



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/218-7/2019. **Tárgy:** Balatonfüred város településrendezési
Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella eszközeinek módosítása
Szerv. egység: Állami Főépítész (teljes eljárás)
Telefon: 06-88/579-320 – véleményezési szakasz –
Hiv. szám: 1/2393-38/2019

dr. Bóka István
polgármester
Balatonfüred Város Önkormányzata

Balatonfüred

Szent István tér 1.
8230

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Balatonfüred településrendezési eszközök módosítása teljes eljárás véleményezési szakasz dokumentációja” megnevezésű „2019 szeptember” keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A dokumentáció véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközről az Eljr. 38. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltak alapján az alábbi **szakmai véleményt** adom.

Előzmények:

A Képviselő-testület a hatályos településrendezési eszközök módosításáról a 253/2019. (VIII. 30.), a 17/2019. (II. 14.), valamint a 48/2019. (II. 28.) számú határozataiban döntött. A partnerségi egyeztetés szabályait a 26/2017. (VII. 7.) önkormányzati rendeletében állapította meg. Az önkormányzat Eljr. 37. § (2) bekezdés b) pontja szerinti megkeresésére a Balatonfüred város településrendezési eszközeinek 29 részterületet érintő módosítása a VE/51/218-2/2019. számon előzetes tájékoztatást adtam.

Az önkormányzat – a véleményezési szakasz megindítása előtt – a 221/2019. (VII. 25.) számú határozatával egy új módosításról döntött, melynek ügyében VE/51/218-4/2019. számon előzetes tájékoztatást adtam.

Az új módosítási szándék tekintetében a véleményezési eljárást az önkormányzat a továbbiakban a 2019. 03. 13-án megkezdett, 29 részterületre vonatkozó módosítással együtt kívánja lefolytatni.

A településrendezési eszközök 30 részterületre vonatkozó módosítása az Eljr. 32. § (3) bekezdés szerinti teljes egyeztetési eljárásban történik, a településszerkezeti tervet, a helyi építési szabályzatot és a mellékletét képező szabályozási tervlapokat is érinti.

A településen hatályos településrendezési eszközök:

- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének 97/2004. (III. 24.) számú határozatával elfogadott Településszerkezeti Terv
- Balatonfüred Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 18/2004. (VI. 25.) rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Tervezett módosítások:

- 1) **I.1.** A P. Horváth Ádám, a Sellő és a Rajk László utca által határolt telektömb felülvizsgálata.
- 2) **I.2.** A Koloska völgy, Béke utca felső szakaszán az Evsz jelű övezetbe ékelődött telkek 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. - **az önkormányzat a módosítástól visszalépett.**
- 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.
- 30) **I.16.** Az Arad utca melletti megszüntető jel törlése.

A beérkezett tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Völgyzugoly Műhely Kft. (felelős településrendező tervező: Ferik Tünde okleveles építészmérnök TT/1 13-1259) által elkészített, „*Balatonfüred településrendezési eszközök módosítása teljes eljárás véleményezési szakasz dokumentációja*” megnevezésű „2019 szeptember” keltezésű véleményezési dokumentáció. Az aláírólap tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, a tervezők aláírását. A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultsággal rendelkező településtervező végezte.

Szakmai vélemény:

A dokumentáció a 2012. augusztus 6-án hatályos az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, valamint az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (a továbbiakban: OTvT) és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Btv.) figyelembevételével készült.

A településszerkezeti terv határozat-tervezetében, a mellékletek tervlapjain kérem, hogy csak az új övezeti besorolás legyen jelölve, mert a jelenlegi ábrázolási mód (a jelenlegi és a tervezett területfelhasználás is ábrázolva van) jogbizonytalanságot okoz.

Az alátámasztó munkarész 116. oldalán található biológiai aktivitás érték számítás téves, tekintettel arra, hogy nem az összes módosítás figyelembevételével készült. Az I.4., I.6., I.10., I.12., I.14., I.15., II.1., III.1. és III.6. jelű módosítás során a közlekedési területek határának módosításával változik a területhasználat. Ebből kifolyólag módosul a szerkezeti terv és változik a biológiai aktivitás érték is. **Kérem a biológiai aktivitásérték számítást a záró véleményezési dokumentációban kiegészíteni a módosítással érintett összes területre vonatkozóan.** Amennyiben a biológiai aktivitás érték visszapótlása további területfelhasználási módosítást igényel, újabb önkormányzati döntés és egyeztetés szükséges az alátámasztó munkarész kiegészítése mellett.

Az Eljr. 4. számú melléklete rögzíti a szerkezeti terv kötelező tartalmi munkarészeit, többek között a település területi mérlegét, valamint a területrendezési tervekkel való összhang igazolását. Véleményem szerint jelen módosítás érinti a település területi mérlegét. **A területrendezési tervekkel való összhang igazolása érdekében a záró véleményezési dokumentációt kérem kiegészíteni az OTvT 6. § (2) bekezdésének való megfelelést igazoló területi mérleggel (jelenlegi, módosított állapot).**

A tervezett módosításokkal kapcsolatos észrevételeim:

1) Az I.1. jelű módosítás a szerkezeti tervet és a szabályozási terv „F8” és „G8” jelű szelvényét érinti. A 2618/8 és a 2618/9 hrsz.-ú ingatlanok kivételével, a módosítással érintett terület Lk-14 jelű övezetből Lke-18 jelű övezetbe kerül átsorolásra. A nagyrészt még beépítetlen ingatlanokon a megengedett építménymagasság „6,0-9,5 m”-ről „4,5-6,5 m”-re csökken, és az előírt legkisebb zöldfelületi arány 50%-ról 60%-ra növekszik. Ezáltal az érintett területen a környező lakóterületekhez hasonló, alacsonyabb lakossűrűségű kertvárosias lakóterület kerül kijelölésre. **A tervezett módosítással egyetértek.**

2) Az I.2. jelű módosítás a szerkezeti tervet, a szabályozási terv G10 jelű szelvényét, valamint a HÉSZ 3. mellékletét érinti. A módosítással a 3504/1 és a 3504/2 hrsz.-ú beépítetlen ingatlanok Lke-1 jelű övezetből Ev jelű övezetbe kerülnek átsorolásba. A 3504/3 és a 3504/4 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolása nem változik, ugyanakkor erre a két ingatlanra egy új, T49 jelű területhez kötött szabályozási elem kerül feltüntetésre, amelyre az övezeten belül további előírások lettek meghatározva. Ilyen előírás többek között, hogy az épület legmagasabb pontja 6 m lehet. Az Eljr. 23/E. § (3) bekezdés b) pontja alapján az épület legmagasabb pontja a településképi rendeletben szabályozható. A helyi építési szabályzat településképi követelményeit a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény (a továbbiakban: Tktv.) 14. § értelmében nem lehet alkalmazni. Ezért **kérem a helyi építési szabályzat rendelet-tervezetéből az épület legmagasabb pontjára vonatkozó előírás törlését. A tervezett módosítás ellen – a fentiek figyelembe vételével – nincs kifogásom.**

3) Az I.3. jelű módosítás a szabályozási terv F8 és F9 jelű szelvényét érinti. A módosítással érintett terület övezeti besorolása nem változik. A szabályozási terven – a területre készült beépítési terv alapján – javasolt telekhatárok kerülnek ábrázolásra, valamint kötelező szabályozási elemként építési helyek kerülnek meghatározásra. **Kérem, hogy az előírás egyértelmű alkalmazhatósága érdekében az építési helyek közterület felőli telekhatártól mért távolságát a szabályozási terven tüntessék fel. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

4) Az I.4. jelű módosítás a szabályozási terv D7 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett területen a közlekedési terület szabályozása változik, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerkezeti tervlap nem került benyújtásra. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az I.4. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni. A tervezett módosítással egyetértek.**

6) Az I.6. jelű módosítás a szabályozási terv G9 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet érinti. A 3311/6 és a 3297 hrsz.-ú ingatlanok közötti közlekedési terület megszüntetésre kerül. A 3297 hrsz.-ú ingatlan nyugati oldalán új kiszolgáló út kialakítását tervezik, melynek nyugati oldalán a 3295 és 3296 hrsz.-ú ingatlanok területén közpark kerül kijelölésre. A 3297 hrsz.-ú ingatlan fennmaradó része, valamint a megszűnő út területe Vk-6 jelű övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal a Szent Benedek Általános Iskola teljes területe azonos övezetbe kerül. **A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

7) Az I.7. jelű módosítás a szabályozási terv E7 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet érinti. A 2132 és a 2135/1 ingatlanokon korábban kiszabályozott parkoló terület megszüntetésre kerül és Vt-78* övezetibe kerül átsorolásra, amely az érintett ingatlanok fennmaradó részének jelenlegi övezeti besorolása. A módosítással érintett terület rész kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész lesz. **A tervezett módosítással egyetértek.**

8) Az **I.8.** jelű módosítás a szabályozási terv E6 és E7 jelű szelvényét, a szerkezeti tervet, valamint a helyi építési szabályzat normaszövegét érinti. A módosítással érintett terület Lk29 jelű övezetből Lke-59 jelű övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal a jelenlegi csoportházas beépítési mód oldalhatáron állóra, a megengedett építménymagasság „<4,5 m”-ről „4,5-5,4 m”-re, a megengedett legkisebb telekméret 700 m²-ről 550 m²-re a legkisebb zöldfelületi arány 40%-ról 50%-ra módosul, mely a kialakult állapothoz illeszkedik. Emellett a HÉSZ 13. § (4) bekezdés a) pontjából az „egységes tömegben megjelenő” szövegrész törlésre kerül. **A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

9) Az **I.9.** jelű módosítás a szabályozási terv G9 jelű szelvényét érinti. A Koloska-patak védőtávolsága a módosítással érintett területen 6 méterről 3 méterre csökken. **A tervezett módosítást szakmailag nem tudom támogatni, ennek ellenére kifogással nem élek.**

10) Az **I.10.** jelű módosítás a szabályozási terv G9 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett területen a közlekedési terület szabályozása változik, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerekezeti tervlap nem került benyújtásra. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az I.10. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

11) Az **I.11.** jelű módosítás a szabályozási terv D4 és D5 jelű szelvényét, a HÉSZ normaszövegét, valamint a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett terület Má jelű övezetből Zkp-2 jelű övezetbe kerül átsorolása. A területet érintő T42 jelű területre vonatkozó előírás egy új (5) bekezdéssel egészül ki, a Btv. szerinti térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezet érvényesítésének érdekében. **A tervezett módosítással egyetértek.**

12) Az **I.12.** jelű módosítás a szabályozási terv E10 és E11 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett területen a közlekedési terület szabályozása változik, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerekezeti tervlap nem került benyújtásra. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az I.12. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

13) Az **I.13.** jelű módosítás a szabályozási terv C6 jelű szelvényét és a HÉSZ normaszövegét érinti. Az építési hely törlésével kapcsolatban felhívom a figyelmet az OTÉK 7. § (2) bekezdésére, amely alapján az az előírásokat úgy kell meghatározni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Előzőekre tekintettel **az építési hely törlését nem támogatom.** Véleményem szerint az általános építési helyre vonatkozó előírásokkal a telek beépíthetőségi feltételei nem javulnak, továbbá ilyen eltérő szabályozással a tervezett – a szomszédos telkeken már kialakított és betartott – rendezettség is megbomlana.

14) Az **I.14.** jelű módosítás a szabályozási terv E10 és E11 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. Az 1366 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetőségének biztosítása érdekében egy új út kerül kiszabályozásra, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerekezeti tervlap nem került benyújtásra. A módosítással változik az 1362 hrsz.-ú ingatlan keleti oldalán futó övezethatár is, az azonban a módosítási terület jelölésén kívül esik. **Kérem a módosítással érintett terület határának jelölését javítani, továbbá a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az I.14. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni. A tervezett módosítással – amennyiben a kért javítások megtörténnek - egyetértek.**

15) Az **I.15.** jelű módosítás a szabályozási terv E8 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett területen a közlekedési terület szabályozása változik, mely a

szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerekezeti tervlap nem került benyújtásra. Az alátámasztó munkarész módosítást érintő részében több helyen elírás van. A leírásban 4755 hrsz. helyett több helyen a 3903/33 hrsz. szerepel, mint a módosítással érintett út hrsz.-a. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az I.15. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni és az alátámasztó munkarészt javítani. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

16) A II.1. jelű módosítás a szabályozási terv H8 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett területen a közlekedési terület szabályozása változik, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerekezeti tervlap nem került benyújtásra. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az II.1. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

17) A II.2. jelű módosítás a szabályozási terv D7 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet érinti. A módosítás során az 1449-1454 hrsz.-ú ingatlanok Lke-65 övezetből Vt-109 övezetbe kerülnek átsorolásra. Ezáltal az érintett telkeken a beépítési mód oldalhatáron állóról zárt sorúra változik, a beépítés maximális mértéke 50%-ról 80%-ra növekszik, a legkisebb zöldfelületi arány 30%-ról 15%-ra csökken. A módosítás érinti az 1447-1448 hrsz.-ú ingatlanokat is, amelyek Lke-65 övezetből Vt-65** övezetbe kerülnek átsorolásra. Ezáltal ezen a két építési telken a beépítés maximális mértéke 50%-ról 60%-ra növekszik, az építménymagasság „4,5-5,4 m”-ről „<3,8 m”-re és a legkisebb zöldfelületi arány 30%-ról 25%-ra csökken. **Szakmai szempontból az intenzívebb beépítési lehetőséget nem támogatom.** A megfogalmazott problémára javaslom, hogy az egyedi telek beépítettségére szerzett jogok alapján (a meglévő beépítettséget fenntartva) lehessen 1-1 ingatlanon a meglévő épületet átalakítani, vagy újat építeni. Ezért újabb övezeti határok kijelölése és új övezetek bevezetése helyett a meglévő övezet megtartását és a HÉSZ 1. mellékletében található táblázat 124. sorában, a beépítés maximális mértékére vonatkozó, kialakult („K”) állapot szerinti szabályozást támogatom.

18) A II.3. jelű módosítás a szabályozási terv H6 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A 385/2, a 386/2 és a 389/2 hrsz.-ú ingatlanok Üh-16 jelű hétvégiházaz üdülőterületből Üü-17 jelű üdülőházaz üdülőövezetbe kerülnek átsorolásba. Ezáltal a területen a beépítés maximális mértéke 20%-ról 30%-ra, a megengedett építménymagasság „4,5-6,5 m”-ről „6,0-9,5 m”-re és a megengedett legkisebb telekméret 550 m²-ről 2400 m²-re növekszik, a legkisebb zöldfelületi arány 70%-ról 50%-ra csökken. **Az övezet kiterjesztése ellen a jelenlegi használatra való tekintettel kifogást nem emelek.** Ugyanakkor az intenzívebb beépítési lehetőség konfliktusokat (pl.: kilátás, rálátás, belátás, intimitás... stb.) eredményezhet a tervezési területtel szomszédos ingatlan tulajdonosokkal/használókkal szemben. Szakmai szempontból **javaslom a szükséges funkciók több épület tömegben történő elhelyezését és az építménymagasság szakaszos meghatározását a hétvégiházaz ingatlanokon kialakult építménymagasság, valamint az ingatlanon álló helyi védettséget élvező épület érvényesülésének figyelembe vételével.** Véleményem szerint a módosítás jelen formájában még nem teljes mértékben kidolgozott. A minőségi, az idelátogatók és a szomszédos ingatlan tulajdonosok számára is vonzó környezet kialakítására törekvő szabályozás érdekében **kérem a szabályozási előírások alátámasztására az Eljr. 15. § szerinti telepítési tanulmányterv vagy legalább beépítési terv elkészítését,** a későbbi használatból eredő konfliktusok elkerülése érdekében.

19) A II.5. jelű módosítással a HÉSZ 1. mellékletében található táblázat 69. sora változik. Az Lke-20 jelű övezetben a megengedett legkisebb telekméret 700 m²-ről 300 m²-re csökken. **A tervezett módosítást szakmai szempontból nem javaslom.** A tárgyi ingatlan az új

övezeti előírások szerinti megosztásával akár 3 új telek kialakítását is lehetővé teszi. Ezt követően a már beépített telekrészen az övezeti előírásokban foglalt beépítési százalék nem tartható. A telek morfológiai adottságai a kialakuló új telekrészen csak minimális beépíthetőséget tesznek lehetővé, vagy aránytalanul nagy földmunkát tesznek szükségessé. Amennyiben az önkormányzat a telek megosztásával kapcsolatos szándékát továbbra is fenntartja, a **Koloska utcában kialakult telekstruktúrára való tekintettel maximum 2 telek kialakítását tudom támogatni, ezért kérem a kialakítható telek méretét ennek megfelelően 500 m²-ben meghatározni.** Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a G10 jelű szabályozási tervlapon a módosítással érintett terület lehatárolása félrevezető, tekintettel arra, hogy a módosítással a 3416/1 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozó előírások is változnak. Kérem, hogy a tervlapon az Lke-20 jelű övezet teljes területét határolják körül a módosítással érintett területként.

20) A **II.6.** jelű módosítás a szabályozási terv E10 és E11 jelű szelvényeit érinti. Az érintett területen az Mk jelű övezetben található ingatlanok Mk-(\$) övezebe kerülnek átsorolásba. Előzőeknek megfelelően **kérem az övezeti jelöléseket a szabályozási terv szelvényein javítani. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

21) A **III.1.** jelű módosítás a szabályozási terv F9 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. Az alátámasztó munkarész a módosítással érintett terület tekintetében tévesen a szabályozási terv E10 és E11 jelű szelvényére hivatkozik. **Kérem az alátámasztó munkarészben az elírást javítani.** A módosítással érintett területen a közlekedési terület szabályozása változik, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerkezeti tervlap nem került benyújtásra. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az III.1. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

22) A **III.2.** jelű módosítás a szabályozási terv H6 jelű szelvényét érinti. A 396/5 hrsz.-ú ingatlan a Kst jelű övezetből egy új, Kst* jelű övezetbe kerül átsorolásra. Ezáltal az érintett területen a beépítés legnagyobb mértéke 8%-ról 10%-ra, a megengedett építmény magasság „<4,5 m”-ről „<6,0 m”-re növekszik. **A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

23) A **III.3.** jelű módosítás a szabályozási terv E8 és E9 jelű szelvényeit és a szerkezeti tervet érinti. A 4750 hrsz.-ú ingatlan Köp jelű parkolóterületről Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató övezetbe, valamint – tekintettel arra, hogy új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, a Btv. 18. § előírásainak megfelelően – Zkk jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra. **A tervezett módosítással egyetértek.**

24) A **III.4.** jelű módosítás a szabályozási terv D6 jelű szelvényét érinti. A 4111 és a 4112 hrsz.-ú ingatlanok belterületbe vonása érdekében módosul a belterületi határa. Tájékoztatom, hogy a belterületbe vonás ingatlan-nyilvántartási ügy, a külterületi-belterületi határ nem kötelező, csak tájékoztató szabályozási elem, beépítésre szánt terület mind belterületen, mind külterületen kijelölhető. A benyújtott szabályozási tervlapon a belterületi határ nem változik. **Kérem a módosítással érintett szabályozási tervlapon a tervezett belterületi határvonalat feltüntetni. A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

25) A **III.5.** jelű módosítás a szabályozási terv E9 jelű szelvényét, a HÉSZ normaszövegét és a szerkezeti tervet érinti. Az érintett terület a módosítással Mkl jelű mezőgazdasági területből egy új Eet** jelű egészségügyi, szociális és turisztikai erdőterület övezeti besorolásba kerül. A HÉSZ 37. § kiegészül az (1b) bekezdéssel, amely az új övezetre vonatkozó előírásokat tartalmazza. A szabályozási tervlapon módosul a kötelezően zöldfelületként tartandó, nem

beépíthető telekrész lehatárolása is. Az érintett terület jelenleg egy beerdősült terület. Ezért – a valós területhasználatra tekintettel – **a tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

26) A **III.6.** jelű módosítás a szabályozási terv E11 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással érintett területen található árok területe vízgazdálkodási területből Mk kertes mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. Az árok mederkarbantartási sávjában kötelezően zöldfelületként tartandó, nem beépíthető telekrész kerül kijelölésre. Továbbá a 4884 hrsz.-ú ingatlanon új közlekedési terület kerül kiszabályozásra, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban a szerkezeti tervlapon az új út területe nem került kijelölésre. **Kérem a szerkezeti tervlapon az új utat feltüntetni. Javasolom az út kiszabályozását követően a fennmaradó telekrészekre vonatkozó övezeti előírások felülvizsgálatát,** annak érdekében, hogy a szerzett építési jogok ne sérüljenek.

27) A **III.7.** jelű módosítás a szabályozási terv F8 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet is érinti. A módosítással változik a 2459/6 hrsz.-ú ingatlan és a 2444/1 hrsz.-ú közút közötti közterületi határ, mely a szerkezeti tervet is érinti, azonban módosított szerkezeti tervlap nem került benyújtásra. **Kérem a szerkezeti terv módosításáról rendelkező határozatot az III.6. jelű módosítást tartalmazó tervlappal kiegészíteni.** Az alátámasztó munkarész a szöveges részben 2459/6 hrsz.-ú ingatlanra hivatkozik, a tervlapokon azonban 2459/3 hrsz.-ú ingatlan szerepel. Az Országos Építésügyi Nyilvántartás adatai alapján a 2459/6 hrsz.-ú ingatlan a 2459/1 és a 2459/3 hrsz.-ú ingatlanok összevonásával jött létre. **Javasolom, hogy a módosítás során a tervezési terület határa és az érintett ingatlanok, a hatályos ingatlan-nyilvántartási alaptérkép adatai alapján kerüljenek lehatárolásra. A tervezett módosítás ellen további kifogásom nincs.**

28) A **III.8.** jelű módosítás a szabályozási terv D8 jelű szelvényét, a HÉSZ nomra szövegét és a szerkezeti tervet érinti. A 2080/3 hrsz.-ú telek területe Mkl jelű kertes mezőgazdasági alövezet lakásépítési lehetőséggel elnevezésű övezetből részben Lke-9 jelű kertvárosias lakóterületbe, részben Zkk jelű közkert övezetbe kerül átsorolásra. **A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

29) A **III.9.** jelű módosítás a szabályozási terv G9 jelű szelvényét és a szerkezeti tervet érinti. A 3291 hrsz.-ú ingatlan Ev jelű védelmi rendeltetésű erdő övezetből Má általános mezőgazdasági övezetbe kerül átsorolásra. A szomszédos temető irányában 4 méter szélességben telken belüli védőfásításra kijelölt terület kerül ábrázolásra. A hatályos településrendezési eszközök készítése során feltételezhetően a temető és a szomszédos ingatlanok védelme érdekében került kijelölésre **a védelmi rendeltetésű erdőterület,** melynek **megszüntetését szakmai szempontból nem támogatom.**

30) Az **I.16.** jelű módosítás a szabályozási terv G8 jelű szelvényét érinti. Az Arad utca melletti megszűntető jel törlésre kerül. **A tervezett módosítás ellen nincs kifogásom.**

Környezeti vizsgálat

A településrendezési eszközökkel együtt az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés is készült, melyet az „Megalapozó vizsgálat – alátámasztó munkarészek” munkarész IX. fejezete tartalmaz. A környezeti értékelés **tartalmával egyetértek.**

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §). Az Eljr. 28. § (2) bekezdése értelmében a módosítás véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.

Véleményem másolatát **javasolom megküldeni a tervező részére is** annak érdekében, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

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

Veszprém, 2019. október 8.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
állami főépítész

