



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/673-10/2023.
Ügyintéző: Meilinger Csilla
Telefon: 06-88/579-320
Hiv. szám: 05/552-37/2023.

Tárgy: Balatonakali község új
településrendezési eszközeinek
készítése
– záró véleményezési szakasz –

Koncz Imre polgármester
Balatonakali Község Önkormányzata
Balatonakali
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A „Balatonakali község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete alapján” megnevezésű, ULD/01/2022 munkaszámú, „2023. június” keltezésű dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a 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.314.) 37-40.§-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr.314. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – **szakmai véleményt adom.**

Előzmények:

Balatonakali Község Önkormányzata a 66/2021. (IV. 29.) számú önkormányzati határozatában a település teljes közigazgatási területére a településrendezési eszközök felülvizsgálatáról döntött. Az új településfejlesztési koncepciót a Képviselő-testület az 114/2012. (VI. 27.) számú határozatával elfogadta.

Az új településrendezési eszközök készítésének dokumentációja az Eljr.314. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban került egyeztetésre.

A településrendezési eszközök felülvizsgálata során a dokumentáció szerint az Étv. 6/A. § (3) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Kéri Katalin** önkormányzati főépítész működik közre.

Tervezési feladat:

A település teljes közigazgatási területére új településrendezési eszközök (településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, valamint az annak mellékletét képező szabályozási terv) készítése.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 114/2012. (VI. 27.) képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 236/2014. (XII. 16.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);

- a 13/2014. (XII. 22.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Poltrade Bt. (tervezők: Mohácsi Katalin településtervezési vezető tervező [TT 01-6108]; dr. Lapos József okl. városépítési-városgazdasági szakmérnök, településtervezési vezető tervező [TT/1T 19-0384], okl. kertészmérnök [TK/1 19-0384, K 19-0384]; Orosz István Péter okl. villamosmérnök [TE, TH 05-1585]; Szabó Krisztián okl. építőmérnök, településtervezési víziközmű tervező [TV 01-16166]; Vida Zoltán okl. építőmérnök [Tkö 05-1619, 05-51692]; Dr. Vukov Konstantin okl. építésmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök [SZÉS5 01-3776]; Kustár Rozália régész-néprajzkutató régészeti örökségvédelmi és múzeológiai szakértő) által elkészített, „*Balatonakali község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete alapján*” megnevezésű, „2023. június” keltezésű keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja, a fejlesztési tervlap, valamint a szabályozási tervlapok tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett településtervezők és szakági tervezők nevét, szakképzettségét névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér

A településrendezési eszközök véleményezése a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 78. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az **Eljr.314. VI. Fejezetének eljárási rendelkezései szerint**, az Eljr.314. 32. § (1) bekezdés a) pontja alapján **teljes eljárásban** és az Eljr.314. 45. § (2) bekezdése alapján és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) II. és III. fejezetének, valamint 1. és 2. számú mellékletének, továbbá a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet*, továbbá a *Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete*, és az Eljr.419. 4. § (4) bekezdés b) pontja szerinti településtervezési szabályzatban foglalt műszaki elvárások és technikai szabályok figyelembevételével kellett elkészíteni.

Partnerségi egyeztetés, egyeztetési eljárás:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 4/2019. (IV. 1.) számú rendeletében határozta meg.

Az Önkormányzat a településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyeztetése céljából 2022. november 17-én lakossági fórumot tartott, amelyet a veszélyhelyzetre tekintettel elektronikus úton folytatott le. A partnerségi egyeztetés során partneri észrevételek érkeztek, amelyeket a dokumentáció tartalmaz.

A Képviselő-testület a 199/2022. (XII. 8.) számú határozatában az alábbiakat fogalmazta meg:
 „2.) Az 599/3 hrsz-ú ingatlan érintő építési övezet vonatkozásában a továbbiakban is a véleményezési anyagban szereplő, telkenként egy lakás kialakításának lehetőségét támogatja.
 3.) A 298/2 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában nincs szükség változtatásra.

4.) A 0108/13 hrsz.-ú ingatlan nyugati felének belterületbe vonását nem támogatja. A kialakítható építményekre vonatkozó szabályozást a HÉSZ tervezetének Má-3 övezetre vonatkozó előírásai szerint kívánja szerepeltetni.”

Továbbá a Képviselő-testület a 37/2023. (III. 29.) számú határozata az alábbiakat tartalmazza:

„1.) A beadott kérelem alapján a változást, miszerint a 103/1 hrsz.-ú ingatlan mellett húzódó övezethatár áthelyezésre kerül a 97/3 és 97/4 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekhatár folytatásába, támogatja.”

Balatonakali, 103/1 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítással kapcsolatban **felhívom az Önkormányzat figyelmét**, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. § (6) bekezdése értelmében: „Telekalakítással érintett beépített vagy a 23/H. § szerint beépítésre tervezett telek esetében a helyi építési szabályzat részét képező **szabályozási terven jelölt építési övezethatár és övezethatár – a műemlék telke kivételével – kötelezően kialakítandó telekhatárt jelöl.**”

Az Eljr.314. 37. § (1)-(3) bekezdései alapján Balatonakali Község Önkormányzat Polgármestere megkereste az Eljr.314. 9. számú mellékletében nevesített államigazgatási szerveket, valamint az érintett területi és települési önkormányzatokat, továbbá az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 3. számú melléklete alapján érintett, a környezet védelméért felelős államigazgatási szerveket. Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett válaszok a záró véleményezési dokumentáció részét képezik.

Az Önkormányzathoz beérkezett, államigazgatási szervek véleményében foglaltak alapján **az eltérő vélemények, a tisztázatlan kérdések egyeztetése érdekében az Önkormányzat Eljr.314. 39. § alapján 2023. június 15-én egyeztető tárgyalást tartott.**

A Képviselő-testület a 95/2023. (VI. 28.) képviselő-testületi határozatában a véleményezési szakaszt **lezárta**.

Ezt követően az Önkormányzat az Eljr.314. 40. § (1) bekezdése alapján megküldte a javított tervezetet, az eljárás során beérkezett valamennyi véleményt és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentumot végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatalnak.

A beérkezett dokumentációknak, az államigazgatási szervek megküldött véleményeinek, és az azokra adott önkormányzati válaszok áttanulmányozását követően megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök készítésének egyeztetési eljárása során **eltérő vélemény, tisztázatlan kérdés nem maradt.**

Záró szakmai vélemény

Megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész:

A településrendezési eszközök felülvizsgálatához az Eljr.314. 16. § (4) bekezdése alapján közös megalapozó vizsgálat készült.

A Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat az Eljr.314. 1. és 3. mellékleteiben rögzített tartalmi követelményeknek, valamint a település léptékének megfelelő részletességgel készültek. A munkarészekben az egyeztetési eljárás során történt változások átvezetésre kerültek.

A Megalapozó vizsgálatban bemutatásra kerültek a területrendezési tervek, mint jogszabályi követelmények. Az Alátámasztó javaslatban megtörtént a területrendezési tervekkel, az azokban meghatározott térségi területfelhasználásokkal, valamint a térség övezetekkel való érintettség és összhang vizsgálata, továbbá a szükséges megfelelés igazolás és eltérés indokolás.

A térségi területfelhasználási kategóriák lehatárolása, valamint a területrendezési tervekben meghatározott térségi övezetek lehatárolása a jogszabályi előírásoknak **megfelel**.

Környezeti vizsgálat:

A Kr. 1. § (2) a) pontja, valamint 1. mellékletének 2. pontja alapján a település egészére készülő településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat és szabályozási terv környezeti vizsgálat lefolytatására kötelezett terv. Az egyeztetési eljárás során a környezeti vizsgálat megtörtént [Kr. 6. §], az elkészült környezeti értékelés a tervdokumentáció részét képezi [Kr. 8. § (1)].

Helyi építési szabályzat:

A véleményezési szakaszban kért HÉSZ-tervezettel kapcsolatos javítások közül az alábbiak – a tervezői válaszokban foglaltakkal ellentétben – nem kerültek átdolgozásra a záró véleményezési dokumentációban, ezért ezeket továbbra is **kérem javítani az új településrendezési eszközök képviselő-testületi jóváhagyását megelőzően**.

- A HÉSZ tervezet összeállításával kapcsolatban **felhívom a figyelmet**, hogy a rendelet megalkotását véleményező államigazgatási szervek megnevezését a rendelet bevezető részében **aktualizálni** kell.
- 18. § (7) bekezdés és 19. § (9) bekezdés Ugyanazon szabályozási tartalmat ismétlések nélkül, egy bekezdésben kérem szabályozni.
- 26. §, 27. §, 29. §, és 31. § A 1.4.9. számú tervezői válaszban leírtak szerint kérem az Lke_6^2 , Lke_7^2 , Lke_9^2 és Lke_{11}^2 övezeti jelek módosítását Lke_6^* , Lke_7^* , Lke_9^* és Lke_{11}^* övezeti jelekre javítani.
- 63. § (5) bekezdés a) Az övezeti jel egyértelműsítése és javítása a jóváhagyandó munkarészekben megtörtént, azonban a HÉSZ tervezet 76. § (2) bekezdés b) pontjában továbbra is szerepel a Kb-En övezeti jel, kérem törölni.

Fentiek mellett

- a világos, közérthető és ellentmondásmentes szövegezés érdekében **kérem** a HÉSZ tervezet 19. § (5) bekezdésének, valamint 19. § (9) bekezdésének kiegészítését a „*kivéve, ha az övezeti előírások ezt másként szabályozzák*” mondatrészszel,
- az 1.2.3. számú tervezői válasznak megfelelően **kérem** a HÉSZ tervezet 4. § (3) bekezdéssel történő kiegészítését („*A 71.-es főút 1000 méteres környezetében csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el.*”), valamint
- a HÉSZ tervezet 69. § (6) bekezdés d) pont da) alpontjában **kérem** a „természetközeli” kifejezést „természetvédelmi” kifejezésre javítani.

Országos főépítész záró véleménye:

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése szerint: „*Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.*”

Az Étv. 2. §-a 2021. július 1-ével bevezette az új beépítésre szánt terület kijelölésnek fogalmát („*településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek*

építési övezetbe sorolása”). Előbbiek alapján a felülvizsgálat során **új beépítésre szánt terület kijelölése történik.**

Az országos főépítész megkeresésekre válaszolva a EPAT/5508-2/2023/TTFO számú véleményében **az alábbiakat nyilatkozta:**

„A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének 2023. augusztus 4-én beérkezett, VE/05/673-6/2023. számú elektronikus levelében megküldött, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szabályai alapján elindult, Balatonakali község területén új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszközök módosítását

nem támogatom.

Indoklás

Németh Zsolt állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Balatonakali község módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 0,9 ha nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák (1. sz. módosítás: a 065/8 HRSZ-ú ingatlan esetében 0,55 ha erdőterületből 8E) üdülőházas területre (Üü); 2. sz. módosítás: a 0503/9 HRSZ-ú ingatlan egy része és a 504 HRSZ-ú ingatlan esetében, összesen 0,32 ha zöldterület közkert övezetből (Zkk) kertvárosias lakóterületbe (Lke); 3. sz. módosítás: az 599/13 HRSZ-ú ingatlan esetében 0,03 ha közúti közlekedési területből (Köu) hétvégi házas üdülőterületbe (Üh) és kertvárosias lakóterületbe (Lke) történő átsorolása), ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2a) bekezdése alapján – megkereséssel élt az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az 1. és 2. számú módosítási pontok tekintetében a módosításnak nincs település- vagy területrendezési akadálya, azonban az 599/14 hrsz.-ú közkert övezetbe sorolt ingatlannal, valamint az 597/1 hrsz.-ú Balatonakali temetővel is szomszédos 599/13 HRSZ-ú földrészlet a vasúti pálya szélső vágányától levő 100 méteres távolságon belül helyezkedik el. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XI. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) (8) bek. c) pontja szerint „Az országos közút és vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület ...környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.” Ezen OTÉK-ban rögzített követelménytől való – a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 60. § (1) bekezdése szerinti – egyedi eltéréshez az Állami Főépítész már csak azért sem járult hozzá, mivel az 599/13 HRSZ-ú ingatlan közelében több beépítésre szánt területként kijelölt, de még be nem épített lakóterületi építési övezetbe sorolt telek is szabadon rendelkezésre áll.

Fentiekén túlmenően felhívom a figyelmet arra, hogy a tervezet Balatonakali úgynevezett vízparti területeit is érinti. A Balatonakali vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 35/2004. (XII. 30.) TNM rendelet (a továbbiakban: TNM rendelet) Balatonakali nyugati oldali közigazgatási határáról, a 044/44 HRSZ-ú telkektől kelet felé végig, a vasúti átjáró és a naturista kemping nyugati határán lévő 04/15 és 04/32 HRSZ-ú földrészletekig kisebb részben erdő, nagyobb részt tömedren kívüli vízgazdálkodási célú területet jelöl, amihez hasonlóan, a település keleti oldalán a 0153/54 HRSZ-ú telkektől kelet felé végig egészen a 0122/1, 0122/24, 0122/30 és 0122/31 HRSZ-ú területekig kizárólagosan tömedren kívüli vízgazdálkodási célú területet jelöl,

összesen ~21 ha kiterjedéssel. A balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről szóló 283/2002. (XII. 21.) Kormányrendelet 14/A. §-a értelmében a TNM rendeletben ezen vízgazdálkodási területként szabályozott területek a településrendezési tervek esetében kizárólag „vízgazdálkodási terület tómederben” vagy „vízgazdálkodási terület tómedren kívül” övezetbe sorolhatóak, miközben a település a terven egy új, ún. tájgazdálkodási mezőgazdasági terület (Mt) övezetét jelöli, amely így a hatályos, magasabb szintű vízpart-rehabilitációs tervvel és a Kormányrendelettel ellentétes.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.”

Önkormányzati igényeknek megfelelően a szabályozási terv az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozást tartalmaz az alábbi esetre:

1. a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen belül elhelyezkedő, 599/13 hrsz.-ú, a hatályos szabályozás szerint Köu jelű közúti közlekedési terület övezetbe sorolt ingatlan övezeti besorolásának módosítása Lke₇ jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe és Üh₃ jelű hétvégi házas üdülőterület építési övezetbe.

Az Önkormányzat kérelme tartalmazza az eltérés indokait, amely szerint: „Az új településrendezési eszközök készítésének partnerségi egyeztetése során lakossági-tulajdonosi kérelem érkezett a területnek – a szomszédos telkeivel azonos – kertvárosias lakóterületbe (Lke₇) sorolására. A telek kb. 300 m² nagyságú, közművesített, mely az övezeti paraméterekkel beépíthetővé válna.

Mivel Közlekedési területből (KÖu), kertvárosias lakóterületbe (Lke) és hétvégiházas üdülőterületbe (Üh) lenne átsorolva az ingatlan, új beépítésre szánt terület jönne létre.”

Az Önkormányzat kérelmében hivatkozott az OTÉK 38.§ (8) bekezdés c) pontjára, amely előírja, hogy: „Az országos közút és **vasútvonal mellett nem jelölhető ki új beépítésre szánt terület** – a gazdasági területek és a 24. § (2) bekezdés i), k) és n) pontja szerinti területek kivételével - ...c) környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében **a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen.**”

Továbbá kérelmében előadta, hogy „az előírás nem egyeztethető össze a kérelmezett lakó- és hétvégiházas üdülő területfelhasználással, és jelen esetben a településfejlesztés kompaktságra való törekvésével sem. A telek útként való kialakítása a lejtős terep és a geometria – csak egy telek megközelítésére szolgálna – várhatóan nem fog megvalósulni, a terület rendezetlen marad. Fentiek figyelembevételével a területre az OTÉK-kal ellentétes területfelhasználás (új beépítésre szánt terület) meghatározása indokolt, ami az OTÉK előírásai alóli felmentést igényel.”

Az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítész hatáskörében eljáró vármegyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.

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

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

Fent hivatkozott jogszabályi előírásra vonatkozóan az Önkormányzat az OTÉK 111. § (2) bekezdésére hivatkozva a településrendezés és településkép, illeszkedés, környezet-, táj-, természetvédelem, akadálymentesség, geológiai, éghajlati, terep és fizikai adottságok szempontjait figyelembe véve rögzítette, hogy *„a kérelemmel érintett telek szomszédságában, a Boróka utca vasút felőli oldalán és a Liliom utca északi oldalán már kialakult beépítés van, az 599/13 hrsz-ú telek a terepviszonyok és az elhelyezkedése miatt útként nem épülne ki, elgazosodott terület maradna. Véleménye szerint a telek beépítése az utcaképet kedvezően befolyásolja, az intézkedés települési területen és belterületen történik, a hagyományos tájgazdálkodást nem befolyásolja, az építési övezet belterületen található, a tervezett, igen kis kiterjedésű lakó- és üdülőterület a környezet fizikai állapotát nem befolyásolja károsan. Balatonakali számára településképi és településfejlesztési szempontból is kedvező lenne, ha a kérelem megvalósulna, és települési területen történne új beépítésre szánt terület kijelölése, mely a fenti, OTÉK-tól eltérő előírás szerint kerülne megállapításra.”*

Balatonakali községben - főként a településképi szempontból meghatározó vízparti ingatlanokon - olyan mértékű beépítés valósult meg az utóbbi években, amely jelentősen átformálta a Balatonparti település arculatát.

Az OTÉK-tól való eltérés során a község új beépítésre szánt területeinek nagysága tovább növekedne, valamint az ingatlan kertvárosias lakóterület- és hétvégi házas üdülőterület építési övezetekbe kerülne besorolásra. A tárgyi ingatlan közvetlen szomszédságában, valamint a Liliom utca túloldalán további, még beépítetlen, lakóterületi építési övezetbe sorolt telkek sorakoznak. Továbbá az ingatlan közvetlenül határos az 599/14 hrsz.-ú, közkert övezetbe tartozó ingatlannal.

Tekintettel a vasúti pálya közelségére, valamint az ingatlan elhelyezkedésére településrendezési okokból az ingatlan beépítésre szánt területté történő megváltoztatását nem tartom indokoltnak. Szakmai szempontból az ingatlannak a hatályos szabályozás szerinti közterületi területként történő szabályozását vagy a meglévő közterületként szabályozott területhez történő hozzacsatolását tartanám elfogadhatónak.

Mindezek mellett az országos főépítész az EPAT/5508-2/2023/TTFO számú nyilatkozatában az 599/13 hrsz.-ú ingatlant érintő településrendezési eszközök módosítását **nem támogatja**.

Az Étv. 8. § (2c) bekezdése szerint **az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni**. Az állami főépítész záró vélemény az országos főépítész véleményét előbbieknél megfigyelően tartalmazza és annak megállapításait figyelembe veszi.

Fentiek értelmében **az 599/13 hrsz.-ú Köu jelű közlekedési terület övezetbe sorolt ingatlanon új beépítésre szánt terület kijelöléséhez**, azaz az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazásához **nem járulok hozzá**. Ennek megfelelően az 599/13 hrsz.-ú ingatlant érintően **kérem a jóváhagyásra szánt szabályozási tervlap javítását a felülvizsgálat képviselő-testületi jóváhagyását megelőzően**.

Az országos főépítésznek Balatonakali vízparti területeit érintő észrevétele alapján Balatonakali Község Önkormányzata a záró véleményezési dokumentációt átdolgozta és ezzel kapcsolatban 2023. október 19. napjára egyeztető tárgyalást hívott össze, amelyről emlékeztető készült.

Az emlékeztető tartalmazza az egyeztető tárgyaláson nem résztvevő államigazgatási szervek felsorolását és beérkezett véleményeit, amelyek alapján kifogást emelő vélemény nem érkezett. A tárgyaláson személyesen részt vevő Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály képviselője és az állami főépítész a javított dokumentációban foglaltakat elfogadta.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Balatonakali község új településrendezési eszközeire irányuló záró véleményem – a helyi építési szabályzat és szabályozási terv jelen záró szakmai véleményemben foglaltak szerinti javítása, kiegészítése mellett – egyetértő, a tervdokumentáció képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr.314. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról.

Az Eljr.314. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon kérem megküldeni.

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontja alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékletet az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a (2) bekezdés szerint a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni, illetve megküldeni.

Az 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, 2023. október 26.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész