



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/159-4/2023.

Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna

Telefon: 06-88/579-314

Hiv.szám: 1Ált/3-8/2022

Tárgy: Alsóörs község településrendezési eszközeinek módosítása (a Szerdahelyi-dűlő területét és további 3 területet érintően)

*egyszerűsített eljárás
záró szakmai vélemény*

Hebling Zsolt polgármester
Alsóörs Község Önkormányzata

Alsóörs

(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számon megküldött, a Város-Teampannon Kft. által elkészített, „*Alsóörs község / Településrendezési eszközök módosítása több részterületen / Végső véleményezési szakasz*” megnevezésű, 2023. február keltezésű tervdokumentációt és annak mellékleteit kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében az *épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Étv.) 8. §-a és a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet* (továbbiakban: Eljr.314.) 41. §-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközökről az Eljr.314. 41. § (4), valamint az Eljr.314. 40. § (2) a) és (3) bekezdése szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt adom.**

I. Előzmények

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 22/2022. (II. 10.) és a 211/2022. (XI. 29.) számú határozataiban döntött a településrendezési eszközök módosításáról négy területet érintően.

A településen a főépítési feladatokat Mártonffy Gábor önkormányzati főépítész látja el.

Hatályos településrendezési eszközök

- a 18/2003. (I. 16.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 38/2004. (IV. 8.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 7/2005. (XI. 11.) számú képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Tervezett módosítások

1. A Szerdahelyi dűlő II. és VII. tömbjei szabályozásának módosítása.
2. A Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek (828/227 hrsz.) építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata.
3. A 828/1363 hrsz.-ú telket érintő szabályozási vonal törlése.
4. A 2216 hrsz.-ú telket érintő hibajavítás és korrekció.

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

Véleményezésre megküldött dokumentáció

Jelen szakmai véleményem alapja a Város-Teampannon Kft. (cím: 1053 Budapest, Veres Pálné utca 7.; tervezők: Koszorú Lajos vezető településtervező [TT1 01-1346], Tábori Attila településtervező [TR 01-0402], Koszorú Bálint településtervező, Szekeres Petra településtervező; szakági tervezők: Heckenast Judit közlekedéstervező [K1d-1 01-5295], Hanczár Zsolt okl. gépészmérnök, okl. városépítés-városüzemeltetési szakmérnök [MK 01-2408], Bíró Attila okl. építőmérnök [MK 01-2456], Csima-Takács Judit okl. tájépítésmérnök) által elkészített, „Alsóörs község / Településrendezési eszközök módosítása több részterületen / Véleményezési szakasz” megnevezésű, 2023. február hónap keltezésű tervdokumentáció.

A tervezési munka az *építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet*ben (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 tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását. A jóváhagyásra szánt tervlapokat (szerkezeti tervet módosító határozat 1. melléklet, HÉSZ 1. melléklet) **kérem** a Kr.266. 14. § (5) bekezdés szerinti tartalmi elemekkel¹ kiegészíteni.

Jogszabályi háttér

Az Étv. 60. § (8) bekezdése szerint, **azon településeknek, amelyek az Eljr.314. tartalmi követelményei alapján nem készítettek** településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket, **az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2024. január 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2023. december 31-ig van lehetőségük².**

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

¹ „A településrendezési terv tervlapja tartalmazza a településtervező és a szakági településtervezők nevét és névjegyzéki jelölését.”

² A Magyar Közlöny 2022. évi 208. számában 2022. december 16-án megjelent 525/2022. (XII.16.) Korm. rendelet az Étv. 60.§ (8)–(10) bekezdéseiben foglalt határidőket meghosszabbítja a 424/2022. (X.28.) Kormányrendelet szerinti veszélyhelyzet ideje alatt: 5. § (1) „A veszélyhelyzet ideje alatt az Étv. 60. § (8) bekezdésétől eltérően az új településfejlesztési tervet és településrendezési tervet legkésőbb 2027. július 1-jéig hatályba kell léptetni, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak megfelelő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vagy településrendezési eszközök módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség.

Eljr.314. VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MATrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), 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), továbbá Alsóörs vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 3/2005. (III. 10.) TNM rendelet (a továbbiakban: Alsóörs TNM rendelet) figyelembevételével kell elkészíteni.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 121. § (1) bekezdése szerint, a 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2023. december 31-ig megvalósítható módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az **OTÉK**

- a) **2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és**
- b) koncepció, stratégia vagy településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete **figyelembevételével készítheti el.**

Az Eljr.419. 78. § (5) bekezdése szerint a településrendezési eszköz 2027. június 30-ig történő módosításakor a területek biológiai aktivitásértékének számítása során

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

II. Partnerségi egyeztetés, egyeztetési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását a polgármester az Eljr.314. 32. § (1) bekezdés b) pontja szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. A VE/05/159-2/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben (állami főépítész hatáskörben) megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásának az Eljr.314. 32. § (4)-(5) bekezdése szerinti feltételei teljesülnek.

Az egyeztetési eljárás során beérkezett államigazgatási, önkormányzati és partneri vélemények kivonatát és az azokra adott válaszokat a „**VÉLEMÉNYEK – VÁLASZOK / Véleményezési szakasz (2022. december – 2023. január)**” munkarész (a továbbiakban: Önkormányzati válasz) dokumentálja.

Partnerségi egyeztetés:

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 2/2017. (II. 01.) rendeletében határozta meg.

A csatolt dokumentumok szerint a partnerségi egyeztetés során **négy lakossági észrevétel érkezett.** Alsóörs Község Önkormányzatának **Képviselő-testülete a 11/2023. (II. 16.) számú határozatában úgy nyilatkozott, hogy a partneri észrevételeket megismerte az azokra adott válaszokat elfogadta** és a partnerségi egyeztetést lezárta.

Az Eljr.314. 41. § szerinti véleményezési szakasz:

A véleményezési szakaszban

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, valamint erdészeti hatáskörében – a *Veszprém Megyei Kormányhivatal vezetőjének a szakmai koordináció rendjéről szóló 67/2022. (VIII. 16.) számú utasítás 9. § (1) bekezdése alapján* – VE/05/159-2/2023. ügyiratszámom egybefoglalt szakmai véleményt adott.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **állami főépítési hatáskörében** adott véleménnyel kapcsolatosan adott válaszokat elfogadom, azok tervdokumentációban történő érvényesülését a jelen záró vélemény „III. Szakmai vélemény” részében vizsgálom.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében kérte**, hogy az SZ-4 jelű szabályozási tervlap-javaslaton, a K-vonalon belül szereplő „40% aktív zöldfelület alakítandó ki” szabályozás helyett a **jelenlegi vegetáció teljes körű megőrzése** kerüljön szerepeltetésre. Véleménye szerint a különleges beépítésre nem szánt területet érintő módosítás, a kijelölt építési helyek, a zöldfelület, a parkolók, az árok és a beültetési kötelezettség újraszabályozása **fenti pontosítással a magasabb szintű jogszabályi követelményeknek megfelel.**

Az észrevétellel kapcsolatos Önkormányzati válasz: „A véleménnyel egyetértünk. Mivel a követelményt az aktív zöldfelületre vonatkozó előírásokkal együtt kell érvényesíteni és alkalmazni (ez a terület is része a telek legkisebb zöldfelületének), az egyértelműség érdekében a következő feliratot alkalmazzuk:

„A parti sávban az aktív zöldfelület a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével alakítandó ki.”

Ezt szabályként a tervezet 9/B. § (4) bekezdésébe is beépítjük.”

A záró véleményezési dokumentáció jóváhagyásra szánt munkarészeit áttekintve megállapítottam, hogy a HÉSZ tervezet 9/B. § (4) bekezdése kiegészítésre került az alábbiak szerint: „(4) A tömbökben a telek legalább 40 %-án aktív zöldfelület alakítandó ki, melyeket elsősorban az SZT4-en feltüntetett területeken kell kialakítani. A parti sávban az aktív zöldfelület a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével alakítandó ki.” Továbbá a szabályozási terv SZT-4 szelvényén a parti sáv területén jelölt „aktív zöldfelület”-en a következő szövegrész került feltüntetésre: „a parti sávban min. 40% aktív zöldfelület alakítandó ki a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével”.

Megállapítottam továbbá, hogy a HÉSZ tervezet utolsó mondatában az „alakítandó ki” szövegrész egy lehetséges beavatkozásra/tevékenységre utal, amely **nincs összhangban** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében tett kikötésével, vagyis **a jelenlegi vegetáció teljes körű megőrzésével**. Továbbá a szabályozási terven „a parti sávban min. 40% aktív zöldfelület alakítandó ki a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével” szövegrész szintén **nincs összhangban** a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében tett kikötésével. A „min. 40% aktív zöldfelület alakítandó ki” azt eredményezi, hogy a parti sávban jelölt aktív zöldfelületnek csak a 40%-án szükséges a meglévő vegetáció megőrzése.

Előbbiekből következően kérem:

- a HÉSZ tervezet9/B. § (4) bekezdésének utolsó mondatát az alábbiak szerint megfogalmazni: „**A parti sávban a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzését biztosítani kell.**”; továbbá
- az SZT-4 jelű tervlapon, a parti sávban jelölt aktív zöldfelületen a következő szövegrészt feltüntetni: „**A parti sávban a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzését biztosítani kell.**”.

- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal népegészségügyi hatáskörében ismertette a közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelményeket, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emelt.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal közlekedési hatósági hatáskörében megállapította, hogy a módosítás ügyi érdeket érint. A módosítást elfogadásra javasolta azzal, hogy a közlekedési hatóság engedélyezési körébe tartozó közlekedési létesítmények esetében csak a hatályos ügyi előírásokban szereplő, annak tartamával azonos termékek építhetők be. Jelezte, hogy a hatályos ügyi műszaki előírások nem ismerik a műanyag gyeprácsot, így annak terhelési osztálya, pályaszerkezeti kialakítása sem került rögzítésre.

Önkormányzati válasz: „a vonatkozó szövegrészt töröljük”.

A záró véleményezési dokumentációt áttekintve megállapítottam, hogy az érintett szövegrész törlésre került.

- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében megállapította, hogy a beküldött tervdokumentációban feltüntetett 1. számú módosítási szándékkal érintett 990/94-96 hrsz.-ú ingatlanok a 8378, a 990/31-45 hrsz.-ú ingatlanok pedig a 8379 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érintik. A tervezett módosítási szándék elfogadásával kapcsolatosan kifogást nem emelt, ugyanakkor felhívta a figyelmet az érintett régészeti lelőhelyek védelme érdekében szükséges régészeti feltárására vonatkozó kötelezettségekre, a földmunkák során előkerülő régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy esetén szükséges intézkedésekre, valamint a nagyberuházásokat³ megelőző előzetes régészeti dokumentáció készítési kötelezettségre.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal ingatlanügyi, földügyi igazgatási és erdészeti hatáskörében észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.
- A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (a továbbiakban: BFNP Igazgatóság) a 197/2023. ügyiratszámú (2022. augusztus 15-én kelt) véleményében a településrendezési eszközök módosítását az alábbiak figyelembe vételével, a táj- és természetvédelmi szempontok érvényesítésével javasolja elfogadásra:

A 990/96 hrsz.-ú ingatlan Balaton-felvidéki Nemzeti Park védett természeti területeivel, az országos ökológiai hálózat magterületével való közvetlen határoltsága miatt **szükségesnek tartja** a telekhatárok mentén a meglévő természetes növényzet, a területet határoló növényzav, a tájképi egységet meghatározó nyárfasor, egyben a vízparti élőhely zavartalan

3 a bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. által kezelt beruházás, a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztó tározó-építés, vagy azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 7. § 20. a) és e) pontjai alapján nagyberuházásnak minősül.

megőrzését. Továbbá a 990/96 hrsz.-ú ingatlan területét érintően az Alsóörs TNM rendeletben rögzítetteknek megfelelően a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv „K” vonallal jelölt határának teljes hosszán a meglévő természetes növényzet, beleértve a fák és cserjék, valamint nádasállomány megóvását, megtartását.

Önkormányzati válasz: „A véleményt figyelembe véve a tervezet 9/B. § (4) bekezdését a következőképpen egészítjük ki: „(4) A tömbökben a telek legalább 40 %-án aktív zöldfelület alakítandó ki, melyeket elsősorban az SZT4-en feltüntetett területeken kell kialakítani. **A parti sávban az aktív zöldfelület a meglévő vegetáció teljeskörű megőrzésével alakítandó ki.**”

Az előírást a szabályozási tervlapon is rögzítjük.”

A záró véleményezési dokumentáció jóváhagyásra szánt munkarészeit áttekintve megállapítottam, hogy a BFNP Igazgatóság által kért feltételek **nem teljesülnek teljeskörűen, ezért szükségesnek tartom a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében tett észrevételeknél részletezettek szerint a HÉSZ tervezet 9/B. § (4) bekezdése és az SZT-4 jelű tervlap a javítását.**

BFNP Igazgatóság a dokumentációban foglaltak alapján a „zöldbe ágyazott beépítés lehetőségének biztosítása” érdekében **szükségesnek tartja** a tervezett épületek, építmények környezetében egyfajta **beültetési kötelezettségként** érvényesíteni a tájbaillesztés szempontrendszerének megfelelő növénytelepítést, a tájhonos, lombhullató növényfajok alkalmazását. Továbbá a II. és VII. tömb építészeti előírásait táj- és településképvédelmi szempontból **kérte kiegészíteni** azzal, hogy a tervezett épületek közvetlen környezetében minimum 2-2 db tájhonos, lombhullató fa ültetése szükséges. A fátelépítések során javasolt fajok: Acer campestre (mezei juhar), Fraxinus ornus (virágos kőris), Sorbus torminalis (barkóca berkenye), Tilia cordata (kislevelű hárs).

Önkormányzati válasz a növénytelepítésekkel kapcsolatosan: „a javaslatot elfogadjuk, HÉSZ tervezetet kiegészítjük: „Épület közvetlen környezetében legalább 2-2 tájhonos, lombhullató fát kell ültetni.”

A záró véleményezési dokumentáció jóváhagyásra szánt munkarészeit áttekintve megállapítottam, hogy a növénytelepítésre irányuló előírások a HÉSZ tervezet 9/B. § (9) bekezdésében megjelennek („(9) Épület közvetlen környezetében legalább 2-2 tájhonos, lombhullató fát kell ültetni”).

- A **Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Főosztály** a 35700/11271/2022.ált. iktatószámú véleményében megállapította, hogy a **990/94-96 hrsz.-ú**, illetve a **990/31-46 hrsz.-ú** ingatlanok szennyeződéserzékenységi besorolása a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004. (VII.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7. § (4) bek. alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a **felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny** (1c és 1d) területek. Az ingatlanok **ivóvízbázis** hatósági határozattal kijelölt **védőterületét nem érintik**. A tárgyi ingatlanok közül a 990/96 hrsz.-ú ingatlan közvetlen Balaton parti ingatlan, kb. 600-650 méteres partszakasszal.

Felhívta a figyelmet, hogy az Alsóörs TNM rendelet szerint

- „a beruházással érintett terület közepén, É-D irányban egy „árok” jelöléssel ellátott ingatlan húzódik, „tőmedren kívüli vízgazdálkodási terület” megjelöléssel, és „Beépítetlenül megőrzendő parti területsáv” jelöléssel ellátva.

- a *Vízpart-rehabilitációs Tanulmánytervben a 990/96 hrsz.-ú ingatlan DNY-i sarkában kijelölt kikötő létesítésére felhasználható partszakasz – a jelölés alapján – csupán 40 méter.*”

A megküldött Települési környezeti értékelés alapján felhívta a figyelmet a továbbiakra:

- a tervezett létesítmények **vízigényének biztosítása**, és a keletkező **szennyvizek elvezetésének biztosítása** tekintetében egyeztetni szükséges a közmű hálózatokat üzemeltető DRV Zrt-vel, és az ellátás érdekében esetlegesen szükséges közműfejlesztési beruházásokat meg kell indítani.
- A területen csak **vízáró burkolattal** ellátott útfelületek és parkolók létesíthetők. Az út és parkoló felületekről közvetlenül csapadékvíz nem kerülhet a terepre, nem szikkadhat el. Az olajjal szennyezett csapadékvizeknek a nem szennyezett csapadékvizekkel való elkeveredése előtti tisztítása (olaj-, iszapfogás) szükséges. A kialakítandó **parkolók tisztított csapadékvize nem szikkasztható el**, biztosítani kell annak élővízbe vezetését.

Önkormányzati válasz: a *tervmódosítás a TNM rendelettel összhangban készült.*

- A **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály** a BP/0801/00626-5/2022 iktatószámú véleményében a korábbi, BP/0801/00626-2/2022. iktatószámú, 2022. május 25-én kelt véleményének fenntartását jelezte. A Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály által a részemre tájékoztatás céljából megküldött BP/0801/00626-2/2022. iktatószámú véleményben hatáskör hiányában észrevételt nem tett.
- A **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** megállapította, hogy a természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik [BP/FNEF-TKI/3104-4/2022.].
- A csatolt dokumentumok szerint a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság [Siófok-A-1951-0002/2022], a Veszprém Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság [-], a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály [19066-2/2022/h], a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály [18987-2/2022/h], a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága [SZTFH-BANYASZ/14496-2/2022] a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan **észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.**
- Az egyeztetési eljárás során **nem nyilatkozó** államigazgatási és önkormányzati szerveket az Önkormányzati válasz 1. táblázata tartalmazza.

Egyeztetési eljárás lezárása:

Alsóörs Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 11/2023. (II. 16.) számú határozatában

- nyilatkozott, hogy az egyeztetési eljárás során beérkezett véleményeket és a partneri észrevételeket megismerte;
- elfogadta a véleményezési szakaszban és a partnerségi egyeztetés során beérkezett véleményekre adott választ; továbbá
- előbbieket dokumentálásával lezárta a véleményezési szakaszt és a partnerségi egyeztetést.

III. Szakmai vélemény

1. számú módosítás:

A módosítás célja az ún. Szerdahelyi-dűlő II. és VII. jelű tömbjének részleges újraszabályozása, amelynek során egyrészt a 990/95 hrsz.-ú árok területe vízgazdálkodási területként kerül kiszabályozásra (V-B* övezet), törlésre kerülnek a tömbökön belül kijelölt építési helyek és a fásított parkolók kijelölése, módosul a 40%-os aktív zöldfelületek lehatárolása, másrészt a II. és VII. jelű tömbökre vonatkozóan további építésügyi szabályok kerülnek megfogalmazásra. A tervezett módosítással a különleges beépítésre szánt területből 0,26 ha vízgazdálkodási területbe, 0,29 ha zöldterület területfelhasználásba kerül.

A véleményezési szakaszban kiadott VE/05/159-2/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben (állami főépítési hatáskörben) megállapítottam, hogy a tervezési terület *A/sóörs* TNM rendelet hatálya alá tartozik. A TNM rendelet mellékletét képező szabályozási terv a 990/95 hrsz.-ú árok (korábban 990/9, 990/10, 990/46 hrsz.) területét tömedren kívüli vízgazdálkodási területként jelöli, továbbá az árok két oldalán 6-6 m széles beépítetlenül megőrzendő parti területsávot jelöl. A II. tömb területét különleges kikötőterületként (a beépítettség mértéke $\leq 10\%$), a VII. tömb területét különleges oktatási központ területként, különleges nagykiterjedésű sportolási célú területként, valamint különleges egészségügyi területként jelöli.

A területre hatályos szabályozási terv a II. tömb területét különleges beépítésre szánt⁴ vízi-közlekedés, sport és turisztikai terület K-Ki-1 jelű építési övezetbe sorolja. A területre hatályos szabályozási terv a VII. tömb területét különleges beépítésre szánt⁵ sportterület építési övezetbe, különleges beépítésre szánt⁶ oktatási terület építési övezetbe, továbbá különleges beépítésre szánt⁷ egészségügyi központ építési övezetbe sorolja.

Megállapítottam továbbá, hogy a tervezett módosítással **az egyes tömbök övezeti besorolása, továbbá az építési övezetekben meghatározott telekalakítási és beépítési, valamint a legkisebb zöldfelületek és a legnagyobb burkolt felületek mértékére irányadó előírások nem módosulnak**. Ugyanakkor a HÉSZ tervezet a II. és VII. jelű tömbökre vonatkozóan további építésügyi szabályokat határoz meg a HÉSZ előírásait kiegészítve. Ezen előírások egyrészt **tovább szabályozzák a tömbökön belüli zöldfelületek mértékét**, valamint azok, illetve **a parkolók kialakításának módját**. Másrészt **meghatározzák a terepszint alatti beépítettség mértékét** (legfeljebb 10%), **a szintterületi mutató értékét** (0,2), továbbá a terepszint alatti beépítettség mértéke további 2%-kal túlléphető, amennyiben annak tetőfelülete intenzív zöld-tetőként kerül kialakításra. A tervezett HÉSZ módosítással a szintterületi mutató 0,3-ról 0,2-re csökken, amely azt jelenti, hogy **az építési telek területén létesíthető épület/építmény összes szintterülete csökken**.

A véleményezési szakaszban kiadott VE/05/159-2/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben (állami főépítési hatáskörben) a HÉSZ tervezettel kapcsolatosan **kértem a szintterületi mutató értelmezésének és mértékének pontosítását** („*legnagyobb szintterületi mutató*”, a HÉSZ 23. § (2), 25. § (2) és a 30. § (2) bekezdései, valamint a HÉSZ tervezet szerinti 9/B § (9) bekezdése közötti ellentmondás feloldása). A HÉSZ tervezet átvizsgálását követően megállapítottam, hogy a kért pontosítások megtörténtek.

4 HÉSZ 15. § (1)

5 HÉSZ 15. § (1)

6 HÉSZ 15. § (1)

7 HÉSZ 15. § (1)

2. számú módosítás:

A módosítás célja a Málnás utca és May János utca kereszteződésénél újonnan kialakított telek (828/227 hrsz.) építési helyére vonatkozó szabályok felülvizsgálata. A két utca kereszteződésében történt telekalakításokat követően kialakult saroktelken az előkert építési határvonal újraszabályozása vált szükségessé.

3. számú módosítás:

A módosítás célja a May János utca Varga Lajos utca és Március 15. utcák közötti szakaszán a szabályozási vonal (valamint a szabályozási szélesség és a megszüntető jelek) törlése.

4. számú módosítás:

A módosítás célja a Felső-Máli út mellett fekvő 2216 hrsz.-ú ingatlanon a Felső-Máli út 6 m-re történő szélesítése érdekében a szabályozás javítása.

A VE/05/159-2/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben (állami főépítési hatáskörben) a 2., 3., 4. számú módosításokkal kapcsolatosan kifogást nem emeltem, észrevételt nem tettem. A 2. számú módosítással kapcsolatosan felhívtam a figyelmet a tervezési tömb Málna utcai szakaszán kijelölt zöldterület (Z-3 övezet, közterület) mentén fekvő 3 telek megközelíthetőségének szükségességére. A záró véleményezésre megküldött tervlapokon a megközelítés lehetősége látható (fekete sraffozás a zöldfelületen), ugyanakkor a jelmagyarázat e tekintetben hiányos.

Jóváhagyásra szánt tervlapok:

A VE/05/159-2/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben (állami főépítési hatáskörben) jeleztem, hogy a véleményezésre megküldött szerkezeti-, valamint a szabályozási tervlapok minősége (feltehetően az eredeti tervek szkennelése miatt) torzult, nehezen áttekinthető és értelmezhető. A záró véleményezésre megküldött tervlapokkal kapcsolatosan észrevételt nem teszek.

Tervdokumentáció kidolgozása:

A tervdokumentáció az Eljr. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel – MATrT, MvM rendelet, VMTrT, valamint TNM rendelet – való összhang vizsgálatát és igazolását, valamint a főépítész feljegyzését az elkészítendő tartalmi elemekről.

A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitásérték szinten tartása és annak (Eljr.419. 18. § szerinti) igazolása nem volt szükséges.

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.

IV. Környezeti vizsgálat

Alsóörs Község Önkormányzata Képviselő-testülete az 1-3. számú módosításokkal kapcsolatosan kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét az SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásával és a környezeti értékelés elkészítésének szükségességével kapcsolatosan [SKVr. 4. § (2)]. A megkeresésére nyilatkozó államigazgatási szervek közül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, valamint a Balaton-felvidéki Nemzeti park Igazgatóság az 1. számú módosítás (Szerdahelyi-dűlő) vonatkozásában kérték a környezeti vizsgálat lefolytatását

és a környezeti értékelés elkészítését.

A Laposa Műhely Kft. (cím: 8261 Badacsonytomaj, Római út 197.; tervezők: dr. Laposa József tájrendező mérnök, vezető településtervező [TT/1-19-0384], táj és kertépítész vezető tervező [TK/1-19-0384], városépítési-városgazdasági szakmérnök, Tábori Attila településtervező [TR 01-0402], Szekeres Petra településtervező) által elkészített „*Települési környezeti értékelés (a természeti környezet védelme tekintetében) / Alsóörs településrendezési eszközeinek módosításához a Szerdahelyi-dűlő SZT-4-es tervlapjára vonatkozóan (kizárólag a 990/94-96-os, illetve a 990/31-46-os hrsz.-ú ingatlanok területére)*” megnevezésű, 2022. július keltezésű környezeti értékelés részét képezte a véleményezési dokumentációnak [Eljr.314. 3. melléklet].

A véleményezési szakaszban kiadott VE/05/159-2/2023. ügyiratszámú szakmai véleményben (állami főépítési hatáskörben) jeleztem, hogy a 4. számú módosítás vonatkozásában az SKVr. 4. § (2) bekezdés szerinti megkeresésről információval nem rendelkezem. Az előbbiekkal kapcsolatos Önkormányzati válasz: „*A 4. módosítás esetén a korábbi tervekészítés során került hibásan megrajzolva az övezethatár a szabályozási vonal helyett. A módosítás ezt a hibát korrigálja, amelynek nincs jelentős környezeti hatása.*”

A csatolt dokumentumok alapján az elkészült környezeti értékelést az érintett államigazgatási szervek elfogadták, azzal kapcsolatosan kifogást nem emeltek.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Alsóörs község településrendezési eszközeinek – a Szerdahelyi-dűlő területét és további 3 területet érintő – módosítására irányuló **záró véleményem**

- **BFNP Igazgatóság** által kért, valamint a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében kért**, a partisávban (a K-vonalon belül szereplő) „*40% aktív zöldfelület alakítandó ki*” szabályozás helyett a **jelenlegi vegetáció teljes körű megőrzésének biztosításával, a HÉSZ tervezet 9/B. § (4) bekezdésének és az SZT-4 jelű tervlap jelen záró véleményem szerinti javítása mellett egyetértő.**

A tervezett beruházást megelőző előkészítő munkák, valamint a tervezett beruházás megvalósítása során

- a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal örökségvédelmi hatáskörében** adott véleményében (az érintett régészeti lelőhelyek védelme érdekében szükséges régészeti feltárására vonatkozó kötelezettségekre, a földmunkák során előkerülő régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy esetén szükséges intézkedésekre, valamint a nagyberuházásokat érintő előzetes régészeti dokumentáció készítési kötelezettség), továbbá
- a **Fejér Megyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság Hatósági Főosztály** véleményében (a tervezett létesítmények vízigényének biztosítása, a keletkező szennyvizek elvezetésének biztosítása, valamint az útfelületek és parkolók létesítésére vonatkozó felhívása)

foglaltak **figyelembe vétele mellett a módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Felhívom a figyelmet, hogy a képviselő-testület a településrendezési eszközök módosítását az Étv. 8. § (2d) bekezdés alapján **az állami főépítész záró szakmai véleményének figyelembevételével fogadhatja el.** Az Eljr.314. 43. § (3) bekezdése szerint, amennyiben az állami főépítési 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.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

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

Az Eljr.314. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a polgármester az elfogadást követő 15 napon belül gondoskodik az elfogadott településrendezési eszközök közzétételéről, valamint az érintett államigazgatási szervek, az állami főépítész, továbbá a Lechner Tudásközpont részére történő megküldéséről.

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

Az Építésügy Dokumentációs és Információs Központtól, 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.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a záró szakmai véleményemet az Eljr.314. 40. § (2) bekezdés a) pontja alapján adtam ki.

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

Veszprém, 2023. április 3.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

nevében és megbízásából:



Németh Zsolt

állami főépítész

Hitelesítési záradék

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



