

**Balatonakarattya Község Önkormányzata**  
**Polgármesterétől**

---

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2022. július 4.

Polgár Beatrix  
jegyző

**ELŐTERJESZTÉS**

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének  
2022. július 6-ai ülésére.

**Tárgy: Bala Liget Kft. Balatonakarattya Koppány sor 1. (volt VITUKI üdülő) területével kapcsolatos HÉSZ módosítás-egyszerűsített eljárás véleményezési szakasz lezárása**

**Előterjesztő: Matolcsy Gyöngyi polgármester**

**Előkészítette: Bogdán László főépítész**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonakarattya Község Önkormányzata a 32/2021. (IV.21.) határozatában a Koppány sor 1., hrsz.: 3632 alatti ingatlanra (volt VITUKI üdülő területe) vonatkozóan településrendezési eszközeinek módosításáról döntött. Az önkormányzat döntését Telepítési tanulmányterv alapozta meg, amelyet Beruházó, a Bala liget Kft. megbízásából a TÁJOLÓ- TERV Kft. készítette.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása során a helyi építési szabályzat és annak rajzi mellékletét képező szabályozási terv kerül módosításra. A településrendezési eszközök módosításhoz szükséges tervezési feladatok elvégzésével az Önkormányzat a TÁJOLÓ—TERV Kft. bízta meg. A településrendezési eszközök módosítását a Beruházó finanszírozza.

A településrendezési eszközök módosítása a hatályos településrendezési eszközök foltszerű és részleges módosításával, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: **OTÉK**) **2012. augusztus 6-án hatályos tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik**. A TRE módosítások egyeztetése a **Településrendezési kódex szerinti ún. „egyszerűsített egyeztetési eljárás”** szabályai szerint történik.

A tervezett TRE módosítás Véleményezési tervdokumentációja 2021. júniusában került megküldésre a településfejlesztési koncepció a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben (továbbiakban: 314/2012.R.) szerinti véleményezésre az államigazgatási szerveknek. A TRE módosítás véleményeztetése során, mivel a TRE módosítás településrésze vonatkozik, az Önkormányzat kikérte a környezetvédelméért felelős szervek véleményét a TRE módosításra vonatkozó környezeti vizsgálat lefolytatásának és Települési környezeti értékelés 2/2005.(I.11.) Korm. szerinti (továbbiakban: Települési környezeti értékelés) készítésének szükségességéről is.

### **Három államigazgatási szerv:**

- Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítészi Iroda,
- Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

szükségesnek tartotta a TRE módosításra vonatkozóan **Települési környezeti értékelés** készítését.

A fenti vélemények megismerése után az Önkormányzat megbízást adott módosított Települési környezeti értékelés elkészítésére.

A **Települési környezeti értékelés** készítése során az államigazgatási szervek és a kidolgoztató Önkormányzat véleményeit figyelembe véve elsősorban az alábbi kérdéskörök tisztázására került sor:

- környezeti szempontból terhelőbb-e a területen a lakófunkció, mint az üdülőfunkció
- a tervezett módosítás tájképvédelmi hatása, biztosíthatók-e a tájképvédelmi övezetre vonatkozó előírások teljesülése
- várható környezeti hatások tekintetében milyen különbségek adódnak, ha a terület 10% mértékig, illetve 15 % mértékig épülne be.

A Települési környezeti értékelés a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm.rendelet (továbbiakban: 419/2021.R.) 2. melléklet 2. pont szerinti tartalommal került kidolgozásra.

*A TRE módosítás 314/2012.R. szerinti véleményeztetése során az Állami Főépítész felhívta a figyelmet, hogy a tervezett TRE módosítás a BKÜTrT előírásával [MaTrT 71.§. (5) ]nincs összhangban, miszerint „Településrendezési terv készítése vagy módosítása során a beépítésre szánt területnek a Balaton vízparti területeivel érintett területén – az e törvény hatálybalépésekor hatályos településrendezési tervben kijelölt építési övezetre vonatkozóan – az építési övezet előírt megengedett legnagyobb beépítettség és beépítési magasság mértéke a területfelhasználási egység változása esetén sem növelhető, kivéve, ha az e törvény felhatalmazása alapján a Balaton vízparti területeire vonatkozó sajátos településrendezési és építési követelmények tárgyában kiadott kormányrendelet ettől eltérően rendelkezik.” A 2021. júniusi Véleményezési tervdokumentációban a módosítással érintett telek Balaton-parti telek, a hatályos TRE-ben a telekre vonatkozó építési övezetben a megengedett beépítettség mértéke 10%, a TRE módosítás ettől nagyobb mértékű beépítettségre 15%-ra tesz javaslatot.*

A Települési környezeti értékelés az elvégzett értékelések alapján volt VITUKI Üdülő területére vonatkozó TRE módosítás Véleményezési tervdokumentáció átdolgozására tett javaslatot az alábbiak figyelembevételével:

- *a területen a beépítettség mértéke nem módosulhat. Ha a beépítettség mértéke 10% marad, akkor a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó része is maradhat 60%.*
- *a területre vonatkozó övezetben a lakórendeltetés elhelyezésére OTÉK alóli felmentési kérelem kedvező elbírálása esetén nyílhat lehetőség. Az OTÉK alóli felmentés kérelem az Állami Főépítészhez nyújtható be. Megjegyzendő, hogy Balatonakarattya HÉSZ-ben szerepel olyan üdülő építési övezet, amelyben jogszerűen lefolytatott egyeztetést követően került elfogadásra és az üdülő építési övezet lakóépület is elhelyezhető.*
- A Beruházó részéről jóváhagyott **Települési környezeti értékelés** átdolgozása után ismételten megküldésre került a véleményezésben részt vevő államigazgatási szervek részére.

A Beruházó részéről is elfogadott Települési környezeti értékelés megküldésre került a véleményezésre a Települési környezeti értékelés elkészítését kérő államigazgatási szervek részére.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 1549-2/2022 számú véleményében, a Veszprém Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály VE/30/03604-2/2022 számú ismételt véleményében valamint a Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VE/05/489-2/2022 számú véleményében a módosított koncepció szerinti Települési környezeti értékelést elfogadásra javasolta.

A fentieket figyelembe véve az Önkormányzat 10/2022. (III.2.) önkormányzati határozatával a településrendezési eszközök Települési környezeti értékelését elfogadta.

Az átdolgozott Véleményezési tervdokumentációra vonatkozóan (Véleményezési tervdokumentáció 2. változat, 2022. március) A Veszprém Megyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda VE/05/488-2/2022 számú ismételt véleményében a tervezett Üü18 építési övezetben lakóépület elhelyezhetőségével kapcsolatosan a VE/05/340-2/2021 ügyiratszámú véleményében foglaltakat továbbra is fenntartotta, miszerint a Beruházói igény megjelenése lakóépület elhelyezésére vonatkozóan hosszútávon kedvezőtlen és visszafordíthatatlan folyamatokat indít el a partmenti sávban.

**Az Üü18 jelű üdülőház terület építési övezetében a lakóépület elhelyezhetőségéhez szükséges OTÉK alóli felmentésről az állami főépítész a záró szakmai véleményében fog dönteni.**

A véleményezési eljárás végén az Állami Főépítészen kívül a többi véleményező nem emelt kifogást a tervezett módosítás ellen.

A településrendezési eszközök tervezett módosításának szándékát a Beruházó a mellékelt tervanyag alapján továbbra is fenntartja és kéri, hogy az Önkormányzat támogassa a településrendezési eszközök módosításának végső szakmai véleményezésre való benyújtását az Állami Főépítészhöz.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megvitatni szíveskedjen.

Tisztelettel:  
Matolcsy Gyöngyi  
polgármester

## Határozati javaslat

### Balatonakarattya Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. (...) önkormányzati határozata

#### **Bala Liget Kft. Balatonakarattya Koppány sor 1. (volt VITUKI üdülő) területével kapcsolatos HÉSZ módosításáról**

Balatonakarattya Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

1. Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos **véleményezési szakaszt** lezárja.
2. Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló 6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosításával kapcsolatos **partnerségi eljárást** lezárja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert a településrendezési eszközök egyszerűsített eljárás keretén belüli módosításával kapcsolatos záróvéleményezés megkérésére.

**Felelős:** Matolcsy Gyöngyi polgármester

**Hivatali felelős:** Bogdán László főépítész

**Határidő:** 2022. július 6.