



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/673-1/2023
Ügyintéző: Meilinger Csilla
Telefon: 06-88/579-320
Hiv. szám: 5/15-58/2023

Tárgy: Balatonakali településrendezési
eszközeinek felülvizsgálata és új
településrendezési eszközök készítése

- véleményezési szakasz -

Koncz Imre polgármester
Balatonakali Község Önkormányzata
Balatonakali
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Poltrade Bt. által elkészített, „Balatonakali község településrendezési eszközeinek felülvizsgálatához a 314/2012. (XI. 8.) Korm.rendelet 1. sz. melléklete alapján” megnevezésű, „2022. július” keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat 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 (továbbiakban: Eljr.314.) 38. § (2) bekezdés b) pontja alapján veszek részt. A településrendezési eszközökről az **Eljr.314. 38. § (4) és (5) bekezdése** szerint, továbbá a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításának 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján **az alábbi szakmai véleményt adom.**

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

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.

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

A településrendezési eszközök felülvizsgálatával kapcsolatosan az Eljr.314. 37. § szerinti előzetes tájékoztatás (és adatszolgáltatás) kérés megtörtént, amelyre a VE/05/1767-2/2022. ügyiratszámú (2022. november 8-án kelt) levelemben válaszoltam.

A hatályos településfejlesztési koncepció 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).

A településen a főépítési feladatokat Kéri Katalin önkormányzati főépítész látja el.

Tervezési feladat:

A településrendezési eszközök felülvizsgálata és új településrendezési eszközök elfogadása.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Poltrade Bt. (tervezők: Mohácsi Katalin településtervezési vezető tervező [TT 01-6108]; dr. Laposa 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. építészmérnök, 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, „2022. július” 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 településszerkezeti tervlap, valamint a szabályozási tervlapok borítója tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett településtervezők és szakági tervezők nevét, szakképzettségét névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér

A településrendezési eszközök felülvizsgálatát az Eljr.314. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban, az Eljr.314.-ben meghatározott tartalmi követelményeknek és jelmagyarázat alkalmazásával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és a hatályos III. fejezete, továbbá a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), Balatonakali vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek elfogadásáról szóló 35/2004. (XII. 30.) TNM rendelet, továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Balatonakali község a MATrT 1/2. melléklet 9. pontja szerint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetbe tartozó település, ezért a MATrT Negyedik Részének hatálya a település közigazgatási területére kiterjed.

II. Szakmai vélemények

Az **állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal** a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintően **a következő szakmai véleményt adja:**

A település új településrendezési eszközeinek megalapozásához közös megalapozó vizsgálat készült. A véleményezésre megküldött tervdokumentáció előbbieknek megfelelően, az alábbiak szerint került összeállításra:

- Megalapozó vizsgálatok
- Településszerkezeti terv (tervezet)
- Helyi Építési Szabályzat (tervezet)
- Alátámasztó javaslatok
- Környezeti Értékelés

Megalapozó vizsgálatok és az Alátámasztó javaslatok

A Megalapozó vizsgálat és az Alátámasztó javaslat az Eljr.314. 1. és 3. mellékleteiben rögzített tartalmi követelményeknek, valamint a település léptékének megfelelő részletességgel készült.

Településfejlesztési koncepció

Az új településfejlesztési koncepciót a Képviselő-testület az 114/2012. (VI. 27.) számú határozatával elfogadta.

Településszerkezeti változások

Balatonakali község településszerkezetét, a lehetséges fejlesztési irányokat nagymértékben meghatározzák a település természetföldrajzi, környezeti és infrastrukturális adottságai, korlátai. A település Veszprém megye dél-nyugati részén, a Balaton északi partján, Dörgicse, Balatonudvari, Zánka és a Balaton között terül el. Megközelítése a települést kettészelő 71. számú főútról lehetséges, valamint észak felől, a Dörgicsei útról. A község közigazgatási területe megközelítőleg 3620 ha, lakosainak száma 711 fő.

A község történeti településrésze, az Ó-falu területe a 71. számú főút, a Balaton utca, a Strand utca, a vasútállomás, a Petőfi Sándor utca által határolt terület, amely igen gazdag helyi épített értékekben. A felső falu rész a 71. számú főút feletti településrész, amelyet nyugaton a táborok területe, északon és keleten pedig külterületek határolnak. Az Ó-falutól nyugati („Csordás-kúti üdülőtelep”) és keleti irányban („Levendulás üdülőterület”) jelentős nagyságú üdülőterületek találhatóak. A két terület beépítése között lényeges különbség figyelhető meg. Míg a nyugati településrészen a beépítettség sűrű, a telekcsoportokat általában négy utca határolja, addig a keleti részen lévő üdülőterülete nagyobb, beépítése a közterületi parkoknak köszönhetően lazább. A településen összesen nyolc táborterület van, amelyek a Dörgicsei útról nyugatra eső területen, az Ifjúság és a Sági utca szomszédságában helyezkedik el. A Megalapozó Vizsgálat a Pántlika-kastélyt és annak környezetét önálló egységként jeleníti meg, amelynek oka, hogy a szalagtelken nagy számban épült épületek megjelenése rendkívül előnytelen. A községben a Les-hegyen és Fenyé-hegyen találhatóak az egykori zártkerti ingatlanok, amelyek az országos szőlőkataszter részei, a területek művelése a régi időkre vezethető vissza, a területeken elszórtan, számos, ma is használatban lévő műemléki pince-présház található.

Településfejlesztési, településrendezési szándékok

- Kertvárosias lakóterület kijelölése a Balatonakali 298/3, 299/1 és 299/2 hrsz.-ú ingatlanokon (43. számú változás);
- A 71. számú főút, Petőfi Sándor utca, vasút és a 1614/14 hrsz.-ú ingatlanok által határolt üdülőterület és lakóterület övezetbe sorolt ingatlanok azonos övezetbe, de eltérő

- alövezetbe történő átsorolása a beépítési paraméterek (max. beépíthetőség, telekméret és beépítési mód) változtatásával;
- A kertvárosias lakóterület övezetbe sorolt 38, 39, 40/1 hrsz.-ú ingatlanok településközpont vegyes terület övezetbe sorolása (19. számú változás);
 - Az üdülőházas üdülőterületbe sorolt 53 hrsz.-ú ingatlan településközpont vegyes terület övezetbe sorolása (42. számú módosítás);
 - Az 599/11, 599/13 és 596/1 hrsz.-ú ingatlanokat érintően lakóterület és üdülőterület kijelölése (46. és 47. számú változások);
 - A Tábor utcától északra elterülő különleges lovasturisztikai beépítésre szánt terület átsorolása mezőgazdasági üzemi különleges beépítésre szánt terület övezetre, egyúttal a hatályos szabályozás szerinti közkert zöldterületek megszüntetése és új közkert zöldterület kijelölése a tömb észak-nyugati oldalán (24. számú változás);
 - A 503/5, 503/9 és 504 hrsz.-ú ingatlant érintően az övezeti besorolások módosítása a zöldterület áthelyezése miatt (41., 44. és 45. számú változások)
 - További zöldterületek megszüntetése és kijelölése (23.-27. és 29. számú változások)
 - A hatályos szabályozás szerinti erdőterületek általános mezőgazdasági terület övezetbe (2., 3., 5., 6.-15., 32.-40., 58. számú változások), tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe (51. és 52. számú változások), valamint üdülőházas üdülőterület építési övezetbe történő átsorolása (20. számú változás);
 - A 0118/1 hrsz.-ú, általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt ingatlan erdőterület övezetbe sorolása (57. számú változás);
 - Általános mezőgazdasági terület övezetbe sorolt ingatlanok átsorolása különleges beépítésre nem szánt terület övezetbe (30., 31. és 59. számú változás), valamint tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe (48.-50. számú változások);
 - Közlekedési terület övezet kijelölése (1., 4., 16., 22. és 23. számú változások) és annak megszüntetésével beépítésre szánt terület kijelölése (21., 28. számú változások);
 - Vízgazdálkodási területek átsorolása tájgazdálkodási mezőgazdasági terület övezetbe (17., 18., 53.-56. számú változások).

Az alátámasztó munkarész beszámol arról, hogy „Új lakóterület a Balaton utcában található korábbi üdülőterület lett, ahol egy 22 lakásos fejlesztést terv egy magánbefektető.” Ennek megfelelően a tervdokumentáció szerint a Balatonakali 298/3, 299/1 és 299/2 hrsz.-ú, üdülőterületbe, illetve lakóterületbe sorolt ingatlanok övezeti besorolása Lke₁₃ jelű kertvárosias lakóterület építési övezetre változna. Az övezeti előírások szerint a kialakítható legkisebb telekméret a korábbi 450 m² (Lke3), illetve 1500 m² (ÜÜ3) teleknagyságról 5000 m²-re emelkedne, továbbá a főépületek száma telkenként 6 db, a kialakítható lakás rendeltetési egység száma 22 db lenne.

Az Önkormányzat szándéka szerint a Balaton utca ellenkező oldalán, az 53 hrsz.-ú, ÜÜ₃ jelű üdülőházas üdülőterület építés övezetbe sorolt ingatlan Vt₁₀ jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe kerülne. Az új övezeti előírások értelmében a kialakítható legkisebb telekméret 3500 m², a megengedett legnagyobb beépítettség 20%, a legkisebb zöldfelület mértéke 50%, a legnagyobb épületmagasság 4,5 m, a főépítmények száma 5 db, a kialakítható rendeltetések száma – a Vt₁-Vt₉ jelű építési övezetek övezeti előírásaihoz képest nagyságrendekkel eltérően – 16 db.

A HÉSZ-tervezet 34. § (2) bekezdése szerint: „Lakó rendeltetésből egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.”, továbbá az övezetben elhelyezhető rendeltetések: lakó-, hitéleti, oktatási, szociális, közösségi célt szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató és szálláshely szolgáltató épületek, valamint irodaépületek.

A település védett műemlékekben gazdag Ófalu településrészének tözsomszedságában tervezett, fentiekben részletezett fejlesztési szándékok szakmai szempontból kifejezetten **nem támogathatóak**. A jelenlegi, hatályos szabályozás szerint településközpont vegyes területek és kertvárosias lakóterületek lehatárolása a település nagyságrendjéhez illeszkednek, további ingatlanok és ingatlanrészek településközpont vegyes terület és kertvárosias lakóterület építési övezetbe történő átsorolása, **a rendeltetési egységek számának drasztikus növelése, az ezzel járó gépjármű-forgalom és környezeti hatások rendkívül kedvezőtlen, visszafordíthatatlan folyamatokat indíthatnak el a kis lélekszámú Balaton-parti településen, veszélyeztetve ezzel a településen élők és az ide látogatók számára vonzó településképi arculatot.**

A tervdokumentáció részeként benyújtott környezeti értékelés általános településszerkezeti, településrendezési célokkal foglalkozó fejezete kitér arra, hogy: „Az Öregfalu, egyúttal a központi településrész jellege megmarad. A közlekedési területek, közterületek tervezésekor csak olyan rekonstrukciós fejlesztések lehetnek, amelyek erősítik a történeti hangulatot, megőrzik a meglévő épített értékeket és a hagyományos falusi térélményt is.”

Fentiekkel egyévtve és ezzel összhangban **javasolom a tervezett önkormányzati szándékok újragondolását és az érintett ingatlanokon a korábbi szabályozáshoz hasonló, a település nagyságrendjéhez igazodó övezeti előírások kidolgozását.**

Az alátámasztó munkarész településszerkezeti változásokat bemutató táblázatában (1.2.1. fejezet 19. oldal), valamint a településszerkezeti terv leírás munkarészben (3. Településszerkezeti változások táblázat 40. oldal) **kérem** az alábbi javításokat és kiegészítéseket:

- a 19. számú változásnál a 40/2 hrsz.-ú ingatlant kérem törölni, mivel a hatályos szabályozás szerint az ingatlan jelenlegi övezeti besorolása településközpont vegyes terület építési övezet;
- a 41. és 44. számú változásoknál az 503/4 hrsz.-ú ingatlant kérem törölni, mivel az ingatlan-nyilvántartásban ez a telek nem létezik, valamint kérem a 503/9 hrsz.-ú ingatlan szerepeltetését a változásban (41. számú változás: 503/9 egy része és 504 hrsz., 44. számú változás: 503/5 hrsz. egy része, 503/9 hrsz. egy része és 503/1 hrsz.);
- a 46. számú változásnál a helyrajzi számok nem megfelelőek, helyesen 596/1 hrsz. egy része és 599/11 hrsz., kérem javítani;
- a 47. számú változásnál az 599/13 hrsz.-ú ingatlan egy része érintett, kérem ennek megfelelően javítani, továbbá az 599/13 hrsz.-ú másik részére vonatkozóan a változást a táblázatban szerepeltetni (közlekedési terület övezetből hétvégiházaz üdülöterület építési övezetbe).

Térségi területfelhasználási kategóriáknak történő megfelelés igazolása:

Az erdőgazdálkodási térség településrendezési eszközökben történő lehatárolásának követelményeit elsősorban a MATrT 11. § a) pontja, a MATrT 29.-30/A §-ai, valamint az MvM rendelet 3. § (1) bekezdése tartalmazzák.

A MATrT 11. § a) pontja szerint: „az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület övezetet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell, meglévő és tervezett erdő övezetként differenciáltan lehatárolni.”

A MATrT 29.-30/A. §-ai szerint: „29. § Az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció

Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

30. § Az erdők övezetében külfejtéses művelésű bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.

30/A. § Az erdők övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.”

Az MvM rendelet 3. § (1) bekezdése szerint: „A településrendezési eszközök készítése során az Országos Erdőállomány Adattárban nem szereplő erdőterület területfelhasználási egységeket a településfejlesztési és településrendezési célokkal összhangban – a természeti és kulturális örökségi értékek sérelme nélkül – az erdőtelepítésre javasolt terület övezet területén javasolt kijelölni.”

Fentiekből következően **kérem** az erdőgazdálkodási térség megfelelésének igazolását az erdők övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével igazolni.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az OTÉK 38. § (8) és (10) bekezdése tartalmazza, hogy: „(8) 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 -

a) gyorsforgalmi út esetében az út tengelyétől számított - amennyiben kormányrendelet másként nem rendelkezik - 250-250 m széles területen,

b) főút és a gyorsforgalmi úthoz tartozó csomóponti ág esetében az út tengelyétől számított 50-50 m széles területen,

c) **környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti pálya esetében a vasút szélső vágányától számított 100 m széles területen. ...**

(10) Országos törzshálózati vasúti pálya szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vonatkozó feltételek szerint helyezhető el.”

Az 599/13 hrsz.-ú ingatlant érintő új beépítésre szánt terület kijelölése az Építésügyi Monitoring Rendszer szerint a 614/1 hrsz.-ú ingatlanon lévő vasúti pálya szélétől számított 100 méteres védőtávolságán belül történik. Tekintettel arra, hogy a kijelölést a fenti jogszabályi előírás nem teszi lehetővé, ezért **kérem** ennek törlését.

A MATrT. 50. § (2) bekezdés h) pontja szerint: „az M7 gyorsforgalmi út, a 7. sz. főút, a 76. sz. főút, **a 71. sz. főút** és a 710. sz. főút, a 7119. sz. út (Balatonberény parti út) és a 71345. sz. út (Keszthely parti út) **1000 méteres környezetében, továbbá a köztük és a Balaton-part közötti területen csarnok egyetlen építési övezetben, övezetben sem helyezhető el,**”

Kérem ennek megfelelően a HÉSZ-tervezet kiegészítését.

A mezőgazdasági, szőlő, gyümölcs és kertművelésű, települési, sajátos és vízgazdálkodási térségek megfelelésének igazolásával kapcsolatosan észrevételt nem teszek.

Új beépítésre szánt területek kijelölése:

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2. § 3a. pontja határozza meg az új beépítésre szánt terület kijelölésének fogalmát, amely szerint: „új beépítésre szánt terület kijelölése: településrendezési terv készítése vagy módosítása során, valamely övezetnek vagy teleknek építési övezetbe sorolása.”

A felülvizsgálat során a fentieknek megfelelően **új beépítésre szánt terület kijelölése történik.**

Az Alátámasztó Javaslat szerint: „Nem került kijelölésre 1 hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület, ezért a biológiai aktivitásérték számítását nem kellett elvégezni.” Ugyanakkor a az alátámasztó munkarész 1.3.1.1. fejezetében megállapításra került, hogy: „**A terv csak nem szerkezeti jelentőségű tervezett utak átrendezésével, kivételével és a Levendula sétányon a közpark és az építési telkek sorrendjének felcserélésével, illetve egy tervezett erdőterület kivételével tartalmaz új beépítésre szánt területet (1,89ha).**” Kérem az ellentmondás feloldását.

Amennyiben egy hektárnál nagyobb új beépítésre szánt terület kerül lehatárolásra, abban az esetben az alátámasztó munkarész mellett a biológiai aktivitásérték számítását a településszerkezeti tervben is szerepeltetni kell az Eljr.314. 9. § (7) bekezdése, valamint 4. melléklet 6. pontja értelmében.

Az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg 0,44 ha új zöldterület kerül kijelölésre.

A MATrT 12. § (1) bekezdése szerint: „Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha **a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.**

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3) Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

Az új beépítésre szánt területek kijelölése során nem csak a MATrT 12. §-ában foglaltakat kell figyelembe venni, hanem **a településfejlesztés, településrendezés Étv.-ben megfogalmazott céljait és alapvető követelményeit** is (Étv. 7. § (1)-(3) bekezdések). Az Étv. 7. § (2) bekezdésben foglaltak érvényesülése – különösen a természet- és a környezetvédelem, az erdők és a felszíni és felszín alatti vizek védelme, az ár- és belvízvédelem, valamint a termőfölddel és a területekkel való takarékos bánás – érdekében **az alábbi követelményeknek kell érvényt szerezni** [Étv. 7. § (3) bekezdés]:

„a) a településfejlesztés és a településrendezés során a település teljes közigazgatási területét érintő árvíz, belvíz, valamint csapadékvíz szakszerű és ártalommentes elvezetését biztosítani kell, előnyben részesítve annak összegyűjtését és helyben tartását az adottságok és a lehetőségek figyelembevételével,

- b) új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest, az e törvény végrehajtására kiadott jogszabályokban meghatározottak szerint nem csökkenhet,
- c) a települések beépítésre szánt területeinek összességét – ott, ahol az fizikailag lehetséges – beépítésre nem szánt területekből álló gyűrűvel kell körülvenni, a települések összenövésének elkerülése érdekében,
- d) a termőföld igénybevételével járó, új beépítésre szánt területek kijelölésénél elsősorban a termőföld védelméről szóló törvényben meghatározott átlagosnál gyengébb minőségű termőföld-területek jelölhetők ki,
- e) a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, és ezt a települési önkormányzat képviselő-testülete – a fővárosban a Fővárosi Közgyűlés és a kerületi önkormányzat képviselő-testülete – külön döntéssel igazolja.”

Térségi övezeteknek történő megfelelés igazolása:

Ökológiai hálózat ökológiai magterületének övezete:

A felülvizsgálat során az ökológiai hálózat magterületének övezetét érintően a 068, 070/1, 070/2, 073/1, 073/2, 073/4, 078/7, 096, 099/5, 0102, 078/6, 0103, 075/4, 078/10, 099/4, 0106/12, 0106/6, 0106/8, 066/4, 060/1 és a 066/3 hrsz.-ú ingatlanok Má-3 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe kerültek átsorolásra, a 0105/1 hrsz.-ú erdő művelési ágú ingatlan Kb-En jelű különleges beépítésre nem szánt megújuló energiaforrások övezetbe került átsorolásra, továbbá több, Mk-2 jelű övezetben lévő ingatlan is érintett magterülettel.

Az Má-3 jelű és az Mk-2 jelű övezet övezeti előírásai lehetővé teszik épületek és építmények elhelyezését, a Kb-En jelű övezet pedig lehetővé teszi a megújuló energiákat fogadó, tároló, hasznosító építmények elhelyezését, ugyanakkor a MATrT. 78. § b) pontja szerint: „Az ökológiai hálózat magterületének övezete tekintetében a 25. § szerinti övezeti előírások mellett a következő előírások alkalmazandók: **b) új építmény csak természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából, valamint legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építményként helyezhető el;**”

Fentiek alapján az ingatlanok Má-3 jelű, Mk-2 jelű és Kb-En jelű övezetekbe történő átsorolása **nem támogatható.**

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete a települést nem érinti.

Ökológiai hálózat puffertérületének övezete: Az övezettel érintett területeken új beépítésre szánt terület nincs kijelölve.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete:

Az övezettel érintett területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre, a területeken a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke a MATrT 81. § (3) bekezdés a) pontjával összhangban 3%. A terv nem tartalmazza bánya nyitását, illetve bővítését.

Erdők övezete:

Az erdők övezete lehatárolásának megfelelését **kérem** az erdőgazdálkodási térség igazolásával összhangban dokumentálni.

A tervdokumentáció szerint a településen található volt bánya/anyaggyödör az erdők övezetét nem érinti.

Kertes mezőgazdasági terület övezete:

Az érintett területen új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A MATrT. 84. § (2) bekezdése szerint:

„Kertes mezőgazdasági terület övezetén:

- a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;
- b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg;
- c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő **egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;**
- d) a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg;
- e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
- f) a 100 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
- g) legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető;
- h) birtokközpont nem alakítható ki;
- i) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesíthető, épületen elhelyezve.

A HÉSZ-tervezetet **kérem** kiegészíteni azzal, hogy a területen legfeljebb egy gazdasági épület és legfeljebb egy különálló, földdel borított pince létesíthető.

A HÉSZ-tervezet 70. § (9) bekezdése szerint: „Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezeteiben a beépíthető teleknagyságnál kisebb nagyságú művelt telekre, az ingatlan művelését kiszolgáló, legfeljebb 4 m² nagyságú, és legfeljebb 3 méter magasságú, növényzettel takart, fából épített, alapozás nélküli kerti szerszámtároló létesíthető, a látványt, a szőlőhegy hangulatát nem zavaró, a településkép védelmi rendeletben meghatározott módon.” Tekintettel arra, hogy fenti előírás a MATrT. 84. § (2) bekezdéssel ellentétes, ezért **kérem** a HÉSZ-tervezetből ennek törlését.

Általános mezőgazdasági terület övezete:

Az MVM rendelet 15. § a.) pontja értelmében: „Az általános mezőgazdasági terület övezetén a szőlő művelési ágban levő területen a következő előírások alkalmazandók: a) szőlő művelési ágban lévő területen - a c) pontban foglaltak kivételével - 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető;”

Az alátámasztó munkarész a fentiekkel összefüggésben az alábbiakat tartalmazza:

„A HÉSZ a meglévő és kialakult intenzív szőlőművelési kultúra és az övezettel érintett hegyvidéki karakter védelme érdekében a 2 hektár alatti, de 1 hektárnál nagyobb telkek esetében is megengedi a legfeljebb 150 m²-es beépítettséget.” Ugyanakkor a HÉSZ-tervezet ilyen előírást – az MVM rendelet 15. § a.) pontjában foglalt előírásnak eleget téve – nem tartalmaz. **Kérem** a megállapítás törlését.

Tómeder övezete, borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, tájképvédelmi terület övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, rendszeresen belvízjárta terület övezete, vízerózióknak kitett terület övezete a település területét érinti, az alátámasztó munkarészben foglaltakkal kapcsolatban észrevételem nincs.

Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, honvédelmi és katonai célú terület övezete, jó termőhelyi adottságú szántók övezete, erdőtelepítésre javasolt terület övezete, a nagyvízi meder övezete, VTT-tározók övezete, ásványi nyersanyagvagyon övezete, földtani veszélyforrás terület övezete nem érinti a település közigazgatási területét.

Jóváhagyásra szánt munkarészek

Településszerkezeti terv leírás tervezet

Az Eljr.314. 9. § (7) bekezdése, valamint 4. melléklet 2.6. pontja szerint a szerkezeti terv leírás része a biológiai aktivitásérték számítás eredménye. Amennyiben a számítás a korábban leírtaknak megfelelően szükséges, úgy **kérem** pótolni.

HÉSZ tervezet

- A HÉSZ tervezet összeállításával kapcsolatban **felhívom a figyelmet**, hogy a rendelet megalkotását véleményező államigazgatási szervek megnevezését a rendelet bevezető részében **aktualizálni** kell.
- 13. § (6) bekezdés A „Kkemping” jelű építési övezetet a HÉSZ-tervezet 17. § (2) e) pont eb) alpontja tartalmazza, ugyanakkor az nem szerepel a szabályozási tervezetben, ezért kérem a 13. § (6) bekezdés javítását.
- 13. § (9) és (11) bekezdés Ugyanazon szabályozási tartalmat ismétlések nélkül, egy bekezdésben kérem szabályozni.
- 18. § (5) bekezdés Az előírást, – amely szerint: „Terepszint alatti beépítés a fő rendeltetés szerinti épület kontúrján túl nem lóghat.” – kérem kiegészíteni azzal, hogy „kivéve ahol az övezeti előírások másként szabályoznak.” a HÉSZ-tervezetben foglalt szabályozással összhangban.
- 18. § (6) bekezdés Az OTÉK 1. számú melléklet 61. pontja definiálja a kerti építmény fogalmát, ezért kérem a bekezdést törölni.
- 18. § (7) bekezdés és 19. § (9) bekezdés Ugyanazon szabályozási tartalmat ismétlések nélkül, egy bekezdésben kérem szabályozni.
- 19. § (11) bekezdés b) pont A bekezdés „meglévő épület felújítható, de függőleges irányban csak az „egy ütemben kialakítandó” lehatárolás egészén egy ütemben lehetséges” mondatrészét kérem javítani eszerint: „meglévő épület felújítható, de függőleges irányú bővítés kizárólag az „egy ütemben kialakítandó” lehatárolás egészén egy ütemben lehetséges.”.
- 26. §, 27. §, 29. §, és 31. § Az L_{ke6}^2 , L_{ke7}^2 , L_{ke9}^2 és L_{ke11}^2 övezeti jelek módosítását javasolom annak érdekében, hogy a szabályozási terven az Önkormányzat szándékának megfelelően az eltérő lakásszám előírást tartalmazó övezeti jelek egyértelműen elkülöníthetők legyenek. Mint például „ $L_{ke6}/2$ ” vagy „ L_{ke6}^{**} ”. Emellett javasolom a felsorolt övezeti jelek helyett a lakó rendeltetések számának a telekmérettől függő meghatározását
- 34. § (1) bekezdés f) pontja A Vt_3^* jelű építési övezet övezeti előírásait a HÉSZ-tervezetben meg kell jeleníteni felsorolásszerűen, vagy a Vt_3 jelű építési övezetre hivatkozva az egyértelműség érdekében.

- 21. § - 31. §-ok (2) bekezdéseinek b) pontjai

A kialakítandó rendeltetések számára vonatkozó előírásokban a HÉSZ-tervezetben megfogalmazott „Egyéb rendeltetésenként:” kifejezés helyett kérem az „Egyéb rendeltetés:” kifejezés használatát.
- 40. § (2) bekezdés a) pontja

A HÉSZ-tervezet Vt jelű településközpont vegyes terület általános előírásait tartalmazó 34. § (2) bekezdés szerint: „Lakó rendeltetésből egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el.” Ugyanakkor a HÉSZ-tervezet 40. § (2) bekezdés a) pontja szerint Vt₆ jelű építési övezetben a kialakítható lakás rendeltetések száma 4 db. Kérem az ellentmondás feloldását.
- 53. § (1) bekezdés b) pontja

Kérem az előírás javítását a MATrT. 75. § (6) bekezdésének megfelelően, amely szerint: *„Strand területén – tulajdoni formától függetlenül – a) csak vendéglátó épület, pihenést, testedzést, valamint az átöltözést és tisztálkodást szolgáló építmény helyezhető el, b) lakó- és üdülőépület, szálláshely, lakás nem alakítható ki.”.*
- 53. § (4) bekezdés e) pontja

A K_{strand} övezetben a legnagyobb épületmagasság a HÉSZ-tervezetben 5,0 méter, míg a szabályozási terven 4,0 méter. Kérem az ellentmondás feloldását.
- 63. § (5) bekezdés a) pontja

A HÉSZ-tervezet 63. § (5) bekezdés a) pontjában „közjóléti rendeltetésű parkerdő (Ek-park)”, 67. §-ában „Rekreációs rendeltetésű parkerdő (Er-park), míg a szabályozási terven „Er-park Erdőterület – Rekreációs parkerdő” szerepel. Kérem az övezeti jel egyértelműsítését és javítását a jóváhagyandó munkarészekben.
- 69. § (1) bekezdés f) pontja

Az előírás tartalmazza, hogy: *„Meglévő épületek felújítása, amennyiben övezeti szabályokba ütközik az új épület létesítése csak az ingatlan művelése esetén végezhető, az épület bővítése nélkül.”* **Javasolom az „amennyiben övezeti szabályokba ütközik az új épület létesítése” mondatrész törlését**, mivel a meglévő épület felújítása jelen esetben a műveléstől függ, nem pedig attól, hogy az ingatlanra az övezeti előírások szerinti új épület elhelyezhető-e.
- 69. § (2) bekezdés i) pontja

A konkrét helyrajzi számok felsorolását kérem mellőzni, mivel annak változása a rendezési terv módosítását vonja maga után.
- 70. § (3) és (9) bekezdés

A MATrT. 84. § (2) bekezdés b) és c) pontja szerint: *„Kertes mezőgazdasági terület övezetén: b) a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m², országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg; c) legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető;”*

Kérem fentieknek megfelelően – a földdel borított pince és a beépíthető teleknagyság vonatkozásában – a bekezdések kiegészítését.
- 82. §

Kérem a Kb-kemp jelű övezet előírásainál az övezetben elhelyezhető

rendeltetések felsorolását, továbbá **javasolom** az övezetben építhető épületek és építmények számának maximalizálását, valamint egy épületre vonatkozóan a legnagyobb bruttó alapterület meghatározását.

- A HÉSZ-tervezet kizárólag a kialakítandó telekméret vonatkozásában tartalmaz előírásokat. **Javasolom** a minimálisan beépíthető telekméret nagyságára vonatkozó előírások bevezetését.
- A HÉSZ-tervezetben kérem kerülni a „túlnyomóan”, „illetve”, „stb.” kifejezések használatát.
- 18. § (3) bekezdés Az egységes, szabályos telekstruktúra kialakulása érdekében javasolom a kialakítható telek alakjára, fekvésére irányadó előírások megfogalmazását (pl: szabályos, téglalap alaprajzú, nem fekvőtelkek kialakítása, amelyek telekhatára nem többszörösen tört, kivétel a szabályozási vonallal érintett, vagy saroktelkeket).
- A MATrT. az ökológiai hálózat magterületének övezetében, az erdők övezetében, valamint a világörökségi és a világörökségi várományos terület övezetében az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű létesítését teszi lehetővé épületen elhelyezve [MATrT 25. § (6), 30/A. §, 82. §]. Előbbiekre való tekintettel kérem a HÉSZ-ben az erőművek elhelyezésére vonatkozó előírásokat szerepeltetni.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése történik. Előbbiekre való tekintettel felhívom a figyelmet, hogy a záró véleményezési szakaszban az Étv. 8. § (2a) bekezdése alapján a településrendezési terv tervezetét véleményezésre meg kell küldeni az országos főépítésznek. Az országos főépítész a nyilatkozatának kiadása során vizsgálja, hogy a településrendezési terv tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

Felhívom a figyelmet, hogy az országos főépítész részére meg kell küldennem a felülvizsgálat megindításáról szóló Önkormányzati döntést, valamint az új beépítésre szánt terület kijelöléséről szóló, az Étv. 7. § (3) bekezdés e) pontja szerinti **külön döntést**.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.

Környezeti vizsgálat

*Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 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, az elkészült Környezeti Értékelés a tervdokumentáció részét képezi, amelynek tartalmával **egyet értek**.*

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintően **az alábbi szakmai véleményt adja¹:**

Balatonakali településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról szóló kormányhivatali véleményben a 77/2022. (IX.23) főispáni utasításban foglaltak alapján **az alábbi környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontú véleményt kérem szerepeltetni:**

A település táj- és természetvédelmi érintettségeinek; a Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területeinek, az Öreg-hegyi Riviéra elnevezésű HUFBF20016, a Balaton elnevezésű, HUBF30002 területkódú jóváhagyott kiemelt jelentőségű természet-megőrzési és különleges madárvédelmi Natura 2000 területek, az országos ökológiai hálózat mag- és puffer területei, illetve a tájképvédelmi terület övezetének tervi, területi lehatárolása megfelelő. A településen a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 23. § (2) bekezdése szerinti, ex-lege oltalom alatt álló forrás, barlang, víznyelő és kunhalom, valamint barlangok felszíni védőövezete nem található.

A településrendezési eszközök felülvizsgálatához **VE-09/KTF/05881-2/2021** ügyiratszámom az Eljr.314. 37. § (4) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatást adtam. A megküldött felülvizsgálati dokumentációban bemutatott, terület-felhasználásban tervezett változtatások ellen **az alábbi módosítási területek esetében** környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontokból **kifogást emelek:**

1. A '068', '070/1', '070/2', '073/1', '073/2', '073/4', '078/7', '096 a', '099/5', '0102 b', '078/6', '0103 a', '075/4', '078/10', '099/4', '0106/12', '0106/6', '0106/8', '066/4', '060/1', '066/3' hrsz.-ú ingatlanok esetében az Általános mezőgazdasági terület (Má3) övezetbe való sorolása nem lehetséges az ökológiai hálózat magterület övezetének érintettsége miatt. A Má3 övezet lehetőséget ad épületek és építmények elhelyezésére, amely ellentétes a MaTrT. 78. §-ával. A módosítás nem támogatható. A tervezési terület az Öreg-hegyi Riviéra Natura 2000 területnek is része, az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján a gazdasági épületek elhelyezése nem támogatható.

2. A 0105/1 hrsz.-ú erdő művelési ágú ingatlanra jelölt Különleges megújuló energiaforrások övezete (Kb-En) területfelhasználást kérem törölni. A terület része az ökológiai hálózat magterületének és az Öreg-hegyi Riviéra Natura 2000 területnek. Az ingatlanon építmény csak természetvédelmi kezelési/bemutatói vagy szakrális céllal létesíthető.

3. Átgondolandó a 017/87, 017/86, 017/85 hrsz.-ú, legelő művelési ágú területek esetében a Má4 övezetbe való sorolás. A nagy területű ingatlanok legelőként való továbbhasznosítása természetvédelmi szempontból megfelelő volna a területen, viszont Má4 övezet ösztönzőleg hat a szőlőtelepítésre és a gyep feltörésére, miközben a szomszédos szőlőterületek elhanyagoltak.

A település közigazgatási területének biológiai aktivitás-érték számításához szükséges peremfeltételeket a változtatások nem érik el. A módosítások nem érik el az egy hektárt és nem eredményeztek ténylegesen új beépítésre szánt területeket, ezért biológiai aktivitásérték számítás nem készült.

A megküldött Helyi Építési Szabályzattal kapcsolatban az alábbi módosításokat, átdolgozásokat kérem:

1. A 6. § (1) bekezdésben kérem a fokozottan védett szövegrész törlését, mivel a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet alapján fokozottan védett terület a községben nincsen.

¹ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály – VE/30/08184-2/2022.

2. A 6. § (6) bekezdésének e) pontját kérem a MaTrT. 81. § (3) bekezdés e) pontjának megfelelően átdolgozni (csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten).

3. A 6. § (7) bekezdésében a tájhonos növényzet követelményét kérem a beépítésre szánt területekre is kiterjeszteni. Invazív növényzet beépítésre szánt területen sem telepíthető az idegenhonos inváziós fajok betelepítésének vagy behurcolásának és terjedésének megelőzéséről és kezeléséről szóló 408/2016. (XII. 13.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

4. Figyelemmel arra, hogy az ökológiai hálózat övezetei jelentős számú ingatlant csak részben érintenek, és lehatárolás pontosítására jelen felülvizsgálat során nem kerül sor, a HÉSZ 6. §-át az egyértelműség érdekében kérem kiegészíteni.

Javasolt szabályozás: Amennyiben a telek ökológiai hálózat övezete által csak részben érintett, akkor a természetvédelmi érintettségre vonatkozó magasabb rendű jogszabály előírásait csak az érintett telekrészen kell alkalmazni, a nem érintett telekrészekben a részletes övezeti szabályokban meghatározott beépítési paraméterek alkalmazhatók és teljes egészében érvényesíthetők.

5. A 65. §-ban szabályozott Egyéb erdő (Ee), Védelmi erdő (Ev), Rekreatív rendeltetésű parkerdő (Er-park) övezetek jelentős területen átfednek a MaTrT. ökológiai hálózat magterület övezetével. Kérem az övezeti szabályokat a MaTrT. 8. § (1) bekezdése alapján a magterületen elhelyezhető rendeltetésű építményeknek megfelelően átdolgozni.

6. A mezőgazdasági övezetek (Má és Mk) előírásait szintén kérem a magterület övezeti érintettség miatt átdolgozni (pl. Má3 és Mk-2 övezeteket érint a magterület, a HÉSZ rendeltetései ellentétesek a MaTrT. szabályaival).

7. A 82. §-ban, a Különleges kemping terület (Kb-kemp) övezet esetében kérem az elhelyezhető funkciók körét pontosan meghatározni, és kérem szabályozni a beépítettséget meghaladó épületek sorát is, elkerülendő a volt Holiday kempinghez hasonló intenzív üdülőházas beépítés megismétlődését a jelenleg még tényleg kempingként hasznosított területeken.

8. A HÉSZ egyedi tájértékekről szóló 3. függelékét kérem a szabályzathoz csatolni.

Környezeti vizsgálat:

A településrendezési eszközök elkészítése - tekintettel arra, hogy a község teljes közigazgatási területét érintik, az SKVr. 1. § (2) bekezdés a) pontja hatálya alá tartozik és így a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságnak megfelelően – az előzetes tájékoztatási szakaszban elfogadott tematika alapján – tartalmazza a terv megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat, a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó szükséges intézkedéseket, illetve a lehetséges monitorozási javaslatokat. Az elkészült környezeti értékelést elfogadom.

Előzőek alapján, Balatonakali új településrendezési eszközeit környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból nem javaslom elfogadásra. Az egyeztetési eljárásban az EljR. előírásai alapján továbbra is részt kívánok venni. Kérem a tervdokumentáció átdolgozását.”

A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a közlekedési egyeztetési szakterületet érintően – az EljR.314. 11. melléklet 13.-15. pont szerinti ügyek kivételével – az alábbi szakmai véleményt adja²:

A Veszprém Megyei Kormányhivatal ügyi hatáskörében eljárva a 2022. júliusában a Poltrade Bt. által készült dokumentáció (közlekedési tervező: Vida Zoltán) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének felülvizsgálata utügyi érdeket érint.

2 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Utügyi Osztály – VE/62/00868-2/2022.

A felülvizsgálatban szereplő módosításokat **elfogadásra javaslom a következő feltétellel:**

– HÉSZ 82. §-ban, a Különleges kemping terület (Kb-kemp) övezet esetében mivel nem került meghatározásra az elhelyezhető funkciók köre, így legkésőbb az egyedi tervezés során a közlekedési létesítmények közlekedéstervező által történő tervezése során parkolók helyét az akkor kiszámítandó darabszám függvényében az alátámasztó munkarészben foglaltak szerint csak ingatlanon belül oldható meg, azon létesítmények nem terhelhetők a környező közutakra közlekedés biztonság folyamatos fenntarthatósága végett.

Felhívom a figyelmet arra, hogy amennyiben a település belterületén a jelenleg burkolatlan földutak stabilizált burkolattal történő tervezése során kötőanyagot (bitumen, bitumenemulzió, hígított bitumen, cement, mész, stb.) alkalmaznak megvalósul a földút szilárd burkolattal való ellátása, mely útépitési engedély köteles tevékenység.

A környezeti vizsgálat dokumentációjára vonatkozó észrevételt nem tesz, mivel nem tartozik ügyi feladatkörbe annak véleményezése.”

Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja³:

A Balatonakali Község új településterveinek készítése vonatkozásában a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 91. §-ában és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr. 419.) 64 § (2) foglaltakra figyelemmel az alábbi kulturális örökségvédelmi véleményt adom.

A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya 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.) 9. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme tekintetében vesz részt az Ör. 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával, amely alapján a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére.

Megállapítottam, hogy a szabályozási tervlapokon és a HÉSZ mellékletében jelölt régészeti lelőhelyek lehatárolása, illetve a védett műemléki ingatlanok szerepeltetése az Örökségvédelmi Hatóság rendelkezésére álló közhiteles nyilvántartás adatainak megfelelnek.

Megállapítottam, hogy a beküldött tervdokumentációkban feltüntetett 19. számú településszerkezeti változtatási szándék a 7321 egyedi azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti, valamint a változtatási szándékban szereplő 38. hrsz.-ú ingatlan a 8288 törzsszámú [23477] azonosító számú műemléki környezetben található. Az övezeti besorolás változtatása ellenére az ingatlan továbbra is műemléki környezetben marad.

Megállapítottam továbbá, hogy a 36. számú változtatási szándék a 7322 egyedi azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyet, a 48., 49. és 50. számú változtatási szándékok pedig a 7323 és 7324 egyedi azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintik.

3 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály
4. – VE/51/02765-2/2022

A tervdokumentáció alapján a 36. 48., 49. és 50. számú változtatási szándékok mezőgazdasági területeket érintenek. Felhívom a figyelmet, hogy a mélyművelés jelentős mértékben károsíthatja a lelőhelyek állapotát, ezért a lelőhelyek védelme érdekében **a mélyszántással járó mezőgazdasági tevékenység a régészeti lelőhelyek területén kerülendő!**

Megállapítottam, hogy egyebekben a tervezett településszerkezeti módosítási szándékok régészeti és műemléki örökség védelmének vonatkozásában jelentős negatív változást nem eredményeznek.

Felhívom a figyelmet, hogy **a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás**, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározóépítés, vagy azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. (a továbbiakban: Kötv.) 7. § 20. a) és e) pontjai alapján **nagyberuházásnak minősül.**

Nagyberuházás megvalósítása esetén a Kötv. 23/C. § (1) és (2) bekezdései alapján **előzetes régészeti dokumentációt kell készíteni**. Előzetes régészeti dokumentációnak minősül a hatástanulmány is, ha a tartalmát és az elkészítéséhez alkalmazott módszereket tekintve megfelel az előzetes régészeti dokumentáció fogalmi feltételeinek, és alkalmas az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására. A Kötv. 19. § (2) bekezdése alapján a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Nagyberuházás megvalósítása esetén a szükséges régészeti feladatellátás módját és mértékét az elkészített előzetes régészeti dokumentáció, vagy az azt helyettesítő hatástanulmány szakmai javaslata alapján határozza meg hatóságom.

Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. (a továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben a jövőben tervezett földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

A megküldött dokumentáció/módosítási szándékok elfogadásával szemben kulturális örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek. A településrendezési terv módosítása során a további egyeztetési eljárásokban részt kívánok venni.”

Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a földvédelem egyeztetési szakterületet érintően **az alábbi szakmai véleményt adja**⁴:

Balatonakali Község Önkormányzat fent hivatkozott tárgyú vélemény kérésére a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az alábbi tájékoztatást adja:

A Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban. Az eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakba: Tftv.) 6/B. §-a tartalmazza.

4 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.540/11/2022.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A tervezési dokumentáció a 065/8 hrsz-ú termőföldet belterületbe csatolandó új beépítésre szánt üdülőházas üdülőterület (ÜÜ) övezeti besorolású területként tartalmazza. Az ingatlan a település viszonylatában az átlagosnál gyengébb szántó 5 minőségosztályú termőföld. Továbbá a településen üdülőházas üdülőterület céljára kijelölt, de fel nem használt terület nem áll rendelkezésre. Ezért a termőföldet érintő módosítás, belterületbe vonás a termőföld mennyiségi védelmének az érdekével nem ellentétes.

A fentiekén túl az alátámasztó javaslat 59. pontban sorolja fel terület-felhasználás változásait. A fenti belterületbe vonáson kívül korábban mezőgazdasági hasznosításra kijelölt termőföldet érintő új beépítésre kijelölt területet nem tartalmaz a lista. Ezért a **településrendezési eszközök módosításai nem ellentétesek a termőföld mennyiségi védelmének az érdekével.**

Az előzőek alapján **a Földhivatali Főosztálya településrendezési eszközök tárgyi dokumentációjában foglaltakkal kapcsolatban a termőföldterületek védelme érdekében kifogást nem emel, a környezeti vizsgálat dokumentációjára vonatkozó észrevételt nem tesz.**

Az erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületet érintően az alábbi szakmai véleményt adja⁵:

A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, és azzal kapcsolatban az alábbi véleményt adom.

A települést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT) 1/2-es melléklete a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések közé sorolja, emiatt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének az előírásaival, szabályozásaival összhangban szükséges elkészíteni a község településrendezési eszközeit.

Az új településrendezési eszközök az erdők övezetét is módosítja a korábbihoz képest. Az erdők övezetének csökkenését javarészt olyan területek átsorolása teszi ki, melyek az Országos Erdőállomány Adattárban nem voltak erdőként nyilvántartva. Az új településrendezési eszközök a község területén található erdők védelmét biztosítják.

Az alábbiakban a jelenleg hatályos Evt. fontosabb, vonatkozó előírásairól adok tájékoztatást:

- Amennyiben a jövőbeli tervezett beruházások és egyéb fejlesztések az Adattárban nyilvántartott erdőt érintenek, úgy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 77. §. (1.) bekezdése szerinti erdő igénybevételi engedélyeket – még a beruházások kivitelezési munkálatainak a megkezdése előtt – meg kell szerezni.
- Erdőterületet igénybe venni csak közérdekkel összhangban lehet, ezért fontos, hogy a településrendezési tervekben is rögzítve legyenek az erdőterületeket érintő távlati elképzelések. Az esetleges igénybevételeknél a közérdeket sok esetben csak a településrendezési terv igazolja. Az erdőterületeket érintő igénybevételeket az Evt. 77-85. §, és a végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 54-

5 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály – VE/32/05393-2/2022.

55. §, valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 10-11. § szerint az erdészeti hatóság engedélyezi.

- Ha a tervezett beruházások miatt Adattárban erdőként nem nyilvántartott, külterületi fekvésű földrészleteken található fa vagy faállomány kitermelése szükséges, úgy az Evt. 12. § (3) bekezdése szerint eljárva, az Evt. végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 44. § (1) bekezdése szerinti adatokat tartalmazó „Bejelentés fásításban tervezett fakitermelésről” c. nyomtatvány benyújtása után, az erdészeti hatóság általi tudomásvétel után végezhető.”

III. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr.314. 32-43. §).

Szakmai véleményemet **javasolom megküldeni a tervezőnek**, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést.

A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával kidolgozott, a szabályozási tartalomnak megfelelő (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában, CD-n) terveket kérem benyújtani.

A szakmai véleményemet az Eljr.314. 38. § (3) bekezdése alapján adtam ki.

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. A kiadmányozás a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 8/2022. (VIII. 1.) számú utasításán, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasításán alapul.

Veszprém, 2023. április 3.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:



Németh Zsolt

Állami főépítész

Hitelesítési záradék

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelenítését szolgálja.



aláírás

