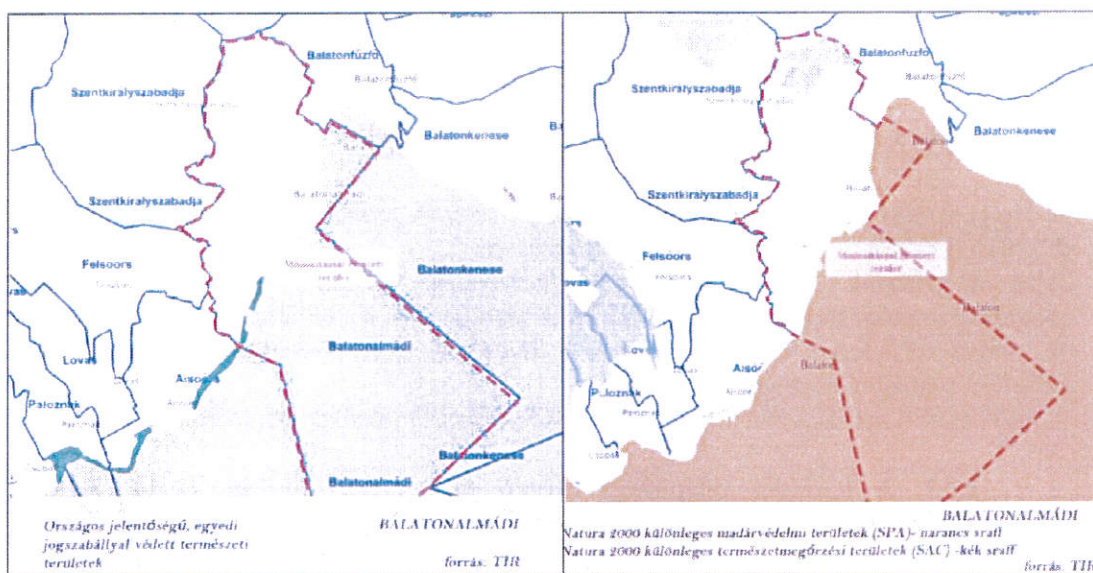
1.9. A település gazdasága:

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 tőmböt nem érinti a Balaton (HUBF30002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.



1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata:

A módosítás a zöldfelületi rendszert relevánsan érinti a beépítésre szánt alövezet váltás indokán.

Zöldfelületi változást érintő módosításokat a következő táblázat foglalja össze:

Módosítás	Hatályos területhasználat	min. zöldfelület előírás	Tervezett területhasználat	min. zöldfelület előírás
	Lke-6	60%	Lk10	50%

1.14. Az épített környezet vizsgálata:

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata:

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata:

A módosítás relevánsan érinti a településszerkezetet.

Beépítésre szánt kertvárosias lakó területből váltás Kisvárosias lakó területre, a településképp releváns megváltoztatása nélkül.

A környezeti hatások tekintetében releváns változás nem várható. A terület eddig is lakóterületként volt szabályozott. Az intenzitás ugyan nő a beépítettség és az épületmagasság tekintetében, de a tervezési terület beépítettség növekménye csak az ingatlan új szabályozásából ered, mivel három építési hely kerül kijelölésre, e mellett nagy területű be nem építhető telekrész és nagy telken belüli kötelezően fenntartandó zöldterület lett kiszabályozva. A tervezési terület beépítettsége összességében minimálisan nő, nem haladja meg a körülötte lévő Lk4 övezetét, mely 30%-os. Az épületmagasság mely 0,5-2,5 m-el nő a hatályoshoz képest azonban a speciális domborzati viszonyok miatt nem lesz érzékelhető a körülötte lévő beépített tömbökben. Valamint kikötésre kerül, hogy Északról Délre haladva a szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5m, a „B” építési hely 6,5m és a „C” építési hely 5,5m legyen (lásd 1. ábra.). Ennek oka, hogy a tőle északra lévő tömb kb. 15 m-rel magasabban fekszik. Így a legmagasabban fekvő új épület felső tetőszintje is legalább 7 m-el alacsonyabban lesz a felső tömb épületeinek padlószintjénél. A tervezési terület keleti oldalán lévő Lk4 övezetű háromszintes tömbház szintén a terepviszonyok miatt 5-10 m-el magasabban van és tájolásilag nem érintett az új épületek beépítése után a kilátás, takarás tekintetében. A déli oldalon a meglévő épületek

északi homlokzatain nincs lakóhelyiség nyílás, valamint a tömb déli szélén szintén Lk4 övezetű három négyszintes tömbház van. A nyugati oldali beépítettséget a Balaton felé való tájolásuk határozza meg, melyben az új épületek nem okoznak változást.



1. ábra: Helyszínrajz, „A, B, C” épület

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata:

A hatályban lévő szabályzási előírások szigorúbbak a valós igényekhez képest, így módosításuk indokolt. Az érintett ingatlan meghatározó szintkülönbségekkel rendelkezik, így beépíthetőségének minimális megváltoztatása a valós igényeknek megfelelően indokolt a terepszint megváltoztatása nélkül. A telekstruktúrában a módosítás kedvezőbb telekállapot kialakulását segítheti elő. A hatályos szabályozáshoz képest a tervezett telekstruktúra csak minimálisan változik. A kialakítható telkek száma eggyel csökken.

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 módosítással érintett tömbben lévő beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A területen lévő egykori Százhalombattai ifjúsági táborának épületei bontásra kerültek. A fő épületek állapota elhanyagolt, amortizált volt, a kisebb épületek rosszabb állapotúak, a célok megvalósítására nem alkalmasak, így elbontásra kerültek.

A terület jelenleg hatályos Lke-6 építési övezet előírásaihoz képest a tervezett Lk10 építési övezetnél a beépítési % 10%-al nőne, 20%-ról 30%-ra. A kialakítható legkisebb terület 900 m²-ről 1000 m²-re nő, a telek legkisebb szélessége 16 m-ről 18 m-re nő. Az építménymagasság 5,0 m-ről 5,5 és 7,5 m-közöttire nő az Lk10 építési övezetben, azzal a

kikötéssel, hogy Északról Délre haladva a szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5m, a „B” építési hely 6,5m és a „C” építési hely 5,5m. A terepszint alatti legnagyobb beépítettségi lehetőség 20%-ról 35%-ra változik.

A korábban volt épületszám helyett 3 társasház épül a lehetséges 3 ingatlanon összesen. A zöldfelület ugyan 10%-kal csökken, de a szabályozás kötelezően fenntartandó zöldfelületet szabályoz ki, mely a döntően meglévő és a területet körbehatároló takaró és lejtővédő növényzetet tartja meg, így biztosítva a meglévő zöldfelületet. Az egykori ifjúsági tábor épületszámához viszonyítva nem jelenne meg több épület. E mellett a terep adottságai is figyelembe vételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a két és fél szintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

A tájkép és a domborzati viszonyoknak megfelelően lett kiválasztva az övezet a régiek helyén, a minél kevesebb beavatkozás és terepbontás elkerülése végett. A kialakítható egy-egy telken egyenként egy darab 9 lakásos társasház épülne, melyek mellett döntően a közlekedést, parkolást és részben zöldfelületet magába foglaló a telek be nem építhető része került kiszabályozásra, valamint a telken döntő részben meglévő takaró és lejtővédő növényzet védelmében kötelezően fenntartandó zöldfelület is kiszabályozásra került. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az egész területet nézve a legmagasabb maradhat a zöldfelületi arány. A morfológiai adottságok révén a hatályoshoz képest megnövekedett épületmagasság nem jelent változást a környező meglévő épületek benapozási és kilátási adottságaiban. Az ingatlantól északra lévő beépítés 10 m-rel magasabban van, mint a most tervezett. A nyugatra lévő beépítettség egy része is magasabban fekszik, valamint a tájolása révén nem a most tervezett beépítés felé tájoltak. Az ingatlantól keletre és délre 2,5 m-rel magasabb beépítés van, sőt részben az emelkedő miatt a keleti oldalon még magasabban is.

Beépítettség kimutatás 3529 hrsz (0,542 ha):

Hatályos Lke6 (beépítési %)	Tervezett Lk10 (beépítési %)	Beépítési terv alapján
20%	30%	26,13% <30%
1080 m ²	1626 m ²	1416 m ²

Továbbá a szabályozási terven a kapott helyszínrajzoknak megfelelően az építési hely, be nem építhető telekrész és kötelezően zöldfelületként fenntartandó terület is szabályozásra kerül.

1.15.6. Az épített környezet értékei:

A módosítandó területen amortizált állapotú üdülő épületek voltak. A módosítások az építészeti értékeket relevánsan nem érinti. A módosításnak régészeti érintettsége nincsen, így változást nem okoz a védett értékekben.

1.15.2. Közúti közlekedés

A fenti változásokkal együtt a valóságban a közlekedési hálózat nem változik.

1.15.5. Parkolás:

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül, és továbbra is megoldott lesz döntően az épületek mélygarázsában 10 darab és kis részben a felszínen 2 darab közvetlenül az épület mellett. (lásd melléklet: TF.01 Tervlap)

A hatályos HÉSZ alapján „51.§ (6) bekezdés: Kisvárosias lakóterület építési övezeteiben elő- és oldalkert legkisebb méretén belül nem helyezhető el gépjárműtároló.”

1.16. Közművesítés:

A közműveket és kapacitásokat a módosítás nem érinti.

1.17. Hírközlés:

A hírközlési létesítményeket és lehetőségeket a módosítás nem érinti.

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 övezetváltás a reális hasznosítást lehetővé tévő korrekció.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet szabályozásra került.

Az infrastruktúra döntően rendelkezésre áll.

Minimális beavatkozás történik a terület szabályozásába, területfelhasználásába, de a korábbihoz képest kapacitás növekedés nem várható, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni.

A parkolás eddig is megoldott volt telken belül, és továbbra is megoldott lesz döntően az épületek alatt, kis részben a felszínen.

Az alátámasztó munkarész módosítására sincs szükség, mert az új Kisvárosias övezetben az épületek elhelyezése, kialakítása a korábbi szabályozáshoz képest jellegében nem módosul. Az övezetbe tartozó ingatlan összterülete nem változik, a beépítésre szánt terület nem nő.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. Rendelet 2.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

A településszerkezeti terv a magas lakó és üdülési minőséget szolgáló társasházak és a hozzájuk tartozó parkolók elhelyezése indokán Kertvárosias lakó-ból (Lke) Kisvárosias lakó (Lk) területfelhasználásra módosul.

1.1.1.1. A módosítások a beépítésre szánt lakó területeket a fentiek alapján érinti.

1.1.1.2. A beépítésre nem szánt területek nem változnak.

1.1.1.3. A szerkezetet alkotó elemeknél a beépítésre szánt terület nagysága és szerkezetben betöltött szerepe, helyzete semmiben nem változik.

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:

A módosítás kapcsán a kéréseknek, észrevételeknek és jogszabályokat figyelembe véve az érintett Kertvárosias lakó (Lke) terület Kisvárosias lakó (Lk) területfelhasználásba kerül. A megfelelések tükrében a kialakítandó lakóterülettel elsősorban az igényeknek felelünk meg, emellett a táj és településkép védelmi tekintetben sem teremt kedvezőtlenebb helyzetet a morfológiai viszonyok miatt. E mellett az ingatlantól keletre és délre magasabb épületmagasságú kisvárosias beépített telkek vannak, melyeknél alacsonyabb lesz a tervezett új kisvárosias övezet.

Területi mérleg:

- Lke: - 0,54 ha
- Lk: + 0,54 ha

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

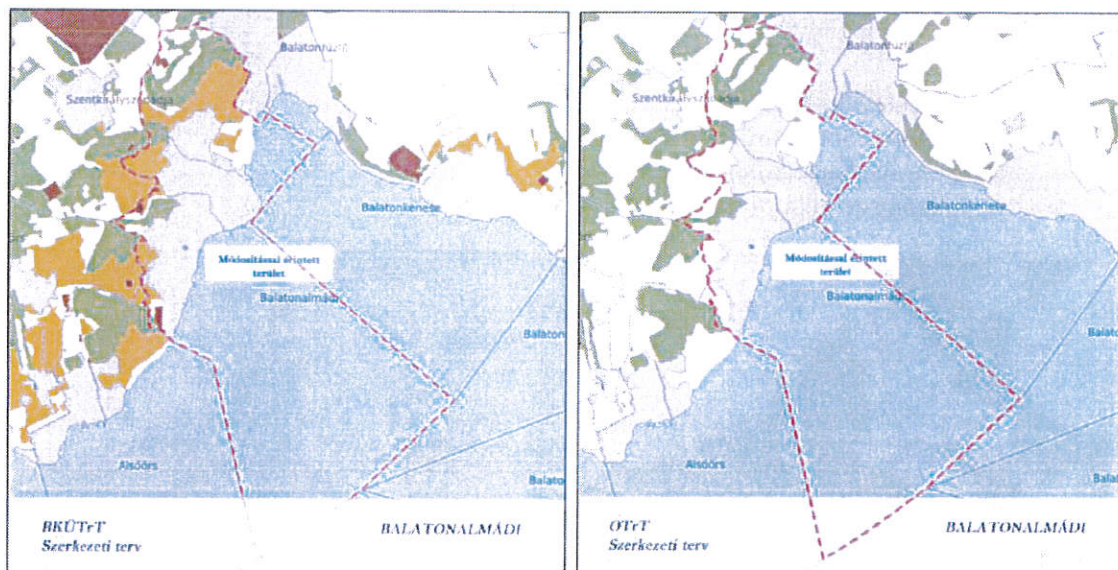
A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való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

Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) való megfelelés igazolása:

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségbe tartoznak: OTrT és a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is módosítás területe települési térségbe tartozik.



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

MaTrT-OTrT

- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Világörökségi és világörökség várományos terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete

MvM

- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete

VmTrT

megyei övezetek:

- ásványi nyersanyagvagyon övezete,
- rendszeresen belvízjárta terület övezete,
- földtani veszélyforrás terület övezete

egyedileg meghatározott megyei övezetek:

- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete

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

MaTrT-OTrT

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat puffertületének övezete
- Erdők övezete

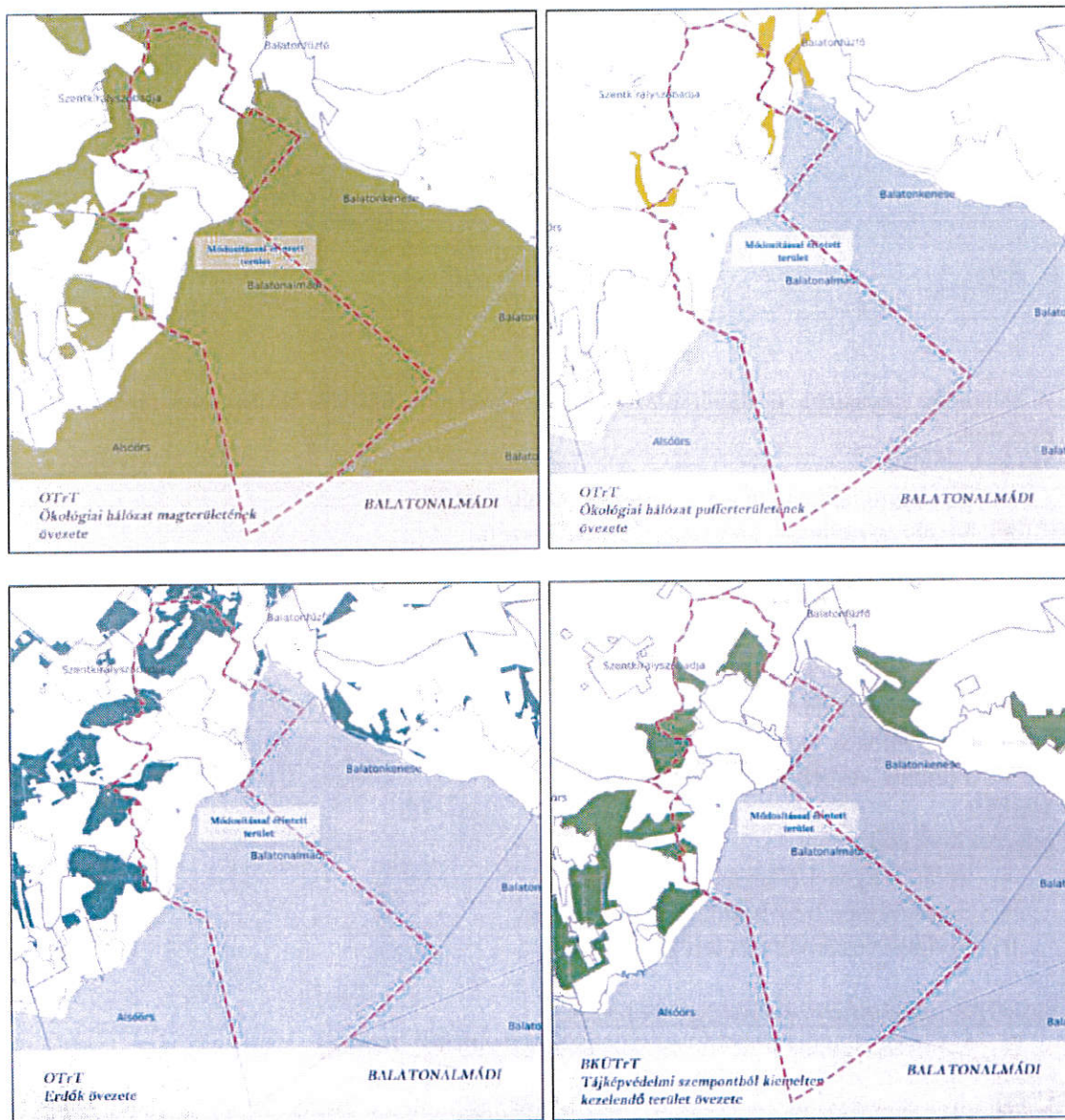
MaTrT-BKÜTrT

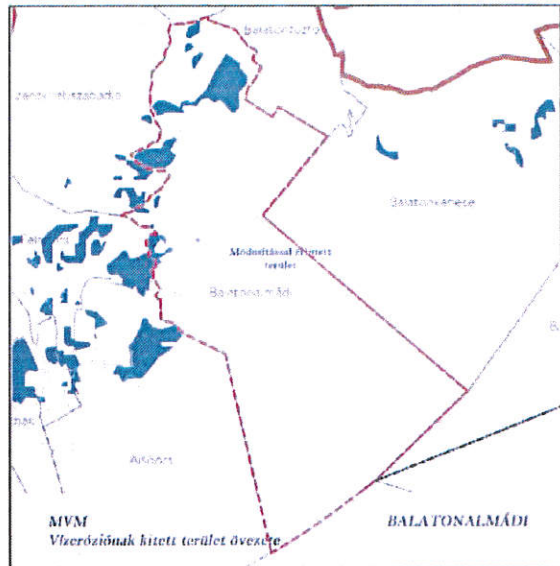
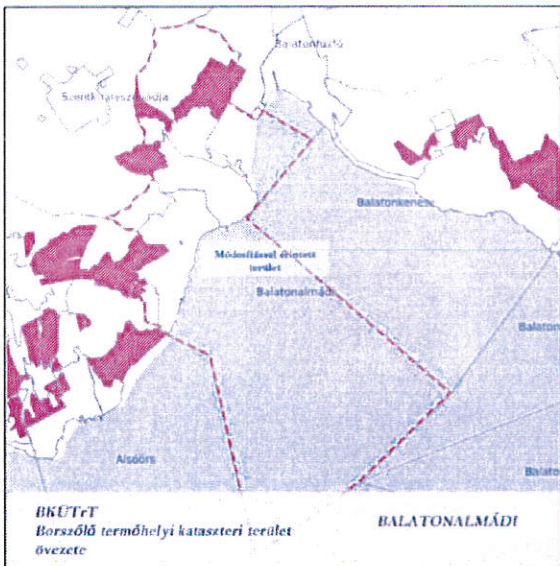
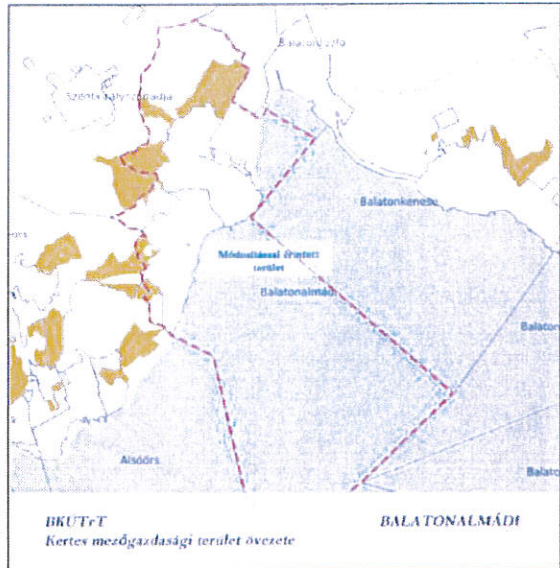
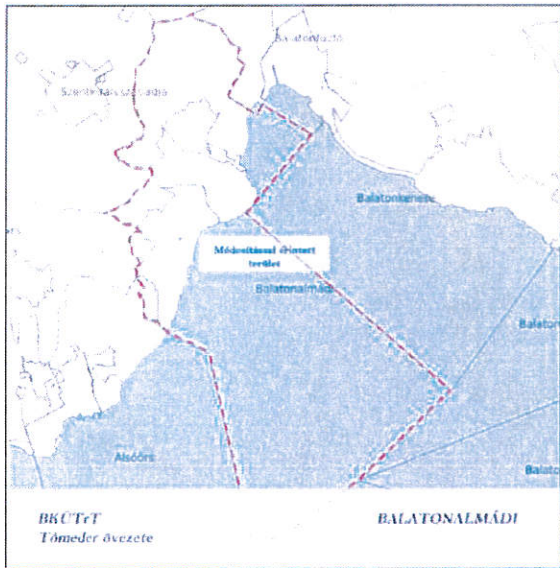
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete

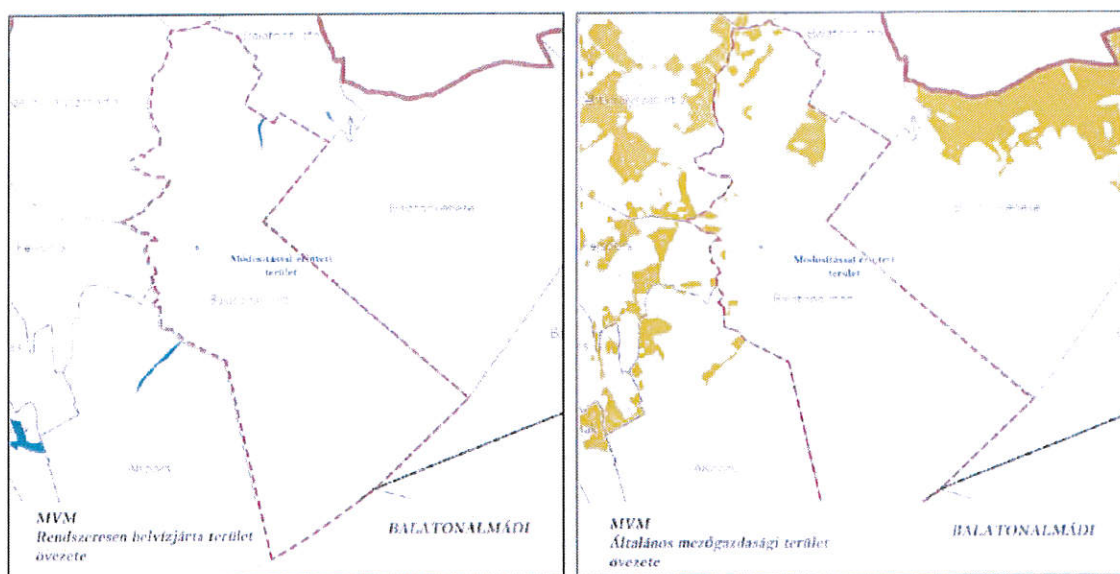
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete

MvM

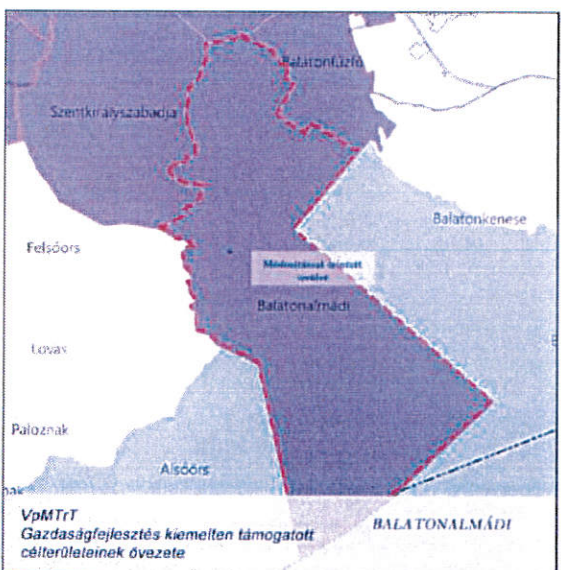
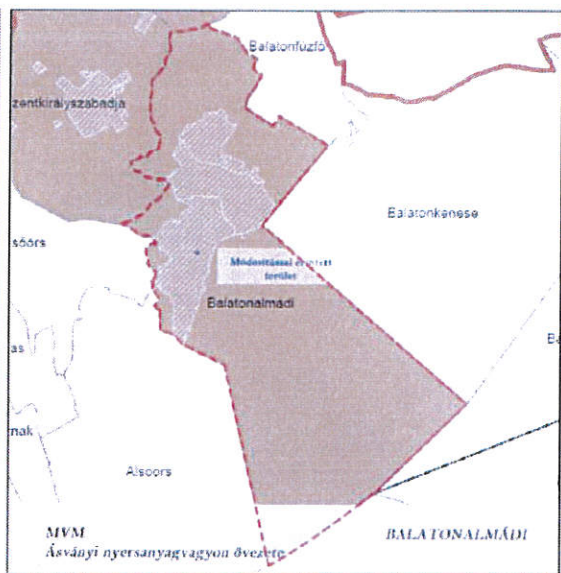
- Vízérőzióknak kitett terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete

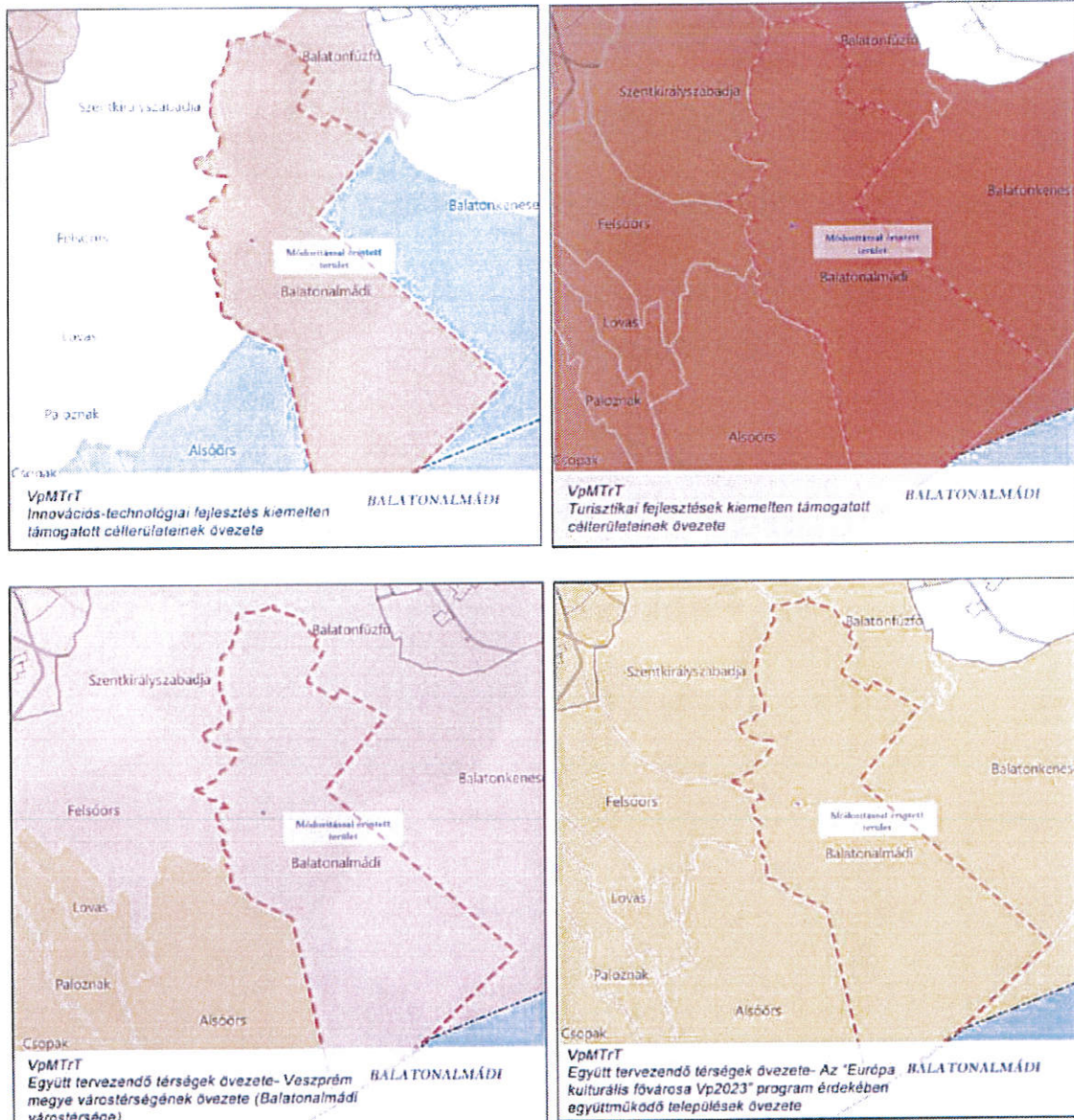






A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezet:





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 településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,
- 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.

Megfelelőségi igazolás: *A módosítás releváns táj és településképi változást nem okoz. Az új övezet beépítési paraméterei a geomorfológiai adottságok (terepmélyedés) miatt nem okoznak tájképi változást. A tájban való megjelenése a részben terepadottságok, részben magas épületekkel való határoltsága miatt nem meghatározó.*

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 módosítás ásványi nyersanyagvagyon változást nem okoz.*

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 műtrágya-használatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

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

Megfelelőség igazolása: *A módosítás vízminőség-védelmi változást nem okoz. Felszíni és felszínalatti vizeket nem érint. Már kiépített közművekkel rendelkezik az érintett ingatlan.*

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 övezetbe 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 módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

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 módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

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 módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.*

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, céljaival nem ellentétes.*

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:

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 módosítás az övezeti előírásoknak megfelel, céljaival nem ellentétes.*

A 2018. évi CXXXIX. törvény (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) 12.§ (3) igazolása:

Beépítésre szánt terület nem változik.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

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

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tájhasználat a módosítással relevánsan 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 a 2.1.1. szerint relevánsan nem érintik.

A tervezési terület északi és keleti oldalán lévő intenzív zöldfelület megőrzésre kerül, melyet a szabályozási terven is szabályozunk. A csatolt fotók is alátámasztják a fent leírtakat, mely alapján sem az intenzitásnövekedésben, sem a zöldfelület csökkenésében, az intenzívebb meglévő növényzatos területek megőrzésében nem történik olyan változás, mely a környezetre jelentősen, zavaróan hatna. Ezt jelentősen elősegíti a terület morfológiai helyzete, mely a tervezettől való eltérést is lehetetlenné teszi.

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 419/2021. (VII. 15.) Korm. 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 nem változik.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

Zöldfelületi arányszám a területfelhasználással változik az eddigi 60% legkisebb zöldfelület helyett a tervezett területfelhasználásban (Lk) 50%-ra csökken, azonban a korábban volt épületszám helyett 3 társasház épül egy ingatlanon, mellyel csökkentik az épületszámot. Az épületszám csökkentésének eredményeként a telken belül nagyobb, összefüggő zöldfelületek tudnak kialakulni. A meglévő kialakult zöldfelület védelmében pedig a telek szélén körben kiszabályozásra került a kötelezően fenntartandó zöldfelület, mely már most is biztosítja a lejtővédelem mellett a telek beépítésének takarását. Így az OTÉK-nak is megfelelő marad a zöldfelületi ellátottság.

2.2.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok

A zöldfelületi rendszer relevánsan változatlan marad.

3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.
- 3.3. Belső úthálózat nem változtatja meg.
- 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.

Új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén a külön jogszabályban előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egy időben telken belül kell kialakítani, továbbá, amennyiben műszakilag lehetséges a fő rendeltetésű épülettel egy tömegben kell elhelyezni.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

Közműveket érintő változás nem történik a módosítási területeken.

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 funkciója módosítása nem okoz ilyen változást.

A forgalomból fakadó zajok szintén a morfológiai viszonyok miatt nem változhat érzékelhetően. A terület a főúttól 50 m-re van, így a behajtás a területre csak lépésben történhet. A parkolás az épület alatt történik. A szomszédos keleti, nyugati és északi oldal csak erős emelkedőn, hosszabb úton közelíthető meg, ami éppen a tervezési területre ad nagyobb zajt, mint az visszafelé. Ezt hivatott többek között a meglévő intenzív növényzát megvédenie is.

Terepszint alatti beépítés bővítés nem célja a tulajdonosnak.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

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

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció alkalmazkodik a geomorfológiai viszonyokhoz, melynek révén a megnövekedett építészeti és beépítési paraméterek nem okoznak a környező beépítéshez képest semmilyen kiugró látványt, a meglévő környező beépítéseket nem korlátozza. Ennek révén tájképi megjelenése is visszafogott. Lke6 építési övezetből egy új Lk10 építési övezetre módosul az ingatlan besorolása.

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 lenne szükséges. Azonban az Önkormányzat kérésére a korábbi eljárásban készült beépítési terv. A korábbi beépítési terv az időközbeni vélemények, javaslatok és egyeztetések alapján a Veszprémterv Stúdió által kiegészült egy új helyszínrajzzal és szabályozási javaslattal.

9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

A módosítások az önkormányzat állásfoglalása alapján nem környezeti értékelés köteles.

HATÁROZAT tervezet

...../2024.(.....) sz. önkormányzati határozat

Balatonalmádi Város Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2024.-i hatállyal Balatonalmádi Város településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-TSZT jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Balatonalmádi településszerkezeti terve módosított m-TSZT jelű tervlap.
A településszerkezeti terv a társasházak és a hozzájuk tartozó parkolók elhelyezése indokán Kertvárosias lakó-ból (Lke) Kisvárosias lakó (Lk) területfelhasználásra módosul.

Területi mérleg:

- Lke: - 0,54 ha
- Lk: + 0,54 ha

.....
jegyző

.....
polgármester

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 27/2015. (IX.25.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási 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 Útügyi 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, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi 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 Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete alapján a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 3. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

(A HÉSZ alkalmazásában:)

„m) *Kötelezően fenntartandó zöldfelület:* a szabályozási terven jelölt telekrész többszintes növényzet telepítésével alakítandó ki, a terület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 46. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló – lehajtót kísérő – támfal alakítható ki, valamint az Lk 10 övezetben a rézsúállékonyság javítása érdekében a statikailag szükséges mértékű és magasságú támfal létesíthető. A támfalak létesítése csak a vízelvezető rendszerrel együtt történhet.”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 51. §-ban foglalt táblázat a következő II. sorral egészül ki:

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
<i>I</i>	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	<i>A zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>
II	Lk10	SZ	1000	18	30	35	7,5-5,5*	50

*: A szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5m, a „B” építési hely 6,5m és a „C” építési hely 5,5m”

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 51. §-a a következő (30) bekezdéssel egészül ki:

„(30) Az Lk10 építési övezetbe tartozó területen:

- az elhelyezhető épületek száma maximum 3 db, egy épület bruttó alapterülete maximum 600 m².
- Az elhelyezhető fő rendeltetési egységek száma építési telkenként 9 db.
- Az épületek legfelső emeletszintje az épületmagasságok figyelembe vétele mellett kövesse a tereplejtést.
- Az épületek maximálisan pinceszint, földszint plusz 2 emelettel rendelkezhetnek. A zárófödémén kizárólag gépészeti felépítmény helyezhető el a födém max. 20 %-án.
- A külön jogszabályban előírt személygépjármű elhelyezési darabszámot az építéssel egyidőben a telken belül kell kialakítani úgy, hogy a zöldfelületi mutató ne sérüljön.
- A telek be nem építhető részén belül alakítható ki az épületek és garázsok megközelítését szolgáló max. 6 m burkolatszélességű útfelület.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének helyében jelen rendelet 1. melléklete lép.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

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, 2024.08.22.



FÉNYKÉPEK A TERVEZÉSI TERÜLETEKRŐL



1. A tervezési terület. Meredek partfal, örökzöld és lombhullató elegyes beállt növényzettel, amely vegetációs időtől függetlenül takarást biztosít. (2024.02.07.)



2. A tervezési terület. Örökzöld és lombhullató elegyes beállt növényzettel, amely vegetációs időtől függetlenül takarást biztosít. ÉNy-i irányból a telek felé fényképezve (2024.02.07.)



3. A tervezési területről a szomszédos társasházak látványa. telekhatáron szintén örökzöld és lombhullató elegyes beállt növényzettel, amely vegetációs időtől függetlenül takarást biztosít. Az ingatlanról ÉK-i irányba fényképezve (2024.02.07.)



4. A tervezési területtől ÉK-i irányban lévő társasházi lakótömb utcaképe. A szomszédos ingatlanok is meglévő nagyméretű örökzöld faállománnyal rendelkeznek (2024.02.07.)

JELMAGYARAZAT

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Balkentelt határa
- Szabályozási vonal
- Építési övezet/Övezet határa
- Kilitanyszereléssel érintett terület határa
- Közlekedési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
- Közlekedési célú közterület - Helyi ut területek (egyéb út)
- Köröttepályás közlekedési terület - vasút
- Zöldterület (közpark / közkert)

MÁS JOGSZABÁLY ALTAL ELENDELT SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Helyi védett terület határa
- Régészeti lelőhely határa
- B-NPI területre és határa
- Helyi jelentőségi védett természeti terület határa
- Tájékpvedelmi terület és határa
- Natura2000 terület határa
- Védőrávolság
- Közigazgatási terület határa
- Hidrológiai védőidom B

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Elővásárlási jogal érintett terület határa
- ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Nádás KÖZLEKEDÉS
- Gyalogút
- Kerékpárút
- Vasúti átjáró

JELENTŐS KÖZMŰVEZETEK

- Meder karbantartási sáv
- Helyi védett művi érték

Építési övezet	Építési mód	Építési mód megnevezése
Vt	Építési mód	Építési mód megnevezése
Lke	Építési mód	Építési mód megnevezése
Lk	Építési mód	Építési mód megnevezése
Uh	Építési mód	Építési mód megnevezése
Zak	Építési mód	Építési mód megnevezése
Ev	Építési mód	Építési mód megnevezése
V	Építési mód	Építési mód megnevezése
Vb	Építési mód	Építési mód megnevezése
Vtb	Építési mód	Építési mód megnevezése
Vtk	Építési mód	Építési mód megnevezése

BÉLÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

- Zak Zöldterület - közpark
- Ev Lehetőleg védendő erdő
- V Vízgazdálkodási terület - vízellátás terület
- Vb Vízgazdálkodási terület - vízbázis terület
- Vtb Vízgazdálkodási terület - tározó terület
- Vtk Vízgazdálkodási terület - tározó terület

HATÁLYOS TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapdokumentum felhasználásával

Megnevezés: Balatonalmádi Város Önkormányzata

h-SZI M=1:1500 2024.02.10

Balatonalmádi településrendezési terve

HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT

419/2021. (VII. 15.) Korm. r. szerinti véleménykezési szakaszra

Felülvizsgálat

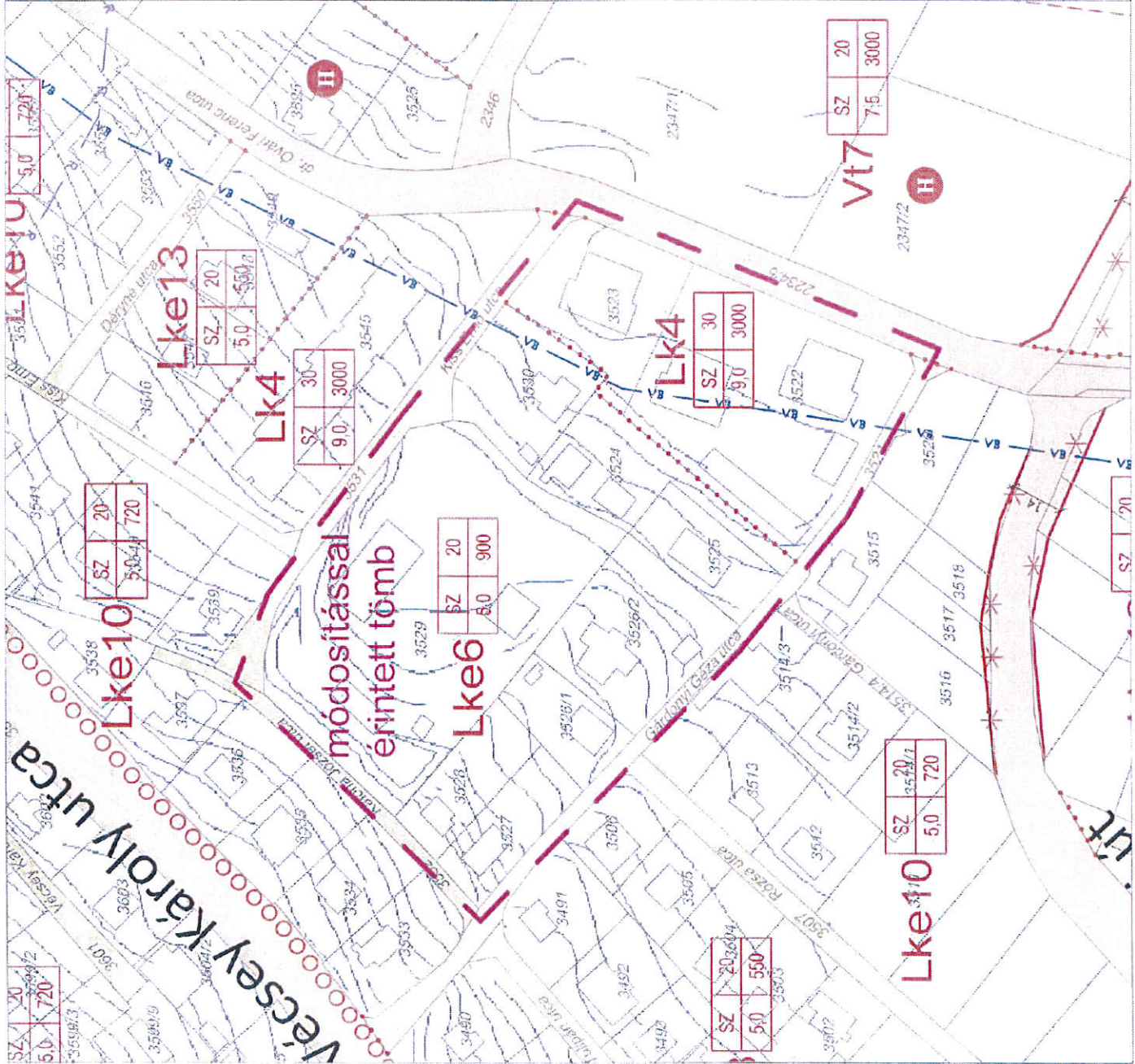
Németh Ferenc 2024.02.10

od. építésvezető

Németh Kristóf

od. építésvezető

od. építésvezető



JELMAGYARAZAT

- KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Behatárolt terület határa
 - Szabályozási vonal
 - Építési övezet/Övezet határa
 - Különböző méretű érintett terület határa
 - Közlekedési célú közterület - Országos fontosságú és helyi gyűjtőutak
 - Közlekedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
 - Központi vagy közlekedési terület - vasút
 - Zöldterület (közpark / közkert)
 - Méretkezés

- MÁS JOGSZABÁLY ÁLTAL ELRENDELTE SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Helyi védett terület határa
 - Régiészeti leltérlhely határa
 - B-nyírt terület és határa
 - Helyi jelentőségű védett természeti terület határa
 - Tájvédelmi terület és határa
 - Natura2000 terület határa
 - Védőtávolság
 - Környezeti terület határa
 - Hydrogeológiai védőidom
 - ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

Építési övezet	Leírás
Vt	Település-központi terület
Lke	Kertvárosias lakóterület
Lk	Kisvárosias lakóterület
Üh	Hevnyelgázos terület

- BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁRT TERÜLETEK**
- Zöldterület - közpark
 - Érdeterület (védelmi erdő)
 - Vízgazdálkodási terület - vízszablyos terület
 - Vízgazdálkodási terület - természetvédelmi terület
 - Vízgazdálkodási terület - természetvédelmi terület
 - Építési terület - szabványosított

MÓDOSÍTOTT TERV KIVAGAT
Készült az alábbi alaprajzok felhasználásával

Balatonalmádi Város Önkormányzata

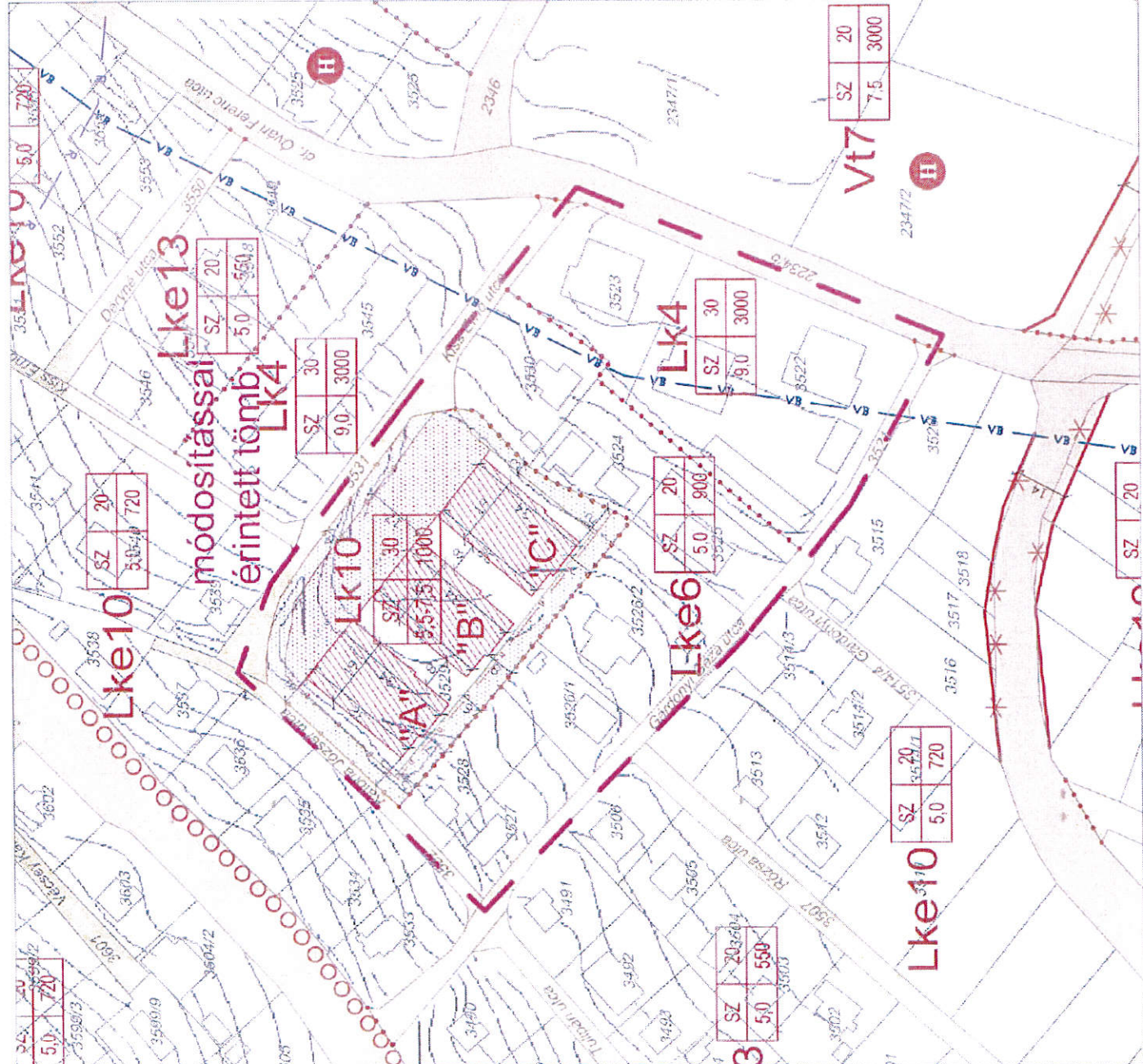
Munka megnevezése: Balatonalmádi településrendezési terve

Numéraz: MÓDOSÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERV LAP KIVAGAT 419/2021.(VII.15.) Korm. r. szerinti záró szakaszra

Felbírás iratkozó: Németh Ferenc TT-1 16/0221

Vámszállás: Németh Kristóf okl. építésszerkesztő, településrendezési vezető mérnök

Vámszállás: Németh Kristóf okl. építésszerkesztő, településrendezési vezető mérnök



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Betérület határ
- Betérületbe vonható terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- Beépítésre szánt területek
 - Kertvárosias lakóterület
 - Kisvárosias lakóterület
 - Településközpont terület
 - Intézmény terület
 - Kereskedelmi, szolgáltató terület
 - Hévígházhasználati terület

- Beépítésre nem szánt területek
 - Zöldterület - közpark
 - Zöldterület - közkert
 - Erdőterület - védendő
 - Vízgazdálkodási terület
 - Balaton lömredre közúti közlekedési terület
 - Közpályás közlekedési terület

Értékvédelem

- régészeti terület határa
- műemléki környezet határa
- helyi értékvédelmi terület határa
- natura 2000 terület határa

Közeledés és közmű

- vasúti átjáró
- I. rendű főút
- kerékpárút
- gyalogút
- vasútvonal
- Hidrogeológiai védődíom B

Közeledési elemek

- Nádas
- Megszüntető jel
- Közeledési területek védőtávolsága

Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa

Egyéb településrészkezesítő elemek

- Modosíttassal érintett terület

HATÁLYOS TERV KIVÁGAT

Készült az állami alaptadatok felhasználásával.

Megpályozó: Balatonalmádi Város Önkormányzata

Művelet megnevezése: Balatonalmádi településrendezési terve

Méret: M=1:1500

Dátum: 2024.02.10

h-TSZT

Feladat tervező: Németh Ferenc

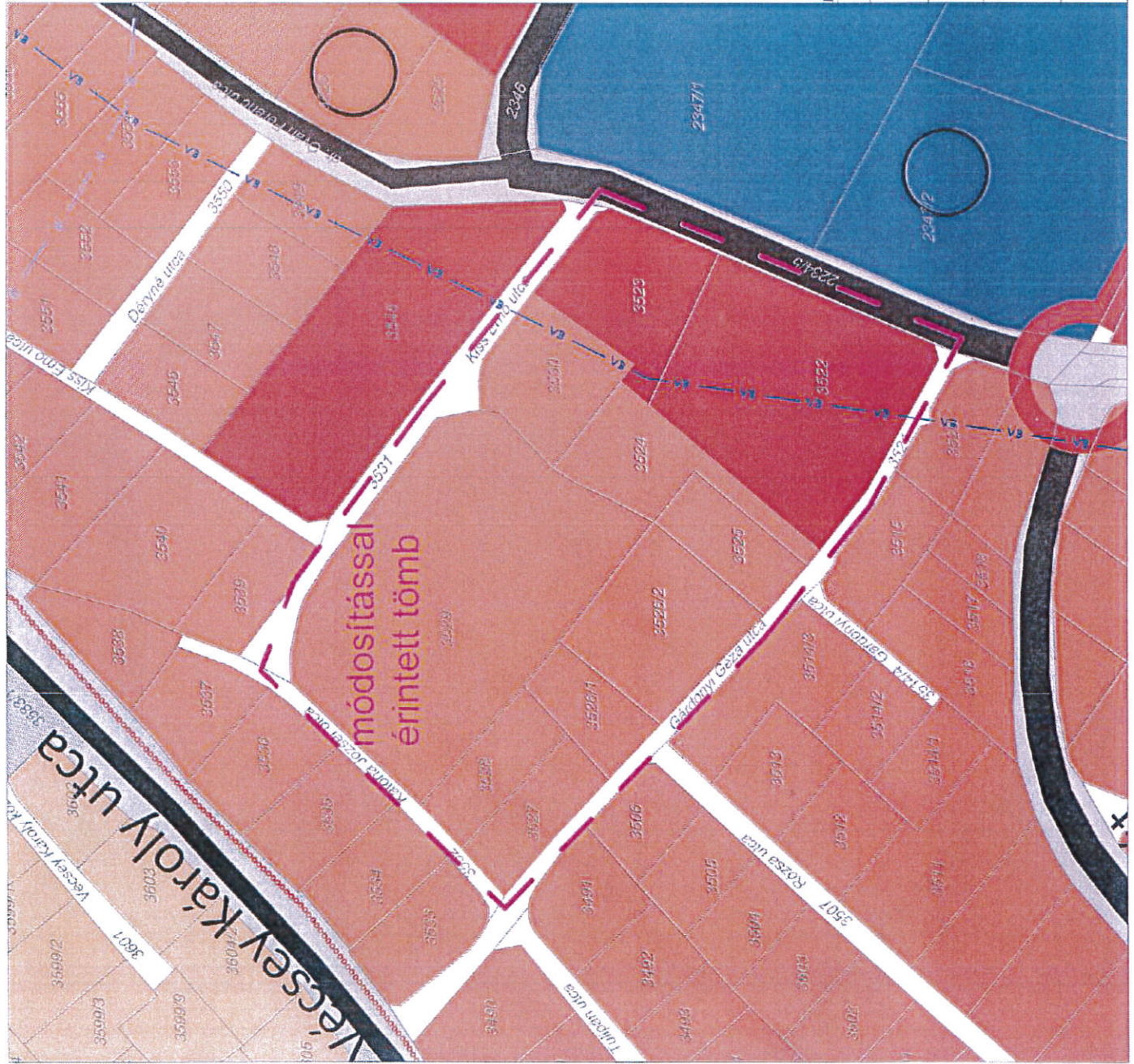
Értékvédelmi kód: T1-1-10-0279

Levegőtisztosítókészítés

Munkatárs: Németh Kristóf

Értékvédelmi kód: T1-1-10-0279

Levegőtisztosítókészítés



JELMAGYARÁZAT

- Közigazgatási határ
- Belterület határ
- Belterületbe vonható terület határa

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDOK

- Beépítésre szánt területek
- Kertvárosias lakóterület
- Kisvárosias lakóterület
- Településközpont terület
- Intézmény terület
- Kereskedelmi, szolgáltató terület
- Hévígházhasználati terület

Beépítésre nem szánt területek

- Zöldterület - közpark
- Zöldterület - közkert
- Erdőterület - védendő
- Vizgazdálkodási terület - Balaton-tómelegre
- Közúti közlekedési terület
- Kötőpályás közlekedési terület

Értékvédelem

- régészeti terület határa
- műemléki környezet határa
- helyi értékvédelmi terület határa
- natura 2000 terület határa
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park határa

Közlekedés és közmű

- vasúti átjáró
- I. rendű főút
- kerékpárút
- Gyalogút
- vasútvonal
- Hidrogeológiai védőközmű B

MÓDOSÍTOTT TERV KIVÁGAT

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Megnevezés: Balatonalmádi Város Önkormányzata

Határ megnevezése: m-TSZT

M=1:1500

2024.06.17

Balatonalmádi településrendezési terve

Munkaszám: MÓDOSÍTOTT TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LAP KIVÁGAT

419/2021. (VII.15.) Korm. r. szerinti záró szakaszra

Felkészítve: Németh Ferenc

okl. építészmérnök T/116/2021

okl. építészmérnök

Németh Kristóf

okl. építészmérnök

tervezési vezető

