



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu
+ 36 88 542 410

Szám: 20/133-36/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2024. május 30-i ülésére

Tárgy: A helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletnek a fekvő telek definíciójának pontosítására irányuló módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 337/2023. (XII.14.) határozatával (a továbbiakban: Határozat) természetes személy építtető - Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HÉSZ) a „fekvő telek” fogalmával összefüggő értelmező rendelkezések módosítására irányuló - egyedi HÉSZ módosítási kérelmét településrendezési szerződés megkötése mellett támogatta, a módosítással kapcsolatban szükségessé vált települési főépítési feljegyzést jóváhagyta, valamint felhatalmazott, hogy a települési főépítési feljegyzést a megalapozó vizsgálathoz mellékeljem.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerinti településrendezési eszközök (településszerkezeti terv és HÉSZ) tervezett együttes módosítása a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Rend.) szerinti „egyszerűsített” eljárás szabályai szerint történik.

A Határozat alapján a tervezési szerződés megkötésre került a Planteus Kft-vel, a HÉSZ értelmező rendelkezéseinek a „fekvő telek” fogalma kapcsán szükségessé vált módosításának, annak a valós állapotokhoz való igazodása tárgyában.

A véleményezési tervdokumentáció elkészült.

A Rend. 65.§ (3) bekezdése, valamint a 68.§ (2) bekezdése alapján 2024. március 21. napján a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal kistermében lakossági fórumot tartottunk. A lakosság, illetve a partnerek részéről a lakossági fórumtól számított 5 napon belül papír alapon vagy elektronikusan észrevételek és javaslatok nem érkeztek.

A Képviselő-testület a 114/2024. (IV.25.) határozatával a partnerségi egyeztetést lezárta és kezdeményezte a Rend. 68.§ (2) bekezdése szerinti véleményezési és záró szakaszt.

A Rend. 64.§-a szerinti egyeztetési szakaszra érkezett összesített szakhatósági szakmai vélemények alapján a tervezett módosítási szándék nagyságrendjére tekintettel az Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatos döntését tudomásul vették. Nyilatkozták, hogy környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartják szükségesnek.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az államigazgatási szervekkel egyetértve nyilatkozzon arról, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés az államigazgatási szervekkel egyetértve a módosított dokumentációban szereplő módosításokhoz nem szükséges.

A módosítással összefüggésben az egyeztető tárgyalást az Állami Főépítési Iroda 2024. május 13. napján megtartotta, az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét az önkormányzat részére a záró véleményhez csatolva megküldte. Az Állami Főépítész által VE/588-22/2024. ügyiratszámom kiadott záró szakmai véleménye (előterjesztés 1. melléklete) Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek tárgyi módosításával kapcsolatban egyetértő, annak képviselő-testületi jóváhagyását javasolta.

A rendelet tervezet előzetes hatásvizsgálata, valamint indokolása az előterjesztés 2. mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő rendelet tervezetét megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen!

Balatonalmádi, 2024. május 22.

Fabó Péter
polgármester



A rendelet megalkotásához minősített többség szükséges.
A határozat meghozatalához egyszerű többség szükséges.

Melléklet:

1. Az Állami Főépítész által VE/588-22/2024. ügyiratszámom kiadott záró szakmai véleménye az egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve

Az előterjesztést készítette:
Az előterjesztést tárgyalja:

Berki Bálint települési főépítész
Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi
Bizottság

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2024. (.....) önkormányzati határozata

a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletnek a fekvő telek definíciójának pontosítására irányuló módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „A helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletnek a fekvő telek definíciójának pontosítására irányuló módosítása” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés tárgya szerinti tervezési feladat vonatkozásában a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat lefolytatását a környezetvédelemért felelős közigazgatási szervek véleményével megegyezően nem tartja szükségesnek.

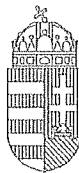
A beérkezett véleményeket tartalmazó, az előterjesztés melléklete szerinti összefoglaló jegyzőkönyvet elfogadja, ezzel a környezeti hatás jelentőségének eldöntésére irányuló egyeztetést lezárja.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Balatonalmádi, 2024. május 30.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/588-22/2024.	Tárgy:	Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Dunajcsik Zsuzsanna		(a fekvőtelek fogalma vonatkozásában)
Telefon:	06-88/579-314		záró szakmai vélemény
E-TÉR azonosító:	–		egyszerűsített eljárás
Hiv. szám:	20/133-30/2024.	Melléklet:	Jegyzőkönyv (másolatban)
			Államigazgatási szervek beérkezett véleményei (másolatban)

Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Planteus Kft. által összeállított, „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 337/2023. (XII. 14.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján / 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás alapján / A 67. § záró szakasz dokumentációja” megnevezésű, 2024. április 15. keltezésű véleményezési dokumentációt, valamint az egyeztető tárgyalás után kiegészített 2024. május 13. keltezésű véleményezési dokumentációkat kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 8. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66-67. § és 68. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés d) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai vélemény**yt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 337/2023. (XII. 14.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök a tárgyi módosításáról, továbbá elfogadta az önkormányzati főépítész feljegyzését az elkészítendő tervdokumentáció tartalmi követelményeiről. A döntés 4. pontjával kapcsolatosan **felhívom a figyelmet**, hogy a tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A településen a főépítési feladatokat Berki Bálint önkormányzati főépítész látja el.

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX. 25.) számú rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) alkalmazott, ún. fekvő telek fogalmának módosítása a valós állapotoknak megfelelően.

A tárgyi módosítási szándék a HÉSZ 3. § e) pontját, valamint 33. §-át¹ érinti, új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 248/2015. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 27/2015. (IX. 25.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított HÉSZ.

A 2015. évben elfogadott településfejlesztési koncepcióval kapcsolatosan információval nem rendelkezem.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Planteus Kft. (cím: 8294 Kapocs, Kossuth u. 5.; felelős tervező: Németh Ferenc településrendezési vezető tervező [TT-1 19-0221]; szakági tervezők: Németh Kristóf Ferenc okl. tájépítész mérnök, és természetvédelmi mérnök) által összeállított, „Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek részleges módosítása / 337/2023. (XII. 14.) sz. önkormányzati határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján / 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § szerinti egyszerűsített eljárás alapján / A 67. § záró szakasz dokumentációja” megnevezésű, 2024. április 15. keltezésű véleményezési dokumentáció és az egyeztető tárgyalás után kiegészített, 2024. május 13. keltezésű véleményezési dokumentáció, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

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 dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér:

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál az önkormányzat választása szerint az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy az Eljr.419. 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Eljr.419. 78/E. §-a szerint, az egyes jogszabályok településrendezéssel összefüggő módosításáról szóló 253/2023. (VI. 23.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: Mód. Kr.3.) megállapított 78. § (1) bekezdés b) pontját és 78/D. §-át a Mód. Kr.3. hatálybalépésekor folyamatban lévő településterv készítésénél és módosításánál is alkalmazni kell, azzal, hogy az egyeztetési eljárás során következő eljárási cselekményénél lehet áttérni a biztonságos kézbesítési szolgáltatás igénybevételével történő egyeztetésre. Az eljárást megindító önkormányzat a 78/D. § (2) bekezdés f) pontja szerinti megküldést vagy elérhetőségbiztosítást követően az E-TÉR felületen az adott eljárást lezárja.

¹ a 2024. május 13-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján

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. Egyeztetési eljárás

A módosítás egyeztetését az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. A tervezett módosítással a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért az egyszerűsített eljárás lefolytatásának az Eljr.419. 68. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott feltételei teljesülnek.

Partnerségi egyeztetés

A csatolt dokumentumok szerint a 17/2017. (IV. 27.) önkormányzati rendeletnek megfelelően a helyi partnerségi egyeztetés megtörtént, továbbá 2024. március 21-én lakossági fórum került megtartásra. A dokumentáció szerint „A partnerségi egyeztetés során papír alapon és elektronikusan észrevételek, javaslatok nem érkeztek.”² A Képviselő-testület a partnerségi egyeztetést a 114/2024. (IV. 25.) önkormányzati határozatában lezárta.

Egyeztető tárgyalás

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében **2024. május 13-ára egyeztető tárgyalást hívtam össze** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalba (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

² Az egyeztető tárgyaláson Berki Bálint önkormányzati főépítész a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatosan elmondta, hogy lakossági fórumot tartottak, továbbá az Eljr.419. szerinti határidőn belül sem elektronikusan, sem papír alapon nem érkezett vélemény, az egyeztetési eljárás az E-Tér felületen kívül történt. [Eljr.419. 78/D. §]

digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/588-21/2024. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra (a csatolt tervdokumentációval kapcsolatban) az alábbi államigazgatási szervek írásban válaszoltak:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közút és Hajózási Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4.
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság.

A tervezett módosítással kapcsolatosan a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály [BP/0801/00326-4/2024.], a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály [VE/62/00483-2/2024.], a Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály [BP/FNEF/02688-2/2024.] hatáskör hiányában észrevételt nem tett.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság [51-11/2024], a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály [VE/30/06398-2/2024.], az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály [KÖFÁT/27011-1/2024HHF], a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály [6911-2/2024/h], a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály [VE/NEF/00088-9/2024.], a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. [VE/51/01288-2/2024], a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály [18.503/8/2024.], a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály [VE/32/2703-2/2024.], a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala [CS/11095-2/2024.], a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság [19000/358-104/2024. ált.] a tervezett módosítási szándékokkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

Az egyeztető tárgyalást követően érkezett meg az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály [KÖFÁT/27588-1/2024/VHF] véleménye, amelyben hatáskörét megállapította, ugyanakkor a tervezett módosítással kapcsolatban észrevételt nem tett.

A Veszprém Vármegyei Önkormányzat a 04/168-2/2024. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a településrendezési terv módosítás a vármegyei területrendezési tervvel nem ellentétes.

A meghívóra az egyeztető tárgyalás időpontjáig nem válaszolt, illetve a tárgyaláson nem jelent meg az Építési és Közlekedési Minisztérium Településtervezési és Területrendezési Főosztály, a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, az Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály és a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága.

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a 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.

III. Szakmai vélemény

A tervezési feladat az ún. fekvő telek fogalmának módosítása a HÉSZ-ben. **Az egyeztető tárgyaláson** a tervdokumentációval kapcsolatosan **az alábbi észrevételeket tettem:**

- „a tervdokumentáció a főépítési feljegyzéssel összhangban kitér a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatára, ugyanakkor nem részletezi a módosítás okát, annak indokait, a jelen szabályozási környezetet, tehát a fekvő telek jelen fogalmát és az ahhoz kapcsolódó szabályozást:
HÉSZ 3. § „e) Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.”
HÉSZ 48. § (7) „Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0,5 méter.”
- A tervezett módosítás csak az építési telkeket érinti. A módosítással kibővül a beépíthető telkek köre azon fekvő telkekkel, amelyek nem közterületről, hanem magánutakról megközelíthetőek, illetve azok mellett fekszenek. Az alátámasztó munkarész kidolgozása során szükséges lett volna a módosítással érintett telkek vizsgálata különös tekintettel arra, hogy ezek esetében a HÉSZ megengedőbb szabályozást tartalmaz: az előkert mérete kisebb mint a kialakult állapot, továbbá a hátsókert mérete csak 0,5 m. Ez utóbbi két fekvő telek közös hátsókerti telekhatárán problémás lehet (ez esetben legalább 3,0 m, vagy a telepítési távolság fele legalább szükséges lehet). Előbbiekből következően szükséges lett volna a telekstruktúra vizsgálatára, különösen azért, hogy későbbi telekosztásokkal kedvezőbb beépíthetőséggel rendelkező fekvő telkek már ne alakulhassanak ki. A tervezett módosítás csak az esetben támogatható, amennyiben az a meglévő állapotok kezelésére irányul, ugyanakkor nem ösztönzi az ilyen jellegű, idegen – fekvő telkekből és magánutakból álló – településszövetek kialakulását.
- Az alátámasztó munkarész 3. oldalán 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.314.) 45. § (2) bekezdésére és az OTÉK 2013. január 1-én hatályos állapotára történő hivatkozás téves. Balatonalmádi a településrendezési eszközeit 2015. évben fogadta el, ezért annak módosítása tekintetében az Eljr.314. 45. § (6) bekezdése, valamint az OTÉK 121. § (2) bekezdése az irányadó.”

Az egyeztető tárgyaláson Berki Bálint önkormányzati főépítész egyetértett a fekvő telkekkel kapcsolatos állami főépítész véleményével. Jelezte, hogy a közelmúltban is jöttek létre ilyen, magánúttal feltárt fekvő telkekkel határolt telektömbök. Véleménye szerint a fekvő telek nem ad felmentést az OTÉK-ban meghatározott telepítési távolságok alól, azonban zöldmezős beruházásoknál már problémát okozhat. Támogatta, hogy a fekvő telket a már kialakult telekstruktúrák esetében lehessen értelmezni, ugyanakkor a kedvezőbb beépítési paraméter ne ösztönözze újabb fekvő telkek kialakítását.

Az egyeztető tárgyaláson megállapodás született arról, hogy Németh Ferenc településtervező a tervdokumentációt fentieknek megfelelően kiegészíti és azt az Állami Főépítész Iroda részére megküldi. A kiegészített, 2024. május 13. keltezésű véleményezési dokumentáció 2024. május 14-én e-mailban megérkezett.

A kiegészített dokumentációt áttekintve megállapítottam, hogy a **HÉSZ tervezet az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően kiegészült** az alábbiak szerint: „2. § A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 33. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki: „(7) A település beépítésre szánt építési övezeteiben új fekvőtelek nem alakítható ki.””

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv módosul, ugyanakkor új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a MaTrT. 12. § (3) bekezdés szerinti zöldterület, valamint az Étv. 7. § (3) b) pont, valamint biológiai aktivitásérték visszapótlásra nem volt szükség.

A tervdokumentáció (és a HÉSZ tervezet) az OTÉK II–III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket nem állapít meg, ezért az Eljr.419. 60. § (1) bekezdés szerinti hozzájárulásra nem volt szükség.

Környezeti vizsgálat

Balatonalmádi Polgármestere a 20/133-2/2024. számú levelében nem tartotta szükségesnek az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását, ugyanakkor azzal kapcsolatosan a tervdokumentáció kidolgozását megelőzően kikérte a környezet védelméért felelős szervek véleményét. A tervdokumentáció részeként környezeti értékelés nem készült.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottakkal összhangban **ismételten felhívom a figyelmet az SKVr. 5. § (2)-(3) bekezdések szerinti, a környezeti vizsgálattal kapcsolatos döntésre, illetve annak dokumentálására.**

IV. Országos főépítész záró véleménye

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 8. § (2a)-(2d) bekezdéseinek, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló **záró véleményem – az egyeztető tárgyaláson elhangzottak szerint kiegészített, a 2024. május 13. keltezésű véleményezési dokumentációban bemutatott HÉSZ tervezetben foglaltak szerint – egyetértő**, a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen **nem emelek kifogást.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról **az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt** [Étv. 8. § (2d), Eljr.419. 67. § (9)]. A záró szakmai vélemény **6 hónapig érvényes.**

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

A polgármesternek **gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendeletet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről** (így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is). A feltöltésnek a fejlesztési terv és a kézikönyv esetében legkésőbb a közzététel napján, a rendezési terv és a településképi rendeletet esetében legkésőbb a hatálybalépés napján meg kell történnie [Étv. 8. § (4) bekezdés d) pontja, Eljr.419. 72. § (1)].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr.419. 73. § (1)].

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. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 10/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2024. május 21.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

BB

Fabó Péter polgármester
részére

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Iktatószám: BP/FNEF/02058-2/2024.
Ügyintéző: Szabóné Elekes Éva
Telefonszám: 06 (1) 465-3800/1429
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Véleményezés természetes győgtényező érintettség szempontjából.

Hiv. szám: 20/133-10/2024.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek – részleges – módosítása kapcsán, 2024. március 19-én, Hivatali kapun keresztül érkezett megkeresésére, a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) az alábbi tájékoztatást adja.

A város közigazgatási területén természetes győgtényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.

Érintettség esetén a BFKH, mint a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 9. § (1) bekezdésére tekintettel elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosítókód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözléssel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető
helyett

Melléklet:--

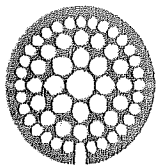
Kapják:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866 – Fax: +36 (1) 465-3853
Hivatali kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 51-6 /2024

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota ☎ 87/555-309

Lk. 170-00 m
170-00 m
170-00 m

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

Tárgy: Balatonalmádi Város településrendezési
eszközének részleges módosítása –
környezeti értékelés szükségességének
el döntése

Balatonalmádi Község Önkormányzata

Fabó Péter

polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

BALATONALMÁDI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2024-03-28		4720
2/133-19/2024 szám		melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		B. B.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához érkezett megkeresésükre, Balatonalmádi Város településrendezési eszközeinek részleges módosításához környezeti vizsgálat szükségességével kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adjuk.

Balatonalmádi Város Önkormányzata a 337/2023.(XII.14.) számú kt. határozatában a településrendezési eszközeinek módosítását döntötte el Balatonalmádi Helyi Építési Szabályzatának módosítását érintően. A településrendezési eszközök módosítása a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-a szerinti egyszerűsített eljárásban történik. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

A benyújtott dokumentáció alapján a tervezési feladat, fejlesztés célja Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testület 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendeletének Értelmező rendelkezései a „Fekvő telek” fogalma kapcsán módosulnak, a valós állapotokhoz való igazodás kapcsán. Balatonalmádi Város HÉSZ 3.§ e) pontja az alábbi rendelkezés szerint módosulna: „Fekvő telek: a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó, átmenő telek esetén a közterületekhez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánutakhoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.”

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 2. f) pontja alapján a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését nem tartjuk szükségesnek.

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a MaTrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2024. március 27.

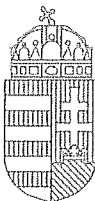
Tisztelettel:



Bende Zsolt
igazgató

- Kapják:
1. Címzett elektronikusan – hivatali kapun – KRID: 145816131
 2. Dr. Nagy Lajos BFNPI TMO osztályvezető, Papp Sándor természetvédelmi őr – e-mailen
 3. Irattár - helyben

Aláíró: Dr. Pápai Enikő (2024.03.27. 12:15:46)



BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZAT		
Balatonalmádi		
Érkezett: 2024-03-27		4700
20/133-18/2024 szám		melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó
-	-	B. B.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VE/NEF/00088-5/2024
Ügyintéző: Lieberné Varga Andrea
Szerv. egység: Közegészségügyi és
Járványügyi Osztály
Telefon: 88/550-924

Tárgy: Balatonalmádi Város
településrendezési eszközök módosítása a
2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti
környezeti értékelés szükségességének
véleményezése
Hiv. szám: 20/133-6/2024
Melléklet: -

Fabó Péter
polgármester
részére

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Polgármester

Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.
8220

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

2024.03.28. M. R.

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető, vármegyei
tisztifőorvos

Értesülnek:

1. Címzett – Hivatali kapun keresztül
2. Irattár

CK: TFO. OV-ur



BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett:	2024-03-26	4636
20/133-17/2024. szám		melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		B D.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TFO

Ügyiratszám: 18.503/4/2024.
Ügyintéző: Varga Tibor
Szerv. egység: Földhivatali Koordinációs
Osztály
Telefon: 88/577-024

Tárgy: Balatonalmádi város környezeti
hatásvizsgálat szükségessége
Melléklet: --
Hiv. szám: 20/133-7/2024.

Fabó Péter
polgármester

Balatonalmádi Város Önkormányzata

KRID: 143009388

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonalmádi Város Önkormányzat fent hivatkozott számú vélemény kérésére a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya az alábbi tájékoztatást adja:

A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

A HÉSZ fekvőtelek meghatározásra vonatkozó tárgyi módosítása a termőföld mennyiségi védelmét nem érinti, ezért a Földhivatali Főosztály a megküldött dokumentációra vonatkozó észrevételt nem tesz és a termőföld mennyiségi védelme szempontjából a környezeti értékelés elkészítését sem tartja szükségesnek.

Veszprém, 2024. március 26.

Tisztelettel:



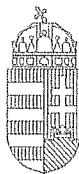
Takács Szabolcs
főispán
névében és megbízásból:

Dr. Bitá József
főosztályvezető

Földhivatali Főosztály
8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.
Telefon: 88/577-010, e-mail: foldhivatal@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 751029730

2024.03.24. l.m. Muk

Aláíró: Benczik Zsolt főosztályvezető
(2024.03.20. 15:33:10)



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett:	2024-03-21	4362
20/133-16/2024. szám		melléklet
Előszám:	Utószám:	Előadó:
-	-	B.B.

TFO

Ügyiratszám: VE/30/05047-4/2024.

Tárgy: Balatonalmádi TRE
módosítása - környezeti
vizsgálat szükségessége

Ügyintéző: Horváth László
Szerv. egység: Természetvédelmi Osztály
Telefon: 88/550-874

Hiv. szám: 20/133-3/2024

Melléklet: - Lk. TFO. Or-e

Fabó Péter
polgármester részére

Balatonalmádi Város Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljárva, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján Balatonalmádi város településrendezési eszközeinek módosításhoz kapcsolódó környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbi véleményt adom:

Az Önkormányzat módosítási szándéka a megküldött dokumentáció alapján a HÉSZ „Fekvő telek” fogalmának pontosítására vonatkozik, a valós állapotokhoz való igazodás kapcsán.

Véleményem szerint a módosítás jellegéből adódóan a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoz, így a környezeti vizsgálat lefolytatását, környezeti értékelés elkészítését az Önkormányzattal egyetértve nem tartom szükségesnek.

A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (XII.21.) MvM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 27/2023. (III.6.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt
főosztályvezető

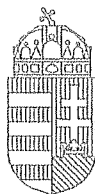
Kapják:

1. Címzett (KRID: 145816131)
2. Irattár

Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
8200 Veszprém, József Attila u. 36.
telefon: 88/550-878, e-mail: kornyezetvedelem@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 346009700

2024.03.21. Lk. MvR

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(2024.03.20. 11:44:07)
Kiss Zsolt osztályvezető



BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2024-03-21		1355
20/133-15/2024. szám		melléklet —
Előszám: —	Utószám: —	Előadó: B. B.

VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

TFO

Ügyiratszám: VE/32/1993-2/2024.
Ügyintéző: Kürtösi András
Szerv.egység: Erdészeti Osztály
Telefon: 88/576-001

Tárgy: Balatonalmádi Város településrende-
zési eszközeinek részleges módosí-
tása, környezeti vizsgálat
Hiv. szám: 20/133-8/2024
Melléklet:

ck. TFO-ov-
Főisp-
elvt. L
m.
b. 23.24
}

Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
Széchenyi sétány 1.
8220
Fabó Péter
polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, azzal kapcsolatban az alábbi megállapítást teszem:

A településrendezési eszközöknek a „Fekvő telek” fogalma kapcsán tervezett módosítása hatáskörömet nem érinti, a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek. Az eljárásban a továbbiakban nem kívánok részt venni.

Az Önkormányzat a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján kérte.

Veszprém, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából

Kiss Zsolt
osztályvezető

Agrárügyi Főosztály
8200 Veszprém, Szent Margit park 2., levelezési cím: 8210 Veszprém, Pf. 1122
telefon: 88/576-000, e-mail: erdeszet@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 212502319

2024. 03.21. km MK

Kapják:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzata BALMONK 145816131
2. Irattár

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2024.04.11. 07:43:46



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

BALATONALMÁDI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL Balatonalmádi		
Érkezett: 2024-04-11		5319
		melléklet
Előszám:	Szám	Utószám:
		Előadó:

Ügyiratszám: VE/05/588-2/2024.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv. szám: 20/133-2/2024

Tárgy: Balatonalmádi város településrendezési
eszközeinek módosítása
(a fekvőtelek fogalma vonatkozásában)
a várható környezeti hatás
jelentőségének eldöntése

Fabó Péter polgármester
Balatonalmádi Város Önkormányzata
Balatonalmádi
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A fentiekben hivatkozott számú levelében tájékoztatott arról, hogy Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete döntött a településrendezési eszközök módosításáról, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 4. §-a alapján a véleményemet kérte arról, hogy a terv megvalósítása során az épített környezet védelmére kiterjedően várható-e jelentős környezeti hatás.

Előzmények:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 337/2023. (XII. 14.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközöknek a tárgyi módosításáról.

Tervezési feladat:

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX. 25.) számú rendeletében (a továbbiakban: HÉSZ) alkalmazott, ún. fekvő telek fogalmának módosítása a valós állapotoknak megfelelően. A döntés 4. pontjával kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy a tervezett módosítással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a HÉSZ módosítását teszi szükségessé.

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége:

Az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerint a várható környezeti hatásuk jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége [a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 43. § (5) bekezdés b) pontja] a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál.

A hivatkozott számú megkereséshez csatolt egyeztetési dokumentáció szerint az „**Előzetes vizsgálataink alapján nincsen szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására**”. Felhívom a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök módosítását megelőzően az SKVr. szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásáról szükséges dönteni, és nem a környezeti hatásvizsgálati és az egységes környezethasználati engedélyezési eljárásról szóló 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatásáról.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRID azonosító: 566185331

2024.04.11. L. H.R.

A környezeti vizsgálat lefolytatásában az állami főépítési hatáskörében eljáró illetékes vármegyei kormányhivatal – az SKVr. 4. § (2) bekezdése, és 3. számú melléklete alapján, érintettség esetén – az épített környezet védelmére kiterjedően vesz részt.

A HÉSZ 3. § e) pontjában a fekvőtelek – a HÉSZ alkalmazásában – a következők szerint definiált: „Fekvő telek: a közterületekhez a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.” Fekvő telek esetében az építési hely a következők szerint definiált: „Fekvő telek esetében, ha az a szomszédos telek beépítését nem korlátozza, az előkert 3,0 méter, a hátsókert 0,5 méter.” [HÉSZ 48. § (7)].

A tervezett módosítást követően a fekvő telek a következők szerint módosulna: „Fekvő telek: a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó, átmenő telek esetén a közterületekhez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánutakhoz a hosszabbik oldalával csatlakozó építési telek.”.

A jogalkotás egyik alapvető követelménye, hogy a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie [a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. § (1) bekezdése]. A fekvő telek fogalmának újraértelmezése során olyan szabályozási tartalmat kell megfogalmazni, amely egyértelmű és nem alkalmaz olyan rendelkezést, amely egy új fogalom megalkotását – jelen esetben az „átmenő telek” fogalma –, és értelmezését teszi szükségessé. A fekvő telek fogalmának kiegészítését a magánutak vonatkozásában támogatom, ugyanakkor a fogalom további kibővítését az ún. „átmenő telek” vonatkozásában nem támogatom.

Amennyiben szükséges, az Állami Főépítési Iroda segítséget nyújt a fogalom definiálásában. Kérem, hogy a tervdokumentációban konkrét példákon keresztül mutassák be azokat a helyzeteket amelyek ezen fogalom újradefiniálását indokolják.

A tervezett módosítási szándék nagyságrendjére tekintettel az **Önkormányzat környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatos döntését tudomásul veszem.**

Felhívom továbbá az Önkormányzat figyelmét, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatos döntés az Önkormányzat hatásköre, ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan, a várható hatásokra vonatkozóan észrevétel érkezik, az állami főépítész nyilatkozatára (mint a módosításhoz történő hozzájárulás) nem hivatkozhat.

Tájékoztatásként felhívom a figyelmet az alábbiakra:

Az SKVr. 8. § (7) pontja szerint a település egészére vagy egy részére készülő településrendezési tervnél, településszerkezeti tervnél, helyi építési szabályzatnál és szabályozási tervnél **a környezeti értékelés tartalmát és egyeztetésének sajátos szabályait az Eljr.419. határozza meg.** Ha a településrendezési eszközök módosítása során környezeti értékelés készül, a településrendezési eszközök tervezetét és a környezeti értékelést az Eljr.419. 62. § (2) bekezdése szerint

a) az E-TÉR felületen véleményeztetni kell az SKVr. 3. számú melléklete szerinti környezet védelméért felelős szervekkel is, és

b) az önkormányzat a) pont szerinti véleményeztetéssel egyidejűleg az SKVr. 8. § (3) bekezdés b) pontja és (3a) bekezdése szerint nyilvánossá teszi.

Az SKVr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerint, **ha a kidolgozó véleménye a környezeti vizsgálat szükségességéről eltér** a környezet védelméért felelős szervek véleményétől, a kidolgozó végleges döntését megelőzően az indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart az

érintett szervekkel. Ezt követően a kidolgozó hivatalos értesítőjében vagy más, a nyilvánosság tájékoztatására alkalmas egyéb módon, továbbá ha van honlapja, azon is nyilvánosságra hozza döntését és annak indokait, továbbá, ha a környezet védelméért felelős szervek véleményétől eltérően úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat nem szükséges, az eltérés tényét is.

Döntéséről és indokairól a kidolgozó értesíti a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésébe bevont környezet védelméért felelős szerveket.

Az SKVr. a terv és a program kidolgozójának felelősségi körébe utalja a szabályszerű környezeti vizsgálat lefolytatását, ami azt jelenti, hogy egy későbbi ellenőrzés során is a kidolgozó tartozik felelősséggel az eljárás esetleges hiányos lefolytatásáért. Ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan egy későbbi társadalmi szerv megkeresése, lakossági bejelentéssel kapcsolatosan induló törvényességi felügyeleti eljárás során a Kúria utólagosan megsemmisítheti a helyi építési szabályzat módosítását, amennyiben az önkormányzat döntését és annak indoklását nem tartja megalapozottnak.

Az állami főépítési szakmai feladatokat a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése, valamint az SKVr. 4. §-a (2) bekezdése és a 3. számú melléklet II.2. táblázat b) pontja alapján látom el.

Veszprém, 2024. április 8.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Balatonalmádi Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 27/2015. (IX.25.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzata 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 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. mellékletében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, 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 Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi 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, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Önkormányzat véleményének kikérésével, továbbá Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 27/2022. (IX.29.) önkormányzati rendelete alapján véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 3. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A HÉSZ alkalmazásában:)

„e) *Fekvő telek: a közterülethez, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánúthoz a hosszabbik oldalával csatlakozó, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánutakhoz a hosszabbik oldalaival csatlakozó építési telek.*”

2. §

A helyi építési szabályzatról szóló Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2015 (IX.25.) önkormányzati rendelete 33. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A település beépítésre szánt építési övezeteiben új fekvőtelek nem alakítható ki.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének
a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati
rendelet módosításáról szóló/2024. (V. 30.) önkormányzati rendelet
tervezete**

előzetes hatásvizsgálat

I.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) **A jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A Jat. 22. § szerint:

22. § (1) A jogalkalmazás és az utólagos hatásvizsgálat tapasztalatait is figyelembe véve a Kormány tagja gondoskodik arról, hogy **a tárgykört érintő új jogi szabályozás** vagy módosítás **megalkotása során**, ennek hiányában e célból kiadott jogszabály keretében

- a) az elavult, szükségtelenné vált,
- b) a jogrendszer egységébe nem illeszkedő,
- c) a szabályozási cél sérelme nélkül egyszerűsíthető, a jogszabály címzettjei számára gyorsabb, kevésbé költséges eljárásokat eredményező szabályozással felváltható,
- d) a normatív tartalom nélküli, tartalmilag kiüresedett vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy
- e) az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító, **a feladatkörébe tartozó jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére**, illetve megfelelő módosítására **kerüljön sor**.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat lefolytatásáról az általa alkotott rendelet esetén **az önkormányzati rendelet esetén a jegyző gondoskodik.**

II.

A rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők.

1. A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

E körben a Jat. szerint „különösen” a következő kategóriákat kell vizsgálni.

a) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

aa) A Tervezet társadalmi hatásai:

Jelentős hatásai nincsenek.

ab) A Tervezet – jellegéből adódóan – gazdasági és költségvetési hatásokat keletkeztet:

Nem releváns.

b) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

Nem releváns.

c) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A jogszabálytervezet adminisztratív terheket nem keletkeztet.

2.A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

Az Ör. módosításának elmaradása törvényességi felhívást vonhat maga után.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása többlet személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A településrendezési eszközök módosítása az időközben lezajlott magasabb rendű jogszabályi változások, valamint a valós állapotokhoz való igazodás kapcsán miatt - önkormányzati szándékkal összhangban - vált esedékessé. Szükségessé vált az összhang megteremtése Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendelete, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) között, ugyanis így telekosztások esetében kialakuló egyes telkek megközelítését biztosító magánutak esetében nem alkalmazhatóak a fekvő telekre vonatkozó paraméterek, noha a telek alakjából ez következne.

Részletes indokolás

1.§ -hoz: a 'fekvő telek' definíciójának pontosításával, valamint újonnan kialakítandó fekvő telkek kialakítását tiltó rendelkezéseket tartalmazza.

2.§-hoz: a hatályba léptető rendelkezést tartalmazza.