

1. NAPIREND

ELŐTERJESZTÉS

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2026. június 23. napján tartandó soron következő nyilvános ülésére

Tárgy: Káptalantóti településrendezési tervének módosítása egyeztető tárgyalás szerinti hiánypótlás teljesítéshez szükséges javításokról _ Káptalantóti Rizapuszta, Szűcsdombra dülő módosítása

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 (a továbbiakban: HÉSZ) 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.

A terveket az AKCIÓTERV Mérnöki Iroda Kft. (felelős tervező: Gergye Péter TT/1 18-0204/2026,) készítette el.

A településrendezési eszközök módosítása során a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően Földemesi Tamás László önkormányzati főépítész működik közre.

Tervezési feladat:

I. A Káptalantóti 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 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, Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe, valamint a 0258/4 és a 0258/5 hrsz.-ú ingatlanokon építési hely kijelölése.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök, jogszabályi háttér:

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 és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

A 49/2020.(VI.16.) határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció.

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 és a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (4) bekezdésére tekintettel készült.

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § (1) bekezdés szerinti egyszerűsített eljárásban az ***E-TÉR felületén kezdeményezte.***

A **partnerségi egyeztetés** Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztési, a településrendezési, és a településképi partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 12/2017. (VIII. 11.) önkormányzati rendelete alapján került lefolytatásra. Lakossági fórumra 2026. január 21-én került sor. A partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat, kifogás nem érkezett, ezért a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt az Önkormányzat 17/2026. (II. 10.) határozatában lezárta.

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében 2026. március 10-én **egyeztető tárgyalás** került megtartásra a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (Veszprém, Megyeház tér 1.) közreműködésével. 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. ügyiratszámmon jegyzőkönyv készült.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi véleményezéssel érintett szervek 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 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 Víztvédelmi Osztály
- Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság Veszprémi Szakasztechnikus
- Veszprém Vármegyei Önkormányzat Közgyűlésének Elnöke

Az alábbi államigazgatási szervek véleményének részletes ismertetése jelen előterjesztés mellékletét képező, VE/05/00450-37/2026 ügyiratszámú záró szakmai véleményben részletesen kifejtésre került:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály, Ütügyi Osztály
- Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály 4.
- Balaton Fejlesztési Tanács

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.

Fentieket követően Képviselő-testületünk 2026. március 24-én tartott ülésén a kért javításokat átbeszélte és azokkal egyet értve a módosításokkal kiegészített tervet megtárgyalta. és a hiánypótlás utáni záró szakami vélemény kérését ismételten elküldte. Levelünkben megjegyeztük, hogy a megküldött jegyzőkönyv tervezet kapcsán 2026. március 17-ei emailünkben jeleztük, hogy az Önkormányzat részéről Kiss Anita polgármester, dr. Harkai Barbara aljegyző és Szalay- Szabó Anita műszaki ügyintéző technikai okok miatt a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi Osztály állásfoglalásának ismertetését követően, addig a pontig, míg Szeverényi Judit kérdezi a résztvevőket, hogy az eddig elhangzottakkal kapcsolatosan van-e észrevételük nem volt jelen. A problémát telefonon jeleztük Födelmes Tamás főépítésznek is és kértük tájékoztassa az egyeztető tárgyalás további résztvevőit a problémáról.

Fentiek alapján kértük a jegyzőkönyvben rögzíteni a kapcsolat hiányának tényét, mely alapján Káptalantóti Község Önkormányzata az egyeztetés folyamán érdemi észrevétellel nem élt.

A kért javításról tájékoztatást nem kaptunk és a végleges jegyzőkönyvben sem került a kérés rögzítésre. A jegyzőkönyv az előterjesztéshez melléklet záró vélemény mellékletét képezi.

Az egyeztető tárgyalást követő, módosított tervdokumentációval 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, Mkl 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 Főépítési 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 Képviselőtestületének 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 megkeresésre 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 építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 54. § (6) bekezdés c) pontja szerinti Balatoni főépítési 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 bemutatását, a javasolt beépítés környezeti hatásainak vizsgálatát, továbbá a beépítési terv térbeli megjelenítését, az épített és természeti környezetbe történő illesztését, azaz a térbeli környezetalakítás tervét.

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 Káptalanfői 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 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 javasolom 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 javasolom 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.”

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 az államigazgatási szervek véleményének figyelembevételével nem tartotta szükségesnek.

Állami főépítész záró szakmai véleménye alapján:

Az **I. módosításai ponttal** kapcsolatban mind a Balaton Fejlesztési Tanács és a Balatoni Főépítész véleményében kifejtettekkel egyet értve, az 1. módosítással kapcsolatosan kifogást emel, annak **Képviselő-testületi elfogadását nem javasolja.**

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 [Méptv. 55. § (2) b), 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.**

A fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététel napján; a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján kell az E-TÉR felületre feltölteni [Eljr. 419. 72. § (2)].

A **jegyző** a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével **gondoskodik** az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül

az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről [a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4/A §].

A fentiekben rögzítettek alapján az I. módosítás nem valósulhat meg, míg a II. módosítás a kért kiegészítésekkel elfogadható.

Szükséges a településszerkezeti terv módosítását annak mellékleteivel együtt határozattal elfogadni, valamint Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló rendeletének módosítását és mellékleteit Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének elfogadnia, melyek jelen előterjesztés mellékletét képezik az alábbiak szerint.

A fentiekben rögzítettek alapján szükséges a módosított településszerkezeti tervet annak mellékleteivel együtt határozattal elfogadni, valamint Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI.27.) önkormányzati rendeletének módosítását és mellékleteit Káptalantóti Község Önkormányzatának elfogadnia.

A dokumentumok az előterjesztés mellékletét képezik.

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

I.
HATÁROZATI JAVASLAT
Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (VI. 23.) Kt. határozata
Káptalantóti településrendezési terv módosításának elfogadásáról

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően és az állami főépítész záró szakmai véleménye alapján, a Káptalantóti 082/2 és 097/29 hrsz.-ú ingatlanokat érintően a Gksz2 jelű kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület építési övezet övezeti előírásainak módosítását és beépítési lehetőségeinek felülvizsgálatát, továbbá a 083/2 hrsz.-ú ingatlanon a közúti közlekedési terület övezet területi lehatárolásának módosítását, a telek egy részének közúti közlekedési területből Gksz-2 jelű építési övezetbe, illetve Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe történő átsorolását nem tudja támogatni, Káptalantóti község településszerkezeti tervében fenti módosítást nem hagyja jóvá, ennek okán ezen módosító javaslatokat a jelenlegi településrendezési terv módosítása nem tartalmazza.
2. Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a szükséges intézkedések megtételéről.

Határidő:

Felelős: polgármester

II.
HATÁROZATI JAVASLAT
Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026. (VI. 23.) Kt. határozata
Káptalantóti településszerkezeti terv módosításának elfogadásáról

1. Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testülete a véleményezési eljárás lefolytatását követően és az állami főépítész záró szakmai véleménye alapján, a Káptalantóti 0258/4, 0258/5, 0257/9, 0257/10 és 0257/11 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolását 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 kijelölését a záró szakmai véleményben rögzített módosításokkal támogatja, az állami főépítész módosítások melletti hozzájárulásával Káptalantóti község településszerkezeti tervét az alábbi mellékletekkel hagyja jóvá:

településszerkezeti tervlap	1. melléklet
szerkezeti terv leírása	2. melléklet
változások ütemezése	3. melléklet
település területi mérlege	4. melléklet
településrendezési tervvel való összhang igazolása	5. melléklet
biológiai aktivitásérték számítása	6. melléklet

2. Jelen határozat 2026. napján lép hatályba.
3. Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a településszerkezeti terv és mellékleteinek nyilvánosságáról, az önkormányzat honlapján való közzétételéről és az E-TÉR felületére történő feltöltésről.

Határidő:

Felelős: polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a következők:

A rendelet-tervezet címe: Káptalantóti Község Önkormányzat Képviselő-testületének a/2026. (.....) önkormányzati rendelete Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról

Társadalmi hatása: Káptalantóti Szűcsdombra dülő 0254/8 hrsz pince helyreállítását szolgáló módosítás a tájhasználat, a tájgazdálkodás, a gazdálkodás és munkahelyteremtést segít elő.

Gazdasági és költségvetési hatása: A szabályozás lehetővé teszi, hogy a korábban védett épület helyreállításra kerüljön.

Környezeti és egészségi következményei: A szabályozás a környezeti és egészségügyi követelményeket tartalmazza.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A tervezet többlet adminisztratív terhet nem ró az önkormányzati hivatalra.

Egyéb hatása: a tervezetnek egyéb hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége: Az új szabályok előkészítése az építési engedélyezési eljárás alapját képezi.

A rendelet megalkotása elmaradása esetén várható következménye: Nem jut maradéktalanul érvényre helyi szabályozás, a terület hasznosítása elmarad.

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: nincs
- szervezeti: nincs
- tárgyi: nincs
- pénzügyi: nincs

INDOKOLÁS

Általános Indokolás

A rendelet módosítása a beruházások elősegítése és a jogszabályi összhang megteremtése érdekében szükséges.

Részletes Indokolás

1.§

A hatályos rendelet 38. § (19) bekezdését módosítja az Mk* jelű építési övezettel

2.§

A hatályos rendeletet kiegészíti a 38/A. § előírásaival.

3.§

A hatályos rendelet mellékleteinek módosításáról rendelkezik. Változik 2. mellékletben a külterület szabályozási terv és a 3. melléklet I/11. számú táblázata, illetve a II. beépítésre nem szánt övezetek kiegészülnek a II/8a táblázattal.

4.§

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

Káptalantóti Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024.(VI.27.) önkormányzati rendelete módosításáról

[1] Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testületének a rendelet megalkotásával a célja az építés helyi rendjének kialakítása, biztosítása érdekében az, hogy Káptalantóti Község Önkormányzata az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel Káptalantóti község közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapítsa. A rendelet célja továbbá Káptalantóti község, mint település összehangolt, rendezett és fenntartható fejlődési keretének meghatározása, a település adottságainak és lehetőségeinek hatékony kihasználásával a környezeti ártalmak legkisebbre való csökkentése, a település működéséhez szükséges műszaki és zöldinfrastruktúra-hálózat biztosítása, a településképi követelmények és azok betartását biztosító szabályok megállapításával az értékes településkép és a település építészeti, természeti és tájképi arculatának védelme, valamint az akadálymentes épített környezet megteremtése és a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférés biztosítása.

[2] Káptalantóti Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 75. § (2) bekezdésében meghatározott helyi önkormányzatok, államigazgatási szervek és civil szervezetek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A 3. melléklet II/8. számú táblázata szerinti Mk jelű, és a 3. melléklet II/8a. számú táblázata szerinti Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy a borturizmust szolgáló területfelhasználási egység.”

2. §

A Káptalantóti község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 30. alcíme a következő 38/A. §-sal egészül ki:

„38/A. §

Az Mk* jelű kertes mezőgazdasági terület 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;
- c) a beépíthető telek területe legalább 20000 m²;

- d) Az ingatlanon legfeljebb 1 db épület helyezhető el a szabályozási terven jelölt építési helyen belül.”

3. §

(1) A Káptalanfői község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Káptalanfői község helyi építési szabályzatáról szóló 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Kiss Anita
polgármester

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

Záradék:

A rendelt az önkormányzati hirdetőtáblán kihirdetve: 2026.

Tóthné dr. Titz Éva
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„2. melléklet a 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) II.1. melléklet_ HÉSZ 2. melléklet Kültérületi szab. terv.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„3. melléklet a 11/2024. (VI. 27.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) II.2. melléklet_HÉSZ 3. melléklet Övezeti előírások.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

