



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00450-27/2026.

Ügyintéző: Szeverényi Judit

Telefon: 06-88/620-022

E-TÉR azon.: 31168

Tárgy: Káptalantóti község településrendezési eszközeinek módosítása 2 pontban

J E G Y Z Ő K Ö N Y V

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

Tárgyalás időpontja: 2026. március 10. (kedd) 10⁰⁰ óra

Elektronikus módon jelen vannak:

Szeverényi Judit	főépítési szakügyintéző, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda
Szlobodáné Bártfai Gabriella	főépítési szakügyintéző, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Állami Főépítési Iroda
Kiss Anita	Polgármester – Káptalantóti Község Önkormányzata
Dr. Harkai Barbara	Aljegyző – Káptalantóti Község Önkormányzata
Födelmes Tamás	főépítész – Káptalantóti Község Önkormányzata
Szalay-Szabó Anita	műszaki ügyintéző – Káptalantóti Község Önkormányzata
Gergye Péter	településtervező – AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft.
Szabó Zoltán	főépítész – Mindszentkál Község Önkormányzata

Káptalantóti Község Önkormányzata kérelmére indult tárgyi eljárásban 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 értelmében az állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze egyeztető tárgyalást hívott össze a fenti időpontra.

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (3a) bekezdése alapján **az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra** digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv elkészítése céljából kép- és hangfelvétel készül, amelyhez a résztvevők hozzájárulnak.

Az egyeztető tárgyalás 7. percétől Kiss Anitával, dr. Harkai Barbarával és Szalay-Szabó Anitával kis időre megszakad az elektronikus kapcsolat, de a települési főépítész hozzájárulásával a tárgyalás folytatásra kerül. Szalay-Szabó Anita nyilatkozata szerint a megbeszélés 14. percétől sikerül helyreállítani a kapcsolatot, így a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, valamint a Balaton Fejlesztési Tanács véleményének felolvasása alatt az Önkormányzatot a települési főépítész képviseli.

A tervezési feladat:

I. A Káptalanfői 082/2, 097/29, 083/1 és 083/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezet övezeti előírásainak módosítása és beépítési lehetőségeinek felülvizsgálata, továbbá a közúti közlekedési terület övezet területi lehatárolásának felülvizsgálata.

II. A Káptalanfői 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10 és 0257/11 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása Má2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből egy új, Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe, valamint a 0258/4 hrsz.-ú ingatlanon építési hely kijelölése.

Szeverényi Judit az államigazgatási szervek véleményét ismerteti.

A vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, aki a tárgyaláson nem jelent meg, és nyilatkozatot sem tett, hozzájáruló véleményezőnek kell tekinteni.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek előzetesen **választottak és nem emeltek kifogást** a módosítás elfogadásával kapcsolatosan:

- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály 1.
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály Vízügyi és Vízvédelmi Osztály
- Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprémi Szakasz mérnökség
- Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály a VE/62/00220-2/2026 ügyiratszámú véleményében a következő megállapításokat teszi:

„A 2026. február 20-án kelt, a Mézők Kft. dokumentációja (közlekedési tervező: Tóth Attila Gábor) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének felülvizsgálata útügyi érdeket érint az 1. pontban.

A Káptalanfői 083/2 hrsz.-ú út „kiszögellésnek” beolvasását a 082/2 hrsz.-ú ingatlanba észrevétel nélkül támogatom, ugyanakkor a 082/2 hrsz.-ú ingatlan alatti (déli) rész leválasztásánál a következőkre hívom fel a figyelmet:

Az e-közmű területen rendelkezésre álló műholdas térképi megjelenítés, illetve a csatolt fényképek alapján az útterületi kiszabályozásból leválasztandó részt közlekedésre használják az alátámasztó munkarészben leírt megállapítással ellentétben. A rendezési eszközökben történő változás követően az útként történő megszüntetése (és ezzel párhuzamosan az ingatlan nyilvántartásban történő átvezetése, esetleges telekalakítása) közlekedési hatósági eljárás alapján lehetséges, ahol

többek között a környező úthálózat használhatóságát, a szomszédos ingatlanok rövid úton történő másirányú megközelíthetőségét is igazolni kell. Az útingatlan fennmaradó déli irányú folytatása csak 3,0 m szélességű, mely gépjárművek tekintetében egyirányú közlekedésre is alkalmatlan. Az eljárásba KÉ- közlekedési tervező bevonása szükséges, aki részére a fenti információkat az önkormányzatnak át kell adnia. Amennyiben az egyedi eljárásban a megszüntetést nem tudják alátámasztani, úgy az útügyi érdekből nem lesz megszüntethető a HÉSZ-ben megszüntetésre való jelöléstől függetlenül.

A módosítást elfogadásra javaslom a fentiek figyelembe vételével.”

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság a 1130-2/2026 ügyiratszámú véleményében a következő megállapításokat teszi:

„A tervezési területek a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet szerint országosan védett természeti terület részei. Tájékoztatjuk, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat övezetét, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét részben érinti. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint a tervezési területek a tájképvédelmi terület övezetébe tartoznak. Az MvM rendelet 4. § tartalmazza a tájképvédelmi terület övezetére vonatkozó előírásokat, ahol a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását biztosítani szükséges. A tervezett módosítások nem érintik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészekről szóló 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet szerinti NATURA2000 területet.

A megkeresés alapján az Önkormányzat 1. módosítási szándéka a HÉSZ 26. § (5) pontjában szereplő, „A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el” mondat törlése. A HÉSZ kiegészül azzal, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség $K - 20 \%$ de az épületek összes bruttó alapterülete a 3000 m²-t nem haladhatja meg. A HÉSZ kiegészítendő azzal, hogy részletes beépítési tanulmánytervet az építési engedélyezési tervdokumentáció mellékleteként el kell készíteni, illetve a Rizapuszta területén a történeti értékű épületek és körülöttük lévő kert védendő.

Kérjük a szabályozási tervlapra kerüljön rá megkülönböztetett jelöléssel az ingatlanon belül, annak teljes határvonalának hosszán, kötelező zöldfelületi elemként, 5-10 m szélességű sávban a kötelező védő-takaró fásítás kialakítása, kiegészítve a HÉSZ (6) bekezdésében rögzítetteket.

A dokumentáció alapján 2. számú módosítás a 0258/4 hrsz.-ú ingatlant érintően a szabályozási és szerkezeti tervben az Má övezeti besorolás módosítása a Káptalanfői 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra. A Káptalanfői 0258/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében az előkert méretének 10 m-ről 5 méterre történő csökkentése, kizárólag a korábbi helyen újjáépülő gazdasági épület fennmaradását, rendeltetésszerű használatát lehetővé tevő szabályozás megalkotása, melyben a kialakuló övezetben a beépítés mértéke maximum bruttó 94 m² lehet.

A szabályozás célja támogatható, hogy a korábbi funkcióját betöltő gazdasági épület fennmaradását és visszaállítását rendezett formában tegye lehetővé, egyúttal hozzájárulva a környezet rendezettségéhez, valamint a külterületi szőlőművelés hagyományos karakterének megőrzéséhez.

A dokumentációban rögzítésre kerül, hogy „a zöldfelületek megőrzése és rendezett kialakítása alapvető településképi elvárás, különösen a történeti kert és annak környezet vonatkozásában. A területek beépítése vagy tájidegen hasznosítása nem megengedhető, kizárólag olyan

beavatkozások támogathatók, amelyek a történeti értékek helyreállítását, a településrész rehabilitációját és a tájképi adottságok hosszú távú védelmét szolgálják.” [...]

Táj- és természetvédelmi szempontból a fent rögzítettek alapján, továbbá a kért kiegészítések pontosításával javasoljuk elfogadásra Káptalantóti Község településrendezési eszközeinek módosítását.”

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4. a VE/51/00642-2/2026 ügyiratszámú véleményében a következő megállapításokat teszi:

„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 ingatlanok nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléket vagy műemléki környezetet nem érintenek.

Megállapítottam, hogy a település rendelkezik a jogszabályban előírt, 10 évnél nem régebbi örökségvédelmi hatástanulmánnyal, mely a szakmai és jogszabályi követelményeknek megfelel.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a település Örökségvédelmi hatástanulmánya három új régészeti lelőhelyre vonatkozó adatokat tartalmaz. Az új lelőhelyek a közhiteles Nyilvántartásban rögzítésre kerültek.

Kérjük, hogy a Helyi Építési Szabályzat szabályozási tervlapjait, valamint a településrendezési terv mellékelt tervlapjait a Nyilvántartás adatai alapján módosítani és kiegészíteni szíveskedjenek.”

A Balaton Fejlesztési Tanács 10/24/2026.K iktatószámú véleményében a következő megállapításokat teszi:

„A térség területfejlesztési és területrendezési folyamatait indokolt egységes szemléletben kezelni. A Balaton Kiemelt Térség hatályos területfejlesztési dokumentumait figyelembe véve az alábbi véleményben a térség településeit különösen érintő kockázatokra és lehetséges következményekre hívjuk fel a figyelmet.

A jogszabályi megfelelés mellett kiemelten fontos a 2023. évi C. törvényben rögzített építészeti alapelvek – különösen a szükséges minimum elve, a helyi adottságokhoz való illeszkedés és a természeti rendszerek megőrzése – következetes érvényesítése, különös tekintettel a Balaton térségének érzékeny környezeti és társadalmi adottságaira.

A Helyi Építési Szabályzat a település egyik legfontosabb helyi szabályozási eszköze, amely ugyanakkor nem értelmezhető a térségi területfejlesztési dokumentumoktól és a hatályos országos jogszabályokban rögzített alapelvektől függetlenül. A településrendezési eszközök célja a település fejlődésének hosszú távú kereteinek meghatározása és a területhasználat tudatos alakítása, amely a településtervezés proaktív szemléletének érvényesítését szolgálja. Ennek megfelelően a fejlesztési elképzelések kialakításakor indokolt, hogy a beruházási szándékok a településrendezési eszközökben meghatározott keretekhez és célokhoz igazodjanak.

A településrendezési eszközök módosítása közérdeket szolgáló eszköz, ezért indokolt annak bemutatása, hogy a módosítások milyen települési vagy térségi érdek mentén válik szükségessé, valamint hogyan illeszkedik a település és a régió hosszú távú fejlődési irányaihoz. Ennek hiányában fennáll annak kockázata, hogy a módosítások egyedi érdekek érvényesítésének eszközeként értelmezhető.

A módosítások esetében a dokumentáció nem mutatja be egyértelműen, hogy a területek kiemelt fejlesztési területté nyilvánítása milyen konkrét településfejlesztési célhoz kapcsolódik, illetve

milyen közérdek indokolja a fejlesztési prioritás megállapítását. A kiemelt fejlesztési területté nyilvánításról szóló önkormányzati határozat indokolása a kijelölést „gazdaságfejlesztő beruházások” megvalósításával indokolja, azonban ez a megfogalmazás általános jellegű; a konkrét beruházói szándék, gazdasági tevékenység, beruházási cél vagy fejlesztési program nem kerül bemutatásra.

Az 1. számú módosítás esetében a hatályos HÉSZ 26. § (5) bekezdése szerint a „ Gks-2 ”jelű Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el, és a szabályozás kifejezetten a történeti értékű épületek, valamint az azokat körülvevő kert megőrzését írja elő. Ez a rendelkezés egyértelmű jogalkotói szándékot tükröz: a terület beépítésének korlátozását és a meglévő történeti értékek védelmét. Jelen módosítás új épület(ek) elhelyezésének lehetőségét teremti meg, ami a hatályos szabályozásban megjelenő jogalkotói szándék lényegi megváltoztatását jelenti. Ennek indokoltságát a dokumentáció nem támasztja alá.

A 2. számú módosítás esetében indokolt továbbá bemutatni, hogy a mezőgazdasági területek között elhelyezkedő, településszerkezeti szempontból elszigetelt beépítés lehetőségének megteremtése miként illeszkedik a település hosszú távú térszerkezeti fejlődéséhez. Különösen a Balaton térségében indokolt annak vizsgálata, 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.

A hivatali kapun keresztül megküldött anyagok alapján Káptalan-tóti Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tervdokumentációt térségfejlesztési szempontú véleményezésünk keretében – kiegészítésre javasoljuk a módosítások szakmai indokoltságának és fejlesztési céljának részletesebb bemutatása érdekében, mivel ezek hiányában a tervezett változtatások helyi és térségi összefüggései, hatásai jelen formájukban nem értékelhetők.”

Szeverényi Judit kérdezi a résztvevőket, hogy az eddig elhangzottakkal kapcsolatosan van-e észrevételük.

Gergye Ferenc elmondja, hogy az Eljr.419¹ szerint a Balaton Fejlesztési Tanács kizárólag a kiemelt térség fejlesztési koncepcióval való összhang megteremtését vizsgálhatja. A módosítások jellege alapján nem tudja megállapítani, hogy a koncepcióval nem lenne meg az összhang. Véleménye szerint ez egy szakmai vélemény, amely nem kötelező erejű. A Balaton Fejlesztési Tanács túlterjeszkedik a hatáskörén, hiszen a koncepció nem határoz meg olyan szabályozási elemeket, hogy egy telken hány épület építhető, vagy egy övezeti előírás alapján egy mezőgazdasági területen egy épület visszaépíthető-e az eredeti helyén vagy sem.

Szeverényi Judit elmondja, hogy a Méptv² és hivatkozott jogszabályokkal való összhangot az Állami Főépítész Iroda is vizsgálja, és a Balaton Fejlesztési Tanács véleményével sok tekintetben egyetért. A telepítési tanulmánytervet például többszöri kérés ellenére sem küldte el az Önkormányzat. A 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.

A tervezett szabályozás olyan többlet beépítési lehetőséget biztosítana a tulajdonos számára, amely nincs alátámasztva és nem indokolt. Rizapuszta területe tájképvédelmi terület övezetében

¹ a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet

² a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény

és tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetében helyezkedik el, a telken helyi védett értékek találhatóak, védettséget élvez a kúria épülete és kert is.

A tervdokumentáció nem tárja fel, de a közlekedési terület övezethatárának tervezett módosítása, valamint a 082/2 és 097/29 hrsz.-ú ingatlanok között tervezett telekhatár-rendeázés és a Gkszt építési övezet övezeti előírásai három Gkszt jelű építési övezetbe tartozó telek kialakítását teszik lehetővé, amelyeken nem egy, hanem három darab 400 m²-es épület lenne elhelyezhető. Ezen fölül a 083/1 hrsz.-ú ingatlan – a közúti közlekedési területtel történő telekhatár-rendeázést követően – szintén beépíthetővé válna. Összességében tehát közel 1300 m² alapterületű épület lenne elhelyezhető az 1. módosítási területen. Ebből következően megállapítható, hogy a kommunikált beruházói szándék és a tervezett szabályozás nincs összhangban.

Kéri a beruházói szándékot részletesen tartalmazó telepítési tanulmánytervet, amely alapján a szabályozási előírások és a tervezett épület(ek) paraméterei összevethetőek. Kéri a Gkszt jelű építési övezetben a beépíthető és kialakítható telek területét minimum 1 ha-ra megnövelni, hogy ne alakulhasson ki három telek. 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 Állami Főépítész iroda támogatja a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság azon kérését, hogy a kötelezően kialakítandó zöldfelület a szabályozási terven is jelölésre kerüljön. A megengedett legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírás hiányzik a szabályozásból, annak mértékét legalább 50%-ban kéri meghatározni.

Az Állami főépítész 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. A 097/29 hrsz.-ú ingatlanon álló épület mellett – Badacsonytomaj közigazgatási határa felé – az oldalkert már kialakult, annak szabályozási terven történő, „0 m oldalkert” jelölése nem indokolt, új épület kialakítása esetén pedig nem támogatott.

Gerge Péter a „0 m oldalkert” jelölés déli telekhatár menti ábrázolásának törlését elfogadja.

Szlobodáné Bártfai Gabriella kéri indokolni a 097/29 és 082/2 hrsz.-ú ingatlanok között tervezett telekhatár-rendeázést.

Gerge Péter elmondja, hogy az eredeti szándék az volt, hogy az irodaként használt gazdatiszti ház és a pinceépület, valamint a borkészítést szolgáló gazdasági épület szétválhasson, és egy tisztán privát és lakófunkciót ellátó telek, valamint egy telephely jellegű telek alakulhasson ki, amelyiken a volt Badacsonyi Borgazdaság felújításra és modernizálásra szoruló épületei és technológia építményei helyezkednek el.

Szeverényi Judit elmondja, hogy a GKSZ építési övezetben lakófunkció önállóan nem, hanem gazdasági funkció mellett létesíthető.

Gerge Péter egyetért, hogy az OTÉK³ alapján a lakó funkció gazdasági rendeltetés mellett létesíthető, de ez megvan az épületekben is.

Szeverényi Judit kiemeli, hogy csak akkor, ha egy telken vannak.

Szlobodáné Bártfai Gabriella kihangsúlyozza, hogy telekalak és a csökkenő telekterület miatt a 097/29 és 082/2 hrsz.-ú ingatlanok közötti telekalakítási javaslatot nem támogatja az Állami Főépítész iroda.

³ Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet

Gergye Péter elmondja, hogy az állami főépítésszel történt korábbi egyeztetés alkalmával a tervezett telekhatár-rendezés bemutatásra került, ezért jelölték a terveken a 0 m oldalkertet.

Szeverényi Judit elmondja, hogy a tárgyalást megelőzően egyeztetett az állami főépítésszel, aki a tervezetet a 0 méteres oldalkert és a telekalak miatt sem támogatja. A javasolt telekhatár amúgy is a legkisebb kialakítható telekterületnél kisebb ingatlant eredményezne a 097/29 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, ami miatt a telekalakítás nem lenne engedélyezhető. Kihangsúlyozza, hogy a terület felaprózódásának elkerülése érdekében a minimálisan kialakítható és beépíthető telek területét kéri felemelni minimum 1 ha-ra.

Szlobodáné Bártfai Gabriella elmondja, hogy a Telepítési Tanulmánytervre is mindenképpen szükség lenne a beruházói szándék egyértelmű megállapítása/meghatározása szempontjából. 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 Főépítész iroda által látott beruházói szándék.

Szeverényi Judit elmondja, hogy a Fejlesztési Tanács is hasonló irányvonalak mentén fejezte ki az aggályait. Nem látták alátámasztva kellőképp a tervezett szabályozást, elsősorban Rizapuszta területén. Az Állami Főépítész iroda ezzel egyetért, nem látja indokoltnak ezt a mértékű többlet beépítési lehetőséget, nem szeretne látni ilyen mértékű beépítésnek lehetőséget adó szabályozást ezen a területen.

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

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 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.

Kéri a telepítési tanulmányterv és a tervezett szabályozás összhangjának részletes vizsgálatát. Felhívja a figyelmet, hogy a jelenleg javasolthoz képest sokkal szigorúbb szabályozásra lenne szükség a túlzó, közel 1300 m² új épületet létesítését is megengedő szabályozással szemben. Az is megfontolandó, hogy ha a 083/1 hrsz.-ú ingatlannal a beruházó célja a történeti kert megmaradása/bővítése, akkor annak – közlekedési területtel történő összevonását követő - potenciális beépíthetőségét korlátozni lehetne.

Megemlíti, hogy a Balatoni Főépítész véleménye még nem érkezett meg, amely a záró véleményhez szükséges.

Szlobodáné Bártfai Gabriella jelezte, hogy amennyiben a Tanulmányterv alapján a szabályozási terv szigorítása válik szükségessé, úgy egy további egyeztető tárgyalás megtartása is indokolt lehet.

Szeverényi Judit előzőekkel egyetért, különös tekintettel arra, hogy a Balatoni Főépítész szakmai véleménye még nem érkezett be.

Az E-TÉR rendszeren belül hiánypótlás kerül kiírásra, amelyet 20 napon belül szükséges teljesíteni. A 20 napos határidő az Önkormányzat kezdeményezésére egyszer 20 nappal meghosszabbítható.

Ellenvélemény, kifogás nem merült fel, ezért a főépítési szakügyintéző lezárja az egyeztető tárgyalást.

Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv elkészítésének céljából kép- és hangfelvétel készült, amelyhez a résztvevők hozzájárultak.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Szeverényi Judit főépítési szakügyintéző

.....

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítési szakügyintéző

.....