

## **EMLÉKEZTETŐ**

### **Egyeztető tárgyalás, melynek témája:**

Balatonakali község településrendezési eszközeinek teljes felülvizsgálata  
véleményezési szakaszt követő, eltérő vélemények egyeztetése

**Helyszín:** Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal  
Balatonakali Kirendeltség  
Balatonakali, Kossuth L. u. 45.  
**Időpont:** 2023. 06. 15.

### **Résztvevők:**

Meillinger Csilla – Veszprém Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Nagy-Fülöp Borbála – Veszprém Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Horváth László - Veszprém Vármegye Kormányhivatal Természetvédelmi, Környezetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Ádám Bence - Veszprém Vármegye Kormányhivatal Természetvédelmi, Környezetvédelmi és  
Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Kasszián Ágota - Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság  
Mészáros András - Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság  
Mohácsi Katalin – POLTRÉD Bt. /tervező/  
Tölgyesi Diána – POLTRÉD Bt. /tervező/  
Dr. Lapos József – LAPOSA MŰHELY KFT. /tervező/  
Koncz Imre – polgármester  
Kéri Katalin – főépítész  
Varga Orsolya – főépítész asszisztens

A tárgyalás anyaga 2023.június 8-án került fel a település honlapjára, ahol az érdekelt államigazgatási szervek és szakhatóságok azt megtekinthették.

### **A tárgyalásra meghívót kapott:**

Veszprém Vármegye Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda  
Veszprém Vármegye Kormányhivatal Természetvédelmi, Környezetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály  
Veszprém Vármegye Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztály  
Veszprém Vármegye Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály  
Veszprém Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály  
Veszprém Vármegye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály  
Veszprém Vármegye Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály  
Veszprém Vármegye Önkormányzat  
Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság  
Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság  
Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balaton Vízügyi Kirendeltség  
Országos Vízügyi Főigazgatóság  
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztály

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály  
Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóság

Az eltelt időszakban az alábbi véleményezőktől érkezett írásos válasz:

Veszprém Vármegye Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési Főosztály Ütügyi Osztálytól 2023.június 15-én érkezett e-mail:

A VE/62/00868-2/2022 ügyszámon adott véleményét továbbra is fenntartja, melyet a tervezői válaszok szerint elfogadtak.

Veszprém Vármegye Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztálytól 2023. június 9-én érkezett levél,

A Főosztály megállapítja, hogy a településrendezési eszközök tárgyi módosításai a termőföld mennyiségi védelmének érdekét nem sértik, a dokumentációban foglaltakkal szemben kifogást nem emel.

Veszprém Vármegye Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztálytól 2023.június 14-én érkezett levél,

A Kormányhivatal tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt szakmai szempontból áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.

Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságtól 2023. június 13-án érkezett levél,

A módosított dokumentációval szemben kifogással nem élnek.

Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balaton Vízügyi Kirendeltségtől 2023 június 15-én érkezett levél,

A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak, a tervezői javaslatokkal egyetértenek.

Veszprém Vármegye Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztálytól 2023.június 9-én érkezett levél,

A megküldött véleményezési dokumentációt áttanulmányozták, a településrendezési eszközök tervezett módosítása ellen kifogást nem emelnek.

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Pécsi Bányafelügyeleti Osztálytól 2023 június 12-én érkezett levél,

Balatonakali Község Településrendezési eszközeinek megküldött módosításában bemutatott változásokat észrevételek nélkül tudomásul veszik

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztálytól 2023.június 12-én érkezett levél,

Az eljárás korábbi szakaszaiban adott állásfoglalásaimban leírtakat továbbra is fenntartják, és a tervezett módosításokkal kapcsolatban további észrevételeket nem tesz.

Nemzeti Média-és Hírközlési Hatóságtól 2023.június 13-án érkezett levél,

A Hatóság megállapítja, hogy a tervezett módosítás hírközlési érdeket továbbra sem sért, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Nem válaszolt, és nem vesz részt a tárgyaláson:

Veszprém Vármegye Kormányhivatal Építési és Örökségvédelmi Főosztály

- a vonatkozó jogszabály alapján egyetértőnek tekintendők.

Koncz Imre: Köszönti a résztvevőket, a rendezési terv készítése a végéhez közeledik, ez nagy örömmel tölti el. A felülvizsgálattal az önkormányzat jogszabályi kötelezettségének tesz eleget. A főépítész vezeti le szakmailag az egyeztetést, azonban én is közreműködök, mivel több önkormányzati érdekeltségű terület van.

Kéri Katalin: Az államigazgatási szerveket megkerestük, az egyeztető tárgyalásra meghívtuk.

(Ismeretítésre kerülnek a mai napig levélemben megérkeztek vélemények.)

Az eltérő vélemények egyeztetését folytassuk a tervezői válaszok alapján:

Az ÁFI 1.1.1 pontban összefoglalt véleményét ismertetem. A kérdéses területek beépítésével kapcsolatban az ingatlan tulajdonosa adott be kérelmet. A hatályos szabályozási terven Üü övezetben szerepelnek. Amikor 2014-ben rákerült ez az övezet, akkor nem gondolta senki, hogy ekkora építési hullám következik be. Jelen szabályok jóval nagyobb volumenű beépítettséget engednek, a tervezet szerint a hatályoshoz képest jóval kisebb beépítettség terheli majd a területet. Családiházak léptékű épületek kerülnek ide.

Ez a terület már nem az ófalu területe, a Hivatal sem az, hiszen jóval később alakult ki. A rendszerváltás előtti építési szabályok gondoskodtak róla. Háttrébb lévő területek apróbb ingatlanosak. A tornyos épület SZOT üdülő volt, mellette négy fsz + tetőteres, illetve egy emeletes épület kapna helyet. A Kossuth utcai homlokzata erre nézne, a Balaton utcára pedig a másik oldalon elhelyezkedőkhöz hasonló épületek lennének.

Az üdülőterület részét határos telken 10 m-es az oldalkertet szabályoztuk. Előről, a Balaton utca felől az előkerteket látnánk. A forgalom és a beépítési lehetőség is be van határolva. Ha ezt elutasítjuk, akkor üdülőházak tömkelege épülhet fel.

Kaszián Ágota: Hogy alakul a zöldfelület ezeken a területeken?

Kéri Katalin: Az előkertben ültetési kötelezettséget írtunk elő.

Meilinger Csilla: Miért fontos, hogy egy telek maradjon?

Kéri Katalin: Ha fől szabdadják az kedvezőtlenebb.

Koncz Imre: Akkor kajibásodik a terület.

Meilinger Csilla: Jó lenne építési vonalat tenni ezekre a területekre.

Kéri Katalin: (Ismerette a telepítési tanulmánytervet.) Lapos tetős kell, hogy legyen a falu felé, a nagyobb épülettömegek (4 épület) 195 m<sup>2</sup>, a kisebbek (2 épület) 135 m<sup>2</sup> nagyságúak lennének.

Mohácsi Katalin: 5,0 m az előkertet, és abban beültetési kötelezettséget jelöltünk.

Kaszián Ágota: Fák és cserjesáv legyen ebben.

Tölgyesi Diána: A hész tervezet 3 három szintű növényzetet ír elő a beültetési kötelezettségű területen.

Kéri Katalin: Változatos alaprajzú épületek, a kicsikben apróbb apartmanok, a nagyobbakban nagyobb lakások lesznek elhelyezve.

Meilinger Csilla: A hatályos hész nem szabályozta a területen, hogy telkenként hány lakás helyezhető el?

Tölgyesi Diána: Nem, mert Üü övezet volt, ahol nincs a rendeltetési egységek szám korlátozva.

Meilinger Csilla: A 22 lakás nagyon soknak tűnik, a lakás szám korlátozáson el kellene gondolkodni. Szükség van ennyire?

Kéri Katalin: Elfogytak a telkek a külső lakóparkban.

Mohácsi Katalin: A hatályos szabályok alapján sokkal rosszabb állapot alakulna ki.

Meilinger Csilla: 3-4 lakás van egy épületben.

Koncz Imre: Sokat gondolkodtunk, hogy mit lehet ebből kihozni, de nincs jobb megoldás.

Tölgyesi Diána: Az 5000 m<sup>2</sup>-es telket nem lehet megosztani, max. 6 db épület, épületenként 4 lakás alakulhat ki.

Kéri Katalin: Maximalizáljuk az egy tömegben elhelyezhető épületek tömegét, 200 m<sup>2</sup> lehessen egy tömegben.

Meilinger Csilla: Ragaszkodnék az építési vonalhoz, hogy az utcaképet is szabályozzuk az utca felőli részen. Mozgásteret maradjunk, de a településképi védelme érdekében az utcaképet meghatározó elemek kerüljenek rá a szabályozási tervre. A hatályos HÉSZ lakóterületek általános előírásairól szóló 33.§ (3) bekezdése rendelkezik arról, hogy „Ha a telek területe nagyobb 2000 m<sup>2</sup>-nél, akkor a bruttó beépíthető terület legfeljebb 450 m<sup>2</sup>.” A tervezett max. épületszám és max. bruttó alapterület meghatározással párhuzamosan kérem, hogy az új övezetben a fenti HÉSZ előírást ne lehessen alkalmazni.

Kéri Katalin: Kötelező építési vonal legyen a tanulmányterv alapján.

Tölgyesi Diána: Akarjuk ennyire mereven rögzíteni?

Meilinger Csilla: Nem mindegy az sem, hogy egyszerre épül ki vagy több ütemben.

Tölgyesi Diána: Kérünk egy szerkeszthető tervet, ami alapján a fűrészfogas épületkontúrt pontosan jelölhetjük.

Horváth László: Vagy az építési helyet jelölnénk több részletben a tanulmányterv szerint. Akkor a melléképületeket sem lehet bárhova elhelyezni.

Tölgyesi Diána: Az nagyon szigorú lenne.

Kéri Katalin: Nem úgy kell érteni, inkább cikk-cakkozzuk meg az építési helyet. Ezt támogatom.

Tölgyesi Diána: Akkor legyen a fűrészfogas cikk-cakkos építési hely. Az építési helyet a vasút védőtávolságáig húztuk.

Kéri Katalin: Az építési helyet módosítjuk, a keleti telekhatár felé fűrészfogas vonalvezetésű lesz az építési hely, és kötelező építési vonal is kerül rögzítésre.

Tölgyesi Diána: Az építési vonalra az adott homlokzathossz 2/3-a kell, hogy kerüljön.

Kéri Katalin: 1.2.2 pontban OTÉK alóli felmentést kértünk. Az előző rendezési tervben egy magán tulajdonú út volt. Egy része átmenne lakó övezetbe, azonban a vasúttól 100 m-es távolságon belül helyezkedik el. Tulajdonosa kérte az OTÉK alóli felmentést.

Meilinger Csilla: Az OTÉK alóli felmentésről az állami főépítész a záró véleményben nyilatkozik.

Mohácsi Katalin: Az út nem kialakítható, körülötte pedig beépítettek a telkek.

Nagy-Fülöp Borbála: Nem látjuk túl nagy akadályát, de az Állami Főépítész kell, hogy megadja az engedélyt.

Mohácsi Katalin: A szerkezeti terven elvileg nem is kell jelölni az utakat, az úttengelynél tengelynél kell az övezeteket meghatározni. Az is kérdés, hogy új beépítésre szánt területként kezeljük-e.

Kéri Katalin: 1.3.1 pont szerint az új beépítésre szánt területeket beszéljük át, mi számít annak?

Nagy-Fülöp Borbála: Az ÉTV-ben meg van határozva, hogy mi számít új beépítésre szánt területnek. Út szélesítés miatti új beépítésre szánt terület nem keletkezik.

Mohácsi Katalin: Akkor sem, ha szétszabdálja az egyes telkeket?

Nagy-Fülöp Borbála: Nem számít új beépítésre szántnak, így a számítás elfogadható.

Kéri Katalin: 1.4.8. a HÉSZ indexelésével kapcsolatos észrevételeket is beszéljük át.

Tölgyesi Diána: Máshogy jelöltük, megcsillagoztuk ezeket az övezeteket.

Meilinger Csilla: A válasz elfogadható.

Kéri Katalin: 1.4.17. Mk övezetek kapcsán adott tervezői válasz elfogadható?

Meilinger Csilla: Igen.

Kéri Katalin: A kempingnél az építmények számára vonatkozó 1.4.18 sz észrevétel. A kempingeknek élő építési engedélye van.

Horváth László: A Levendula kemping még nem tart ebben a fázisban. A 10%-os beépíthetőségig legyen meghatározva a funkció, épület maximális tömeg, épületek száma.

Kaszián Ágota: A meglévő zöldfelület védelme érdekében csak a meglévő épületek legyenek korszerűsíthetőek.

Koncz Imre: Hány építési engedély van kiadva?

Kéri Katalin: 11 épületre van építési engedély.

Koncz Imre: Nem tudunk helytállni anyagilag egy ilyen korlátozáshoz.

Horváth László: Van még egy harmadik kemping is. Hiába közvetlen Balaton parti telkek, az építési engedéllyel nem vagyunk bevonva.

Koncz Imre: Az is nagy vita volt, hogy a parti sétány parti sétányként szerepeljen.

Kaszián Ágota: Pedig törvénybe van foglalva, hogy közérdek a vízhez való lejutás.

Koncz Imre: A naturista kempingnél nincs lehetőségünk szigorítani. 10 %-ra szabályoztuk a beépítettséget.

Horváth László: A Holiday-nél is le vannak kerítve az egyes telekrészek.

Kéri Katalin: Üdülő épületeket lehetett volna építeni, de kerítést nem is lehetett volna létesíteni.

Koncz Imre: Egy dolgot tudunk rögzíteni, az a parti sáv. A Magyar Állam a terület, lehetősége van parti sétány kialakítására. Rendezni kellene a jogi partvonal fogalmát. A terület jogilag táborhely. Az önkormányzat nem tud ennél többet tenni.

Tölgyesi Diána: A rendeltetési módot rögzítsük?

Koncz Imre: A vonatkozó ágazati szabályok rögzítik.

Horváth László: Az építmények számát lehetne azért rögzíteni, ahol nincs még kiadva az építési engedély. Nem hotelek, és ne is nagy apartmanházak épüljenek. A kempingekhez illeszkedő léptékű épületek jelenjenek meg.

Kaszián Ágota: Mi kell a kemping funkciójának ellátásához?

Koncz Imre: Lakó épület nem lehet, de hogy hogyan nevezi ez engedélyezés során, és hogy használja később az eltérhet. Sokkal nagyobb probléma a zöldfelületek eltűnése.

Horváth László: Lehet egy övezetként kezelni ezeket a kempingeket. Vagy hozzunk létre két övezetet, egyet a meglévő építési engedéllyel rendelkező kempingre és egyet az építési engedély nélküli.

Kaszián Ágota: A Balatonfüredi Hész jó minta lehet, a meglévő zöldfelület védelmében megfogalmazott szabályok itt is használhatóak lennének. Telken belüli kötelező zöldfelületként jelölt területen „a) meglévő

épület felújítható, korszerűsíthető; b) meglévő épület nem bővíthető; c) új épület nem létesíthető; d) mobilházak nem helyezhetők el; e) építési tevékenység, tereprendezés nem végezhető.”

A vízparton a táj- és természetvédelmi értékek kiemelten fontosak. Elfogadhatatlan, hogy a parti sáv a Balaton körül sorra beépül. Szabjunk gátat az aránytalan építkezéseknek.

Koncz Imre: Egzakt módon ki kell jelölni a védendő helyeket, ha az államigazgatási szervek erre köteleznek minket.

Horváth László: A legfőbb pont a túlzott beépítés és a túlzó burkolt felületek megjelenése.

Nagy-Fülöp Borbála: A burkolt felületek arányát is lehet rögzíteni.

Koncz Imre: Milyen szinten élhet kártérítési igénnyel a tulajdonosuk? Az ő pozícióját rontjuk.

Laposa József: 80% legyen a zöldfelület úgy is teljesíthető, ha elő van írva, hogy a sportolási felületek is gyepesek lehetnek, valamint hogy gyepes ökoparkolókat kell létesíteni.

Nagy-Fülöp Borbála: Lesz az épületek száma maximalizálva?

Koncz Imre: Vissza jutottunk az eredeti kérdéshez, korlátozzuk-e ezzel a tulajdonos jogait? Tegyük erre pontot.

Laposa József: Az épületek nagyságát szabályozzuk-e?

Kaszián Ágota: A tnm rendeletben rögzítve van, hogy 30 m-en nem lehet épületet elhelyezni. Az e mögötti területen zöldfelület van, ennek védelmében kellene egy szabályozási elem.

Koncz Imre: Akkor a vasút védőtávolságához kerülne nagyon közel a beépíthető telekrész. De nem korlátozhatunk. Az elfogadható, hogy egy tömegben pl. 200 m<sup>2</sup>-re korlátozzuk az épületek nagyságát.

Mohácsi Katalin: A zöldfelületek védelmében 80%-ra növelhető a kialakítható zöldfelület nagysága.

Meilinger Csilla: Az egy tömegben kialakítható bruttó alapterület maximalizálása akkor kerüljön meghatározásra.

Kéri Katalin: Elfogadhatóak.

Kéri Katalin: 1.2.4 észrevételhez: Kb-en övezet kapcsán, ami egy hajdani bánya terület, a tulajdonosa a rekultivációt elkezdte, be is fejezte. Ha most levesszük ezt az övezetet, akkor nem tud vele mit kezdeni.

Laposa József: A hatályos terven is ez szerepel, nem változtatás.

Horváth László: De nem fog rá kapni engedélyt, mivel magterület. Nincs értelme az övezet kijelölésnek, ha nem tud vele élni.

Mohácsi Katalin: A szabályok szerint csak épületen helyezhető el, házi erőmű.

Koncz Imre: A 20kV-os vezeték megy el a terület mellett, ami egy szennyvíz tároló terület volt, ezt rekultiválta, de semmiféle engedélyt nem kért még a napelem parkra.

Horváth László: Vagy az övezet marad, vagy a magterület.

Mészáros András: Ha a magterületen egy lyukat kell vágni, az szakmailag nem megfelelő.

Koncz Imre: Nem tudjuk támogatni az övezet megtartását, ha az késleltetné az eljárás lezárását. Nem tudjuk felvállalni a megterületi törlés kezdeményezését ebben az eljárásban.

Kaszián Ágota: Vászolyon komposztáló terület lett hasonló területen.

Laposa József: A komposztálónak építmény, műtárgy kell, a megfelelő kezeléshez.

Meilinger Csilla: Má-0 övezetben legyen, ahol ne lehessen épületet elhelyezni.

Mohácsi Katalin: Van olyan övezetünk ami ennek megfelel, Má-1 jelű, ebbe tudjuk besorolni ezt a területet.

Nagy-Fülöp Borbála: MaTrt szerint 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek nem alakítható ki, a Kb-tü övezet ezzel ellentmondásban van. Több övezetben is probléma ez az előírás. A beépítésre nem szánt területeknél ezt következetesen végig kellene vezetni.

Koncz Imre: Hogy érinti ez a tüzépet?

Laposa József: Úgy kellene megfogalmazni a törvény szövegét, hogy telekosztással nem hozható létre 3000 m<sup>2</sup>-nél kisebb telek.

Kéri Katalin: Új telek akkor alakul ki, ha új hrsz keletkezik.

Laposa József: 2.1.1 ponthoz: Az állattartás, legeltetés a leg megfelelőbb természetvédelmi kezelés, és az állatoknak vannak szükségleteik. De manapság senki nem akar állatot tartani.

Kéri Katalin: 2.1.3 pont kapcsán elfogadható-e a tervezői válasz?

Laposa József: A 71-es főút fölött, Zánka irányában felhagyott, illetve újra telepített szőlők vannak, illetve legnagyobb része gyepterület. Szőlő kataszterben van a terület, ezért külön övezetbe került.

Horváth László: Épületet el lehet helyezni az övezetben, feltörve a területet.

Mohácsi Katalin: Csak 5 ha fölött, és korlátozottan lehet beépíteni a telkeket. Az egy tömegben legfeljebb 300 m<sup>2</sup> tömeg építhető, és telkenként legfeljebb 600 m<sup>2</sup>.

Kéri Katalin: Rögzíteni kell a terepszint alatti beépítést, mert nem rögzíti a magasabb rendű jogszabály. (A terepszint alatti építmény fogalmát az OTÉK szabályozza.)

Laposa József: Akkor a hész-t írjuk át, és használjuk az OTÉK fogalmát. Az terepszint alatti építményt léptékét határozzuk meg.

Meilinger Csilla: A felépítmény és alépítmény arányszámát is meg lehet határozni. Mert különben korlátlanul lehet épületet elhelyezni az építési helyen.

Laposa József: Az épület kontúrján kívüli terepszint alatti épület mértéke legyen meghatározva.

Kéri Katalin: Elképzelhető az is, hogy valaki teljesen kimaxolja a terepszint alatti beépítettséget, mert az épült alatt is terepszint alatti van. Ezt az építés hatóság így kezeli.

Laposa József: Az egész szőlőkatasztert felül kellene vizsgálatni, az önkormányzatok kezdeményezésére. Lehetne gyümölcsös, legelő.

Mészáros András: A zártkert pedig eredetileg is mozaikos terület volt, sok helyen nem alkalmas a szőlő termesztésére, azonban mindenki építeni szeretne, ezért is telepítenek ezekre a területekre.

Koncz Imre: Ahova nem építenek, oda sátrat, jurtát, hasonlókat helyeznek el. Ezt is kezelni kell.

A jelenlévők kijelentik, hogy a fenti észrevételek figyelembevételével elfogadják a javított véleményezési anyagot.

Balatonakali, 2023. 06. 15.