

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi u. 55.

Az előterjesztés törvényességi szempontból megfelelő.

Balatonakarattya, 2026. február 10.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2026. február 23-ai képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának módosítása, jóváhagyása.

Előterjesztő: dr. Imréd Szabolcs polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonakarattya Helyi Építési Szabályzatának módosítását Balatonakarattya Község Képviselő-testülete a 36/2025. (IV.29.) számú testületi határozatával kezdeményezte a polgármesteri hivatal telke melletti, önkormányzati tulajdonú 2361 hrsz-ú telken tervezett gyógyszer-tár-szolgáltatóház elhelyezésének biztosítására.

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testületének
36/2025. (IV.29.) határozata
BALATONAKARATTYA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Balatonakarattya Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbi döntést hozza:

1. Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete kezdeményezi a Helyi Építési Szabályzat módosítását az alábbiak szerint:
 1. A 2361 hrsz-ú telken építési hely kijelölése Szolgáltatóház építése érdekében.
 2. A Helyi Építési Szabályzatban kisebb pontosítások, korrekciók elvégzése
2. A Helyi Építési Szabályzat módosításai a környezetre káros hatással várhatóan nem lesz, ezért a Képviselő-testület előzetesen nem tartja szükségesnek a 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 3. §-a szerinti külön környezeti értékelés készítését és környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását. Erre vonatkozóan az érdekelt államigazgatási szervek véleményét kikéri.
3. Az 1. pont szerinti módosítás felmerülő költségeit az Önkormányzat a 2025 évi költségvetés terhére biztosítja Bárdosi Andrea Margit Tervezési ajánlata alapján.
4. A Képviselő-testület a Megalapozó Vizsgálat és Alátámasztó Munkarészek tartalmára vonatkozó Feljegyzést elfogadja.
5. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert a fentiekkel kapcsolatos eljárások lebonyolítására, a tervezővel történő szerződés megkötésére.

<u>Felelős:</u>	Dr. Imrédy Szabolcs polgármester
<u>Hivatali Felelős:</u>	Bogdán László főépítész
<u>Határidő:</u>	azonnal

A munka I. ütemeként elkészült a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerint a várható környezeti hatás jelentőségének eldöntése tárgyú egyeztetése, majd a munka II. üteme, a véleményezési tervdokumentáció, melynek partnerségi egyeztetése augusztus elején megtörtént. A partnerek észrevétel nem tettek. A két eljárást a 69/2025. (IX.25.) sz. határozattal zárta le a Képviselő-testület.

Ezután került sor az Állami főépítész által összehívott tárgyalásra 2025 október 20-án, ahol több véleményező kifogást emelt a telek hátsó részének telekként történő kezelésére és javaslatként hangzott el, hogy az ténylegesen közlekedési terület legyen. Emiatt a beépítési paraméterek növelése vált szükségessé. Ennek alapján átdolgozásra került a véleményezési tervdokumentáció és így megismételtük a partnerségi egyeztetést is, lakossági fórum megtartásával. A Vt 17 építési övezet paramétereinek módosításáról és az újabb partnerségi egyeztetés lezárásáról a Képviselő testület a 86/2025. (XI.27.) sz. határozattal döntött.

Ezután került sor az ismételt, Állami főépítész által összehívott tárgyalásra 2026 január 9-én. A tárgyaláson a Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítész Főosztály képviselője még több módosítást kért, melyek egy részét nem fogadta el a főépítésünk és a településtervező, így e tekintetben a fennmaradt kérdésekben további időt kért a Balatoni Főépítész képviselője. Az Állami főépítész által kért észrevételek javításra kerültek. Az Állami Főépítész január 23-án adta ki a Záró szakmai véleményét, melyben foglalt Balatoni Főépítész vélemény még kettő apró kiegészítést kért, mely elfogadható, azonban egy kérdésben továbbra is fenntartotta a véleményét. Az 1 telek megközelítését szolgáló magánút tekintetében nem fogadja el a 4 m-es szélességet, a 6 m szélességet tartja szükségesnek.

Az Állami főépítész kérte a Vt17 építési övezetben az előírások kiegészítését azzal, hogy „*hogy az övezetben lakó rendeltetésű épület, apartmanház és munkásszállás nem helyezhető el.*” A 4 m széles magánúti szabályozás tekintetében nem tartja indokoltnak a Balatoni főépítész véleményét és megjegyzi, hogy az útügyi hatóság elfogadta a magánutakra vonatkozó módosítást. A 4 m széles magánúti szabály eltörlését megfontolásra javasolja, de nem tartja indokoltnak. A többi, nem jelentős észrevétel figyelembevételével a Záró szakmai vélemény egyetértő. A kisebb észrevételeket javította a tervező.

Javaslom, hogy az 1 telek megközelítését szolgáló min 4 m-es magánút kialakítására vonatkozó előírás tekintetében a vármegyében különösen szigorú útügyi osztály véleményét fogadjuk el, aki nem kifogásolta a 4 m-es szélességet.

Melléklet: Az Állami főépítész Záró szakmai véleménye

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletet megalkotni szíveskedjen.

Tisztelettel

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

**Balatonakarattya Község Képviselő-testületének .../2026. (.....) önkormányzati rendelete
Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának megállapításáról szóló
6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete az építés rendjének a helyi sajátosságoknak megfelelő megállapítása érdekében

[2] a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (1) bekezdésben, és (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 68. § -ban biztosított jogkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály; Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság; Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály; Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály; Budapest Főváros Kormányhivatala, Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Osztály; Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Osztály; Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Utügyi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Növény és Talajvédelmi Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály, Földhivatali Koordinációs Osztály; Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály; Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály; Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság; Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága; Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala, Budapest

Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály; Veszprém Vármegyei Önkormányzat és a partnerek véleményének kikérésével, valamint a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1. § Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 6/2014. (XII.08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Rendezettnak tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút 4 telekig minimum 6,0 m, 4 teleknél több telket kiszolgáló magánút és gazdasági terület esetében min. 10 m; közforgalom elől elzárt magánút csak 1 telek megközelítésére alakítható ki minimum 4,0 m telekszélességgel.”

A hatályos rendelet szövegrésze: *„(3) Rendezettnak tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. A magánút legkisebb kialakítható szabályozási szélessége 10,0 m lehet kivéve, ha a szabályozási terv másként szabályoz.”*

Módosítás magyarázata: **A magánutak szabályozási szélességének csökkentését kérte az önkormányzat 4,0 illetve 6.0 m szélességre, mivel a hatályos HÉSZ szerinti 10 m-es szélesség sok esetben felesleges, illetve 1-2 lakótelek megközelítéséhez indokolatlan is.**

A közforgalom elől nem elzárt magánutak kialakítására általánosan ugyanazok a szabályok vonatkoznak, mint a közutakra és a lakóterületen az általános OTÉK szerinti szélesség min. 12 m. A közművek elhelyezésére is tekintettel a szakmában kialakult és a közlekedési hatóság által elfogadott paraméterek kerültek a rendelettervezetbe.

2. § A Rendelet 6.§ (4) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„e) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló, vagy ikres beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, mely esetekben a két szomszédos épület oldalfala tűzfalas csatlakozással közös telekhatárra is kerülhet.”

A hatályos rendelet szövegrésze: *„e) A már túlnyomó részben beépített telektömbben oldalhatáron álló beépítés esetén az építési hely egyik határvonala a kialakult beépítési módhoz igazodó telekhatár, mely esetekben a két szomszédos épület oldalfala tűzfalas csatlakozással közös telekhatárra is kerülhet.”*

Módosítás magyarázata: **Az építési hely pontosítása volt szükséges ikres beépítés esetére.**

3. § A Rendelet 19.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással létesíthető. Az utcai és oldalkerítés legfeljebb 1,8 m magassággal épülhet.

A hatályos rendelet szövegrésze: *„(8) Az utcai kerítés a hagyományos – általában felül (70%-ban) áttört, alul (30%-ban) tömör - kialakítással, s anyaghasználatlall létesíthető.”*

Módosítás magyarázata: **A kerítés magasságának szabályozása szükséges, a hatályos HÉSZ nem tartalmaz rá előírást**

4. § A Rendelet 28.§ (2) bekezdés táblázata helyébe az alábbi táblázat lép

Településközpont vegyes övezetben az építési telek								
övezeti Jele	Beépítés Módja	Legkisebb		Legnagyobb beépítettség e %*	Építmények legnagyobb építmény-magassága (m)	Kialakítható telek		minimális zöldfelületi aránya %
		Kialakítható m ²	Beépíthető m ²			Legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	
Vt3	SZ	1000; K	550; K	30	4,5; 6,0;8,5	--	--	30
Vt5	SZ	K	K	30	4,5; 6,0	--	--	30
Vt6	SZ	2500	2500	30	4,5; 6,0,	--	--	30
Vt13**	SZ	5000	3000	30	7,5	-	-	50
Vt14	SZ	1000 (2880)	550	15/20 (30)	6,0 (7,5)	-	-	30
Vt15	SZ	1500	1500	30	7,5*	-	-	30
Vt16	SZ	1440	720	30	6,0			50
Vt17	SZ	500	300	60	6,0	-	-	25

5. § A Rendelet 28.§ (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) A Vt jelű építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető kivéve, ha a rendelet az egyes övezetekben ezt másként szabályozza.”

A hatályos rendelet szövegrésze: „(11) A Vt 13** építési övezetben egy telken több épület is elhelyezhető”

Módosítás magyarázata: **Önkormányzati kérés, hogy a Vt építési övezetekben egy telken több épület is elhelyezhető legyen**

6. § A Rendelet 28.§ (12) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(12) A Vt17 építési övezetben kizárólag közhasználatú rendeltetésű épület helyezhető el, lakó rendeltetésű épület, apartmanház és munkásszállás nem helyezhető el.”

A hatályos rendelet szövegrésze: „(12) A Vt17 építési övezetben kizárólag közhasználatú rendeltetésű épület helyezhető el.”

Módosítás magyarázata: **A kiegészítést az Állami főépítész kérte.**

7. § A Rendelet 30.§ (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a Gksz* jelű övezetben csak kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és szállásférőhely funkciók telepíthetők a meglévő benzinkút figyelembevételével. Kereskedelmi tevékenység csak épületen belül folytatható. Az övezetben egy tömegben legfeljebb 500m² alapterületű épület létesíthető.”

A hatályos rendelet szövegrésze: „c) a Gksz* jelű övezetben csak kereskedelmi, vendéglátó és szállásférőhely funkciók telepíthetők a meglévő benzinkút figyelembevételével. Kereskedelmi tevékenység csak épületen belül folytatható. Az övezetben egy tömegben legfeljebb 500m² alapterületű épület létesíthető.”

Módosítás magyarázata: **Az önkormányzati szándék a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen az elhelyezhető rendeltetések kiegészítése a szolgáltató funkcióval, melynek kizárása indokolatlan volt a**

hatályos HÉSZ-ben.

8. § A Rendelet 30.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A Gksz1 építési övezetben kizárólag kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltató funkciójú épület helyezhető el, melynek esetleges zajvédelmét szükség esetén biztosítani kell. Az övezetben lakások nem helyezhetők el.”

A hatályos rendelet szövegrésze: „(5) A Gksz1 építési övezetben kizárólag kereskedelmi, vendéglátó funkciójú épület helyezhető el, melynek esetleges zajvédelmét szükség esetén biztosítani kell. Az övezetben lakások nem helyezhetők el.”

9. § A Rendelet 35.§ (3) bekezdés g) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„g) a táblázat Üh1, Üh3, Üh4 jelű építési övezeti jelek esetében a szabályozási tervlapon szereplő beépíthetőségi értékek érvényesek”

g) Ezt a rendelkezést egy korábbi módosítás hatályon kívül helyezte

10. § A Rendelet 12. mellékleteként jóváhagyott szabályozási terv helyébe jelen rendelet 1. melléklete lép.

11. § Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester

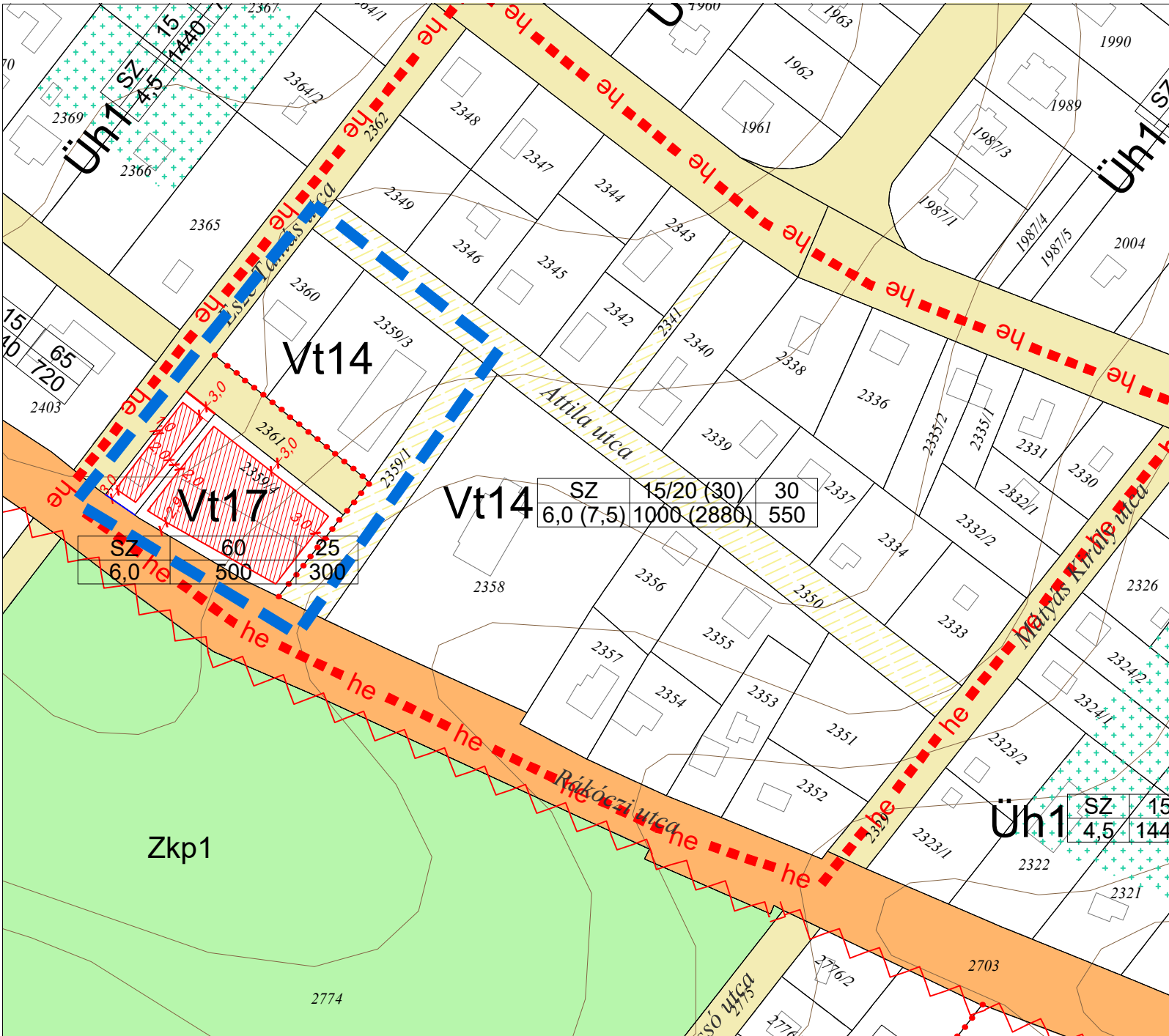
Polgár Beatrix
jegyző

Balatonakarattya

Településrendezési terv módosítás

Jelmagyarázat

-  szabályozási vonal
-  övezethatár
-  I. rendű közlekedési terület
-  II. rendű közlekedési terület
-  telekalakítás során településközpont vegyes területként igénybevehető terület
-  I. rendű nem közlekedési célú közterület (közpark)
-  építési hely
-  hétvégiházhas üdülőterület
-  településközpont vegyes terület
-  helyi értékvédelmi terület határa
-  mozgásveszélyes terület határa
-  Ökológiai-, környezetvédelmi, látványvédelmi okokból nem beépíthető telekrész, terület, illetve hátsóker
-  tervezési terület határa



SZ	60	25
6,0	500	300

SZ	15/20 (30)	30
6,0 (7,5)	1000 (2880)	550

SZ	15
4,5	1440

SZT/1/2026

Az SZT/4/2016mód nevű szabályozási terv módosítása
 2026. február
 Vezető településrendezési tervező:
 Bárdosi Andrea TT/1 01-4073
 Közlekedéstervező:
 Nagy Szabolcs TKó 11-11270
 Zöldfelület, környezetvédelem:
 Lázár Tibor TK/1 01-5041

Előzetes hatásvizsgálat

Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának módosításáról szóló rendelet-tervezet

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján az alábbi előzetes hatásvizsgálat készült.

1. A tervezett jogszabály társadalmi hatásai

A rendelet módosítása elősegíti a településközponti vegyes területeken közhasználatú, szolgáltató jellegű fejlesztések megvalósulását, különös tekintettel a tervezett szolgáltatóház elhelyezésére. A Vt17 övezetben lakófunkció kizárása erősíti a terület közösségi és szolgáltató jellegét, csökkenti a lakóterületekkel össze nem egyeztethető használatból fakadó konfliktusokat.

A magánutak szélességi előírásainak pontosítása javítja a telkek megközelíthetőségét.

Összességében a módosítás a helyi lakosság életminőségére **pozitív hatással** lehet, mivel bővülnek a szolgáltatások, javul az ellátás biztonsága, és rendezettebb településszerkezet alakul ki.

2. Környezeti hatások

A módosítás nem jár jelentős környezeti terheléssel.

A beépítési paraméterek pontosítása, valamint a közhasználatú rendeltetés előtérbe helyezése a településkép védelmét és a rendezett területhasználatot szolgálja.

A zöldfelületi arányok változatlanul biztosítottak, így a környezeti egyensúly megőrizhető. Jelentős negatív környezeti hatás **nem várható**.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet módosítása új adminisztratív kötelezettséget nem keletkeztet sem az önkormányzat, sem az ügyfelek részére.

Az eljárások továbbra is a meglévő jogszabályi keretek között zajlanak.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége

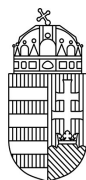
A módosítás szükséges:

- a tervezett közhasználatú fejlesztés megvalósíthatóságához,
- az állami főépítési záró szakmai véleményben foglaltak érvényesítéséhez,
- valamint a hatályos szabályozás pontosításához.

A módosítás elmaradása esetén a beruházás nem, vagy csak jelentős korlátozásokkal valósulhatna meg.

Összegzés:

A rendeletmódosítás társadalmi, környezeti szempontból nem jelentős hatású, és nem jár többlet adminisztratív teherrel. A jogszabály megalkotása indokolt és szükséges.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00056-6/2026. **Tárgy:** Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna (2361 hrsz., helyi építési szabályzat)
Telefon: 06-88/579-314
E-TÉR azonosító: 27114 *egyszerűsített eljárás*
Hiv. szám: 1270-24/2025. *záró szakmai vélemény*

Melléklet: Jegyzőkönyvek
Államigazgatási szervek véleményei
Szabályozási tervlap

dr. Imréd Szabolcs polgármester
Balatonakarattya Község Önkormányzata
Balatonakarattya
(E-TÉR¹)

Tisztelt Polgármester Úr!

Az E-TÉR felületre feltöltött, a Város és Ház Bt. által elkészített, „*Balatonakarattya község helyi építési szabályzatának módosítása / Egyeztető tárgyalás után átdolgozott véleményezési tervdokumentáció / A 419/2021. (VII. 15.) Kr. szerinti ismételt Egyszerűsített eljáráshoz*” megnevezésű, 2025. december keltezésű tervdokumentációt és a 2026. január 8-án megtartott egyeztető tárgyalást követően pontosított szabályozási tervlapot² kérésére megvizsgáltam. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66-67. § és 68. §-ai alapján veszek részt. A záró véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés d) pontja alapján az alábbi – **záró – szakmai vélemény** adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Balatonakarattya Község Önkormányzata a 36/2025. (IV. 29.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításának elindításáról a 2361 hrsz.-ú telken szolgáltatóház létesítése érdekében (építési hely kijelölése), majd a 86/2025. (XI. 27.) számú határozatában a tervezési programot kiegészítette azzal, hogy a 2361 hrsz.-ú telek területén a közlekedési terület kerüljön leválasztásra, és azzal összefüggésben a beépítettség mértéke megemelésre, a zöldfelület mértéke csökkentésre kerüljön.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban, az E-TÉR felületen kezdeményezte. A benyújtott dokumentáció [„*Balatonakarattya község helyi építési szabályzatának módosítása / Véleményezési tervdokumentáció / A 419/2021. (VII. 15.) Kr. szerinti Egyszerűsített eljáráshoz*”

¹ Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

² Bárdosi Andrea tervező által 2026.01.20-án e-mailban megküldött szabályozási tervlap

2025. október] átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján 2025. október 20-ára egyeztető tárgyalást hívtam össze. Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján – a kialakult állapot, valamint az üti szempontok figyelembe vételével – a tervdokumentáció átdolgozása vált szükségessé. Az átdolgozott tervdokumentációt, valamint az ismételten lefolytatott partnerségi egyeztetés dokumentumait az Önkormányzat 2025. december 12-én az E-TÉR felületre feltöltötte.

A településen a főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el.

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

A tervezett módosítás célja egyrészt a Balatonakarattya 2361 hrsz.-ú telken építési hely kijelölése szolgáltatóház és gyógyszerár építése érdekében, másrészt a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítása, kiegészítése. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A tárgyi módosítási szándék a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv (a továbbiakban: HÉSZ) módosítását teszi szükségessé.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 12/2016. (II. 18.) számú Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);
- a 6/2014. (XII. 8.) számú Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv, a továbbiakban: HÉSZ).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja az E-TÉR felületre feltöltött, a Város és Ház Bt. (cím: 1149 Budapest, Várna utca 12-14.; vezető településtervező: Bárdosi Andrea vezető településtervező [TT/1 01-4073]; szakági tervező: Nagy Szabolcs [közlekedés, közművek – Tkö, VZ-TEL 13-11270]; közreműködő munkatársak: Bárdosi György, Kolláth Krisztina) által elkészített, „Balatonakarattya község helyi építési szabályzatának módosítása / Egyeztető tárgyalás után átdolgozott véleményezési tervdokumentáció / A 419/2021. (VII. 15.) Kr. szerinti ismételt Egyszerűsített eljáráshoz” megnevezésű, 2025. december keltezésű tervdokumentáció, a 2026. január 8-án megtartott egyeztető tárgyalást követően pontosított szabályozási tervlap, és az egyeztetési eljárás során keletkezett egyéb dokumentumok.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett település- és szakági tervezők nevét, szakképzettségét, szakmai címét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

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.³

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. § (1) bekezdése szerint: „A 2012. augusztus 6-án hatályos településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **az OTÉK⁴ 2012. augusztus 6-án hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**”

II. Véleményezési szakasz

A tervezett módosítással a településszerkezetet meghatározó műszaki infrastruktúra-főhálózat nem változik, nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése és nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése, ezért **az egyszerűsített eljárás lefolytatásának** Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének bb) pontjában meghatározott feltételei teljesülnek.

Partnerségi egyeztetés

Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 86/2025. (XI. 27.) számú képviselő testületi határozatában – Eljr.419. 66. §-a szerinti és a 11/2017 (VIII.16.) önkormányzati rendelet szerinti helyi⁵ – **partnerségi egyeztetést lezárta** azzal, hogy a partnerségi egyeztetés során vélemény nem érkezett.

III. Záró szakasz

Egyeztető tárgyalás

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében **2026. január 8-ára egyeztető tárgyalást hívtam össze.** A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján **az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra** digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról VE/05/00056-4/2026. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

³ Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete – az önálló településsé válást követően – Balatonkenese város 10/2012. (IV. 05.) számú képviselő-testületi rendeletével megállapított helyi építési szabályzatát hatályosította a település közigazgatási területére a 6/2014. (XII. 8.) számú Képviselő-testületi rendeletével.

⁴ az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK)

⁵ lakossági fórum: 2025. november 20.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra válaszolva a tervezett módosítással kapcsolatosan a Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály, a Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály hatáskör hiányában észrevételt nem tett. A Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály, a Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság Hivatala, a Veszprém Vármegyei Önkormányzat a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt. A Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály [17350-2/2025/h] a korábbi [14241-2/2025/h] véleményének⁶ fenntartása mellett a tervezett módosítással kapcsolatban további észrevételt nem tett. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály ismételtén megküldte a korábbi, VE/30/08180-2/2025. ügyiratszámú véleményét, amelyben a módosítást a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály a VE/62/00820-4/2025. ügyiratszámú véleményében *a módosítást elfogadta, ugyanakkor felhívta a figyelmet arra, hogy „a 2361 hrsz.-ú telek utcaként működő része engedély nélkül került kiépítésre a 2359/4 hrsz.-ú ingatlanon kialakított úthálózattal együtt. Ezen közlekedési létesítményekre fennmaradási engedély kérelmet szükséges benyújtani az ütügyi hatóság részére. Amennyiben 2026. február hó végéig nem érkezik kérelem és tervdokumentáció, úgy kötelezés kerül kiírásra az Önkormányzat részére a kérem benyújtására vonatkozóan, amely a bírságtétel növelő tényező.”*

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. a VE/51/2461-4/2025. ügyiratszámú véleményében a korábbi, VE/51/2461-2/2025. ügyiratszámú véleményét fenntartotta, ugyanakkor a tervezett módosítás ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelt, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javasolta. A VE/51/2461-2/2025. ügyiratszámú véleményében megállapította, hogy a módosítással érintett ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet és műemléket nem érintenek. *A kulturális örökség védelméről 2001. évi LXIV. törvény (a továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésére hivatkozással felhívta a figyelmet a földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy előkerülése esetén szükséges kötelezettségekre, továbbá az előbbiekből elmulasztásából eredő következményekre.* A tervezett fejlesztést illetően tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie. A tervezett módosítás ellen nem emelt kifogást, azt a Képviselő-testület részére elfogadásra javasolta.

A Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály a 30407/5102-5/2025.ált. ügyszámú véleményében megállapította, hogy a Balatonakarattya 2361 hrsz.-ú ingatlan szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII.21.) Korm. rendelet alapján, a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny besorolású. Véleményében

⁶ „[...]A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért a tárgyi módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek. [...]”

felhívta a figyelmet a település vonatkozásában betartandó jogszabályi rendelkezésekre, amelyek betartása mellett a dokumentáció tartalmával egyetértett.

A 2026. január 8-án megtartott egyeztető tárgyaláson a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** képviselője a tervezett módosítással kapcsolatosan kifogást nem emelt, az átdolgozott tervdokumentációt elfogadásra javasolta.

A 2026. január 8-án megtartott egyeztető tárgyaláson a **Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítési Főosztály** képviselője észrevételeket fogalmazott meg a következők szerint:

- az egy telket kiszolgáló közforgalom elől elzárt magánút szélességét 4 m helyett 6 m-ben kérte meghatározni,
- az építési hely telekhatártól mért távolságának kerek számokban történő meghatározását és az építési hely „belátás” miatti letörését kérte az Esze Tamás utca felől,
- a Vt-17 jelű építési övezetre vonatkozóan a HÉSZ 28. § (12) bekezdésének kiegészítését kérte azzal, hogy az övezetben lakó rendeltetésű épület, apartmanház és munkásszállás nem helyezhető el,
- a VT-17 jelű építési övezetben a beépíthetőség mértékének 60%-ban történő megállapítását beépítési tanulmányterv hiányában túlzónak tartotta, azt maximum 40%-ban kérte megállapítani.

Az egyeztető tárgyaláson az Önkormányzat képviselői és a településtervező az egy telket kiszolgáló magánút szélességének növelését, az építési hely letörését és a beépítettség mértékének csökkentését nem fogadták el. A többi kérés vonatkozásában megállapodás született.

Az egyeztető tárgyaláson az **Állami Főépítési Iroda** képviselője jelezte, hogy a szabályozási tervlapon jelölt építési hellyel kapcsolatos észrevételt – a két telekre együttesen jelölt építési hely csak az esetben megfelelő, ha a szabályozási terv a telkek összevonását írja elő, ennek hiányában az építési helyet mindkét telekre önállóan kell jelölni – a tárgyalást megelőzően a településtervezővel egyeztette. Az átdolgozott tervlap – a két telekre önállóan jelölt építési hellyel – a tárgyaláson bemutatásra került. Az Állami Főépítési Iroda képviselője tervezett módosítással kapcsolatosan további észrevételt nem tett.

A **Balaton Fejlesztési Tanács** 10/2026.K iktatószámú véleménye az egyeztető tárgyalást követően érkezett, amelyben a következők szerint nyilatkozott: „[...] *Balatonakarattya Község Helyi Építési Szabályzatának módosításával kapcsolatos tervdokumentációt nem kívánjuk kiegészíteni*”.

A meghívóra **az egyeztető tárgyalás időpontjáig nem válaszolt, illetve a tárgyaláson nem jelent meg** a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály, az Építési és Közlekedési Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály, a Honvédelmi Minisztérium Állami Légügyi Főosztály, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény és Talajvédelmi Osztály, a Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága, Balatonkenese Város Önkormányzata, Csajág Község Önkormányzata, Balatonfőkajár Község Önkormányzata, Balatonvilágos Község Önkormányzata.

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdése értelmében azt a véleményezésre jogosult szervezet, amely az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére nem vesz részt, vagy az egyeztető tárgyaláson nem képviselteti magát, és levelében kifogást emelő véleményének fenntartását nem jelzi, az adott eljárási szakaszban kifogást nem emelő véleményezőnek kell tekinteni.

Megállapítottam, hogy az egyeztető tárgyalás során kifogást emelő vélemény nem érkezett, eltérő véleményt a Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítész Főosztály képviselője fogalmazott meg.

Balatoni főépítész záró véleménye

Balatonakarattya község a MaTrT 1/2. melléklete alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó parti település, ezért a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, valamint az Eljr.419. 67. § (3a) pontja alapján 2025. december 12-én megkerestem a Balatoni főépítészt az átdolgozott tervdokumentációval kapcsolatos vélemény megadására. A Balatoni főépítész 2026. január 15-én megküldött, EPAT/461/2026/BALAFÓ iktatószámú levelében a következők szerint nyilatkozott:

„Balatoni főépítész vélemény

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodájától beérkezett VE/05/1089-28/2025. és VE/05/1089-29/2025. iktatószámú elektronikus levelek mellékleteként megküldött, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Kr.) szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárás szabályai alapján folytatott Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek tervezett módosítását az alábbi feltételek teljesülése esetén

támogatom:

- a helyi építési szabályzat módosításának tervezetéből kérem törölni a „közforgalom elől elzárt magánút csak 1 telek megközelítésére alakítható ki minimum 4,0 m telekszélességgel” mondatrészt,
- az alátámasztó munkarészt kérem kiegészíteni a Vt-17 jelű építési övezetben megengedett 60%-os beépíthetőség részletes indokolásával, szükségességének igazolásával,
- a 2361 hrsz.-ú ingatlan területén jelölt építési hely kijelölését a telekhatártól 2,8 m-ről 3,0 m-re, valamint 1,2 m-ről 1,0 m-re kérem módosítani.

I n d o k o l á s

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze által a fent megjelölt elektronikus levél mellékletében megküldött dokumentáció szerint Balatonakarattya Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 36/2025. (IV. 29.) számú határozatában döntött a hatályos településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezett módosítások célja a Balatonakarattya, 2361 és 2359/4 hrsz.-ú telken építési hely kijelölése a 2361 hrsz.-ú ingatlanon szolgáltatóház és gyógyszerár építése érdekében, valamint a helyi építési szabályzat egyes rendelkezéseinek módosítása, kiegészítése. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításával összefüggésben 2025. október 20-án egyeztető tárgyalás került megtartásra, amely eredményeként a tervdokumentáció átdolgozása vált szükségessé. Az átdolgozott tervdokumentáció E-TÉR felületre történt feltöltését követően az állami főépítész ismételten egyeztető tárgyalást tartott 2026. január 8-án.

A megküldött tervdokumentáció átvizsgálását követően, valamint az egyeztetésen elhangzottak alapján megállapítottam, hogy a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat magánutakra vonatkozó szabályaihoz képest a tervezett módosítás engedményeket tesz azzal, hogy 4 telek esetében nem kell 10 méter széles utat kialakítani, helyette 6 méter széles út kialakítása is lehetővé válik, a magánutaknak további differenciálása nem indokolt, az kedvezőtlen folyamatokat indíthat el a település területén, ezért az 1 telek megközelítését

szolgáló közforgalom elől elzárt magánút 4 méter szélességben történő megállapítását kérem a HÉSZ-tervezetből törölni.

Elfogadom az egyeztetésen elhangzott indokok alapján a Vt17 jelű építési övezetben a 60%-os beépíthetőség meghatározását, ugyanakkor kérem annak alátámasztását, indokoltságának igazolását a dokumentáció alátámasztó munkarészában még részletesebben kifejtteni.

A 2361 hrsz.-ú ingatlan területén jelölt építési hely kijelölését a telekhatártól a szabályozási terv könnyebb és egyértelműbb használhatósága érdekében kérem kerek számokban meghatározni és 2,8 m-ről 3,0 m-re, valamint 1,2 m-ről 1,0 m-re módosítani.

A tervezett módosítás a rendelkező rész szerinti javításokat követően megfelel az általam vizsgált terület- és településtervezési szempontoknak, ezért a véleményben foglalt feltételekkel támogattam.

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 58. § (4) bekezdésére figyelemmel véleményem a Balatoni főtéjépitész álláspontját is tartalmazza.

Szeretném jelezni, hogy a Balatoni Főépitész által kiadott vélemény nem mentesíti az Állami Főépitészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól.

Szakmai véleményemet a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, a főépitészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 6/B. § a) pontja, valamint a Kr. 67. § (3a) bekezdése alapján, az Épitési és Közlekedési Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2022. (XII. 28.) ÉKM utasítás 2. függelék 12.4.1. pont 3. alpont rendelkezése, valamint a Balatoni főépitész, az országos főmérnök, az országos tájépitész és a Balatoni főtéjépitész megbízásáról szóló 14/2025. (V. 30.) ÉKM utasítás 1. §-ára figyelemmel hoztam meg.”

IV. Szakmai vélemény

Balatonakarattya 2361 hrsz.

A tervezett módosítás célja egyrészt a Balatonakarattya 2361 hrsz.-ú telken olyan szabályozási környezet kialakítása, amely lehetőséget ad egy önkormányzati szolgáltatóház és gyógyszertár létesítésére. A telek nyugati része Vt-17 jelű építési övezetbe tartozik, ugyanakkor az északi, észak-keleti telekrésze „a telekalakítás során településközpont vegyes területként igénybe vehető terület”-ként került szabályozásra. A 2025. október 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson megállapításra került, hogy a telek észak-keleti telekrésze valójában út, az úthálózat része és a közműterképek alapján közműhálózatokkal érintett. Az egyeztető tárgyaláson megállapodás született, arról, hogy az Önkormányzat a valós állapot figyelembe vételével újragondolja a terület szabályozását.

A jelen záró véleményezésre megküldött tervdokumentációban a közlekedési terület a kialakult állapotnak megfelelően leválasztásra került, ugyanakkor a beépíthető telek területének csökkenése miatt a visszamaradó telek és az azzal szomszédos, azonos Vt-17 jelű építési övezetbe tartozó 2359/4 hrsz.-ú telek (Polgármesteri Hivatal épülete) beépíthetősége 30%-ról 60%-ra emelkedett.

A 2026. január 8-i egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a 2361 hrsz.-ú telek területe 1084 m², jelenlegi beépíthetősége (30%) 325 m². A tervezett szabályozással és az út leválasztásával a beépíthető telek területe 369 m², a beépíthetősége (60%) 220 m² lesz. Előbbiekből következően a 2361 hrsz.-ú telek beépítettsége tényleges lehet (105 m²-rel), mint a jelenleg hatályos szabályozási környezetben.

A HÉSZ 28. § (12) bekezdése szerint a Vt-17 jelű építési övezetben kizárólag közhasználatú rendeltetésű épület helyezhető el. **A tárgyaláson elhangzottak alapján kérem az előírás kiegészítését azzal, hogy az övezetben lakó rendeltetésű épület, apartmanház és munkásszállás nem helyezhető el.**

A szabályozási tervlap 2026. január 8-i egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak, valamint a Balatoni főépítész EPAT/461/202/BALAFÓ véleményében megfogalmazottak szerint javításra került, azt a településtervező 2026. január 20-án e-mailban megküldte részemre. A szabályozási tervlapon jelölt építési hellyel kapcsolatosan felhívom a figyelmet arra, hogy

- az épületek elhelyezése esetén az épületek közötti legkisebb távolságra vonatkozó előírások, továbbá a
- a szomszédos telekhatártól számított 3 m-en belül a nyílászárók elhelyezésének szabályai alól nem ad felmentést,

előbbiekből következően **az építési hely szabályozási terven jelölt meghatározása részben korlátozza a szomszédos (2359/4 hrsz.-ú) telek beépíthetőségét**, ugyanakkor a beépíthetőség mértékének emelésével további építésre ad lehetőséget.

A Balatoni főépítész EPAT/461/202/BALAFÓ véleményében megfogalmazottak szerint **kérem az alátámasztó munkarész kiegészítését a Vt-17 jelű építési övezetben megengedett 60%-os beépíthetőség indokolásával, szükségességének igazolásával.**

HÉSZ egyes rendelkezéseinek módosítása

A HÉSZ módosítás részei:

- a magánút kialakítására vonatkozó előírások módosítása (HÉSZ 5. § (3)),
- az építmény elhelyezési előírások pontosítása (HÉSZ 6. § (4)),
- a kerítés létesítésére vonatkozó előírások módosítása (HÉSZ 19. § (8)),
- a kereskedelmi szolgáltató övezetben elhelyezhető rendeltetések kiegészítése (HÉSZ 30. § (3)),
- a hétvégi házas üdülőtérületre vonatkozó előírások pontosítása (HÉSZ 35. § (3)).

A 2025. október 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson a résztvevők a magánutakra és a kerítés létesítésére vonatkozó módosítással kapcsolatosan fogalmaztak meg észrevételeket.

A magánutakra vonatkozó szabályozás a hatályos HÉSZ-ben:

„(3) Rendezettnak tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. A magánút legkisebb kialakítható szabályozási szélessége 10,0 m lehet, kivéve ha a szabályozási terv másként szabályoz.”

A 2025. október keltezésű tervdokumentáció javaslata szerint:

„(3) Rendezettnak tekinthető egy telek, ha az OTÉK szerinti megközelíthetősége biztosított, valamint, ha a szabályozási tervben előírt telekjellemzőknek megfelel, illetve az 4. és 5. § szerint megtörtént a kialakítása. A magánút legkisebb kialakítható szabályozási szélessége 10,0 m lehet, kivéve ha a szabályozási terv másként szabályoz. Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút minimum 6,0 m, 4 teleknél több telket kiszolgáló magánút és gazdasági terület esetében min. 10 m; közforgalom elől elzárt magánút minimum 4,0 m telekszélességgel alakítható ki.”

A 2025. október 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztálya – az Eljr,419. 11. melléklete szerinti, a közlekedési hatósági hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal – a HÉSZ szövegezését a következők szerint kérte

pontosítani: „Lakótelkek megközelítését szolgáló, közforgalom elől nem elzárt magánút 4 telekig minimum 6,0 m, 4 teleknél több telket kiszolgáló magánút és gazdasági terület esetében min. 10 m; közforgalom elől elzárt magánút csak 1 telek megközelítésre alakítható ki minimum 4,0 m telekszélességgel alakítható ki.”

A 2025. október 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson a magánutak kialakítására vonatkozó előírások módosításával kapcsolatosan az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítési Főosztály képviselője a magánút szélességének 6 m-re történő csökkentését elfogadta, ugyanakkor a 4,0 m széles magánút kialakítását nem támogatta. Javaslat: *„lakótelkek megközelítését szolgáló magánút minimum 6 méter, négy teleknél többnél pedig 10 m”.*

A Balatoni főépítész EPAT/461/2026/BALAFÓ véleményében a 4,0 m széles magánút kialakítását továbbra sem támogatta. Véleménye szerint a HÉSZ tervezet a jelen szabályozáshoz képest engedményeket tesz, ugyanakkor a magánutak további differenciálását nem tartja indokoltnak, mert az kedvezőtlen folyamatokat indíthat el a település területén.

Véleményem szerint a magánutakra vonatkozó szabályozás módosítása nem a jelenlegi előírások indokolatlan enyhítését jelenti, hanem azok jogi és funkcionális pontosítását. A tervezet egyértelmű különbséget tesz a közforgalom elől el nem zárt –, több telek, vagy a gazdasági terület megközelítését szolgáló – magánutak, valamint az egyetlen telek megközelítését biztosító (nem gazdasági területen fekvő), közforgalom elől elzárt magánutak között. Utóbbi esetben a 4,0 m minimális szabályozási szélesség megengedése kizárólag szűkkörű, egyedi, sajátos helyzetekben alkalmazható, és nem alkalmas több telek feltárására, illetve további beépítési folyamatok generálására.

A 4,0 m széles, közforgalom elől elzárt magánút kialakítása ugyan funkcionálisan a nyeles telekhez hasonló helyzetet eredményez, azonban annál szigorúbb beépítési feltételeket teremt, mivel a magánúttal határos telekhatárok mentén előkert alakul ki, amely egyes esetekben a szomszédos telkek beépíthetőségét is korlátozhatja. Mindezek alapján a szabályozás nem ösztönzi, hanem kifejezetten korlátozza a telekalakítást és a beépítési intenzitás növekedését.

Előbbieket támasztja alá az ügyi hatóság egyeztetésen képviselt álláspontja is, amely a magánutak ilyen irányú differenciálását nem tartotta indokolatlannak és a 4,0 m szélesség alkalmazását – a közforgalom elől elzárt, egy telek megközelítését szolgáló magánutak esetében – szakmailag elfogadhatónak ítélte.

A 2025. október 20-án megtartott egyeztető tárgyaláson a **kerítés magasságának** megállapításával kapcsolatosan észrevétel nem érkezett. A **tömör kerítés létesítésének** lehetőségével kapcsolatosan megállapításra került, hogy a kerítés építészeti kialakítása (tömör kerítés) településképi rendeletben megállapítható követelmény, másrészt azt a résztvevő államigazgatási szervek táj- és településképi, valamint ügyi szempontból nem támogatták. Az Önkormányzat és a tervezők a 71-es út zaj, por és egyéb hatásai miatt a tömör kerítés létesítését továbbra is szükségesnek tartották, ezért megállapodás született arról, hogy zajvédelmi szakértő bevonásával megvizsgálják a tömör kerítés növényssávval történő kiváltását.

Az egyeztető tárgyalást követően átdolgozott tervdokumentáció csak a kerítés magasságára irányuló szabályozást tartalmazza, a tömör kerítés létesítésének lehetőségét nem.

Alátámasztó és jóváhagyásra szánt munkarészek

Balatonakarattya Község Önkormányzata 36/2025. (IV. 29.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök tárgyi módosításáról, továbbá elfogadta az önkormányzati

főépítész feljegyzését (2025. április 15.) az elkészítendő tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

Az alátámasztó és jóváhagyásra szánt munkarészekkel kapcsolatosan az előbbieken részletezetteken túl további észrevételt nem teszek.

A tervdokumentáció az OTÉK, az Eljr.419. és a korábbi R. követelményei szerint, továbbá a MaTrT, az MvM rendelet, és a VMTrT figyelembevételével készült. A tervezett módosítással új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a MaTrT 12. § (3) és a Méptv. 7. § (2) bekezdés szerinti zöld-, mezőgazdasági-, vagy erdőterület visszapótlására, továbbá a Méptv. 8. §-ában meghatározott követelményeknek való megfelelés igazolására (és a biológiai aktivitásérték visszapótlásra) nem volt szükség. A HÉSZ tervezet az OTÉK II.-III. fejezeteiben meghatározottaktól megengedőbb követelményeket nem tartalmaz.

V. Környezeti vizsgálat

Balatonakarattya Község Önkormányzata a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek, ugyanakkor azzal kapcsolatban kikérte érintett környezet védelméért felelős szervek véleményét. Az Önkormányzat a beérkezett vélemények alapján 69/2025. (IX. 25.) számú határozatában úgy döntött, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatása nem szükséges.

VI. 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.

VII. Záró szakmai véleményem összefoglalása

Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek – a Balatonakarattya 2361 és 2359/4 hrsz.-ú ingatlanokat, valamint a HÉSZ egyes rendelkezéseit érintő – módosítására irányuló **záró véleményem az esetben egyetértő, amennyiben**

- a HÉSZ 28. § (12) bekezdése kiegészítésre kerül (a Vt-17 jelű építési övezetben a lakó rendeltetésű épület, apartmanház és munkásszállás elhelyezésének tiltásával),
- a HÉSZ tervezet 1. melléklete a jelen záró véleményem melléklete szerinti szabályozási tervlap⁷,
- az alátámasztó munkarész kiegészítésre kerül (a Vt-17 jelű építési övezetben megengedett 60%-os beépíthetőség részletes indokolásával, szükségességének igazolásával). Továbbá a Balatoni főépítész EPAT/461/202/BALAFÓ véleménye alapján **megfontolásra javaslom** az egy lakótelek megközelítésére szolgáló 4 m széles közforgalom elől elzárt magánút kialakításának törlését, ugyanakkor azt a jelen záró véleményem IV. Szakmai vélemény részében ismertetett érvek és az ügyi hatóság véleménye alapján nem tartom indokoltnak. Előbbiket követően a **módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.**

Tájékoztatom, hogy **a tervezett beruházás előkészítése, tervezése és megvalósítása során** a Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály (30407/5102-5/2025.ált.) véleményében, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. (VE/51/02461-2/2025.) véleményében foglaltakat **figyelembe kell venni.**

⁷ Bárdosi Andrea tervező által 2026.01.20-án e-mailban megküldött szabályozási tervlap

Felhívom továbbá a figyelmét a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály** (VE/62/00820-4/2025.) véleményében foglalt **felhívással összhangban szükséges intézkedések megtételére**.

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** [Eljr.419. 67. § (10)].

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