



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

**Ügyiratszám:** VE/05/00427-28/2026. **Tárgy:** Balatonakali község  
**Ügyintéző:** Meilinger Csilla településrendezési eszközeinek  
**Telefon:** 06-88/579-320 módosítása  
**E-TÉR azonosító:** 32392 *egyszerűsített eljárás*  
**záró szakmai vélemény**

**Melléklet:** Jegyzőkönyv (másolatban)  
Államigazgatási szervek beérkezett  
véleményei (másolatban)

**Koncz Imre polgármester**  
**Balatonakali Község Önkormányzata**  
**Balatonakali**  
(E-TÉR)

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Az E-TÉR felületre feltöltött, Balatonakali község településrendezési eszközeinek módosítására vonatkozó záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a *magyar építészet*ről szóló 2023. év C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a *településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § szerint az alábbi – **záró** – **szakmai véleményt adom**.

**I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat**

**Előzmények:**

Balatonakali Község Önkormányzata a 81/2025. (V. 28.) képviselő-testületi határozatában a 97/1 és 91/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a településrendezési eszközök módosításáról döntött. Az erről szóló döntést a dokumentáció tartalmazza.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a képviselő-testület a 4/2024. (III. 1.) rendeletében határozta meg.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Horváth Márta önkormányzati főépítész működik közre.

**Tervezési feladat:**

A hatályos szabályozás szerinti, a Balatonakali 97/1 és 91/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő Vt<sub>2</sub> jelű településközpont vegyes terület építési övezet övezeti előírásainak módosítása a kialakítható rendeltetési egységek számára vonatkozó előírás törlésére vonatkozóan.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

#### **Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:**

- a 144/2023 (XI. 17.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- a 7/2023. (XI. 23.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

#### **Jogszabályi háttér**

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint: „**Azon településeknek, amelyek 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: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet –, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. ...**”

A Méptv. 229. § (4) bekezdése szerint: „**A településtervek készítése és módosítása, valamint a korábbi településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszköz módosítása során a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: új R.) eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**”

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint: „**A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**”

#### **II. Véleményezési eljárás**

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárásban** az E-TÉR felületén kezdeményezte. Megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásának az Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének aa) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek**.

### **Partnerségi egyeztetés**

**A csatolt dokumentumok szerint** az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat, kifogás nem érkezett, ezért a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt a 61/2026. (IV. 23.) képviselő-testületi határozatában lezárta.

### **Egyeztető tárgyalás:**

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja e értelmében 2026. március 31-én egyeztető tárgyalást tartottam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A Méptv. 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásokról VE/05/00427-27/2026. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi véleményezéssel érintett szervek **válaszoltak:**

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály,
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály,
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály,
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Balaton Fejlesztési Tanács.

**A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási és önkormányzati szervek nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen.**

**A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** a FE/TIVVO/3307-3/2026. ügyszámú véleményében az alábbiakra hívta fel az Önkormányzat figyelmét:

*„Az érintett terület szennyeződéserzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet (továbbiakban: faviR.) 7.§ (4) bek. alapuló 1: 100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából*

*fokozottan érzékeny (1.a) – „Üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány – és gyógyvízhasznosítást szolgáló vízkivételek – külön jogszabály szerint – kijelölt, illetve előzetesen lehatárolt belső-, külső- és végleges vízjogi határozattal kijelölt hidrogeológiai védőterületei..”*

*Balatonakali módosítással érintett ingatlanja felszín alatti vízbázist, valamint annak előzetesen lehatárolt, vagy hatósági határozattal kijelölt védőterületét, védőidomát nem érinti. Az érintett terület felszíni vizet, vízfolyást nem érint.*

*Felhívjuk a figyelmet azonban arra, hogy a módosítással érintett terület – nyílt karsztos – területet érint, ahol a területhasználat vonatkozásában a vonatkozó jogszabály (219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet) olyan korlátozásokat, tiltásokat fogalmaz meg, amelyeket a felszín alatti vizek védelme érdekében be kell tartani mind a meglévő, mind a tervezett tevékenységek során. Ugyancsak nagy figyelmet kell fordítani a megfelelő szennyvízelvezetésre és a csapadékvizek tisztaságára, tekintettel arra, hogy a terület a Balaton vízgyűjtőjéhez tartozik. Tervezett tevékenység csak a vízvédelmi feltételek teljesítése esetén engedélyezhető.*

*Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az ingatlan bővítését, további beépítését akkor javasoljuk, ha a település szennyvizét fogadó szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezik az ingatlanon esetlegesen keletkező többletszennyvizek befogadására.*

*A kivitelezést úgy kell végezni, hogy annak során ne szennyeződhessenek a felszín alatti és felszíni vizek, valamint a földtani közeg. Valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendeletet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.*

*Az övezet módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.*

*A dokumentáció tartalmával a fentebb leírtak betartásával egyetértünk.”*

**A Veszprém Vármegyei Önkormányzat a 04/59-2/2026. számú véleményében az alábbiakat állapította meg: „**A településrendezési terv tervezett módosítása nem ellentétes a vármegyei területrendezési tervvel.**”.**

**A Balaton Fejlesztési Tanács a 10/29/2026.K iktatószámú véleményében többek között jelezte, hogy a kiemelt fejlesztési területté nyilvánított 97/2 hrsz.-ú ingatlan az Lke-6 jelű építési övezetben található, ezzel kapcsolatban nyilatkozta, hogy a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítás esetlegesen a szabályozási terven 91/2 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozik, kérte ennek egyértelmű pontosítását. Egyebekben a módosítással ellen kifogást nem emelt.**

**Az egyeztető tárgyaláson rögzített jegyzőkönyvben foglaltak szerint a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló 81/2025. (V. 28.) önkormányzati határozatban elírás történt (97/2 hrsz.-ú ingatlan szerepel benne 91/2 hrsz.-ú ingatlan helyett). A határozatot az Önkormányzat a 61/2026. (IV. 23.) számú határozatával javította.**

**Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére **nem jelentek meg és nem nyilatkoztak** az alábbi államigazgatási szervek és települési önkormányzatok:**

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály,
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály,
- Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,

- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
- Dörgicse Község Önkormányzata,
- Balatonudvari Község Önkormányzata,
- Balatonszárszó Község Önkormányzata,
- Balatonőszöd Község Önkormányzata,
- Balatonszemes Község Önkormányzata,
- Zánka Község Önkormányzata,
- Szentantalfa Község Önkormányzata.

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdés b) pontja értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő** véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintetem.

#### **Környezeti vizsgálat:**

Balatonakali Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 61/2026. (IV. 23.) határozatában nyilatkozott arról, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását az államigazgatási szervek véleményének figyelembe vételével nem tartotta szükségesnek.

#### **Záró szakmai vélemény:**

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419. 67. § (1) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek. A dokumentáció teljeskörűen vizsgálja a területrendezési tervekkel való összhangot.

Az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyvnek megfelelően az Önkormányzat tájékoztatott arról, hogy a 97/1 hrsz.-ú, 11 785 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan jelenlegi beépítettsége 15,14%, ugyanakkor a rendelkezésemre álló, 2024. évben a Fókusz Geodézia Kft. 8230 Balatonfüred, Vörösmarty u. 3. – Gaál Szabolcs földmérő mérnök által a 97/1 és 103/1 hrsz.-ú ingatlanok telekhatár-rendezésével összefüggésben készített telekalakítási helyszínrajz adatai alapján a 97/1 hrsz.-ú ingatlan nagysága 11 782 m<sup>2</sup>, beépítettsége 25,56%. Javasolom a 97/1 hrsz.-ú ingatlan beépítésének tervezése során a beépítettségi mutató felülvizsgálatát.

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása során **eltérő vélemény, tisztázatlan kérdés nem maradt.**

#### **Országos főépítész záró véleménye:**

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdésének, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

#### **Balatoni főépítész záró véleménye:**

Balatonakali község a MaTrT 1/2. melléklete alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település, ezért a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, valamint az Eljr.419. 67. § (3a) bekezdése alapján a záró véleményezési szakasz során a VE/05/00427-5/2026. ügyiratszámú levelemben megkerestem a Balatoni főépítészt, hogy nyilatkozzon a településrendezési eszköz tárgyi módosításával kapcsolatban.

A Balatoni Főépítész az EPAT/2372-1/2026/BALAF0 iktatószámú, 2026. április 8-án kelt véleményében Balatonakali község településrendezési tervének módosítását **támogatta**.

Indoklásában többek mellett előadta, hogy: „A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze által a fent megjelölt elektronikus levél mellékletében megküldött dokumentáció szerint Balatonakali Község Önkormányzata a hatályos településrendezési tervét kívánja módosítani. A módosítás kizárólag a helyi építési szabályzat normaszövegének módosítását igényli (a Vt-2 jelű településközpont vegyes területet érintően az elhelyezhető rendeltetési egységek számát a jövőben nem kívánják korlátozni, igazodva a kialakult állapothoz).

Megállapítottam, hogy a településközpont vegyes terület általános övezeti előírásai korlátozzák a lakó rendeltetés elhelyezését, miszerint „Lakó rendeltetésből egy telken legfeljebb egy kétlakásos lakóépület helyezhető el”, amely szabályozás kizárja a nagy léptékű, többlakásos társasházak megjelenését, továbbá hozzájárul a telek jelenlegi területhasználatának megtartásához.

A tervezett módosítás megfelel a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásainak, ezért a tervezetet az általam vizsgált terület- és településrendezési szempontok alapján támogattam.

A Kr. a 68. § (2) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy az állami főépítész az egyszerűsített véleményezési eljárás záró szakaszában minden esetben egyeztető tárgyalást tart. Kérem, hogy a Kr. 67. § (3a) bekezdése értelmében az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyvet, valamint az egyeztető tárgyalást követően – amennyiben az szükséges volt, – átdolgozott, végleges záró véleményezési dokumentációt szíveskedjen részemre megküldeni. Amennyiben változás történt a dokumentációban, úgy ismételtén szükséges kikérni a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja szerinti Balatoni főépítész véleményemet.

A Méptv. 58. § (4) bekezdésére figyelemmel véleményem a Balatoni főtájépítész álláspontját is tartalmazza.”

#### **Szakmai véleményem összefoglalása:**

**Balatonakali község** településrendezési eszközeinek – a Balatonakali, 97/1 és 91/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő – módosítására irányuló **záró véleményem egyetértő**, a **módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek**.

**A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt** [Méptv. 55. § (2) b), Eljr.419. 67. § (9)].

#### **A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.**

#### **Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:**

A **polgármesternek gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendelet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről**. A fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététel napján; a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján kell az E-TÉR felületre feltölteni [Eljr.419. 72. § (2)].

A **jegyző** a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével **gondoskodik** az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül **az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes**

**szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről** [a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A §].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr.419. 73. § (1)].

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a **mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás** lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az állami főépítész szakmai feladatokat a *főépítészti tevékenységről* szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás 35. §-a alapján látom el.

**Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint**

**Tisztelettel**  
**Takács Szabolcs**  
**főispán**  
**nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt**  
**állami főépítész**