



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI HIVATAL
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

Ügyiratszám: SOD/08/57-11/2013.
Ügyintéző: Kétnyári Aranka
Telefon: 20/940-9239

Tárgy: Ábrahámhegy településrendezési
eszközeinek módosítása –
közbenső szakmai vélemény
Hiv.szám: 40-43/2013/ÁBR
Ügyintézőjük: Sütő Árpád

Vella Ferenc Zsolt részére
polgármester
Ábrahámhegy Község Önkormányzata

Ábrahámhegy
Badacsonyi u. 13.
8256

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozott számú megkeresésében Ábrahámhegy község településrendezési eszközei módosításának ismételt szakmai véleményezését kéri az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § (3) bekezdés alapján.

Módosuló településrendezési eszközök:

- 17.1/2005. (XI. 18.) Kt. határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv
- Ábrahámhegy Község Önkormányzata képviselő-testületének Ábrahámhegy Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2005. (XII.15.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: HÉSZ)

Előzmények:

- 2011. április 5-én kelt 08-129-2/2011. ügyiratszámú előzetes véleményünk;
- 2012. december 17-én kelt XV-D-08/245-2/2012. ügyiratszámú és B-25/2012. jelzőszámú tervtanácsí levelünk;
- 2013. március 6-án kelt SOD/08/57-2/2013. ügyiratszámú közbenső véleményünk, amelyben kifogással éltünk, kértük a dokumentációba emelt új elemek Étv. 9. § (2) bekezdés szerinti előzetes véleményeztetésének pótlását, valamint a közbenső véleményezés megismétlését;
- 2031. április 29-én kelt SOD/08/57-4/2013. ügyiratszámú új elemekre vonatkozó előzetes véleményünk;
- 2013. július 23-án kelt SOD/08/57-8/2013. ügyiratszámon adatszolgáltatást kértünk;
- 2013. augusztus 7-én kelt SOD/08/57-9/2013. ügyiratszámú levelünk, az adatszolgáltatás elmaradása végett véleményünket határidőn belül nem tudtuk kialakítani, ezért kértük a véleménykérés megismétlését.

Tekintettel arra, hogy a településrendezési eszközök módosítása 2012. évben már folyamatban volt, a módosításra 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) 45. § átmeneti rendelkezései alkalmazandók, a véleményezési eljárás, valamint a településrendezési eszközök készítése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 2012. december 31-én hatályos szabályainak (a továbbiakban: régi Étv.), és az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos (a

továbbiakban: régi OTÉK) településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően folytatható, véleményünket a régi Étv. és régi OTÉK előírásaira figyelemmel alakítjuk ki.

A PLANTEUS Kft. (vezető tervező: Németh Ferenc TT-1 19-0221) által 2013. június dátummal készített „Ábrahámhegy község településrendezési eszközeinek részleges módosítása” című közbenső véleményezési dokumentációt áttanulmányoztuk, amelyre az alábbi közbenső szakmai véleményt adjuk:

A véleményezési eljárás észrevételeink figyelembevétele mellett folytatható.

Területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangjának igazolásáról:

A megküldött dokumentáció III. fejezete tartalmazza a területrendezési tervek és a településszerkezeti terv összhangját igazoló leírást; a rajzi alátámasztó munkarész a *Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Tervének elfogadásáról és a Balatoni Területrendezési Szabályzat megállapításáról* szóló 2000. évi CXII. törvény (a továbbiakban: BTSZ) 4/B. § szerinti térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó igazoló számítást és térképi ábrázolást, valamint a BTSZ 22/A. § (3) bekezdésében meghatározott övezeti lehatárolást, a *területfejlesztésről és a területrendezésről* szóló törvényben foglaltaknak megfelelő +/- 5 %-os területi küszöb teljesülését igazoló számítást.

A végzett számítások ellen kifogást nem emelünk, amennyiben az érintett államigazgatási szerv egyetértésével állapították meg.

Közigazgatási határról:

A III. fejezet kiter arra, hogy a BTSZ Ábrahámhegy közigazgatási határát nem a valós állapotnak megfelelően szerepelteti, valamint arra, hogy a számítások elvégzésénél erre figyelemmel voltak.

A megküldött, hatályos településrendezési tervek alapján megállapítható, hogy a közigazgatási határ és a szabályozott terület nagysága a BTSZ övezeti tervlapjaival megegyező.

A megküldött, véleményezés alatt álló településrendezési tervek a valós állapotra készültek, azonban képviselő-testületi döntés a javításról nem született és a megküldött anyag szerint nem tervezett.

A szükséges módosítást jelen eljárás jóváhagyandó munkarésze nem tartalmazza.

Kérjük a valós állapotnak megfelelő javítást a jóváhagyandó munkarészben szerepeltetni.

Alátámasztásként kérjük ingatlan-nyilvántartási adatokkal (alaptérkép, tulajdoni lap) igazolni a közigazgatási határ valós állapotát, kérjük a képviselő-testület döntését a módosítás vonatkozásában, valamint Balatonrendes képviselő-testületének egyetértő döntését. A javítást a településszerkezeti terv határozat-tervezetében és tervlapon, valamint a HÉSZ módosító rendelet-tervezetben kérjük szerepeltetni, a javítandó területet a szabályozási terven megjelölni.

Környezeti vizsgálatról:

A megküldött CD műleírás fejezete tájékoztatást ad a környezeti vizsgálatról, amely szerint a megküldött ismertető szolgálja a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő véleményezési anyagot, amelyről a környezet védelméért felelős szervek véleményét kéri.

Erre irányuló megkeresést az önkormányzattól nem kaptunk, véleménykérés az Étv. 9. § (3) bekezdése alapján érkezett. Kérjük a környezet vizsgálatra vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelő önálló megkeresést mihamarabb megküldeni, a környezeti értékelés tematikájára vonatkozó véleményezési eljárást kezdeményezni. Egyben felhívjuk a figyelmet arra, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása nélkül a véleményezési szakasz nem zárható le.

Részletes véleményünk a módosítási jegyzék sorrendje alapján:

1. Burnót patak mentén sétány kialakítása; gyalogút jelölése

167/3 hrsz. Lke-1→Kk-r
285/1 hrsz. Üü-2→Köu

(BSZA-1 és 2) Észrevételünk figyelembevétele mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

A módosító rendelet-tervezet 11. § rendelkezésében a HÉSZ 6. § (50) bekezdés alcímében apró javítást jelzünk: Kk-r különleges beépítésre nem „szánt” rekreációs terület övezete.

Tervezett gyalogúttal kapcsolatosan megjegyezzük, hogy a gyalogút az északi zöldterület és a déli üdülőtér között lévő Lke-01 lakóterületen áthalad, közlekedési terület kiszabályozása nélkül. Tekintettel arra, hogy a gyalogút közterület, kérjük szabályozási vonallal jelölni annak határát, ezzel teremtvé meg a kisajátítás jogintézményét.

2. Temető bővítése; 2227; 2228; 2230; 2231 hrsz.

Mkl-1→Kkt

(KSZA-2) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

3. 2281 hrsz. út megszüntetése (Mk-1)
(KSZA-2) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

4. Törölt módosítási szándék.

5. PM Hivatal, Iskola (701; 702; 703; 718-723 hrsz.) Lke-1→Vt-3
(BSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

6. Törölt módosítási szándék.

7. 2222 hrsz. út egy szakaszának megszüntetése (Mkl-1)
(KSZA-2) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

8. 0112 hrsz. út szabályozási vonal megszüntetése (Mkl-1; Elgv)
(KSZA-2) Az érintett államigazgatási szerv egyetértése mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

9. 551 és 552 hrsz. ingatlanok feltárása, közlekedési terület kijelölése Lke-4→Köu
(BSZA-1) A módosítás ellen a szükséges javítás elvégzése mellett kifogást nem emelünk.
 Kérjük a közhasználatra megnyitott közlekedési terület kiszabályozását övezet határ jelölése helyett szabályozási vonallal jelölni. Az érintett telektömbben más ingatlanok megközelítése is problémás (544, 547), kérjük vizsgálatát.

10. Törölt módosítási szándék.

11. 2249-2250 hrsz. övezethatár módosítás Mk-1 - Elgv
(KSZA-2) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

12. 1904 hrsz. a és b alrészlete övezethatár módosítás Elgv→Mk-1
(KSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

13. 307 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal megszüntetése Köu→Lke-1
(BSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

14. 532/2; /4; /5; /7; /8; 533 hrsz. övezet átsorolása (belterület) E1v→Mk5
(BSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

15. 653/8; /30; /31 hrsz. telekmegosztás; 653/7 és /12 ingatlanok feltárása Lke-1→Köu
(BSZA-1) A módosítás ellen a szükséges javítás elvégzése mellett kifogást nem emelünk.
 Kérjük a közlekedési terület kiszabályozását övezet határ jelölése helyett szabályozási vonallal jelölni. A 653/7 hrsz. ingatlan megközelítését kérjük vizsgálni.

16. 455/1-2; 456; 463-465 hrsz. ingatlanok építési övezetének átsorolása Lke-4→Lke-1
(BSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

17. 0103/12 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal megszüntetése Köu→Lke-3
(BSZA-3) Az érintett államigazgatási szerv egyetértése mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk. Egyben jelezni kívánjuk, hogy a módosuló közlekedési területek számtalan helyen megjelennek, követni lehetetlen a módosuló, számozott telektömbök vonatkozásában, amely probléma a teljes felülvizsgálattal válhatott volna rendezetté.

18. 571 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási vonal megszüntetése Köu→Lke-1
(BSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.

19. 71. főút szabályozási szélességének csökkentése Köu→Gksz-1
(BSZA-2) Az érintett államigazgatási szerv egyetértése mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk.

20. Kikötő szabályozásának módosítása**Kki-1****(BSZA-2) A módosítás ellen kifogást emelünk.**

A TNM rendeletben a „zöldterület kialakítására alkalmas terület” javasolt elem, amely a településrendezés során alkalmazható. Kérjük eldönteni, hogy kijelölik az érintett területet zöldterületként, avagy sem. Kérjük a terv pontosítását. A szabályozási tervlapon a kótavonalról az érték lemaradt, kérjük javítani. Kérjük a „K” beépítetlenül megőrzendő parti területsáv jelölésének javítását is, alig látszik és a K lemaradt a jelölésből.

21. Közlekedési hálózat felülvizsgálata**Köu****Az érintett államigazgatási szerv egyetértése mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk.**

Egyebekben ismételtlen jelezzük, hogy a közlekedési hálózat felülvizsgálata teljes közigazgatási területet jelöl, amelynek módosítása a településrendezési eszközök teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálatát is szükségessé teszi.

22. 90, 91, 95, 96, 99 és 100/1 hrsz ingatlanok övezeti átsorolása (belterület)**Ev-1→Mk-2****(BSZA-2) A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Kérjük különleges beépítésre nem szánt mezőgazdasági területként (**Km**) szabályozni a módosítani kívánt területet, figyelemmel a BTSZ 5. § (2) bekezdésére, valamint az OTÉK 7. § (2) bekezdésére, mivel a település központjában a közpark mellett elhelyezkedő terület használata, építési jogai nem lehetnek azonosak az elsősorban külterületen lévő beépítésre nem szánt kertes mezőgazdasági területek előírásaival. Megfontolásra javasoljuk a hatályos erdőterület szerinti szabályozás megtartását.

23. 182 hrsz.-ú út 197/10 hrsz. ingatlant érintő szakaszának megszüntetése**Köu→Lke-1****(BSZA-2) A módosítás ellen kifogást nem emelünk, észrevételt teszünk.**

Megjegyezni kívánjuk, hogy a térképen a jelzett ingatlan helyrajzi száma: 179/10. Kérjük a tervezetet továbbgondolni, a 186/1 hrsz.-ú ingatlan megközelíthetőségének vonatkozásában, figyelemmel az Önkormányzatot érintő Étv. 30. § szerinti kártalanítási szabályokra

24. 557/12-/15; 556/1-/4 hrsz; építési övezet átsorolása**Lke-4→Lke-1****(BSZA-1) A módosítás ellen kifogást nem emelünk.****25. Erdőterületek visszapótlása 2134; 1901; 0114/46; 2323****Mk→E1gv**

(KSZA-1 és 2) Az érintett államigazgatási szervek egyetértése mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk, azonban felhívjuk az Önkormányzat Étv. 30. § szerinti kártérítési felelősségére való figyelmét.

Magasabb szintű jogszabályoknak történő megfeleltetés:**26. TNM rendeletnek történő megfeleltetés + HÉSZ****V-g→Má-4****A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Településszerkezeti terv módosítása ellen kifogást nem emelünk, az övezeti lehatárolásnak való megfeleltetés érdekében. Kérjük a területet **Má0** jelöléssel ellátni.

A tervező által alkalmazott XIII. jelű módosuló tömbben a **KSZA-1** tervlapon a V-g övezet módosul Má-4 jelű övezetre. A jelölést kérjük megváltoztatni **Má0-p** jelű övezetre.

A XII. jelű módosítási tömb a **BSZA-2** és a **BSZA-3** tervlapokon jelenik meg.

HÉSZ kiegészül Má-4 övezeti előírással. A HÉSZ rendelkezésével nem értünk egyet.

A 27/2005. (VIII. 16.) TNM rendelet a területet *természetközeli növénytakaróval fedett partmenti területként* jelöli.

A régi OTÉK 30/A. § (2) bekezdése alapján a területen épületet elhelyezni nem lehet, ezért az esőbeálló elhelyezésének megengedésével nem értünk egyet, kérjük a HÉSZ-ből törölni, és általános rendelkezésként beépíteni az épület elhelyezés tilalmát.

A HÉSZ 6. § (27/A) kiegészülő bekezdést kérjük javítani, a BTSZ 31. § a) pontjának megfelelően korlátozott vegyszer- és műtrágya-használatú, környezetkímélő, vagy extenzív mezőgazdasági termelés számára alkalmas mezőgazdasági terület. (SZ-1 felszíni szennyezésre fokozottan érzékeny terület)

27. BTSZ övezeti tervlapjainak történő megfeleltetés**Mk→E1gv****(KSZA-2) Az érintett államigazgatási szervek egyetértése mellett a módosítás ellen kifogást nem emelünk.****28. BTSZ övezeti tervlapjainak történő megfeleltetés a bánya területén****Má – Eg – Kkb - Kb****(KSZA-1 és BSZA-4) A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Az érintett államigazgatási szervek támogatása mellett a településszerkezeti terv módosítása ellen kifogást nem emelünk, az övezeti lehatárolásnak való megfeleltetés vonatkozásában. Kérjük az összes különleges bányaterületet egységesen beépítésre nem szánt területként kijelölni és átsorolni, tekintettel arra, hogy a 10 %-os beépíthetőség indokolatlan és a terület a BTSZ 29. § rendelkezései alá is tartozik.

A terv a bányaterületekre vonatkozó módosítást kizárólag a BTSZ övezeti lehatárolása szempontjából vizsgálja. A lehatárolt, bányaterületként változó területek a BTSZ szerint R-1 térségi jelentőségű komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete, ahol az újrahasznosítás célját, módozatait és szabályait tájrendezési terv alapján a településrendezési eszközökben kell meghatározni, amely rendelkezést az OTfT is megerősít. A vizsgált terület továbbá Ö-3 pufferterület övezetbe is tartozik.

A módosítás az új területeket a hatályos HÉSZ Kk-b jelű övezetébe sorolja, amely meghatározott paraméterekkel rendelkezik. A hatályos HÉSZ-ben szereplő Kk-b apró terület a gazdasági terület déli felén található. A HÉSZ 3. § 7/A) bekezdéssel történő kiegészítés az új területekre vonatkozó problémát nem oldja meg.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy Ö-3 pufferterület övezetben új külszíni bányatelek nem állapítható meg. Kérjük a tervezett átsorolás alátámasztására a meglévő bányatelek határát a szerkezeti terven és a szabályozási terven feltüntetni és az alátámasztó munkarészek között a bányatelek megállapításáról szóló határozatot (érintett hrsz.-ok) csatolni.

A bányatelekre vonatkozóan kérjük a BTSZ-ben előírtaknak megfelelően tájrendezési előterv/terv elkészítését és az alapján az érintett terület komplex tájrehabilitációs előírásainak megalkotását legkésőbb 2015. december 31-ig, vagy tárgyi területet érintő következő módosításig. Erre való rendelkezést kérjük a HÉSZ-be a fenti határidőig beépíteni.

A Kk-b övezetben szükséges a kialakítható telek minimális területét kialakult (ing.nyilvántartás szerint) állapotként szabályozni, azzal az eltérő rendelkezéssel, hogy a telek tovább nem osztható.

A SZE tervlapon kérjük a Gip területtől északra lévő temetőt (Kt) jelölni a jelenlegi Kb terület helyett.

A módosítás ismételten jelentősen átalakítja a hatályos szabályozási terveket. Jelenleg a hatályos tervlapok külterület és belterület felosztásúak, a módosítás beépítésre szánt és nem szánt területekként kezeli. Javasoljuk az eredeti elrendezést megtartani.

HÉSZ módosítás:

Korábbiakban felhívtuk a figyelmet arra, hogy a számos, nehezen követhető módosuló területek változtatása helyett **teljes közigazgatási területre kiterjedő felülvizsgálat indokolt.**

Jelenleg a tervlapok külterület és belterület felosztásúak, a módosítás beépítésre szánt és nem szánt területekként kezeli. Van, hogy a kettő nem találkozik, mert beépítésre nem szánt terület belterületen is található, valamint beépítésre szánt terület külterületen is található. (Pl. bányaterületek, strandfürdő). A teljes felülvizsgálat elvégzéséig javasoljuk az eredeti, külterület és belterület elrendezést megtartani.

A közlekedési területek változása az egész közigazgatási területet érintik, a telektömbönkénti módosítások nem tudják követni azt.

Vannak olyan tömbök, amelyek két tervlapon szerepelnek (II.; XII.)

Lke-1 Lke-01 egységes jelölése HÉSZ-ben és tervlapon....

A. tető hajlásszögének csökkentése (HÉSZ 14. § 1)**A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Nem tartjuk elfogadhatónak a lakó és üdülő területeken a tető hajlásszögének minimum 30 fokban történő megállapítását. A települést a BTSZ T-3 világörökség és világörökség-várományos terület övezetébe sorolja, ahol a kulturális örökség elemeinek védelme ezen általános szabállyal nem biztosítható. A kialakult településképhez való illeszkedés érdekében kérjük a hatályos szabályozás megtartását, különös figyelemmel az OTÉK 31. § és 50. §-ban foglaltakra.

B. épülettömegek összekapcsolása (HÉSZ 14. § 3A)**A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Felülírja a HÉSZ 14. § (3) bekezdés rendelkezését, jogbizonytalanságot okoz.

C. Lke-1éplési övezetben telekszélesség csökkentése (18m → 16 m)**A módosítás ellen kifogást nem emelünk.****D. Strandterület előírásainak módosítása****A módosítás ellen a szükséges javítás elvégzése mellett kifogást nem emelünk.**

A módosítás kielégíti a BTSZ 19. § előírásait, ezért a HÉSZ módosítása ellen kifogást nem emelünk. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a módosítás a szabályozási tervet is érinti, ezért annak javítása is szükséges. Kérjük a hatályos Rsz-1 jelű tervlap változással érintett területét a BSZA-1 jelű tervlapnak megfelelően módosítani, a változással érintett területet a módosító rendeletbe beiktatni.

E. erkély, loggiára vonatkozó rendelkezés (HÉSZ 14. § 1)**A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Nem tartjuk elfogadhatónak az általános rendelkezést. Kérjük az eredeti előírások megtartását. A települést a BTSZ T-3 világörökség és világörökség-várományos terület övezetébe sorolja, ahol a kulturális örökség elemeinek védelme ezen általános szabállyal nem biztosítható.

F. HÉSZ 5. § 32) táblázat javítása (kiegészítése) Üh-3 építési övezet paramétereivel**A módosítás ellen kifogást nem emelünk.****G. V-g tömedren kívüli vízgazdálkodási területen esőbeálló****A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Magasabb szintű jogszabályokkal ellentétes rendelkezés. Az építmények elhelyezését kérjük a vízgazdálkodási törvény alapján meghatározni.

H. Közlekedési hálózat felülvizsgálata – előírások módosítása**A módosítás ellen kifogást emelünk.**

Kérjük az előírások felülvizsgálatát, a normatartalom nélküli elemek törlését.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a településrendezési eszközök elfogadásáról 2013. december 31-ig gondoskodni kell!

Szakmai véleményünket a régi Étv. 9. § (3) bekezdés alapján adtuk meg.

Kaposvár, 2013. szeptember 19.

Tisztelettel:

**Kapják:**

1. címzett
2. tervező: Planteus Kft. – Német Ferenc 8273 Monoszló, Fő út 23.
3. irattár