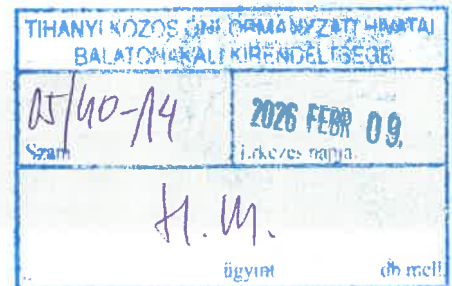


Feladó: Balatonakali Hivatal <hivatal@balatonakali.hu>
Küldve: 2026. február 9. 8:17
Címzett: polgarmester@balatonakali.hu; Horváth Márta
Másolatot kap: igazgatas@balatonakali.hu
Tárgy: Fw: Településterv készítésével kapcsolatos lakossági kérelem

From: robertluteran@gmail.com
Sent: Sunday, February 8, 2026 11:27 AM
To: hivatal@balatonakali.hu
Cc: foepitesz@balatonakali.hu
Subject: Településterv készítésével kapcsolatos lakossági kérelem



Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Folyó év február hó 5. napján főépítész asszonnyal történt személyes egyeztetésünkre hivatkozással – amelynek lehetőségét ezúton is köszönöm – az alábbi kérelemmel fordulok Balatonakali Község Önkormányzatához a folyamatban lévő, új településterv készítésével összefüggésben:

Tisztelettel kérem, hogy a Balatonakali Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet szíveskedjenek akként módosítani, hogy az alábbiakban kifejtett értelmezési probléma lehetőség szerint mielőbb megszűnhessen.

A Balatonakali 599/93 telekre terveztünk feleséggel egy lakóépületet, amelyre főépítész asszonytól a nyár folyamán meg is kaptuk a településképi hozzájárulást.

A beadott engedélyezési dokumentációra az építési hatóságtól hiánypótlás kaptunk, amelynek egyik pontja álláspontunk szerint ellentmondásos:

"Kérem igazolja a HÉSZ 19. § (9) pontjának való megfelelést!"

A HÉSZ 19.§ (9) bekezdése úgy szól, hogy „Ha a telek területe nagyobb 2000 m²-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m², kivéve, ha az övezeti előírások ezt másként nem szabályozzák. Az építési hatóság meglátása szerint ezt a főszabályt nem írja felül a HÉSZ 32. §-a, amely a kertvárosias lakóterület övezetre (Lke12) azt mondja, hogy

- b) A kialakítható telek legkisebb területe: 3000 m²
- c) Megengedett legnagyobb beépítettség: 20 %

A magunk részéről – megítélésünk szerint helyesen – úgy értelmeztük a jogalkotói szándékot, hogy a főszabálynak tekintendő 19. § (9) bekezdés felhatalmazást ad arra, hogy a jogalkotó az övezeti előírásokban ettől a szabálytól eltérjen. Így a konkrét esetben a 19. § (9) bekezdése és a 32. § általános-speciális viszonyban vannak egymással. Ennek megfelelően az épület tervezése során ezzel a százalékos beépítéssel terveztünk, amely tökéletesen megfelel a 32. §-ban foglalt előírásoknak.

Az elsőfokú hatóság vitatható értelmezése szerint a rendelet által használt szövegezést nem a magyar nyelv általános szabályai szerint kell értelmezni, hanem a 19. § (9) bekezdésében megjelenő, mértékegységben meghatározott konkrét térmértéket olyan értéknek tekinti, amelyet speciális szabály jellege ellenére nem ír felül a 32. §-ban megjelölt, százalékosan meghatározott beépíthetőségi arány. Erre a gyakorlatra (miszerint a térmérték konkrét megjelölése prioritást élvezne az százalékosan meghatározott beépítési arányhoz képest) nem találtunk a hatályos jogalkalmazási gyakorlatban semmilyen példát. Ez arra enged következtetni, hogy ilyen megkülönböztetés alkalmazása jogszerűtlen lenne, és merőben eltérne attól az általános követelménytől, miszerint a jogszabályokat normatív módon szükséges megalkotni, és ennek megfelelően értelmezni. Feltéve, de meg nem engedve, hogy az építési hatóság értelmezési módja helyt foghat, akkor minden építési tárgyú jogszabály négyzetmétert használna

minden térmérték meghatározásakor, ami – lássuk be – teljes mértékben ellehetetlenítené a hatályos magyar építési szabályozás alkalmazását.

A magunk részéről úgy látjuk, hogy a Tisztelt Önkormányzat eredeti jogalkotói szándéka megegyezik a mi helyes értelmezésünkkel, azaz a 32. §-ban (és egyáltalán az övezeti előírásokban) foglaltak a 19. § (9) bekezdésében foglaltakhoz képest speciális-generális viszonyban vannak, értelemszerűen azzal, hogy ebben a relációban a 32. §-ban foglaltak minősülnek speciálisnak, azaz elsőbbséget élveznek az általános szabályhoz képest.

A probléma megoldására több lehetőséget is látunk, de természetesen az önkormányzat joga, és hatásköre kiválasztani a fent jelzett ellentmondások feloldásához szükséges legmegfelelőbb módozatot. Itt csupán néhány javaslatot kívánunk megfogalmazni, amelyek reményeink szerint segíthetik a megfelelő határozatok előkészítését:

1. Megítélésünk szerint a legkézenfekvőbb megoldás a 19. § (9) bekezdésének hatályon kívül helyezése lenne.
2. Amennyiben az 1. pontban megjelölt módszert nem látják megfelelőnek, úgy megfontolásra javasoljuk a jogszabályban a beépíthetőségre vonatkozó térmértékek tekintetében minden esetben a százalékos arányok megállapítását. Ebben az esetben ugyanis nem foghat helyt az az egyébként nyilvánvalóan téves hatósági jogértelmezés, amely szerint a négyzetméterben meghatározott térmérték „erősebb”, mint a százalékos arány. Ebben az esetben tehát a „bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m²” szövegrész helyett „a megengedett legnagyobb beépítettség 22,5%”.

Tisztelettel:

Dr. Luterán Róbert és Dr. Luterán Róbertné Dobos Orsolya
tulajdonosok, építtetők