



Balatonfüzfő Város Önkormányzata Főépítész

8184 Balatonfüzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/30 156-7642
e-mail: foepitesz@balatonfuzfo.hu

Ügyszám: bal/880-20/2021.
Előkészítő: Dalmadi Zoltán főépítész

Tárgy: A Balatonfüzfő 351/3 és 351/5 hrsz-ú ingatlanokon elhelyezett konténerek településképi vizsgálata

1. Településképi vélemény:

2019. május 15-i dátummal, Hornyák Attila főépítész aláírásával (Marton Béla polgármester megbízásából), főépítészai fejléccel, 05/2019. szám alatt, jegyzői 5. számú pecséttel településképi vélemény került kiadásra. A településképi vélemény a Balaton Sport Klub Kft. és Surf Center Kft. kérelmére készült, a Balatonfüzfő 351/5 hrsz-ú ingatlanra vonatkozott, elsősorban a tervezett 11 db konténer lapostetős kialakításának a HÉSZ előírásaitól való eltéréseivel kapcsolatos szakmai egyeztetésre irányult. A településképi vélemény megállapítja ugyan, hogy „a terveket és mellékletét a vonatkozó jogszabály szerint készítették el, a kérelem megfelel az előírásoknak”, de véleményem szerint a benyújtott építészeti-műszaki terv nem felel meg a 23/2017. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a településképi védelmről) 33. § (2) pontjának, nincs műszaki leírás, méretezett alaprajzok, metszetek, homlokzatok, a helyszínrajz hiányos, stb. A tervezett anyaghasználatra, homlokzati színtervre nincsenek adatok. A tervezők által benyújtott munkaközi anyag alapján inkább szakmai egyeztetés, konzultáció folyt az építetők és a főépítész között, a településképi vélemény megnevezés megtévesztő. A kiadott településképi vélemény kiadmányozási szempontból vitatható, az ügyirat nem került iktatásra, az ügyiratszám nem megfelelő, a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 26. § (1) alapján „az építési tevékenységgel érintett telek helye szerinti település polgármestere településképi véleményezési eljárást folytathat le e rendelet eljárási szabályai szerint”. A jogkör a polgármestert illeti meg, a hivatalban nem találtam a főépítész kiadmányozására vonatkozó szabályozást. A korábbi főépítész nyilatkozata alapján a kialakult gyakorlat az volt, hogy a településképi véleményeket a polgármester, a szakmai konzultációkat a főépítész írta alá.

A településképi vélemény nem önálló dokumentum, általában olyan hatósági eljárásokhoz kapcsolódnak, amelyek építési engedély köteles építési tevékenységre vonatkoznak. Az építési engedély nélkül végezhető építési munkák esetén településképi bejelentési eljárást kell alkalmazni, itt a polgármester által kiadott településképi bejelentést tudomásul vevő igazolás érvényességi ideje a kiadmányozástól számított egy év.

A kihelyezett konténerek egyik része a 351/3 hrsz-ú ingatlanon került elhelyezésre, a településképi vélemény erre a területre nem vonatkozott. A bemutatott látványtervek nincsenek összhangban a kihelyezett konténerek darabszámával, helyszínrajzi elhelyezésével, alaprajzi kialakításával, építészeti megjelenésével. A településképi vélemény inkább a végleges tervekhez vonatkozik, nem pedig munkaközi változatokra, főleg akkor nem, ha az még nagy mértékben módosul is. A kiadott településképi véleményt közvetlenül nem követte hatósági eljárás, az építési tevékenység csak 2021-ben kezdődött meg, azt nem előzte meg újabb településképi véleményezési eljárás. A bérleti szerződés előírja, hogy a bérlo köteles beruházás megkezdése előtt a terveket a főépítész véleményével együtt benyújtani a bérbeadónak.

2. Településrendezési előírások:

A jelenleg hatályos 18/2017. X.18.) önkormányzati rendelet alapján, a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) előírásai szerint a 351/3 és 351/5 hrsz-ú ingatlanok Zöldterületbe (Z-2) tartoznak. A zöldterület a beépítésre nem szánt területek közé tartozik, elhelyezhetők a szabadidő eltöltését (pihenést, játékot, sportolást) szolgáló, épületnek nem minősülő építmények, sétaút, kerékpárút, továbbá köztárgyak. Az épületek közül a zöldterület funkciójához illeszkedő vendéglátó, sport-, szabadidős létesítmények épületei is kialakíthatók. A beépítettség legfeljebb 3% lehet, az épületek legfeljebb 4,5 m épületmagassággal alakíthatók ki, a zöldterületen belül bárhol nem helyezhető el épület, a telek beépíthető területeit a szabályozási terv külön jelöli.

3. Jogszabályi előírások – építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységek:

A 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. számú melléklete sorolja fel az építési engedély nélkül végezhető építési tevékenységeket. A polgármester asszony megkeresésére a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztálya, valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálya eljárásokat folytat a szabálytalan építési tevékenység ügyében, a helyszíni szemle megtörtént, de a vizsgálatok még nem kerültek lezárásra.

4. Önkormányzat, mint az ingatlan-tulajdonosának szempontjai:

A hatósági eljárásokban az önkormányzat csak a településrendezési tervekben lefektetett előírásokat tudja érvényesíteni, a településképi véleményezési eljárás is inkább csak szakmai eljárás, gyakorlatilag az építettői kezdeményezést lehet vizsgálni településképi szempontból. Viszont a bérleti vagy haszonkölcsön szerződésben már jobban lehet érvényesíteni az önkormányzati egyedi szempontokat, a probléma megoldására irányuló folyamat ez irányú kezdeményezésével egyetértek.

Összefoglalva:

A kiadott településképi vélemény szakmai álláspontom szerint inkább egy munkaközi tervekről lefolytatott szakmai konzultáció a tetőhajlásszögtől való eltérés ügyében. A benyújtott tervek nem voltak alkalmasak településképi véleményezésre, a tárgyban készült településképi vélemény kiadmányozása nem szabályos. A kihelyezett konténerek kialakítása eltér a korábban benyújtott tervektől. Az építettő a megváltozott elképzelésekről nem folytatott le újabb településképi eljárást.

A hatósági eljárások folyamatban vannak, ezek lezárását célszerű megvárni, az önkormányzati szempontokat célszerűbb megállapodás alapján, szerződéses keretek közt érvényesíteni.

Balatonfüzfő, 2021. június 25.

 
Dalmadi Zoltán
főépítész