



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.

polgarmester@balatonalmadi.hu

+ 36 88 542 410

Szám: 20/189-2/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. július 11-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosításának megindítása az Lk1 és Lk 9 építési övezetben a közforgalom elől elzárt magánút és a közforgalom céljára átadott magánút szélességének pontosítása céljából

Tisztelt Képviselő-testület!

Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - József Attila utca (71. sz. főút) által határolt terület (továbbiakban: fejlesztési terület) fejlesztésének vonatkozásában a Délker Invest Kft. (Továbbiakban: Fejlesztő) kereste meg az Önkormányzatot, és elképzeléseit egy telepítési tanulmánytervben mutatta be. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete megvitatta és 339/2020. (XII.21.) önkormányzati határozatával **elfogadta az elkészült telepítési tanulmánytervet**, s azzal összefüggésben megindította a településrendezési eszközök módosítását, s a fejlesztési területet kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

A településrendezési eszközök módosítási eljárását az önkormányzat lefolytatta, és azt a **képviselő-testület jóváhagyta** az alábbi döntésekkel:

- 235/2022. (VII.19.) önkormányzati határozatával a Településszerkezeti Tervről szóló 248/2015. (IX.24.) önkormányzati határozat módosította;
- Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 21/2022. (VII.20.) önkormányzati rendeletével a helyi építési szabályzatról (továbbiakban: HÉSZ) szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosította.

A Délker Invest Kft. megkezdte a területen a telekalakítást, illetve az ügyi engedélyezést, azonban a hatályos **HÉSZ előírásai egy pontatlanság miatt nem teszik lehetővé** a telekalakítás engedélyezését, a tömbbelső feltárását szolgáló **magánutak eredetileg tervezett, 9-10 m szélességű kialakítását.**

A tervek szerint a Fejlesztési területet két részre osztja egy tervezett magánút, mely a 71. számú utat és a Dr. Óvári Ferenc utcát köti össze. Erről az útról ágazna le az északi és a déli területrészt feltáró belső magánút. A módosításhoz készült **telepítési tanulmányterv és a véleményezésre bocsátott dokumentáció is tartalmazza** a terület feltárása vonatkozásában, hogy „A fejlesztési elképzelések a terület közlekedési rendszerének átgondolását és átalakítását is szükségessé teszik. Alapvető célkitűzés, hogy az újonnan beépülő területek a közhasználat elől elzárt területként működhessenek. Ennek érdekében a **tömb megközelítése egy, a 71. számú főút és a Dr. Óvári Ferenc utca között kétirányú forgalmat viselő, közforgalom elől el nem zárt magánút** kiépítésével tervezett. Erről az útról további, a közforgalom elől elzárt feltáró utak ágaznak majd le északi irányban, és déli

irányban is a villapark hurokszerű kiszolgáló útjaihoz, valamint a kereskedelmi és vendéglátó egység parkolójához." A dokumentáció véleményezése során született az a megállapodás, hogy az **átkötő út közforgalom elől el nem zárt útként kerüljön kialakításra és szélessége legalább 12 m** legyen.

A 12 m-es előírás általánosan került be a HÉSZ tervezetbe és nem kizárólag a közforgalom számára megnyitott magánútra vonatkozóan:

A HÉSZ-t módosító 21/2022. (VII.20.) önkormányzati rendeletével az alábbi bekezdéssel egészült ki a HÉSZ 51 §-a:

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

Ekként a közforgalom elől elzárt magánút szélességére vonatkozóan az Lk1, és az Lk9 építési övezetben ugyanúgy a 12 m-es szélesség az irányadó, amely nem teszi lehetővé a tervezett telekalakítást.

A fentiek miatt **az LK1 és az LK9 övezetben szükséges pontosítani a közforgalom elől elzárt és a közforgalom elől el nem zárt magánút szélességét**, mely a településrendezési eszközök módosítása során lehetséges – **összhangban** Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete 339/2020. (XII.21.) önkormányzati határozatával **elfogadott telepítési tanulmánytervvel. A módosítás egyéb szabályozás vonatkozásában nem érinti Balatonalmádi helyi építési szabályzatát, sem az annak mellékletét képező szabályozási tervet.**

A Hész módosítás államigazgatási egyeztetését a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezés sajátos intézményeiéről szóló 419/2021.(VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r) szerinti egyszerűsített eljárással javaslom lefolytatni. Ennnel megkezdéséhez előzetes támogató döntés szükséges, valamint a Korm. r. 7.§ (7) bekezdés szerinti tervdokumentáció követelményeiéről szóló feljegyzést (2. melléklet) is el kell fogadnia a Képviselő-testületnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2023. július 10.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Melléklet: 1. Beépítési terv

2. főépítési feljegyzés

Az előterjesztést készítette: Berki Bálint főépítész

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Képviselő-testületének

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

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a **„Településrendezési eszközök módosításának megindítása az Lk1 és Lk 9 építési övezetben a közforgalom elől elzárt magánút és a közforgalom céljára átadott magánút szélességének pontosítása céljából”** című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete

1. a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló előterjesztés szerinti célját megismerte, és támogatja, hogy az *Lk1 és az Lk9 építési övezetben a közforgalom elől nem zárt magánút szélessége pontosításra kerüljön akként, hogy csak a közforgalom elől nem zárt magánút szélessége tekintetében érvényesüljön a legalább 12 m-es szélesség előírása.*
2. 1. pontban foglalt szándékára figyelemmel úgy dönt, hogy megindítja a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvény 9/B. § (2) pontjában kapott felhatalmazás alapján, amely eljárást a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban kívánja lefolytatni. A településrendezési eszközök módosítása a 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv). 60.§ (9) bekezdése figyelembevételével készül. A tervezett módosítás keretében új beépítésre szánt területet nem kerül kijelölésre;
3. elfogadja a jelen határozat elválaszthatatlan mellékletét képező - 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdése szerinti -megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmáról szóló települési főépítési feljegyzést
4. a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdése, valamint az egyes tervek, illetve a programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Korm. rendelet 1. § (2)-(3) bekezdései alapján, az egyszerűsített eljárás keretében készülő Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek módosítása során a kormányrendelet szerinti környezeti vizsgálat készítésétől előzetesen eltekint, a végleges döntés a Környezeti értékelés előzetes vélemény kikérése után történik.
5. felkéri a Polgármestert, hogy az egyszerűsített eljárás megindításához szükséges intézkedéseket tegye.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: 2023. július 20.

Balatonalmádi, 2023. július 11.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

1. melléklet: Beépítési terv



Baloldali oldal: településrendezési eszközök b.
 1. melléklete: szabványosított
 V2 beépítési terv



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Ü.sz.: 20/189-3/2023

Ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Főépítési feljegyzés a Dr. Óvári Ferenc
utca - Verseny utca - József Attila utca
(71. sz. főút) által határolt terület
rendezési terv módosítási kérelme
ügyében

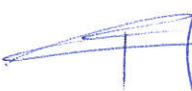
Feljegyzés

Balatonalmádi város Dr. Óvári Ferenc utca - Verseny utca - József Attila utca (71. sz. főút) által határolt területen, az Lk1 és Lk 9 építési övezetben a közforgalom elől elzárt magánút és a közforgalom céljára átadott magánút szélességének a pontosítása céljából történő településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.

A településrendezési eszközök részleges módosítása során az elkészítendő megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat munkarészek tartalmi követelményei a 419/2021. (VII. 15.) rendelet alapján a tervezési feladat által igényelt mélységben az alábbiak:

1. A módosítással érintett terület bemutatása
2. Településrendezési javaslat, szabályozási koncepció
3. Szakági javaslat
Közlekedési javaslat

Balatonalmádi, 2023. július 11.


Berki Bálint
önkormányzati főépítész

