

10. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. március 24. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Káptalantóti településrendezési tervének módosítása _ Káptalantóti Rizapuszta, Szűcsdombra dülő módosítása
Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 65/2025. (IX. 09.) Kt. határozatának módosítása
Tájékoztatás az egyeztető tárgyalás szerinti hiánypótlás teljesítéshez szükséges javításokról

Előterjesztő: Kiss Anita polgármester

aláírás

Előkészítette: Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző

aláírás

Az előterjesztés törvényességi felülvizsgálatát végezte:

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

A végrehajtás elkészítéséért felelős köztisztviselő:

Szalay- Szabó Anita
műszaki ügyintéző

Tisztelt Képviselő-testület!

Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 68/2025. (IX. 09.) Kt. határozatával és a 65/2025. (IX. 09.) Kt. határozatával döntött Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének helyi építési szabályzatról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendeletének módosításáról.

A döntések alapján a Káptalantóti 082/2 hrsz ingatlan fejlesztésének elősegítése és a Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése volt a cél.

Az eljárás során kérelmezők a Képviselő -testület döntése alapján elkészítették a fejlesztési területekre vonatkozó telepítési tanulmányterveket, melyeket külön-külön véleményezésre bocsátottunk. A véleményezés lezárását követően a Rizapuszta terület vonatkozásában a 68/2025. (IX.09.) Kt. határozattal, melyet a 87/2025. (X.21.) Kt. határozattal módosítottunk, míg a Szűcsdombra dülő területére a 65/2025. (IX.09.) Kt. határozattal településfejlesztési döntéseket hoztunk, melyek alapján az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszerben (E-TÉR) a tervezési folyamat egyeztetésekkel együtt elindítható.

Mivel a lefolytatott egyeztetések és Káptalantóti Képviselő-testületének 123/2025. (XII.08.) Kt. határozata alapján környezeti vizsgálat elkészítésére a módosításokkal kapcsolatban nem volt szükség, az egyesített dokumentációban rögzített módosítási terveket 2026. január 7-én véleményezésre bocsátottuk.

Önkormányzatunknak a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt a 17/2026. (II.10.) Kt. határozatával lezárta, majd 2026. február 23-án kezdeményezte a záró szakmai véleményezést az E-TÉR felületén keresztül.

Tájékoztatom Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze egyeztető tárgyalást hívott össze 2026. március 10-én, mely elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel.

Az államigazgatási szervek véleményének ismertetése alapján az alábbiakra hívták fel a figyelmet, illetve az alábbi kiegészítések, javítások váltak szükségessé:

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály jelezte, hogy a 082/2 hrsz.-ú ingatlan alatti (déli) rész leválasztásánál a műholdas térkép és a csatolt fényképek alapján is látszik, hogy az útterületi kiszabályozásból leválasztandó részt közlekedésre használják.

Felhívta többek között a figyelmet arra, hogy a terület útként történő megszüntetése (és ezzel párhuzamosan az ingatlan nyilvántartásban történ átvezetése, esetleges telekalakítása) közlekedési hatósági eljárás alapján lehetséges. Amennyiben a megszüntetést nem tudják alátámasztani, úgy az ügyi érdekből nem lesz megszüntethető a HÉSZ-ben megszüntetésre való jelöléstől függetlenül.

Észrevételei a településrendezési tervben módosítást nem igényel.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága kérte, hogy a Riza-pusztai gazdasági területen a szabályozási tervlapra kerüljön rá megkülönböztetett jelöléssel az ingatlanon belül, annak teljes határvonalának hosszán, kötelező zöldfelületi elemként, 5-10 m szélességű sávban a kötelező védőtakaró fásítás kialakítása, kiegészítve a HÉSZ (6) bekezdésében rögzítetteket.

A kérést elfogadva terveket kiegészíti a tervező a kért beültetés jelölésével.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály kérte, hogy az új régészeti lelőhelyek a közhiteles Nyilvántartás adatai alapján kerüljenek

rögzítésre a Helyi Építési Szabályzat szabályozási tervlapjain, valamint a településrendezési terv mellékelt tervlapjain.

Önkormányzatunk a friss adatokat bekérte és a terven a szükséges pontosítások, kiegészítések megtörténnek.

A **Balaton Fejlesztési Tanács** alaposan áttanulmányozta a megküldött dokumentumokat és több ponton is kifogást emelt az alábbiak szerint:

Rizapuszta területére:

Kifogásolta a kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló önkormányzati határozat indokolását. A „gazdaságfejlesztő beruházások” megvalósításával történő indokolást általános jellegűnek tartja; a konkrét beruházói szándék, gazdasági tevékenység, beruházási cél vagy fejlesztési program nem kerül bemutatásra.

Az észrevételt tudomásul vettük.

Megállapítja, hogy a jogalkotói szándékot tükrözi a terület beépítésének korlátozása és a meglévő történeti értékek védelme, azonban a jelen módosítás új épület(ek) elhelyezésének lehetőségét teremti meg, amivel ellentét, és indokoltságát a dokumentáció nem támasztja alá.

A kialakítható telek területe minimum 1 ha-ra megnövelésre kerül.

Az összes épület bruttó alapterületének méretét és az új épületekre vonatkozó maximális bruttó alapterületet felülvizsgáljuk és szigorúbb előírásokat alkalmazva kerül meghatározásra az összes épület bruttó alapterülete, és az új épületek maximális bruttó alapterülete.

Kiegészítésre javasolja a módosítások szakmai indokoltságának és fejlesztési céljának részletesebb bemutatását.

Részletes tanulmánytervvel kiegészül a tervdokumentáció.

Szücsdomra dűlő területre:

Indokoltnak tartja annak vizsgálatát, hogy a tervezett szabályozás nem indít-e el olyan területhasználati folyamatokat, amelyek hosszabb távon a mezőgazdasági területek funkcióváltásához, illetve a zártkerti területek lakó- vagy üdülőjellegű átalakulásához vezethetnek, amelyeket a térség hatályos fejlesztési dokumentumai egyértelmű kockázatként azonosítanak.

Megjegyeznénk, hogy a zártkertek átalakulása már régen megkezdődött és a felsőbb szintű rendeletekkel egyre nagyobb hangsúlyt kap. Az önkormányzat szélmalom harcot vívva ugyan, de elkötelezett az átalakulás visszaszorításában mind településképi, mind rendezési tervi szinten.

Az **Állami Főépítészeti Iroda** észrevételeit a Balaton Fejlesztési Tanács véleményével egyetértésben fogalmazta meg az alábbiak szerint:

Rizapusztán tervezett – a korábbi egyeztetések során fürdőháznak nevezett – épület elhelyezhetőségnél a jóváhagyandó munkarészben felvázolt tervezett szabályozás lényegesen bővebb beépítésre ad lehetőséget. A beruházói szándék továbbra sem egyértelmű, így erről pontos információk benyújtása szükséges.

Kérte a beruházói szándékot részletesen tartalmazó telepítési tanulmánytervet, amely alapján a szabályozási előírások és a tervezett épület(ek) paraméterei összevethetőek.

Részletes tanulmánytervvel kiegészül a tervdokumentáció.

Kérte a Gksz jelű építési övezetben a beépíthető és kialakítható telek területét minimum 1 ha-ra megnövelni, hogy ne alakulhasson ki három telek.

A kialakítható telek területe minimum 1 ha-ra megnövelésre kerül.

A tervezett 20%-os legnagyobb beépítettség és az összes épület bruttó alapterületének 2300 m²-ben történő maximálása még mindig túlzó lehet, ezt a részletes telepítési tanulmányterv alapján felül kell vizsgálni. A telkenként elhelyezhető új épületekre vonatkozó 400 m²-es maximális bruttó alapterület

előírását szintén indokolt felülvizsgálni, mivel az lehetővé tenné a védett kúriánál nagyobb léptékű épület létesítését, ami kedvezőtlenül befolyásolná a történeti környezetet és az épületegyüttes karakterét.

Az összes épület bruttó alapterületének méretét és az új épületekre vonatkozó maximális bruttó alapterületet felülvizsgáljuk és szigorúbb előírásokat alkalmazva kerül meghatározásra az összes épület bruttó alapterülete, és az új épületek maximális bruttó alapterülete.

Az Állami Főépítési Iroda támogatja a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság azon kérését, hogy a kötelezően kialakítandó zöldfelület a szabályozási terven is jelölésre kerüljön, illetve jelezte, hogy a megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás hiányzik a szabályozásból, annak mértékét legalább 50%-ban kéri meghatározni.

A kérést elfogadva a terveket tervező kiegészíti a kért beültetés jelölésével, illetve a legkisebb zöldfelület mértékét 50%-ban határozzuk meg.

Az Állami főépítési Iroda a 097/29 és 082/2 hrsz.-ú ingatlanok között tervezett „javasolt telekhatár” szabályozási elemet nem támogatja a kialakuló ingatlanok alakja, valamint a 0m nagyságú oldalkert miatt.

Kihangsúlyozza, hogy a terület felaprózódásának elkerülése érdekében a minimálisan kialakítható és beépíthető telek területét kéri felemelni minimum 1 ha-ra.

A „javasolt telekhatár” törlésre kerül.

A kialakítható telek területét minimum 1 ha-ra megnöveljük.

Javasolja, hogy a szabályozási terven kerüljenek kijelölésre építési helyek, továbbá felhívja a figyelmet, hogy a tervezett szabályozás tekintetében korlátozás szükséges, mivel az sokkal több beépítést tesz lehetővé, mint ami az Állami Főépítési Iroda által látott beruházói szándék.

A terven építési hely kerül kijelölésre.

Az Állami Főépítési Iroda nem látja indokoltnak ezt a mértékű többlet beépítési lehetőséget, nem szeretne látni ilyen mértékű beépítésnek lehetőséget adó szabályozást a Rizapuszta területen.

Van egy hiba az alátámasztó dokumentum a 60. oldalán a 2.2.4. fejezetben, amit javítani szükséges. Az elírás tárgya, hogy „az új beépítésre szánt terület meghaladja meg az egy hektárt”, azonban „nem haladja meg” ezt.

Az elírási hibát javítják a tervezők.

Az összhang vizsgálata munkarészeket felül kell vizsgálni és szükség szerint javítani, mivel több hiba is található ezekben. Rizapuszta tájképvédelmi terület övezettel, szőlő-, gyümölcs- és kertművelési térséggel, általános mezőgazdasági terület övezettel, valamint vízerózióknak kitett terület övezetével is érintett.

A munkarészek felülvizsgálata és javítása megtörténik.

A Szűcsdombra vonatkozó eljárásindító önkormányzati határozat, a főépítési feljegyzés és annak elfogadása is kiegészítésre szorul, mivel a 0258/9 és 0258/10-es helyrajzi számok is módosultak.

Jelen előterjesztésben kérnénk Káptalanfői Község Önkormányzata Képviselő-testületének a 65/2025. (IX.09.) Kt. határozatának módosítását megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek. A javított főépítési feljegyzés is az előterjesztéshez csatolásra került.

Az Állami Főépítési Iroda jelezte, hogy a Balatoni Főépítész véleménye még nem érkezett meg, amely a záró véleményhez szükséges, illetve felhívta a figyelmet, hogy amennyiben a Tanulmányterv alapján a szabályozási terv szigorítása válik szükségessé, úgy egy további egyeztető tárgyalás megtartása is indokolt lehet. A teljes, előzetesen megküldött jegyzőkönyv az előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni és a határozatokat meghozni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT
Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (III. 24.) Kt. határozata

a 65/2025. (IX. 09.) Kt. határozatának módosításáról

- 1.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 65/2025. (IX.09.) számú határozatának 1.) a. pontját az alábbiak szerint módosítja:
 - 1.) Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2025.(VI.24.) számú, mint Káptalantóti helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendeletének és a 43/2024.(VI.26.) Kt. határozattal elfogadott településszerkezeti tervének (a továbbiakban HÉSZ) módosítására irányuló, Baltay Zsombor (2094 Nagykovácsi, Fejér György utca 12.) kérelmét Káptalantóti 0258/4 hrsz ingatlanon gazdasági épület újjáépítésének elősegítése érdekében az alábbiak szerint támogatja:
 - a. a szabályozási és szerkezeti tervben az Má övezeti besorolás módosítása a Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 és az egyeztetések alapján kiegészülve a 0258/9 és 0258/10 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra,
- 2.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 65/2025. (IX.09.) számú határozatának további pontjait változatlan tartalommal fenntartja.
- 3.) Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Káptalantóti, 2026. március 18.