



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/208-26/2025.

Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella

Telefon: 06-88/579-344

Melléklet: Jegyzőkönyv;
Államigazgatási szervek
szakmai véleményei;

Tárgy: Balatonfűzfő város településrendezési
eszközeinek 10/b jelű módosítása

– záró szakmai vélemény –

Szanyi Szilvia

polgármester részére

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Város és Ház Bt. által készített „*Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek településrendezési eszközök 10b. módosítása Veszélyességi övezet és vízbázis hidrogeológiai védőterület kijelölésére vonatkozóan; véleményezési tervdokumentáció*” megnevezésű, „2025. március” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. év C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a *településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt adom.**

Előzmények:

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 62/2024. (04. 18.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításáról (Az 1. módosítási pont a határozat 1. b) pontja szerinti 2. módosítás), valamint döntött az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadásáról. A Képviselő-testület 73/2025. (03. 20.) számú határozatában döntött arról, hogy a 10/b. jelű módosítás terjedjen ki a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztályának határozata alapján a Balatonfűzfő-Fűzfőgyártelep Vízbázis és hidrogeológiai védőterület „A” és „B” zónájának kijelölésére is.

Az Önkormányzat megkeresésére VE/05/208-2/2025. számú levelemben nyilatkoztam az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint a környezeti vizsgálat szükségességéről. Az önkormányzat álláspontját – amely szerint környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek – tudomásul vettem. A képviselő-testület 73/2025. (03. 20.) számú határozatában a környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését a környezet védelméért felelős szervek álláspontjának figyelembevételével nem tartotta szükségesnek.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályait a 8/2017. (II. 15.) önkormányzati rendeletében határozta meg. Felhívás történt a partnerségi egyeztetésre, a véleményezési dokumentáció az önkormányzati hirdető táblán kifüggesztésre, a település honlapján 2025. február

10. és 2025. február 21. közötti időtartamban megjelenítésre került. A partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett be. A Képviselő-testület 73/2025. (03. 20.) számú határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Németh Balázs** önkormányzati főépítész működik közre.

A hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- A 26/2017. (02. 21.) Kt. határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.
- A 195/2017 (10. 17.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás.
- A 18/2017. (X. 18.) Kt. rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

Tervezési feladat:

1. A Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság kérésének megfelelően katasztrófavédelmi veszélyességi övezet kijelölése.
2. A Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Osztályának határozata alapján a Balatonfűzfő-Fűzfőgyártelep Vízbázis és hidrogeológiai védőterület „A” és „B” zónájának kijelölése.

Véleményezésre megküldött tervdokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Város és Ház Bt. által készített [1149 Budapest, Várna utca 12-14.; Településrendezés: Bárdosi Andrea vezető településrendező tervező TT/1 01-4073; Bárdosi György ügyvezető, településtervező; Tájrendezés, zöldfelület, környezetvédelem: Lázár Tibor településrendezési, zöldfelületi és tájrendezési vezető tervező TK1 01-5041/12 (Környezetterv Kft.); Közlekedés, közművek, örökségvédelem: Nagy Szabolcs Tkö, VZ-TEL 13-11270; Munkatárs: Kolláth Krisztina] közreműködésével elkészített „*Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek településrendezési eszközök 10b. módosítása Veszélyességi övezet és vízbázis hidrogeológiai védőterület kijelölésére vonatkozóan; véleményezési tervdokumentáció*” megnevezésű, „2025. március” keltezésű záró véleményezési dokumentáció.

A tervezési munkát az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) 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 tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2024. április 2-án egyeztető tárgyalást tartottam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/208-25/2025. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton megküldött meghívóra válaszolva a következő államigazgatási szervek nyilatkoztak:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály (a továbbiakban: Örökségvédelem)
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága (a továbbiakban: BFNPI)
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek, valamint a Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen. **Más érintett önkormányzattól vélemény nem érkezett.**

Az Örökségvédelem VE/51/00885-2/2025. számú véleményében megállapította, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás aktuális adatai alapján a módosítások az alábbi védett kulturális örökségi elemeket érintik.

1. Az 1. módosítás területén a 7442 egyedi azonosító számú „Ürge-telek”,
2. A 2. módosítással érintett 1498/225 és 1498/257 hrsz.-ú ingatlanok a 7439 egyedi azonosító számú „Szalmássy telep” és a 7437 egyedi azonosító számú „Bugyogó” nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintik.

Megállapította, hogy a település rendelkezik a jogszabályban előírt, 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a szakmai és jogszabályi követelményeknek megfelel.

Tájékoztatotta az Önkormányzatot a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvényvonatkozó előírásairól.

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek – 10/b jelű – módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelt, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.

A BFNPI az 282-4/2025 ügyiratszámú véleményében tájékoztatásul előadta, hogy a módosítással érintett ingatlanok ex lege védett természeti értéket nem érintenek, nem részei országos természetvédelmi oltalom alatt álló területnek és a Natura 2000 hálózathoz. A 2. módosítás a MaTrT szerinti országos ökológiai hálózat magterület és puffterület övezetét, illetve az MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetét érinti. A településrendezési eszközök módosítása ellen táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelt, a tervet elfogadásra javasolta.

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Szfvár-005345-0002/2025 számú véleményében az alábbi tájékoztatást adta:

„A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak, a tervezői javaslatokkal egyetértünk.”

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére nem jelentek meg és nem nyilatkoztak az alábbi államigazgatási szervek:

- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztetési eljárás során véleményét határidőn belül nem tölti fel az E-TÉR által biztosított digitális egyeztető felületre, az egyeztető tárgyaláson szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy aki az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát és levelében véleményének fenntartását jelzi az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

Az egyeztető tárgyaláson kértem a jóváhagyandó munkarészek javítását (HÉSZ-módosítás tervezetének preambulumban az érintett államigazgatási szervek felsorolásának aktualizálása; a szerkezeti terv leírásban a Méptv. helyett Étv.re történő hivatkozás).

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt. A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419.-ben meghatározott dokumentumok megküldésre kerültek.

Az tervező **2025. április 2-án megküldte** részemre **a javított dokumentációt**. Az Önkormányzat, illetve a tervezők az egyeztető tárgyaláson kért javításokat elvégezték.

Megállapítottam, hogy az eljárás során **eltérő vélemény nem volt**.

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1)-(5) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kell alkalmazni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Balatonfüzfő város településrendezési eszközeinek 10b. módosítására irányuló **záró szakmai véleményem egyetértő**, a módosítás képviselő-testületi **jóváhagyása ellen nem emelek kifogást**.

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását a Méptv. 55. § (2) bekezdés b) pontja alapján az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el. Az Eljr.419. 67. § (10) bekezdése szerint a záró szakmai véleményem **6 hónapig érvényes**.

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 *Építésügyi 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.419. 72. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester a rendezési tervet legkésőbb a hatálybalépése napján feltölti az E-TÉR felületre.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése szerint, ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez.

Az Eljr.419. 73. § (1) bekezdése kimondja, hogy a ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatását.

Tájékoztatom, hogy az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése rögzíti, hogy ha az önkormányzat álláspontja szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény E-TÉR-be történő feltöltésétől számított 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.

A Méptv. 14. § (1) bekezdése szerint „A településtervezés, az építésügyi és az örökségvédelmi hatósági eljárás, valamint az építési folyamat során – a közérdekű intézkedéseket és döntéseket megelőzően, valamint azok végrehajtásakor, jogszabályban meghatározott módon – biztosítani kell a nyilvánosságot és a közösségi ellenőrzés lehetőségét. Gondoskodni kell – jogszabályban meghatározottak szerint – az érdekeltek megfelelő tájékoztatásáról, és lehetőséget kell adni részükre a véleménynyilvánításra és a javaslattételre oly módon, amely számukra aránytalan nehézséget nem jelent.”

Az Eljr.419.-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, 2025. április 8.

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész