



Szám: 1/ ~~208~~ 228/2023.

Előkészítő: Nemesiné Bucsai Anikó

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. szeptember 27-i ülésére

Tárgy: A Helyi Építési Szabályzat 2. módosításának jóváhagyása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 98/2023. (IV.27.), 128/2023. (V.31.) és 216/2023. (VII.27.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretében történő módosításáról.

Az eljárás során tájékoztattuk a jogszabályban előírtak szerinti partnereket. A partnerségi egyeztetést a Képviselő-testület 242/2023. (VIII.31.) számú határozatával lezárta.

A dokumentációt záró véleményezési szakasz lefolytatására megküldtük az állami főépítési hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnak.

Az egyeztető tárgyalás 2023. szeptember 1-én megtörtént, amely eredményeképp az Állami Főépítész hiánypótlást rendelt el. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak és a hiánypótlási felhívás alapján a tervdokumentáció pontosításra került.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a jóváhagyáshoz a szakmai záró véleményt és kiegészítő véleményt VE/05/1062-22/2023. számon adta meg (1. melléklet). Véleményében a 69/17 hrsz-ú ingatlant érintő módosítással kapcsolatban kifogást emel, így azzal kapcsolatban még további egyeztetés szükséges. A véleménye a többi módosítással egyetértő, így azok vonatkozásában a településrendezési eszközök 2. módosításának jóváhagyása ellen kifogást nem emelt. A záróvélemény alapján átdolgozott dokumentációt a 2. melléklet tartalmazza.

Javaslom, hogy sorrendben elsőként az állami főépítési záró véleményben foglaltakkal kapcsolatos határozatot fogadjuk el, majd a rendelet-tervezet elfogadásával módosítsuk Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról szóló 31/2022. (XII.20.) rendeletét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatot és a rendelet-tervezetet jóváhagyni szíveskedjék.

Balatonfüred, 2023. szeptember 20.

dr. Bóka István
polgármester



HATÁROZATI JAVASLAT

...../2023. (.....) határozat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a város településrendezési eszközeinek 2. módosítása tárgyában a rendeletmódosításhoz adott, VE/05/1062-22/2023. számú állami főépítési szakmai záróvéleményt és annak kiegészítését megismerte.

RENDELET TERVEZET

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) önkormányzati rendelete a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 31/2022. (XII.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonfüred város Önkormányzatának képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) 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 településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési 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, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Középdunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium 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 Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály, Nemzeti Földügyi Központ, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat, az érintett települési önkormányzatok véleményének kikérésével és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 31/2022. (XII. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ) 16. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) Amennyiben a szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár mentén valósul meg a telekalakítás, az új telek mérete a 4. mellékletben szereplő telekalakítással kapcsolatos kiegészítő szabályoktól eltérhet.”

2. §

A HÉSZ 40. §-a a következő (16a) és (16b) bekezdéssel egészül ki:

„(16a) Vt5 építési övezetben létesített épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 m-en belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában nyílászáró létesíthető.

(16b) Vt5 építési övezetben új épület létesítése során a megengedett legkisebb telepítési távolság a szomszédos telken álló meglévő épületektől az építési helyen létesített épületeket összekötő épületrész (nyaktag) esetén kivételesen kisebb lehet az OTÉK szerint megállapított telepítési távolságnál.”

3. §

A HÉSZ 50. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) K-Kemp2 építési övezet telkén az előkert legkisebb mérete 0,0 m.”

4. §

(1) A HÉSZ 1. mellékletének C6, D6, E3m, F3 és G6 jelű jelű tervlapjain ábrázolt normatartalmak helyébe az 1. melléklet C6m, D6m, E3m, F3m és G6m jelű jelű tervlapjain ábrázolt normatartalmak lépnek.

(2) A HÉSZ 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Balatonfüred, 2023.....

dr. Bóka István
polgármester

dr. Tárnoki Richárd
címzetes főjegyző

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2023. (....-....) önkormányzati rendelete
indokolása
a HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL szóló 31/2022. (XII.20.),
önkormányzati rendeletének módosításáról

Általános indokolás

Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testülete beruházási szándék elősegítése érdekében módosítja a településrendezési eszközeit.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A telekalakítási szabályokat egészíti ki.

A 2. §-hoz

A Vt5 jelű építési övezet előírásait egészíti ki.

A 3. §-hoz

A K-Kemp2 jelű építési övezet előkerti méretét szabályozza.

A 4. §-hoz

A HÉSZ 1. mellékletének C6, D6, E3m, F3, F4 és G6 jelű tervlapjain ábrázolt normatartalmakat módosítja az érintett területen megjelenő területfelhasználási övezet szerint, továbbá a HÉSZ 2. mellékletét módosítja.

Az 5. §-hoz

A hatálybalépésről rendelkezik.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2023. (. .) önkormányzati rendelete a Helyi Építési Szabályzatról szóló 31/2022. (XII.20.), önkormányzati rendeletének módosításáról				
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen					
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:	
Lehetővé teszi a településfejlesztési szándék megvalósulását	nincs	nincs	A rendelet megalkotásának adminisztratív terhet befolyásoló hatása nincs.	nincs	
A rendelet megalkotása szükséges, mert: A fejlesztési szándék megvalósítását segíti elő.					
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A fejlesztési terület tovább romló színvonala.					
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:					
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:		Pénzügyi:	
Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.	Rendelkezésre áll.		Rendelkezésre áll.	

Balatonfüred, 2023. szeptember

dr. Bóka István s.k.
polgármester

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(2023.09.19. 16:13:59)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1062-22/2023.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
Melléklet: Jegyzőkönyv;
Államigazgatási szervek
szakmai véleményei;

Tárgy: Balatonfüred város településrendezési
eszközeinek módosítása egyszerűsített
eljárásban
– **záró szakmai vélemény** –

dr. Bóka István polgármester
Balatonfüred Város Önkormányzata
(E-TÉR¹)

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Völgyzugoly Műhely Kft. által összeállított a „*Balatonfüred / Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása / Záró szakasz dokumentációja*” megnevezésű, 2023. augusztus keltezésű, valamint a „*Balatonfüred / Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása / Záró szakasz dokumentáció javítása*” megnevezésű, 2023. szeptember keltezésű véleményezési dokumentációkat kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (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. § és 68. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés d) pontja alapján az alábbi – **záró** – **szakmai vélemény** adom.

Előzmények:

Balatonfüred Város Önkormányzata a 31/2023. (II. 28.) számú határozatában döntött a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosításáról.

Tervezési feladat:

1. A Huray utcában épülő konferencia központ mellett tervezett szálloda önálló telken történő elhelyezhetősége és az épületen tervezett nyílászárók kialakíthatósága érdekében a HÉSZ módosítása (az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) alóli felmentéssel).
2. A 69/17 hrsz.-ú ingatlanon az építési hely törlése a beépítési paraméterek megtartásával.
3. Az Árokszőlő utca – 4125/2 hrsz.-ú közút – 063/3 hrsz.-ú ingatlan által határolt területén tervezett telekcsoport újraosztása érdekében a szabályozás módosítása.
4. A kemping területén vízi játszótér, gyermekmedence, és vizesblokk kialakításának biztosítása.

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A tárgyi módosítási szándékok a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A településen a főépítési feladatokat András István önkormányzati főépítész látja el.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 353/2001. (XI. 22.) képviselő-testületi határozata Balatonfüred város Településfejlesztési koncepciójának elfogadásáról.
- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 364/2022. (XII.19.) számú Képviselő-testületi határozata Balatonfüred város Településszerkezeti Tervének megállapításáról.
- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 31/2022. (XII.20.) számú Képviselő-testületi rendelete a helyi építési szabályzatról (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az E-TÉR felületre feltöltött, a Völgyzugoly Műhely Kft. (cím: 1024, Budapest, Szilágyi E. fasor 13-15. II/5.; vezető tervező: Ferik Tünde okl. építésmérnök, településrendező vezető tervező [TT-1 13-1259]; szakági tervezők: Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök [TK 01-5282], Grimm-Sipos Noémi okl. településmérnök [TT 13-1714], Sággy Bálint okl. környezetmérnök, térinformatikus, Halász Annamária okl. tájépítésmérnök által összeállított, „Balatonfüred / Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása / Záró szakasz dokumentációja” megnevezésű, 2023. augusztus keltezésű, valamint a „Balatonfüred / Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása / Záró szakasz dokumentáció javítása” megnevezésű, 2023. szeptember keltezésű véleményezési dokumentációk, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

A tervezési munka az építésügyi és az építésügyi összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A Kr.266. 14. § (5) bekezdése szerint a településrendezési terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.

A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását, ugyanakkor a HÉSZ mellékletét képező tervlapokon kérem a szükséges tartalmi elemek pótlását.

Jogszabályi háttér

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 Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete* (a továbbiakban: VMTTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az 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.

Az Eljr.419. 78. § (5) bekezdése szerint a településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

- a) az Eljr.419. 9. mellékletét kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és
- b) az Eljr.419. 18. § (5)–(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban, az E-TÉR felületen kezdeményezte. Megállapítottam, hogy a tervezett módosítással a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért az **egyszerűsített eljárás lefolytatásának** Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének bb) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek.**

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2023. szeptember 1-én egyeztető tárgyalást tartottam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/1062-18/2023. ügyiratszámom jegyzőkönyv, továbbá kép- és hangfelvétel készült.

A megismételt tárgyalásra elektronikus úton megküldött meghívóra válaszolva a következő államigazgatási szervek nyilatkoztak:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály (a továbbiakban: Ütügyi Osztály)
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály)
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen.

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága

Az Eljr. 34. § (2) bekezdés b) pontja értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő** véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

Az Ütügyi Osztály a VE/62/00756-2/2023. ügyiratszámú véleményében a módosítást elfogadta a következőkre figyelemmel:

„Felhívom a figyelmet arra, hogy a szálloda bárki által használható közlekedési felületei építési engedély kötelesek lesznek, illetve jelen szakaszban a forgalomvonzó hatása a tervezett létesítménynek nem került bemutatásra, így a magasépítési engedélyezési eljáráshoz közlekedéstervező bevonása szükséges, aki a környező úthálózatra (Hurray utca vegyes használatú útfelület faltól falig egy járószinttel a gyalogos és járműközlekedés tekintetében) történő plusz forgalomgenerálódást bemutatja, és a biztonságos kivezetését az országos közútig levezeti.

A következő hasonló rendezési tervi eszköz módosításnál kérem Tisztelt Önkormányzatot, közlekedési szakember bevonására, mivel a város közlekedési hálózata leterhelt és egyedi engedélyezési eljárásnál már a nagyobb léptékű közlekedési hálózat vizsgálatát nem lehet építetől megkövetelni.”

Az Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály a VE/51/02413-2/2023. ügyiratszámú véleményében a következőket rögzítette:

„Az 1. számú módosítással érintett terület a 11111 törzsszámon és [13073] azonosító számon nyilvántartott Balatonfüred műemléki jelentőségű területének műemléki környezetét érinti. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: Kötv.) 40/A § értelmében a műemlékvédelem sajátos tárgyai körében védelem alatt álló valamennyi ingatlan esetében biztosítani kell az építészeti, településképi, valamint egyéb környezeti, természeti értékek fenntartható használatát és a hagyományos tájhasználat megőrzését. Továbbá a Kötv. 43. § (6) bekezdése előírja, hogy a műemléki területen a területet érintő, jogszabályban meghatározott változtatást, beavatkozást a védett érték településképi, illetve tájképi megjelenésének és érvényesülésének kell alárendelni. Kérem az érintett ingatlanok tulajdonosának figyelmét felhívni, hogy a beruházás megvalósítása esetén az Öv. Rendelet 64. § szerint kell eljárni.

Felhívom a figyelmet az 1. és 2. módosítási szándékokkal kapcsolatban, hogy amennyiben tárgyi beruházások teljes bekerülési értéke meghaladja a bruttó 500 millió forintos értékhatárt, úgy a Kötv. 7. § 20. a) és e) pontja, valamint a 23/G. § (1) bekezdés b) pontja értelmében kiemelt nagyberuházásnak minősül. Nagyberuházás megvalósítása esetén a Kötv. 23/C. § (1) és (2) bekezdései alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni, melynek elkészítésére a Magyar Nemzeti Múzeum jogosult (elérhetősége: 1113 Budapest, Daróczi út 3.).

A 3. számú módosítási szándékkal érintett ingatlanok a Hatóságom rendelkezésére álló közhiteles nyilvántartás alapján a 7408 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet érintik. A lelőhely szabályozási tervlapon való szerepeltetése megfelel a nyilvántartás szerinti adatoknak. Kérem az érintett ingatlanok tulajdonosának figyelmét felhívni, hogy a régészeti érintettség miatt a területen tervezett építési tevékenységek elvégzéséhez a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának hozzájárulását be kell szerezni!”

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 1447-11/2023. ügyiratszámú véleményében javasolta **„az 1. számú módosítás kapcsán a konferencia központ mellé tervezett konferencia szálloda épületének környezetében, a területet határoló módon – 5 méternél szélesebb sávban – fák, cserjék állományának lehetőség szerinti – kertépítészeti tervnek megfelelően az épületek környezetében lombhullató fák ültetését, cserjefajok – telepítését, amely biztosítja a létesítmény illeszkedését, továbbá növeli a zöldfelületet ellensúlyozva az intenzív beépítést, burkolt felületek kialakítását”.**

Továbbá felhívta a figyelmet a **„4. számú módosítási terület – kemping területén vízi játszótér, gyermekmedence, és vizesblokk kialakítása – vonatkozásában a telken belüli kötelező zöldfelületi szabályozási elem törlése helyett csupán megszakításra került, amely alapján jelölésre és rögzítésre került a létesítmények tervezett elhelyezése az egyeztető tárgyalásnak megfelelően”.**

A Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal a 04/234-2/2023. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a tervezett módosítás a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

Az egyeztető tárgyaláson Balatonfüred Város Önkormányzata képviselője a tájékoztatásokat megköszönte, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleményére reagálva elmondta, hogy a júniusi módosítás során került be a településképi védelméről szóló rendeletbe, hogy kertépítészeti tervben kell meghatározni a tereprendezést és a zöldfelületek kialakítását a „történeti fürdőtelep és környezete” településképi szempontból meghatározó területen. Továbbá a

2. észrevétellel kapcsolatosan elmondta, hogy a módosítás a telken belüli kötelező zöldfelületi szabályozási elemet nem érinti.

Az egyeztető tárgyaláson állami főépítési hatáskörben kértem

- az 1. módosítás során az OTÉK 36. § (2) bekezdése alapján a telekhatár mentén jelölt 5 méteres terepszint alatti beépítéssel érintett sávot 12,5 méterben meghatározni, megegyezés szerint a 12,5 méteres sávban tervezett épületeket összekötő épületrész (nyaktag) területére építési hely jelölés kerül,
- a 2. módosítással kapcsolatban az építési hely teljes törlése helyett a beruházáshoz igazodóan egy másik építési hely jelölését,
- a 4. módosítás vonatkozásában az építési hely jelölését a szabályozási terven.

A 3 módosítással kapcsolatosan észrevétellel nem tettem.

Környezeti vizsgálat:

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 31/2023. (II. 28.), a 98/2023. (IV. 27.) és a 128/2023. (V. 31.) számú határozatában előzetesen döntött arról, hogy külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött arról, hogy a környezeti értékelés szükségessége tárgyában beérkezett véleményeket megismerte és elfogadta és azok figyelembevételével nem tartotta szükségesnek a környezeti vizsgálat lefolytatását. A döntést az E-TÉR felületre feltöltött iratanyag nem tartalmazza, **kérem azt pótlólag megküldeni részemre.**

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

A tervezett módosítás során az Eljr.419. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja alapján új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti **biológiai aktivitásérték számítás nem készült.**

Balatonfüred Város Önkormányzata megküldte az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott tervdokumentációt, amellyel kapcsolatosan az alábbiakat állapítottam meg.

Az 1. és 4. módosítással kapcsolatosan tett észrevételek átvezetése a tervdokumentációban megtörtént.

Az Étv. 7. § (1) bekezdése az alábbiakat rögzíti:

„A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében

- a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása,*
- b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi, a települési érdek és a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával,*
- c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.”*

A 2. módosítás során jelölt építési hely méretét szakmai szempontból, valamint az Étv. 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján **nem támogatom. Kérem az építési helyet csökkenteni** úgy, hogy az kizárólag a tervezett és az egyeztetés során bemutatott beépítési terven szereplő épület

kontúrvonalai által lehatárolt területre kerüljön jelölésre, tekintettel arra, hogy a tervezett épület építészeti tervei rendelkezésre állnak.

Az érintett terület közvetlen a Balaton partján található, ezért kiemelt figyelmet kell fordítani a tájkép megőrzésére, és meghatározó, hangsúlyos szempontnak kell lennie a Balatonra, valamint a Balatonról való rálátás védelmének.

Az Önkormányzat szándékának megfelelően a HÉSZ-tervezet az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozást tartalmaz az alábbi esetekre:

- A Vt5 jelű építési övezetben létesülő épületnek a szomszédos telekkel közös határvonalán vagy attól 3 méteren belül álló és a telekhatárral 60°-nál kisebb szöget bezáró homlokzati falában nyílászáró kialakítható.
- A Vt5 jelű építési övezetben új épület megvalósulása során a megengedett legkisebb telepítési távolság a szomszédos telken álló meglévő épületektől az építési helyen létesített épületeket összekötő épületrész (nyaktag) esetén az OTÉK 36. § (2) bekezdésében meghatározott mértéknél kisebb is lehet.

A kialakult helyzetre és a fejlesztési lehetőségekre való tekintettel indokolt az eltérés.

Az Eljr.419. 60. § (1) bekezdése szerint rendezési terv az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész, a fővárosi rendezési szabályzat esetében a miniszter a záró szakmai véleményében hozzájárul.

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek értelmében **hozzájárulok** a „Vt5” jelű építési övezet területén **az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazásához.**

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:

Balatonfüred város településrendezési eszközeinek 1., 3. és 4. módosítási pontokra irányuló záró véleményem egyetértő, javasolom annak képviselő-testületi jóváhagyását..

Balatonfüred város településrendezési eszközeinek 2. módosítási pontot abban az esetben áll módomban támogatni, amennyiben az építési hely kizárólag a tervezett épület kontúrvonalai által lehatárolt terület kerül jelölésre.

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.**

Tájékoztatásként 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 vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr.419. 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 vármegyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 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 vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2023. szeptember 19.

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(2023.09.19. 16:48:13)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1062-22/2023.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
Melléklet: Jegyzőkönyv;
Államigazgatási szervek
szakmai véleményei;

Tárgy: Balatonfüred város településrendezési
eszközeinek módosítása egyszerűsített
eljárásban
– záró szakmai vélemény –

dr. Bóka István polgármester
Balatonfüred Város Önkormányzata
(E-TÉR¹)

Tisztelt Polgármester Úr!

A 2023. szeptember 19-én kelt, VE/05/1062-22/2023. számú záró szakmai véleményemet kiegészítem azzal, hogy:

a 2. módosítás során jelölt építési hely méretét szakmai szempontból, valamint az Étv. 7. § (1) bekezdés c) pontja alapján **nem támogatom. Kérem az építési helyet csökkenteni** úgy, hogy az kizárólag az egyeztetés során bemutatott, az E-TÉR felületre feltöltött, a Völgyzugoly Műhely Kft. által összeállított a „*Balatonfüred / Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása / Záró szakasz dokumentációja*” megnevezésű, 2023. augusztus keltezésű, valamint a „*Balatonfüred / Településrendezési eszközök 2. sz. módosítása / Záró szakasz dokumentáció javítása*” megnevezésű, 2023. szeptember keltezésű véleményezési dokumentációk 21. oldalán található, 2020.02.27. dátummal ellátott, „E-01M TERVEZETT HELYSZÍNRAJZ – MÓDOSÍTOTT” megnevezésű tervlapon szereplő épület kontúrvonalai által lehatárolt területre kerüljön jelölésre, tekintettel arra, hogy a tervezett épület építészeti tervei rendelkezésre állnak.

A VE/05/1062-22/2023. számon kiadott záró szakmai véleményt jelen véleményemmel együtt kérem figyelembe venni.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2023. szeptember 19.

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész