



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/37-7/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. október 26-i ülésére

Tárgy: MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelme ügyében szükséges megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítési feljegyzés jóváhagyása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan - a volt százhalombattai önkormányzati üdülő – (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25.) képviseletében Cziráki Zsolt ügyvezető több elutasított kérelem után 2023. március 7. napján újabb kérelmet nyújtott be a korábbi kérelemnek megfelelő műszaki tartalommal, azonban újabb felajánlásokkal. Tekintve, hogy a műszaki paraméterek megegyeznek a korábbi - november 28-ai -kérelmükben foglaltakkal, így a HÉSZ módosítása továbbra is szükséges. A kérelemmel egyidejűleg benyújtott telepítési tanulmányterv és beépítési terv a tárgyi ingatlan Lke6 jelű kertvárosias lakóövezetből Lk6 jelű kisvárosias lakóövezetbe történő átsorolásáról szól.

A Képviselő-testület a kérelemhez benyújtott, a Planteus Kft. (Németh Ferenc) által készített telepítési tanulmányterv vizsgálatát követően 146/2023. (V.25.) önkormányzati határozatával a telepítési tanulmánytervet eltérésekkel fogadta el annak érdekében, hogy csak legfeljebb az abban foglalt beruházás valósulhasson meg, és ne valósulhasson meg ezen tervezett beruházásnál nagyobb léptékű olyan beruházás, amelyet a kérelmezett Lk6 övezeti besorolás egyébként lehetővé tenne.

A Képviselő-testület döntött a településrendezési szerződés megkötéséről. Fentiek alapján felek a döntésben foglalt feltételekkel, valamint a tanulmányterv alapján a településrendezési szerződést 2023. július 10-én megkötötték. A döntés, valamint a településrendezési szerződés értelmében felek a három külön megállapodást 2023. október 2-án aláírták.

A tervezéssel kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rend.) 7. § (1)-(2) bekezdései értelmében a településterv, valamint annak módosítása megalapozó vizsgálat alapján készül, és a településtervet alátámasztó javaslat készíti elő. A megalapozó vizsgálat tartalmi követelményeit az 1. melléklet, az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit a 2. melléklet határozza meg.

A megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat tartalmát úgy kell meghatározni, hogy az a tervezési feladathoz közvetlenül kapcsolódó vizsgálati tényezőt és szakterületi javaslatot tartalmazzon, a tervezési feladatnak megfelelő tartalmi mélységben, biztosítva és igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek a teljesülését. Ugyanezen szakasz (7) bekezdése alapján a

u

u

3

m

megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát a település önkormányzati főépítésze, vagy a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a településtervezés felelős tervezője vagy az önkormányzat által a településtervezéssel megbízott településtervező (a továbbiakban együtt: tervező) határozza meg, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

A feljegyzést a megalapozó vizsgálat tartalmáról a településtervezés felelős tervezője a települési önkormányzati főépítész egyetértésével a jogszabályoknak megfelelő tartalommal összeállította, amely az előterjesztés 1. mellékletét képezi.

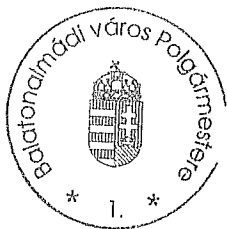
A Korm. rend. 7. § (8) bekezdése értelmében a feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, amely a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető.

A főépítész feljegyzés elfogadásáról szóló önkormányzati határozatnak együttesen tartalmaznia kell településterv készítés tényét, az új beépítésre szánt terület kijelölése esetére az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény követelményeknek való megfelelést.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. október 17.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű többséget** igényel.

1. melléklet:

Feljegyzés

Az előterjesztést készítette:

Berki Bálint települési főépítész

**Balatonalmádi Város Önkormányzata
Képviselő-testületének**

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

**a MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelme ügyében
szükséges megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló feljegyzés
jóváhagyásáról**

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „MIPATE Kft. rendezési terv módosítására irányuló kérelme ügyében szükséges megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítési feljegyzés jóváhagyása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadta, hogy a Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. (3529 hrsz.) ingatlan területe a hatályos Településrendezési Eszközökben (TRE) Kertvárosias lakó (Lke-6) építési övezetről a tömb morfológiájának és beépíthetőségének kedvezőbb Kisvárosias lakó (Lk-6) építési övezetre módosuljon a fejlesztési célokkal összhangban.
2. A Képviselő-testület a településtervét megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló - a határozat 1. mellékletét képező - önkormányzati főépítési feljegyzést megismerte és azt jóváhagyja.
3. A Képviselő-testület az új beépítésre szánt területet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény előírásait betartva jelöli ki.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozat 1. mellékletét képező önkormányzati főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálatához mellékelje.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: Berki Bálint települési főépítész
Határidő: 4. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2023. október 26.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző







**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

ü.sz.: 20/37-6/2023
ü.i.: Berki Bálint

Tárgy: Főépítési feljegyzés a MIPATE Kft.
rendezési terv módosítási kérelme
ügyében

Feljegyzés

A településtervezés felelős tervezőjével egyetértve a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25. képviselője: Cziráki Zsolt ügyvezető) által benyújtott, a Balatonalmádi Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos rendezési terv módosítására irányuló kérelme ügyében a településrendezési eszközök módosításának tartalmi követelményeit a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7.§ (7) b) alapján a következő tartalommal határozom meg.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 146/2023. (V.25.) számú önkormányzati határozatával elhatározott településrendezési eszköz módosításához csak az alábbi munkarészek kidolgozása szükséges:

Elfogadandó munkarészek:

- Határozat tervezet
- Településszerkezeti terv
- Rendelet (HÉSZ) módosítás
- SZT-11 szabályozási tervlapon módosítás.

Alátámasztó munkarészek:

- Helyzetfeltáró és értékelő leírás kizárólag a módosítást érintő pontjaira.
- Felsőbb szintű területrendezési tervekkel való összhang igazolása,
- Környezeti vizsgálat és értékelés szükségtelenségének rövid indoklása.

A további alátámasztó munkarészek a módosítás jellege miatt elhagyhatók.

A tervezett módosítások tényében a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) együttes módosítása a 419/2021.(VII.15.) Korm. rendeletnek megfelelő általános egyeztetési eljárással szükséges lefolytatni.

Balatonalmádi, 2023. október 2.

Berki Bálint
önkormányzati főépítész

h