



## SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SO/08/00244-3/2022.  
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura  
Telefon: 82/502-812  
e-mail: [kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu](mailto:kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu)  
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Balatonberény TRE módosítása,  
22 db változtatási pont ügyében,  
– **közbenső szakmai vélemény**  
Hiv.szám: I/3165-1/2022.  
Ügyintézőjük: -

**Horváth László**  
polgármester úr részére  
**Balatonberény Község Önkormányzata**

**Balatonberény**  
Kossuth tér 1.  
8649

### Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében szakmai véleményt kér a Balatonberény Község településrendezési eszközeinek módosítása ügyében - *22 db változtatási pont tekintetében - 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: **TFR**) 38. § előírásai alapján, *teljes eljárás* keretében, amelyhez mellékelten megküldte a véleményezési anyagot papír alapon és CD-n, figyelemmel *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 78. § (1) bekezdésének a) pontjára.

#### Hatályos, módosuló településrendezési eszközök:

- 2/2019. (I.8.) sz. Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (a továbbiakban: **TSZT**)
- Balatonberény Község Önkormányzata Képviselő-testületének *a Balatonberény Község helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről* szóló 1/2019. (I.9.) sz. önkormányzati rendelete (a továbbiakban: **HÉSZ**)

A módosításokról Balatonberény Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 34/2017. (III.30.) sz. határozatával döntött.

A benyújtott dokumentáció alapján az Önkormányzat településrendezési feladatát *az épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Étv.**) előírásainak megfelelően *Tóth László* települési főépítész bevonásával látja el.

**Kérjük a 2021. szeptember 17. napon kelt főépítési nyilatkozatot pontosítani, tárgyi eljárás során a településrendezési eszközök módosítása tervezett, nem felülvizsgálat készül, amelyről a Képviselő-testület döntött.**

**Kérjük a TFR 3/A. §-a szerinti önkormányzati főépítész tartalmat meghatározó feljegyzését pótolni, a dokumentációban szerepeltetni.**

A KÉSZ Közmű és energetikai Tervező Kft. által, 2021. augusztus dátummal készített véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, melyre az alábbi **közbenső szakmai véleményt** adjuk:

**Kérjük megjelölni tárgyi eljárás során a jogosultsággal rendelkező vezető településrendező tervezőt, különös tekintettel a kegyeleti ok miatt.**

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650  
E-mail: [afi@somogy.gov.hu](mailto:afi@somogy.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

## I. Környezeti értékelés

- kérjük a tájékoztatást megadni az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Kr.**) szabályai alapján megkeresett környezet védelméért felelős szervek véleményeiről, az azokra adott önkormányzati, tervezői válaszokkal együttesen táblázatban szerepeltetni, eredményét az alátámasztó javaslatba beépíteni.

**A Kr. szerinti környezeti vizsgálati eljárást lerázó 82/2021. (VII.13.) számú Képviselő-testületi határozat jogszerűtlen, mivel a 8., 13/A. és 13/B. változtatási pontok az épített környezet védelmét nem biztosítják, arra jelentős környezeti hatással vannak.**

**Korábbi eljárás során az Állami Főépítész Iroda kérte a Kr. szerinti környezeti értékelés elkészítését, amelyet jelenleg is fenntartunk, és kérünk pótolni.**

**A pótlás megindításával egyidőben kérjük módosítani fenti jogsértő Kt. határozatot a már lefolytatott eljárásoknak megfelelően. A hiányzó környezeti értékelés vonatkozásában új Kt. döntés meghozatalát kérjük, amelyet a dokumentációban is szerepeltetni kell, a megalapozó munkarészeket pedig kiegészíteni szükséges.**

## II. Véleményezési dokumentáció

1. a belterületen több, kisebb útszabályozás módosítása vált szükségessé:
  - **kérjük a Bokros utca szabályozási vonalának módosításához a közlekedési vizsgálatot elkészíteni**, a tervezett új beépítésre szánt terület telektömbjeinek forgalom terhelésére figyelemmel (gépjármű/nap terhelés) szerint megvalósítható-e a 12 m-re történő útszélességének csökkentése a jelenlegi 16 m-ről;
2. a 32 és 33 hrsz.-ú ingatlanok megosztása:
  - a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;
3. telekalakítás a Hétvezér utcában:
  - a módosítási pont **törlésre került az önkormányzat részéről**;
4. a 658/3 hrsz.-ú telken jelölt utca törlése:
  - az SZT-1 jelű belterületi szabályozási tervlapon az ÜÜ-1 jelet elég egyszer szerepeltetni, **kérjük a duplikált jelölést törölni**;
5. lakótelkek építési helyeinek törlése:
  - a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;
6. a Kossuth L. utcától nyugatra eső tömb feltárásának felülvizsgálata:
  - a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;
7. a Szabadság u. és a József A. u. közti tömböktől keletre eső területek belterületbe vonása:
  - a módosítási pont **törlésre került az önkormányzat részéről**;
8. az Mk-1, -2 kertes mezőgazdasági övezetek előírásának módosítása:
  - **ismételten kategorikusan kifogást emelünk a tervezet ellen**, kérjük az előírások között a 60 m<sup>2</sup> -es legnagyobb beépítettséget továbbra is szerepeltetni az épített környezet, településszerkezet, táj- és településképp védelme érdekében,
  - az SMK H. Építésügyi és örökségvédelmi Főosztály, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály szakmai véleményére tekintettel **a 60 m<sup>2</sup> -es előírás törlése műemlékvédelmi érdeket is sért**;

Ha az előírás törlését az Önkormányzat fenntartja, akkor az Állami Főépítész Iroda kéri a környezeti vizsgálat eljárásának lefolytatását, mivel a változtatási pont az épített környezet védelmét nem biztosítja, arra jelentős környezeti hatással van.
9. a zártkerti gyűjtőutak szabályozása:
  - a módosítási pont **törlésre került az önkormányzat részéről**;
10. a műemléki és a helyi védett értékek átvezetése, pontosítása:
  - a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;

11. az 1260 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása, zöldterület kiváltása:

- a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**,
- kérjük a biológiai aktivitásérték egyenleg fenntartását igazolni,
- felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét, hogy az Étv. 8. § (2a) bek. szerint a záró szakmai véleményezés során az állami főépítész a módosuló településrendezési eszközök tervezetét meg kell, hogy küldje az országos főépítésznek véleményezésre, figyelemmel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló változtatás tervezett a településrendezési eszközök tervezete alapján;

12. a 660/14 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása zöldterület övezetbe:

- a módosítási pont **törlésre került az önkormányzat részéről**;

13/A. és 13/B.: a 045/1 és a 045/3 hrsz.-ú ingatlan övezeti besorolásának módosítása, az erdőpótlás miatt tervezett módosítás:

- **kategorikusan kifogást emelünk**, kérjük az „Ev-2” jelű védelmi erdőterület övezeti besorolást megtartani a hatályos településrendezési eszközöknek megfelelően, figyelemmel a hatályos külterületi szabályozási tervre, a 7. számú főúthoz tartozóan jelölt 100-100 méteres védőtávolságon belüli elhelyezkedésre, illetve az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **OTÉK**) **7. § (2) bekezdésére**, amely szerint az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg,
- fentieket megerősíti a közúti közlekedésről szóló **1988. évi I. törvény 42/A. § előírásai**;

14. a belterületi övezetek épületmagasságának vizsgálata:

- a módosítási pont ellen **kifogást emelünk**, felhívjuk a TNM rendelet által lehatárolt területen törvényi kötelezettség miatt nem lehetséges, ezen területek szabályozásának módosítását kérjük törölni a rendelettervezetből;
- a TNM rendelet által nem érintett területek vonatkozásában kérjük a módosítási igényt alátámasztó és igazoló *építészeti értékvizsgálat* elkészítését, **amennyiben nem készül ilyen munkarész, úgy a változtatási pont nem igazolt, és záró szakmai véleményél nem támogatható**;

15. a Petőfi u. északi oldalán lévő telkek övezeti előírásainak módosítása:

- a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;

16. a növénytelepítés szabályozása:

- a módosítási pont **törlésre került az önkormányzat részéről**;

17. a hírközlési adótornyok részére 30 m magasságig a parti részen való elhelyezés biztosítása:

- a módosítási pont **törlésre került az önkormányzat részéről**;

18. a 154/1 hrsz.-ú ingatlanon zöldterület kijelölése:

- a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;

19. a 235/2 hrsz.-ú ingatlan, fekvőtelek beépítésének biztosítása:

- a módosítási pont ellen **kifogást nem emelünk**;

20. a Vi-3 építési övezet beépítési százalékának növelése:

- **kategorikusan kifogást emelünk**, az érintett telektömb a *Balatonberény vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 1/2005. (I. 7.) TNM rendelet által lehatárolt területen van, **amelyre vonatkozóan a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről** szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MTrT**) **71. § (5) bekezdése miatt a változtatási szándék nem támogatott, ezek alapján kérjük a módosítási pontot törölni**;

21. a partnerségi egyeztetés során érkezett új módosítási pont:

- **kategorikusan kifogást emelünk, kérjük törölni**, mivel eljárás jogilag semmi az indítvány, egyben felhívjuk a figyelmet, hogy az üdülőterületen lakórendeltetés nem helyezhető el alapján véve (OTÉK alóli felmentés vagy különleges településrendezési ok vagy kialakult helyzet alapján adható meg).
- kérjük a határozattervezeten és a rendeletervezeten feltüntetett módosítás évszámát pontosítani (2022.);

Kérjük a rendelettervezetet a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény és a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet előírásainak megfelelően pontosítani, a jogszabályokon alapuló szakmai észrevételeknek megfelelően a tartalmat módosítani, a rendeletervezetet generálisan átdolgozni.

Kérjük a HÉSZ 29. § (6) bekezdése tekintetében a tervezett változtatást törölni, az Lke-6 jelű építési övezet előírásainak módosítása az eljárás előzetes szakaszában nem szerepelt, eljárás jogilag semmis a változtatási szándék.

Kérjük az összes tervezési pontra vonatkozóan az Önkormányzat szándékát, állásfoglalását Képviselő-testületi döntéssel igazolni, valamint a törlésre került módosítási pontok tekintetében is kérjük tájékoztatást megadni, Képviselő-testületi döntéssel igazolni.

Fenti szakmai vélemények alapján kérjük a szükséges munkarészeket pontosítani *(településszerkezeti terv leírása, település területi mérleg számítása, területrendezési tervvel való összhang igazolása, biológiai aktivitásérték egyenleg számítása)*.

Tájékoztatjuk az Önkormányzatot, hogy az SMKH Közlekedési, Műszaki engedélyezési, Mérésügyi és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi és Mérésügyi Osztály értesítése alapján nem került megkeresésre a közbenső véleményezési eljárás során (TFR 38. §), erre figyelemmel kérjük az összes megkeresett államigazgatási szerv megkeresését hivatali kapu kézbesítési vélelmével igazolni.

Kérjük a dokumentáció alátámasztó munkarészét kiegészíteni a tekintetben, hogy a tervezett módosítások a hatályos Településképi rendelettel összhangban vannak.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az Alaptörvény alapján Önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet így az önkormányzati rendeletek között sem lehet ellent mondás.

**A közbenső véleményezési eljárás során felmerült tisztázandó kérdések, észrevételek pótlása és érvényesítése, továbbá a egyszerű eljárás igazolása érdekében (államigazgatási szervek) az Önkormányzat által összehívott egyeztető tárgyalás megtartását kérjük, amely során eldöntésre kerül, hogy szükséges-e tárgyi közbenső véleményezési eljárást megismételni.**

Kérjük a tervezett egyeztető tárgyalásra előkészített véleményezési dokumentációban mind az előzetes, mind a közbenső eljárás során érkezett államigazgatási véleményeket, önkormányzati összefoglalóval, az azokra adott válaszokkal, valamint az Önkormányzat által történő megkereséseket *(véleménykérő leveleket)* együttesen szerepeltetni.

#### Tájékoztatás

Felhívjuk Tisztelt Polgármester Úr figyelmét, hogy az Étv. 8. § (2a) bek. szerint a záró szakmai véleményezés során az állami főépítész a módosuló településrendezési eszközök tervezetét meg kell, hogy küldje az országos főépítésznek véleményezésre, figyelemmel arra, hogy új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló változtatás tervezett a településrendezési eszközök tervezete alapján.

*„8. § (2a) Új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló településrendezési eszköz készítése vagy módosítása esetén az állami főépítész a záró szakmai véleményezés során a településrendezési eszköz tervezetét véleményezésre megküldi az országos főépítésznek. Az országos főépítész 15 napon belül adja ki a nyilatkozatát, a határidő jogvesztő. A záró szakmai vélemény kiadására meghatározott határidőbe nem számít bele az országos főépítész nyilatkozatának kiadására rendelkezésre álló 15 napos határidő.”*

A TFR 3. § (4) bekezdése alapján a településszerkezeti terv, a településképi arculati kézikönyv és a településképi rendelet egymással tartalmi összhangban készül.

A TFR előírásai alapján a beérkezett véleményeket ismertetni kell a Képviselő-testülettel és döntení kell azok elfogadásáról vagy el nem fogadásáról. Tájékoztatjuk, hogy véleményeltérés esetén a TFR 39. § előírásai alapján egyeztetés kezdeményezhető.

**Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a záró véleményezési szakasz csak a közbenső véleményezési szakasz és a Kr. szerinti eljárás lezárását követően kezdeményezhető.**

Tájékoztatjuk, hogy a TFR 40. § előírásai alapján végső szakmai véleményezésre a jóváhagyandó településrendezési eszközök tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és a véleményezési szakaszban keletkezett egyéb dokumentum egy példányát papír alapon, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón (CD, DVD) kell megküldeni hivatalunknak.

Kérjük a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket és szakmai követelményeket betartani, figyelemmel az Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdésére, amely szerint **önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes**.

A településrendezési eszközök tervezetére vonatkozó szakmai véleményünket a TFR 38. § rendelkezésére figyelemmel adtuk.

A megyei kormányhivatal állami főépítési feladatát és hatáskörét *a főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és 7. § h) pontja, illetékességét *a fővárosi és megyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 86/2019. (IV. 23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg.

Kaposvár, 2022. május 05.

**Tisztelettel:**

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

**ifj. Horváth János**  
állami főépítész

Kapja:

1. címzett

(hivatali kapu)

Értesül:

2. KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.

(email)

Hanczár Zsoltné *ügyvezető*

[kozmu@kesztervezo.hu](mailto:kozmu@kesztervezo.hu)

3. irattár

Állami Főépítési Iroda

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. Levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 Telefon: (82) 502 650  
E-mail: [afi@somogy.gov.hu](mailto:afi@somogy.gov.hu) Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>