



Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Polgármester

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-923 Fax: 06/88 596-901

e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2019. december 11-i ülésére

Tárgy: Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatának módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veszprém Megyei Kormányhivatal Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X. 18.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata alapján törvényességi felhívással élt, tekintettel arra, hogy zöldterületen jogszerűen nem jelölhető építési hely, így az önkormányzati rendelet 36. § (4) bekezdés a) pontja, és a 2. mellékletben meghatározott Szabályozási terv felsorolt szelvényei e tekintetben jogszabálysértőek.

A Képviselő-testület 82/2019. (06.18.) Kt. határozatában úgy döntött, Veszprém Megyei Kormányhivatal VE/53/1206-1/2019 számon kiadott törvényességi felhívásnak eleget téve pontosítani fogja 2019. december 31-ig a jelenleg hatályos településrendezési eszközeit, hogy a felhívásnak megfelelően a beépítésre nem szánt területeken az építési hely ábrázolás helyett, egy teljesen új jelöléssel biztosítva, a jogszabályok által lehetőséget adó megnevezéssel ellátott pl. „épület elhelyezésére szolgáló terület” megnevezésre változtatja a szabályozást.

A Képviselő-testület felkérte a polgármestert, a fenti döntéssel kapcsolatos eljárást bonyolítsa le.

A képviselő-testület 158/2019. (11.19.) Kt. határozatával a Helyi Építési Szabályzat mellékleteként jóváhagyott Szabályozási tervekkel kapcsolatos VE/53/1206-1/2019 számon kiadott törvényességi felhívás kijavítása érdekében

1. megállapította, hogy az előzetesen lefolytatott partnerségi véleményezés során a módosítással kapcsolatban észrevétel nem érkezett a partnerektől.
3. a partnerségi egyeztetést lezárta és felkérte a Polgármestert, hogy gondoskodjon a partnerségi egyeztetés lezárásáról kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről,
4. felkérte a tervezőt, hogy készítse el a végső szakmai véleményezésre bocsájtandó tervdokumentációt;
5. felkérte a Polgármestert, hogy a jelen döntést és a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezési dokumentációját küldje meg az állami főépítész eljárásnak megfelelően végső szakmai véleményezésre a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésének.

Az állami főépítész záró szakmai véleménye elkészült, melyet az előterjesztéshez mellékelem.

Az eljárás lezárásaként kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Balatonfüzfő, 2019. december 11.

Szanyi Szilvia
polgármester

Előzetes hatásvizsgálat:

- ***Társadalmi-gazdasági hatása: Jobbiztonság***
- ***Költségvetési hatása: nincs***
- ***Környezeti, egészségi következményei: nincs***
- ***Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nem jelentős***
- ***Egyéb hatása: nincs***
- ***A rendelet megalkotásának szükségessége: A jogszabálysértő rendelkezés megszüntetése***
- ***A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következménye: A Veszprém Megyei Kormányhivatal törvényességi felhívása***
- ***A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltétel: a személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek adottak***



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/51/00705-2/2019.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Szerv. egység: Állami Főépítész
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: bal/4085-2/2019

Tárgy: Balatonfűzfő város helyi építési
szabályzatának módosítása állami
főépítész eljárásban
– záró szakmai vélemény –

Szanyi Szilvia polgármester
Balatonfűzfő Város Önkormányzata

Balatonfűzfő

Nike krt. 1.
8184

Tisztelt Polgármester Asszony!

„Balatonfűzfő város helyi építési szabályzatának módosítása törvényességi felhívásban tett észrevétel javítása érdekében” „Záró véleményezési tervdokumentáció” „Állami főépítész eljárásban” megnevezésű, 2019. november keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a, 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/A. § alapján veszek részt. A megküldött tervdokumentáció és egyéb iratok alapján az Eljr. 42/A. § (4) bekezdés szerinti, állami főépítész – záró – szakmai véleményemet az alábbiak szerint adom meg:

Előzmények:

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 82/2019. (VI. 28.) határozatában döntött a helyi építési szabályzat módosításáról a Veszprém Megyei Kormányhivatal VE/53/1206-1/2019. számon kiadott törvényességi felhívásának megfelelően.

A partnerségi egyeztetés szabályait a Képviselő-testület 8/2017. (V. 4.) önkormányzati rendeletében rögzítette.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (6a) bekezdés alapján állami főépítész eljárásban történik.

A településen hatályos településfejlesztési és -rendezési eszközök:

- 195/2017. (X. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás).
- 18/2017. (IX. 28.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzata (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

A településen a főépítész feladatokat Hornyák Attila önkormányzati főépítész látja el.

Tervezési feladat:

A Veszprém Megyei Kormányhivatal VE/53/1206-1/2019. számon kiadott törvényességi felhívásának megfelelően a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítása.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja „*Balatonfűzfő város helyi építési szabályzatának módosítása törvényességi felhívásban tett észrevétel javítása érdekében*” „Záró véleményezési tervdokumentáció” „Állami főépítési eljárásban” megnevezésű, a Város és Ház Bt. (cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.; vezető település tervező: Bárdosi Andrea TT/1 01-4073) által összeállított, 2019. november hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.1.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti településtervező végezte. A tervdokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

A tervdokumentáció jóváhagyásra szánt munkarészeivel kapcsolatban **felhívom a figyelmet a Kr.1. 14. § (5) bekezdésben meghatározott tartalmi követelményekre** (aláíró lapon a szakképzettség dokumentálása, a tervlapok esetében a településtervező és a szakági településtervezők nevesítése, valamint a névjegyzéki jelölés feltüntetése).

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:

A véleményezésre megküldött dokumentumok alapján a (158/2019. (XI. 19.) Kt. határozat) a partnerségi egyeztetés lefolytatására került, melynek keretében 2019. október 3-án lakossági fórum is megtartásra került. A Képviselő-testület 158/2019. (XI. 19.) számú határozatában döntött a partnerségi egyeztetés lezárásáról és a végső szakmai vélemény megkéréséről.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (6a) bekezdés alapján állami főépítési eljárás szerint az alábbi esetekben történhet:

- „a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció érdekében történik, a 28. § (4) bekezdésében foglalt eset kivételével;
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása érdekében történik;
- c) helyi építési szabályzatban meghatározott szabályozási elem pontosítása érdekében történik, az alábbi esetekben:
 - ca) szabályozási vonal kialakult állapotnak megfelelő módosítása, vagy szabályozási vonal vonalvezetésének módosítása, amely következtében a szabályozási szélesség nem csökken, vagy a már meglévő közterület szabályozási szélességének csökkentése 10%-nál kisebb mértékű és a megmaradó szabályozási szélesség legalább 12 méter, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé,
 - cb) övezet, építési övezet határának a módosítása, amely a településszerkezeti terv módosítását nem teszi szükségessé, vagy
 - cc) **építési hely, építési határvonal vagy építési vonal módosítása;**
 - d) **helyi építési szabályzatban meghatározott előírás pontosítása érdekében történik az építési helyet meghatározó előírás módosítása;** vagy
 - e) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

Fentiekre való tekintettel megállapítottam, hogy a **HÉSZ tervezet építési hellyel összefüggő módosítása állami főépítész eljárásban véleményezhető.**

A tervdokumentáció tartalmazza az önkormányzati főépítész feljegyzését a tervdokumentáció tartalmáról, az elhagyott tartalmi elemek indokolását.

Eljr. 3/B. §: „Nem kell megalapozó vizsgálatot és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot (a továbbiakban: alátámasztó javaslat) készíteni, ha a településrendezési eszköz módosítása

- a) magasabb szintű jogszabályi változás átvezetése, érvényesítése, valamint jogszabályi harmonizáció miatt rendelkezés hatályon kívül helyezése,
- b) elírás javítása, rajzi feldolgozásból, méretarányból adódó pontatlanság javítása, vagy
- c) a településképi rendelettel történő összhang megteremtése érdekében történik.”

Záró szakmai vélemény:

Balatonfüzfő város HÉSZ mellékletét képező szabályozási terv egyes zöldterületeken az épületek elhelyezésére alkalmas területrészeket építési helyek kijelölésével szabályozta. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 1. melléklet 28. pontja értelmében: „Építési hely: az építési teleknek az elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalai által körülhatárolt beépíthető területrésze, amelyen - a védőtávolságok és más jogszabályi előírások megtartásával, vagy azon belül a szabályozási terven jelölt beépíthető területrészen - az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig az épület (épületek) elhelyezhető (elhelyezhetők).” Az OTÉK 1. melléklet 29. pontja értelmében építési telek az a telek, amely beépítésre szánt területen fekszik. Előbbiek értelmében – beépítésre nem szánt – zöldterületen építési hely nem jelölhető ki.

Az OTÉK előírással ellentmondásban álló szabályozást az Önkormányzat a korábbi építési hely helyén új szabályozási elem bevezetésével, a „telek beépíthető területe” meghatározásával kívánja feloldani, ugyanakkor véleményem szerint **az alkalmazott megoldás nem teljeskörűen kidolgozott:**

- A „telek beépíthető területe” jelkulcsot, valamint az ahhoz kapcsolódó fogalommagyarázatot az Eljr. 6. számú melléklete, valamint az OTÉK nem rögzíti, ezért annak bevezetése csak annak a HÉSZ-ben történő értelmezése mellett lehetséges.
- A korábbi építési hely csak az épületek elhelyezése tekintetében szabályozott. A tervezett jelkulcs esetében nem egyértelmű, hogy az csak az épületekre, vagy minden egyéb építményre (pl. „zene pavilon”, magasles, játszótéri építmények stb.) is vonatkozik-e.
- Felhívom továbbá a figyelmet, hogy a HÉSZ 3. § (2) bekezdése a szabályozási terv kötelező elemeit rögzíti. A zöldterületeken az építési hely „átnevezése” mellett megfontolandó az új szabályozási elem kötelező szabályozási elemként történő rögzítése is.

Környezeti értékelés:

A tárgyi módosítással kapcsolatban felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.2.) 1. § (3) bekezdés b) pontja szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [1995. évi LIII. tv. 43. § (5) bekezdés b) pontja] a településszerkezeti terv, helyi építési szabályzat, szabályozási terv kisebb módosításánál. A Kr.2. 4. § (1) bekezdése értelmében 1. § (3) bekezdés szerinti terv, illetve program megvalósítása várható környezeti hatásának jelentőségét a Kr.2. 2. számú mellékletben foglalt szempontok és a Kr. 4. § (2)

bekezdés, valamint az 5. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezések figyelembevételével kell eldönteni. A döntéshez a kidolgozó kikéri a Kr.2. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek (a továbbiakban: környezet védelméért felelős szervek) véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. E szervek véleményük kialakításában a 2. számú mellékletben foglaltak közül a hatáskörükbe tartozó és a szóban forgó terv, illetve program jellege alapján a tervre, illetve a programra vonatkoztatható szempontokat veszik figyelembe.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes megyei kormányhivatal – a fenti rendelet 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt. **Tárgyi módosítással kapcsolatban a környezeti vizsgálat szükségességének eldöntésével kapcsolatos megkeresést nem kaptam.**

Mint a környezet védelméért felelős szerv, a hivatkozott Korm. rendelet 3. számú melléklet II. 2. b) pontja alapján, a tárgyi módosítás vonatkozásában a **környezeti vizsgálat lefolytatását – az önkormányzattal egyetértve – nem tartom indokoltnak.**

Szakmai véleményem összefoglalása:

A zöldterületeken épületek elhelyezésére alkalmas területek szabályozási tervben történő meghatározása településképi és szakmai szempontból elfogadható, ugyanakkor annak kidolgozottsága még nem teljeskörű, javasolt.

Fentiekre való tekintettel Balatonfüzfő város helyi építési szabályzatának módosítására irányuló záró véleményem **egyetértő, amennyiben a „telek beépíthető területe” HÉSZ-ben történő pontosítása megtörténik, ezt követően javaslom annak 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 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.

Záró véleményemet az Eljr. 42. § (6) bekezdése alapján adtam meg.

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.

Veszprém, 2019. december 11.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából



