

Aláíró: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt állami főépítész
2025.07.17. 15:46:43



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00450-11/2025. **Tárgy:** Balatonkenese város településrendezési eszközeinek módosítása (a 3708 hrsz.-ú telket érintően)
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: –
Hiv. szám: műsz/134-18/2025
záró véleményezési szakasz általános egyeztetési eljárás

Szijártó Csaba alpolgármester
Balatonkenese Város Önkormányzata
Balatonkenese
(hivatali kapun)

BALATONKENESEI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	
Ügyiratszám: <i>műsz/134-18/2025</i>	Mell.: <i>225</i>
Érkezett:	
Előírat száma:	Ügyintéző: <i>Műlt.</i>

Tisztelt Alpolgármester Úr!

A Planteus Kft. által elkészített és hivatali kapun megküldött, a „Balatonkenese Város Településrendezési eszközeinek részleges módosítása 97/2022. (III. 31.) önkormányzati határozattal elfogadott településrendezési döntés alapján” „419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § szerinti általános egyeztetési eljárás alapján A 67. § záró szakasz dokumentációja” megnevezésű, 2025. május 21. keltezésű egyeztetési dokumentációt (a továbbiakban: Tervdokumentáció), valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumokat kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66-67. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 67. § (2) bekezdés a) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai véleményt** adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Balatonkenese Város Önkormányzata a 97/2022. (III. 31.), a 114/2022. (IV. 28.), a 115/2022. (IV. 28.) és a 118/2022. (IV. 28.) számú képviselő-testületi határozataiban döntött a helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ) módosításáról (több tervezési területet érintően).

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

Tervezési feladat:

A Vt15 jelű építési övezetbe tartozó 3708 (Nádas Csárda) övezeti előírásainak módosítása [a 97/2022. (III. 31.) számú határozat alapján].

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a HÉSZ (és a szabályozási terv) módosítását teszi szükségessé.

Hatályos településfejlesztési koncepció és 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;
- a 261/2006. (IX. 29.) 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).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Planteus Kft. (székhely: 8294 Kapolcs, Kossuth u. 5.; vezető tervező: Németh Ferenc okl. építésmérnök, településrendezési vezető tervező [TT1-1 19-0221]; közreműködő tervező: Németh Kristóf okl. tájépítész mérnök és természetvédelmi mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök) által összeállított Tervdokumentáció, valamint az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja tartalmazza a feladat elvégzésében részt vett tervező nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását, ugyanakkor az a szabályozási tervlapról hiányzik. **Kérem pótolni.**

Jogszábeli háttér:

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint: „**Azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. ...**”

A Méptv. 229. § (4) bekezdése szerint: „**A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**”

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (1) bekezdése szerint „A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK¹ 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.”

II. Véleményezési eljárás

A HÉSZ módosítás egyeztetését az Önkormányzat az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti általános eljárásban az Eljr.419. 78. § (1) bekezdés b) pontja² figyelembevételével 3 módosítási szándékot érintően kezdeményezte. Az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése szerinti véleményezési szakasz lefolytatását követően azonban az Önkormányzat úgy döntött, hogy egyes módosítási szándékoktól határozatlan időre visszalép, csak a 3708 hrsz.-ú ingatlant érintő módosítás egyeztetését folytatja.

Az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése alapján az általános egyeztetési eljárás véleményezési szakaszában a véleményezésre jogosult szerv által adott vélemény 6 hónapig érvényes. Tekintettel arra, hogy az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése szerinti véleményezési szakaszban adott vélemények jogszabályban meghatározott érvényessége lejárt, ezért a **véleményezési szakasz** – a tárgyi módosítási szándék vonatkozásában – **megismétlésre került**.

Partnerségi egyeztetés

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 6/2023. (IV. 3.) önkormányzati rendeletével hatályon kívül helyezte a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 17/2017. (X. 31.) önkormányzati rendeletét.

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 226/2025. (V. 29.) számú önkormányzati határozatában megállapította, hogy a partnerségi egyeztetés keretében 2024. december 16-án lakossági fórum került megtartásra, továbbá **döntött a partnerségi egyeztetését lezárásáról**. Előbbi döntés, valamint a lakossági fórumon készült jegyzőkönyv szerint a partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett [Eljr.419. 66. § (7)-(8)].

Eljr.419. 66. § (2) b) pont szerinti véleményezési szakasz

Az Önkormányzat – az ismételten véleményezési szakaszban – az egyeztetési dokumentációt 2025. április 1-én kelt levele mellékleteként küldte meg. A véleményezési szakaszban beérkezett véleményekre adott Önkormányzati választ (a továbbiakban: Önkormányzati válasz) a megküldött dokumentáció tartalmazza.

- A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** állami főépítési, környezetvédelmi és természetvédelmi, hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, örökségvédelmi, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, talajvédelmi, valamint az iparbiztonság hatáskörében – a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének 44/2023. (V. 3.) számú utasítása 9. § (4) bekezdése alapján – VE/05/450-7/2025.

¹ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

² Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdés b) pontja értelmében a **településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat 2022. július 1-jétől történő készítése és módosítása során** a 2024. április 30-ig megkezdett egyeztetési eljárásoknál **az önkormányzat választása szerint** az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit vagy az Eljr.419. 78/D. § eljárási rendelkezéseit, a 2024. május 1-jén vagy ezt követően indult egyeztetési eljárásoknál az Eljr.419. VIII. és IX. Fejezet eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.

ügyiratszámom egybefoglalt szakmai véleményyt adott.

- Az **állami főépítési hatáskörben** tett észrevételeimmel kapcsolatosan adott Önkormányzati válaszokat a jelen véleményem „III. Szakmai vélemény” részében vizsgálom.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **örökségvédelmi hatáskörében** kifogást nem emelt, ugyanakkor felhívta a figyelmet a régészeti értékek védelme érdekében szükséges feladatokra, kötelezettségekre, valamint az azok elmulasztásának jogkövetkezményeire.
- A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal **környezetvédelmi és természetvédelmi, hulladékgazdálkodási, népegészségügyi, közlekedési hatósági, ingatlanügyi, földügyi igazgatási, erdészeti, talajvédelmi és iparbiztonság hatáskörében** a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.
- A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság [1048-3/2025.], a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Szakasz-mérnökség [Siófok-004521-0002/2024.], a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság [36900/588-1/2025.ált.], a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály [BP/0801/00329-2/2025], az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály [KÖFÁT/24428-1/2025/VHF.], a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály [5154-2/2025/h.], a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság [K/10063-2/2025.], a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága [SZTFH-BANYASZ/4122-2/2025.], a Veszprém Vármegyei Önkormányzat [04/128-2/2025.] a tervezett módosítással kapcsolatosan **észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.**
- **Nincs információ az Eljr.419. 11. mellékletében felsorolt további véleményezésre jogosult szervek** (pl. Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság, szomszédos települési önkormányzatok) **megkereséséről.**
- Az eltérő vélemények tisztázása érdekében az Önkormányzat egyeztetést nem kezdeményezett [Eljr.419. 66. § (4)].

Balatonkenese Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 226/2025. (V. 29.) számú önkormányzati határozatában döntött arról, hogy az Eljr.419. szerinti általános eljárás ismételt véleményezési szakaszában a véleményezésre jogosult szervektől beérkezett véleményeket megismerte és azokat elfogadja, a véleményezési szakaszt lezárta.

A csatolt dokumentumok alapján az Eljr.419. 66. §-a szerinti véleményezési szakasz lezárult, a tervezett módosítási szándékkal szemben **kifogást emelő vélemény nem érkezett.**

III. Szakmai vélemény

A tervezett módosítás célja a Vt15 jelű építési övezetben fekvő, Balatonkenese 3708 hrsz.-ú telken a beépíthetőség mértékének 65%-ról 70%-ra növelése az ingatlanokon álló Nádas Csárda felújítása és szolgáltatási színvonalának növelése érdekében.

A VE/05/450-7/2025. ügyiratszámú véleményben a következők szerint nyilatkoztam: „A tervezett módosítást az elérendő célra (épületek felújítása, a szolgáltatási színvonal emelése),

és a módosítás nagyságrendjére (kb. 12 m²-i bővítés) való tekintettel tudomásul veszem azzal, hogy a telken belül kialakítandó legkisebb zöldfelületet ténylegesen is zöld felületként kell kialakítani és fenntartani."

Jóváhagyásra szánt munkarészek

A VE/05/450-7/2025. ügyiratszámú véleményben kértem a HÉSZ tervezet preambuluma és 2. §-ának pontosítását, továbbá a szabályozási tervlapon a módosítással érintett terület lehatárolását. A záró véleményezésre megküldött HÉSZ tervezetben a kért pontosítások megtörténtek.

Felhívom továbbá a figyelmet arra, hogy a helyi építési szabályzat megalkotására 2024. október 1-től az önkormányzatok számára a felhatalmazást az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény helyett a Méptv. 225. § (8) bekezdése tartalmazza.

A HÉSZ tervezet az OTÉK II.-III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

Alátámasztó munkarészek

Az önkormányzati főépítész írásban meghatározta a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmi követelményeit („1. mellékelet a 97/2022. (III. 31.), a 114/2022. (IV. 28.), a 15/2022. (IV. 28.) és a 18/2022. (IV. 28.) számú kt. határozathoz”, 2023. október 2.), amelyet a Képviselő-testület a 225/2025. (V. 29.) számú határozatában elfogadott.

A tervezett módosítással a településszerkezeti terv nem módosul, **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik**, ezért a MaTrT 12. § (3) bekezdés szerinti zöldterület, valamint a Méptv. 8. § (3) bekezdés b) pontja szerinti biológiai aktivitásérték visszapótlásra nem volt szükség.

A tervezési területet érinti az MvM redelet szerinti tájképvédelmi terület övezete, ugyanakkor az a tervezett módosítási szándékot nem korlátozza. A tervezési terület a Balaton vízparti területén kívül fekszik.

Környezeti vizsgálat

Balatonkenese Város Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárását megelőzően kikérte az érintett államigazgatási szervek véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességéről.

A tárgyi módosítás tekintetében lefolytatott véleményezési szakaszt lezáró 225/2025. (V. 29.) számú határozat szerint a „A Képviselő-testület [...] egyúttal úgy nyilatkozik, hogy az államigazgatási szervekkel egyetértve a környezeti értékelés a módosított dokumentációban szereplő módosításokhoz szükséges volt, az igazolásra került.”.

A Tervdokumentáció szerint – a tárgyi módosítási szándék vonatkozásában – a környezeti vizsgálat lefolytatása és a környezeti értékelés elkészítése nem volt szükséges. **Kérem az ellentmondás feloldását.**

IV. Országos főépítész záró véleménye

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Méptv. 76. § (1) bekezdésének, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

V. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Balatonkenese város településrendezési eszközeinek – a 3708 hrsz.-ú telket érintő – módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő. Amennyiben**

- a véleményezési szakaszban az Eljr.419. 11. mellékletében felsorolt **véleményezésre jogosult szervek megkeresése teljes körűen megtörtént**, továbbá
- a környezeti vizsgálattal kapcsolatos **ellentmondás feloldásra kerül**,
az esetben a módosítás képviselő-testület jóváhagyása ellen **kifogást nem emelek**.

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

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:

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

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

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a **mulasztás miatti törvényességi felülyeleti eljárás** lefolytatását. A miniszter a törvényességi felülyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és megyei kormányhivatalnál [Eljr. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítészti tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a fővárosi és megyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2022. (IX. 22.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el. A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) számú utasításán.

Veszprém, 2025. július 17.

Tisztelettel

Takács Szabolcs

főispán

nevében és megbízásából:

Németh Zsolt

állami főépítész