



Balatonfűzfő Város Önkormányzata Polgármester

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

Iktatószám: bal/ /2023.
Előterjesztő: Szanyi Szilvia polgármester

ELŐTERJESZTÉS A Képviselő-testület 2023. július 18-i rendkívüli ülésére

Tárgy: Településrendezési eszközök 7. módosítása, jóváhagyás
Az előterjesztés készítésében részt vett: Németh Balázs főépítész

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonfűzfő Településrendezési eszközeinek 7. módosításáról Balatonfűzfő Város Önkormányzata a 70/2021. (03.03.) kt. határozattal és a 121/2021. (04.07.) sz. polgármesteri határozattal döntött. A két módosítás a Széchenyi tér zöldterületi át (vissza)sorolása településközponti területbe, illetve az Aradi utca 686/1 hrsz-ú telkét álló két épület átsorolása szintén településközponti területbe, az épületmagasság megemelése céljából, azért, hogy a másik épület (Aradi utca 3.) tetőtere is beépíthető legyen.

Miután a Széchenyi tér átsorolása új beépítésre szánt terület, ezért az ahhoz tartozó külön – Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerinti döntést is meghozta a Képviselő-testület a 289/2022. (12.15) sz. Kt. határozattal.

Az előzetes tájékoztatási szakasszal párhuzamosan lezajlott a környezeti értékelés előzetes egyeztetése is, melynek során az Állami főépítész kérte csak a környezeti értékelés elkészítését. A számára megküldött válaszlevél tartalmazta az indokolást, melyet az Állami főépítész elfogadott.

A módosítás teljes eljárással került véleményezésre, mely 2022 decemberben kezdődött és 2023 január végén járt le.

A Partnerségi véleményezés során határidőig írásos észrevétel nem érkezett.

A Környezeti értékelés eljárást, a véleményezési és partnerségi eljárást a Képviselő-testület a 49/2023. (03.23.) Kt. határozattal zárta le.

Az Állami főépítész záró véleményezési szakasz 2023. április-májusban zajlott le, melynek során 2023. 05.24-én érkezett meg az Állami Főépítész VE/05/74-8/2023. ügyiratszámú véleménye, mely az Aradi utcai módosítás esetében egyetértő, a Széchenyi tér átsorolása ügyében – az országos főépítész véleményére is utalva, feltételesen egyetértő.

Hivatkozik a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT) 67.§ 2. mondatára, mely a következő:

67. § A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.

A fenti előírással hivatkozva, akkor egyetértő a záró vélemény, amennyiben az előírás maradéktalanul teljesül.

Javasolt egy olyan döntést hozni, melyben az Képviselő-testület nyilatkozik arról, hogy az 1397/7 hrsz-ú telekből (területe 1934 m²) a szükséges pótlási területet (1110 m²) leválasztja és az ingatlan nyilvántartásban közkertként bejegyzi.
A Záró szakmai vélemény az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslatok és rendelet tervezet elfogadására.

Balatonfűzfő, 2023. 07. 12.



Szanyi Szilvia
polgármester

**Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2023. (...) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonfüzfő Város településrendezési eszközeinek 7. módosítása vonatkozásában nyilatkozik, hogy a Széchenyi tér átsorolásával járó zöldterület pótlásra kijelölt 1397/7 hrsz-ú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett közterület bejegyzésű ingatlanon a pótláshoz szükséges 1110 m² terület leválasztását és közkert bejegyzését kezdeményezi.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: 2023. augusztus 31.

**Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2023 (...) képviselő-testületi határozata**

Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 195/2017 (10.17.) sz. határozattal megállapított, többször módosított Településszerkezeti tervét módosítja az 1. melléklet szerinti Településszerkezeti leírás és a jelen határozat 2. mellékletét képező Településszerkezeti tervlap módosítás alapján.

Felelős: Szanyi Szilvia polgármester
Határidő: azonnal

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló
18/2017 (X.18.) önkormányzati rendelet módosításáról
TERVEZET

Balatonfüzfő Város Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdés a-c) pontjaiban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Országos Vízügyi Főigazgatóság; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály; Innovációs és Technológiai Minisztérium Léginavigációs és Repülőtéri Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Balatonkenese Város Önkormányzata, Balatonalmádi Város Önkormányzata, Papkeszi Község Önkormányzata, Litér Község Önkormányzata és Királyszentistván Község Önkormányzata és a partnerek véleményének kikérésével valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. §

A Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. §-a a következő (15) bekezdéssel egészül ki:

„(15) A Vt2* építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) a területen új épület nem helyezhető el,
- b) a meglévő épületek felújíthatók, de alapterületük nem bővíthető.”

2. §

(1) A Rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

1. A Balatonfüzfő Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pontja helyébe a következő pont lép:

„3. táblázat

övezeti jele		beépítés módja	legnagyobb beépítettsége %	legnagyobb épületmagasság m	legkisebb kialakítható területe m ²	minimális zöldfelületi aránya %
1.	Vt 1	SZ	50	10,5	3000	20
2.	Vt 2	SZ	30	6,0	1000	30
3.	Vt 3	SZ	25	5,5	3000	40
4.	Vt 4	SZ	30	9,0	1000	30
5.	Vt4*	SZ	K	9,0	K	K
6.	Vt 5	SZ	25	7,5	5000	45
7.	Vt 6	SZ	25	12,5	5000	45
8.	Vt 7	SZ	20	7,5	5000	40
9.	Vt 8	SZ	25	5,5	2000	45
10.	Vt 9	SZ	25	6,0	1000	45
11.	Vt 10	SZ	30	6,0	500	40
12.	Vt 11	SZ	30	6,0	800	40
13.	Vt 12	O	30	6,0	800	40
14.	Vt 13	O	25	5,5	700	45
15.	Vt 14	SZ	50	13,5	400	20
16.	Vt 15	SZ	20	7,5	5000/1 ha	50
17.	Vt 16	SZ	15	7,5	4000	50
18.	Vt17	SZ	50	7,5	1000	15
19.	Vt18	SZ	25	7,5	1 ha	30
20.	Vt19	SZ	15	12,5	1 ha	30
21.	Vt20	SZ	50	7,5	400	20
22.	Vt21	SZ	30	7,5	1000	40
23.	Vt2*	SZ	30	6,0	900	30
24.	Vt22	SZ	25	13,0	2000	45

”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet

(A melléklet szövegét a(z) HÉSZ 15_2023 módosítással egységes szerkezet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Általános indokolás

Balatonfüzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosítása mellett döntött, a Széchenyi tér valamint az Aradi utca 686/1 hrsz-ú ingatlan településközpont területi átsorolása érdekében. A Széchenyi téri átsoroláshoz tartozó zöldterület pótlás az 1397/7 hrsz-ú telken valósul meg, a Széchenyi tér pedig csaknem a korábbi építési paramétereket kapja meg. Az Aradi utcai telken az épületmagasság növelése a cél, a 3. sz. épület tetőtérbeépítése érdekében, mellyel 4 új lakás létesülhet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az új Vt2* építési övezetre vonatkozóan egészíti ki a Rendelet 19. §-át.

A 2. §-hoz

Az 1. melléklet 3. táblázatának kiegészítését, , valamint a 2. melléklet cseréjét tartalmazza.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17.§ (1) bekezdése alapján

I. Társadalmi-gazdasági hatása: A módosítás a Széchenyi tér építési övezetbe sorolását tartalmazza, valamint az Aradi utca 3. sz. alatti épület tetőtérbeépítését szolgálja, 4 új lakás keletkezik.

II.Költségvetési hatása: nincs

III.Környezeti, egészségi következményei: nincs

IV.Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

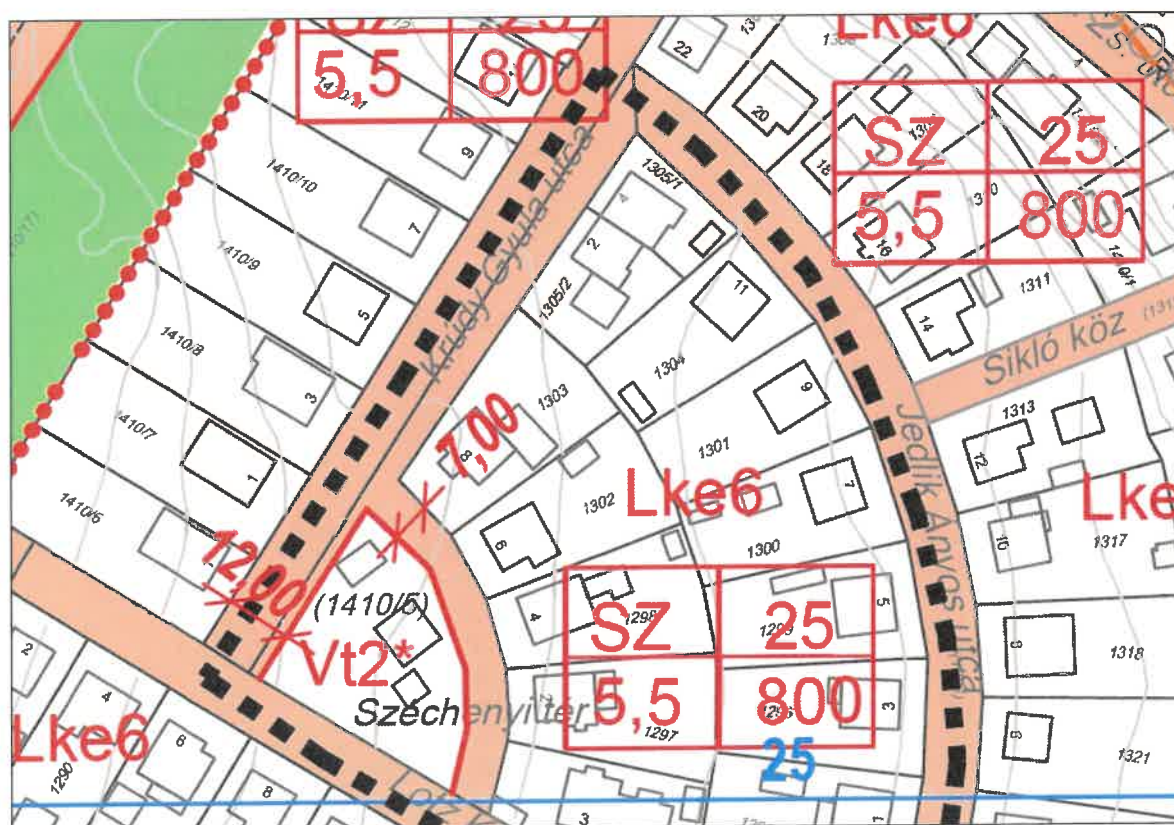
V.Egyéb hatása: nincs

VI. A rendelet megalkotásának szükségessége: A helyi építési szabályzat módosítása önkormányzati feladat.

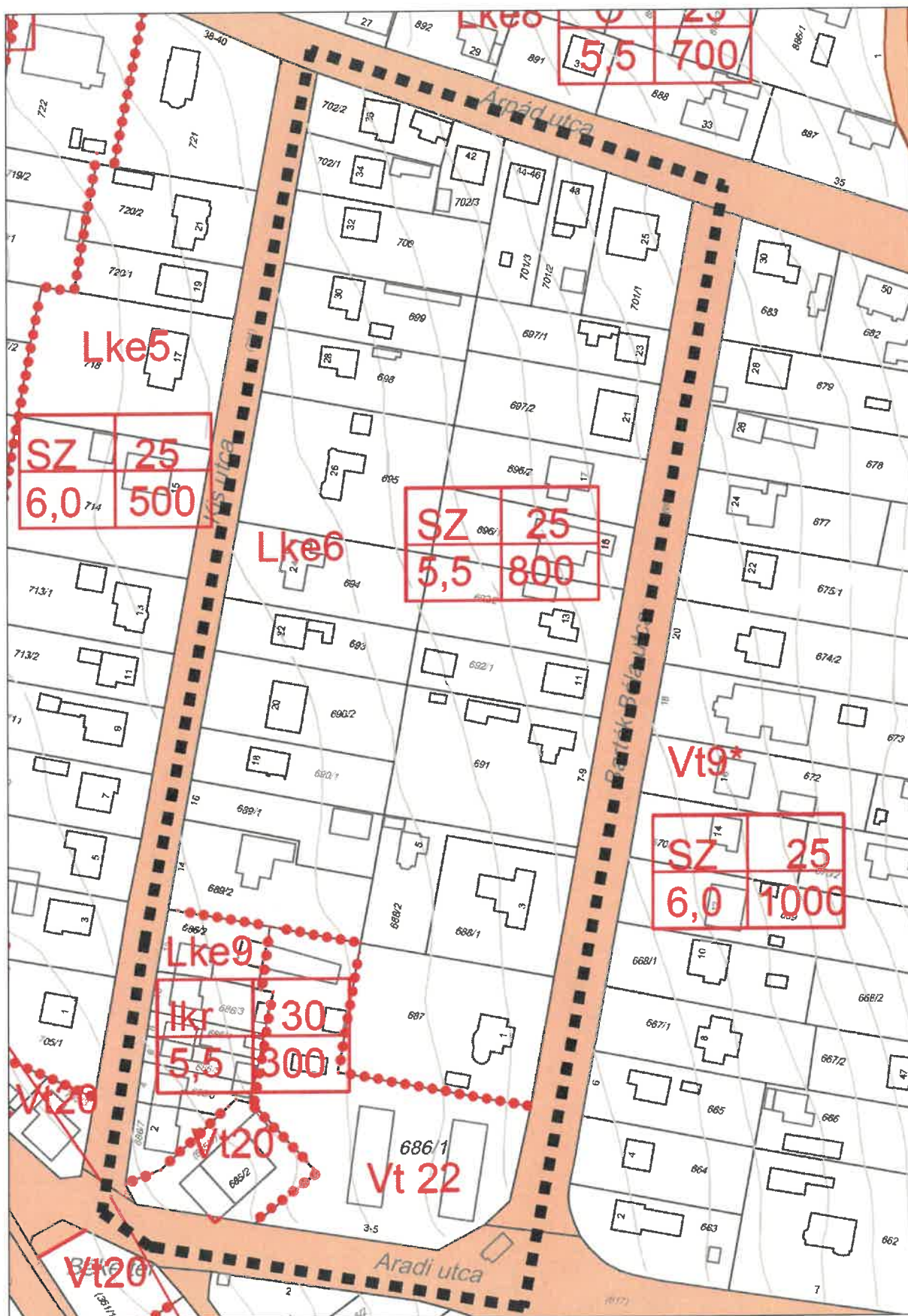
VII.A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következmények: A rendelet megalkotásának szükségességénél megfogalmazott hatás nem következik be.

VIII.A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: nincs
- szervezeti: nincs
- tárgyi: nincs
- pénzügyi: nincs



8



A Szabályozási terv 22 m jelű szelvényének vonatkozó részlete (nagyítva)

**A 195/2017 (10.17.) SZ. HATÁROZATTAL JÓVÁHAGYOTT
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA**

1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁS LEÍRÁSA

Területfelhasználás

A 195/2017. (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv az alábbi területen módosul:

A Széchenyi tér 1410/5 hrsz ú telek 0,1 ha-os területe zöldterületből településközpont területbe kerül (**új beépítésre szánt területként**), a zöldterület pótlás az 1397/7 hrsz.ú telken valósul meg, mely tervezett erdőterület 0,11 ha területtel.

A 1018/47 hrsz-ú, 0,21 ha telek korlátozott használatú mezőgazdasági területből erdőterületbe kerül (a biológiai aktivitásérték és az erdőterület pótlására).

A 686/1 hrsz-ú telek 0,4 ha-os területe kertvárosias lakóterületből településközpont területbe kerül.

2. VÁLTOZÁSOK

A módosítás során új beépítésre szánt terület keletkezik. A változások összefoglalása az alábbi:

Hrsz	Meglévő területfelhasználás	Terület (ha)	Tervezett területfelhasználás	Terület (ha)
1410/5	Zöldterület	0,1	Településközpont terület	0,1
1397/7	Erdőterület	0,11	Zöldterület	0,11
1018/47	Korl. haszn. mezőgazdasági terület	0,21	Erdőterület	0,21
686/1	Kertvárosias lakóterület	0,4	Településközpont terület	0,4

3. TERÜLETI MÉRLEG

A város területén a zöldterület 0,1 ha-al csökken, de közben új zöldterület is kijelölésre kerül 0,11 ha területtel, így összességében a zöldterület 0,01 ha-al nő. Az erdőterület 0,11 ha-al csökken, de más területen 0,21 ha-al nő, így összességében 0,1 ha-al nő az erdőterület területe. A korlátozott használatú mezőgazdasági terület területe csökken 0,21 ha-al.

A településközpont területe összesen 0,5 ha-al nő, a kertvárosias lakóterület 0,4 ha-al csökken.

A 195/2017 (10.17.) sz. határozattal jóváhagyott, Településszerkezeti terv 3. melléklet táblázata az alábbiak szerint változik:

3. A TELEPÜLÉS TERÜLETI MÉRLEGE

Beépítésre szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
LAKÓTERÜLETEK		
Kisvárosias lakóterület	Lk	4,97
Kertvárosias lakóterület	Lke	158,42
VEGYES TERÜLETEK		
Településközpont terület	Vt	37,09
GAZDASÁGI TERÜLETEK		
Kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz	34,94
Ipari terület	Gip	128,55
ÜDÜLŐTERÜLETEK		
Üdülőházas terület	Üü	2,55
Hétvégiházas terület	Üh	38,62
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
Sportterület	Ksp	11,8
Kemping	Kk	0,59
Temető	Kt	2,41
Üdülő és szabadidőközpont	Kü	15,19
Vízi- közlekedési, sport és turisztikai célú terület	Kki	2,48
Strand	Kstr	2,83
Horgászkiadó	Khi	1,19
Szabadidőközpont	Kszk	0,39
Garázstelep	Kg	1,79
Szennyvíztisztító telep	Ksz	0,76
Közmű terület	Kkö	0,13
Összesen:		444,7 ha
Beépítésre nem szánt területek	Területfelhasználási egység jele	Terület (ha)
KÜLÖNLEGES BÉEPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET		
Kulturális-rendezvénypark	Kkrp	4,25
Egészségügyi terület	Keü	1,95
Zagytározó	Kz	4,31
Strand	Kstr	0,19
Sportterület (lőtér)	Ksp	7,08
Bobpálya	Kbp	1,32
ZÖLDTERÜLET	Z	62,16
ERDŐTERÜLET	E	160,8
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Korlátozott használatú mezőgazdasági terület	Mko	13,24
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vízmeder (Balaton), vízfolyás	V	106,19
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK		
Közúti közlekedési terület	KÖu	106,46
Vasúti közlekedési terület	KÖk	13,12
Összesen:		479,95 ha
Mindösszesen:		924,5 ha

4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

A módosítások az OTrT Szerkezeti tervén és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti tervén (Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (MATrT)) a módosítandó területek **települési térségben** fekszenek.

A törvény 11.§ d) pontja alapján: "d) a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető." A Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozóan a települési térségre nincs előírás.

Tájképvédelmi terület szinte az egész településre ráfed, így a módosítások területére is. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a várost nem érinti. A két módosítás a települési térség sűrűn beépített területein található, így itt a tájjelleg megőrzendő elemei nem találhatók. A TKR meghatározza a településképi követelményeket.

Vízminőség-védelmi terület szinte az egész város, így az érintett területek is. A rá vonatkozó előírások a fejlesztést nem korlátozzák. A csatornahálózat kiépített, és az új fejlesztések is ráköthetők.

A földtani veszélyforrás terület övezete települési szinten jelölt, így további adatszolgáltatás mutatja, mely területek milyen jellemzőkkel bírnak. A csúszásveszélyes területek csak a város keleti felét érintik, a módosítás területére nem fed rá.

Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének **Veszprém Megye Területrendezési Tervéről** szóló 15/2019 (XII. 13.) önkormányzati rendelet övezetei az egyedileg meghatározott megyei övezetek kivételével a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre nem terjednek ki. Balatonfűzfőt érintik az alábbi övezetek:

- Gazdaságfejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete
- Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet - Veszprém megye várostérségeinek övezete. Balatonalmádi várostérsége

Az övezetekre vonatkozó előírások nem gátolják a módosításokat. Új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Egyéb előírások

Mivel új beépítésre szánt terület is kijelölésre kerül összesen 0,1 ha (986 m²) területtel, a beépítésre szánt területek minimálisan növekednek, ezért figyelembe kell venni az MATrT 12.§-ának előírásait:

12. § (1) Ha jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési tervben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:–

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- c)– új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészt, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.

(2)– Az (1) bekezdés c) pontja szerinti szempontot abban az esetben nem kell mérlegelni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület - tervezett rendeltetésnek megfelelő - igénybevétel aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

(3)– Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, - gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy védelmi célú erdőterületet - kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy védelmi célú erdőterület kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a védelmi célú erdőterületet a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

A fenti feltételekből az a) és b) pont egyszerűen teljesül, miután az új beépítésre szánt terület a települési területen belül van.

A c) pont teljesülése: A 1410/5 hrsz-ú telken meglévő épületekhez kijelölendő új építési övezet, természetesen csak itt jelölhető ki, ezért helyhez kötött beruházásnak tekinthető, ezért erre nincs máshol megfelelő terület.

Az erre vonatkozó, Építési törvény 7.§ (3) e) pontja szerinti döntést a tervezés kezdetekor nem hozhatta meg az önkormányzat, mert a módosítást indító döntések korábbiak, mint a fenti törvényi szabály hatálybalépése, de az Étv. szerinti döntés pótlásra kerül.

A (3) bekezdés a beépítésre szánt területnövekményre határozza meg az új zöldterületi létesítési kötelezettséget. A területnövekmény 986 m², melynek 5 %-a 50 m². A 67.§ szerint azonban 10% zöldterület jelölendő ki. 986 + 99= 1085 m². **A terv összességében 1100 m² új zöldterületet jelöl ki**, mely megfelel a fenti szabályoknak.

67. § * A parti és partközeli települések beépítésre szánt területeinek növelésekor a területnövekmény legkevesebb 10%-ának megfelelő, 50%-ban azzal közvetlen településszerkezeti kapcsolatban lévő zöldterületet kell biztosítani. A gazdasági terület építési övezet területének növelése esetén a zöldterület helyett védőerdő is kijelölhető. A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.

A zöldterület átsorolása az MATrT 66.§ alapján történik.

„66. § (1) * E § alkalmazásában zöldterület: a parti vagy partközeli települések Balaton vízparti területein kívül eső, a településrendezési tervben zöldterület övezetbe sorolt, az ingatlan-nyilvántartás szerint önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő közparknak vagy közkertnek nem minősülő területe.

(2) E § szerinti zöldterületen más építési övezet, övezet csak az átsorolni kívánt zöldterülettel legalább azonos alapterületű új zöldterület egyidejű kijelölésével, és az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén jelölhető ki: *

a) az átsorolni kívánt zöldterület nem tartozik természetvédelmi oltalom alá - kivéve, ha a település teljes területe természetvédelmi oltalom alatt áll;

b) az újonnan zöldterületbe sorolni kívánt terület településszerkezeti adottságainál fogva (ideértve az elhelyezkedését, egyéb területfelhasználási egységekkel való kapcsolatát) az átsorolni kívánt zöldterülettel azonos vagy előnyösebb funkciót tud betölteni a település zöldfelületi rendszerében;

c) az újonnan kijelölt zöldterület létesítése a természetvédelem céljaival összhangban áll.

(3) Az újonnan kijelölt zöldterület szerinti ingatlan tulajdonjogát kizárólag a települési önkormányzat vagy az állam szerezheti meg közfeladat ellátása céljából.

A 1410/5 hrsz-ú telek önkormányzati tulajdonban van, beépített terület bejegyzéssel. Területe 2113 m², ebből 986 m² a zöldterület. Ez kerül átsorolásra. A (2) bekezdés szerinti pótlást az önkormányzati tulajdonú, természetvédelmi oltalom alatt nem álló 1397/7 hrsz-ú telken kerül pótlásra, mely tervezett erdőterület. A kijelölt zöldterület 1100 m², mely magába foglalja a zöldterületi pótlást 986 m²-t és az új beépítésre szánt területnek megfelelő 10 %-os zöldterület kijelölést, mely 50 m², ez összesen 1086 m². Az új zöldterület 1100 m², tehát megfelel. Az újonnan kijelölt zöldterület a lakóterület szélén helyezkedik el, természetes környezetben, előnyösebb, mint a sáv, szinte teljesen burkolt felületű, megálló és parkoló autók által használt Széchenyi tér a 3 meglévő épület miatt. Az új zöldterület kialakításához, megvalósításához a terület kitisztítása szükséges.

A MATrT 51.§ (1) bekezdése szerint „A település közigazgatási területén a településrendezési tervben kijelölt zöldterületek együttes területe a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál nem lehet kisebb.”

A módosítással Balatonfüzfőn a zöldterületek összesen 62,16 ha-a változnak, mely a teljes beépítésre szánt területeknek (444,7 ha) a 13,98 %-a ami egyedülállóan magas érték a balatoni települések között.

A módosítást követően tehát a zöldterületek együttes területe nem kisebb a beépítésre szánt területek összterületének 5%-ánál, az érgóték gyakorlatilag nem változik, így a módosítás megfelel az előírásoknak.

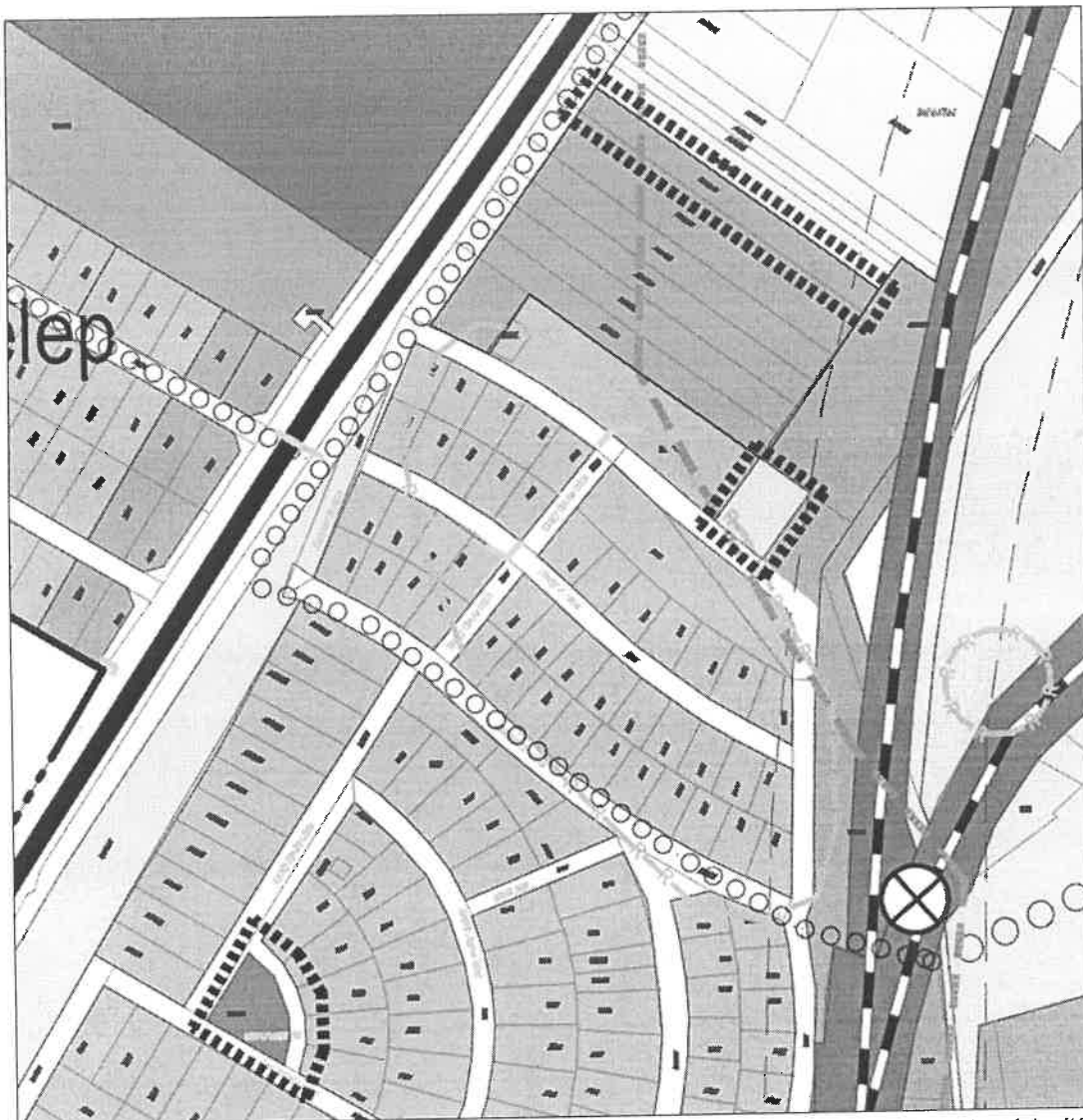
Módosítás előtt		Módosítás után	
Zöldterületek együttes területe:	62,15 ha	Zöldterületek együttes területe:	62,16 ha
Beépítésre szánt területek összterülete:	444,6 ha	Beépítésre szánt területek összterülete:	444,7 ha
A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,23 ha	A beépítésre szánt területek összterületének 5%-a:	22,235 ha
Zöldterület aránya:	13,98 %	Zöldterület aránya:	13,98 %

A módosítás során a tervezett erdőterületek is csökkennének, mely miatt az erdőterület is pótlásra kerül a 1018/47 hrsz-ú telek erdőterületbe sorolásával, mely megfelel a **törvény 50.§ (2) b) pontjának**:

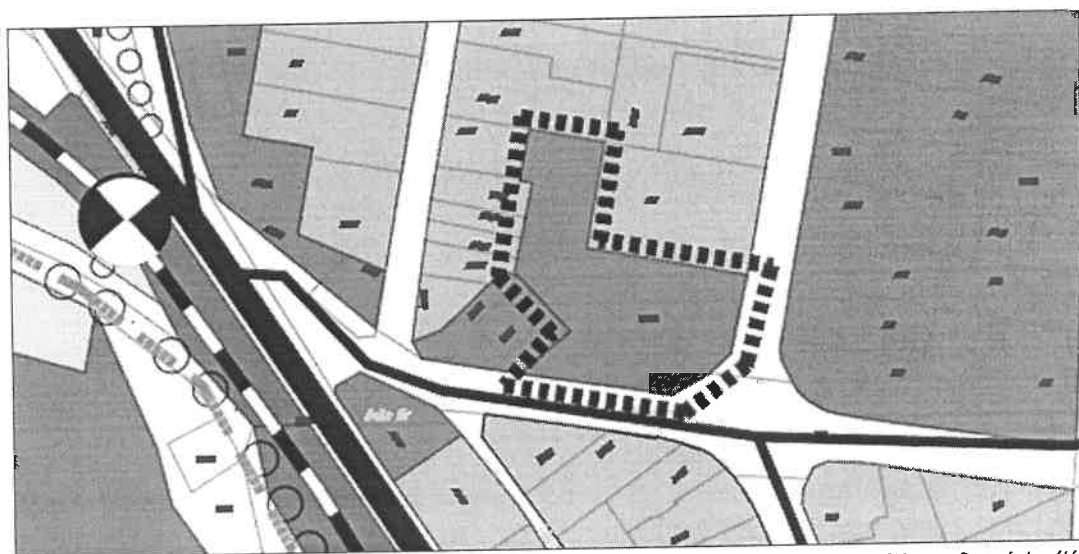
„b) * erdőterület övezetbe sorolt erdőterület a település közigazgatási területén összességében nem csökkenhet;”

A fentiek alapján megállapítható, hogy a tervmódosítás a magasabb szintű területrendezési tervekkel összhangban van.
5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK

A módosítások során az Alátámasztó munkarészben lévő részletes számítás alapján biológiai aktivitásérték 0,203 értékkel nő, mely által az új beépítésre szánt terület biológiai aktivitásérték csökkenése kompenzálásra kerül. Ezáltal a BIA érték egyenleg: + 0,203, mely megfelel az Étv. 7.§ (3) bekezdés b) pontjában foglalt követelménynek.

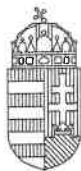


A Településszerkezeti terv módosítása - 1. módosítás



A Településszerkezeti terv módosítása - 2. módosítás

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(2023.05.24. 13:46:27)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/74-8/2023.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv.szám: bal/95-4/2023.

Tárgy: Balatonfűzfő város településrendezési
eszközeinek módosítása
(7. módosítás)
teljes eljárás
záró véleményezési szakasz

Szanyi Szilvia polgármester
Balatonfűzfő Város Önkormányzata
Balatonfűzfő
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Asszony!

A Város és Ház Bt. által összeállított, „*Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 7. módosítása / Záró véleményezési tervdokumentáció / A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 38. § szerinti teljes eljárás alapján*” megnevezésű, 2023. március 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.314.) 37–40. §-ai alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr.314. 40. § (2) a) és (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt adom.**

I. Előzmények

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 70/2021. (III. 3.) és a 121/2021. (IV. 7.) számú képviselő-testületi határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról két területet érintően. Továbbá a 289/2022. (XII. 15.) számú határozatában megállapította, hogy az 1410/5 hrsz.-ú ingatlanon új beépítésre szánt terület kijelölése történik, ezzel egyidejűleg nyilatkozott, hogy „*a kijelölendő építési övezet az ott lévő épületek miatt helyhez kötött, így erre a célra nincs megfelelő terület a település területén*”.

A településen a főépítési feladatokat Németh Balázs önkormányzati főépítész látja el.

Tervezett módosítások

1. Az 1410/5 hrsz.-ú ingatlan Z-0 övezettel érintett részének Vt-2 jelű építési övezetbe sorolása a 2017. előtt hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, a jogi állapotok rendezése érdekében.
2. Az Aradi utca elején álló 686/1 hrsz.-ú ingatlanon álló többszintes lakóépület tetőtér beépítésének érdekében a területfelhasználás és az övezeti előírások módosítása.

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

A hatályos településfejlesztési koncepció és településrendezési eszközök

- a 26/2017. (II. 21.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 195/2017. (X. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 18/2017. (IX. 28.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött dokumentáció

Jelen szakmai véleményem alapja a Város és Ház Bt. (cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14; Bárdosi Andrea településrendező tervező [TT1 01-4073], Nagy Szabolcs okl. építőmérnök, műemlékvédelmi szakmérnök, települmérnök [01-11270 TKö] és Lázár Tibor okl. kertészmérnök [K 01-5041, TT/1 01-5041, TR 01-5041, TK/1 01-5041], Láng Andrea) által elkészített, „Balatonfűzfő településrendezési eszközeinek 7. módosítása / Záró véleményezési tervdokumentáció / A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 38. § szerinti teljes eljárás alapján” megnevezésű, 2023. március hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A Kr.266. 14. § (5) bekezdése szerint a településrendezési terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.

A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását, ugyanakkor a HÉSZ mellékletét képező tervlapokon kérem a szükséges tartalmi elemek (aláírás) pótlását.

Jogszabályi háttér

Az Étv. 60. § (9) bekezdése szerint, **azon településeknek, amelyek a korábbi Eljr.314. tartalmi követelményei alapján készítettek** településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és **településrendezési eszközöket**, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és **a korábbi Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelő** településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk és **településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.**

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 78. § (1) bekezdése értelmében, **a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. június 30-ig megkezdett készítése és módosítása során az Eljr.314. VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: 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 (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (2) bekezdése szerint, a 2012. augusztus 6-át követően készült településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK

a) 2021. július 15-ig hatályos II. fejezete, valamint 1. és 2. számú melléklete és

b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével készítheti el.

A településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

a) az Eljr.419. 9. mellékletét kell alkalmazni azzal, hogy az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni, és

b) az Eljr.419. 18. § (5)-(9) bekezdéseit kell alkalmazni azzal, hogy az (5) bekezdésben az építési övezetek alatt beépítésre szánt területeket, az övezetek alatt beépítésre nem szánt területeket kell érteni.

II. Partnerségi egyeztetés, egyeztetési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetési eljárását az Önkormányzat az Eljr.314. 32. § (1) a) bekezdés alapján **teljes eljárásban** folytatja le. Az egyeztetési eljárás során beérkezett államigazgatási, önkormányzati vélemények kivonatát és az azokra adott válaszokat a „Balatonfüzfő településrendezési eszközeinek 7. módosítása valamint a környezeti értékelésben érdekelt államigazgatási- és egyéb szervek előzetes adatszolgáltatása, véleménye” megnevezésű munkarész (a továbbiakban: Önkormányzati válasz) dokumentálja.

Partnerségi egyeztetés:

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

A helyi partnerségi egyeztetés módjával, annak kezdő és záró időpontjával, valamint a lakossági fórum megtartásával kapcsolatosan **információval nem rendelkezem**. Ugyanakkor Balatonfüzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 49/2023. (III. 23.) számú határozatában (többek között) megállapította, hogy a helyi partnerségi egyeztetés során a módosítással kapcsolatban határidőn belül észrevétel nem érkezett, a helyi partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Eljr.314. 37. §-a szerinti előzetes tájékoztatási szakasz:

Az előzetes tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények másolata a „Balatonfüzfő településrendezési eszközeinek 7. módosítása / Véleményezési tervdokumentáció / A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rend. 38. § szerinti teljes eljáráshoz” megnevezésű, 2022. november keltezésű tervdokumentációban megtalálhatóak, továbbá azokat az Önkormányzati válasz hivatkozta.

Az Eljr.314. 38. § szerinti véleményezési szakasz:

A véleményezési szakaszban

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem; a környezetvédelem, természet- és tájvédelem; a közegészségügy; a közlekedési; a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület; a földvédelem; az erdőrendezés, erdővédelem egyeztetési szakterületeket érintően – a *Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről* szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasítás 9. § (1) bekezdése alapján – VE/05/74-1/2023. ügyiratszámom egybefoglalt szakmai véleményt adott.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **állami főépítési hatáskörében** adott véleményemmel kapcsolatos észrevételekre a válaszokat, valamint azok tervdokumentációban történő érvényesülését a jelen záró vélemény „III. Szakmai vélemény” részében vizsgálom.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében** ismertette a módosítással érintett területek táj- és természetvédelmi érintettségét. A terület-felhasználásban tervezett változások ellen kifogást nem emelt, továbbá a településre vonatkozó biológiai aktivitás érték számítását elfogadta. A tárgyi módosítások ellen környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelt, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **népegészségügyi hatáskörében** ismertette a közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelményeket, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emelt.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **örökségvédelmi hatáskörében** a közhiteles nyilvántartás adatai alapján megállapította, hogy az 1. számú módosítási szándékkal érintett 139777 hrsz.-ú ingatlan a **7441 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyet érinti**. A tervezett módosítási szándék elfogadásával kapcsolatosan kifogást nem emelt, ugyanakkor **felhívta a figyelmet** az érintett régészeti lelőhely védelme érdekében szükséges régészeti feltárására vonatkozó kötelezettségekre, továbbá a földmunkák során előkerülő régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy esetén szükséges intézkedésekre.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **közlekedési hatósági, ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörében** a tervezett módosításokkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.
- A **Veszprém Vármegyei Önkormányzat** a 04/6-1/2023. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a tervdokumentáció tartalmazza az egyedileg meghatározott vármegyei övezetekkel való érintettség és az az azoknak történő megfelelés vizsgálatát, valamint igazolását, továbbá a tervezet nem ellentétes a VMTrT-ben foglaltakkal. A 2. számú módosítással kapcsolatosan felhívta a figyelmet az alkalmazott építési övezeti jel egységességére.
- A csatolt dokumentumok szerint a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság [82-7/2022.], a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály [18799-2/2022/h], a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság [CS/27979-2/2022.] a tervezett módosítási szándékokkal kapcsolatosan **észrevételt nem tett, kifogást nem emelt**.
- A véleményezési szakaszban **nem nyilatkozó** államigazgatási és önkormányzati szerveket az Önkormányzati válasz táblázata tartalmazza.

Egyeztetési eljárás lezárása:

Balatonfűzfő Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 49/2023. (III. 23.) számú határozatában

- megállapította, hogy a beérkezett vélemények alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség;
- nyilatkozott, hogy a teljes eljárásban beérkezett véleményeket és az arra adott válaszokat elfogadja, a véleményezési szakaszt lezárta;
- megállapította, hogy a helyi partnerségi egyeztetés során a módosítással kapcsolatban határidőn belül észrevétel nem érkezett, a helyi partnerségi egyeztetést lezárta.

III. Szakmai vélemény

1. számú módosítás: a módosítás célja a Széchényi tér (1410/5 hrsz.) zöldterületbe sorolt területének visszatorolása a korábbi (2017. évi felülvizsgálatot megelőző) szabályozási állapotnak megfelelően településközponti vegyes területbe. A zöldterületnek megfelelő zöldfelület rendezés/kialakítás nem történt meg. A településrendezési eszközök módosítását a kialakult jogi helyzet rendezése indokolja (az egyik épület tulajdonosa az épület rendeltetésének megváltoztatását kezdeményezte, amelyre a jelenlegi szabályozási környezet nem ad lehetőséget).

Az 1. számú módosítással kapcsolatosan a véleményezési szakaszban kiadott VE/05/74-1/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben, állami főépítési hatáskörben kértem a **zöldterület visszaporítás helyszínének újragondolását** [MATrT 66. § (2) bekezdés b)], **tekintettel arra, hogy a zöldterület visszaporítást a Székesfehérvár–Tapolca 29-es számú vasútvonalról leágazó, tervezett Hajmáskér-Balatonfűzfő egyéb országos törzshálózati vasúti pálya mellett kijelölt véderdő egy részének (1397/7 hrsz.) zöldterületbe történő átminősítésével kívánja az Önkormányzat megvalósítani.** Kértem továbbá a Vt2* jelű építési övezetben egyértelműen meghatározni, hogy a kereskedelmi rendeltetés csak és kizárólag önmagában létesíthető, vagy a lakó rendeltetés is megengedett [a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 7. § (1) és (2) bekezdése], valamint kértem az övezetben kialakítható legkisebb telek területének a szabályozási tervvel összhangban történő meghatározását.

A zöldterület visszaporítással kapcsolatos önkormányzati választ a tervdokumentáció alátámasztó munkarészeiben foglalt kiegészítésekkel tudomásul veszem. Tekintettel arra, hogy **a zöldterület visszaporítás területeként az Önkormányzat továbbra is az 1397/7 hrsz.-ú ingatlant jelöli ki, ezért felhívom a figyelmet** a MaTrT 67. §-ának 2. részében foglaltakra, amely szerint: „**A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve védőerdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.**” A rendelkezésemre álló adatok szerint, az 1397/7 hrsz.-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban áll, közterületként bejegyzett, ugyanakkor annak művelési ága kivett terület. Előbbiekből következően a **MATrT 67. §-ában foglalt feltételek nem teljesülnek maradéktalanul.**

2. számú módosítás: a módosítás célja az Aradi utca 686/1 hrsz.-ú ingatlanon álló lakóépületek tetőterének beépítése (térdfalépítés) érdekében az épületmagasság mértékének megemelése. A tervezett módosítás a telek területfelhasználási módjának a módosítását is szükségessé teszi kertvárosias lakóterület építési övezetből településközpont vegyes terület építési övezetre. A tervezett módosítással a beépítés (vertikális) intenzitása kismértékben nő (4 új lakás), ugyanakkor elősegíti az épülettömb felújítását, a településképp kedvező változását. A tervezett

módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem teszek.

A VE/05/74-1/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben, állami főépítési hatáskörben kértem a 22m jelű szabályozási terv szelvényen a 2. számú módosítással érintett ingatlanok övezeti jelének javítását V22 övezetről Vt22 építési övezetre, valamint a HÉSZ tervezet bevezető részének felülvizsgálatát. A HÉSZ tervezet átvizsgálását követően megállapítottam, hogy a kért pontosítások megtörténtek.

Megállapítottam továbbá, hogy a tervdokumentáció az Eljr.314. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a településfejlesztési koncepcióval, a területrendezési tervekkel – MATrT, MvM rendelet, VMTrT – való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint a főépítész (levelét) feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.

Az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitásérték szinten tartása és annak igazolása az Eljr.419. 18. §-a szerint megtörtént.

Országos főépítész záró véleménye

Az Étv. 8. § (2a) bekezdése szerint az „Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési terv készítése vagy módosítása esetén – ide nem értve, ha a szabályozási vonal változása miatt keletkezik új beépítésre szánt terület – az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési terv tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek.”, továbbá az Étv. (2c) bekezdése szerint „Az országos főépítész érdemi véleményét a záró szakmai véleménybe be kell építeni.”.

Az országos főépítész megbízásáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítására hivatkozással 2023. április 14-én elektronikus úton megkértem az országos főépítész nyilatkozatát arról, hogy a településrendezési eszközök tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

Az országos főépítész 2023. május 2-án kelt, ÉPAT/2848-1/2023/TTFO. ügyiratszámú nyilatkozatában támogatta az új beépítésre szánt területek kijelölését. Indoklásában kifejtette: „A megküldött dokumentum áttanulmányozása során megállapítottam, hogy a településrendezési eszközökben szereplő módosítások megfelelnek az Országos Főépítész által vizsgált jogszabályi követelményeknek, így elfogadásuknak nincs akadálya.

Felhívom a figyelmet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 67. §-ában foglaltakra, mely szerint „A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve véderdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”

IV. Környezeti vizsgálat

Balatonfűzfő Város Önkormányzata Képviselő-testülete a tárgyi módosításokkal kapcsolatosan a 70/2021. (III. 3.) és a 121/2021. (IV. 7.) számú képviselő-testületi határozataiban az SKVR. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek [SKVR. 1. § (3) a)], ugyanakkor az SKVR. 4. § (2) bekezdése alapján kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét a környezeti vizsgálat szükségességét illetően. Ezt követően a 49/2023. (III. 23.) számú határozatában megállapította, hogy a beérkezett vélemények alapján a környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Balatonfűzfő város településrendezési eszközeinek – 7. számú – módosítására irányuló **záró véleményem**

- az Aradi utca elején álló 686/1 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítási szándék¹ tekintetében egyetértő,
- az 1410/5 hrsz.-ú ingatlan Z-0 övezettel érintett részének Vt-2 jelű építési övezetbe sorolása² tekintetében **egyetértő, amennyiben** a zöldterület visszapótlás vonatkozásában **maradéktalanul teljesülnek a MATrT 67. §-ában foglalt követelmények:** „A beépítésre szánt terület csak a zöldterület települési önkormányzati tulajdonba adása és a zöldterület, illetve véderdő megvalósítása, valamint ingatlan-nyilvántartási bejegyzése után jelölhető ki.”.

Fentiek **teljesülése**, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében tett észrevételek figyelembe vétele mellett a **módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

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 Eljr.314. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítész hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatal vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv jogszabályi ütközést észlel, haladéktalanul kezdeményezi a fővárosi és megyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – a településrendezési döntés jogszerűségével kapcsolatos törvényességi felülvizsgálati eljárás lefolytatását.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az Étv. 8. § (4) bekezdés a)-c) pontjai szerint a polgármesternek gondoskodni kell a településrendezési eszközök nyilvánosságáról. Az Eljr.314. 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 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.

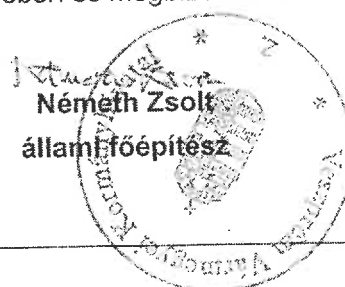
Az állami főépítész szakmai feladatokat a *főépítész tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2023. május 22.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:



- 1 2. számú módosítási pont
- 2 1. számú módosítási pont

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

Ezen lap nem része az eredeti iratnak, kizárólag a jogszabályi megfeleléshez szükséges záradékolás megjelentését szolgálja.

P.H.

