



Elektronikus aláírással hitelesített:
Horváth János
(2019.08.30. 09:26:10)



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SOD/08/00209-2/2019
Ügyintéző: Kovács-Németh Laura Zs.
Telefon: 82/502-812
Email: kovacs-nemeth.laura@somogy.gov.hu
Hivatali kapu: SMKHEH

Tárgy: Balatonvilágos Község TRE módosítása,
Tópart Hotel ügyében
– egyszerűsített eljárás, szakmai
vélemény

Hiv. szám: BVG/2477-48/2019
Ügyintéző: *

Fekete Barnabás
polgármester részére
Balatonvilágos Község Önkormányzata

Balatonvilágos
Csók István sétány 38.
8171

Üzletszám	2477-58
Melléklet	
2019. SZEPTEMBER 02.	
BALATONVILÁGOSI KIRENDELTSÉG	
BALATONVILÁGOSI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL	

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú levelében a megküldött Véleményezési tervdokumentáció alapján szakmai véleményt kér 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: TFR) 41.§ előírásainak megfelelő egyszerűsített eljárás keretében. Megkereső levelében kéri a vélemény 15 napon belüli megküldését és a véleményezési határidő megtartását.

A megküldött dokumentáció egy tervezési pontot tartalmaz:

1. Balatonvilágos 1220/3 és 1220/4 hrsz.-ú ingatlanokat (Tópart Hotel) tartalmazó telektömbre vonatkozóan a kialakult állapot és a hatályos szabályozás közötti összhang megteremtése.
(A közelmúltban épült kerti építmények az építésfelügyeleti hatósági eljárás során épületnek minősültek, amelynek következtében a HÉSZ előírásainak nem felelnek meg.)

A településrendezési eszközök tárgyi ügyben történő változtatásáról a 147/2019. (VI.24.) sz. Kt. határozatával döntött az Önkormányzat.

A hatályos *Balatonvilágos helyi építési szabályzatáról* szóló 6/2019. (VI. 04.) sz. rendelet (továbbiakban: **HÉSZ**) az érintett területet **Üü-5** jelű üdülőházas üdülőterület övezetbe sorolja. A módosítás során az 1220/3 hrsz.-ú ingatlan új **Üü-10** jelű építési övezetbe kerül átsorolásra, amely övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség 20%-ról 30%-ra változik, beépítési módja oldalhatáron álló lesz, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 40% lesz, valamint a **Z-2** jelű zöldterület övezetébe sorolt 1220/4 hrsz.-ú ingatlanon - *kizárólag a szabályozási terven kijelölt helyen* – a meglévő építmények fenntarthatóak lesznek.

Tervezési pont vonatkozásában a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: **MTrT**), a *területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról* szóló 9/2019. (VI.14.) MvM rendelet (a továbbiakban: **MvMr**), a *Balatonvilágos vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 40/2004. (XII.30.) TNM rendelet (a továbbiakban: **VpRT**), valamint a *balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelményeiről* szóló 283/2002. (XII.21.) Kormányrendelet (a továbbiakban: **balatoni OTÉK**) szerinti előírásokat kell alkalmazni.

Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész

7400 Kaposvár, Nagy Imre tér 1. | levelezési cím: 7401 Kaposvár, Pf.: 281 | Telefon: (82) 502 650
E-mail: allami.foepitesz@somogy.gov.hu | Honlap: <http://www.kormanyhivatal.hu/hu/somogy>

A dokumentációt tartalmi szempontból áttekintettük és az alábbi észrevételeket tesszük:

- Kérjük a változással érintett területet telektömbre vagy építési övezetre lehatárolni, figyelemmel az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK.) 7.§ (2) bekezdésében foglaltakra:

„7.§ (2) 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.”
- „K” vonal (VpRT szerint a beépítetlenül megőrzendő parti területsáv) korlátozza és jelenleg is korlátozza a beépíthetőséget, amely határvonal miatt e 30,0m széles sávban építmény nem létesíthető. Kérjük a tervzetből törölni a jogszabállyal ellentétesen kijelölt építési helyet, amely a „K” vonal és a jogi partvonal között jelölésre került.
- Az érintett ingatlanon (tervezett Üü-10 jelű építési övezetben) az oldalkert „K” vonallal nem érintett részéről kérjük levenni az építési hely jelölését, mivel az OTÉK 35. § (1) bekezdésével ellentétes:

„35. § (1) Építési határvonalra helyezett épületrész esetén az építési határvonalra a végleges külső (vakolt vagy burkolt) felületnek kell kerülnie. Az előírt legkisebb elő-, és oldalkert méretén belül épületrész - az 1,0 m-nél nem nagyobb kiállású eresz, 0,6 m-nél nem nagyobb kiállású angolakna és alaptest, valamint az építmény alagsori vagy pinceszinti megközelítését biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala, továbbá a (8)-(9) bekezdésben és a helyi építési szabályzatban foglaltak kivételével - nem állhat.”

Továbbá kérjük figyelemmel lenni az OTÉK 1. melléklet 91. pontjára:

„91. Oldalkert: az építési teleknek a szomszédos telekkel közös oldalhatára és az e felé eső építési határvonala (oldalkerti határvonal) között fekvő része.”

- A rendelettervezetre vonatkozóan kérjük:
 - az 1. § szakaszt a záró rendelkezések előtt szerepeltetni, továbbá az Üü-10 jelű építési övezetet a tervzetből törölni, mivel az Alaptörvénybe ütköző diszkriminatív szabályozást tartalmaz;
 - a 2. § (1) bekezdésében tervezett módosítás során észrevételt nem teszünk;
 - a 2. § (2) és (3) bekezdéseit kiegészíteni:

„... **jogszerűen és szakszerűen létesített építmények...**”
 - a 2. § (4) bekezdésében tervezett módosítás során észrevételt nem teszünk;
 - a 2. § (5) bekezdését törölni, a módosítás ellen kifogást emelünk, jogsértő rendelkezés, mivel más jogszabályokat figyelmen kívül hagyva keletkeztet építési jogot visszamenőleges hatállyal;
 - a 3. § (1)-(3) bekezdéseiben tervezett módosítás során észrevételt nem teszünk;
 - a 4. § (1) bekezdését törölni, a módosítás ellen kifogást emelünk, jogsértő rendelkezés, mivel az Alaptörvénybe ütköző diszkriminatív szabályozást tartalmaz;
 - a 4. § (2) bekezdésében lévő jogsértő rendelkezést törölni, figyelemmel az OTÉK fogalommeghatározásaira, OTÉK 1. melléklet 61. (Kerti építmények), 86. (Melléképítmény) és 115. (Telek legnagyobb beépítettsége) pontjára;
 - a 4. § (3) bekezdésében lévő jogsértő rendelkezést törölni, figyelemmel az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48/A. § (5) bekezdésére;
 - a 4. § (4) bekezdését törölni, a módosítás ellen kifogást emelünk, jogsértő rendelkezés, mivel az Alaptörvénybe ütköző diszkriminatív szabályozást tartalmaz;
 - az 5. § szakaszt törölni, a módosítás ellen kifogást emelünk, jogsértő rendelkezés, mivel más jogszabályokat figyelmen kívül hagyva keletkeztet építési jogot visszamenőleges hatállyal.

Felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy záró szakmai véleményt csak teljes körű tartalommal - *TFR 40.§ (3) bek.* - rendelkező és eljárás jogilag megalapozott véleményezési dokumentációra tudunk adni.

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó szakmai véleményünket a TFR 41. § 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, 2019. augusztus 30.

Tisztelettel:

Dr. Neszményi Zsolt kormány megbízott nevében és megbízásából:

ifj. Horváth János
állami főépítész

Értesül:

1. címzett
2. irattár

(hivatali kapu)

Kormány megbízotti Kabinet, Állami Főépítész

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

