



BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE

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

Szám: 20/37-1/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. január 26-i rendes ülésére

Tárgy: MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló újabb kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények:

- Ahogyan az Önök előtt ismert, a volt százhalombattai önkormányzati üdülő - Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú - ingatlan tulajdonosa MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25.) képviselőjében Cziráki Zsolt ügyvezető **rendezési terv módosítására irányuló kérelmet nyújtott be** 2022. évben, amelyben az ingatlan településrendezési övezeti besorolásának módosítást kérelmezte a **jelenlegi Lke jelű – kertvárosias lakóövezeti besorolás helyett Lk jelű - kisvárosias lakó övezetbe.**
- A Képviselő-testület a kérelemhez benyújtott telepítési tanulmányterv vizsgálatát követően 292/2022. (IX.29.) önkormányzati határozatával (előterjesztés 1. melléklete) döntött a kérelemről akként, hogy a Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített **telepítési tanulmánytervet eltérésekkel fogadta el** 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.**

A Képviselő-testület az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 30/A. § (1) bekezdése alapján döntött településrendezési szerződés megkötéséről is, meghatározva azt, hogy mely - egyébként az önkormányzatot - terhelő egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak kérelmező általi átvállalása esetén támogatja az övezeti átsorolást.
- A fent hivatkozott önkormányzati határozat alapján a településrendezési szerződés megkötésére nem került sor, mert kérelmező a meghatározott feláttelek mentén a szerződést nem kívánta megkötni, ekként ezzel együtt a rendezési terv módosítási eljárása sem indult meg.
- Ugyanezen ingatlan vonatkozásában a tulajdonos MIPATE Kft. (8200 Veszprém, Hársfa u. 25.) képviselőjében Cziráki Zsolt ügyvezető 2022. november 28. napján újabb **rendezési terv módosítására irányuló kérelmet** és projekttablót **nyújtott be** és új kötelezettvállalást fogalmazott meg a rendezési terv módosítása esetére (2. melléklet). E szerint kérelmező vállalná:
 - településrendezési terv módosításának tervezési díját, amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve programok

környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) számú Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra kiterjedően is;

- a mellékelt projekt bemutató táblán jelölt útszakasz felújítását: a meglévő alaprétegre épített (szükséges helyeken megerősítve azt) 7 cm AC 22 és 4 cm AC 11 kopóréteggel ellátva 280 fm hosszon;
- a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését;
- valamint egy 30-37 m²-es garzonlakást kulcsrakész (konyhabútort tartalmazó, de bútorozást nélküli) állapotban Balatonalmádiban vagy 12 km-es körzetében.

A kérelmet, és az ahhoz mellékelt projekttáblát megvizsgálva megállapítható, hogy a terület beépítése ez esetben is módosulna, így a HÉSZ módosítása továbbra is szükséges.

Ennek megfelelően kérelmezőt felhívtam:

- a projekttáblán ábrázoltakat a korábban készített telepítési tanulmánytervbe illessze bele, mint beépítési tervet,
- az így kiegészített telepítési tanulmánytervvel egészítse ki a kérelmet,
- valamint, hogy igazolja a 7,5 méteres épületmagasságot számítással és/vagy idomtervvel, valamint egy terepmetszettel.
- d)

Az épületmagasság idomtervet, valamint a terepmetszetet a MIPATE Kft. megrendelő megbízásában eljáró tervezők (Veszprémterv Kft., 8200 Veszprém, Jutasi út 21., képviseli: Varga Balázs É 19-0383) 2022. december 12. napján rendelkezésre bocsátották.

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. Az 5420 m²-es telek az övezeti előírások alapján (900 m² minimálisan kialakítható telekméret) 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, 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 telekrészen magánút megépítése 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 többlakásos lakóépületek.

A Telepítési tanulmánytervben dokumentált fejlesztési cél – lakásépítés – Balatonalmádi Város Önkormányzatának fejlesztési célkitűzéseivel alapvetően összhangban áll, ezért az a Képviselő-testület ilyen irányú szándéka esetén elfogadható. 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:

A módosítási kérelem támogatása esetén azonban - annak érdekében azonban, 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 – ismét azt javaslom, hogy a képviselő-testület legfeljebb 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 településrendezési tanulmánytervet az alábbi eltérésekkel hagyja jóvá:

- a) Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan - Százhalombattai Önkormányzat volt üdülője - területének településrendezési övezeti besorolásának módosításánál, 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 a benyújtott beépítési 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, telken és épületen belül.
- d) A lakásszám korlátozása érdekében a Szabályozási tervben fel kell tüntetni: „többlakásos lakóépület esetén az elhelyezhető lakás-szám 1.000 m² telekterület esetén 5 db, az ezt meghaladó telekméretek esetében az 1000 m² feletti részre vonatkoztatva további 1 lakás 100 m²-ként.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) Étv. 30/A. § (3) bekezdésének a) alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet különösen a telepítési tanulmányterv alapján a településrendezési terv kidolgozásának finanszírozása.

Az Étv. 30/A. § (3) bekezdés b) pontja alapján a településrendezési szerződés tárgya lehet még a fejlesztéshez kapcsolódó, egyébként az önkormányzatot terhelő egyéb költségeknek vagy egyéb ráfordításoknak a cél megvalósítója általi átvállalása is.

A Képviselő-testület a javasolt határozatában a kérelmezett rendezési tervi módosításhoz kapcsolódóan **településrendezési szerződés tárgyaként határozza meg az alábbi szerződéses feltételeket:**

a) a Képviselő-testület vállalja,

- aa) hogy 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 280 fm szakaszának 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.

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 beruházás megvalósítását követő 30 napon 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 beruházás megvalósítását követő 30 napon belül külön megállapodás alapján 1 darab 30 - 37 m² alapterületű lakást térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába ad, vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is.

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.§-ainak előírásai szerinti általános egyeztetési eljárás keretén belül kerülhet sor.

II. A telepítési tanulmányterv elutasítása esetén:

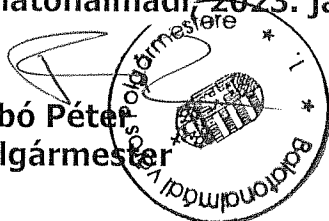
9

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. 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, 2023. január 18.

Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Melléklet:

1. 292/2022. (IX.29.) önkormányzati határozat
2. MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelme, Telepítési tanulmányterv és mellékletei

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

1. határozati javaslat
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2023. (.....) önkormányzati határozata
a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló újabb kérelme” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25. képviselője: Cziráki Zsolt ügyvezető) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításról 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 módosításánál, 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 a benyújtott beépítési 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.
- d) A lakosság szám korlátozása érdekében a Szabályozási tervben fel kell tüntetni: „többlakásos lakóépület esetén az elhelyezhető lakás-szám 1.000 m² telekterület esetén 5 db, az ezt meghaladó telekméretek esetében az 1000 m² feletti részre vonatkoztatva további 1 lakás 100 m²-ként.”

2. A Képviselő-testület a **településrendezési szerződés megkötéséről dönt** az 1. pontban foglalt tanulmányterv alapján, **az alábbi szerződéses feltételekkel:**

a) a Képviselő-testület vállalja,

- aa) hogy 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 280 fm szakaszának 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.

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. mellékletét képező vállalásában leírt műszaki tartalommal saját költségén vállalja – a beruházás megvalósítását követő 30 napon 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 beruházás megvalósítását követő 30 napon belül külön megállapodás alapján 1 darab 30 - 37 m² alapterületű 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. 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, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 3. pontban: 2023. március 26. településrendezési szerződés megkötésére – továbbiakban folyamatos

4.pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. január 26.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

2. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (.....) önkormányzati határozata

a MIPATE Kft. rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló újabb kérelme” című 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, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. január 26.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző

K I V O N A T

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2022. szeptember 29. napján tartott rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
292/2022. (IX.29.) 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 a benyújtott 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) hogy 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.

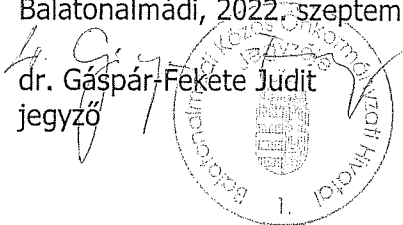
bd) továbbá saját költségén a Budatava Strand előtti 1599 hrsz-ú Lóczy Lajos téren lévő strandbejáró út („Hal-köz”) felújítását 80 fm hosszban, és 30 db könnyűszerkezetű szőrtároló építését a 1597 hrsz-ú Budatava Strandon, melyekre vállalva az átadással összefüggő esetleges ÁFA költségét is, a településrendezési 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

- Felelős:** Fabó Péter polgármester
- Hivatali felelős:** Vaszkó Péter osztályvezető, Bogdán László települési főépítész
- Határidő:** 3. pontban: 2022. október 31.ig
4.pontban: 8 napon belül

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

dr. Gáspár-Fekete Judit
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 áterjednek, 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 puffertületét, Erdők övezetét, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területét, Tómeder övezetét, Kertés mezőgazdasági terület övezetét, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét, Vízerosciónak 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 kibocsájtás, az érintett terület hasznosítása, használata extenzív.

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 eddigénél 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

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 feltüntetésével]

2.2. FELSZÍNI KIALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ JELÖLÉSEK

- 2.2.1. Zöldfelület
- 2.2.2. Tetőkerti (aláépített) zöldfelület
- 2.2.3. Meglévő, illetve tervezett fa, fásor
- 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. Házsám

3. MELLÉKLETEK:

- 1.számú melléklet: 2. pont szerinti beépítési tervlap

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

Épületekre vonatkozó jelölések



Tervezett társasház épület



Tervezett szintszám (területi szint)

Felszín kialakítására vonatkozó jelölések



Zöldfelület



Meglevő fa

Közelkedési felületekre vonatkozó jelölések



Felületi parkoló (11 férőhelyes)



Térkö burkolatú útfigyelőút

Egyéb jelölések



Tervezési terület határai telekhatár



Tervezett telekhatár



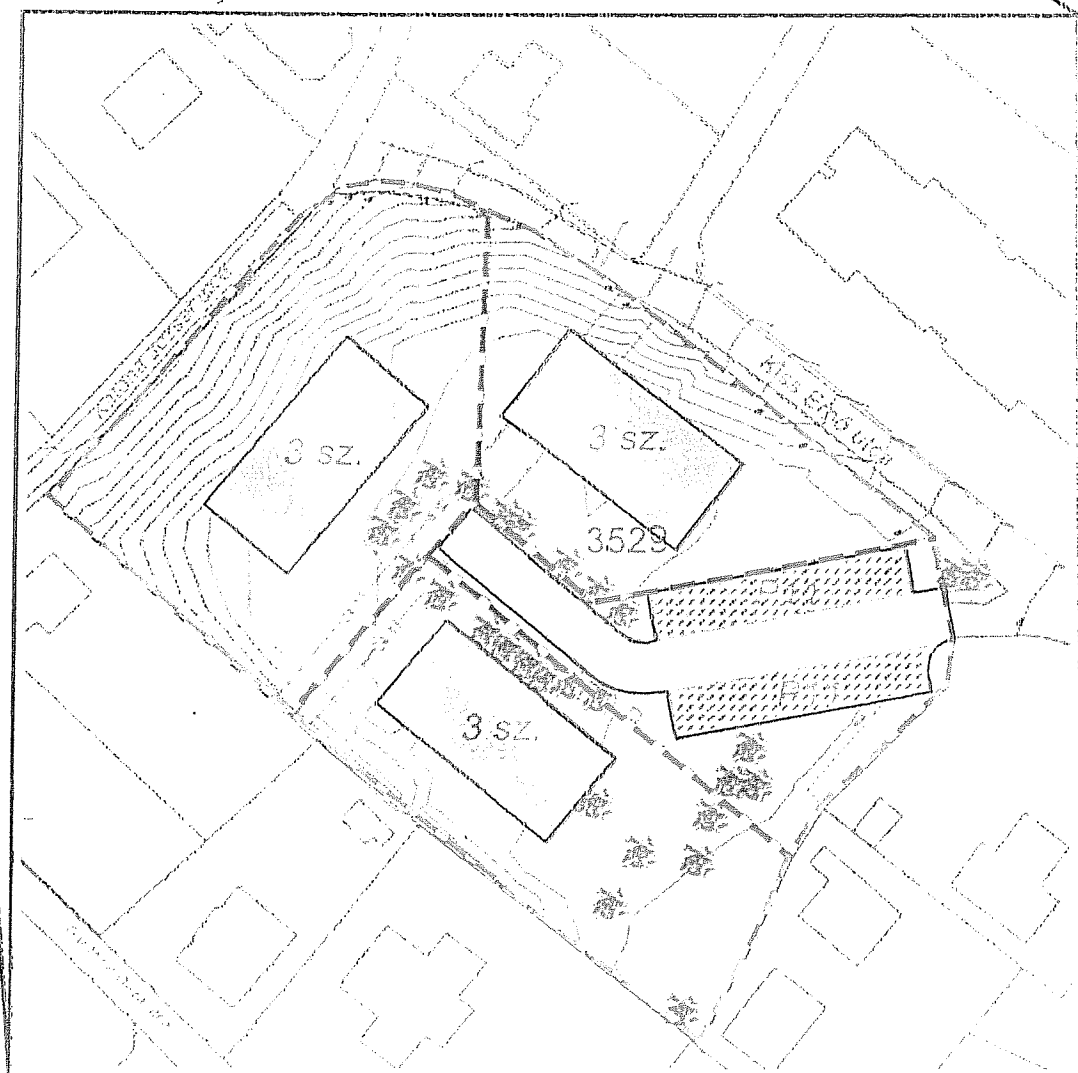
Szomszédos területek

Útcanev

Telekrajzi szám

8220 Balatonalmádi
Kiss Ernő utca 4.
3529 hrsz.

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



Balatonalmádi Közös Önkormányzat Hivata
Képviselő-testületének részére

Balatonalmád
Széchenyi sorány 7
9220

Tárgy: Balatonalmádi Község Önkormányzat, Kiss Ernő utca 4., Hrsz: 33250/1. TÁRSASÁGOK ÉPÍTÉSE
telepítési tanulmányterv szerinti HÉSZ módosítás

Tisztelet Képviselő Testület!

Atalint Czikáki Zolt. mint a MIPATE Kft. (3200 Veszprém, Hársfa u. 25., Adószám: 18772434-19
Cégjegyzékszám: 19-09-000602) ügyvezetője, a mellékelt telepítési tanulmányterv szerint kérem a Tisztelet
Képviselő-testületet a HÉSZ módosítására, aminek költségeit cégünk vállalja.
Ezenfelül a Polgármester Úrral és a Főépítész Úrral történt előzetes egyeztetések alapján vállaljuk az arányos
műszaki tartalom szerinti munkák elvégzését.

1.	Balatonalmádi, Kiss Ernő utca felújítása (Dr. Óvári Ferenc és Katona József utca között) 113 m hosszon
	Ideiglenes forgalomkorlátozás kiépítése
	Csatlakozások és meglévő folyóka mederlapos folyóka mellett burkolat marása, márt 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 hosszon és Déryné utca felújítása 79 m hosszon
	Ideiglenes forgalomkorlátozás kiépítése
	Csatlakozások kialakítása bontással, bontási törmelék elszállítása
	Közműfedlapok új burkolati szintre emelése
	Meglévő pálya profilozása, ágyazat pótlással dolomitból (Kiss Ernő utca)



Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal
Képviselő-testülete részére

Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.
8220

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

Tisztelt Polgármester Úr!
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 Tisztelt Képviselő-testületet tájékoztatom, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselőtestületének 292/2022. (IX.29.) határozatában foglalt feltételeket, a beruházásunk nem képes a jelenlegi és a tervezett megvalósítási idő alatt várható piaci helyzetben finanszírozni. A fentiek alapján újabb felajánlást szeretnénk tenni a Képviselő testület részére, melyben a lehetőségeinkhez mérten, az Önök által javasolt vállalatoknak, a legjobban megfelelő műszaki tartalmat tudjuk adni.

A fentiek alapján vállaljuk:

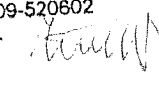
- a települési rendezési terv módosításának tervezési díját, amennyiben azt az államigazgatási szervek szükségesnek látják az egyes tervek, illetve, programok környezeti vizsgálatáról 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezetvédelmi hatásvizsgálatra is kiterjedően vállaljuk.
- a mellékelt projekt bemutató táblán jelölt útszakasz felújítását: a meglévő alaprétegekre épített (szükséges helyeken megerősítve azokat) 7cm AC 22 és 4 cm AC11 koptatóréteggel ellátva 280 fm hosszon.
- a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését
- valamint egy 30-37m² -es garzonlakást tudunk felajánlani, melyet kulcsrakész (konyhabútort tartalmazó, de bútorozás nélküli) állapotban tudunk felajánlani az Önkormányzat részére. Balatonalmádiban vagy 12km-es körzetében.

A fentiek 30 nappal az épület használatbavételi engedélyének megszerzése utáni határidővel tudjuk vállalni.

Köszönettel:

Veszprém, 2022. november 28.

MIPATE KFT.
8200 Veszprém, Hársfa u. 25.
Adószám: 26770404-2-19
Bsz.: 50420733-10001363
Cg.sz.: 19-09-520602

2. 
Cziráki Zsolt
ügyvezető
MIPATE Kft.

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

1. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA¹

1.1. Az érintett terület (ingatlan) rövid bemutatása

Telepítési tanulmányterv szempontjából kiemelt módosítási terület
forrás: googlemaps 2021. augusztus
Balatonalmádi 3520 hrsz



Balatonalmádiban több mezőgazdasági és kisipari vállalkozás működik, de döntően a turisztikai szolgáltatások adják a munkahelyeket és bevételeket. A mostani minimális változás elősegíti a szolgáltatások egész éves kihasználhatóságát és a lakóingatlan beépülését.

A tervezett módosítással érintett ingatlan a hatályos településrendezési eszközökben beépítésre szánt kertvárosias lakó területfelhasználásba tartozik, amely elsősorban laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál. A terület jelenleg részben beépített, a Százhalombattai ifjúsági táborának épületei. A fő épületek állapota elhanyagolt, a kisebb épületek rosszabb állapotúak, a célok megvalósítására nem alkalmasak, így elbontásra kerülnek.

A beruházói igényeknek megfelelően a módosítással érintett ingatlan a jelenlegi Lke övezeti besorolás helyett (Lk) Kisvárosias lakó övezetbe kerül, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek és az ingatlan tekintetében magas üdülési minőséget szolgáló társasházak és a hozzájuk tartozó parkolók elhelyezésére szolgál.

A tervezési területtel szoros kapcsolatban lévő épített környezetére hatással nem bír a módosítás. A tervezett beépítettség, mind funkcionálisan, mind megjelenésében jól illeszkedik a

¹ 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 7. melléklete szerint

környezeti tájszerkezethez. 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 áterjednek, 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 puffterületét, Erdők övezetét, Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területet, Tómeder övezetét, Kertés mezőgazdasági terület övezetét, Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetét, Vízéróziónak 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 építető (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 településképp 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 ingatlanrészben egy-egy 7-8 lakásos társasház épülne. Ez a megoldás lehetővé teszi, hogy az egész területet nézve a legmagasabb maradjon 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 eddigénél ne jelenjenek meg nagyobb számban épület, ezzel rontva a tájképi megjelenést. A meglévő zöldterületek minél nagyobb részét megtartják parkosításra.

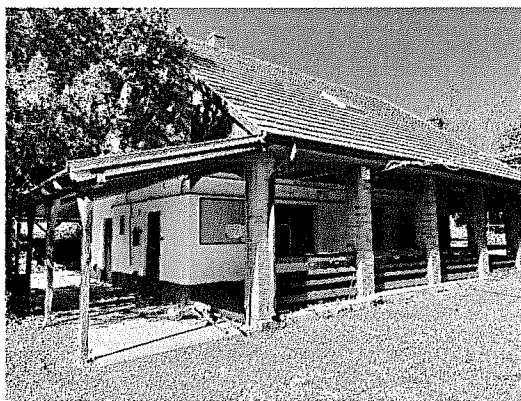
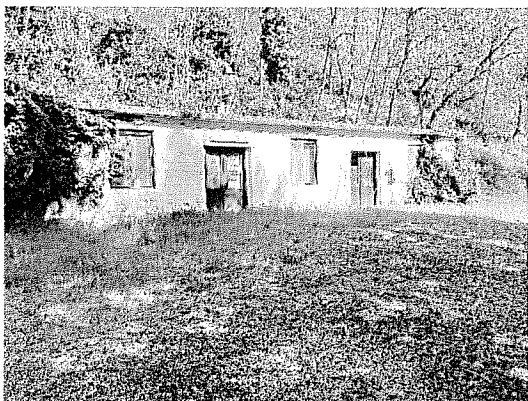
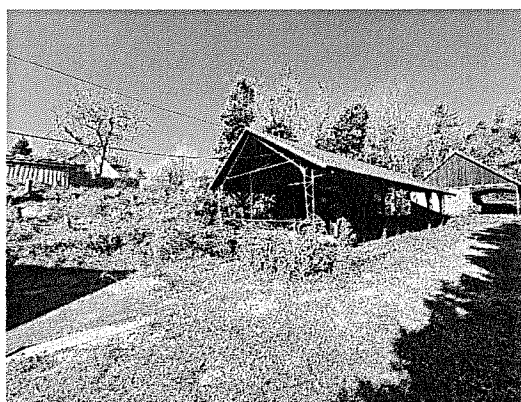
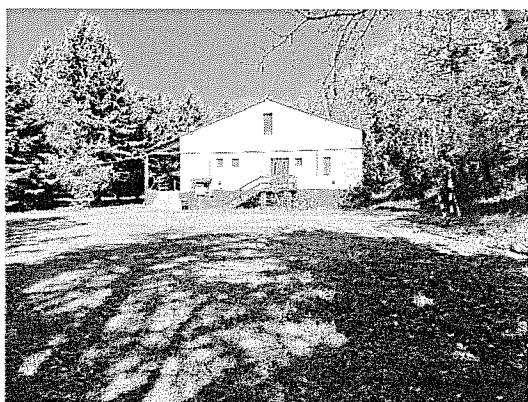
A terv módosítása várhatóan jelentős negatív környezeti hatást nem okoz, a tervi elemekre megfogalmazott javaslatok, az építés feltételeként meghatározott szabályok kellő biztosítékai annak, hogy a környezetminőség jelentős romlása, a környezeti elemek jelentős károsodása, valamint az emberek egészségi 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 csak a megengedett beépítési kereteken belül 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
- 2. számú melléklet: Módosított szabályozási tervlap (m-SZT)

3. számú melléklet: Látványterv (Veszpremterv Kft.)

BEÉPÍTÉSI TERV

Jelmagyarázat

Épületekre vonatkozó jelölések



Tervezett lapostetős épület



Tervezett szintszám (két és fél szint)

Felszín kialakítására vonatkozó jelölések



Zöldfelület



Tervezett fa



Meglévő fa

Közeledési felületekre vonatkozó jelölések



Térkö burkolatú út/gyalogút

Egyéb jelölések:



Tervezési terület határa/ telekhatár



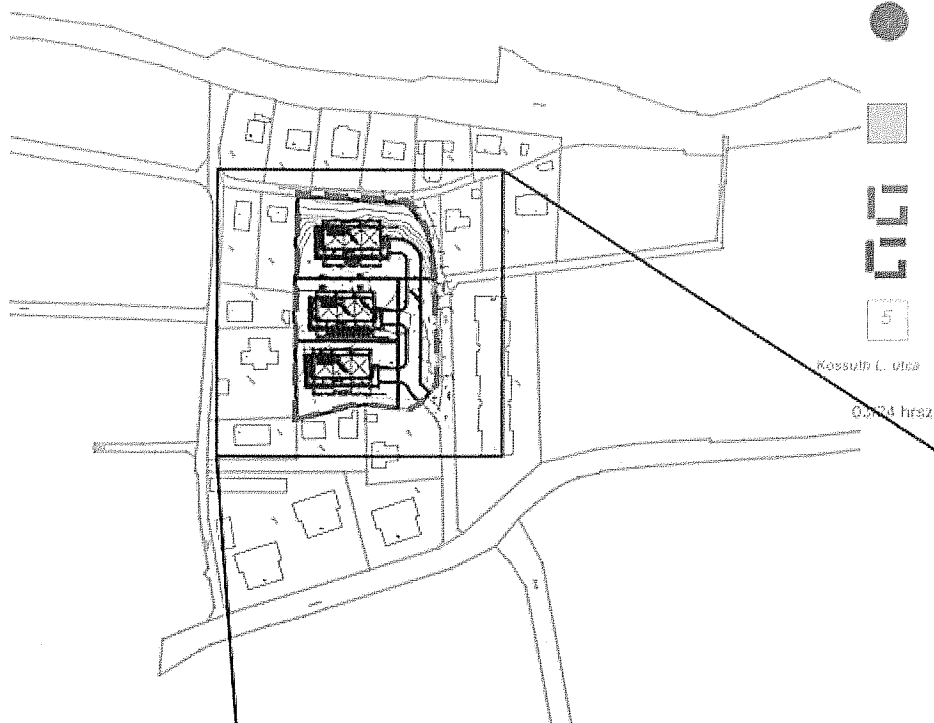
Tervezett telekhatár



Szomszédos területek

Utcánév

Helyrajzi szám



8220 Balatonalmádi
Kiss Ernő utca 4.
3529 hrsz.

3529 hrsz. (5.409 m²)
3 db társas ház (453,5 m²/db)

KÖTELEZŐ EREJŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Belterület határa
Szabályozási vonal
Építési övezet/Övezeti határa
Külátésvédelemmel érintett terület határa
Közelkedési célú közterület - Országos főutak és helyi gyűjtőutak
Közelkedési célú közterület - Helyi út területe (egyéb út)
Környötpház közeledési terület - vasút
Zöldterület (közpark / közert)

TÁJÉKOZTATÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- # SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- | | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| ah | he | g |
| R | N | ht |
| 2 | 3 | 4 |
| 5 | 6 | 7 |
| 8 | 9 | 10 |
| 11 | 12 | 13 |
| 14 | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 |
| 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 |
| 26 | 27 | 28 |
| 29 | 30 | 31 |
| 32 | 33 | 34 |
| 35 | 36 | 37 |
| 38 | 39 | 40 |
| 41 | 42 | 43 |
| 44 | 45 | 46 |
| 47 | 48 | 49 |
| 50 | 51 | 52 |
| 53 | 54 | 55 |
| 56 | 57 | 58 |
| 59 | 60 | 61 |
| 62 | 63 | 64 |
| 65 | 66 | 67 |
| 68 | 69 | 70 |
| 71 | 72 | 73 |
| 74 | 75 | 76 |
| 77 | 78 | 79 |
| 80 | 81 | 82 |
| 83 | 84 | 85 |
| 86 | 87 | 88 |
| 89 | 90 | 91 |
| 92 | 93 | 94 |
| 95 | 96 | 97 |
| 98 | 99 | 100 |

- Közigazgatási terület határa
— VA — Hidrológiai védőidom B
SÁVÍTOS JOGINTÉZMÉNYEK
[_F³] Elővásárlási jogal érintett terület határa
ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

épilepti övezet	beépítési mód	bérijelenség megengedett legnagyobb mértéke (%)	épileptmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	lakóterület legkisebb tétele (m ²)
-----------------	---------------	---	--	--

- | | |
|-----|--------------------------|
| Vt | Településközpont terület |
| Lke | Kertvárosias lakóterület |
| Lk | Kisvárosias lakóterület |
| Üh | Hévízfűtőüzem terület |
- BÉRFÉLSÉRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

K-szk	Különléges terület - szabadidő központ	Módosítással érintett terület
MÓDOSÍTOTT TERV KIVÁGAT		

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó:	Balatonalmádi Város Önkormányzata	m-SZT
----------	-----------------------------------	-------

Balatonalmádi településrendezési terve

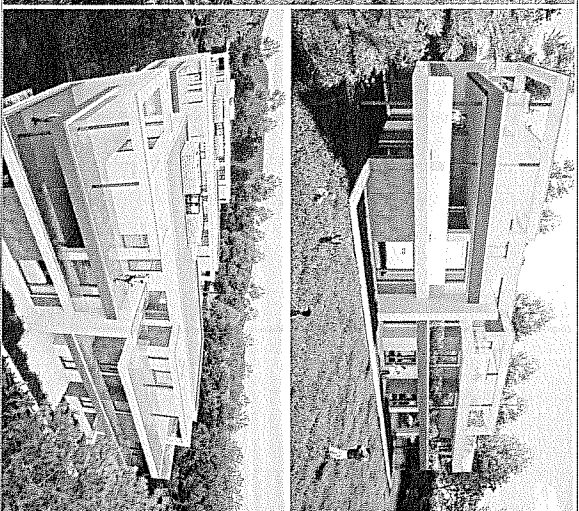
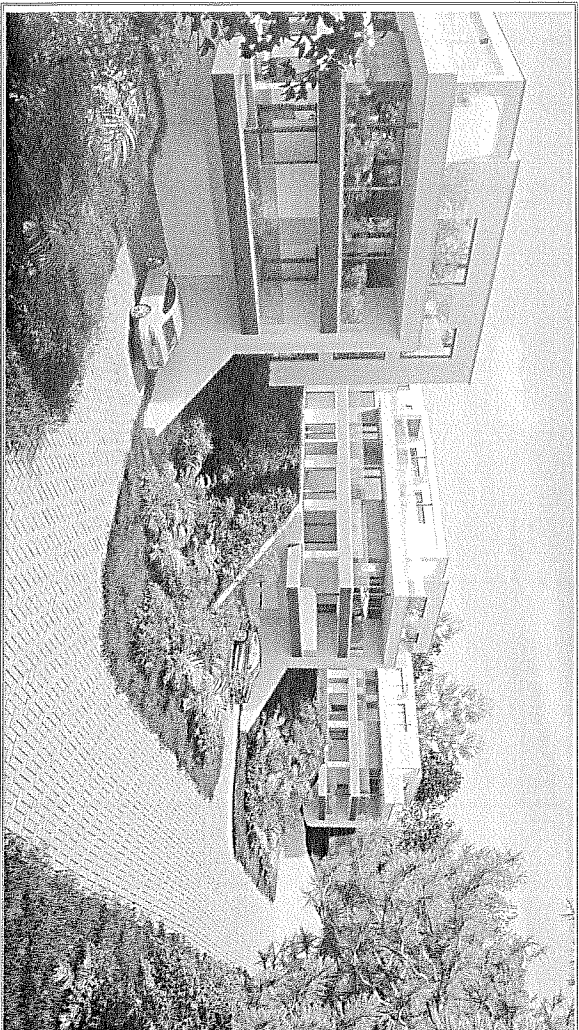
m-SZT
M=1:1500
2021. augusztus 25.

Telepítési tanulmányterv 2. sz. melléklete

Nemeth Ferenc
okl. építésmérnök
TT-1 19-0221
településtervezési
vezető tervező

Munkatárs

Németh Kristóf
okl. tájépítész mérnök
természetvédelmi mérnök

[illegible]