

2. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének

**2025. február 25. napján tartandó
rendkívüli nyilvános ülésére**

Tárgy: Badacsonytördemic Község új településrendezési eszközeinek záró szakmai véleményezéséhez szükséges dokumentáció módosítása

Előterjesztő: Csonka Gergő polgármester

aláírás

Előkészítette: Klie Zoltán főépítész

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva jegyző

Az előterjesztés pénzügyi vizsgálatát végezte:

Vajda István pénzügyi ügyintéző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay István műszaki

ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45. § (1) – (2) bekezdése értelmében Badacsonytördemic Község Képviselő-testülete 2019. novemberében döntött az új településrendezési terv elkészítéséről mellyel az Akcióterv Mérnök Iroda Kft-t bízta meg.

A megalapozó vizsgálatokat, az örökségvédelmi hatástanulmányt és a településfejlesztési koncepciót a Képviselő-testület a 49/2022.(V.3.) határozatában elfogadta. Az elfogadott dokumentum alapján a településszerkezeti terv, valamint a szabályozási terv és helyi építési szabályzat összeállítása is megtörtént, mely dokumentumok véleményezési eljárása 2023. november hónapban megtörtént.

A beérkezett államigazgatási vélemények alapján a javított tervek megvitatására 2024. 03. 26-án „véleményeltérő tárgyalás” lett összehívva.

Az egyeztető tárgyalás előtt minden meghívott államigazgatásai szervnek a javított anyagok a tárgyalás előtt megküldésre került. Ugyanezzel egy időben az átdolgozott tervek a település hivatalos honlapjára is feltöltésre került – tájékoztatás céljából. A tervekre érkezett néhány partneri véleményt a Képviselő-testület a 92-95/2024. (VI. 24.) számú határozatával megvitatta, valamint egyéb kiegészítő döntését a 91/2024(VI.24.) határozatában hozta meg.

A Képviselő-testület a 96/2024. (VI. 24.) számú határozatával a véleményezési eljárást lezárta, felhatalmazta a polgármestert, hogy az állami főépítésztől a záró szakmai véleményt megkérje.

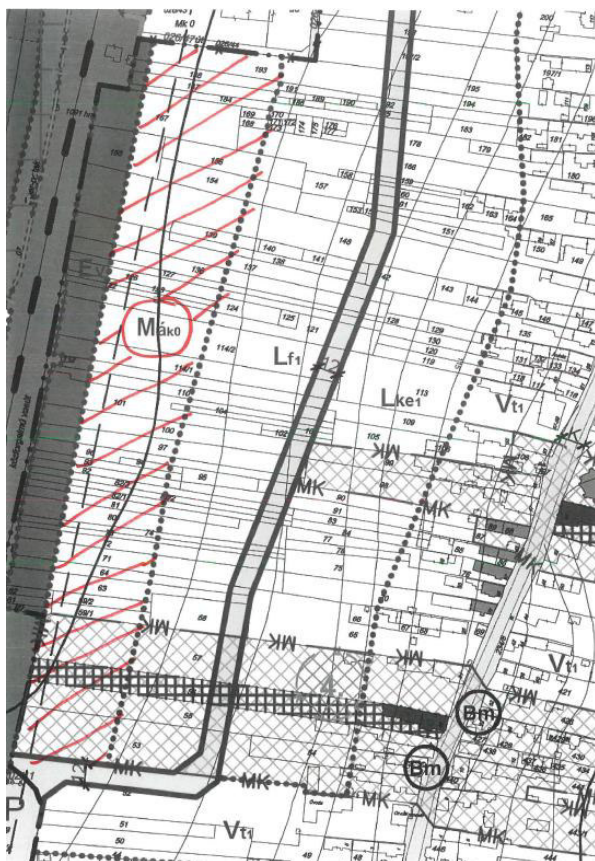
A Képviselő-testület döntése alapján a polgármester 2024. 09. 25-én megküldte a végleges tervet (alátámasztó munkarészt) a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodának, Németh Zsolt állami főépítésznek.

Az állami főépítész (Ügyiratszám: VE/05/439-9/2024.) 2024. december 14-i dátummal megküldte a záró szakmai véleményét, mely a rendezési terv jóváhagyását **nem támogatta**.

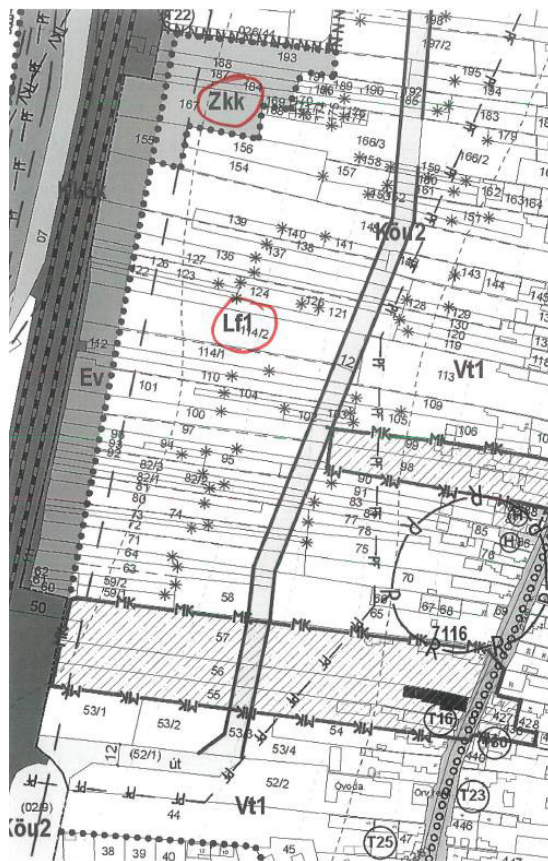
(A záró szakmai vélemény mellékelve van az előterjesztéshez.)

Az elutasító vélemény alapvetően 3 kérdés köré összpontosult:

1.) A Szent István utca nyugati oldalán lévő tömbfeltáró út és a vasút közötti mezőgazdasági területet beépítésre szán területté szeretnénk volna átminősíteni falusias lakóterületként.



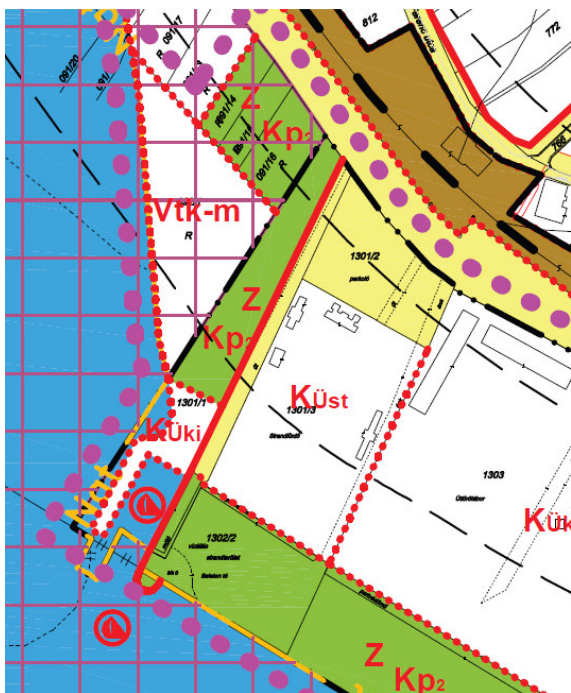
Hatályos szabályozási terv
Mákö általás mezőgazdasági terület



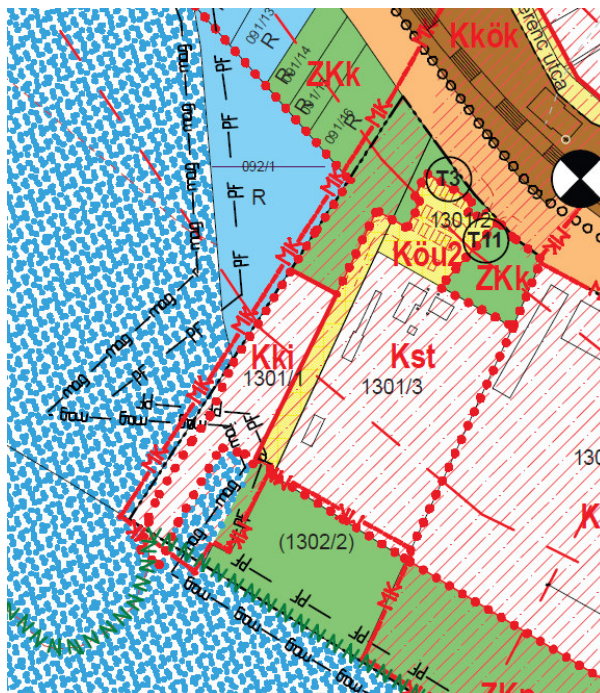
Tervezett szabályozási terv
Tervezett Lf1 falusias lakóterület

Az országos főépítész az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítást nem támogatta. Tekintettel arra, hogy a rendezési terv mielőbb lezárásra és jóváhagyásra kerüljön, ezen kérdéskör kidolgozását a következő felülvizsgálati időszakra építenénk be, így a tervek/dokumentáció előkészítése ezen munkarészekre vonatkozóan a korábbihoz képest ilyen változást nem tartalmaz. Az ezzel kapcsolatos Képviselő-testületi döntés (91/2024.(VI.24.)) visszavonása szükséges, melyet az előterjesztésben foglalt határozati javaslat tartalmaz.

2.) A 1301/1 hrsz.-ú ingatlanon a kikötőt megnöveltük „különleges kikötőterület”-ként. Az országos főépítész a beépítésre szánt terület növeléséhez nem járult hozzá, ezért a kikötő bővítést „különleges beépítésre nem szánt kikötőterületként” fogjuk szabályozni 10 %-os legnagyobb beépíthető területtel.



Jelenlegi kikötő szabályozási terv



Tervezett kikötő szabályozási terv

3.) Az egyes közlekedési területek szélességét, létjogosultságát a rendezési terv készítése során felülvizsgáltuk, módosítottuk. Az állami főépítész a véleményében kérte a területi kimutatások pontosítását.

Ezekkel a módosításokkal a településrendezési eszközök tervezetét módosítani kell és újra be kell nyújtani az állami főépítésznek záró véleményre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntésüket meghozni szíveskedjenek!

HATÁROZATI JAVASLAT

Badacsonytördemic Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (II. 25.) kt. határozata

Badacsonytördemic Község új településrendezési eszközeinek záró szakmai véleményezéséhez szükséges dokumentáció módosításáról

Badacsonytördemic Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésének VE/05/439-9/2024.iktatószámú záró szakmai véleménye alapján és annak figyelembevételével az alábbi döntést hozza:

1. A Szent István utca nyugati oldalán és a tömb középvezetékében tervezett kiszolgáló út között tervezett lakóterület kialakítási szándékától eláll és a 91/2024.(VI.24). számú határozatot visszavonja.
2. A 1301/1 hrsz.-ú ingatlan egy részén „különleges kikötőterület” kijelölését módosítja és a területfelhasználást és övezeti jelölést „különleges beépítésre nem szánt kikötőterület”-re módosítja.
3. Az egyes közlekedési területek megszüntetését a vélemény szerint kiegészíti.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a - fenti pontokban alapján - kiegészített településrendezési eszközöket újra nyújtsa be záró szakmai véleményezési eljárásra.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2024.12.14. 11:17:43



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/439-9/2024.
Ügyintéző: Nagy-Fülöp Borbála
Telefon: 06-88/620-042
Hiv. szám: BT/125-15/2024.

Tárgy: Badacsonytördemic község új
településrendezési eszközeinek elkészítése
– tájékoztatás országos főépítész
véleményéről –

Csonka Gergő polgármester
Badacsonytördemic Község Önkormányzata
(Hivatali kapu)

Tisztelt Polgármester Úr!

A hivatkozott számú levelének mellékleteként megküldött záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2a) bekezdése szerint: „Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök készítése során új beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre, ezért az építési és közlekedési miniszter 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítására hivatkozással elektronikus úton megkértem az országos főépítész nyilatkozatát arról, hogy a tárgyi településrendezési eszköz tervezete megfelel-e az országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek.

Az országos főépítész az EPAT/8968-1/2024/TTFO iktatószámon kelt véleményében az alábbiakat rögzítette:

„Badacsonytördemic község településrendezési eszközeinek tervezetét az új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazó módosítások tekintetében

nem támogatom.

Indokolás

Németh Zsolt állami főépítész fent megjelölt elektronikus levelének mellékletében megküldött dokumentáció szerint Badacsonytördemic Község Önkormányzata módosítani kívánja a településrendezési eszközeit. A tervezett változások 26,897 m² nagyságban új beépítésre szánt terület kijelölését tartalmazzák az alábbiak szerint:

- az 1153 és 1003-1009 hrsz.-ú telkeken 1307 m² nagyságban KÖu jelű közlekedési (közúti) és közműterületből Lke jelű kertvárosias lakóterület,

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

- a 337-344 hrsz.-ú telkeken 702 m² nagyságban KÖu jelű közlekedési (közúti) és közműterületből Lf jelű falusias lakóterület,
- az 53-192 hrsz.-ú telkeken 23.978 m² nagyságban Má jelű általános mezőgazdasági területből Lf jelű falusias lakóterület, valamint
- az 1301/1 hrsz.-ú telken 1.000 m² nagyságban Z jelű zöldterületből Kki jelű különleges kikötő területbe

kerül átsorolásra, ezért az Állami Főépítész a záró szakmai véleményezés során – a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 76. § (1) bekezdése alapján – megkereséssel él az Országos Főépítész felé.

A megküldött dokumentáció áttanulmányozása során megállapítottam, hogy az új beépítésre szánt területként történő kijelöléssel egyidejűleg a 155, 167, 169, 184, 188, 193 hrsz.-ú telkek beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerülnek visszasorolásra, és hivatkozott ingatlanok zöldterületként történő kijelölésével a település eleget tesz a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) 2023. december 29.-ig hatályos 12. § (3) bekezdésében rögzített követelményeknek.

Megállapítottam mindazonáltal, hogy a településrendezési eszközök tervezetében az 1301/1 hrsz.-ú ingatlan egy részén 15 %-os beépítettségű beépítésre szánt különleges kikötőterület kerül kijelölésre, mely szabályozás ellentétes a Trtv. 71. § (1) bekezdésében foglalt azon követelménnyel, miszerint „a Balaton vízparti területein új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”. Ezen túlmenően az 1301/1 hrsz.-ú ingatlan más részén a különleges strandterület beépítettségét 8 %-ról 15 %-ra kívánják növelni, mely ellentétes a Trtv. 75. § (4) bekezdésében foglalt követelménnyel, miszerint „a strand beépített területe legfeljebb 10%-a lehet.”

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés e) pontja alapján a település beépítésre szánt területe csak olyan használati célra növelhető, amilyen célra a település már beépítésre kijelölt területén belül nincs megfelelő terület, ezért kérem, vizsgálják meg ezen feltételek fennállását, különös tekintettel a 035/36-39 hrsz.-ú, a 352/3-379 hrsz.-ú, valamint a 473/1-497 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozólag.

Továbbiakban figyelmébe ajánlom, hogy nem lehet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 78/D. § (4) bek. b) pontjára hivatkozni akkor, ha részben vagy egészben megszűnik az út nyomvonala, azaz az 1153 hrsz.-ú ingatlant érintően új beépítésre szánt terület kijelölése valósul meg.

A településrendezési eszközök tervezete az új beépítésre szánt terület kijelölést tartalmazó módosítási pontok tekintetében nem felel meg az Országos Főépítész által vizsgált országos és térségi szintű területrendezési, településrendezési, településfejlesztési és településképi követelményeknek, így támogató véleményt nem áll módomban kiadni.

Jelzem, hogy az Országos Főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.”

Az 1301/1 hrsz.-ú ingatlanon kijelölt építési övezettel kapcsolatosan megállapítottam, hogy a dokumentációban míg a vizsgálati munkarészben 15%, a jóváhagyandó munkarészben 10% szerepel. Kérem az országos főépítész véleménye alapján a dokumentáció egészében 10%-ot szerepeltetni, továbbá azt beépítésre nem szánt övezetként meghatározni.

Kérem az országos főépítész véleményének megfelelően a záró véleményezési dokumentációt átdolgozni, az új beépítésre szánt területekről szóló 91/2024. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozatot a fent leírtak szerint kiegészíteni a támogató záró szakmai vélemény kiadása érdekében.

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 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, 2024. december 14.

Tisztelettel
Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész