Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

ELŐTERJESZTÉS

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2021. október 28. napján tartandó nyílt testületi ülésére

Ügyiratszám: műsz/356- /2021.
Tárgy: Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek Balatonkenese egyes területeit érintő „egyszerűsített" eljárás keretében történő módosítása
Előterjesztő: Jurcsó János polgármester
Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző
Előkészítette: Bogdán László önkormányzati főépítész
dr. Hajba Csabáné aljegyző
Melléklet: Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 10/2012. (IV. 5.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló rendelet-tervezet
A VE/05/362-4/2021. ügyiratszámú, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész záró szakmai véleménye
Végső szakmai véleményezési tervezői dokumentáció

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 173/2020. (VI.16.) és 211/2020. (IX.24.) számú képviselő-testületi határozataiban a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet értelmében úgy döntött, hogy az előzetes vizsgálatok alapján nem volt szükség a környezeti hatásvizsgálati eljárás lefolytatására.

A Képviselő-testület felhatalmazta a Polgármestert, hogy az államigazgatási szervekkel történt véleményezés után kezdeményezze a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretén belüli módosításaival kapcsolatos végső szakmai véleményezési eljárás megindítását az állami főépítészi hatáskörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Irodához benyújtott kérelemmel.

Az állami főépítész részére megküldésre került a HÉSZ módosítás az alábbi témakörökben:

1.) Az „Öreghegy" övezetei jelének hibajavítása a szabályozási tervlapon Mk-1-ről az eredeti Mk-01-re. Ez a módosítás a szabályozási terv korábbi módosítás során történt átrajzolásakor elírásra került, ezért eredeti övezeti jelére kerül visszaállításra, mert az új Településrendezési eszközök 2012-ben történt elfogadásakor Mk-01 jelű volt a tömb, az azóta történt módosításoknál ez a tömb **nem volt a módosítás tárgya**.
Balatonkenese Város 2012-ben hatályos településrendezési eszközökhöz képest az „Öreghegy" Mk-01 övezeti jele a 2014. (X.07.) sz. rendelettel elfogadott övezeti tervlapjain

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

tévesen lett átrajzolva. Jelenleg a HÉSZ-ben foglaltakkal ellentétben tévesen Mk-1-ként jelenik meg ellentétben az önkormányzat szándékaival. Jelen hiba kiküszöbölése révén a HÉSZ 10. mellékletét képező övezeti (külterületi szabályozás) terv 1. és 2. szelvényét is átfedő Öreghegy területén lévő Mk-1 övezeti jel rajzi javításra kerül a hatályos HÉSZ-nek megfelelő Mk-01 övezeti jellé.

A településszerkezeti tervben változás nem történik. A korábbi hatályos és azóta sem módosított Mk-01 övezetet ábrázoló szabályozási tervlap részletet mellékeljük a dokumentációhoz.
*A módosítással változik a **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 10. mellékletének 1. és 2. szelvénye.***

2.) A Helyi Építési Szabályzatban pontosítandó a közterületekkel hosszú oldalukon határos (ún. fekvő telek) keskeny ingatlanokra vonatkozó építési hely meghatározása, valamint a saroktelkek építési hely meghatározása annak érdekében, hogy a beépítésre alkalmas ingatlanok reálisan beépíthetők legyenek. Ennek érdekében a keskeny, fekvő telkek esetében az elő- és hátsókertek csökkentése szükséges, míg a saroktelkek esetében az alárendeltebb helyzetű előkert méretének csökkentése szükséges. Ezek pontosított meghatározása a módosítás tárgya.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3.) Az Üh-10 övezetben a hatályos HÉSZ szabályozás 3,5, 4,5 m-es építménymagasságot ír elő. A szabályozási tervlapokon egyedül a 10b, 11a és 8d szelvényeken lévő Balaton (71-es út) utcától északra a Tiker utcáig lévő 4 tömb 3,5 m-es építménymagasságú. Az utcaképek egységesíthetősége és a szomszédos Üh-10 övezetek, melyek 4,5 m építmény magasságúak utcaképéhez illeszkedéséhez az övezet előírását is egységesítjük. Ezzel minden balatonkenesei Üh-10 övezet egységesen 4,5 m építmény magasságú lehet, ami a 71-es út melletti tömbök városias jellegét is erősíti és illeszkedik több szomszédos tömb övezeti építménymagasságához, mely több esetben 6,0 m. A településen csak ebben a 4 tömbben található 3,5 legnagyobb építménymagassággal szabályozott Üh-10 övezet. A módosítással egyértelműsödik a többször bizonytalanságot is kiváltó egy övezeten belüli több épületmagasság megjelölés. A lábazatok és a felújítások, új építések EU normás szabvány megkívánta vízszintes hőszigetelések a padlóban és födémen jelentősen megnöveli az építménymagasságot, ami szintén a 3,5 m-es építménymagasság növelést kívánja meg.
Az Üh-10 szabályozással érintett tervlapokat mellékeljük a dokumentációhoz.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a 9. melléklet 8d, 10b, 11a szelvénye a HÉSZ szövegének tervlapokra való átvezetése érdekében az övezeti pecséteken.

4.) Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV.05.) önkormányzati rendelet 25. § (4) bekezdésének módosítása, oly módon, hogy a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

lakóépület építhetőségét engedi, míg a több lakóegység megépítését az építési telek méretéhez (többszörös teleknagyság) rendeli annak érdekében, hogy csak a többszörös nagyságú telkeken legyen lehetséges több rendeltetési egység megvalósítása ezzel a nem kívánt sűrűség miatti közlekedési és infrastrukturális problémák elkerülhetők legyenek, valamint településképileg is kedvezőbb kép maradjon az adott övezetekben. A módosítás elkerülhetővé teszi az esetlegesen túl nagy épületek megjelenését a többszörös nagyságú telkeken.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

5.) Gépelési hiba miatt már a 2012 előtti HÉSZ-ben is a kertes mezőgazdasági övezetek építési paramétereit leíró táblázatban a beépíthető teleknagyságnál a max. kifejezés szerepel, ami értelemszerűen a legkisebb beépíthető teleknagyság kellene legyen. Ezt javítjuk a min. kifejezésre.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

6.) Felsőbb szintű jogszabályi ütközés miatt az 59. § (13) bekezdése törlésre kerül, mivel az egy nem hatályos szabályozási előírásra („Balatonkenese-Öreghegy zártkert rendezési terv") hivatkozik.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

Az Állami Főépítész az eljárást lefolytatta, és az előterjesztéshez mellékelt **VE/05/362-4/2021 számú záró véleményét** megadta. Az egyetértő állami főépítészi záró vélemény **javasolta a tárgyi településrendezési eszközök módosításának képviselő-testületi jóváhagyását.**

Az önkormányzat a helyi építési szabályzatot, a mellékletét képező szabályozási tervvel együtt rendeletben fogadja el.

A településrendezési eszközök módosításának jóváhagyására vonatkozó döntési javaslatokat és azok mellékleteit a tájékoztató melléklete tartalmazza.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján 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.

a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai: A rendeletnek - mivel az a település közigazgatási területének csak minimális részére terjed ki - jelentős társadalmi hatása nincs, az az önkormányzatra nézve gazdasági, költségvetési hatással nem jár.
b) Környezeti és egészségi következményei: Környezeti és egészségi következményei a rendeletnek nincsenek.
c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A tervezett önkormányzati rendeletnek adminisztrációs terhekre befolyásoló hatásai nincsenek.
d) Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A rendelet megalkotására a HÉSZ-ben feltárt hibák javítása és területen

Balatonkenese Város Polgármestere

8174 Balatonkenese, Béri B. Á. tér 1.
Postacím: 8174 Balatonkenese, Pf. 1.
Telefon: (+36-88) 481 087
Telefax: (+36-88) 481 741
Honlap: www.balatonkenese.hu
E-mail: hivatal@balatonkenese.hu

tervezett beruházás megvalósítása érdekében van szükség. A jogalkotás elmulasztása a beruházások meghiúsulását eredményezné.
e) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.
f) A tervezett jogszabály egyéb jelentősnek ítélt hatásai: Egyéb jelentősnek ítélt hatása nincs.

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 23/2020. (X.30.) önkormányzati rendeletét - mely a HÉSZ módosításának hatályba lépéséig változtatási tilalmat rendelt el - egyben hatályon kívül kell helyezni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni, és a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

Balatonkenese, 2021. október 17.

Tisztelettel:

Balatonkenese Város 1. Polgármestere

Jurcsó János
polgármester

dr. Nagy Andrea

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Balatonkenese Város 3. Jegyző

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2021. (.....) önkormányzati rendelete
(tervezet)
Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló
10/2012. (IV.5.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonkenese Város Önkormányzatának 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, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, a Veszprém Megyei Önkormányzat, továbbá Balatonkenese Város Önkormányzata partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete szerinti partnerek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV.5.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 7. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[Hátsókert minimális mérete általános esetben 6,0 m. Kialakult, s telekalakítást nem igénylő tömbben az alábbi kivételes esetekben ettől eltérhet:]

„b) Fekvőtelek (a közterülettel hosszabbik oldalával érintkező telek) esetében ha a fekvőtelek közterülettől mért mélysége 18 m-nél kisebb, az építési hely tekintetében a hátsó és oldalkert az éritett övezetben magadott építménymagasság felére is csökkenthető, az előkert pedig az illeszkedési szabályok alapján állapítandó meg a szomszédos telkeken álló építmények közötti kötelező minimális távolság biztosításával, de minimum 3 méter kell legyen."

(2) A R. 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(2) Az előkert méretének meghatározásánál, kialakult beépítés esetén - egyéb rendelkezés hiányában - az övezet tömbjében jellemző méretekhez kell illeszkedni. Egyéb esetben az előkert mérete 5,0 m, kivéve a 16 m-nél keskenyebb saroktelek esetében, ahol az illeszkedés szabályai alapján nem értelmezhető az utcaképben „alárendeltebb" közterületre néző, általában a telek hossz oldalával párhuzamos előkert minimum 3 méteresre is csökkenthető."

(3) A R. 25. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(4) Az övezetben legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület, vagy kivételes esetben - amennyiben az kielégíti a lakóépületre vonatkozó követelményeket is - üdülő épület is elhelyezhető. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyság kétszeresét meghaladó ingatlanon az önálló rendeltetési egységek száma max. 4 egység lehet. Ebben az esetben kialakításra kerülő 2-2 egységet két különálló épületben kell elhelyezni."

(4) A R. 35. § (2) bekezdés táblázatának Üh10 sorában lévő Építmények legnagyobb építménymagasságának adata helyébe a következő lép:
„4,5 m"

(5) A R. 59. § (14) bekezdés táblázatának „beépíthető teleknagyság" oszlopcíme az alábbiak szerint módosul:
„beépíthető teleknagyság minimum"

2. § (1) A R. 10. melléklet 1. és 2. szelvény jelű tervlap normatartalma az 1. melléklet szerint módosul.
(2) A R. 9. melléklet 8d-, 10b-, 11a szelvény jelű tervlap normatartalma az 1. melléklet szerint módosul.

Záró rendelkezések
3. § (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
(2) Hatályát veszti az R. 59. § (13) bekezdése.
(3) Hatályát veszti Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének a változtatási tilalom elrendeléséről szóló 23/2020. (X. 30.) önkormányzati rendelete.

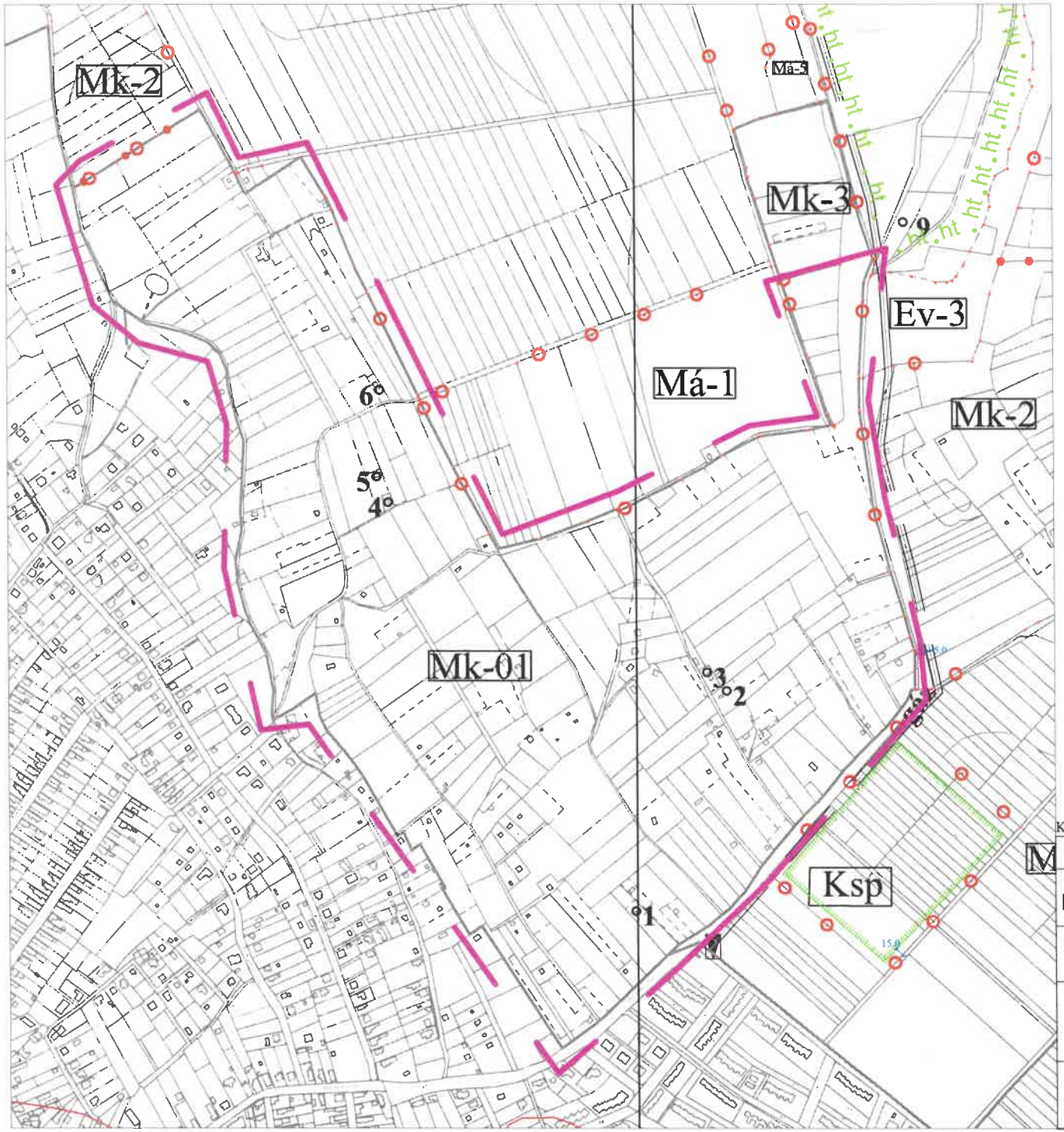
Balatonkenese, 2021. .....

Jurcsó János
polgármester

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet kihirdetve: 2021. .....

dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző



JELMAGYARÁZAT

- belterület határa (meglévő - tervezett)
- szabályozási vonal
- övezet határa
- Ev-0 övezeti jel
- 2.1 védőtávolság határa
- ht .ht helyi védettségre javasolt természeti terület határa
- megszüntető jel
- R nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- °8 helyi védelemre javasolt tájérték (pince, kút, stb.)

Má **általános mezőgazdasági terület**

Mk **kertes mezőgazdasági terület**

Ev **elsődlegesen védelmi célú erdő**

Ksp **különleges terület - sport**

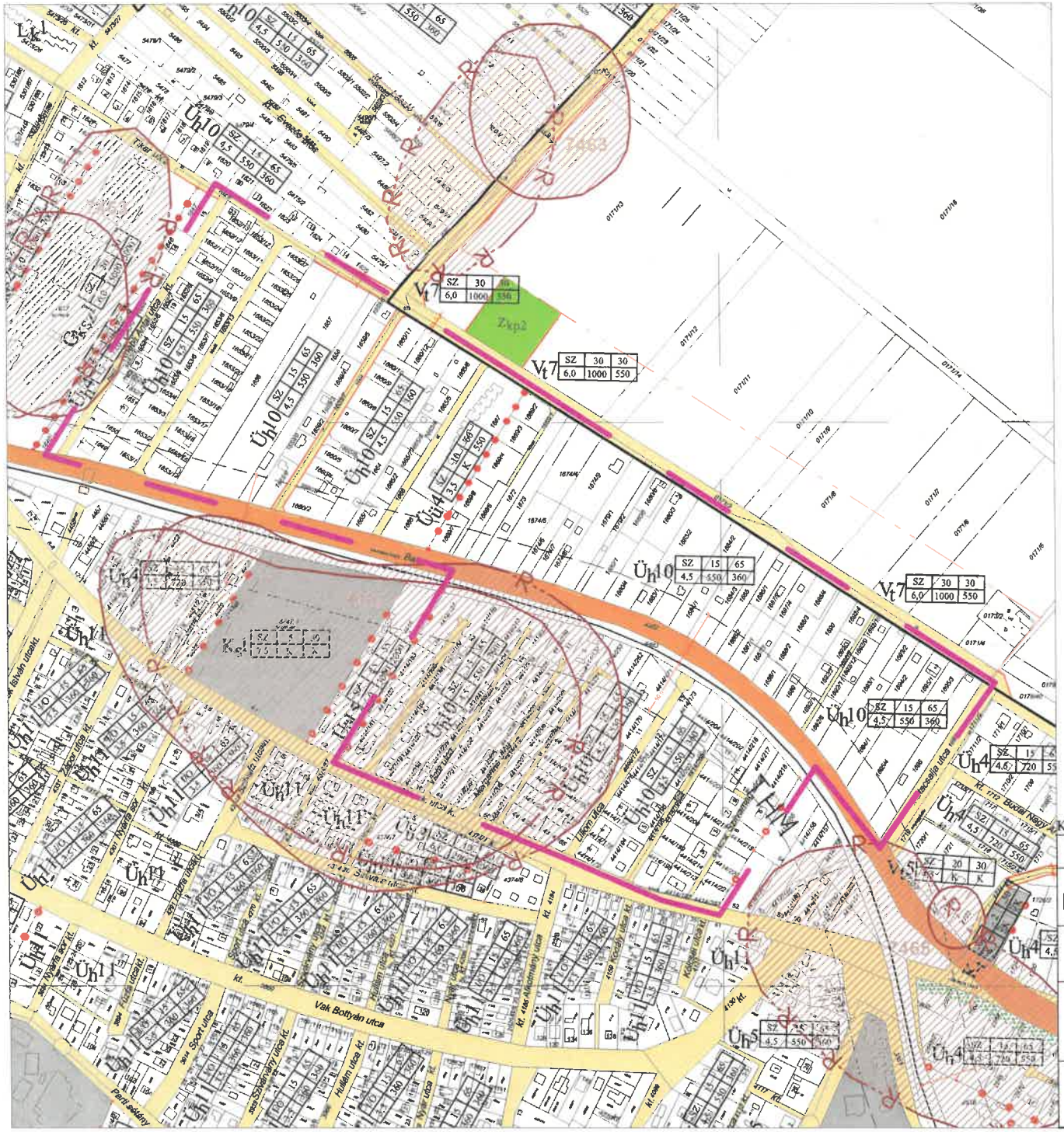
KÖu **- közlekedési terület**

JAVÍTOTT TERV KIVÁGAT

Módosítással érintett terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó: Balatonkenese Város Önkormányzata	J-mÖT M=1:8000 2021. október 19.
Munka megnevezése: Balatonkenese településrendezési terve	
Munkarész: **JAVÍTOTT KÜLTERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT**	
Felelős tervező: **Németh Ferenc** okl. építészmérnök TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező	
Munkatárs: **Németh Kristóf** okl. tájépítész mérnök természetvédelmi mérnök	



JELMAGYARÁZAT

- belterület határa (meglévő - tervezett)
- szabályozási vonal
- övezet határa
- Ev-0 övezeti jel
- 2.1 védőtávolság határa
- helyi védettségre javasolt természeti terület határa
- megszüntető jel
- R nyilvántartott régészeti lelőhelyek
- helyi védelemre javasolt tájérték (pince, kút, stb.)

Vt Településközponti vegyes terület

Üh Hétvégiházas üdülő terület

Üü Üdülőházas üdülő terület

Zkp Zöldterület, közpark

Má általános mezőgazdasági terület

Mk kertes mezőgazdasági terület

Ev elsődlegesen védelmi célú erdő

Ks különleges terület - sport

KÖu - közlekedési terület

JAVÍTOTT TERV KIVÁGAT

Módosítással érintett terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

Megbízó: Balatonkenese Város Önkormányzata	J-SZT M=1:5000 2021. október 19.
Munka megnevezése: Balatonkenese településrendezési terve	
Munkarész: JAVÍTOTT SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVÁGAT	
Felelős tervező: **Németh Ferenc** okl. építészmérnök TT-1 19-0221 településrendezési vezető tervező	
Munkatárs: **Németh Kristóf Ferenc** okl. tájépítész mérnök természetvédelmi mérnök	

Aláíró: Veszprém Megyei Kormányhivatal (2021.10.14. 07:45:41)

7

2021 OKT. 15

VESZPRÉM MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/362-4/2021.
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
Hiv. szám: műsz/356-45/2021

Tárgy: Balatonkenese város településrendezési eszközeinek módosítása (6 pontban)

egyszerűsített eljárás
záró véleményezési szakasz

Jurcsó János polgármester
Balatonkenese Város Önkormányzata
Balatonkenese
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Planteus Kft. által összeállított, *„Balatonkenese város településrendezési eszközeinek részleges módosítása 173/2020. (VII. 16.) és 211/2020. (IX. 24.) sz. polgármesteri határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján"* megnevezésű, 2021. augusztus 27. 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.) 41. §-a, valamint a 36-40. §-ai alapján veszek részt. A megküldött településrendezési eszközökről az Eljr. 40. § (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró** – szakmai véleményt adom.

Előzmények:
Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 173/2020. (VII. 16.) és a 211/2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozataiban a településrendezési eszközök módosításáról döntött.

A településrendezési eszközök módosítását az Önkormányzat az Eljr. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. A VE/05/362-2/2021. ügyiratszámú korábbi véleményemben megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásához szükséges, az Eljr. 32. § (4)-(5) bekezdései szerinti feltételek teljesülnek, ezért a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárásban, az Eljr. 41. §-ában meghatározottak szerint történhet

A településen a főépítészi feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el..

Hatályos településrendezési eszközök:
- a 10/2012. (IV. 5.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 10/2012. (IV. 5.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

A hatályos településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat 2012-ben fogadta el.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KR-ID azonosító: 566185331

Módosítási szándékok:

1. „Öreghegy" övezeti jelének hibajavítása a szabályozási tervlapokon Mk-1-ről Mk-01-re [a 211/2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat alapján].
2. A helyi építési szabályzatban az építési helyre vonatkozó előírások felülvizsgálata a fekvőtelkek és a saroktelkek esetében [a 211/2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat alapján].
3. Az Üh-10 jelű építési övezetekben az építménymagasság egységes meghatározása [a 211/2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat alapján].
4. A helyi építési szabályzat 25. § (4) bekezdésének módosítása a kertvárosias lakóövezetekben elhelyezhető lakó rendeltetések száma tekintetében [a 211/2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat alapján].
5. A helyi építési szabályzatban a kertes mezőgazdasági övezetekre vonatkozóan a „max." beépíthető teleknagyság javítása a „min." beépíthető teleknagyságra [**az önkormányzati döntés nem ismert**].
6. Felsőbb szintű jogszabályi ütközés miatt a helyi építési szabályzat 59. § (13) bekezdésének törlése [**az önkormányzati döntés nem ismert**].

A tervezési feladat a település közigazgatási területén felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Véleményezésre megküldött dokumentáció:
Jelen szakmai véleményem alapja a Planteus Kft. (cím: 8273 Monoszló, Fő u. 23.; felelős tervező: Németh Ferenc településrendezési vezető tervező [TT-1 19-0221]; szakági tervezők: Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök; Iván Dóra természetvédelmi mérnök; Sturcz Mihály okl. építőmérnök [TR-k-T/19-0117]) által összeállított *„Balatonkenese város településrendezési eszközeinek részleges módosítása 173/2020. (VII. 16.) és 211/2020. (IX. 24.) sz. polgármesteri határozattal elfogadott településfejlesztési döntés alapján"* megnevezésű, 2021. augusztus 27. keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munkát *az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről* szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező végezte. A tervdokumentáció aláírólapja, valamint a jóváhagyásra szánt tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Partnerségi egyeztetés, véleményezési eljárás:
A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 17/2017. (X. 31.) számú rendeletében határozta meg.

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a tárgyi módosításokkal kapcsolatos partnerségi egyeztetést és a véleményezési eljárást lefolytatta, az egyeztetési eljárást a 189/2021. (IX. 15.) számú határozatában lezárta.

Az egyeztetési eljárás során nyilatkozó államigazgatási szervek véleményét az Önkormányzat megküldte. Az államigazgatási szervek véleményére 2021. augusztus 25. dátummal *„Önkormányzati válasz"* került összeállításra, amelyben felsorolásra kerültek az egyeztetési eljárásban megkeresett, de nem nyilatkozó államigazgatási szervek.

Szakmai vélemény:

1. számú módosítás:

A tervezett módosítás célja Balatonkenese Öreghegy elnevezésű külterületi településrészén a szabályozási terven jelölt Mk-1 övezeti jel módosítása Mk-01 jelű övezetre (hibajavítás).

A településszerkezeti terven az Öreghegy területe (külterületi) kertes mezőgazdasági területbe sorolt. Az ezen területfelhasználásba tartozó ingatlanok (tömbök) a szabályozási terven Mk-1, Mk-2, Mk-3 jelű övezetekbe soroltak. A HÉSZ 59. §-a tartalmazza az Mk jelű kertgazdasági övezetekre (Mk-01, Mk-02, Mk-03, Mk-1, Mk-2, Mk-3, Mk-4) vonatkozó előírásokat, amelyek között **a HÉSZ 59. § (2) a) pontja, valamint 59. § (13) bekezdése az Öreghegy területét Mk-01 jelű kertgazdasági övezetként hivatkozza**.

Korábbi véleményemben a módosítással kapcsolatosan felhívtam a figyelmet, hogy: *„**A hatályos településrendezési eszközök** – így a helyi építési szabályzat is – **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény** (a továbbiakban: Btv.) **alapján készültek**. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve annak felülvizsgálatával egyidejűleg **beépült a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénybe** (a továbbiakban: MaTrT). A MaTrT Negyedik Része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve. A MaTrT 90. § (1) bekezdése szerint **a MaTrT rendelkezéseit a hatálybalépését követően alkalmazni kell** a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszközök és a településképi rendelet készítése és elfogadása során."*

Előbbiek alapján a módosítással összefüggésben **kértem vizsgálni a tervezett módosítás területrendezési tervekkel**, különös tekintettel az egyes térségi övezetekkel (kertes mezőgazdasági terület övezete, borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete, általános mezőgazdasági terület övezete, stb.) **való összhangját**.

Az Önkormányzati válasz szerint a tervezett módosítás csak hibajavítás ezért az összhang igazolását feleslegesnek tartja. A záró véleményezési anyag az összhang igazolása tekintetében tartalmazza a térségi övezetek lehatárolását bemutató szelvény kivágatokat, valamint az egyes térségi övezetekre vonatkozó jogszabályi helyek beidézését és az azokkal kapcsolatos tervezői megállapításokat (pl. a világörökségi és világörökségi várományos területek övezete esetében: *„Ezen javítás változást nem okoz a pufferterület védelme tekintetében a jelenlegihez képest"*. – a világörökségi és világörökségi várományos területeknek nincs pufferterületük, egyebekben az övezet nem érinti a települést). **A tervdokumentáció szerint a tervezett módosítás megfelel területrendezési tervek általános, valamint térségi övezeti előírásainak**.

A véleményezési anyaghoz csatolásra került a 10/2021. (IV. 5.) Képviselő-testületi rendelettel elfogadott szabályozási terv kivágata, amelyen az Öreghegy területe Mk-01 jelű övezetbe sorolt. A kiegészített alátámasztó munkarész szerint **a HÉSZ 13/2014. (X. 7.) Képviselő-testületi rendelettel történt módosítása során az Öreghegy területére tévesen került fel az Mk-1 jelű övezet jelkulcsa**. Az Önkormányzatnak nem volt szándéka a területre vonatkozó övezeti előírások módosítása.

A HÉSZ 59. § (14) bekezdését követő táblázat szerint az Mk-1 és Mk-01 jelű övezetekre vonatkozó beépítési paraméterek azonosak. Az Mk-01 övezetben a beépíthető teleknagyság 1500 m^2 [HÉSZ 59. § (2) a)], a kötelező művelés 80% szőlő vagy gyümölcs, a kialakítható legkisebb teleknagyság 3000 m^2, a legnagyobb beépíthetőség 3%, a legnagyobb

építménymagasság 4/6 m. Az övezetben a jelenlegi művelési ág csak szőlőre, vagy gyümölcsre változtatható. A telek beépítésre szánt területté nem minősíthető, belterületbe nem vonható [HÉSZ 59. § (9)].

A rendelkezésemre álló adatok alapján megállapítottam, hogy az 1. jelű módosítással lehatárolt tömbben (Öreghegy) fekvő 6161/1 hrsz.-ú ingatlan egy része, továbbá a 6162-6166 hrsz.-ú ingatlanok az MvM rendelet 14. melléklete szerint az **általános mezőgazdasági terület övezetében** fekszenek, míg a tömb többi ingatlana a MaTrT 11/3. melléklete szerint a **kertes mezőgazdasági terület övezetében**, valamint a MaTrT 11/4. melléklete szerint a **borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetében** fekszik.

Előbbiek alapján felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy **a HÉSZ (hatályos) szabályozási tartalma ellentétes az általános mezőgazdasági terület (térségi) övezetében fekvő 6161/1 hrsz.-ú ingatlan egy részére, továbbá a 6162-6166 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan az MvM rendeletben meghatározott szabályozási tartalommal** [MvM rendelet 14. § (1) c) pont[1]], **továbbá az épületmagasság mértéke tekintetében a MaTrT 84. § (2) bekezdésével**[2]. Fentiekre való tekintettel **ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét**, hogy a MaTrT 93. § (1) bekezdése értelmében **a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek hatályos településrendezési eszközeit 2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani**. A felülvizsgálat során a területrendezési tervekben meghatározott térségi övezeteket **le kell határolni** (különös tekintettel a kertes mezőgazdasági terület, valamint az általános mezőgazdasági terület övezetére) **és az érintett területekre vonatkozó övezeti előírásokat felül kell vizsgálni.** A felülvizsgálat során rendezni szükséges a korábbi véleményemben jelzett és az Önkormányzati válaszokban elfogadott jogszabályszerkesztési[3] és jogszabály harmonizációs[4] kérdéseket is.

---

1 MvM rendelet 14. § (1) c) bekezdés: *„gyümölcsös művelési ágban lévő területen **3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető**, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m2-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg".*

2 MaTrT 84. § (2) bekezdés: *„Kertes mezőgazdasági terület övezetén:*
a) beépítésre szánt terület és belterület nem jelölhető ki;
*b) **a beépíthető telek legkisebb nagysága 2000 m²**, országos jelentőségű védett természeti területen 2700 m², **kivéve, ha helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg**;*
*c) **legfeljebb 3%-os beépítettséggel, legfeljebb 150 m² bruttó alapterületű, a műveléssel összefüggő egyetlen gazdasági épület és legfeljebb egyetlen különálló, földdel borított pince építhető**;*
*d) **a beépítési magasság a 4 métert nem haladhatja meg**;*
e) lakóház, mobil lakóház, egyéb mobilház, lakókocsi, lakókonténer, kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíztározó, állattartó épület nem helyezhető el; tűzivíztározó csak zártan, földbe süllyesztve, földdel fedetten helyezhető el;
f) a 100 m2-nél nagyobb bruttó alapterületű épület tájba illesztését igazolni kell;
g) legfeljebb 30 m2 bruttó alapterületű szakrális építmény telekmérettől függetlenül elhelyezhető".

3 A HÉSZ nem egyértelmű: az Mk1 és Mk2 jelű (a HÉSZ 52-53. §-ai szerinti) mezőgazdasági övezetek a kül-, vagy a belterületi mezőgazdasági területekhez tartoznak, továbbá az Mk-02 jelű övezet beépíthetőségének szabályozása tekintetében.

4 A HÉSZ több, a településképi rendelet szabályozási körébe tartozó előírást tartalmaz.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KÜJ azonosító: 566185331

2. számú módosítás:
A módosítás célja a HÉSZ-ben a közterületekkel hosszú oldalukon határos keskeny ingatlanokra (fekvő telkekre), valamint a saroktelkekre vonatkozóan az építési hely felülvizsgálata annak érdekében, hogy a beépítésre alkalmas ingatlanok reálisan beépíthetők legyenek (keskeny, fekvő telkek esetében az elő- és hátsókertek csökkentése, saroktelkek esetében az alárendeltebb helyzetű előkert méretének csökkentése).

Korábbi véleményemben jeleztem, hogy a fekvőtelek esetében a hátsókert méretének 1,0 m-ben történő meghatározása építési jogokat érint (telepítési távolság)[5]. A záró véleményezésre megküldött HÉSZ tervezetben **a hátsókert mérete 1,0 m-ről a telepítési távolság felére emelkedett**.

Szintén a korábbi véleményemben kértem a HÉSZ tervezet 1. § (2) és (3) bekezdéseinek[6] a jogszabályszerkesztés alapelveinek megfelelő, egyértelmű módon történő megfogalmazását. Az Önkormányzati válasz szerint ez teljesítésre kerül, azonban a HÉSZ tervezet e tekintetben továbbra sem változott, ezért **továbbra is kérem az előírások egyértelmű megfogalmazását**.

3. számú módosítás:
A módosítás célja az Üh-10 építési övezetekben az építménymagasság egységes meghatározása. A hatályos HÉSZ szabályozás szerint az Üh-10 építési övezetekben az építménymagasság 3,5 m, illetve 4,5 m. A szabályozási terv szerint 3,5 m-es építménymagasság változása a Balaton (71-es út) utcától északra a Tiker utcáig terjedő tömböket érinti.

A korábbi véleményemben foglaltakra adott Önkormányzati választ tudomásul veszem, ugyanakkor szakmai szempontból továbbra is fenntartom, hogy a módosítás a már meglévő, beállt tömbökben az épületek vertikális irányú további bővítését indukálhatja, ezért annak hosszú távú településképi kihatása várható.

4. számú módosítás:
Korábbi véleményemben a HÉSZ 25. § (4) bekezdésének módosítását, vagyis a kertvárosias övezetekben az elhelyezhető lakó rendeletetések számának meghatározását, valamint a kialakítható legkisebb telekmérethez történő rögzítését támogattam, ugyanakkor **nem javasoltam azt minden Lke övezetben egységesen rögzíteni**.

Véleményemben kifejtettem, hogy a kialakult telkek esetében a 360 m^2, valamint az újonnan kialakításra kerülő 550 m^2 telekméret (15%-os beépíthetőség mellett) nem alkalmas két lakó rendeltetés elhelyezésére, továbbá ebből következően az 1100 m^2 két épületben 4 lakó rendeltetés elhelyezésére.

Az Önkormányzati válasz szerint a tervezett szabályozás szigorít a jelenlegi nem szabályozott állapoton, és a módosítással a telek megosztása nélkül is lehetővé válik több rendeltetési egység elhelyezése. **Az Önkormányzati választ részben elfogadom (szigorítás)**, ugyanakkor továbbra is fenntartom, hogy **rendeltetésenként legalább 650-700 m^2 minimális telekméretet tartok szükségesnek meghatározni**. Ismételten **felhívom az Önkormányzat figyelmét** (a közbenső véleményemben részletesen kifejtett) **azon negatív használati és településképi következményekre**, amelyek kis telekméretek mellett több rendeltetési egység elhelyezéséből erednek. Javasolom, hogy e tekintetben nézzék meg pl. Nemesvámos és Márkó hasonló szabályozását és annak településképi következményeit,

5 *Az országos településrendezési és építési követelményekről* szóló *253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: OTÉK) 36. §
6 Jelenlegi sorszámozás szerint: HÉSZ tervezet 1. § (1) és (2)

vagy Dunavarsány településen a Százados Istvánné u. – Tanítók útja – Habitat u. által határolt tömbről készült légi felvételt[7].

A tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan ismételten jelzem, hogy a járművek elhelyezésére vonatkozó OTÉK előírások 2021. április 22-től megváltoztak. A lakó és üdülő önálló rendeltetési egységenként elhelyezendő gépjárművek száma tekintetében a HÉSZ előírásai az irányadóak, ugyanakkor az legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő[8]. Amennyiben a HÉSZ e tekintetben nem szabályoz, a gépjárművek elhelyezését nem kell telken belül biztosítani.

5. számú módosítás:
A célja a hiba javítása a HÉSZ-ben: a kertes mezőgazdasági övezetekben a „max." beépíthető teleknagyság helyett „min." beépíthető teleknagyság alkalmazása. **A javítással kapcsolatosan kifogást nem emelek.**

6. számú módosítás:
A módosítás során jogszabályi ütközés miatt a HÉSZ 59. § (13) bekezdése törlésre kerül[9]. Az érintett bekezdés hatályon kívül helyezésével **kapcsolatosan kifogást nem emelek.** Felhívom a figyelmet, hogy a HÉSZ 59. § (14) bekezdését követő táblázat utolsó oszlopa az Mk-01 övezetre vonatkozóan továbbra is hivatkozza az „Balatonkenese-Öreghegy zártkert rendezési tervet, valamint a Btv. már hatályon kívül helyezett övezeteit.

További észrevételek:
A tervdokumentáció az Eljr. 45. § (2) bekezdése alapján, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával készült.

A dokumentáció tartalmazza az önkormányzati főépítész Eljr. 3/C. § szerinti feljegyzését a tervezési munka során elkészítendő tartalmi elemekről.

Az önkormányzati főépítész feljegyzésében nem kérte az alátámasztó munkarészekben a MaTrT-vel, az MvM rendelettel, valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével való összhang igazolását. Az alátámasztó munkarész részben kitér ezek igazolására.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitás érték számítás nem készült.

Környezeti vizsgálat:
Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésével kapcsolatosan az Önkormányzat kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét. Az Önkormányzat környezeti vizsgálattal kapcsolatos megkeresésére válaszolva a VE/05/363-2/22021. ügyiratszámú (2021. július 6-án kelt) levelemben a környezeti vizsgálat elkészítését (az 5., 6. jelű módosítások kivételével) szükségesnek tartottam.

---

7 https://www.google.com/maps/search/dunavars%C3%A1ny+t%C3%A9rk%C3%A9p/@47.2898768,19.0616619,544m/data=!3m1!1e3

8 OTÉK 42. § (2a) bekezdés

9 A HÉSZ 59. § (13) bekezdése ellentétes az Eljr. 11. § (2) bekezdésével, továbbá egy már nem hatályos jogszabályi helyre (*„Balatonkenese-Öreghegy zártkert rendezési terv"*) hivatkozik

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 189/2021. (IX. 15.) számú határozatában arról döntött, hogy a **Kr. szerinti környezeti értékelés elkészítésére nem volt szükség, továbbá döntésében jelezte, hogy az állami főépítész eltérő véleményére az önkormányzat válaszadása megtörtént.**

Fentiekkel kapcsolatosan ismételten felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a Kr. 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.**

A rendelkezésemre álló információk alapján megállapítottam, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásával kapcsolatos 189/2021. (IX. 15.) számú döntés meghozatalát megelőzően a Kr. 5. § (1)-(3) bekezdései szerinti **egyeztetés nem történt**.

Tájékoztatom továbbá, hogy a **Kr. 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.

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.

Szakmai véleményem összefoglalása:
Balatonkenese város településrendezési eszközeinek módosítására irányuló záró véleményem a fentiekben foglaltak figyelembe vétele mellett egyetértő, a jóváhagyásra szánt munkarészek 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. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítészi 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 felügyeleti eljárás lefolytatását.

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.fopitesz@veszprem.gov.hu
KIR azonosító: 566185331

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

Az elfogadott településrendezési eszközöket – településszerkezeti tervet, helyi építési szabályzatot és szabályozási tervet – digitális adathordozón (CD-n), *.pdf formátumban és papíralapon is kérem megküldeni részemre.

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

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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

Veszprém, 2021. október 11.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
kormánymegbízott
nevében és megbízásából

Veszprém Megyei Kormányhivatal
81.
Veszprém

Németh Zsolt
állami főépítész

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA
8200 Veszprém, Megyeház tér 1.
telefon: 88/579-313, fax: 88/550-835, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu
KRIC azonosító: 566185331

BALATONKENESE VÁROS

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZEINEK RÉSZLEGES MÓDOSÍTÁSA

173/2020.(VII.16.) és 211/2020 (IX.24.) SZ. POLGÁRMESTERI HATÁROZATTAL ELFOGADOTT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉS ALAPJÁN

314 / 2012. (XI.8.) KORM. RENDELET 41.§ PONTJA SZERINTI EGYSZERŰSÍTETT ELJÁRÁS ALAPJÁN

A 40.§ VÉGSŐ SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ DOKUMENTÁCIÓJA

2021. augusztus 27.

TARTALOMJEGYZÉK

I. Végső szakmai véleményezési szakasz leírása
Alátámasztó munkarészek
Rendelet tervezet
Környezeti vizsgálat szükségességének önkormányzati állásfoglalása
II. Mellékletek
a) Tervezői nyilatkozat
b) A településfejlesztési döntésekről szóló kt. Határozat
c) Önkormányzati főépítész alkalmazásának polgármesteri nyilatkozata
d) Önkormányzati főépítész állásfoglalása
III. **Rajzi mellékletek**
- 10/2012.(IV.5.) Kt. hat. szerinti régi övezeti tervlap kivágat (2012-mÖT)
- Hatályos szabályozási tervlap kivágat (h-mÖT, h-SZT)
- Javított szabályozási tervlap kivágat (J-mÖT, J-SZT)

ALÁÍRÓLAP

Balatonkenese Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása

Készítette:
Balatonkenese Város Önkormányzata megbízásából 2021-ban:

Felelős tervező:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Településtervezés:	NÉMETH FERENC okl. építészmérnök településrendezési vezető tervező TT-1 19-0221
Munkatárs:	NÉMETH KRISTÓF FERENC okl. tájépítész mérnök, természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök IVÁN DÓRA természetvédelmi mérnök
Közlekedés tervezés:	STURCZ MIHÁLY okl. építőmérnök Tkö-19-0117
Feldolgozó:	PLANTEUS KFT. 8273 Monoszló, Fő u. 23.

I. MŰLEÍRÁS

1. Az érvényes településrendezési eszközök ismertetése

A hatályos településrendezési eszközök a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: Eljr.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek és a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek Területrendezési Tervéről (továbbiakban MaTrT) szóló 2018. évi CXXXIX. törvénynek megfelelően készültek.

A jelenleg érvényes településfejlesztési koncepciót az Önkormányzat a **2012**-ben fogadta el.
A hatályos településrendezési eszközök az Építési Törvénynek és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendeletnek megfelelően készültek.

A Településszerkezeti tervet (településszerkezeti terv és leírás) a **10/2012.(IV.5.)** számú Képviselő-testületi határozattal fogadta el.

A Helyi Építési Szabályzatot (helyi építési szabályzat és szabályozási terv) a **10/2012.(IV.5.)** sz. rendelettel fogadta el és a 20/2019.(X.8.) sz. rendeletekkel módosította utoljára.

2. A településfejlesztési döntés és az eljárás ismertetése

Balatonkenese Város Képviselőtestülete a jelen településrendezési tervmódosításról szóló szándékát a *173/2020.(VII.16.)* és 211/2020 (IX.24.) **számú kt. határozat**ban fogalmazta meg.
A 314/2012.(XI.8.) sz. Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 45.§ (2) bekezdése alapján az eljárás rendjét az Eljr. VI. Fejezete határozza meg. Ez alapján a településrendezési eszközök egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében jelen végső szakmai véleményezési dokumentációval történik, mivel a módosítások mindegyike az Eljr. 32.§ (4) a), b), és c) pontjának is megfelel.
Az önkormányzat a módosításokat az Eljr. 45.§ (2) a) pontban megfogalmazottak szerint, az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával kívánja megvalósítani.

A tervezett változtatások illeszkednek a hatályos településfejlesztési koncepcióhoz, mivel a változtatandó területek szabályozása koncepcionálisan nem tér el az elfogadottaktól a tervezési területen. Nem tartalmaznak olyan szándékot mely a település hosszú távú fejlesztési céljainak módosításával jár, nem változtatják meg alapvetően a település környezeti, társadalmi, gazdasági és az infrastrukturális adottságait.

A jelen eljárásban szereplő módosítások alapján változik a Helyi Építési Szabályzat és a javításos módosítási pont révén az övezeti tervlap.
Elfogadása után egységes szerkezetben kerül dokumentálásra.

A partnerekkel történő egyeztetés és a nyilvánosság bevonása a 314/2012.(XI.8.) Korm.rendeletnek a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és a járványügyi készültségről szóló 2020. évi LVIII. törvény eltérő rendelkezéseinek

alkalmazásával a 17/2017.(X.31.) sz. önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően történik.

Balatonkenese Város 17/2017.(X.31.) településrendezési eszközeinek részleges módosítása során a környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására az önkormányzat állásfoglalása alapján **nem szükséges a környezeti vizsgálat** elvégzése.

A módosítások leírása a 173/2020.(VII.16.) 211/2020 (IX.24.) számú határozat alapján

1.) Az „Öreghegy" övezetei jelének hibajavítása a szabályozási tervlapon Mk-1-ről az eredeti Mk-01-re. Ez a módosítás a szabályozási terv korábbi módosítás során történt átrajzolásakor elírásra került, ezért eredeti övezeti jelére kerül visszaállításra, mert az új Településrendezési eszközök 2012-ben történt elfogadásakor Mk-01 jelű volt a tömb, az azóta történt módosításoknál ez a tömb **nem volt a módosítás tárgya**.
Balatonkenese Város 2012-ben hatályos településrendezési eszközökhöz képest az „Öreghegy" Mk-01 övezeti jele a 2014.(X.07.) sz. rendelettel elfogadott övezeti tervlapjain tévesen lett átrajzolva. Jelenleg a HÉSZ-ben foglaltakkal ellentétben tévesen Mk-1 ként jelenik meg ellentétben az önkormányzat szándékaival. Jelen hiba kiküszöbölése révén a HÉSZ 10.mellékletét képező övezeti (külterületi szabályozás) terv 1. és 2. szelvényét is átfedő Öreghegy területén lévő Mk-1 övezeti jel rajzi javításra kerül a hatályos HÉSZ-nek megfelelő Mk-01 övezeti jellé. A településszerkezeti tervben változás nem történik. A korábbi hatályos és azóta sem módosított Mk-01 övezetet ábrázoló szabályozási tervlap részletet mellékeljük a dokumentációhoz.
*A módosítással változik a **Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) 10. sz. mellékletének 1. sz. és 2.sz. szelvénye.***

2.) A Helyi Építési Szabályzatban pontosítandó a közterületekkel hosszú oldalukon határos (u.n. fekvő telek) keskeny ingatlanokra vonatkozó építési hely meghatározása, valamint a saroktelkek építési hely meghatározása annak érdekében, hogy a beépítésre alkalmas ingatlanok reálisan beépíthetők legyenek. Ennek érdekében a keskeny, fekvő telkek esetében az elő- és hátsókertek csökkentése szükséges, míg a saroktelkek esetében az alárendeltebb helyzetű előkert méretének csökkentése szükséges. Ezek pontosított meghatározása a módosítás tárgya.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

3.) Az Üh-10 övezetben a hatályos HÉSZ szabályozás 3,5, 4,5 m-es építménymagasságot ír elő. A szabályozási tervlapokon egyedül a 10b, 11a és 8d szelvényeken lévő Balaton (71-es út) utcától északra a Tiker utcáig lévő 4 tömb 3,5 m-es építménymagasságú. Az utcaképek egységesíthetősége és a szomszédos Üh-10 övezetek, melyek 4,5 m építmény magasságúak utcaképéhez illeszkedéséhez az övezet előírását is egységesítjük. Ezzel minden balatonkenesei Üh-10 övezet egységesen 4,5 m építmény magasságú lehet, ami a 71-es út melletti tömbök városias jellegét is erősíti és illeszkedik több szomszédos tömb övezeti építménymagasságához, mely több esetben 6,0 m.. A településen csak ebben a 4 tömbben található 3,5 legnagyobb építménymagassággal szabályozott Üh-10 övezet. A módosítással egyértelműsödik is a többször bizonytalanságot is kiváltó egy övezeten belüli több

épületmagasság megjelölés. A lábazatok és a felújítások, új építések EU normás szabvány megkívánta vízszintes hőszigetelések a padlóban és födémen jelentősen megnöveli az építménymagasságot, ami szintén a 3,5 m-es építménymagasság növelést kívánja meg.
Az Üh-10 szabályozással érintett tervlapokat mellékeljük a dokumentációhoz.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és a 9. sz. melléklet 8d, 10b, 11a szelvénye a HÉSZ szövegének tervlapokra való átvezetése érdekében az övezeti pecséteken.

4.) Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012.(IV.05.) önkormányzati rendelet 25. § (4) bekezdésének módosítása, oly módon, hogy a kertvárosias lakóterület építési övezeteiben a legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület építhetőségét engedi, míg a több lakóegység megépítését az építési telek méretéhez (többszörös teleknagyság) rendeli annak érdekében, hogy csak a többszörös nagyságú telkeken legyen lehetséges több rendeltetési egység megvalósítása ezzel a nem kívánt sűrűség miatti közlekedési és infrastruktúrális problémák elkerülhetők legyenek, valamint településképileg is kedvezőbb kép maradjon az adott övezetekben. A módosítás elkerülhetővé teszi az esetlegesen túl nagy épületek megjelenését a többszörös nagyságú telkeken.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

5.) Gépelési hiba miatt már a 2012 előtti HÉSZ-ben is a kertes mezőgazdasági övezetek építési paramétereit leíró táblázatban a beépíthető teleknagyságnál a max. kifejezés szerepel, ami értelem szerűen a legkisebb beépíthető teleknagyság kellene legyen. Ezt javítjuk a min. kifejezésre.
A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

6.) Felsőbb szintű jogszabályi ütközés miatt az 59.§ (13) bekezdése törlésre kerül, mivel az egy nem hatályos szabályozási előírásra („Balatonkenese-Öreghegy zártkert rendezési terv") hivatkozik.

A módosítással változik a Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ).

RENDELET TERVEZET

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2021.(.....) önkormányzati rendelete
Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló
10/2012.(IV.5.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonkenese 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, valamit egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljáró: Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda, Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal, Megyei Főépítész, Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Országos Vízügyi Főigazgatóság, Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Útügyi és Hajózási Hivatal, Innovációs és Technológiai Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki engedélyezési Főosztály Útügyi Osztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, Veszprém Megye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály, Honvédelmi Minisztérium, Veszprém Megyei Rendőrfőkapitányság Rendészeti Igazgatóság, Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztály, Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, Veszprém megyei Önkormányzat, továbbá Balatonkenese Város Önkormányzata 17/2017(X.31.) számú a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló önkormányzati rendelete alapján **véleményének kikérésével** a következőket rendeli el:

1.§ (1) Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló **10/2012.(IV.5.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 7.§. (3) b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„Fekvőtelek (a közterülettel hosszabbik oldalával érintkező telek) esetében ha a fekvőtelek közterülettől mért mélysége 18m-nél kisebb, az építési hely tekintetében a hátsó és oldalkert az éritett övezetben magadott építménymagasság felére is csökkenthető, az előkert pedig az illeszkedési szabályok alapján állapítandó meg a szomszédos telkeken álló építmények közötti kötelező minimális távolság biztosításával, de minimum 3 méter kell legyen."

(2) A R. 7.§ (2) **bekezdése** helyébe a következő rendelkezés lép:
„Az előkert méretének meghatározásánál, kialakult beépítés esetén - egyéb rendelkezés hiányában – az övezet tömbjében jellemző méretekhez kell illeszkedni. Egyéb esetben az előkert mérete 5,0 m, kivéve a 16m-nél keskenyebb saroktelek esetében, ahol az illeszkedés szabályai alapján nem értelmezhető az utcaképben „alárendeltebb" közterületre néző, általában a telek hossz oldalával párhuzamos előkert minimum 3 méteresre is csökkenthető."

(3) A R. 25.§ (4) bekezdése a következőképpen módosul:
„Az övezetben legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó lakóépület, vagy kivételes esetben - amennyiben az kielégíti a lakóépületre vonatkozó követelményeket is - üdülő épület is elhelyezhető. Az övezetben előírt legkisebb kialakítható teleknagyság kétszeresét meghaladó ingatlanon az önálló rendeltetési egységek száma max.4 egység lehet. Ebben az esetben kialakításra kerülő 2-2 egységet két különálló épületben kell elhelyezni"

(4) A R. 35.§ (2) táblázatának Üh10 sorában lévő Építmények legnagyobb építménymagasságának adata a következőképpen módosul:
„4,5m"

(5) A R. 59.§ (14) bekezdés táblázatának „beépíthető teleknagyság" oszlopcíme az alábbira módosul:
„beépíthető teleknagyság minimum"

2.§ (1) A R. 10. számú mellékletét képező 1. számú és 2. számú szelvény jelű tervlap – normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlapok (J-mÖT) normatartalma lép.
(2) A R. 9. számú mellékletét képező 8d-, 10b-, 11a számú szelvény jelű tervlap – normatartalma helyébe e rendelet 1.sz. mellékletét képező tervlap (J-SZT) normatartalma lép.

3.§ Záró rendelkezések
(1) E rendelet 314/2012.(XI.8.) Korm rendelet 43. § (2) bekezdés szerinti közlést követő 5. napon, de leghamarabb az elfogadástól számított 15. napon lép hatályba.
(2) A R. 59.§ (13) bekezdése hatályát veszti.

Balatonkenese, 2021. .....

polgármester jegyző

Kihirdetési záradék:
A rendelet kihirdetve: 2021. ....

jegyző