



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

8184 Balatonfűzfő, Nike körút 1. Telefon: 06/88 596-920 Fax: 06/88 596-901
e-mail: polgarmester@balatonfuzfo.hu

Iktatószám: bal/552-23/2021.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester
Előkészítő: Dalmadi Zoltán főépítész

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2021. augusztus 17-i ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök módosítása (A Balatoni Bob Kft területére) a véleményezési eljárás és partnerségi egyeztetés lezárása

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatoni Bob Kft. 2020-ben benyújtott, a 1498/224 hrsz-ú területre vonatkozó kérelme szerint a 39/2020. (02.18.) Kt. határozat és a 114/2020. (05.20.) polgármesteri határozat alapján a településrendezési eszközök módosítása 2020. májusában elkezdődött.

Az előzetes tájékoztatás illetve a környezeti értékelés szükségességének tisztázására érdekében 2020. május végén kezdődött meg a véleményezési eljárás, melyet a Képviselő-testület a 126/2021. (04.07.) sz. Kt. határozatával zárt le.

A véleményezési dokumentáció kiküldésével a véleményezési eljárás lezajlott, a beérkezett vélemények összegzésre kerültek.

A vélemények a módosítást általában nem kifogásolták. Az Állami főépítésznek volt egy észrevétele, hogy a rendelettervezetben szereplő alapterületek kerüljenek pontosításra, hogy bruttó vagy nettó alapterületekről van-e szó, ezek pontosításra kerültek bruttó alapterületként.

A Veszprém megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság a terület átsorolást nem kifogásolja, ugyanakkor a fejlesztés felső területén elhelyezni tervezett apartmanok, a rendezvényter és kiszolgáló épületek fejlesztését nem javasolja.

Levelében hivatkozik a középső zónában történő fejlesztésre, melyen belül a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet 28. § (3) bekezdés szerint a fejlesztés engedélyezése előtt a polgármester kezdeményezi a 29. § (1) szerinti Bizottság létrehozását.

„29. § (1) A veszélyességi övezetben a 7. melléklet 2.2. pontjához tartozó táblázatban szereplő fejlesztések esetében az engedélyezési eljárás során az állásfoglalás kialakítására a polgármester kezdeményezésére a hatóság bizottságot hoz létre a környezetvédelmi, természetvédelmi, népegészségügyi, valamint bányászati hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal, vízvédelmi hatóság, vízügyi hatóság, továbbá a fejlesztéssel érintett települési önkormányzat képviselőiből. A veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és a fejlesztő képviselője a bizottság ülésén részt vehet.”

Miután a fenti bekezdésben szereplő államigazgatási szervek az előzetes véleményekben a módosítást nem kifogásolták, így ez az egyeztetés eddig nem tűnt indokoltnak, és a Katasztrófavédelmi Igazgatóság előzetes véleményében is csak javasolta az egyeztetést.

A tervezővel- főépítésszel egyeztetve javasolható az egyeztetés (Bizottság) összehívása.

A tervezők előzetes válasza a Katasztrófavédelmi Igazgatóság véleményére:

A véleményezési dokumentációban is szerepelt a következő fejezet:

„Katasztrófavédelmi érintettség

A hatályos településrendezési terven a Katasztrófavédelmi Igazgatóság kérése alapján ábrázolásra kerültek a katasztrófavédelmi besorolások, melyek a Bobpálya területét is érintik. A mostani fejlesztési terület az ún. középső zónába esik, mely a településrendezési tervi kivágatokon látszik kék szaggatott vonallal). (A középső zóna azt jelenti, hogy "a sérülés egyéni kockázata 10^{-5} és 10^{-6} esemény/év értékek között alakul.")

A Bobpálya erdőterületétől északnyugatra ill. nyugatra a volt Nitrokémia iparterület térsége terül el, közvetlen szomszédságában a Haltech Kft telephelye, mely felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem. A Haltech Kft 2020-ban készített Biztonsági jelentést, mely az önkormányzat a honlapján is közzétett.

A Biztonsági jelentésében a biztonsági távolságokra vonatkozó fejezetben található eredmények és ábrák alapján megállapítható, hogy az ottani létesítmények egy esetleges robbanás esetén se veszélyeztetik a bobbpálya fejlesztendő területét. „

Az igazgatóság véleményében hivatkozik az erdőterület- mint csillapítási tényező - figyelembe vételére is, a fakivágás vagy gyérítés miatt a veszélyeztetett terület megnőne, de a Biztonsági jelentés kifejezetten azt tartalmazta, hogy azt nem vették figyelembe. Miután a terület már nem erdő adattári erdő, ezért az Igazgatóságnak, vagy a HALTECH Kft-nek a szomszédos terület területfelhasználási besorolására nincs hatásköre, abban nem illetékesek, a területfelhasználás módosítást nem is kifogásolták. Az esetleges fakivágások vagy gyérítések az apartmanházak elhelyezése nélkül is lehetségesek.

Az említett 219/2011. (X.20.) Kormányrendelet szabályai a fejlesztésre vonatkozóan nem teljesen egyértelműek, a 29. § (3) szerint:

„A 29. § (3) A bizottság a 7. melléklet 2. pontjában meghatározott szempontok figyelembevételével hozza meg állásfoglalását a veszélyességi övezetben tervezett fejlesztésekről. ”

A 7. melléklet 2.2. pontja szerint

A zónákban történő fejlesztésekről kialakított állásfoglalások meghozatala során a katasztrófavédelmi hatóság az alábbiakat veszi figyelembe:

a)

	Az építmény jellege	Belső zóna	Középső zóna	Külső zóna
A.	Lakóház, szálloda, nyaralók	A fejlesztés nem ajánlott.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.
B.	Munkahelyek, parkolók	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.	A fejlesztés megengedett.
C.	Kiskereskedelmi üzletek, kis közösségi létesítmények, szabadidőközpontok	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.
D.	Tömegtartózkodásra szolgáló építmények	A fejlesztés nem ajánlott.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.
E.	Közterületek, főközlekedési útvonalak	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	Az engedélyezés a halálozás társadalmi kockázatának részletes vizsgálatán alapuló egyedi feltételekhez kötött.	A fejlesztés megengedett.

b) Az állásfoglalás kialakítása során figyelembe kell venni, hogy az a) pontban felsorolt építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani.

Javasoljuk a további egyeztetést.”

A **partnerségi egyeztetés** szabályairól szóló 8/2017. (V.4.) önkormányzati rendeletben foglalt szabályok alapján lezajlott a partnerségi egyeztetés. Lakossági fórumot a 143/2020 (IV.22) 3. § (1) bekezdése alapján csak elektronikusan lehet lefolytatni, ezért itt is így történt.

A partnerségi véleményezés és lakossági fórum ideje alatt partnerektől írásos vélemény nem érkezett.

Előterjesztés mellékletei:

1. A vélemények összefoglaló táblázata
2. Állami főépítész véleménye
3. Veszprémi Katasztrófavédelmi Igazgatóság véleménye

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat jóváhagyására.

Balatonfüzfő, 2021. augusztus 5.


Szanyi Szilvia
polgármester*


Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2021. (...) képviselő-testületi határozata

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatoni Bobpálya területére vonatkozó településrendezési eszközök módosítása során úgy dönt, hogy

1. megállapítja, hogy a partnerségi véleményezés során a módosítással kapcsolatban a Partnerektől észrevétel nem érkezett, így a partnerségi egyeztetést lezárja;
2. a beérkezett véleményeket, azok összefoglalóját és az arra adott válaszokat elfogadja azzal a feltétellel, hogy a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósággal további egyeztetést kell lefolytatni a területen elhelyezni tervezett apartmanok tekintetében;
4. megállapítja, hogy a településrendezési eszközök módosítása véleményezési szakasza lezárult;
5. gondoskodik a beérkezett véleményekkel és a partnerségi véleményezéssel kapcsolatos döntés dokumentálásáról és közzétételéről;
5. felkéri a tervezőt, hogy a módosítás jóváhagyandó és alátámasztó munkarészeit az Állami Főépítész észrevételeinek és a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatósággal lefolytatandó egyeztetés eredményeinek figyelembe vételével dolgozza át és készítse el a végső szakmai véleményezésre bocsájtandó tervdokumentációt;
6. a jelen döntéssel összhangban átdolgozott dokumentációt, az eljárás során beérkezett véleményekkel, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón az 5. pont szerinti egyeztetés után megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatalnak.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester

Határidő: azonnal

BALATONFÜZFŐ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK MÓDOSÍTÁSA VALAMINT A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSBEN ÉRDEKELT ÁLLAMIGAZGATÁSI- ÉS EGYÉB SZERVEK ELŐZETES ÉS KÖZBENSŐ VÉLEMÉNYE

Államigazgatási szervek		További eljárásban részt vesz. véleményét	További eljárásban nem vesz részt	Előzetes/ Közbenső vélemények
1	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Állami Főépítész	XX		1.a.: A város településrendezési eszközeinek módosítása (teljes eljárás) felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályok betartására. 1b. Környezeti vizsgálat szükségességéről: megállapítja, hogy az 1,3 ha nagyságú turisztikai területen az elhelyezhető építmények rendeltetése miatt, illetve a legnagyobb beépítettség (10%) és épületmagasság (12,5 m épületmagasság) mértékére tekintettel a tervezett módosítás a épített környezetre jelentős hatást gyakorolhat, ezért az épített környezet védelme tekintetében környezeti vizsgálat lefolytatását szükségesnek tartja. Véleményére válasz készült részletesebb indoklással és a 12,5 m-es épületmagasság 9,0 m-re történő mérsékléséről, ismételt válaszában fenntartja a környezeti értékelésre vonatkozó véleményét. 1a. Kéri a tervezői névjegyzék kiegészítését, valamint kéri a tervlapokon a szakági tervezők aláírásának pótlását. Válasz: Pótlásra kerül. Kéri az OTÉK 1. sz. melléklete szerinti pontosítást a szabályozásban az alapterületet illetően (nettó vagy bruttó). Válasz: Pótoljuk, bruttó alapterület lesz. Az előbbieket figyelembe vételével a szabályozási koncepciót (az építmény magasság csökkenését figyelembe véve) elfogadja. Tudomásul veszi a környezeti értékelés szükségességére vonatkozó Képviselő-testületi döntést. 1. b., A környezeti értékelésre vonatkozóan megállapítja, hogy az a településrendezési eszközök kidolgozójának felelőssége.
2	Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály	XX		Megállapítja, hogy az ingatlan része az országos ökológiai hálózat pufferterületének, ugyanakkor ez a módosítást nem befolyásolja. A tervezett módosítással kapcsolatban előzetesen kifogást nem emel, ugyanakkor kéri a véleményezési tervdokumentációban a terület tájképi kitettségére okán kerüljön kidolgozásra az építmények maximális alapterületének szabályozása. Megállapítja továbbá, hogy a módosítás „a magasabb rendű jogszabályokban foglalt általános és övezeti előírások megtartásával a környezetvédelmi és természetvédelmi szakterületet érintően jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését – az Önkormányzat előzetes döntésével egyetértve- nem tartja szükségesnek. A módosításokkal kapcsolatban táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel, környezetvédelmi vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.
3	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	XX		Tájékoztat a vonatkozó jogszabályokról. A terület nem áll természetvédelmi oltalom alatt, ex lege értékeket nem érint. Nem része a Natura 2000 hálózatnak, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetének ill. tájképvédelmi övezetnek. Az ingatlan része az ökológiai hálózat pufferterületnek, melyre vonatkozó előírások a módosítást nem zárják ki. A környezeti vizsgálat értékelés elkészítését –nem tartja szükségesnek. Táj és természetvédelmi szempontból kifogást nem emel

4	Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság (Vízügyi és vízvédelmi hatósági ügyekben)	Xx		Megállapítja, hogy a TRE módosításból felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból jelentős környezeti hatások nem várhatók. Közbenső véleményt nem adott
5	Országos Vízügyi Igazgatóság	X		Nem válaszolt Közbenső véleményt nem adott
6	Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprém megyei Szakasz mérnökség	X		Nem válaszolt Közbenső véleményt nem adott
7	Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság	XX		Megállapítja: katasztrófavédelmi szempontból környezeti hatásvizsgálat lefolytatása nem indokolt , ugyanakkor javasolja egyeztető tárgyalás kezdeményezését a közreműködő társhatóságok, az érintett beruházó, és a veszélyes tevékenységet folytató gazdasági társaságok között. A 1948/224 hrsz-on, annak „felső” részén történő fejlesztéseket (apartmanok) nem javasolja a „látogatók biztonsága érdekében” a közelben engedéllyel működő felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal dolgozó üzemek miatt Válasz: Külön egyeztetés szükséges
8	Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály	X	X	A módosítások ellen kifogást nem emel, közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek. A dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emel.
9.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály	X	X	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.
10	Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály	X		Nem válaszolt Közbenső véleményt nem adott
11	Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály		X	A módosításokkal szemben kifogást nem emel, hozzájárul. Közbenső véleményt nem adott
12.	Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály		X	Kifogást nem emel, az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni. Közbenső véleményt nem adott
13	Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály	XX		Azt állapítja meg, hogy a megküldött tervdokumentáció alapján nem állapítható meg a változtatással érintett terület beazonosíthatósága. A továbbiakban felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályok betartására, megfelelő tervezői jogosultsággal rendelkező közlekedéstervező bevonásának szükségességére, a vonatkozó „Útügyi Műszaki Előírás” figyelembe vételére. A tervet elfogadásra javasolja.
15	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály	X		Nem válaszolt Közbenső véleményt nem adott
16	Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs osztály	X		Nem válaszolt Közbenső véleményt nem adott
17	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hivatal	XX		Megállapítja, hogy az erdőterületek átsorolása a törvényi feltételeknek megfelel, ugyanakkor a beruházások jellegére

	Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály			tekintettel (közösségi terek, étterem, rendezvényter) kéri a környezeti értékelés készítését, környezeti eljárás lefolytatását. Válaszlevélben indoklás készült, melyet ismételt válaszában elfogadott és a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek. <i>A tervezett módosításokkal kapcsolatban kifogást nem emel, környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>
18	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály	X		<i>Nem válaszolt</i> <i>Észrevételt nem tesz.</i>
19	Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság	X		<i>Nem válaszolt</i>
20	Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály	X		<i>Nem válaszolt</i> <i>Észrevételt nem tesz, kifogást nem emel.</i>
21	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság	X		Felhívja a figyelmet a vonatkozó jogszabályokra, egyben kéri a szakági tervezőtől a kiadott „Módszertani útmutatás” figyelembe vételét. <i>A módosítás ellen kifogást nem emel.</i>
22.	Országos Atomenergiái Hivatal,		X	<i>Nem válaszolt</i>
23	Budapest Főváros Kormányhivatala, Népegészségügyi Főosztály		X	Megállapítja, hogy természetes gyógytényező hiányában az érintettség nem áll fenn, a további eljárásban nem kíván részt venni. <i>Kifogást nem emel, nem érintett.</i>
24	Veszprém Megyei Önkormányzat Önkormányzati Hivatal	X		Felhívja a figyelmet a Veszprém Megyei terv egyes „Egyedileg meghatározott övezetek” előírásainak betartására.
25	Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály, Örökségvédelmi Osztály	X		Felhívja a figyelmet, hogy az érintett régészeti lelőhely kiterjedése - mely kimaradt az előzetes tájékoztatásból - az erdő borítottság miatt eltérhet a Nyilvántartásban szereplő kiterjedéstől. Környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek ezzel a kitétel.
26	Veszprémi Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 5.	XX		Megállapítja, hogy a tervezett módosítással érintett terület a hatályos ingatlan-nyilvántartás szerint „iparterület” besorolású, így a termőföld mennyiségi védelme szempontjából nem illetékes. <i>Megállapítja, hogy a módosítások termőföld igénybevitelével nem járnak, a termőföld védelme szempontjából a környezeti hatásvizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.</i>
27	Veszprém Megyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi osztály		X	A hatóság az illetékességi körében a tervezett módosításokkal kapcsolatos környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek.
28	Balatonkenese Önkormányzat		X	<i>Nem válaszolt</i> <i>Kifogást nem emel.</i>
29	Balatonalmádi Önkormányzat		X	<i>Nem válaszolt</i>
30	Papkeszi Önkormányzat		X	<i>Nem válaszolt</i> <i>Kifogást nem emel.</i>
31	Litér Önkormányzat		X	<i>Nem válaszolt</i>
32	Királyszentistván Önkormányzat		X	<i>Nem válaszolt</i>



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/358-2/2021.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: bal/552-4/2021.

Tárgy: Balatonfűzfő város településrendezési
eszközeinek módosítása
(5. jelű módosítás)
*teljes eljárásban
véleményezési szakasz*

Szanyi Szilvia polgármester
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Balatonfűzfő
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Város és Ház Bt. által összeállított, „*Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 5. módosítása*” megnevezésű, 2021. május keltezésű véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 37-40. §-ai alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az **Eljr. 38. § (4) és (5) bekezdése** szerint az alábbi – **közbenső – szakmai vélemény** adom.

Előzmények:

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 39/2020. (II. 18.) számú képviselő-testületi határozatában a Balatoni Bob Kft. kérelmére előzetesen támogatta a 1498/224 hrsz.-ú ingatlan egy részéből beépítésre szánt terület kijelölését az előzetes tervekben bemutatott kiszolgáló létesítmények megvalósítása érdekében. Majd azt a 114/2020. (V. 20.) számú polgármesteri határozatával kiegészítette az erdőterület visszapótlásával a 71-es út délnyugati oldalán fekvő területeken, valamint módosította a korábbi döntését, beépítésre szánt terület helyett beépítésre nem szánt terület kijelölésével.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 8/2017. (V. 4.) számú rendeletében határozta meg.

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban kerül véleményezésre.

A hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök:

- a 26/2017. (II. 21.) számú közgyűlési határozattal jóváhagyott településfejlesztési koncepció;
- a 195/2017. (X. 17.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);

- a 18/2017. (X. 18.) számú képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

A településen a főépítési feladatokat Dalmadi Zoltán önkormányzati főépítész látja el.

Tervezési feladat:

1. A Balatonfűzfő, 1498/224 hrsz.-ú – közjóléti rendeltetésű erdő (Ek) övezetbe sorolt – ingatlan területén különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kialakítása a Balatonibob és szabadidőpark fejlesztése céljából.
2. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT) 50. § (2) bekezdés b) pontja szerinti erdőterület visszapótlás a 71-es út és a tervezett vasútvonal közötti területen.

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

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Város és Ház Bt. (cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.; vezető településrendező tervező: Bárdosi Andrea [TT/1 01-4073]; szakági tervezők: Lázár Tibor [Tk/1 01-5041], Nagy Szabolcs [Tkö 01-11270]) által összeállított, „Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 5. módosítása” megnevezésű, 2021. május keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben 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 dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását, ugyanakkor **a csatolt tervlapok nem tartalmazzák a Kr. 14. § (5) bekezdésében meghatározott tartalmi elemeket. Előbbiekre való tekintettel kérem azok kiegészítését.**

Szakmai vélemény:

A Balatoni Bob Kft. a Balatonfűzfő 1498/224 hrsz.-ú közjóléti rendeltetésű erdő (Ek) övezetbe tartozó ingatlan területéből 1,15 ha terület átsorolásával, valamint az 1498/336 hrsz.-ú (0,15 ha) közlekedési területbe tartozó ingatlan átsorolásával összesen 1,326 ha nagyságú különleges beépítésre nem szánt turisztikai terület kialakítását tervezi a Balatonibob és szabadidőpark fejlesztése céljából. A területen a bobbpályához kapcsolódó funkciókon kívül vendéglátó, szolgáltató, szálláshely szolgáltató és a szabadidő eltöltéssel összefüggő építmények elhelyezhetőségét kívánják biztosítani.

Az 1498/224 hrsz.-ú ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint kivett iparterület. A területet a Balaton törvény korábban erdőgazdálkodási térségbe E-1 erdőövezetbe sorolta. A terület 2021. április 7-től kikerült az Országos Erdőállomány Adattárból.

A MaTrT 50. § (2) b) pontja szerint, az erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet, ezért az 1018/49-/52 hrsz.-ú és az 1019/3 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati részén a jelenlegi korlátozott használatú mezőgazdasági terület helyett erdőterület kijelölése történik, összesen 1,44 ha területtel.

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 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, továbbá a MATrT, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet, továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete figyelembevételével készült. A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

A módosítással érintett területeket az alábbi térségi területfelhasználási kategóriák és térségi övezetek érintik:

1. terület: 1498/224 és az 1498/336 hrsz.-ú ingatlanok (ez utóbbi a módosításról szóló döntés nem hivatkozza) – települési térség; ökológiai hálózat pufferterületének övezete, erdők övezete, vízminőség-védelmi terület övezete, földtani veszélyforrás területe.
2. terület: 1018/49-/52 és az 1019/3 hrsz.-ú ingatlan észak-nyugati része – települési térség; ökológiai hálózat pufferterületének övezete (részben), vízminőség-védelmi terület övezete, földtani veszélyforrás területe.

A MaTrT 27. § (1) bekezdése szerint az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

A MaTrT 29. §-a szerint, az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési tervében legalább 95%-ban erdőterület övezetbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve, valamint a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

A szabadidőpark területén tervezett új, különleges beépítésre nem szánt bobjálya övezetben tervezett építési paraméterek:

- megengedett legnagyobb beépítettség: **10 %**
- megengedett legnagyobb épületmagasság: 9,0 m
- a zöldfelület mértéke: min. 60 %.

A tervezett szabályozás szerint, a megengedett legnagyobb épületmagasság az előzetes tájékoztatás szerinti **12,5 m-ről 9,0 m-re csökkent**, továbbá **az út menti 50 m széles területsávban max. 300 m²-es alapterületű, míg ezen távolságon túl csak max. 60 m² alapterületű épületek létesíthetők.**

A szabályozás egyértelműsége érdekében **kérem pontosítani**, hogy az alapterület alatt az OTÉK (1. számú melléklet 18. vagy 88. sor) szerinti bruttó vagy nettó alapterület értendő. Az apartmanházak esetében a 9,0 m épületmagasság csökkentését javaslom a telekhatártól való távolság függvényében az épületek alapterületéhez hasonló módon. **Előbbiek figyelembevételével a szabályozási koncepció ellen kifogást nem emelek.**

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitásérték számítás nem készült.

A tervdokumentáció tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval való összhang vizsgálatát és igazolását, a településképi védelméről szóló 23/2017. (XII. 19.) számú képviselő-testületi rendelet vonatkozó településképi követelményeinek ismertetését, valamint az önkormányzati főépítész feljegyzését (levelét) az elkészítendő tartalmi elemekről.

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatban az érintett államigazgatási szervek véleményének kikérését követően Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének nevében eljárva Balatonfűzfő Város Polgármestere a 126/2021. (IV. 07.) számú határozatában úgy döntött, hogy a környezeti értékelés elkészítésére nincs szükség.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §). Az Eljr. 28. § (2) bekezdése értelmében a módosítás véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el.

Véleményem másolatát **javaslom megküldeni a tervező részére is** annak érdekében, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervekészítést.

A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített – szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó – aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában) terveket kérem benyújtani.

Az Eljr-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. július 19.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
Kormány megbízott
névében és megbízásából

Németh Zsolt
állami főépítész





VESZPRÉM MEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Balatonfüzfő város településrendezési
eszközeinek módosítása
Hiv. szám: bal/552-4/2021.
Ügyintézőjük: Dalmadi Zoltán főépítész
Ügyintéző: Bazsa Roland tű. főhadnagy
Telefon: 06-88/620-800

Szanyi Szilvia
polgármester

Balatonfüzfő Város Önkormányzata

Balatonfüzfő

Nike körút 1.
8184

Tisztelt Polgármester Asszony!

Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek 5. számú módosított dokumentációját áttanulmányoztam, az abban foglalt fejlesztést katasztrófavédelmi szempontból az alábbiak miatt nem javaslom.

Az ILLANGÓ – TRANS Fuvarozó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8230 Balatonfüred, Cholnoky Jenő utca 1., adószám: 24856104-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-516996) 8184 Balatonfüzfő, Ipari park, 1498/245. hrsz. alatti telephelyének, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában megtörtént a veszélyességi övezeteinek határozat formájában (36900/1634/2019.ált.) történő kijelölése. Az övezetek nagysága térképen történő kijelölése megküldésre került a Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal részére.

A HALTECH Magyar Lőszergyártó és Rendészeti Technológiai Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 8184 Balatonfüzfő, Ipari park, hrsz.: 1498/158-159., adószám: 10455573-2-19, cégjegyzékszám: 19-09-001318) székhelyével azonos telephelye, mint felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem vonatkozásában megtörtént a veszélyességi övezeteinek határozat formájában (36900/1542/2020.ált.) történő kijelölése. Az övezetek nagysága térképen történő kijelölése szintén megküldésre került a Balatonfüzfői Közös Önkormányzati Hivatal részére.

A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglaltak szerint (a továbbiakban: R.) a 8184 Balatonfüzfő, Ipari park, 1498/245. hrsz.-en található felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem okán kijelölt középső és külső zóna, valamint a 8184 Balatonfüzfő, Ipari park, 1498/158-159. hrsz.-en található felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem okán kijelölt belső és középső zóna tartalmazza a településrendezési tervben módosítási fejlesztési területként feltüntetett Balatonfüzfő, 1498/245. hrsz.-ú területet.

Az R. 28.§ (3) bekezdés szerint „a polgármester a veszélyességi övezet 28. § (1) bekezdése szerinti kijelölését követően, függetlenül annak településrendezési tervben történő feltüntetésétől a veszélyességi övezet határán belüli területen történő esetleges fejlesztések

során figyelembe veszi a veszélyességi övezet határait, és a fejlesztésekről a fejlesztés engedélyezése előtt kezdeményezi a 29. § (1) bekezdése szerinti bizottság létrehozását”. Tekintettel arra, hogy két felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem veszélyességi övezetének vonatkozásában is érintett a településrendezési tervben módosítási területként szereplő tárgyi terület, felhívom figyelmét, hogy a fejlesztési tervek fenntartása esetén az R. szerinti bizottság létrehozásának kezdeményezése indokolt.

A HALTECH Magyar Lőszergyártó és Rendészeti Technológiai Korlátolt Felelősségű Társaság gyártó létesítményen belül védendő „RV-besorolású” építmények robbanási centrum pontjától a robbanási ütőhullám számítása során az Általános Robbantási Biztonsági Szabályzatról szóló 13/2010. (III. 4.) KHEM rendelet előírásainak megfelelően a 1498/224 hrsz.-ú területen található erdős terület csillapítási tényezőként lett figyelembe véve. A 1498/224 hrsz.-ú terület Ipari park, hrsz.: 1498/158-159. terület felől található sűrű erdőterület gyérítése vagy egy részének kivágása esetén a Haltech Kft. kijelölt zónáinak nagysága a csillapító tényezők megszűnése miatt a veszélyeztetett terület nagysága megnőne, mert a robbanási ütőhullám újraszámításánál már nem lehetne az átláthatatlan erdővel, mint csillapítási tényezővel számolni.

A 1498/224 hrsz.-ú területen taglalt fejlesztések közül a 2db 45 m²-es 30 személyes apartman ház és a 6 db 25 m²-es 6 személyes apartman ház fejlesztése, továbbá a 40 cm-es ülfalakkal kialakított rendezvénytér és a 30 m²-es kiszolgáló épületének fejlesztése a közelben engedéllyel működő felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyeztető hatásai miatt a tervezett fejlesztési területen tartózkodó látogatók biztonságának védelme érdekében, az ipari baleseteknek való kitettség vonatkozásában, katasztrófavédelmi szempontból az érintett Balatonfüzfő 1498/224 hrsz.-ú területen a benyújtott tervdokumentációban foglalt fejlesztés nem javasolt.

Véleményemet a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésében rögzített határidőn belül, és a 38. § (4)-(5) bekezdéseiben foglaltak alapján fogalmaztam meg.

Kérem, hogy az elfogadásra kerülő tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

Dányi Béla t. dandártábornok
tűzoltósági főtanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31. ☒: 8201 Veszprém Pf.: 403.
Telefon: +36(88)620-800 Fax: +36(88)620-809
E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített



