Aláíró: Veszprém Megyei Kormányhivatal (2022.09.06. 08:10:37)

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/05/998-23/2022.	**Tárgy:**	Balatonakali településrendezési eszközeinek módosítása *(2 pontban)*
Ügyintéző:	Meilinger Csilla		
Telefon:	06-88/579-320		
Hiv. szám:	5/232-28/2022.		*tárgyalásos eljárás*
Melléklet:	Jegyzőkönyv (másolatban) Államigazgatási szervek beérkezett véleményei (másolatban)		*végső szakmai vélemény*

Koncz Imre polgármester
Balatonakali Község Önkormányzata
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Poltrade Bt. által elkészített és az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott, *„Balatonakali község településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása 3m/2022-OTÉK a 185 és a 40/2 helyrajziszámú területekre vonatkozóan Elfogadásra előkészített dokumentáció”* megnevezésű, ULD/04/2022 tervszámú, *„2022. augusztus”* keltezésű dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében *az épített 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 településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Eljr.) 42. § (6) bekezdése szerint az alábbi **záró szakmai vélemény**t adom.

Előzmények:
Balatonakali Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 52/2022. (II. 28.) számú határozattal módosított 173/2021. (XII. 15.) számú határozatában döntött a Balatonakali, 185 és 40/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, egyúttal az ingatlanokat kiemelt fejlesztési területté nyilvánította.

Továbbá az 53/2022. (II. 28.) számú határozatában foglaltak alapján kérte a Balatonakali 185 hrsz.-ú ingatlant érintően az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásaitól való eltéréshez hozzájárulásomat.

Fentiek alapján az Önkormányzat az Eljr. 32. § (6) bekezdés c) pontjában biztosított lehetőséggel élve a településrendezési eszköz véleményezése során az Eljr. 42. §-a szerinti *„tárgyalásos eljárás”* lefolytatását kezdeményezte.

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

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

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

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 114/2012. (VI.27.) számú 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 képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Tervezési feladat:

1. módosítás: Balatonakali 185 hrsz.-ú, $Üü_2$ jelű üdülőházas üdülőterület építési övezetbe sorolt ingatlan átsorolása egy új, $Üü_4$ jelű építési övezetbe új központi épület megvalósítása érdekében.

2. módosítás: Balatonakali 40/2 hrsz.-ú, Lke_5 jelű kertvárosias lakóterület építési övezetbe sorolt ingatlan átsorolása Vt_1 jelű településközpont vegyes terület építési övezetbe új telephely (autósbolt és kisgép szerviz) megvalósítása érdekében.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Poltrade Bt. (1096 Budapest, Telepy u. 23.; Mohácsi Katalin okl. településmérnök, településtervező, TT 01-6108) által elkészített, *„Balatonakali község településszerkezeti tervének és helyi építési szabályzatának módosítása 3m/2022-OTÉK a 185 és a 40/2 helyrajziszámú területekre vonatkozóan Elfogadásra előkészített dokumentáció" megnevezésű, ULD/04/2022 tervszámú, „2022. augusztus"* keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet*ben meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A dokumentáció aláírólapja, valamint tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett településtervező nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr. 42. § (3) bekezdése értelmében 2022. július 7-ére egyeztető tárgyalást hívtam össze a Veszprém Megyei Kormányhivatalba (Veszprém, Megyeház tér 1.).

Az egyeztető tárgyalásról VE/05/998-20/2022. ügyiratszámon jegyzőkönyv készült. Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:

- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály
- Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság Rendészeti Igazgatóság
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala

A **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** a 1274-4/2022 számú szakmai véleményében többek között az alábbiakat fogalmazta meg: *„Táj- és természetvédelmi szempontból, valamint településkép-védelmi szempontból javasoljuk a módosítással érintett területen a zöldfelületi elemeke fejlesztését, amely biztosítja az építmények illeszkedését és takarását, továbbá a zöldfelület lehetőség szerinti növelését kertépítészeti tervnek megfelelően az épületek környezetében, az ingatlant határoló egyes területrészeken tájhonos lombhullató fák megőrzését, valamint ültetését, cserjefajok telepítését."*

A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** a VE/51/01747-2/2022 számú nyilatkozata az alábbi felhívást tartalmazza: *„Felhívom azonban a figyelmet, hogy a módosítással érintett mindkét ingatlan nyilvántartott régészeti érdekű területen fekszik, így az ingatlanokat érintő építési tevékenység földmunkái során régészeti jelenség/leletanyag előkerülését nem lehet kizárni! A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy 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 a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt és a hatóságot, valamint köteles a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni.*
A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (2) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!"

A **Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály** a VE/30/06029-2/2022 számú nyilatkozata szerint: *„A véleményezési dokumentációban bemutatott módosítás környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdeket nem sért. Felhívom ugyanakkor a beruházó figyelmét, hogy a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X. 29.) Kormányrendelet 10. § (1) és (3) bekezdései alapján a környezeti zajt előidéző üzemi vagy szabadidős zajforrásra vonatkozóan a tevékenység megkezdése előtt a környezeti zaj és rezgésforrás üzemeltetője köteles a környezetvédelmi hatóságtól környezeti zajkibocsátási határérték megállapítását kérni, és a határérték betartásának feltételeit megteremteni. Ez alól csak abban az esetben mentesül, ha a tervezett környezeti zajforrás hatásterületén nincs védendő terület, épület vagy helyiség, vagy a tervezett környezeti zajforrás hatásterületének határvonala a számítások, illetve mérések alapján a környezeti zajforrást magába foglaló telekingatlan határvonalán belülre esik és a telekingatlant a zajforrás üzemeltetőjén kívül más személy nem használja."*

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen.

A **Veszprém Megyei Önkormányzat** a 04/164-2/2022. számú véleményében a tervezett módosítás ellen kifogást nem emelt.

Az egyeztető tárgyalás időpontjáig **nem nyilatkoztak** az alábbi államigazgatási szervek:

- Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Országos Vízügyi Igazgatóság
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatala
- Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály

Az Eljr. 34. § (2) bekezdés értelmében, azt az érdekeltet, aki az eljárás során az eljárási szabályokban meghatározott határidőn belül nem adott – államigazgatási szerv esetében jogszabályon alapuló – véleményt, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vett részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Az Eljr. 34. § (2) bekezdésében, valamint a Kr.1. 3. § (5) bekezdésében foglaltakra való tekintettel a nem nyilatkozó államigazgatási szerveket kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

Záró szakmai vélemény:
A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést az Eljr. 42. § (1) bekezdése értelmében lefolytatta, a képviselő-testület a 113/2022. (VI. 7.) számú határozatában döntött a partnerségi egyeztetési szakasz lezárásáról.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr. 42. § (2) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

A tárgyi módosítás a településszerkezeti terv, valamint a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé. Új beépítésre szánt terület kijelölése **nem történik.**

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

A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval való összhang igazolását. A biológiai aktivitásérték szinten tartásának igazolására nem volt szükség.

A 2022. július 7-én megtartott egyeztető tárgyaláson a véleményezésre megküldött tervdokumentációval kapcsolatban az alábbi észrevételt tettem:

1. módosítás: (tábor területe)

A zöldfelület csökkentését a tábor működését kiszolgáló létesítmények és környezetrendezés céljából támogatjuk.

Kérdésként merült fel, hogy a beépítési terv a jövőbeni konkrét elképzeléseket tükrözi-e. Kéri Katalin önkormányzati főépítész megerősítette ezt. Az Önkormányzat tájékoztatása szerint pályázathoz nyújtottak be beépítési tanulmánytervet. A jelenlegi faépület formáját megtartva ugyanannak a helyére és tömegében hasonló új épületet szeretnének létrehozni. Ha ez elbontásra kerül, akkor a hátsókerti rész nem érvényesül, és ezért kellene, hogy a kialakult állapot szerint lehessen építeni az új épületet a régi tömegében.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzott, hogy az ingatlan területe 7414 m^2, amely az új övezeti előírások szerint nem osztható (megengedett legkisebb telek területe 5000 m^2). Az Önkormányzat célja, hogy a telkek ne aprózódhassanak el. A telekterület és zöldfelület mértékére vonatkozó paraméterek szakmai szempontból **támogathatóak**.

2. módosítás (40/2 hrsz.-ú ingatlan Vt_1 jelű építési övezetbe sorolása):

A módosítás célja a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 40/2 hrsz.-ú, a hatályos szabályozás szerint Lke_5 jelű építési övezetbe tartozó ingatlan átsorolása – már létező, az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján kizárólag a 40/2 hrsz.-ú ingatlant érintő, de korábban már a HÉSZ-ben megjelenő – Vt1 jelű építési övezetbe. A módosítás során a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke változatlanul 30% lenne, a legkisebb zöldfelület mértéke 50%-ról 25%-ra csökkenne.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint az Állami Főépítészi Iroda véleménye az, hogy a tervezett legkisebb zöldfelületi arány kevésnek tekinthető a szomszédos ingatlanok övezeti előírásaihoz képest, ezért javasoltuk a minimális zöldfelület mértékét 30%-ban meghatározni. Az önkormányzati főépítész elmondása szerint a területre vonatkozóan konkrét beruházási program nincs, a tervezett épület jelentős raktározási kapacitással rendelkezne. Az egyeztetésen résztvevők a 30%-os mértékű zöldfelületi mértékét elfogadhatónak tartották.

A záró véleményezési tervdokumentáció az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően 2022. augusztus 24. napján javításra és kiegészítésre került.

Mindezek mellett tájékoztatom, hogy a HÉSZ 8. § 8. pontja értelmében: ***„A település területén bruttó 200 m^2-t meghaladó kereskedelmi létesítmény nem helyezhető el."***

Felhívom az Önkormányzat figyelmét arra, hogy amennyiben a tervezett, vegyes rendeltetésű építmény (autósbolt és kisgép szerviz) a vonatkozó jogszabályok alapján kereskedelmi létesítménynek minősül, abban az esetben annak bruttó alapterülete nem haladhatja meg a fent hivatkozott jogszabályi előírás szerinti mértéket.

A területre érvényes és hatályos Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: MaTrT.) szerint az érintett terület a települési térség területfelhasználási kategóriába, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (továbbiakban: MVM rendelet) alapján az ingatlanok tájképvédelmi és vízminőség-védelmi területbe, míg a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: új Megyei Terv) alapján Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023, együtt tervezendő térségek, valamint turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezeteibe tartoznak.

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszköz módosítása a MaTrT., az MVM rendelet és az új Megyei Terv előírásaival nem ellentétes.

Az önkormányzati szándéknak megfelelően a HÉSZ-tervezet az OTÉK előírásainál megengedőbb szabályozást tartalmaz az alábbiak szerint:

„A HÉSZ 37.§ az alábbiakkal egészül ki: (12) Épületek, építmények elhelyezésének feltételei az „Üü4" jelű építési övezetben:
a) Előkert mérete: 5 m
b) Oldalkert mérete: 3 m
*c) **Hátsókert mérete: 1,5 m.**"*

A kialakult helyzetre és a tervezett fejlesztési lehetőségekre való tekintettel indokolt az eltérés.

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

Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II-III. fejezetében meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá közérdeket nem sért, valamint az OTÉK 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Fentiek értelmében hozzájárulok az Üü4 jelű üdülőházas üdülőterület építési övezettel lehatárolt telkeken a hátsókert méretének 6,0 méterről **1,5 méterre történő csökkentéséhez, azaz az OTÉK követelményeinél megengedőbb követelmények alkalmazásához.**

Környezeti vizsgálat:
Balatonakali Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 156/2022. (VIII. 29.) számú határozatában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását – egybehangzóan a környezet védelméért felelős szervek véleményével – nem tartotta szükségesnek. Az Önkormányzat álláspontját tudomásul veszem, azzal kapcsolatosan további észrevételt nem teszek.

Szakmai véleményem összefoglalása:
Balatonakali község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem egyetértő, javasolom annak képviselő-testületi jóváhagyását.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítészi 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 felügyeleti 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 Eljr. 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 Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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

Veszprém, 2022. szeptember 1.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Veszprém Megyei Kormányhivatal 81. Veszprém

Németh Zsolt
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

P.H.

Veszprém Megyei Kormányhivatal 81. Veszprém

aláírás