



Szám: 1/116- 294 /2018

Előkészítő: Lipták János

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2018. november 22-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök Club Hotel Füred és az UNI Hotel területére vonatkozó módosítása véleményezési szakaszának lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

A 19/2018. (II.07.) határozattal döntöttünk tárgyi módosítási eljárás indításáról. Az eljárás előzetes tájékoztatási szakaszában a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) Korm. rendeletben felsorolt államigazgatási szerveket, valamint a partnereket tájékoztattuk.

Ezt követően a véleményezési szakaszban településtervezővel elkészítettük a módosítás egyeztetési anyagát. Ezt megküldtük az államigazgatási szerveknek, a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló helyi rendeletünk szerint a partnerek számára megismerhetővé tettük, valamint ez év október 12-én lakossági fórumot tartottunk. A beérkezett észrevételek a város honlapján megtekinthetők (elérhetőség: www.balatonfured.hu→Önkormányzat→Hirdetmények→Hivatalos közlemények→Partnerségi egyeztetés). Ugyanitt elérhető az egyeztetési tervanyag is.

A vonatkozó Kormányrendelet szerint az államigazgatási szervek és a partnerek részéről elhangzott észrevételek, vélemények elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a Képviselő-testület dönt és az eljárás véleményezési szakasza a döntés közzétételével zárul le. Ehhez a döntéshez a beérkezett észrevételekkel kapcsolatos, javasolt önkormányzati állásfoglalást tartalmazó határozat tervezetét a településtervezővel elkészítettük.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy vitassa meg és fogadja el a határozati javaslatot. Ezt követően tudjuk megkérni a jóváhagyáshoz az állami főépítési szakmai záróvéleményt.

Balatonfüred, 2018. november 12.

dr. Bóka István
polgármester



Handwritten signature

Táblázatos összefoglalás a levélben megkeresettek reagálásáról

Balatonfüred város településrendezési eszközök módosítása
a Club Hotel Füred és az UNI Hotel területére

Ssz.	Intézmény	Eljr. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem választott	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK						
1.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott/ állami főépítész	állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal			X	
2.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	megyei kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörben eljáró járási hivatala		X		
3.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	nemzeti park igazgatóság		X		
4.	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	területi vízvédelmi hatóság	X			
5.	Fejér megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	területi vízügyi hatóság	X			
6.	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság	területi vízügyi igazgatási szerv				
7.	Országos Vízügyi Főigazgatóság	Országos Vízügyi Főigazgatóság	X			
8.	Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	megyei katasztrófavédelmi igazgatóság	X			
9.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály	népegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal	X			
10.	Budapest Főváros Kormányhivatala, Közlekedési Főosztály	Budapest Főváros Kormányhivatala	X			
11.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium, Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal (NFM) Közlekedés: vasúttal érintett	közlekedésért felelős miniszter	X			
12.	Nemzeti Fejlesztési Minisztérium	légiközlekedési	X			

Ssz.	Intézmény	Eljr. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem válaszolt	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
	Közlekedési Hatóság Légiügyi Hivatal	hatóság				
13.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály, Ütügyi osztály	megyei kormányhivatal közlekedési hatósági hatáskörében eljáró megyeszékhely szerinti járási	X			
14.	Miniszterelnökség Közzolgáltatásért Felelős Államtitkár	kulturális örökség védelméért felelős miniszter		X		
15.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi osztály	megyei kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében eljáró járási hivatala			X	
16.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági és Földhivatali Főosztály, Földhivatali osztály	ingatlanügyi hatáskörben eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal		X		
17.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály	megyei kormányhivatal erdészeti hatáskörében eljáró járási hivatala	X			
18.	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	honvédelmért felelős miniszter	X			
19.	Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság	megyei rendőr főkapitányság	X			
21.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Bányászati Osztály	bányafelügyeleti hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal	X			
22.	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatal	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala		X		
23.	Országos Atomenergia Hivatal	Országos Atomenergia Hivatal	X			
24.	Budapest Főváros Kormányhivatala	Budapest Főváros Kormányhivatala	X			
SZOMSZÉDOS TELEPÜLÉSEK						
25.	Tihany Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
26.	Aszód Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
27.	Balatonszőlős Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			

Ssz.	Intézmény	Elj. szerinti megnevezés	Az előzetes szakaszban lemondott a véleményezésről vagy nem válaszolt	Nem tesz észrevételt, nem emel kifogást	Nem emel kifogást, észrevételt tesz, választ igényel	Kifogást emel, választ igényel
28.	Csopak Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
29.	Hidegkút Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
30.	Veszprémfajsz Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
31.	Zamárdi Község Önkormányzata	szomszédos önkormányzat	X			
MEGYEI ÖNKORMÁNYZAT, ELJÁRÓ ÉPÍTÉSI HATÓSÁG						
32.	Veszprém Megyei Önkormányzat	Megyei Önkormányzat		X		
33.	Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal I. fokú Építésügyi Hatóság		X			
EGYÉB						
34.	DRV Zrt.			X		

...../2018. (XI.....)határozat

HATÁROZATI JAVASLAT

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a településrendezési eszközök Club Hotel Füred és az UNI Hotel területére vonatkozó módosítási eljárás véleményezési szakaszában érkezett észrevételekkel kapcsolatosan az alábbiak szerint dönt.

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
1.	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Kormány megbízott/ állami főépítész 1. sz. módosításhoz kapcsolódóan: Átgondolásra javaslom, hogy szükséges-e a gyalogút Kéki-patakig való tovább vezetése a 69/17 hrsz-ú ingatlan Balaton felőli végén, a zöldterület megszüntetését követően. Hiszen az már egy magánterületen vezetne át, ami felesleges megkötést jelentene az építendő és az önkormányzat számára, főleg, hogy nincs közterülethez való kikötése. A gyalogutat a partvonal-rehabilitációs terv sem jelöli. A TRE módosítása a hatályos állapot szerinti építési helyeket ugyan nem érinti, de a módosításhoz kapcsolódóan kérem, hogy a szabályozási tervlapokon a módosítandó területen belül – a jogszerű építés feltételeként – az egyes építési helyek további méreteikkel, kóttakkal legyenek ellátva. 2. számú módosításhoz kapcsolódóan: A szabályozási terven kérem, hogy az építési hely és a Ny-i telekhatár közötti távolság is legyen feltüntetve. A T5 jelű területnek a terepszintalatti beépíthetőséggel való kiegészítésében, az Ü-14 jelű építési övezet esetében szerepeltetni kell a terepszintalatti beépíthetőség mértékét is. (HÉSZ módosítás tervezetének 2. §-a.)	 A gyalogút jelölése tévedésből maradt fent a tervlapon, így a továbbiakban törlésre kerül az észrevételüknek megfelelően. A szabályozási terven a továbbiakban feltüntetésre kerülnek az építési helyekhez kapcsolódóan a kóttak. A szabályozási terven a továbbiakban feltüntetésre kerülnek az építési helyekhez kapcsolódóan a kóttak. A hatályos HÉSZ 4. § (15) bekezdése tartalmazza a terepszint alatti beépíthetőség mértékét, amitől az Önkormányzat nem kíván eltérni. „(15) A terepszint alatti beépítés mértéke, ahol erről az övezeti rendelkezések, vagy a sajátos, területhez kötött előírások másképp nem rendelkeznek, a megengedett beépítési érték felett legfeljebb 30% lehet közösségi létesítményeknél, egyéb épületeknél legfeljebb 10%. A terepszint alatti beépítés közösségi létesítményeknél max. 2 szintes, egyéb épületeknél max. 1 szintes lehet.” A HÉSZ módosítás kizárólag a terepszint alatti beépítés helyét határozza meg az építési telek teljes területére.

1511

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	3. Új zöldterületek kijelölésével összefüggésben: Az OTÉK 1. melléklet 53. pontja szerint a közpark területének legalább 1 ha nagyságúnak kell lenni. A dokumentáció szerint az „A” és a „C” jelű terület ezt a nagyságot közpark besorolása ellenére önállóan nem éri el, viszont területileg a már le szabályozott közparkokhoz kapcsolódnak, ami csak a szabályozási tervről állapítható meg. Az elfogadáshoz készíthető tervlapokon – a meglévő és a módosítással tervezett közpark területfelhasználási egysége érdekében – csak egy övezeti jel szerepeljen. Az Elj. 6. melléklete alapján a zöldterületeként jelölt ingatlanok közötti telekhatárokat megszüntetendőnek kellene jelölni. Az Elj. 45. § (2) bekezdésének alkalmazása miatt ez a rendelkezés a jelen módosításban nem releváns, de a közterület kialakítása és az egyértelműség érdekében javasolt a megszüntető jeleknek a szabályozási terven való ábrázolása. Az E6, E5 jelű tervlapokon az „A” jelű zöldterületet a lakótelek felől is szabályozási vonallal kell lehatárolni, valamint a korábbi, <i>Kötelezően zöldfelületeként tartandó, nem beépíthető telekrész</i> jelölést is kell venni róla. A dokumentum 18. oldalán az 1.2. fejezetben a <i>Fejlesztői szándék</i> szerint 20 %-os legnagyobb beépítettség szerepel, a 19/2018.(II.07.) határozat és a HÉSZ módosítás 25 %-ától eltérően.	Észrevételüknek megfelelően csak egy-egy övezeti jel kerül jelölésre az összeszerkesztett tervlapokon. Észrevételüknek megfelelően a kijelölt zöldterületeknél a meglévő telekhatárokat megszüntető jel kerül. Észrevételüknek megfelelően javítjuk a tervlapot. Fejlesztői szándék volt, hogy a megengedett építménymagasság 7,5-12,5 m között kerüljön a HÉSZ módosítása során megállapításra, azonban az nem felel meg a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelet üdülőtérületre vonatkozó szabályozásával. A fejlesztési szándék biztosítása érdekében kívánja az Önkormányzat biztosítani a 20%-os beépítettség helyett a 25%-os beépítés max. értékét. Javításra került az altámasztó munkarészek jelzett része. Észrevételüknek megfelelően a T22 jelű területre vonatkozó szabályozás kiegészül az alábbi előirással: „(9) Üdülőtér területen a megengedett építménymagasság 8,0 m, kialakult beépítés esetén az elbontott építmény beépítési magassága, de legfeljebb 12,5 m.”
15	Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály	Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Hsz

Ssz.	A véleményezési szakaszban beérkezett választ igénylő észrevétel	Véleményekre és észrevételekre adott válaszok, változtatási javaslatok
	A véleményezésre megküldött terjedelmű dokumentációt áttekintve megállapítást nyert, hogy az nem tartalmazza az előzetes tájékoztatásban rögzített örökségvédelmi hatástanulmányt, továbbá az alátámasztó munkarész az épített és régészeti örökség szempontjából nem teljeskörű. Ismétellen felhívom a figyelmet a <i>kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény</i> (a továbbiakban: KÖtv.) 85/A. §-ában, valamint az Ör. 83. § (2) a)-c) pontjában és a 14. számú melléklet szerinti tartalmi elemek: szükségességére, Előbbiekre való tekintettel – az örökségvédelmi hatástanulmány hiányában, – indokoltnak tartom legalább az UNI Hotel érintő módosítási szándék esetében a régészeti lelőhelyre, a műemléki környezetre és a világörökség várományos területre gyakorolt hatáselemzés elkészítését az Ör. 14. számú melléklet 2. pontja szerinti tartalommal.	Tervezők megküldték a szükséges módosításokat és a kiegészítéseket. A Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprémi Járási Hivatal Hatósági Főosztály, Építészeti és Örökségvédelmi Osztály 2018. október 12-én kelt levelében ismételt véleményt adott, melyben megállapítja, hogy a jóváhagyásra szánt munkarészek képviselő-testületi megtárgyalása ellen kifogást nem emel. 2018. október 3-án a Völgyzugoly Műhely Kft. képviselője (Sipos Noémi okl. települészművelő elektronikus úton megküldte a korábbi véleményemben kelt, kiegészített munkarészt (2.6. Kulturális Örökségvédelmi Hatáselemzés). A munkarész áttekintve megállapítottam, hogy az örökségvédelmi szempontból megfelelő, ezért a jóváhagyásra szánt munkarészek képviselő-testületi megtárgyalása ellen kifogást nem emelek.
	A módosítással érintett szelvényeken az örökségi elemek feltüntetése nagyrészt megfelelő. A G8. számú szelvényen a műemlék: védelem alatt álló Gombás kúria (2503 hrsz.) ex-lege műemléki környezete (5394 lörzsszámon és [23573 azonosítószám]) védett) az alábbi ingatlanokat érinti: 2502, 2504, 2509, 2534, 2561/1, 2587, 2596, 2597 hrsz.	Jelen módosításnak nem tárgya az örökségvédelmi elemek pontosítása, azonban az Önkormányzat megkezdte a településrendezési eszközök jogharmonizációját, aminek a keretében az örökségvédelmi adatszolgáltatás szerint kerülnek feltüntetésre az érintett ingatlanok.
	Felhívom a figyelmet, hogy a KÖtv. 7. § 20. a) és e) pontjai szerint, a bruttó 500 millió forintot értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, valamint azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló tv. szerinti kisajátítást végeztek, nagyberuházásnak minősül. Nagyberuházás esetén a KÖtv. 23/C. § (1) és (2) bek. alapján előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni. Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvetésének meghatározására.	Észrevételüket köszönjük. Az Önkormányzat felhívja a fejlesztő figyelmét a jelzett jogszabályokra, illetve az abból eredeztethető kötelezettségekre.

Balatonfüred Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetési eljárás lezárásaként ezt a döntést a településfejlesztési, településrendezési és településképi feladatokkal összefüggő partnerségi egyeztetések szabályairól szóló, 26/2017. (VII.7.) önkormányzati rendeletünk szerint tegye közzé és a jóváhagyáshoz kérje meg az állami főépítési szakmai záróvéleményt.

Határidő: azonnal.

Feladó: dr. Bóka István polgármester

[Handwritten signature]

