



VESZPRÉM MEGYEI  
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VE/51/218-2/2018.  
Ügyintéző: Mészölyné  
Szerv. egység: Állami főépítész  
Telefon: +36/88/579-314

Tárgy:

Balatonfüred város  
településrendezési  
eszközeinek 29  
részterületet érintő  
módosítása – **előzetes  
vélemény**

Hiv.szám:

1/2393/2019.

**Dr. Bóka István**  
**polgármester**  
**Balatonfüred Város Önkormányzata**

**Balatonfüred**  
Szent István tér 1.  
8230

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Hivatkozott számú és 2019. március 26-án beérkezett levelében tájékoztatott, hogy Balatonfüred Város Önkormányzata a településrendezési eszközeinek (továbbiakban: TRE) 29 részterületet érintő módosítását kezdeményezte.

A megküldött előzetes tájékoztatót áttekintettem, és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 37. § (4) bekezdés b) pontja alapján, állami főépítész feladatkörömben eljárva a módosítással kapcsolatban az alábbi **előzetes véleményt** adom:

**Előzmények:**

A módosítással érintett településrendezési eszközök:

- a többször módosított, 97/2004.(III.24.) határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv és
- a többször módosított 18/2004.(VI.25.) rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat és szabályozási terv.

A Képviselő-testület a hatályos településrendezési eszközök módosításáról a 253/2019.(VIII. 30.), a 17/2019. (II. 14.) és a 48/2019. (II. 28.) határozatában döntött. A partnerségi egyeztetés szabályait a 26/2017. (VII. 7.) önkormányzati rendeletében állapította meg.

A TRE. módosítás teljes egyeztetési eljárásban történik, az a településszerkezeti tervet és a HÉSZ-t a szabályozási tervvel együtt érinti.

**Tervezett módosítások** az önkormányzati határozatok alapján:

- 1) I.1. A P. Horváth Ádám, a Sellő és a Présház utca által határolt telektömb felülvizsgálata.
- 2) I.2. A Koloska völgy, Béke utca felső szakaszán az Evsz jelű övezetbe ékelődött telkek

---

KORMÁNYMEGBÍZOTTI KABINET

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

Telefon: +36/88/579-313, Fax: +36/88/550-835, e-mail: vemkh.epitesugy@veszprem.gov.hu

szabályozásának felülvizsgálata.

- 3) I.3. A Kilátó utca, Szömörce utca, Hóvirág utca és a belterületi határ által határolt telektömb felülvizsgálata.
- 4) I.4. A Fürdő utcai megkerülő út felső szakaszán a szabályozás felülvizsgálata.
- 5) I.5. A Balaton utca szabályozásának felülvizsgálata.
- 6) I.6. A Szent Benedek Iskola telkeit szétválasztó útszakasz más nyomvonalon történő szabályozása.
- 7) I.7. A 2135/1 hrsz-ú ingatlanon jelölt tervezett közparkoló megszüntetése.
- 8) I.8. A Noszlopy utca 1008/15, 1010, 1013 hrsz-ú telkek övezeti besorolásának felülvizsgálata.
- 9) I.9. A Koloska-patak védőtávolságának 3 méterre történő csökkentése épület elhelyezése céljából.
- 10) I.10. A Gyöngyvirág utcából induló zsákutca felülvizsgálata.
- 11) I.11. Zöldterület szabályozása a Nagyfenyő dűlőben lévő 058/19-24 hrsz-ú telkeken.
- 12) I.12. A Kéki völgyben a 4913/2 hrsz-ú út nyomvonalának módosítása.
- 13) I.13. A Szöllősi út alatti 6128/21 hrsz-ú teleknél a beépítés korlátozása.
- 14) I.14. A Fürdő utcai 1366 hrsz-ú ingatlan megközelítésének biztosítása.
- 15) I.15. A Csárda utcai 3903/33 hrsz-ú ingatlanhoz vezető út szabályozása.
- 16) II.1. A Szellő köz szabályozási szélességének felülvizsgálata a 6221 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában.
- 17) II.2. Az 1452 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó beépítési előírások módosítása.
- 18) II.3. A Hotel Tagore telkeinek összevonása céljából az építési övezet határának módosítása.
- 19) II.5. A 3416/2 hrsz-ú telek megoszthatóságának biztosítása.
- 20) II.6. A Kéki-dűlőben fekvő 4901-4915 hrsz-ú ingatlanok szőlőkataszteri besorolásának módosítása.
- 21) III.1. Az 5081 hrsz-ú út nyomvonalának felülvizsgálata.
- 22) III.2. Az Aranyhíd sétány, 396/5 hrsz-ú ingatlan tekintetében az építési övezet felülvizsgálata.
- 23) III.3. A Figula Pincészet bővítési lehetőségének biztosítása.
- 24) III.4. A 4111 hrsz-ú telek belterületbe vonása, és beépítésre szánt területbe történő átsorolása.
- 25) III.5. Az 5046 hrsz-ú ingatlanon kötelezően zöldterületként tartandó, nem beépíthető telekrész határának módosítása.
- 26) III.6. A Kéki völgyben a 4597 és 4884 hrsz-ú ingatlanok rendezése.
- 27) III.7. A Tamási Áron utca szabályozásának módosítása.
- 28) III.8. Az Óvoda utca, 2080/3 hrsz-ú telek építési övezetének módosítása.

29) III.9. A Balatonarács, 3291 hrsz-ú telek övezetének módosítása.

**Előzetes szakmai vélemény:**

Az előzetes tájékoztatóban az Eljr. 37. § (3) bekezdésének megfelelően, az egyes módosítások beazonosíthatóan lettek meghatározva, a rendezés alá vont területek az észrevételek, javaslatok megtételéhez szükséges módon és részletességgel kerültek ismertetésre.

A tervezett módosításokkal kapcsolatban **előzetesen** nincs kifogásom, de **érdemi szakmai véleményt** csak a konkrét módosítási javaslatok jogszabálynak megfelelő kidolgozása esetén tudok adni.

Az ismertetett módosításokkal kapcsolatban előzetesen, az alábbi észrevételeket teszem:

- a) Az I.1., az I.2., az I.3. és a III.5. számú módosítások területére az önkormányzat 22/2018. (VIII. 31.) önkormányzati rendeletében változtatási tilalmat rendelt el. Ezzel összefüggésben felhívom a figyelmet az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 20. § (7) és a 22. § (1) bekezdésében foglaltakra.
- b) Az I.5. számú módosítás esetében, amennyiben a szabályozási szélesség tervezett csökkentése a jelenlegi, kialakult állapotnál is kisebb mértékű lenne, az OTÉK 26. § (2) bekezdésétől eltérő szabályozási szélesség esetén az egyedi méretezést út mintakeresztszelvénnyel kell igazolni.
- c) Ez érvényes mindazokra a módosításokra is, amelyek esetében a szabályozási szélesség felülvizsgálatra kerül.
- d) Az I.9. számú módosításhoz kapcsolódóan jelezném, hogy a Koloska-patak melletti védőterületet értelemszerűen nem csak a 3646 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan kell lecsökkenteni.
- e) Az I.10. számú módosítás leírásában tévesen szerepel a szabályozási terv érintett szelvény száma. Helyesen SZT G9.
- f) Az I.12., az I.15. és a III.9. számú módosítások esetében lemaradt a módosítással (változtatással) érintett terület határának jelölése. A határ feltüntetése a TRE jogszerű módosítása érdekében szükséges.
- g) Az I.14. számú módosítás leírásában elírás történt, az 1366 hrsz-ú ingatlan nem út.
- h) Az I.15. számú módosítás nem értelmezhető, mivel a 3903/33 hrsz-ú ingatlan sem a szabályozási terven, sem az ingatlan-nyilvántartásban nem szerepel.
- i) A III.4. számú módosítási területet javaslom a 4112 hrsz-ú ingatlan területére is kiterjeszteni, az azonos jogok érvényesíthetősége érdekében.
- j) A III.7. számú módosítás területe a leírástól eltérően a 2459/6 hrsz-ú telek területére terjed ki, nem pedig a Tamási áron utca vonatkozó szakaszára.

**Tájékoztatásként az alábbiakra hívom még fel a figyelmet:**

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §).

Az alátámasztó munkarészben – térképpel és leírással (számítás) – kell igazolni a területrendezési tervek (OTrT, Btv.) és a településszerkezeti terv összhangját.

A településrendezési eszközök tartalmának és formájának maradéktalanul meg kell felelnie az Étv. és az OTÉK (2012. augusztus 6-án hatályos állapot) követelményeinek.

Az Étv. 7. § (3) bekezdés b) pontja szerinti **biológiai aktivitásérték számítás** az erről szóló 9/2007 (IV. 3.) ÖTM rendelet szerint kell elvégezni és a szerkezeti terv mellékleteként kell dokumentálni.

A tervezési munka szakmai szabályait elsősorban az Étv. 8. § (1) bekezdése és az OTÉK 3. és 4. §-a rögzíti. Ezek vonatkoznak a megfelelő és aktualizált alaptérképre, a tervi ábrázolás mélységére, részletességére, a jóváhagyandó és alátámasztó munkarészek tartalmára és szerkesztésére, melyeket a módosítás vonatkozásában szükséges figyelembe venni.

Amennyiben a terv készítésekor az OTÉK-ban meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket kívánnak alkalmazni, azt a véleményezési eljárásra benyújtandó anyagban külön kell jelezni, hogy az eltérő megoldáshoz történő hozzájárulás teljes körűen elbírálgatható legyen. Az eltérés feltételeit az OTÉK 111. §-a tartalmazza. Az eltérésről – kérelemre – az Eljr. 28. § (4) bekezdése alapján az állami főépítésznek a záró véleményben kell döntést hoznia.

A HÉSZ-módosítást (önkormányzati rendeleteket) a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben, illetve a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben foglaltak szerint kell megalkotni.

A szakmai véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában) tervekét kérem benyújtani.

Az elkészült tervek véleményezési eljárásában **részt kívánok venni**, igény esetén szakmai konzultációval is segítem munkájukat.

Tájékoztatom, hogy az Eljr. alapján az állami főépítész hatáskörében eljáró kormányhivatalnak nincs adatszolgáltatási kötelezettsége.

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

**Veszprém, 2019. április 11.**

**Tisztelettel:**  
 Takács Szabolcs  
 kormány megbízott  
 nevében és megbízásából  
  
**Németh Zsolt**  
 állami főépítész