



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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

Szám: 20/1-78/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. szeptember 26-i ülésére

Tárgy: A helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása a MIPATE Kft. kérelme alapján

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz-ú ingatlan (a továbbiakban: tárgyi ingatlan) tulajdonosa, a MIPATE Kft. (székhelye: 8200 Veszprém, Hársfa u. 25., a továbbiakban: Beruházó) képviselőjében Cziráki Zsolt ügyvezető több elutasított kérelme után a Képviselő-testület 279/2023. (X.26.) számú határozatával a tárgyi ingatlannal kapcsolatban a fejlesztési célokkal összhangban a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött úgy, hogy az a Kertvárosias lakó (Lke-6) építési övezetről a tömb morfológiájának és beépíthetőségének kedvezőbb Kisvárosias lakó (Lk-6) építési övezetre módosuljon.

A Képviselő-testület a kérelemhez benyújtott telepítési tanulmánytervet - annak vizsgálatát követően - 146/2023. (V.25.) önkormányzati határozatával olyan eltérésekkel fogadta el, hogy csak legfeljebb az abban foglalt beruházás valósulhasson meg, és ne épülhessen meg ezen tervezett beruházásnál nagyobb léptékű olyan beruházás, amelyet a kérelmezett (Lk-6) övezeti besorolás egyébként lehetővé tenne.

A felek a döntésben foglalt feltételeknek megfelelően, a tanulmánytervre figyelemmel 2023. július 10-én településrendezési szerződést kötöttek. A döntés, valamint a településrendezési szerződés értelmében felek a három külön megállapodást 2023. október 2-án aláírták.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szabályai szerint a településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HESZ) együttes módosítása általános egyeztetési eljárás keretében történik.

Az általános egyeztetési eljárás keretében a véleményezésre jogosult szervektől, valamint az Eljr. 65. § (3) bekezdése alapján a partnerségi egyeztetés keretében megtartott lakossági fórumon elhangzottak, illetve a partnerektől beérkezett észrevételek, valamint javaslatok figyelembevételével a Planteus Kft. módosította a dokumentációt, amely alkalmas arra, hogy záró szakmai véleményezési szakasz kezdeményezéséhez.

A záró szakmai dokumentációnak megfelelően a tervmódosítás az alábbiak szerint foglalható össze:

12 Felhív

ay

- Az érintett telektömb a jelenlegi Lke6 jelű 'kertvárosias lakó' besorolásból - az eddig tervezett Lk6 jelű 'kisvárosias lakó' övezet helyett - egy új Lk10 jelű 'kisvárosias lakó' övezetre módosul.
- A beépítési jellemzők tekintetében a jelenleg hatályos Lke-6 építési övezet előírásaihoz képest a tervezett Lk10 építési övezetnél a beépítettség megengedett legnagyobb mérték 10%-al növekedne; 20%-ról 30%-ra.
- Beépítettség kimutatás 3529 hrsz (0,542 ha):

Hatályos Lke6 (beépítési %)	Tervezett Lk10 (beépítési %)	Beépítési terv alapján
20%	30%	26,13 % < 30 %
1080 m ²	1626 m ²	1416 m ²

- A Beruházó által korábban indítványozott tervezett 40%-os megengedett legnagyobb beépítettség a jelenlegi 20%-oshoz képest 200%-os növekményt jelentett volna annak ellenére, hogy a Beruházó eredetileg sem tervezett 26,13%-nál nagyobb beépítést eszközölni a telken. Ehhez képest a jelenlegi 30% a 150%-os növekményével is több beépítést tesz lehetővé, mint, amit a Beruházó kivitelezni szeretne, ezért a Szabályozási Tervlapon építési hely, beépíthető telekrész került jelölésre, szavatolva, hogy egy esetleges jogutódlás, tulajdonosváltás esetén se lehessen a tervezett beruházástól eltérő beépítést végezni.
- A kialakítható legkisebb telekterület 900 m²-ről 1000 m²-re; a telek legkisebb szélessége 16 m-ről 18 m-re, míg az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke 5,0 m-ről 5,5 - 7.5 m közöttire növekedne azzal a kikötéssel, hogy északról dél felé haladva a szabályozási terv szerinti „A” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága 7,5 m, a „B” építési hely 6,5 m és a „C” építési hely 5,5 m. A terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 20%-ról 35%-ra változik.
- Az épület-magasság megengedett legnagyobb mértéke figyelemmel a telek morfológiájára 0,5 - 2,5 m-el növekedne a hatályoshoz képest, ez a növekmény azonban a speciális domborzati viszonyok miatt nem lesz érzékelhető a körülötte lévő beépített tömbökben. Ennek oka az, hogy az északra lévő tömb mintegy 15 m-rel magasabban fekszik, így a legmagasabban fekvő új épület felső tetőszintje is legalább 7 m-el alacsonyabban lesz a felső tömb épületeinek padlószintjénél. A tervezési terület keleti oldalán lévő Lk4 övezetű háromszintes tömbház szintén a terepviszonyok miatt 5-10 m-el magasabban van és tájolását tekintve nem érintett az új épületek beépítése után a kilátás, takarás tekintetében.
- Az elhelyezhető fő rendeltetési egységek – lakások - száma építési telkenként 9 db.
- A HÉSZ rendeletben rögzítésre kerül, hogy „Az épületek legfelső emeletszintje az épületmagasságok figyelembe vétele mellett kövesse a tereplejtést”, továbbá az, hogy „az épületek maximálisan pinceszint, földszint plusz 2 emelettel rendelkezhetnek. A zárófödém kizárólag gépészeti felépítmény helyezhető el a födém max. 20 %-án”.

- A telekre meghatározandó zöldfelület legkisebb mértéke csökken ugyan 10%-kal, azonban a szabályozás kötelezően fenntartandó zöldfelületet szabályoz ki, mely a döntően meglévő és a területet körbehatároló takaró és lejtővédő növényzetet tartja meg, így biztosítva a meglévő zöldfelületet.
- Az egykori ifjúsági tábor épületszámához viszonyítva nem jelenne meg több épület.
- Kiszabályozásra került továbbá döntően a közlekedést, parkolást és részben zöldfelületet magába foglaló, a telek be nem építhető része.
- A morfológiai adottságok révén a hatályoshoz képest megnövekedett épületmagasság nem jelent változást a környező meglévő épületek benapozási és kilátási adottságaiban.

A környezeti értékeléssel összefüggésben az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) számú Korm. rendelet (a továbbiakban: Rend.) alapján a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda kivételével a jogszabályban meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek egyike sem tartotta szükségesnek a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően a környezeti vizsgálat elkészítését. Az Állami Főépítész irodával az időközbeni tárgyalások során egyeztetésre került a dokumentáció és kéréseiknek megfelelően átdolgozásra került a szabályozás.

Fentiek alapján a Képviselő-testület a 230/2024. (VII.29.) számú határozatával a véleményezési- és a partnerségi egyeztetést lezárta, a Rend. értelmében saját hatáskörben arról döntött, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek és kezdeményezte az Eljr. szerinti véleményezési és záró szakaszt.

A módosítással összefüggésben az Állami Főépítész az egyeztető tárgyalás megtartását nem tartotta indokoltnak, mivel az véleményezési eljárásban nyilatkozó szervezetek nem emeltek kifogást a településrendezési terv javasolt módosításával szemben. A jogszabályban meghatározott véleményező szervek egy része a megkeresésre nem nyilatkozott, ezért azokat a jogszabályi előírás szerint kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Az Állami Főépítész által VE/05/40-21/2024. ügyiratszámom kiadott záró szakmai véleménye (előterjesztés 1. melléklete) Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatban **egyetértő**, annak képviselő-testületi jóváhagyását az alábbi észrevételek figyelembevételével mellett javasolta:

Az építménymagasság mértékének további szigorításával egyetértett, ugyanakkor szükségesnek tartotta az épületek színtszámának csökkentését is, amellyel kapcsolatosan az alábbi javaslatot tette:

7,5 m esetén pinceszint, földszint +2 emelet.

6,5 m esetén

- pinceszint, földszint +1 emelet, vagy
- az épület tömegének megosztása esetén
 - a 3528, 3526/1, 3526/2 hrsz.-ú ingatlanokhoz közelebb eső épületrész esetében pinceszint, földszint +1 emelet,

- a Kiss Ernő utca felé eső épületrész esetében pincszint földszint + 2 emelet
- azzal a feltétellel, hogy a pincszint, földszint +1 emelettel tervezett épületrész bruttó alapterülete legalább 50% az épület teljes alapterületének, továbbá annak zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki.

5,5 m esetén pincszint, földszint +1 emelet.

A terület egységes megjelenése, valamint az összefüggő zöldfelületek kialakulásának érdekében a HÉSZ tervezetet kérte kiegészíteni azzal, hogy (az Lk10 építési övezetbe tartozó területen) a kialakuló telkek elválasztására kerítés nem létesíthető.

További észrevételei:

- a HÉSZ tervezet 3. § (2) bekezdés c) pontjában a legfelső emeletszint helyett a zárófödém fogalmának használatát javasolta, továbbá a d) pontot kérte kiegészíteni azzal, a zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki (csak gépészeti felépítmény helyezhető el).
- A HÉSZ tervezetben az „ „....” építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága” szövegrészt javasolta a következők szerint pontosítani: „ „....” jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság” (az építési helynek nincs épületmagassága).
- A szabályozási tervlapon a HÉSZ tervezettel összhangban a „Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület” helyett a „Kötelezően fenntartandó zöldfelület” jelkulcs megnevezést kérte alkalmazni.
- A szabályozási tervlapon a „Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület” mellett továbbra is megjelenik a „Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa” jelkulcs, ez utóbbi vonalvezetése nincs összhangban a „Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület” határával. Előbbiekből következően a két jelkulcs együttes alkalmazása egyrészt kettős szabályozást eredményez, másrészt egymásnak ellentmond. Előbbiek miatt a kérte a „Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa” jelkulcs törlését.

Az Állami Főépítész javaslatainak normatív tartalma a döntésre előterjesztett dokumentumokon átvezetésre került.

Az alábbi javaslatainak átvezetéséről a megbízott Planteus Kft. tud gondoskodni:

- A „Kötelezően fenntartandó zöldfelület” jelkulcs megnevezést kérte alkalmazni.
- A „Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa” jelkulcs törlését kérte.
- Az alkalmazott jelkulcsok felülvizsgálatát és javítását kérte az m-SZT szabályozási tervlapon.

Fentiek alapján az m-SZT szabályozási tervlapot csak annak módosítása után tudom a Képviselő-testület elé terjeszteni, az jelen előterjesztés készítésekor és kiküldésekor még nem áll rendelkezésünkre, amint elkészül, továbbítjuk. Amennyiben a megfelelően módosított szabályozási tervlap a képviselő-testületi ülésen nem áll rendelkezésre, az

előterjesztést vissza fogom vinni, mert a döntés ezen melléklet hiányában nem meghozható.

A rendelet tervezet előzetes hatásvizsgálata, valamint indokolása az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot, valamint a rendelet tervezetét megtárgyalni és a határozatot elfogadni, továbbá a rendeletet megalkotni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2024. szeptember 18.


Fabó Péter
polgármester



A rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.
A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

1. Az Állami Főépítész VE/05/40-21/2024. ügyiratszám záró szakmai véleménye
2. Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2024. (.....) önkormányzati rendelet tervezetének előzetes hatásvizsgálata

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Határozati javaslat

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

a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása a MIPATE Kft. kérelme alapján

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása a MIPATE Kft. kérelme alapján” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 248/2015. (IX. 24.) számú Önk. határozatával jóváhagyott, a 121/2021. (VI. 11.), a 134/2021. (VI. 24.), a 235/2022. (VII. 19.), és a 235/2023. (VIII. 31.) számú önkormányzati határozatokkal módosított településszerkezeti tervét az alábbiak szerint módosítja:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzati Képviselő Testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2024. szeptember 27-i hatállyal Balatonalmádi Város településszerkezeti tervét a jelen határozat mellékletét képező m-TSZT jelű tervlapon szereplő változások szerint módosítja.

A határozat mellékletei:

1. sz. melléklet: Balatonalmádi Város módosított m-TSZT jelű településszerkezeti tervlap

A településszerkezeti terv a társasházak és a hozzájuk tartozó parkolók elhelyezése indokán Kertvárosias lakó-ból (Lke) Kisvárosias lakó (Lk) területfelhasználásra módosul.

Területi mérleg:

- Lke: - 0,54 ha

- Lk: + 0,54 ha

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Vaszkó Péter osztályvezető, Berki Bálint települési főépítész

Határidő: azonnal

Balatonalmádi, 2024. szeptember 26.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2024.09.18. 15:50:43



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett:	2024-09-18	MHGFK
20/1-77/2024. szám		melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		BB

Ügyiratszám: VE/05/40-21/2024. Tárgy: Balatonalmádi város településrendezési
eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna (a 3529 hrsz.-ú telket érintően)
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: 20/1/2024. általános egyeztetési eljárás
E-TÉR – záró véleményezési szakasz
azonosító:

Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Planteus Kft. által összeállított, „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása 279/2023. (X. 26.), 146/2023. (V. 25.) sz. Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján ... A 67. § záró szakasz dokumentációja.” megnevezésű „2024.08.22.” keltezésű tervdokumentációt, valamint a 20/1-74/2024. ügyiratszámú levele mellékleteként 2024. szeptember 5-én megküldött m-SZT jelű szabályozási tervlapot és a 20/1-75/2024. ügyiratszámú levele mellékleteként megküldött dokumentumokat (hiánypótlást) kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66-67. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 67. § (3) bekezdése alapján az alábbi – záró – szakmai véleményt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 279/2023. (X. 26.) számú határozatában döntött a MIPATE Kft. településrendezési eszközök módosítására irányuló – a Balatonalmádi, Kiss Ernő utca 4. szám alatti, 3529 hrsz.-ú telket érintő – kérelméről és a megalapozó vizsgálat tartalmáról szóló főépítész feljegyzés elfogadásáról.

A településen a főépítész feladatokat Berki Bálint önkormányzati főépítész látja el.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetési eljárását az Önkormányzat az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti **általános eljárásban kezdeményezte.**

Tervezési feladat:

A tervezett módosítás célja a jelenleg Lke6 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetben fekvő Kiss Ernő utca 4. szám alatti 3529 hrsz.-ú telek átsorolása Lk10 jelű kisvárosias lakóterület építési övezetbe.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Hatályos településfejlesztési koncepció és 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.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja Németh Ferenc okl. építészmérnök, településrendezési vezető tervező [TT1-1 19-0221] és Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök által összeállított, „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása 279/2023. (X. 26.), 146/2023. (V. 25.) sz. Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján ... A 67. § záró szakasz dokumentációja.” megnevezésű „2024.08.22.” keltezésű tervdokumentáció, valamint a 20/1-74/2024. ügyiratszámú levele mellékleteként 2024. szeptember 5-én megküldött m-SZT jelű szabályozási tervlap.

A tervezési munka az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a **településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során** a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál **az önkormányzat választása szerint** az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy az Eljr.419. 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Étv. 60. § (9) bekezdése szerint, azon településeknek, amelyek 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: Eljr.314.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük**, és az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és településrendezési eszközeik módosítására **2027. június 30-ig van lehetőségük**.

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében, a **településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során** az Eljr.419. VII.–IX. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint, a **2012. augusztus 6-át követően készült** településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a módosítást az OTÉK

- a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

II. Egyeztetési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti általános eljárásban, biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével (hivatali kapun) kezdeményezte.

Eljr.419. 66. § (2) b) pont szerinti véleményezési szakasz

Az Önkormányzat az egyeztetési dokumentációt 2024. április 16-án küldte meg (hivatali kapun) az önkormányzati és államigazgatási szervek részére.

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, valamint talajvédelmi hatáskörében – a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 44/2023. (V. 3.) számú utasításának 9. § (1) bekezdése alapján – VE/05/40-10/2024. ügyiratszámom egybefoglalt szakmai véleményét adott.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **állami főépítési hatáskörében a tervezett módosítási szándékot nem támogattam, a szabályozási tartalom újragondolását tartottam szükségesnek**, különös tekintettel többek között a telektömbben kialakult állapothoz történő igazodás érdekében (épülettömegek nagysága, magánút kialakítása, épületszintek száma, stb.), továbbá kértem az építési helyek felülvizsgálatát.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **népegészségügyi hatáskörében** a módosítás ellen kifogást nem emelt, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta. Véleményében felhívta a figyelmet a közegészségügyi szakterületet érintő követelményekre (ivóvíz minőségű víz biztosítása, szilárd- és folyékony hulladék gyűjtése, elhelyezése, csapadékvíz-elvezetés, a közterületek használata).
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **örökségvédelmi hatáskörében** a módosítás ellen kifogást nem emelt, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta. Véleményében felhívta a figyelmet a földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy előkerülése estében szükséges feladatokra, kötelezettségekre, valamint az azok elmulasztásának jogkövetkezményeire.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **talajvédelmi hatáskörében** a módosítás ellen kifogást nem emelt, ugyanakkor felhívta a figyelmet a humuszos termőréteg megmentésével, valamint a csapadékvíz-elvezetéssel kapcsolatos követelményekre.

- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti hatáskörében a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt, közlekedési hatósági hatáskörében véleményt nem adott.
- A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság az 51-8/2024. ügyiratszámú véleményében szükségesnek tartotta a véleményezési dokumentáció részét képező beépítési terv E.00.001. számú tervlapján feltüntetett fák telepítését táj- és természetvédelmi szempontból. Tájhonos, a területre jellemző lombhullató fa- és cserje fajokból álló fásítás megvalósítását kérte az ingatlan területhatárán a dokumentációhoz csatolt terveken ábrázoltaknak megfelelően (<http://balaton-felvideki.hu/hu/novenyjegyzek> – telepítésre javasolt és kerülendő inváziós fajok növényjegyzék elérhetősége). A módosított szabályozási tervlapon javasolta feltüntetni a „beültetési kötelezettségű területsáv” jelölést, ahogy azt a dokumentáció is rögzíti tájvédelmi, tájképvédelmi javaslatként: „a tervezési terület északi és keleti oldalán lévő intenzív zöldfelület megőrzésre kerül”. A tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt, azt a táj- és tájképvédelmi szempontok érvényesítésével javasolta elfogadásra.
- A Veszprém Vármegyei Önkormányzat a 04/150-2/2024. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás a vármegye területrendezési tervében foglaltakkal nem ellentétes.
- A megküldött véleményeket áttekintve a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (mint területi vízvédelmi hatóság és területi vízügyi hatóság), Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály (természetes gyógytényezők, gyógyhelyek természeti adottságainak védelme vonatkozásában), továbbá érintettség esetén az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Légügyi Hatósági Főosztály (légi közlekedéssel érintett település estében), a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (az Eljr.419. a 10. melléklet 87–90. pontjában meghatározott téradatra vagy nyilvántartási adat alapján) megkeresésével kapcsolatosan információval nem rendelkezem.

Az eltérő vélemények tisztázása érdekében az Önkormányzat egyeztetést kezdeményezett [Eljr.419. 66. § (4)] a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítészével. Az egyeztető tárgyalásra 2024. június 4. napján Balatonalmádi Város Önkormányzata hivatali helyiségében került sor. A tárgyaláson a szabályozási tartalom szigorításáról (átdolgozásáról) született megállapodás. A megállapodás legfontosabb elemei:

- a beépítési paraméterek a tervezett szabályozáshoz képest csökkenjenek;
- a telepítési tanulmányterv szerinti épületek mellett további épületek ne legyenek elhelyezhetőek; továbbá
- az épületek kialakítására, a telek környezetalakítására, a gépjárművek elhelyezésére vonatkozó paraméterek konkrétan meghatározásra kerüljenek.

A tárgyalásról 20/48-9/2024. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A településtervező az egyeztető tárgyaláson elhangzottak figyelembe vételével a tervdokumentációt átdolgozta (2024.06.18.), amelyet ismételt egyeztetésre megküldött az Állami Főépítészeti Irodának. Az átdolgozott tervdokumentáció kidolgozásával kapcsolatosan, valamint a szabályozási tartalom vonatkozásában **újabb észrevételeket** tettem, amelyeket a településtervező a 2024.07.12. keltezésű dokumentációban ismételtelen bemutatott. A dokumentáció alapján az egyeztetési eljárás folytatását javasoltam.

Partnerségi egyeztetés

Balatonalmádi Város Önkormányzata a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a 27/2022. (IX. 29.) számú önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: partnerségi rendelet) állapította meg.

Az Önkormányzat **2024. július 24-én partnerségi egyeztetésre bocsátotta** az államigazgatási és önkormányzati szervekkel történt egyeztetést követően – az állami főépítész véleményének figyelembe vételével – **átdolgozott** (2024.07.24. keltezésű) **tervdokumentációt**.

2024. augusztus 5-én lakossági fórum került megtartásra [Eljr.419. 65. § (3)], amelyről 20/1-70/2024. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült. A lakossági fórumon **több lakossági észrevétel is érkezett**, továbbá érintettek a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan megfogalmazott véleményüket, kifogásukat, ellenérveiket és javaslataikat **írásban is eljuttatták az Önkormányzat részére**.

Véleményezési szakasz lezárása

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 230/2024. (VIII. 29.) számú határozatában az Eljr.419. szerinti véleményezési szakaszt, továbbá a partnerségi rendelet szerinti egyeztetést – az előterjesztés 3. melléklete szerinti javaslatok és az 5. melléklete szerinti válaszok ismeretében, megfogalmazott indokolásokkal egyetértésben – **lezárta**. Az önkormányzati válaszok szerint **a szabályozási paraméterek az alábbiak szerint módosulnak**:

- a legnagyobb beépítettség mértéke 30%, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%;
- a tömbön belül elhelyezésre kerülő épületek legnagyobb épületmagassága északról délre haladva 7,5 m, 6,5 m, 5,5 m.

III. Szakmai vélemény

A Balatonalmádi 3529 hrsz.-ú telken a beruházó (MIPATE Kft.) több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek (társasházak) kialakítását szeretné megvalósítani. Szándékát telepítési tanulmánytervben mutatta be az Önkormányzat részére.

A véleményezési szakaszban VE/05/40-8/2024. ügyiratszámom adott véleményemben **a tervezett módosítási szándékot nem támogattam, a szabályozási tartalom újragondolását tartottam szükségesnek**, különös tekintettel a telektömbben kialakult állapothoz történő igazodásra (épülettömegek nagysága, magánút kialakítása, épületszintek száma, stb.), az építési helyekre, és az OTÉK 35. § (2) bekezdés c) pontjában és 35. § (4) bekezdésében meghatározott oldalkerti (4 m) és hátsókerti (6 m) méretekre. A telek terepviszonyaira való tekintettel az épületmagasság mértékének emelését **a hátsó épület esetében elfogadhatónak tartottam, ugyanakkor a további épületek esetében annak fokozatos csökkentését tartottam szükségesnek a telektömbben kialakult mértékhez történő igazodás érdekében**. Az épületmagasság mértékének meghatározása mellett indokoltnak tartottam az egy épületben kialakítható szintek számának és a legfelső szint beépíthetőségének szabályozását.

A véleményezési szakaszban a tárgyi ingatlanra vonatkozó szabályozási tartalom részben szigorításra, részben pontosításra került egyrészt annak érdekében, hogy a tárgyi ingatlanon csak az Önkormányzattal egyeztetett beruházás valósuljon meg (más, eltérő beruházási igény esetén a rendezési terv módosításával újra lehessen gondolni a terület használatát). Másrészt a szabályozási tartalom pontosításával kizárható legyen az eltérő jogszabályi értelmezés (pl. a szintek számának meghatározásával, a zárószint beépítésének tiltásával az építménymagasság mértékének „kijátszása”).

A 3529 hrsz.-ú telek szabályozása:

	Hatályos szabályozás	2024. március 11. ¹	2024.06.18 ²	2024.07.12. ³	2024.08.22 ⁴
Övezeti besorolás:	kertvárosias lakóterület	kisvárosias lakóterület			
Övezeti jel:	Lke6	Lk6	Lk10		
Beépítési mód:	szabadonálló				
Beépítettség legnagyobb mértéke:	20%	40%	30%		
Épületmagasság legnagyobb mértéke:	5,0 m	7,5 m			„A” 7,5 m „B” 6,5 m „C” 5,5 m
Kialakítható legkisebb telekméret:	900 m ²	1.000 m ²	3.000 m ²		1.000 m ²
Zöldfelület legkisebb mértéke:	60%	40%	50%		
Terepszint alatti beépítettség m.:	20%	35%			
Rendeltetések sz.:	4 db/telek (össz.: 20 db ⁵)	1000 m ² telekterület esetén 5 db, az 1000 m ² feletti részre további 1 lakás /100 m ² (össz.: 49 db)	9 db/épület (össz.: 27 db)		
További szabályozás:					
épületek száma:			3 db/telek		
egy épület bruttó alapterülete:			600m ²		
szintek száma:			garázsszint +3 szint	pinceszint, földszint +2 emelet	
zárófödém:			csak gépészet max. 20%-ban		
egyéb:			max. 6m széles útfelület		

Az egyeztetési eljárás során a szabályozási tervi tartalom is részletesen kidolgozásra került a szomszédos ingatlantulajdonosok érdekeinek, valamint a települési környezet védelme érdekében:

- a telekhatárok mentén „Kötelezően fenntartandó zöldfelület” került feltüntetésre, amely csak a telek közterülettel érintkező szakaszán szakad meg, továbbá a kialakítására és használatára vonatkozóan a HÉSZ tervezet további előírást⁶ is megfogalmaz.
- Az építési hely határa a 3528, 3526/1, 3526/2 hrsz.-ú ingatlanokkal közös telekhatártól távolabb került (5 m helyett 7 m, illetve 8 m-re), továbbá ezen oldalkertben a „Kötelezően fenntartandó zöldfelület” szélessége 6 m.

¹ államigazgatási szervek részére egyeztetésre bocsátott tervdokumentáció szerinti szabályozás

² a 2024. június 4-i egyeztető tárgyalást követően átdolgozott szabályozás

³ az állami főépítész javaslatai alapján továbbdolgozott szabályozás

⁴ partnerségi vélemények után továbbdolgozott szabályozás (záró véleményezésre benyújtva)

⁵ a telek megosztásával 5 telek alakulhat ki, 5 épülettel, összesen 20 rendeltetési egységgel (lakással)

⁶ „m) Kötelezően fenntartandó zöldfelület: a szabályozási terven jelölt telekrész többszintes növényzet telepítésével alakítandó ki, a felület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára”

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

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

KRID azonosító: 566185331

- A telek építési hellyel és „Kötelezően fenntartandó zöldfelület”-tel nem érintett részén a „Telek be nem építhető része” került jelölésre annak érdekében, hogy ott további épületek ne legyenek elhelyezhetőek, továbbá ezen a felületen csak legfeljebb 6 m burkolatszélességű, az épületek és garázsok megközelítését szolgáló útfelület alakítható ki. Ezen szabályozás további célja a burkolt felületek csökkentése és a minél nagyobb egybefüggő zöldfelületek kialakulásának elősegítése.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetésen elhangzottakat figyelembevételével az épületmagasság mértékét a szabályozási terven jelölt „A”, „B”, „C”, jelű építési helyeken a terep lejtésének figyelembe vételével 7,5 m, 6,5 m és 5,5 m-es mértékben állapította meg. Az építménymagasság mértékének további szigorításával egyetértek, ugyanakkor szükségesnek tartom az épületek színtszámának csökkentését is, amellyel kapcsolatosan az alábbi javaslatot teszem:

- **7,5 m esetén pinceszint, földszint +2 emelet.**
- **6,5 m esetén**
 - **pinceszint, földszint +1 emelet, vagy**
 - **az épület tömegének megosztása esetén**
 - a 3528, 3526/1, 3526/2 hrsz.-ú ingatlanokhoz közelebb eső épületrész esetében pinceszint, földszint +1 emelet,
 - a Kiss Ernő utca felé eső épületrész esetében pinceszint földszint + 2 emelet
 - **azzal a feltétellel, hogy a pinceszint, földszint +1 emelettel tervezett épületrész bruttó alapterülete legalább 50% az épület teljes alapterületének, továbbá annak zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki.**
- **5,5 m esetén pinceszint, földszint +1 emelet.**

A partnerségi egyeztetést követően a kialakítható telek legkisebb területe 3000 m²-ről a 2024. március 11.-i egyeztetési dokumentáció szerinti 1000 m²-re csökkent azzal, hogy az Önkormányzat 20/1-74/2024. ügyiratszámú levele mellékleteként 2024. szeptember 5-én megküldött m-SZT jelű szabályozási tervlapon a javasolt telekhatárok feltüntetésre kerültek. **A terület egységes megjelenése, valamint az összefüggő zöldfelületek kialakulásának érdekében a HÉSZ tervezetet kérem kiegészíteni azzal, hogy (az Lk10 építési övezetbe tartozó területen) a kialakuló telkek elválasztására kerítés nem létesíthető.**

További észrevételek:

- a HÉSZ tervezet 3. § (2) bekezdés c) pontjában a legfelső emeletszint helyett a zárófödém fogalmának használatát **javasolom**, továbbá a d) pontot kérem kiegészíteni azzal, a zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki (csak gépészeti felépítmény helyezhető el).
- A HÉSZ tervezetben az „...” **építési hely megengedett legnagyobb épületmagassága**” szövegrészt javasolom pontosítani a következők szerint: „...” **jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság**” (az építési helynek nincs épületmagassága).
- A szabályozási tervlapon a HÉSZ tervezettel összhangban a „Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület” helyett a „Kötelezően fenntartandó zöldfelület” jelkulcs megnevezést **kérem** alkalmazni.
- A szabályozási tervlapon a „Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület” mellett továbbra is megjelenik a „Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa” jelkulcs, ez utóbbi vonalvezetése nincs összhangban a „Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület” határával. Előbbiekből következően a két jelkulcs együttes alkalmazása egyrészt kettős szabályozást eredményez, másrészt egymásnak ellentmond. Előbbiek miatt a **kérem** a „Beültetési kötelezettséggel terhelt terület határa” jelkulcs törlését.

- A Nemzeti Jogszabálytárban (a továbbiakban: NJT) elérhető szabályozási terv jelmagyarázata szerint a „*Telek be nem építhető része*” jelkulcs kontúrja és színezése világoszöld, míg az m-SZT szabályozási tervlapon a jelkulcs kontúrja és színezése piros. Továbbá az NJT-n elérhető szabályozási terv jelmagyarázata szerinti „*Telek be nem építhető része*” jelkulcs azonos az m-SZT szabályozási tervlapon „*Telken belül kötelezően fenntartandó zöldterület*” jelkulcsával. Előbbiekre való tekintettel kérem az alkalmazott jelkulcsok felülvizsgálatát és javítását az m-SZT szabályozási tervlapon.

A HÉSZ tervezet az OTÉK III. fejezetében meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz. A tervdokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval és a a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatára és igazolására.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv módosul, de **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, ezért a MaTrT 12. § (3) bekezdés szerinti zöldterület, valamint az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pont, valamint biológiai aktivitásérték visszapotlásra nem volt szükség.

IV. Környezeti vizsgálat

Balatonalmádi Város Önkormányzata polgármestere a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását megelőzően kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről. Az érintett államigazgatási szervek véleményének ismeretében Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 230/2024. (VIII. 29.) számú határozatában úgy döntött, hogy a módosítással kapcsolatosan a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

V. 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.

VI. Záró szakmai véleményem összefoglalása

A véleményezési szakaszban nyilatkozó államigazgatási szervek a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze kivételével a tervezett módosítási szándékot nem kifogásolták, a – a 2024. március 11. keltezésű – véleményezési dokumentációban bemutatott szabályozási tartalommal kapcsolatosan észrevételt, javaslatot nem tettek. A jelen záró véleményezési dokumentációban bemutatott szabályozási tartalom az állami főépítész, valamint a partnerek véleményének figyelembevételével megállapított, – a 2024. március 11-i véleményezési dokumentációhoz képest – szigorúbb szabályozás mind a beépítési paraméterek, mind az elhelyezhető épületek építészeti és a telek környezetalakítása tekintetében. Előbbiekből következően a záró véleményezési szakaszban a véleményezésre jogosult szervek bevonásával az Eljr.419. 67. § (2) bekezdés b) pont szerinti egyeztető tárgyalás megtartása nem volt indokolt.

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek – a 3529 hrsz.-ú telket érintő – módosítására irányuló **záró véleményem az alábbi feltételek mellett egyetértő:**

- az épületmagasság mértéke a partnerségi vélemények figyelembe vételével, építési helyekhez kötötten a terepszintet követően lépcsőzetesen kerül meghatározásra (7,5 m, 6,5 m, 5,5 m);
- az egyes építési helyeken elhelyezhető épületek szintszáma az épületmagasság mértékének figyelembe vételével eltérően kerül megállapításra; továbbá
- a tervdokumentáció a jelen véleményemben foglaltak szerint pontosításra, javításra kerül.

A jelen szakmai véleményemben foglalt javaslatok, észrevételek figyelembe vétele, valamint a

véleményezési szakasz maradéktalan⁷ lezárását követően a **módosítást képviselő-testület jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom, hogy a tervezett beruházás, vagy tevékenység előkészítése és megvalósítása során a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi, népegészségügyi és talajvédelmi hatáskörében tett észrevételeit figyelembe kell venni.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról **az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt** [Étv. 8. § (2d), Eljr.419. 67. § (9)]. A záró szakmai vélemény **6 hónapig érvényes.**

Tájékoztatóként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A polgármesternek **gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendeletet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről** (így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is). A feltöltésnek a fejlesztési terv és a kézikönyv esetében legkésőbb a közzététel napján, a rendezési terv és a településképi rendeletet esetében legkésőbb a hatálybalépés napján meg kell történnie [Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontja, Eljr.419. 72. § (1)].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr. 73. § (1)].

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a **mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás** lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál [Eljr. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (IX. 22.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2024. szeptember 18.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

⁷ nem rendelkezem információval a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, továbbá az Építésügyi és Közlekedési Minisztérium Légügyi Hatósági Főosztály, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága megkeresésével kapcsolatban.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015 (IX.25.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló/2024. (.....) 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 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 beruházói szándéknak megfelelően vált esedékessé.

Részletes indokolás

1. §: a kötelezően fenntartandó zöldfelülettel kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza
2. §: a tereprendezésre, részűre, támfalra, kerítésre vonatkozó előírásokat tartalmazza
3. §: az Lk10 építési övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza
4. §: a rendelet mellékletének módosítását tartalmazza
5. §: a hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 27/2015. (IX.25.) sz. 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami 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 Útügyi 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 Útügyi 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 Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX. 29.) önkormányzati rendelete alapján a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 3. §-a a következő m) ponttal egészül ki:

(A HÉSZ alkalmazásában:)

„m) *Kötelezően fenntartandó zöldfelület:* a szabályozási terven jelölt telekrész többszintes növényzet telepítésével alakítandó ki, a felület nem szolgálhat gépkocsi közlekedés és parkolás céljára”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 46. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Az (5) bekezdésben foglaltaktól eltérően kizárólag pinceszinti gépkocsitároló megközelítését szolgáló – lehajtót kísérő – támfal alakítható ki, valamint az Lk 10 övezetben a rézsúállékonyság javítása érdekében a statikailag szükséges mértékű és magasságú támfal létesíthető. A támfalak létesítése csak a vízelvezető rendszerrel együtt történhet.”

3. §

(1) A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25..) önkormányzati rendelete 51. §-ban foglalt táblázat a következő 11. sorral egészül ki:

	<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>I</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>
11	Lk10	SZ	1000	18	30	35	7,5-5,5	50

(2) A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25..) önkormányzati rendelete 51. §-a a következő (11a) bekezdéssel egészül ki:

„(11a) A (10) bekezdésben található táblázat G oszlop 11. sora értelmében az "A" jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 7,5 m, a "B" jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 6,5 m, a "C" jelű építési helyen a megengedett legnagyobb épületmagasság 5,5 m.”

(3) A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25..) önkormányzati rendelete 51. §-a a következő (30) bekezdéssel egészül ki:

„(30) Az Lk10 építési övezetbe tartozó területen:

- a) az elhelyezhető épületek száma maximum 3 db, egy épület bruttó alapterülete maximum 600 m².
- b) Az elhelyezhető fő rendeltetési egységek száma építési telkenként 9 db.
- c) Az épületek zárófödémének szintje az épületmagasságok figyelembe vétele mellett kövesse a tereplejtést.
- d) Az épületek szintszáma:
 - da) 7,5 m épületmagasság esetén pinceszint, földszint +2 emelet,
 - db) 6,5 m esetén pinceszint, földszint + 1 emelet, vagy az épület tömegének megosztása esetén a 3528, 3526/1, 3526/2 hrsz.-ú ingatlanokhoz közelebb eső épületrész esetében pinceszint, földszint +1 emelet; a Kiss Ernő utca felé eső épületrész esetében pinceszint, földszint + 2 emelet; azzal a feltétellel, hogy a pinceszint, földszint +1 emelettel tervezett épületrész bruttó alapterülete legalább 50% -a az épület teljes alapterületének, tovább annak zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki.
 - dc) 5,5 m épületmagasság esetén pinceszint, földszint + 1 emelet.
- e) A zárófödémén tetőterasz nem alakítható ki, azon kizárólag gépészeti felépítmény helyezhető el a födém max. 20 %-án.

- f)* A külön jogszabályban előírt személygépjármű elhelyezési darabszámot az építéssel egyidőben a telken belül kell kialakítani úgy, hogy a zöldfelületi mutató ne sérüljön.
- g)* A telek be nem építhető részén belül alakítható ki az épületek és garázsok megközelítését szolgáló max. 6 m burkolatszélességű útfelület.
- h)* A kialakuló telkek elválasztására kerítés nem létesíthető.”

4. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25..) önkormányzati rendelete 1. mellékletének helyében jelen rendelet 1. melléklete lép.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.