



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 2023. január 26. napján tartandó nyílt testületi ülésére

Ügyiratszám: műsz/91 - /2023.

Tárgy: Balatonkenese, Sándor-hegy - Bögre-hegy településrendezési terv módosítása – Teljes eljárás véleményezési, illetve a partnerségi egyeztetési eljárás lezárása

Előterjesztő: Jurcsó János polgármester

Törvényességi szempontból megvizsgálta: dr. Nagy Erzsébet Andrea jegyző

Előkészítette: Bogdán László önkormányzati főépítész

Vadász Lajos vezető főtanácsos, műszaki csoportvezető

Melléklet: - jegyzőkönyv a partnerségi véleményezési szakasz lezárásáról műsz/91-1/2023

- tervezői összefoglaló a környezeti értékelésben érintett szervek véleményeiről, tervezői - önkormányzati válaszok
- Állami Főépítész VE/05/115-1/2023 tájékoztatás

Tisztelt Képviselő-testület!

A Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19, és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) - településrendezési eszközök módosítása kapcsán Balatonkenese Város Önkormányzat megbízásából és a Knésa Golf Kft. (1116 Budapest, Temesvár utca 20.) költségviselése mellett a Minerva Várostervező Kft. (1034 Budapest Bécsi út 88-90. szám, a továbbiakban: Tervező) készítette el Balatonkenese Településrendezési Eszközeinek Sándor-hegy, Bögre-hegy fejlesztési területre vonatkozó módosításának tervegyeztetési tervdokumentációját.

A tervmódosítás államigazgatási egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: 314/2012. Kormányrendelet) szerint, teljes eljárás keretében történik.

A polgármester előzetesen, a műsz/20-30/2021 iratával előzetes partnerségi egyeztetést kezdeményezett, valamint a műsz/20-31/2021 iratával megkereste az érintett szervezeteket. Az előzetes partnerségi egyeztetés kapcsán vélemény, javaslat, észrevétel nem érkezett.

Az előzetes véleményezési eljárás lefolytatását követően a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése érdekében az arra vonatkozóan Tervező által elkészített tervanyagot (megalapozó munkarész, alátámasztó és jóváhagyandó munkarész, OTÉK eltérés és indoklása, örökségvédelmi hatástanulmány) a polgármester műsz/310-3/2022 iratával az érintett partnerek felé közzétette, valamint a műsz/310-4/2022 számú levelével a környezet védelméért felelős államigazgatási szerveknek és érintetteknek hivatali kapun megküldte.



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

A partnerségi egyeztetés vonatkozásában az érintett partnerektől észrevétel, javaslat, vélemény nem érkezett.

Az Állami Főépítész a tervezett módosítás kapcsán további egyeztetést tartott szükségesnek, mely a 2022. november 3. napján megtartott tervegyeztetésen sikerrel zárult. Az ennek ismeretében a műsz/310-25/2022 irattal megküldött, és a Tervező által összeállított dokumentáció alapján az Állami Főépítész a VE/05/115-1/2023. tájékoztatását megadta.

A tervmódosítással kapcsolatban lefolytatott fenti egyeztetések kapcsán a beérkezett véleményekre vonatkozó Tervezői válaszokat mellékletként csatoljuk.

A partnerségi, lakossági egyeztetés, és az államigazgatási szervekkel, érintett önkormányzatokkal történt egyeztetés lezárásáról a Képviselő-testületnek döntést kell hoznia. A határozat meghozatala után a tervdokumentáció - annak további mellékleteivel - hivatali kapun megküldésre kerül a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész részére az ún. végső szakmai, záró szakmai vélemény kiadásának megkérésével.

Az Állami Főépítész záróvéleményének kiadását követően nyílik lehetőség a településrendezési eszközök módosításának elfogadására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslat kérdésében.

Balatonkenese, 2023. január 16.

Tisztelettel:



Jurcsó János
polgármester

dr. Nagy Erzsébet Andrea
dr. Nagy Erzsébet Andrea
jegyző





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

Határozat-tervezet:

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2023. (I.26.) határozata

Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek

Balatonkenese egyes területeit érintő, Balatonkenese, 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19, és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) településrendezési eszközök teljes eljárás szerinti módosítása - a véleményezési szakasz lezárásáról

1. Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) - településrendezési eszközök teljes eljárás szerinti módosítása során, a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképvérvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017. (X. 31.) önkormányzati rendelete szerint lefolytatott partnerségi és lakossági egyeztetés kapcsán megállapítja, hogy a partnerek és a lakosság részéről észrevétel, vélemény nem érkezett.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a tervmódosítás egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-ban foglaltak szerint, annak 9. mellékletében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek véleményének kikérése mellett megtörtént, az államigazgatási szervek a tervmódosítást nem kifogásolták.
3. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy a partnerségi eljárást és a véleményezési szakaszt lezárja.
4. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy Balatonkenese Város Településrendezési Eszközeinek Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) - településrendezési eszközök tervmódosítása vonatkozásában kezdeményezze a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 40. § (1) bekezdése szerinti záró szakmai véleményének kiadását.



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

5. A Képviselő-testület felkéri Jurcsó János polgármestert, hogy a döntés alapján a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Jurcsó János polgármester

Bogdán László önkormányzati főépítész



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

Ügyiratszám: műsz/31 - 1 /2022
Ügyintéző: Vadász Lajos
vadasz.lajos@balatonkenese.hu

Tárgy: Balatonkenese, Sándor-hegy - Bögre-hegy településrendezési eszköz módosítása

JEGYZŐKÖNYV

Készült 2023. január 16-án Balatonkenese Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának hivatali helyiségében a tárgyi tervezési feladatok partnerségi egyeztetése vonatkozásában beérkezett vélemények kapcsán.

Jelen vannak:

- Jurcsó János polgármester
- Bogdán László főépítész
- Vadász Lajos vezető főtanácsos

Tárgy: Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese, 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) - településrendezési eszközök módosításának eljárása.

Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017. (X. 31.) számú önkormányzati rendeletében (továbbiakban: R.) döntött arról, miként szabályozza Balatonkenese városra vonatkozó településfejlesztési koncepciónak, integrált településfejlesztési stratégiának és a településrendezési eszköznek vagy azok módosításának a lakossággal, érdek-képviselői, civil és gazdálkodó szervezetekkel, egyházakkal történő véleményezés módját.

Ennek megfelelően a R. 6.§ (2) szerint a véleményezési dokumentáció anyagát a műsz/310-3/2022 tájékoztatásával a város honlapján (www.balatonkenese.hu) mellékletként 2022. március 28-án közzétette.

Kérte az érintetteket, hogy a tervezett módosításra vonatkozó javaslataikat, észrevételeiket, véleményüket a R. 38. § (3) bekezdésében foglalt határidőn – a közzétételtől számított 30 napon – belül (2022. április 28-ig) a Polgármesteri Hivatalhoz (8174 Balatonkenese, Béri Balogh Ádám tér 1. szám) címezve, vagy a hivatal@balatonkenese.hu email-címre írásban küldjék meg.

Jelenlévők megállapítják, hogy a megadott határidőben - és az óta sem - a tervezett TRE módosítással kapcsolatosan javaslat, észrevétel, vélemény nem érkezett.

Kmf.

VÉLEMÉNYEZŐ SZERV	VÉLEMÉNY	VÁLASZ
1. Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda VE/05/820-2/2022	1. A MINERVA Várostervező Kft. által elkészített, „Balatonkenese Településrendezési eszközeinek módosítása I Sándor-hegy, Bögre-hegy fejlesztési területre vonatkozóan” megnevezésű, 2022. február 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 (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.) 37-40. §-ai alapján veszek részt. A módosított településrendezési eszközökről az Eljr. 38. § (4) és (5) bekezdése szerint az alábbi -közbenső - szakmai véleményt adom.	Döntést nem igényel.
	2. Előzmények: Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (hatáskörében eljárva a polgármester) a 2/2021. (I. 08.) számú határozatában döntött Balatonkenese egyes területeit érintően - Balatonkenese 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy - Bögre-hegy) - a településrendezési eszközök módosításáról. A településrendezési eszközök módosítása az Eljr. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban kerül egyeztetésre. A településen a főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el. A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a Képviselő-testület a 17/2017. (X. 31.) rendeletében rögzítette.	Döntést nem igényel.
	3. Hatályos településrendezési eszközök: • a 4/2006. (I. 26.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció, valamint az azt kiegészítő 148/2006. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat;	Döntést nem igényel. Megjegyzés: A szállított dokumentáció nem tartalmazza a 13/2015. (IV. 4.) határozatszámot. A dokumentáció szerint a településszerkezeti terv a 261/2006. (IX.29.) képviselő-testületi határozattal lett jóváhagyva. (Egységes szerkezetben, többször módosítva.)

- a 13/2015. (IV. 4.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 10/2012. (IV. 5.) számú önkormányzati rendelettel elfogadott helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

A településfejlesztési koncepciót kiegészítő - a jelen tervezési feladatot koncepcionális szinten megalapozó - 148/2006. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozattal kapcsolatosan információval nem rendelkezem (a koncepció a település honlapján elérhető). **Kérem, szíveskedjenek az előbbieken hivatkozott döntést részemre megküldeni, legkésőbb az Eljr. 40. § (1) bekezdése szerinti záró vélemény megkérésével egyidejűleg.**

A tervdokumentáció Megalapozó munkarésze szerint a település hatályos településszerkezeti terve 261/2006. (IX. 29.) számú határozattal került elfogadásra, ugyanakkor a településrendezési eszközök 1. számú módosításának véleményezési dokumentációja szerint a településen a 13/2015. (IV. 4.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv van hatályban. Kérem az ellentmondás tisztázását.

Az Önkormányzat pótolta a hivatkozott döntést.

Az Önkormányzattól kapott információk szerint:
 „A VÖLGYZUGOLY Műhely Kft. egy másik TRE módosítás ügye kapcsán szerepeltette ezt a TSZT számot – helytelenül.”
 A település hatályos településszerkezeti tervének határozatszáma a jelen dokumentáció helyesen tartalmazza.

4. Tervezési feladat:
 Balatonkenese egyes területeit érintően - Balatonkenese 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy - Bögre-hegy) - a településrendezési eszközök módosítása az alábbiak szerint:

- „a mai területegység helyett több, kisebb területegység meghatározása, a területosztás lehetőségének biztosításával;
- a jelenleg maximum 8%-os beépítési paraméter helyett 10% meghatározása, mely területfelhasználási egységre átlagban értendő;
- a HÉSZ tervezési területet érintő előírásainak a felülvizsgálata, különös tekintettel a 39. § előírásaira és táblázataira, építési helyekre, telekméretekre, konkrétan meghatározott funkciókra;
- a hatályos HÉSZ és TSZT ellentmondásának rendezése”.

Döntést nem igényel.

A tárgyi módosítási szándék a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező

szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.	
5. Véleményezésre megküldött dokumentáció: Jelen szakmai véleményem alapja „Balatonkenese Településrendezési eszközeinek módosítása / Sándor-hegy, Bögre-hegy fejlesztési területre vonatkozóan” megnevezésű, a MINERVA Várostervező Kft. (cím: 1034 Budapest, Bécsi út 88-90., vezető tervező: Turai-Krausz Emőke településmérnök [TT 01-4542]; szakági tervezők: Grosz Krisztina építőmérnök [Tkö 07-0743] Fejér Európa Kft.; Hanczár Zsoltné városépítési és városgazdasági szakmérnök, okl. gépészmérnök [MK 01-2418] KÉSZ Tervező Kft.; Drobni Mária okleveles kertészmérnök [TK/1 05-5106] Drobni és Morvay Tájépítész Kft.) által összeállított, 2022. február hónap 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 aláíró lapja és tervlapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett összes tervező nevét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését és saját kezű aláírását.	Döntést nem igényel.
6. Szakmai vélemény: A módosítás célja, hogy „a fejlesztési területet továbbra is beépítésre szánt, Különleges turisztikai fejlesztési építési övezetbe (Krek) tartva, a megvalósulást és annak esetleges ütemezhetőséget, a természetközeli területek fennmaradását szem előtt tartva, egyértelműen lehatárolt építési övezetek, zöldfelületek jöjjenek létre, kiszabályozott utakkal, telkekre vetíthető paramétersorok meghatározásával úgy, hogy <u>a hatályos terv által az egész tervezési területre meghatározott beépítés, terhelés ne változzon.</u> Továbbá a tervezési terület határa nem egyezik meg a szerkezeti terven és a szabályozási terven, ezért a jelen egyeztetési eljárás része a hiba kijavítása. A tervezési terület - Sándor-hegy, Bögre-hegy - a településmagtól nyugatra, Balatonfűzfő irányában helyezkedik el. A terület nagysága közel 50 ha. A terület dél-keleti irányban lejt (a Megalapozó munkarész szerint a szintkülönbség közel 60 m).	Döntést nem igényel.
7. A hatályos településrendezési eszközök a terület egyes tömbjeinek egységes tervezésére (engedélyezésére) és kezelésére	Döntést nem igényel.

irányuló szabályozást fogalmaztak meg. Az egyes építési övezetekben a minimum 5 ha nagyságú telkek 8%-ban építhetők be, a terület 80%-ának zöldfelületként történő fenntartása mellett (ebből 50% ligetes, fás, parkszerűen alakítandó ki). A HÉSZ a Krek területfelhasználáson belül - előbbi fő szempontok figyelembevételével - négy építési övezetet, továbbá a Krek1 és Krek2 jelű építési övezetekben 8 építési helyet határozott meg. Utóbbiakra a HÉSZ további követelményeket fogalmazott meg, különös tekintettel az azokon elhelyezhető építmények és rendeltetések típusa, száma, a legnagyobb építménymagasság, stb. tekintetében. **A HÉSZ a Krek* jelű övezetre a szabályozási terv elkészítésének szükségességét határozta meg, addig az övezetbe tartozó terület átmeneti övezeti besorolást kapott (Má-0).**

Megjegyzés: a Krek* jelű övezet a hatályos övezeti terv szerint már Balatonakarattya területén található, a tervezési terület Krek építési övezet.

8. Balatonkenese város 10/2012. (IV. 05.) számú képviselő-testületi rendeletével állapította meg a jelenleg hatályos HÉSZ-t, tehát az a 2012. december 31-ét megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján került elfogadásra. Ebből adódóan a településrendezési eszközök 2023. december 31-ig történő módosítását
- az Eljr. 45. § (2) bekezdése alapján az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos** településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá
- az OTÉK 121. § (1) bekezdése alapján az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos II. fejezete, valamint 1. számú melléklete és a településrendezési eszköz módosításakor hatályos III. fejezete figyelembevételével kell elkészíteni.

Döntést nem igényel.

9. Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata:
Az alátámasztó munkarész tartalmazza a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet), valamint a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló

Döntést nem igényel.

15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendeletével való összhang igazolását.

10. A tervezési terület a hatályos településrendezési eszközök alapján beépítésre szánt különleges turisztikai fejlesztési építési övezetben (Krek) fekszik, amelyben a beépítettség mértéke 8%. (Megjegyzendő, hogy a településrendezési eszközök készítésekor hatályos OTÉK 6. § (1) bekezdése szerint a beépítésre szánt területeken az építési telek megengedett beépítettsége legalább 10%, míg a beépítésre nem szánt területeken telek megengedett legnagyobb beépítettsége legfeljebb 5% volt. A településrendezési eszközök a Krek területfelhasználást/övezetet a beépítésre szánt területek között szabályozzák.)

A tervezési terület a MaTrT 10. mellékletét képező, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet szerkezeti terve szerint sajátos területfelhasználású térségben fekszik. A MaTrT átmeneti rendelkezéseinek **93. § (5) bekezdése** szerint: „(5) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni, kivéve, ha
a) a terület a 2. melléklet szerinti Ország Szerkezeti Tervében a 411-4111. melléklet szerinti országos jelentőségű műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik,
b) a terület a 10. melléklet szerinti Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervében a 1211- 1215. melléklet szerinti térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok vagy egyedi építmények területére esik vagy
e) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott, a Balaton vízparti területeinek közcélú területfelhasználását tartalmazó miniszteri rendelet eltérően rendelkezik.”

Döntést nem igényel.

11. A tervezési területet az alábbi térségi övezetek érintik:

- ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (MaTrT 3/1. melléklet);
- erdők övezete (MaTrT 3/3. melléklet);
- világörökségi és világörökségi várományos terület övezete (MaTrT3/4. melléklet);
- honvédelmi és katonai célú terület övezete (MaTrT 3/8. melléklet);
- tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete (MaTrT 11/1. melléklet);

Döntést nem igényel.

	- tájképvédelmi terület övezete (MvM rendelet 3. melléklet); - borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete (MaTrT 11/4. melléklet); - vízminőség-védelmi terület övezete (MvM rendelet 4. melléklet); - földtani veszélyforrás övezete (MvM rendelet 12. melléklet); - általános mezőgazdasági terület övezete (MvM rendelet 14. melléklet); - turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete (VMTrT 3/12.4. melléklet); - Veszprém megye várostérségeinek övezete (VMTrT 3/12.5. melléklet); - az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023 program” keretében együttműködő települések övezete (VMTrT 3/12.6. melléklet).	
	12. Összességében megállapítható, hogy a hatályos településrendezési eszközökben már beépítésre szánt terület szabályozási paramétereinek módosítását a hatályos területrendezési tervek nem zárják ki (a MaTrT 93. § (5) bekezdése alapján), ugyanakkor az egyes térségi övezetekben feltételekhez kötik (többek között a MaTrT 26. § (4). 31. § (2), 81. § (2) b)-d), 81. § (3) bekezdése és az MvM rendelet 4. §, 11. § (3)-(4) bekezdései).	Döntést nem igényel. <u>MaTrT</u> 26.§ (4) Lsd. 32. vélemény 31.§ (2) Az előzetes véleményezés és adatszolgáltatás során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály külön kérelemre, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 17. pontjára figyelemmel megküldte a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő adatait. Levelében tájékoztatott, hogy Világörökség tekintetében nincs érintettség. 81.§ (2) b)-d) és (3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete a tervezési területet a peremén, nyugati, délnyugati határán mindössze érinti. Ezek a területek vagy már kivett művelési ágúak, vagy a hatályos HÉSZ és településkép védelméről szóló rendelet már tartalmaz ide vonatkozó előírásokat (Pl. látványvédelem). <u>MvM rendelet</u> 4.§ A hatályos rendelet már tartalmaz ide vonatkozó előírásokat (Pl. tájvédelem). 11.§ (3) Lsd. 14. vélemény 11.§ (4) A módosítás nem állapít meg új beépítésre szánt területet.
	13. Felhívom a figyelmet, hogy ellentmondás van a Megalapozó munkarész 13. és 38. oldala között. Előbbi határozottan megállapítja, hogy a tervezési területet érinti a tájképvédelmi szempontból kiemelten	Elfogadásra javasolt. A 13. oldalon a térkép - kapott digitális adatszolgáltatás alapján - mutatja, hogy a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő

kezelendő terület, míg utóbbi szerint nem érinti, csak csatlakozik hozzá. Kérem az ellentmondás feloldását.	terület lehatárolás a tervezési terület nyugati, délnyugati határánál éppen érinti. A 38. oldal megállapítását pontosítottuk az alábbiak szerint: <i>„Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek lehatárolás a tervezési terület nyugati, déli határát éppen érinti. A tervezési terület nagyobb része ugyan nem tartozik a Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek övezetébe, ennek ellenére sok olyan tájképi elemmel rendelkezik melyek a tájat értékessé, vonzóvá teszik: ...”</i>
14. Földtani veszélyforrás „A tervezési terület felszínmozgással, suvadással, csuszamlással érintett terület”. A korábban hatályos Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének a 4/9 számú melléklete tartalmazta a földtani veszélyforrás terület övezetének (P-1 alövezet) lehatárolását. A P- 1 jelű övezet lehatárolását a Megalapozó munkarész szerint (68. oldal) az állami főépítész pontosította. Előbbiekkal kapcsolatosan - az állami főépítészek illetékességi területének 2015. évi változásából következően - információval nem rendelkezem. Felhívom ugyanakkor a figyelmet, hogy az övezethatár pontosítása a hatályon kívül helyezett Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve P-1 jelű övezetére vonatkozott, tehát az a településrendezési eszközök jelen módosítása során nem alkalmazható, a földtani veszélyforrás övezetét a hatályos jogszabályi környezetben ismételtelen le kell határolni. A MaTrT alapján megállapított földtani veszélyforrás övezetének lehatárolása tekintetében (MvM rendelet 12. melléklet) a MaTrT 22-23. §-ai, az MvM rendelet 11. § (1) bekezdése, míg az övezetre vonatkozó szabályozás tekintetében a MaTrT 19. § (5) bekezdése, valamint az MvM rendelet 11. § (2)-(4) bekezdései az irányadók. Az MvM rendelet 11. §-a szerint: (1) „A földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. (2) Az (1) bekezdés szerinti területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul. (3) A beépítés feltételeit a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró illetékes	Részből elfogadásra javasolt. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet 9. melléklete szerint ásványi nyersanyagvagyon terület és földtani veszélyforrás területe témakörben a bányafelügyeleti hatáskörben eljáró államigazgatási szerv az adatszolgáltató. A módosítás előzetes tájékoztatási szakaszában 2021-ben megkeresett Veszprém Megyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály Bányászati Osztálya a VE/54/00553-2/2021 ügyiratszámú levelében megállapította, hogy <i>„a módosítás hatáskörébe tartozó szakmai kérdéseket nem vet fel, a módosítás ellen kifogást nem emel.”</i> A - ma már – Veszprémi Bányakapitányság ügyintézője telefonon történt egyeztetésünk során megerősítette, hogy a tervezési területet nem érinti olyan adat, melyet adatszolgáltatásként adhatna. Mindezek ellenére, a hatályos tervben és a módosítás tervezetében is szereplő - <i>Csúszásveszély miatt nem beépíthető terület határa</i> lehatárolást - szakadópartra tekintettel - a tervben továbbra is szerepeltetni kívánjuk.

fővárosi és megyei kormányhivatal hozzájárulásával kell meghatározni.

(4) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet hatálya alá tartozó települések településrendezési eszközeiben a földtani veszélyforrás terület övezet területén, az (1)-(3) bekezdésben foglaltakon túl, **le kell határolni az övezetbe tartozó azon területeket, amelyekre vonatkozóan új beépítésre szánt terület tényleges igénybevétele előtt a felszíni vizek és belvizek szakszerű elvezetését biztosító tervet kell készíteni.**"

Fentiekre való tekintettel kérem a földtani veszélyforrás övezetével való érintettség tisztázását és a szabályozás - különös tekintettel a korábbi jogszabályi háttér alapján lehatárolt mozgásveszélyes terület és a csúszásveszély miatt nem beépíthető területek határának - felülvizsgálatát, szükség szerinti kiegészítését.

15. Infrastruktúra ellátottság:

A Megalapozó munkarész és az Alátámasztó munkarész foglalkozik a terület infrastruktúra ellátásával. Ez utóbbi megállapítja, hogy a beruházással megnövekedett (és időszakos jellegű igényeket) ivóvíz igényt és szennyvízelvezetést a meglévő települési infrastruktúra hálózat biztosítani tudja, a villamos energia hálózat kiterheltsége esetén a hálózat fejlesztése szükséges. Továbbá a terület földtani veszélyforrással való érintettsége, valamint a csapadékvíz-elvezető rendszer korlátozott kapacitása okán a beépítésből és burkoltságból eredő megnövekedő csapadékvíz helyben tartásának és elvezetésének megoldása kiemelten fontos.

A megújuló energiaforrások tekintetében felhívom a figyelmet, hogy a MaTrT a tervezési területen - az egyes térségi övezetekkel való érintettség okán - csak a háztartási méretű kiserőművek elhelyezését teszi lehetővé, azokat is csak épületen elhelyezve (MaTrT 30/A. §, 26. § (6), 81. § (3) d), 87. § (1) g), MvM rendelet 4. § (4)).

Döntést nem igényel.

16. Tervezett szabályozás:

A tervezett szabályozás a tervezési területen a Krek területfelhasználáson belül hét építési övezet kialakítására tesz javaslatot az alábbiak szerint:

- Krek/1 övezet: négyszintes apartmanházak (12 db), valamint egy szolgáltató központ;
- Krek/2 övezet: négyszintes szálloda;

Döntést nem igényel.

- Krek/3 övezet: önálló vendégházak és biofarm;
- Krek/4 övezet: háromszintes apartmanházak;
- Krek/5 övezet: (Sándor-hegy) „villás, kertes beépítés” (1-3 rendeltetési egységgel, 70 %zöldfelülettel);
- Krek/6 övezet: (Bögre-hegy) „villás, kertes beépítés”(1-3 rendeltetési egységgel, 70% zöldfelülettel);
- Krek/Z övezet: Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületbe tartozó területek.

17. A szabályozási céllal összhangban az egyes építési övezetekben a beépítettség mértéke 8%-ról 10, 15, 25 %-ra nő. A módosítással a terület egyes részein a beépítés intenzitása egyértelműen nő, míg bizonyos részein csökken (Krek/Z övezet). A beépítettség tekintetében ellentmondás van a Megalapozó vizsgálat 5. oldala („a jelenleg maximum 8%-os beépítési paraméter helyett 10% meghatározása, mely területfelhasználási egységre átlagban értendő”) és az Alátámasztó munkarész 6. oldala („egyértelműen lehatárolt építési övezetek, zöldfelületek jöjjenek létre, kiszabályozott utakkal, telkekre vetíthető paramétersorok meghatározásával úgy, hogy a hatályos terv által az egész tervezési területre meghatározott beépítés, terhelés ne változzon”). A tervdokumentáció alátámasztó javaslata nem tartalmaz információkat arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi, közel 50 ha-os területre irányadó 8% beépíthetőség összességében a teljes területre vetítve milyen arányban változik. Előbbiektől hiányában a tervezett módosítási szándék szakmai szempontból nem vizsgálható teljeskörűen, különös tekintettel a beépítettség változásából következően a gépjármű várakozó helyek számának, a burkolt felületek és zöldfelületek arányának változására. Kérem erre vonatkozóan az Alátámasztó javaslat kiegészítését és az ellentmondás feloldását.

Elfogadásra javasolt.

Az ellentmondást feloldottuk azzal, hogy a Megalapozó vizsgálat 5. oldalán a szöveget pontosítottuk:

„a jelenlegi, a területfelhasználási egységre átlagban értendő maximum 8%-os beépítési paraméter megtartása.”

Az Alátámasztó munkarész „Módosítási javaslat” című fejezetében a Krek/Z övezet beépítési mértékét 2%-ról 1%-ra csökkentettük, valamint a 15. oldalon kiegészítettük az alábbiak szerint:

Megfeleltetés a hatályos tervben meghatározott beépítettségnek:

A ma hatályos HÉSZ a Krek területfelhasználási egységre átlagban határozta meg a maximum 8%-os beépítési mértéket.

Ennek megfelelően a Krek egység területe 513 000 m², melyen belül 8% beépítési mértékkel számolva összesen **41 040 m²** építhető be.

A javasolt építési övezetek területéből és az egyes építési övezetekben meghatározott beépítési mértékből számolva a tervezési területen az alábbi maximálisan beépíthető bruttó alapterület helyezhető el:

Építési övezet	területe	javasolt legnagyobb beép. %	max. beépíthető bruttó alapterület
Krek/1	9 230	15%	1 385
Krek/1	4 165	15%	625
Krek/1	33 468	15%	5 020
Krek/1	16 672	15%	2 501
Krek/2	25 578	25%	6 395
Krek/3	62 733	10%	6 273
Krek/4	9 997	15%	1 500
Krek/5	114 200	10%	11 420
Krek/6	31 118	15%	4 668
Krek/Z	133 490	1%	1 334
Összesen:			41 120

Továbbá a fentieknek megfelelően a rendelet-tervezetben a 39.§ (15) bekezdésében található

		táblázatban a Krek/Z övezet legnagyobb beépítettségét 1%-ra módosítjuk.
18.	A Sándor-hegy Bögre-hegy területén új beépítésre szánt terület kijelölését, a fejlesztési szándék megvalósítását a hatályos területrendezési tervek ma már nem tennék lehetővé. A beépítésre szánt terület kijelölését a MaTrT 93. § (5) bekezdése szerzett jognak tekinti, ugyanakkor a tervezett módosítás csak a jogalkotói szándékkal összhangban, a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet kijelölése során megfogalmazott alapelvek érvényre juttatásával történhet. Előbbiekkal összhangban a tervezési területen csak azon módosítási szándékokat tudom támogatni, amelyek a jelen szabályozási tartalom egyértelműségét teszik lehetővé, továbbá nem járnak a beépítési intenzitás (horizontális és/vagy vertikális) növekedésével.	Döntést nem igényel.
19.	A szabályozásban a legnagyobb építménymagasság helyett az épületmagasság mértéke kerülne megállapításra. Felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 2012. augusztus 6-i állapota szerinti 7. § (3) alapján az újonnan beépítésre vagy jelentős átépítésre kerülő területek építési övezeteire vonatkozóan meg kell határozni legalább: „1. a kialakítható legkisebb telekterület méretét, 2. a beépítési módot, 3. a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét, 4. a megengedett legnagyobb építménymagasságot, 5. a beépítés feltételének közművesítettségi mértékét, 6. a zöldfelület legkisebb mértékét, 7. a megengedett igénybevételi, kibocsátási, szennyezettségi határértékeket [a továbbiakban: környezetterhelési határértékeket (emisszió és imisszió), 8. a terepszint alatti építményeket.” Továbbá az OTÉK 7. § (5) bekezdése szerint az építési övezetekre, övezetekre vonatkozóan meg lehet határozni: „1. a felhasználás kizárólagosságát, illetőleg korlátozását, 2. a helyi sajátosságok megőrzése vagy kialakítása érdekében a telkek legkisebb szélességi és mélységi méretét, a legkisebb építménymagasságot, az építészeti karakter jellemzőit,	Döntést nem igényel.

3. a nyomvonal jellegű építmények és műtárgyaik kialakítására vonatkozó egyéb előírásokat, 4. a legfelső építményszint magasságát."	
20. Az OTÉK (jelenleg hatályos) 121. § (1) bekezdése, valamint fentiek alapján a Krek jelű építési övezetekben az építménymagasság helyett az épületmagasság nem alkalmazható. Előbbiekre való tekintettel kérem az Alátámasztó és Jóváhagyandó munkarészek átdolgozását.	Elfogadásra javasolt. A javaslatban módosítottuk az épületmagasságot építménymagasságra.
21. A módosítás része a tervezési terület középső részén fekvő, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeknek Krek/Z építési övezetbe történő átsorolása oly módon, hogy ezen területeket a terv továbbra is beépítésre szánt területként kezelné, amelyen a beépítettség mértéke 2%. Az OTÉK 6. § (1) bekezdése szerint: „A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból a) beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 10%, illetőleg b) beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5% kell sorolni.", továbbá az OTÉK 6. § (2) bekezdése szerint: „A település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket - általános és sajátos építési használatuk szerint - azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni." Az OTÉK 24. § (1) bekezdése szerint a különleges beépítésre szánt területbe azok a területek tartoznak, amelyek a rajtuk elhelyezendő építmények különlegessége miatt (helyhez kötöttek, jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek) az OTÉK 10-23. §-ok szerinti területektől eltérő területek. Az OTÉK 28. § (1)-(2) bekezdései szerint az erdőterület erdő céljára szolgáló terület. Az erdőterület az erdő rendeltetése szerint védelmi (védett és védő), gazdasági, egészségügyi-szociális, turisztikai, oktatási-kutatási rendeltetésű lehet. Az OTÉK 30/B. § (1)-(3) bekezdése szerint a különleges beépítésre nem szánt területek az egészségügyi területek (szanatórium,	Elfogadásra nem javasolt. A 17. pontban leírtak szerint a hatályos terv alapján a tervezési területnek szerzett joga a beépítésre szánt Krek építési övezet. Ennek megfelelően továbbra is fenntartjuk azt a javaslatunkat, hogy a terület Krek övezetben maradjon, azonban a Krek/Z övezet paramétereit tekintve csak annyi lehetőséget kap, amennyi egy erdőterületnél is megengedhető. Ennek érdekében melléktünk a véleményezési anyaghoz is és a záró szakmai véleményezési anyaghoz is OTÉK eltérési kérelmet. Megjegyzés: A véleményezési eljárás során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztálya nem emelt kifogást.

gyógy szálló, gyógyüdülő stb.), a nagyterjedésű portolási célú területek (golfpálya, lovas pálya stb.), a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló területek, az állat- és növénykertek területei, a temetők területei, a nyersanyaglelőhelyek, a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági területek, az egyéb, az OTÉK 26-30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területek, amelyeken a terület rendeltetészerű használatát szolgáló építmények helyezhetők el. A különleges beépítésre nem szánt területeken épületek legfeljebb 2%-os beépítettséggel helyezhetők el.

Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőterületeknek a beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolása, továbbá beépíthetőség megállapítása nincs összhangban az OTÉK fentiekben előírásaival, ezért annak alkalmazása tekintetében kifogást emelek.

Javasolom a területet erdőterületként, annak rendeltetésével összefüggésben pl. turisztikai rendeltetésű erdőterületként meghatározni és a beépíthetőségét annak megfelelően, az OTÉK 28. § (4) bekezdése figyelembevételével megállapítani.

22. OTÉK felmentés iránti kérelem:

Az OTÉK (jelenleg hatályos V. Fejezet) 111. § (1)-(2) bekezdései szerint: „(1) Az e rendelet II.-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály, valamint a 42. § (2a) bekezdése szerinti követelmény kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) A II.-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési terv akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

e) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

(2a) Meglévő építmény bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetében - az építmény fekvése szerinti telkek tömegközlekedési ellátottságára, településen belüli elhelyezkedésére és beépítési módjára tekintettel - a 42. § (1) és (2) bekezdésében

Döntést nem igényel.

Az OTÉK II. fejezet 6.§ (1) a) pont alóli OTÉK felmentés kérelmet az előírástól szigorúbb előírás miatt kérjük.

Az OTÉK II. fejezet 6.§ (1) bekezdés a) pontja szerint:

*„(1) A városok és községek (a továbbiakban együtt: település) igazgatási területét építési szempontból a) **beépítésre szánt** (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége **legalább 10%**”*

A rendelet-tervezet szerint Krek/Z legnagyobb beépítettsége 1% lesz.

	meghatározott követelményeknél megengedőbb követelmények is megállapíthatók azzal, hogy a többlet gépjármű tekintetében a 4. melléklet szerint számított személygépkocsi számának 50%-ánál kevesebbet a helyi építési szabályzat nem írhat elő." Az Eljr. 28. § (3) bekezdése szerint a településrendezési eszköz az országos településrendezési és építési követelményekben megállapított településrendezési követelményeknél megengedőbb követelményeket az OTÉK 111. §-ában felsorolt feltételeken túl akkor határozhat meg, ha ahhoz az állami főépítési hatáskörében eljáró megyei kormányhivatal a záró szakmai véleményében hozzájárul.	
	23. Jóváhagyásra szánt munkarészek: Megállapítottam, hogy a szerkezeti terven jelölt különleges beépítésre szánt terület lehatárolása nem követi a tervezési területet a 024/4 hrsz.-ú ingatlan melletti területrészen. Továbbá a szabályozási terv ezen területrészen, az új gyűjtőúttól dél-keletre fekvő, a tervezési terület határa menti területek övezeti jele hiányzik. Kérem a szerkezeti tervlap és a szabályozási tervlap felülvizsgálatát és szükség szerinti pontosítását.	Elfogadásra javasolt. Az övezeti jelet pótoltuk, a szerkezeti tervlapot pontosítottuk.
	24. HÉSZ tervezetet a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet figyelembevételével kérem összeállítani, pl. nem lehet egy bekezdésen belül ugyanazon jogszabályi helyet kiegészíteni és cserélni (HÉSZ tervezet 1. § (3) bekezdés).	Elfogadásra javasolt. Javítottuk.
	25. A HÉSZ tervezet bevezető részét kérem kiegészíteni az egyeztetési eljárásban résztvevő államigazgatási szervek és önkormányzatok felsorolásával.	Elfogadásra javasolt. Kiegészítettük.
	26. A HÉSZ 7. § (3) bekezdés b) pontjának módosítását kérem indokolni, tekintettel arra, hogy annak módosítására az Alátámasztó munkarész nem tér ki.	Elfogadásra javasolt. A javaslatot módosítjuk, a 7.§-t kiegészítjük egy bekezdéssel: „7.§ (3a) A 11. melléklet területén az (1)-(3) bekezdések helyett a 39.§ (1) bekezdését kell alkalmazni.” Továbbá az Alátámasztó munkarészt kiegészítettük a 9. oldalon.
	27. Kérem továbbá a HÉSZ tervezet szerint módosuló 7. § (1) bekezdést pontosítani úgy, hogy az építési hely meghatározása tekintetében a Sándor-hegy Bögre-hegy területe (HÉSZ 11. melléklete) kivétel, a területen a HÉSZ 39. § előírásai az irányadóak,	Elfogadásra javasolt. Ild. 26. pont válasza.

	ezáltal szükségtelen annak megismétlése a HÉSZ 7. § (3) bekezdésében is.	
	28. A HÉSZ 19. § (7) bekezdésének módosítása nincs összhangban a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 14. § (2) bekezdésével, amely szerint a helyi építési szabályzat településképi követelményeit, valamint az építészeti örökség helyi védelméről szóló, a reklámok, reklámhordozók és cégek elhelyezésének, alkalmazásának követelményeiről, feltételeiről és tilalmáról szóló, és a településképi véleményezési, illetve a településképi bejelentési eljárás sajátos jogintézményekről szóló önkormányzati rendeletet 2017. december 31-ig lehet alkalmazni. Kérem az előírás felülvizsgálatát, továbbá a Sándor-hegy Bögre-hegy területére vonatkozó településképi követelményeket a településképi védelméről szóló 23/2017 (XII.20.) önkormányzati rendeletben meghatározni.	Elfogadásra részben javasolt. Balatonkenese Város Önkormányzat Képviselő-testületének Balatonkenese város településképi védelméről szóló 13/2015. (V. 29.) Önk. rendelete az egész településre (duplikálva) tartalmazza a HÉSZ-ben is szereplő előírásokat, így a HÉSZ 19.§ (7) bekezdést is. Az előírást nem módosítjuk, hanem törlésre javasoljuk a HÉSZ-ből.
	29. A HÉSZ tervezet 1. § (7) bekezdésében újraszabályozásra kerülnek a Sándor-hegy Bögre-hegy területén alkalmazandó telekalakítási és építési követelmények. A HÉSZ 39. § (2) bekezdése felsorolja a területen elhelyezhető épületeket, amelyek között új elemként jelenik meg az „idősek otthona”. Az OTÉK 24. § (1) bekezdése meghatározza a különleges beépítésre szánt terület kijelölésének feltételeit, ugyanakkor nem ad lehetőséget az eltérő hatással bíró vagy eltérő védelmet igénylő épületek, funkciók, rendeltetések egymásra halmozására. A szálloda, szállás, kemping, üdülő épületek, valamint az azokhoz kapcsolódó egyéb épületek a változó üdülői kör kiszolgálásra alkalmasak, míg az időotthon egy állandó lakó/egészségügyi rendeltetésnek feleltethető meg. Az Alátámasztó munkarész nem tér ki a tervezett funkciók, rendeltetések egymással való összhangjának, egymásra való hatásának vizsgálatára. Előbbiekből következően az időotthon általános, bármely Kerek alövezetben történő elhelyezése tekintetében az OTÉK 6. § (2) bekezdése, valamint az OTÉK 24. § (1) bekezdése alapján kifogást emelek.	Elfogadásra javasolt. Az „idősek otthona” funkciót töröljük a Kerek előírásai közül.
	30. A HÉSZ 39. § (4) bekezdése tekintetében kérem tisztázni, hogy a tervezési területen kialakítható magánutak közforgalom elől elzárt, vagy el nem zárt magánútként alakíthatóak ki.	Elfogadásra nem javasolt. A szabályozási terv nem kívánja megkötni, hogy a magánút közforgalom elől elzárt legyen, vagy sem. A hivatkozott előírás azt rögzíti, hogy ha közforgalom előtt nyitott, akkor mit kell betartani.
	31. Felhívom továbbá a figyelmet, hogy az OTÉK (2012. augusztus 6-i állapota szerinti) 1.	Elfogadásra javasolt.

melléklet 18. pontja szerint az előkert az építési teleknek a közterület vagy a magánút felőli határvonala (homlokvonala) és az e felé meghatározott építési határvonal (előkeri határvonal), illetőleg az oldalkertje(i) között fekvő része. Előbbiekből következően annak HÉSZ-ben történő ismétlődő szabályozása szükségtelen.	Az előírást az alábbiak szerint módosítjuk, az ismétlődő szabályozást töröljük: <i>„39.§ (4) Magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.”</i>
32. A HÉSZ 39. § (9) bekezdése nem egyértelmű (mely építési övezetek területén értelmezendő?), továbbá a Natura2000, a természetközeli állapotú területeken és az ökológiai folyosót érintő területeken a talajfelszínt megváltoztató építési tevékenységek végzését a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang tisztázása és az érintett államigazgatási hozzájárulása hiányában nem támogatom.	Elfogadásra javasolt. A 39.§ előírásainak alcíme <i>„Különleges turisztikai fejlesztési terület építési övezete (Krek)”</i>. Ezért ebben a szakaszban a Krek turisztikai fejlesztési terület építési övezetére vonatkozó előírások szerepelnek. Az egyértelműség kedvéért a bekezdéseket kiegészítjük: <i>„A Krek építési övezet...”</i> Az említett bekezdést is pontosítottuk, módosítottuk: 39.§ „(9) A Krek építési övezet területén a jelen rendelet 17.§ (2) d pontja csak a Krek/Z építési övezet területén értelmezendő.” A tervezési területen Natura2000 és természetközeli állapotú terület nem található, ökológiai folyosó terület igen. Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény: „79.§ b) szántó művelési ágú területen – a Balatoni főépítész hozzájárulását követően – kizárólag út, közmű, vízgazdálkodási és vízkárelhárítási építmény helyezhető el; „ A hozzájárulást mellékeljük.
33. A HÉSZ 39. § (11) bekezdésével kapcsolatosan felhívom figyelmet a Kúria Önkormányzati Tanácsának a Köf.5.027/2014/3. számú határozatában foglaltakra: „ 16. Az OTÉK 7. § (2) bekezdése nem szól arról, hogy egy telek csak egy övezeti besorolás alá tartozhat. Az OTÉK-ból következően bár javasolt, hogy az övezethatár kövesse a telekhatárokat, de ha egy telket érintően eltérő övezeti besorolás érvényesül, úgy építési szempontból a telek egyik részén más szempont lesz irányadó, mint a telek másik részén. Mindez azonban önmagában nem teszi az ilyen szabályozást tartalmazó önkormányzati rendeletet az OTÉK 7. § (2) bekezdésével ellentétessé.”	Döntést nem igényel. Köszönjük a tájékoztatást, az előírást fenntartjuk. <i>„39.§ (11) Az építési övezet határa egyben kötelező telekhatár is.”</i>

„ 18. A helyi szabályozási tervvel szemben támasztott övezeti besorolásokon belüli egységesség szabályából nem következik, hogy az övezeti besorolás kizárólag a telekhatárokat követheti. ”	
34. A kiemelt vízminőség-védelmi terület övezetére vonatkozóan a HÉSZ 39. § (12) bekezdése csak az esetben állapíthat meg előírást, ha az övezettel való érintettség a HÉSZ-ből, illetve annak mellékletét képező szabályozási tervből egyértelműen megállapítható.	Elfogadásra javasolt. Az előírást pontosítottuk: „39.§ (12) A Kerek építési övezet területén a szennyvizek szikkasztása tilos, valamint – az építési övezet teljes területének kiemelt vízminőség-védelmi érintettsége miatt - új beépítésre szánt területhasznosítás csak a teljes közműellátás, illetve az ahhoz szükséges közcsatornás szennyvízelvezetés biztosításával alakítható ki.”
35. A HÉSZ 39. § (14) bekezdését kérem egyértelműen és számon kérhető módon meghatározni. A „ha ... az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a vízelvezető hálózat befogadó képességét” szabályozás nincs összhangban az Étv., valamint az OTÉK alapelveivel, vagyis, az azonos helyzetben lévő telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg (OTÉK 7. § (2)). Előbbiek okán kérem az előírás felülvizsgálatát és javítását.	Elfogadásra nem javasolt. A HÉSZ 39.§ előírásai a tervezési területen, mint új építési tevékenység esetén tartandó be. Az előírás kizárólag új építés esetén kérhető számon, ezzel az azonos besorolású telkeken, ha új építési szándék van, akkor teljesen azonos kötelezettségek jelennek meg. A csapadékvíz tovább vezetéséhez mindenkor a csapadékvíz elvezető rendszer üzemeltetőjétől befogadói nyilatkozatot kell kérni, és abban pontosan rögzítik a befogadható mennyiséget. Befogadó hiányában, azaz alapelv, hogy a beépítés megvalósítását megelőzően a területről a gravitációval lefolyó víz mennyiségét lehet, mint befogadó kapacitást meghatározni és a többlet elvezetendő csapadékvizet okozó beépítésnél jelentkező vízmennyiséget kell helyi vízvisszatartással megoldani.
36. A HÉSZ 39. § (10), valamint a HÉSZ tervezet 1. § (9) bekezdésével (HÉSZ 42. § (16)) kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy az OTÉK 8. § (2) a) pontja szerint a közművesítettség szempontjából teljes közművesítettségnek minősül: a) a közüzemi energia szolgáltatás (villamos energia és vezetékes gáz vagy távhő) b) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás, c) a közüzemi szennyvízelvezetés és -tisztítás, továbbá d) a közterületi nyílt vagy zárt rendszerű csapadékvíz-elvezetés együttes megléte. Az OTÉK előbbiekben hivatkozott előírása a vezetékes gáz vagy távhő szolgáltatás meglétét írja elő a teljes közművesítettség esetében, ugyanakkor az Alátámasztó javaslat sem a földgáz, sem a távhő szolgáltatással nem	Elfogadásra javasolt. A vélemény 22. pontjának figyelembevételével mellékeljük az OTÉK II. fejezet 8.§ (2) a) pont alóli OTÉK felmentési kérelmet. A rendelet-tervezet 39.§ (10) módosítása: „Az építési övezetben csak teljes közművesítés* esetén adható ki használatbavételi engedély.” * ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

	számol, ezért a teljes közművesítettségnek történő megfelelés biztosíthatósága kérdéses.	
	37. HÉSZ záró rendelkezéseivel kapcsolatosan felhívom a figyelmet, hogy a (rendeleti) módosítások településszerkezeti terven (határozat) történő átvezetésére irányuló felhatalmazás jogalkotási szempontból aggályos.	Elfogadásra javasolt. A szöveg törlésre került.
	38. További észrevételek: A Megalapozó munkarész 21. oldalán a település megnevezése tévesen szerepel (Balaton Nagyközség).	Elfogadásra javasolt. Javítottuk.
	39. Tévesen szerepel továbbá a 68. oldalon a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII. 14.) Korm. rendelet hatályon kívül helyező (és felváltó) rendelet megnevezése és száma (helyesen: a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet).	Elfogadásra javasolt. A 11. melléklet területére készült szabályozási terv készítésének időszakában (2008) a 134/2005. (VII. 14.) Korm. rendeletet volt hatályban. De a 68. oldalon a megjegyzést pontosítjuk: * Megjegyzés: <i>A területrendezési hatósági eljárásokról szóló 134/2005. (VII. 14.) Korm. rendelet, valamint az azt hatályon kívül helyező (és felváltó) a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet is már hatályát veszítette, helyét átvette a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet.</i>
	40. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Étv. 7. § (3) b) pont szerinti biológiai aktivitás érték számítás nem készült.	Döntést nem igényel.
	41. Környezeti vizsgálat: Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (hatáskörében eljárva a polgármester) a 2/2021. (1. 08.) számú határozatában úgy döntött, hogy a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan szükséges az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 4. §-a alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása és a környezeti értékelés elkészítése. Az elkészült környezeti értékelés (Drobni és Morvay Tájépítész Kft., Drobni Mária TK/1 01-5106) a jelen véleményezési dokumentáció részét képezi. A környezeti értékelés a tervezési területre 2008. évben elkészült környezeti értékelés kiegészítése, az csak időközben felmerült változási szándékok és egyéb kérdések elemzésére terjed ki.	Döntést nem igényel.

	42. A környezeti értékelés aktualizálása a jelenlegi állapothoz, valamint a tervezett beruházás nagyságához viszonyítva rövid és tömör. Nem tér ki pl. a korábbi környezeti értékelés lényegi megállapításainak ismertetésére, valamint a tervezést befolyásoló koncepcionális, tervi és jogszabályi környezet megváltozására, különös tekintettel a területrendezési terveket érintő változásokra. Előbbiek okán az elkészült környezeti értékelés önmagában nem értelmezhető.	Elfogadásra javasolt. A dokumentációt kiegészítettük.
	43. Megjegyzendő továbbá, hogy a környezeti értékelés a jelenlegi 8%-os beépíthetőség 10%-ra történő megemelésével számol („mely a környezeti terhelés 2%-os növekedését eredményezi”), ugyanakkor vannak olyan építési övezetek, amelyekben a beépítettség 8%-ról 10, 15, 25%-ra növekedik. Kérem az ellentmondás tisztázását.	Elfogadásra javasolt. A környezeti értékelés szövege a 17. véleményre adott válasznak megfelelően módosításra kerül. Megjegyzés: A véleményezési eljárás során a Veszprém Megyei Kormányhivatal Természetvédelmi Osztálya az elkészült környezeti értékelést elfogadta, kifogást nem emelt.
	44. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet: A településrendezési tervek jogszerűségét és szakmai megalapozottságát a jogszabály által kötelezővé tett egyeztetési eljárás biztosítja (Eljr. 32-43. §). Az Eljr. 28. § (2) bekezdése értelmében a módosítás véleményezési eljárás lefolytatása nélkül nem fogadható el. Véleményem másolatát javasolom megküldeni a tervező részére is annak érdekében, hogy a feladatok egyeztetett értelmezése is elősegítse az eredményes tervkészítést. A záró véleményezéshez az előírásoknak megfelelően hitelesített - szabályozási terv esetében a jellemző vízszintes, magassági és egyéb adatokat is tartalmazó -aktualizált alaptérképen kidolgozott, eredeti méretarányú (másolati technikával nem kicsinyített, papíralapú és digitális formában) terveket kérem benyújtani. Az Eljr-ben meghatározott 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.	Döntést nem igényel.

2.	Veszprém Megyei Önkormányzati Hivatal 04/86-2/2022	1. Megkeresésében kezdmenyezte Balatonkenese város településrendezési eszközei módosításának véleményezési szakaszát. A megkeresés mellékletét képezte a MINERVA Várostervező Kft. (Székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 88-90; Turai-Krausz Emőke településmérnök TT 01-4542) által 2022. februárban készített, a településfejlesztési koncepcióról, az-integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes területrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti véleményezési eljárásra összeállított dokumentáció.	Döntést igényel.	nem
		2. A területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény 13/A §. (5) bekezdés szabályozott feladat ellátása körében a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (XI.15.) Korm.rendelet 9. § (1) d) pontjában meghatározottak szerint a megye települései településrendezési eszközei megyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében a megyei főépítész feladata , hogy - a megyei önkormányzat nevében - véleményezze az illetékességi területét érintő településszerkezeti terveket.	Döntést igényel.	nem
		3. Balatonkenese város településrendezési eszközeinek Sándor-hegyre és Bögre-hegyre vonatkozó módosítása véleményeztetése teljes eljárásban történik. Az előzetes tájékoztatási szakaszban 04/91-2/2021 ügyszámom adtunk tájékoztatást az érintett területrendezési tervekről és a vonatkozó, egyedileg meghatározott megyei övezetekről.	Döntést igényel.	nem
		4. Balatonkenese város a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a vonatkozó területrendezési terv alapvetően nem Veszprém Megye Területrendezési Terve, hanem a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), különösen annak negyedik része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, melynek való megfelelésegről a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítésze nyilatkozik. Ugyanakkor a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII.13.) rendeletének (a továbbiakban: VmTrT) része az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek”, amelyekre vonatkozó előírások a megye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területére is hatályosak. A megküldött véleményezési dokumentáció tartalmazza az egyedileg meghatározott megyei övezetekre vonatkozó megfelelés vizsgálatát.	Döntést igényel.	nem
		5. A tervezett módosítás alapvetően a helyi építési szabályzat és annak melléklete, a szabályozási terv módosításáról szól. A településszerkezeti terv módosul, a dokumentációban „településszerkezeti terv hibajavítása” cím alatti tartalommal.	Döntést igényel.	nem
		6. A települési főépítész tartalmi követelményekkel kapcsolatos feljegyzésével kapcsolatban <u>megjegyezzük</u> - tekintettel Korm. rendelet 11. § (5) bekezdésére -, hogy Veszprém Megyei Településfejlesztési Koncepciója (a továbbiakban: Koncepció) módosult a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlése 33/2021. (IV.21.) MÖK határozatával, melyben foglaltakat 2021. május 1-ét követően indított ügyekben alkalmazni kell.	Döntést igényel.	nem A módosítás előzetes tájékoztatási szakaszának megkereső levele

		2021. március 22-én kelt, így a módosítás 2021. május 1. előtt indult el.
	7. A Sándor-hegy, Bögre-hegy területére a jelenleg hatályos szabályozást a 26/2008. (XI.28.) önkormányzati rendelettel fogadta el az önkormányzat. A szabályozásban meghatározott beépítés mértéke, tartalma szerint beépítésre nem szánt terület - az OTÉK idevágó rendelkezésében foglaltakat figyelembevéve. A VmTrT 11. § (2) bekezdésében foglaltak alapján aggályosnak tartjuk a terület beépítésre szánt területként történő újra szabályozását.	Döntést nem igényel. Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének Balatonkenese Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2012 (IV.05.) önkormányzati rendeletében Sándor-hegy, Bögre-hegy területére hatályos Különleges turisztikai fejlesztési terület övezete a II. fejezet - A beépítésre szánt területek előírásai között szerepel. A MaTrT átmeneti rendelkezéseinek 93. § (5) bekezdése szerint: „(5) A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet tekintetében az olyan beépítésre szánt területet, amelyet a jogszerűen elfogadott településrendezési terv e törvény hatálybalépése előtt már beépítésre szánt területnek nyilvánított, továbbra is ilyen területnek kell tekinteni,…”

	8. A Konceptióban, a MaTrT -ben és a VmTrT -ben foglalt elvek alapján - <u>véleményünk szerint</u> - a nagytelkes telekstruktúra megtartása szolgálja leinkább a tájkarakter megőrzését, a megújulóképeség, a természetesség kívánalmát, természeti és a települési környezet harmóniáját, és nem utolsó sorban a település hosszútávú érdekeit.	Döntést nem igényel. A tájkarakter megőrzését a meglévő, az eredeti terv szerint is zöldterületként jelölt, megtartott zöldfelület is szolgálja.
	9. A tervezési terület észak-keleti részén a szabályozási terven jelölt beépítésre szánt terület lehatárolása nem azonos a szerkezeti tervi lehatárolással, ennek kijavítása történik, a szerkezeti tervet a szabályozási tervlaphoz igazítják. Megjegyezzük, hogy VmTrT 11. § (2) bekezdés a) pontja nem teszi lehetővé turisztikai, rekreációs célú beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges terület kijelölését. Az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: ÉTV) 30. § (3) és (5a) bekezdései alapján az önkormányzatra nézve káros jogkövetkezmények nélkül a Korm.rendelet 11. § (1)-ben foglaltak szerint javasoljuk a szabályozási terv szerkezeti tervi összhangját megteremteni.	Elfogadásra nem javasolt. A tervezési terület beépítésre szánt különleges területbe tartása a hatályos HÉSZ és a Tv. 93. § (5) bekezdése alapján történik. (Lsd. 7. vélemény - válasz) Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2021. (I.8.) határozatában felsorolt (a teljes tervezési területet lefedő) helyrajzi számokra fogadta el a településrendezési eszközök módosítását, döntést hozott az Önkormányzat tervezési területet érintő szándékáról. (A határozat másolata a véleményezési dokumentáció Megalapozó munkarésében és jelen véleményeket tartalmazó táblázat 1. mellékleteként is megtalálható.)

	10. Felhívjuk továbbá a figyelmet a külterületi szabályozási terv más településrendezési eszközzel való összhangjára, a külön szabályozott terület egyértelmű jelölésére és a felesleges övezeti jelek törlésére.	Döntést igényel. nem Köszönjük az észrevételt.
	11. A területre vonatkozó új szabályozás kialakításánál figyelmükbe ajánljuk az épített környezet alakításáról és védelméről szóló ÉTV 30. § (3) és (5a) bekezdéseiben foglaltakat, mely szerint a települési önkormányzat ez esetben mérlegelhet, hogy a terület jövőbeni terület-felhasználását, építési jogait miként állapítja meg. Lehetősége van a 2008-ban elfogadott szabályozás mentén gondolkodva kialakítani a terület felhasználását, építési jogai megállapítását, de lehetősége van a szabályozás módosítására vagy új alkotására, az eddigiektől eltérő - a hatályos területfejlesztési és területrendezési dokumentumokkal összhangban lévő - kizárólag beépítésre nem szánt területfelhasználás megállapítására.	Elfogadásra javasolt. nem Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2/2021. (I.8.) határozatában döntött a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 10/2012. (IV.05.) Önk. rendelet, valamint Sándor hegy – Bögre hegy Szabályozási tervéről szóló 26/2008. (XI.28.) rendelet módosításáról, a határozatban foglalt tartalommal és feltételekkel. (A határozat másolata a véleményezési dokumentáció Megalapozó munkarésében és jelen véleményeket tartalmazó táblázat 1. mellékleteként is megtalálható.)
	12. A településrendezési eszközök tervezett módosítását a fentiekben foglaltak figyelembevételével javasoljuk átgondolni.	Döntést igényel. nem Köszönjük az észrevételeket.
	13. A véleményezési szakaszban adott Korm. rendelet 38.§ (2) bekezdés e) pontjában foglaltak szerint, és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Kormányrendelet 9.§ (1) bekezdés d) pontjában szereplő felhatalmazás alapján alakítottuk ki.	Döntést igényel. nem
	14. Kérjük a településrendezési eszközöket az elfogadást követően, digitális formában részünkre is megküldeni szíveskedjen.	Döntést igényel. nem

3.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Erdészeti Osztály VE-32/2408-2/2022	1. A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, és azzal kapcsolatban az alábbi véleményt adom.	Döntést igényel.	nem
		2. A települést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: 3TrT.) 1/2-es melléklete a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó települések közé sorolja, emiatt a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének az előírásaival, szabályozásaival összhangban szükséges elkészíteni a község településrendezési eszközeit.	Döntést igényel.	nem
		3. A településrendezési eszközök tervezett módosítása érint a hatósági nyilvántartásomban, az <u>Országos Erdőállomány Adattárban</u> (a továbbiakban: Adattár) szerepelő erdőterületeket. Ezek a Balatonkenese 8/8, 8/C, 8/O, 8/E, 8/F, 8/G, 23/A, 24/A, 24/8, 24/C, 24/O, 24/E, 24/F, 25/A, 25/8 erdőrészek a Balatonkenese 015/31, 015/31, 015/31, 015/31, 015/31, 024/1, 019/, 025/26, 024/1, 025/24, 025/25, 025/23, 025/2, 025/1 hrsz.-ú ingatlanokon. Ezeket a területeket a 3TrT 3/3 melléklete erdők övezetébe sorolja, de a korábbi, már nem hatályos a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény 4/13. melléklete még települési területbe sorolta. <u>Mindamellet a módosítás az erdőterületet jórészt megtartaná zöldterületi övezetben.</u> Az erdőterületeken kívül a tervezett módosítás érint fásodott területeket is.	Döntést igényel.	nem
		4. Az alábbiakban a jelenleg hatályos Evt. fontosabb vonatkozó előírásairól adok tájékoztatást: o Amennyiben a jövőbeli tervezett beruházások és egyéb fejlesztések az Adattárban nyilvántartott erdőt érintenek, úgy az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Evt.) 77. §.(1.) bekezdése szerinti erdő igénybevételi engedélyeket - még a beruházások kivitelezési munkálatainak a megkezdése előtt- meg kell szerezni. o Erdőterületet igénybe venni csak közérdekkel összhangban lehet, ezért fontos, hogy a településrendezési tervekben is rögzítve legyenek az erdőterületeket érintő távlati elképzelések. Az esetleges igénybevételeknél a közérdeket sok esetben csak a településrendezési terv igazolja. Az erdőterületeket érintő igénybevételeket az Evt. 77-85. §, és a végrehajtásáról szóló 61/2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 54-55. §, valamint az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 10-11. § szerint az erdészeti hatóság engedélyezi. o Ha a tervezett beruházások miatt Adattárban erdőként nem nyilvántartott, külterületi fekvésű földrészekre található fa vagy faállomány kitermelése szükséges , úgy az Evt. 12. § (3) bekezdése szerint eljárva, az Evt. végrehajtásáról szóló 61 /2017. (XII. 21.) FM rendelet (a továbbiakban: Vhr.) 44. § (1) bekezdése szerinti adatokat tartalmazó „Bejelentés fásításban tervezett fakitermelésről” c. nyomtatvány benyújtása után, az erdészeti hatóság általi tudomásvétel után végezhető.	Döntést igényel. Köszönjük a tájékoztatást.	nem a
		5. Az Önkormányzat település rendezési eszközeinek felülvizsgálatával kapcsolatos véleményemet a településfejlesztési	Döntést igényel.	nem

		koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a alapján kérte.	
--	--	--	--

4.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Osztály 5. 17122/2/2022	1. A Balatonkenese Város Polgármestere műsz/310-4/2022. számú vélemény kérésére a Veszprém Megyei Kormányhivatal (eljáró szervezeti egysége: Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5., továbbiakban: Földhivatali Osztály), mint földvédelmi feladatkörében eljáró hatóság az alábbi tájékoztatást adja: A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. §-a, a termőföld védelméről szóló 2007. CXXIX. törvény (továbbiakban: TM.) 6/B. § (1) bekezdésében foglaltak és a TM. 2. § 19. pontja alapján vesz részt a Földhivatali Osztály a véleményezési eljárásban.	Döntést igényel.	nem
		2. A Földhivatali Osztály részére megküldött dokumentációkat a hatáskörébe tartozó szempont - a Tfv. értelmében a termőföld mennyiségi védelmére - figyelemmel vizsgálja meg az alapján, hogy a tervezet tartalmaz-e olyan ingatlanokat, melyek a Tfv. 2. § 19. pontja szerint termőföldnek tekinthető-e. TM. 2. § 19. pontja: termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, kivéve, ha a földrészlet az Evt.-ben meghatározott erdőnek minősül.	Döntést igényel.	nem
		3. A Földhivatali Osztály a véleményezési dokumentáció alapján megállapította, hogy a módosítással érintett Balatonkenese külterület 025/24, 019, 025n, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 helyrajzi számú ingatlanok közül a TM. 2. § 19. pontja szerint a 019 és 024/4 helyrajzi számú ingatlanok minősülnek termőföldnek. A Balatonkenese külterület 024/4 helyrajzi számú ingatlan a nyilvántartás szerint 4. minőségi osztályú szántó és 1. minőségi osztályú erdő művelési ágban szerepel. A helyi törzskönyv szerint a 4. minőségi osztályú szántó átlagosnál rosszabb minőségű. A Balatonkenese külterület 019 helyrajzi számú ingatlan a nyilvántartás szerint 2. minőségi osztályú legelő, 2. és 3. minőségi osztályú szántó és 1. minőségi osztályú erdő művelési ágban szerepel. A helyi törzskönyv szerint a 2. minőségi osztályú legelő és a 3. minőségi osztályú szántó átlagosnál rosszabb minőségű, a 2. minőségi osztályú szántó átlagosnál jobb minőségű. A TM. 6/8. §-a alapján az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű tennőföldrőket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának	Döntést igényel.	nem

		megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is. A fentiek figyelembevételével a Földhivatali Osztály a Balatonkenese, Sándor-hegy - Bögre-hegy településrendezési terv módosítása ellen kifogást nem emel, de felhívja figyelmet arra, hogy a TM. 11. §-a szerint átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetve helyhez kötött igénybevétel céljából lehet. Helyhez kötött igénybevételnek kell tekinteni különösen a meglévő létesítmény bővítését, közlekedési és közmű kapcsolatainak kiépítését, a bányaüzemet és a természeti kincsek kitermeléséhez szükséges egyéb létesítményt, a területet, amelyet a Kormány a Magyar Közlönyben közzétett határozatával beruházási célterületté nyilvánított, valamint a kis teljesítményű erőmű létesítését a betáplálásra alkalmas villamosenergia-elosztói hálózat 1000 méteres közvetlen környezetében. 4. A településrendezési eszközt - az elfogadásáról szóló jegyzőkönyvvel együtt - a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm rendelet 43. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében szíveskedjenek a Veszprém Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály címére megküldeni, vagy az elektronikus úton hitelesített dokumentumok elérési lehetőségéről értesíteni.	Döntést igényel.	nem
5.	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság CS/8154-2/2022	A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: Hatóság) a Balatonkenese Város településrendezési eszközeinek (Sándor-hegy, Bögre-hegy területet érintő) módosításával kapcsolatosan ismételten megküldött véleményezési dokumentációját megvizsgálta. A tervdokumentáció továbbra sem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel. Fenti véleményt a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 38. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározottak szerint a Rendelet 9. melléklet 23. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.	Döntést igényel.	nem

6.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Közegészségügyi és Járványügyi Osztály VE/NEF/0628-2/2022	A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Megyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja: A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 11. pontja alapján a Kormányhivatal hatáskörébe a közegészségügyi szakterület tartozik, adatszolgáltatási témakör nélkül. A közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelmények az alábbiak: ○ A rendezés alá vont területen gondoskodni kell az ivóvíz minőségű víz biztosításáról, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 201/2001. (X. 25.) Korm. rendeletben előírt paramétereket. ○ Biztosítani kell a keletkező szilárd-és folyékony hulladék előírásoknak megfelelő gyűjtését, elhelyezését a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 131/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján. Kormányhivatal a rendelkezésére álló dokumentációit szakmai szempontból áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.	Döntést igényel. nem
7.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Természetvédelmi Osztály VE-30/04164-2/2022	1. A Veszprém Megyei Kormányhivatal hatáskörében eljárva, településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet (EljR.) 38. §-a és 9. számú mellékletének 4. pontja, valamint a környezetvédelmi és természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 71/2015. (III. 30.) Kormányrendelet 8/A. § (1) bekezdése és 35. § (1) bekezdésének e) pontja alapján, Balatonkenese város településrendezési eszközeinek módosításához az alábbi véleményt adom: Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele és a hozzá csatolt véleményezési dokumentáció (MINERVA Várostervező Kft. -2022. február) alapján a Sándor-hegy, Bögre-hegy közel 50 ha-os fejlesztési területére terjed ki. A tervezési terület egésze jelenleg is beépítésre szánt, különleges turisztikai fejlesztési övezetbe sorolt. A módosítás célja, hogy a fejlesztési területet továbbra is beépítésre szánt, különleges turisztikai fejlesztési építési övezetben (Krek) tartva, a megvalósulást és annak esetleges ütemezhetőségét, a természetközeli területek fennmaradását szem előtt tartva, egyértelműen lehatárolt építési övezetek, zöldfelületek jöjjenek létre, kiszabályozott utakkal, telkekre vetíthető paramétersorok meghatározásával úgy, hogy a hatályos terv által az egész tervezési területre meghatározott beépítés, terhelés ne változzon. 2. A tervezési terület nem része országos jelentőségű védett természeti területnek, ex-lege védett természeti értéket nem érint, nem tartozik Balatonkenese vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 14/2005. (IV. 21.) TNM rendelet hatálya alá sem. A terület Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX.	Döntést igényel. nem Döntést igényel. nem

		törvény (MaTrT) szerkezeti tervlapja alapján sajátos területfelhasználású térség.	
		3. A megküldött véleményezési dokumentációban bemutatott módosítással egyetértek, az környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi érdeket nem sért.	Döntést nem igényel.
		4. Környezeti vizsgálat: A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (1.11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése értelmében a környezeti vizsgálat elkészítésének szükségessége a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el, a Rendelet 2. számú melléklete szerint meghatározott szempontok figyelembevételével. Az Önkormányzat a 2/2021. (1.8.) Kt. határozatában a környezeti vizsgálat szükségessége mellett döntött. A környezeti értékelés a dokumentáció mellékleteként benyújtásra került. <u>A környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságnak megfelelően tartalmazza a terv megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat, a káros hatások elkerülésére, csökkentésére vonatkozó szükséges intézkedéseket, illetve a lehetséges monitorozási javaslatokat. Az elkészült környezeti értékelést a Főosztály részéről elfogadom, de egyúttal felhívom a figyelmet a kidolgozó Rendelet szerinti, nyilvánosságot érintő tájékoztatási kötelezettségre is.</u> Balatonkenese város településrendezési eszközeinek jelen módosítása ellen környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelek; azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom. Az EljR. 43. § (2) bekezdésének megfelelően kérem, hogy a településrendezési eszközöket elfogadásukat követően egy példányban, egységes szerkezetben, hivatali kapun keresztül (VEJHKTf, KRID: 346009700) szíveskedjen megküldeni. A kiadmányozási jog gyakorlása a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 3/2020. (11. 28.) MvM utasítás és a Veszprém Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 4/2020. (111.2.) utasítása alapján történt.	Döntést nem igényel.
8.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Útügyi Osztály VE/62/00322-2/2022	1. A Veszprém Megyei Kormányhivatal (továbbiakban: Közlekedési hatóság) útügyi hatáskörében eljárva a településrendezési tervének módosításával kapcsolatban az alábbiak szerint nyilatkozom: A MINERVA Várostervező Kft. 2022. februárban készült (közlekedéstervező: Heckenast Judit) alapján a település rendezési tervi módosítását elfogadásra javaslom a következő kiegészítéssel: Az egyedi tervezések (magasépítés során épületek tervezésének időszakában legkésőbb) során az érintett ingatlan kétirányú biztonságos megközelítését (minden jármű tekintetében be kell mutatni országos köztúttól kiindulva (minimum 2x1 forgalmi sáv 2,75 m forgalmi sávval - amennyiben nem lesz buszközlekedés, közvilágítás, járda).	Elfogadásra javasolt. A javasolt kiegészítés bekerül az alátámasztó javaslat közlekedés hálózati kapcsolatok munkarészbe.

		2. A parkolókat saját ingatlanon szükséges biztosítani.	Döntést igényel. Magasabbrendű jogszabályok tartalmazzák a parkolókra vonatkozó előírást, az ingatlanon belül elhelyezést is, ezen a HÉSZ tervet nem változtat.
		3. A közlekedési felületek kiépítése építési engedély köteles tevékenység.	Döntést igényel. Nem szabályozási tervi kérdés.

		4. Tájékoztatom, hogy az áttekintett dokumentációból az alátámasztó és jóváhagyandó munkarészben több oldal nem jelenik meg elektronikusan, így azok áttekintése nem történt meg.	Döntést igényel. A vélemény beérkezése utáni levelezés alapján az Ütügyi Osztály nem kérte az általa jelzett nem megjelenő oldalak pótlását.
		5. A Veszprémi Kormányhivatal hatásköre a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. melléklet 15. pontján alapul, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg. A kiadmányozás a Veszprém Megyei Kormányhivatal kormány megbízottjának a kiadmányozás rendjéről szóló 4/2020 (111.02.) számú utasításán alapul.	Döntést igényel.

9.	Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi Osztály 4. Kulturális örökségvédelmi vélemény VE/51/00927-2/2022	1. Tájékoztatom, hogy a Balatonkenese, Sándor-hegy - Bögre-hegy településrendezési terv módosítása tárgyában megküldött tervdokumentációt - irattorlódás miatt - a rendelkezésre álló ha-táridőben nem állt módomban véleményezni. A megadott határidő túllépése miatt szíves elnézését kérem! A megküldött tervdokumentációval kapcsolatban a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes település-rendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Kr.) 32. § (3) bek. szerinti teljes eljárásban, a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV.9.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ör.) 91. §-ában foglaltak figyelembevételével az alábbi kulturális örökségvédelmi véleményt adom.	Döntést igényel.
----	---	---	------------------

	2. A településrendezési eszközök egyeztetési eljárásában a Veszprém Megyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya a Kr. 9. számú melléklet 17. sor szerint a régészeti örökség védelme tekintetében vesz részt az Ör. 91. §-ában megfogalmazott szakmai szempontokat figyelembe vevő szakmai vélemény megfogalmazásával. Az Ör. 91. § (1) bek. alapján a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településrendezési eszközök jogszabályban meghatározott egyeztetési eljárás keretében kialakított szakmai vélemény során figyelemmel kell lenni a védett régészeti örökség és a műemléki értékek helyben történő megőrzésének alapvető követelményére. A Hatóságom rendelkezésére álló közhiteles nyilvántartás adatai alapján megállapítottam, hogy a módosítással érintett terület a 7472, 7473, 57215 egyedi azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érinti.	Döntést igényel. nem
	3. A módosítással érintett terület vonatkozásában elkészített örökségvédelmi hatástanulmány a szakmai és jogszabályi követelményeknek megfelel. Felhívom a figyelmet, hogy a hatástanulmány készítése során vizsgált, <u>57215 egyedi azonosító számú nyilvántartott régészeti lelőhely lehatárolása a közhiteles nyilvántartás adataihoz képest megváltozott, kiterjedése megnőtt!</u> Az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési eszközöket az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni.	Döntést nem igényel. Köszönjük a tájékoztatást. A szabályozási tervlapon már az adatszolgáltatáshoz képest megváltozott lehatárolást tüntettük fel.
	4. A Kötv. 11. § (2) bek. és 19. § (2) bek. alapján a nyilvántartott régészeti lelőhelyek e törvény erejénél fogva általános védelem alatt állnak és a régészeti örökség elemei eredeti helyzetükből csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. A Kötv. 19. § (1) bek. alapján a földmunkával járó beavatkozásokkal, fejlesztésekkel, beruházásokkal a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket jogszabályban meghatározott esetekben és módon el kell kerülni. A lelőhelyek elkerülése az örökségvédelmi szempontok mellett beruházó érdekét is szolgálja. A földmunkával járó beruházások tervezése során javasolt a régészeti érintettségre vonatkozó adatok figyelembevétele, illetve a Hatósággal történő előzetes egyeztetés. Felhívom a figyelmet, hogy a Kötv, 22. § (2) bek. alapján beruházó a földmunkával járó beruházások előkészítése során előzetes régészeti dokumentációt készíttethet. Amennyiben a módosítással érintett területen megvalósuló beruházás a nyilvántartott régészeti lelőhelyeket érinti, azok védelme érdekében az engedélyezési eljárás során Hatóságom a régészeti örökség védelmére irányuló kikötéseket tehet, amit a kivitelezés során beruházónak be kell tartania! Ha a tervezett beruházás engedélyezési eljárás nélkül végezhető tevékenységek körébe tartozik, a 30 cm mélységet meghaladó földmunkával járó beavatkozásokhoz Hatóságom hozzájárulását építtetőnek be kell szereznie! A régészeti szakfeladatok elvégzésének költségei a hatályos örökségvédelmi jogszabályok alapján építtetőt terhelik.	Döntést igényel. nem
	5. A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben a régészeti feltárással nem kísért egyéb földmunkák	Döntést nem igényel

	során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgya kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján a hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt és a hatóságot, valamint köteles a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről - a felelős őrzés szabályai szerint - a feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (2) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után.	
	6. A tervezett módosítások elfogadásával szemben kulturális örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek.	Döntést nem igényel

1. melléklet



**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

me

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2/2021. (I.8.) határozata

Balatonkenese egyes területeit érintő

- Balatonkenese 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19, és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) - településrendezési eszköz módosítása „egyszerűsített” eljárás keretében, döntés az eljárás megindításáról

Balatonkenese Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján, Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva az alábbi döntést hozom meg:

1. A Balatonkenese egyes területeit érintő - Balatonkenese 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19, és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) - településrendezési eszköz módosítása kapcsán Balatonkenese Város Önkormányzata a Knésa Golf Kft. megbízására a MCXVI Építésműterem Kft. által 2020. áprilisban a Balatonkenese Sándor-hegy – Bögre-hegy területre vonatkozóan készített telepítési tanulmánytervet megismerte, az abban foglaltakat jóváhagyom.
2. Balatonkenese Város Önkormányzata a fejlesztési terület vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítását megindítja és az eljárást teljes eljárás keretében folytatja le. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37. § (1) és (2) bekezdése alapján a teljes eljárás megkezdéséhez kezdeményezem az előzetes tájékoztatási szakasz megindítását.
3. A településrendezési eszközök módosítása a környezetre várhatóan jelentős hatást gyakorol, ezért az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. §-a szerinti felhatalmazás alapján előzetesen megállapítom, hogy külön környezeti értékelés készítése és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatása szükséges.
4. A településrendezési eszközök tervezett módosítása tárgyában partnerségi egyeztetést folytatok le.
5. A határozatba foglalt tervezési feladathoz szükséges valamennyi jognyilatkozat és kötelezettségvállalás vonatkozásában intézkedem.

Döntésem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdése alapján, törvényességi felülvizsgálat keretében vizsgálható.

Indokolás

A Kormány a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében, 2020. november 4. napjával Magyarország egész területére ismételten veszélyhelyzetet hirdetett ki.

2020. július 16-i érkezéssel településrendezési eszköz módosítására irányuló írásos kérelem érkezett a Knésa Golf Kft. (székhelye: 1116 Budapest, Temesvár u. 20., képviseli: Bodnár Kornél ügyvezető), mint Kérelmező részéről a Balatonkenese, 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19, és 025/16 hrsz. alatti ingatlanokat érintő jelenlegi, Sándor hegy – Bögre hegy Szabályozási Tervéről szóló 26/2008. (XI. 28.) rendelettel jóváhagyott építési szabályozás módosítására vonatkozóan.

A kérelem a Balatonkenese Város Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 10/2012. (IV. 05.) rendelet (HÉSZ) részeként a Balatonkenese, Sándor hegy – Bögre hegy Szabályozási Tervéről szóló 26/2008. (XI. 28.) rendelettel jóváhagyott szabályozás módosítására irányul.

A kérelem kapcsán Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljárva meghoztam a 506/2020. (XII. 10.) határozatot, amely alapján Balatonkenese Város Önkormányzata és a Knésa Golf Kft. között településrendezési szerződés jött létre.

A településrendezési eszköz módosítására irányulóan a tervező kiválasztása megtörtént.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint, veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a polgármester gyakorolja. A fenti jogkör alapján, a polgármester veszélyhelyzet esetén jogosult az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében intézkedni. Ezen jogkörét a polgármester az Mötv. 9.§-ban meghatározottak szerint, jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolni és döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményeinek.

A fentiek alapján, a rendelkező részben foglaltak szerint döntöttem.

Határozatomat a hivatkozott jogszabályok alapján hoztam meg.

Balatonkenese, 2021. január 8.


Jurcsó János
polgármester



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/115-1/2023. **Tárgy:** Balatonkenese város településrendezési
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna eszközeinek módosítása
Telefon: 06-88/579-314 (Sándor-hegy – Bögre-hegy)
Hiv.szám: Műsz/310-25/2022. teljes eljárás
véleményezési szakasz
tájékoztatás

Jurcsó János polgármester
Balatonkenese Város Önkormányzata
Balatonkenese
(hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A fenti hivatkozási számon megküldött, a MINERVA Várostervező Kft. által elkészített, „Balatonkenese Településrendezési eszközeinek módosítása / Sándor-hegy, Bögre-hegy fejlesztési területre vonatkozóan” megnevezésű, 2022. november keltezésű véleményezési dokumentációt, valamint annak mellékleteit kérésére áttekintettem.

Előzmények:

Balatonkenese Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (hatáskörében eljárva a polgármester) a 2/2021. (I. 08.) számú határozatában döntött Balatonkenese egyes területeit érintően – Balatonkenese 025/24, 019, 025/7, 025/26, 024/3, 024/4, 015/31, 025/1, 025/3, 025/5, 024/1, 015/6, 025/9, 025/2, 025/5, 025/12, 025/22, 025/23, 025/21, 025/10, 025/20, 025/13, 025/15, 025/18, 025/14, 025/17, 025/19 és 025/16 hrsz. (Sándor-hegy – Bögre-hegy) – a településrendezési eszközök módosításáról.

A településrendezési eszközök módosítása 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.) Eljr. 32. § (1) a) bekezdés alapján teljes eljárásban kerül egyeztetésre. Az Eljr. 38. § bekezdése szerinti véleményezési szakaszban VE/05/820-2/2022. ügyiratszámom adtam szakmai véleményt az elkészült tervdokumentációval kapcsolatban. Ez követően az Önkormányzat kezdeményezésére 2022. november 3-án az Önkormányzat, valamint a Beruházó képviselői, a településtervezők, valamint az Állami Főépítészeti Iroda képviselői részvételével egyeztető tárgyalás került megtartásra a Veszprém Megyei Kormányhivatalban. Az egyeztetés során Polgármester Úr ismertette a Sándor-hegy – Bögre-hegy területére készült szabályozás előzményeit, a korábbi és a jelenlegi koncepciót. Ezt követően a tervező ismertette a tervezés célját – egyértelmű, telkesített szabályozás –, valamint a VE/05/820-2/2022. ügyiratszámú véleménnyel kapcsolatos tervezői válaszokat, észrevételeket.

Az egyeztetés eredményeként az alábbi megállapodás született:

- az Önkormányzat megkeresésére bányászati hatóság nem tudott adatokat szolgáltatni, ezért a földtani veszélyforrással érintett terület a tervdokumentációban a korábbi adatszolgáltatás alapján került feltüntetésre.
- A teljes tervezési területen a beépítettség összességében nem haladhatja meg a jelenlegi szabályozás szerinti beépíthetőség mértékét, a 8%-ot (a módosítási cél 10% volt). Többet beépíthetőség nem lehet, legfeljebb átcsoportosítás, optimalizálás.
- Az Önkormányzat a Krek övezetében továbbra is szeretné fenntartani a korábbi szerzett jogait – a területet egységes Krek - különleges beépítésre szánt rekreációs területfelhasználásban megtartani –, ezért szeretnék a zöldterületet Krek/Z építési övezetként szabályozni. A tervezési területen a 8%-os beépíthetőség megtartása érdekében a Krek/Z övezetben a beépíthetőség mértéke 2% helyett 1% lesz.
- Az út mellett vizuális elválasztás (takarás) szükséges.
- A Balatoni főépítész megkeresése szükséges.

A fentiek, továbbá a VE/05/820-2/2022. ügyiratszámú véleményemben foglaltak és a megküldött Önkormányzati/tervezői válaszok alapján átdolgozott tervdokumentáció áttekintését követően az alábbiakat állapítottam meg:

- a településfejlesztési koncepcióval és a településszerkezeti tervvel kapcsolatos ellentmondások tisztázása megtörtént.
- A tájképvédelmi terület övezete vonatkozásában tett kiegészítést, valamint a földtani veszélyforrás övezete tekintetében tett tájékoztatást elfogadom.
- A tervezet módosítás elsődleges célja a jelenleg hatályos tömbönkénti szabályozás helyett, az egyes telkekre egyértelmű szabályozás kialakítása. Az újraszabályozás során az egyes övezetekben a beépítettség 10-15-25%-ra nő, ugyanakkor a tömb középső sávjában egy észak-nyugat dél-kelet irányú zöldterület (13,35 ha) került kijelölésre, amely egyrészt figyelembe veszi a meglévő (természetes) erdőterületeket, továbbá azon a jelenlegi szabályozással ellentétben a beépíthetőség mértéke 1%. A tervezett szabályozással az egyes övezetekben az építménymagasság mértéke is csökken (15,0-9,0-7,5 m helyett 12,0-8,0-5,5-3,0 m-re). Az átdolgozott tervdokumentációban bemutatásra került, hogy a tervezési területen a beépíthetőség mértéke összességében a jelenlegi szabályozáshoz képest nem változik.
- A HÉSZ tervezet bevezető része, valamint egyes rendelkezései javításra, pontosításra kerültek. A HÉSZ tervezet 1. § (3) bekezdését javaslom az alábbiak szerint pontosítani: „(3a) A 11. melléklet területén az elő-, oldal- és hátsókert vonatkozásában az 7. § (1)-(3) bekezdések helyett a 39. § (1) bekezdését kell alkalmazni.”
- A VE/05/820-2/2022. ügyiratszámú véleményemben a helyi építési szabályzat településképi követelményei tekintetében a **HÉSZ 19. § (3) bekezdés helyett tévesen hivatkoztam a HÉSZ 19. § (7) bekezdését**. Kérem a HÉSZ 19. § (7) bekezdésének – talajmechanikai szakvélemény szükségességére irányuló szabályozás – megtartását.
- a tervezői válaszokkal kapcsolatosan jelzem, hogy a területrendezési hatósági eljárásokról szóló 76/2009. (IV. 8.) Korm. rendelet hatályban van, azt a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel (a továbbiakban: MvM rendelet) nem helyezte hatályon kívül.

A véleményezési dokumentációval kapcsolatosan további észrevételt nem kívánok tenni.

Tájékoztatom, hogy a településrendezési eszközök módosításával összefüggésben az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: OTÉK) meghatározottaktól megengedőbb követelmények alkalmazásával kapcsolatos (HÉSZ 39. § (11) 39. § (12), 39. § (10)) felmentésről a településrendezési eszközök módosításának záró szakmai véleményében fogok dönteni. **A döntés során az egyeztetésben érintett államigazgatási szervek véleményét, a tervdokumentáció részeként benyújtott OTÉK alóli felmentési kérelmet, az OTÉK 111.§ (2) bekezdése szerinti szempontokat, így a különleges településrendezési okok vagy a meglévő állapot meglétét és a közérdek – az Étv., a MaTrT, valamint a Kr. és a TNM rendelet vonatkozó előírásainak és a jogalkotói szándék szerinti – érvényesülését fogom vizsgálni.**

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

Veszprém, 2022. január 16.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán

névén és megbízásából:




Németh Zoltán
állami főépítész

Hitelesítési záradék

Az eredeti papíralapú dokumentummal egyező.

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

