



Szám: 20/124-2/2022.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. szeptember 29-i ülésére

Tárgy: MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

A MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25.) képviselőjében Cziráki Zsolt ügyvezető a tulajdonában lévő Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan - volt Százhalombatta Önkormányzat üdülő - területének településrendezési övezeti besorolásának módosítását, a jelenlegi Lke jelű – kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű - kisvárosias lakó övezetbe sorolását kezdeményezte.

A kérelem alapján az övezeti átsorolás indoka az, hogy lehetőség nyíljon egy, a mai kor követelményeinek megfelelő, a környező társasházak ingatlanok beépítési módjához is igazodó társasházak kialakítására, ahol biztosíthatóak a minőségi társasigatlanok és környezetük kialakításának feltételei, nem felaprózott, hanem egyben tartott és egyben kezelt saját tulajdonú ingatlanon.

Az ingatlantulajdonos megbízása alapján a Planteus Kft. a településrendezési terv módosításához szükséges **Telepítési tanulmánytervet elkészítette** (1. melléklet). A terület jelenleg részben beépített. Az ifjúsági tábor volt épületei elhanyagolt képet mutatnak, a rossz állagú épületek hasznosítása nem megoldott, így azok elbontásra kerülnek.

A kérelemmel egyidejűleg benyújtott telepítési tanulmányterv és beépítési terv a MIPATE Kft. tulajdonában álló Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám, 3529 hrsz-ú belterületi ingatlan **„Lke 6 – kertvárosias lakó” övezetből „Lk 6 – Kisvárosias lakó” övezetbe történő átsorolásáról szól.**

- **Az Lke 6 övezetben:** szabadon álló beépítési móddal, **20%-os** beépíthetőséggel, **5,0 méteres** épületmagassággal lakóépületek helyezhetők el. A hatályos Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) **52. § (4)** bekezdése alapján az övezetben legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. E rendelkezés tekintetében – a rendezési terv módosítása érdekében - annak hatálybalépéséig, de legfeljebb 2023. február 6. napjáig hatályban van a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 3/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet.

Az 5420 m²-es telek az övezeti előírások alapján – a 900 m² minimálisan kialakítható telekméretre tekintettel – legfeljebb 6 db építési telekre lenne felosztható.

- **Az Lk 6 övezetben:** szabadon álló beépítési móddal, **40%-os** beépíthetőséggel, **7,50** méteres épületmagassággal lakóépületek helyezhetők el.

A tervezett módosítással a kisvárosias lakó övezetben több, önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek és az ingatlan tekintetében magas minőséget nyújtó társasházak kerülnének kialakításra a beruházó szándékai szerint.

Az Lk 6 övezetben a kialakítható telek legkisebb mérete 1000 m². A **terület tervezett felosztása során 3 telken kerülnének elhelyezésre az épületek, míg a negyedik telken közös parkolási lehetőség megteremtése a cél.**

A kérelem tehát arra vonatkozik, hogy a telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósítása érdekében a képviselő-testület a HÉSZ –t akként módosítsa, hogy az ingatlant Lk 6 övezeti besorolásúvá minősítse, amely övezeti besorolásba tartozó területen szabadon álló beépítési móddal, **40%-os** beépíthetőséggel, **7,50** méteres épületmagassággal helyezhetők el a lakóépületek.

A telepítési tanulmányterv **elfogadása mellett szól** hogy a 3529 hrsz-ú ingatlant is magába foglaló telektömb egy részét és egy további szomszédos ingatlant már a jelenleg hatályos településrendezési terv is Lk – Kisvárosias lakó övezetbe sorolja.

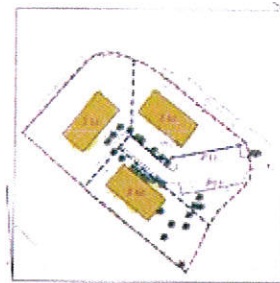
A telepítési tanulmányterv **elutasítása mellett szól** ugyanakkor, hogy a telektömb nagyobb része Lke – Kertvárosias lakó övezeti besorolású, miként az azt körülvevő telkötömbök túlnyomó többsége is.

I. A telepítési tanulmányterv elfogadása esetén:

Amennyiben a Képviselő-testület úgy ítéli meg, hogy a Telepítési tanulmánytervben dokumentált fejlesztési cél Balatonalmádi Város Önkormányzatának fejlesztési célkitűzéseivel összhangban áll, úgy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (2) bekezdése alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dönt a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv jóváhagyásáról. Ez esetben azonban, annak érdekében, hogy **csak legfeljebb a telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás valósulhasson meg és ne valósulhasson meg ezen tervezett beruházásnál nagyobb léptékű olyan beruházás, amelyet egyébként a kérelmezett Lk6 övezeti besorolás lehetővé tenne, arra teszek javaslatot, hogy a képviselő-testület arra vállaljon kötelezettséget, hogy olyan új övezeti besorolási szabályozást alkot, amely a telepítési tanulmánytervben foglalt beruházás megvalósítását lehetővé teszi.**

Ennek érdekében javaslom, hogy a Képviselő-testület a MIPATE Kft. által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített telepítési tanulmánytervet az alábbi eltérésekkel hagyja jóvá:

1. Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan - Százhalombattai Önkormányzat volt üdülője - területének településrendezési övezeti besorolásának módosítását, a jelenlegi Lke jelű – kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű - kisvárosias lakó övezetbe sorolásánál **az új Lk jelű - kisvárosias lakóterület övezeti paramétereit (legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldterület, legnagyobb épületmagasság, épület legmagasabb pontja,...) a beépítési terv műszaki paramétereinek megfelelően kell meghatározni.**
2. A Szabályozás tervlapon jelölni kell, mint beépíthető részt **a benyújtott vázlat terv szerinti területet.** (ezáltal elérhető, hogy később se kerülhessen a ház a rézsűre, és így nem fogja tudni a felső utca kilátását zavarni. Erre nagyon érzékenyek az emberek, ezért fontos hogy utólag ne legyen módosítható a telepítési tanulmánytervben prezentált (még épp elviselhető) beépítési koncepció. A Szabályozás tervlapon a sárga rész lenne jelölve, mint beépíthető rész.



3. **Az övezeti előírásban minden lakás önálló rendeltetési egysége után az OTÉK szerinti legalább egy darab személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell.** Ezen rendelkezésen túl a Szabályozási tervet úgy kell módosítani, hogy a benyújtott vázlat tervben jelölt 2, a 4. teleken kell a parkolót kialakítani ezt grafikailag jelölve a Szabályozási Tervlapon, **„csak terepszint alatt” korlátozó rendelkezéssel.** Elő kell írni továbbá, hogy a terepszinten parkoló autók felett pergola legyen kialakítva annak érdekében, hogy fentről ne a gépjárművek látszódjanak.
4. A lakosság szám korlátozása érdekében a Szabályozási tervben fel kell tüntetni, **„több lakásos lakóépület esetén az elhelyezhető lakás-szám 1.000m² telekterület esetén 4 db, az ezt meghaladó telekméretek esetében az 1000m² feletti részre vonatkoztatva további 1 lakás 100m²-ként.”**

Ezen javasolt megoldással elkerülhető az, hogy az új szabályozás megalkotását követően – amely új szabályozás megalkotását a most megismert tanulmányterv indukálja – a beruházó vagy jogutódja később eltérjen az eredeti szándéktól és egyébként teljesen jogszerűen, az Lk 6 övezetre vonatkozó szabályozás lehetőségeit kihasználva, nagyobb léptékű fejlesztést valósítson meg végül a területen.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) § (1) bekezdése a településrendezési terv módosítása céljából **lehetőséget biztosít településrendezési szerződés megkötésére.** Az

Étv. 30/A. § (3) bekezdés a) alapján a **településrendezési szerződés tárgya lehet:**

- a) különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településfejlesztési terv és a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása.
- b) a fejlesztéshez kapcsolódó, egyébként az önkormányzatot terhelő egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása is.

A fejlesztéshez kapcsolódó, egyébként az önkormányzatot terhelő egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása tekintetében a MIPATE Kft. ügyvezetője kérelmében vállalta a Kiss Ernő utca 113 méteres szakaszának felújítását, továbbá vállalta egy, a későbbiekben meghatározandó műszaki tartalmú, 10.000.000 Ft+ÁFA értékű építőmesteri munka elvégzését egy, az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanon.

Megkeresésemre a képviselő-testület, illetve a bizottságok tagjai közül néhányan további, a fejlesztő általi vállalásokat javasoltak, melyeket a határozati javaslat 2.bd) és 2.bf) pontjai tartalmaznak. E fejlesztések tekintetében még nem történt egyeztetés a MIPATE Kft. ügyvezetőjével. A javالات fejlesztő általi elfogadása feltétele a településrendezési szerződés megkötésének.

A településrendezési szerződés megkötését az 1. számú határozati javaslatban foglalt tartalommal javaslom.

A telepítési tanulmányterv határozati javaslatban foglalt feltétellel történő elfogadását követően aláírt településrendezési szerződés alapján a településrendezési eljárás folyamata megkezdődhet. A településrendezési eszközök módosítására a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. január 1. napjától hatályos 62-67. § előírásai szerinti általános egyeztetési eljárás keretén belül kerülhet sor.

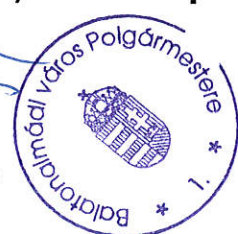
II. A telepítési tanulmányterv utasítása esetén:

Amennyiben a Képviselő-testület úgy ítéli meg, hogy a Telepítési tanulmánytervben dokumentált fejlesztési cél Balatonalmádi Város Önkormányzatának fejlesztési célkitűzéseivel nem áll összhangban, úgy a 2. számú határozati javaslat szerint az Étv. 30/A. § (2) bekezdése alapján a cél megvalósítója által készített telepítési tanulmányterv jóváhagyásának elutasítását javaslom.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményének figyelembevételével a határozati javaslatok egyikét elfogadni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2022. szeptember 22.


Fabó Péter
polgármester



Melléklet: Telepítési tanulmányterv + Beépítési terv
MIPATE Kft. településrendezési vállalása

A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Bogdán László főépítész

Zana András megbízott szaktanácsadó

Az előterjesztést tárgyalta:

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

1.
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2022. (.....) önkormányzati határozata

a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megismerte a határozat 1. mellékletét képező, a MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25. képviselőjében Cziráki Zsolt ügyvezető) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített **telepítési tanulmánytervet, és azt jóváhagyja az alábbi eltérésekkel:**

- a) **Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan - Százhalombattai Önkormányzat volt üdülője - területének településrendezési övezeti besorolásának módosítását, a jelenlegi Lke jelű – kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű - kisvárosias lakó övezetbe sorolásánál az új Lk jelű - kisvárosias lakóterület övezeti paramétereit (legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldterület, legnagyobb épületmagasság, épület legmagasabb pontja,...) a beépítési terv műszaki paramétereinek megfelelően kell meghatározni.**
- b) **A Szabályozás tervlapon jelölni kell abenyújtott vázlat terv szerinti területet mint beépíthető részt.**
- c) **Az övezeti előírásban minden lakás önálló rendeltetési egysége után az OTÉK szerinti legalább egy darab személygépkocsi elhelyezését biztosítani kell. A Szabályozási tervet úgy kell módosítani, hogy a benyújtott vázlat tervben jelölt 2, a 4. teleken kell a parkolót kialakítani ezt grafikailag jelölve a Szabályozási Tervlapon, „csak terepszint alatt” korlátozó rendelkezéssel. Elő kell írni továbbá, hogy a terepszinten parkoló autók felett pergola legyen kialakítva.**
- d) **A lakosságszám korlátozása érdekében a Szabályozási tervben fel kell tüntetni: „többlakásos lakóépület esetén az elhelyezhető lakás-szám 1.000m² telekterület esetén 4 db, az ezt meghaladó telekméretek esetében az 1000m² feletti részre vonatkoztatva további 1 lakás 100m²-ként.”**

2. településrendezési szerződés megkötéséről dönt az 1. pontban foglalt tanulmányterv alapján, az alábbi szerződéses feltételekkel:

a) a Képviselő-testület vállalja,

aa) **hogya a MIPATE Kft. költségvállalása mellett a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül általános**

egyeztetési eljárás keretén belül megindítja a településrendezési terv módosításának folyamatát.

- ab) hogy a véleményezési eljárás lezárását követően, az Állami Főépítész záróvéleményének kézhezvételét követő rendes ülésén a településrendezési terv módosításáról szóló döntését meghozza.
- ac) hogy a MIPATE Kft. által a Kiss Ernő utca saját költségén elvégzett felújítási munkáit a műszaki átadás-átvételi eljárást követő 15 napon belül átveszi, és annak további fenntartásáról intézménye, a Balatonalmádi Városgondnokság útján gondoskodik, erről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.
- ad) hogy a MIPATE Kft. által felajánlott 10.000.000 Ft+ÁFA értékű építési munkák elvégzéséről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.

b) A MIPATE Kft. vállalja,

- ba) a településrendezési terv módosításának tervezési díját – amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra is kiterjedően – vállalja.
- bb) a határozat 2. számú mellékletét képező vállalásában leírt műszaki tartalommal saját költségén vállalja – a településrendezési szerződés aláírását követő 3 éven belül - a Kiss Ernő utca felújítását, és annak a Balatonalmádi Város Önkormányzata részére történő térítésmentes átadását, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, erről a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.
- bc) a határozat 2. számú mellékletét képező vállalásában leírt 10.000.000 Ft+ÁFA összegű, a Balatonalmádi Város Önkormányzata részére saját költségén elvégzendő építési munkára vonatkozóan a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül külön megállapodást köt.
- bd) továbbá saját költségén a Budatava Strand előtti 1599 hrsz-ú Lóczy Lajos téren lévő strandbejáró út („Hal-köz”) felújítását 80 fm hosszban, és 30 db könnyűszerkezetű szűrőtároló építését a 1597 hrsz-ú Budatava Strandon, melyekre vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül ugyancsak külön megállapodást köt.
- be) a beruházás megvalósítását követő 30 napon belül külön megállapodás alapján 1 darab lakást térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába ad, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert - a jelen határozat 2. bd) és 2. bf) pontjaiban felsorolt többletvállalások fejesztő általi elfogadását követően - a jelen határozat 2. pontjában rögzített tartalmú településrendezési szerződés megkötésére, a településrendezési terv módosításával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére,

dokumentum aláírására amelyek a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódnak, valamint a külön megállapodások megkötésére.

4. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Bogdán László települési főépítész

Határidő: 3. pontban: 2022. október 31.

4.pontban: 8 napon belül

Balatonalmádi, 2022. szeptember 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző

2.
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének

...../2022. (.....) önkormányzati határozata

a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező, a MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25. képviseletében Cziráki Zsolt ügyvezető) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített telepítési tanulmánytervet, és annak jóváhagyását elutasítja.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével - kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Bogdán László települési főépítész

Határidő: 2. pontban: 8 napon belül

Balatonalmádi, 2022. szeptember 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző

Balatonalmádi településrendezési eszközeinek kismértékű részleges módosítása

Alátámasztó munkarészek

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV ÉS BEÉPÍTÉSI TERV



Tartalom

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA.....	2
1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása	2
1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben	3
1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint	4
1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása	4
1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására	4
1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye	5
1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló	5
1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló	6
.....	6
2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA	7
2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	7
2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	7
2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK	7
2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK.....	7
3. MELLÉKLETEK:	7

környezeti tájszerkezetéhez. A módosítással érintett terület régészeti területet, védett műemléki értéket nem érint.

1.2. A telek és a környezet vizsgálati bemutatása - a döntéshez szükséges mélységben

A telekstruktúra visszatérhet a korábban javasolt több telkes kialakításhoz, a jelenleg földhivatalban bejegyzett egy nagy telekhez képest. Ez lehetővé teszi a tervezett lakóingatlan beépítést.

Zajszennyezés várható mértéke az üzemelés idején alacsony, hosszú távon nincs hatása.

Olyan hatások nem várhatóak, amelyek nagy területet érintenek, az országhatáron áttekintenek, vagy olyan környezeti változásokat idézhetnek elő, amelyek az emberi egészségre, a környezetre kockázatot jelentenek.

A tervezési terület NEM érint Védett természeti területet (Natura 2000 területet, természetvédelmi területet, tájvédelmi körzetet, védett természeti értéket, ex lege védett értéket), Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetét, Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetét, Világörökségi és világörökség várományos terület övezetét, Honvédelmi és katonai célú terület övezetét, Jó termőhelyi adottságú szántók övezetét, Nagyvízi meder övezetét, VTT tározók övezetét, Földtani veszélyforrás terület övezetét, Ökológiai hálózat magterületének övezetét, Ökológiai hálózat puffertérületét, Erdők övezetét, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet, Tómeder övezetét, Kertészeti mezőgazdasági terület övezetét, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét, Vízerózióknak kitett terület övezetét, Rendszeresen belvízjárta terület övezetét, Általános mezőgazdasági terület övezetét, Erdőtelepítésre javasolt terület övezetét. A módosítás területe érinti a Tájképvédelmi terület övezetét, Ásványi nyersanyagvagyon övezetét, vízminőség-védelmi terület övezetét, de a hatályos állapothoz képest változást nem okoz.

Helyi, vagy országosan védett építészeti értéket, műemléki környezetet, világörökségi vagy világörökségi várományos területet a tervezett módosítás nem érint. A módosítás területe régészeti területet nem érint.

A tervezett módosítás miatt a vízgyűjtő-gazdálkodás egyes szabályairól szóló kormányrendeletben a vizekre és a védett területekre meghatározott környezeti célkitűzések elérése, illetve megtartása nem hiúsul meg, a vizek vagy a védett területek állapotromlása nem következik be.

A várhatóan érintett terület környezeti szempontból nem sérülékeny, a területen nincs jelentős kibocsátás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.

1.3. Beépítési terv a 2. pont szerint

1.4. A módosítás során elérendő célok összefoglalása, a szabályozás e célból módosítandó elemeinek összefoglalása

A módosítás során a kérelmező kezdeményezte a Balatonalmádi 3529 hrsz-ú települési területbe tartozó ingatlan Lke-6 jelű Kertvárosias lakó építési övezetről kisvárosias (Lk) lakóövezetre való módosítását a településrendezési eszközökben. A módosítást a területre lakóépület/ társasház építészeti kialakításának igényváltozása, a reális vásárlói igény szerinti lakófunkcióra és korszerűbb beépítési és építészeti kialakítás lehetőségének megteremtése indokolja. A módosítandó tömb mellett keleti oldalon és a tömbtől délre hasonló kisvárosias övezetek vannak, így a módosítás után a tömb illeszkedik környezetéhez.

1.5. Szabályozási koncepció - javaslat a szabályozás módosítására

Balatonalmádi Város Főépítésze által is támogatottan, az építtető (Min-Tech Kft.) által kérelmezett szándék alapján a következők kerülnek módosításra:

A módosítás kapcsán a kérések, észrevételek alapján a jogszabályokat figyelembe véve a érintett Kertvárosias lakó (Lke) övezet Kisvárosias lakó (Lk) övezetbe kerül. A megfelelések tükrében a kialakítandó lakóövezet a szomszédos tömbökben is meglévő övezetbe (Lk-6) kerül, mellyel elsősorban az igényeknek felelünk meg, emellett a táj és településkép védelmi tekintetben sem teremt kedvezőtlenebb helyzetet, mivel geomorfológiailag három oldalról egy lejtős gödörben fekszik, így a felső szintjei is csak kis mértékben (néhol kisebb mértékben mint egy szint magassága) emelkedik ki a környező tömbök terepszintje fölé.

Az ingatlan beépítési előírásai ezáltal minimálisan változnak. A nagyobb beépítettség elkerülése végett 7,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál.

A terület jelenleg hatályos Lke-6 építési övezet előírásaihoz képest a tervezett Lk-6 építési övezetnél a beépítési % 20%-al csökken 60%-ról 40%-ra. A kialakítható legkisebb terület 900 m²-ről 1000 m²-re nő, a telek legkisebb szélessége 16 m-ről 18m-re nő. Az építménymagasság 5,0 m-ről 7.5 m-re nő ugyan az Lk-6 építési övezetben, de előírás lesz, hogy az épület egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. Ezzel az eddigi 5,0 m-es építménymagasság a kizárólagos magastetős kialakítással legalább ugyan ekkora lett volna (mint ahogy a meglévő épületen ez látszik is), azaz abszolút számmal nem nő az épület legmagasabb pontja. A terepszint alatti legnagyobb beépítettség 20%-al nő 20 %-ról 40%-ra,.

Az eddigi épületszám helyett 1 társasház épül egy ingatlanon, mellyel csökkentjük az épületszámot és nő az egy egységre jutó zöldfelület. A mostani épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület. E mellett a terep adottságai is figyelembevételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a két és fél szintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

A tájkép és a domborzati viszonyoknak megfelelően lett kiválasztva az építési hely a meglévő épületek helyén, a minél kevesebb beavatkozás és terepbontás elkerülése végett. A meglévő egy nagy telek felosztásra kerül 4 új telekre, melyek közül három ingatlanrészen egy-egy 7-8 lakásos társasház épülne, a negyediken a telkek lakásaihoz szükséges parkolók kerülnek elhelyezésre. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az egész területet nézve a legmagasabb maradhat a zöldfelületi arány.

A módosítással a beépítésre szánt területek SZT-11 jelű szabályozási tervlapja változik.

1.6. A javasolt beépítés, változás várható infrastrukturális igényei közlekedés, közműfejlesztés, humán infrastruktúra fejlesztése, igénye

A módosítás az MATrT övezetek előírásainak megfelel, mert semmiben nem érinti azokat. Releváns módosulás nem történik. A településkép-védelmi rendelet meghatározza a szükséges előírásokat. Bányászati tevékenység nem történik. A meglévő üdülő ifjúsági tábor céljára szolgáló rossz állapotú épületek helyett és helyén társasházak lesznek. Kisvárosias lakóterületbe kerül az ingatlan, mely 4 ingatlanra kerül felosztásra, a szennyvízhálózat és a többi szükséges közmű kiépített a területen, megfelelő kapacitással.

1.7. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló

A módosítási javaslatok nem okoznak változást a környezeti hatásokban, környezeti feltételekben a föld, felszíni és felszín alatti vizek, levegőtisztaság-védelem, zaj- és rezgésterhelés, hulladékkezelés vonatkozásában sem, mivel a területek valós funkciója változatlan marad, kapacitása minimálisan változik.

A módosítással érintett tömbben a környező tömbökben is meglévőhöz igazodó beépítési jellemzőkhöz illeszkedő beépítést tesz lehetővé a módosítás.

A változás tájképi változás szempontjából negatív hatását szerencsére csökkenti, hogy ezzel a változással nem nő az épületek száma és a terepviszonyoknak köszönhetően az épületmagasság növekedés valós tájképi, utcaképi változást nem okoz. A változás viszont éppen azt a célt szolgálja, hogy az ingatlanon az eddiginél ne jelenjenek meg nagyobb számban épület, ezzel rontva a tájképi megjelenést. A meglévő zöldterületek minél nagyobb részét megtartják parkosításra.

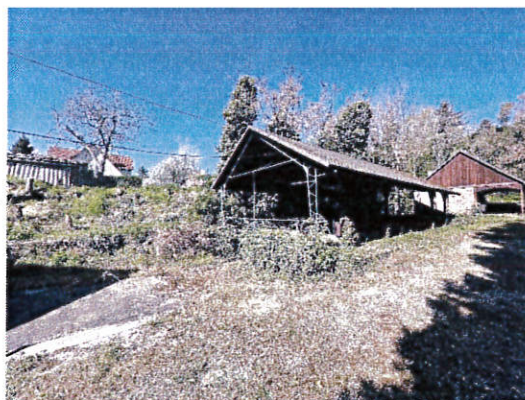
A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi állapotában, életminőségében negatív változás ne következzen be. A tervezett Kertvárosias lakó övezet helyetti kisvárosias lakó övezet csak virtuális változást jelent. Így

környezetében érzékelhető változás nem történik, mely a gödör aljában a meglévő épületek helyén tervezett építési helyekkel biztosítható.

A mostani hatályos övezetben lévő épületszámhoz viszonyítva nem jelenne meg több épület. Az építménymagasság 5,0 m-ről 7,5 m-re nő ugyan az Lk-6 építési övezetben, de előírás lesz, hogy az épület egyetlen pontja sem haladhatja meg a 7,5 m-t. E mellett a terep adottságai is messzemenően figyelembe vételre kerülnek azzal is, hogy a lejtős terephez igazodva a kétszintes épületek a „tereplépcső” aljához kerülhetnek.

1.8. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló

A tervezési területen lévő egykori ifjúsági tábor épületei amortizált állapotba kerültek, örökségi értékük nincsen, így elbontásra kerülnek. A módosított szabályozás elősegíti a magas minőségű társasházak megvalósíthatóságát a beruházói igényeknek megfelelően, szem előtt tartva a terepi adottságokat és a környezeti értékek megőrzését. Terepmunkák csak csekély mértékben történnek, terepszint alatti beépítés nem lesz.



2. A BEÉPÍTÉSI TERV TARTALMA

2.1. ÉPÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.1.1. Meglévő, megmaradó épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.2. Tervezett épület (jellemző tetőfelülnézet)
- 2.1.3. Jellemző funkció (felirat vagy színezés)
- 2.1.4. Jellemző szintszám (felirat vagy színezés)
- 2.1.5. Meglévő, illetve tervezett mélygarázs [felirat férőhelyszám (G 30) mélygarázs kontúr feltüntetése]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fasor
- 2.2.4. Meglévő, illetve tervezett vízfelület

2.3. KÖZLEKEDÉSI FELÜLETEKRE VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.3.1. Gyalogos felület
- 2.3.2. Kerékpárút
- 2.3.3. Vegyes használatú felület
- 2.3.4. Gépjármű közlekedésre szolgáló felület (tervezett forgalomtechnika együttes ábrázolásával)
- 2.3.5. Felszíni parkoló [felirat férőhelyszám (P12) jelöléssel]
- 2.3.6. Kötőtpályás közlekedés (tervezett vágánytengelyek ábrázolásával)

2.4. EGYÉB JELÖLÉSEK

- 2.4.1. Tervezési terület határa
- 2.4.2. Javasolt telekhatár
- 2.4.3. Védőtávolságok
- 2.4.4. Szomszédos területek megjelenítése
- 2.4.5. Utcanév
- 2.4.6. Helyrajzi szám
- 2.4.7. Házszám

3. MELLÉKLETEK:

1.számú melléklet: 2. pont szerinti beépítési tervlap

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

Épületekre vonatkozó jelölések



Tervezett lapostetős épület



Tervezett szintszám (két és fél szint)

Felszín kialakítására vonatkozó jelölések



Zöldfelület



Meglévő fa

Közlekedési felületekre vonatkozó jelölések



Felszíni parkoló (11 férőhelyes)



Térkö burkolatú út/gyalogút

Egyéb jelölések:



Tervezési terület határa/ telekhatár



Tervezett telekhatár



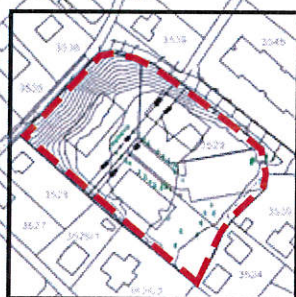
Szomszédos területek

Utcanev

Helyrajzi szám

8220 Balatonalmádi
Kiss Ernő utca 4.
3529 hrsz.

3529 hrsz. (5.409 m²)
3 db társas ház (312,5 m²/db)



Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal
Képviselő-testülete részére

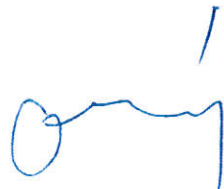
Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.
8220

Tárgy: Balatonalmádi-Káptalanfüred, Kiss Ernő utca 4.; Hrsz.: 38250/1. TÁRSASHÁZAK ÉPÍTÉSE
telepítési tanulmányterve szerinti HÉSZ módosítás

Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott **Cziráki Zsolt**, mint a MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25., Adószám: 26770404-2-19 Cégjegyzékszám: 19-09-520602) ügyvezetője, a mellékelt telepítési tanulmányterv szerint kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, a HÉSZ módosítására, aminek költségeit cégünk vállalja.
Ezenfelül a Polgármester Úrral és a Főépítész Úrral történt előzetes egyeztetések alapján vállaljuk az alábbi műszaki tartalom szerinti munkák elvégzését:

1.	Balatonalmádi, Kiss Ernő utca felújítása (Dr. Óvári Ferenc és Katona József utca között) 113 m hossz
	Ideiglenes forgalomkorlátozás kiépítése
	Csatlakozások és meglévő folyóka mederlapos folyóka mellet burkolat marása, mart anyag elszállítása
	Közműfedlapok új burkolati szintre emelése
	AC-11 (N) kopóréteg beépítése 4+1 cm vastagságban (113m*4,7m+10m2)*0,05
	Zúzottkő padka készítése 1 oldalon 1,0 m szélességben átlag 5 cm vastagságban 113*1,0*0,05
2.	Balatonalmádi, Kiss Ernő utca felújítása (Katona József utca és Déryné utca között) 78 m hossz és Déryné utca felújítása 79 m hossz
	Ideiglenes forgalomkorlátozás kiépítése
	Csatlakozások kialakítása bontással, bontási törmelék elszállítása
	Közműfedlapok új burkolati szintre emelése
	Meglévő pálya profilozása, ágyazat pótlással dolomitból (Kiss Ernő utca)



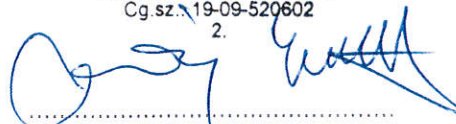
	AC-11 (N) kopóréteg beépítése 4+2 cm vastagságban (78*3+79*3,2m+10m2)*0,06
	Zúzottkő padka készítése két oldalon 0,5 m szélességben átlag 5 cm vastagságban (78+79)*2*0,5*0,05
3.	Balatonalmádi, Katona József utca részleges aszfaltozása 92 m hosszon
	Ideiglenes forgalomkorlátozás kiépítése
	Csatlakozások kialakítása bontással, bontási törmelék elszállítása
	Bevágási szelvény bővítése (tengelyben kigazosodott terület)
	Meglévő pálya profilozása, ágyazat pótlással dolomitból
	AC-11 (N) kopóréteg beépítése 4+2 cm vastagságban (92*2,6+10)*0,06
	Zúzottkő padka készítése két oldalon 0,5 m szélességben átlag 5 cm vastagságban (78+79)*2*0,5*0,05

4. Ezen felül cégünk vállalja 10.000.000,-ft + ÁFA értékben az Önkormányzat tulajdonában lévő kijelölt ingatlan építómesteri munkáit (burkolás, festés, stb.). Az akkori aktualizált költségvetés alapján végezzük el.

Köszönettel:

Veszprém, 2022. augusztus 10.

MIPATE KFT.
8200 Veszprém, Hársfa u. 25.
Adószám: 26770404-2-19
Bsz.: 50420733-10001383
Cg.sz.: 19-09-520602
2.



Csirák Zsolt
ügyvezető
MIPATE Kft.