



VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VED/001/265-14/2015.
Ügyintéző: Mészölyné
Szerv. egység: Építésügyi osztály
Telefon: 88/579-314

Tárgy:

Badacsonytomaj város
településrendezési
eszközeinek módosítása
– záró vélemény
kiegészítése

Krisztin N. László
polgármester
Badacsonytomaj Város Önkormányzata
Badacsonytomaj
Fő út 14.
8258

Tisztelt Polgármester Úr!

Badacsonytomaj város területét érintő településrendezési eszközök módosításával és felülvizsgálatával kapcsolatban elkészített véleményezési dokumentációról a 2015. augusztus 8-án kelt, VED/001/265-12/2015. számú végső (záró) szakmai véleményemet megadtam.

Ebben a tárgyi településrendezési eszközök módosítását elfogadásra javasoltam, amennyiben a véleményben ismertetett hiányosságok, hibák pótlásra és javításra kerültek, és a 241/2015.(V.27.) Kt. határozat közzététele megtörtént.

A fentiek teljesülése érdekében Hivatalunknál 2015. szeptember 8-án személyes egyeztetés történt az önkormányzat műszaki osztályvezetője, a települési főépítész és a felelős településtervező részvételével.

Miután jegyzőkönyv, feljegyzés nem készült, ezért jelen levelemben röviden tájékoztatni kívánom az egyeztetés eredményéről.

A VED/001/265-12/2015. számú záró vélemény 4. oldalán szereplő észlelt eltéréseket az alábbiak kivételével a felek megalapozottnak tartják, és a tervlapok azoknak megfelelően a tervező által kijavításra kerülnek.

Az a), a j) és az l) bekezdések esetében az észlelt változtatásokat elfogadom, arra hivatkozással, hogy azok a 493/2013.(V.16.) számú kt. határozattal elfogadott tervezési program 47. pontjához kapcsolhatóak. Az m) bekezdésben szereplő 061/48 hrsz-ú ingatlan azonban továbbra is az MK-1 övezetben marad.

A Szabályozási terv módosítása, rendelet tervezet címszó alatti megállapításokat - a 2.) és a 12.) bekezdés kivételével – az egyeztetésen résztvevők elfogadták, és az abban foglaltak szerint a HÉSZ tervezet (R. mód.) javításra, kiegészítésre vagy törlésre kerül.

A 2.) bekezdés szerinti, a véleményezési anyag építési övezetek, övezetek és a Balatoni-törvény térségi övezetei című táblázata és a térségi övezetek felsorolása bár nem képezheti a HÉSZ mellékletét, de a függelékben való szerepeltetése tájékoztatóként és a hatóság munkájának segítése érdekében indokolt.

A 12.) bekezdésben hivatkozott, a R. mód. 32. § (8B) bekezdés d) pontja valós önkormányzati szándékot takar, ezért az új bekezdésnek a HÉSZ tervezetében való szerepeltetését nem kifogásolom.

A záró véleményben a rajzi ábrázolással, jelkulccsal kapcsolatban jelzett hibák javításra kerülnek.

A VED/001/265-12/2015. számon adott záró véleményemet - miszerint a tárgyi településrendezési eszközök módosítását elfogadásra javasolom -, a jelen levelemben foglaltakra is figyelemmel fenntartom.

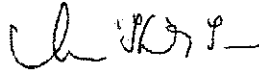
Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2015. szeptember 10.

Tisztelettel:



Takács Szabolcs
kormány megbízott
névében és megbízásából


Németh Zsolt
osztályvezető

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyszám: VED/001/265-12/2015.
Ügyintéző: Mészölyné
Szerv. egység: Építésügyi osztály
Telefon: 88/579-314

Tárgy: Badacsonytomaj város
településrendezési
eszközeinek módosítása –
záró vélemény
Hiv.szám: 8/23-25/2015.
Ügyintézőjük: Szabó Zoltán főépítész

Krisztin N. László
polgármester
Badacsonytomaj Város Önkormányzata
Badacsonytomaj
Fő út 14.
8258

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében a Badacsonytomaj város területét érintő településrendezési eszközök módosításával és felülvizsgálatával kapcsolatban elkészített véleményezési dokumentációról kérte végső szakmai (záró) véleményünket.

A „Badacsonytomaj Településrendezési eszközeinek módosítása / Végső szakmai véleményezési anyag” megnevezésű, 2015. 06. 18-i keltezésű dokumentációt áttekintettem, és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 40.§ (2) bekezdése szerinti eljárás keretében, állami főépítési hatáskörömben eljárva záró véleményemet az alábbiak szerint adom meg:

Tervezési feladat:

A településrendezési eszközök módosítása (a továbbiakban: módosítás) 52 db elem vizsgálatát, majd annak megfelelően a szabályozási terv egyes területeinek összesen 38 pontos módosítását érintette, míg a TSZT módosítása 16 terület esetében vált szükségessé.

Előzmények:

A településrendezési eszközök módosítása a 264/2014.(IV.09.) határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepció alapján, teljes eljárás keretében, és Szabó Zoltán települési főépítész közreműködésével történt.

A módosítás érintette

- a módosított, 122/2005.(IV.27.) számú határozattal megállapított településszerkezeti tervet (a továbbiakban: TSZT), és
- a módosított, 8/2010.(IX.29.) ök. rendelettel elfogadott Szabályozási tervet és Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: HÉSZ).

Az önkormányzat a módosítás szükségességéről és annak tartalmáról a 225/2011.(IX.28.) számú, a 493/2013.(V.16.) számú és a 466/2014.(VIII.14.) Kt. határozatában, míg a partnerségi egyeztetés szabályairól a 10/2013.(III.18.) ök. rendelettel döntött.

A dokumentációt a MENHIR Bt. (8315 Gyenesdiás, Domboldal u. 14/a.) állította össze. Felelős tervező Klie Zoltán településtervező (TT/1 18-0204) volt.

Az Ejr. 45. § (2) bekezdés a) pontjának lehetőségével élve, a módosítást az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos (a továbbiakban: régi OTÉK) tartalmi követelményei alapján és az Ejr. VI. fejezetének eljárási szabályai szerint végezték el.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatos megállapítások:

Az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII.11.) Korm. rendelet 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”.

Megállapítottam, hogy a dokumentációt arra jogosultsággal rendelkező településtervező készítette. A benyújtott dokumentáció azonban aláíró lapot nem tartalmaz.

A jóváhagyáshoz kérem ezt pótolni.

Az Ejr. 40. § (1) bekezdése szerint a végső (záró) vélemény megkéréséhez a véleményezési szakasz lezárását követően, a TSZ és a HÉSZ tervezetét az eljárás során beérkezett és keletkezett valamennyi vélemény és dokumentum egy példányával együtt kell megküldeni az állami főépítész hatáskörben eljáró kormányhivatal részére. A (3) bekezdés alapján a záró szakmai vélemény csak a hiánytalanul megküldött dokumentumok esetében adható meg.

Megállapítottam, hogy az Ejr. vonatkozó rendelkezési szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

A véleményezési eljárást az önkormányzat lefolytatta. A megkeresett államigazgatási szervek véleménye, észrevétele a dokumentációhoz csatolásra került.

Állami főépítész (közbenső) véleményemet a VED/001/265-6/2015. számú levelemben adtam meg.

A vélemények tisztázására az önkormányzat 2015. május 7-én egyeztető tárgyalást tartott. A még fennálló kérdések ügyében 2015. május 13-án az önkormányzat, a Balaton-felvidék Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Kormányhivatal Építésügyi osztály képviselői és a tervező tartott további egyeztetést.

A tervezővel és a főépítésszel közösen 2015. május 19-én, a HÉSZ módosításával kapcsolatban történt még szóbeli megbeszélés.

Az önkormányzat a 241/2015.(V.27.) Kt. határozatában a véleményezési eljárást lezárta. Az viszont nincs igazolva, hogy az Eljr. 39. § (3) bekezdése szerint, a véleményezési szakasz lezárásáról szóló testületi döntés közzététele megtörtént-e.

A *Végső véleményezési anyag* az alábbiakat tartalmazza:

- Jóváhagyandó munkarészek
- TSZT/M Településszerkezeti terv
- SZT/A/M Szabályozási terv
- SZT/B/M Szabályozási terv
- Véleményezési eljárás dokumentumai
- Környezeti Vizsgálat

Jóváhagyásra kerülő anyaggal kapcsolatos észrevételek:

Településszerkezeti terv módosítása, határozat-tervezet:

A településrendezési eszközök jóváhagyandó és kötelező alátámasztó munkarészeit a régi OTÉK rögzíti. A záró véleményezésre benyújtott dokumentáció a régi OTÉK 3. és 4. §-a szerinti tartalmi követelményeit csak részben elégíti ki.

A dokumentáció – a BTSZ-el való összehasonlító értékelés (3. sz. melléklet) kivételével – nem tartalmazza a régi OTÉK 3. § (3) bekezdése szerinti kötelező alátámasztó szakági munkarészeket, melyekre a 4. § (5) bekezdése alapján a szabályozási terv esetében is figyelemmel lehet lenni.

A jóváhagyáshoz kérem a dokumentációt az alátámasztó munkarészekkel is kiegészíteni.

A régi OTÉK településszerkezeti tervről szóló 3. § (1) bekezdésének hivatkozása alapján, az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Étv.) 11. § (2), (3) bekezdése értelmében a szerkezeti terven egyebek mellett szerepeltetni kell a védett, a védelemre tervezett és védőterületeket, a területfelhasználást veszélyeztető, továbbá a külön jogszabályok alapján előírt minden olyan egyéb tényezőt, amely a terület felhasználását vagy beépítését befolyásolja.

Mivel a szerkezeti tervre és a szabályozási tervre is – részben az átrajzolás, részben a véleményezések eredményeként – felkerültek, illetve módosultak olyan fent nevezett elemek, amelyek a jelenleg hatályos terveken nem vagy másként szerepelnek, ezért a településszerkezeti terv leírásában ezekre vonatkozóan is ki kell térni.

Ennek megfelelően kérem, hogy a jóváhagyás előtt a leírás – a fenti, a hatályos tervtől eltérően, vagy nem szereplő elemekkel - kerüljön kiegészítésre.

Szabályozási terv:

A régi OTÉK alapján történő módosítások esetében, konkrét jogszabályi rendelkezés hiányában nem igazán kifogásolható, hogy a szabályozási tervet érintő módosításokról külön leírás nem készült.

A véleményezési tervdokumentáció tartalmazta a módosítások körét, rövid leírását, de ezek azonban a véleményezési eljárás eredményeként jelentős mértékben változhattak. Ezért, mind a jogszerű és a nem vitatható testületi jóváhagyás, mind az azt megelőző záró vélemény kialakítása, és a félreértések elkerülése érdekében feltétlen indokolt lett volna nem

csak a településszerkezeti tervet érintően, hanem a szabályozási terv módosításaira vonatkozóan is a változások rövid ismertetését a dokumentációhoz csatolni.

Ennek hiánya vélhetően az alátámasztó munkarész hiányából is eredhet.

Az igen nagyszámú módosítás és a szabályozási terv pontatlansága tervezői részről indokoltá tette, hogy a szabályozási terv átrajzolásra kerüljön. A VED/001/265-6/2015. számú véleményemben jeleztem, hogy az átrajzolás ellen mindaddig nem emelünk kifogást, míg az átrajzolás érdemi részeket, illetve a módosítások körében nem vizsgált elemeket nem érint.

A még hatályos szabályozási tervlapok összevetésével megállapítottam, hogy az átrajzolás egy-két esetben a módosításokon kívüli szabályozási elemeket is érintett.

Miután a közbenső véleményezés során az egyes akcióterületek kerültek vizsgálat alá, ezért a fenti eltéréseket csak most észleltem és tehetem kifogás tárgyává.

Az észlelt eltérések ismertetése előtt azonban szeretném jelezni, hogy az önkormányzat az igen nagyszámú módosítások ellenére az Eljr. 16. § (1) bekezdés b) pontja szerint, a településrendezési eszközök módosítása mellett döntött és nem kívánt új tervet (felülvizsgálatot) készíttetni.

Mind az Eljr. 16. § (6) bekezdése, mind pedig a régi OTÉK 2. § (6) bekezdése értelmében a módosítás során minden változási szándékot, az azokat érintő vizsgálatokat csak a módosításra kiterjedően kell kezelni, továbbá, a véleményezést is csak azokra vonatkozóan kell, illetve lehet megtenni.

Az Eljr. VI. fejezet 28. § (2) bekezdése alapján a módosítás véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. Azaz, azok a változások, melyek az Eljr. rendelkezéseinek megfelelően nem kerültek be a véleményezési körbe, nem hagyhatóak jóvá.

Az észlelt eltérések az alábbiak:

- a) A tárgyi módosítás nem terjedt ki pl. a *Homoki dűlő*, 096/1, 099/2/5/6 hrsz-ú ingatlanokra. A hatályos és az átrajzolt állapot a hrsz-okban eltérést mutat, de a telekkiosztás nem változott, így az állami alapadatok változása nem lehet indok a hatályos állapottól eltérő szabályozásra.
- b) A 0131 hrsz-ú ingatlan melletti 0132/4 hrsz-ú út szabályozási szélessége az átrajzolást követően csökkent. Ez sem képezte részét a módosításnak.
- c) A fenti úttól keletre eső, Má-2 jelű terület mentén viszont a 0132/2 hrsz-út folytatásaként új út került kiszabályozásra.
- d) A Szénégető dűlői részen, a 0212 hrsz-ú út 6 m-es szélességű leszabályozása lemaradt a tervről.
- e) Az előbbi úttól É-ra eső területeken, a 0163/43 hrsz-ú ingatlan környékén, az Ev jelű övezet határa - az átrajzolt tervlap szerint - módosítás nélkül jelentősen megváltozott.
- f) Badacsonynak a 29. számú területtől Ny-ra eső Mk-1 övezetbe tartozó telkei közül a 031/9 hrsz-ú telek egy része, valamint a 031/22 hrsz-ú ingatlan Ev, míg a 031/1 hrsz alatti telek Má-1 övezeti besorolásba került, szintén a tárgyi módosításokon kívül.

- g) A Káptalantóti út és a 219/1 és 219/12 hrsz-ú ingatlanok találkozásánál az ingatlanok egy része útként (sárga színnel) van jelölve, az övezeti határ viszont a hatályos tervtől eltérően a közút határára került fel.
- h) A 30. számú módosítási terület alatti részen, a 231 és a 2908 hrsz-ú telkek összevonásra kerültek. Ez azonban nem alapozza meg, hogy a hatályos szabályozástól eltérő értékek (elő-, oldal-, hátsókerti méretek) szerepeljenek az átrajzolt tervlapon. Ezeket az értékeket csak külön módosítás eredményeként lehet megváltoztatni.
- i) A 14. és a 16. számú módosítási terület között található 2488/13 hrsz-ú (Vt-2 jelű övezetbe sorolt) ingatlanról az átrajzolás során lemaradt a zöldterület lehatárolása. Ennek hiányában az ingatlan beépíthetősége már másként értelmezendő, azaz jóval nagyobb lehet, mint a hatályos tervlap szerint. Ezt szintén csak módosítással lehetne megtenni.
- j) Nem tartozik a 11. számú módosításhoz, ezért kifogásolható, hogy a 2003 hrsz-ú (út vagy árok) ingatlan az átrajzolás eredményeként közút jelölés helyett *meglévő gyalogút* szabályozást kapott.
- k) A hatályos tervlapon, a 1942 hrsz-ú ingatlan határán sárga jelzéssel útfeltárási lehetőség szerepel a 1939 hrsz-ú telek megközelítésére. Ez a lehetőség az átrajzolással elveszett. Tény, hogy az ingatlan-nyilvántartásban a szaggatott vonal által lehatárolt rész már nem szerepel. Az út jelölésének hiányában azonban a 1939 hrsz-ú telek nem lesz beépíthető.
- l) Egyik módosításhoz sem kapcsolható, hogy a 1924 hrsz-ú telek két oldalát is érintő szabályozási vonalak a hatályos állapothoz képest változtak.
- m) A jelen módosítás nem terjedt ki a régi Óvárostól Ny-ra eső 064/6 hrsz-ú ingatlant érintő K-te jelű övezet határának a hatályos állapottól eltérő módosítására, illetve a közeli 061/48 hrsz-ú ingatlannak a Mk-1 övezetből Ev övezetbe való átsorolására.
- n) A 19. számú módosítás véleményezési anyaga nem érintette a 022/32 hrsz-ú ingatlannak a Móricz Zs. utca alatti Ev övezetként jelölt részét, így nem érthető, hogy az miért került át Z jelű zöldterületbe. Továbbá, hogy az ingatlannal határos 1466/2 hrsz alatti építési hely lehatárolása, az elő-, oldalkerti méretekkel együtt miért változott meg a hatályos állapothoz képest.

Előfordulhat, hogy a fentiekben ismertetett eltérések valamelyik módosításhoz esetleg kapcsolhatóak, illetve a véleményezés során érintve lettek, de a módosítások szöveges ismertetésének, összefoglalásának hiányában ezek az eltérések azonban nehezen vitathatóak.

Kérem a fenti eltéréseket a hatályos állapotnak megfelelően kijavítani.

Amennyiben az önkormányzat szeretné ezeket a változtatásokat is a tárgyi módosításokkal együtt érvényre juttatni, jóváhagyni, úgy a véleményezési eljárást a fenti módosításokra vonatkozóan újból meg kell nyitni.

Természetesen amennyiben igénylik, az észlelt eltérésekkel kapcsolatban szívesen állok rendelkezésre.

A 23. számú módosítással kapcsolatban szeretném jelezni, hogy a véleményezési eljárás során már megbeszéltek szerint, az egyes építési övezeteknek nem lehet más területfelhasználású alövezete. Ezért kérem az Mk-4* övezetekről az Ev* övezeti jelet törölni.

Vélhetően rajzi hiba miatt, de a Kisőrsi öreghegy Ev övezetében is szerepel egy Ev* övezeti jel. Ennek javítása is szükséges.

Az átrajzolás során – technikai okok miatt – a jelenleg hatályos, az Eljr. 6. számú melléklete szerinti jelkulcs került alkalmazásra. Ez ugyan ellentmond az Eljr. 45. § (2) bekezdés a) pontjának, de miután az átrajzolást követően a szabályozási terv egységes és kezelhető maradt, így érdemi kifogást nem emelek ellene.

Kisebb rajzi hibaként szeretném jelezni az alábbiakat, amelyek kijavítása indokolt:

- A szabályozási tervlapok jelmagyarázatából kimaradt a *régészeti lelőhely* határa és az utak védőtávolságának a határa (vékony, barna, szaggatott vonal), illetve hibás és félreértető a *szabályozási szélesség* jelkulcsa.
- A turista út és a borút jelölése lemaradt a tervről.
- Az átrajzolás során egy-két útszabályozás esetében elmaradt a szabályozási szélesség méretének feltüntetése. Ezeket pótolni kell.
- Javaslom, hogy az *Önkormányzati elővásárlási joggal fedett terület* erőteljesebb jelkulcsot kapjon, a papír alapú terven nem észrevehető, de a CD-n is alig látható a jelenlegi jelölés.
- A terv jobb alkalmazhatósága, az egyes területek beazonosíthatósága érdekében pedig mindenképpen célszerű az egyes főutak és a vasút jelét, irányát, esetleg még a szomszédos települések nevét is a tervlapokon feltüntetni.

A szabályozási terv és a HÉSZ jogszerű (egységesen értelmezhető) alkalmazhatósága érdekében a jogszabályokban szereplő fogalmakat csak pontosan lehet szerepeltetni. Pl. az Étv. 29. § (1) bekezdés c) pontja, mint sajátos jogintézményt a *Beültetési kötelezettséget* nevesíti. Ezért a jelmagyarázatban szereplő *Ültetési kötelezettség* nem elfogadható.

A jogszabálytól eltérő fogalmakat a HÉSZ fogalom-meghatározásában külön kell nevesíteni.

Szabályozási terv módosítása, rendelet tervezet:

1.) A törvényességi és felügyeleti főosztállyal történt (ismételt) egyeztetés alapján (a szóbeli megbeszélésen elhangzottaktól eltérően) a rendelettervezet (a továbbiakban: R. mód.) bevezető részét az alábbiak szerint kell megszövegezni:

„az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6/A. § (3) bekezdése, valamint a 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában 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 9. mellékletében államigazgatási szervek és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően az alábbiakkal egyeztetve a következőket rendeli el:”

A kipontozott részben a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 52. § (3) bekezdése és az 54. § (1) bekezdése alapján kell megjelölni, hogy a rendelet megalkotásához mely adott szerv, önkormányzat vagy személy véleményének kikérésére volt szükség. Ennek felsorolására az 1. melléklet 7.3.2. pontja ad szövegezési mintát.

2.) A *jogszabályszerkesztésről* szóló 61/2009.(XII.14.) IRM rendelet 49. § 127. § (1) bekezdése alapján a jogszabály tervezetében mellékletet akkor kell alkotni, ha a

jogszabályban rögzíteni kívánt szabályozási tartalom - annak speciális megjeleníthetősége vagy technikai jellege miatt - nem fejezhető ki átláthatóan a jogszabály tervezetének a szakaszaiban.

A (2) bekezdés szerint, a melléklet úgy alkotható, hogy a jogszabály tervezetének valamely szakasza a melléklet szerinti szabályozási tartalom megjelölésével hivatkozik a mellékletre.

A (3) bekezdés értelmében pedig a melléklet nem tartalmazhat a (2) bekezdés szerint meghatározott szabályozási tartalomba nem tartozó, vagy a jogszabály szakaszaiban meghatározható szabályt.

A R. mód. 2. számú melléklete a hivatkozott IRM rendelettel ellentétes. A véleményezési anyagnak az *építési övezetek, övezetek és a Balatoni-törvény térségi övezetei* című táblázata és a térségi övezetek felsorolása nem képezheti a HÉSZ mellékletét, de a HÉSZ-ben sem szerepeltethető. (Sajnos annak ellenére, hogy igen gondosan összeállított munka.) Nevezett melléklet, a tartalmát tekintve a határozat-tervezet 3. számú mellékletéhez kapcsolható, de a HÉSZ tartalmi elemeként egyrészt felesleges, másrészt zavaró. (Pl. a HÉSZ-t alkalmazandó hatóságok számára.)

Ugyan is, a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról* szóló 2000. évi CXII. tv. (továbbiakban: Btv.) 22/A. § (1) bekezdése szerinti, az un. kiemelt térségi övezetekre vonatkozó előírásoknak a települési övezetekre vonatkozó előírásokban kell megjeleníteniük, az Étv. 7. § (2) bekezdésében foglaltak érdekében. A térségi övezetekre vonatkozóan a HÉSZ-ben nem történhet hivatkozás. Az azokban foglaltakat a helyi sajátosságokra, közérdekre is figyelemmel a térségi övezet által érintett települési építési övezetekben / övezetekben kell érvényre juttatni.

Ennek megfelelően kérem az R. mód. 2. számú mellékletét az 1. § (2) bekezdés b) pontjával együtt törölni.

3.) A R. mód. 3. § -ában a R. 8. § (10) bekezdésében szereplő „átlagos” kerítés magasság alkalmazása értelmezési és jogi vitához vezethet. Szakmailag javaslok, hogy átlag helyett a maximális kerítés magasság legyen megadva.

4.) Az egyes építési övezetekben hivatkozott *kialakult állapot* esetében célszerű lenne azt a környezeti, területi nagyságot is meghatározni, melyen belül az adott illeszkedést vizsgálni kell. Pl. 3-3 szomszédos telekre, vagy a telektömbre, esetleg egy utcahosszra kiterjedően.

5.) Az olyan kifejezések esetében, mint a *lehetőség szerint* (pl. R. mód. 5. § (3) bekezdés b) pontjában) vagy a *jellemzően* (pl. 9. § (3) bekezdés f) pontjában) a hatósági eljárásokban az önkormányzati szándék nem érvényesíthető. Az egyértelmű és jogszerű végrehajtás érdekében pontos értékeket kell megállapítani. A *jogalkotásról* szóló 2010. évi CXXX. tv. 2. § (1) bekezdése szerint a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető tartalommal kell rendelkeznie.

6.) A R. mód. 12. § (2) bekezdésének utolsó előtti mondatából a *csak* szót javaslok törölni, mivel így félreérthető, és ellentétes az első mondatban foglaltakkal.

7.) Az egyes építési övezeti előírásokban szereplő: *helyi tájkarakternek megfelelő épülettömeg, építészeti részmegoldás, anyaghasználat, színezés* pontos meghatározás hiányában nem érvényesíthető. Az R. mód. függelékében ezeket az elvárásokat pontosítani kellene.

8.) A R. mód. 15. § (1) bekezdés * jelzése alatti kikötésben *tájéztétikai vizsgálat* van előírva. Mivel magasabb szintű építésügyi jogszabály ilyen vizsgálatot nem ismer, érvényesítéséhez a fogalmat a függelékben rögzíteni kell.

9.) A R. mód. 21. § (4) bekezdése helyett az alábbi szöveget kérem szerepeltetni: Az előírt zöldfelület minimum 80 %-ban szőlő kell legyen.

Ehhez kapcsolódóan szeretném megjegyezni, hogy hegybírói igazolás benyújtását csak a Btv. C-1 jelű *Szőlő termőhelyi kataszteri terület övezet* alá tartozó települési övezetek esetében lehet előírni.

10.) A R. mód. 23. § (2) bekezdésének második mondatát kérem törölni. Telekalakítási tervkategória már nincs hatályban, az érintett szakhatóságok bevonásának szükségességét pedig jogszabály rögzíti. Javaslom, hogy a magánutak paramétereire vonatkozóan külön bekezdés készüljön.

11.) A R. mód. 31. § (8A) bekezdés a), b), c) pontjai helyébe az alábbiakat javaslom előírni:

a) *az ingatlanok a szabályozási terven erdőművelés megtartandó jelzéssel ellátott része fölötti terület 80 %-t szőlőműveléssel kell hasznosítani, melynek meglétét hegybíróknak kell igazolni.*

b) *a beépíthető földrészlet legkisebb nagysága 2700 m²,*

c) *a beépítés mértéke legfeljebb 3 % ...*

Az erdő alrészletre való hivatkozásokat törölni kell.

A g) pontot szintén kérem törölni.

12.) A R. mód. 32. § (8B) bekezdés d) pontját javaslom átgondolni, hogy a *hasznos alapterületet* kívánják-e ténylegesen megkötni. Az OTÉK értelmezése szerint, a hasznos alapterület bizonyos esetekben kisebb lehet, mint az *épület alapterülete*.

13.) A R. mód. 36. § (14) bekezdésében pontosítani kellene, hogy mekkora lehet az útkorrekció esetén fellépő teleknagyság-változás mértéke. A második mondatot törölni szükséges, mivel Étv. 34. § (4) bekezdése szerint az összevont engedélyezési eljárás csak jogszabályban – a 312/2012.(XI.8.) Korm. rendelet 23. §-ában - meghatározott esetekben folytatható le. A HÉSZ-ben nem rendelhető el.

14.) A R. mód. 37. § (15) bekezdés b) pontját, valamint a 39. §-t, a 40. §-t és a 43. § utolsó előtti mondatát is korrigálni szükséges, mivel jogszabállyal ellentétes. A tervtanácsí vélemény a hatóság számára az engedélyezési eljárásban nem bír kötelező erővel. A hatóságot csak a polgármester településképi véleménye köti abban az esetben, ha a polgármester az engedélyezést nem javasolja. Egyébként a vélemény csak egyfajta bizonyítéknak minősül. A vélemények kötelező jellegű érvényét az önkormányzat nem írhatja elő.

A d) pont szintén törölendő, mivel a környezeti hatásvizsgálat szükségességéről jogszabály (kormányrendelet) rendelkezik.

15.) A R. mód. 42. § (4) bekezdésében szereplő előírások nem az építési engedély kiadásának feltételei, mivel arról törvény, illetve kormányrendelet dönt. A feltételeket a nem engedély köteles építési munkák esetében is be kell tartani.

16.) A R. mód. 45. §(11) bekezdését kérem felülvizsgálni. Az épület is építmény, ami például az Mk jelű, beépítésre nem szánt területen, a megadott feltételek mellett terepfelszín felett létesíthető.

A tárgyi módosításoktól függetlenül, de a HÉSZ módosításával összefüggésben az alábbi javaslattal szeretnék élni:

Az Eljr. 28.§ (2) bekezdésében foglaltak értelmében, a magasabb szintű jogszabállyal ellentétes HÉSZ rendelkezés a TRE módosítása során, annak érintettségétől függetlenül hatályon kívül helyezhető.

Ezért javaslom a hatályos HÉSZ alábbi rendelkezéseinek a törlését (hatályon kívül helyezését), vagy módosítását – ami egyébként az önkormányzatnak a módosítástól függetlenül is feladata:

- A szakhatóságok állásfoglalásának beszerzésére vonatkozó megkötéseket. A szakhatóságok bevonásáról kormányrendeletek rendelkeznek. (HÉSZ 6. § (3) bekezdés; 29. § (5) bekezdés h) pont; (8) bekezdés h) pont; (9) bekezdés g) pont)
- A települési főépítési állásfoglalásának, illetve a tervtanácsi vélemény előzetes beszerzését. Hatáskört csak kormányrendelet vagy törvény állapíthat meg, önkormányzat jogszabályi felhatalmazás hiányában nem. (HÉSZ 6. § (4) bekezdés g) pont; 12. § (3) bekezdés f) pont; 22. § (2) bekezdés)
- Az építés, az építkezés megkezdésének feltételét. Ezeket szintén csak magasabb szintű jogszabály állapíthatja meg. (HÉSZ 8. § (12) bekezdés, 14. § (5) bekezdés g) pont; 17. § (2), (3) bekezdés; 29. § (11) bekezdés)
- Az építési engedély megadásának feltételét, tervdokumentáció tartalmára vonatkozó megkötést. Kormányrendelet szabályozza. (HÉSZ 9.§ (2) bekezdés g) pont; 19. § (4) bekezdés e) pont; 21. § (7) bekezdés d) pont; 29. § (15) bekezdés k) pont; 30. § (4) bekezdés utolsó mondata)
- A 37/2007.(XII.13.) ÖTM rendeletre való hivatkozást, a telekalakítási tervekészítésre vonatkozó hivatkozást. Az ÖTM rendeletet 2013. január 1-el hatályon kívül helyezték, a telekalakítási tervi kategória is megszűnt. (HÉSZ 9. § (2) bekezdés k) pont; 12. § (10) bekezdés d) pont)
- Az elvi, illetve építési engedély beszerzésére vonatkozó megkötést. Kormányrendelet határozza meg az engedély köteles építési tevékenységek körét. Elvi építési engedély pedig csak összevont építési engedélyezési eljárásban kérhető, illetve adható. Szükségességéről önkormányzati rendelet nem rendelkezhet. (HÉSZ 30. § (3) bekezdés e) pont és a (4) bekezdés utolsó mondata)
- Az örökségvédelemmel kapcsolatos előírásokat. A műemlékvédelemre, régészetre vonatkozó országos rendelkezések, hatósági jogkörök, eljárási szabályok 2015-ben jelentős mértékben megváltoztak. (HÉSZ 34. § (3), (5), (6), (8), (9); 35. § (1), (2); 37. § (1) bekezdés)

Környezeti vizsgálat:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kövr.) 8. § (3) bekezdése alapján, az épített környezet védelmére

kiterjedően a környezeti értékelést megvizsgáltam, és az abban megállapítottakkal egyetérték.

A módosítások a település környezeti állapotában várhatóan nem jelentenek súlyos elváltozást. Az épített környezet védelmét a HÉSZ megalapozott és következetes előírásai, illetve azok szigorú betartása biztosíthatja.

A végső véleményezésre benyújtott dokumentáció alapján az Ejr. 40.§ (2) bekezdés a) pontja szerint az alábbi

záró szakmai véleményt adom:

A tárgyi településrendezési eszközök módosítását elfogadásra javasolom, amennyiben a fenti hiányosságok, hibák pótlásra és javításra kerültek, és a 241/2015.(V.27.) Kt. határozat közzététele megtörtént.

Tájékoztatom, hogy az elfogadott településrendezési eszközöket az Ejr. 43.§ (2) bekezdése szerint, az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt részünkre és az eljárásban részt vevő összes államigazgatási szerv részére meg kell küldeni.

Kérem, hogy az egységes szerkezetű településrendezési eszközöket hatályba lépésüket követően papír alapon, hitelesítve, és digitális adathordozón, *.pdf formátumban is szíveskedjenek megküldeni részünkre.

Felhívom a figyelmet, hogy az Ejr. 43. § (3) bekezdésének megfelelően, amennyiben a megyei kormányhivatal, vagy az eljárásban részt vett államigazgatási szerv jogszabályütközést észlel, úgy törvényességi felügyeleti eljárást kell kezdeményeznie.

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

Az Építésügyi Dokumentációs és Információs Központról, valamint az Országos Építésügyi Nyilvántartásról szóló 313/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 4.§ (1) bekezdés e) pontja és (2) bekezdése alapján a településrendezési eszközöket, a rendeletet és terv-mellékleteket az elfogadást követő 30 napon belül meg kell küldeni a Dokumentációs Központ részére.

Záró véleményemet az Ejr. 40. § (2) bekezdése alapján adtam meg.

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

Veszprém, 2015. augusztus 8.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormány megbízott
névén és megbízásából



Németh Zsolt
Németh Zsolt
osztályvezető