Balatonszőlős Község
Önkormányzata

Polgármester
8233 Balatonszőlős, Fő u. 9. polgarmester@balatonszolos.hu

Szám: 101/...../2025.

Előterjesztő: Mórocz László polgármester
Előkészítő: Kéri Katalin települési főépítész

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2025. március 18-i ülésére

Tárgy: Balatonszőlős község hatályos településrendezési eszközei 2. számú módosítása – véleményezési szakasz lezárása
Melléklet: ---

Tisztelt Képviselő-testület!

A rendezési terv 2. számú módosítása – mint korábban arról már tájékoztattuk Önöket – folyamatban van. Az államigazgatási és illetékes szakhatósági vélemények megkérése a tervezeti anyagra kiküldésre került 2024. december elején. Sajnos a vélemények beérkezése – mint ezt már megszokhattuk – igen lassan történt meg, így az eljárásunk újra pár hónappal hosszabbodott.

A legutolsó vélemény az Állami Főépítészi Irodától 2025. február 28-án érkezett be. (**előterjesztés 1. melléklete**)

A véleményezés időszaka alatt a lakossági egyeztetés is megtörtént a község partnerségi rendelete alapján, amelyre három észrevétel érkezett be.

Az eljárási rend szerint az államigazgatási illetve szakhatósági véleményeket és a lakosságtól beérkezett észrevételeket a testülettel meg kell ismertetni, amelyről a testületnek véleményt kell alkotnia. Ezt követően a tervezők összeállítják a válaszokat az észrevételekre - természetesen figyelembe véve a testület véleményét is - és azokat megküldve számunkra, azt záróvéleményezésre az önkormányzat megküldi az Állami Főépítészi Irodának.

Az előterjesztés mellékletében megtalálható a véleményezési anyaghoz mellékelt sorszámozott módosítások lapjai, illetve a beérkezett vélemények és észrevételek másolata.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának véleménye 2025. február 7-én érkezett a 3309-6/2024. ügyiratszámon. (**előterjesztés 2. melléklete**)

A módosításokkal egyetértenek, kivéve a 16. ponton, ahol is a hrsz.: 042/5, 042/6, 042/9, 042/10-ra vonatkozóan nem támogatják a terület egy részének – lakossági kérelem alapján – az Mk övezetbe történő átsorolást, annak beépítését.

A rendezési terv teljes felülvizsgálatánál már kérték a tulajdonososok a terület olyan átminősítési lehetőségét, ahol a 2ha alatti nagyságú, szőlővel művelt területre is lehessen gazdasági épületet építeni. Ehhez akkor az Állami Főépítész nem járult hozzá. Most újra kérték a beépítés lehetőségét, melyet úgy lehetne véleményünk szerint biztosítani, hogy az ingatlanokból egy 3000m2 nagyságú területet Mk övezetbe sorolnánk.

A 042/5 hrsz. alatt már van épület, de annak bővítési lehetősége jelenleg nem lehetséges. A terület közvetlen szomszédságában lévő Mk övezetű ingatlanokon mindenhol van épület, de szőlőművelés csak itt-ott, és ahol tényleges szőlőművelés folyik jelentős területen, ott nem engedik a műveléshez kapcsolódó gazdasági épület építését. Számomra érthetetlen a Nemzeti Park véleménye, így elfogadásra sem javaslom erre a területre vonatkozóan.

A 18. pontban ismertetett módosítással, miszerint a 0112/63 hrsz.-ú ingatlan Ma övezetből Lf övezetbe kerülne, szintén nem értenek egyet!

A Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálynak az állami főépítészi irodához megküldött levelében a 16. ponthoz az alábbi véleményt adja:

> *„A szőlőterületek fejlesztésével kapcsolatos,* ***16. módosítási pont*** *(042/5, 042/6 Mk övezetbe sorolása) esetében a* ***MaTrT.*** *81. § (2) bekezdésének b) és (3) bekezdésének a) pontja, valamint a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. § (2) bekezdésének a) és e) pontjai alapján a táj jellegét meghatározó szőlőparcellák védelme érdekében* ***kérem az új Mk-6 övezetnél a beépítéseket az úthálózat*** *(7304 sz. országos közút és 511 hrsz.-ú kivett közút)* ***közelébe szorítani;*** *a hatályos HÉSZ-ben is szerepelő* ***„Telek be nem építhető rész" szabályozási elemet a telkek belső részére kérem kijelölni.***

Tehát véleménye hozzájáruló!

A 18. módosítási ponthoz pedig az alábbiakat fűzi:

> *A* ***18. számú módosítási*** *pontban szereplő új beépítésre szánt terület kijelölése (0112/63 hrsz.-on Lf övezet kijelölése) ellen nem emelek kifogást, mivel már található a telken épület. Kérem azonban, hogy a belterületbe vonással egyidejűleg a* ***MaTrT.*** *53. § (1) bekezdésének b) pontjára tekintettel* ***az ingatlan jelenlegi szántó művelési ága is kerüljön rendezésre a valós állapotoknak megfelelően.***

Tehát itt is a hozzájáruló a véleménye!

Az Építési és Örökségvédelmi Főosztály véleményében nagyrészt elfogadó, kisebb javításokat kér a tervezőktől.

A Földhivatali Főosztály szintén az állami főépítészi irodához juttatta el véleményét, melyben kifogást, a tervezett módosításokkal kapcsolatban nem emel.

A Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálya szintén az állami főépítészi irodának küldte meg elfogadó véleményét, csak úgy mint **Az Erdészeti Osztály:**

> *A tervezett módosítások – erdészeti szempontból – nem ellentétesek a magasabb szintű területrendezési tervekben rögzítettekkel. Mind ezek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításai ellen nem emelek kifogást."*

A Kormány Hivatal Közlekedési Hatósága a 16. és 18. pontokra nem tesz kifogást, de egyéb véleménye van, ezekre még visszatérek.

A **Kormányhivatal Talajvédelmi Osztálya** szintén nem tesz kifogást az állami főépítészi irodához eljuttatott véleményében.

Az Állami Főépítészi Iroda véleményében így fogalmaz:

*A **16. jelű módosítás** során „Má-sző-1" jelű általános mezőgazdasági terület–szőlő övezetbe tartozó területek egy részének „Mk-6" jelű kertes mezőgazdasági terület övezetébe történő átsorolása tervezett.*

A HÉSZ tervezet 5. §-a szerint az „Mk-6 övezet: a BKÜK TrT-ben kijelölt Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezetével érintett, de Kertes mezőgazdasági terület övezetével nem érintett kertes használatú terület, amely a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást szolgáló gazdasági épületek és építmények mellett a borturizmust szolgáló szállás jellegű rendeltetési egység elhelyezésére szolgál."

A HÉSZ tervezet 10. §-a szerint „Mk-6" jelű övezetre az alábbi beépítési paraméterek vonatkoznak:

- *Beépíthető minimum teleknagyság: 3000 m^2*
- *Beépítés módja: SZ / K (SZ = szabadonálló, K = kialakult)*
- *Beépíthető terület %: 3% (max. 150 m^2)*
- *Beépíthető minimum telekszélesség: 14 m*
- *Legnagyobb épület-magasság: 4,0*
- *Épület rendeltetése: gazdasági*

A tervezett Mk-6 jelű övezetben a hatályos Má-sző-1 övezethez képest 2 ha, azaz 20000 m^2 minimális beépíthető telekméret helyett 3000 m^2 minimális telekméret előírása tervezett. A benyújtott dokumentáció foltszerűen, körülbelül a minimális telekméret nagyságával megegyező 2 db Mk-6 övezetet jelöl az Má-sző-1 jelű övezetbe sorolt telektömbön belül. Ezáltal a telektömbön belül a kertes övezetbe sorolt területet lényegesen nagyobb építési jogok illetnék meg, mint a tömb további telkeit. Továbbá a foltszerű kijelölés gyakorlatilag ellehetetleníti az általános mezőgazdasági övezetben maradó ingatlanok összevonását, ezáltal esetleges beépítését.

*Előzőekre tekintettel **a 16. jelű módosítást szakmai szempontból nem támogatom.** Kérem a módosítással érintett területet telektömb szintjén vizsgálni, **a telektömbön belül azonos értékű építési jogok és kötelezettségek érvényesülése érdekében**.*

Véleményükkel szakmai szempontból, mint települési főépítész, nem tudok egyetérteni a következők miatt:

- az övezeti módosítás nem a teljes területre vonatkozik, csak annak egy részére, így nem a 2ha helyett lenne a 3000 m2-es módosítás
- a foltszerű kijelöléssel tudjuk megadni a terület műveléséhez szükséges gazdasági épület építésének lehetőségét
- a véleményben említett terület összevonás kérdése sem helytálló, hiszen az ingatlanok 2-3 tulajdonos kezében vannak, melyeket nem kívánják sem eladni, sem összevonni!

Az Állami Főépítész véleményét erre a területre vonatkozóan nem ajánlom támogatásra!

További véleménye a tervezett módosításokkal kapcsolatban:

A 7., 8., 9., 11., 18. és 19. jelű módosításokkal kapcsolatosan nem emelek kifogást.
Az 1., 2., 3., 4., 5., 6., 10, 12, 13, 14, 15 és 17 jelű módosítások közlekedési, illetve vízgazdálkodási területek pontosítására irányulnak, a módosítások során új beépítésre szánt terület nem keletkezik. A módosításokra a természetbeni állapothoz történő igazodás rendezése, illetve a környező ingatlanok megközelíthetősége érdekében van szükség.
A 20. és 21. jelű módosítások a szabályozási terv rajzi hibajavítására, a 22. és 23. módosítási pontok a HÉSZ normaszövegének pontosítására irányulnak.

Az 1., 2., 3., 4., 5., 6., 10, 12, 13, 14, 15, 17, 20 és 21. jelű módosításokkal kapcsolatosan észrevételt nem teszek.

A már előzőekben említett Közlekedési Hatóság véleményében (**előterjesztés 3. melléklet**) az alábbi észrevételt teszi, melyet ugyancsak az állami főépítészhez juttatta el:

> *A Balatonszőlős 848/3 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában mintakeresztszelvény készítése szükséges, mely figyelembe veszi a helyszíni adottságokat, a zsákutca kialakításnál a megfordulás szükségességét, illetve a 857 hrsz.-ú útra történő csatlakozásánál szükséges területigény (kanyarodás biztosítása útterületen). Mivel önkormányzati tulajdonú közúti terület kerül megszüntetésre és a szükséges mértékű magánút kialakítás területét az önkormányzat eladja (magánút nem lehet e formában önkormányzat tulajdona), ezért itt kérem meghatározni szakember által a minimális területnagyságot, mely kivonásra kerül a törzsvagyonból. Illetve lényeges tény, hogy meglévő épülettel rendelkező ingatlan megközelítése végett már most is kiépített (minimum földút) útnak kell lennie.*

A hatóság észrevétele ugyan helytálló, de túlzónak tartom egy külterületi, egy ingatlan megközelítését biztosító út esetében. Ezen túlmenően nem gondolnám, hogy a vagyoni kérdések ezen eljárásba tartoznának!

HATÁROZATI JAVASLAT 1.

.../2025. (III. 18.) számú képviselő-testületi határozat

Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta **Balatonszőlős község hatályos településrendezési eszközei 2. számú módosítási eljárásában az államigazgatási egyeztetés eredményéről szóló előterjesztést**, és az alábbi döntést hozta:

1./ A Képviselő-testület a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának véleményét a 16-os és 18-as módosítási pontok kivételével elfogadja.

2./ A Képviselő-testület Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztálynak valamennyi pontra adott véleményét elfogadja.

3./ A Képviselő-testület a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály véleményét elfogadja.

4./ A Képviselő-testület a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály véleményét elfogadja.

5./ A Képviselő-testület a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztályának véleményét elfogadja.

6./ A Képviselő-testület a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Erdészeti és Talajvédelmi Osztályának véleményét elfogadja.

7./ A Képviselő-testület Állami Főépítész Iroda véleményét a 16-os és 18-as pontok kivételével elfogadja.

7.a./ A Képviselő-testület testület a 16-os sorszámú módosítással kapcsolatban az alábbi döntést hozza: a 042/5, 042/6 hrsz.-ú ingatlanok területén a tervezett Mk 6 övezet kialakítását az ingatlanok északi részén a 7304 sz. országos közút és 511 hrsz.-ú kivett közúthoz csatlakozva, 3000 m^2 területtel továbbra is támogatja. Az ingatlanok Ma-szö-1 övezetben maradó részén az „ingatlan be nem építhető része"-ként kell feltüntetni.

7.b./ A Képviselő-testület 18-as sorszámú módosítással kapcsolatban az alábbi döntést hozza: a 0112/63 hrsz.-ú ingatlan Lf övezetbe történő átsorolását továbbra is támogatja.

8./ A Képviselő-testület a Közlekedési Hatóságnak a külterületi utakkal kapcsolatos véleményét elfogadja, de ebben az eljárásban nem kívánjuk a külterületi utak hatósági megfelelőségét felülvizsgálni.

9./ A Képviselő-testület a fenti pontok alapján e határozatában megfogalmazottak figyelembevételével, valamint az egyes államigazgatási szervek véleményében kért javítások elvégzésével felkéri a tervezőket, hogy a tervezői és képviselő-testületi válaszokat állítsák össze, illetve készítsék el a záróvéleményezésre benyújtandó anyagot.

10./ A Képviselő-testület a fentiekben megfogalmazottak alapján Balatonszőlős község hatályos településrendezési eszközei 2. számú módosítási eljárása tervezetének államigazgatási és szakhatósági egyeztetési szakaszát lezárja.

Felelős: Mórocz László polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: azonnal

<u>A 2. számú módosítással kapcsolatban a partnerségi egyeztetésre beérkezett lakossági észrevételek:</u>

1./ Fodor András észrevételében jelezte, hogy a módosítás véleményezési anyagában nem helyesen szerepel a balatonszőlősi 848/3 helyrajzi számú ingatlan átminősítése közlekedési terület övezetből kertgazdasági /Mk-4/ övezetbe. Kéri, hogy a terület átsorolását a kérelmének megfelelően módosítani szíveskedjenek.
A közlekedési területet a fenti ingatlan dél-nyugati részén, az Mk-4 övezet pedig az ékszak-keleti oldalán kerüljön kialakításra, a 848/4 helyrajzi számú ingatlan mellett.

Az észrevétel jogos, kérjük a tervezőket, hogy a javítást végezzék el.

2./ Fodor Béla észrevételében jelezte, hogy: a módosítás véleményezési anyagában nem szerepel a balatonszőlősi 848/24 helyrajzi számú ingatlan átminősítése véderdő övezetből kertgazdasági /Mk-4/ övezetbe. Kéri, hogy a terület átsorolását a kérelmének megfelelően módosítani szíveskedjenek.

Az ingatlan átsorolására vonatkozóan 2022 augusztusában volt testületi döntés, amely egyeztetési, adminisztrációs problémák miatt, az eltelt időszakban végül is kikerült a tervezési anyagból.

Fenti okok miatt a kérelmet a következő felülvizsgálatban tudjuk érvényesíteni.

3./ Tálos Attila észrevételében jelezte, hogy a 774/4 hrsz.-ú önkormányzati út a terven még mindig a közforgalom elől el nem zárható magánútként szabályozott - megszűnő útterület helyett - így a területei összevonását nem tudja elvégezni.
A tulajdonos e kérése már a most hatályos rendezési terv készítésének idején is kérés volt, de a hiba a tervben megmaradt!

Kérése jogos, kérjük a tervezőket, hogy a javítás ebben az eljárásban történjen meg.

HATÁROZATI JAVASLAT 2.

.../2025. (III. 18.) számú képviselő-testületi határozat

Balatonszőlős Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta **Balatonszőlős község hatályos településrendezési eszközeinek 2. számú módosítási eljárásában a partnerségi egyeztetés eredményéről szóló előterjesztést** és az alábbi döntést hozta:

1./ A Képviselő-testület Fodor András észrevételének – *miszerint a módosítás véleményezési anyagában nem helyesen szerepel a balatonszőlősi 848/3 helyrajzi számú ingatlan átminősítése közlekedési terület övezetből kertgazdasági /Mk-4/ övezetbe, ezért kéri a terület átsorolását a kérelmének megfelelően módosítani* - helyt adva felkéri a tervezőket, hogy a terület átsorolását a kérelmének megfelelően módosítsák. A közlekedési területet a fent nevezett ingatlan dél-nyugati részén, az Mk-4 övezet pedig az ékszak-keleti oldalán kerüljön kialakításra, a 848/4 helyrajzi számú ingatlan mellett.

2./ A Képviselő-testület Fodor Béla észrevételének – *miszerint a módosítás véleményezési anyagában nem szerepel a balatonszőlősi 848/24 helyrajzi számú ingatlan átminősítése véderdő övezetből kertgazdasági /Mk-4/ övezetbe, ezért kéri a terület átsorolását a kérelmének megfelelően módosítani* – helyt ad, mivel azonban egyeztetési és adminisztrációs okok miatt a tervezési anyagból kimaradt a kérés, és a kérelem tartalma miatt a jelen eljárást meg kellene ismételni, ezért a kérelmet a következő felülvizsgálat során lehetséges teljesíteni.

3./ A Képviselő-testület Tálos Attila észrevételének helyt adva felkéri a tervezőket, hogy a 774/4 hrsz.-ú közút területének egy részét - a hatályos rendezési terven magánútként szabályozott részét - a közúti területből kivenni szíveskedjenek, a környező ingatlanok összevonhatóságának érdekében.

4./ A Képviselő-testület Balatonszőlős község hatályos településrendezési eszközeinek 2. számú módosítási eljárásában a módosítás tervezetének partnerségi egyeztetési szakaszát az határozatában foglaltak figyelembe vételével lezárja.

Felelős: Mórocz László polgármester
Kéri Katalin települési főépítész
Határidő: azonnal

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, illetve a határozati javaslatok elfogadására

Balatonszőlős, 2025. március 12.

Mórocz László
polgármester