

BALATONAKARATTYA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTER

8172 Balatonakarattya, Rákóczi u. 55.

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Balatonakarattya, 2025. november 20.

Polgár Beatrix
jegyző

ELŐTERJESZTÉS
Balatonakarattya Község Önkormányzata
Képviselő-testületének
2025. november 27-ei ülésére

Tárgy: Balatonakarattya község Helyi Építési Szabályzatának módosítása, megismételt partnerségi egyeztetés lezárása.

Előterjesztő: dr. Imrédy Szabolcs

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 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 észrevételét 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. Ez esetben a beépíthető telekrész rendkívül lecsökken, mindössze 369 m², ezért a beépítést meg kell emelni min. 60 %-ra, és ehhez igazítani a minimális zöldfelületet és a kialakítható-beépíthető telekméretet is. Ennek alapján átdolgozásra került a véleményezési tervdokumentáció és ezért meg kellett ismételni a partnerségi egyeztetést is, melynek keretében lakossági fórumot is kell tartani. A Vt 17 építési övezet paramétereinek módosításáról Képviselő testületi döntés szükséges, valamint az újabb partnerségi egyeztetést is le kell zárni.

Az eljárás lezárásához kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő határozati javaslatot szíveskedjenek elfogadni.

Melléklet: 1. A 2025. október 20-án megtartott egyeztető tárgyalás jegyzőkönyve
2. A lakossági fórum jegyzőkönyve

Határozati javaslat:

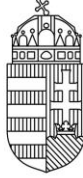
Balatonakarattya Község Önkormányzat Képviselő-testülete
../2025. (...) önkormányzati határozata

A Helyi Építési Szabályzat módosításáról

Balatonakarattya Önkormányzatának Képviselő-testülete a Helyi Építési Szabályzat módosításával kapcsolatosan az alábbi döntést hozza:

1. megismerve a 2025. október 20-i egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét, kezdeményezi a Vt 17 építési övezetben a beépítési mérték emelését 60 %-ra, a minimális zöldfelület csökkentését 25 %-ra, a 2361 hrsz-ú telek hátsó része pedig kerüljön leválasztásra közlekedési területként.
2. megállapítja, hogy az 1. pont alapján átdolgozott tervdokumentációról a 419/2025. (VII.15.) Korm.r. 65. §-a szerinti lakossági fórum megtartásra került, a megismételt helyi partnerségi véleményezése során a módosítással kapcsolatban vélemény nem érkezett, így a helyi partnerségi egyeztetést lezárja,
3. felkéri a polgármestert, hogy az átdolgozott záró véleményezési tervdokumentáció feltöltésével kezdeményezze az új záró véleményezési szakasz megindítását a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésznél.

Felelős:	Dr. Imrédy Szabolcs polgármester
Hivatali Felelős:	Bogdán László főépítész
Határidő:	2025.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1089-24/2025. **Tárgy:** Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek módosítása (2361 hrsz.)
Ügyintéző: Dunajcsik Zsuzsanna
Telefon: 06-88/579-314 **jegyzőkönyv**
E-TÉR azonosító: 27114 **egyszerűsített eljárás**
Hiv. szám: –

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Tárgyalás helye: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(Veszprém, Megyeház tér 1.)

Tárgyalás időpontja: 2025. október 20. (hétfő) 11⁰⁰ óra

Jelen vannak:

A magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján **az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra** digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

Brandhuber Szilvia önkormányzati ügyintéző	– Balatonakarattya Község Önkormányzata
Bogdán László önkormányzati főépítész	– Balatonakarattya Község Önkormányzata
Bárdosi Andrea vezető településtervező	– Város és Ház Bt.
Nagy-Fülöp Borbála főépítész szakreferens	– Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítész Főosztály
Kaszián Ágota	– Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
Holonics Renáta osztályvezető	– Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztály
Dunajcsik Zsuzsanna szakügyintéző	– Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda
Meilinger Csilla szakügyintéző	– Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv elkészítése céljából kép- és hangfelvétel készül, amelyhez a résztvevők hozzájárulnak.

Balatonakarattya Község Önkormányzatának az E-TÉR¹ felületre feltöltött kérelmére az állami főépítész hatáskörben eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet* (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § (2) bekezdés c) pontja alapján egyeztető tárgyalást hívott össze a fenti időpontra.

¹ E-TÉR - Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszer

A településrendezési eszközök módosításának tárgya:

Balatonakarattya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök módosításáról a 36/2025. (IV. 29.) számú határozatában döntött. A tervezett módosítás célja egyrészt a Balatonakarattya 2361 hrsz.-ú telken építési hely kijelölése szolgáltatóház 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. Új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

Az egyeztető tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra (a csatolt tervdokumentációval kapcsolatban) az alábbi államigazgatási és önkormányzati szervek írásban válaszoltak:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Szakasz mérnökség
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály
- Balaton Fejlesztési Tanács
- Veszprém Vármegyei Önkormányzat.

A tervezett módosítással kapcsolatosan a **Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály** [BP/0801/00690-2/2025.], és a **Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály** [BP/FNEF/005688-2/2025.], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály** [VE/32/02594-4/2025] hatáskör hiányában észrevételt nem tett.

A **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Balatoni Szakasz mérnökség** [Siófok-004931-0004/2025], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály** [VE/NEF/01835-2/2025.], az **Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály** [KÖFÁT/59514-1/2025/VHF], az **Építési és Közlekedési Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály** [KÖFÁT/59602-1/2025/HHF], a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály** [18.557/4/2025], a **Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság** [19000/573-126/2025.ált.], a Balaton Fejlesztési Tanács [2/102/2025.K] a tervezett módosítási szándékkal kapcsolatosan észrevételt nem tett, kifogást nem emelt.

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** a VE/30/08180-2/2025. ügyiratszámú véleményében a következők szerint nyilatkozott:

„[...] A módosítások országos jelentőségű védett természeti területet nem érintenek, nem tartoznak az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendeletben felsorolt Natura 2000 területek közé, és barlangok felszíni védőövezetét sem érintik.

Az 1. számú módosítással érintett 2361 hrsz.-ú belterületi telken ex-lege védett természeti érték, illetve terület, vagy a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendeletben rögzített fajok előfordulásáról nincs információnk.

A telek Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel kijelölt országos ökológiai hálózat övezeteit nem érinti, a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezetének előírásai a tervezett módosítást nem korlátozzák.

Az önkormányzati szolgáltatóház elhelyezéséhez szükséges módosítás, valamint a Helyi Építési Szabályzat normaszövegének módosításai, pontosításai **környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi, valamint hulladékgazdálkodási érdeket nem sértenek.**

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) hatálya alá tartozik.

A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az Önkormányzat előzetes megkeresésére VE/30/06103-3/2025. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek, melyet a kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján is fenntartok.

Fentiek alapján, Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Képviselő-testület részére környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból elfogadásra javaslom.”

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** a VE/51/2461-2/2025. ügyiratszámú véleményében a következők szerint nyilatkozott:

„[...] A rendelkezésemre álló iratok alapján megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a módosítással érintett terület **nyilvántartott régészeti lelőhelyet vagy műemléket nem érint.**

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, ha nem régészeti terepmunka keretében kerül elő régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgya, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építető vagy a kivitelező köteles a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, b) a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területileg illetékes múzeum vagy a jegyző útján, vagy közvetlenül az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról

haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint jogosult intézményt, valamint c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a mentő feltárással jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

A fejlesztést illetően tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Kötv 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, b) a védmű-, töltés- és a 2500 hektár alapterületet meghaladó árapasztó- vagy árapasztótározó-építés, vagy c) a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítással járó közérdekű célú beruházást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum. A Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek módosítása (2361 hrsz.) ellen örökségvédelmi szempontból **kifogást nem emelek**, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

A **Veszprém Vármegyei Önkormányzat** a 04/228-2/2025. ügyszámú levelében a következők szerint nyilatkozott:

„[...] A Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezet tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete (a továbbiakban: VmTrT) szabályozza az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek” lehatárolását és szabályozását, amely vonatkozó előírások a vármegye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére, így Balatonakarattya településre is hatályosak.

A dokumentáció teljeskörűen vizsgálja a VmTrT előírásainak való megfelelést. [...]

A településrendezési terv tervezett módosítása nem ellentétes a vármegyei területrendezési tervvel. [...]

Az államigazgatási, valamint önkormányzati szervek egyeztető tárgyalásig beérkezett véleményének ismertetését követően **Dunajcsik Zsuzsanna** kérdezi a résztvevőket, hogy az elhangzottakkal kapcsolatosan kívánnak-e észrevételt tenni.

Kaszian Ágota a **Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság** képviselőjeként előadja, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály véleményével összhangban a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság úgy nyilatkozik, hogy a tervezett módosítás táj- és természetvédelmi szempontból védett területeket nem érint, a tervezett módosítással kapcsolatosan nem emel kifogást. Jelzi, hogy az eljárás folyamán a környezeti vizsgálat lefolytatását nem kérték.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy a **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztálya** a VE/62/00820-

2/2025. ügyiratszámú véleményében a 2. számú módosítással kapcsolatosan tett észrevételt a következők szerint: „[...] A 2. módosítási pont vonatkozásában a HÉSZ szövegezésének 5.§ (3) bekezdése: *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. [...]*”

Bárdosi Andrea előadja, hogy a javaslatot egyeztetette Holonics Renáta osztályvezetővel, a HÉSZ tervezet előbbieknél megfelelően átdolgozásra került.

Nagy-Fülöp Borbála az Építési és Közlekedési Minisztérium Építészeti Stratégiáért Felelős Helyettes Államtitkárság Balatoni Főépítész Főosztály képviselőjeként előadja, hogy a módosítás tervezettel kapcsolatosan három javaslatot fogalmaztak meg. Az egyik az építési hely kijelölése, amellyel kapcsolatosan kérdezi, hogy a településen jelenleg nincs máshol építési hely jelölve, ezért az most új elemként kerülne be?

Bárdosi Andrea válaszol, hogy tudomása szerint máshol is van már építési hely jelölve, pl. a 2023. évi módosításban a kisbirtok esetében. A HÉSZ 12-es melléklete tartalmazza a módosításokat, mert nem volt mód azok egységes szerkezetben történő dokumentálására. A 12-es mellékletben minden módosító szabályozási tervlapnak saját jelmagyarázata van.

Nagy-Fülöp Borbála elfogadja a választ, ugyanakkor jelzi, hogy szerencsésebbnek tartaná, ha az építési hely nem lenne ábrázolva, hanem helyette a Vt-17 építési övezetre vonatkozóan lenne megfogalmazva az előírás, úgy, hogy bővíthető legyen ez az épület, de ne legyen ez az egyetlen telek kijelölve. Kérdezi, hogy a településen van-e máshol Vt-17 építési övezet kijelölve?

Bárdosi Andrea válaszol, hogy nincs. Előadja, hogy a szöveges megfogalmazást a telek „L” alakja miatt nem tartja szerencsésnek. Az előtervezet szövegesen még meg tudnák határozni úgy, hogy az egyik út felől 2,8 m, a másik út felől 1,2 m, de a telek hátsó részében már nem lenne egyértelmű, ezért speciális az építési hely kijelölése.

Nagy-Fülöp Borbála előadja, hogy a másik javaslatuk az, hogy ne határozzanak meg olyan értékeket, mint a 2,8 m, hanem akkor az legyen 3 m, a ráfordulás miatt is. Jelzi, hogy nem látott beépítési tervet, ezért nem tudja mi indokolja a 2,8 m-t.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy az építési helyet a hivatal épület beépítési vonalának folytatásában határozták meg, ezért lett az 2,8 m.

Nagy-Fülöp Borbála véleménye szerint az Esze Tamás utca felől akár 0 méter is lehetne az előkert, az ott nem probléma, de ott is az 1,2 m-ben került meghatározásra. Javasolja, hogy kerek számokban határozzák meg a paramétereket.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy ennek most még nincs jelentősége, az épület nincs megtervezve.

Nagy-Fülöp Borbála kérdezi, hogy telekösszevonás nem volt opció?

Bogdán László válaszol, hogy az építési hely megállapításánál a hivatal épületét vették alapul. A telkek összevonása a két település (Balatonakarattya és Balatonkenese közötti) tulajdonjogi viszonyok rendezéséig még nem lehetséges. Ez az oka annak, hogy ezen a kedvezőtlen „L” alakú telken próbáltak egy építési helyet kialakítani az általánosságoktól eltérő méretekkel. Véleménye szerint az előkert lehetne három méter, csak akkor a két épület nem fut együtt településképi szempontból.

Nagy-Fülöp Borbála elfogadja a választ. Előadja, hogy a következő észrevétele a magánutakkal kapcsolatban az lenne. Véleménye szerint nem teljesen egyértelmű, hogy a 10 méter négy telek

felett az minden magánútra vonatkozik-e vagy csak az el nem zárt magánútra? Az a meglátásuk, hogy így is kapnak egy engedélyt, azzal hogy 6 méter széles legyen az út, ez rendben van, ugyanakkor a 4 méter viszont már kevés. Ezért javasolja az előírást úgy megfogalmazni, hogy a lakótelkek megközelítését szolgáló magánút minimum 6 méter, négy teleknél többnél pedig 10 m, és akkor az utolsó mondatrész már nem is kell és nem kell belefogalmazni, hogy elzárt vagy nem elzárt.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy ezt a kérdést Holonics Renáta osztályvezetővel már egyeztetette, mert az útügyi hatóság is észrevételezte, hogy az előírás nem volt teljesen egyértelmű. Az előírást javították: négy telekig minimum 6 m, ez a közforgalom előtt el nem zárt, négy teleknél több, illetve gazdasági terület esetében 10 m. Közforgalom előtt elzárt magánút csak egy telek megközelítésére alakítható ki minimum 4 méter szélességgel. Tehát a 4 méter az csak az egy telek megközelítésére alakítható ki. Csak az az út lehet elzárt magánút, amely egy telket szolgál ki.

Nagy-Fülöp Borbála jelzi, hogy az elhangzottakat egyeztetni fogja a Balatoni főépítésszel és azt majd írásban rögzítik a véleményükben. Előadja, hogy a harmadik észrevétele a kerítésekkel kapcsolatos lenne. Egyrészt olyan előírás kerül be, amelynek a településképi rendeletben kellene lennie, amit majd vissza ki kell integrálni a HÉSZ-be. Ugyanakkor a tömör kerítést nem támogatják. A klimatikus viszonyok miatt fontosnak tartják, hogy átszellőzzenek már a kerítések is. Jelzi, hogy a módosítási szándék a dokumentációban nem került alátámasztásra. A 71-es út zaj, por és egyéb hatásai miatt javasolja, hogy inkább sövényt telepítsenek, hogyha ha azt szeretnék szabályozni, de a tömör kerítést ne, ezért kéri a mondatrész törlését. A kerítés magassága a HÉSZ-ben meghatározható.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy HÉSZ-ben van olyan előírás, ami nem lehetne, de az most nem tárgya a módosításnak. Véleménye szerint a sövény nem fogja meg a port, valamennyire igen, de a zajt semennyire sem. Nagyon széles sövény kellene, ami a zajt is csökkenti, a tömör kerítés viszont igen. Előadja, hogy most volt egy hasonló esetük, ahol kimutatták, hogy a távolságok fogják meg a zajt, illetve a tömör kerítés. Abban a magasságban, amekkora egy tömör kerítés. Jelzi, hogy a módosítási szándékkal kapcsolatosan többet a Bogdán László főépítész tud mondani. A sövény ez esetben csak egy vizuális elem.

Bogdán László előadja, hogy a lakosság részéről elég nagy igény a 71-es út mentén a kerítés, és véleménye szerint teljesen jogos, leginkább a zaj miatt. Az átszellőzés miatt a sövény jobb, de a zaj miatt a tömör kerítés egy elkerülhetetlen dolog, amit amúgy is megcsinálnak. Véleménye szerint sokkal jobb, ha ez egy szabályozott keretek között történik. Azt is mondhatják, hogy azt növényekkel is lehet kombinálni, de azt nem szívesen engedné, mert látja, hogy mekkora probléma Akarattyán és Kenesén is az erős, átmenő forgalom, függetlenül attól, hogy megépült a 710-es elkerülő.

Nagy-Fülöp Borbála jelzi, hogy egyeztet a Balatoni főépítésszel és a véleményüket az elhangzottak alapján fogják megadni.

Dunajcsik Zsuzsanna ismerteti az **egyszerűsített eljárás lefolytatásának előzményeit**:

- 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.
- 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.

- A módosítás egyeztetését az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárásban kezdeményezte. 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 az Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének bb) pontjában meghatározott feltételei teljesülnek.
- Balatonakarattya Község Önkormányzatának 69/2025. (IX.25.) számú határozata szerint a partnerségi egyeztetés az E-TÉR felületen és a partnerségi egyeztetés helyi szabályainak (11/2017 (VIII.16.) önkormányzati rendeletnek) megfelelően megtörtént. A partnerségi egyeztetés során észrevétel nem érkezett. A Képviselő-testület előbbiek mellett döntött arról, hogy a partnerségi egyeztetést lezárja.
- A településen a főépítési feladatokat Bogdán László önkormányzati főépítész látja el.

Dunajcsik Zsuzsanna kéri az Önkormányzat képviselőinek tájékoztatását a partnerségi egyeztetéssel kapcsolatosan: mettől meddig volt a partnerségi egyeztetés, mikor volt a lakossági fórum, továbbá kéri a lakossági fórumról készült jegyzőkönyv másolatának megküldését. Az Önkormányzat honlapján elérhető előterjesztésből előbbiek nem derülnek ki, csak annyi, hogy a két partnerségi egyeztetés augusztus 10-én ért véget.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy a kért tájékoztatást pótlólag megküldik.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy a módosítás célja a 2361 hrsz.-ú telken egy olyan szabályozási környezet kialakítása, amelyben egy önkormányzati szolgáltatóház létesíthető. A teleknek a nyugati telek része Vt-17 jelű építési övezetbe tartozik, ugyanakkor a északi, északkeleti telekrésze a telekalakítás során településközpont vegyes területként igénybe vehető területbe tartozik. Véleménye szerint a sraffozott jelölés a telekalakításra vonatkozik. Ugyanakkor az ortofotókon látszik, hogy ez a terület vagy telekrész valójában út, továbbá a közműterképeken is látszik, hogy ezen a telekrészen közművek vannak. Kérdezi, hogy hogyan alakult ki a jelenlegi állapot, illetve az Önkormányzat miért nem gondolta, hogy ezt a helyzetet a jelen módosítás keretében kezelje, az út területét a valós állapotnak megfelelően jelölje.

Bogdán László előadja, hogy a telek beépíthetőségénél szeretnénk ezt figyelembe venni, hogy maradjon egy telek. A rendezési terven sem szerepel útként. Ha azt leválasztanák, akkor egy beépíthetetlen terület lenne.

Bárdosi Andrea előadja, hogy információi szerint azt parkolóként használja az önkormányzat, és nem szeretnék utcaként megnyitni, hiába utcaként működik. A terület egyébként beépítésre szánt terület. A szándék, hogy itt nagyobb szeretnének építeni, mint hogyha lezárnánk utcaként és azáltal kisebb lenne a beépíthető telek.

Bogdán László előadja, hogy ez most egy központként működik. Ott az orvosi rendelő, az önkormányzat, a bolt. A terv szerint most itt lenne még egy kis ilyen üzlet, és ez inkább ezekhez tartozó megközelíthetőséget szolgáló terület lenne, tehát nem átmenő út. Véleménye szerint a Szent István utca több helyről megközelíthető, tehát az inkább egy parkoló vagy egy növényekkel majd betelepített parkoló területe lenne ennek a résznek.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy az ortofotó alapján ez olyan, mint egy kiépített út.

Bogdán László válaszol, hogy burkolt is, az ortofotón látszik, hogy ott parkolnak is.

Holonics Renáta előadja, hogy véleménye szerint itt nagyobb problémák lesznek. Úgy látja, hogy az útfelület a közlekedési hálózat része, ez az út felület, innen-onnan össze van kötve. Nem úgy néz ki, mint egy közforgalom elől el nem zárt magánút. Az építési telken maximum közforgalom elől el nem zárt magánútja lehet csak az önkormányzatnak, az adott ingatlanak a feltárásához, tehát nem hálózati funkcióval. Mivel erre innen is, onnan is be lehet jönni, ez nagyon azt mutatja be, hogy a hálózat része. Ez az egyik alapprobléma. A másik probléma az, hogy a 2359/4-es hrsz.-ú kiépült épület engedélyezési eljárásába az ügyi hatóság nem került bevonásra. Ezen az ingatlanon parkolók vannak, és a vele szemben lévő /3-as hrsz.-on, a Street View-n ott is lát kiépített parkolókat, és arra se talál iratelőzményt. Az egész területen azt látja, hogy közlekedési létesítményeket valósítottak meg, de a közlekedési hatóság nem tud róla és az útról sem tudnak semmit. Azt látja, hogy 2011-ben még nem ez az állapot volt, az alapján a környezet nem így nézett ki.

Bogdán László válaszol, hogy az elhangzottakkal kapcsolatban nincs sok információja, mert akkor került a településre, amikor a terület tervezése volt, tehát nem tudja az előzményét. Ezért nem tudja, hogy ott a közlekedési terület és a parkoló az hogyan került kialakításra. Kérdezi, hogy akkor ezek szerint nem lett leengedélyeztetve a parkoló?

Holonics Renáta válaszol, hogy nem.

Bárdosi Andrea kérdezi, hogy a parkoló az nem a hivatal telkén van?

Holonics Renáta válaszol, hogy igen, de az is közforgalmú parkoló. Amennyiben annak az engedélyezési eljárásába az ügyi hatóság bevonásra került volna, az esetben a 2361 hrsz.-ú út kérdése is felmerült volna.

Bogdán László válaszol, hogy ezzel kapcsolatban nem tud információval szolgálni.

Holonics Renáta előadja, hogy az alapprobléma a gépjárművel megközelíthető útvonal vonatkozásában az, hogy a parkolókat az útról kellett volna megközelíteni, ugyanakkor most egy építési telken keresztüli megközelítése van a parkolóknak. Ezt már az építési oldalról is ki kellett volna anno mutatni, hogy így nem lehet. A parkolókat a 2399/1 hrsz. felől kellett volna kialakítani, mert jogilag onnan lehetne az útra csatlakozása.

Bárdosi Andrea kérdezi, hogy ha meg lehetne oldani az összevonást, akkor ügyi szempontból rendben lenne, hogy egy telek lenne az egész?

Holonics Renáta válaszol, hogy ha össze lenne vonva, akkor rendben lenne.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy ő is ezt a megoldást javasolta volna. Jelenleg egy rendezetlen állapot van. Azzal, hogy a telekre egy építési helyet jelölünk, azzal a probléma még nincs megoldva, mert az építési engedélyezési eljárásnál biztos, hogy előjött volna, mert az ügyi hatóság résztvesz az eljárásban. Ezért kell most megoldani a kérdést.

Bárdosi Andrea javaslata, hogy a rendezési tervben tudnak odatenni egy javasolt megszüntető jelet és akkor azt az építésnél kell majd rendezni.

Holonics Renáta válaszol, hogy az építésig kell rendezni.

Meilinger Csilla jelzi, hogy akkor nem biztos, hogy javasolt megszüntető jel kellene.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy igen, mert akkor nincs garancia a megvalósulásra. Tájékoztatást kér az önkormányzati szándékkal kapcsolatban. Kéri a kérdés újragondolását az előbbieken elhangzottak alapján. Holonics Renátát kérdezi, hogy ez a részéről megfelel-e.

Holonics Renáta elfogadja a javaslatot.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogyha megkapják a tájékoztatást, ismételtlen egyeztetik. Előadja továbbá, hogy a szabályozási tervlap, és az azt követő oldalon az alátámasztó munkarész környezetalakítási tervlapja az építési hely vonatkozásában eltérő paramétereket tartalmaz. Az egyik a 2359/4 hrsz.-ú telek határától 2 m, illetve 3 m van jelölve, míg a másikon 3 m, illetve 6 m.

Bárdosi Andrea jelzi, hogy véletlenül rossz változat maradt a dokumentációban, mert azt időközben módosították. Javítani fogják.

Dunajcsik Zsuzsanna kérdezi, hogy a 2 m és a 3 m a tervezett? Jelzi, hogy a csökkentett paramétereket csak akkor tudják elfogadni, hogyha a két telek összevonásra kerül. A kérdés további egyeztetését javasolja.

Bogdán László előadja, hogy az is kérdés, hogy így vonják-e össze két telket, vagy másképpen, hogy az közlekedési terület legyen. Ezt az Önkormányzatnak végig kell gondolnia.

Bárdosi Andrea kérdezi, hogyha összevonják akkor nem lesz új beépítésre szánt terület?

Dunajcsik Zsuzsanna kérdezi, hogy most Vt-ben van, nem? Eddig (a tervező és a főépítész) azt próbálták bizonyítani, hogy az Vt.

Dunajcsik Zsuzsanna Nagy-Fülöp Borbálát kérdezi, hogy részükről is megfelel-e az, hogy ez nem minősül új beépítésre szánt területnek.

Nagy-Fülöp Borbála elfogadja, ugyanakkor kérdezi, hogy a szerkezeti tervben milyen jelölés van.

Dunajcsik Zsuzsanna válaszol, hogy a szerkezeti terven is ugyanez a jelölés van, ezért ellentmondásos a szabályozás e tekintetben. Javasolja, hogy az irányba haladjanak, hogy az útként használt telekrész útként legyen kiszabályozva, és akkor inkább azon gondolkozzanak, hogy a Vt-ben a beépítési százalék elegendő-e a fejlesztési célnak.

Bogdán László elfogadja, jelzi, hogy átgondolják.

Bárdosi Andrea elfogadja.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy a meglévő és a tervezett funkciók összefüggnek egymással.

Bogdán László megjegyzi, hogy a Vt-n belül több épület is elhelyezhető.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy ha mindenki részéről megfelel, akkor vár egy szabályozási javaslatot.

Bogdán László elfogadja.

Bárdosi Andrea elfogadja.

[10 perc szünet]

Holonics Renáta előadja, hogy közlekedési szakági szempontból is az lenne a működőképesebb, hogy ha a beépítésre tervezett telekrész az önkormányzati épület telkével összevonásra kerülne és az út területe (sraffozott telekfelület) helyi közútként jelenne meg.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy az ortofotó szerinti állapotnak ez felelne meg.

Holonics Renáta egyetért, kiegészítve azzal, hogy az önkormányzat telke, erről a telek felületről van megközelítve. Normál esetben az építési telek fogalma ezzel teljesülne.

Meilinger Csilla kérdezi, hogy a beépítési % meghatározásánál ezen telekrésszel is számoltak?

Bárdosi Andrea válaszol, hogy igen, de a beépítési paraméterek is megemelhetők. A probléma ugyanakkor a Balatonkenese és Balatonakarattya közötti önkormányzati tulajdon, ezért problémás a telkek megosztása vagy összevonása. Ez idővel majd meg lesz oldva.

Holonics Renáta előadja, hogy ha a telekrész a már meglévő telekkel kerülne összevonásra, ott is lehet m²-t nyerni, illetve a Vt övezetben is lehet még a 30 %-on emelni.

Dunajcsik Zsuzsanna kérdezi, hogy ha a közös tulajdon a telekalakításnál probléma, akkor a későbbiekben az építésnél nem lesz probléma?

Brandhuber Szilvia előadja, hogy amikor megpróbálták a kérdést rendezni, akkor még más volt a képviselő-testület. A jelenlegi képviselő-testülettel még nem egyeztettek. Balatonkenese eddig mindenhez megadta a tulajdonosi hozzájárulását, egészen addig, amíg a terület átadása nem történik meg. A területátadás része a 2361 hrsz.-ú telek is, ezért véleménye szerint bármilyen fejlesztést szeretne ezen az ingatlanon Balatonakarattya fejleszteni, a tulajdonosi hozzájárulást meg fogják kapni. Ha ez így nem működőképes, akkor a két település polgármestere felveszi a kapcsolatot és egyeztetni fognak arról, hogy van-e lehetőség a két telek összevonására. Most elsősorban az lenne a jó, ha le lenne választva a közlekedési terület és a megmaradó részen tudnának minél nagyobb épületet építeni.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy ez esetben azt kell tisztázni, hogy a visszamaradó telekrészen mennyi legyen a maximális beépíthetőség.

Bogdán László jelzi, hogy ez volt az alap problémájuk, mert le lehetne választani, ugyanakkor olyan kicsi telek marad, aminek túlzottan nagy lenne a beépítettsége (95%) és zöldfelület nem maradna.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy most 30% a beépíthetőség. A telekrész 336 m² körüli lenne.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy ezt a kérdést a jelen tárgyalás során nem fogják tudni megoldani, annak további egyeztetése szükséges. Az elhangzottak alapján a jelen tervváltozatra egyetértő záró véleményt nem tudnak adni, ezért az elhangzottak alapján egy új javaslatot kér. A résztvevőket kérdezi, hogy egyetértenek-e az előbbiekkal.

Bogdán László és Bárdosi Andrea elfogadják.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy az E-TÉR-ben hiánypótlást fog kiírni, ha szükséges azt meghosszabbítja. Javasolja, hogy amennyiben szükséges a két önkormányzat egyeztessen.

Bárdosi Andrea kérdezi, hogy a beépítési % is hiánypótlásként kezelhető?

Dunajcsik Zsuzsanna válaszol, hogy a módosított, vagy átdolgozott dokumentációval kapcsolatosan egy új egyeztető tárgyalást fognak összehívni, mert akkor arról minden érintett véleményező értesül.

Holonics Renáta Bogdán Lászlótól tájékoztatást kéri, hogy az önkormányzati terület – a Polgármesteri Hivatal és a vele szemben fekvő orvosi rendelő – vonatkozásában a közlekedési létesítmények megvalósulása hogyan történt. Jelzi, hogy az Útügyi Osztályon azokkal kapcsolatosan semmilyen építési engedélyezési dokumentáció nem áll rendelkezésre. Amennyiben engedélyezési eljárás nem történt, az esetben fennmaradási engedélyt kell kérni.

Bogdán László vállalja, hogy utána néz és tájékoztatást fog adni.

Holonics Renáta köszöni, továbbá megjegyzi, hogy ott majd tisztázódní fog annak az útnak a kérdése is, amely jelenleg hrsz. szerint nem út. Parkolók csak út területhez csatlakozhatnak.

Bogdán László előadja, hogy a HÉSZ-ben ez a jelölés már korábban is bizonytalanságot okozott.

Holonics Renáta jelzi, hogy ő sem érti, miért így van ez jelölve. Annak elvileg út szabályozásnak kellene lennie. Mint ahogyan az Attila út környezetében is van ilyen.

Bogdán László előadja, hogy Kenese és Akarattya viszonyában nem csodálkozik az ilyen típusú jelöléseken. Nem ez az egyetlen ilyen eset. Vállalja, hogy utána néz.

Holonics Renáta kéri, hogy ezeket még egyeztessék, hogy közlekedési szakági szempontból is megfelelően jogilag.

Kaszian Ágota előadja, hogy szeretnék kiegészíteni a Balatoni Főépítési Iroda által elmondottakat. Aggályosnak tartják a szövegezésbe a 71-es út felől a tömör kerítés engedését csak úgy önmagában. Azt kérik indokolni és alátámasztani akár zajméréssel, vagy egyéb módon, mert annak negatív folyamánát már látják, ha még egy növény telepítést sem tesznek mellé. Ez nem kedvező sem ökológiai szempontból, sem településkép védelmi szempontból sem. Ezt nem szeretnék, hogy követendő példa legyen a Balaton partján. A 71-es útnak erős forgalma van, Akarattyan az emelkedő mentén szigorú sebességkorlátozás van. Ezt a módosítást nem tudják támogatni úgy, hogy a 71-es út felől tömör kivitelű kerítés is lehet. Ha az igény szükséges és valós, akkor az legyen alátámasztva és megindokolva, de legalább a növénytelepítés ugyan úgy szerepeljen. Jelzi, hogy most frissítik a Nemzeti Park honlapján a növényjegyzéket. Ha szükséges konzultációval is segítenek. Vannak olyan tömör növény anyagok, amelyek valóban meg tudják fogni a port. Egy fizikai tér lehatárolás lehet. Azt elismeri, hogy a zajt nem tudja teljes mértékben csillapítani, de véleménye szerint a tömör fal sem fogja a zajt megfogni, ez pedig mérési adatokkal tudja igazolni.

Holonics Renáta jelzi, hogy utügyi szempontból az útcsatlakozásoknál a megállási, rálátási távolságokat biztosítani szükséges, ezért azokon a helyeken tömör kerítést nem lehet létesíteni. Jogszabály alapján először a megállást kell vizsgálni és az alapján lehet a kerítést berajzolni.

Bárdosi Andrea jelzi, hogy zajmérést nem szeretnék készíteni, megítélése szerint az túlzás lenne. Mindenki tudja, hogy zaj van. Azt vállalja, hogy zajszakértő bevonásával vizsgálják, hogy hány méter cserje szükséges.

Kaszian Ágota előadja, hogy nem csak a cserjesor szélessége számít, hanem annak az összetétele sem mindegy. Fajonként milyen lombtömeggel, lombsűrűséggel rendelkeznek. Tehát fontos, hogy azt milyen fajokból telepítik. Nem egy bizonyos fajból kell telepíteni, hanem fontos annak a magassága, a sűrűsége, az összetétele, ültetési távolsága.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy a zajszakértő a számításnál nem vizsgálja, hogy milyen fajta, milyen jellegű, csak azt, hogy x m. szélességű növényzet mennyi zajt csökkent. De még utána kérdez.

Holonics Renáta előadja, hogy a 71-es út zajszámítására vonatkozóan tudnak mondani forgalom nagyságot, jellemző járműveket. Ezeknek tudják a zajhatás mérését, abból lehet továbbtervezni, mérés nélkül is. Egy megközelítő adatnak felhasználható.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy Akarattya esetében ez valószínű meg is van.

Holonics Renáta jelzi, hogy a Magyar Közút honlapján is elérhetőek az adatok.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy a tervdokumentációt e tekintetben majd kiegészítik.

Dunajcsik Zsuzsanna kérdezi, hogy telepítési tanulmányterv készült-e.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy nem, mert önkormányzati a beruházás.

Bogdán László válaszol, hogy még terv sincs, mert a folyamat elején elakadtak az építési hely kijelölésén.

Dunajcsik Zsuzsanna előbbiekre való tekintettel kéri, hogy a környezet alakítási terv szerinti építési helyben gondolkodjanak.

Bárdosi Andrea előadja, hogy a szabályozási terv szerinti építési hely lenne a jó.

Dunajcsik Zsuzsanna az esetben problémásnak tartja a két épület közötti távolságot, továbbá jelzi, hogy a 2 m-en belül a hátsó homlokzatra nyílászárót nem fognak tudni elhelyezni. Ez egy kötöttség a tervezési szempontból.

Bogdán László válaszol, hogy a tűztávolság megvan.

Meilinger Csilla a magánút kialakításával kapcsolatosan javasolja az előírás egyértelműsítését. A bekezdés úgy kezdődik, hogy a lakóutak, azután az kiegészül a gazdasági területekkel egy és kötőszóval. Ezt egyértelműbnek látná, ha a bekezdés kiegészülne egy mondatral. Javasolja, hogy a lakótelkek vonatkozásában legyen közforgalom elől elzárt és el nem zárt magánút, majd a gazdasági terület esetében is külön-külön.

Bárdosi Andrea elfogadja, vállalja, hogy a szabályozást kettéválasztja.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy ugyan ezen bekezdésben a rendezett telek fogalmát az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet tartalmazza. Ha a módosítás során egy bekezdés változik, akkor a bekezdés többi részét is át kell nézni.

Bárdosi Andrea elfogadja az észrevételt.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy az Üh övezetek esetében az előírás egyszerűsítésre került. Kérdezi, hogy a településen nem maradt ugye olyan övezet, ahol félreérthető lesz ezután az övezeti jel?

Bogdán László válaszol, hogy Kenesének és Akarattyának közös HÉSZ-e volt, ezért a különválás után ez összemósódott, volt olyan része ami Kenesén volt, Akarattyán nem volt és fordítva. Ezt próbálták most leegyszerűsíteni. Most az a fő rendezési elv, hogy ami az övezeti pecséten van. Az új HÉSZ-ben már rendezik. Előadja, hogy napi szinten kapnak telefonokat, hogy nem tudják értelmezni ezeket a mondatokat.

Nagy-Fülöp Borbála kérdezi, hogy akkor Üh1k jelű övezet nincs? Az azért került ki?

Bogdán László válaszol, hogy nem is találtak ilyet.

Bárdosi Andrea előadja, hogy Kenesénél volt ilyen övezet. Készül az új településtervezés, amelyet ők készítenek. Az új HÉSZ-ben ezek már rendezve lesznek.

Dunajcsik Zsuzsanna szabályozási terv hatályba lépésével kapcsolatosan kérdezi, hogy a 12-es melléklet csak ezt az egy tervlapot tartalmazza, az a SZT/2/2020-at?

Bárdosi Andrea válaszol, hogy nem, az összes módosítást.

Dunajcsik Zsuzsanna jelzi, hogy akkor ez esetben akkor azt kellene a HÉSZ tervezetben hivatkozni, mert a HÉSZ tervezet egyes melléklete lép hatályba, tehát olyan, mint ha a 12-es melléklet összes melléklet összes tervlap fedvénye helyett csak ez az egy lenne.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy a 12-es melléklet egy az egybe cserélődik, mert egyben van, és azt is írták a szabályozási tervnél, hogy részlet az egyes mellékletből, mert a HÉSZ teljes 12-es mellékletre cserélődik. Ez folyamatosan cserélődik, sajnos csak így tudták megoldani.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy nincs több észrevétele. Előadja továbbá, hogy az egyeztető tárgyalásra szóló meghívóval egyidejűleg megkérte a Balatoni főépítész véleményét a tervdokumentációval kapcsolatban. A tárgyalás eredménye alapján a tervdokumentáció átdolgozásra kerül, ezért az átdolgozott tervet megküldik a Balatoni főépítész részére és ismételtén kikérik a véleményét. Nagy-Fülöp Borbálától kérdezi, hogy ez így számukra megfelel-e.

Nagy-Fülöp Borbála válaszol, hogy igen, a jelen tervváltozatra nem írnak külön véleményt.

Dunajcsik Zsuzsanna a tárgyalás többi résztvevőjétől is kérdezi, hogy ez számukra megfelel-e.

Bárdosi Andrea válaszol, hogy a Balatoni főépítész részéről elhangzott észrevételekkel kapcsolatban szükségesnek tartaná a visszajelzést, ezért további egyeztetés érdekében majd Nagy-Fülöp Borbálát keresni fogja.

Nagy-Fülöp Borbála válaszol, hogy rendben.

Dunajcsik Zsuzsanna előadja, hogy az átdolgozott tervdokumentáció megérkezését követően ismételt egyeztető tárgyalást hívnak össze. Ez esetben a Balatoni főépítésznek is lenne még ideje arra, hogy még véleményt tudjon adni az átdolgozott tervre.

Dunajcsik Zsuzsanna kérdezi a résztvevőket, hogy kívánnak-e további észrevételt tenni, van-e további kérdésük.

Ezek után további észrevétel nem merült fel, ezért megköszönve a részvételt, **Dunajcsik Zsuzsanna** bezárja az egyeztető tárgyalást.

Az államigazgatási szervek írásban beérkezett véleményeinek másolatát, valamint a jelen jegyzőkönyvet az állami főépítész a záró véleményhez csatolva megküldi az önkormányzat részére.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Dunajcsik Zsuzsanna szakügyintéző

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Meilinger Csilla szakügyintéző

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

Készült: Balatonakarattya Község Önkormányzata
(8172 Balatonakarattya, Rákóczi út 55.)

Időpont: 2025. november 20. (csütörtök) 11.30 óra

Tárgy: Balatonakarattya község településrendezési eszközeinek módosítása
a 2361 hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan – lakossági fórum lefolytatása.

Jelen vannak: Dr. Imrédy Szabolcs polgármester
Bárdosi Andrea vezető településtervező
Brandhuber Szilvia műszaki ügyintéző

A lakossági fórum lefolytatása:

A lakossági fórum a meghirdetett időpontban és helyszínen megnyitásra került.

A lakosság részéről azonban nem érkezett résztvevő, így a fórumon érdemi lakossági észrevétel, kérdés vagy hozzászólás nem hangzott el.


A lakossági fórum **11.40 órakor** lezárásra került.

K.m.f.

Balatonakarattya, 2025. november 20.


Dr. Imrédy Szabolcs
polgármester


Bárdosi Andrea
vezető településtervező


Brandhuber Szilvia
műszaki ügyintéző