



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/74-2/2021. **Tárgy:** Balatonakali község település-
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna rendezési eszközeinek módosítása
Szerv. egység: Állami Főépítési Iroda (12 pontban)
Telefon: 06-88/579-314 *egyszerűsített eljárás*
Hiv. szám: 05/36-2/2021 *záró véleményezési szakasz*

Koncz Imre polgármester
Balatonakali Község Önkormányzata
Balatonakali

Kossuth L. u. 45.
8243

Tisztelt Polgármester Úr!

A Poltrade Bt. - Urban Landscape Design által összeállított, „*Balatonakali településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása*” megnevezésű, 2020. december hónap keltezésű végső véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezési eljárásában az *épitett környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv.*) 8. §-a, valamint a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: *Eljir.*) 39-40. §-ai és a 41. §-a alapján veszek részt. A megküldött településrendezési eszközökről az *Eljir.* 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:

Balatonakali Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 97/2018. (VI. 27.) és a 188/2019. (XII. 12.) képviselő-testületi határozataiban döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, továbbá a 41/2020. (II. 28.) számú képviselő-testületi határozatában a Balatonakali 060/7 hrsz.-ú ingatlan tulajdonosának kérelmét jelentős gazdaságfejlesztő beruháásnak minősítette.

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

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat az *Eljir.* 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. Az *Eljir.* 41. § (3) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban a VE/51/803-2/2020. ügyiratszámú levelemben adtam véleményt, amelyben megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásához szükséges, az *Eljir.* 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételek teljesülnének. A településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az *Eljir.* 41. §-ában meghatározottak szerint történt.

Balatonakali Község polgármestere az 5/182-21/2020. számú megkeresésében záró véleményemet kérte, azonban a véleményezésre megküldött dokumentáció áttekintését követően megállapítottam, hogy az nem teljeskörűen tartalmazta az *Eljir.*-ben meghatározott

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

valamennyi dokumentumot, ezért a VE/051/803/2020. ügyiratszámú levelemben a hiányzó dokumentumok megküldésére és a véleményezési eljárás maradéktalan lezárásának igazolására hívtam fel az Önkormányzatot.

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

A hatályos településrendezési eszközök:

- a 114/2012. (VI.27.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- a 236/2014. (XII. 16.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott település-szerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás).
- a 13/2014. (XII. 22.) számú képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Tervezési feladat:

1. A 299/1 és 299/2 hrsz.-ú ingatlanok közötti övezeti határ módosítása.
2. A 293/1-2 és a 294 hrsz.-ú ingatlanok lakóterületből településközponti vegyes területbe sorolása.
3. A 186/1 hrsz.-ú út 061 hrsz.-ú útba történő kikötésének megszüntetése (zsákutca kialakítása a táborok területén).
- 4.-5. A 060/6 és 060/7 hrsz.-ú ingatlan egy részének, a tűzéptelep bővíthetősége érdekében közlekedési területből és gazdasági területből különleges beépítésre nem szánt területfelhasználásba (tűzép) sorolása.
6. A 081 hrsz.-ú külterületi út szabályozási szélességének csökkentése (10 m → 8 m).
7. A 015/6 hrsz.-ú közút nyomvonalának áthelyezése a 015/18, 015/17 hrsz.-ú ingatlanok összevonhatósága érdekében.
8. A 015/3 hrsz.-ú külterületi út szabályozási szélességének csökkentése (12 m → 8 m).
9. A 111/2 hrsz.-ú (Sport utca) szabályozási szélességének csökkentése a kialakult állapotnak megfelelően.
10. A 863/7 hrsz.-ú önkormányzati út nyomvonalának áthelyezése.
11. A 054/8 hrsz.-ú és a 081 hrsz.-ú külterületi utak összekötése.
12. Helyi építési szabályzat településképi követelményekkel összefüggő módosítása.

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a „*Balatonakali településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása*” megnevezésű, a Poltrade Bt. – Urban Landscape Design (Mohácsi Katalin okl. településmérnök településtervező [TT 01-6108], Tölgyesi Dána okl. településmérnök településtervező [TT 13-1374], Vida Zoltán Ákos okl. építőmérnök [V-terv Bt.; Tkö 05-1619, 05-51692]) által összeállított, 2020. december hónap keltezésű tervdokumentáció.

Az Önkormányzat az Eljír. 41. § (2) bekezdés szerinti véleményezési szakaszban az Eljír. 9. számú mellékletében meghatározott államigazgatási szerveket megkereste. A véleményezésre megküldött tervdokumentációval kapcsolatban a VE/51/803-2/2020. ügyiratszámú szakmai véleményemben észrevételeket tettem. Az észrevételekre adott önkormányzati/tervezői válaszokat részben elfogadom.

A korábbi véleményemben, az Ófalu és az üdülőtérület határán fekvő, a polgármesteri hivatalt tartalmazó tömb szabályozástervezetét – annak kidolgozottságára és szabályozási tartalmára tekintettel – nem támogattam.

A korábbi szakmai véleményemet figyelembe véve a véleményezési dokumentáció átdolgozása megtörtént. Az alátámasztó javaslat munkarészét a tervező kiegészítette, továbbá a Vt3 övezet helyett egy új, Vt9 jelű építési övezet került bevezetésre. Az épületmagasság továbbra is 6,0 m-ben került meghatározásra, azonban a helyi építési szabályzat tervezet a homlokzatmagasságot az épület nyugati oldalán 5,0 m-ben, az északi oldalon 6,0 m-ben maximalizálta. **Az OTÉK fogalommagyarázata alapján a homlokzatmagasság az épület összes homlokzatára együttesen értelmezendő mutató, ezért az homlokzattfelületenként nem meghatározható. A homlokzatmagasság helyett a párkánymagasság meghatározását javasolom.**

OTÉK fogalommagyarázat: „33. Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzattfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzattfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépitmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátor tető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastetős épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

A településeszerkezeti tervet módosító határozattervezet mellékletében – az egyes tervlap kivágatokon – kérem a módosítással érintett tömböket jelkulccsal is lehatárolni. A tervlapok összedolgozhatósága érdekében az ugyanazon tömböt érintő módosításokat javasolt egy tervlapkivágoton ábrázolni (pl. a 4. és 5. fedvény duplikálása nem szükséges).

A helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) tervezet bevezető része a korábbi véleményemben foglaltak szerint átdolgozásra került, ugyanakkor felhívom a figyelmet, hogy az egyeztetésben résztvevő államigazgatási szervek megnevezése megváltozott (lásd pl. tervezői válaszok).

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A Kr. 14. § (5) bekezdése szerint: „A településrendezési tervezési tevékenység során létrejött dokumentáció aláíró lapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és – legalább egy eredeti példányon – a tervező saját kezű aláírását. A településrendezési eszköz tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.” **A tervlapok a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését nem tartalmazzák. Kérem pótolni.**

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

Balatonakali Község Önkormányzatának polgármestere a 80/2020. (V. 18.) számú határozatában a partnerségi egyeztetést lezárta, majd a Képviselő-testület a 122/2020. (VIII. 28.) határozatában az államigazgatási szervekkel történő egyeztetést zárta le.

Az egyeztetési eljárás során, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési, Fogyasztóvédelmi és Foglalkoztatási Főosztály Útügyi Osztálya (a továbbiakban: Útügyi Osztály) a VE-09/UT/01028-2/2019. ügyiratszámú véleményében a 2., 5., és 6. számú módosításokat továbbdolgozását kérte, azok elfogadását nem javasolta. Az ismételt véleményezési szakaszban az Útügyi Osztály a VE-09/UT/459-2/2020. ügyiratszámú véleményében a 7. számú módosítás (korábban 2. számú módosítás) elfogadását továbbra sem támogatta. Ezt követően a Képviselő-testület a 122/2020. (VIII. 28.) határozatában úgy nyilatkozott, hogy a 7-es módosításban jelzett út nyomvonalát nem kívánja módosítani. 2020. november 24-én a Polgármester – a 7. számú módosítás kiegészített tervlapjának megküldésével – ismételten megkereste az Útügyi Osztályt. Az Útügyi Osztály a VE-09/UT/459-4/2020. ügyiratszámú véleményében a 7. számú módosítást elfogadásra javasolta.

Záró szakmai véleményem:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. Az önkormányzat az egyeztetési eljárást az Elj. 39. § (2)-(3) bekezdései szerint lezárta. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Elj. 40. § (1) bekezdése szerinti dokumentumokat megküldték.

A tervdokumentáció az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) figyelembevételével, továbbá az Elj. követelményei szerint és az Elj. jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

A dokumentáció tartalmazza az önkormányzati főépítész Elj. 3/C. § szerinti fejegyzését a tervezési munka során elkészítendő tartalmi elemekről.

Az alátámasztó javaslat tartalmazza a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), valamint a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) való összhang vizsgálatát. Balatonakali vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 35/2004. (XII. 30.) TNM rendelet hatálya nem terjed ki a módosítással érintett területekre.

A HÉSZ tervezet 4. § (1) bekezdésének hatálybalépésével (szabályozási tervi melléletek) egyidejűleg a tervezet 1. § (10) bekezdésének fenntartása szükségtelen. A HÉSZ tervezet mellékletében – az egyes tervlap kivágatokon, a szerkezeti tervlaphoz hasonlóan – kérem a módosítással érintett tömböket jelkulccsal is lehatárolni.

A hatályos HÉSZ-t áttekintve megállapítottam, hogy abban a „Btv.” előírások figyelembe vételének hivatkozása nem megfelelő. A HÉSZ egyrészt nem definiálja a Btv. rövidítéssel hivatkozott jogszabályt, másrészt, amennyiben Btv. alatt a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (továbbiakban: BTV.) értendő, az esetben a hivatkozás nem egy hatályos jogszabályra történik. 2018. december 28-án kihirdetésre került MaTrT hatálybalépéséből eredően a BTV. hatályát veszítette [MaTrT 112. § a)]. Jelenleg a MaTrT és az MvM rendelet előírásai tekintendők irányadónak.

A HÉSZ mellékletét képező szabályozási tervlapot módosító fedvények a módosuló tömbökre vonatkozóan, a módosítások tárgyának megfelelően kerültek összeállításra, azonban az egyes tervlapok között átfedések vannak. Javasolom ezen fedvények egy tervlapon történő ábrázolását (pl. 3, 4, 5, 8).

A 3. jelű szabályozási tervlapon az Üdülő utca folytatásában kijelölt Ek jelű erdőterület került kiszabályozásra, amelyet az alátámasztó munkarész nem indokol. A leírás szerint a 186/6 hrsz.-on kijelölt erdőterület kerül kibővítésre, amely a jelen szabályozás szerint véderdő (Ev). A hatályos HÉSZ Ek övezetet nem tartalmaz, csak Ek-park övezetet a Pántlika kastély környezetében. Megjegyzem továbbá, hogy a szerkezeti terv leírás szerint az érintett telekrész Eg területfelhasználásba kerül. **Kérem az ellentmondás feloldását.**

A tervdokumentáció alátámasztó munkarésze a korábbi véleményemben rögzítettek alapján kiegészítésre került a közlekedési alátámasztó munkarészsel.

Országos főépítész záró véleménye:

A véleményezésre megküldött dokumentációhoz csatolt meghívó, valamint jelenléti ív alapján a partnerségi egyeztetés 2019. március 14-én már folyamatban volt.

Fentiek alapján megállapítottam, hogy az egyeztetési eljárás az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek hatálybalépését (2019. július 16-át) megelőzően megkezdődött. Előbbiekre való tekintettel az Étv. országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Környezeti vizsgálat:

A tervdokumentáció véleményezési eljárása során az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását a Képviselő-testület a 122/2020. (VIII. 28.) határozatában – a véleményezésben részt vevő érintett államigazgatási szervek nyilatkozatának figyelembevételével – nem tartotta szükségesnek.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Balatonakali község településrendezési eszközeinek – 12 pontban történő – módosítására irányuló záró véleményem a **HÉSZ tervezettel kapcsolatosan tett észrevételeim figyelembe vétele mellett egyetértő, a jóváhagyásra szánt munkarészek 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 Eljír. 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 megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felülvizelési eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

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

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

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljír. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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

Veszprém, 2021. február 12.

Tisztelettel:



Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

P.H.



