



Iktatási szám: 1/3583-33/2022

Ügyintéző: Nemesiné Bucsi Anikó
06-87-581-242

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

a Balatonfüred, Településrendezési Eszközök felülvizsgálata tárgyban megtartott egyeztető tárgyalásról

Helye: Balatonfüredi Közös Önkormányzati Hivatal „B” épület Nagytanácsterem

Ideje: 2022. október 13.

Jelen vannak:

dr. Bóka István polgármester
Nemesiné Bucsi Anikó főépítési referens
Grimm-Sipos Noémi okl. településmérnök
Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök
Marján Melinda okl. tájépítésmérnök
okl. természetvédelmi mérnök
Fabacsovics Zoltán
Horváth László osztályvezető

– Balatonfüred Város Önkormányzata
– Balatonfüred Város Önkormányzata
– Völgyzugoly Műhely Kft.
– Völgyzugoly Műhely Kft.
– Völgyzugoly Műhely Kft.

– Megyei Főépítész
– Veszprém Megyei Kormányhivatal
Környezetvédelmi, Természetvédelmi és
Hulladékgazdálkodási Főosztály
Természetvédelmi Osztály

Dunajcsik Zsuzsanna főépítési szakügyintéző

– Veszprém Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda

Nagy-Fülöp Borbála főépítési szakügyintéző

– Veszprém Megyei Kormányhivatal
Állami Főépítési Iroda

Kaszián Ágota hivatali főtanácsos,
táj- és természetvédelem
Vers József tájegység vezető
Papp Sándor természetvédelmi őr

– Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
– Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
– Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Nemesiné Bucsi Anikó: Köszöntötte a megjelenteket. Elmondta, hogy az augusztusban kiküldött véleményezési eljárásban megkeresett államigazgatási szervek és szomszédos önkormányzatok közül 14-en válaszoltak, köztük a Veszprém Megyei Önkormányzat is, amely az egyeztető tárgyalásra kiküldött anyagban még nem szerepel. Az egyeztető tárgyalásra kiküldött anyagba bedolgozásra kerültek a Képviselő-testület által elfogadott partneri észrevételek, az államigazgatási szervek elfogadott véleményei, valamint a véleményezési szakaszban elfogadott legutolsó HÉSZ módosítás is, mivel a hatályos rendezési terv alapján kell megalkotni az új HÉSZ-t.

Felkéri Grimm-Sipos Noémit, hogy ismertesse, hol érintik az Önkormányzatot ezek a módosítások.

Veszprém Megyei Önkormányzat, **Fabacsovics Zoltán** megyei főépítész:

Megköszöni a szót. Nem ismerték meg a tervezői választ, kéri, hogy ezzel folytassák a tárgyalást.

Tervezői választ ismerteti **Grimm-Sipos Noémi**:

Megalapozó munkarész

- A megalapozó munkarész nem hivatkozza a területfejlesztési dokumentumok elfogadó önkormányzati döntést, de szövegszerűségéből megállapítható, hogy Veszprém Megye 2013-ban elfogadott és 2017-ben módosított Területfejlesztési Konceptióját, Stratégiai programját és operatív programját tárgyalja. Felhívjuk a figyelmet, hogy Veszprém Megye Területfejlesztési Konceptiója és Programja megújult, a 33/2021. (IV. 21.) illetve a 34/2021. (IV. 21.) MÖK határozatokkal elfogadásra kerültek. **Javasoljuk a megújult fejlesztési koncepció és program tartalma szerint aktualizálni a megalapozó vizsgálatot**, hogy minden szempontból időszerű dokumentum kerüljön jóváhagyásra.

A megalapozó vizsgálatban az észrevételnek megfelelően aktualizálásra kerül a megyei fejlesztési terv vonatkozásában.

Alátámasztó munkarész:

A településszerkezeti terv leírása tartalmazza a VmTrT egyedileg meghatározott övezeteivel való összhang vizsgálatát. Megjegyezzük a **Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete** kapcsán „Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.” feltétel teljeskörű teljesülése érdekében javasoljuk a Veszprém Megyei Kerékpárforgalmi Főhálózati Tervben foglaltak áttekintését.

A megalapozó vizsgálatban az észrevételnek megfelelően aktualizálásra kerül a megyei fejlesztési terv vonatkozásában.

Településszerkezeti terv:

A felülvizsgálat során a már beállt településrészekben nem tervezett a szerkezetet alapvetően megváltoztató beavatkozás. A megküldött dokumentációban a településszerkezeti tervet érintő változások tekintetében több telektömb esetében az egységes településszerkezet kialakítására való törekvés látható.

Kivételt képez Fürdő utca környezete, ahol a tervezett változással a kiegyensúlyozott területi fejlesztés sérül.

Megalapozó munkarészben átalakuló szolgáltató területként definiált a Fürdő utca környezete, nyugati oldala. Az ellentmondások bemutatása című fejezetben megállapítást nyert, hogy a gazdasági tevékenység számára kijelölt telkek a fejlesztési szándéknak megfelelően beépültek, míg a szolgáltató tevékenység céljára szánt telkek nem, és inkább lakóterület felhasználásra lenne igény, mely területfelhasználási célra ki is jelöl a településszerkezeti terv két új foltszerű területet. Véleményünk szerint a tervezett területfelhasználás, a foltszerű kertvárosi lakóövezet kijelölése a terület településszerkezetétől idegen, átgondolását javasoljuk.

A harmonikus fejlődés érdekében javasoljuk a Vt területfelhasználás megtartását, ami rugalmasabban kezelhető a gazdasági szolgáltató lakó közötti funkcióváltások szempontjából, változatos, ám mégis egységesen kezelt településrész kialakulását teszi lehetővé. A változásokat, funkciókat a helyi építési szabályzatban javasolt lekövetni.

Az Önkormányzat elfogadja az észrevételt. A módosítással érintett területek településközpont területként kerülnek a továbbiakban is szabályozásra. A területek olyan Vt építési övezetbe kerülnek besorolásra, amely ugyanolyan építési jogokat biztosít a területen, mint a véleményezésre megküldött tervezetben.

Fabacsovics Zoltán: A tervezői válaszokat megköszönve jelzi, hogy a harmadik észrevétel korábbi módosítások során is már képviselt szakmai javaslat a gazdasági területek átsorolásáról, melyet most is úgy tekintünk, hogy végezetül önkormányzati döntési kompetenciába tartozó kérdés, kíván-e a város tervezett gazdasági területet fenntartani tartalékterületként.

Dr. Bóka István: A harmadik terület kapcsán elmondja, hogy nagyon rég a Szabályozási Tervben követett koncepció a fejlődés. Előzetesen tele volt 30-40%-os beépíthetőséggel, amelyről azt gondolja, hogy korlátozni kell. Az elsődleges szándék a korlátozás a terület tekintetében. A Vt-t nagyon veszélyesnek tartja, amely széleskörű lehetőséget ad a tulajdonosok kezébe. Elsősorban az alacsony beépítettség a fontos, amelyet a lakásfunkció tud biztosítani. Az ipari park övezetben épülő csarnokok sem fognak szép látványt mutatni. Érti a felvetést, de a szándék alapvetően ez volt, hogy a beépítettségi százalékot csökkenteni, a zöldfelületi arányt növelni kell. Várják a javaslatokat erre a területre vonatkozóan. A terület a végső döntést meg fogja hozni. Településközpont területet nem szeretne. Jó lenne, ha innovációs központ és műszaki fejlesztések valósulnának meg.

Az ipari területnél a csarnok jelleggel kell szembesülni. Véleménye az, hogy nyitott arra, hogy ezt valamely módon másként szabályozzák, a cél az legyen, hogy magas zöldfelületi arány, alacsonyabb beépítési százalék lehessen és iparcsarnokok ne legyenek, a kisvárosias léptéket meg tudja tartani a város. Ha a területfelhasználás biztosításra kerül, azzal a befektetők élni fognak. Várja a javaslatokat. Nem az a cél, hogy lakásokat építsenek ott, valamely módon korlátos legyen, élhető települést szeretne. Nyilván kompromisszumokat kell kötni, korábbi hibás döntések is születtek már, de a cél ez. Tudja, hogy szükség van a szolgáltató részekre, de meg kell fogni a beruházók igényeit. Ha külön Vt övezet, abba csak kereskedelmi szolgáltatás tehető. Várja a megoldási javaslatokat.

Látható, hogy eddig mik valósultak meg. Ezek egyedi tárgyalások eredményei. Nem az a cél, hogy lakóterület legyen. Az elsődleges cél, hogy korlátok közé szorítsuk a lehetőséget, valamint hogy az egyéni tulajdon ne sérüljön. Várja a javaslatokat.

Fabacsovics Zoltán: Alapesetben három verzió vázolható fel. Az egyik lehetőség, hogy nem történik változtatás.



A másik, hogy a most tervezett övezeti paraméterekkel, de területfelhasználási változtatás nélkül történik a módosítás.

A harmadik a tervdokumentációban jelölt kertvárosi lakóterületre történő módosítás, de ez esetben számolhatunk azzal, hogy a jelenlegi ingatlanfejlesztési dinamikát nézve, néhány éven belül beépülnek ezek a jelenleg még szabad területek. Kérdéses, hogy ez esetben a Fürdő utcában az utolsó évtizedben megvalósult városfejlesztési folyamat folytatódhat-e, az ehhez szükséges helybiztosítása megoldható-e? Mind a Regionális Innovációs Központ létesítése, mind az Egyetem letelepítése igen jelentős a város életében. Az önkormányzatnak célszerű mérlegelni, hogy a jövőben hasonló fejlesztéseknek kíván-e lehetőséget biztosítani és ehhez a szükséges területek rendelkezésre állnak-e majd Balatonfüreden. Mindezek mértékéről és módjáról természetesen az önkormányzat rendelkezik döntési kompetenciával.

Dr. Bóka István: A 30-40 %-os beépítettségénél az épület dominál. Ilyen mértékű beépítettséget nem szeretnének. Egy vállalkozótól nehéz elvárni, hogy ne a hatékony beépítettségre törekedjen.

Kéthelyi Márton: Ha lakóövezet, akkor lehet élni azzal az előírással, hogy egy lakóterületen belüli lakásszámot be lehet határolni. A vasút feletti terület egy olyan terület, amely hosszabb távon nem csak lakás céljára kellene fordítani, egy kereskedelmi irányba jó terület lehetne.

Dr. Bóka István: Alapvetően egyetértést tapasztal. Elfogadja, hogy ne legyen lakásépítési lehetőség, de abban az esetben kéri a javaslatokat.

Vers József: Az Aszfófi úttól északra van egy kaotikus családiházak beépítési igény, amelyet lassítani szükségesnek gondol.

Dr. Bóka István: Építészeti szempontból a „Fazekas területe” kell nézni. Nagyon nehéz a megrendelői igényeket kezelni. Ha az utak kialakulnak, a fák elültetésre kerülnek, akkor már az egy jó irány lehet. Az egyszerű bejelentéssel történő építkezési lehetőséget tragédiának tartja. Az egyeztetések így kimaradnak.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, **Kaszián Ágota:** F9/G9 határán a Tamáshegy eddigi korlátozott használatú mezőgazdasági területeinek „Mk1” jelű övezetbe sorolását, a magterületből történő kivételét nem támogatják.

Grimm-Sipos Noémi: Ami kivetítésre kerül az a partneri egyeztetés és véleményezés utáni átdolgozott terv.

Nemesiné Bucsi Anikó: Vannak a területen olyan ingatlanok, amelyek beépültek korábban kisebb épületekkel. A most hatályos tervünk azt mondja, hogy egy alkalommal 25%-al bővíthető. Ma már ez nem írható elő. A MaTrt-ben nincs bővítési lehetőség. Vannak itt kisebb épületek. Amikor beérkezett a Nemzeti Parktól a jelzés, hogy ez nem támogatható, azt el tudják fogadni, de akkor a meglévő épületek mérete nem változtatható.

Dr. Bóka István: Bejárta a területet, hosszú távon élehetetlen lehetőséget biztosítani.

Kaszián Ágota: Helyszíni szemle, terepi bejárás során megtekintettük a területet. Az 5136 hrsz.-ú ingatlan kapcsán érkezett kérelmet nem támogatja a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság. Jelenleg legelő művelési ágban van a terület. A tervezett módosítás többletterhelést jelent az ingatlanokkal közvetlenül határos védett területek irányába, ez az

intenzív terhelés negatív módon befolyásolja a csatlakozó területek élőhelyeit és természeti állapotát is. A Tamás-hegy teljes területe tájképvédelmi szempontból rendkívül érzékeny, mivel több irányból is rendelkezik látványkapcsolattal, a területre való rálátás több nézőpontból is biztosított.

Dr. Bóka István: Mi a konkrét kérdés ebben az esetben?

Nemesiné Bucsi Anikó: A meglévő beépítéshez igazítani a szabályozást. Mko -ból kéri a tulajdonos átsorolni Mk1-be.

Dr. Bóka István: Van-e jogszabályi akadálya az átsorolásnak?

Kaszián Ágota: Az érintett legelő művelési ágú ingatlan (5136 hrsz.-ú) és a közvetlen csatlakozó területek az ökológiai hálózat magterület övezetnek, valamint tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetnek részei. A módosítással érintett terület a Tamás-hegy felső harmadában, a hegy középtengelyében található. A hagyományos tájhasználat hosszútávú fenntartása szükséges a meredek lejtőkategória mellett és domborzatilag kitett területen.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrt.) 78. § értelmében a kialakult tájhasználat csak a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg. A MaTrt. 81. § (2) bekezdés b) pontja a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, érdekében engedélyezhető.

A táj terhelhetőségét figyelmen kívül hagyó beépítés(ek) funkcionális és vizuális tájhasználati konfliktust eredményeznek. Az ökológiai kapcsolatok zavartalanságát és a tájképi egység megőrzését akadályozó beépítés(ek) teret engednek a visszafordíthatatlan és kedvezőtlen folyamatnak. A tervezett módosítással, valamint szabályozással a táj- és természetvédelmi szempontokkal ellentétes építési lehetőség alakítható ki, amely jelentős mértékben változtatja meg a jelenlegi területfelhasználás lehetőségét. Az erdő és becserjésedett területre beékelődő beépítés a tájképi egység megbontásával a sajátos tájkarakter erősítését nem szolgálja.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén belül az érintett területek frekvenciált elhelyezkedése, domborzati kitettsége meghatározó. A tervezett módosítás jelentősen megváltoztatja a Tamás-hegy tájképi látványát, a megengedett beépítéssel annak tájképi egységét megbontja. A tervezett szabályozással kedvezőtlen folyamat indul meg, erősítve a beépítés további intenzitását.

Dr. Bóka István: Tisztázza a terület tulajdonosával a Nemzeti Park által felmerült aggályokat.

Nemesiné Bucsi Anikó tisztázza a magterület pontosításának folyamatát a Nemzeti Parkkal.

Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály, **Horváth László:** elmondja, hogy véleményükben ők is a már elhangzottakat kifogásolták. A kérdéses terület kapcsán kérdezi, hogy az Mk0-s (kertes mezőgazdasági) övezeti besorolás nem ésszerűbb-e ezen a területen?

Kéthelyi Márton: A 95 %-os megfelelést próbálta segíteni az Má-ko-s javaslattal az általános mezőgazdasági területen.

Nemesiné Bucsi Anikó: Mindkét területen kérdéses a jogszabályi előírásnak való megfelelés. Megvizsgálják a kérdést és a besorolást attól teszik függővé, hogy melyikre van nagyobb szükség. A területen így se, úgy se lehet építeni.

Az állami főépítész képviselőjében **Dunajcsik Zsuzsanna:** Elnézést kér, hogy nagyon későn tudott válaszolni. Javasolja, hogy pontonként beszéljük át a véleményben foglaltakat. Balatonfüred Város Önkormányzata a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött. A VE/05/79-2/2020. ügyiratszámú előzetes tájékoztatóban jeleztem, hogy a felülvizsgálatról szóló képviselő-testületi döntésről információval nem rendelkezem. A döntést a véleményezésre megküldött tervdokumentáció nem tartalmazza. Előbbiekre való tekintettel ismételten kérem a döntés megküldését.

Nemesiné Bucsi Anikó: A képviselő-testületi döntés megküldésre kerül az Állami Főépítész Iroda részére.

Dunajcsik Zsuzsanna: Felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az Étv. 7. § (3) e) pontja szerint a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és azt a települési önkormányzat képviselő-testülete külön döntéssel igazolja. Előbbi döntésről információval nem rendelkezem, ezért kérem, szíveskedjen azt legkésőbb a záró vélemény megkéréséig megküldeni.

Nemesiné Bucsi Anikó: A képviselő-testületi döntés megküldésre kerül az Állami Főépítész Iroda részére.

Dunajcsik Zsuzsanna: A MATrT 50. § (2) bekezdés a)-b) pontjai szerint: „A térségi területfelhasználási kategóriák területein belül a településrendezési tervben:

- a) az erdőgazdálkodási térség területét az erdők övezetére és az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére, valamint a kiemelt üdülőkörzet területére, továbbá a parti és partközeli településekre vonatkozó előírások alapján kell erdőterület övezetként lehatárolni;
- b) erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet.”

Az Alátámasztó munkarész 2.1. fejezete (53. oldal), valamint a településszerkezeti terv 2. melléklete táblázatban felsorolja az erdőterületeket érintő változásokat. A táblázat adatai szerint a felülvizsgálat során megszűnő erdőterületek nagysága 27,7 ha, az új erdőterületek nagysága 15,64 ha. Előbbiekből következően a hatályos településrendezési eszközökben erdőterület övezetbe sorolt területek nagysága 12,06 ha-al csökken, ugyanakkor nincs információ arra vonatkozóan, hogy a csökkenés tényleges erdőterületeket érint-e. A MATrT 50. § (2) b) pontjára hivatkozással kérem igazolni, hogy a felülvizsgálat során az erdőterület övezetbe sorolt erdőterületek nagysága nem csökken.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően az alátámasztó munkarészben kiegészítésre kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: Az ökológiai hálózat magterület övezete az Alátámasztó munkarész 2.4. fejezete (61. oldal) szerint a településrendezési eszközök módosítása során pontosításra kerül. Ennek megtörténtét a záró véleményezési anyagban dokumentálni szükséges.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően a magterület pontosítása a záró véleményezési anyagban dokumentálásra kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: Az MvM rendelet 13. §-a szerint: „Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

Általános mezőgazdasági terület övezete”. Az Alátámasztó munkarész 2.4. fejezete szerint (70. oldal) a felülvizsgálat során lehatárolt általános mezőgazdasági terület övezet csak 88,9%-ban tud megfelelni az MvM rendelet 13. §-ának (95%). Az eltérés oka a hatályos településrendezési eszközökben az általános mezőgazdasági terület (térési) övezet területén kijelölt erdő, zöld és vízgazdálkodási területek (52,97 ha). Ugyanakkor pl. a felülvizsgálat során korlátozott használatú mezőgazdasági területből 6,03 ha különleges beépítésre nem szánt vadaskert terület kerül kijelölésre. Az MvM rendelet 13. §-ának történő megfelelés érdekében kérem ismételt felülvizsgálni a területek lehatárolását (pl. a vadaskert területe, az erdőterület övezetbe sorolt, nem erdőterületek). Az MvM rendelet 13. §-ában foglalt követelmények teljesítése alól a MATrT nem ad felmentést.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az általános mezőgazdasági terület övezetének való megfelelés javítása érdekében a tervezett vadaspark területe visszasorolásra kerül általános mezőgazdasági területfelhasználásba. Az övezet részét képező, a hatályos tervben erdőterületbe, vízgazdálkodási területbe vagy zöldterületbe sorolt területek az övezetnek való megfelelés érdekében történő mezőgazdasági területbe történő átsorolást egyéb jogszabályok nehezítik. Kéri az Állami Főépítész Irodát a javított és az MvM rendelet által előírt megfeleléshez közelített értéket mérlegeljék és lehetőség szerint fogadják azt el.

Dunajcsik Zsuzsanna: A balatonfüredi kézilabda-csarnok megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról szóló 352/2020. (VII. 16.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.1.) a Kormány nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította a Balatonfüred külterületén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Balatonfüred külterület 054 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon, illetve az ezen ingatlanból a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított ingatlanokon megvalósuló, a Balatonfüred Város Önkormányzatának kézilabda-csarnok beruházással (a továbbiakban: Beruházás) összefüggő, a Kr.1. 1. mellékletében felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket.

Fentiek alapján a különleges, beépítésre nem szánt sportterület kijelölése nem támogatható.

A MATrT, valamint az azt kiegészítő MvM rendelet módosításáig javaslom a területet mezőgazdasági területfelhasználásban tartani és amennyiben a telken további beépítés nem tervezett a területre vonatkozó beépítési szabályokat a kialakult állapot szerint meghatározni.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a Kr.1. egy esetleges hatályon kívül helyezése esetében az egyedi beépítési szabályok már nem lesznek alkalmazhatóak.

Grimm-Sipos Noémi: Amennyiben a jogszabály nem engedi a terület átsorolását Kb-Sp övezetbe szükséges a HÉSZ bevezetőjében a vonatkozó kormányrendelet szerepeltetése?

Dunajcsik Zsuzsanna: Ez esetben nem szükséges.

Kéthelyi Márton: A MATrT 8. § alapján az adott térségre vagy területre vonatkozóan az országos, kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriákra vonatkozó szabályok és a térségi övezeti szabályok közül az 1. § szerinti adottságok és értékek megőrzése szempontjából szigorúbb előírásokat kell alkalmazni.

A kézilabda-csarnok létesítésére kijelölt terület, az általános mezőgazdasági terület övezetének való megfelelés esetében az erdőterületekre és zöldterületekre, valamint a vízpart rehabilitációval érintett területre egyéb, szigorúbb jogszabályok is vonatkoznak.

A MATrT 8. § azt mondja, hogy amennyiben van szigorúbb szabályozás, akkor el lehet térni.

Dr. Bóka István a zöldterületbe sorolt általános mezőgazdasági terület kapcsán: A hatóságok miért nem állítják vissza azt a szabályozást, ami a területnek megfelelő? Az önkormányzatnak nincs más eszköz a kezében, hogy rendet tegyen ezen a területen.

Kéthelyi Márton: A zöldterület módosítására nem áll rendelkezésre megfelelő terület, az erdőterület módosítása szintén nehézkes a jogszabályi környezet miatt.

Dunajcsik Zsuzsanna: A Száka-völgy területén az Önkormányzat a Kr.1. „alapján” különleges beépítésre nem szánt turisztikai területet kíván kijelölni közel 1,87 ha területen (jelenleg általános mezőgazdasági terület). Felhívom a figyelmet, hogy a Kr.1. hatálya csak a Balatonfüred külterület 054 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon, illetve az ezen ingatlanból a telekalakítási eljárásban hozott döntés véglegessé válását követően kialakított ingatlanokra terjed ki.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a terület átminősítése csak az esetben lehetséges, amennyiben a térségi övezetekkel való érintettség – különös tekintettel a kertes mezőgazdasági terület övezetének lehatárolása – függvényében a tervezett területfelhasználás megfelelősége igazolható. Előbbiek hiányában a tervezett fejlesztési szándékot nem tudom támogatni.

Nem volt alátámasztás, hogy mit szeretne az Önkormányzat. Egy hivatkozás volt a területen a sportszarnokra vonatkozóan.

Dr. Bóka István: Amennyiben természetvédelmileg érték, annak megfelelően kell eljárni. Korábbi tapasztalatok szerint elhanyagolt volt a terület.

Nemesiné Bucsi Anikó: Jelenleg Má turisztikai besorolást tartalmaz a terület.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: A területre vonatkozó D108a jelű változás indoklása a dokumentumokban javításra kerül, valamint a rendelkezésre álló információk alapján a fejlesztési cél részletezésre kerül. A terület sajátos területfelhasználású térség területébe tartozik.

Dunajcsik Zsuzsanna: Kéri, hogy az előbbieken elhangzottak alapján a tervezők számolják újra a területi mérleget és annak függvényében vizsgálják a MATrT 8. § szerinti eltérés lehetőségét.

Dunajcsik Zsuzsanna: A kertes mezőgazdasági terület (térségi) övezet lehatárolásával kapcsolatosan kéri tisztázni az alábbiakat:

☐ A MATrT 11/3. mellékletében Balatonfüred közigazgatási területén lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezetbe tartozó terület nagysága (ha-ban számolva, 100%).

☐ A MATrT 11/3. mellékletében lehatárolt kertes mezőgazdasági terület övezetbe tartozó területekből a településrendezési eszközökben

□ kertes mezőgazdasági terület vagy tájgazdálkodási mezőgazdasági terület, országos jelentőségű védett természeti területen tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe sorolt területek nagysága (ha-ban, valamint %-ban), továbbá

□ az előbbi területfelhasználási egységeken/övezeteken kívüli, más területfelhasználási egységbe/övezetbe sorolt területek nagysága (ha-ban, valamint %-ban).

A MATrT 84. § (2) bekezdés a) pontja szerint a kertes mezőgazdasági terület (térégi) övezet területén beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki. Az Alátámasztó javaslat 1.3.3. fejezetében felsorolt belterülethatár változásokat (17-18. oldal), valamint a kertes mezőgazdasági terület (térégi) övezet lehatárolását összevetve megállapítható, hogy a Pacsirta utcától és a Hóvirág utcától északra eső területek, valamint a Tamás-hegy déli lábánál, a Kilátó utca és a Tamáshegyi út északi részén fekvő terület belterületbe sorolása nincs összhangban a MATrT 84. § (2) bekezdés a) pontjával.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően a kertes mezőgazdasági terület övezetnek való megfelelés igazolása kiegészítésre kerül az alátámasztó munkarészben – hasonlóan az általános mezőgazdasági területnek való megfeleléshez.

Dunajcsik Zsuzsanna: A borszőlő termőhelyi kataszteri terület (térégi) övezetére vonatkozó előírásokat a MATrT 87. §-a tartalmazza. A MATrT 87. § (1) a)-b) pontjai szerint a borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetén új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, továbbá a telek belterületbe nem vonható.

A kertes mezőgazdasági terület (térégi) övezetével, valamint a borszőlő termőhelyi kataszteri terület (térégi) övezetével érintett 2, 4, 5, 6, 13, 15 sorszámú területeket a hatályos településrendezési eszközök tervezett belterületként tartalmazzák. A MATrT átmeneti rendelkezései csak a törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított területek esetében – meghatározott feltételek esetében – [MATrT 93. § (5) bekezdése], valamint a már beépítésre szánt területként kijelölt, a borszőlő termőhelyi kataszteri területbe tartozó területek esetében [MATrT 87. § (1)] adnak felmentést. A MATrT szintén az átmeneti rendelkezései között kimondja, hogy a településrendezési tervek felülvizsgálatáig a kiemelt térségre országosan megállapított településrendezési követelményeket (így a MATrT 84. és 87. §-aiban foglalt rendelkezéseket) alkalmazni kell.

Előbbiek figyelembe vételével kérem a belterülethatár változással érintett területek felülvizsgálatát.

Az Alátámasztó munkarész 2.2. fejezete foglalkozik az új beépítésre szánt területek kijelölésének vizsgálatával, annak a területrendezési tervekkel való összhangjával. Az alátámasztó munkarész 56. oldalán az új beépítésre szánt területek három csoportba kerültek besorolásra, azonban az A39d jelű új beépítésre szánt terület (zöldterületből kertvárosias lakóterület kijelölése 2,7 ha) egyik csoportban sem szerepel. Az A39a és az A39b jelű módosítások során területcsere történik. E tekintetben felhívom a figyelmet, hogy a hatályos település- és területrendezési jogszabályok a területcsere fogalmát nem értelmezik, nem alkalmazzák, ezért ezen területeket is új beépítésre szánt területként szükséges kezelni. Az A39c és A41 módosítási területek esetében az alátámasztó munkarész megállapítja, hogy azok magántulajdonú zöldterületeket érintenek, ezért azok tekintetében a MATrT 51. § (4) bekezdés szerinti eltérések alkalmazhatóak, ugyanakkor téves az a megállapítás, hogy új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik. Ezért ezen módosítások vonatkozásában továbbra is figyelembe kell venni az új beépítésre szánt területek kijelölésével kapcsolatos általános követelményeket (pl. a MATrT 12. §-át).

A MATrT 13. § (1) bekezdése szerint, a borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté. Az Alátámasztó munkarész 2.2.



fejezete (57. oldal) megállapítja, hogy „Balatonfüred esetében a keleti belterülethatárában kerültek kijelölésre olyan új beépítésre szánt területek, melyek borszőlő termőhelyi kataszter I. osztályú terület lehatárolás alá esnek”. A kijelölést azzal indokolja, hogy a területek már nincsenek szőlőtermesztési használatban, „Azok, illetve környezetük zöldterületként, lakó, üdülő, kertes mezőgazdasági területként funkcionálnak”. A MATrT 13. §-a egyértelműen kimondja, hogy a borszőlő termőhelyi katasztere I-II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem minősíthető beépítésre szánt területté, ezen előírás alkalmazása tekintetében kivételekre nem ad lehetőséget. A településszerkezeti terv az új beépítésre szánt területek vizsgálata során szintén megállapítja, hogy a borszőlő termőhelyi kataszteri területeken új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Előbbiekből következően az A3, A39d, A51c jelű módosítás ellentétes a MATrT 13. §-ával, ezért a tervezett módosítások ellen kifogást emelek. A borszőlő kataszteri területen új kijelölések történnek, amelyek nem lehetségesek. Újat amíg a borszőlő a területen van, nem lehet.

Kéthelyi Márton: Az volt a szándék, hogy az egyensúlyt megtartsák a Kéki-patak völgyében a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek között, azaz ne legyen több beépített terület biztosítva azon a területen belül. A szőlőkataszteri eljárás kivonását egy külön eljárásban lefolytatható?

Dr. Bóka István: Nem kardinális kérdés, maradhat az állapot. Viszonylag nagy kis intenzitású területrészt az maradhat, ami most is.

Nemesiné Bucsai Anikó: Amiről szó van, az az érintett területen belül csak a jelenlegi zöldterület, amely jelenleg is belterületbe vonandó.

Dr. Bóka István: Tartalmilag kér szakmai javaslatot a területre.

Nemesiné Bucsai Anikó: Az a zöldterület már belterület, így kezdeményezik a szőlőkataszterből való kivonást. Jelenleg akkor maradjon zöldterület besorolásban, majd egy HÉSZ módosítás során, a következő lépésben tudják a jelenleg tervezett állapotot feltüntetni a HÉSZ-ben.

Dunajcsik Zsuzsanna: A Balatonarács városrészen fekvő, 3291 hrsz.-ú, jelenleg védelmi erdő besorolású ingatlan kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolását a VE/51/218-7/2019. számú véleményemben szakmai szempontból nem támogattam arra hivatkozással, hogy a tárgyi ingatlan a 3290 hrsz.-ú temető szomszédságában fekszik és a hatályos településrendezési eszközök az erdőterületi sávot a temető és a szomszédos lakóterületek vizuális és funkcionális elválasztása (és védelme) érdekében jelölte ki. Kérem a tárgyi módosítási szándék újragondolását, a későbbi használatból eredő konfliktusok megelőzése érdekében. Szakmailag továbbra sem támogatják, megfontolásra javasolják. Ha ezen a területen a véderdő sem valósult meg, akkor mi a garancia arra, hogy a 4 m sáv meg fog valósulni.

Dr. Bóka István: Itt két lakás épülhet. Azt kérte a tulajdonostól, hogy keresse fel a temető tulajdonosát és őt kérdezze ki a véleményéről. Majd az egyház részéről kapott egy nyilatkozatot, hogy támogatják a lakóövezeti besorolást.

Horváth László: Ha az Önkormányzat továbbra is fenntartja ezt a szándékot, akkor javasolják a használatbavétel feltételeként megállapítani a beültetési kötelezettség megvalósítását.

Dunajcsik Zsuzsanna:

Az Alátámasztó munkarész 2.3. fejezetében a MATrT 66. § hatálya alá tartozó területeket tartalmazó táblázatban felsorolásra került az A51a jelű módosítás, amely erdőterületet (nem zöldterületet) érint. Kérem a táblázat felülvizsgálatát.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően a táblázat felülvizsgálatra kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: Az Alátámasztó javaslatnak a Vízpart szabályozás (2.6.) fejezete (76. oldal) nem részletezi teljeskörűen a vízparti területeket érintő szabályozási változásokat, hiányzik pl. a különleges beépítésre nem szánt kikötőterület kijelölése, a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv módosítása, továbbá a zöldfelület megszűnése és a zöldfelület mértékének csökkentése.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: A TNM rendelet mellékletét képező vízpart rehabilitációs tervlap a Hajógyár és a közigazgatási terület között a tómederben gyalogút kialakítására alkalmas nyomvonalat jelöl, amelyet a szabályozási terv (D2 és D1 szelvények) közterületként kiszabályoz a pataktól délre. Felhívom a figyelmet, hogy a MATrT 83. § (3) bekezdés a) pontja szerint a tómeder övezetén a parti móló, hullámtörő, kikötői építmény és a fürdőházak eredeti formában történő újjáépítése kivételével a tómederbe állandó építmény, sziget nem építhető.

A szabályozási terv nem ad információkat a Hajógyár területe alatt fekvő különleges beépítésre nem szánt strandterület, valamint a tervezett kikötő területének megközelíthetőségére. A MATrT 71. § (6) bekezdése szerint a „Balaton elérhetősége közérdek, ezért a kialakult állapot és tulajdonviszonyok figyelembevétele mellett is, a Balaton vízparti területei közcélú területfelhasználásának meghatározása során és a településrendezési tervben biztosítani kell a part szabad megközelíthetőségét”. Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet 3. § (1) bekezdése értelmében a telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár rendezése kivételével – úgy kell alakítani, hogy a kialakuló telkek köz- vagy magánútról gépjárművel közvetlenül megközelíthetőek legyenek. A Hajógyár alatti kikötő megközelíthetősége nem egyértelmű részükre.

Egyeztetésre került. Kaszián Ágota szemléltette a kialakult megközelítési módokat.

Dunajcsik Zsuzsanna: A közcélú parti sáv (- - K - -) kijelölésével kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy a MATrT 7. § (4) bekezdéséből („A Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül – a medencés kikötő és a hozzá kapcsolódó épületek kivételével – épület nem helyezhető el. Jogszerűen épített épület a Balaton szabályozási partvonalától számított 30 méteres sávon belül felújítható.”) a „kivéve, ha különleges terület- és településrendezési ok vagy kialakult állapot miatt a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználása tárgyában e törvény felhatalmazása alapján kiadott miniszteri rendelet ettől eltérően rendelkezik.” szövegrészt az Alkotmánybíróság a 16/2022. (VII. 14.) számú határozatában megsemmisítette. A parti sáv nem éri el a 30 m-t. Amennyiben ez csak technikai tévedés, akkor kéri ezt javítani.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően a pontosítása a záró véleményezési anyagban dokumentálásra kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: Az Üü8 jelű építési övezet beépítési paraméterei a hatályos szabályozáshoz képest megváltoztak. A beépítettség mértéke (25%) nem módosul, az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke a 7,5-12,5 m helyett 8,0 m-ben került meghatározásra (összhangban a Kr.2. 10. § (2) bekezdésével), ugyanakkor a zöldfelület mértéke 50%-ról 40%-ra csökkenne. Kérem indokolni. Továbbá kérem alátámasztani a különleges beépítésre nem szánt strand területén a beépítettség mértékének 8%-ról 10%-ra növelését.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően az Üü8 jelű építési övezet zöldterület mértéke és a különleges beépítésre nem szánt strand területén a beépítettség mértéke a hatályos állapotnak megfelelően visszaállításra kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: A Vitorlás étterem melletti területen jelölt szabályozási elemet kéri megvizsgálni. A jelölés nem felel meg a szabályozási terv jelmagyarázatának.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: A területen a jelölt szabályozási elemet törölni fogjuk.

Dunajcsik Zsuzsanna: A hatályos szabályozási terven a Hotel Marina előtt jelölt zöldterület megszüntetésre kerül, helyette a 71-es úttal párhuzamosan egy új közlekedési célú közterület kerül kijelölésre. A zöldterület megszüntetése a változások között nem szerepel, azt a területfelhasználási mérleg nem tartalmazza.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: A területet felülvizsgáljuk, amennyiben szükséges a terület a dokumentációban javításra kerül.

Dunajcsik Zsuzsanna: A település északi részén található Balatonfüred I. (Tománhegy) – mészkő elnevezésű bánya a Megalapozó vizsgálat 15. fejezete szerint (161. oldal) érvényes termelési műszaki ütemtervvvel rendelkezik, üzemeltetője a Bakonyerdő Erdészeti és faipari Zrt. Az Alátámasztó javaslat 2.1. fejezete szerint (55. oldal) a 22,36 ha nagyságú bányaterületen már nem folyik bányászati tevékenység, legnagyobb hányadának jelenlegi természetbeni hasznosítása erdőterület. Előbbiek miatt a területet továbbra is védelmi rendeltetésű erdőterületbe sorolja a terv. Az Alátámasztó javaslat 2.4. fejezete szerint (67. oldal) Balatonfüred területén egy bányatelek található a Tomán-hegyen, melyből mészkő kitermelése folyik.

MATrT 25. § (5) Az ökológiai hálózat magterületének övezetében bányászati tevékenység folytatása a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó előírások alkalmazásával engedélyezhető. Az övezetben új célkitermelőhely és külfejtéses művelésű bányatelek nem létesíthető, a meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető. MATrT 30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

Kérem az ellentmondás feloldását és a bányaterületnek a településrendezési eszközökben a tényleges/tervezett állapotnak megfelelő feltüntetését és szabályozását.

Vers József: A Bakonyerdő területén található két bánya. Javasolja, hogy ezen belül a tényleges bányatelkek bejelölését kezeljék.

Dunajcsik Zsuzsanna: a bánya a tervdokumentációban többféleképpen volt meghatározva, ezért tisztázni szükséges, hogy van-e ott kitermelés, és mi a későbbi terv a bányával.

Dr. Bóka István: A Bakonyerdőt kell megkeresni, mint az állam részéről történő képviselőt és a szakhatóságot véleményezésre.

Dunajcsik Zsuzsanna: A településrendezési eszközök felülvizsgálatának része a kemping területe alatt egy új kikötő létesítése. A MATrT 68. §-a szerint a kempingek területének más övezetbe történő besorolása kizárólag zöldterületként legfeljebb 3%-os beépítettséggel vagy különleges strand terület övezetként történhet, a MATrT 75. § (3) bekezdése szerint a kemping területének más övezetbe történő besorolása csak zöldterületként legfeljebb 3%-os beépítettséggel valósítható meg. Továbbá a MATrT 76. §-a szerint a településrendezési tervben strandként, kempingként, zöldterületként, parttal érintkező közlekedési területként kijelölt építési övezet, övezet területének együttes nagysága és a tómederrel érintkező partszakaszának hossza összességében nem csökkenthető. Előbbiek alapján a kemping területén tervezett kikötő létesítése ellen kifogást emelek.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a rendelkezésemre álló adatok szerint a tervezett övezethatár nem illeszkedik a jelenlegi telekhatárhoz (az ingatlan-nyilvántartási alaptérkép megváltozott). A Kb-Ki2 jelű övezet területén a kijelölésre került beépítetlenül megőrzendő parti területsáv, amelytől északra a szabályozási terv telken belüli kötelező zöldfelületet jelöl. A telek területén épület elhelyezésére alkalmas terület nincs, ezért ellentmondásos az övezetre vonatkozóan építési paraméterek meghatározása.

Dr. Bóka István: Korábban is kikötő volt a területen. Mi a megoldás?

Dunajcsik Zsuzsanna: A telken beépítésre nincs lehetőség. A HÉSZ tervezet ellentmondásos a Szabályozási Tervvel. A kikötő övezetbe sorolás a MATrT alapján nem valósítható meg. A terület zöld, strand vagy kemping övezet lehet.

Dr. Bóka István: A vízpart-rehabilitáció tartalmazza a kikötőépítést. Minden engedéllyel készült. Számtalan szakhatósággal egyeztettek. Képtelenségnek tartja az észrevételt.

Kaszián Ágota, Vers József: Eredetileg is kikötőként funkcionált.

Dunajcsik Zsuzsanna: A meglévő kikötő maradhat, de a terület övezeti besorolása kikötő nem lehet.

Dr. Bóka István: Az egész koncepció arra épült, hogy bejárható legyen a partszakasz.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően terület továbbiakban is kemping területként kerül szabályozásra, oly módon, hogy a területen a meglévő kikötő megtartható legyen.

Dunajcsik Zsuzsanna: A MATrT 50. § (2) bekezdés k)-l) pontjai szerint: „k) a település központi belterületén lévő vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó általános gazdasági terület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület építési övezet legfeljebb 50%-os, valamint az egyéb ipari terület legfeljebb 40%-os beépítettségű lehet, továbbá az új telephelyek területén a

meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 30%, amelyet fás növényzettel fedetten, a telekhatár mentén takarást biztosítva kell kialakítani”;

„1) a település központi belterületétől elkülönülő gazdasági terület építési övezet területén az új kereskedelmi, szolgáltató terület, valamint az egyéb ipari terület beépítettsége legfeljebb 30%-os lehet, továbbá az új telephelyek területén a meghatározható legkisebb zöldfelület aránya 50%, amelyet fás növényzettel fedetten kell kialakítani”.

A Gip-e1 építési övezetbe sorolt Hajógyár területe a település központi belterületétől elkülönülő beépítésre szánt terület (beépítésre nem szánt közlekedési, strand és vízgazdálkodási területek veszik körül), ezért annak beépítettsége tekintetében a MATrT 50. § (2) bekezdés 1) pontja az irányadó. Előbbiekből következően a Gip-e1 építési övezetben beépítettség mértéke legfeljebb 30% lehet. Kérem továbbá az Alátámasztó munkarész 2.1. fejezetének (55. oldal) pontosítását.

Dr. Bóka István: A jelenlegi tulajdonos elképzelése nem egyezett az önkormányzatával. Nagyléptékű fejlesztést akart megvalósítani a 71-es út túloldalán, melyet aztán Litéren építettek meg. Ennek ellenére a termőkapacitás 30-40%-át itt akarja tartani, a többit elviszi. Turisztikai fejlesztést is akar indítani a területen, de tartja az ipari területet is. Kérdéses, hogy mi a jó megoldás. Talán állami tulajdonba kellene venni.

Kaszián Ágota: Érzékeny táji környezetben van a teljes terület.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételnek megfelelően a Hajógyár területe a MATrT előírásainak megfelelően kerül szabályozásra, figyelembe véve a kialakult helyzetet.

Dunajcsik Zsuzsanna: Ismerteti a véleményezési eljárás során megküldött szakmai véleményében a HÉSZ tervezettel kapcsolatban tett észrevételeit.

Kéthelyi Márton, Grimm-Sipos Noémi: Az észrevételeket elfogadja, a következő észrevételekre az alábbi választ adja:

- 5. § (2) A „kioszk” fogalmát kérem meghatározni, akár az 5. § (2) b) pontban meghatározott rendeltetéssel összefüggésben. Javasolom továbbá annak jellemző beépítési paramétereit (épületmagasság, max. bruttó alapterület) meghatározni, valamint kérem szíves tájékoztatását az elhelyezhetőséget lehetővé tevő „egyéb jogszabály”-ok köréről.

A kioszk fogalmát a településkép védelméről szóló törvény reklámok közzétételével kapcsolatos rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 104/2017. (IV. 28.) Korm. rendelet tartalmazza.

Az Állami Főépítész Iroda képviselői elfogadták a választ.

- 6. § (5) a) A „szakrális építmény” fogalmát a MATrT nem határozza meg, arra csak részben utal: „a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem” (MATrT 87. § (1) d) pontja). Ugyanakkor a fogalommagyarázat hiányában a jelen szabályozás lehetőséget ad az eddig

nem beépíthető és/vagy nem művelt telkeken, a telekmérettől és a telek művelésétől függetlenül, eltérő vallási és/vagy ideológiai tartalmú építmények akár egymás melletti megjelenésére. Előbbiekből következően a „szakrális építmény”-eknek a korlátozások nélküli megjelenése nincs összhangban a MATrT és a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. törvény alapelveivel. Megjegyzendő továbbá, hogy ezen építmények az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján nem építési engedély köteles építmények. Előbbiek alapján kérem a „szakrális építmény” fogalmának meghatározását az eltérő értelmezések megelőzése érdekében, továbbá az azok elhelyezhetőségének konkretizálását. Javasolom ezen építmények számát akár településszerkezeti egységenként meghatározni, hogy ne lehessen kvázi minden telken vagy pl. minden második, harmadik telken szakrális építményt építeni.

A szakrális építmény fogalma törlésre kerül az előírásból, amennyiben az Önkormányzat egyet ért a módosítással.

- 29. § (2) Az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. A tervezett szabályozás sérti az OTÉK 7. § (2) bekezdése szerinti alapelveket, amennyiben az építtető személyét megkülönbözteti a tekintetben, hogy az természetes személy, ezért kérem az előírás átfogalmazását.

Az Önkormányzat a továbbiakban is szeretné a HÉSZ tervezetben szereplő előírást megtartani, segítve ezzel a saját tulajdonú, nem üzleti célú építkezéseket, oly módon, hogy a gépjármű tároló helye biztosításra kerül, de a megépítésére nem kötelezi az építtetőt a lakóingatlan megépítésével egy időben.

Az Állami Főépítész Iroda képviselői az indoklást elfogadták, ugyanakkor jelzik, hogy a kérdéses előírást a Kormányhivatal Törvényességi Osztályával is egyeztetik és tájékoztatják az Önkormányzatot.

- 28. § (3) Az OTÉK 1. melléklete 1. pontja, valamint 100. pontja szerint az alagsor „*olyan építményszint, amelynek padlószintje legfeljebb 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá*”, továbbá a pinceszint „*olyan építményszint, amelynek padlószintje több mint 20%-ában kerül 0,70 m-nél mélyebbre a csatlakozó rendezett terepszint alá*”. Előbbiek értelmezésében a tervezett szabályozással a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek a pinceszinten is elhelyezhetők lennének. Felhívom a figyelmet az OTÉK 85. § (5) bekezdésére, amely szerint a huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség padlója akkor kerülhet az épülethez csatlakozó külső terep szintje (terepcsatlakozása) alá, ha a helyiség rendeltetésének megfelelő alapvető követelmények biztosíthatók. Lakószoba pinceszinti helyiség nem lehet, kivéve, ha a természetes szellőzés és megvilágítás biztosított. Javasolom az előírás újragondolását.

Az Önkormányzat az előírás megőrzését támogatja. Az Állami Főépítész Iroda elfogadta a választ.

- 33. § A kerítés megjelenésére (tömör kialakítás, áttört kivitel, stb.) vonatkozó előírás a HÉSZ-ben nem helyezhető el, azt kérem a településképi rendeletben szabályozni [érintett bekezdések: HÉSZ tervezet 33. § (2) b), (4), (5), (6) b), (8), HÉSZ tervezet 39. § (11) a), 48. § (8) b), 57. § (15), 66. § (4)].

Az észrevételnek megfelelően javításra kerülnek a HÉSZ tervezet előírásai.

- 37. § (2) f) A HÉSZ tervezetben a szállás jellegű rendeltetés meghatározását kérem az OTÉK-nak megfelelően pontosítani csak szállásra, tekintettel arra, hogy a „jellegű” kifejezés eltérő jogértelmezésre ad lehetőséget [további érintett bekezdések: HÉSZ tervezet 38. § (2) e), 39. § (2) b), 40. § (2) d), 41. § (2) f), 44. § (2) c)]. A „szállás jellegű” rendeltetés kifejezést az OTÉK-nak az egyes kormányrendeleteknek a településtervezés egyszerűsítésével összefüggő módosításáról szóló 420/2021. (VII. 15.) Korm. rendelettel történő módosítása vezette be. Az OTÉK előbbi módosítása lehetővé tette a nagyvárosi lakóterületen, településközponti vegyes területen, az intézményi vegyes területen, egyéb ipari gazdasági területen a munkásszállás elhelyezését, valamint az általános gazdasági területen, a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen a diák- vagy munkásszállás rendeltetés elhelyezését. Felhívom ugyanakkor a figyelmet, hogy előbbiek az OTÉK 121. § (2)-(3) bekezdései alapján a jelen felülvizsgálat során nem alkalmazhatóak.

A szállás jellegű rendeltetés fogalma a HÉSZ-ben meghatározásra kerül.

Az Állami Főépítész Iroda képviselői elfogadták a választ.

- 55. § (2) Az OTÉK 28. § (4) bekezdése szerint az erdőterület telkén az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. A tervezett szabályozással (HÉSZ tervezet 55. § (3) bekezdés) a közjóléti rendeltetésű erdőterület telkein akár 500 m² bruttó alapterületű (Ek1 övezetben), két egységes lakóépületek, vagy korlátlan számú szállás rendeltetési egységű épületek is elhelyezhetők lesznek. Előbbiekből következően a szálláshely szolgáltató, a tulajdonos, használó és személyzet számára szolgáló lakó rendeltetési egységek elhelyezését nem támogatom, tekintettel arra, hogy az nincs összhangban az OTÉK-ban megfogalmazottakkal.

A tervezők az erdőterületekre vonatkozó jogszabályokat átnézik az észrevétel alapján és amennyiben szükséges javítják a HÉSZ tervezetét. A közjóléti rendeltetésű erdőterületek jellemzően az elmúlt évek módosításaival kerültek a HÉSZ-be beemelésre, így a kártalanítás kérdése is felmerül.

A jegyzőkönyvet összeállította:



Györi Anita jegyzőkönyvvezető

A jegyzőkönyvet hitelesítette:



Nemesiné Bucsi Anikó főépítész referens

