



Balatonszepezd

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERV MÓDOSÍTÁS 2025/2.

ZÁRÓVÉLEMÉNYEZÉSI ANYAG

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzat
Balatonszepezd Község Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád utca 27.

Tervezők: Pro Arch. Építész Stúdió
1085 Budapest, József krt.36.
+3620/960-5041
proarch.epstudio@gmail.com

Vezető tervező: R. Takács Eszter, okl. építészmérnök, vezető városépítész É1, TT/1 01-2883
Munkatársak: Leel-Óssy Zsolt, okl. településmérnök

Közlekedés: Heckenast & Heckenast Bt.
Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök, Tkö/01-5295

A terv a hatályos Szabályozás Terv [18/2016. (XII.30.)] és Településszerkezeti Terv [235/2016. (XII. 19.)] alátámasztó munkarészeinek felhasználásával készült:

Tervezők:

Településrendezés: Pro Arch. Építész Stúdió Bt.
R. Takács Eszter okl. építészmérnök É1, TT/1 01-2883

Közlekedés: Heckenast & Heckenast Bt.
Heckenast Judit okl. közlekedésmérnök, Tkö/01-5295

Tájtervezés: Pagony kft.
Vincze Attila okl. táj- és kertépítész mérnök, K/1, TK/1 01-5089
Meszesán Péter tájrendező- és kertépítő mérnök

Közművek: KÉSZ Tervező Kft.
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök
Bíró Attila okl. építőmérnök

TARTALOM JEGYZÉK

Bevezetés

I. Jóváhagyandó munkarészek

1. Településszerkezeti terv módosítása
2. Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási terv módosítása

II. Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés
2. Térségi tervi megfeleltetés
3. Közlekedés
4. Tájrendezés, zöldfelületek, környezet- és természetvédelem
5. Közművek
6. Örökségvédelem

III. Mellékletek

Bevezetés*Balatonszepezd központja, demo.f4map.com*

Balatonszepezd lakosai, civil szervezetei több módosítási kéréssel fordultak az önkormányzathoz, amelyeket a Képviselő-testület megtárgyalta, s határozatokat hozott a Településrendezési terv módosításairól. A módosítás két részben készül. Az első Településrendezési terv módosítási dokumentáció jóváhagyásra került.

Jelen tervdokumentáció több kisebb módosítás feladatát foglal magába, amelyek a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: *Elj.*) alapján általános eljárásban kerülnek véleményeztetésre. A Településrendezési tervmódosítással a Pro Arch. Építész Stúdiót bízták meg (vezető tervező: R. Takács Eszter, É1, TT/1 01-2883).

Balatonszepezd érvényben lévő Településfejlesztési Konceptióját Balatonszepezd Önkormányzata Képviselő-testülete 254/2015. (XII.10.) számú önkormányzati határozattal, a Településszerkezeti tervet (továbbiakban: *TSZT*) 235/2016. (XII. 19.) Kt. határozattal, a Helyi Építési Szabályzatot (továbbiakban: *HÉSZ*) a 18/2016. (XII. 30.) Önkormányzati rendelettel fogadta el.

Az év elején elindított módosításra az államigazgatási szervek közül négyen nyilatkoztak a környezeti értékelés szükségességéről és egyikük sem tartotta szükségesnek a környezeti értékelés elkészítését. Ezt Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 33/2025. (IV.9.) Bsz. önkormányzati határozatában megerősítette. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály és a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság pontosító kéréseket fogalmazott meg véleményében, ezeket a módosítás figyelembe veszi. A tervezési munka időközben kiegészült újabb korrekciós igénnyel (8-12. számú feladatok), így az önkormányzat ismételten kikéri az államigazgatási szervek véleményét a környezeti értékelés szükségességéről.

Jóváhagyandó munkarészek

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (...) Ök határozata

Balatonszepezd Község Településszerkezeti terv módosításának jóváhagyásáról

Balatonszepezd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az 235/2016. (XIII. 19.) Kt határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv módosítását, a többször módosított 1997. évi LXXVIII. az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény, az OTÉK és a 314/2012 (XI.8) Korm. rendeletnek megfelelően a határozat 1. számú mellékletét képző Településszerkezeti terv módosítását és 2. sz mellékletét képző Településszerkezeti terv leírásának kiegészítését.

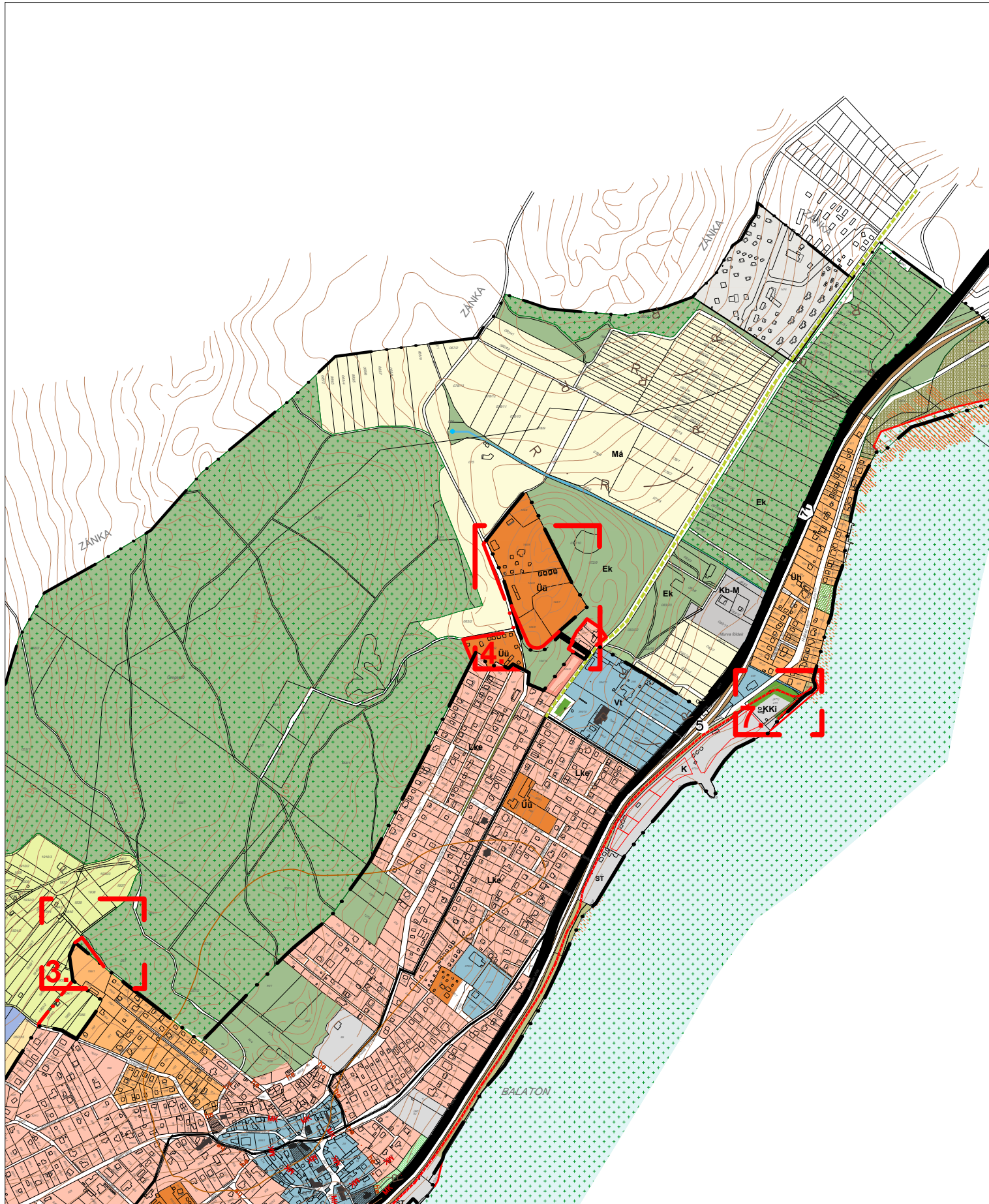
1. A 235/2016. (XII.19.) Kt. határozattal elfogadott Településszerkezeti Terv 1. sz. mellékletét képző TSZT jelű Településszerkezeti Terv tervlapja, a jelen módosítás 1. sz mellékletét képző TSZT/M2/2025 jelű tervlapon „tervezési terület”-ként lehatárolt területen módosul.
2. Jelen határozat az 1. mellékletét képző, TSZT/M2/2025 jelű tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Balatonszepezd, 2025...

Bíró Imre polgármester

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző



Jelmagyarázat

 tervezési terület

közigazgatási határ

belterületi határ

üdülő terület

üdülő hétfélgé házas terület

különleges beépítésre szánt terület

településközpont
vegyes terület

különleges beépítésre nem
szánt terület

+ Országos Ökológiai
Hálózat

erdőterület

közpark zöldterület

vasúti terület

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata, 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

TSZT/M2/2025

Tervező: Pro Arch. Építész Stúdió bt. 1085 Bp. József krt. 36.

Felölős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező É,TT/1 01-2883

Balatonszepezd Településszerkezeti terv módosítás

1. sz. melléklet a .../2025. (...) sz. határozathoz

Településtervezés:
R. Takács Eszter É, TT/1 01-2883
Leel-Össy Zsolt

Közeledéstervezés:



2025
M = 1:10000

2. számú melléklet: Településszerkezeti terv leírásának kiegészítése**1. Településszerkezet**

A Településszerkezeti Terv kis mértékben módosul:

- A 144/6 hrsz-ú ingatlan egy része, 1028,5 m² nagyságú terület jelenlegi közúti közlekedési területből átkerül közjóléti erdőterületbe.
- A 471 és 472/1-2 hrsz-ú ingatlanok egyes részei (összesen 3215,5 m²) átkerülnek a jelenlegi különleges kikötő területfelhasználásból zöldterületi közpark területfelhasználásba
- A tervlapon jelölt egyes területeken módosult a tervezett belterület határa

2. Változások

A tervezett módosítások összesen 4244 m²-t érintenek és beépítésre szánt és nem szánt területből beépítésre nem szánt területbe kerülnek, vagyis csökkent a beépítésre szánt területek aránya.

3. Területhasználati kimutatás

Területfelhasználási egység		Tervezett változás (m ²)
Különleges	Kikötő	- 3215,5
Beépítésre szánt területek változása összesen:		- 3215,5
Közlekedési	Közúti	- 1028,5
Erdő	Közjóléti	+ 1028,5
Zöldterület	Közpark	+ 3215,5
Beépítésre nem szánt területek változása összesen:		+ 3215,5

A tervezett módosítások a település beépítésre szánt területfelhasználási egységein belül:

4. Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Tervével való összhang igazolása

Mivel új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges a területrendezési tervvel való összhang igazolása. Az egyes megyei övezeteknek való megfelelést az alátámasztó munkarészek tartalmazzák.

5. Biológiai aktivitásérték számítás

Új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, ezért nem szükséges biológiai aktivitásérték számítása. Az 2023. évi C. törvény a magyar építészetéről (Méptv.) 8.§ (3) b) pontja alapján újonnan beépítésre szánt terület kijelölésekor számítással igazolni kell, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke nem csökken.

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

.../.... (...) önkormányzati rendelete

Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 68. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a 11. mellékletben meghatározott államigazgatási szervek, és a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően a következőket rendeli el:

1.§

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Beépíthető minden olyan beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek, amely az előírt legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át eléri.

(3) Kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a beépítésre nem szánt területeken lévő telkek beépíthetőségének

előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”

2.§

(1) A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 21. §-a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő – lakóépületek esetén a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetők.”

3.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 23. § az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Az övezet ökológiai hálózat magterületének övezetével nem érintett részén adótorony létesíthető.”

4.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 41. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) Az egyes építmények hasznos alapterülete nem lehet nagyobb 120 m²-nél, önálló terepszint alatti építmény hasznos alapterülete legfeljebb 60 m² lehet.”

5.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 42. § (3) bekezdése helyébe az alábbi bekezdés lép:

„(3) Az egyes építmények hasznos alapterülete nem lehet nagyobb 120 m²-nél, önálló terepszint alatti építmény hasznos alapterülete legfeljebb 60 m² lehet.”

6.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

7.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

8.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 6. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

9.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 8. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

10.§

A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 9. melléklete helyébe a 5. melléklet lép.

11.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) A rendelet 9.§-a a jelenleg folyamatban lévő Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 37/2004. (XII. 30.) TNM rendelet felülvizsgálatának jóváhagyásával lép hatályba.

Balatonszepezd, 2025...

Bíró Imre
polgármester

dr. Varga Viktória
jegyző

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

„2. melléklet

1. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1–3. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

”

1.	B	C	D	E	F	G	H
2.	Lke-1	O	30	600	7,5	K-6,0	50
3.	Lke-2	Sz	20	600	6	4,5	50
4.	Lke-3	Sz	K-15	600	6	4,5	60

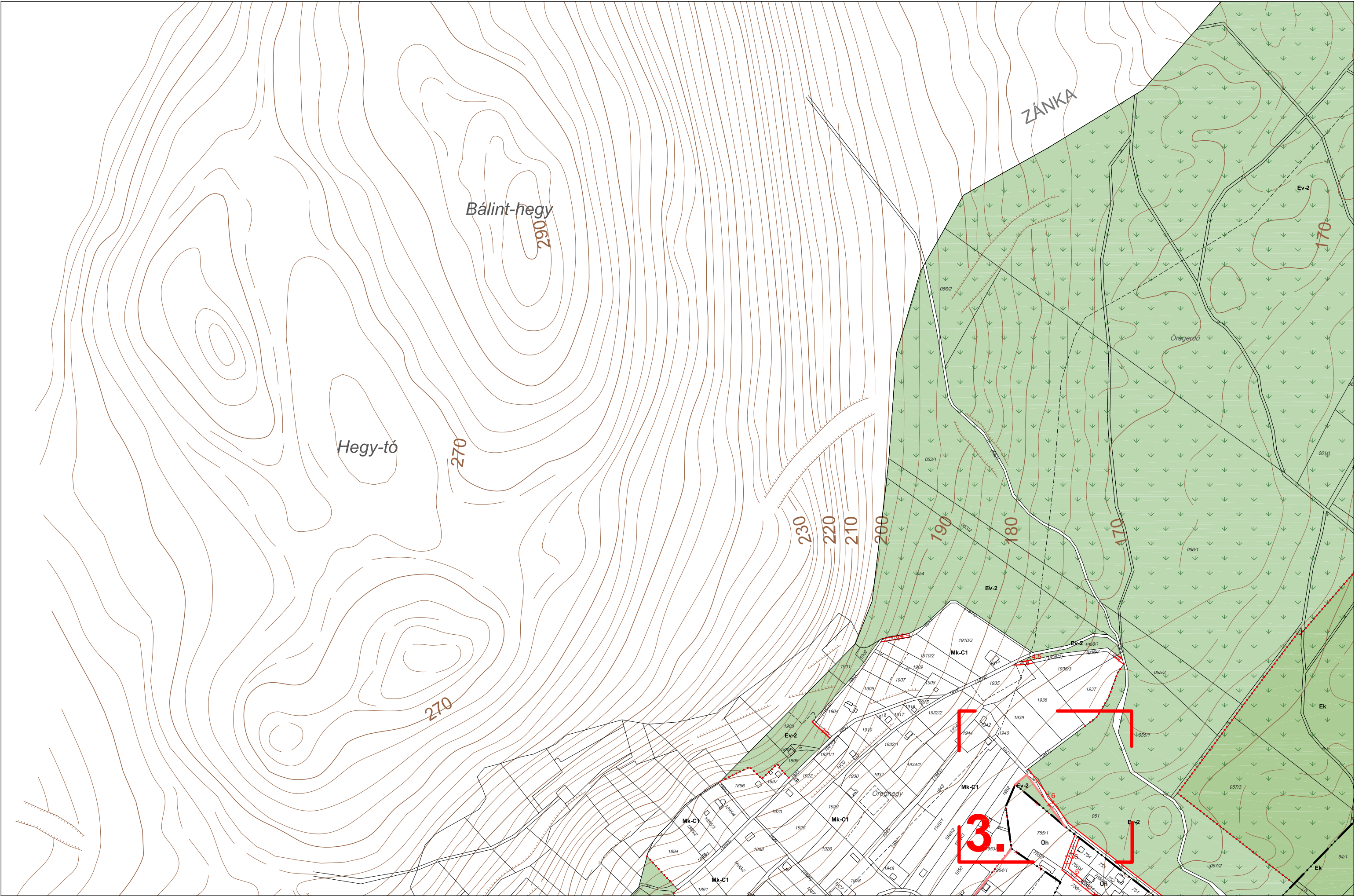
”

2. A Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 10. és 11. sora helyébe a következő rendelkezések lépnek:

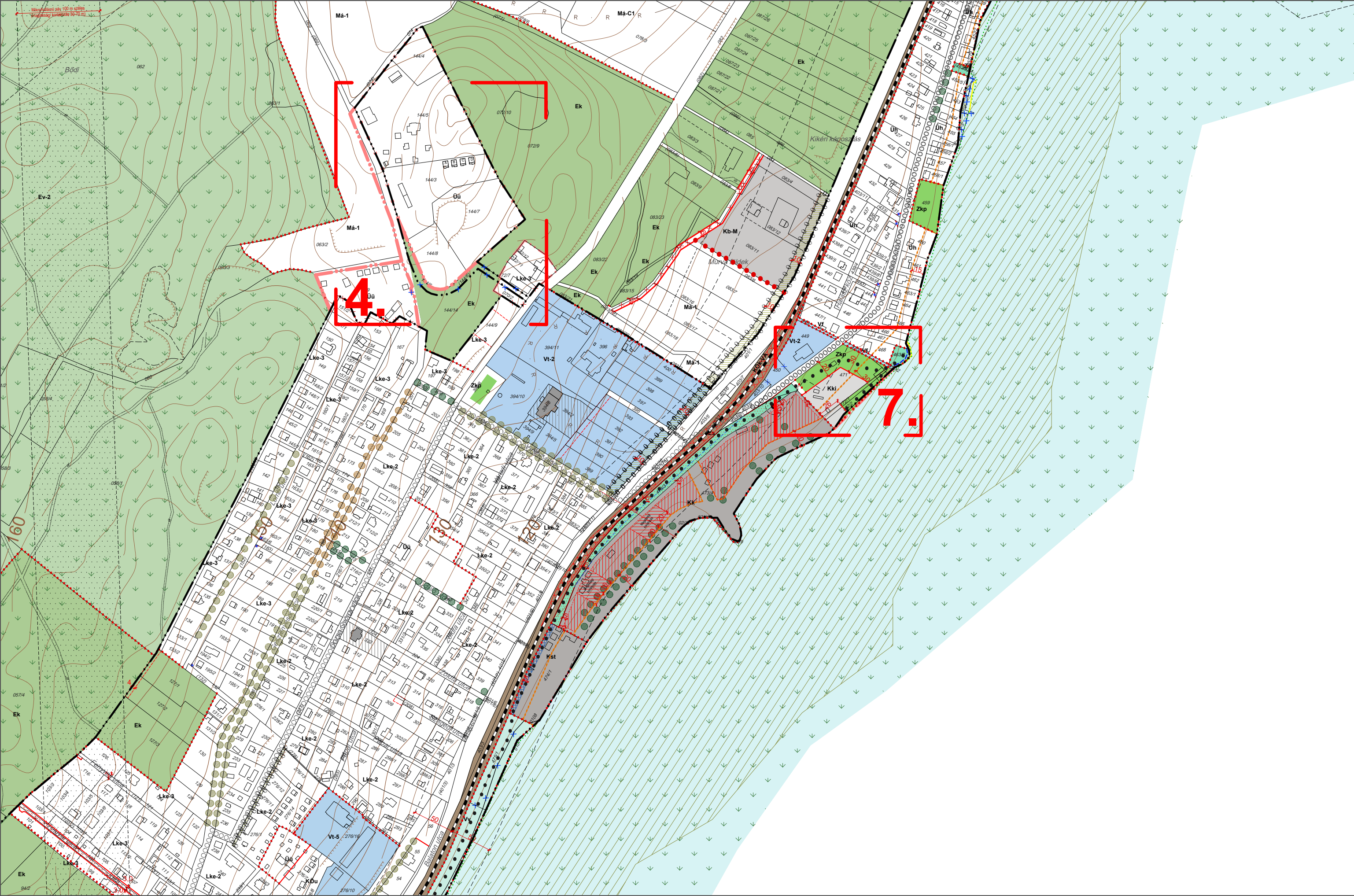
”

1.	B	C	D	E	F	G	H
2.	Üh	Sz	15	600	6	4,5	60
3.	Üh-E	Sz	10	600	6	4,5	70

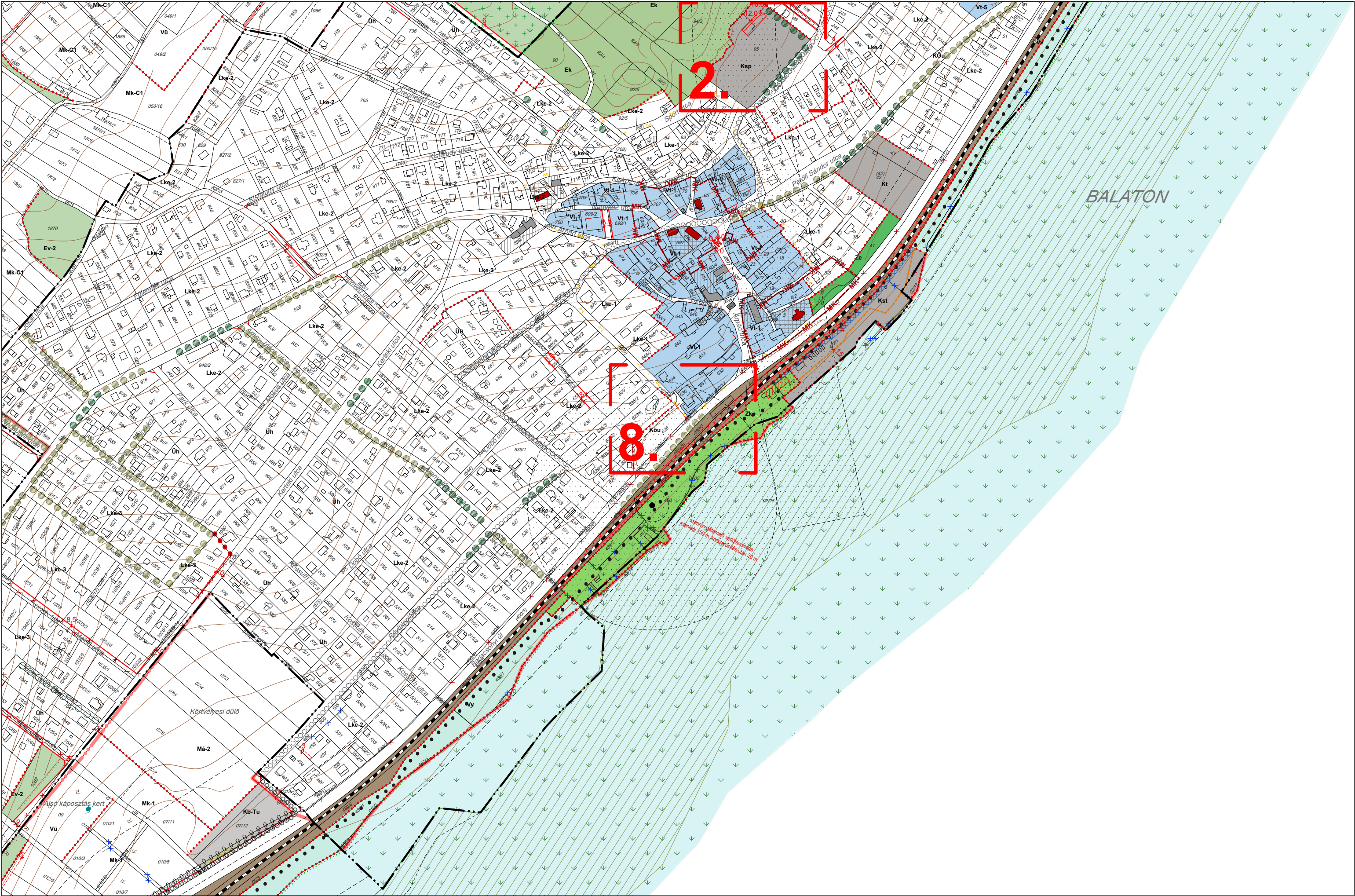
”



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával. Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter, TT1-01-2883 Szatmári Szidónia Kalász Nóra	Tájtervezés: Pagony Kft. Vincze Attila K1 01-5089 Meszesán Péter	Közlekedés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit TRk-T01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Bíró Attila 01-2456 Hanczár Zsoltné 01-2418	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József krt. 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, 01-2883/01	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27..	PRO ARCH 2025	Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 2. sz. melléklet a .../2025.(...) Kt. rendelethez	SZT2-M1 M=1:4000
---	--	--	---	--	--	------------------------------	---	------------------------------------



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.	Településtervezés: Pro Arch Bt. R.Takács Eszter, TT/1 01-2883 Leel-Össy Zsolt	Tájtervezés: Pagony Kft. Vincze Attila K1 01-5089 Meszesán Péter	Közlekedés: Heckenast&Heckenast Bt. Heckenast Judit TRk-T01-5295	Közművek: KÉSZ Kft. Bíró Attila 01-2456 Hanczár Zsoltné 01-2418	Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt. 1085 Budapest, József krt. 36. Felelős tervező: R. Takács Eszter vezető településtervező, TT/1 01-2883	Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata 8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.		Balatonszepezd Belterületi szabályozási terv 3. sz. melléklet a .../2025.(...) Kt. rendelethez	SZT3-M4 M=1:4000
--	---	--	--	---	--	---	--	---	------------------------------------



Készült az állami földhivatali alapadatok felhasználásával.

Településtervezés:
Pro Arch Bt.
R. Takács Eszter, TT1-01-2883
Leel-Össy Zsolt

Tájtervezés: Pagony Kft.
Vincze Attila K1 01-5089
Meszesán Péter

Közlekedés:
Heckenast&Heckenast Bt.
Heckenast Judit
TKö, KÉ-KK-1/01-5295

Közművek: KÉSZ Kft.
Bíró Attila 01-2456
Hanczár Zsoltné 01-2418

Tervező: Pro Arch Építész Stúdió Bt.
1085 Budapest, József krt. 36.
Felelős tervező: R. Takács Eszter
vezető településtervező, 01-2883/01

Megbízó: Balatonszepezd Önkormányzata
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.



Balatonszepezd
Belterületi szabályozási terv
4. sz. melléklet a .../2025.(...) önk. rendelethez

SZT5-M3

M=1:4000

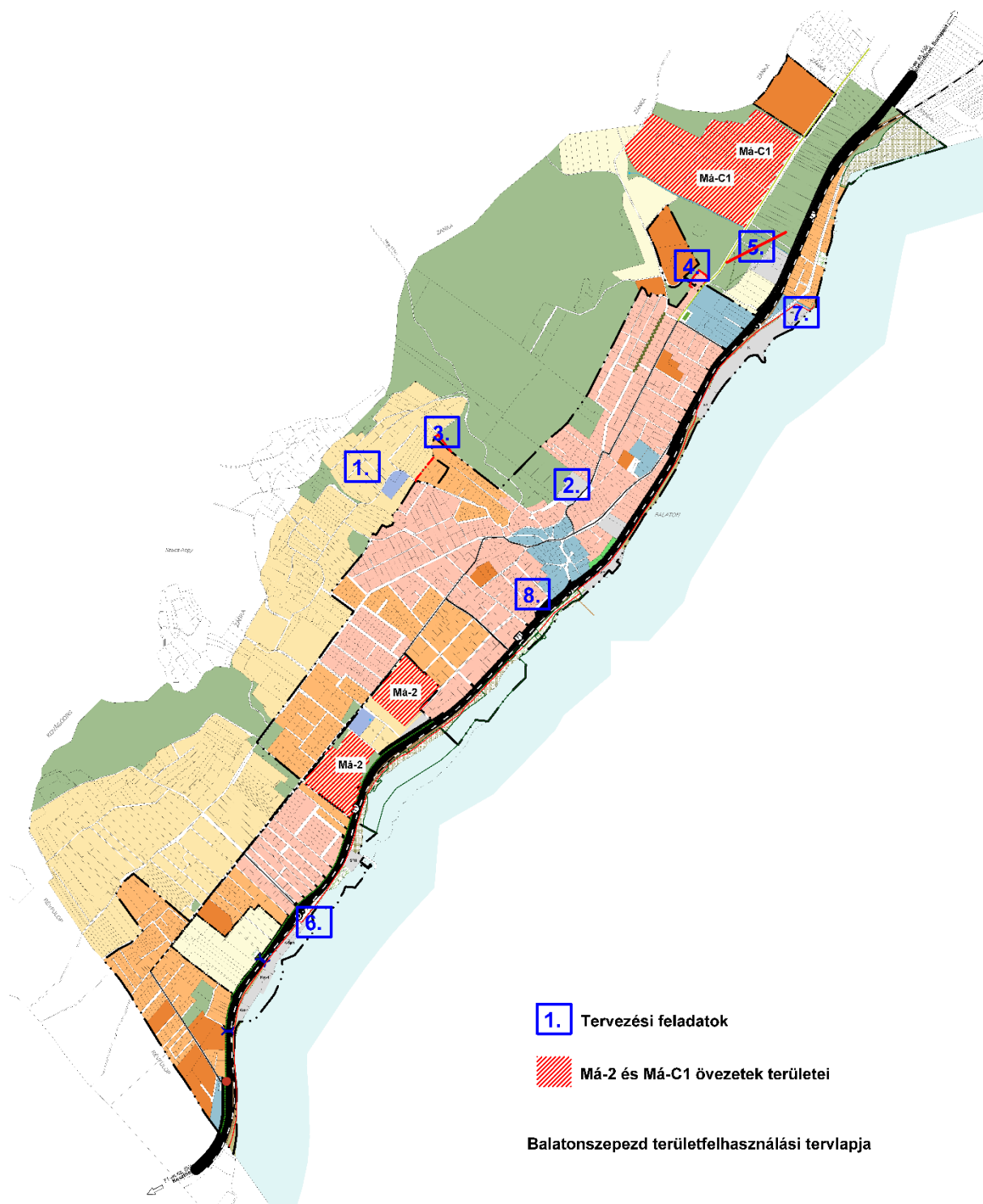


Alátámasztó munkarészek

1. Településrendezés

1.1. Tervezési feladatok

A tervezési feladatok kidolgozását, településrendezési vizsgálatát Balatonszepezd község Képviselő-testülete az 1/2025. (I.17.) határozatával hagyta jóvá és a 44/2025. (VI.8.) határozatával egészítette ki. Jelen 2025/2. számú módosítás összesen 11 feladatot tartalmaz.



A tervezési feladatok Balatonszepezd területfelhasználási tervlapján ábrázolva

Feladat sorszáma	HÉSZ rendelet módosítás	SZT módosítás	TSZT módosítás
1.	+	-	-
2.	+	-	-
3.	-	+	+
4.	-	+	+
5.	-	+	+
6.	-	+	+
7.	-	+	+
8.	-	+	-
9.	+	-	-
10.	+	-	-
11.	+	-	-

1. feladat: Mezőgazdasági területeken (kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben) a beépíthetőségi előírások pontosítása.

Az Má-2 jelű nagytelkes szőlőtermesztési mezőgazdasági területen és az Má-C1 jelű szőlőkaszter szerinti I. osztályú nagytelkes mezőgazdasági területeken (ld. előző oldal ábrája) a szőlő műveléséhez és feldolgozásához elengedhetetlen a helyszínen földalatti pince kialakítása. A HÉSZ a tájkép védelme érdekében ezekben az övezetekben 120 m²-ben korlátozza az elhelyezhető építmények legnagyobb hasznos alapterületét (HÉSZ 41.§ (3) bekezdés, 42.§ (3) bekezdés). Ez önmagában nem okoz problémát a művelésnél, azonban előfordul, hogy pincét már nem tudnak létesíteni a korlátozás miatt. Annak érdekében, hogy pincét is el lehessen helyezni, de a felszíni beépíthetőség se növekedjen, a 41.§ és 42.§ (3) bekezdései módosulnak aszerint, hogy a +60 m²-nyi önálló pince kialakítására tegye lehetővé.

2. feladat: A KSp jelű beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásainak módosítása adótorony létesítése céljából.

A 95-ös hrsz-ú ingatlanon található a település sportpályája, ami a falu központi részén helyezkedik el. Az önkormányzat a sportpálya övezete előírásainak módosítását határozta el oly módon, hogy azon adótoronyt lehessen létesíteni. A sportpálya KSp jelű különleges beépítésre szánt sportterületek övezetbe tartozik. Az övezetre vonatkozó HÉSZ előírásai a következők:

„23. § (1) Az építési övezet sport, rekreáció (szabadtéri sportpályák) céljára szolgáló terület. Az övezetbe tartozik a település sportpályája.

(2) Az övezetben elsősorban a sportolással összefüggő szabadidő-eltöltés, turizmus építményei helyezhetők el.

(3) Terepszint alatt nem lehet építeni.

(4) Az övezetben a terület fenntartásához és őrzéséhez szükséges építmények helyezhetők el.

(5) A területen csak áttört vagy max. 1,5 m magas, dróthálóból és élősövényből együtt kialakított kerítés létesíthető.

(6) Az építési övezeti jellemzőket és határértékeket a 2. melléklet 1.1. számú táblázat tartalmazza.”

A 23.§ (2) bekezdésének módosításával elérhető, hogy a sportpályán adótornyot is el lehessen helyezni. A sportpálya örökségvédelmi területet nem érint, azonban a terület egy kis része az országos ökológiai hálózat magterületének övezetében tartozik. A 2018. évi CXXXIX. számú, Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: MATrT) 78.§-a előírja, hogy magterület övezetében lévő építmény legmagasabb pontja kizárólag kilátó rendeltetésű építmény esetén haladhatja meg a 10 métert, ami nem egyeztethető össze egy adótoronnyal. A magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés és a természetvédelem érdekében az adótornyot a terület **magterület övezetével nem érintett részén kell elhelyezni.**

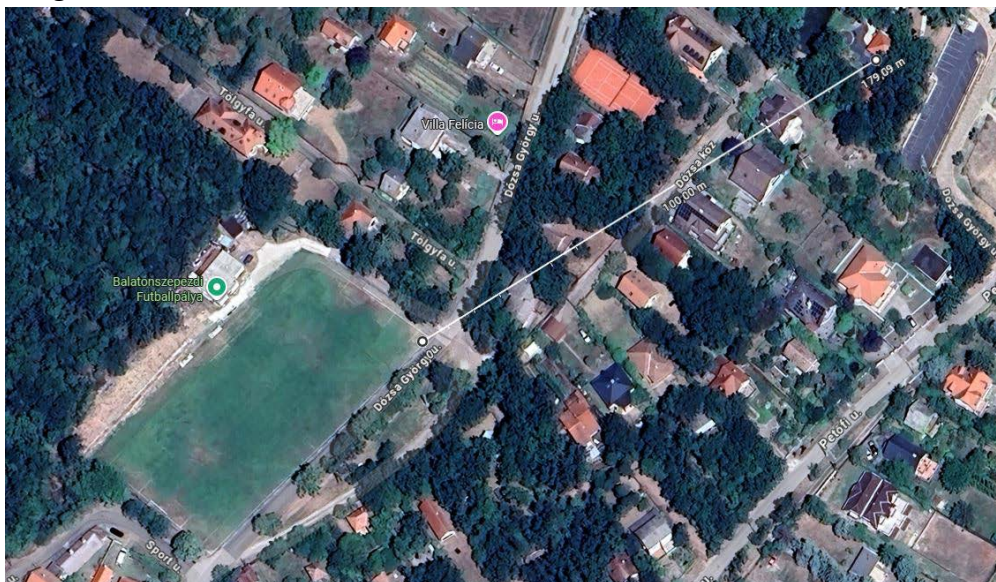


Az Ökológiai Hálózat magterületének ábrázolás a szabályozási terv 5-ös szelvényén

Adótorony létesítésekor be kell tartani a 17/2017. (XII.27.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott településkép védelméről szóló rendeletet (továbbiakban: TKR) is. A TKR 40.§-ának (3) bekezdése írja elő, hogy hírközlési adótorony tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal helyezhető el, illetve kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet. A tájba illeszkedést a település főépítészével való konzultáció során bizonyítani kell. A 95-ös hrsz-ú ingatlan nagy része „köz-műlétesítmények védőtávolságával” érintett. Jelen módosítás 3. melléklete (SZT3-M4) alapján a 100 méter széles mikrohullámú sávra 30-70 m közötti magassági korlátozás vonatkozik, ami a TKR 20 m-es korlátozása mellett nem jelent újabb előírást, így a HÉSZ előírásainak **megfelel** a módosítás.

A jogszabályok betartására a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 618-4/2025 ügyirat-számú véleményében, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály a BSZ/147-17/2025 Hiv. számú véleményében is felhívta a figyelmet.

A tervezési területen nem található és nem is szomszédos műemléki vagy egyéb örökségvédelmi szempontból védett területtel, de a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztálya a 2025.07.29-én elküldött, BP/2602/00594-2/2025 ügyiratszámú levelében a módosítás örökségvédelmi szempontú megvizsgálást kérte.



A módosítással érintett terület és a legközelebbi műemlék elhelyezkedése

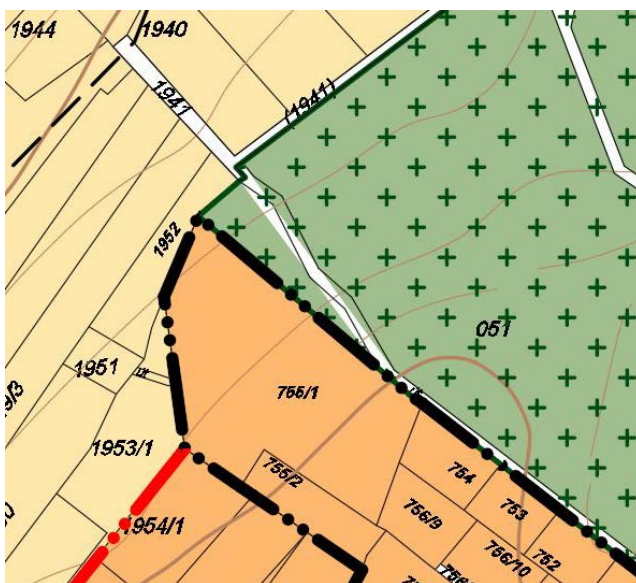
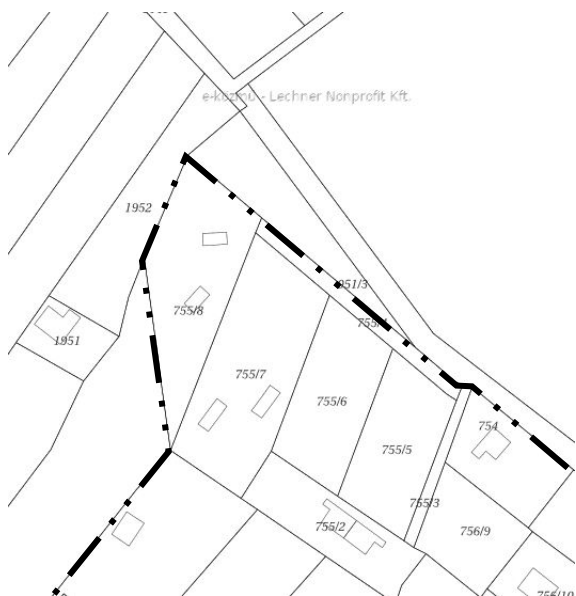
A sportpálya sarkától mintegy 180 méterre találhatók, a 276/7 hrsz-ú ingatlanon álló Makovecz Imre 1965-ös tervei által épített egykori SZÖVOSZ Üdülő műemlék épületei. A három védett építészeti örökségi érték (a 30721 azonosítójú egykori üdülő építményei, a 30722 azonosítójú nyársalóhely és pince, valamint a 30723 azonosítójú konyha) 2016-ban kapott műemléki védeltséget. Az egykori üdülő egy beerdősült, fás-ligetes területen van, ahol teljes takarásban áll a fölé magasodó fák körében. A rálátási védelmet erősítik az utcai fásítások kívül, hogy a két terület közti 180 méteren több, mint egy teljes tömb választja el sportpályától. A tömbök kertvárosias lakóterületi besorolásúak, aminek köszönhetően magas (50%) az előírt minimális telken belüli zöldfelületi arány. Ez a fenti légifotón is látszik, hogy jellemzően a házakat is kitakarják magas fák lombkoronái. A hatályos szabályozási terv szintvonalai alapján a műemlék 130 méteres, a sportpálya alsó sarka pedig 142,5 méteres tengerszint feletti magasságban van. Azonos magasságban helyezkednek el a falu központjában lévő templomok is 120-250 méteres távolságra. A TKR előírja, hogy hírközlési adótorony legfeljebb 20 méteres magassággal helyezhető el, amit már a telek határán álló és környező fák is kitakarnak. Az ortofotón is látható fák (tölgyek, juharok) jelenleg is elérték a torony engedélyezhető maximális magasságát, de azt meg is haladhatják, hiszen fajtájukból adódóan 20-30 méteres magasságig is nőhetnek. Ennek köszönhetően az említett **műemlékeket** a **tervezett módosítás nem érinti**, együttláthatóság nem áll fenn (legfeljebb a templomok tornyából), az sem közvetlenül sem pedig közvetve **nem okoz kárt** az örökségvédelmi értéknek.



torony engedélyezhető maximális magasságát, de azt meg is haladhatják, hiszen fajtájukból adódóan 20-30 méteres magasságig is nőhetnek. Ennek köszönhetően az említett **műemlékeket** a **tervezett módosítás nem érinti**, együttláthatóság nem áll fenn (legfeljebb a templomok tornyából), az sem közvetlenül sem pedig közvetve **nem okoz kárt** az örökségvédelmi értéknek.

3. feladat: A 051/3 hrsz-ú, Ev jelű erdőterület belterületbe vonása, vagy előírásainak módosítása kerítés létesítése érdekében.

A 051/3 hrsz-ú ingatlan A település központjából a hegyre vezető Tűzoltó utca végén, a bel- és külterület határán helyezkedik el. A telek Ev-2 jelű talajvédelmi erdőterület övezetében tartozik. Az erdő rész eddig sem volt körbe kerítve, azonban a szomszédos 755/1 hrsz-ú ingatlan felosztásával a tulajdonosa hat darab kabin szállást alakított ki. Az ide érkező vendégek autóikkal rendszeresen áthajtanak a 051/3 hrsz-ú ingatlanon, megsértve ezáltal a kérelmező magántulajdonát. A tulajdonos ezért kereste meg az önkormányzatot, hogy 051/3 hrsz-ú telkét vonják belterületbe, elősegítve kerítés építését.



Az új telekosztás és a 051/3 hrsz-ú ingatlan a TSZT-n

A HÉSZ 37.§-a tartalmazza az Ev-2 jelű övezetre vonatkozó előírásokat:

„37. §

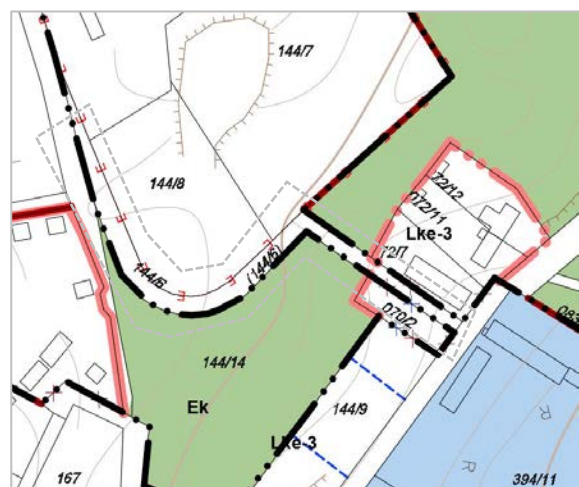
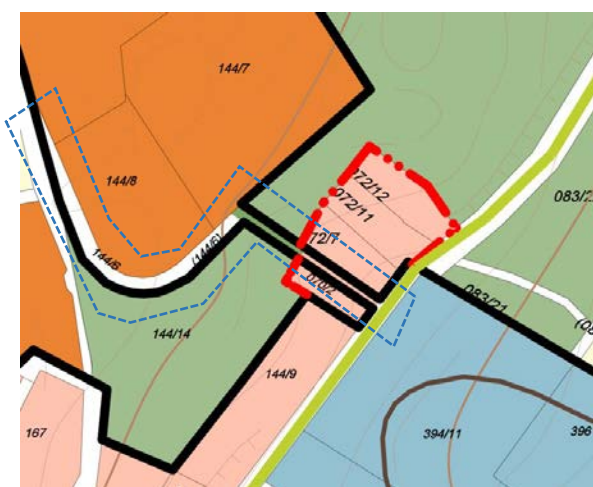
- (1) Az övezetbe tartozó területek elsődlegesen talajvédelmi erdők területei.
- (2) Az övezetben az erdő rendeltetésének megfelelő, és az épületnek nem minősülő, a pihenést, testedzést szolgáló építmények helyezhető el.
- (3) Az övezetben csak a terület használatához kapcsolódó parkolók létesíthetők.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 95%-nál.”

A tulajdonos az övezeti besoroláson nem szeretne változtatni, így továbbra is **marad Ev-2** jelű védelmi célú erdőterület övezetben. Belterületbe vonása azért szükséges, hogy a jelenlegi utcaképbe illeszkedő kerítést tudjon telepíteni a szomszédos 755/4 és 755/8 hrsz-ú ingatlanok (telekosztás előtti 755/1 hrsz.) felé. A telket nem keríti körbe, így a 051-es hrsz erdőterület irányába továbbra is biztosított marad az ökológiai rendszer működőképessége. Az önkormányzat támogatta a belterületbe vonást, amit a TSZT és SZT módosításával jelöltünk. A **területfelhasználás nem változik, új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre**, ezért térségi tervi megfeleltetés nem szükséges.

4. feladat: A 144/15-16 hrsz-ú ingatlanok közötti önkormányzati út megszüntetése.

Már a 18/2016. (XII.30.) Kt. rendelettel elfogadott szabályozási terv is tartalmazta a módosítással érintett terület tervezett belterületbe vonását. Ennek következtében a 070/2 és 072/7 hrsz-ú ingatlanok helyrajzi számai megváltoztak. Az egykori 070/2-ből lett a 144/15 és a 072/7-ből lett a 144/16-os hrsz-ú telek. Mind a két ingatlan Lke-3 jelű kertvárosias, szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető lakóterületbe tartozik.

A TSZT-n és az SZT-n is tervezett belterületbe tartoznak az ingatlanok. A szerkezeti terv a 144/6-os hrsz-ú önkormányzati út 144/15-16 hrsz-ok közötti részét kertvárosias lakóterület, míg a 144/14 és 072/9 hrsz-ok közötti részét pedig erdőterület területfelhasználásba sorolja. Az önkormányzati út eredetileg a területtől északra lévő üdülőterületek elérését biztosította, de régóta használaton kívüli.



A módosítással érintett terület a TSZT-n és az SZT-n

A valóságban nem létező önkormányzati út helyett a Gesztenyesor utca jelenti az elsődleges és egyetlen megközelítési lehetőségét is a környéken működő üdülőknek. A közkedvelt üdülőterületeken több tábor is üzemel: a 144/6-8 hrsz-ú ingatlanokon működik a budapesti Szent László Gimnázium Ifjúsági Tábora, mögötte a 144/3 hrsz-ú telken pedig a Bakonycsérnyei Iskolásokért Alapítvány szervezi a balatonszepezdi táborát, de a Gesztenyesor utca túloldalán található a budapesti Belváros-Lipótváros Önkormányzat Ifjúsági Tábora is. A táborok zavartalan működéséhez **nincs szükség az önkormányzati útra.**

A Szabályozási terven javaslat alapján 144/6-os hrsz-ú út **220,8 m²**-nyi területe a szomszédos telkekkel megegyező **Lke-3** jelű övezetbe kerülne, míg a maradék **1265,3 m²**-nyi terület a szomszédos 144/14 hrsz-ú **közzélzeti erdőhöz** kerül. Az övezeti átsorolás TSZT módosítással is jár, ami azonban nem számít új beépítésre szánt terület kijelölésének. Ez az Elj. 78/D.§ (4) bekezdés b) pontja mondja ki: „Helyi építési szabályzat készítése és módosítása során **nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésnek**, ha a közút elhelyezése céljára szolgáló terület csökkentése miatt növekszik a beépíthető terület nagysága.” A TSZT-n a 144/6 hrsz-ú ingatlan 1028, m²-nyi része kerül a jelenlegi közút területfelhasználásból erdőterület területfelhasználásba.

A módosítással érintett területen belül nincs műemléki vagy régészeti védettségű, sem pedig természetvédelmi terület.

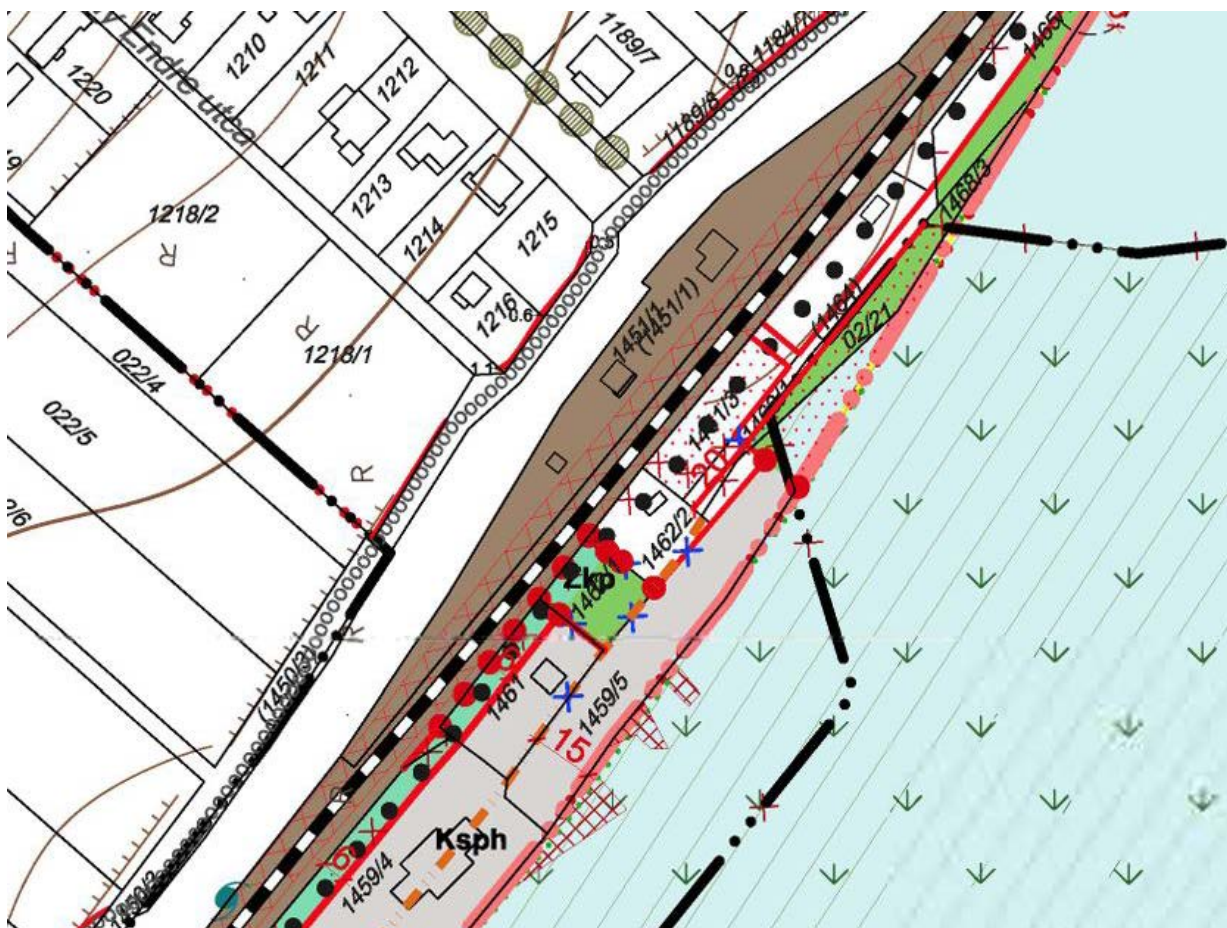
5. feladat: A 083/3, 083/9 és 085 hrsz-ú ingatlanok övezeti módosítása.

Az 5. számú módosítást az önkormányzat visszavonta, a **módosítás törlésre került**.

6. feladat: 1462/1-2 és 1451/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.

Évek óta problémát jelent, hogy Szepezdfürdőn az Akácfa utca folytatásában a vasúti átjáró után magántelken (1451/3 hrsz.) megy keresztül a közút, amit ezáltal három részre vág. A tulajdonos a közút területét szeretné átadni az önkormányzatnak, a visszamaradó két teleknek pedig övezeti besorolást kér. Erre eddig nem volt lehetőség, mert az érvényben lévő, 37/2004. (XII.30.) TNM rendelettel jóváhagyott, Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló rendelt (továbbiakban: *TNM rendelet*) erre nem adott lehetőséget, azonban a jelenlegi egyeztetési anyag alapján ez megoldható lenne.

A HÉSZ 9. melléklete a szabályozási terv SZT-6 jelű tervlapja, ami a tervezési területre vonatkozik. Ezen a 1462/1 hrsz-ú terület Zkp jelű közpark övezetbe van sorolva, míg a 1462/2 hrsz-ú ingatlan közút területbe tartozik csak úgy, mint a 1451/3 hrsz-ú ingatlan. A telkeken keresztül megy a tervezett parti sétány, ami a 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanoknak a vasúttól párhuzamos szélső 6 méterét foglalja el, míg a 1451/3 hrsz-ú ingatlanon átlósan vezet keresztül.

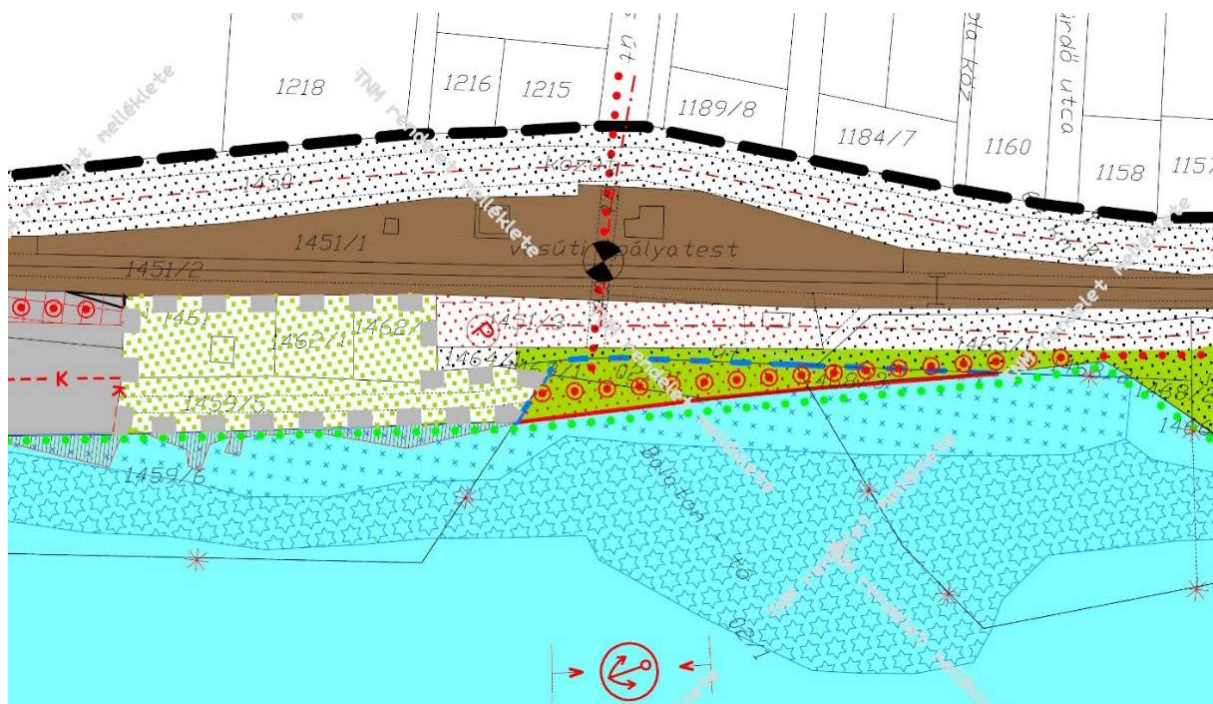


Kivágat a hatályos Szabályozási terv SZT-6 tervlapjából

A 1451/3 hrsz-ú ingatlant a hatályos *TM rendelet* 3/1 tervlapján 'újonnan kialakítandó közterületek, önkormányzati elővásárlási joggal terhelt területek' területbe sorolta, míg a szélére 'tervezett parkoló területe'-t jelölt. Vagyis a hatályos terv alapján a településrendezési terv is csak

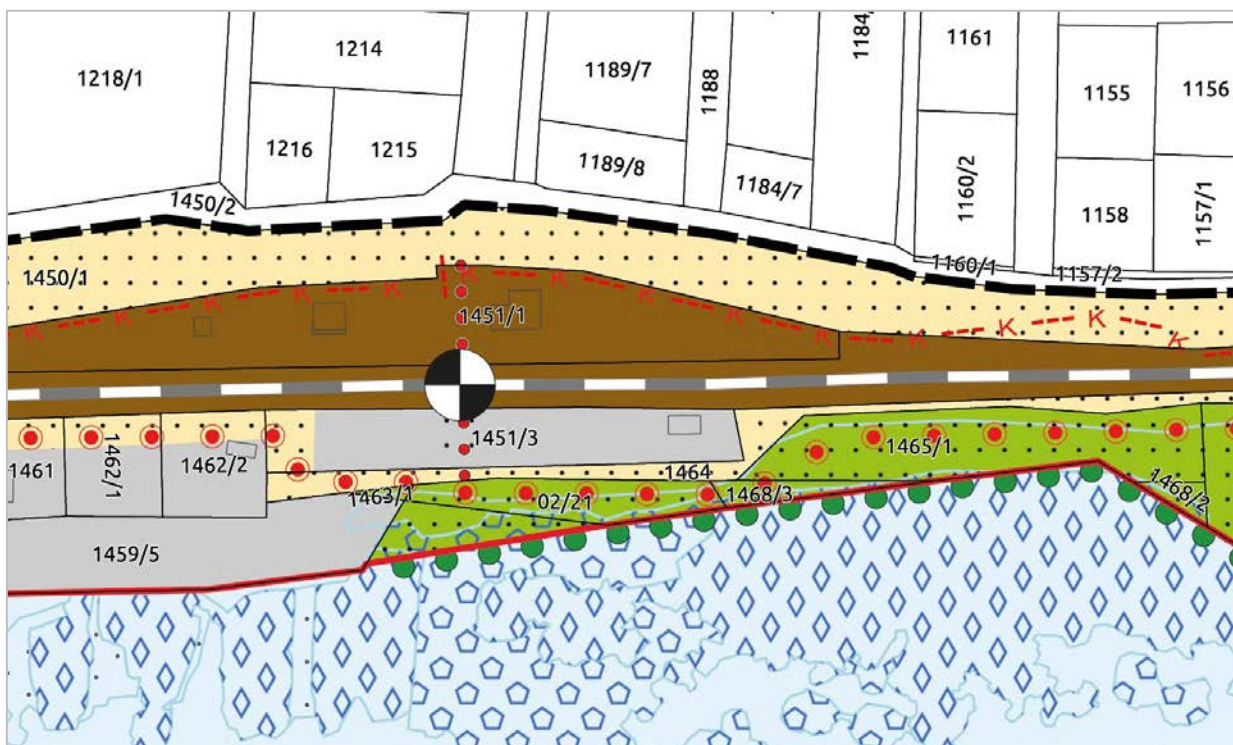
közterületi övezetbe sorolhatja. A vele szomszédos 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanokat 'részlegesen összevont területfelhasználási egység'-gel jelölte körbe, míg az ingatlanokat 'zöldterület kialakítására alkalmas terület'-be sorolta.

Jelöletlenül, de a két telken halad keresztül a 'parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal'. A konkrét nyomvonal nincs feltüntetve az ingatlanokon, de mindkét irányba, előtte is és utána is szerepel a tervlapon. A parti sétány nyomvonalától az önkormányzat a *TNM rendelet 3.§-a* szerint eltérhet, ha a helyettesítésként olyan területet jelöl ki, ami a helyi önkormányzat tulajdonában lévő közterület, továbbá a tanulmányterv szerint zöldterületek kijelölésére alkalmasnak és részlegesen összevont vagy összevont területfelhasználási kategóriaként szabályozott területnek minősül. A *TNM rendelet* alapjának tekinthető, a balatoni vízpart-rehabilitációs szabályozás követelméiről szóló rendeletet a 283/2002. (XII.21.) Korm. rendelettel hagyták jóvá. A Korm. rendelet 6.§-a alapján „részlegesen összevont területfelhasználási egységen belül a településrendezési terv a hétvégi házas üdülőterület, a kertvárosias lakóterület és a gazdasági terület kivételével az (1) bekezdésben felsorolt bármilyen építési övezetet, övezetet kijelölheti.”



A hatályos TNM rendelet 3/1 tervlapjának kivágata

A mára elavult TNM rendelet jogszabályi környezete is teljesen megváltozott. A 2018. évi CXXXIX. számú Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló törvény (továbbiakban: Trtv) és az új, a magyar építészetéről szóló 2023. évi C törvény (továbbiakban: Méptv) után megkezdődött a több, mint 20 éves vízpart-rehabilitációs tanulmánytervek felülvizsgálata. A felülvizsgálat első nyilvános egyeztetése 2024. augusztusában kezdődött, és 2025. márciusában történt a következő véleményezési szakasz.



Az egyeztetés alatti felülvizsgálati terv 3.72. Balatonszepezd 4/2. szelvényének kivágata

A felülvizsgálati terv számos helyen eltér a hatályos rendelethez és új lehatárolásokat vezet be. A módosítással érintett szakaszon a vasút északi határa mentén húzódik a 'beépítetlenül megőrzendő parti területsáv határa', amibe a 1451/3 és a 1462/1-2 hrsz-ú területek is beletartoznak. Itt a Trtv. 71/B. §-a (1) bekezdés alapján „a településképi értékek, valamint a környezeti adottságok megőrzése, továbbá az elöntés okozta károk csökkentése érdekében új épület, úszómedence és a helyi építési szabályzat által tiltott egyéb építmény nem építhető.” Meglévő épület felújítható és ha a HÉSZ megengedi, maximum bruttó 100 m² alapterületig bővíthető. Az egyeztetés alatt álló anyag a 1462/1-2 hrsz-ú telkek északi szélén, a vasúttal párhuzamosan vezet 'közhatalmat, közlekedési célú területen' a 'parti sétánnyal érintett partszakaszt', ami áthalad a 1451/3 hrsz-ú ingatlan nyugati végén is. Ezen a területen csak beépítésre nem szánt közlekedési, zöldterületi vagy erdőterületi övezetet jelölhet ki a HÉSZ a felülvizsgálat 2. melléklete alapján. A tárgyi telkek 'közhatalmat, közlekedési célú területtel' nem érintett részét 'összevonott különleges területbe sorolja' az egyeztetési anyag. Ezt a területfelhasználási kategóriát jelöli a tervezet 7.§ (2) bekezdése alapján a „valamely közösség által használt, a fejlesztési célok és a helyi sajátosságok figyelembevételével egyedi településrendezési adottságú, jellemzően rekreációs célú beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt területet, ide nem értve a strandot, kempinget és kikötőt”. A 2. melléklet alapján az alábbi övezeteket jelölheti ki itt a HÉSZ:

- beépítésre nem szánt

- o közúti közlekedési terület
- o közkert és közpark zöldterület
- o védelmi, rekreációs célú és egyéb erdőterület
- o tájgazdálkodási mezőgazdasági terület
- o vízgazdálkodási terület
- o természetközeli terület
- o különleges strand, kemping, kikötő, sport, turisztikai, egészségügyi, oktatási kutatási és fejlesztési, honvédelmi katonai, hal- és nádgazdálkodási, burkolt vagy fásított köztér, sétány, üzemi terület
- beépítésre szánt (amennyiben nem újonnan beépítésre szánt területként kerül kijelölésre)
 - o különleges kemping, kikötő, sport, turisztikai, egészségügyi, oktatási kutatási és fejlesztési, honvédelmi katonai, hal- és nádgazdálkodási, üzemi terület

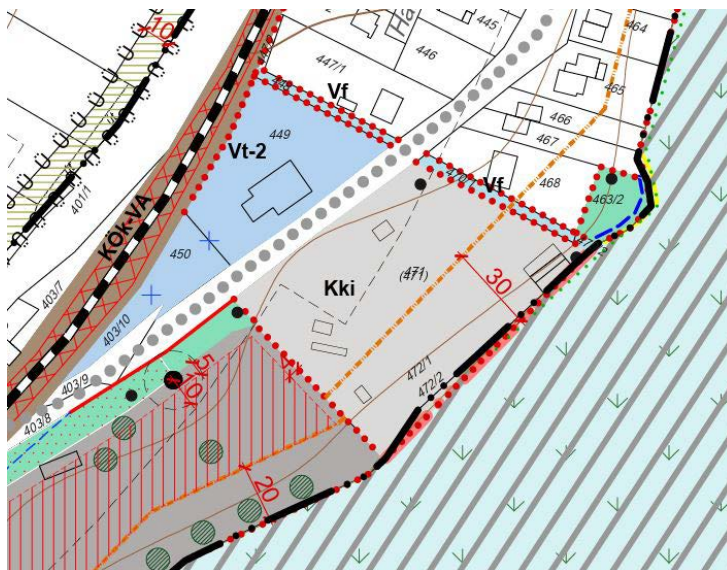
A 1462/2 és 1451/3 hrsz-ú ingatlanokat a TNM felülvizsgálati anyaga alapján a jelenlegi közút besorolásból Kb-Tu jelű **különleges beépítésre nem szánt turisztikai övezetbe** lehet sorolni. Ez alapján az ingatlanok maradnak beépítésre nem szánt besorolásban, ahol a **meglévő épületek megtarthatók**.

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága a 618-4/2025 ügyiratszámú véleményében, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály a BSZ/147-17/2025 Hiv. számú véleményében is felhívta a figyelmet, hogy a *TNM rendelet* felülvizsgálata még csak véleményezési fázisban és elfogadás előtt van, ezért a **módosítással kéri a hatályba lépést megvárni**. Ez alapján javasoltuk a képviselő-testületnek ami egyet értett vele, hogy a területre tervezett módosítást a **felülvizsgálat jóváhagyása után fogadják el, jelenlegi módosítással nem lép hatályba**.

7. feladat: 470, 471, 472/1-2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.

Takács Szabolcs Veszprém Vármegye Főispánja 2025. januárjában **törvényességi felhívást** küldött Balatonszepezd Képviselő-testületének. A VE/53/00085-1/2025 ügyiratszámú levelében a főispán jelezte, hogy a 470/1, 471, 472/1 és 472/2 hrsz-ú ingatlanokat érintő felülvizsgálata alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: *Mötv.*) 132.§ (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 134.§ (1) bekezdésben biztosított hatáskörében eljárva, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 2.§ (2) bekezdésben foglaltak alapján törvényességi felhívással élt. Az érintett ingatlanok tekintetében a HÉSZ nincs összhangban a *TNM rendelettel*, ugyanis a 3/3 számú tervlapján jelölt övezeti besorolások, a szabályozási vonal és a parti sétány kialakítására alkalmas nyomvonal nincs, vagy nem a *TNM rendeletnek* megfelelően van a szabályozási tervlapon megjelenítve. Felhívja a figyelmet, hogy ez sérti a Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdésében leírt azon alapelvei szintű szabályát, mely szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes. A főispán április 30-ig adott határidőt a **jogszabálysértés megszüntetésére**, ami jelen módosítással valósulhat meg.

A HÉSZ 6. melléklete a szabályozási terv SZT-3 jelű tervlapja, ami a teljes tervezési területet Kki jelű különleges beépítésre szánt kikötő terület övezetébe sorolja.



Kivágat a hatályos Szabályozási terv SZT-3 tervlapjából

A *TNM rendelet* alapján a kijelölt Kki jelű beépítésre szánt különleges kikötő övezeti besorolású területből ki kell szabályozni egy zöldterületet és a parti sétány nyomvonalát azon kell vezetni. A *TNM rendelettel* való összhang megteremtése és a törvényességi felhívás teljesítése érdekében a szabályozási terv SZT3 jelű tervlapja módosításra kerül. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósága és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály véleményében ennél a feladatnál is megjegyezte, hogy célszerű lenne a módosítással megvárni a *TNM rendelet* felülvizsgálatának jóváhagyását, azonban a főispán törvényességi felhívása miatt a módosítást jelen dokumentációban kell elfogadni. A tervezett módosítás a *BKÜK TSZT* alapján települési térségen belül történik, így **összhang igazolása nem szükséges**. Természetvédelmi vagy örökségvédelmi területet nem érint.

9. feladat: HÉSZ 5.§ (2) és (3) bekezdésének módosítása.

A hatályos HÉSZ 5.§-a:

„(1) A község területén állandó használatra szánt lakókocsi, konténer - a kemping területek kivételével - nem helyezhető el.

(2) Beépíthető minden olyan kialakult telek, amely eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át.

(3) Általános és kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”

A HÉSZ 5.§ (2) és (3) bekezdése alapján jelenleg minden olyan telket be lehet építeni, ami eléri a kialakítható teleknagyság 50%-át, illetve külterületen pedig az általános és kertes mezőgazdasági területeken kívüli övezetben, ha eléri a minimálisan kialakítható teleknagyság méretének 90%-át. Jelen módosítás ezen szigorít és ezentúl nem minden telekre, hanem csak a beépítésre szánt területekre és a kertes mezőgazdasági területekre lesz érvényes az, hogy beépíthető 50%-os telekmérettel – vagyis az általános mezőgazdasági területek kikerülnek ezalól a könnyítés alól és a többi külterületi övezethez hasonlóan ezentúl ott is el kell érnie a 90%-ot.

A tervezett módosítás szerint a módosult 5.§:

„(2) Beépíthető minden olyan beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek, amely az előírt legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át eléri.

(3) Kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.”

10. feladat: HÉSZ 5.§ kiegészítése egy (4) bekezdéssel.

Rendszeresen előfordul Balatonszepezden, hogy a hétvégi házas üdülőterületi ingatlanokra nem tudnak kedvezményes otthonteremtési támogatást felvenni, mert annak előfeltétele a lakás rendeltetésű ingatlan. A települési főépítész a visszatérő lakossági problémák megoldására javasolta, hogy a jogszerűen épített, földhivatal által nyilvántartásba vett és a lakás rendeltetés előírásainak megfelelő épületek betölthessék a funkciójukat, valamint átalakíthatóak és bővíthetőek legyenek. A jelenlegi 21.§ az alábbi (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő – lakóépületek esetén a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetőek.”

Mivel a HÉSZ a korábbi OTÉK alapján készült, annak a 23.§ előírásai vonatkoznak rá, amik nem engedik hétvégi házas üdülő övezetben lakás kialakítását. Ennek feloldására az OTÉK 111.§-a alapján OTÉK alóli felmentést kell kérni az Állami Főépítésztől.

11. feladat: Kertvárosias lakóterületen és hétvégi házas üdülőterületen a minimális teleknagyság csökkentése.

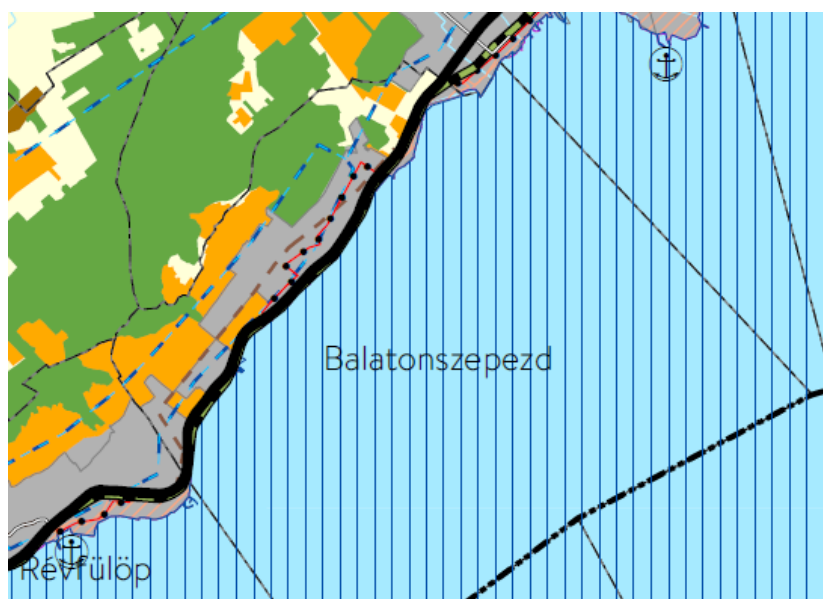
Jelenleg mind a kertvárosias lakóterületeken, mind pedig a hétvégi házas üdülőterületeken a kialakítható legkisebb telekméret 800 m². A jobb beépíthetőség és a lakossági kérések miatt a települési főépítész kezdeményezte a képviselő-testületnél a kialakítható legkisebb telekméret 800 m²-ről 600 m²-re való csökkentését. Az indítványt a képviselő-testület elfogadta, így az Lke-1, Lke-2 Lke-3, valamint az Üh és Üh-E jelű építési övezetekben 600 m² lesz a kialakítható legkisebb telekméret.

Építési övezet jele	Beépítési mód	Beépítettség legnagyobb megengedett mértéke (%)	Kialakítható legkisebb telekméret (m ²)		Legnagyobb homlokzati magasság (m)	Legnagyobb épületmagasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			hatályos	tervezett			
Lke-1	O	30	800	600	7,5	K-6,0	50
Lke-2	Sz	20	800	600	6	4,5	50
Lke-3	Sz	K-15	800	600	6	4,5	60
Üh	Sz	15	800	600	6	4,5	60
Üh-E	Sz	10	800	600	6	4,5	70

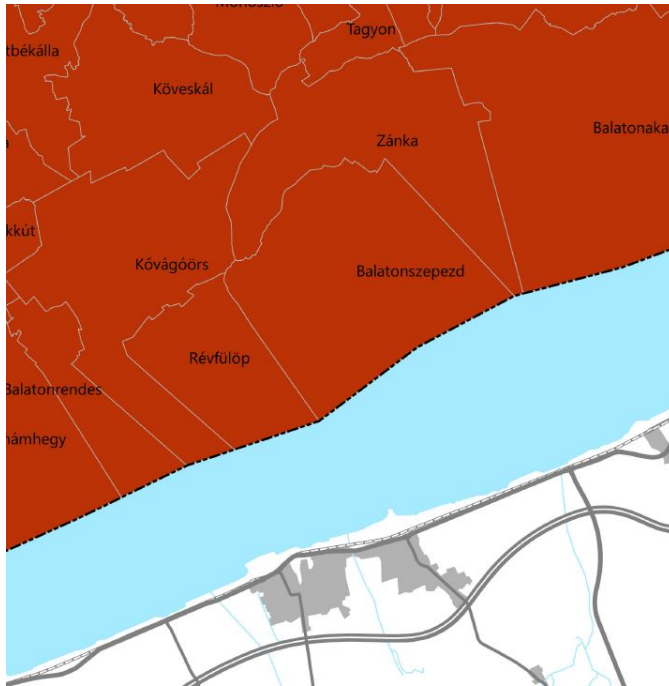
12. feladat: 1956. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása.

Lakossági kérvényezést támogatva a képviselő-testület indítványozta a 1956. hrsz-ú ingatlan **belterületbe vonását**. Jelenleg a hatályos TSZT és SZT tervlapjain is tervezett belterületbe van sorolva az 1956-oson kívül az 1954/1-2 és 1955 hrsz-ú ingatlan, ezért rajzi módosítás nem szükséges. A belterületbe vonáshoz szükséges az ingatlan előtti 1877-es hrsz-ú közterületet is belterületbe vonni.

2. Térségi tervei megfeleltetés



BKÜK TrT-vel való összhang igazolásának szükségességét az azt érintő feladatoknál egyenként taglaltuk. Balatonszepezd területére a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 15/2019. (XII.13.) önkormányzati rendeletével jóváhagyott Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló rendelete (továbbiakban: *VM TrT*) egyedileg meghatározott megyei övezeteket is tartalmaz. A *VM TrT* 2. függeléke tartalmazza a települések övezetek általi érintettségét. Ez alapján Balatonszepezd három megyei övezettel érintett:



2.12.4. melléklet. **Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete**

Az övezeti előírásokat a *VM TrT* 11.§-a tartalmazza:

„(1) Turisztikai fejlesztések kiemelten támogatott célterületének övezete lehatárolását a rendelet 3.12.4. melléklete tartalmazza.

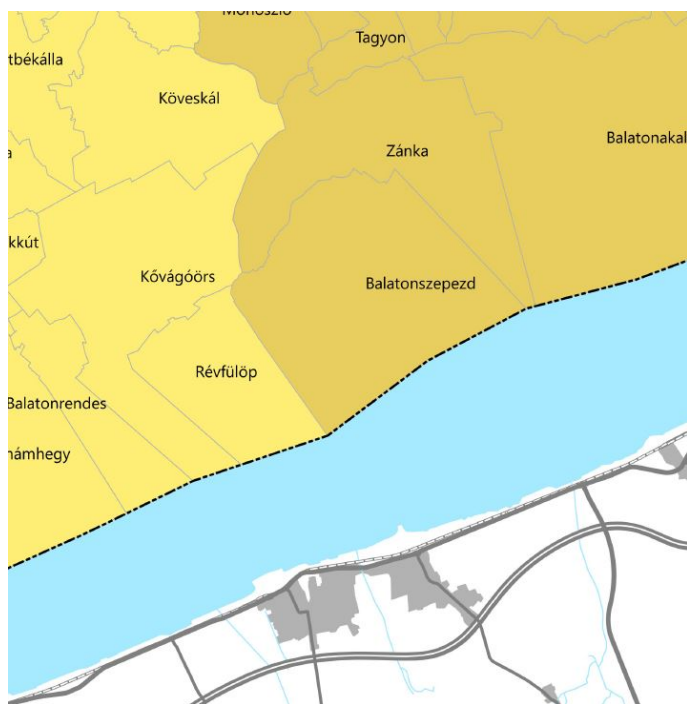
(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az övezet által érintett települések területén turisztikai-, rekreációs célú beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység akkor jelölhető ki, ha az új terület kijelölése nem érinti a védelmi övezetekkel lehatárolt területeket (az ökológiai hálózat magterülete, az ökológiai folyosójának övezete, a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete, az erdők övezete, a vízminőségvédelmi terület övezete, valamint a nagyvízi meder övezete) által érintett területeket és nem ellentétes más jogszabály előírásaival.

b) Az övezettel érintett települések településfejlesztési koncepciója, integrált településfejlesztési stratégiája, valamint településrendezési eszközei készítése, felülvizsgálata, valamint módosítása során biztosítani kell a vonalas nyomvonalak (kerékpárutak, túraútvonalak) folytonosságát.

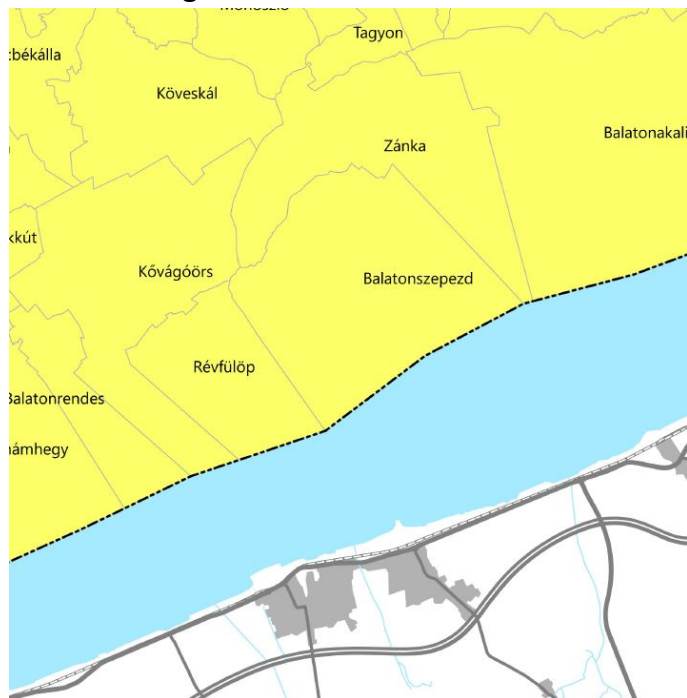
c) A környezeti állapot megőrzése érdekében a térségi övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során a rekreációs célú területeken indokolt csendes övezet kijelölése.”

A terv turisztikai célú beépítésre nem szánt különleges terület módosítását csak a 6. feladatban tartalmazza. Ez azonban jelen módosítással nem kerül elfogadásra, csupán a *TNM* rendelet felülvizsgálatának jóváhagyása után. Jelen településrendezési terv nem készítés csak módosítás, ami továbbra is biztosítja a vonalas nyomvonalak folytonosságát. Vagyis a tervezett módosítás az övezeti előírásoknak **megfelel**.



adott várostérségre kitekintéssel kell előkészíteni.”

Balatonszepezd község a 'Tapolca várostérsége' övezetbe tartozik. A tervezett módosítás a várostérségre kitekintéssel készült, arra negatívan nem hat. A tervezett módosítás az övezeti előírásoknak **megfelel**.



prém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

b) Az övezet által érintett települések az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program sikere érdekében középtávú településfejlesztési dokumentumaik tartalmát – a térség egésze fejlesztése, a területi potenciálok sokoldalú kihasználása, illetve a párhuzamosságok kiküszöbölése érdekében – hangolják össze.”

2.12.5. melléklet. **Együtt tervezendő térségek övezet – Veszprém megyevárosrészeinek övezete.**

Az övezeti előírásokat a *VM TrT* 12.§-a tartalmazza:

„(1) Veszprém megye várostérségeinek övezete lehatárolását a rendelet 3.12.5. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Veszprém megye egyes várostérségei lehatárolását a hatályos Veszprém Megyei Területfejlesztési Konceptióban a megyei önkormányzat közgyűlése határozta meg.

b) Településrendezési eszközöket és településfejlesztési dokumentumokat az

2.12.6. melléklet. **Együtt tervezendő térségek övezet – Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezete.**

Az övezeti előírásokat a *VM TrT* 13.§-a tartalmazza:

(1) Az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség települések övezete lehatárolását a rendelet 3.12.6. melléklete tartalmazza.

(2) Az övezetre vonatkozó előírások:

a) Az alövezethez tartozó települések körét az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében önkéntesen együttműködő térség települései alkotják.

A település része az „Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő települések övezetének. mivel a program már véget ér és jelen módosítás nem tartalmaz középtávú településfejlesztési dokumentumokat az övezeti előírások nem vonatkoznak rá. A tervezett módosítás az övezeti előírásoknak **megfelel**.

3. Közlekedés

A település közlekedési hálózatával való érintettséget az egyes feladatoknál külön-külön vizsgáltuk. A 4. számú módosításnál megszüntetésre kerülő közút eddig sem töltötte be övezeti besorolása szerinti szerepét, így a közlekedési hálózatot nem érinti. A 6. számú módosítás a korábban részletesen leírt okok miatt most nem kerül elfogadásra, de jóváhagyása esetén a jelenleg is meglévő állapotot fogja szabályozási tervi szinten is megjeleníteni. A 8. számú feladat megvalósítása fejleszti a község közlekedési hálózatát a korábbi Sellő köz és Badacsonyi út közötti kapcsolat visszaállításával.

A többi módosítás nem érinti Balatonszepezd közlekedési hálózatát, arra nincs negatív hatással.

4. Tájrendezés, zöldfelületek, környezet- és természetvédelem

A 4. számú módosítás a ténylegesen beerdősült jelenlegi közút területet sorolja át erdőterületbe, ami így meg fog felelni a valós területhasználatnak. Ennek az ellentéte történik az 5. számú módosításnál, ahol az erdőterületbe sorolt, de sem a valóságban sem pedig az országos nyilvántartásokban, magasabb szintű területrendezési terveken nem szereplő terület kerül másik beépítésre nem szánt övezetbe. A 7. feladatnál a *TNM rendelettel* való összhang érdekében új közparkok kerülnek kijelölésre a Balaton partján.

A módosítások nem érintenek természetvédelmi területeket, azokra nincsenek negatív hatással.

5. Örökségvédelem

A tervezett módosítások nem részei régészeti területnek, nem érintenek országos műemléki vagy helyi védett értéket. **Örökségvédelmi területekre negatív hatásuk nincs**

Mellékletek

Ügyiratszám: BSZ/121-2/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. január 17-én** megtartott
nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

1/2025. (I.17.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet módosítására irányuló eljárás megindítását kezdeményezi az alábbi változások végrehajtása miatt:

- mezőgazdasági területeken az építhető legnagyobb épületeknél a beépített alapterület szabályozása
- Sportpályánál (Ksp övezetben) adótorony létesítési lehetőség
- a Balatonszepezd 051/3 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása vagy a kerítésre vonatkozó előírások módosítása
- 1462/1 és az 1462/2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása
- 070/2, 072/7 hrsz-ú építési telkek között lévő önkormányzati tulajdonú út megszüntetése
- 083/9 és a 083/3 hrsz-ú területek átsorolása a jelenlegi használat szerint, a 085 hrsz-ú terület zöldövezetté átminősítése
- 1956 hrsz-ú ingatlan átsorolása beépítésre szánt területi besorolásba, belterületbe
- 276/10 hrsz-ú ingatlan településközponti vegyes területfelhasználásba sorolása

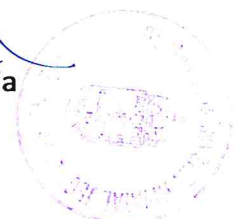
Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére és a településrendezési eszközök módosítási eljárásában közreműködő településtervezővel megkötendő szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

Szentantalfa, 2025. január 17.


dr. Varga Viktória
jegyző



BALATONSZEPEZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

Ügyiratszám: BSZ/542-5/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. április 9-én** megtartott
rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

33/2025. (IV.9.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a településrendezési eszközök 7. pontban történő módosítása (2025/II.) során megállapítja, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet alapján megkeresett államigazgatási szervek a beérkezett vélemények figyelembevételével a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartják szükségesnek.

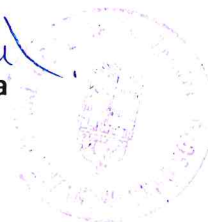
A képviselő-testület az államigazgatási szervek véleményével összhangban a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartja szükségesnek.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Szentantalfa, 2025. április 9.


dr. Varga Viktória
jegyző



BALATONSZEPEZD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
8252 Balatonszepezd, Árpád u. 27.

Ügyiratszám: BSZ/611-2/2025.

KIVONAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete **2025. május 8-án** megtartott
rendkívüli nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

44/2025. (V.8.)

Bsz. ÖNKORMÁNYZATI HATÁROZAT

Balatonszepezd Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 2025. január 17-én megindított Településrendezési terv módosítására irányuló általános eljárásban a tervezési feladatokat az alábbiakkal egészíti ki:

- a Sellő köz végén lévő 628 hrsz-ú ingatlan megosztása és egy részének közcélból történő kisajátítása az elvezetendő szennyvíz és csapadékvíz, valamint a régi gyalogos lejáró visszaállítása céljából
- a Balatonszepezd Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási tervéről szóló 18/2016. (XII.30.) önkormányzati rendelet (Hész) 5. § (2) és (3) bekezdés módosítása, melynek célja, hogy meglévő telek, melyek a kialakítható telek nagyságnál kisebb, de a megengedett méret 50 %-át eléri, beépíthető legyen. A többi külterületi ingatlanon továbbra is 90 %-os teleknagyság érték esetén lehet építési lehetőség.
- az üdülőterületeken szabályosan felépített, lakás rendeltetésnek megfelelő épületek fejlesztése érdekében a Hész 5. §-ának kiegészítése
- a kertvárosias lakóterületen és a hétvégi házas üdülőterületen a kialakítható teleknagyság 600 m² legyen

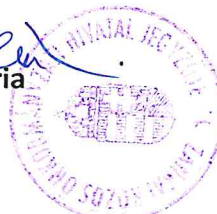
Felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, települési főépítész

Szentantalfa, 2025. május 9.


dr. Varga Viktória
jegyző



Balatonszepezd

Településrendezési Terv módosítás 2025/2

ÁLLAMIGAZGATÁSI EGYEZTETÉS SORÁN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK

Ssz.	Hatóság	Vélemények, hozzászólások	Tervezői válasz	Dátum
1.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Ü.i.: Mellinger Csilla 0688/579-320 Németh Zsolt Állami Főépítész, Takács Szabolcs Főispán (?)	Elfogadásra javasolja:4.,8.,11. Átdolgozás szükséges:1,2.,3.,7.,9. Nem javasolja elfogadásra: 6., 10. Az alábbi módosításokat kéri: Az 1. módosítási ponttal kapcsolatosan kérem a HÉSZ tervezet 3. és 4. §-ban az „önálló pince” a terepszint alatti építmény kifejezés használatát 2.módosítás OTÉK 38. §-ában foglaltak az irányadók. Kérem az adótorony elhelyezését a szabályozási terven jelölt védőtávolság figyelembevételével is megvizsgálni és ennek megfelelően javaslom a HÉSZ tervezetet felülvizsgálni. A 3. módosítás az alátámasztó munkarész kiegészítése szükséges 6. módosítási a jelenlegi formájában nem támogatható. 7. módosításra rajzi pontosítás szükséges A 9. módosítás- HÉSZ módosítás szükséges A 10. módosítási pont a módosítás újragondolását kéri, az országos előírások nem engedik meg A 8.-12. módosításokra vonatkozóan <u>SKVr. 1. § (3) bekezdése szerinti megkeresés nem érkezett.</u>	Az 1,2.,3.,7.,9. pontok pontosítását a záródokumentum tartalmazni fogja. Önkormányzati döntés szükséges a 6.(TNM rendelt miatt), 10. pontokról. A 8-12 pontok esetén a környezeti vizsgálatról szóló megkérdezést pótolni kell. - a kifejezést lecseréltük, - adótorony elhelyezését pontosítottuk a védőtávolság figyelembevételével, - az alátámasztó munkarészt kiegészítettük, -önkormányzattal egyeztetve törölve lett, - rajzot a TNM rendelet szerint kiegészítettük, - a jogszabály szerint módosítjuk, -az önkormányzat fontosnak tartja a módosítást, ezért <u>Állami Főépítész felmentés</u> szükséges a módosításhoz. Az előírás átkerült az általánosból a üdülőtérületekhez. - egyeztetést le kell folytatni.	2025.07.14.

2.	Állami Főépítészhöz eljuttatott vélemények B) Környezet és természetvédelem C) Népegészségügy: D) Közlekedési Igazgatás E) Örökségvédelem F) Földvédelem G) Erdészet H) Talajvédelem H) Iparbiztonság	módosítást kér A 3. számú módosításnál leírásánál kiegészítést kér. A 9. számú módosításhoz alátámasztó munkarészben részletes vizsgálati lapot kér azokról a telkekről, amik így új beépítési lehetőséghez jutnak. A 10. számnál javasolja a módosítás helyett lakóterületté minősítését. Kifogást nem emel Kiegészítést kér - <u>eredeti közlekedéstervezői aláírás</u> szükséges, további útügyi kérdéseket az építés során meg kell oldani. Javasolja az elfogadást kifogást nem emel. Nem adott véleményt Nem adott véleményt Nem adott véleményt	Az alátámasztó munkarész ki lett egészítve. Az alátámasztó munkarész kiegészítésre került, a módosítás szigorítást jelent, kevesebb telek kerül így beépíthetőséghez. Az önkormányzat fontosnak tartja a módosítást.	
3.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési és Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály 8200 Veszprém, Kistó u.1. Ü.i.: Holonics Renáta0688/550-069	A jóváhagyott anyagon <i>eredeti aláírás legyen</i> 2.,7.,9.,11.módosítások út ügyi kérdéseket nem érintenek, 6. TNM rendelet összhangja probléma, A többi pontnál részletezi a további útügyi kérdéseket.	A vélemény alapján a terv kiegészül.	2025.07.23.
4.	Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály 1525 Bp., Pf.: 39	Hatáskör hiányában észrevételt nem tesz.		2025.07.14.

	Bánhidi Viktória, +361/815-9633			
5.	Balaton-Felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16. Kaszián Ágota, Szabó Attila, 3687/555-261 Bende Zsolt, igazgató	Módosításokat kér: - 2.-adótoronynál TKR megfeleltetés szükséges, - 6.-partvonalra vonatkozó rendelet miatt nem támogatja, - Mk jelű övezetekben a teleknagyságra vonatkozó módosításokat problémásnak találja, részletes vizsgálatot kér. - erdő lekerítést nem tartja jó megoldásnak.	- adótoronynál TKR megfeleltetés készül, - 6.-pontot törölni kell jelenleg - Mk jelű övezetekben a teleknagyságra vonatkozó módosításokat problémásnak találja, részletes vizsgálatot kér. - erdő lekerítést nem tartja jó megoldásnak	2025.07.17.
6.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága 1538 Bp., Pf. 547 Oláh Enikő +3688/550-954	Kifogást nem emel.		2025.07.21.
7.	Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 8200 Veszprém, Dózsa Gy. utca 31. Ü.i.: Pammer Péter Pál, tú. százados, +3688/620-800	A dokumentációval szemben kifogással nem él.		2025.07.15.
8.	Veszprém Vármegyei Önkormányzat 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. 36-88-545-011 Üi: Szólasné Harszti Bernadett Polgárdy Imre közgyűlés elnöke	Szükségesnek tartja a Vm TrT szerinti övezetekkel való érintettségének vizsgálatát is. Pótlás után megfelel	A hiányolt övezeti érintettség vizsgálatát pótoltuk.	2025.07.18.
9.	Honvédelmi Minisztérium 1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • 36 474-1680	Honvédelmi érdeket nem érint, külön észrevételt nem tesz.		2025.07.14.
10.	Balaton Fejlesztési Tanács 8600 Siófok, Batthyány u. 1. Ü.i.: Kuborczik Barbara, 0684/317-002 Dr. Molnár Gábor, munkaszervezet vezető	A jogszabályi előírásoknak megfelel. Több esetben nem tartja kielégítőnek a módosítási szándék indoklását, hiányolja milyen közérdeket szolgálnak. Javasolja a pontos indoklás mellett az egyes módosítások vizsgálatát a tájhasználatra, ökológiai hálózatra, közlekedésre,	A módosítás előtt a jogszabályban előírt államigazgatási szervek meg lettek kérdezve a környezeti értékelés szükségességéről és úgy ítélték meg, hogy a módosítások hatása nem lesz jelentős, így nincs szükség a vizsgálatukra. Ennek megfelelően az alátámasztó	2025.07.24.

		településszerkezetre és társadalmi igényre tekintettel, továbbá a BKÜ területrendezési tervével való összhangját tartalmi szempontból is.	munkarészek vizsgálatain kívül további nem készül.	
11.	Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság 9401 Sopron, Pf. 123. Ü.i.: Csikár Brúnó 0699/518-542 Simon Imre János, csoportvezető	A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.		2025.07.18.
12.	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 1475 Budapest, Pf.: 103 Ü.i.: Bozóki-Ernyey Katalin, 061/795-9032 Jevuczóné dr. Zelenyánszki Éva, ügyintéző	Szükségesnek tartja a 2. sz. módosítás esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását. Mivel a 2. sz. módosítás ~100-200 méterre fekszik több műemléktől is, szükségesnek tartja megvizsgálni, milyen hatást gyakorol a közelben lévő műemlékekre. A 8. módosítás hivatalosan nem műemléki környezet, de annak minősül ezért kezdeményezi nyilvántartásba vételét. A 9. módosítást akkor nem támogatja, ha műemléket érint.	A 2. feladat esetében az alátámasztó munkarészek kiegészülnek örökségvédelmi vizsgálatokkal.	2025.07.29.

2025. 08. 01.

összeállította R. Takács Eszter vezető várostervező



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/1217-3/2025.
Ügyintéző: Meilinger Csilla
06-88/579-320

Tárgy: Balatonszepezd község
településrendezési eszközeinek
módosítása
(12 pontban)
*általános egyeztetési eljárás
véleményezési szakasz*

Telefon:
E-TÉR azonosító: 28572

Biró Imre polgármester
Balatonszepezd Község Önkormányzata
Balatonszepezd
(E-TÉR / hivatali kapun)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Pro Arch. Építész Stúdió Bt. által összeállított, „*Balatonszepezd településrendezési terv módosítás 2025/2. Önkormányzati egyeztetési anyag*” megnevezésű, „2025” keltezésű, E-TÉR felületre feltöltött egyeztetési dokumentációt, valamint annak mellékleteit kérésére áttekintettem. A településrendezési tervek és a helyi építési szabályzat véleményezésében a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 66. §-a alapján veszek részt. A véleményezésre megküldött településrendezési eszközről az Eljr.419. 66. § (2) bekezdés b) pontja és (3) bekezdése szerint, továbbá a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a 44/2023. (V. 3.) számú utasítása alapján az alábbi szakmai véleményt adom.

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:

Balatonszepezd Község Önkormányzata az 1/2025. (I. 17.) és 44/2025. (V. 8.) határozataiban a településrendezési eszközök módosításáról döntött. Az erről szóló önkormányzati döntéseket – a Balatonszepezd, 470, 471, 472/1 és 472/2 hrsz.-ú ingatlanokat érintő 7. módosítási pont kivételével – csatolták. **Kérem** a 7. módosítási pont tekintetében az önkormányzati döntést pótolni.

A településrendezési eszközök módosítása során a dokumentáció szerint a Méptv. 22. § (2) bekezdés alapján és a főépítési tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Epres Róbert** önkormányzati főépítész működik közre.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a képviselő-testület a 11/2017. (VII. 14.) rendeletében határozta meg.

A településrendezési eszközök tárgyi módosításának egyeztetési eljárását az Önkormányzat

az Eljr.419. 66. § (1) bekezdés szerinti **általános eljárásban kezdeményezte.**

Tervezési feladat:

- 1. módosítás:** A nagytelkes szőlőtermesztési mezőgazdasági terület és szőlőkataszter szerinti I. osztályú nagytelkes mezőgazdasági terület övezetekben önálló, maximum 60 m² hasznos alapterületű pince elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a HÉSZ 41. § és 42. §-ainak kiegészítése.
- 2. módosítás:** A Ksp jelű különleges sportterület építési övezetben adótorony elhelyezhetőségének biztosítása érdekében a HÉSZ 23. §-ának kiegészítése.
- 3. módosítás:** Balatonszepezd, 051/3 hrsz.-ú, Ev-2 jelű talajvédelmi erdőterület övezetbe sorolt ingatlant érintően a szabályozási terven a tervezett belterületi határ módosítása kerítés létesítése céljából.
- 4. módosítás:** Balatonszepezd, 144/15 (belterületbe vonás előtt 070/2) hrsz.-ú és a 144/16 (belterületbe vonás előtt 072/7) hrsz.-ú ingatlanok közötti közlekedési terület megszüntetése.
- 5. módosítás:** Balatonszepezd, 083/3, 083/9 és 085 hrsz.-ú ingatlanok övezeti átsorolása.
Az Önkormányzat a módosítási szándékától elállt.
- 6. módosítás:** Balatonszepezd, 1462/1, 1462/2 és 1451/3 hrsz.-ú vízparti ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.
- 7. módosítás:** Balatonszepezd, 470, 471, 472/1 és 472/2 hrsz.-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása a TNM¹ rendelettel összhangban törvényességi felhívás alapján.
- 8. módosítás:** Balatonszepezd, 628 hrsz.-ú, közlekedési terület övezetbe sorolt ingatlan megoszthatóságának biztosítása (szabályozási tervlapon javasolt magánút kijelöléssel) kisajátítás, szennyvíz és csapadékvíz elvezetés, valamint gyalogos lejáró visszaállítása érdekében.
- 9. módosítás:** HÉSZ beépítésre vonatkozó általános előírásairól rendelkező 5. § (2) és (3) bekezdéseinek módosítása.
- 10. módosítás:** A HÉSZ 5. § kiegészítése a meglévő, jogszerűen épült épületek rendeltetése, felújítása, bővítése vonatkozásában.
- 11. módosítás:** Az Lke-1, Lke-2, Lke-3 és az Üh és Üh-E jelű építési övezetekben a legkisebb kialakítható telekméret csökkentése 800 m²-ről 600 m²-re.
- 12. módosítás:** Balatonszepezd, 1956 hrsz.-ú ingatlan tervezett belterületbe vonása. módosítás.

A tervezési feladat a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 254/2015. (XII. 10.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció;
- a 235/2016. (XII. 19.) Képviselő-testületi határozattal jóváhagyott településszerkezeti terv (településszerkezeti terv és leírás);

1 Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról szóló 37/2004. (XII. 30.) TNM rendelet

- a 18/2016. (XII. 30.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (helyi építési szabályzat és szabályozási terv).

Véleményezésre megküldött dokumentáció:

Jelen szakmai véleményem alapja a Pro Arch. Építész Stúdió Bt. (1085 Budapest, József krt. 36.; vezető településtervező: R. Takács Eszter okl. építészmérnök, városépítész /É1, TT/1 01-2883/, Leel-Össy Zsolt okl. településmérnök, szakági tervező: Heckenast Judit okleveles építőmérnök /MMK K1d-1/01-5295/, Vincze Attila okl. táj- és kertépítész mérnök, Meszesán Péter tájrendező és kertépítő mérnök, Hanczár Zsoltné okl. építőmérnök GO-T, Tre-T, Trh-T, Trv-T 01-2418/, Bíró Attila okl. építőmérnök /TE-T, TH-T, TV-T, VZ-T 01-2456/) által elkészített, „*Balatonszepezd településrendezési terv módosítás 2025/2. Önkormányzati egyeztetési anyag*” megnevezésű, „2025” megnevezésű, „2025” keltezésű dokumentáció.

A tervezési munka az építésügyi és az építésüggyel összefüggő szakmagyakorlási tevékenységekről szóló 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Kr.266.) meghatározott tervezői jogosultság szerinti tervező irányításával és szakági tervezők bevonásával készült [Kr.266. 14. § (1)-(2)]. A dokumentáció aláírólapja és tervlapjai tartalmazzák a feladat elvégzésében részt vett tervezők nevét, névjegyzéki jelölését, aláírását.

Jogszabályi háttér

A Méptv. 229. § (3) bekezdése értelmében 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: Eljr.314.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket – vagy egyáltalán nem készítettek az Eljr.314. 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 az **Eljr.314.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük.**

Az Eljr.419. 78. § (1) bekezdése értelmében **a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településszerkezeti terv, a kézikönyv, a településfejlesztési terv, a településrendezési terv és a helyi védelmi rendelet készítésénél és módosításánál, valamint a településképi rendelet módosításánál a VII–IX. Fejezet, valamint a 10. és 11. melléklet 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 (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. Szakmai vélemények

A) Az **állami főépítési hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** a településfejlesztés, területrendezés, településrendezés, településkép védelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**:

Területrendezési tervekkel való összhang vizsgálata

A tervdokumentáció tartalmazza a MaTrT-vel, az MvM rendelettel, valamint a VMTrT-vel való összhang vizsgálatát.

A településrendezési eszközök módosítása során **új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.**

Az **1. módosítási ponttal** kapcsolatosan kérem a HÉSZ tervezet 3. és 4. §-ban az „önálló pince” kifejezés helyett az OTÉK 1. számú melléklet 123. pontja szerinti terepszint alatti építmény kifejezés használatát az egyértelműség érdekében.

Felhívom a figyelmet, hogy a **2. módosítással** érintett terület jelentős részén (95 hrsz.) a hatályos szabályozási terv „Közműlétesítmények védőtávolsága” jelkulccsal jelölt területet határol le. A HÉSZ a közműlétesítményekkel kapcsolatos védőtávolságokra vonatkozóan előírásokat nem tartalmaz, ezért a védőterületekre vonatkozóan az OTÉK 38. §-ában foglaltak az irányadók. Kérem az adótorony elhelyezését a szabályozási terven jelölt védőtávolság figyelembevételével is megvizsgálni és ennek megfelelően javaslom a HÉSZ tervezetet felülvizsgálni.

A **3. módosítás** szerint a Balatonszepezd, 051/3 hrsz.-ú, Ev-2 jelű talavédelmi erdőterület övezetbe sorolt ingatlan belterületbe vonása tervezett kerítés létesítése céljából.

A HÉSZ 6. § (5) bekezdése szerint: „Külterületen kizárólag vadvédelmi kerítés építése engedélyezett.”.

Az alátámasztó javaslat tartalmazza, hogy a tulajdonos „kerítés létesítése céljából kereste meg az önkormányzatot, hogy a 051/3 hrsz.-ú telkét vonják belterületbe, vagy tegyék lehetővé kerítés építését.”. Ugyanakkor a munkarész részletesen nem tér ki arra, hogy a HÉSZ fentiekben hivatkozott rendelkezése szerinti „vadvédelmi kerítés” létesítése a tulajdonos számára mely okból nem elegendő vagy megfelelő. **Kérem** az alátámasztó munkarész kiegészítését.

A módosítás szerint a szabályozási terven a tervezett belterületi határ módosításra kerülne, amely ellen **kifogást nem emelek.**

A **6. módosítási ponttal** kapcsolatosan megállapítottam, hogy a módosítással érintett vízparti ingatlanok vonatkozásában a Vízpart Terv még nem került elfogadásra, a jelenleg hatályos TNM rendelettel a módosítás **nincs összhangban**, ezért az jelenlegi formájában **nem támogatható.**

A **7. módosításra** vonatkozóan **kérem** a hatályos TNM rendeleten jelölt méretvonalakat a tervezett szabályozási tervlapon is szerepeltetni, valamint **kérem** a 471 hrsz.-ú ingatlanon lehatárolt Kki jelű kikötőterület különleges terület építési övezetet a jelmagyarázatnak megfelelően szürke felületszínnel is ellátni, **kérem** a 471 hrsz.-ú ingatlanok a 451 hrsz.-úhoz történő csatlakozását biztosító, a TNM rendeletben közlekedési területként jelölt részét a

tervezett szabályozási tervlapon közlekedési területként ábrázolni. Továbbá **kérem** a 02/25 hrsz.-ú ingatlanok a szabályozási terven jelölt tervezett belterületi határvonalon belül lévő részén a zöldterület övezetet jelölni.

A **9. módosítás** a HÉSZ beépítésre vonatkozó általános előírásairól rendelkező 5. § (2) és (3) bekezdéseinek módosítását tartalmazza.

A hatályos HÉSZ 5. § (2) és (3) bekezdései rögzítik, hogy:

„5. § (2) *Beépíthető minden olyan **kialakult telek**, amely eléri az övezetben meghatározott legkisebb kialakítható teleknagyság méretének 50 %-át.*

(3) ***Általános és kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületen lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.***”

Az alátámasztó munkarész szerint az önkormányzat szándéka, hogy a meglévő kertes mezőgazdasági területek is a jelenlegi használat szerint legyenek besorolva, amellyel „*több telket nem tudnak kialakítani, csupán a meglévő, már kialakult telkek ésszerű hasznosítását segítik.*”, ennek megfelelően a HÉSZ 5. § (2) és (3) bekezdése az alábbiak szerint módosulna:

„(2) *Beépíthető minden olyan **beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek**, amely az előírt teleknagyság méretének 50 %-át eléri.*

(3) ***Kertes mezőgazdasági területeken kívüli, a külterületeken lévő telkek beépíthetőségének előfeltétele, hogy az ingatlan elérje az övezetben kialakítható minimális telekméret 90 %-át.***”

A MaTrT 53. § (1) bekezdése szerint: „53. § (1) Az **országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be a) a beépítésre nem szánt területen** – kivéve, ha 2000. december 31. előtt jóváhagyott helyi építési szabályzat más mértéket állapított meg – 2700 m²-nél kisebb telek – ide nem értve a közműépítmények telkeit – és b) a **szántó művelési ágú terület.**”.

Kérem a HÉSZ tervezet kiegészítését az országos jelentőségű védett természeti területekre vonatkozóan a MaTrT 53. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel, továbbá **kérem** a HÉSZ tervezetben a HÉSZ 5. § (3) bekezdésében a „*külterületeken*” kifejezés helyett a „*beépítésre nem szánt területeken*” kifejezést szerepeltetni.

A **10. módosítási** pontra vonatkozóan az alátámasztó munkarész rögzíti, hogy: „*Rendszeresen előfordul Balatonszepezden, hogy az üdülőterületi ingatlanokra nem tudnak kedvezményes otthonteremtési támogatást felvenni, mert annak előfeltétele a lakás rendeltetésű ingatlan. A települési főépítész a visszatérő lakossági problémák megoldására javasolta, hogy a jogszerűen épített, földhivatal által nyilvántartásba vett és a lakás rendeltetés előírásainak megfelelő épületek betölthessék a funkciójukat, valamint átalakíthatóak és bővíthetőek legyenek.*

A módosítás a helyi építési szabályzat kiegészítését teszi szükségessé, amely szerint a HÉSZ 5. § az alábbi (4) bekezdéssel egészülne ki:

„(4) *A meglévő, jogszerűen már létrejött - földhivatali nyilvántartásban is szereplő – épületek és a kialakult funkciók az adott építési övezetben megtarthatóak, átalakíthatóak, korszerűsíthetőek, és az adott övezeti előírások szerinti beépítési korlátok mértékéig bővíthetőek.*”

A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó 44/2025. (V. 8.) számú kiegészítő határozatban foglaltak szerint: „*az üdülőterületeken szabályosan felépített, lakás rendeltetésnek megfelelő épületek fejlesztése érdekében a HÉSZ 5. §-ának kiegészítése.*”.

A módosítás a HÉSZ 5. cím alatti „Az építésre vonatkozó általános előírások” előírásait egészíteni ki, tehát az előírás a település teljes területére, annak minden építési övezetében és övezetében érvényes lenne. Ugyanakkor az önkormányzati határozatban kizárólag az üdülőterületeken meglévő épületek vonatkozásában tartalmazza a módosítási szándékot. **Kérem** az ellentmondás feloldását.

Az OTÉK az **üdülőházas üdülőterületekre** vonatkozó 22. §-a szerint:

„22. § (1) Az üdülőházas üdülőterületen olyan – **általában** – kettőnél több üdülőegységet magába foglaló **üdülő rendeltetésű épület, üdültábor és kemping** helyezhető el, amely túlnyomóan változó **üdülői kör több napos tartózkodására szolgál**, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján **az üdülési célú tartózkodásra alkalmas**.

(2) Az üdülőházas üdülőterületen elhelyezhető épület az (1) bekezdésben foglaltakon kívül

a) az üdülőházas üdülőterület kiszolgáltatását biztosító iroda,

b) kereskedelmi, szolgáltató, szállásjellegű,

c) kulturális, közösségi szórakoztató,

d) hitéleti és

e) sport rendeltetést is tartalmazhat.

(3) Az üdülőházas üdülőterületen belül **önálló lakóépület nem helyezhető el**. Egy telken az üdülőépületen belül **kizárólag egy szolgálati lakás** alakítható ki, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon.”

Az OTÉK hétvégi házas üdülőterületekre vonatkozó 23. §-a szerint:

„23. § (1) A hétvégi házas üdülőterületen jellemzően legfeljebb két üdülő rendeltetési egységet magába foglaló **üdülőépület** helyezhető el, amely **állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál**, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján **az üdülési célú tartózkodásra alkalmas**.

(2) A hétvégi házas üdülőterületen a helyi építési szabályzatban elő lehet írni, hogy az üdülőegységeket csak csoportos formában lehet elhelyezni.

(3) A helyi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetésével összhangban vannak és azt szolgálják, valamint sportrendeltetésű építmények elhelyezése.

(4) A hétvégi házas üdülőterületen területen közösségi szórakoztató épület nem helyezhető el.”

Kérem fentiek alapján a módosítás újragondolását, tekintettel, hogy az üdülőterületeken fentiek alapján lakás, mint önálló rendeltetési egység – a szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.

A **12. módosítással** kapcsolatosan az alátámasztó javaslat a következőket tartalmazza: „Lakossági kérvényezést támogatva a képviselő-testület indítványozta a 1956. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonását. Jelenleg a hatályos TSZT és SZT tervlapjain is tervezett belterületbe van sorolva az 195-oson kívül az 1954/1-2 és 1955 hrsz-ú ingatlan, ezért rajzi módosítás nem szükséges. A belterületbe vonáshoz szükséges az ingatlan előtti 1877-es hrsz-ú közterületet is belterületbe vonni.” Az 1954/1, 1954/2, 1955, 1956 hrsz.-ú ingatlanok, valamint az 1877 hrsz.-ú ingatlan egy része a hatályos külterületi szabályozási tervlap szerint tervezett belterületi határ jelkulccsal lehatároltak. A módosítás szerinti belterületbe vonással összefüggésben az állami főépítész véleményt nem ad.

Előzőeken túl a 4., 8. és 11. módosítás ellen **kifogást nem emelek.**

Környezeti vizsgálat

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: SKVr.) 1. § (3) bekezdése szerint az Önkormányzat **az 1.-7. módosítási pontok vonatkozásában kikérte** az SKVr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek véleményét arról, hogy a hatáskörükbe tartozó környezet- vagy természetvédelmi szakterületet illetően várható-e jelentős környezeti hatás. A vélemények ismeretében az Önkormányzat a 33/2025. (IV. 9.) határozatában megállapította, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek.

A **8.-12. módosításokra** vonatkozóan a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítéséhez az SKVr. 1. § (3) bekezdése szerinti megkeresés **nem érkezett. Kérem** az Önkormányzat nyilatkozatát arról, hogy **a 8.-12. módosítási pontok tekintetében** megtörtént-e a SKVr. 3. számú mellékletben meghatározott környezet védelméért felelős közigazgatási szervek megkeresése.

Felhívom továbbá az Önkormányzat figyelmét, hogy a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségességével kapcsolatos döntés az Önkormányzat hatásköre, ezért amennyiben a partnerségi egyeztetések során a tervezett módosítással kapcsolatosan, a várható hatásokra vonatkozóan észrevétel érkezik, az állami főépítész nyilatkozatára (mint a módosításhoz történő hozzájárulás) nem hivatkozhat.

B) A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a környezetvédelem, természet- és tájvédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye**²:

„Az SKVr. 4. § (2) bekezdése alapján VE/30/03487-2/2025. ügyiratszámom, a környezeti vizsgálat szükségessége tárgyában adott előzetes nyilatkozatomban a község településrendezési eszközeinek jelen módosítási csomagjában szereplő több ponthoz is továbbtervezési javaslatot tettem. Az egyeztető felületre feltöltött véleményezési dokumentáció szerint az Önkormányzat a módosításokat további pontokkal kiegészítette, valamint az 5. számú módosítás törlésre került a programból.

A megküldött véleményezési dokumentáció alapján az alábbi pontosításokat, kiegészítéseket kérem:

*A **3. számú módosításnál** (051/3 hrsz.-ú, Ev jelű erdőterület belterületbe vonása) továbbra sem tisztázott, hogy a kerítés elhelyezéséhez mi szükség van a fekvés módosításához, hogy milyen védelemre szorul az ingatlan, mely a bekerítését indokolja különösen úgy, hogy a telek egy része az országos ökológiai hálózat magterület övezetéhez tartozik. Az OTÉK 44. § (1) bekezdése szerint a telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés létesíthető.*

*A **9. számú módosításhoz** (kertes mezőgazdasági területek beépíthetősége 50%-os telekméret esetén) kérem részletesen, tervlapon bemutatni, hogy mely telkek jutnának a módosítással beépítési lehetőséghez, hogy ez a településszerkezetben, a táj jellegében nem okoz-e a parti településekre egyre jellemzőbb túlzásúfolt beépítést, hogy a község meglévő infrastruktúrája, közműhálózata elegendő-e az újonnan megjelenő épületek kiszolgálásához.*

² Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály – VE/30/06605-2/2025.

A **10. számú módosításnál** (üdülőterületi ingatlanokon lakás rendeltetés lehetővé tétele kedvezményes otthonteremtési támogatás érdekében) nem tisztázott, hogy a normaszöveg javaslat mit tekint jogszerűen létesült épületeknek. A szabályozás célja bár támogatható, véleményem szerint gyakorlatilag korlátozás nélkül távlati lakóövezetté minősítene valamennyi üdülőterületet. Javaslom a HÉSZ módosítása helyett a területfelhasználások egyértelmű elválasztását, a jelenleg is már lakásként használt ingatlanok egyszeri övezetváltását.

Az 5. számú módosítás törlését és a 6. számú módosításnál a hatályba léptetés Vízparti Terv kihirdetéséig való elhalasztását köszönöm. A 7. számú módosítással kapcsolatban megjegyzem, hogy a hivatkozott előzetes nyilatkozatomban nem a törvényességi felhívás teljesítésének elhalasztását kértem, csupán megjegyeztem, hogy a Vízparti Tervnek való megfeleléssel együtt szükséges lehet újabb módosítás a község vízparti területein, így az érintett partszakaszon is.

A megküldött véleményezési dokumentáció alapján Balatonszepezd településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását elfogadásra javasolni nem tudom. Kérem a fenti hiányosságok pótlását, a dokumentáció javítását.

C) A **népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal** az közegészségügyi szakterületet érintő **szakmai véleménye**³:

„A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 64.§. (3) bekezdés a) pontja alapján a Kormányhivatal hatáskörébe a **közegészségügyi szakterület tartozik.**

A közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelmények az alábbiak:

- A rendezés alá vont területen gondoskodni kell az **ivóvíz minőségű víz biztosításáról**, mely kielégíti az ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről szóló 5/2023. (I.12.) Korm. rendeletben előírt paramétereket.
- Biztosítani kell a keletkező **szilárd- és folyékony hulladék** előírásoknak megfelelő **gyűjtését, elhelyezését** a hulladékgazdálkodási közszolgáltatás körébe tartozó hulladékkal kapcsolatos közegészségügyi követelményekről szóló 13/2017. (VI. 12.) EMMI rendelet alapján.
- A talajt, a vizeket és a levegőt **nem szabad fertőzni, illetőleg olyan mértékben szennyezni**, amely közvetlenül vagy közvetve az ember egészségét veszélyezteti az egészségügyről szóló 1997. évi CLIV. törvény alapján.
- A telek, terület csapadékvíz-elvezetési rendszerét úgy kell kialakítani, hogy a víz a terepen és az építményekben, továbbá a szomszédos telkeken és építményekben, valamint a **közterületen kárt** (átázást, kimosást, korróziót stb.) **ne okozzon**, és a **rendeltetésszerű használatot ne akadályozza**, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet alapján.

A Főosztály tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt (a továbbiakban: dokumentáció) szakmai szempontból áttekintette. A dokumentációban foglaltak közegészségügyi érdeket nem sértenek, a Főosztály a **dokumentáció tartalmával kapcsolatban kifogást nem emel.**

3 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály – „VE/NEF/01482-2/2024.”

A Főosztály javasolja Balatonszepezd Község településrendezési eszközeinek jelen módosításának elfogadását.”

D) A közlekedési igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a közlekedési egyeztetési szakterületet érintő szakmai véleménye⁴:

„A 2025/2. számú, a Pro Arch Építész Stúdió Bt. dokumentációja (közlekedési tervező: Heckenast Judit) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása üzleti érdeket közvetlenül érint a 3., 4., 5., 6., 7., 8. pontokban.

A tervezett módosításokat jelen formájukban elfogadásra nem javaslom.

A módosítás dokumentációját kérem kiegészíteni:

- A közlekedési szakági munkarész kidolgozását a Magyar Mérnöki Kamara tervezői névjegyzékében településtervezési közlekedési szakterületi tervezési jogosultsággal (Tkö) rendelkező tervező készítheti. A benyújtandó közlekedési szakági tervek a közlekedéstervező elérhetősége, kamarai száma, eredeti aláírása kell, hogy szerepeljen.
- 1 sz. módosítás: Felhívom a figyelmet arra, hogy magasépítési engedélyezési eljárás során üzleti tekintetben az adott ingatlanhoz be kell tudni mutatni a biztonságos megközelíthetőséget a jellemző mezőgazdasági járművekkel is (nemcsak személyautóval) az országos közúttól (vagy az utolsó min. 5,50 m széles burkolatú közúttól). Az út kezelőjének a nyilatkozat kiadása során vizsgálnia kell az adott útvonalon történő biztonságos közlekedést, annak forgalomnagyságát, fejlesztettségét, üzemeltetést.
- 2 sz. módosítás: nem érint, elfogadásra javaslom.
- 3 sz. módosítás: 051/3 hrsz. A módosítás környezetében a belterületi (építési) ingatlanokat megközelítő út, közút külterületi út, ugyanakkor funkciója szerint belterületi jellegű. A külterületi utat a következő módosításkor a funkciójának megfelelő formátumra kérem módosítani. Amennyiben a 051/3 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása most megtörténik, úgy az őt megközelítő 051/2 hrsz.-ú útfelületet is belterületbe kell vonni, figyelemmel a hálózatoság elvére is (az út kül- és belterületi számozása nem változzon, mert az jogilag más műszaki paramétereket eredményez. Egy esetleges útkialakítás során a közlekedési hatóság a belterületi funkciónak megfelelő műszaki kialakítást fog megkövetelni - közvilágítással, melyet a közlekedés, élet- és vagyonbiztonság is megkövetel – egy esetleges pályázat esetében ez az Építető számára problémát fog jelenteni).
- 4 sz. módosítás: 144/15-15 hrsz.: útmegszüntetés, támogatható. Az út megszüntetése üzleti eljárás köteles tevékenység. Ingatlan-nyilvántartásban történő útterületből a kivezetése csak közlekedési hatóság engedélyének csatolásával lehetséges.
- 6 sz. módosítás: 1451/3 hrsz. Szepezdfürdő megállóhely. Az úthálózat egybefüggését, a biztonságos közlekedettségét mindig, minden körülmények között igazolni szükséges és az illetékes önkormányzatnak az alapfeladatainak egyike az önkormányzati törvény szerint az utak kialakítása, fenntartása, azok nyilvántartása (az illetékességi területén e tekintetben minden közforgalmú útról tudnia kell). A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (1) Az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. Amennyiben a fentiek nem teljesülnek, úgy az adott nem útingatlanok nem kerültek bekötésre az úthálózatba. Jelen esetben a 71. sz. főút és a 29. sz. vv.-on túli területek úthálózati kapcsolata jogi szempontból hiányzik. A mostani módosítás csak félmegoldást mutat be.

⁴ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyeztetési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Üzleti Osztály – VE/62/00640-2/2025.

A fentieken túl felhívom a figyelmet, hogy a tervezett módosítás nem egyezik meg a hatályos vízparti tervvel, a terv nem jelöli a meglévő közút-vasúti átjárót sem.

- 7 sz. módosítás: a módosítás támogatható. A sétány kiépítése bejelentés / engedély köteles tevékenység.
- 8 sz. módosítás: 628 hrsz.- régi gyalogos átjáró helyreállítása (Balatonszepezd megállóhely környezete). Támogatható. A 669 hrsz.-ú közúttól 71. sz. közútig a gyalogút kiépítése bejelentés / építési engedély köteles tevékenység. Az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés feltétele a közlekedési hatóságtól tudomásul vételi döntéssel vagy engedéllyel történő rendelkezés.
- 9-11. HÉSZ módosítás, támogatható.”

E) Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a régészeti örökség és műemléki érték, világörökségi és világörökségi várományos terület védelme egyeztetési szakterületet érintő szakmai véleménye⁵:

„Megállapítottam, hogy az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (a továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján a tervezett övezeti előírás módosítással érintett ingatlanok védett kulturális örökségi elemeket nem érintenek.

A Kötv. 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, amennyiben földmunkák során régészeti emlék, lelet, vagy annak tűnő tárgy kerül elő, a felfedező (a tevékenység felelős vezetője) az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, a jegyző útján hatóságomnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére jogosult intézményt, továbbá köteles a tevékenységet szüneteltetni, a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a feltárássra 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 kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 20. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 500 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházás, c) a Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. [jogutód 2023. január 1-től: Építési és Közlekedési Minisztérium] által kezelt beruházás, e) azon közérdekű célú beruházás, amelynek megvalósítása érdekében a kisajátításról szóló törvény szerint kisajátítást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 3. 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. A Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek módosítása ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

⁵ Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály VE/51/1649-2/2025.

F) Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a földvédelem egyeztetési szakterületet érintő szakmai véleménye⁶:

„A Földhivatali Főosztály a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. 62. § (1) bekezdés a) pontja és a 11. melléklet 19. pontja, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdése és a 3. melléklet II.2. e) pontja alapján a termőföld mennyiségi védelmével kapcsolatosan vesz részt a véleményezési eljárásban.

Az engedélyezési eljárás során a termőföld mennyiségi védelme érdekében támasztandó feltételeket a termőföld védelméről szóló 2007. CXIX. törvény (továbbiakba: Tftv.) 6/B. §-a tartalmazza.

A Földhivatali Főosztály a dokumentációkat annak tekintetében vizsgálja, hogy a Tftv. 2. § 19. pontja alapján termőföldnek tekinthető-e területeket érintenek-e változtatások. A termőföld védelme érdekében érvényre kell juttatnia, hogy a módosítások lehetőség szerint a gyengébb minőségű termőföldeken, a lehető legkisebb mértékű termőföld igénybevételel történjen. A vélemény kialakítása során figyelemmel kell lenni továbbá arra, hogy a véleményezési eljárás tárgyát képező földrészekkel szomszédos termőföldek megfelelő mezőgazdasági hasznosítását az övezeti átsorolás szerinti terület felhasználás ne akadályozza.

Az egyeztetési eljárásban az ingatlanügyi hatóságnak - a zártkerti ingatlanok kivételével - kifogást kell emelni, ha a településrendezési eszköz módosítása alapján kijelölt beépítésre szánt területek többségében átlagosnál jobb minőségű termőföldeket érintenek és a beépítésre szánt terület övezeti besorolásának megfelelő, terület felhasználásra hasonló körülmények és feltételek esetén átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet. Továbbá kifogást kell emelni, ha az övezeti besorolásának megfelelő terület felhasználásra kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

A Földhivatali Főosztály a településrendezési dokumentációban foglalt terület-felhasználási változásokra vonatkozóan az alábbi véleményt adja:

A dokumentáció 3. pontja a 051/3 helyrajzi számú külterületi földrészletet tervezi belterületbe vonni. Az érintett földrészlet a település viszonylatában átlagos fásított terület 5-ös minőségosztályú termőföld. A belterületbe vonás a termőföld mennyiségi védelmének érdekét nem sérti.

A dokumentáció 4. pontja a belterületi 144/6 helyrajzi számú használaton kívüli út megszüntetését javasolja. Az út megszüntetése az úttal határos 072/4 helyrajzi számú erdőterület és azzal határos termőföldek megközelítést nem befolyásolja. A módosítás a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét nem sérti.

A dokumentáció 5. pontja 083/9 helyrajzi számú a település viszonylatában átlagos legelő 2-es minőségosztályú termőföld és a 083/3 helyrajzi számú erdőterület övezeti besorolását új beépítésre nem szánt majorsági övezetbe tervezi átsorolni. Az változtatással új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre ezért a változtatás a termőföld mennyiségi védelmének az érdekét nem sérti.

6 Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály – 18.520/7/2025.

A dokumentáció fent nem említett módosításai belterületi termőföldet nem tartalmazó ingatlanokat érintenek, ezért a termőföld mennyiségi védelmének szempontjából nem relevánsak.

A fentiek alapján a **Földhivatali Főosztály** a dokumentációjában foglalt változtatások ellen a **termőföld mennyiségi védelmének érdekében kifogást nem emel.**”

G) Az erdészeti hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal az erdővédelem egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye: Nem adott véleményt.**

H) A talajvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal a talajvédelmi egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye: Nem adott véleményt.**

I) Az iparbiztonság hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal iparbiztonság egyeztetési szakterületet érintő **szakmai véleménye: Nem adott véleményt.**

III. Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet

Az Eljr.419. 66. § (9) bekezdése értelmében véleményem **6 hónapig érvényes.**

A településterv készítésének vagy módosításának egyeztetési eljárása az Eljr.419. 66.-67. §-ai szerinti általános szabályok vagy az Eljr.419. 68-70. §-ai szerinti speciális szabályok szerint történik. Az Eljr.419. 63. § (1) b) pont szerint, az egyeztetési eljárás során a lefolytatandó egyeztetési szakaszoknak, a véleményezési és a záró szakaszban részt vevők körének és a véleményezés egyes eljárási szakaszai határidejének az Eljr.419-ben megállapított szabályaitól **nem lehet eltérni.** Az adott eljárási szakasz az érvényes kezdeményezést követő napon kezdődik.

Az Eljr.419-ben meghatározott állami főépítési szakmai feladatokat a *főépítési tevékenységről* szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése és a 7. § h) pontja alapján látom el. A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI. 13.) utasításán, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetőjének a több szakmai szervezeti egységet érintő kiemelt ügyekkel kapcsolatos egyeztetések, valamint a helyi önkormányzatokat érintő településtervek véleményezésének koordinálásáról szóló 44/2023. (V. 3.) utasításán alapul.

Veszprém, 2025. július 24.

Tisztelettel

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

mint honvédelmi szakhatóság

1055 Budapest, Balaton u. 7-11. • Postacím: 1555 Budapest Pf.: 70.

Telefon: 06 (1) 474-1680 • HM 215-12 • Fax: 06 (1) 474-1467 • HM 21-740

Hivatali Kapu: HMHH (KRID: 210267399), e-mail: hm.hf@hm.gov.hu, web: <http://hm.hatosagihivatal.kormany.hu>

Nyt. szám: 9885-2/2025/h

. számú példány
„Elektronikusan továbbítandó!”

Biró Imre
Balatonszepezd Község Önkormányzata
polgármester

8252 Balatonszepezd
Árpád u. 27.

Tárgy: Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek 2025/2. számú
módosítása - általános eljárás, véleményezési szakasz

Tisztelt Polgármester Úr!

Megkeresésükre értesítem, hogy a tárgyi dokumentációt megvizsgáltam és azzal kapcsolatban az alábbi állásfoglalást adom:

A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.

Jelen állásfoglalást, mint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 Korm. rendelet 11. melléklet táblázatának 21. sorában megjelölt államigazgatási szerv adtam ki, figyelemmel a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 74. § (2) bekezdés h) pontjára.

Tájékoztatom, hogy jelen állásfoglalásom, nem helyettesíti a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. sz. melléklet 15. sor b) pontjában nevesített katonai légügyi hatóság állásfoglalását.

Jelen állásfoglalást a Honvédelmi Minisztérium Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2022. (VII. 29.) HM utasítás 1. melléklet 6. függelék B) táblázat 56. sorában foglaltak alapján a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály Településrendezési és Térképészeti Hatósági Osztály vezetőjeként a miniszter nevében és megbízásából kiadmányozom.

Budapest, „időbélyegző szerint”

Tisztelettel:

Szalay-Bobrovniczky Kristóf
honvédelemért felelős miniszter
névében és megbízásából

Koós Tamás alezredes
településrendezési és térképészeti hatósági
osztályvezető

Készült: 2 példányban

Egy példány: 2 lap

Ügyintéző (tel/fax): Gottwald Erzsébet (tel.:+36 (1) 474-1111/21-032; HM 022-21-032; fax: +36 (1) 474-1467)

Kapják:

1. sz. pld.: Irattár

2. sz. pld.: Címzett

HONVÉDELMI MINISZTERIUM
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

E-ALÁÍRÓÍV



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ORSZÁGOS KÖZÚTI ÉS HAJÓZÁSI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY

Biró Imre polgármester úr
részére

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Balatonszepezd
Árpád utca. 27.
8252

Iktatószám: BP/0801/00362-6/2025

Ügyintéző: Bánhidi Viktória

Telefon: +36 1 815 9633

Tárgy: Balatonszepezd község
településrendezési eszközeinek 2025/2.
számú módosítása – véleményezési
szakasz

Ez a levél kizárólag elektronikus úton kerül megküldésre KRID: 750263987

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos kísérőlevél nélküli – Főosztályomra 2025. július 10-én E-TÉR-en keresztül érkezett – megkeresésére a közlekedési igazgatási feladatokkal összefüggő hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 382/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet alapján az alábbi tájékoztatást adom.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 13. pontja szerint Budapest Főváros Kormányhivatala gyorsforgalmi utat, közúti határátkelőhelyet, szintbeli közúti-vasúti átjárót érintő településrendezési eszköz esetében vesz részt a véleményezési eljárásban.

Fentiekre tekintettel, a területrendezési eszközök módosításával kapcsolatban, hatáskör hiányában észrevételt nem teszek. Az eljárás további szakaszában nem kívánok részt venni.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Koszéj Adél
osztályvezető

Gyorsforgalmi Ütügyi Osztály

Cím: 1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. - 1525 Budapest, Pf. 39 – Telefon: +36 (1) 474-1770 – KRID: 645240704

E-mail: uto@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG
IGAZGATÓ

Tárgy: Balatonszepezd község
településrendezési eszközeinek
módosítása
Hiv. szám: -
Ügyintézőjük: -
Ügyintéző: Pammer Péter Pál tű. százados
Telefon: +36-88/620-800

Biró Imre
polgármester

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Balatonszepezd
Árpád u. 27.
8252

Tisztelt Polgármester Úr!

Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek módosított egyeztetési dokumentációját áttanulmányoztam, és az abban foglaltak alapján a feladat- és hatáskörömbé tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, a dokumentációval szemben kifogással nem élek.

Véleményemet a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 11. melléklet 11. sora alapján fogalmaztam meg.

Kérem, hogy az elfogadott tervdokumentációt – elektronikus formában – megküldeni szíveskedjen.

Kelt: Veszprém, *elektronikus bélyegző szerint*

Tisztelettel:

dr. Csillag István tű. ezredes
tűzoltósági tanácsos
igazgató

Melléklet: -

Terjedelem: 1 oldal (a kiadmányozó pótlap nélkül)

Kapja: címzett (biztonságos kézbesítési szolgáltatás útján – Hivatali kapu)

Cím: 8200 Veszprém, Dózsa Gy. u. 31.
Telefon: +36(88)620-800
E-mail: veszprem.mki@katved.gov.hu
Hivatali Kapu azonosító: 708215715

ZÁRADÉK

A dokumentum elektronikus aláírással hitelesített
36900/919-1/2025.ált.



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 618/2025

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota, Szabó Attila

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnpi@bfnpi.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Balatonszepezd Község TRE módosítása

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Bíró Imre

polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához (a továbbiakban: Igazgatóság) az E-TÉR-en keresztül érkezett megkeresésükre (BSZ/147-17/2025.) **Balatonszepezd Község** településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan az alábbi véleményt adjuk.

Az Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

Balatonszepezd Község Önkormányzata döntött a településrendezési eszközök módosításáról, az **1-7. módosítási pontokban foglaltakról az 1/2025. (I.17.) számú kt. határozatban**, majd a **8-12. módosítási pontokban tervezett változtatásokat a 44/2025. (VI.8.) számú kt. határozatával egészítette ki**. A módosítás két részletben tervezett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja szerinti **általános eljárással történik**.

A megkeresés alapján az Önkormányzat módosítási szándéka az alábbi területeket érinti:

1. Mezőgazdasági területeken (kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben) beépíthetőségi előírásának pontosítása.
2. A KSp jelű, különleges beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásait módosítani kell oly módon, hogy elhelyezhető legyen a területén adótorony.
3. A 051/3 hrsz-ú, Ev jelű erdőterület tulajdonosa. kéri a terület belterületbe vonását, hogy kerítéssel védhesse a telkét.
4. Két magán tulajdonú telek, a 144/15-16 hrsz. (a szabályozási terven és korábban 070/2 és 070/7 hrsz.) közötti, használaton kívüli önkormányzati tulajdonú út (144/6 hrsz.) törlése szükséges. Ezzel párhuzamosan vizsgálni kell az út többi részének erdőterületi övezetbe sorolásának lehetőségét.
5. A 083/9 és a 083/3 hrsz-területeken új, Kb-M jelű beépítésre nem szánt majorság övezet kijelölése szükséges a jelenleg is majorságként használ teleken. Az övezetben a min. teleknagyság 2500 m², a maximális beépíthetőség 10%. A 085 hrsz-ú ingatlan zöldövezetbe való átsorolását kéri.

6. Évek óta problémát jelent, hogy Szepezdfürdőn az Akácfa utca folytatásában a vasúti átjáró után magántelken (1451/3 hrsz.) megy keresztül a közút, amit három részre vág. A tulajdonos a közút területét szeretné átadni az önkormányzatnak, a visszamaradó két teleknek pedig övezeti besorolást kér. Erre eddig nem volt lehetőség, mert az érvényben lévő TNM rendelt erre nem adott lehetőséget, a jelenlegi egyeztetési anyag alapján ez megoldható lenne. Partrehabilitációs terv „újonnan kialakítandó közterületek” területbe sorolta, ami most megváltozott, így lehetőség nyílt az övezeti besorolásra is. Hozzá kapcsolódóan szükséges a 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.
7. 471, 472/1, 472/2 és 470/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a HÉSZ TNM rendelettel való összhangjának megteremtése.

Felhívtuk a figyelmet, hogy az 1-7. módosítási pontok területei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti **országos ökológiai hálózat magterület övezetét, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét érintik, valamint részei a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének.**

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével jelen módosítás esetében **az Igazgatóság a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését nem tartotta szükségesnek az 1-7. pontokban foglaltak alapján.**

1. módosítás esetében kértük tételesen bemutatni az ide vonatkozó jelenlegi, valamint a tervezett övezeti előírásokat. Kértük jelölni, lehatárolni a tervezett változtatás konkrétan mely területeket érinti. Kértük a tervezett beépíthetőségi paraméterek módosításának részleteit ismertetni, milyen mértékében befolyásolják, változtatják meg a táj jellegét, jelentenek-e többlet beépítési lehetőséget.

2. módosítás kapcsán megjegyeztük, hogy a különleges beépítésre szánt sportterületre (KSp) tervezett adótorony elhelyezése nem egyeztethető össze a Matr. 78. §-ban foglalt előírásokkal. **A területet érintő ökológiai hálózat magterület övezetével érintett területsávban, adótorony nem helyezhető el továbbra sem.**

Felhívjuk a figyelmet Balatonszepezd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településkép védelméről szóló 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 40. § (3) bekezdése szerint „**Hírközlési adótorony tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal helyezhető el, illetve kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet.**” **Szükségesnek tartjuk vizsgálni a tervezett létesítmény tájba illesztésének lehetőségét a TKR-ben foglaltaknak megfelelően.**

3. módosítás a 051/3 hrsz.-ú fásított művelési ágú ingatlan területét érinti, amely része az ökológiai hálózat magterület övezetének, melynek kapcsán felhívtuk a figyelmet, hogy a Matr. 78. § alapján a kialakult tájhasználat a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg. *A benyújtott vázlatos megkeresés alapján nem derül ki, hogy az üzemtervezett 5A2 erdőrészesített védődő területén mi indokolja a kerítés építését, továbbá a tervezett belterületbe vonásnak milyen további területhasználati célja van, kérjük kifejtetni a védelem indokát.*

Felhívtuk a figyelmet arra vonatkozóan, hogy a biológiai sokféleség és az ökológiai rendszer működőképessége sérülékeny, hálózati rendszer hiányában nem őrizhető meg. Táj- és természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű az élőhelyek kellő területi kiterjedése és a köztük lévő kapcsolatok működésének fenntartása. Az ökológiai hálózatnak a vonatkozó terület élőhelyeinek természetes rendszerébe kell illeszkednie. Az ökológiai hálózat (természetes, természetközeli és mesterséges élőhelyek összefüggő rendszere) elemei közül a magterületek, melyek nagy kiterjedésű

természetes vagy féltermészetes élőhelyek, ahol a természetes életközösségek zavartalan működése biztosított.

Táj- és természetvédelmi szempontból a tervezett módosítást nem támogatjuk, nem javasoljuk elfogadásra tekintettel, a Matrt. 78. § előírásai alapján, mint építmény nem egyeztethető össze az országos ökológiai hálózat magterület övezetén.

5. módosítás kapcsán megjegyeztük és felhívtuk a figyelmet, hogy a tervezéssel érintett 083/9 és a 083/3 hrsz.-ú ingatlanok területei a Matrt. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének részei. Az új Kb-M jelű beépítésre nem szánt majorság övezet beépíthetősége 3% lehet a 81. § (3) bekezdés a) pont előírásainak megfelelően. Köszönjük, hogy az önkormányzat visszavonta a tervezett módosítást és törlésre került!

6. módosítás kapcsán jeleztük és jelezzük, hogy a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Kormányrendelet és térképi mellékletei nem hatályosak.

7. módosítás esetében ismételten jelezzük, hogy a TNM rendeletet felváltó új vízparti terv még véleményezés alatt és elfogadás előtt áll.

8. módosítás a 628 hrsz.-ú ingatlan megosztása.

9. módosítás HÉSZ 5. § (2) és (3) bekezdésének módosítását a megküldött véleményezési dokumentációban foglaltak szerint, a tervezett módosítás alapján – „Beépíthető minden olyan beépítésre szánt területen és kertes mezőgazdasági területeken meglévő telek, amely az előírt teleknagyság mértékének 50 %-át eléri” – táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatjuk, nem javasoljuk elfogadásra. A tervezett módosítás ebben a formában kedvezőtlen folyamatot indít el a területek intenzív beépítésével és elaprózódásával, valamint tájhasználati konfliktust eredményez (megközelítés, infrastruktúra kiépítése...stb.).

10. módosítás HÉSZ 5.§ kiegészítése egy (4) bekezdéssel. A tervezett módosítás ebben a formában kedvezőtlen folyamatot indít el a területek intenzív beépítésével, valamint tájhasználati konfliktust eredményez (megközelítés, infrastruktúra kiépítése...stb.).

11. módosítás alapján a kertvárosias lakóterületen és hétvégi házas üdülőterületen a minimális teleknagyság csökkentése.

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a Matrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. július 17.

Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



Kapják:

1. Címzett elektronikusán – hivatali kapun – KRID:750263987
2. Dr. Lökkös Andor BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
3. Szabó Attila természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár - helyben

Iktatószám: **SZTFH-BANYASZ/7332-2/2025**
Tárgy: **Balatonszepezd településrendezési
eszközeinek módosítása**Azonosító szám:
Hivatkozási szám:
Ügyintéző: **Oláh Enikő**
Telefon: **88/550-954**
E-mail: **eniko.olah@sztfh.hu**
Mellékletek:**Balatonszepezd Község Önkormányzata**8252 Balatonszepezd

Árpád utca 27.

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága (továbbiakban: Bányafelügyelet) a 2025. július 18. napján érkezett „Balatonszepezd településrendezési eszközeinek módosítása” tárgyú megkeresésükkel kapcsolatosan az alábbi tájékoztatást adja:

A Balatonszepezd Község településrendezési tervének módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy a Bányafelügyelet szakterületébe tartozó problémát **nem vet fel, ásványvagyon-védelmi érdekeket nem sért, kifogást nem emel**, de minden építkezést geotechnikai szakvélemény alapján lehet megtervezni és véghezvinni.

Veszprém, *időbélyegző szerint*

Dr. Nagy László
elnök
(hatáskör gyakorlója megbízásából)

Oláh Enikő
bányafelügyeleti ügyintéző
(kiadmányozó)

Kapják:

1. Címzett hivatali kapun
2. Irrattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/62/00640-2/2025.

Ügyintéző: Holonics Renáta

Szerv. egység: Útügyi Osztály

Telefon: 88/550-068

Tárgy: Balatonszepezd település
rendezési eszközök módosítása–
véleményezési szakasz (2025/2.)

Hiv. szám: -

Mell: -

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Németh Zsolt
állami főépítész

Tisztelt Állami Főépítész Úr!

A 2025/2. számú, a Pro Arch Építész Stúdió Bt. dokumentációja (közlekedési tervező: Heckenast Judit) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása útügyi érdeket közvetlenül érint a 3., 4., 5., 6., 7., 8. pontokban.

A tervezett módosításokat jelen formájukban elfogadásra nem javaslom.

A módosítás dokumentációját kérem kiegészíteni:

- A közlekedési szakági munkarész kidolgozását a Magyar Mérnöki Kamara tervezői névjegyzékében településtervezési közlekedési szakterületi tervezési jogosultsággal (Tkö) rendelkező tervező készítheti. A benyújtandó közlekedési szakági terveken a közlekedéstervező elérhetősége, kamarai száma, eredeti aláírása kell, hogy szerepeljen.
- 1 sz. módosítás: Felhívom a figyelmet arra, hogy magasépítési engedélyezési eljárás során útügyi tekintetben az adott ingatlanhoz be kell tudni mutatni a biztonságos megközelíthetőséget a jellemző mezőgazdasági járművekkel is (nemcsak személyautóval) az országos közúttól (vagy az utolsó min. 5,50 m széles burkolatú közúttól). Az út kezelőjének a nyilatkozat kiadása során vizsgálnia kell az adott útvonalon történő biztonságos közlekedést, annak forgalomnagyságát, fejleszthetőségét, üzemeltetést.
- 2 sz. módosítás: nem érint, elfogadásra javaslom.
- 3 sz. módosítás: 051/3 hrsz. A módosítás környezetében a belterületi (építési) ingatlanokat megközelítő út, közút külterületi út, ugyanakkor funkciója szerint belterületi jellegű. A külterületi utat a következő módosításkor a funkciójának megfelelő formátumra kérem módosítani. Amennyiben a 051/3 hrsz.-ú ingatlan belterületbe vonása most megtörténik, úgy az őt megközelítő 051/2 hrsz.-ú útfelületet is belterületbe kell vonni, figyelemmel a hálózatoság elvére is (az út kül- és belterületi számozása nem változzon, mert az jogilag más műszaki paramétereket eredményez. Egy esetleges útkialakítás során a közlekedési hatóság a belterületi funkciónak megfelelő műszaki kialakítást fog megkövetelni - közvilágítással, melyet a közlekedés, élet- és vagyonbiztonság is megkövetel – egy esetleges pályázat esetében ez az Építető számára problémát fog jelenteni).
- 4 sz. módosítás: 144/15-15 hrsz.: útmegszüntetés, támogatható. Az út megszüntetése útügyi eljárás köteles tevékenység. Ingatlan-nyilvántartásban történő útterületből a kivezetése csak közlekedési hatóság engedélyének csatolásával lehetséges.
- 6 sz. módosítás: 1451/3 hrsz. Szepezdfürdő megállóhely. Az úthálózat egybefüggését, a biztonságos közlekedhetőségét mindig, minden körülmények között igazolni szükséges és az

KÖZLEKEDÉSI, MŰSZAKI ENGEDÉLYEZÉSI ÉS FOGYASZTÓVÉDELMI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Kistó u. 1.

telefon: 88/550-069, e-mail: utugy@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 515806718

illetékes önkormányzatnak az alapfeladatainak egyike az önkormányzati törvény szerint az utak kialakítása, fenntartása, azok nyilvántartása (az illetékességi területén e tekintetben minden közforgalmú útról tudnia kell). A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 32. § (1) Az úthálózat közutakból és a közforgalom elől el nem zárt magánutakból áll. Amennyiben a fentiek nem teljesülnek, úgy az adott nem útingatlanok nem kerültek bekötésre az úthálózatba. Jelen esetben a 71. sz. főút és a 29. sz. vv.-on túli területek úthálózati kapcsolata jogi szempontból hiányzik. A mostani módosítás csak félmegoldást mutat be.

A fentieken túl felhívom a figyelmet, hogy a tervezett módosítás nem egyezik meg a hatályos vízparti tervvel, a terv nem jelöli a meglévő közút-vasúti átjárót sem.

- 7 sz. módosítás: a módosítás támogatható. A sétány kiépítése bejelentés / engedély köteles tevékenység.
- 8 sz. módosítás: 628 hrsz.- régi gyalogos átjáró helyreállítása (Balatonszepezd megállóhely környezete). Támogatható. A 669 hrsz.-ú közúttól 71. sz. közútig a gyalogút kiépítése bejelentés / építési engedély köteles tevékenység. Az ingatlan nyilvántartásba történő bejegyzés feltétele a közlekedési hatóságtól tudomásul vételi döntéssel vagy engedéllyel történő rendelkezés.
- 9-11. HÉSZ módosítás, támogatható.

A Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal hatásköre A rendezési tervi eszközök véleményezésében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 11. melléklet 16. pontján alapul, illetékességét a fővárosi és megyei kormányhivatalokról szóló 568/2022. (XII.23.) Korm. r. rendelet 2. § (1) bekezdése állapítja meg. A kiadmányozás a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal vezetője kiadmányozás rendjéről szóló 58/2024. (XI.13.) számú utasításán alapul.

Veszprém, 2025. július 23.

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Holonic Renáta
osztályvezető

Kapja:

1. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda
allami.foepitesz@veszprem.gov.hu + közös felület
2. Balatonszepezd Község Önkormányzata (750263987)
3. Irattár



Iktatószám: 2/70/2025.K
Tárgy: Vélemény Balatonszepezd
Településrendezési eszközeinek
módosításával kapcsolatban
Ügyintéző: Kuborczik Barbara

Balatonszepezd Község Önkormányzata
Bíró Imre Polgármester
Balatonszepezd
Árpád u 27.
8252

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Elektronikus Térségi Tervezést Támogató Rendszeren (E-TÉR) keresztül kaptunk értesítést arról, hogy Balatonföldvár Város Településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatban, a tervezési folyamat a 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti általános véleményezési eljáráshoz ért. Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek módosítása a Pro Arch. Építész Stúdió közreműködésével készült.

Jelen eljárás Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek 2025/2. számú módosításaként kerül megkülönböztetésre, és az alábbi tervezési területeket érinti:

- 1. feladat: Mezőgazdasági területeken (kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben) a beépíthetőségi előírások pontosítása.
- 2. feladat: A KSp jelű beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásainak módosítása adótorony létesítése céljából.
- 3. feladat: A 051/3 hrsz-ú, Ev jelű erdőterület belterületbe vonása, vagy előírásainak módosítása kerítés létesítése érdekében.
- 4. feladat: A 144/15-16 hrsz-ú ingatlanok közötti önkormányzati út megszüntetése.
- Az 5. számú módosítást az önkormányzat visszavonta, a módosítás törlésre került.
- 6. feladat: 1462/1-2 és 1451/3 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.
- 7. feladat: 470, 471, 472/1-2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.
- 8. feladat: 628 hrsz-ú ingatlan megosztása.
- 9. feladat: HÉSZ 5.§ (2) és (3) bekezdésének módosítása.
- 10. feladat: HÉSZ 5.§ kiegészítése egy (4) bekezdéssel.
- 11. feladat: Kertvárosias lakóterületen és hétvégi házas üdülőterületen a minimális teleknagyság csökkentése.
- 12. feladat: 1956. hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása.

A tervezési feladatok a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat (szabályozási terv) módosítását teszik szükségessé.

A módosítások az OTrT és BKÜTrT valamint az MvM rendelet előírásainak figyelembevételével készültek, a változtatások a jogszabályokkal összhangban vannak.

A fentiekre tekintettel a BFT részére megküldött és az E-TÉR felületről letöltött anyagok alapján Balatonszepezd Község Településrendezési Eszközeinek módosításával kapcsolatosan az alábbi észrevételeket tesszük:

Bár a módosítások formailag összhangban állnak a vonatkozó jogszabályokkal és előírásokkal, több esetben **nem tartjuk kielégítőnek a módosítási szándék indoklását és szakmai alátámasztását**. Hiányzik a részletes bemutatása annak, hogy a változtatás **milyen közérdeket szolgál, illetve milyen konkrét társadalmi, gazdasági vagy környezeti igény hívta azt életre**.

Több esetben nem derül ki, hogy a módosítások **milyen érdekek mentén születtek**: közösségi, önkormányzati vagy magántulajdonosi kezdeményezés alapján történnek-e, és ezek milyen hatással lehetnek a település egészének működésére, térszerkezetére, környezeti értékeire.

Úgy véljük, hogy a településrendezési eszközök módosításának elsődleges célja, hogy azok a **település állandó lakosságának életminőségét javítsák, illetve illeszkedjenek a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet (BKÜ) hosszú távú érdekeihez**, különös tekintettel a táji, ökológiai és turisztikai értékek védelmére, valamint a térségi szintű fenntarthatóságra.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy:

- a módosításokat **pontosan indokolják tartalmilag is** (pl. kinek a kérelmére, milyen célból),
- készüljön **összegzés az egyes módosítások hatásairól** (tájhasználat, ökológiai hálózat, közlekedés, településszerkezet, társadalmi igény),
- különösen vizsgálják meg a módosítások **BKÜ területrendezési tervével való összhangját**, nemcsak formai, hanem tartalmi szempontból is.

Siófok, 2025. 07. 24.

Tisztelettel,

Dr. Molnár Gábor
BFT Munkaszervezet vezető



VESZPRÉM VÁRMEGYEI ÖNKORMÁNYZAT KÖZGYŰLÉSÉNEK
ELNÖKE
8200 Veszprém, Megyeház tér 1. Tel.: (88)545-011, Fax: (88)545-012
E-mail: elnok@vpmege.hu



Ügyszám: 04/185-4/2025.

Ügyintéző: Szóllásné Haraszti Bernadett

Tárgy: Balatonszepezd község településrendezési
eszközeinek módosítása
– általános eljárásban
– **véleményezési szakasz**

Biró Imre
polgármester

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Balatonszepezd
E-TÉR

Tisztelt Polgármester Úr!

E-TÉR egyeztetőfelületen érkezett tájékoztatás szerint Balatonszepezd község településrendezési eszközeinek 2025. évi 2. módosítása *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) szerinti általános eljárásban történik.

A tájékoztató mellékletét képezte a Pro Arch. Építész Stúdió (székhely: 1085 Budapest, József krt. 36.; R. Takács Eszter okl. építészmérnök, vezető városépítész É1, (TT/1 01-2883) és a szakági tervezők) által 2025. június keltezésű, véleményezési eljárásra összeállított dokumentáció.

A területfejlesztésről szóló 2023. évi CII. törvény 26 §. d) pontjában szabályozott feladat ellátása körében - a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének 10/2022. (XII. 9.) önkormányzati rendelete 4. mellékletének 1.6. pontja alapján - átruházott hatáskörben a vármegyei önkormányzat közgyűlésének elnöke véleményezi a vármegye illetékességi területéhez tartozó települések településrendezési terveit, a vármegyei területrendezési tervvel való összhang megteremtése érdekében.

A megküldött anyag szerint Balatonszepezd község hatályos településrendezési eszközei:

- 235/2016. (XII. 19.) számú képviselő-testületi határozattal jóváhagyott Településszerkezeti Terv
- a 18/2016. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Helyi Építési Szabályzat (HÉSZ) és Szabályozási terv

Balatonszepezd Község Önkormányzata a 1/2025. (I.17.) és a 44/2025. (V.8) számú képviselő-testületi határozatokban döntött a folyamatban lévő, 11. pontban megfogalmazott tervezett módosítások elindításáról.

A tervezési feladatok a felmerült változtatási szándékoknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Balatonszepezd község a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területéhez tartozik, ezért a vonatkozó településrendezési eszközök alapvetően nem Veszprém Megye Területrendezési Terve, hanem a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről* szóló 2018. évi CXXXIX. törvény, különösen annak negyedik része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Területrendezési Terve, melynek való megfelelésről a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítésze nyilatkozik.

A Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének *Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről* szóló 15/2019. (XII. 13.) rendelete (a továbbiakban: VmTrT) szabályozza az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek” lehatárolását és szabályozását, amely vonatkozó előírások a vármegye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balatoni Kiemelt Üdülőkörzet területére, így Balatonszepezd településre is hatályosak. A módosítás az egyedileg meghatározott vármegyei övezetek közül az alábbiakat érinti:

- Turisztikai fejlesztés kiemelten támogatott célterületének övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet-Veszprém megye várostérségeinek övezete
- Együtt tervezendő térségek övezet- „Az Európa kulturális fővárosa Veszprém 2023” program érdekében együttműködő térség településeinek övezete

A véleményezési dokumentáció szöveges leírása ugyan megállapítja a VmTrT előírásainak való megfelelést, azonban az anyag az egyedi övezetek tekintetében vizsgálati térképet, rajzi munkarészt nem tartalmaz, mely vizsgálná a területrendezési követelményeket és érdemben igazolná az azoknak való megfelelést, pótlandók az Eljr. 1. és 2. mellékletében foglaltakra tekintettel.

A településrendezési eszközök tervezett módosítása a kért kiegészítések megtétele esetén nem ellentétes a VmTrT vonatkozó övezeti előírásaival.

Véleményemet az Eljr. 64. § (1) bekezdése és a 11. melléklet 28. pontjának figyelembevételével alakítottam ki.

Veszprém, 2025. július 18.

Üdvözlettel:


Polgárdy Imre
a vármegyei közgyűlés elnöke

Iktatószám: K/17871-2/2025.

Tárgy: véleményezés

Ügyintéző: Csikár Brúnó

E-mail cím: csikar@nmhh.hu

Telefon: (99) 518-542

Hivatkozási szám: -

Balatonszepezd Község Önkormányzata
dr. Sebestyén László Polgármester Úr részére!

Balatonszepezd

Árpád u. 27.

8252

Tisztelt Polgármester Úr!

A Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatala (a továbbiakban: **Hatóság**) az Balatonszepezd Község településrendezési eszközeinek módosításával kapcsolatos véleményezési dokumentációját megvizsgálta.

A tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a módosítás ellen a Hatóság kifogást nem emel.

Jelen véleményt a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**) 64. §-ában meghatározottak szerint a Rendelet 11. melléklet 24. pontjában foglalt felhatalmazás alapján adta a Hatóság.

Elektronikusan aláírt dokumentum.

Kiadmányozta: Simon Imre építésügyi csoportvezető, Aranyosné dr. Börcs Janka, a Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság Hivatalának főigazgatója nevében és megbízásából Sopronban, az elektronikus aláírás szerinti időpontban.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00594-2/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin, Király Judit

Telefon: 061/795-9032, 061/795-9047

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu
kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Tárgy: Balatonszepezd Község
településrendezési eszközök módosítása
11 pontba szedve – örökségvédelmi
vélemény környezeti vizsgálat
szükségességének meghatározásáról

Melléklet: –

Hiv. szám: E-TÉR: 2025.07.10.

Ügyintézőjük: –

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban kézhez vett megkeresésre az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján nyilatkozom, hogy a rendelkezésre álló szakanyagok alapján műemlékvédelmi és régészeti szempontból

szükségesnek tartjuk a 2. sz. módosítás esetében

a környezeti vizsgálat lefolytatását, vagy azzal egyenértékű hatástanulmány elkészítését, illetve kitélt teszünk a 8. sz., 9. sz. módosítás esetében.

Megállapítottam, hogy a *Pro Arch Építész Stúdió* által összeállított tájékoztatásban jelzettekkel ellentétben úgy látjuk, hogy hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) nem vett kézhez az 1–7-ig jelzett változtatásokkal kapcsolatban megkeresést, így jelen levemben az összes, 1–11-ig megnevezett módosítással kapcsolatban adom meg véleményemet. Továbbá, ezúton jelzem, hogy a hivatkozott, az egyeztetők véleményét tartalmazó, melléklet nem található meg az anyagok között.

Sajnos az E-TÉR-be felcsatolt anyagok külön kísérőlevelet nem tartalmaztak, mely fentiek értelmezését segítette volna. A Pro Arch Építész Stúdió tájékoztatásán dátum nem szerepel.

Tájékoztatom, hogy hatóságomhoz mindössze a 2025/1, 276/10, 276/16 hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatban érkezett megkeresés E-TÉR 26546 szám alatt, amelyet BP/2602/00371-2/2025 iktatószámon 2025.05.13-án, ill. BP/2602/00371-5/2025 iktatószámon 2025.06.20-án megválaszoltam.

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Körösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

KRID: 422374158

E-mail: orokseghivatal@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Műemléki szempontból megállapítottam az alábbiakat:

- A 2. számú módosítás, amely a csatolt térképi beazonosítás szerint a 95 hrsz.-ú ingatlant érinti, légvonalban ~ 100-200 méterre fekszik – az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartásban szereplő – több műemléktől is. Építészeti, tájképvédelmi szempontból – bár az érintett terület nem része műemléki környezetnek, azonban a műemlékek közelsége, és ezzel esetleges együttláthatósága okán – felhívom a figyelmet a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 181. § (5) bekezdésére, mely előírja: ***Mind az építmény elhelyezése, mind pedig a külső megjelenését befolyásoló kialakítása, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása során különös figyelmet kell fordítani a településkép, a tájkép a beépítési vagy az építészeti jellegzetesség és látvány, a helyi jelleg védelmére, az építészeti örökség védett értékeinek érvényesülésére.*** Fentiekhez kapcsolódóan a Méptv. 109. § (6) bekezdése előírja: ***A műemlékek védelme érdekében a köz- és magáncélú fejlesztéseket – így különösen a terület- és településfejlesztés, terület- és településrendezés, környezet-, természet- és tájvédelem és az ezzel kapcsolatos beruházások tervezését – a műemlékvédelemmel összhangban kell végezni. A tervezett módosítás az esetleges együttláthatóság okán csak oly módon történhet, hogy a tervezett beruházás (adótorony elhelyezése) ne okozza akár közvetlenül, akár közvetve a nemzeti értékek csökkenését, értékvesztését.***
- Véleményünk kialakításához meg kell vizsgálni környezeti értékelés formájában, hogy a tervezett módosítás, illetve beruházás milyen hatást gyakorol a közelben lévő műemléki értékekre, illetve biztosítja-e a hagyományos tájhasználat megőrzését, valamint a védett értékek településképi, illetve tájképi érvényesülését. A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 85/A. § (1) bekezdése szerint örökségvédelmi hatástanulmányt kell készíteni a település településfejlesztési tervének kidolgozása során. Ha a településfejlesztési terv készítésekor nem készült, vagy a rendezés alá vont területre nincs örökségvédelmi hatástanulmány, vagy van, de az tíz évnél régebbi, akkor azt a rendezés alá vont területre el kell készíteni. (2) Az örökségvédelmi hatástanulmányban megfogalmazott értékvédelmi terv szerint kell meghatározni az örökségvédelemmel érintett területekre vonatkozó településfejlesztési és településrendezési terveket.

Esetünkben az örökségvédelmi hatástanulmány kiválthatja a környezeti értékelést. Az örökségvédelmi hatástanulmány részleteit a kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rend.) 83. és 84. §§-ai szabályozzák részletesen.

- A Nyilvántartás aktuális adatai szerint a 8. számú módosítással érintett 628 hrsz.-ú ingatlan műemléki környezetnek nem része, azonban közvetlenül határos a Balatonszepezd 630 hrsz.-ú műemlék ingatlannal (Sellő vendéglő – azonosító: [30720], bírság kategória: II., védelem kelte: 2016.06.16.). A Méptv. 120. § (3) és (5) bekezdései szerint: ***(3) A műemléki környezet a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz. (5) A műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák. Fentiek alapján – többek között – az érintett 628 hrsz.-ú ingatlan is a Nyilvántartásban foglaltakkal ellentétben műemléki környezetnek minősül. Ezért jelen levellem kiadmányozásával egyidejűleg megkeresem az Építési és Közlekedési Minisztérium Műemlékvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárság Örökségvédelmi***

Szabályozási Főosztályát, hogy a műemlék műemléki környezetének bejegyzése iránt intézkedni szíveskedjen.

- A tervezett telekalakítást illetően – előzetesen – tájékoztatom, hogy az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/C. § (1)-(2) bekezdései szerint: (1) **A telekalakítási engedélyezési eljárásokban, ha a telekalakítás olyan ingatlant érint, amelynek helyrajzi száma a) a nyilvántartott vagy védetté nyilvánított régészeti lelőhelyeket, régészeti védőövezeteket tartalmazó kulturális örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, b) műemléki területeket és műemlékeket tartalmazó kulturális és örökségvédelmi hatósági nyilvántartásban szerepel, a (2) bekezdésben meghatározott kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell.** (2) **A kulturális örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata annak megállapítására irányul, hogy a telekalakítás a kulturális örökség védelmével kapcsolatos jogszabályokban rögzített követelményeinek a kérelemben foglaltak szerint vagy további feltételek mellett megfelel-e.** A 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 89. § (4)-(6) bekezdései szerint: (4) **Műemlék ingatlanán, műemléki környezetben, műemléki jelentőségű területen telekalakítás akkor engedélyezhető, ha azzal a védett érték nem sérül.** (5) **Az (1) bekezdésben meghatározottakat kell alkalmazni telekalakítás során, ha a) a műemlék ingatlant érintően a tervezett telekalakítás következtében az egy telken fekvő védett érték, a telekalakítást követően több telekre kerülne, b) a műemléki jelentőségű területet, műemléki környezetet érintően a tervezett telekalakítás, telekhatár-rendezés nem veszi figyelembe a történeti településszerkezetet, a telekosztási struktúrát, a telekméretet és telekformát, a megközelítési lehetőséget, a történeti utcavonalat.** (6) **A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a telekalakítással érintett telek általános vagy a műemlékké nyilvánítással keletkező védelme a telekalakítás folytán létrejött telkekre is vonatkozik.**
- A 9. sz. módosítást, amennyiben műemlék telkét vagy műemléki környezetet érint, nem támogatom és felhívom a figyelmét a Méptv. 74. § (1) bekezdése és (2) bekezdésének b), c) pontjaira, amelyek előírják az alábbiakat: (1) **A településfejlesztés és a településrendezés célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a) a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása, b) a közérdek érvényesítése az országos, a térségi és a települési érdek, valamint a jogos magánérdekek összhangjának biztosításával, c) a természeti, táji és építészeti értékek gyarapítása és védelme, az erőforrások kíméletes és környezetbarát hasznosításának elősegítése.** (2) **A településtervek megalkotása és módosítása során, valamint a településrendezési sajátos jogintézmények alkalmazásakor figyelemmel kell lenni b) a helyi népesség identitásának erősítésére, kulturális örökségük sokféleségének és gazdagságának megőrzésére, c) a történeti vagy településképi jelentőségű építészeti örökség és településrész védelmére, megőrzésére és méltó hasznosítására.**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – E-TÉR
2. Balatonszepezd Község Önkormányzata – HK
3. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Megyeház tér 1. – HK
4. Németh Zsolt állami főépítész, Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítési Iroda – HK, allami.foepitesz@veszprem.gov.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00594-3/2025

Ügyintéző neve: Király Judit

Tárgy: Balatonszepezd Község
településrendezési eszközök módosítása 11
pontba szedve – örökségvédelmi vélemény
környezeti vizsgálat szükségességének
meghatározásáról

**Felterjesztés a közhiteles örökség-
védelmi nyilvántartás egyes adatainak
felülvizsgálatára**

Telefon: +36 (1) 795-9047

Melléklet: BP/2602/00594-2/2025 sz. levél

E-mail: kiraly.judit@bfkh.gov.hu

Hiv. szám: –
Ügyintézőjük: –

Építési és Közlekedési Minisztérium
Örökségvédelmi Szabályozási Főosztály

dr. Fülöpcsei Zsolt főosztályvezető

1358 Budapest
Pf. 14.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdésében, továbbá a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak alapján végzett hatósági feladatkörünkben eljárva az alábbi észleltük.

Balatonszepezd részterületekre vonatkozó településrendezési eszközök módosítása tárgyában megkeresés érkezett Osztályunkhoz. A megkeresés tárgyához kapcsolódóan, a kulturális örökség védelméért felelős miniszter által vezetett örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján vizsgáltuk a tervezés alá vont ingatlanok örökségvédelmi érintettségét.

A fenti megkeresésre BP/2602/00594-2/2025 számú, 2025. július 29-én kelt válaszlevelemben műemléki szempontból megállapítottam, **hogy a Nyilvántartás aktuális adatai alapján a 8. számú módosítással érintett 628 hrsz.-ú ingatlan műemléki környezetnek nem része, azonban közvetlenül határos a Balatonszepezd 630 hrsz.-ú műemlék ingatlannal (Sellő vendéglő – azonosító: [30720], bírság kategória: II., védelem kelte: 2016.06.16.).**

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 120. § (3) és (5) bekezdései szerint: **(3) A műemléki környezet a műemlék védőövezete. E törvény erejénél fogva műemléki környezetnek minősül a műemlék ingatlanával érintkező szomszédos ingatlan és közterületi szakasz. (5) A**

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. Postacím: 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: oroksegmasodfok@bfkh.gov.hu — Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — KRID: 422374158

műemléki környezet rendeltetése, hogy védje a műemlék méltó megjelenését, valamint megakadályozza vagy mérsékelje azoknak a tevékenységeknek a hatását, amelyek a műemlék megjelenését, látványát vagy érvényesülését kedvezőtlenül befolyásolnák.

Fentiek alapján – többek között – az érintett 628 hrsz.-ú ingatlan is műemléki környezetnek minősül.

A Méptv. 21. §-a szerint: ***A kulturális örökség védelméért felelős miniszter a) ellátja a műemlékvédelem szakmai irányítását, b) ellátja az örökségvédelmi hatóságok szakmai irányítását, c) védetté nyilvánítja a nemzeti emlékek minősülő műemléki értékeket és területeket, valamint törvényi feltételek fennállása esetén védettségüket megszünteti, és d) ellátja a műemlékek központi nyilvántartásának vezetését.***

A kulturális örökség védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 68/2018. (IV. 9.) Korm. rendelet 20. § (1) és (6) bekezdései szerint: (1) A műemlék – a műemlékvédelem sajátos tárgyai körébe tartozó – műemléki környezetének minősül a) a műemlékkel közvetlenül határos – sarkán is érintkező – telkek, a kapcsolódó közterületszakaszok és a közterületszakaszokkal határos ingatlanok, amelyek a műemléki nyilvántartásban szerepelnek, vagy b) önálló ingatlant alkotó, vagy úszótelken elhelyezkedő műemlék esetén, a műemlék építmény önálló ingatlanával, vagy úszótelkével közvetlenül határos telkek és az ezekkel a telkekkel határos további telkek, valamint ezen telkekhez kapcsolódó közterületszakaszok, c) a műemléki védettséget elrendelő jogszabályban az a) és b) pontban foglaltaktól eltérően kijelölt ingatlanok. (6) A nyilvántartást vezető hatóság a műemléki környezetnek minősülő ingatlanok szakértői vizsgálata és a műemléki környezet módosítása iránt intézkedik, ha a kijelölt műemléki környezet kiterjedése a védett műemléki érték megőrzését nem biztosítja.

Fentiekre tekintettel megkeresem a Tisztelt Építési és Közlekedési Minisztérium Örökségvédelmi Szabályozási Főosztályát, hogy a fentiekhez kapcsolódó ügyintézés, így ennek megfelelően a Nyilvántartásban rögzített adatok szükség szerinti korrekciója – a műemléki környezet kiterjedése, illetve bejegyzése – tárgyában a hatályos jogszabályi követelmények biztosítása érdekében intézkedni szíveskedjen.

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,
a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK
2. Balatonszepezd Önkormányzata – HK
3. Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály, 8200 Veszprém, Megyeház tér 1.) – HK

Balatonszepezd

Településrendezési Terv módosítás 2025/2.

ÁLTALÁNOS ELJÁRÁS – KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGE

Ssz.	Kormányhivatalok, érdekképviselők	Vélemények, hozzászólások	Tervezői válasz	Válasz kelt
1.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály, Természetvédelmi Osztály 8200 Veszprém, József Attila u. 36. Ü.i.: Horváth László, +3688/550-874 Benczik Zsolt, főosztályvezető	1. A rendelkezésre bocsátott információk alapján a módosítások a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartja szükségesnek . 2. Kéri az egyes feladatok részletes bemutatását és felhívja a figyelmet a hatályos jogszabályokra. 3. Az 5. módosítás kapcsán felhívja a figyelmet, hogy a beépíthetőség max 3% lehet. 4. A 6. és 7. feladatnál a módosítás előtt kéri a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet hatályba lépését megvárni.	2. Az egyes módosítások az alátámasztó munkarészben részletesen ki lesznek fejtve. 4. A hatóság véleményének megfelelően javasoljuk, hogy a módosítás csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet hatályba lépését követően fogadják el.	2025.03.11.
2.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Erdészeti Osztály 8210 Veszprém, Pf. 1122 Ü.i.: Kürtösi András, +3688/576-001 Kiss Zoltán, osztály vezető	A tervezett 7 módosítás hatósági nyilvántartásában, az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdőt nem érint, ezért nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat elkészítését.		2025.03.06.
3.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály 8200 Veszprém, Pf.: 1001 Ü.i.: Vass Eszter, +3688/590-472 Odor Tamás, osztályvezető	A talajvédelmi hatóság külön környezeti vizsgálat lefolytatását a talaj minőségi védelme tekintetében nem tartja indokoltnak , amennyiben a talaj védelmére vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartásra kerülnek.		2025.03.21.
4.	Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 8229 Csopak, Kossuth u. 16. Ü.i.: Kaszián Ágota, Szabó Attila, +87/555-260 Bende Zsolt, igazgató	1. Kéri részletesen bemutatni az egyes feladatokat és felhívja a figyelmet a magasabb szintű jogszabályokra. 2. Az 5. módosítás kapcsán felhívja a figyelmet, hogy a beépíthetőség max 3% lehet. 3. A 6. és 7. feladatnál felhívja a figyelmet, hogy a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet térképei még nem hatályosak. 4. A jelen módosítás esetében a környezeti vizsgálat lefolytatását, a környezeti értékelés elkészítését nem tartja szükségesnek .	1. Az egyes módosítások az alátámasztó munkarészben részletesen ki lesznek fejtve. 3. A hatóság véleményének megfelelően javasoljuk, hogy a módosítás csak a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló kormányrendelet hatályba lépését követően fogadják el.	2025.03.13.
5.	Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, Népegészségügyi Főosztály, Közegészségügyi és Járványügyi Osztály 8200 Veszprém, József Attila utca 36. Ü.i.: Lieberné Varga Andrea, +3688/590-928 Dr. Pápai Enikő, főosztályvezető	Megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek .		2025.03.17.



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/30/03487-2/2025.	Tárgy:	Balatonszepezd TRE módosítása – vélemény környezeti vizsgálat szükségességéről
Ügyintéző:	Horváth László	Hiv. szám:	BSZ/147-17/2025.
Szerv. egység	Természetvédelmi Osztály	Melléklet:	-
Telefon:	88/550-874		

Bíró Imre

polgármester részére

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozással fenti számú levelére, a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörében eljárva, az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet 4. § (2) bekezdése alapján, **Balatonszepezd** településrendezési eszközeinek módosításához a környezeti vizsgálat tárgyában az alábbi véleményt adom:

Az Önkormányzat jelen módosítási szándéka levele alapján hét önálló pontra terjed ki. Tájékoztatom, hogy a helyrajzi szám alapján egyértelműen beazonosítható tervezési területek **nem tartoznak** országos jelentőségű védett természeti területhez, ex-lege védett természeti értéket, közösségi jelentőségű Natura 2000 területet nem érintenek. Valamennyi módosítás a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének része, továbbá egyes területek a 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti országos ökológiai hálózat magterületével, a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével is érintettek.

A megküldött előzetes véleménykérési anyagban rendelkezésre bocsátott információk alapján a módosítások a környezet, a természet és a táj védelmére, valamint a hulladékgazdálkodásra kiterjedően a magasabb szintű jogszabályi előírások megtartásával jelentős környezeti hatást várhatóan nem okoznak, így a környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartom szükségesnek, ugyanakkor az egyes módosításokhoz az alábbi észrevételeket teszem:

1. A **mezőgazdasági területek** (kiemelten Má-2, Má-C1 övezetek) beépíthetőségi előírásának pontosítása esetén kérem a véleményezési dokumentációban **részletesen bemutatni** a jelenlegi és a tervezett övezeti előírásokat, valamint hogy a módosítás okoz-e és mely területeket többlet beépítési lehetőségeket és ebből adódóan a hatályos településszerkezetre, a táj jellegére milyen hatást gyakorol.
2. A **KSp** jelű, különleges beépítésre szánt sportterületre (95 hrsz.?) vonatkozó módosítással kapcsolatban felhívom a figyelmet, hogy **az ingatlan részben magterülettel érintett**, mely telekrészen a tervezett adótorony nem helyezhető el.
3. A 051/3 hrsz.-ú, magterülethez tartozó ingatlanra vonatkozóan **kérem a dokumentációban bemutatni**, hogy a fásított terület művelési ágú, egyébként üzemtervezett (5A2 erdőrészlet) véderdő vonatkozásában a kerítés építéshez mi szükség van a belterületbe vonásra illetve, hogy milyen védelemre szorul az ingatlan, mely a bekerítését indokolja.

4. Az **5. számmal jelölt módosítás** esetén felhívom az Önkormányzat figyelmét, hogy a 083/9 és a 083/3 hrsz.-ú területek a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetéhez tartoznak, így a tervezett 10%-hoz képest az új különleges beépítésre nem szánt majorsági övezet **beépíthetősége maximum 3% lehet** a 2018. évi CXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdésének a) pontja alapján.
5. **A község vízparti területére** vonatkozó 6. számmal jelölt módosítással kérem a jelenleg még jogalkotás alatt lévő, a **Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Kormányrendelet és térképi mellékleteinek hatályba lépését megvárni**. Felhívom a figyelmet, hogy a 2028. február 28-án közzétett vízparti tervlap alapján a 1451/3 hrsz. területén a vasúti átjáró folytatásában nem közlekedési célú területet (pl. közút), hanem gyalogos forgalmi nyomvonalat jelöl csak. A közlekedési terület a 1462/2 hrsz. felőli telekvégen szerepel a vízparti terven.
6. A helyi építési szabályzat és *Balatonszepezd vízpart-rehabilitációs szabályozási követelményekkel érintett területének lehatárolásáról és vízpart-rehabilitációs tanulmánytervének elfogadásáról* szóló 37/2004. (XII. 30.) TNM rendelet közötti összhang megteremtésére irányuló **7. számú módosítással** kapcsolatban felhívom a figyelmet arra, hogy a TNM rendeleteket felváltó új vízparti terv elfogadás előtt áll, így annak hatályba lépését követően ismételt módosításra lehet szükség a partszakaszon.

Tájékoztatom, hogy a tervmódosítás véleményezésében a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján **részt kívánok venni, kérem a kidolgozott tervdokumentációt részemre megküldeni szíveskedjen.**

A kiadmányozási jog gyakorlása a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról* szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás és a Kormányhivatal vezetőjének a *kiadmányozás rendjéről* szóló 58/2024. (XI. 13.) utasítása alapján történt.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs

főispán

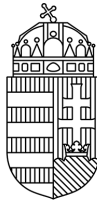
nevében és megbízásából:

Benczik Zsolt

főosztályvezető

Kapják:

1. Címzett (KRID: 750263987)
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/32/1434-2/2025.

Ügyintéző: Kürtösi András

Szerv.egység: Erdészeti Osztály

Telefon: 88/576-001

Tárgy: Balatonszepezd településrendezési
eszközök módosítása – környezeti
vizsgálat szükségessége

Hiv. szám: BSZ/147-17/2025.

Melléklet:

Balatonszepezd Község Önkormányzata

8252 Balatonszepezd

Árpád u. 27.

Bíró Imre

polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

A véleményezésre megküldött dokumentációt áttanulmányoztam, azzal kapcsolatban az alábbi megállapítást teszem:

A településrendezési terv 7 pontban tervezett módosítása hatósági nyilvántartásomban, az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelő erdőt nem érint, ezért a környezeti vizsgálat elkészítését nem tartom szükségesnek.

Az Önkormányzat a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján kérte.

Veszprém, elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából

Kiss Zsolt
osztályvezető

Kapják:

1. Balatonszepezd Község Önkormányzata KRID: 750263987
2. Irattár



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/31/00290-4/2025. **Tárgy:** Környezeti értékelés
szükségessége Balatonszepezd
község településrendezési terv
módosítása kapcsán

Ügyintéző: Vass Eszter **Hiv. szám:** BSZ/147-17/2025.
Szerv.egység: Növény- és Talajvédelmi
Osztály

Telefon: 88/590-472 **Melléklet:** -

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Balatonszepezd

Árpád u.27.

8252

KRID: 750263987

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal, mint növény- és talajvédelmi hatáskörben eljáró szerv (továbbiakban talajvédelmi hatóság) Balatonszepezd Község Önkormányzat Polgármesterének megkeresésére a mellékelt dokumentációban foglaltak alapján a településrendezési terv II. számú módosításához (Mezőgazdasági területeken /kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben/ beépíthetőségi előírásának pontosítása, különleges beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásainak módosítása, Ev jelű erdőterület belterületbe vonása, kerítés építésének lehetősége miatt, használaton kívüli önkormányzati út törlése, új majorsági övezet kijelölése, zöldövezetbe sorolás) kapcsolódó környezeti értékelés szükségessége tárgyában, kiadja az alábbi

TALAJVÉDELMI SZAKHATÓSÁGI VÉLEMÉNY-t.

A talajvédelmi hatóság külön környezeti vizsgálat lefolytatását a talaj minőségi védelme tekintetében nem tartja indokoltnak, amennyiben a talaj védelmére vonatkozó jogszabályok maradéktalan betartásra kerülnek.

INDOKOLÁS

A talajvédelmi hatóságot Balatonszepezd Község Polgármestere kereste meg, hogy a város településrendezési eszközeinek Balatonszepezd Község Önkormányzatának

AGRÁRÜGYI FŐOSZTÁLY

8200 Veszprém, Dózsa György u. 33. levelezési cím: 8200 Veszprém, Pf.: 1001

Telefon: 88/590-472 e-mail: noveny.talajved@veszprem.gov.hu; KRID azonosító: 166301915

1/2025. I.17. önk. rendelettel megállapított szükséges módosításhoz kapcsolódóan, egyszerűsített eljárásban nyilatkozzon a környezeti értékelés szükségességéről.

A megkereséshez mellékelt dokumentáció alapján a község településrendezési tervének módosításához kapcsolódó környezeti értékelés elkészítését a talajvédelmi hatóság nem tartotta indokoltnak.

A talajvédelmi hatóság hatáskörét a termőföld védelméről szóló 2007. év CXXIX. tv. 32.§ (1) bekezdése, a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII.2.) Kormányrendelet (a továbbiakban Korm.rendelet) 52. § (1) bekezdése, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rend. 7.§ (1) bekezdése, illetékességét a Korm. rendelet 3. § (2) bekezdése, valamint az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (Ákr.) 16. § (1) bekezdése határozza meg.

Veszprém, elektronikus bélyegző szerint

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Odor Tamás
osztályvezető

Kapják:

1. Címzett
 2. Irattár
-



Balaton-felvidéki
Nemzeti Park

Ügyiratszám: 618-4/2025

Ügyintézőnk: Kaszián Ágota, Szabó Attila

8229 Csopak, Kossuth u. 16.

Telefon: 87/555-260

Fax: 87/555-261

E-mail: bfnp@bfnp.hu

BFNPI KRID: 545266339

BALATON-FELVIDÉKI NEMZETI PARK IGAZGATÓSÁG

Tárgy: Balatonszepezd Község TRE módosítása
környezeti értékelés szükségességének
eldöntése

Balatonszepezd Község Önkormányzata

Bíró Imre

polgármester

részére

Tisztelt Polgármester Úr!

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságához (a továbbiakban: Igazgatóság) érkezett megkeresésükre (BSZ/147-17/2025.) **Balatonszepezd Község** településrendezési eszközeinek módosításához kapcsolódóan az alábbi véleményt adjuk.

Az Igazgatóság a természetvédelmi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. § f) pontja a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, illetve az egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdésének a) pontja, valamint a 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet 3. sz. melléklete alapján véleményezi a településrendezési eszközöket.

Balatonszepezd Község Önkormányzata a 1/2025. (I.17.) számú kt. határozatban döntött a településrendezési eszközök módosításáról. A módosítás két részletben tervezett a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről 419/2021. (VII.15.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 68. § (1) bekezdés bb) pontja szerinti **általános eljárással** történik.

A megkeresés alapján az Önkormányzat módosítási szándéka az alábbi területeket érinti:

1. Mezőgazdasági területeken (kiemelten az Má-2, Má-C1 övezetekben) beépíthetőségi előírásának pontosítása.
2. A KSp jelű, különleges beépítésre szánt sportterületek nevű övezet előírásait módosítani kell oly módon, hogy elhelyezhető legyen a területén adótorony.
3. A 051/3 hrsz-ú, Ev jelű erdőterület tulajdonosa. kéri a terület belterületbe vonását, hogy kerítéssel védhesse a telkét.
4. Két magán tulajdonú telek, a 144/15-16 hrsz. (a szabályozási terven és korábban 070/2 és 070/7 hrsz.) közötti, használaton kívüli önkormányzati tulajdonú út (144/6 hrsz.) törlése szükséges. Ezzel párhuzamosan vizsgálni kell az út többi részének erdőterületi övezetbe sorolásának lehetőségét.
5. A 083/9 és a 083/3 hrsz-területeken új, Kb-M jelű beépítésre nem szánt majorság övezet kijelölése szükséges a jelenleg is majorságként használ teleken. Az övezetben a min. teleknagyság 2500 m², a maximális beépíthetőség 10%. A 085 hrsz-ú ingatlan zöldövezetbe való átsorolását kéri.

6. Évek óta problémát jelent, hogy Szepezdfürdőn az Akácfa utca folytatásában a vasúti átjáró után magántelken (1451/3 hrsz.) megy keresztül a közút, amit három részre vág. A tulajdonos a közút területét szeretné átadni az önkormányzatnak, a visszamaradó két teleknek pedig övezeti besorolást kér. Erre eddig nem volt lehetőség, mert az érvényben lévő TNM rendelt erre nem adott lehetőséget, a jelenlegi egyeztetési anyag alapján ez megoldható lenne. Partrehabilitációs terv „újonnan kialakítandó közterületek” területbe sorolta, ami most megváltozott, így lehetőség nyílt az övezeti besorolásra is. Hozzá kapcsolódóan szükséges a 1462/1-2 hrsz-ú ingatlanok övezeti besorolásának módosítása.
7. 471, 472/1, 472/2 és 470/1 hrsz-ú ingatlanokat érintően a HÉSZ TNM rendelettel való összhangjának megteremtése

Tájékoztatjuk, hogy a megkeresésben konkrét hrsz.-al megadott területek esetében a tervezett módosítás nem érint országos jelentőségű védett természeti területet, közösségi jelentőségű NATURA 2000 területet.

Felhívjuk a figyelmet, hogy az 1-7. módosítási pontok területei a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény szerinti **országos ökológiai hálózat magterület övezetét, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét érintik, valamint részei a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerinti tájképvédelmi terület övezetének.**

1. módosítás esetében kérjük tételesen bemutatni az ide vonatkozó jelenlegi, valamint a tervezett övezeti előírásokat. Kérjük jelölni, lehatárolni a tervezett változtatás konkrétan mely területeket érinti. Kérjük a tervezett beépíthetőségi paraméterek módosításának részleteit ismertetni, milyen mértékében befolyásolják, változtatják meg a táj jellegét, jelentenek-e többlet beépítési lehetőséget.

2. módosítás kapcsán megjegyezzük, hogy a különleges beépítésre szánt sportterületre (KSp) tervezett adótorony elhelyezése nem egyeztethető össze a Matrt. 78. §-ban foglalt előírásokkal. A területet érintő ökológiai hálózat magterület övezetével érintett területsávban, adótorony nem helyezhető el.

Felhívjuk a figyelmet Balatonszepezd Község Önkormányzat Képviselő-testülete a településképvédelméről szóló 17/2017. (XII. 27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: TKR) 40. § (3) bekezdése szerint „Hírközlési adótorony tájba illesztett módon, legfeljebb 20 m-es magassággal helyezhető el, illetve kizárólag fém vagy fa szerkezetű lehet.” Szükségesnek tartjuk vizsgálni a tervezett létesítmény tájba illesztésének lehetőségét a TKR-ben foglaltaknak megfelelően.

3. módosítás a 051/3 hrsz.-ú fásított művelési ágú ingatlan területét érinti, amely része az ökológiai hálózat magterület övezetének, melynek kapcsán felhívjuk a figyelmet, hogy a Matrt. 78. § alapján a kialakult tájhasználat a természetközeli állapothoz való közelítés érdekében változtatható meg. A benyújtott vázlatos megkeresés alapján nem derül ki, hogy az üzemtervezett 5A2 erdőrésztű véderdő területén mi indokolja a kerítés építését, továbbá a tervezett belterületbe vonásnak milyen további területhasználati célja van, kérjük kifejteni a védelem indokát.

Felhívjuk a figyelmet arra vonatkozóan, hogy a biológiai sokféleség és az ökológiai rendszer működőképessége sérülékeny, hálózati rendszer hiányában nem őrizhető meg. Táj- és természetvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű az élőhelyek kellő területi kiterjedése és a köztük lévő kapcsolatok működésének fenntartása. Az ökológiai hálózatnak a vonatkozó terület élőhelyeinek természetes rendszerébe kell illeszkednie. Az ökológiai hálózat (természetes, természetközeli és mesterséges élőhelyek összefüggő rendszere) elemei közül a magterületek, melyek nagy kiterjedésű természetes vagy féltermészetes élőhelyek, ahol a természetes életközösségek zavartalan működése biztosított.

5. módosítás kapcsán megjegyezzük és felhívjuk a figyelmet, hogy a tervezéssel érintett 083/9 és a 083/3 hrsz.-ú ingatlanok területei a Matrt. tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület

övezetének részei. Az új Kb-M jelű beépítésre nem szánt majorság övezet beépíthetősége 3% lehet a 81. § (3) bekezdés a) pont előírásainak megfelelően.

6. módosítás kapcsán jelezzük, hogy a Balaton vízparti területeinek területfelhasználási követelményeiről szóló Kormányrendelet és térképi mellékletei nem hatályosak.

7. módosítás esetében ismételten jelezzük, hogy a TNM rendeletet felváltó új vízparti terv még véleményezés alatt és elfogadás előtt áll.

Környezeti vizsgálat szükségessége:

Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: Rendelet) 1. § (2) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége. A Rendelet 2. számú mellékletben foglalt szempontok figyelembevételével jelen módosítás esetében a **környezeti vizsgálat lefolytatásától, a környezeti értékelés elkészítésétől nem tartjuk szükségesnek.**

Jelen véleményezésünket a 625/2022. (XII. 30.) Korm. rendelet 19. §. f) pontja értelmében adtuk, tekintettel az 1996. évi LIII. (a természet védelméről szóló) törvényre, a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletre, a vonatkozó nemzetközi egyezményekből adódó kötelezettségekre, a Matrt. és az építésügyi jogszabályok előírásaira.

Ezúton nyilatkozunk arról, hogy Igazgatóságunk az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.

Jelen dokumentum kizárólag elektronikus úton kerül kézbesítésre.

Csopak, 2025. március 13.

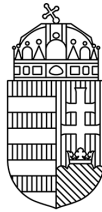
Tisztelettel:


Bende Zsolt
igazgató



Kapják:

1. Címzett elektronikusan – hivatali kapun – KRID:750263987
2. Dr. Lökkös Andor BfNPI TMO osztályvezető – e-mailen
3. Szabó Attila természetvédelmi őr – e-mailen
4. Irattár - helyben



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: VE/NEF/00307-4/2025

Ügyintéző: Lieberné Varga Andrea

Szerv. egység: Közegészségügyi
Járványügyi Osztály

Telefon: 88/550-928

Tárgy: Balatonszepezd településrendezési
terv módosítása - a 2/2005. (I.11.) Korm.
rendelet szerinti környezeti értékelés
szükségességének véleményezése

Hiv. szám: BSZ/147-17/2025

Melléklet: -

Bíró Imre

polgármester

részére

Balatonszepezd Község Önkormányzata Polgármestere

Balatonszepezd

Árpád utca 27.

8252

Tisztelt Polgármester Úr!

A népegészségügyi feladatkörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) tárgyi ügyben az alábbi véleményt adja:

A Kormányhivatal az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) 4. § (2) bekezdése, 2. sz. melléklete és 3. sz. melléklete II. 1. c) pontja alapján a rendelkezésére álló dokumentációt szakmai szempontból – a környezet- és település-egészségügyre kiterjedően – áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban **kifogást nem emel.**

A Kormányhivatal megállapította, hogy közegészségügyi szempontból jelentős kedvezőtlen környezeti hatás nem várható, **környezeti vizsgálati eljárás lefolytatását nem tartja szükségesnek.**

Veszprém, elektronikus dátumbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Takács Szabolcs
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Pápai Enikő
főosztályvezető,
vármegyei tisztifőorvos

Értesülnek:

1.Címzett – Hivatali kapun keresztül

2.Irattár