



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/94-4/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. április 17-ei rendkívüli ülésére

Tárgy: Benke Zsolt rendezési terv módosítására irányuló kérelme

Tisztelt Képviselő-testület!

Benke Zsolt 1121 Budapest, Moha u. 44. szám alatti lakos, mint a 8220 Balatonalmádi, 5011 helyrajzi számú, természetben az Újhegy u. 9. szám alatti ingatlan tulajdonosa 2022. december 1. napján kelt levelében a telkének beépítésével kapcsolatban kért állásfoglalást. A telket családi ház építésének szándékával vásárolta meg. Álláspontja szerint a telek formája (nyeles telek) miatt a hatályos helyi- és országos előírások betartása mellett kialakuló építési helyen épületet elhelyezni nem lehet.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 4. mellékletének 1. ca) pontja értelmében a helyi építési szabályzat tartalmazza minden település esetében legalább az építési hellyel kapcsolatos rendelkezéseket. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) és annak Szabályozási Terve az 5011 hrsz-ú ingatlan tekintetében nem tartalmazza az "építési hely" szabályozási elemet.

Az 5011 hrsz-ú ingatlan a HÉSZ 2005. évi hatálybalépését megelőzően építési telekként alakult ki az akkori építési szabályok, illetve a településrendezési illeszkedés követelményeinek alkalmazásával. Most a tervezett építés során a építésügyi hatóság nem alkalmazza az illeszkedés szabályait, ragaszkodik a HÉSZ olyan módosításához, amely kijelöli 5011 hrsz-ú ingatlanon az építési helyet. E módosítás a HÉSZ rendeletének szövegét nem érinti, csak a HÉSZ 1. számú mellékletét képező Szabályozási Tervet, amelyen ábrázolni kell az építési helyet.

Fentiek alapján kérelmező a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött. Ennek megfelelően a település központi belterületi részén, az Lke-10 jelű kertvárosias lakóterületi építési övezetben elhelyezkedő 5011 hrsz-ú nyúlványos nyeles telken az épületelhelyezést egyértelműsítő építési hely egyedi grafikus kijelölését kéri.

A Képviselő-testület 2023. március 30-ai rendes ülésén 69/2023. (III.30.) önkormányzati határozatával a Benke Zsolt által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításra irányuló kérelmét megismerte és úgy döntött, hogy azt településrendezési szerződés keretei között bírálja el.

Kezdeményező ennek megfelelően a Korm. rendelet 19. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében a TÉR-SZER Természetes és Épített Rendszereket Szerkesztő Kft.-vel (8200 Veszprém, Viola utca 14. b. ép., képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető; É/1 19-0100, TT/1 19-0100) elkészítette a Telepítési tanulmánytervet (1. számú melléklet).

I. A telepítési tanulmányterv elfogadása esetén:

A telepítési tanulmányterv elfogadását követően aláírt településrendezési szerződés alapján a településrendezési eljárás folyamata megkezdődhet.

A településrendezési eszközök fentiek szerint elkészítendő módosított anyagának egyeztetése, véleményezése Rend. 69. § alatt leírt "rövid" egyeztetési eljárás szabályai szerint történik. A Rend. 69.§ (2) bekezdése értelmében a véleményezési szakaszban csak a partner ad véleményt külön lakossági fórum megtartása nélkül, a 65.§ (5) bekezdésének c) pontja szerint – azaz a partner az észrevételét és javaslatát közvetlenül az E-TER felületre tölti fel -, a véleményezési szakasz kezdetétől számított 5 napon belül. A véleményezési szakaszban véleményeltérés esetén a polgármester 5 napon belül kezdeményezhet egyeztetést.

A záró szakaszban az állami főépítész egyeztető tárgyalást abban az esetben kezdeményez, a 11. mellékletben meghatározott szervek közül az érintett véleményezők meghívásával, ha az állami főépítésznek jogszabályon alapuló eltérő véleménye áll fenn, vagy záró véleményének kiadásához valamely szakterületi vélemény beszerzését tartja szükségesnek. Záró szakmai véleményét az állami főépítész 10 napon – a c) pont szerinti egyeztető tárgyalás esetén 15 napon – belül adja ki.

II. A telepítési tanulmányterv elutasítása esetén:

Amennyiben a Képviselő-testület úgy ítéli meg, hogy a Telepítési tanulmánytervben dokumentáltakat nem támogatja, úgy a 2. határozati javaslat szerint kezdeményezőt a döntésről – a határozat megküldésével - tájékoztatja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a döntést meghozni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. április 13.

Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.
Melléklet: 1. Telepítési tanulmányterv

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint főépítész

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

1. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

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

Benke Zsolt rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Benke Zsolt rendezési terv módosítására irányuló kérelme” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező, Kezdeményező Benke Zsolt (mint a 8220 Balatonalmádi, 5011 helyrajzi számú, természetben az Újhegy u. 9. szám alatti ingatlan tulajdonosa) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló, a TÉR-SZER Természetes és Épített Rendszereket Szerkesztő Kft. (8200 Veszprém, Viola utca 14. b. ép., képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető; É/1 19-0100, TT/1 19-0100) által készített **Telepítési tanulmánytervet, és azt jóváhagyja.**

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

a) Képviselő-testület vállalja,

aa) hogy Benke Zsolt költségvállalása mellett a településrendezési szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül "rövid" 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.

b) Benke Zsolt vállalja,

ba) hogy 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 – a tervező felé kiegyenlíti;

bb) valamint a beruházáshoz szükséges közművek kiépítését, szükség esetén a meglévők bővítését.

3. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a jelen határozat 2. pontjában rögzített tartalmú településrendezési szerződés előkészítésére és megkötésére, a településrendezési terv módosításával összefüggő eljárások megindítására és lefolytatására, továbbá minden olyan nyilatkozat megtételére, dokumentum aláírására amelyek a településrendezési eszközök módosításához kapcsolódnak.

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. április 20.

Balatonalmádi, 2023. április 17.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

2. határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

Benke Zsolt rendezési terv módosítási kérelméről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „Benke Zsolt rendezési terv módosítására irányuló kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a határozat 1. mellékletét képező, Kezdeményező Benke Zsolt, mint a 8220 Balatonalmádi, 5011 helyrajzi számú, természetben az Újhegy u. 9. szám alatti ingatlan tulajdonosa) által benyújtott, a Helyi Építési Szabályzat módosításáról szóló, a TÉR-SZER Természetes és Épített Rendszereket Szerkesztő Kft. (8200 Veszprém, Viola utca 14. b. ép., képviseli: Szabó Zoltán ügyvezető; É/1 19-0100, TT/1 19-0100) által készített **Telepítési tanulmánytervet** és annak jóváhagyását elutasítja, azt a készülő településterv jóváhagyása során bírálja el.

2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert, hogy gondoskodjon a kérelem nyilvántartásba vételéről és a döntésről – a határozat megküldésével - kérelmezőt tájékoztassa.

Felelős: Fabó Péter polgármester

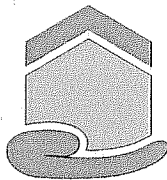
Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2. pontban: 2023. április 20.

Balatonalmádi, 2023. április 17.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár- Fekete Judit sk.
jegyző



TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola utca 14/B.

Cg.19-09-514762

Tel.: +36 30 902 05 52

Fax: +36 88 403 818

email: terszerkft@gmail.com

Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A Balatonalmádi, Újhegy u. hrsz. 5011. alatti ingatlan területén az épületelhelyezést egyértelműsítő építési hely kijelölése tekintetében a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. melléklete szerinti tartalommal

2023. április hó.

Megbízó:

Benke Zsolt

1121 Budapest, Moha u. 44.

Tervező:

TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola u. 14/b.

Tel: (88) 403-818 és (30) 642-36-62

Email: terszerkft@gmail.com

Ügyvezető:

Szabó Zoltán

Településrendező:

Szabó Zoltán okl. építészmérnök

településrendező vezető tervező

TT/1 19-0100.

Munkatárs:

Szabó Bence okl. építészmérnök, okl. településmérnök

településrendező gyakornok, É 19-0454

Törzsszám:

TSZ-136/1/2023.

Tartalomjegyzék, tervjegyzék

Tartalomjegyzék	2
A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása	3
Beépítési terv	5
A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések	6
A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei	7
A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció	8

Melléklet

Beépítési terv (B-1, 1: 250)

A terület és környezetének, hatásterületének bemutatása

A tervezéssel érintett terület Balatonalmádi északi belterületi határának közelében található kialakult ingatlan környezetben.

Az érintett telek környezete a keleti telekszomszédok kivételével beépült, jellemzően szabadon álló beépítésű, családi házas terület.



 Tervezéssel érintett terület

a tervezéssel érintett terület lehatárolása műholdfelvételen, *forrás: Google Earth*

A területet meghatározza a domborzat által formált utcahálózat. A telekmorfológia ennek megfelelően széles skálán mozog, amely igaz a jellemző telekméretekre is. A kialakult állapot esetében nem jellemző a tervezés tárgyát képező ingatlanhoz hasonló nyúlványos telek, ugyanakkor a tömbbelsőik számos helyen „zsákutcás” rendszer segítségével kerültek feltárára, így a tervezett beépítéshez hasonló már megjelent a területen.

Tekintettel a belterületi határ közelségére, a tervezéssel érintett ingatlan környezetében található a beépítési sűrűség váltópontja, keleti, illetve északi irányban kiterjedt kertés mezőgazdasági (zártkerti) területek találhatók.

A tervezéssel érintett ingatlan telektömbje kialakult, az ingatlanok többsége beépült. Jellemzően csak az észak-keleti, keleti telekszomszédok beépíttelenek.

A tervezett beavatkozás mindösszesen egy telekre összpontosul. A nyúlványos telek természetéből adódóan nehezen értelmezhető a paraméteresen meghatározott építési hely, előnyösebb egyedi, akár grafikus építési helyi előírásokat megfogalmazni. Jelen esetben

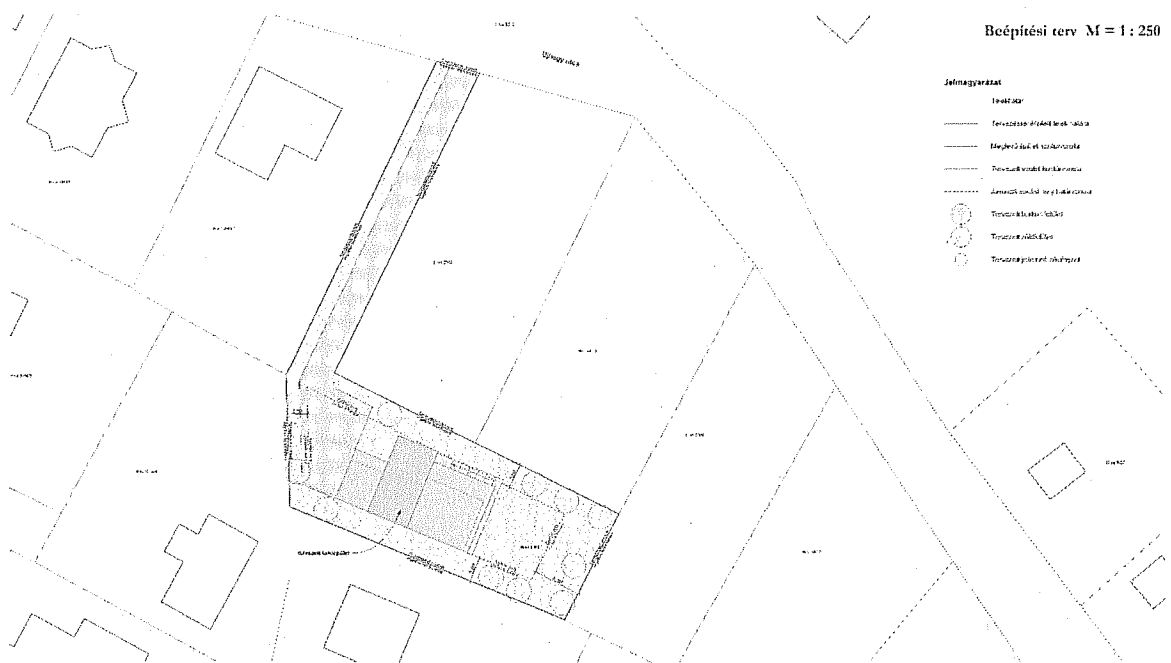
Megbízó az épületelhelyezés egyértelmű szabályozásának érdekében kezdeményezte a településrendezési eszközök módosítását. Az építési hely grafikus kijelölésével pontosabban irányítható a tervezett beépítés a további beépítési előírások módosítása nélkül, így a kialakuló településszerkezet tervezetten fejleszthető akár már egy ingatlan vonatkozásában is.

Az építési hely kijelölése mellett megtartható minden további építési övezeti előírás, így a létesítendő épület léptékében, a telek beépítési intenzitásában illeszkedni fog a már kialakult környezethez.

Beépítési terv

A Balatonalmádi, Újhegy utca, hrsz. 5011. alatti ingatlanon Megbízó egy egylakásos családi lakóházat kíván elhelyezni. Tekintettel arra, hogy az érintett ingatlan nyúlványos telek (közterületi kapcsolata egy nyúlványon keresztül biztosított, fő fekvése telektömbön belüli), a paraméteresen meghatározott építési hely nehezen értelmezhető a klasszikus elő-, oldal- és hátsókerti előírásokkal.

A konkrét épület tervezése folyamatban van, a beépítési terv Megbízó adatszolgáltatása alapján készült. A tervezett épületelepipítés megvalósítása érdekében szükséges grafikusán jelölni az építési helyet, amely egyértelműen meghatározza a telek épületelepipítésre igénybe vehető területét.



A Balatonalmádi, Újhegy utca, hrsz. 5011. alatti ingatlan területére tervezett beépítés

A tervezett épület koordináta rendszere a dél-nyugati telekhatár vonalához igazodik, a tervezési program szerinti épülettömeg az észak-keleti, valamint a dél-nyugati telekhatároktól egyaránt 3-3 méteres szabad sáv meghagyásával megvalósítható. Az építési hely keleti határa a telekhatártól 6, míg a nyugati telekhatártól a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 35. § (3) c) rendelkezéseinek megfelelően 2,5 méter értékben meghatározhatók, figyelembe véve az előírt szabadon álló beépítési módot. A telekre vonatkozó egyéb építési övezeti előírások módosítása nem indokolt, azok változatlan tartalommal vonatkozhatnak továbbra is a telektömb minden ingatlanára.

A beépítési terv az épület tervezett elhelyezésén túlmenően ábrázolja a burkolt és zöldfelületként tervezett felületek viszonyát, valamint a tervezett jellemző növényzetet is.

A beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra- igények, a szükséges és tervezett műszaki és humáninfrastruktúra-fejlesztések

A tervezéssel mindösszesen egy ingatlan érintett. A jelölt telek környezete kialakult, az érintett telektől többségében már beépített. Jellemzően csak az 5011. hrsz-ú ingatlan észak-keleti szomszédjai beépítettlen telkek.

Az ingatlan közvetlenül közútról megközelíthető tömbbelső fekvése ellenére, köszönhetően nyúlványos kialakításának.



A tervezéssel érintett ingatlan és környezete a közműtérképen, forrás: *e-közmű*

Az épületlétesítéshez, üzemeltetéshez szükséges közmű hálózatok elérhetők közterületen. A közmű térkép adatai alapján a tervezéssel érintett ingatlan villamos, csatorna és hírközlési közművekkel rendelkezik, további közművekkel történő elláthatósága a közműszolgáltatókkal folytatott egyeztetések függvénye.

Fentiek értelmében a szükséges műszaki infrastruktúra hálózatok rendelkezésre állnak, fejlesztés nem indokolt vagy szükséges.

Tekintettel a beruházás egy ingatlanra történő koncentrációjára nem merül fel igény humán infrastruktúrális fejlesztésre sem.

A javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei

A javasolt beépítés minden paraméterével illeszkedik a már kialakult beépítési szövetbe, valamint a hatályos településrendezési eszközök által meghatározott keretrendszerbe. A tervezéssel érintett ingatlan sajátos morfológiai adottságai miatt az általános paraméteres építési hely meghatározáson túlmutató, egyedi grafikus szabályozás bevezetése indokolt, amely lehetővé teszi az irányított épületelhelyezést.

A településrendezési eszközök minden további vonatkozó előírásának megtartása biztosítja a környezeti hatások szinten tartását, így további egyedi követelmények meghatározása nem indokolt.

A településtervezési változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepció

A tervezéssel érintett telek sajátos morfológiai viszonyaira való tekintettel az épületelhelyezés egyértelmű szabályozása érdekében javasolt a vonatkozó szabályozási tervlapon a hrsz. 5011. alatti ingatlan tekintetében grafikus építési hely kijelölése a beépítési terven ábrázoltaknak megfelelően. A hatályos településrendezési eszközök további általános és specifikus építési övezeti előírásainak módosítása nem indokolt.

Fentiek alapján mindösszesen a vonatkozó szabályozási tervlap módosítása szükséges.

