



BALATONALMÁDI VÁROS POLGÁRMESTERE

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

+ 36 88 542 410

polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 20/74-32/2026

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes.


jegyző

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. szeptember 24-i ülésére

Tárgy: A Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a helyi partnerségi-, valamint a véleményezési szakasz lezárása és a dokumentáció záró szakmai véleményezésre küldése

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti egykori 3529 hrsz-ú ingatlan fejlesztéséhez kapcsolódóan a beruházó által benyújtott telepítési tanulmánytervet a Képviselő-testület elfogadta; a településterv módosításának megindításáról döntött, valamint felhatalmazott a szükséges településrendezési és környezetvizsgálati eljárások lefolytatására, továbbá a településrendezési tervezési szerződés előkészítésére és megkötésére.

A döntéseknek megfelelően a településrendezési tervezési szerződést a felek megkötötték.

A várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésével összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerint a környezeti értékelés elkészítésének szükségességéről a környezet védelméért felelős szerveket megkerestem. A beérkező vélemények alapján megállapítható, hogy tárgyi módosítással összefüggésben a megkeresett szervek részéről a környezeti vizsgálat lefolytatása, valamint környezeti értékelés elkészítése nem szükséges, illetve kifogást nem emeltek.

A beérkezett véleményekre adott válaszokat az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza.

A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 65. § (3) bekezdése, valamint Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: helyi partnerségi rendelet) 3. §-a alapján a módosítással összefüggésben 2026. június 22-én lakossági fórumot tartottunk.

A lakossági fórum Jegyzőkönyve és a jelenléti ív az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az E-TÉR felületen egy partnertől érkeztek vélemények, amelyek értékelését a főépítész a tervező bevonásával a képviselő-testület részére döntésre előkészített.

A partneri véleményekre adott tervezői és önkormányzati válaszok az előterjesztés 3. számú mellékletét képezik.

A Rend. alapján a beérkezett vélemény elfogadásáról vagy el nem fogadásáról, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról a képviselő-testület határoz.

A fentiek alapján a véleményezési és partnerségi szakasz lezárható, a dokumentáció záró szakmai véleményezésre megküldhető.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Balatonalmádi, 2026. szeptember 18.



Bercsényi László
polgármester

A döntések meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

Az előterjesztést tárgyalja:

Városfejlesztési Bizottság

Mellékletek:

1. Önkormányzati válasz a véleményekre (Egyeztetési szakasz)
2. Lakossági Fórum Jegyzőkönyv + jelenléti ív
3. Tervezői es önkormányzati válasz a lakossági véleményekre

Határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2026. (.....) önkormányzati határozata

a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a helyi partnerségi-, valamint a véleményezési szakasz lezárásáról és a dokumentáció záró szakmai véleményezésre küldéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó településrendezési eszközök módosításával összefüggésben a helyi partnerségi-, valamint a véleményezési szakasz lezárása és a dokumentáció záró szakmai véleményezésre küldése” című előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településterv véleményezési és partnerségi szakaszában beérkezett véleményekre, észrevételekre adott tervezői és önkormányzati válaszokkal egyetért és azokat elfogadja.
2. A Képviselő-testület a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti véleményezési szakaszt lezárja.
3. A Képviselő-testület a lefolytatott partnerségi egyeztetésre, valamint annak eredményére tekintettel a partnerségi szakaszt lezárja.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés a módosított dokumentációban szereplő módosítások tekintetében, az érintett államigazgatási szervek álláspontjával egyetértve, nem szükséges.
5. A Képviselő-testület egyetért a dokumentációnak a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti záró szakmai véleményezésre történő megküldésével az állami főépítész részére.
6. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a záró szakmai véleményezési szakasz kezdeményezéséhez és lefolytatásához szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Bercsényi László polgármester

6. pontban: Berki Bálint főépítész

6. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2026. szeptember 24.

Bercsényi László sk.
polgármester

Tárnoki Renáta Sára sk.
jegyző

20/74-30/2020.

Önkormányzati válasz
a Balatonalmádi településrendezési eszközeinek módosítására a 419/2021. (VII.15.) sz.
Korm. rendelet 64.§ szerinti egyeztetési szakaszra érkezett összesített szakmai
véleményekre

I. Az érintett államigazgatási szervek kifogást tartalmazó, illetve válaszadást igénylő véleményei és önkormányzati válaszok

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁGA

Nyilatkozik, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek!

Önkormányzati válasz: Nyilatkozatát köszönjük!

FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL TÚZVÉDELMI, IPARBIZTONSÁGI ÉS VÍZÜGYI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY VÍZÜGYI ÉS VÍZVÉDELMI OSZTÁLY

„Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak vízügyi és vízvédelmi szempontból. A környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartjuk szükségesnek”

Önkormányzati válasz: Nyilatkozatát köszönjük!

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL. ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA, ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

„A megkeresés nem tartalmaz információt arra vonatkozóan, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata meghozta-e a településrendezési eszközök tárgyi módosítását megalapozó, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 59. § (2) bekezdés szerinti döntést. Továbbá a megkeresés nem tartalmaz információt a csatolt telepítési tanulmányterv Képviselő-testület előtti megtárgyalásáról és elfogadásáról sem (Eljr.419. 56/A. §).

A településrendezési eszközök 3529/1-4 hrsz.-ú telkeket érintő, 2024. évben az Eljr.419. eljárási szabályai szerint lefolytatott módosítására tekintettel, valamint a csatolt dokumentációban foglaltak alapján megállapítható, hogy a jelenlegi módosítás -a magasabb szintű jogszabályi előírások betartása és a helyi építési szabályzatban meghatározott garanciális rendelkezések alkalmazása mellett -várhatóan nem gyakorol kedvezőtlen hatást az épített környezetre. Erre tekintettel az Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos döntését tudomásul veszem. Ugyanakkor kérem, hogy a településrendezési eszköz módosításához készülő megalapozó dokumentáció az épített környezet vizsgálatát részletesen tartalmazza.”

Önkormányzati válasz: Nyilatkozatát köszönjük! A telepítési tanulmányterv Képviselő-testület előtti megtárgyalásáról és elfogadásáról szóló döntést melléklejük!

II. A megküldött anyaggal egyetértett, kifejezetten a módosításokkal kapcsolatban észrevételt nem tett:

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ

Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

III. A megküldött tervre a határidő lejártáig (és/vagy azon túl jelen anyag összeállításáig) nem küldött észrevételt

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály

Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály

Balatonalmádi 2026. 96. 15.

.....

Bercsényi László
polgármester





**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Üsz: 20/74-31/2026
Üi.: Berki Bálint

Tárgy: a Balatonalmádi 3529/1-4 hrsz-ú
ingatlanok területére vonatkozó
településrendezési eszközök módosítása
ügyében megtartott lakossági fórum
jegyzőkönyve

JEGYZŐKÖNYV

Készült: 2026. június 22. napján 16:30 órakor a Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal kistermében megtartott lakossági fórumról.

Jelen vannak: a mellékelt jelenléti ív szerint.

Polgármesteri Hivatal részéről:

Törös Rozália
Berki Bálint

főépítési referens
települési főépítész

Településtervezők részéről:

Németh Kristóf Ferenc

településtervező

Benedict András kifejti, hogy elsődleges kifogása az, hogy miért kell újranyitni a 2024-ben lezajlott településrendezési eszközök módosítását. Hangsúlyozza, hogy akkor beruházói és lakossági szempontok ütköztek, a záró szakaszban az Állami Főépítész is bevonásra került és ebből alakult ki a 2024. szeptemberi elfogadott változat. Véleménye szerint ez a folyamat lezárult, és nem kellene újranyitni a módosítást. Hozzáteszi, hogy minden lakossági véleményt, amelyet akkor benyújtottak – elsősorban a Gárdonyi Géza utca és Kis Ernő utca közötti telektömbre vonatkozó lakosok, valamint a Kis Ernő utcai nagy társasház lakóinak véleményét – szó szerint újra be kívánja nyújtani, mivel akkor egyértelműen elmondták, miért tartják kevésbé szerencsésnek a beruházást.

Nagy Szilvia csatlakozik az előző felszólalóhoz, és fenntartja korábbi álláspontját. Véleménye szerint a módosítás abszolút negatív hatással van a szomszédos tulajdonosokra, sokkal negatívabb, mint az előző változat. Személyesen is látta a terveket, és egyáltalán nem tartja indokoltnak ezt a drasztikus változást. Hangsúlyozza, hogy a B épület módosítása jelentős beépítettség-növekedést jelent. Bár az anyag ezt nem tükrözi, fizikailag és optikailag sokkal kedvezőtlenebb a szomszédos telektulajdonosok részére ez a fejlesztés.

Nagy Lajosné Anikó megkérdezi, hogy ha az első épület öt és fél méter (egy plusz egy szint), a mögötte lévő hét és fél méter (egy plusz két emelet), akkor a középső szint hogyan jön ki hat és fél méterből. Kéri, hogy rajzolják le, és magyarázzák el, hogy egy szint hány méter.

A főépítész elmondja, hogy az épületmagasság számítása az OTÉK alapján történik. Mindaddig, amíg az új településtervet a képviselő-testület el nem fogadja, az OTÉK szabályai szerint kell számítani az épületmagasságot. A középső ház esetében ez hat és fél méter. Hangsúlyozza, hogy ez egy jogszabályban meghatározott módszer szerint számított érték, amelyet a tervező épületmagassági idomtervvel igazol.

Nagy Lajosné Anikó megkérdezi, hogy akkor miért került ki a jogszabályból az "épület legmagasabb pontja" kifejezés, amely a 2024-ben elfogadott változatban még benne volt. Hangsúlyozza, hogy akkor az szerepelt, hogy az épület legmagasabb pontja nem lehet magasabb hét és fél méternél.

A főépítész megvizsgálja a dokumentációt, és az 51-es paragrafus 11/a pontjában találja meg a vonatkozó részt, amely szerint megengedett a nagyobb épületmagasság bizonyos feltételek mellett. Megnyitja a nemzeti jogszabálytárát és rögzíti, hogy a jogszabálytár felülete nemrég frissült és hiányzik a tárgyi rendelkezés. Elmondja, hogy ezt jegyző asszonynak jelezni fogja. Hozzáteszi, hogy amit az Állami Főépítész beleírt, az a hatályos, attól függetlenül, hogy esetleg rossz szó van a dokumentumban.

Nagy Lajosné Anikó visszatér korábbi kérdéshez; honnan számítandó a hét és fél métert? Melyik szintről; a Gárdonyi utcáról, a Katona József utcáról vagy a Kis Ernő utcáról? Megjegyzi, hogy a tervező azt mondta neki, hogy az utolsó épület nem is fog kilátszani, mert olyan a szintkülönbség. Kéri, hogy magyarázzák el, hogyan fog ez kinézni a valóságban.

A főépítész bemutatja a terveket. Elmondja, hogy jelenleg mi építhető, és a beruházó ahhoz képest most mit szeretne megvalósítani. Hangsúlyozza, hogy az útnak a koronája alapján számolják a magasságot, és elvileg a Katona József utcáról át kell látni a Balatonra a tervek szerint is.

Benedict András megkérdezi, hogy építésszerűen miért tűnik úgy, hogy az A épület és a B épület egyforma lenne. Ha a hátsó épület hét és fél méterben van szabályozva, akkor a középső miért hat és fél méter?

A főépítész elmondja, hogy a záró födémre húzott negyvenöt fok alá eső felületek leesnek a számításból. Ez az, amit az OTÉK szabályai szerint kell alkalmazni.

Nagy Lajosné Anikó kifejti, hogy ha lenne egy nagy mélyedés a középső szinten, és le lehetne sülyeszteni másfél méterre az épületet, akkor elhiszi, de itt egyenes szintnek tűnik a telek. Megkérdezi, hogy kik alakítottak ki teraszos vágást.

A főépítész elmondja, hogy a korábbi tulajdonos, a Százhalombatai Üdülő alakította ki a teraszos bevágást, amihez most igazodnak.

Nagy Lajosné Anikó hangsúlyozza, hogy nem érti, hogyan tud egy méter különbségben egy komplett szint megépülni, amikor a telek egyenes, sík szakasz. Kifejti, hogy az anyagban az szerepel, hogy ez csekély módosítás, de véleménye szerint százötven négyzetméter, ami testvérek között is háromszáz millió forint értékű, nem csekély.

A főépítész elmondja, hogy az összes lakásszámhoz viszonyítva objektíve ez az egy lakás matematikailag csekélynek mondható. Hozzáteszi, hogy a beruházó kezdetben sokkal nagyobb léptékben gondolkodott, 2024-ben az Állami Főépítész véleménye alapján alakult ki egy eredmény, és most, ha van még mozgástér – márpedig februárban a testület úgy döntött, hogy befogadja ezt a kérelmet – ebbe az irányba szeretne elindulni.

Nagy Szilvia megkérdezi, hogy ha körülbelül négy-öt éve beszélgetnek erről az ügyről, és az önkormányzat érkekel a lakosság részéről erős nyomást annak érdekében, hogy ez a beruházás ne valósuljon meg, akkor miért fogadta be idén a képviselő-testület ezt a kérelmet.

A főépítész elmondja, hogy ezt a képviselő-testület tárgyalta meg és döntötte el.

Nagy Szilvia kifejti, hogy a képviselőknek a lakosság érdekeit kellene védeni. Hangsúlyozza, hogy a fórum célja az volt, hogy a lakossági fórumok és a közös beadványok mind jelzik, hogy ez a beruházás erős ellenállásba ütközik a lakosság oldaláról. Véleménye szerint nem volt elég a négy éve tartó birkózás, most még emelik a tétet. Üzeni, hogy ez nekik fontos dolog, mind Balatonalmádi arcúata, mind a szomszédok szempontjából, és ennek kellene, hogy következménye legyen. Hangsúlyozza, hogy a lakosság részéről megfogalmazódott az igény, hogy ne fogadja be az önkormányzat ezt a projektet, ne szavazza meg, és ennek ellenére 2026. júliusában még mindig ezen nyűglődnek. Kéri, hogy aki illetékes és hatáskörrel rendelkezik, alaposan fontolja meg, hogy ezt a módosítást ne fogadja el.

A főépítész elmondja, hogy minden vélemény jegyzőkönyvbe fog kerülni, és az Állami Főépítész elé kerül, aki ezeket meg fogja vizsgálni. A fórum célja a vélemények begyűjtése. Dönteni a testület fog, de az Állami Főépítész véleményének figyelembevételével.

Nagy Szilvia megkérdezi, hogy ha csak százötven négyzetméterrel növekszik meg a második szint alapterülete, akkor hogyan lehetséges, hogy az anyagban plusz egy emelet helyett plusz két emelet szerepel.

A főépítész elmondja, hogy nem lesz új emelet. Az anyagban azért szerepel így, mert az Állami Főépítész úgy írta, hogy vagy plusz egy emelet, vagy az épület tömegének megosztása esetén bizonyos feltételekkel plusz két emelet. Tehát két opciót adott, mozgásteret a fejlesztőnek.

Nagy Szilvia érdeklődik, hogy szakmailag mi indokolja azt, hogy az Állami Főépítész két verziót javasolt. Mi a különbség a plusz egy emelet és az arányosítva plusz két emelet között?

A főépítész elmondja, hogy a normaszövegben a rendelkezés az Állami Főépítész előírása volt. Felolvassa a vonatkozó részt.

Nagy Szilvia megkérdezi, hogy ez azt jelenti-e, hogy ha átírja két emeletre, akkor a tetőteraszra vonatkozó rendelkezés is törlődik.

A főépítész megerősíti, hogy törlődik. Bemutatja a dokumentációban azt a részt, amely a mostani HÉSZ normaszöveg szerinti lehetőséget mutatja.

Felek tisztázzák a plusz két emelet körüli félreértést.

Nagy Szilvia érdeklődik, hogy ha az a verzió maradt volna, amit most korrektúrával látnak és törölve van, akkor mit tehetett volna a beruházó.

A főépítész elmondja, hogy akkor mit építhetett volna a beruházó, és bemutatja a tervet (lásd beépítési terv - tervezett szabályozás alapján megvalósítható épületek_ Forrás: Veszprémterv Stúdió Kft.).

Nagy Szilvia kérdezi, hogy amikor a főépítész megadta a javaslatát két verzióban, mi a különbség a kettő között a tervek alapján. Miért mondta azt, hogy ezt a két szövegjavaslatot teszi vagy javasolja.

A főépítész elmondja, hogy éppen a korábbi lakossági fórumon elhangzott javaslatok - amelyeket Önök adtak be - alapján jött ez a megoldás.

Nagy Szilvia kérdezi, hogy miért adta meg azt a lehetőséget, hogy a plusz két emeletet is javasolja vagy engedélyezné. Miért tett javaslatot erre a második verzióra?

A főépítész elmondja, hogy a beruházó kérte, ahhoz képest a lakossági véleményre szigorított, és így fogalmazta meg a HÉSZ normaszöveget. A testület csak így tudta elfogadni.

Nagy Szilvia továbbra sem érti, hogy ha a tervek nem indokolják, akkor miért van egy B verzió. Miért így határozta meg javaslatában a főépítész?

A főépítész elmondja, hogy ez olyan garancia volt, hogy ne tudja a beruházó kijátszani a HÉSZ normaszöveget épületmagassági vagy egyéb szempontból. Meghozta, hogy vagy egy emelet, vagy csak úgy, ha a felső el van tolva.

Nagy Lajosné Anikó Megkérdezi, hogy miért engedik meg, hogy így javasolják a közgyűlés felé.

A főépítész hangsúlyozza, hogy ők semmit nem engednek meg, ezt a testület fog dönteni.

Nagy Lajosné Anikó megjegyzi, hogy a főépítész írt szép szöveget ehhez a javaslathoz, és van egy levele is.

A főépítész elmondja, hogy azt írta meg, hogy a településtervezők milyen tartalommal készítsék el a munkarészeket.

Benedict András megkérdezi, hogy a 2024-ben is többször kérdezett OTÉK 7. § (2) bekezdésével kapcsolatban, amely szerint építési övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetési, beépítettségi és karakterbeli különbségek alapján kell besorolni, és egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Továbbá az R 11. szerint egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg. Kifejti továbbá, hogy ezt akkor is kifogásolták, hogy bár a Papírgyári házak historikusan ötven-hatvan éve lenn vannak, de felette továbbra is keveredik a Kertváros a Kisvárossal. A Kertvárosnak az az érdeke, hogy a szomszédjában, még ha most már ideig-óráig kisvárosi is az állapot, ezt minél jobban tartsák kordában. Hozzáteszi, hogy akkor is elmondta: nem akar lakóparkot építeni a telkére, de ha a Mipate Kft. építhet, akkor adott esetben ő is jöhetne, meg a szomszéd asszonyok is jöhetnének azzal az igénnyel, hogy akkor őket is rakják LK 10-be, és akkor talán jobban járnának. Hangsúlyozza, hogy a középső épület nyugati oldalának három szintje az ő ingatlanuk értékét nagyon rontja. A magánszférájukat és egyebüket ez hátrányosan érinti. Örülnek, hogy az alsó kettő lett, de nem örülnek a hátsónak, hogy az három. Visszakanyarodik a legelső mondatához: nem szeretnék, ha ez a történet most megint újranyílna.

A főépítész elmondja, hogy a módosítás újra nyílt a képviselő-testületi döntés alapján. Most az a kérdés, hogy mi lesz a folytatás.

Benedict András kifejti, hogy amikor ez tényleges HÉSZ módosítássá átkonvertálódik, akkor nagyon szépen kérik, hogy már ne módosítsák a HÉSZ-t, pont ezek miatt a szempontok alapján, amelyeket a szomszéd asszonyokkal közösen előterjesztenek.

A főépítész megkérdezi, hogy elmondott-e mindent?

Benedict András megerősíti, hogy elmondta, amit akart, és az E-TÉR-ben majd feltöltik írásban is ezeket.

A főépítész javasolja, hogy még jobb lenne összefűzve az összes véleményt feltölteni, beleértve a társasház közös képviselőjének véleményét is.

Benedict András megerősíti, hogy az anyagot nem fogja most felolvasni, de az E-TÉR-ben legyen fenn a vélemény, azt látja minden közreműködő. Megjegyzi, hogy ez már Lipóczi Gergő képviselő úr területéhez tartozik, a négyes választókerülethez. Ők még Kádár Gergőhöz tartoznak, de ez már Lipóczi Gergőnek kell odavinni.

Nagy Szilvia megkérdezi, hogy a közműfejlesztés tervben van-e, mert egy ekkora volumenű társasháznál a víz és villany ellátás hogyan lesz megoldva.

A főépítész elmondja, hogy a József Attila utcán, ahol egy másik fejlesztő építi a villaparkot, ott ez a fejlesztő fogja bővíteni a trafóházat. Csopak felől fog hozni többlet áramot. Nem kapott volna amúgy áramot, nem kapott a közműszolgáltatótól engedélyt, úgyhogy bővíteni fogja a trafót.

Nagy Lajosné Anikó megkérdezi, hogy a vizet hogyan fogja bővíteni, miután lehet, hogy a lakosságnak még meg van tiltva, hogy új lakásba vagy házba bevezessék a vizet.

A főépítész elmondja, hogy ezzel kapcsolatban most van egy anomália: korábban az építési engedélynél közmű-egyeztetésről jegyzőkönyvet csatolni kellett, tehát el kellett menni a tervezőnek mindegyik közműszolgáltatóhoz, hogy tudják-e biztosítani a kapacitást. Most nem kell. Most az van, hogy lehet, hogy az építési engedélyt fog kapni, és mire a használatbavétel lesz, azt fogja mondani mondjuk a Bakonykarszt, hogy nincs víz.

Nagy Lajosné Anikó kifejti, hogy a Bakonykarszt nem hajlandó sehova sem bekötni újat. Hangsúlyozza, hogy itt problémák vannak az Óvári részen, és most ráengednek egy ekkora lakóparkot.

Nagy Szilvia megkérdezi, hogy a képviselő-testületnek arra nincs-e lehetősége vagy joga, hogy ezt figyelembe vegye.

A főépítész megkérdezi, hogy lesz-e még észrevétel, mert akkor lekapcsolja a felvételt.

Nagy Szilvia jelzi, hogy nem lesz több észrevétel.

A főépítész megköszöni a megjelenést és a vélemények elmondását. Jelzi, hogy minden elhangzott vélemény jegyzőkönyvbe kerül, és az Állami Főépítész elé kerül megvizsgálásra.

A lakossági fórum 17:00-kor ért véget.

K.m.f.





**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

+ 36 88 542 410

Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal, mint adatkezelő az Európai Parlament és a Tanács 2016/679. rendelete (GDPR) értelmében - Balatonalmádi Polgármesteri 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 kérdés jogával élők neve és címe, elektronikus levelezési címe.

A lakossági fórumon hangfelvétel készül, amely a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

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

Adatkezelő: Balatonalmádi Polgármesteri Hivatal
Székhely: 8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1
Telefon: +36 88 542-410

Képviseli: Bercsényi László polgármester
Adatvédelmi tisztviselő elérhetősége: Kovácsné
Vörös Szilvia, szkovacs@balatonalmadi.hu
Az adatkezelés időtartama: az eljárás időtartama

Jelenléti ív

Lakossági fórum a településrendezési eszközök tervezett módosításával kapcsolatban

Név / szervezet

Aláírás:

RENYÉDY ANDRÁS

VAOT SZILVIA

W. L.

20/79-31/2026.

Önkormányzati és településtervezői válasz
a Balatonalmádi településrendezési eszközeinek módosításával összefüggésben a
419/2021. (VII.15.) sz. Korm. rendelet szerinti egyeztetési szakaszra érkezett összesített
lakossági véleményekre

1) A 2024-ben kialakult HÉSZ szabályozás épp azt a célt szolgálta, hogy az új épületek valamelyest átmeneti jelleggel igazodjanak a telektömb nyugati oldalán lévő kertvárosi ingatlanokhoz tömegükben, épületmagasságukban. Így alakult ki - leegyszerűsítve - az a modell, hogy a hátsó épület földszint + 2 emeletes szintes, a középső egy földszint + 1 emeletes (+1 penthouse lehetőségével a keleti oldalon, ahol a másik telektömbben egy foltszerű Lk4-es, historikus társasüdülő áll) és az alsó egy szigorúan földszint + 1 emeletes épület legyen. Az új terv most megint azt irányozza elő, hogy a középső épület is földszint + teljes 2 emelet legyen, ezzel - a 45 fokos vetítősíkos épületmagassági számításokkal operálva - ténylegesen három szintes, jelentős tömegű kocka-épület kerüljön a szomszédos, jellemzően földszint + nyeregtetős, kertvárosi épületek szomszédságába. Ezzel az érvényes HÉSZ-ben lévő 6.5 méteres épületmagasságot sem biztos, hogy lehet tartani. Lásd: ((11a) A (10) bekezdésben található táblázat G oszlop 11. sora értelmében az "A" jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, a "B" jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a "C" jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m.) Kifogásoljuk, hogy a HÉSZ a jelenleginél "megengedőbb" irányba lépjen el.

Település tervezői válasz: *A hatályos HÉSZ-ben szereplő és fent hivatkozott megengedett legnagyobb épületmagasság értékek nem fognak módosulni, mivel azok sem a kérelmező, sem az Önkormányzatnak nem volt érdeke és célja!*

Önkormányzati válasz: A tervezői választ elfogadjuk. A véleményben megfogalmazott aggályokat megvizsgáltuk. A tervezett módosítás nem érinti a hatályos helyi építési szabályzatban rögzített, az egyes építési helyekre vonatkozó megengedett legnagyobb épületmagassági értékeket, így az „A” jelű építési hely esetében 7,5 m, a „B” jelű építési hely esetében 6,5 m, a „C” jelű építési hely esetében pedig 5,5 m marad az irányadó előírás. A módosítás célja nem az épülettömegek növelése vagy a beépítés intenzitásának fokozása, ezért a jelenleg hatályos szabályozásban rögzített magassági korlátok változatlanul fennmaradnak. Ennek megfelelően a HÉSZ a véleményben kifogásolt szempontból nem válik a jelenleginél megengedőbbé.

2) A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: R.) 11. § (5) alapján "Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg, amelynek módosítását legalább telektömbre kell készíteni." Ezt az aspektust épp legutóbbi, 2026 júniusi HÉSZ módosítás-tervezet kapcsán (Lásd Káptalanfüredi Oroszlányi tábor kérdése) a Völgyzugoly Kft. mint Balatonalmádi "bejáratott" településtervező cége állapította meg 2026. júniusban beadott dokumentumában, Lásd (VZM 1956/26, Balatonalmadi_TRE_mod_oroszlanyi_260602). Ennek alapján szintén kifogásolható a telektömb kertvárosi és kisvárosi vegyes besorolása, valamint az Lk és Lke övezetek közti szignifikáns eltérések a beépítési mutatókban.

Település tervezői válasz: *Tudomásunk szerint jelenleg nincs párhuzamos tervezés folyamatban ugyan arra a területre, tehát a jogszabályi rendelkezés teljesül.*

A telektömbön belül annak geomorfológiai változatossága és előzményei miatt jelenleg is több övezet található. A „gödörben” lévő övezet fentiek miatt nem idegen a környezetétől.

Önkormányzati válasz: A tervezői választ elfogadjuk. A véleményben hivatkozott, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. § (5) bekezdése arra vonatkozik, hogy egy adott területre egyetlen helyi építési szabályzat állapítható meg, illetve annak módosítását legalább telektömb léptékben szükséges elkészíteni. A jelen módosítás során ezen előírások maradéktalanul teljesülnek, a területre vonatkozóan párhuzamos szabályozás nem készül.

A többször (312/2010. (XII.16.) sz., valamint 177/2005. (VI.30.) sz. önkormányzati határozatokkal) módosított 213/2003. (X.30.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településrendezési terv szerkezeti terve a vizsgált teljes telektömböt korábban egységesen kisvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolta. Ezt az egységes területfelhasználási besorolást a 284/2015. (IX.24.) számú önkormányzati határozattal elfogadott szerkezeti terv módosítás részben megbontotta. Ennek eredményeként a telektömbön belül korábban egységes területfelhasználási rendszer felosztásra került, és a tömbön belül eltérő területfelhasználási egységek jelentek meg. Ennek következtében a telektömb korábbi, egységes szerkezeti tervi besorolása megszűnt, és helyette differenciált – övezeti és karakterbeli eltéréseket is megjelenítő – településszerkezeti struktúra alakult ki. A telektömbön belüli domborzati, telekalakítási és beépítési sajátosságok indokolják viszont az eltérő övezeti karakterek alkalmazását. Ennek megfelelően a telektömbön belül jelenleg is meglévő Lk és Lke övezetek fenntartása szakmailag megalapozott, és a módosítás nem eredményez olyan változást, amely a településszerkezeti vagy településképi összhangot érdemben kedvezőtlenül befolyásolná.

3) A vonatkozó területen és ingatlanon a településrendezési eszközök módosítása 2024. július-szeptemberi időszakban a Mipate Kft. kérelmére egyszer már megtörtént. A 2024 szeptember végi, az önkormányzat által hozott 259/2024.(IX.26.) határozat alapján a HÉSZ módosítással kialakult az az jelenlegi szabályozási állapot, amely a beruházói tervek, a környező lakosság álláspontja és véleménye alapján, a Veszprém Vármegyei Állami Főépítész konzultációja mentén kompromisszumos megoldásnak tekinthető. <https://balatonalmadi.hu/data/file/2024/10/15/20240926-kt-ules-hatarozatai.pdf> A kialakult szabályozási állapotot a tulajdonos-beruházó a jelek szerint nem fogadja el, és ismét nagyobb épületeket, több lakást szeretne építeni. Kifogásoljuk tehát önmagában a folyamat újranyitását a HÉSZ elmúlt 2 éven belül történt, ugyanezen területre vonatkozó friss módosulására tekintettel, amely szintén a Mipate Kft. kérelem alapján történt meg.

Település tervezői válasz: *Nem településtervezői hatáskörbe tartozik. Nyilatkozatát tudomásul vesszük!*

Önkormányzati válasz: A véleményben foglaltakat megvizsgáltuk. A településrendezési eszközök módosítására irányuló kérelem benyújtását jogszabály nem köti meghatározott időközkhöz, így önmagában az a körülmény, hogy az érintett területre vonatkozóan a közelmúltban már történt módosítás, nem zárja ki újabb módosítási eljárás lefolytatását.

A településrendezési eszközök módosításáról minden esetben a képviselő-testület jogosult dönteni, mérlegelve a kérelmezői szándékot, a településfejlesztési célokat, az államigazgatási szervek véleményeit, valamint a lakossági észrevételeket. A módosítási eljárás lefolytatása

önmagában nem jelenti a kezdeményezés elfogadását, annak tartalmáról az eljárás során beérkezett valamennyi szempont figyelembevételével születik döntés.

A képviselő-testület a véleményben hivatkozott korábbi módosítás eredményeit és az annak során kialakult szabályozási környezetet a jelen eljárás során is figyelembe veszi.

4) Kifogásoljuk, hogy sérül az OTÉK 7. § (2) szerinti elv. E szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Továbbra sem szerencsés, hogy azonos telektömbön belül - friss szabályozás keretében - vegyesen alakul kertvárosi és kisvárosi övezet. A friss szabályozás kapcsán arra utalunk, hogy az Óvári Ferenc úton álló un. "Papírgyári" kockaházak, illetve az un. "Rózsa üdülő" a Kiss Ernő utcában értelemszerűen régóta kialakult állapotot jelentenek az 1960-as, 70-es évek óta. De erről a 2024-es beadványban részletesen is foglalkozunk. Általánosságban nem szerencsés, hogy az Öreghegy oldalába a kertvárosi és üdülőházas övezetekbe nyúlványszerűen, alkalmi módon beékelődjenek kisvárosi övezetek. Ez önmagában is káros a településképre nézve, másrészt rossz precedenst teremt.

Település tervezői válasz: A 3529 hrsz-ú telek korábban is eltérő karakterű beépítéssel rendelkezett. A telek nagysága a csak egy pontból való megközelíthetősége a koncentráltabb beépítést kívánta. Mivel teljesen más jellegű területről van szó, mint a tömb nyugati és déli oldala, így szakmailag érthető a szándék a jellegnek megfelelő övezetbeli szabályozásra. Az újonnan tervezett övezettől északra lévő tömb, valamint a tervezési tömb északi két telke az új övezetbe képest sok méterrel mélyebben van, így sem látványbeli, sem más zavaró tényező elvileg nem áll fenn. A tervezési övezet déli határán lévő épületek északi homlokzatán láthatóan csak mellékfunkciójú helyiségek vannak. A legközelebbi és egyúttal leg alacsonyabb épülettől kellően távol vannak, zavaró hatás nem valószínűsíthető. Egyedül a nyugati oldalon lévő két épülettel való összhang megteremtése kíván figyelmes építészeti tervezési feladatot. A szabályozás próbálja a tervezett épületek szomszédos terephez képesti lépcsőzését, hogy kövesse a tereplépcsőzést. Az esetleges intimitás és egyéb zavaró tényezők reális kivédését az építésztervek tudják megadni. Ennek biztosítéka lehet, hogy országos tervtanács köteles lesz az épületterv.

Önkormányzati válasz: A tervezői választ elfogadjuk. A véleményben hivatkozott OTÉK-előírást megvizsgáltuk. Álláspontunk szerint az érintett terület övezeti besorolása nem ellentétes azzal az alapelvvel, hogy az azonos adottságú telkeket azonos építési jogok és kötelezettségek illessék meg, mivel a tervezési terület adottságai, mérete, megközelíthetősége, terepviszonyai és kialakult beépítési karaktere jelentősen eltérnek a környező kertvárosias telkektől.

Az érintett ingatlan korábban is a környezetétől eltérő jellegű beépítéssel rendelkezett, ezért a szabályozás során indokolt annak önálló adottságain alapuló kezelése. A telektömbön belüli eltérő övezetek alkalmazása önmagában nem rendkívüli, amennyiben azt a terület eltérő fizikai és településszerkezeti jellemzői indokolják. A módosítás során a szabályozás célja továbbra is az, hogy a tervezett beépítés a terepadottságokhoz igazodjon, és a környező területekre gyakorolt hatásait mérsékelje.

Mindezek alapján az észrevételben foglalt kifogás elfogadását nem tartjuk indokoltnak.

5) Tekintettel, hogy 2026 során új képviselőtestület állt fel Balatonalmádiban, emlékeztetőül csatoljuk a 2024 augusztusában beadott azon lakossági véleménycsomagot, melyet az Óvári Ferenc utca - Gárdonyi Géza utca - Kiss-Ernő utca - Katona József utca lakóinak és ingatlan-tulajdonosainak jelentős többsége és számos, a témával szolidaritást vállaló balatonalmádi magánszemély is aláírt. (aláírt pdf melléklet)

Település tervezői válasz: *Nem településtervezői hatáskörbe tartozik. Nyilatkozatát tudomásul vesszük!*

Önkormányzati válasz: A lakossági véleménycsomag benyújtását és annak tartalmát az Önkormányzat köszönettel fogadja.

A településrendezési eljárás során beérkezett lakossági észrevételek, valamint az azokhoz csatolt aláírásgyűjtések a döntéshozatal előkészítése során figyelembevételre kerülnek.

A benyújtott dokumentáció a településrendezési eljárás részeként az iratanyag részét képezi, és annak tartalmát a képviselő-testület a döntéshozatal során mérlegeli, a jogszabályi keretek között, valamint a szakmai és településfejlesztési szempontokkal összhangban.

A Önkormányzat a lakossági észrevételeket a további egyeztetések során is figyelembe veszi.

6) Tisztelt Benedict Úr! Kedves András! Sajnos a lakossági fórumon nem tudok részt venni. Ezért arra kérem, hogy a nevünkben /Rózsa Társasnyaraló, Balatonalmádi, Dr. Óvári F.u.77. hrsz. 3545 / és helyettünk kérdezze meg a felelős önkormányzati képviselőt / ha már a régi önkormányzati testület megbízatásának lejártá előtt 3 nappal átsorolták a telket, / kiemelve a környezetéből /L 10/, van-e határozott tervük, hogyan deponálják ezt a hatalmas építkezést? A hely ismeretében, döntöttek-e arról , hogyan bonyolítják le a 4 m széles Kiss Ernő utcán ezt a mérhetetlen szállítási forgalmat. Az utca keskeny, nagy gépkocsik, dömperek forgalmát lebonyolítani lehetetlen. Az engedélyeket kiadó közhivatalnokok egyáltalán voltak terepszemlén? Van arról jegyzőkönyv, amiben rögzítik, hogy az utca megfelel e annak a hatalmas terhelésnek ami ezzel az építkezéssel jár? Mellékes kérdésem, ki az a hatóság, aki ezekkel a jellegtelen épületekkel hagyja teleszórni ezt a régi szép fürdővárost, megfosztva a régi jellegétől, építészeti hagyományaitól? /vöröskő alapok, fa díszítő elemek, stb/ Segítségét köszönöm: Tisztelettel: Balogh Katalin, közös képviselő és 72 tulajdonos – Tisztelettel kérjük a javasolt HÉSZ-módosítás elutasítását.

Település tervezői válasz: *Nem településtervezői hatáskörbe tartozik. Nyilatkozatát tudomásul vesszük!*

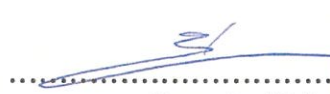
Önkormányzati válasz: A véleményben foglalt, az építési tevékenység várható kivitelezési logisztikájára, a szállítási útvonalakra, valamint a közterületek terhelésére vonatkozó észrevételek fontos szempontok, azonban ezek nem a helyi építési szabályzat tárgykörébe tartoznak.

A helyi építési szabályzat a területfelhasználás és az építési jogok kereteit határozza meg, míg az építési tevékenység konkrét műszaki megvalósítása, a kivitelezés módja, ütemezése, valamint a szállítási és munkaszervezési kérdések az építési engedélyezési, illetve tudomásulvételi eljárások, továbbá a vonatkozó közútkezelői és hatósági előírások keretében kerülnek szabályozásra és ellenőrzésre.

Az építészeti arculati kérdések és a településképi szempontok érvényesítése szintén nem a helyi építési szabályzat tárgykörébe tartozik.

A képviselő-testület a lakossági észrevételeket a további eljárási szakaszokban is figyelembe veszi, azonban a helyi építési szabályzat módosításának keretei között kizárólag a szabályozási eszköz jogszabályi tárgykörébe tartozó kérdéseket vizsgálja.

Balatonalmádi 2026. 09. 18.


Bercsényi László
polgármester



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 eldöntött, 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.

ÁLTALÁNOSSÁGBAN 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 állásponthoz hasonlóan az Állami Főépítész 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, lakosságszáma 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 forint**ra becsülte. Lehet vitatkozni, hogy mi ennek a reális mértéke, ennél több vagy kevesebb. De ha csak az alsó hangan 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 végeztesse 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 tájolása 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.

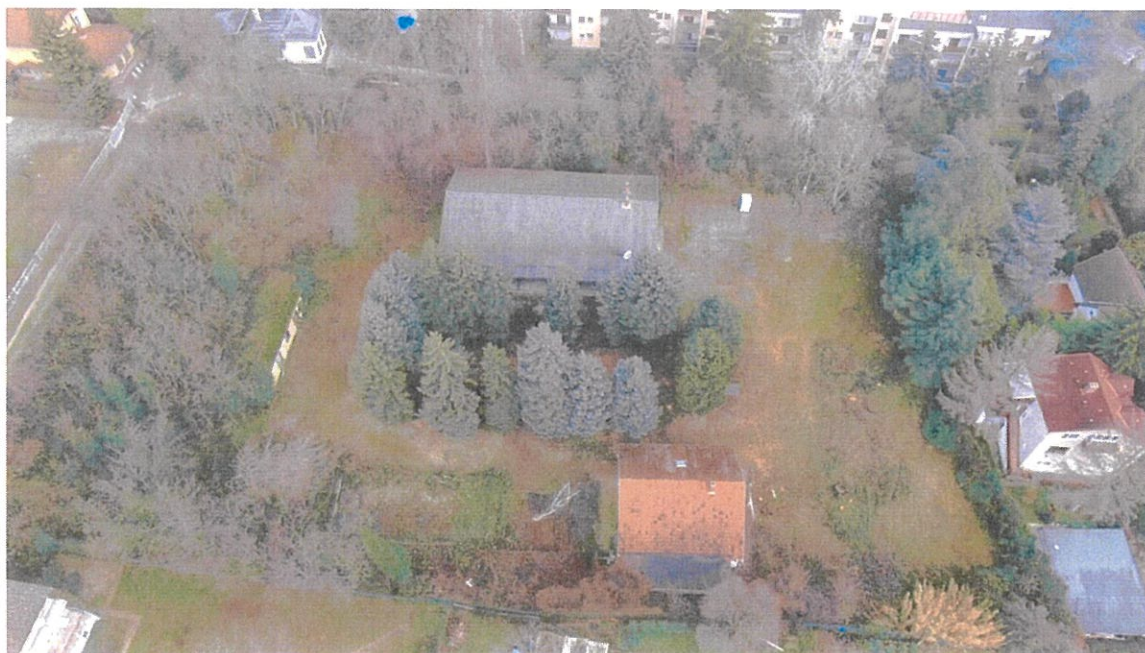
-

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 katasztrofális 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 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.

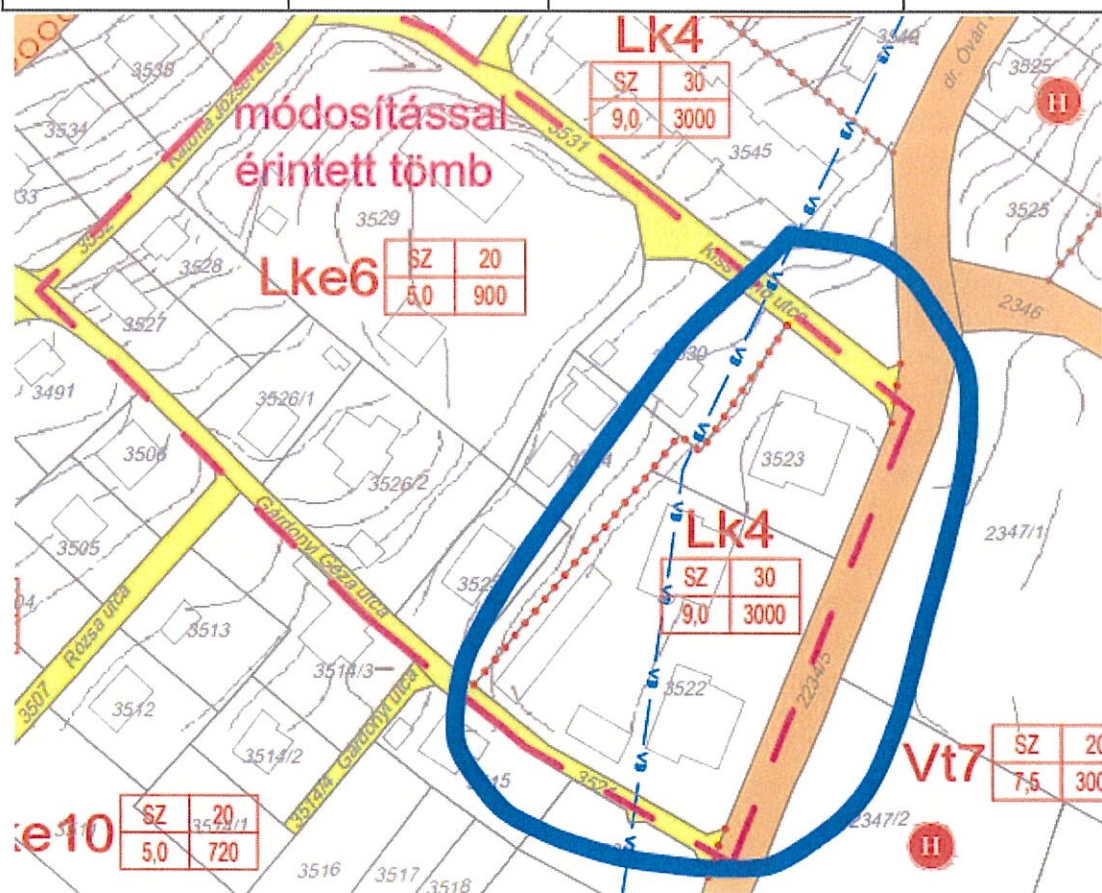
VI. Az Lk4-es övezeti “környezettel” kapcsolatos észrevételek

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 un. “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 teraszukról vagy ablakaikból szükségtelenül belelátnak a szomszédos telek tulajdonosának és családjának 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 alapkoncepció 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 tervzetben, 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*

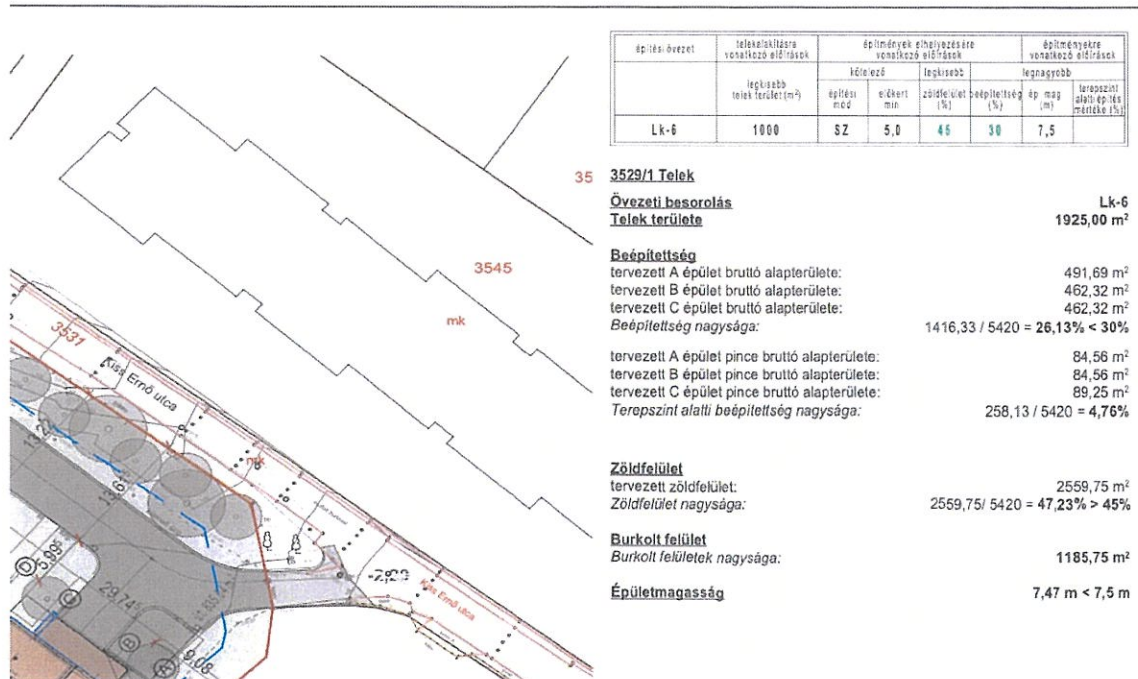
f. Helyszíni fényképek, új helyszínrajz (beépítési terv)

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	Tóth Istvánné
Szecske Heléna	Róder Ildikó
Stark Zsuzsa	Nagyné Tóth Antónia
Gáspár Zoltán	Nagy András
Bagi Éva Mária	Angyal Etelka
Juhász Rajmund	Turzó Erzsébet
Steer Antalné	Pestáné Kardos Edit
Szekeres Lászlóné	Makainé Pesta Melina
Elbert András	Dr. Pelle Béla Tamás
Nyisztor Lászlóné	Dr. Pelléné Pallasi Mária
Tóth István	Dudás Mihály
Tóth Gábor	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.