



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/48-5/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. március 28-i ülésére

Tárgy: A helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása – Lke jelű övezetekben a rendeltetési egységek kialakítására vonatkozó szabályok szigorítása és Vt 17 jelű övezetben jogszabálysértő zöldterületi mutató korrekciója; és a 155/2022. (IV.28.) önkormányzati határozattal létrejött munkacsoport megszüntetése

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása

Előzmények:

Ahogy az ismert Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 15/2020. (I.30.), a 318/2020. (XI.30.), a 91/2020. (III.30.), a 105/2021. (VI.03.) önkormányzati határozataival a helyi építési szabályzatról szóló rendelet 7 témát érintő módosítását határozta el.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét a Rend. VI. Fejezete határozza meg, ennek megfelelően a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében történik.

A Planteus Kft. (Németh Ferenc okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221, valamint Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök) 2020. június 25. napján kötött tervezési szerződés alapján elkészítette a 2021. augusztus 23. keltezésű véleményezési dokumentációt (1. melléklet), amit a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája (a továbbiakban: Állami Főépítész) VE/05/236-8/2021. ügyiratszámú záró szakmai véleményében (a továbbiakban: záró vélemény) vizsgált. A záróvélemény az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Fentiek szerint a rendelet módosítására irányuló eljárás eljutott a záró véleményezési szakaszig; 2021. szeptember 24. napján a főépítész záró vélemény megküldésre került, azonban a záró vélemény alapján a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítására végül eddig nem került sor.

2 eredeti módosítási szándék változatlanul aktuális és szükséges, ezért javasoltam a tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a rendelkezésre álló előzményi iratok és a hatályos főépítész záró vélemény szakmai észrevételei figyelembe vételével az Lke jelű övezetekben a rendeltetési egységek kialakítására vonatkozó szabályok szigorítására

és Vt 17 jelű övezetben jogszabálysértő zöldterületi mutató korrekciójára vonatkozóan fejezze be a rendelet-módosítási folyamatot.

A módosítási szándékokkal kapcsolatosan született utolsó főépítész záró vélemény alapján a véleményezési dokumentáció átdolgozásra került, az átdolgozott tervben szereplő új tényekre, adatokra tekintettel a záró szakasz ismételt kezdeményezése vált szükségessé.

Ennek megfelelően került sor arra, hogy a Képviselő-testület 26/2024. (II.02.) határozatában a VE/05/236-8/2021. ügyiratszámra kiadott záró szakmai záró szakmai véleményében foglaltak megismerését követően azokkal egyetértően azonosulva döntött a főépítész vélemény által nem támogatott - 2024. (II.02.) előterjesztésben 2., 3., 6. és 7. számmal jelölt - módosítási szándékai elvetéséről és csak a támogatott tartalom tekintetében elkészített dokumentációt fogadta el.

Ez a módosított dokumentáció és rendelet-tervezet került végső szakmai véleményezés céljából megküldésre az Állami Főépítész részére.

A végső szakmai véleményezés az előterjesztés készítésekor még nem áll rendelkezésre, az Állami Főépítész Iroda előzetes tájékoztatása szerint az 2024.03.25. napján kerül részünkre megküldésre.

A módosító rendelet megalkotására ezen végső záró vélemény alapján teszem meg majd javaslatom és annak rendelkezésre állásakor gondoskodom annak soron kívüli megküldéséről.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet a záró szakmai véleményben foglaltaknak megfelelően még módosulhat, jelen szövegállapot a végső szakmai véleményezésre megküldött tervezet alapján készült. A záró szakmai vélemény, valamint az annak megfelelően módosított rendelet tervezet – mennyiben a záró szakmai vélemény a rendelet tervezet módosítását indukálja – kedden a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság ülésén kerül kiosztásra.

II. A 155/2024. (IV.28.) önkormányzati határozat módosítása

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2022. április 28. napján tartott ülésén döntött a 155/2022. (IV.28.) önkormányzati határozatával (a továbbiakban: Határozat) a hosszútávú városfejlesztési koncepció kapcsán arról, hogy a Balatonalmádi város hosszútávú fejlesztési stratégiájának összefoglalása” című dokumentumban foglaltakat megismerte és az abban foglaltakat a településfejlesztési terv felülvizsgálata során – figyelemmel a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozat 5. pontjára - irányadónak tartja. Ezen Határozat 4. pontjában a Képviselő-testület a települési terv elkészítésével kapcsolatban munkacsoportot hozott létre.

A munkacsoport tagjai:

- a) Bogdán László főépítész (a munkacsoport vezetője)
- b) Kajári Gyula képviselő
- c) Kiss Viktor építész
- d) Kovács Lajos műszaki ellenőr
- e) Mezei Gábor építész
- f) Schildmayer Ferenc képviselő

Kajári Gyula a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság elnöke - aki a munkacsoport felállítását kezdeményezte és annak tagjaként munkájában közreműködött - 2024. március 19. napján levélben fordult hozzám azzal, hogy

megítélése szerint a munkacsoport feladatát teljesítette, ezért javasolja annak megszüntetését, azzal, hogy a Határozatban rögzített elvek betartásáért és figyelemmel kíséréséért a továbbiakban a mindenkori főépítész, illetve a Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a felelős.

Egyetértve Kajári Gyula bizottsági elnök javaslatával, indítványozom a munkacsoport megszüntetését a határozati javaslatban foglaltak szerint.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a döntéseket meghozni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2024. március 21.


Fabó Péter
polgármester



A rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.

A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Allami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével továbbá Balatonalmádi Város Önkormányzata a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 17/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendelete alapján véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete 52. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az övezetben egy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható

minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén kettő önálló rendeltetési egység is építhető.”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete 53. §-ban foglalt táblázat 20. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

„

	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
	<i>Építési övezet jele</i>	<i>Beépítési mód</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb területe (m²)</i>	<i>Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)</i>	<i>Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)</i>	<i>Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)</i>	<i>A zöldfelület legkisebb mértéke (%)</i>
20	Vt17	Z	550	14	60	60	9,0	25

„

3. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete 53.§-a a következő (18a) bekezdéssel egészül ki:

„(18a) A Vt17 építési övezetben a zöldfelület kialakítása többszintes növényzet telepítésével lehetséges.”

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 15. napon lép hatályba.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló/2024. (III. 28.) önkormányzati rendelet
tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2.A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. módosításának elmaradása törvényességi felhívást vonhat maga után.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A településrendezési eszközök módosítása önkormányzati szándéknak megfelelően vált esedékessé. Kis telek esetén az övezetben építhető 4 önálló rendeltetési egység akár 8 autót is eredményezhet, és ez konfliktusforrássá válhat, emiatt szükségessé vált az 'Lke' kertvárosias lakóterületek övezetében az önálló rendeltetési egységek építhetőségét szigorítani.

Részletes indokolás

1.§ -hoz: az Lke övezetekben önálló rendeltetési egységek számának építhetőségével kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

2.§-hoz: A Vt17 építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékének változásával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

3.§-hoz: A Vt17 építési övezetben a növénytelepítéssel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

4.§-hoz: a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő –testületének /2024. (....) önkormányzati határozata

a 155/2022. (IV.28.) önkormányzati határozattal létrehozott munkacsoport megszüntetéséről

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő –testülete megtárgyalta „A helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása – Lke jelű övezetekben a rendeltetési egységek kialakítására vonatkozó szabályok szigorítása és Vt 17 jelű övezetben jogszabálysértő zöldterületi mutató korrekciója; és a 155/2022. (IV.28.) önkormányzati határozattal létrejött munkacsoport megszüntetése” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 155/2022. (IV.) önkormányzati határozat 4. pontjában meghatározott – a települési terv elkészítésével kapcsolatban – létrehozott munkacsoportot 2024. március 31. napjával megszünteti.
2. A Képviselő –testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről – a határozat megküldésével – a munkacsoport tagjait értesítse.

Felelős:	Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős:	2. pontban: Vaszkó Péter településfejlesztési osztályvezető
Határidő:	2. pontban: azonnal

Balatonalmádi, 2024. március 28.

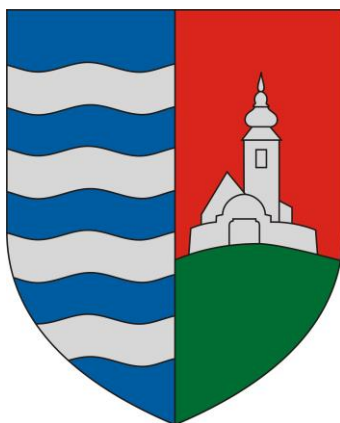
Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

BALATONALMÁDI VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

318/2020. (XI.30.), 15/2020. (I.30.) ÉS 91/2020. (III.30.) SZ. ÖNK. HATÁROZATTAL
ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN



314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 42.§ SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN
A 40. § V É G S Ő S Z A K M A I V É L E M É N Y E Z É S I S Z A K A S Z
D O K U M E N T Á C I Ó J A

2021. augusztus 23.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Végső szakmai véleményezési szakasz leírása

Alátámasztó munkarészek

Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása

Határozat tervezet

Rendelet tervezet

II. Mellékletek

- a. Tervezői nyilatkozat
- b. A településfejlesztési döntésről szóló kt. Határozat
- c. Vélemények és önkormányzati válaszai
- d. KT határozat partnerségi lezárásról, záróvélemény kérésről
- e. Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
- f. Önkormányzati főépítész állásfoglalása

III. Rajzi mellékletek

- a. Hatályos és módosított településszerkezeti tervlap kivágatok
- b. Hatályos és módosított szabályozási tervlap kivágatok

ALÁÍRÓLAP

Balatonalmádi Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:

Balatonalmádi Város Önkormányzata megbízásából 2021-ben:

Felelős tervező:

NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221



Településtervezés:

NÉMETH FERENC
okl. építésmérnök
településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221

Munkatársak:

NÉMETH KRISTÓF FERENC
okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök

Feldolgozó:

PLANTEUS KFT.
8273 Monoszló, Fő u. 23.



I. VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ LEÍRÁSA

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes kiegészített településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2015-ben képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület az **248/2015 (IX. 24.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a **27/2015 (IX.25.)** sz. rendelettel került elfogadásra, melyet legutoljára a 16/2019. (VIII. 29.) sz. rendelettel módosított.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonalmádi Város Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a **15/2020. (I.30.), 318/2020. (XI.30.) ÉS 91/2020. (III.30.) számú kt. határozatokban** fogalmazta meg.

A 314/2012. (XI. 8.) sz. Korm. rendelet 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), c) pontjának is megfelel.

Az Önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1.-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz. Nem tartalmaznak olyan szándékot, mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a településszerkezeti TSZT jelű tervlap és a beépítésre szánt területek SZT7, SZT9 és SZT10 jelű szabályozási tervlapja és a Helyi Építési Szabályzat.

Az egyeztetési eljárás során a módosítás az eredeti tervlap kivágatán kerül bemutatásra. Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készülségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek alkalmazásával a 17/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően történik.

Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása került megküldésre előzetesen a 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében felsorolt szervezeteknek. Az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése. Nem változik az erdők és mezőgazdasági területek területe. Új beépítésre szánt terület sem kerül kijelölésre.

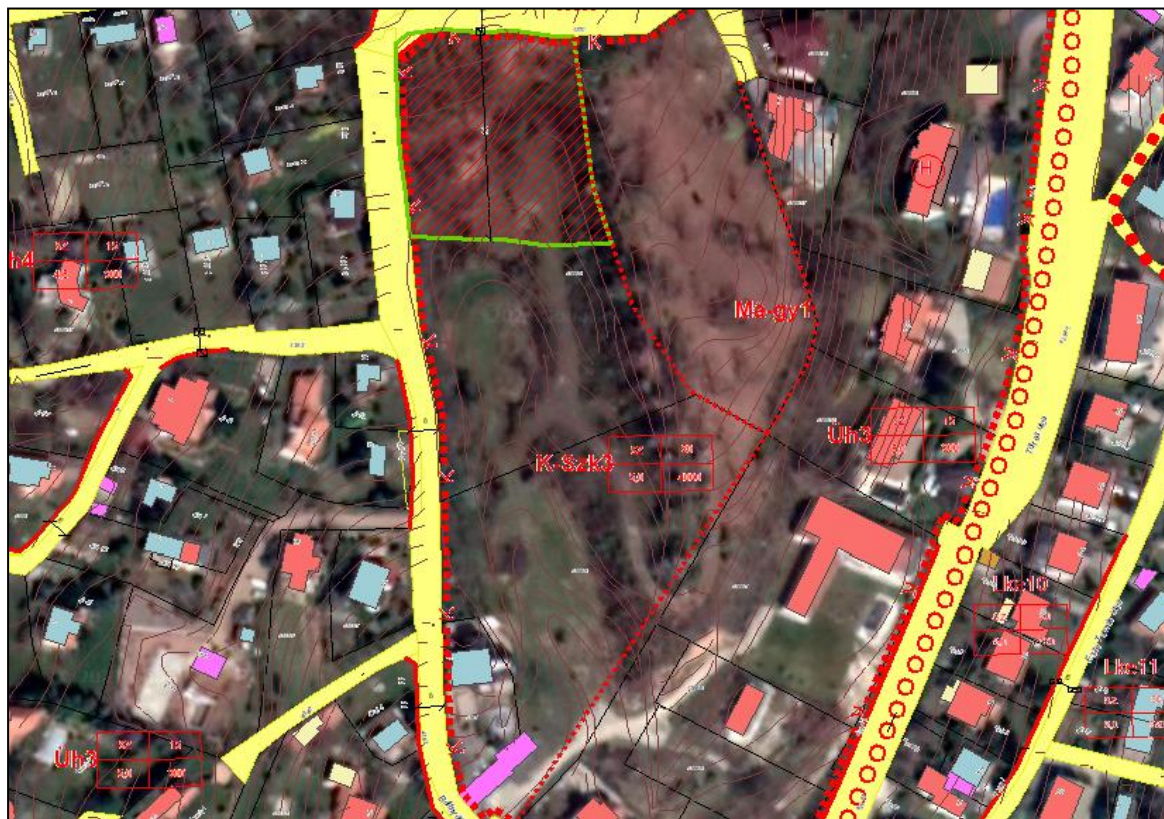
3. A módosítás leírása a 15/2020. (I.30.), 91/2020. (III.30.) és 318/2020. (XI.30.) határozatok alapján

1. módosítás: (318/2020. határozat) Balatonalmádi, Balatonfüredi út 20-22, Balatonalmádi 2685/8 hrsz.-ú ingatlan esetében az övezetet a jelenlegi Vi4 övezetből hasonló paraméterekkel rendelkező Vt övezetbe való átsorolása.

Az 1. számú módosítás külön eljárásban lett benyújtva végső szakmai véleményezési szakaszra, mely lezárult, így jelen eljárásból a módosítási pont törlésre került.

2. módosítás: (318/2020. határozat) Hész 63.§ (8) bekezdés táblázatának 4. sor G. oszlopának módosítása: K-Szk3 jelű övezetre vonatkozó övezeti előírásoknál a megengedhető legnagyobb épületmagasság 5,0 m-ről 7,50 méterre módosul.

K-Szk3 jelű övezet csak egy tömbben a 4366/8 és 4366/9 hrsz.-ú magántulajdonú ingatlanokon van, ami kapcsán a kérelmező kezdeményezte a módosítást.



Anno egy beruházáshoz kapcsolódóan (pályázat) kerültek az övezet paraméterei módosításra. Az akkori tulajdonos üdülőházas parkot kívánt létesíteni a katlan tetején körben. Az új tulajdonos (jelenlegi kérelmező) nem szeretne új övezetet, ezért módosulnak a meglévő paraméterek. Az elképzelés az, hogy a felhagyott kőbánya alsó szintjét kívánná hasznosítani. A terület kb. 10-12 méterrel van alacsonyabb térszínen, mint a környező terepszint, az Óvári Messzelátóhoz képest 12-14 méteres a szintkülönbség. Az „U” alakban körbezárt területet függőlegesen körbeveszik sziklafalak, az elképzelés szerint a sziklafalak elé kerülne be az épület, mely a megnövelt épületmagasság esetén is maximum a terepszint aljától 1/3 magasságig érne. A mostani bányagödör aljára tervezett épület abszolút beleül a terepbe, s pont ezért kívánatos a magasabb épület elhelyezése. Az új épületmagassággal 2 teljes szint készülhet + tetőtér beépítés. A terület beépíttessége nem változna, a katlan tájképi és tájképvédelmi szempontból történő beépítése előnyösebb lenne, mint a felső perem beépítése. Az Óvári kilátó kilátás védelmét nem érinti a módosítás a terep viszonyok miatt. A kilátás védelmi vonal is a felső peremet jelöli, utána van a szakadék. A tervezett telepítés semmilyen konfliktus helyzetet nem teremt, pont a fentiek miatt.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat, illetve a szabályozási terv SZT-9 tervlap övezeti jelkulcsa változik.

3. módosítás: (318/2020. határozat) Hész 57.§ (10) és 63.§ (10) bekezdése törlésre kerül.

A HÉSZ 57. § (10) „Az elő-, oldal- és hátsókert mértéke legalább 5m” bekezdése törlésre került. A HÉSZ korábbi módosításakor általánosan törlésre kerültek az oldalkert minimális méreteire vonatkozó megkötések. Az OTÉK szerinti H/2 került be a HÉSZ-be is. Az Üü területen nagy telkek találhatók, azonban van 1-2 túl keskeny telek is, ahol a megkötés miatt szinte beépíthetetlen a telek. Ez kifejezetten a 1610/2 hrsz-ú ingatlan esetén jött elő. A többi Üü övezetbe tartozó telek jóval szélesebb. Véleményünk szerint ez véletlenül maradhatott benne a rendeletben, így törlése indokolt. Szeretnénk, ha a korábbi általános szándék itt is megvalósulna, ezáltal a HÉSZ javítása a lényeg.

A másik (63. § (10) „K-Szk3 építési övezetben a lakó, illetve a szállás jellegű rendeltetés összesen a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 40%-án helyezhető el.”) bekezdés törlési szándék azért került sor, mert a terület (2. módosítással is érintett 4366/8 és 4366/9 hrsz-ú ingatlan már régóta magántulajdon és nem önkormányzati. Az Önkormányzat véleménye szerint a mai viszonyokat is jobban figyelembe veszi, ha nem egy szállodával épül be a nagyon elhanyagolt és alulhasznosított terület, amit jelenleg általános szemétrakónak használnak a környékbbeliek. Az Önkormányzat ezen szeretne változtatni, s ezek alapján nem szeretnének korlátozásokat tenni. Ha lakások jönnek létre, az is jobb, mint az elhanyagolt terület. A jelenlegi kormányzati döntések fényében kevésbé valószínű, hogy szálloda projekt itt beindulhatna. A környezet is lakóterület jellegű inkább.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

4. módosítás: (15/2020. határozat) Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása: kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhetőségét az építési telek méretéhez rendelve. A nagyobb parkolószám esetén az elhelyezés módjának meghatározása, oly módon, hogy az övezetben két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén négy önálló rendeltetési egység is építhető.

Véleményünk szerint a szigorítás pont azt a célt szolgálja, hogy a kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjük csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az OTÉK előírása a parkolást nagyon felhigította.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

5. módosítás: (15/2020. határozat) Hész 53.§ (12) bekezdésének javítása: Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra változik a terület speciális elhelyezkedése és nagysága miatt. A javítást az indokolja, hogy a $60+45>100$. Azaz a több helyen már meglévő 60% beépítettség mellett nem biztosítható a jelenleg hatályos 45% zöldfelület. Az OTÉK szerint a minimális zöldfelület 10% ebben az övezetben.

Vt-17 jelű övezet a város központjában a városháza és környéki tömbökben van kizárólag a 2252/1-3, 2253, 2263, 2264, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277 és 2284/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlanokon.

A módosítással a Helyi Építési Szabályzat változik.

6. módosítás: (318/2020. határozat) Balatonalmádi 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlan tekintetében jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke-10) területfelhasználás megváltoztatása Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba, az Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méterre történő megváltoztatásával a beépítettség mértékének megtartásával történt. A módosításra a meglévő pincebővítés és borászati technológiai magasságok megépíthetősége miatt szükséges.

Az ingatlan területe évtizedek óta borászati tevékenységgel érintett. A területen korábban is borászat működött és ennek hagyományát tervezett tovább vinni magán beruházás keretében. A terület egy része jelenleg is szőlővel borított, a település egészére vetítve is jellemző a környéken a szőlőtermesztés, így a borászati funkció nem idegen. A település turizmusának diverzifikálása a jelenlegi és a későbbi ütemben megvalósuló technológia bővítés miatt van szükség.

A módosítással a beépítésre szánt területek SZT7 jelű szabályozási tervlapja és a szerkezeti terv TSZT jelű tervlapja változik.

7. módosítás: (91/2020. határozat) Balatonalmádi 1993/2 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke) terület módosul Településközponti vegyes (Vt-21) területbe 40%-os maximális beépíthetőség biztosításával önkormányzati beruházás megvalósíthatóságának érdekében. Reális és szükséges korrekció, önkormányzati beruházású munkásszálló bővítés érdekében. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánított az ingatlan a képviselő testület által.

A tervezett önkormányzati ingatlan beruházás megvalósítása a cél. Jelenlegi állapot sem felel meg. Az önk. tulajdonában lévő munkásszálló fejlesztése pályázat útján akkor valósulhat meg, ha a teleket átsoroljuk. Egyébként szemben a rendőrség új épülete, illetve az új református óvoda építése zajlik (ami egy jóval nagyobb telek) Ez a telek egy telektömb szélén helyezkedik el, ahol 2 telek található 3 utca által körülvett területen. Így azt a telektömböt relevánsan nem érinti.

A módosítással a beépítésre szánt területek SZT10 jelű szabályozási tervlapja és a szerkezeti terv TSZT jelű tervlapja változik.

Az OTÉK-nak is megfelelő a 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 1.sz. melléklet szerinti

1. HELYZETFELTÁRÓ MUNKARÉSZ

(A módosítandó terv tervezési területe és feladatai által érintett pontokra.)

1.3.A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata

A tervezési terület területfelhasználása és szabályozása összhangban van a hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény (továbbiakban MaTrT) előírásaival és övezeti besorolásával, előírásaival. A módosítás területe települési területet érint és releváns változást nem okoz. Egyik övezet előírásaival sem ellentétesek.

A terv a szabályozás módosítása után is az MaTrT-nek megfelelő lesz.

1.5. A hatályos településfejlesztési döntések bemutatása

1.5.1. A hatályos településfejlesztési koncepció vonatkozó megállapításai

A módosítás a hatályos koncepció vonatkozó fejezetével teljesen összhangban áll annak módosítását, kiegészítését nem kívánja meg.

1.5.2. Hatályos településrendezési szerződések

A jelen településrendezési eszköz módosítását az önkormányzat kezdeményezte.

1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök:

A Helyi építési szabályzatról (továbbiakban: Hész) és szabályozási tervről szóló döntése a **27/2015 (IX.25.)** sz. rendelettel került elfogadásra, melyet legutoljára a **16/2019 (VIII.29.)** sz rendelettel módosított.

Jelen módosítás a valós jogi és használati helyzetnek (meglévő földhivatali jogi és valós használat szerint), megfelelően módosítja a tervezési területen a területfelhasználást és a szabályozást.

1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, (a szerkezeti terv leírásában)

A Településszerkezeti tervet és leírást a képviselőtestület a **248/2015 (IX. 24.)** számú képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A településszerkezeti tervben a 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlanok (6.sz.mód.) Beépítésre szánt Kertvárosias lakó (Lke) területből Településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra módosul a meglévő pincebővítés és borászat támogatása céljából.

Az 1993/2 hrsz.-ú (7.sz.mód.) önkormányzati ingatlan jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke) terület módosul Településközponti vegyes (Vt) területbe önkormányzati beruházás megvalósíthatóságának érdekében.

A többi módosítási pont nem érinti a településszerkezeti tervet.

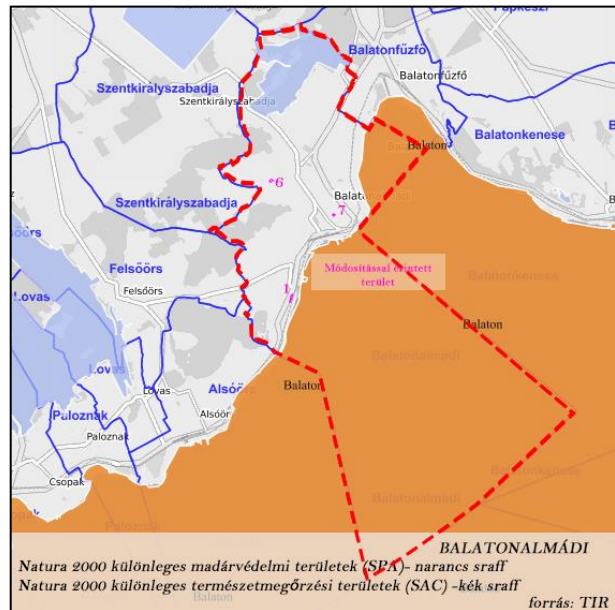
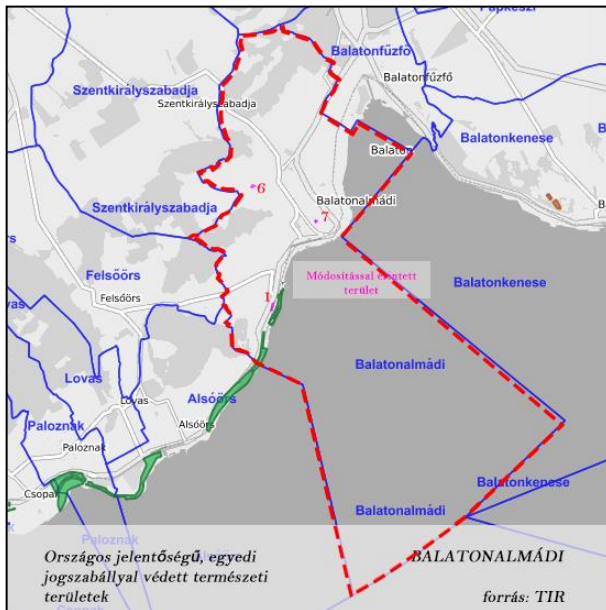
1.9. A település gazdasága

1.9.2. A település főbb gazdasági ágazatai, jellemzői

Balatonalmádiban elszórtnan mezőgazdasági és kisipari vállalkozás is működik, melyeket jelen módosítások nem érintenek. A mostani minimális változás a lakóingatlanok beépülését segíti elő.

1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata

A tervezési területeken védett, vagy védendő táji vagy természeti értékek nincsenek. A szabályozás módosítása semmilyen táji és természeti beavatkozást nem kíván. Balatonalmádi közigazgatási területét igen, de a módosítás tömböket nem érinti a Balaton (HUBF30002) néven kihirdetett kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.



1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata

Az 5. módosítás kapcsán Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra módosul a terület speciális elhelyezkedése és nagysága indokán. A javítást az indokolja, hogy a $60+45>100$. Azaz a 60% beépítettség mellett nem biztosítható a 45% zöldfelület. Az OTÉK szerint a minimális zöldfelület 10% ebben az övezetben.

1.14. Az épített környezet vizsgálata

1.14.1 A területfelhasználás vizsgálata

1.14.1.1. A település szerkezete, a helyi sajátosságok vizsgálata

A tervezési területek az eddigi valós területfelhasználásuk szerinti marad.

Ez a település szerkezetében semmilyen releváns változást nem okoz.

1.14.2. A telekstruktúra vizsgálata

A telekstruktúra nem változik.

1.14.4. Az épületállomány és környezetének geodéziai felmérése

A módosítás figyelembe veszi a legfrissebb geodéziai felmérést.

1.14.5. Az építmények vizsgálata

1.14.5.2. Beépítési jellemzők

A módosítás során létrejövő lakóövezet paraméterei:

- 2. módosítás: A jelenlegi K-Szk3 övezetbesorolásban a max. építménymagasság 5,0m-ről 7,5m-re nő.
- 3.módosítás: Törlésre kerül a HÉSZ 57.§ (10) „Az elő-, oldal- és hátsókert mértéke legalább 5m.” és 63.§ (10) „K-Szk3 építési övezetben a lakó, illetve a szállás jellegű rendeltetés összesen a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 40%-án helyezhető el.” bekezdései.
- 4. módosítás: Módosításra kerül a Hész 52.§ (4) Kertvárosias lakó övezetre vonatkozó szabályozás: „Legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető az építési telek méretéhez mérten.”
- 5.módosítás: A jelenlegi Vt17 övezetbesorolásban a zöldfelület legkisebb mértéke 45%-ról 20%-ra módosul.
- 6. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) övezet megváltoztatása Településközponti vegyes (Vt7) övezetbe, az Épület-magasság megengedett

legnagyobb mértéke: 5m-ről 7,5 méterre történő megváltoztatásával a beépítettség mértékének megtartásával történt.

- 7. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) övezet a megengedett beépítettség 20%-ról 40%-ra és az megengedett legnagyobb épületmagasság 5m-ről 6m-re történő változással Településközponti vegyes (Vt21) övezetbe került.

1.15.6. Az épített környezet értékei

Az érintett módosítási területek épített környezeti értéket nem érintenek.

1.15.2. Közúti közlekedés

A módosítások a közúti közlekedést nem befolyásolják.

1.15.5. Parkolás

A telken belüli parkolás eddig és ez után is megoldott lesz.

Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása pont azt a célt szolgálja, hogy a kisebb méretű Lke övezeteknél a 2 –nél több egységet a kétszeres telekméret esetén engedjék csak meg. Az OTÉK módosítása ráadásul azt eredményezte, hogy egy egységhez max. 1 parkolót tudnak előírni. Kis telkek esetén a 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktus forrássá válhat. Az önkormányzat elképzelése inkább előre mutató ebben a tekintetben, hiszen az OTÉK előírása a parkolást nagyon felhígította.

1.16. Közművesítés

Minden közmű kiépített a telken ezért ennek kapacitás bővítésére nincs szükség.

3. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

A helyzetelemzés eredményeinek értékelése

A meglévő és hatályos szabályozás megfelel a felsőbb szintű szabályozásoknak.

A módosítások a valós igényeket, valós helyzetet és a realitásokat tükrözi, az útkorrekciók a valós fizikai és jogi helyzethez igazodnak, reális és szükséges korrekciók.

A módosítással érintett ingatlanokon megőrzendő növényzet nincs.

Az infrastruktúra rendelkezésre áll.

Mivel nem történik jelentős beavatkozás a terület szabályozásába, területfelhasználásába, a korábbihoz képest a valós ingatlanhasználatban és földhivatali jogi helyzetben releváns változás nem történik, ezért az infrastruktúrát mely eddig is ellátta a területet nem kell bővíteni. A parkolás eddig is megoldott volt telken belül.

Az alátámasztó munkarész módosítása sincs szükség, mert releváns változás nem történik.

A 314/2012.(XI.8.) Korm. Rendelet 3.sz. melléklet szerinti

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

1.1.1. JAVASOLT TELEPÜLÉSSZERKEZET, TERÜLETFELHASZNLÁSAI RENDSZER

A településszerkezeti terv relevánsan nem változik, valós igényeknek megfelelően minimálisan módosul. A 6.-számú módosítás kapcsán egy meglévő pince és borászat fejlesztési lehetőségeinek megteremtése révén az érintett 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú

ingatlanok a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) területből Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba kerülnek.

A 7.-számú önkormányzati ingatlant és beruházást érintő módosítás az 1993/2 hrsz.-ú ingatlanon a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) területből Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba kerül.

1.1.1.1. A módosítások a lakóterületeket és településközponti vegyes területeket a fentiek alapján érinti.

1.1.1.2. A módosítások zöldterületeket nem érintenek.

1.1.1.3. A módosítások szerkezetmeghatározó nyomvonalas és tagoló elemeket nem érintenek.

1.1.1.4. A védelmi elemek, védőtávolságok, táj- és természeti elemek, kulturális örökségvédelmi elemek nem változnak.

1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI

1.2.1. A településszerkezeti változások bemutatása

6.számú módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) területből Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba kerülnek.

7.számú módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) területből Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba kerül.

Területi mérleg:

Kertvárosias lakó (Lke) terület: -0,61 ha

Településközponti vegyes (Vt) terület: + 1,35 ha

1.2.2. A településszerkezeti változások területrendezési tervekkel való összefüggéseinek bemutatása.

A Területrendezési tervekkel (a Magyarország és egyes kiemelt térségeiről szóló CXXXIX törvény – továbbiakban MaTrT, valamint a Miniszterelnökséget vezető miniszter 9/2019.(VI.14.) sz. rendelete továbbiakban (MvM rendelet), valamint a Veszprém megyei Területrendezési Terv [a továbbiakban VmTrT]) való összhang vizsgálata

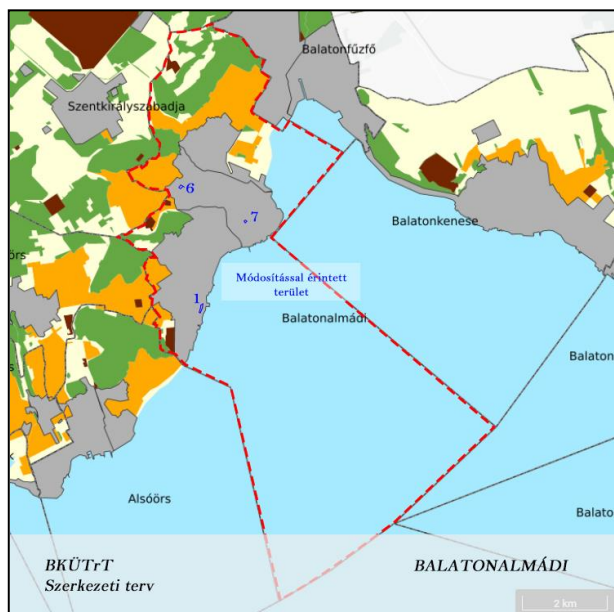
Az egyes területekre vonatkozó fejlesztési lehetőségek szabályait és az építés rendjét Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzata határozza meg, mely az MaTrT és az MvM rendelet, valamint a VpMTrT jogszabályi keretein belül mozoghat. Mivel a módosítás elhatározásakor már hatályos volt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény, így már ahhoz képest igazoljuk a megfelelőséget.

A módosításokkal érintett minden MaTrT-MvM-BKÜTrT övezetek előírásának megfelelnek a módosítások.

Az MaTrT Országos Területrendezési Tervének (továbbiakban MaTrT) övezeteinek igazolása:

Az MaTrT-OTrT. szerkezeti tervén a módosítások a következő térségekbe tartoznak:

A 6.-, 7.-számú módosítás területe települési térségbe tartozik mind az OTrT, mind a BKÜTrT szerkezeti terve alapján is.

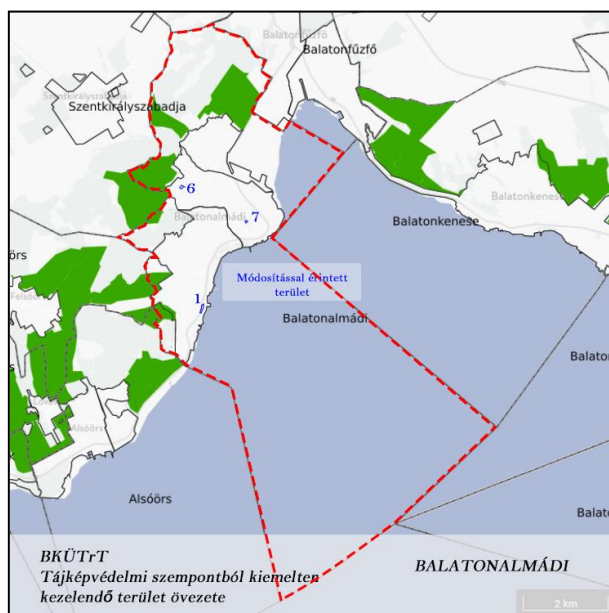
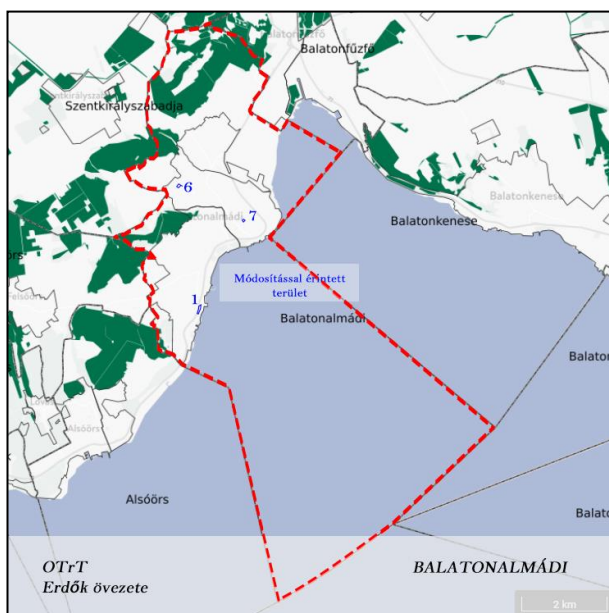
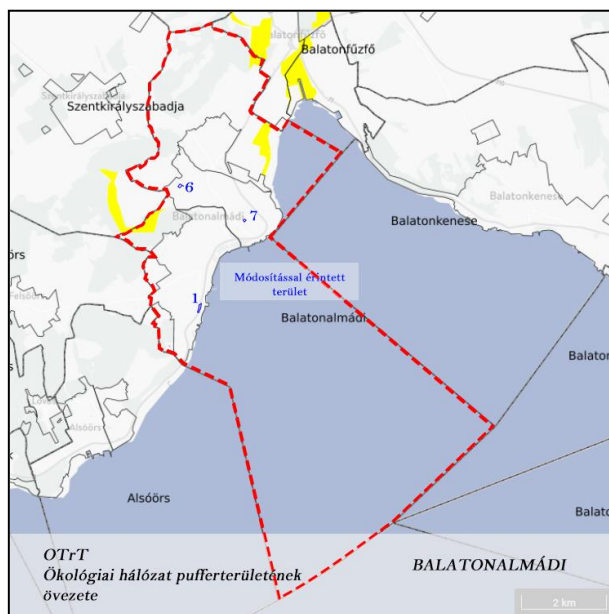


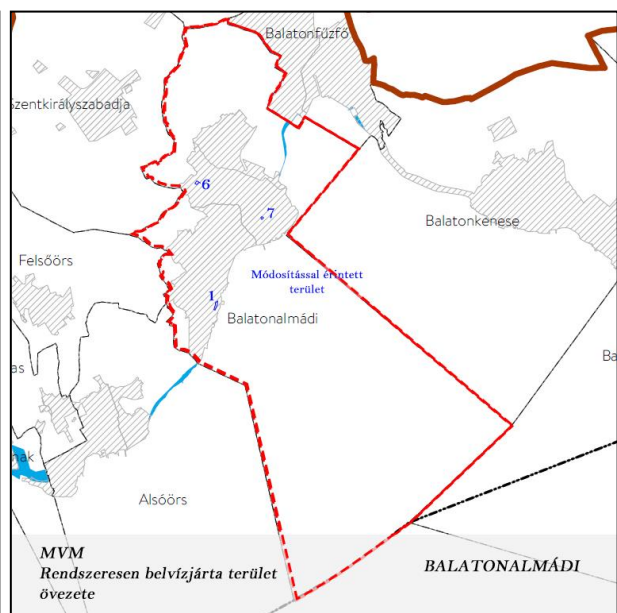
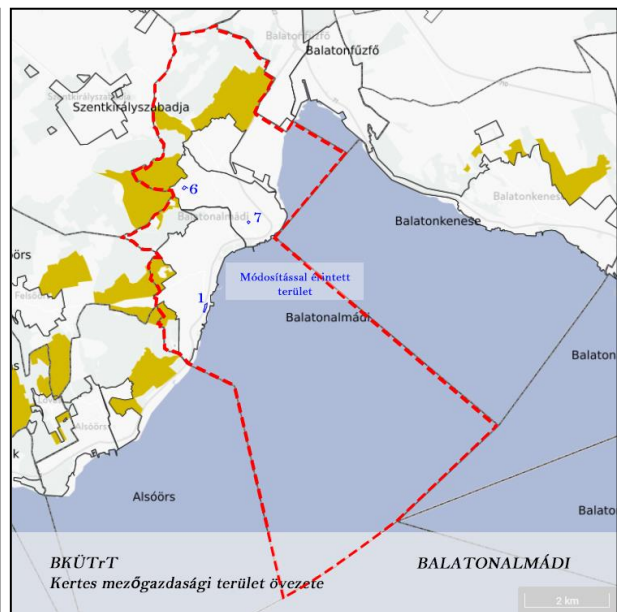
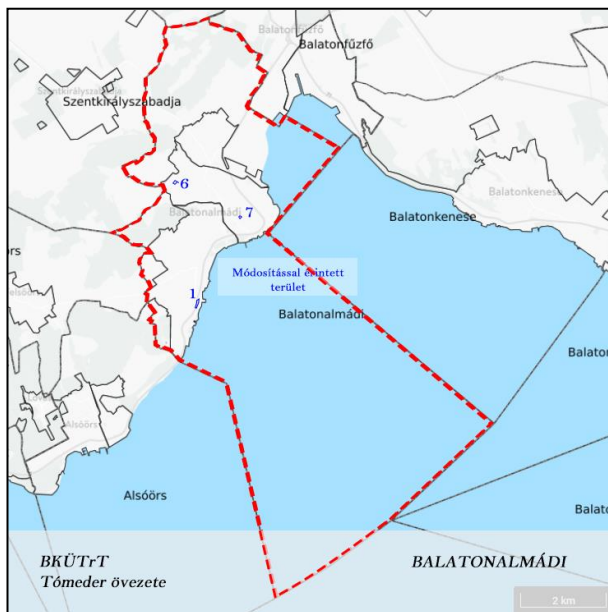
A település igazgatási területét **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

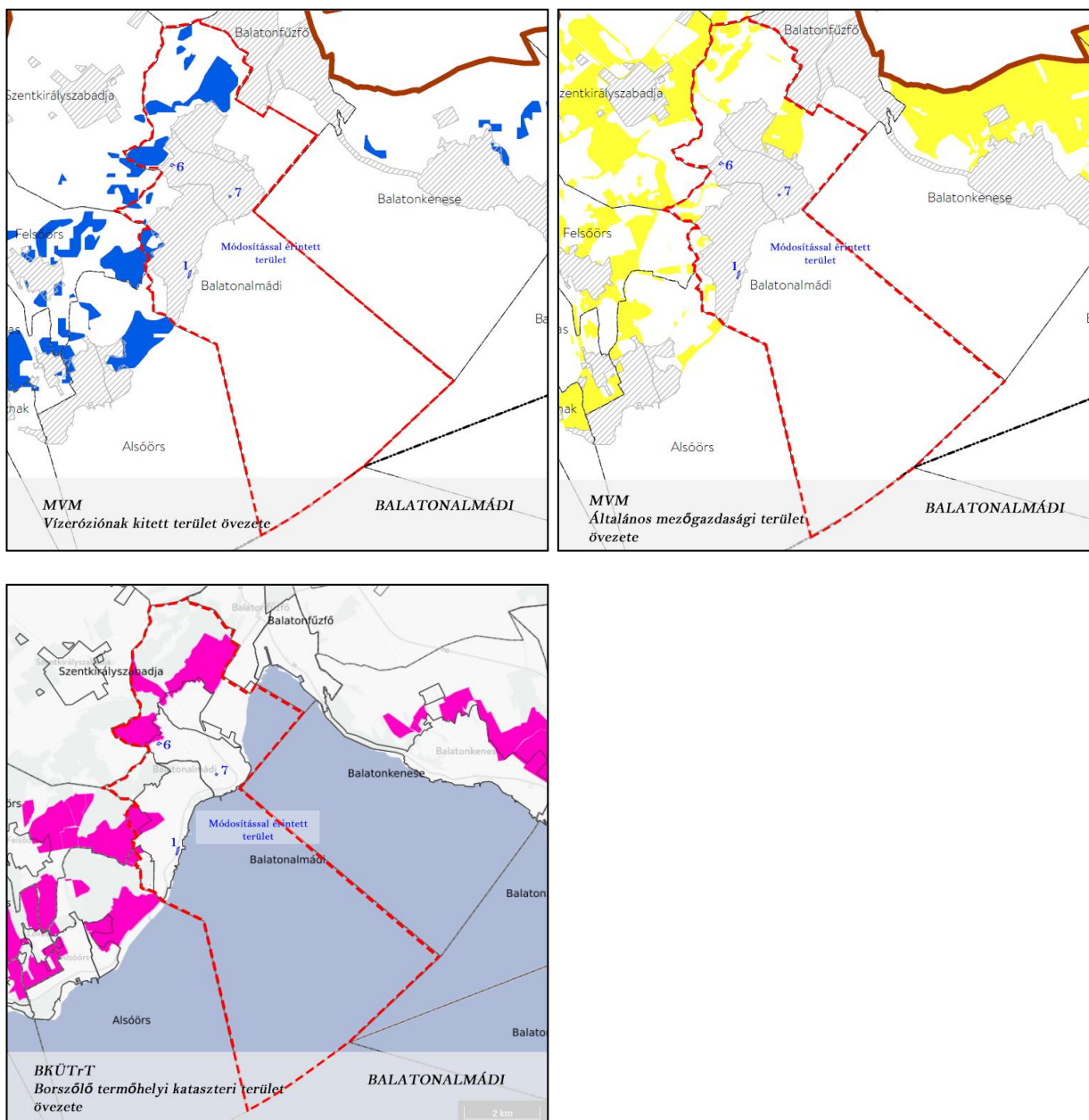
- Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete
- Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete
- Világörökségi és világörökség várományos terület övezete
- Honvédelmi és katonai célú terület övezete
- Jó termőhelyi adottságú szántók övezete
- Nagyvízi meder övezete
- VTT tározók övezete
- Földtani veszélyforrás terület övezete
- Karsztvíz emelkedéssel veszélyeztetett települések övezete
- ásványi nyersanyagvagyron övezete (VmTrT)
- rendszeresen belvízjárta terület övezete (VmTrT)
- földtani veszélyforrás terület övezete (VmTrT)

A település igazgatási területét érinti, de a módosítás területeit **NEM** érintik az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezetek:

- Ökológiai hálózat magterületének övezete
- Ökológiai hálózat puffterületének övezete
- Erdők övezete
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete
- Tómeder övezete
- Kertes mezőgazdasági terület övezete
- Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
- Rendszeresen belvízjárta terület övezete
- Vízerózióknak kitett terület övezete
- Általános mezőgazdasági terület övezete
- Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete







A település igazgatási területét érinti, és a módosítás területeit is érinti az alábbi MaTrT, MvM rendelet és VmTrT övezet:

MvM Vízminőség-védelmi terület övezete

9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 5. § (1) A vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

(2) A vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



(3) A vízminőség-védelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó területen a vízminőség-védelmi terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltak mellett

a) korlátozott vegyszer- és műtrágyahasználatú, környezetkímélő vagy extenzív mezőgazdasági termelés folytatható;

b) új vegyszertároló, hulladékkezelő létesítmény - a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve - nem létesíthető.

Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen vízminőség-védelmi változást

nem okoznak. Már kiépített közművekkel rendelkeznek az érintett ingatlanok.

MvM Tájképvédelmi terület övezete



9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 4. § (1) A tájképvédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében - a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján

kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában - meg kell határozni a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

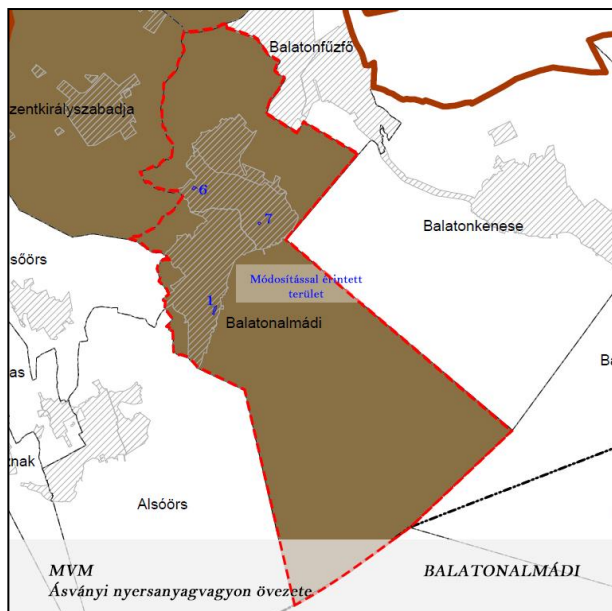
b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.

(3) A tájképvédelmi terület övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető.

(4) A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani.

Megfelelőség igazolása: A módosítások tájképvédelmi szempontból releváns változást nem okoznak. Az 6.-, 7.- számú módosítás a meglévő tervek érvényesíthetősége miatt az Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke nő ugyan az érintett ingatlanokon, de ezek szükséges és reális korrekciók, tájképvédelmi szempontból nem jelentősek. A tájképvédelmi elemeket érintő szabályozás változatlan marad az érintett módosítási területeken.

MvM Ásványi nyersanyagvagyon övezete



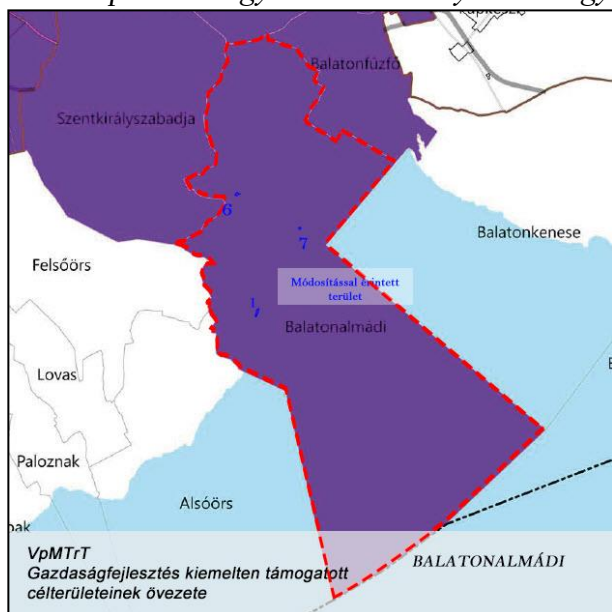
9/2019.(VI.14.) MvM rendelet 8. § (1) Az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területen, a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

Megfelelőség igazolása: A módosítások semmilyen ásványi nyersanyagvagyonnal kapcsolatos változást nem okoz.

VmTrT-Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete:

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati



Rendelet 8. § (1) Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.1. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon a kereskedelmi-, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „kiemelt fejlesztési terület”-té minősít az építési telek megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet

(OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területeket.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületeinek övezete:



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 9. § (1) Innovációs-technológiai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.2. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

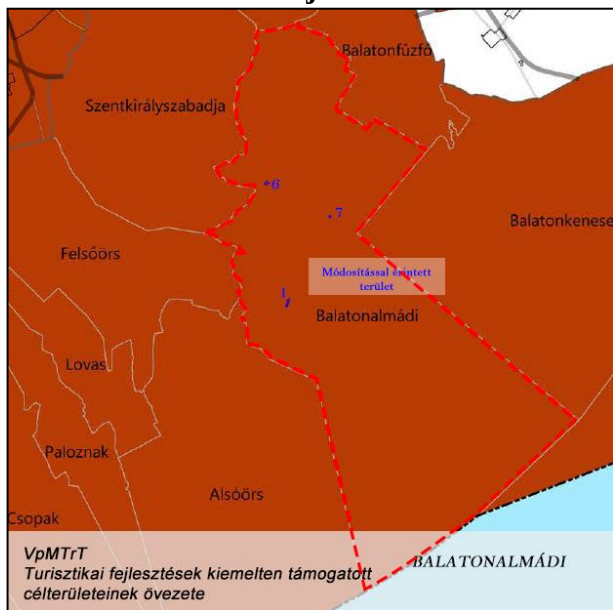
a) Az övezethez tartozó települések településrendezési eszközei készítése során azokon az innovációs-technológiai fejlesztés céljára kijelölt kereskedelmi, szolgáltató gazdasági besorolású területeken, amelyeket a helyi önkormányzat a településfejlesztési koncepcióban és/vagy az integrált településfejlesztési stratégiában „fejlesztési terület”-té minősít az építési telek

megengedett legnagyobb beépítettsége 10%-al lehet magasabb, mint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet (OTÉK) 2. számú melléklet szerinti érték.

b) Az új beépítésre szánt terület kijelölése nem érintheti az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőség-védelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete által érintett területek.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületeinek övezete:



A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 11. § (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

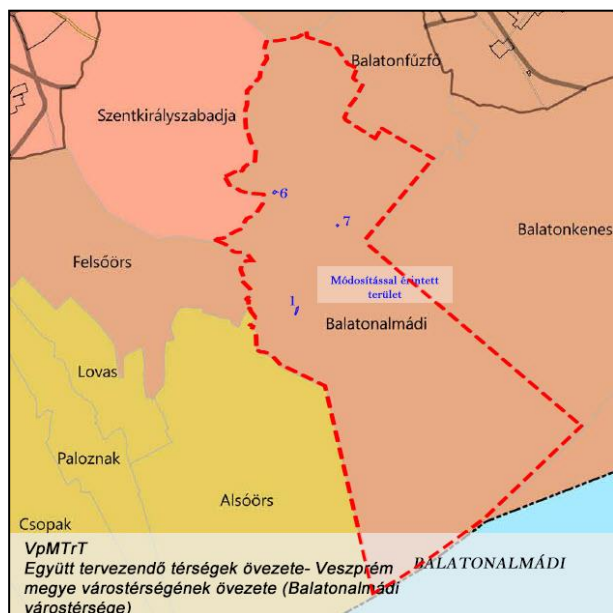
a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály

előírásaival.

- b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.
- c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Veszprém megye várostérségének övezete:



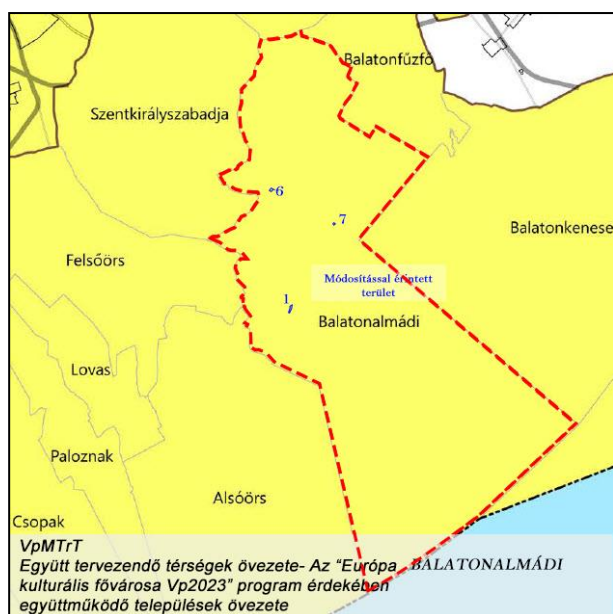
A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 12.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:

- a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Koncepcióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.
- b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.

Megfelelőség igazolása: A módosítás az övezeti előírásoknak megfelel.

VmTrT-Együtt tervezendő térségek övezete-Az „Európa kulturális fővárosa Vp. 2023” program érdekében együttműködő települések övezete:

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) Önkormányzati Rendelet 13.§ (2) Az övezetre vonatkozó előírások:



- a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.
- b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.

Megfelelőség igazolása: A módosítások az övezeti előírásoknak megfelelnek.

A 2018. évi CXXXIX. törvényi (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről) igazolások:

A módosítások során beépítésre szánt Kertvárosias lakó (Lke) területből Településközponti vegyes területfelhasználás változás történik.

Összességében nem változik általa a beépítésre szánt terület. Közlekedés és zöldterületek változatlanok maradnak.

1.2.3. A változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása.

A változások semmiben nem érintik a településfejlesztési koncepcióban lévő jövőképet, mivel csak pontosításokat, kisebb korrekciókat tartalmaz.

2. SZAKÁGI JAVASLATOK

2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

2.1.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A módosításokkal a tájhasználat nem változik, a tájszerkezet változatlan marad.

2.1.2. Természetvédelmi javaslat

A hatályos természetvédelmi előírások érvényben maradnak, módosításukat a változás jellege nem kívánja meg.

2.1.3. Tájvédelmi, tájképvédelmi javaslat

A tájvédelmi és tájképvédelmi szempontokat a változások nem érintik.

2.1.4. Biológiai aktivitás érték

2.1.4. Biológiai aktivitás érték számítás

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2006. évi márciusi módosítása a takarékos területgazdálkodás ösztönzése érdekében előírja, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölése csak oly módon történhet, hogy az adott település közigazgatási területén az ún. „biológiai aktivitás érték” (továbbiakban: BAÉ) nem csökkenhet (8. § (2) bekezdés b) pont). Az egyes területek BAÉ számítására vonatkozó előírásokat a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet határozza meg.

A tervezési területen újonnan beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem indokolt az igazolás, hogy biztosított-e a közigazgatási területen a biológiai aktivitásérték szinten tartása.

2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

2.2.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslata

A zöldfelületi rendszer relevánsan nem változik. A Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra módosul a terület speciális elhelyezkedése és nagysága indokán. A javítást az indokolja, hogy a 60% beépítettség +45% jelenleg hatályos zöldfelület >100. Amiből az következik, hogy nem biztosítható a városháza környékét lefedő Vt-17 övezetben a zöldfelület.

2.2.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása

A zöldfelületi ellátottság a település helyzetéhez igazodó, megfelelő nagyságú.

A Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó 60% beépítettség mellett nem biztosítható a 45% zöldfelület.

3. KÖZLEJEDÉSI JAVASLATOK

- 3.1. Közúti hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.
- 3.2. Főbb közlekedési csomópontokat nem érint a változás.
- 3.3. Belső úthálózat
A módosítások közúti közlekedést nem befolyásolják.
- 3.4. Közösségi közlekedést nem érint.
- 3.5. Kerékpáros közlekedés eddig tervezett rendszerét nem változtatja meg.
- 3.6. Főbb gyalogos közlekedés rendszerét nem érinti.
- 3.7. Gépjármű elhelyezés, parkolás eddig is telken belül volt megoldható, mely továbbra is megmarad.

4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A közművek kiépítettek.

5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

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 nem változik.

6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

A módosítások után a hatályos településszerkezeti tervhez képest minimális változás történik (6., 7. módosítás). A 6. módosítás kapcsán 0,51 ha-nyi területen két ingatlan a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) terület Településközponti vegyes (Vt7) területbe kerül borászat bővítésének érdekében. A 7. módosítás kapcsán a 0,1 ha-os önkormányzati Kertvárosias lakó (Lke13) területű ingatlan Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba került, kiemelt beruházás céljából.

Ez azonban a valós helyzettel teljesen megegyező. A valóságban releváns módosulás nem történik.

7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A szabályozási koncepció a hatályoshoz képest minimálisan változik a 6. módosítás kapcsán a jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) övezet Településközponti vegyes (Vt7) övezetbe kerül, az Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 5m-ről 7,5 méterre nő a beépítettség mértékének megtartásával. (SZ, 3000m², 30m, 20%, 20%, 7,5m, 50%)

A 7. módosítás kapcsán Kertvárosias lakó (Lke13) övezet Településközponti vegyes (Vt21) övezetbe került, a megengedett beépítettség 20%-ról 40%-ra történő és a megengedett legnagyobb épületmagasság 5m-ről 6m-re történő változással. (SZ, 900m², 16m, 40%, 40%, 6,0m, 30%)

8. BEÉPÍTÉSI TERV

A szabályozási terv és előírás, valamint a településképvédelmi rendelet építészeti előírásai jól követik a jelenlegihez illeszkedő beépítések lehetőségét. Külön beépítési terv ezért jelen módosításokhoz nem szükséges.

9. KÖRNYEZETI VIZSGÁLAT SZÜKSÉGESSÉGÉNEK ÉRTÉKELÉSE

Az egyes tervek, ill. programok környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I.11.)**

Kormányrendelet 1.§. (3) b) pontja értelmében a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv kisebb módosításánál a rendelet szerinti környezeti vizsgálat szükségességét várható környezeti hatása jelentőségének eseti meghatározása

alapján kell eldönteni. **Jelen Tájékoztatási anyag szolgálja** - a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4.§. (2) bekezdése értelmében **a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntéséhez szükséges vélemény kikérését** a környezet védelméért felelős szervektől.

Fentiek értelmében *kérjük a környezet védelméért felelős szervek [2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. mellékletének II. pontja szerint] szakmai véleményét a környezeti hatás jelentősége, a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége ügyében, mely véleményadásra 15 nap áll rendelkezésre.*

HATÁROZAT TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2021.(.....) önkormányzati határozata
Balatonalmádi Város Településszerkezeti Tervéről szóló
248/2015 (IX. 24.) önkormányzati határozat módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6.§ (1) bekezdésében foglaltak alapján 2021.-i hatállyal Balatonalmádi Város településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-TSZT2 és m-TSZT3 tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

1. sz. melléklet: Balatonalmádi Város településszerkezeti terve módosított m-TSZT2 és m-TSZT3 tervlap.

2. sz. melléklet: Balatonalmádi Város településszerkezeti tervmódosítás leírás kiegészítése:

6. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke10) területből Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba kerülnek, meglévő pincebővítés és borászat támogatása révén.

7. módosítás: A jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke13) területből Településközponti vegyes (Vt21) területfelhasználásba kerül, önkormányzati beruházás érdekében.

Területi mérleg:

Kertvárosias lakó (Lke) terület: -0,61 ha

Településközponti vegyes (Vt) terület: + 0,61 ha

A módosítások során beépítésre szánt Kertvárosias lakó (Lke) területből Településközponti vegyes területfelhasználás változás történik.

Lakóterület nagysága nem változik. Közlekedés és zöldterületek változatlanok maradnak.

.....

.....

RENDELET TERVEZET

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2021.(.....) önkormányzati rendelete
Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
27/2015 (IX.25.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Ütügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat véleményének kikérésével továbbá Balatonalmádi város Önkormányzata 17/2017. (IV. 27.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 63.§ (8) bekezdés táblázatának 4. sora a következőképpen módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
4	K-Szk3	SZ	4000	30	20	20	7,5	50

(2) A R. 52.§ (4) bekezdés a következőképpen módosul:

„Az övezetben két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén négy önálló rendeltetési egység is építhető.”

(3) A R. 52.§ (10) bekezdés a következőképpen módosul:

„Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:

- az új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
- a meglévő főépület esetén önálló épületben is,
- a terepszint alatt, vagy
- támfalgarázsban

történhet. Telkenként négy és több lakás esetén a kötelező parkolószám felét a felsőbb szintű jogszabályoknak is megfelelő távolságon belül közterületen is el lehet helyezni.”

(4) A R. 53.§ (12) bekezdés táblázata a következő 27. sorral egészül ki, illetve a 20. sora a következőképpen módosul:

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épület- magasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
20	Vt17	Z	550	14	60	60	9,0	20
27	Vt23	Sz	2000	14	30	30	6,5	45

2.§ A R. mellékletét képező SZT7, SZT9 és SZT10 jelű tervlap –normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlap (m-SZT2, m-SZT3, m-SZT4) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet az Étv. 8. § (4) bekezdése szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.

(2) A HÉSZ 57.§ (10) bekezdése hatályát veszti,

(3) A HÉSZ 63.§ (10) bekezdése hatályát veszti.

Balatonalmádi, 2021.

polgármester

jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet kihirdetve: 2021.

jegyző

II. MELLÉKLETEK

TERVEZŐI NYILATKOZAT

Alulírott Németh Ferenc TT-1 19-0221 nyilatkozom, hogy jelen településrendezési terv módosítás megfelel a felsőbb szintű jogszabályoknak és terveknek.

A terv az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2013. január 1.-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

Balatonalmádi, 2021. augusztus 23.





VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/236-8/2021.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv. szám: 20/106-32/2021

Tárgy: Balatonalmádi város településrendezési
eszközeinek módosítása
(6 pontban)

egyszerűsített eljárás
záró véleményezési szakasz

Dr. Kepli Lajos polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(Hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Planteus Kft. által összeállított, „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 318/2020. (XI. 30.), 15/2020. (I. 30.) és 91/2020. (III. 30.) sz. önk. határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű, 2021. augusztus 23. keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 41. §-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 41. § (4) bekezdése, valamint a 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 318/2020. (XI. 30.) számú és a 15/2020. (I. 30.) számú, továbbá a 135/2020. (VI. 09.) számú képviselő-testületi határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. Ezt követően a Képviselő-testület a 91/2021. (V. 26.) számú, majd az azt módosító 105/2021. (VI. 03.) számú határozataiban arról döntött, hogy a korábbi 7 módosítási javaslat végső szakmai véleményezésre „témánként és időben is elkülönítve kerülnek benyújtásra az állami főépítész részére”. Előbbiek alapján **jelen záró véleményem nem terjed ki a 2685/8 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás és az övezeti előírások módosítására** (Vi4 jelű övezetről Vt23 jelű övezetre), tekintettel arra, hogy az azzal kapcsolatos záró véleményt VE/05/236-6/2021. ügyiratszámom, 2021. június 17-én megadtam.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását a polgármester az Eljr. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. Az Eljr. 41. § (3) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/05/236-2/2021. ügyiratszámom adtam véleményt, amelyben megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásához szükséges, az Eljr. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnek. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az Eljr. 41. §-ában meghatározottak szerint történt.

A településen a főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Vágyház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KR/D azonosító: 566185331

Hatályos településrendezési eszközök:

- a 248/2015. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 27/2015. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ)).

A 2015. évben elfogadott településfejlesztési koncepcióval kapcsolatosan információval nem rendelkezem.

Módosítási szándékok:

1. A Balatonalmádi, 2685/8 hrsz.-ú ingatlanon a területfelhasználás és az övezeti előírások módosítása (VI4 jelű övezetről Vt23 jelű övezetre) [a 135/2020. (VI. 09.) és a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
2. A HÉSZ 63. § (8) bekezdésének táblázatában a K-Szk3 jelű övezet esetében a legnagyobb épületmagasság 7,50 méterre módosítása [a 135/2020. (VI. 09.) és a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
3. A HÉSZ 57. § (10) bekezdésének és a HÉSZ 63. § (10) bekezdésének törlése [a 135/2020. (VI. 09.) és a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
4. A HÉSZ 52. §-ában az önálló rendeltetési egységek számának és a járművek elhelyezésére vonatkozó előírások módosítása [részben a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
5. A HÉSZ 53. § (12) bekezdésének módosítása a Vt17 jelű településközponti vegyes építési övezetben a zöldfelület legkisebb mértékének 20%-ra csökkentése [a 15/2020. (I. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
6. A Balatonalmádi 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlanok tekintetében a jelenlegi kertvárosias lakó (Lke) területfelhasználás megváltoztatása településközponti vegyes (Vt) területfelhasználásra és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékének 7,5 méterre történő növelése [részben a 318/2020. (XI. 30.) képviselő-testületi határozat alapján].
7. A Balatonalmádi 1993/2 hrsz.-ú ingatlan kertvárosias lakóterületből (Lke) településközponti vegyes (Vt) területbe sorolása (munkásszálló bővítés érdekében).

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Planteus Kft. (cím: 8273 Monoszló, Fő u. 23.; felelős tervező: Németh Ferenc településrendezési vezető tervező [TT-1 19-0221]; szakági tervezők: Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök) által összeállított „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása 318/2020. (XI.30.), 15/2020. (I.30.) és 91/2020. (III.30.) sz. önk. határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján” megnevezésű, 2021. augusztus 23. keltezésű tervdokumentációk.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A tervdokumentáció aláírólapja, valamint a jóváhagyásra szánt tervlapok tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését és aláírását (másolatban).

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 17/2017. (IV. 27.) számú önkormányzati rendeletében határozta meg.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 91/2021. (V. 26.) számú, valamint az azt módosító 105/2021. (VI. 03.) számú határozataiban döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról.

A Balaton-felvidéki nemzeti Park Igazgatóság az 1857-3/2021 ügyiratszámú (2021. április 27-én kelt) véleményében többek között megállapította, hogy az 1., 6., 7. számú módosítás területe települési térségbe tartozik, ahol a módosítással az épületmagasság mértéke megemelkedik. A tájképvédelmi elemeket érintő szabályozás változatlan marad az érintett területeken. Az 5. számú módosítás esetében a zöldfelület legkisebb mértékének 45%-ról 20%-ra csökkentése megítélése szerint kedvezőtlen irányú, jelentős mértékű változást eredményez, ezért az övezeti előírásokban a zöldfelület növénybeültetésének intenzitásának növelését javasolta.

Az Eljr. 9. melléklete szerinti államigazgatási szervek véleményezési szakaszban történt megkereséséről az Önkormányzat az „Önkormányzati válasz”-ban nyilatkozott, továbbá a „Település eszközök módosításának véleményezési szakaszának kiküldési listája” megküldésével igazolta. Ugyanakkor nincs információ arra vonatkozóan, hogy az Eljr. 41. § (2) c) pontja alapján az érintett területi, illetve települési önkormányzatok (Veszprém Megyei Önkormányzat) megkeresése megtörtént-e.

Záró szakmai vélemény:

2. számú módosítás:

A módosítás leírása: „Hész 63. § (8) bekezdés táblázatának 4. sor G. oszlopának módosítása: K-Szk3 jelű öveztre vonatkozó övezeti előírásoknál a megengedhető legnagyobb épületmagasság 5,0 m-ről 7,50 méterre módosul”. [Tervdokumentáció 4. oldal]

Korábbi véleményemben megállapítottam, hogy a tervezési terület erősen lejtős, szintvonalakkal tagolt. A szomszédos területfelhasználási egységekben a legnagyobb épületmagasság mértéke 4,5-5,0 méter. Megállapítottam továbbá, hogy a tervdokumentáció nem tartalmazza az erősen lejtős terepen a korábbi egyszintes épületek helyett többszintes épülettömegek megjelenéséből eredően pl. a táj- és településképi változásokat.

A jelen véleményezési dokumentáció szerint különleges szabadidőközpont terület K-Szk3 jelű építési övezet csak egy tömbben, a 4366/8 és a 4366/9 hrsz.-ú ingatlanokon került meghatározásra. Az ingatlan egy felhagyott kőbánya, amelyen a sziklafalakkal körbevett bányagödörben a tulajdonos épületet szeretne elhelyezni (2 szint + tetőtér beépítéssel). A dokumentáció szerint a tervezett épületnek a terepviszonyokhoz képest mélyebb, nem a katlan peremén történő elhelyezése tájképi szempontból kedvezőbb, még a megemelt épületmagasság mellett is, továbbá az új épület az „Óvári Messzelátó”-tól feltáruló látványt nem érinti.

Megítélésem szerint sem a helyi építési szabályzatban, sem pedig a szabályozási tervben nincsenek garanciális eszközök a véleményezési dokumentációban leírt beruházói elképzelések alátámasztására, többek között pl. arra, hogy a tervezett épület/épületek(?) a telek mélyebb fekvésű részén kerülnek elhelyezésre (és nem a katlan peremén), továbbá a tervezett épületek számára, nagyságrendjére vonatkozóan. Előbbiek hiányában – a jelenlegi szabályozási tartalom mellett – az épületmagasság mértékének 2,5 m-el történő megemelését szakmai szempontból nem tudom támogatni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-3113, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KR-ID azonosító: 566185331

Korábbi véleményemmel összhangban továbbra is fenntartom, hogy az épületmagasság megemelése a környező ingatlantulajdonosok részéről további épületmagasság emelési szándékokat fog indukálni, amely a későbbiekben egy kedvezőtlen, a településrészen nem kívánatos beépítési folyamatot, valamint konfliktushelyzetet fog eredményezni.

3. számú módosítás:

A módosítás leírása: a „Hész 57. § (10) és 63. § (10) bekezdése törlésre kerül”. [Tervdokumentáció 5. oldal]

A HÉSZ 57. §-a az üdülőházas terület övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza. A HÉSZ 57. § (10) bekezdése: „Az elő-, oldal- és hátsókert mértéke legalább 5 m.”

A korábbi véleményemben a HÉSZ 57. § (10) bekezdésének törlését **az összes üdülőházas terület építési övezetben** – indokolás nélkül – **nem javasoltam**. Amennyiben a konkrét módosítási szándék egy-egy tömböt érint, az esetben kértem indokolni annak szükségességét, az érintett tömbök jelenlegi beépítésével és a várható hatások bemutatásával. A véleményezési dokumentáció szerint az Önkormányzat korábbi szándéka az volt, hogy az építési hely az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alapján kerüljön meghatározásra. A hatályos HÉSZ 48. §-a rögzíti a beépítési módra és az építési helyre vonatkozó előírásokat, továbbá a Gksz1 és az Üü építési övezetekben meghatározza az elő-, oldal- és hátsókert mértékét. Az „Önkormányzati válasz” szerint az Üü építési övezet jelenlegi szabályozása az 1610/2 hrsz.-ú ingatlan beépíthetőségében okozott problémát.

A módosítási szándék tekintetében az Önkormányzat válaszát elfogadom.

A hivatkozott 1610/2 hrsz.-ú ingatlan esetében az OTÉK szerint az előkert mérete 5,0 m, az oldalkertek mérete 3,75 m (Üü3 övezetben az épületmagasság 7,5 m). A rendelkezésemre álló EMO térképi adatok alapján megítélésem szerint az ingatlanon létesített épület építési helyen belül elhelyezkedése **kérdéses**.

A HÉSZ 63. §-a a különleges terület – szabadidőközpont övezetére vonatkozó előírásokat tartalmazza. A HÉSZ 63. § (10) bekezdése: „K-Szk3 építési övezetben a lakó, illetve a szállás jellegű rendeltetés összesen a beépíthető bruttó alapterület legfeljebb 40%-án helyezhető el”.

A HÉSZ 63. § (1) bekezdése szerint, a különleges terület – szabadidőközpont terület **elsősorban közösségi célú** szórakoztató, pihenést szolgáló, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál.

A korábbi véleményemben megállapítottam, hogy a 2. és a 3. számú módosítások **szervesen összekapcsolódnak**. Ugyanazon területre vonatkozóan a 2. módosítással a vertikális beépítettség növelése a cél, míg a 3. számú módosítással a lakó, illetve a szállás rendeltetések korlátozás nélküli elhelyezésére (pl. többlakásos lakóépületek, apartmanházak) nyílik lehetőség. A terület a jelenlegi szabályozás mellett **elsősorban közösségi célú szórakoztató, pihenést szolgáló, sport és szabadidős tevékenységet kiszolgáló építmények elhelyezésére szolgál**, amelyen a HÉSZ 63. § (10) bekezdésének törlésével **a terület közösségi célú rendeltetése megszűnhet/megszűnik**.

Az OTÉK 24. § (1) bekezdése szerint a különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek. A különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KIRD azonosító: 56618533

Az OTÉK 24. § (1) bekezdésére hivatkozással, a 2. és 3. jelű módosítással összefüggésben továbbra is fenntartom, hogy a terület különleges területként történő további meghatározása/fenntartása nem indokolt. A **HÉSZ 63. § (10) bekezdésének törlését** – a 2. számú módosításnál már leírtakhoz kapcsolódóan – **a lakó és apartman rendeltetések korlátozás nélküli elhelyezésének szabályozása nélkül továbbra sem támogatom.**

4. számú módosítás:

A módosítás leírása: „*Hész 52.§ (4) bekezdés módosítása: kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhetőségét az építési telek méretéhez rendelve. A nagyobb parkolószám esetén az elhelyezés módjának meghatározása ...*”. [Tervdokumentáció 6. oldal]

A HÉSZ 52. § (4) bekezdése szerint a kertvárosias lakóterület egyes övezeteiben legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető. A tervezett módosítással a HÉSZ 52. § (4) bekezdése a következőképpen módosul: „Az övezetben két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető, kivéve az Lke-1, Lke-2, Lke-3, Lke-4, Lke-5 és Lke-6 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot másfélszeresen meghaladó teleknagyság, az Lke-7, Lke-8, Lke-9, Lke-10, Lke-11, Lke-12, Lke-13, Lke-14, Lke-15 és Lke-16 övezetet, ahol a kialakítható minimális teleknagyságot kétszeresen meghaladó teleknagyság esetén négy önálló rendeltetési egység is építhető”.

A kertvárosias lakóterület egyes övezeteiben **az egy telken elhelyezhető, a telekmérethez viszonyított rendeltetési egységek számának szabályozását, szigorítását szakmai szempontból nem kifogásolom.** Ugyanakkor az 550 m², valamint a 720 m² legkisebb telekméret esetében a két lakó rendeltetés, valamint ezen telekméretnek kétszeresét elérő telkek esetében a négy lakó rendeltetés elhelyezését **továbbra is kérem átgondolni.** Különös tekintettel arra, hogy „Kis telek esetén 4 egység akár 8 autót is eredményezhet és ez konfliktusforrássá válhat”. Megítélésem szerint 1100 m²-es telkeken nyolc gépjármű elhelyezése a zöldfelület indokolatlan csökkenését és ezáltal élhetetlen lakókörnyezetet eredményez.

A HÉSZ 52. § (10) bekezdésének módosításával kapcsolatosan továbbra is fenntartom a korábbi véleményemet: „**amennyiben az ingatlan tulajdonos/befektető a szükséges gépjármű parkolóhely elhelyezését a telken belül nem tudja biztosítani, az esetben a közterületek további terhelése helyett a fejlesztési szándék nagyságrendjét kell újragondolni**”. A HÉSZ 52. § (10) bekezdésének módosítását nem támogatom.

5. számú módosítás:

A módosítás leírása: a „*Hész 53.§ (12) bekezdésének javítása: Vt-17 jelű településközponti vegyes területre vonatkozó övezeti előírásoknál a zöldfelület legkisebb mértéke 20%-ra változik a terület speciális elhelyezkedése és nagysága miatt*”. [Tervdokumentáció 4. oldal]

A módosítási szándékkal kapcsolatosan a korábbi véleményemben jeleztem, hogy a zöldfelület legkisebb mértékének 45%-ról 20%-ra történő csökkentését annak szakmai alátámasztásának hiányában nem állt módomban elfogadni. A véleményezési anyag szerint Vt17 jelű övezet a város központjában, a városháza és annak környékén található. Az építési övezetben a beépítettség mértéke 60%, amelyhez tartozóan a zöldfelület mértéke 45 %-ban került meghatározásra.

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos korábbi szakmai véleményeimben már jeleztem, hogy **Balatonalmádi város „felélte” a zöldterületi tartalékait.** A felmerülő módosítási igények többsége a zöldfelület mértékének csökkentését

1 lásd: Önkormányzati válasz, valamint a tervdokumentáció 6. oldala.

kiegészít
híde
ker
len!

Parkoló
terület
bele?

helyre
amelyben
Hévízben

Fai
int
K
ar
parkol
konfliktus
hívni ki

Sok
ke2

Vt17
hely
terület

19. oldal
"Kialakítás
Zöldfelület"

teszik szükségessé, mely sem táj- és településkép, sem pedig a település jövője, élhetősége szempontjából nem elfogadható. A tervezett módosítás az alátámasztó munkarész szerinti elsősorban matematikai jellegű. Amennyiben ez így van, az esetben kérdés, hogy miért a zöldfelület mértéke, és miért nem a beépítettség mértéke csökken. **Előbbiekre való tekintettel a „javítást” a zöldfelület mértékének legalább 25-30 %-ban történő meghatározása mellett tudom elfogadni, amely így 10-15 %-os burkolt terület kialakítására ad lehetőséget.**

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park véleményével összhangban javaslom továbbá a zöldfelület növénybeültetésének intenzitásának növelését az övezeti előírásban (pl. többszintes növényzet kialakítása).

6. számú módosítás:

A módosítás leírása: „Balatonalmádi 4917/1 és 4917/3 hrsz.-ú ingatlan tekintetében jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke-10) területfelhasználás megváltoztatása Településközponti vegyes (Vt7) területfelhasználásba, az Épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke: 7,5 méterre történő megváltoztatásával a beépítettség mértékének megtartásával történt. A módosításra a meglévő pincebővítés és borászati technológiai magasságok megépíthetősége miatt”. [Tervdokumentáció 6. oldal]

A Képviselő-testület a 318/2020. (XI. 30.) számú határozatában az érintett ingatlan kertvárosias lakóterületből (Lke) falusias lakóterületbe (Lf) történő átsorolásáról és az építménymagasság 7,0 m-re történő megemeléséről döntött, majd a 105/2021. (VI. 03.) számú, a partnerségi egyeztetés és a véleményezési szakasz lezárásáról szóló határozatban a terület településközponti vegyes övezetre történő átsorolásáról (Vt) és az épületmagasság 7,0 m-ben történő megállapításáról döntött.

A korábbi véleményemben jeleztem, hogy a tervezett módosítási szándékot annak szakmai alátámasztásának hiányában nem állt módomban megítélni, támogatni, különös tekintettel a zöldfelület csökkentésére (60%-ról 50%-ra) és az épületmagasság növelésére (5,0 m-ről a tervdokumentáció szerint 7,5 m-re, az önkormányzat döntése szerint 7,0 m-re).

2021. szeptember 21-én a Veszprém Megyei Kormányhivatal hivatalos helyiségében megtartott szakmai konzultáció keretében Kovács Zoltán a tárgyi ingatlanon beruházó REKONTIR Cégcsoport ügyvezető igazgatója, Nánási Zoltán ügyvezető és Fekete Norbert műszaki ellenőr ismertették a borászati üzem létesítésével kapcsolatos elképzeléseiket, a településrendezési eszközöknek a technológiai igények miatti módosítás szükségességét.

Az építészeti-műszaki dokumentációban bemutatott (és építési engedéllyel rendelkező) **épület nagyságrendje, építészeti kialakítása a kialakult településszerkezettől idegen. Az épület tervezési paraméterei már most is kihasználják a terület adta lehetőségeket.** A technológiai tartályok pinceterbe történő be- és ki mozgatása érdekében a területfelhasználási mód megváltoztatása, valamint az épületmagasság mértékének megemelése sem szakmai szempontból, sem pedig az Étv. 7. § (2) bekezdés h), valamint i)² pontjai, valamint az OTÉK 7. § (2)³ bekezdése alapján nem támogatható.

2 Étv. 7. § (2): „A településfejlesztés és a településrendezés során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásával biztosítani kell a területek közérdeknek megfelelő felhasználását a jogos magánérdekekre tekintettel. Ennek során figyelembe kell venni
h) a megőrzésre érdemes történeti vagy településképi jelentőségű településrészek és az építészeti és régészeti örökség védelmét, felújítását és továbbfejlesztését, valamint az értékes építmény és tájrészlet látványát (rálátás), továbbá az ingatlanról feltároló kilátás védelmét, annak mértékéig, hogy az az érintett telkek szabályos beépítését ne akadályozza,
i) a környezet-, a természet- és a tájvédelem szempontjait”

Az alkalmazott technológia a pince lejáró bizonyos mértékű megnyitását teszi szükségessé, azonban az nem feltétlenül igényli a településrendezési eszközök módosítását, helyette **építészeti eszközökkel kell biztosítani a megfelelő lejárát, valamint előtér kialakítását.**

Felhívom a figyelmet, hogy az épületmagasság számítás módját az OTÉK 7. § (5) bekezdése részletezi, amely szerint a számítás során többek között figyelmen kívül kell hagyni a pincelejáró, a gépkocsilehajtó, az angolakna térszint alatti homlokzati felületeit [OTÉK 7. § (5) ch) pont].

Előbbiek alapján – az egyeztetésen elhangzottak szerint – javaslom az épület pinceszinti bejárata előtt egy két oldalról támfallal lezárt, növényzettel borított, kb. 30-40 m²-es nyitott munkatér kialakítását, amely az utcafépi látványt nem változtatja meg, ugyanakkor biztosítja a technológiai tartályok mozgatásához szükséges teret.

Tekintettel arra, hogy a **tervezett beruházói elképzelés építészeti eszközökkel, a településrendezési eszközök módosítása nélkül is megvalósítható, ezért a 6. számú módosítási javaslatot nem tudom támogatni.**

7. számú módosítás:

A módosítás leírása: „*Balatonalmádi 1993/2 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan jelenlegi Kertvárosias lakó (Lke) terület módosul Településközponti vegyes (Vt) területbe 40%-os maximális beépíthetőség biztosításával önkormányzati beruházás megvalósíthatóságának érdekében. Reális és szükséges korrekció, önkormányzati beruházású munkásszálló bővítés érdekében. Kiemelt fejlesztési területté nyilvánított az ingatlan a képviselő testület által.*”
[Tervdokumentáció 5. oldal]

A tárgyi módosítást – egy telekre kiterjedően egy új, a lakóterülettől eltérő használatú, rendeltetésű területfelhasználás megállapítását, a zöldfelület mértékének 60%-ról 30%-ra csökkentését és az épületmagasság mértékének 5,0 m-ről 6,0 m-re történő növelését – a korábbi véleményemben az OTÉK 7. § (2) bekezdésére hivatkozással továbbra is csak **különleges településrendezési indokok alapján tartom támogathatónak.** Különös tekintettel arra, hogy a tervezett munkásszálló használata zavarhatja (forgalom, zaj) a szomszédos lakóingatlanok rendeltetésszerű használatát.

A tervdokumentációval kapcsolatos észrevételek:

A településszerkezeti terv határozat tervezetéből az építési övezeti besorolásokat (Vt7, Vt21, Lke10, Lke13) kérem törölni, tekintettel arra, hogy azokat az Étv. 13. §-ából eredően nem a településszerkezeti tervben, hanem a helyi építési szabályzatban kell meghatározni.

A HÉSZ tervezet 1. § (4) bekezdéséből, valamint annak táblázatából kérem törölni a Vt23 jelű építési övezetre vonatkozó övezeti előírást, tekintettel arra, hogy az nem képezte tárgyát a jelen egyeztetési eljárásnak.

Az alátámasztó munkarésszel⁴ kapcsolatosan ismételten felhívom a figyelmet, hogy az Eljr. 45. § (2) bekezdése a 2012. december 31-én hatályban lévő, továbbá a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településrendezési eszközök módosítása során alkalmazandó jogszabályi környezetet határozza meg. Balatonalmádi

3 OTÉK 7. § (2): „Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépíthetőségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”.

4 „Az Önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45. § (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2013. január 1-én hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.”

város helyi építési szabályzata 2015. IX. 25.-én került elfogadásra, ezért annak módosítása tekintetében az Eljr. átmeneti rendelkezései nem tekinthetők irányadónak.

A tervdokumentáció az OTÉK és az Eljr. követelményei szerint, illetve annak jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, és a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

A hatályos településfejlesztési döntések (településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, stb.) elfogadásával kapcsolatosan információval nem rendelkezem. Továbbra is kérem a – dokumentációban is hivatkozott – hatályos településfejlesztési döntések pontos megnevezését (határozat száma).

Az Eljr. 3/A §-ának megfelelően a tervdokumentáció részét képezi az önkormányzati főépítész tartalmi elemeket meghatározó feljegyzése.

Környezeti vizsgálat:

Az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatosan az érintett államigazgatási szerve véleményének kikérését követően a képviselő-testület a 91/2021. (V. 26.) számú, majd az azt módosító 105/2021. (VI. 03.) számú határozataiban úgy döntött, hogy az „előzetes vizsgálatok alapján nincsen szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására”.

Az Önkormányzat környezeti vizsgálatokkal kapcsolatos megkeresésére válaszolva a VE/05/237-2/2021. ügyiratszámú (2021. április 25-én kelt) levelemben arról nyilatkoztam, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartom. Felhívtam továbbá a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök készítése során környezeti értékelés készítenő, amely nem azonos a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálattal.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosításának képviselő-testületi megtárgyalását az egyeztetési eljárásnak – az Eljr. 41. § (2) c) pontja, valamint az Eljr. 39. § (2) bekezdése szerinti – teljes körű lezárását követően javasolom.

A 3. számú módosítási szándék részét képező, a HÉSZ 57. § (10) bekezdésének törlése ellen kifogást nem emelek.

A 2., 4-5. és 7. számú, valamint a 3. számú módosítás fennmaradó része tekintetében kérem a jelen szakmai véleményemben foglaltak figyelembe vételét és azoknak a jóváhagyandó munkarészekben történő érvényesítését.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZIRODA

8200 Veszprém, Megyénáz tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepltesz@veszprem.gov.hu

KR.D azonosító: 566185331

A 6. számú módosítási javaslat szerinti beruházói elképzelés építészeti eszközökkel, a településrendezési eszközök módosítása nélkül megvalósítható. **Amennyiben a módosítási szándékot az Önkormányzat továbbra is fenntartja, ez esetben annak elfogadása ellen az Étv. 7. § (2) bekezdés h), valamint i) pontjai, valamint az OTÉK 7. § (2) bekezdése alapján kifogást emelek.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Eljr. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) a) pontja alapján adtam ki.

Az Eljr.-ben meghatározott állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2021. szeptember 23.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
Kormány megbízott
névében és megbízásából

**Németh Zsolt**
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foeepitesz@veszprem.gov.hu

KörID azonosító: 566-85331

