

**Ábrahámhegy – Balatonrendes- Salföld Önkormányzatok Körjegyzősége**

**8256 Ábrahámhegy, Badacsonyi u. 13.**

Titkárság: 87/471-506, Jegyző: 87/571-106, Műszak: 87/571-107, Igazgatás: 87/571-108, Adó-  
és pénzügy 87/571-109, Telefax.: 87/571-110  
Email: hivatal@abrahamhegy.hu

---

**SALFÖLD Község Önkormányzat**

**Képviselő-testülete**

**8256 Salföld, Kossuth u. 27.**

---

*K i v o n a t :*

*Salföld Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2011. március 29. -i nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből.*

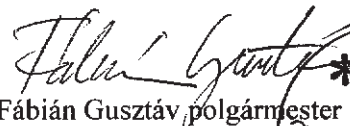
**45/2011. /III. 29. / Kt.határozat**

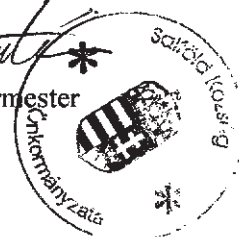
**Salföld Község Önkormányzat Képviselő-testületének döntése szerint, Ábrahámhegy Község Településrendezési terv részleges módosításának egyeztetési eljárásában Salföld Község Önkormányzata részt kíván venni.**

**Felelős: Fábián Gusztáv polgármester**

**Határidő: 2011. április 10.**

Salföld, 2011-03-30

  
Fábán Gusztáv polgármester





Érkezett: 2011 APR 08.  
Sorszám: 1805

- Ol/pe/in 4  
- m/z  
- kérés aj.

**GYŐR-MOSON-SOPRON MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
KULTURÁLIS ÖRÖKSÉGVÉDELMI IRODÁJA**

9400 Sopron, Kolostor utca 13.

Tel.: (99) 508 830, fax: (99) 508 829, e-mail: [sopron@koh.hu](mailto:sopron@koh.hu)

Ügyiratszám: 410/1530/1/2011.

Ügyintéző: Staszny Éva - Sárosi Edit

Tárgy: **Ábrahámhegy**

**Településrendezési terv**

**részleges módosítása**

*Előzetes vélemény*

Hivatkozási szám: Á76-8/2011

**Ábrahámhegy Község**

**Vella Zsolt polgármester részére**

Ábrahámhegy

Badacsonyi út 13

Körjegyzőség Ábrahámhegy  
Érkezett: 2011 APR 08.  
A: 76-28/2011  
szám melléklet az:  
Előszám:      Utószám:      Előadó: S.A!

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel vettem a településrendezési terv részleges módosításáról küldött egyeztetési anyagot.

A módosítások a település mind belterületi, mind külterületi részeit érintik.

A javaslatok közvetlen műemléki érdeket nem érintenek. Közöttük több olyan szerepel, mely a beépítés erőteljes növekedését vonja maga után. (lásd 6. 11, 12, 14, 16 számú javaslatok) Ez a növekedés az Önök által is felvetett problémát - a település szűk és nehezen bővíthető utcahálózatát – továbbterhelik, valamint rendkívül kedvezőtlenül befolyásolják a településképet. A HÉSZ módosításai közül a 22. pont a 30-45°-os tetőhajlásszög eltér a Balaton-felvidékre jellemző hagyományoktól, ezért max 38-45 ° közötti hajlásszöget javasunk. Az utcai homlokzatra tervezett loggiák és erkélyek idegenek a helyi hagyományoktól ezért a tiltást törölését határozottan ellenezzük. A strand területének 15 %-os beépíthetőségét a zöldfelületek nagyobb mértékű csökkentésével együtt előnytelennek tartjuk, nem szolgálja a közösség, a fürdőzők, és pihenni vágyók érdekeit.

Az 5. 6. 15. és 16 számú javaslatok régészeti lelőhelyet érintenek. A régészeti fedettséggel rendelkező területeknél az Iroda a további beépítéseket illetve a beépítés intenzitásának növelését nem támogatja, mivel ellentétes a 2001. évi LXVI. tv. 9. §-ban meghatározott fenntartható fejlődés elvével.

A 2005-ben elfogadott településrendezési tervhez készült örökségvédelmi hatástanulmány építészeti fejezete rendkívül szűkszavú, teljesen hiányzik a helyi értékekről készített leltár. A rendezési terv elfogadása óta történt változások vizsgálatát el kell végezni. A változtatások hatásának elemzésére építve bizonyítani kell azt, hogy a tervezett fejlesztések, illetve módosítások nem veszélyeztetik a kulturális örökség és a védendő értékek jövőjét, biztosított a településszerkezet, a településképet és az egyedi értékek hagyományának, valamint a régészeti értékeknek a védelme. A település, mint táji, építészeti együttes kulturális örökségünk része,

ezért a tanulmányban vizsgálni kell az országosan, illetve a helyi védelem alá vont terület, vagy létesítmény szerves környezetét.

A módosítására irányuló javaslat megalapozó munkarészeként kell elkészíteni az örökségvédelmi vizsgálatokat. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. LXIV. törvény 66. § (1) szerint előírt örökségvédelmi hatástanulmány tartalmát és formáját a 4/2003. (II.20.) NKÖM rendelet melléklete részletezi. A rendelet szerint: „Amennyiben a korábban készített településrendezési eszközök a hatástanulmányt nem, vagy nem kellő mélységben tartalmazzák, akkor a tervezési területre kiterjedően a hiányzó munkarészeket pótolni kell.”

Örökségvédelmi szempontból csak a koncepcióban is alátámasztható, indokolható és a településszerkezeti összefüggéseket is figyelembe vevő módosítási javaslat támogatható, ezért kérjük, hogy a védendő értékek ismeretében és azokra tekintettel készítsék elő a javaslatot.

Egyúttal felhívjuk a figyelmet az **építészeti örökség védelme érdekében végzendő önkormányzati feladatokra**, ezen belül az értékvédelem helyi szabályozásáról szóló 66/1999. (VIII.13.) FVM rendelet előírásaira. Helyi védelemben mind területi, mind egyedi érték részesülhet. A védelmet a szabályozásban, vagy önálló rendeletben kell megállapítani. A helyi védettségre vonatkozó sajátos építési előírásokat azonban minden esetben a Helyi Építési Szabályzat tartalmazza. Az értékek szabályozási terven való feltüntetése mellett szükséges a védelemre érdemes területrészek, épületek, építmények, valamint a megőrzendő építészeti arculat, a település-képet meghatározó építészeti elemek, anyagok megnevezésével az HÉSZ -ben is megteremteni a helyi értékek megóvását szolgáló jogalapot. **Az értékek rendeletben való megnevezésén túl a sajátos építési előírásokkal alapozza meg az önkormányzat az építéshatóság egyedi határozatait**, rámutatva azokra az értékekre, amelyeket az átépítés, felújítás során is meg kell őrizni, illetve amelyek az illeszkedés értékelésekor - a magassági előírásokon túl - meghatározóak a védendő településrészen, vagy a helyi értékkel bíró objektum környezetében. A helyi védelem megállapítására, támogatására vonatkozó önálló rendelet esetén megoldandó a Helyi Építési Szabályzat és a helyi értékvédelmi rendelet alkalmazásának összekapcsolása.

A helyi értékleltár elkészítéséhez Irodánk valamint a KÖH munkatársai szívesen nyújtanak segítséget

A további településrendezési eljárásokban részt kívánunk venni.

Veszprém, 2011. április 6.

Tisztelettel:

**Dr. Veöreös András sk.**  
Irodavezető

A kiadmány hitelül: Staszny

Erről értesül:

1. Címzett
2. Irattár





SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

2011 APR 08  
Érkezett: 1803  
Száma: 1803

Vella Zsolt  
polgármester

Ábrahámhegy Község Önkormányzata

Ábrahámhegy

Badacsonyi u. 13.

8256

Közigazgatás Ábr. Község  
Erkezett: 2011 APR 08  
A/76-27/2011  
szám melléklet sz.  
Előszám: Utószám: Előadó: S.A.

Ügyiratszámunk: 08-129-2/2011.  
Ügyintézőnk: Fabacsovics Zoltán  
Telefon: 87/482-475  
Dátum: 2011. április 5.

Ügyiratszámuk: A76-8/2011  
Ügyintézőjük: Sütő Árpád

**Tárgy: Ábrahámhegy község településrendezési eszközeinek módosítása – előzetes véleményezés**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A hivatkozott számú, tárgyi megkeresésükben tájékoztatást adnak, hogy a község településrendezési tervének részleges módosítását határozták el, melyhez az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LVIII. Törvény (Étv.) 9.§ (2) bekezdés szerinti előzetes véleményünket kérik.

Tekintettel hogy a helyi építési szabályzatot is módosítani kívánják, mely nem tartozik a településrendezési tervek közé, ezért szükségesnek tartjuk az Önök által megjelölt *településrendezési terv módosítása* megnevezés helyett a **településrendezési eszközök módosítása** fogalom használatát a továbbiakban.

**Megfontolásra javasoljuk települési főépítész foglalkoztatását** legalább a településrendezési eszközök felülvizsgálatának időszakára. Ezzel megoldódna mind a módosítási igények szakmai szűrése, mind a készülő településrendezési tervek és az önkormányzati igények figyelembe vételének, illetve a tervezői szerződésben vállalt feladat teljesítésének ellenőrzése is. Mindezt megalapozó vonatkozó törvényi rendelkezés az Étv. 6.§(6) bekezdése, mely szerint az önkormányzat építésügyi feladatait önkormányzati főépítész vagy térségi főépítész készíti elő."

**A településrendezési eszközök módosításának véleményezési eljárásában részt kívánunk venni.**

Székhely: Kaposvár, Csokonai u. 3. e-mail: [foepitesz@kozig.somogy.hu](mailto:foepitesz@kozig.somogy.hu) web: [www.kozig.somogy.hu](http://www.kozig.somogy.hu)

Ügyintézés helye: Keszthely, Lovassy u. 7/b. 8361 Keszthely, Pf. 132. ☎ 83/511-445 fax: 83/314-820



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Felhívjuk a figyelmet, hogy a településrendezési eszközök jogszerűsége és szakmai megalapozottsága érdekében az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) 9. §-ában leírtakat kötelezően be kell tartani.

A szakmai véleményezési eljárás a következő fontosabb szakaszokból áll:

- Étv. 9. § (2) bekezdés c) pont: **előzetes** állásfoglalás, az OTÉK 3. számú mellékletben felsorolt érdekelt államigazgatási szervek bevonásával;
- Étv. 9. § (3) bekezdés: részletes szakmai véleményezés – **közbenső** vélemény –, az előző pontban megnevezett érdekelt bevonásával, melyet megelőző indokolt esetben a készülő településrendezési eszközök területi tervtanáccsal történő véleményeztetése
- Étv. 9. § (4) bekezdés: az eltérő vélemények egyeztetése, a polgármester által összehívott tárgyalás során;
- Étv. 9. § (6) bekezdés: az elkészült terv jóváhagyás előtti – **záró** - véleményeztetése az állami főépítési iroda által;
- Étv. 9. § (8) bekezdés: a jóváhagyott településrendezési eszközök megküldése jogszabályban megnevezett szervezeteknek.

A településrendezési terv készítése során a 2003. évi XXVI. törvénnyel elfogadott, majd a 2008. évi L. törvénnyel módosított Országos Területrendezési Terv (OTrT), illetve a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról szóló 2000. évi CXII. törvény (Balaton-törvény) településre vonatkozó előírásait kötelezően érvényesíteni kell.

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló többször módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) alapján kell az anyagot előkészíteni.

Felhívjuk a tervező figyelmét, hogy amennyiben a terv készítésekor az OTÉK-ban meghatározott határértékeknél megengedőbb értékeket kívánnak alkalmazni, akkor ehhez irodánktól hozzájárulást kell kérni, külön összefoglalva a módosítás tárgyát és annak indoklását.

A tervezés során meg kell felelni a 27/2005. (VIII.16.) TNM rendelettel elfogadott vízpart-rehabilitációs tanulmánytervnek és a kapcsolódó 283/2002. (XII.21.) Kormányrendeletnek is.

Figyelmükbe ajánljuk, hogy az alkalmazott jogszabályi hivatkozást a szabályrendelet függelékében célszerű szerepeltetni, hogy a változások miatt a helyi rendeletet ne kelljen módosítani.

Az Étv. 12. § (4) bekezdése és az OTÉK 4. § (4) bekezdése értelmében a szabályozási terv jóváhagyandó munkarészeit, magassági adatokat is tartalmazó, az illetékes földhivatal által hitelesített, záradékolt földmérési alaptérkép felhasználásával kell készíteni. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 1. § (3) bekezdésének előírásait figyelembe kell venni.





SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Kérjük, hogy a terv véleményezésébe a 343/2006. (XII. 23.) Korm. rendelet értelmében az illetékes építésügyi igazgatási ügyekben eljáró hatóságot is - mint későbbi jogalkalmazót - vonják be.

Külön felhívjuk a figyelmet a szomszédos települési és megyei önkormányzat, a lakosság, az érdekképviselői szervek stb. egyeztetési eljárásba történő bevonására.

A létesítmények parkolási igényét telken belül kell kielégíteni. Ettől kizárólag az OTÉK 42. § (10) bekezdés szerint készített parkolási rendelet alapján lehet eltérni, ezért amennyiben a parkolási igény nem csak a telken belül kerül biztosításra, úgy az egyeztetési anyag részeként annak csatolása is szükséges.

Amennyiben a szerkezeti terv is módosul, úgy az Étv. 10. § (4) bekezdése értelmében az előzetes véleményt kérő dokumentációnak tartalmaznia kell az azt szükségessé tévő településfejlesztési döntést, valamint tájékoztatásul az elfogadott településfejlesztési koncepciót.

Az érdekelt államigazgatási szervekhez véleményezésre küldött tervdokumentációban kérjük megindokolni a módosítás szükségességét és pontosan körbehatárolni a módosítással érintett területeket, valamint kérjük csatolni a tervezési területre vonatkozó, érvényben lévő rendezési terv kivonatát.

Felhívjuk a figyelmet, hogy irodánk adja ki a jóváhagyáshoz szükséges szakmai véleményt az egyeztetési kör lezárását követően elkészült, véglegesített dokumentációról. Ehhez kérjük megküldeni a véleményezők észrevételeit és az azokra adott tervezői válaszokat, továbbá a polgármester nyilatkozatát arról, hogy az Étv. által kötelezővé tett véleményezési eljárást lefolytatta, valamint melyek azok az érdekelt államigazgatási szervek, melyek az Étv. 9. § (5) bekezdése alapján kifogást nem emelő véleményezőnek tekinthetők.

Az Étv. 9. § (8) bekezdés szerint az elfogadott helyi építési szabályzatot, valamint a jóváhagyott településrendezési terveket vagy azok vonatkozó részét, illetőleg kivonatát a **polgármesternek meg kell küldenie** a véleményezésben résztvevőknek, továbbá a hitelesített dokumentációt irodánknek és az országos hatáskörű Dokumentációs Központnak (cím: VÁTI Magyar Regionális Fejlesztési és Urbanisztikai Közhasznú Társaság, 1016 Budapest, Gellérthegy u. 30-32.). Felhívjuk a figyelmet, hogy a dokumentációkat a tervezőknek, a jegyzőnek és a polgármesternek is alá kell írni.

Előzetesen jelezzük, hogy az Étv. 9. § (12) bekezdése értelmében a jóváhagyást követően a jegyző köteles megküldeni a kormányhivatalnak a településrendezési eszközöket, azok összes munkarészét, a véleményezési eljárás dokumentumait és az állami főépítési véleményt.

A településtervező részéről nyilatkozattal kérjük igazolni, hogy a hatályos jogszabályokat betartotta. A terveken fel kell tüntetni a közreműködő tervezők nevét, jogosultságát igazoló névjegyzéki számot, valamint az általuk készített munkarészeket aláírásukkal kell ellátni.



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

Hivatkozott számú megkereső levelükhöz csatolták a PLANTEUS Kft, mint generáltervező által összeállított dokumentációt, mely tartalmazza a módosításokról szóló, 2010. november 22-én hozott testületi határozatokat, a tervezett módosítások leírását és a változásokat bemutató tervvázlatot, valamint a környezeti vizsgálat-értékelés állásfoglalását.

A rendelkezésünkre bocsátott anyag alapján felhívjuk a figyelmet:

1. A jelenleg hatályos településrendezési eszközöket a Képviselő-testület 2005. december 15.-én fogadta el. Az eltelt időszak jogszabályváltozásaira figyelemmel, többek közt a BTSZ 2008. december 01.-től hatályos felülvizsgálatára, a teljes közigazgatási területre vonatkozó felülvizsgálatot javasoljuk. A településszerkezeti terv esetében, az Étv. 10.§ (2) bekezdése szerinti legalább tízévenkénti felülvizsgálatra tekintettel 2015-ig ez elvégzendő feladata lenne az Önkormányzatnak, melyet javasolunk a mostani, 21 db tervi változtatást tartalmazó munkafolyamatban elvégezni.
2. Több belterületbe vonást, új beépítésre szánt terület kijelölést is terveznek, melyhez elengedhetetlen a BTSZ 22/A § (3) bekezdése szerinti kiemelt térségi övezeti lehatárolás elvégzése, figyelemmel a 282/2009.(XII.11.) Kormányrendeletre. Mivel az övezeti lehatárolás a közigazgatási terület egészére készítendő, az érintett övezetek területét közöljük, a rendelkezésünkre álló adatbázis szerint: **C-1** 131.2 ha, **E-1** 90.93 ha, **E-2** 1.98 ha, **E-3** 7.33 ha, **F-1** 25.72 ha, **M-1** 28.52 ha, **M-2** 97.59 ha, **Ö-1** 1092.46 ha, **Ö-3** 123.04 ha, **P-2** 117.57 ha, **R-1** 61.63 ha, **Sz-1** 1162.54 ha, **T-1** 113.97 ha, **U-1** 176.21 ha.
3. Nem hagyható el a térségi területfelhasználási kategóriák és a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználás összhangjának vizsgálata sem.
4. Az új beépítésre szánt terület kijelölésénél a biológia aktivitásérték egyenlegére és a szükséges zöldterület biztosítására is figyelemmel kell lenni.
5. Az 1. számú módosítás szerint a Burnót patak nyugati partján, közel 600 m hosszan patak-parti sétány kialakítását tervezik. Megfontolásra javasoljuk a belterület egészén végigvezetni ezt a sétányt, mely természetes közterületként alakítandó ki.
6. A tervezett 27 db változtatás közel ötöde közlekedési területet érint, melyben irányadónak tekintjük a közlekedési hatóság álláspontját. A 21. sorszámú módosítás szerint a teljes közlekedési hálózatot felül kívánják vizsgálni, mellyel szakmailag egyetértünk. Tekintettel, hogy a tervezett szabályozási szélességeket jelentősen csökkenteni kívánják, szükségesnek tartjuk, hogy az alátámasztó munkarészekben szerepeltetendő minta-keresztmetszelveket a közlekedési tervező közmű szakmai tervező bevonásával készítse, hogy a még hiányzó közművek helybiztosítására is figyelemmel legyenek.
7. Kifogást kell emelnünk a HÉSZ 5.§ jelzett változtatásával kapcsolatban, mert a strand területének legnagyobb beépíthetősége legfeljebb 10 % lehet (BTSZ 19.§ (3) bekezdés a, pontja szerint).

Székhely: Kaposvár, Csokonai u. 3. e-mail: [foepitesz@kozig.somogy.hu](mailto:foepitesz@kozig.somogy.hu) web: [www.kozig.somogy.hu](http://www.kozig.somogy.hu)

Ügyintézés helye: Keszthely, Lovassy u. 7/b. 8361 Keszthely, Pf. 132. ☎ 83/511-445



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
ÉPÍTÉSÜGYI HIVATAL  
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZ

8. Nem értünk egyet a helyi építési szabályzat (HÉSZ) 14. § megváltoztatásával, mely lehetőséget biztosítana magastetős épület kialakítására már 30-45 fokos tetőhajlásszöggel (hatályos szabályozás szerint ez 40-45 fok közötti érték lehet).
9. A környezeti vizsgálat-értékelés állásfoglalását, mely szerint nem indokolt a környezeti vizsgálat lefolytatása, tudomásul vesszük.

Kérjük, hogy a megküldendő dokumentációt papíralapú adathordozón, eredeti méretarányban szíveskedjenek rendelkezésünkre bocsátani.

**Előzetes szakmai véleményünket az Étv. 9. § (2) bekezdés c) pontja alapján adtuk meg.**

Keszthely, 2011. április 5.

Tisztelettel:

ifj. Horváth János állami főépítész nevében és megbízásából:



  
Fabacsovics Zoltán  
szakmai tanácsadó

Kapják:

1. címzett
2. PLANTEUS KFT. - generáltervező - 8273 Monoszló, Fő u. 23.
3. irattár

**Székhely:** Kaposvár, Csokonai u. 3. **e-mail:** [foepitesz@kozig.somogy.hu](mailto:foepitesz@kozig.somogy.hu) **web:** [www.kozig.somogy.hu](http://www.kozig.somogy.hu)

**Ügyintézés helye:** Keszthely, Lovassy u. 7/b. 8361 Keszthely, Pf. 132. ☎ 83/511-445 fax: 83/314-820



## Balatonrendes Község Polgármesterétől

Balatonrendes Fő út 1. 8255

Tel : 87/471-506

Ügyiratsz.: B44-7/2011

Ügyintéző: Sütő Árpád

Tárgy : Ábrahámhegy község településrendezési tervének  
részleges módosításának előzetes egyeztetése

**Ábrahámhegy Község Önkormányzata**  
**Ábrahámhegy,**  
**Badacsonyi u. 13**  
**8256**

Előszám:	Utószám:	Előadó:
szám melléklet sz: _____		
Erkezett: _____		
Körjegyzőség Ábrahámhegy		

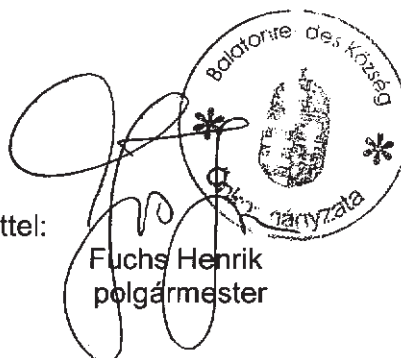
Tisztelt Cím!

Ábrahámhegy Község Településrendezési terv részleges módosításának további egyeztetésben,  
Balatonrendes Község Önkormányzata nem kíván részt venni.

Balatonrendes, 2011. március 24.

Tisztelettel:

Fuchs Henrik  
polgármester



Értesül:  
-Címzett  
-Irattár

Körjegyzőség Ábrahámhegy		
2011 ÁPR 08.		
Erkezett: _____		
A: 76-29/2011		
szám melléklet sz: _____		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		SAI