



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/904-10/2025.

Ügyintéző: Szlobodáné Bártfai Gabriella

Telefon: 06-88/579-344

E-TÉR: 27643

Tárgy: Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek 9. módosítása

– záró szakmai vélemény –

Szanyi Szilvia

polgármester részére

Balatonfűzfő Város Önkormányzata

(E-TÉR¹)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Város és Ház Bt. által készített „*Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 9. módosítása Átkötő út és parkolók kijelölésére vonatkozóan záró véleményezési tervdokumentáció*” megnevezésű, „2025. szeptember” keltezésű dokumentációt kérésére megvizsgáltam. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi 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 138/2023. (07.18.) sz. Kt. határozatával döntött – a Balatonfűzfő 1495/404 hrsz.-ú telket befoglaló tömb területére az elkészült közlekedési terveknek és telekosztási vázrajznak, valamint a szükséges zöldterület pótlást illetően – a településrendezési eszközeinek módosításáról, egyúttal döntött az Eljr.419. 7. § (7) bekezdése szerinti önkormányzati főépítési feljegyzés elfogadásáról.

A képviselő-testület 148/2025. (06.19.) számú határozatában a módosítással érintett területet kiterjesztette az 1495/133 és 917/5 hrsz.-ú ingatlanokra a szükséges zöldterület pótlás céljából, egyúttal döntött arról is, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 3. melléklete szerint a környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését a környezet védelméért felelős szervek álláspontjának figyelembevételével nem tartja szükségesnek.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetés szabályait a 8/2017. (II. 15.) önkormányzati rendeletében határozta meg. A Képviselő-testület 184/2025. (09. 18.) 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.

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A településrendezési eszközök módosítása az Eljr.419. szerinti általános egyeztetési eljárásban történik. Tárgyi módosítással kapcsolatosan VE/05/904-7/2025. számon egységes közbenső szakmai véleményt adtam.

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:

Fűzfőgyártelep településrészen az Irinyi és Gagarin utcákat összekötő tervezett út nyomvonalának módosítása (1495/404 hrsz.), a Gagarin utca északi oldalán parkolók kialakítása (1495/199, 1495/207, 1495/228 hrsz.) a térség parkolási gondjainak megoldása céljából, valamint a 1495/404 hrsz.-ú telket érintő átkötő út áthelyezése a jelenlegi nyomvonalától keletre parkolókkal kiegészítve.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat, valamint annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

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] által elkészített, *„Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 9. módosítása Átkötő út és parkolók kijelölésére vonatkozóan záró véleményezési tervdokumentáció”* megnevezésű, „2025. szeptember” 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 tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

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.

A településrendezési eszközök jelen módosítása során a hatályos településrendezési eszközök megalapozó vizsgálatait, valamint alátámasztó javaslati munkarészei csak a módosításokra vonatkozóan, a tervezési feladatok jellegéhez igazodva kerültek kiegészítésre az önkormányzati főépítész feljegyzése alapján.

A záró véleményezéshez benyújtott dokumentáció alapján megállapítottam, hogy az Önkormányzat a **VE/05/904-7/2025. számú közbenső szakmai véleményemben foglaltakat figyelembe vette.**

Fűzfőgyártelep településrészen az Irinyi és Gagarin utcákat összekötő tervezett út nyomvonalának módosításra (1495/404 hrsz.), a Gagarin utca északi oldalán parkolók kialakítása (1495/199, 1495/207, 1495/228 hrsz.) a térség parkolási gondjainak megoldása céljából, valamint az 1495/404 hrsz.-ú telket érintő átkötő út áthelyezése tervezett a jelenlegi nyomvonalától keletre parkolókkal kiegészítve. A tervezett összekötő út és parkolók helyszínrajza a dokumentációhoz csatolva lett. A tervezett átkötő út feltétele, illetve az úttervek, keresztmetszetek és előzetes szabályozási terv előzetesen egyeztetésre került a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Útügyi Osztályával.

A szükséges zöldterületi pótlások önkormányzati területen, zöldterületekhez kapcsolódva történnek településközpont vegyes területbe sorolt 1495/133 és a 917/5 hrsz.-ú telkek egy részén. A módosítás során zöldterületből összesen 3327 m², Vt-5 jelű településközponti vegyes terület övezetből 26 m² terület kerül át közlekedési területbe. A kijelölt új zöldterület összesen 3340 m².

Az 1495/133 hrsz.-ú telek területéből 1240 m² Vt4 jelű településközpont terület építési övezetből Z-0 jelű nem közlekedési célú közterület övezetbe kerül átsorolásra, így a telek megosztása esetén a visszamaradó telek nagysága 2106 m², beépítettsége 37,2 % lenne. Vt4 jelű építési övezetben a telek legnagyobb beépítettsége 30%, ezért az érintett terület átsorolása tervezett Vt17 jelű építési övezetbe, amelyben a telek legnagyobb beépítettsége 50%, az épületmagasság 7,5 m (Vt4-ben 9m volt, a polgármesteri hivatal épületmagassága a 7,5 m magasságot nem haladja meg), a minimális zöldfelület aránya 15%.

A módosítás során a beépítésre szánt területek csökkennek, mivel a zöldterületek pótlása építési övezet rovására történik. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A területrendezési tervekkel való összhang igazolását a dokumentáció tartalmazza.

Felhívom a figyelmet, hogy a módosítást követően a HÉSZ mellékletét képező, egységes szerkezetbe foglalt szabályozási tervlapok – a jelenleg hatályos szabályozási tervlapokhoz képest – kizárólag a módosítással érintett területen belüli normatartalom tekintetében módosulhatnak.

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:

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek 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) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet vagy határozatot és a mellékleteket 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 és annak módosítását 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. § (2) bekezdése kimondja, hogy 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) bekezdés c) pontja és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2025. elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel:
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész