Somogy Megyei Kormányhivatal
Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal
Állami Főépítészi iroda
7400 Kaposvár, Csokonai u. 3.
7401 Kaposvár, Pf. 281

DÍJ MEGFIZETVE
I.SZÁMÚ POSTAHIVATAL
7401 KAPOSVÁR

2014 12 03

BALATONAKALI KÖRJEG ÖNKORMÁNYZATA

KONCZ IMRE 2.

R KAPOSVÁR 1 POSTA

Magyar Posta

RL 7401 014 302 685 9

3

BALATONAKALI

TÉRTIVEVÉNY
AVIS DE RÉCEPTION

2014 DEC 05.

KOSSUTH L. U. 45

8243

SOMOGY MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyiratszám:	SOD/08/40-11/2014.	Tárgy:	Balatonakali község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata – **záró szakmai vélemény**
Ügyintéző:	Kétnyári Aranka		
Telefon:	82/502-660; 20/9409-239		
e-mail:	afi.keszthely@somogy.gov.hu	Hiv.szám:	5/14-11/2014. és 5/14-13/2014.
		Ügyintézőjük:	Kéri Katalin települési főépítész

Koncz Imre részére
polgármester
Balatonakali Község Önkormányzata

Balatonakali
Kossuth L. u. 45.
8243

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú leveleiben Balatonakali felülvizsgálat alatt lévő településrendezési eszközeinek záró szakmai véleményezését kéri *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TFR) 40. § (2) bekezdés alapján.

Felülvizsgált településrendezési eszközök:
- 208/2010. (XII. 16.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- Balatonakali Község Önkormányzata képviselő-testületének *Balatonakali Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről* szóló 10/2010. (XII. 23.) önkormányzati rendelete

A TÁJTERV MŰHELY Kft. (felelős tervező: dr. Laposa József településtervezési vezető tervező TT/1T 19-0384) által 2014. szeptember dátummal készített, *„Balatonakali község településrendezési eszközei"* című záró véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, melyre az alábbi záró szakmai véleményt adjuk:

I. A településszerkezeti tervet az alábbi javítással elfogadásra javasoljuk:

A határozat-tervezet kisebb javítása szükséges, az 1. és 2. számú mellékletek számozása összekeveredett, mindegyik munkarészen 2. sz. melléklet szerepel. Kérjük a határozat tervezetet és a mellékletek számozását összhangba hozni, a szerkezeti tervlapot 1. sz. mellékletre, a szerkezeti terv leírását 2. sz. mellékletre javítani.

5. sz. melléklet: A területrendezési tervvel való összhang igazolása
A hiánypótlásként kért Bt-5/mód rajzszámú javított tervlap 2014. december 3-án megérkezett, melyet a településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészéhez csatoltunk.
Megjegyezni kívánjuk, hogy a jóváhagyandó munkarészhez a „vizsgálati" lapok csatolása szükségtelen, felesleges dokumentálás, elegendő a Btv. mellékletének megfelelő darabszámban elkészített végleges övezeti lehatárolást tartalmazó tervlapok csatolása, mint ahogy azt eddig is kértük. [Pl.: a jóváhagyandó munkarészhez a Bt-5/mód tervlap csatolása szükséges, a többi 10 db vizsgálati tervlap (U-1, M-1, M-2, E-1, E-2) az alátámasztó javaslat munkarészét képezi].

II. A HÉSZ tervezetet és szabályozási tervet elfogadásra nem javasoljuk.

Véleményünket az alábbiakra alapozzuk:

A 192/2014. (IX. 25.) számú Kt. határozat alapján a képviselő-testület a 2014. augusztus 25-én tartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét elfogadta, és az arra adott tervezői válaszokat elfogadta.
A tervezői válaszokat külön táblázatban foglalták össze, melyben ismertetik a tárgyaláson elhangzottak teljesítésének módját, illetve egyéb olyan tervezői válaszok is megfogalmazódtak, amelyek az egyeztető tárgyaláson és az eljárás eddigi folyamatában nem kerültek közlésre.

1. Üü-4 építési övezet
Az 1.32. pontban megfogalmazott tervezői válasz ellen kifogást emelünk, jogszabályi előírásokkal ellentétes.
Az eljárás során többször kértük a HÉSZ tervezetből az **Üü-4** építési övezet törlését, mert a szabályozási terv ilyen építési övezettel fedett területet Balatonakali közigazgatási területén nem tartalmaz. Az egyeztető tárgyaláson rögzítésre került, hogy az építési övezetet törölni fogják, azonban ez nem történt meg. A tervezői válasz szerint: *„A HÉSZ különleges közösségi terület övezete előírásainak hatályba lépése a szerzett jogok lejártával keletkezik (hivatkozás HÉSZ lábjegyzetében). Addig az eredeti, **Üü4 övezet előírásai maradnak érvényben**, az Üü4 övezetet ezért szerepeltetjük továbbra is az Üü övezetek között."*

A tervezői válasz súlyos anyagi jogi szabályt sért:
A TFR 11. § rendelkezései alapján a HÉSZ a településszerkezeti tervvel összhangban állapítja meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.
A TFR 13. § (1) bekezdése alapján a szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül.
Az érintett terület a településszerkezeti terven különleges beépítésre szánt terület, ezért ugyanezen területen az üdülőterületre vonatkozó övezeti előírások nem érvényesíthetők.

A tervezői válasz súlyos jogalkotási szabályt sért:
A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) alapkövetelménye, hogy jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A HÉSZ tervezet záró rendelkezése alapján a hatálybalépéssel egyidejűleg a hatályos rendelkezések hatályát vesztik, így a korábbi előírások egyszerre az új előírásokkal nem maradhatnak érvényben. Figyelemmel arra, hogy a szabályozási terven ilyen építési övezet nincs jelölve, a rendelkezés területi beazonosítása nem lehetséges, a rendelkezésnek joghatása nincs.

A tervezői válasz súlyos eljárásjogi szabályt sért:
A probléma ismerete nélkül vélelmezzük, hogy a hivatkozott „szerzett jog" építési engedéllyel, vagy ingatlan-nyilvántartásba lejegyzett joggal kapcsolatos, mely esetben érthetetlen a tervezői megközelítés. A Jat. 15. § rendelkezései alapján a jogszabályi rendelkezést a hatálybalépését követően keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre kell alkalmazni. A jogszabályi rendelkezést a hatálya alatt keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint megkezdett eljárási cselekményekre a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell. A vonatkozó magasabb szintű jogszabályi előírások [Jat., Étv., 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, Ket.] értelmében: jogerős építési engedély, vagy az alapján megkezdett építési tevékenység esetén annak hatályosságáig az építési jog megszerzésekor hatályos rendelkezések érvényesíthetők.

Fentiek alapján kérjük az HÉSZ tervezetéből az Üü-4 építési övezet előírásait törölni.

2. Üh-4 és Üh-5 építési övezetek
Az Üh hétvégi házas üdülőterület építési övezetben hasonló problémákkal találkoztunk:
- A szabályozási terven Üh-4 jelű építési övezet nincs, HÉSZ-ben előírás van.
  Vélelmezzük, hogy fenti téves meggyőződés alapján maradt a tervezetben a hatályos terv Üh-6 jelű építési övezet előírása, amely most átsorszámozódott Üh-4-re.
  Ez esetben **kérjük az Üh-4 (és Üh-6) előírásait a HÉSZ tervezetből törölni.**

- A szabályozási terven fellelhető egy Üh-5 építési övezet (Ibolya utca), melyre vonatkozó rendelkezés a HÉSZ-ben nincs.
  Vélelmezzük, hogy a terület Üh-3 akart lenni, csak nem lett átírva.
  Ez esetben **kérjük a szabályozási tervet javítani (Üh-5 → Üh-3).**

3. Kb-Spt övezet

A Balatonudvarival határos 0118/7 hrsz-ú ingatlan a szabályozási terven **Kb-Spt** beépítésre nem szánt különleges sportturisztikai övezetre a HÉSZ-ben előírás nem található. HÉSZ tervezetben a korábbi szabályozás maradt benn, „K sportturisztika" beépítésre szánt építési övezeti előírásokkal.
A Kb-Spt övezet előírásai megalkotandók, HÉSZ tervezetbe beépítendők, a HÉSZ tervezetben szereplő „K sportturisztika" építési övezet törlendő.

4. „K szabadidőközpont" építési övezet

Az 1.33. pontban megfogalmazott tervezői válasz ellen kifogást emelünk.
A településrendezési eljárás során az Állami Főépítésznek ilyen kérése nem volt.
Az új beépítésre szánt terület kijelölésének tilalmát a 17. számú módosítási pontnál, a 0118/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan (sportturisztika) fogalmaztuk meg.
A Balatonudvarival határos, 35/2004. (XII.30.) TNM rendelettel érintett terület a hatályos településrendezési terveken beépítésre szánt üdülőterület, így új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.
A véleményezés során minden alkalommal azt kértük, hogy a terület szabályozása a TNM rendelet és *a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről* szóló 283/2002. (XII. 21.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően történjen. Ezért kértük az utolsó egyeztetés során is az eljárás folyamán ismert „K szabadidőközpont" előírásait a HÉSZ-ben szerepeltetni.
Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a HÉSZ és a szabályozási terv összhangja ez esetben sem biztosított, szabályozási terven a terület beépítésre szánt „K szabadidőközpont" építési övezetbe sorolt, mely a jelmagyarázatban nem szerepel, és arra vonatkozó előírás a HÉSZ-ben nincs, valamint a HÉSZ-ben fellelhető egy Kb-Szkp jelű beépítésre nem szánt különleges szabadidőközpont övezet, mely a szabályozási terven nem szerepel.

Az egyeztető tárgyalásokon elhangzott véleményünket fenntartjuk: beépítésre szánt „K szabadidőközpont" előírásait kérjük alkalmazni. Ismételten felhívjuk a figyelmet arra, hogy az előírások között [66. § (3) bekezdése] továbbra is bennmaradt a *„különleges vízmű övezet"* szövegrész.

5. Lke-9 építési övezet

Szabályozási terv „paneljei" javítandók, tervlapon a telekméret változó, hol 200 m^2, hol 500 m^2, HÉSZ-ben 500 m^2, **kérjük a szabályozási terven egyféle, azonos paraméter alkalmazását.** Átgondolásra javasoljuk a Muskotály utca keleti és nyugati oldalának területfelhasználását, annak érdekében, hogy azonos módon kerüljön megállapításra annak szabályozása. Változtatás esetén a településszerkezeti terv javítandó, mely ellen kifogást nem emelünk.

6. Üh-2 építési övezet

Az egyeztető tárgyaláson kifogásoltuk a HÉSZ Üh építési övezetre vonatkozó rendelkezéseit, mert az építési szabályok egy másik építési övezetbe történő átirányításával határozódtak meg. A probléma megoldására, az előírások egyértelművé tételére javasoltuk a lakó funkcióval ellátandó területek Lke építési övezetbe sorolását. Az Üh-2 építési övezet rendelkezései azonban még mindig Lke-3 építési övezetbe történő „átirányítással" szerepelnek, mely ellen kifogást emelünk. Kérjük a paramétereket egyértelműen, építési övezetenként meghatározni.
Megjegyezni kívánjuk, hogy üdülőterületen lakóépület *az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) előírásai alapján nem helyezhető el, arra vonatkozó OTÉK előírás alóli felmentési kérelem irodánkhoz nem érkezett.
Kérjük a rendelkezésekből a lakóépület építésére vonatkozó megengedő előírást kivenni.

7. OTÉK előírás alóli felmentési kérelem (Üü) **ELVI**

A településrendezési eszköz tervezete üdülőházas üdülőterületen az OTÉK előírásainál megengedőbb követelményt határoz meg a beépítési magasságra vonatkozóan, melyhez az állami főépítész hozzájárulása szükséges. Kérelmére az alábbi **elvi hozzájárulást adom**:

Balatonakali község közigazgatási területén hozzájárulok az OTÉK 2. számú melléklet táblázatának 12. sor E oszlopban üdülőházas üdülőterületekre meghatározott 6,0 m < beépítési magasság eltérő szabályozásához, Üü-1-3 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetekben a max. épületmagasság 5,0 m-ben történő meghatározásához, mely OTÉK előírásaitól való eltérést különleges településrendezési ok, valamint a kialakult helyzet indokol.

Az OTÉK előírásaitól való eltérés közérdeket nem sért, az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesítése biztosítható, ezért a TFR 28. § (4) bekezdése alapján **elvi hozzájárulásomat** megadtam.

Tisztelt Polgármester Úr!

A HÉSZ és annak mellékletét képező szabályozási terv vizsgálata során olyan súlyos hibák kerültek feltárásra, melyek megakadályozzák, hogy arra támogató záró szakmai véleményt adjunk.

Kérjük a HÉSZ tervezet és szabályozási terv felülvizsgálatát valamennyi övezetre és építési övezetre vonatkozóan elvégezni, a településszerkezeti terv és szabályozási terv, valamint a HÉSZ és annak mellékletét képező szabályozási terv összhangját megteremteni.

A javított HÉSZ és szabályozási terv tervezetét ismételten kérjük záró szakmai véleményezésre megküldeni.

Figyelemmel arra, hogy a HÉSZ tervezete jóváhagyásra nem javasolt, az OTÉK előírásaitól való eltéréshez való hozzájárulás is csak elvi hozzájárulásnak tekinthető. A TFR 28. § (4) bekezdés alapján a hozzájárulást a záró véleményben kell megadni, ezért **a záró vélemény megkérésekor kérjük az OTÉK előírása alóli felmentést is ismételten megkérni, a Polgármester Úr által aláírt megkereső levélben.**

Az eddig már megküldött munkarészeket és egyéb eljárás során keletkezett dokumentumokat nem kell ismételten megküldeni, csak a javított, jóváhagyandó munkarészt. Véleményünkről kérjük a képviselő-testületet tájékoztatni, az arra vonatkozó önkormányzati döntést meghozni és a döntést megkereső levelükhöz mellékelni. Felhívjuk a figyelmet a nyilvánosság kritériumainak teljesülésére.

Az eljárás során a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat módosítása egyszerre készült, véleményezése párhuzamosan folyt. A TFR 33. § (1) bekezdése szerint a településszerkezeti terv elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a helyi építési szabályzat elfogadását, ezért a **településszerkezeti terv véleményünk figyelembevételével jóváhagyható.**

Figyelemmel arra, hogy a jóváhagyandó településszerkezeti tervnek a jóváhagyást követően a HÉSZ-szel, valamint a szabályozási tervvel összhangba kell lennie, így a hatályos HÉSZ-t és mellékletét hatályon kívül kell helyezni.
Az új HÉSZ hatálybalépéséig változtatási tilalom elrendelése szükséges az Étv. 20-22. § rendelkezései alapján. Javasoljuk a változtatási tilalmat a teljes külterületre és a TNM rendelet által érintett partszakaszra elrendelni. A belterületen lévő további beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek vonatkozásában az új HÉSZ hatálybalépéséig az Étv. 18. § szerinti illeszkedési szabályok alapján lehet építési engedélyt kiadni.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy amennyiben döntésük jogszabályba ütköző, a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását kezdeményezzük a Veszprém Megyei Kormányhivatalnál.

A településszerkezeti terv elfogadását követő teendők:

A településszerkezeti tervet jóváhagyó határozatot és annak mellékleteit - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a képviselő-testületi döntést követő 15 napon belül meg kell küldeni az Állami Főépítész számára és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szervnek, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérését biztosítva 15 napon belül kell értesítést küldeni annak elérési lehetőségéről.

A TFR, valamint az Étv. előírásai alapján felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét arra, hogy gondoskodnia kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy *az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról* szóló 313/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. § rendelkezései alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és terv-mellékleteket az önkormányzat döntését követő 30 napon belül a jegyző köteles a Dokumentációs Központ részére ingyenesen átadni vagy megküldeni.
A térképi alapú tervdokumentációkat GML (Geography Markup Language) formátumban, a többi dokumentumot PDF (Portable Document Format) formátumban

- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig elektronikus úton, *a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól* szóló törvény elektronikus kapcsolattartásra vonatkozó szabályai szerint,
- a Dokumentációs Központ honlapján közzétett terjedelemig az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (ÉTDR) biztosított elektronikus alkalmazások igénybevételével, vagy
- csak egyszer írható elektronikus adathordozón postai úton kell a Dokumentációs Központ részére átadni.

Az állami főépítész feladatát és hatáskörét *a fővárosi és megyei kormányhivatalokról* szóló 288/2010. (XII. 21.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés 2. pontja, *a főépítészi tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét a *főépítészi tevékenységről* szóló Korm. rendelet 2. § (2) bekezdése, valamint 2. melléklet 5. sora állapítja meg.

Kaposvár, 2014. december 3.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt
kormánymegbízott megbízásából

Somogy Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatal * 1. *

ifj. Horváth János
hivatalvezető, állami főépítész

Kapják:
1. címzett
2. Tájterv Műhely Kft. – dr. Laposa József – 8261 Badacsony, Római út 197.
3. irattár

Székhely, levelezési cím: 7400 Kaposvár, Csokonai u. 3. e-mail: afi@somogy.gov.hu web: www.somogy.gov.hu
☎ 82/502-650, fax: 82/502-639
Ügyfélszolgálat: 8360 Keszthely, Múzeum u. 2. e-mail: afi.keszthely@somogy.gov.hu