



**Balatonalmádi Város Önkormányzata**  
**Polgármestere**  
**8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.**  
Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493  
e-mail: [polgarmester@balatonalmadi.hu](mailto:polgarmester@balatonalmadi.hu)

Szám: 20/21-9/2022.

## **ELŐTERJESZTÉS**

a Képviselő-testület 2022. július 19-i rendkívüli ülésére

### **Tárgy: Délker Invest Kft. rendezési terv módosítása**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 339/2020. (XII.21.) önkormányzati határozatával döntött a **Délker Invest Kft. Dr. Óvári Ferenc utca-Verseny utca-József Attila utca (71. sz. főút) által határolt területet** - a 2347/1 hrsz-ú ingatlan (volt iskola) kivételével - érintő településrendezési eszközeinek módosításáról.

A településrendezési szerződés 2021. március 22. napján megkötésre került, a tervezési folyamat elindult.

A településrendezési szerződésben Beruházó kérte az Önkormányzatot, hogy a fejlesztési területen megvalósítandó beruházás megvalósítása érdekében a településrendezési eszközök a benyújtott telepítési tanulmányterv alapján úgy módosuljanak, hogy a területen a 71-es főút alatti, szintén a Beruházó tulajdonában lévő Yacht kemping szolgáltatásai bővüljenek, kereskedelmi és vendéglátó célú létesítmények, továbbá 45-50 villaépületet tartalmazó egységes építészeti arculattal rendelkező villapark valósuljon meg. A településrendezési eszközök módosítása magában foglalja a közlekedési elemek módosítását, többek között új, szintbeli gyalogos átjáró létesítését a 71-es számú főúton, valamint az érintett területen az övezeti besorolás és szabályozási paraméterek kisebb mértékű módosítását. A fentiek alapján külön építési övezetként érdemes szabályozni a tervezett kétirányú magánúttól délre fekvő villaparkot, illetve az északra fekvő területet, valamint a tervezett kereskedelmi és vendéglátó épületét. A villapark és az új szálláshely szolgáltató terület tekintetében a hatályos településrendezési eszközökben foglalt megengedett legnagyobb beépíthetőség és épületmagasság megfelelő a tervezett fejlesztések végigvételéhez. A kereskedelmi- és vendéglátóhely számára egy 2700 m<sup>2</sup> méretű telek kialakítása tervezett, ahol a beépítési százalék 20%-ról 30%-ra való növelésére van szükség.

**A településrendezési szerződésben Beruházó vállalta,** hogy a fejlesztési terület vízparti területekkel történő gyalogos kapcsolatának biztosítása végett a 71-es számú főúton szintbeni gyalogos átkelő helyet létesít az önkormányzat tulajdonát képező 2310 és 2318/1 hrsz-ú, a Magyar Állam tulajdonában álló 2318/3 és 2318/4 hrsz-ú

ingatlanokon. A 71-es számú főúton a szintbeni gyalogos átkelőhely létesítése kapcsán az Önkormányzat tulajdonát képező 2318/1 hrsz-ú ingatlanon a Fejlesztési terület oldalán a Verseny utca és dr. Óvári Ferenc utca ( Határ étetrem) közötti szakaszon járdát épít. A 71-es számú főúton a szintbeni gyalogos átkelőhely létesítése kapcsán a Magyar Állam tulajdonát képező 2318/3 hrsz-ú ingatlanon a Fejlesztési területtel szembei oldalon járdát épít. A létesülő kemping és villapark terület megközelíthetősége érdekében a 71-es számú főút és dr. Óvári Ferenc utca közötti szakaszon kétirányú forgalmat lehetővé tevő közforgalom elől el nem zárt magánutat épít, továbbá a szükséges közmű fejlesztéseket és beruházásokat végrehajtja.

A tervdokumentációt a Délker Ivest Kft. finanszírozása mellett az Önkormányzat megbízásából a Völgyzugoly Műhely Kft. készítette. Az elkészült dokumentációt 2021. június 07. napján előzetes adatszolgáltatás bekérése és tájékoztatási céllal megküldtük a véleményező államigazgatási szerveknek. Ugyanekkor *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* alapján a dokumentációt kiküldtük az érintett hatóságoknak a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódó környezeti értékelés készítésének tisztázása érdekében.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 32. § (6) bekezdés c) pontja* értelmében a Képviselő-testület a 339/2020. (XII.21.) önkormányzati határozatával kiemelt üggyé nyilvánított fejlesztés vonatkozásában a településrendezési eszközök egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történt.

A tárgyalásos eljárás szabályait az Eljr. 42. §-a tartalmazza. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 225/2021. (X.28.) önkormányzati határozattal döntött **a partnerségi egyeztetés lezárásáról valamint felhatalmazta a Polgármestert, hogy kezdeményezze az állami főépítésznél a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását.** Az Önkormányzat a kész dokumentációt megküldte az Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájának. Az Állami Főépítész 2021. december 1. napján tartotta az egyeztető tárgyalást, melyre meghívta – a településrendezési eszközök megküldésével párhuzamosan – az Eljr. 9. mellékletben szereplő valamennyi államigazgatási szervet, az érintett területi és települési önkormányzatokat, a partnerségi egyeztetés szerint az eljárásban érintett partnereket.

Az egyeztető tárgyalásról VE/05/425-16/2021 számú jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyaláson (amely elektronikus úton – zoom program segítségével került megtartásra) a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park vett személyesen részt és tett nyilatkozatokat. A többi államigazgatási szerv írásban nyilatkozott.

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály részéről Horváth László osztályvezető a 71-es út

melletti zajvédő 10 méteres területsáv megszüntetésével kapcsolatosan alátámasztó zajos szakértői számítás elkészíttetését tartotta szükségesnek.

Az alátámasztó műszaki tervanyag elkészült, amelyet a Természetvédelmi Osztály nem tartott elfogadhatónak, véleményük szerint a jogszabályi hivatkozás a tervezők részéről nem volt megfelelő. A tervezők és a Természetvédelmi Osztály közötti véleménykülönbség tisztázása érdekében 2022. április 6. napján egyeztető tárgyalást tartottunk, amely során a Kormányhivatal továbbra is fenntartotta korábbi elutasító véleményét, ugyanakkor az egyeztető megbeszélésre hivatkozva megkereste az Agrárminisztériumot, mint szakmai irányítót állásfoglalás kiadására a tervmódosítással kapcsolatban.

Az Agrárminisztérium a 2022. május 9. napján kelt, KmF/76/2002 számú levelében a tervezők általi jogszabályi értelmezést tartotta megalapozottnak, s ez alapján a Természetvédelmi Osztály a VE/30/00342-10/2022. számú levelében a tervmódosítást jóváhagyta.

Fentiek alapján a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájánál 2022. május 25. napján kelt levelünkben kértük az eljárás folytatását valamint a záróvélemény kiadását.

**A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája a jegyzőkönyvet és a VE/05/90-9/2002. számú záró szakmai véleményt megküldte részemre a településrendezési eszközök elfogadásához. A szakmai véleményben összefoglalt észrevételek és szakmai jellegű javaslatok megfontolását követően kifogást nem emelt a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatban.**

A településrendezési eszközök módosítása a végső szakmai véleményének birtokában a Képviselő-testület által hagyható jóvá. Az Eljr. 43. § (1) bekezdés c) pontja alapján a településrendezési eszközök az elfogadást követő napon hatályba léptethetők.

Az Eljr. 33. § (1) bekezdése alapján a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat egyszerre történő készítése vagy módosítása esetén egyeztetési eljárásuk – mint estünkben is - történhet párhuzamosan, de a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építés szabályzat elfogadását.

Az Önkormányzat a településszerkezeti tervet képviselő-testületi határozattal hagyja jóvá, a helyi építési szabályzatot, a mellékletét képező szabályozási tervvel együtt rendeletben fogadja el.

A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyására vonatkozó döntési javaslatokat és azok mellékleteit az előterjesztés melléklete tartalmazza.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § -a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:



a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: A rendeletnek - mivel az a település közigazgatási területének csak minimális részére terjed ki - jelentős társadalmi hatása nincs, az az önkormányzatra nézve gazdasági, költségvetési hatással nem jár.

b) Környezeti és egészségi következményei: Környezeti és egészségi következményei a rendeletnek nincsenek.

c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztrációs terhekre befolyásoló hatásai nincsenek.

d) Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotására az önkormányzat döntése alapján kiemelt beruházás – a Dr. Óvári Ferenc utca-Verseny utca-József Attila utca (71. sz. főút) által határolt területet fejlesztése - megvalósítása érdekében van szükség. A jogalkotás elmulasztása a beruházás meghiúsulását eredményezné.

e) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

f) A tervezett jogszabály egyéb jelentősnek ítélt hatásai: Egyéb jelentősnek ítélt hatása nincs.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatását követően döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint hozza meg, illetve a rendeletet alkossa meg.

Balatonalmádi, 2022. július 18.



Fabó Péter  
polgármester



#### Mellékletek:

1. A **településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat** 1. számú melléklete, a szöveges munkrész
2. A **településszerkezeti tervet jóváhagyó határozat** 2. számú melléklete, a településrendezési terv szerkezeti terv módosítása (**TSZT-M tervlap**)
3. A **helyi építési szabályzat rendelet** 1. számú melléklete a szabályozási terv módosítása (**SZT-11-M tervlap**)
4. állami főépítész záróvélemény
5. Tervanyag

A döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Bogdán László főépítész



## **Határozati javaslat**

### **Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (...) önkormányzati határozata**

#### **a Településszerkezeti Tervről szóló 248/2015. (IX.24.) önkormányzati határozat módosításáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Délker Invest Kft. rendezési terv módosítása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésében, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdés c) pontjában előírt tárgyalásos eljárás lefolytatását követően az állami főépítész VE/09/90-9/2022. számú szakmai záróvéleményében foglaltak ismeretében, és annak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

1. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B. § (2) bekezdés a) pontja alapján a 248/2015. (IX.24.) számú határozattal jóváhagyott Balatonalmádi Város Szerkezeti tervét módosítja és a jelen határozat 1-2. melléklete alapján állapítja meg:
  1. melléklet: szöveges munkarészek
  2. melléklet: szerkezeti tervlap módosítása (TSZT-M)
2. úgy dönt, hogy a 248/2015. (IX.24.) számú Kt. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti terve a határozat 2. mellékletét képező TSZT-M jelű tervlapon jelölt módosítással érintett területre vonatkozóan módosul.
3. felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon az elfogadott településszerkezeti terv módosításának közzétételéről, és a jogszabályban meghatározott szerveknek történő megküldéséről.

**Felelős:** Fabó Péter polgármester  
**Hivatali felelős:** Berki Bálint főépítész referens  
Bogdán László települési főépítész

**Határidő:** elfogadást követő 15 napon belül

Balatonalmádi, 2022. július 19.

**Fabó Péter sk.**  
polgármester

**dr. Gáspár-Fekete Judit sk.**  
jegyző

## Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

### .../2022. (...) önkormányzati rendelete

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

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A.§ (3) bekezdés, valamint a 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32.cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró Veszprémi Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály és a Veszprém Megyei Önkormányzat véleményének kikérésével, valamint az érintett területi és települési önkormányzatok és a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017.(IV.27.) önkormányzati rendeletben meghatározottaknak megfelelően a partnerek véleményének kikérésével, a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

**1.§** Balatonalmádi város helyi építési szabályzatáról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 51.§ (10) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(10) A kisvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

|          | <b>A</b>                   | <b>B</b>             | <b>C</b>                                                     | <b>D</b>                                           | <b>E</b>                                               | <b>F</b>                                                                 | <b>G</b>                                                 | <b>H</b>                                   |
|----------|----------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>1</b> | <b>Építési övezet jele</b> | <b>Beépítési mód</b> | <b>Kialakítható telek legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)</b> | <b>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</b> | <b>Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</b> | <b>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</b> | <b>A zöldfelület legkisebb mértéke (%)</b> |
| <b>2</b> | Lk1                        | SZ                   | 8000                                                         | 50                                                 | 20                                                     | 35                                                                       | 7,5                                                      | 50                                         |
| <b>3</b> | Lk2                        | SZ                   | 5000                                                         | 30                                                 | 40                                                     | 40                                                                       | 7,5                                                      | 40                                         |
| <b>4</b> | Lk3                        | SZ                   | 5000                                                         | 30                                                 | 25                                                     | 30                                                                       | 9,0                                                      | 55                                         |
| <b>5</b> | Lk4                        | SZ                   | 3000                                                         | 25                                                 | 30                                                     | 30                                                                       | 9,0                                                      | 50                                         |
| <b>6</b> | Lk5                        | SZ                   | 1500                                                         | 18                                                 | 30                                                     | 30                                                                       | 7,5                                                      | 50                                         |
| <b>7</b> | Lk6                        | SZ                   | 1000                                                         | 18                                                 | 40                                                     | 40                                                                       | 7,5                                                      | 40                                         |

|    | A                   | B             | C                                                       | D                                           | E                                               | F                                                                 | G                                                  | H                                   |
|----|---------------------|---------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| 1  | Építési övezet jele | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Kialakítható telek legkisebb szélessége (m) | Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%) | Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m) | A zöldfelület legkisebb mértéke (%) |
| 8  | Lk7                 | K-U           | K                                                       | -                                           | 90                                              | 90                                                                | 12,5                                               | 0                                   |
| 9  | Lk8                 | SZ            | 2500                                                    | 20                                          | 30                                              | 35                                                                | 7,5                                                | 40                                  |
| 10 | Lk9                 | SZ            | 650                                                     | 14                                          | 20                                              | 35                                                                | 7,0                                                | 50                                  |

SZ – szabadonálló beépítés

K-U – kialakult úszótelkes beépítési mód

K - kialakult „

**2.§** A HÉSZ 51.§ (17) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(17) Lk2 és Lk3 építési övezet építési telkein több fő rendeltetésű épület is elhelyezhető.”

**3.§** HÉSZ 51.§ kiegészül az alábbi bekezdésekkel:

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

(24) Lk9 építési övezetben 1 méternél magasabb kerítés kizárólag a határoló közterületek és az építési övezet határa mentén létesíthető.

(25) Lk1 és Lk9 építési övezetben a (2) bekezdésben foglaltakon túl szállás rendeltetés is létesíthető.

(26) Lk1, Lk8 és Lk9 építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén minden lakó rendeltetési egység után legalább egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani.

(27) Lk1, Lk8 és Lk9 építési övezetben új épület létesítése vagy új rendeltetési egység kialakítása esetén a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmények akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel.

(28) Az Lk1 és Lk9 építési övezetbe tartozó területen legalább 1500 m<sup>2</sup> összefüggő zöldfelületet kell biztosítani, amelyet a területet használók számára rekreációs, sport vagy pihenési céllal kell kialakítani.

(29) Lk9 építési övezet telkein több önálló rendeltetési egység is létesíthető, ha a telek területének az egyes rendeltetési egységekre számított területe eléri vagy meghaladja a 600 m<sup>2</sup>-t.”

**4.§** Jelen rendelet 1. mellékletét képező SZT-M jelű szabályozási tervlapon a módosítással érintett területre vonatkozóan a HÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási terv hatályát veszti és helyébe a tervlap szerinti szabályozás lép.

**5.§** Hatályukat veszti a HÉSZ 51.§ (11)- (16) bekezdései és a HÉSZ 53.§ (13)-(17) bekezdései.

**6.§** Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Balatonalmádi, 2022. július 19.

**Fabó Péter**  
polgármester

**Dr. Gáspár-Fekete Judit**  
jegyző



**1. MELLÉKLET – SZÖVEGES MUNKARÉSZEK**

**1.1.** A szerkezeti leírás 1. fejezetének „Tervezett vonalas szerkezeti elemek” című bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Tervezett vonalas szerkezeti elemek

- a 7217. jelű összekötő út (Veszprémi út) új nyomvonalon való kivezetése a 71. számú főútra a településközponti területek tehermentesítése érdekében;
- 7218. jelű összekötő út (Felsőörsi út) új nyomvonalon való kikötése a 71. számú főútra;
- a Veszprémi út új szakaszának folytatásában, a 71. számú főút keleti oldalán haladó útszakasz, amely a Szabolcs utca – Rákóczi utca nyomvonalakhoz kapcsolódik.”

**1.2.** A szerkezeti leírás 7.1.1.1. fejezetének országos mellékutakra vonatkozó „Tervezett” című bekezdése az alábbiak szerint módosul

„Tervezett:

- a 7217. j. összekötő út (Veszprémi út) Thökölly utca és a 71. sz. főút (Balatonfűzfői út) közötti szakasza új, kiépítendő nyomvonalon tervezett, a városközponti területek tehermentesítése érdekében (410 m hosszú szakasz);

Az útszakasz belterületi főútként épül, útkategória. B.IV.b.C.”

**1.3.** A szerkezeti leírás 7.1.1.2. fejezetének a főúthálózatra vonatkozó „Tervezett” című bekezdése az alábbiak szerint módosul

„Tervezett:

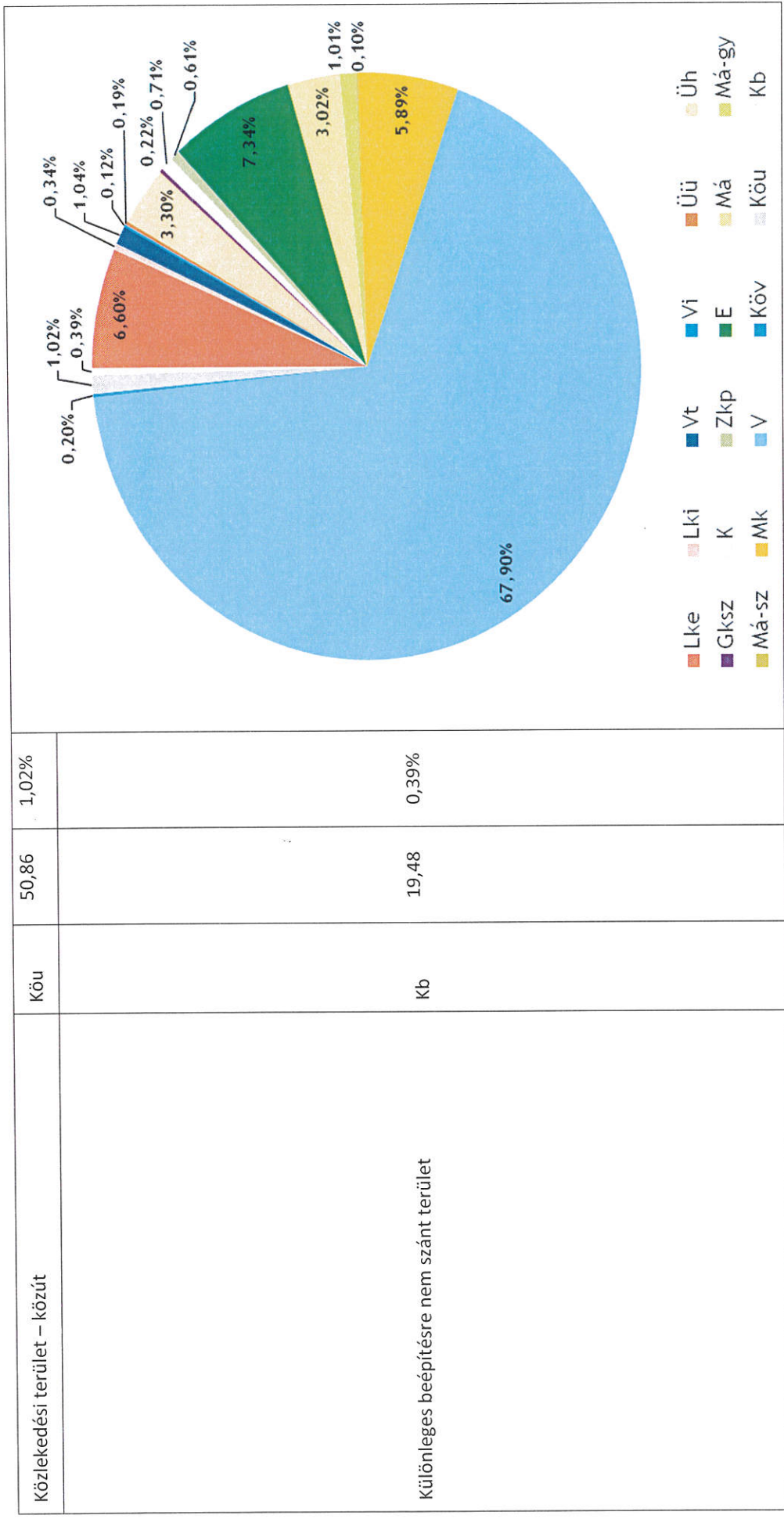
- a 7217. j. összekötő út (Veszprémi út) Thökölly utca és a 71. sz. főút (Balatonfűzfői út) közötti szakasza új, kiépítendő nyomvonalon tervezett, a városközponti területek tehermentesítése érdekében (410 m hosszú szakasz).”

**1.4.** Változások az előző településszerkezeti tervhez viszonyítva

| Sor-szám | 248/2015. (IX.24.) számú Kt. határozat szerinti területfelhasználási egység | Tervezett területfelhasználási egység | Terület nagysága (ha) | Változtatás indoka                                                                                                                                                                                                                           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| C1.      | Településközpont vegyes terület                                             | Kisvárosias lakóterület               | 1                     | A módosítással érintett terület a tőle délre fekvő területtel azonos területfelhasználási egységbe kerül, hogy az azonos tulajdonosi körbe tartozó területen a tervezett fejlesztések és a szükséges telekalakítások elvégezhetőek legyenek. |

## 1.1. A település területi mérlege

| Területfelhasználási kategória                    |       | ha      | %      | Közigazgatási terület: 4988 ha |
|---------------------------------------------------|-------|---------|--------|--------------------------------|
| <b>Beépítésre szánt terület</b>                   |       |         |        |                                |
| Kertvárosias lakóterület                          | Lke   | 328,99  | 6,60%  |                                |
| Kisvárosias lakóterület                           | Lki   | 18,05   | 0,34%  |                                |
| Településközpont terület                          | Vt    | 50,8    | 1,04%  |                                |
| Intézményi terület                                | Vi    | 6,23    | 0,12%  |                                |
| Üdülőházas üdülőterület                           | Üü    | 9,67    | 0,19%  |                                |
| Hétfélig házas terület                            | Üh    | 164,38  | 3,30%  |                                |
| Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület        | Gks   | 11,04   | 0,22%  |                                |
| Különleges terület                                | K     | 35,54   | 0,71%  |                                |
| <b>Beépítésre nem szánt terület</b>               |       |         |        |                                |
| Zöldterület - közpark                             | Zkp   | 30,33   | 0,61%  |                                |
| Erdőterület                                       | E     | 366,16  | 7,34%  |                                |
| Általános mezőgazdasági terület                   | Má    | 150,54  | 3,02%  |                                |
| Általános mezőgazdasági terület – gye, fás legelő | Má-gy | 50,4    | 1,01%  |                                |
| Általános mezőgazdasági terület                   | Má-sz | 4,92    | 0,10%  |                                |
| Kertes mezőgazdasági terület                      | Mk    | 293,79  | 5,89%  |                                |
| Vízgazdálkodási terület                           | V     | 3386,71 | 67,90% |                                |
| Közeledési terület – kötött pályás                | Köv   | 10,1    | 0,20%  |                                |





## 1.5. A területrendezési tervvel való összhang

### 1.6.1. Térségi területfelhasználás

A településszerkezeti tervben a területfelhasználási egységek kijelölése során az Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényben (a továbbiakban: MATrT) meghatározott szabályok szerint kell eljárni, az egyes térségek területi kiterjedését a törvény negyedik részében foglalt Balaton Kiemelt Üdülőtérület területrendezési terve (BKÜTrT) tartalmazza. Jelen módosítással érintett területek települési térség térségi területfelhasználási kategóriába tartoznak. Balatonalmádi településszerkezeti terve jelen módosítás alapján a magasabb szintű jogszabályi előírásokkal az alábbiak szerint áll kapcsolatban:

- *Települési térség*

A települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető, aminek jelen módosítás megfelel.

### 1.6.2. Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatokra vonatkozó előírások

A módosítás során érintett műszaki infrastruktúra elemek a területrendezési tervekben ábrázoltaknak megfelelően kerültek feltüntetésre.

### 1.6.3. Térségi övezetek

- *Országos övezetek*

- *Tájképvédelmi terület övezete*

Az övezet területén a tájba illeszkedés szabályairól a helyi építési szabályzat rendelkezik.

- *Vízminőség-védelmi terület övezete*

A település területén a vízminőség-védelem szabályairól a helyi építési szabályzat rendelkezik.

- *Kiemelt térségi övezetek*

- *Ásványi nyersanyagvagyon övezete*

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosításokat nem befolyásolják. A településrendezési eszközökben lehatárolt bányatelkek nem érintik a módosítási területet

- *Egyedileg meghatározott megyei övezetek*

- *Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete*

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosításokat nem befolyásolják.

- *Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete*

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosításokat nem befolyásolják.

- *Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete*

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosításokat nem befolyásolják. A módosítás következtében a vonalas infrastruktúra elemek folytonossága továbbra is biztosított.

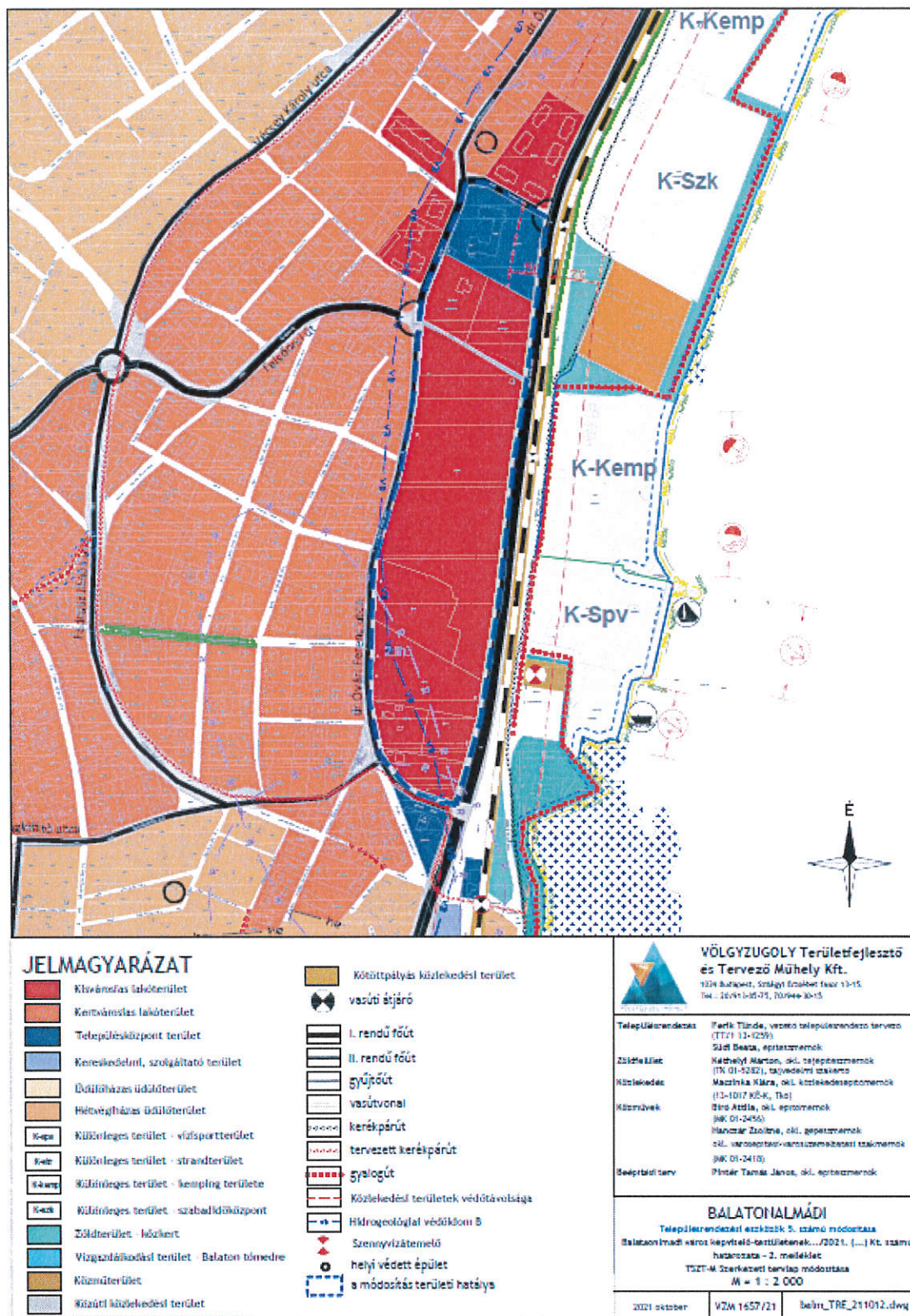
- *Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megye várostérségeinek övezete*

Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosításokat nem befolyásolják.

- *Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete*

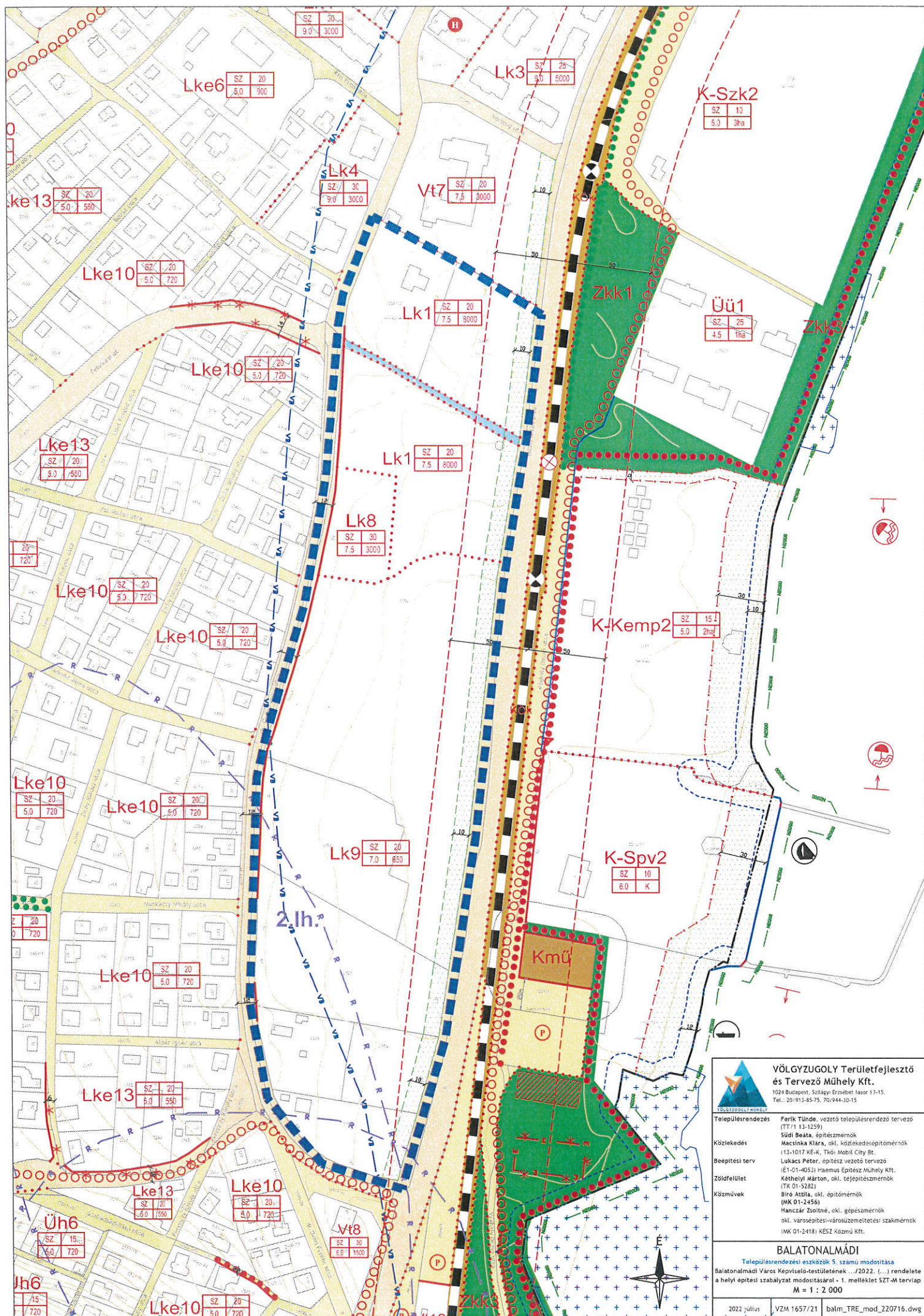
Az övezetre vonatkozó előírások a tervezett módosításokat nem befolyásolják.





2. számú melléklet TSZT-M Szerkezeti tervlap módosítása









VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

|              |                                    |        |                        |
|--------------|------------------------------------|--------|------------------------|
| Ügyiratszám: | VE/05/90-9/2022.                   | Tárgy: | Balatonalmádi város    |
| Ügyintéző:   | Dunajcsik Zsuzsanna                |        | településrendezési     |
| Telefon:     | 06-88/579-314                      |        | eszközeinek módosítása |
| Hiv. szám:   | 7/175-10/2021                      |        | (5. sz. módosítás)     |
|              | 20/21-6/2022                       |        |                        |
| Melléklet:   | Jegyzőkönyv (másolatban)           |        | tárgyalásos eljárás    |
|              | Államigazgatási szervek beérkezett |        | záró vélemény          |
|              | véleményei (másolatban)            |        |                        |

Fabó Péter polgármester  
Balatonalmádi Város Önkormányzata  
Balatonalmádi  
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Völgyzugoly Műhely Kft. által elkészített, „Balatonalmádi településrendezési eszközök 5. számú módosítása” megnevezésű, 2021. év november hónap keltezésű (2021. november 12-én érkezett) tervdokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 42. §-a alapján veszek részt. A megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 42. § (6) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

**Előzmények:**

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 339/2020. (XII. 21.) számú Képviselő-testületi határozatában **döntött** a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, egyben a módosítással érintett ingatlanok területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Fentiek alapján az Önkormányzat az Eljr. 32. § (6) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve a településrendezési eszköz véleményezése során az Eljr. 42. §-a szerinti „tárgyalásos eljárás” lefolytatását kezdeményezte.

A főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el.

**A 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 hatályos településfejlesztési koncepcióval kapcsolatosan információval nem rendelkezem.

### **A településrendezési eszközök módosításának tárgya:**

A Dr. Óvári Ferenc utca – Verseny utca – József Attila utca (71. sz. főút) által határolt területen a Délker Invest Kft. által megvalósítandó több önálló szállítás jellegű épület, valamint közösségi terek, kereskedelmi- szolgáltató egység kialakítása, valamint 45-50 villaépületből álló villapark létesítése érdekében a településrendezési eszközök módosítása.

A tárgyi módosítási szándék a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

### **Véleményezésre megküldött dokumentáció:**

Jelen szakmai véleményem alapja a Völgyzugoly Műhely Kft. (cím: 1024, Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.; vezető tervező: Ferik Tünde okl. építészmérnök, településrendező vezető tervező /TT-1 13-1259/; szakági tervezők: Südi Beáta építészmérnök, Kéthelyi Márton okl. tájépítészmérnök /TK 01-5282/, Macsinka Klára (Mobilcity Bt.) okl. közlekedés építőmérnök /13-1017 Ké-k, Tkö/; Boldizsár Attila (Mobilcity Bt.) okl. építőmérnök, Bíró Attila (KÉSZ Tervező Kft.) okl. építőmérnök /MK 01-2456/, Hanczár Zsoltné (KÉSZ Tervező Kft.) okl. gépészmérnök /MK 01-2418/ okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök, Pontár Tamás János (MCXVI Építésműterem Kft.)) által összeállított „*Balatonalmádi településrendezési eszközök 5. számú módosítása*” megnevezésű, 2021. év november hónap keltezésű (2021. november 12-én érkezett) tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja, valamint a szabályozási tervlapokhoz tartozó jelmagyarázat tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

### **Egyeztető tárgyalás:**

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében **2021. december 1-ére egyeztető tárgyalást hívtam össze** a Veszprém Megyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.). A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel az 27/2021. (I. 9.) Korm. rendelet alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról VE/05/425-16/2021. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

**Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra (a csatolt tervdokumentációval kapcsolatban) az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:**

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály (egyeztető tárgyalást követően érkezett).

A tervdokumentációval kapcsolatosan a Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztálya, a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, a Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság, az Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály észrevételt nem tett, **kifogást nem emelt.**

A **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály** a BP/0801/00457-14/2021. ügyiratszámú (2021. XI. 25-én kiadmányozott) véleményében a korábbi, BP/0801/00457-10/2021. ügyiratszámú véleményében foglaltakat fenntartotta. Előbbi véleményében hatáskör hiányában észrevételt nem tett.

A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály** a VE-09/ERD/02913-4/2021. ügyiratszámon 2021. november 25-én az alábbi véleményt adta: „A tervezett módosítással érintett földrészeleteken (Balatonalmádi belterület 2347/2, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2355, 2356. 2357 hrsz.-ú ingatlanok) az **Országos Erdőállomány Adattárban** (a továbbiakban: Adattár) **nyilvántartott erdő nem található.**

*A módosítással érintett földrészeletek a jelenleg hatályos településrendezési eszközök szerint **nincsenek erdőövezeti területbe sorolva. A módosítás során új erdőövezeti területek nem lesznek kijelölve, az erdőövezetbe sorolt területek nagysága nem fog változni.***

*Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 4. §. 2. i. pontja alapján **a településrendezési eszközök tervezett módosításával érintett földrészeletek nem esnek az Evt. hatálya alá, ezért – hatáskör hiányában – a településrendezési eszközök tervezett módosításáról véleményt nem alkotok, a környezeti hatásvizsgálat lefolytatásának szükségességéről nyilatkozatot nem teszek.***

A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztálya** (a továbbiakban: Ütügyi Osztály) a VE-09/UT/01226-2/2021. ügyiratszámon 2021. november 26-án az alábbi véleményt adta: „a Völgyzugoly Műhely Kft. 2021. novemberében készült dokumentációja (közlekedési tervező: dr. Macsinka Klára) alapján a rendezési tervi módosítást elfogadásra javaslom azzal, hogy (feltételezhetően szerkesztési hibaként megjelenő) a környezeti értékelés lent jelzett két fejezetét fésűljék össze, pontosítsák a félreértelmezhetetlenség okán:

- A bárki által használható létesítményeket közforgalom elől el nem zárt felületen (pl. magánúton) kell megközelíteni (Étv. 2. § pont – a közhasználatú építmények fogalom meghatározása). A hozzá tartozó állóforgalom biztosítása is közcélú létesítmény. A környezeti értékelés I. fejezet 1. pontjában fejlesztési célként kereskedelmi- és vendéglátó építmény építése is cél a helyi lakosság és az üdülónépesség kiszolgálására. Ezen dokumentum II. 2. pontjában a fejlesztési cél már közforgalom elől elzárt létesítményekről beszél, míg a HÉSZ szerint elzárt magánút helyezhető el az övezetben. A fentiek ellentmondanak egymásnak.

A tanulmányterv rajzi részén viszont egyértelműen látszik, hogy a kereskedelmi létesítmény és a szükséges parkoló elhelyezés az el nem zárt magánúti területről történik.



Az egyeztető tárgyaláson fentiekre reagálva **Südi Beáta építészmérnök** előadta, hogy az egyetlen közforgalom által megnyitott terület a kereskedelmi rész, ahogy a vélemény második részében szerepel, de áttekinti a dokumentációt és egyértelműsíti.

A **Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság** 36900/1826-1/2021.ált. ügyiratszámom 2021. november 25-én kiadmányozott véleményében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények vonatkozásában az alábbi észrevételt tette: „A dokumentációban a fejlesztési elképzelések alapján a terület közlekedési rendszerének alapvető célkitűzése (30. oldal), hogy az újonnan beépülő területek (villapark) a közhasználat elől elzárt területként működhessenek. Ez megjelenítésre is kerül a V2 beépítési tervlapon, ahol a kialakítandó telkek megközelítését a tömbbelsőben kialakított magánutak biztosítanák. A biztosítást sorompós lezárással jelöli a V2 beépítési tervlap, amely az 54/2021. (XII. 5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (a továbbiakban: OTSZ) 6. § (5) bekezdés a) pontja szerinti előírással ellentétes, amely alapján „a tűzoltói beavatkozás hatékonysága céljából biztosítani kell az építmény akadálytalan megközelítését tűzoltó gépjárművel”.

A dokumentációban szerepel a „recepció” kialakítása (vélelmezhetően a sorompók felügyelete és kezelése), az azonban jelen tervfázisban nem egyértelmű – a szállásépületek vonatkozásában sem –, hogy az akadálytalan megközelítés 24 órás portaszolgálat, vagy egyéb műszaki megoldással lesz biztosítva. A nevezett jogszabályi hely által megfogalmazott tűzvédelmi követelményeket a tervdokumentációban szerepeltetni szükséges.”

Az egyeztető tárgyaláson fentiekre reagálva **Ferik Tünde vezető tervező** előadta, hogy a portaszolgálat szabályozása nem a helyi építési szabályzat témája. Annyit tudnak vállalni, hogy a szabályzatba bekerül egy előírás, hogy az akadálytalan megközelítést biztosítani kell. Ennek módja – porta, vagy egyéb – a kivitelezés során fog kialakulni, mert egyébként ennek hiányában nem fognak engedélyt kapni, az országos jogszabálynak eleget kell tenni.

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 1857-13/2021 ügyiratszámú véleményében többek között az alábbiakat fogalmazta meg: „A benyújtott környezeti értékelés dokumentációjában megfogalmazódik, hogy az érintett terület eddigi beépítetlen jellege a tényleges beépítés során megváltozik, amely a környezet terhelésével, zöldfelület csökkenésével jár. A tervezett módosítás a település zöldfelületi rendszerére hatással van. A benyújtott dokumentációban is megerősítésre kerül, hogy a területen jelentős és értékes növényállomány alakult ki.

„A volt nevelőotthon és az iskola környezetében a zöldfelület intenzíven kialakított, viszonylag sok az idős, jó egészségi állapotú és magas esztétikai értéket képviselő egyed. Az állomány kiemelkedő értékeit képviselik a Balaton partra régen oly jellemző platánfák (Platanus hybrida). Feltétlenül említésre érdemes a terület örökzöld állománya, mely bár kevés egyedet számlál, látványelemként igen jelentős. Kiemelendőek az idős tiszafa (Taxus baccata) és az ezüstfenyő (Picea pungens) egyedek, valamint a terület északi-nyugati részén található selyemfenyő (Pinus strobus).”

Tájékoztatjuk, hogy a módosítással érintett ingatlanok területe nem részei országos jelentőségű védett természeti területnek. Nem érintenek ex-lege védett természeti értéket, barlang felszíni védőövezetét, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MaTrT.) szerinti országos ökológiai hálózat övezeteit, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét. Az ingatlanok területén a védett és a fokozottan védett

növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben szereplő fajok vagy azok élőhelyének előfordulásáról nem rendelkezünk biotikai adattal, a területet érintő célzott felmérés nem történt.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a tervezési terület a tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Az MvM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat, ahol a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását biztosítani szükséges. Az MvM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat, ahol a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását biztosítani szükséges.

Településképvédelmi szempontból javasoljuk a tervezési területen a meglévő értékes növényállomány megőrzését, a területet határoló fák, cserjék állományának védelmét (fafelmérés alapján), amely biztosítja az építmények illeszkedését és takarását, továbbá a zöldfelület lehetőség szerinti növelését kertépítészeti tervnek megfelelően az épületek környezetében tájhoz hasonló lombhullató fák ültetését, cserjefajok telepítését. Az érintett területen a növénytelepítés segít az ökológiai kapcsolatok fenntartásában, a környezeti állapot megőrzésében és javításában, továbbá biztosítja a létesítmények településképhez történő illesztését. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park által telepítésre javasolt növények, ajánlott növényjegyzék a [www.bfnp.hu](http://www.bfnp.hu) honlapján megtalálható, letölthető növényjegyzék elérhetősége: <http://balaton-felvideki.hu/hu/novenyjegyzek>

A tervezett épületek kialakításával kapcsolatban – építészeti koncepció, arculat, tömegalakítás, anyaghasználat – felhívjuk a figyelmet Balatonalmádi Község Önkormányzata Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 26/2017. (XII. 1.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: TKR) rögzített szabályozásra. A TKR meghatározza a szükséges előírásokat, melynek megfelelően a tervezett módosítások támogathatóak táj- és településképvédelmi szempontok megtartásával és érvényesítésével együtt.

A beruházás során, a területen meglévő zöldfelületi elemek tervezésével gondoskodni kell – az adott településrészen a klimatikus viszonyok megőrzése, javítása érdekében – az egységes és összefüggő zöldfelületi rendszer kialakításáról, a fennmaradó részekben törekedni kell a zöldfelületi elemek megőrzésére és fejlesztésére.

Javasoljuk a területet kísérő zöldfelületi részekben többszintes növényzóna kialakítását, a meglévő tájhoz hasonló fák megőrzésével. A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 5. § (1) és (2) bekezdései alapján minden természetes és jogi személy, valamint más szervezet kötelessége a természeti értékek és területek védelme. A természeti értékek és területek csak olyan mértékben igénybe vehetők, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen."

Előbbiekkal összhangban az egyeztető tárgyaláson **Kaszián Ágota a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság képviselőjeként** előadta, hogy a 1857-13/2021 ügyiratszámú véleményükben foglalt észrevételeiket fenntartják. Ismertette továbbá, hogy levelükben a zöldfelületi elemekre, a meglévő növényállományra tettek észrevételt, a környezeti értékelés is foglalkozott egy rövid részben a területen található növényállománnyal, az abban foglaltakat elfogadták és észrevételt tettek annak kiegészítésére. A terület beépítésre szánt terület, mégis egy óriási egybefüggő zöldfelületi rendszerként működött éveken át, tehát itt a

védősávokon túl, a területet határoló növénytelepítést kérték és hangsúlyozták a zöldfelületi elemek tervezése mellett.

A Veszprém Megyei Önkormányzat a 04/262-2/2021. ügyiratszámú véleményében többek között az alábbiakat írta: „Megállapítottuk, hogy Balatonalmádi város a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a vonatkozó területrendezési terv alapvetően nem Veszprém Megye Területrendezési Terve, hanem a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, különösen annak negyedik része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, melynek való megfelelésről a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze nyilatkozik.

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete szabályozza az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek” lehatárolását és szabályozását, amelyek vonatkozó előírások a megye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területére, így Balatonalmádi településre is hatályosak.

A megküldött véleményezési dokumentáció tartalmazza Balatonfüredet érintő egyedileg meghatározott övezetek vizsgálatát.

**A szabályozási tervlap módosítási javaslatán Lke8 jellel ellátott építési övezet vonatkozásában jelezzük, hogy az a településszerkezeti tervben célzott területfelhasználással nincs összhangban.** (A szerkezeti tervlapon kisvárosi területfelhasználásként jelölt a terület, míg a szabályozási tervlapon kertvárosi építési övezetként szabályozott.)

**Továbbá átgondolásra javasoljuk a tervezési terület déli részén** (a szabályozási terven Lk9 építési övezettel jelölt területen) **a tervezett területfelhasználást.** Sokkal inkább gondoljuk – a tervezett telekstruktúrából és építési paraméterekből és tervezési terület településen belüli elhelyezkedéséből következően- a tervezési területtől nyugatra lévő nagy kiterjedésű kertvárosias lakóterülethez illeszkedőnek a célzott területfelhasználás jellegét, mint a meg nem valósult korábbi kisvárosi területhasználat fenntartását.”

Az egyeztető tárgyaláson Szvath Márton régészeti szakügyintéző a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály képviselőjeként előadta, hogy a csatolt anyag környezeti értékelés munkarészában szerepel, hogy a területen régészeti lelőhely található. A nyilvántartási adatok szerint két ingatlant érint a lelőhely: a 2352 és 2355 hrsz.-ú ingatlanokat. Az érintettség okán a szükséges régészeti feladatellátás előírásra kerül, többek között a megelőző feltárás, az épített örökségi elemek elkerülésére vonatkozó előírások. A lelőhely jellegéből fakadóan itt nagy valószínűséggel várható épített örökségi elemeknek az előkerülése, konkrétan római kori falmaradványok, amelyek pozíciójáról, pontos helyzetéről, kiterjedéséről nem sok adat áll rendelkezésre. A korábbi években itt egy nagyon minimális felületi feltárás volt és a nyilvántartási adatok is ezen alapulnak. Előbbiekből adódóan a jelenlegi lelőhely lehatárolás pontosításra szorulhat. Ha ezen a két telken építési tevékenységet tervez a tulajdonos, akkor mindenféleképpen javasolja az előzetes vizsgálatok elvégzését annak érdekében, hogy a majdani műszaki megvalósítás ne ütközzön problémákba, illetve a különböző kutatási módszerekkel lehet rögzíteni azokat az adatokat, amelyek a tervezést is segítenék. Már a tervezési szakaszban számítani kell olyan felületekre, amelyek nem beépíthetőek, illetve a hagyományos műszaki megoldásokkal nem lehet kiviteli munkákat végezni ezeken a területeken.



**Horváth László osztályvezető a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** (a továbbiakban: Környezetvédelmi Főosztály) **képviselőként** előadta, hogy a tervezési terület Balatonalmádi belterületén fekszik, nem védett természeti terület, nem része a Natura 2000 területnek, nem része a TNM rendelet szerinti vízparti területnek, ugyanakkor tájképvédelmi terület övezetébe tartozik. Véleménye szerint a tervezett beépítés sűrű. A tervezési terület környezetében 700-1000 m<sup>2</sup> nagyságú telkek dominálnak. A tervezetben 650 m<sup>2</sup> a minimális teleknagyság, amit ki lehet alakítani. Javasolja ennek a telekméretnek a megemelését annak érdekében, hogy a beépítés a szomszédos tömbökhöz jobban igazodjon, egy szellősebb beépítés jobban működhetne a területen. A terület jelenleg zöldfelület, egy elég nagy zöldfelület közvetlenül a vízpart mellett, ezért a minél szellősebb beépítést preferálja. A másik kérdés, hogy a beépítési terven egy kötelezően beültetendő 10 m-es teleksáv került jelölésre, amely a környezeti értékelés szerint a zajvédelmet is szolgálja. A terület mellett fut a 71-es főút. A környezeti értékelés korábbi mérési adatokra hivatkozik, amely szerint 6-10 decibellel haladta meg az egészségügyi határértékeket a 71-es főút terhelése, viszont az anyagban semmilyen zajos szakértői számítás vagy vélemény nincs arra vonatkozóan, hogy ez a 10 m-es területi sáv elegendő lesz-e arra, hogy a főútnak ezt a zajterhelését mérsékelje. Ezt alá kell támasztani.

Előbbiekre reagálva az egyeztető tárgyaláson **Südi Beáta építészmérnök** előadta, hogy a jelenlegi telekalakítással jobban igazodnak. A területen egy nagyobb tömegű szálloda is épülhetett volna az előző tulajdonos szándéka szerint, amelyet a jelenlegi előírások is lehetővé tesznek. Most egy másik beruházói elképzelés van, megítélése szerint a tervezett beépítés nem sűrű, igyekeztek minél több zöldfelületet meghagyni. A terület jelenleg nem beépített, de régóta beépítésre szánt területként szerepel a rendezési tervben. A jelenlegi beruházó nem kért többletet az előző paraméterekhez képest, viszont nem szeretné egy tömbben tartani a területet. Ez az egyik változás az előzőekhez képest.

Előbbiekhöz csatlakozóan **Ferik Tünde vezető tervező** előadta, hogy a légifotón lehet, hogy zöldfelület, azonban nagyon régóta beépítésre szánt terület és beépíthető, tehát ne tekintsünk rá úgy, mint egy külterületre. A szomszédos tömbben teljesen az utcára kiépült társasházak vannak, ahol konkrétan az utcáról belátni a földszinti lakásokba. Ezért tartották fontosnak a zöldsávot és húzták vissza az épületeket azokat egymáshoz képest is eltolva. Fontosnak tartotta megjegyezni, hogy ha a korábbi beruházói szándék történik meg, akkor nagyságrendekkel több egységes üdülőházak, lakóépületek építhetők és egy sokkal intenzívebb területhasználattal jelentett volna, ha egy társasházban 6-8-10 egységes épületek jelennek meg, ehhez képest ez egy visszafogott használat. Fontos még, hogy 20%-os a beépítettség az utak nélküli területre volt korábban és most, hogyha kivesszük az utakat közhasználat céljára, illetve a köz céljára használható közös zöldfelület is kialakul, ez átlagban nem jelent nagyobb beépítettséget, mint a szomszédos tömbökben a minimális telekméret. A területet ha két részre osztjuk, akkor a bal oldalon (délen) 1600-1800 m<sup>2</sup>-es játszótér és a jobb oldali részen (északon) is van egy kisebb park jellegű játszótér, amelyet a szabályozási előírások alapján a terület más módon történő felosztása mellett is biztosítani kell.

**Horváth László osztályvezető** jelezte, hogy a zajvédelmi számítás elkészítését mindenképpen szükségesnek tartja. A zajvédelmi munkarész tekintetében dől el, hogy elegendő-e a 10 m-es zöldsáv vagy más műszaki megoldás szükséges, hogy teljesíteni tudja a szükséges határértékeket. Védendő területfelhasználás került kijelölésre, miközben a környezeti értékelésben konkrétan leírták, hogy 6-10 decibeles túllépést regisztráltak

korábban a területen. Összefoglalásként a telekméretre vonatkoz tervezői választ elfogadja, ugyanakkor a zajvédelmi munkarész elkészítését kéri.

**Bogdán László önkormányzati főépítész** előadta, hogy a területen tíz évvel ezelőtt módosult a rendezési terv egy intenzívebb szállodaberuházás miatt, amely elzárta volna a településtől a területet. A jelen beruházás a település szerves része tud lenni ezekkel a nyitott utcákkal, bárki által bejárható, akár kerékpárral, gyerekekkel, ott egy közösségi rész is lesz. Véleménye szerint ez egy öröndetes változás, mint pl. az is, hogy egy egységes koncepció alapján tud majd beépülni a terület és nem egy lakóparkká válik, ami most annyira divatos, a szónak azon értelmében, hogy egy nagyon intenzív, több emeletes, társasházi beépítéssé. A megbízó egységes arculatot kíván adni a területnek, elkerülendő, hogy mindenki a saját elképzelése szerint, különböző épületekkel, melléképületekkel építse be a területet. Véleménye szerint ezen a területen, amely Balatonalmádi mondhatni szégyenfoltja, elhanyagolt területe, amely nem egy erőterület vagy park végre, egy rendezett koncepció szerint beépülhet. Ez a terv már 3-4 alkalommal bemutatásra került a Képviselő-testületnek. Megítélése szerint a Képviselő-testület a lakóparki beruházásokat fenntartással kezeli, ugyanakkor ennek a koncepciónak és beruházói szándék támogatott.

Az egyeztető tárgyaláson **Dunajcsik Zsuzsanna főépítész szakügyintéző** azon ellentmondás tisztázását kérte, amely szerint a területen 1 m-nél magasabb kerítés csak az övezethatárokon létesíthető, vagyis, mitől lesz közcélú a villapark és a szálláshelyek területe, ha az kerítéssel körbezárják.

**Südi Beáta építészmérnök** a kérdésre válaszolva előadta, hogy nem lesz közcélú. A villapark egy zárt rész úgy, hogy az egyes telkek nincsenek kerítéssel elválasztva, így tulajdonképpen egy összefüggő terület marad, de telkesítve van az eladhatóság miatt. Alapvetően egy területként lesz kezelve és fenntartva. Az átkötő út lesz közhasználatú.

**Ferik Tünde vezető tervező** jelezte, hogy a közcél az azt jelenti, hogy ez a negyven család használja azt a területet.

**Bogdán László önkormányzati főépítész** előadja, hogy a Spar és annak környéke lenne a közcélú, az összes többi egy kicsit zártabb, de azoknak akik használják, illetve akik tulajdonában vannak ők fogják használni. Az így közcélú.

Az egyeztető tárgyaláson **Dunajcsik Zsuzsanna főépítész szakügyintéző** kérdést tett fel arra vonatkozóan, hogy a 10 m-es zöldsáv kijelölése során a közművekkel való érintettséget figyelembe vették-e. Jelezte, hogy a zöldsávnak nem csak térelválasztó szerepe van, hanem zajvédelmet is ellát, amelynek a megvalósítása a közművek miatt akadályoztatott lehet.

**Bogdán László önkormányzati főépítész** előadta, hogy a közműterkép szerint a közművek a közterületen haladnak. A telken belül nem mennek.

**Südi Beáta építészmérnök** szerint a 10 m-es sávban a tervezett közművek kerültek jelölésre. Azok ki fognak kerülni a 10 m-es sávból.

Az egyeztető tárgyalás időpontjáig az alábbi államigazgatási szervek **nem nyilatkoztak:**

- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Főigazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály (18.524/2/2022. ügyiratszámú véleménye az egyeztető tárgyalást követően, 2022. február 23-án érkezett meg).

Az Eljr. 34. § (2) bekezdés értelmében, azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az Eljr. 34. § (2) bekezdésében, valamint a Kr.1. 3. § (5) bekezdésében foglaltakra való tekintettel a nem nyilatkozó államigazgatási szerveket kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

#### **Záró szakmai vélemény:**

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 17/2017. (IV. 27.) számú rendeletében rögzítette. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr. 42. § (1) bekezdése alapján lefolytatta, a Képviselő-testület a 225/2021. (X. 28.) számú képviselő-testületi határozatában a **partnerségi egyeztetést lezárta**.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 40. § (2) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

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

A tervdokumentáció az Eljr. településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával [az Eljr. 45. § (6) bekezdése alapján], valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készült [az OTÉK 121. § (2) bekezdése alapján], továbbá 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, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát és igazolását.

A 2021. december 1-én megtartott egyeztető tárgyaláson a véleményezésre megküldött tervdokumentációval kapcsolatosan az Állami Főépítési Iroda részéről az alábbi kérdések kerültek megfogalmazásra:

- „A tervdokumentáció szerint a beruházó a Yacht kempinget és a módosítással érintett terület tömbjét együtt kívánja fejleszteni és hasznosítani. A módosítással érintett területen kerülnék elhelyezésre azok a funkciók, szolgáltatások, amelyekre a kemping területén, a parti sávban nincs lehetőség. Megítélésünk szerint a két településrész nem egy településszerkezeti egység, miután azt két nagyobb jelentőségű műszaki infrastruktúra elem (az észak-balatoni vasút és a 71-es számú főút) ketté osztja. Előbbiekből

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

KRID azonosító: 566185331



következően a két településszerkezeti egység térben és fizikailag is teljesen elkülönül egymástól, ezért nem kezelhetők együttesen. A tervdokumentáció sem teljes körű e tekintetben, hiányzik pl. a gyalogos átvezetés megoldása.

- A település térszerkezetéből adódóan a partmenti sáv használata korlátozott, ezen bővíteni nem lehet. Nem lehet a kemping funkciókat térben kvázi feljebb tolni. Az a már meglévő és kialakult kertvárosias lakóterületekre, valamint az iskolára is hatással lesz. Használati és településszerkezeti konfliktusokat okozva.
- Az előzetes tájékoztató anyag szerint a terület északi részén mobil bungalók, lakókocsik és sátrak és vendéglátó egységek kerültek volna elhelyezésre, ha jól értelmezzük most csak épületként megvalósuló szálláshelyek lesznek. A dokumentációban ez helyenként még megjelenik. A dokumentációban kétfajta beépítési javaslat került bemutatásra. Vélhetően az újabb, amelyen csak szálláshelyek vannak az északi területén, az ágazati tervekben a régebbi koncepció szerinti szerepel.
- A településszerkezeti tervlap, valamint a szabályozási tervlap nincs összhangban a szabályozási terven jelölt Lke8 jelű építési övezet vonatkozásában. Tisztázni szükséges, hogy az Lke8 vagy Lk8 építési övezet.
- Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 12. § (1)-(2) bekezdései szerint a kisvárosias lakóterület alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A kisvárosias lakóterületen elhelyezhető épület a lakó rendeltetésen kívül kereskedelmi, szolgáltató, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás jellegű, igazgatási, iroda és sport rendeltetést is tartalmazhat. Előbbiekből következően kérjük a csak tisztán a kereskedelmi-szolgáltató rendeltetés esetében a területfelhasználás módjának átgondolását."

Előbbiekre válaszolva **Südi Beáta építésmérnök** előadta, hogy a kemping funkciótól már eltekintett a beruházó, továbbá az övezetre vonatkozóan van előírás, amely szerint rendeltetési egységenként legalább 650 m<sup>2</sup> telekterület kell, ami azt jelenti, hogy ha valaki mégsem telkesíti, akkor sem építhet többet.

Az egyeztető tárgyaláson **Dunajcsik Zsuzsanna főépítési szakügyintéző** továbbra is fenntartotta azt a véleményét, hogy a kialakítható legkisebb telek méretének csökkentése a terület túlzott elaprózódásához vezet, amely az alacsony beépítettség mellett, a szükségszerűen megjelenő burkolt felületekkel (parkolók, behajtók, épület körüli járdák, stb.) együtt sűrű beépítettséget, egyhangú művi környezetet fog eredményezni. Előbbiekre való tekintettel a kialakítható legkisebb telek méretének csökkentését –, különösen az önálló rendeltetési egységek számának és az épületmagasság mértékének csökkentése nélkül – szakmai szempontból nem tudja támogatni. A korábbi tervhez képest ez most 600 m<sup>2</sup>-ről 650 m<sup>2</sup>-re emelkedett, de továbbra is kéri ennek megemelését. Fontos, hogy a szomszédos tömbökben kertvárosias lakóterületek vannak, a tervezett beépítési struktúra nem egy kisvárosias jellegű, hanem egy kertvárosias jellegű. Részben érthető a beruházó szándéka, hogy nem szeretne településszerkezeti tervet ilyen módon módosítani, ugyanakkor a településszerkezeti terv hosszú távon határozza meg egy terület jövőbeni fejlődését.

Előbbiekre reagálva **Ferik Tünde vezető tervező** előadta, hogy ez a területre ez egy változat, amelyet a beruházó szeretne. „Ettől függetlenül kisvárosias lakóterületként beépíthető más módon is. Azzal, hogy lett egy, a villapark tulajdonosai által használt közös

zöldfelület (játszótér és park) és azzal, hogy alacsony kerítések vannak, pont nem a kertvárosias jellegét erősítik, hanem itt van az a közös használatú terület, ami tényleg megfoghatatlan és nem egy klasszikus és OTÉK kategóriába beszuvasztható használat, de ettől függetlenül egy kisvárosias paraméterekkel ugyanúgy működik, mint kertvárosiasan működne, de ez a terület most kisvárosias státuszú és azt keresték meg, hogy milyen előírásokkal lehet azt a használatot megtenni, amit a beruházó szeretne.”

**Dunajcsik Zsuzsanna főépítési szakügyintéző** a további észrevételeket ismertetve kifejtette, hogy a legnagyobb épületmagasság mértéke 8,0 m-ről 7,5 m-re csökken a szomszédos iskolához hasonlóan, ugyanakkor megítélése szerint az épületmagasság mértékét a szomszédos, hasonló lakó rendeltetéseket hordozó övezetek figyelembe vételével kell meghatározni, nem egy intézményi rendeltetés alapján, amely a már önmagában is egy magasabb épületmagasság meghatározását teszi szükségesé. Felhívja a figyelmet, hogy a 45° alá eső szerkezeti elemek építménymagasság számításban történő „kijátszásának” elkerülésére. Pl. az elhelyezhető szintek számának meghatározásával. Aggályosnak ítélte továbbá a HÉSZ 51. § (17) bekezdésének a törlését (Lk1, Lk2, Lk3 övezetben több fő rendeltetésű épület elhelyezhetősége), tekintettel arra, hogy a módosítás az Lk2 és Lk3 övezetekre nem terjedt ki. Az egyeztető tárgyaláson a tervezők vállalták az előírás megtartását.

Az egyeztető tárgyaláson a tervdokumentációval kapcsolatosan kért javítások/pótlások elvégzéséig, továbbá a Környezetvédelmi Főosztály által kért zajvédelmi munkarész elkészítéséig a Balatonalmádi Város Önkormányzat Polgármestere a 7/175-10/2021. ügyiratszám (2021. december 20-án kelt) levelében **a tárgyalásos eljárás felfüggesztését kérte.**

A 2021. december 16-án a tervezők a tervdokumentáció zajvédelmi szempontú kiegészítését megküldték a Környezetvédelmi Főosztály a részére. A Környezetvédelmi Főosztály a VE/30/00342-1/2022. ügyiratszámú (2022. január 11-én kelt) levelében a zajvédelmi határértékek teljesülését zajvédelmi szakértő által készített számítással kérte igazolni, továbbá a zöldterületi sáv kijelölését zajvédelmi szakértő szakvéleménye alapján kérte kijelölni. Ezt követően a tervezők által 2022. január 27-én megküldött akusztikai szakértői vélemény (Józsa és Társai 2000 Kft. - Józsa Gusztáv szakértő) alapján a VE/30/00342-4/2022. ügyiratszámú (2022. február 11-én kelt) levelében a településrendezési eszközök módosítását elfogadásra nem javasolta, annak átdolgozását kérte, amelyet a VE/30/00342-6/2022. ügyiratszámú (2022. február 21-én kelt) levelében továbbra is fenntartott. A Környezetvédelmi Főosztály a VE/30/00342-7/2022. ügyiratszámú (2022. április 13-án kelt) levelében jogértelmezési kérdéssel fordult az Agrárminisztérium környezetügyért felelős államtitkárához. Az Agrárminisztérium KmF/76/2022. iktatószámú tájékoztatását a Környezetvédelmi Főosztály a VE/30/00342-10/2022. ügyiratszámú (2022. április 13-án kelt) levelében tudomásul vette. Előbbieket követően Balatonalmádi Város Önkormányzat Alpolgármestere a 20/21-6/2022. ügyiratszámú (2022. május 25-én kelt) levelében a Környezetvédelmi Főosztály VE/30/00342-10/2022. ügyiratszámú véleményére hivatkozással **a záró vélemény megadását kérte.**

Kéthelyi Márton tervező e-mailban 2022. július 5-én arról tájékoztatott, hogy a Környezetvédelmi Főosztállyal történt egyeztetések nem indokolták a jóváhagyandó munkarészek átdolgozását, ezért a településrendezési eszközök tervezete az egyeztető tárgyalást követően nem módosult.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat összegezve megállapítható, hogy a záró véleményezési (egyeztető tárgyalásra benyújtott) tervdokumentáció a korábbi szabályozási tervezet volumenéhez képest visszalépést jelent, ugyanakkor nem szabad figyelmen kívül hagyni a szomszédos ingatlanokat, illetve a terület jelenlegi zöldfelületi borítottságát, annak a települési környezetben betöltött szerepét. Különös tekintettel arra a tényre, hogy Balatonalmádi szinte felélte már a zöldfelületeit, zöldterületeit, ezért arra kell törekedni, hogy minél nagyobb zöldfelületek legyenek a településen. A tervben vannak pozitív előrelépések, mint pl. a legkisebb telekméret növelése (650 m<sup>2</sup>-re), valamint a tervezett kemping terület és színpad megszüntetése az iskola mellett. **Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakat összegezve továbbra is szükségesnek és indokoltnak tartom a tervdokumentáció javítását, pontosítását az alábbiak szerint:**

- a szerkezeti terv és a szabályozási terv közötti ellentmondás feloldása (Lke8 vagy Lk8);
- a tervezett közművesítést a 10 m-es zöldsávon kívül, a növénytelepítést nem akadályozó módon kell megvalósítani, a zöldsáv térelválasztó, valamint a zaj- és porterhelés elleni védelemben fontos szerepének érvényesülése érdekében;
- az Lk2 és az Lk3 övezetekre vonatkozó HÉSZ előírás (HÉSZ 51. § (17) pont) törlésére a módosításról szóló döntés nem terjed ki, ezért az nem törölhető;
- a közhasználat elől elzárt területek tűzoltó gépjárművel történő akadálytalan megközelítésének biztosítása (az egyeztető tárgyaláson vállaltaknak megfelelően a HÉSZ-ben);
- az Ütügyi Osztály VE-09/UT/01226-2/2021. ügyiratszámú véleményében foglaltak szerint a tervdokumentáció pontosítása (ellentmondás feloldása).

#### **Környezeti vizsgálat:**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásra került, a környezeti értékelés készült, amely a tervdokumentáció részét képezi.

#### **Országos főépítész záró véleménye:**

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

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek az 5. számú – a Dr. Óvári Ferenc utca – Verseny utca – 71. számú főút által határolt területen történő – módosítása vonatkozásában jogszabályban rögzített kizáró okot nem találtam. A módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen a **Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának az egyeztető tárgyaláson elhangzott** (a régészeti örökség védelme tekintetében tett felhívásának), a **Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 36900/1826-1/2021.ált. véleményében** (a közhasználat elől elzárt területek tűzoltó gépjárművel történő akadálytalan megközelítésének biztosítása (OTSZ 6. § (5) bekezdés a) pont)), a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 1857-13/2021. ügyiratszámú véleményében** (a táj- és településképvédelmi szempontok megtartása és érvényesülése) **foglaltak figyelembe vétele mellett**, továbbá az **Ütügyi Osztály VE-09/UT/01226-2/2021. ügyiratszámú véleményében tett feltétel** – ellentmondás tisztázása, a tervdokumentáció pontosítása – **teljesülése esetén**, továbbá a **Veszprém Megyei Önkormányzat 04/262-2/2021. ügyiratszámú véleményében foglaltak**



(kisvárosias lakóterület területfelhasználás fenntartásának), valamint az egyeztető tárgyaláson az **Állami Főépítész Iroda** képviselői részéről elhangzott szakmai jellegű javaslatok, észrevételek megfontolását követően kifogást nem emelek.

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

**Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

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

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

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

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

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 42. § (6) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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

**Veszprém, 2022. július 8.**

**Tisztelettel:**

Takács Szabolcs  
kormány megbízott  
névben és megbízásából



## Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.

