



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/00450-37/2026. **Tárgy:** Káptalantóti község
Ügyintéző: Szeverényi Judit településrendezési eszközeinek
Telefon: 06-88/620-022 módosítása (2 pontban)
E-TÉR azonosító: 31168 *egyszerűsített eljárás*
záró szakmai vélemény

Melléklet: Jegyzőkönyv (másolatban)
Államigazgatási szervek beérkezett
véleményei (másolatban)

Kiss Anita polgármester
Káptalantóti Község Önkormányzata
Káptalantóti
(E-TÉR)

Tisztelt Polgármester Asszony!

Az Akcióterv Mérnöki Iroda Kft. által összeállított, „Káptalantóti község Településrendezési eszközök 1. számú módosítása 419/2021.(VII.15.) korm. rendelet szerinti egyszerűsített eljárás Kiegészített záró szakmai véleményezés tervdokumentációja” elnevezésű „2026. április 15.” keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. és 68. §-ok szerint az alábbi – **záró – szakmai véleményt adom.**

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. módosítási ponttal kapcsolatban a 65/2025. (IX. 09.) és 27/2026. (III. 24.) határozataiban, a 2. módosítási ponttal kapcsolatban a 68/2025. (IX. 09.) és 87/2025. (X. 21.) képviselő-testületi határozataival döntött a településrendezési eszközeinek módosításáról. Az erről szóló önkormányzati döntéseket csatolták.

Felhívom a figyelmet, hogy a Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének **65/2025. (IX. 09.) határozatában a helyrajzi számok hibásan szerepelnek:** a módosítással érintett 0257/9 és 0257/10 hrsz.-ú ingatlanok helyett 0258/9 és 0258/10 hrsz.-ok kerültek feltüntetésre.

Az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést a Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2017. (VIII. 11.) önkormányzati rendelet alapján folytatta le, A lakossági fórumra 2026. január 21-én tartott. A partnerektől vélemény nem érkezett, az

Önkormányzat Képviselő-testülete a partnerségi egyeztetést a 17/2026. (II. 10.) határozatával lezárta, a határozatot a tervdokumentáció tartalmazza.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Födelmes Tamás önkormányzati főépítész működik közre. A főépítési feljegyzéseket az Önkormányzat az 65/2025. (IX. 09.) és 68/2025. (IX. 09.) határozatával elfogadta. A főépítési feljegyzéseket és az önkormányzati határozatokat a tervdokumentáció tartalmazza.

A településrendezési eszközök véleményezése az Eljr.419. szerinti egyszerűsített egyeztetési eljárásban történik.

Tervezési feladat:

I. A Káptalan-tóti 082/2 és 097/29 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Gksz2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezet övezeti előírásainak módosítása és beépítési lehetőségeinek felülvizsgálata, továbbá a 083/2 hrsz.-ú ingatlanon a közúti közlekedési terület övezet területi lehatárolásának módosítása, a telek egy részének közúti közlekedési területből Gksz-2 jelű építési övezetbe, illetve Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe történő átsorolása.

II. A Káptalan-tóti 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 és a 0258/5 hrsz.-ú ingatlanokon építési hely kijelölése.

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv és a szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 43/2024.(VI. 26.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- a 11/2024. (VI. 27.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.
- A 49/2020.(VI.16.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepciója.

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. ...**”

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: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint: „A 2012. augusztus 6-át követően készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást az **OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**”

II. Véleményezési eljárás

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárásban** az E-TÉR felületén kezdeményezte. Megállapítottam – hogy figyelembe véve az Elj.419. 78/D. § (4) bekezdés b) pontjának, valamint (4a) bekezdésének előírásait – az egyszerűsített eljárás lefolytatásának az Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének bb) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek.**

Partnerségi egyeztetés

A csatolt dokumentumok szerint az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a lakossági fórumra 2026. január 21-én került sor. A partnerségi egyeztetés során érkezett észrevételeket és javaslatokat az Önkormányzat elfogadta, a partnerektől vélemény nem érkezett.

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2026. március 10-én egyeztető tárgyalást tartottam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A Méptv. 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról a VE/05/00450-27/2026. ügyiratszámom jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi véleményezéssel érintett szervek **írásban válaszoltak vagy részt vettek a tárgyaláson és nem emeltek kifogást:**

- 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 Útügyi 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 Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály a VE/62/00220-2/2026 ügyiratszámú véleményében a következő megállapításokat tette:

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

A Káptalan-tóti 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 felületen 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 tette:

„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 Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/11 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában Mk övezeti besorolásra. A Káptalantóti 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 tette:

„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.

Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyek feltüntetésével, aktuális adataival kapcsolatban Eljr. 419 (VII.15.) Korm.rendelet 10. mellékletének 23-25. pontjai alapján az adatszolgáltató szerv a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.).

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 építtető 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 feltárásra 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 maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Káptalanfői község településrendezési eszközeinek módosítása (2 pontban) ellen örökségvédelmi szempontból **kifogást nem emelek**, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

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

„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 „Gksz-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 Káptalantóti 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.”

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdés b) pontja értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő** véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

Az egyeztető tárgyalást követően a tervdokumentáció módosításra került, amellyel kapcsolatban a **Balaton Fejlesztési Tanács** a 10/39/2026.K iktatószámú véleményében a következő megállapításokat tette:

„1. A Káptalantóti 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.

2. A Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10 és 0257/11 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása Má2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből egy új, Mk1 jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe és a 0258/4 hrsz.-ú ingatlanon építési hely kijelölése.

A megküldött dokumentáció alapján érzékelhető, hogy a módosítási szándék a hagyományos gazdálkodási karakter megőrzésének igényét jeleníti meg. Azonban a módosítások egyik fő kockázata, hogy kaput nyithatnak a mezőgazdasági területek zártkerti, illetve lakó- vagy üdülőjellegű irányba történő fokozatos átalakulására. Ez a folyamat a térségben már jelenleg is megfigyelhető, és a tapasztalatok alapján ez az átalakulás nem tekinthető kívánatos iránynak sem településszerkezeti, sem tájhasználati szempontból.

A Szücsdombot érintő módosítás esetében a cél – a gazdasági épület rendezett visszaépítése és a hagyományos tájhasználat megőrzése – támogatható. Ugyanakkor a térségi tapasztalatok szerint a gazdasági rendeltetésű épületek tényleges használata gyakran üdülési/lakó irányba tolódik el. A mezőgazdasági használatához kötődő, időszakos jelenlét – szüret, metszés, kapálás – alacsony intenzitású területhasználatot jelentett. Ezzel szemben az üdülési/lakó célú használat jellemzően intenzív, huzamosabb jelenléttel jár, nagyobb létszámú használói körrel, megnövekedett gépjárműforgalommal és a környezeti terhelés növekedésével. **A tényleges használat tehát nem felel meg a szabályozásban rögzített gazdasági rendeltetésnek, ugyanakkor érdemben alakítja át a területhasználatot, a tájat és tájhasználatot is végül.**

Éppen ezért a kertes és különösen az általános mezőgazdasági területeken a lakó- vagy üdülési jellegű tényleges használat megjelenésének kockázata miatt a gazdasági épületek építésének, visszaépítésének és/vagy bővítésének lehetőségét fokozott körültekintéssel szükséges kezelni. Ezért indokolt a településrendezési eszközök proaktív és előrelátó alkalmazása, amely **nem kizárólag a formális rendeltetésből, hanem a várható tényleges használatból kiindulva határozza meg a szabályozási kereteket**, megelőzve a nem kívánt területhasználati folyamatok kialakulását.

Álláspontunk szerint indokolt olyan tartalmú és részletezettségű dokumentáció bemutatása, amely alapján egyértelműen azonosítható az a szabályozási és fejlesztési állapot, amelyet a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda és a Balatoni Főépítész szakmailag megalapozottnak és elfogadhatónak tart.

A Balatoni Főépítész szakmai véleménye a megküldött anyagban jelenleg nem szerepel, így annak rendelkezésre állása a megalapozott értékeléshez szükséges.

Illetve ezúton kívánjuk jelezni, hogy a Káptalantóti Község Önkormányzata a Képviselő-testületének a 65/2025. (IX.09.) Kt. határozatában szereplő **0258/9** és **0258/10**-es helyrajzi számok nem léteznek, a **0257/9** és **0257/10** helyrajzi számokról lehet szó, a véleményezési anyagban is ezek szerepelnek, de ennek pontosítása szükséges.

A hivatali kapun keresztül megküldött anyagok alapján Káptalantóti Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos tervdokumentációt – térségfejlesztési szempontú véleményezésünk keretében – kiegészítésre javasoljuk.”

A Balatoni Főépítész véleménye:

A Méptv. 54. § (6) bekezdése alapján történt megkeresésemre a Balaton Főépítész EPAT/2095-1/2026/BALAFO iktatószámú véleményében a következő megállapításokat tette:

„A Kr. a 68. § (2) bekezdés c) pontja rögzíti, hogy az állami főépítész az egyszerűsített véleményezési eljárás záró szakaszában minden esetben egyeztető tárgyalást tart. Kérem, hogy a Kr. 67. § (3a) bekezdése értelmében az egyeztető tárgyaláson készült jegyzőkönyvet, valamint az egyeztető tárgyalást követően – amennyiben az szükséges volt, – átdolgozott, végleges záró véleményezési dokumentációt szíveskedjen részemre megküldeni. Ezt követően fogom tudni megadni a magyar építésze-tről szóló 2023. évi C. törvény 54. § (6) bekezdés c) pontja szerinti Balatoni főépítész-i véleményemet.

A módosítások során kiemelten fontosnak tartom a következő szempontokat érvényesíteni. A szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár jelölését, valamint oldalkert méretének meghatározását a hatályos tervben alkalmazott jelkulcs-rendszerhez igazítani. A tervezett módosítások során kérem érvényre juttatni a tájképi és településképi adottságokat, tekintettel arra, hogy Káptalantóti a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település, különös figyelmet szükséges fordítani az épületek tájképi megjelenésére.

Emellett biztosítani szükséges, hogy az érintett területen található védett érték megjelenésének dominanciája annak épített környezetében a módosítást követően is fennmaradjon.”

Az egyeztető tárgyalást követően **módosított tervdokumentációval kapcsolatban** az EPAT/2095-3/2026/BALAFO iktatószámú véleményében a Balatoni Főépítész a következő megállapításokat tette:

„Az **1. számú módosítási pontban** a Káptalantóti, 082/2, 097/29 és 083/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Gksz-2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezet övezeti előírásainak módosítása és beépítési lehetőségeinek felülvizsgálata tervezett. A módosítás során a helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) 26. § (5) pontja törlésre kerül, miszerint: „A Gksz-2 jelű meglévő Riza-pusztai gazdasági területen új épület nem helyezhető el.”, ezáltal új épület elhelyezése válik lehetővé. Az előírás szerint a beépítettség legnagyobb mértéke 20%, de az épületek összes bruttó alapterülete a 2300 m²-t nem haladhatja meg. A HÉSZ-tervezet szerint a meglévő rendeltetésen túl a 082/2 hrsz.-ú ingatlanon új épület helyezhető el, legfeljebb 400 m² bruttó alapterülettel. A 082/2 hrsz.-ú telek kiegészítése történik a 097/29 hrsz.-ú ingatlanból, ehhez kapcsolódóan – a telekalakítást elősegítő – elő-, oldal- és hátsókert az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.23.) Korm. rendeletről (továbbiakban: OTÉK) eltérően kerül megállapításra. Mindezek mellett a 082/2 hrsz.-ú, Gksz-2 építési övezetben lévő ingatlan kiegészítése tervezett a 083/2 hrsz.-ú közlekedési területből, valamint a 083/2 hrsz.-ú kiszolgáló út 083/1 hrsz. ingatlannal határos részének közlekedési területből kertes mezőgazdasági területbe történő átsorolása tervezett.

Megállapítottam, hogy a HÉSZ-tervezet 1. § (2) bekezdésében szereplő előírás bonyolult, annak megfogalmazása nem egyértelmű, ezért az alkalmazhatósága kérdéses. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2. §-ára is figyelemmel az építési övezetre és övezetekre vonatkozó egyes előírásokat kérem egyszerűbben és általánosabban megfogalmazni. Az előírások szövegezésében kérem mellőzni az egyedi helyrajzi számok megjelölését, mivel azok telekalakítás okán változhatnak, így a vonatkozó előírás nem lesz egyértelműen értelmezhető és használható. Továbbá a „meglévő rendeltetések mellett új épület” mondatrész sem egyértelmű, mivel nem állapítható meg, hogy a szabályozás a rendeltetések számára vagy az elhelyezhető épületek számára kíván korlátozást meghatározni. A szabályozás ilyen összetett megfogalmazása azért sem tűnik indokoltnak, mert a területen építési helyek kerültek kijelölésre, amelyek önmagukban is megfelelő keretet biztosítanak a beépítés szabályozásához.

Javasolom figyelembe venni az OTÉK 7. § (2) bekezdését, miszerint az építési övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.

A Kr. 19. § értelmében a településrendezési eszközök módosításának megalapozásaként telepítési tanulmánytervet kell készíteni. A dokumentáció része a telepítési tanulmányterv, amely a **2. módosítási pont vonatkozásában** részletesen **tartalmazza** a Kr. 7. melléklet szerinti vizsgálatokat.

A telepítési tanulmányterv az **1. módosítási pont vonatkozásában hiányos, nem tartalmazza** a Kr. 7. melléklet szerinti beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények bemutatását¹, a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálatát², továbbá a beépítési terv térbeli megjelenítését, az épített és természeti környezetbe történő illesztését, azaz a térbeli környezetalakítás tervét³.

Fenti szempontok vizsgálata elengedhetetlen ahhoz, hogy a dokumentáció, valamint a tervezett módosítás felelősen véleményezhető legyen. A települési főépítész csatolt nyilatkozatával egyetértve szakmai szempontból fontosnak tartom ezen elemeket részletesen bemutatni, mivel nagyobb léptékű beruházások esetében szükséges értékelni a környező ingatlanokra, a közlekedési rendszerre és a településképre, a tájképre gyakorolt hatásokat is.

A tájképi illeszkedés vizsgálata kiemelt jelentőségű, különösen világörökségi várományos területen, ahol az új beépítés nem eredményezheti a tájkép kedvezőtlen megváltozását.

Ezen vizsgálatok hiányában – a rendelkezésre álló dokumentációk hiányossága és megalapozatlansága okán – az 1. módosítási ponttal kapcsolatosan véleményt alkotni nem lehet.

A 2. számú módosítási pont során a Káptalan-tóti 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10 és 0257/11 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása tervezett Má2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetből egy új, Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe, valamint a 0258/4 hrsz.-ú és 0258/5 hrsz.-ú ingatlanokon építési hely kijelölése.

A HÉSZ-tervezet 3. §-ában alkalmazott „beépíthető alapterület” megfogalmazás nem értelmezhető, helyette javasolt a „bruttó alapterület” használata. Az elő-, oldal- és hátsókerttel

¹Kr. 7. melléklet 1. c) pontja

²Kr. 7. melléklet 1. d) pontja

³Kr. 7. melléklet 3. pontja

kapcsolatos előírások bonyolultak, feleslegesek tekintettel arra, hogy a szabályozási terven építési hely került meghatározásra, továbbá Mk övezet a településen máshol nem található. A konzekvens szabályozás érdekében javaslom az Mk1 elnevezés alkalmazását az Mk* helyett (a többi övezetben is számokkal különböztetik meg az egyes övezeteket). A legalább 2 hektáros beépíthető telekméret okán – azonos szabályozási tartalom mellett – megfontolásra javaslom továbbá a Szűcsdombra dülő területén a kertes mezőgazdasági terület helyett továbbra is általános mezőgazdasági területet szabályozását.*

A 2. módosítási ponttal kapcsolatosan – a fent megfogalmazott észrevételek alapján a tervdokumentáció módosítása szükséges.

Fentiek alapján a módosítás megalapozottsága érdekében kérem a hiányosságok kezelését és a dokumentáció kiegészítését."

Környezeti vizsgálat:

Káptalanfői Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 123/2025. (XII. 08.) határozatában nyilatkozott arról, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását és környezeti értékelés készítését a tervezett két módosítási ponttal kapcsolatban a várható környezeti hatás eldöntése érdekében megkeresett közigazgatási szervek tervdokumentációhoz csatolt válaszai alapján nem tartotta szükségesnek.

III. Záró szakmai vélemény:

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419. 67. § (1) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek.

A tervdokumentáció az OTÉK és az Eljr.419. követelményei szerint, illetve annak jelmagyarázatának alkalmazásával, továbbá a MaTrT, az MvM rendelet, és a VMTrT figyelembevételével készült.

Az egyeztető tárgyalást követően benyújtott tervdokumentáció az Eljr.419. tartalmi követelményeinek megfelelően tartalmazza a területrendezési tervekkel való összhang vizsgálatát.

Az **I. módosításai ponttal** kapcsolatban mind a Balaton Fejlesztési Tanács és a Balatoni Főépítész véleményében kifejtette, hogy a tervezett módosítási szándékot és annak indokoltságát a dokumentáció nem támasztja alá. A tervezett területhasználat nem kerül egyértelműen bemutatásra, a beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálata, továbbá a beépítési terv térbeli megjelenítése, az épített és természeti környezetbe történő illesztése, és a térbeli környezetalakítási terv az Eljr.419. 7. melléklete szerinti tartalommal nem került kifejtésre.

A 082/2 hrsz.-ú ingatlanon tervezett maximum 400 m² bruttó alapterületű új, „fürdőház” rendeltetésű épület és az épülethez csatlakozó nyitott medence, továbbá a meglévő épületek tervezett funkciója a tervdokumentációban és a HÉSZ-tervezetben nem kerül pontosan meghatározásra. A módosítás megjelölt célja nem vezethető vissza egyértelműen az OTÉK 19. §-ában meghatározott, a kereskedelmi, szolgáltató területeken elhelyezhető rendeltetésekre, amely szerint az építési övezet elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, lakó rendeltetés kizárólag a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakítható ki.

A helyi egyedi védelem alatt álló kastély az azt körülvevő kert vonatkozásában a településrendezési eszközök módosítása során nem került bemutatásra, hogy a 2023. évi C. törvényben rögzített építészeti alapelvek, különösen a helyi adottságokhoz való illeszkedés és a természeti rendszerek megőrzése hogyan kerülnek érvényesítésre, különös tekintettel a tájképvédelmi terület övezetével, a Balaton-felvidék Nemzeti Park területével és a Balaton-felvidéki kultúrtáj világörökségi várományos helyszínnel való érintettségére tekintettel.

A fentiek alapján az **1. módosítással** kapcsolatosan **kifogást emelek, annak Képviselő-testületi elfogadását nem javasolom.**

A **II. módosítási pontban** a javított tervdokumentáció szerint a 0258/4 és 0258/5 hrsz.-ú ingatlanok területén építési hely kerül kijelölésre. Ennek, valamint a Balatoni Főépítész és a Balatoni Fejlesztési Tanács véleményének figyelembe vételével **a II. módosítási pont ellen kifogást – a következő módosítások mellett – nem emelek:**

Az elfogadásra javasolt munkarészben a HÉSZ tervezet 38/A. §-ában Mk* övezetre vonatkozó előírásokat a következőképpen kérem javítani:

(6) Kertes mezőgazdasági övezetben:

a) a beépíthetőség mértéke legfeljebb **0,4%**, **a telkenként elhelyezhető bruttó alapterület legfeljebb 100 m²;**

b) a terepszint alatti beépíthetőség mértéke terepszint fölé emelkedő gazdasági épület alatti pince, és földel takart pince összesen legfeljebb **1%**, a terepszint alatt beépíthető alapterület legfeljebb 200 m²; a gazdasági épület, és attól különálló földel takart pince építészeti egységben épülhet;

d) a beépíthető telek területe legalább 20000 m²;

e) **Az ingatlanon legfeljebb 1 db épület helyezhető el a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.**

Országos főépítész záró véleménye:

A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért az Elj.419. 78/D. § (4) bekezdés b) pontja és (4a) bekezdése, továbbá a Méptv. 76. § (1) bekezdése alapján az országos főépítészt nem kellett megkeresni.

Szakmai véleményem összefoglalása:

Az I. számú módosítást a fentiekben részletezett indokok alapján nem támogatom, annak képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást emelek.

A II. számú módosításra irányuló záró véleményem a tervdokumentáció jóváhagyásra szánt munkarészeinek jelen záró szakmai véleményemben foglaltak szerinti javítása, kiegészítése mellett egyetértő, a tervdokumentáció képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek.

A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt [Eljr.419. 67. § (9)].

A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

A polgármesternek gondoskodnia kell az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendeletet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak az **E-TÉR-be történő feltöltéséről** (így teljesítve a Dokumentációs Központba való beküldési kötelezettséget is). A feltöltésnek a fejlesztési terv és a kézikönyv esetében legkésőbb a közzététel napján, a rendezési terv és a

településképi rendeletet esetében legkésőbb a hatálybalépés napján meg kell történnie [Eljr.419. 72. § (1)].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településtervezési 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 megyei 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 megyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az Eljr.419. 74. § (1) bekezdése szerint: *„Ha az önkormányzat szerint az állami főépítész által kiadott záró szakmai vélemény jogszabályba ütközik, a záró szakmai vélemény közlésétől számított 15 napon belül kezdeményezi az országos főépítésznél a záró szakmai vélemény jogi szempontú vizsgálatát, a jogszabálysértés konkrét megjelölésével és a jogszabálysértést tartalmazó irat megküldésével.”*

Az állami főépítész szakmai feladatokat a főépítész 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.) MvM utasítás 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

**A főispán helyett eljáró
Dr. Vajda Viktória főigazgató
nevében és megbízásából:**

**Németh Zsolt
állami főépítész**