

KÖVÁGÓÖRSI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI
HIVATAL
8254 KÖVÁGÓÖRS, Petőfi u. 2.
87/464-017. Fax: 563-013
jegyzo@kovagoors.hu

K I V O N A T

MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2024. december 4-én MEGTARTOTT RENDKÍVÜLI
ÜLÉSÉNEK JEGYZŐKÖNYVÉBŐL:

MINDSZENTKÁLLA KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ- TESTÜLETÉNEK

121/2024. (XII. 04.) HATÁROZATA

*Mindszentkállya készülő településterve (3281 E-Tér azonosítójú) (általános eljárás)
egyeztetési eljárásának lezárásáról*

Mindszentkállya Község Önkormányzata Képviselő-testülete a jelen határozat mellékletét képező dokumentumban foglaltak szerint dönt a beérkezett államigazgatási szervek, valamint a lakossági véleményekről a készülő településterv véleményi eljárása során.

A Képviselő-testület felhatalmazza a Polgármestert, hogy a döntésről értesítse a Tervezőt, valamint kezdeményezze az érintett államigazgatási szerveknél az ismételt véleményezést a beérkezett vélemények érvényességi idejének lejárta okán.

Felelős: Csombó Zoltán polgármester

Határidő: folyamatos

Kmft.

Csombó Zoltán sk.
polgármester

Dr. Szabó Tímea sk.
címzetes főjegyző

A kivonat hitelül: *[Handwritten signature]*
Kövágóörs, 2024. december 13.



121/2024. (XII.04.) számú határozatának melléklete:

Balaton Fejlesztési Tanács véleménye:

A Balaton Fejlesztési Tanács, mint a régió fejlesztését szolgáló különböző együttműködések ösztönzője és koordinálója Mindszentkálra értékei közt kiemelkedőnek tartja a Balaton-felvidéki jellegzetes népi hagyományokat képviselő építészeti valamint gazdag természeti értékeit, melyek együttesen a Balaton-felvidéki táj olyan hiteles karakterét adják, melyek a további fejlesztési irányok kijelölésénél együttesen megőrzendők. Ezért javasolják a készülő új településtervben a tájkaraktert meghatározó épített környezet tájba illő módon gazdagító Balaton-felvidéki népi építészeti hagyományokra alapozó szabályozását, valamint a természeti értékek fenntartható tájgazdálkodás irányába mutató szabályozását.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja és törekszik a megfelelő szabályozás megalkotására.

Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának véleménye:

A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság **elfogadja a környezeti értékelést.**

Táj- és természetvédelmi szempontból a fejlesztési elképzelések közül nem támogatják a 052/8-052/12 hrsz.-ú falusias lakóterület Lf-4 építési övezet kijelölését (2. számú). Tekintettel arra, hogy az érintett területrészek – a mozaikos tájszerkezetet meghatározó területegység – mezőgazdasági, szőlő, gyümölcs és kertművelésű térséghez tartoznak, továbbá részei az ökológiai hálózat puffertérületének és az ökológiai hálózat magterület övezetével, valamint a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetével közvetlenül határosak. Kéri és javasolják a 052/8-052/12 hrsz.-ú területeket a művelési ág szerint általános mezőgazdasági övezetként szabályozni (MaTrT 12. § c) pontjának megfelelően).

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a 052/8-052/12 hrsz.-ú területeken az Lf-4 jelű lakóterület törlésre kerül és Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetként kerül szabályozásra.

Kéri a HÉSZ mellékleteként csatolni a tervlapon is jelölt egyedi tájértékek felsorolást a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Tvt.) 6. § (5) bekezdése alapján.

A 2024.02.20-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően az egyedi tájértékek felsorolását a településképi rendelet fogja tartalmazni. A helyi építési szabályzat hatálybalépését követően a településképi rendelet előírásait is szinkronba kell hozni a helyi építési szabályzattal, így annak felülvizsgálata esedékes lesz. Az egyedi tájértékeket a megalapozó vizsgálat tartalmazza felsorolás szerűen, valamint jelölésre kerültek a szabályozási tervlapokon.

Kéri a HÉSZ 7. § (védőterületek és védőtávolságok szabályai) a Tvt. 18. § (3) bekezdése szerint 50 méteres területsávot a tervlapon ábrázolni.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az 50 méteres védősáv a vízfolyások mentén a szabályozási tervre feljelölésre kerül.

Kéri a HÉSZ 25. § (3) bekezdésében hivatkozott „új építmény a természetvédelmi kezelés és bemutatás céljából helyezhető el” megfogalmazás pontosítását, egyértelmű meghatározását. Megjegyzik, hogy hibás településrendezési gyakorlat a helyi építési szabályozásba az országos szintű szabályozásból szövegszerű elemek egy az egyben történő átemelése.

Álláspontjuk szerint az, hogy egy ökológiai hálózat magterület övezetéhez tartozó terület természetvédelmi kezeléséhez és bemutatásához milyen célok, feladatok és eszközök szükségesek, főszabályként a működési területével érintett nemzeti park igazgatóság szakvéleménye alapján dönthető el.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az Igazgatóság munkatársával történt egyeztetésnek megfelelően az a megállapodás született, hogy a magterülettel érintett övezetekben építményt nem lehet elhelyezni, a helyi építési szabályzat vonatkozó részei ennek megfelelően javításra kerülnek. (Má-1, Mt-1)

Felhívják a figyelmet, hogy a HÉSZ 25. § (7) bekezdés ec), valamint a 25. § (8) bekezdés a) pontban meghatározott 3000 m² nagyságú bruttó beépíthető alapterület túlzó mértékű, amely táj és természetvédelmi szempontból nem támogathatóak.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a 3000 m²-es bruttó alapterület helyett a helyi építési szabályzatban az fog szerepelni, hogy az Má-2 és az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetekben egy épülettömegben maximum bruttó 300 m² alapterületű épület létesíthető, egy telken maximum két épülettömeg helyezhető el, és a terepszint alatt a megengedett legnagyobb beépítettség 3 %.

Kéri, hogy a HÉSZ Má-2 övezetre vonatkozó 25. § (7) bekezdésének a) pontjában rögzített „szántó művelési ágú terület nem építhető be” előírást az Má és Mt övezetekre is kiterjeszteni.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a „szántó művelési ágú terület nem építhető be” előírás kiterjesztésre kerül az Mt és Má övezetekre.

Kéri a HÉSZ 26. § (3) bekezdésében a tájgazdálkodási mezőgazdasági területre vonatkozó tilalmakat (jurta, lakóház, mobil lakóház, egy mobilház, mobil jellegű építmény, kabinház, medence, tűzi víztározó stb.) az általános mezőgazdasági területekre is alkalmazni.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az általános mezőgazdasági övezetek ezzel az előírással kiegészülnek.

Felhívják a figyelmet, hogy a HÉSZ 26. § (7)-(9) bekezdéseiben szereplő 3000 m² beépíthető bruttó alapterület beépítés lehetősége túlzó mértékű, amely a Balaton-felvidék meghatározó mozaikos tájszerkezete tekintetében, a védett tájképi egység hosszútávú megőrzése érdekében táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatható.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a 3000 m²-re vonatkozó előírás a szabályzatból törlésre kerül, mivel az a településképp védelméről szóló rendelet előírásaival sincs szinkronban.

Kéri a Tvt. 7. § (2) bekezdés e) pontjában foglaltaknak megfelelően az Mt-2, Mt-3, Mt-4 és az Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetekre 100 m² beépíthetőség előírását

szerepeltetni, a mezőgazdasági területek intenzív beépítése a Tvt. 31. §-a alapján nem támogatható.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az Mt-2, Mt-3, Mt-4 és Mt-5 jelű tájgazdálkodási övezetekben egy telken legfeljebb bruttó 60 m² beépített terület lehet, a településkép védelméről szóló rendelet előírásaival szinkronban.

Kéri az észrevételeknek megfelelően a tervdokumentáció átdolgozását.

Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztályának véleménye:

A Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály az Alátámasztó javaslat – Környezeti értékelés, illetve a hozzá kapcsolódó Örökségvédelmi hatástanulmány című dokumentumokat nem tartja megfelelőnek az alábbiak miatt:

1. Régészeti szempontból:

Az Örökségvédelmi hatástanulmányban a régészeti lelőhelyek közül

- a 4. számú Pogány-dűlő elnevezésű, 8553 azonosítószámú lelőhely esetében dr. Vándor László régészeti, műemléki szakértő a lelőhely kiterjedését a Nyilvántartás adataitól jelentősen eltérően valószínűsíti. Kéri annak tisztázását, hogy benyújtja-e, benyújtotta-e a Nyilvántartás felé a lelőhely kiterjedésének módosítását. Amennyiben a lelőhely módosításra kerül, úgy kéri, hogy a nyilvántartásba vételt követően kerüljön korrigálásra a tervlapon a lelőhely körvonala.

A 4. számú Pogány-dűlő elnevezésű lelőhelyre vonatkozó leírás javításra került. Annak kiterjedése, lehatárolása megfelelő, módosítása nem szükséges. A lelőhely korrigálása a szabályozási tervlapon sem szükséges.

- Az Ásványvíztöltő telep nevű lelőhely esetében kéri, hogy dr. Vándor László jelezze a Nyilvántartás felé a szükséges korrekciót. Az Ásványvíztöltő telep nevű, 42863 azonosítószámú lelőhely dupla poligonnal szerepel a Nyilvántartásban, az egyik Kékkút területén, a másik Mindszentkállán található. Kéri, hogy a nyilvántartásba vételt követően szükség szerint korrigálásra/törlésre kerüljön a tervlapon a lelőhely körvonala.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az Ásványvíztöltő telep elnevezésű lelőhely törlését dr. Vándor László kezdeményezte a Nyilvántartásnál. A lelőhely a szabályozási tervről is törlésre kerül.

- Kéri az anyagok kiegészítését a lelőhelyek nyilvántartási azonosítószámával, valamint a lelőhelyek megnevezéseinek korrigálását a Nyilvántartásnak megfelelően az egyértelműség érdekében és a továbbiakban az azonosítószámukra hivatkozzunk.

azonosító	település	szám	régészeti védelem	név
42863	Kékkút	6	régészeti lelőhely	<u>Ásványvíztöltő telep</u>
8550	Mindszentkál	1	régészeti lelőhely	<u>Kereki-domb</u>
8551	Mindszentkál	2	régészeti lelőhely	<u>Kereki-domb (Kereki-pusztatemplom, Kereki-Kál)</u>
8552	Mindszentkál	3	régészeti lelőhely	<u>Garanya-hegy</u>
8553	Mindszentkál	4	régészeti lelőhely	<u>Pogány-dűlő</u>
42865	Mindszentkál	5	régészeti lelőhely	<u>Mávas-tó-dűlő</u>
9270	Szentbékál	1	régészeti lelőhely	<u>Körtvélyesi-dűlő</u>

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az örökségvédelmi hatástanulmány vonatkozó részei javításra kerülnek.

- Javasolják továbbá, hogy a tervezett helyi építési szabályzatban az Építészeti értékek országos védelme címszó alatt a 13. § (1) bekezdése „A település területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyeket a szabályozási terv jelöli.” szövegrészt az alábbiakra módosítsuk a félreértések elkerülése végett: „A település területén ismert régészeti lelőhelyeket, a közhiteles országos örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján, a szabályozási terv jelöli.”

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a helyi építési szabályzat vonatkozó része javításra kerül.

2. Világörökségi várományos védelem szempontjából:

- A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékéről szóló 27/2015. (VI. 2.) MvM rendelet mellékletének 4. pont 2. alpontja szerint Mindszentkál település az ott megadott koordinátákkal a Balaton-felvidéki kultúrtáj, Tapolcai-medence és Káli medence megnevezéssel várományos helyszín, ellentétben az Örökségvédelmi Hatástanulmány 1.3.1. pontjában foglalt megállapítással. Kéri a dokumentum javítását e tekintetben. Megjegyzik, hogy az Alátámasztó javaslat már jelzi a világörökségi várományos érintettséget, de vizsgálatot nem tartalmaz e vonatkozásban.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az örökségvédelmi hatástanulmány vonatkozó részei javításra kerülnek.

- Fentiekhez kapcsolódóan felhívják a figyelmet a világörökségről szóló 2011. évi LXXVII. tv. 3. § (1)-(4) bekezdéseire.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az örökségvédelmi hatástanulmány vonatkozó részei javításra kerülnek.

- Fentieket a tervezett módosítás során figyelembe kell venni, azok kedvezőtlen hatást nem gyakorolhatnak a területen lévő világörökségi várományos értékekre, a fentiekben hivatkozott jogszabályi előírásoknak teljesülniük kell. A hatályos jogszabályok

betartása és betartatása tekintetében a települési önkormányzatot fokozott felelősség terheli.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

3. Műemlékvédelmi, településképi szempontból:

- Felhívják a figyelmet a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 2020. szeptember 1-től hatályos 92/A. § (1) bekezdésére. A közhiteles kulturális örökségvédelmi nyilvántartás adatai alapján a Kerekikáli templomrom (törzsszám: 5229, azonosító: 10050) és a Templomrom (törzsszám: 5228, azonosító: 10051) kiemelten védett műemléknek, a R. k. templom (törzsszám: 5231, azonosító: 10052) pedig védett műemléknek minősül. Kéri, hogy ennek megfelelően kerüljenek pontosításra az Örökségvédelmi hatástanulmányban használt fogalmak. Megjegyzik, hogy az Alátámasztó javaslat 26. oldalán a hivatkozott fogalmak helyesen kerültek megnevezésre.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, az örökségvédelmi hatástanulmány vonatkozó részei javításra kerülnek.

- A Nyilvántartás adatai alapján mindhárom hivatkozott műemléknek van ex-lege műemléki környezete. Az Alátámasztó javaslat 26. oldalán foglaltak szerint azonban: „A kapott adatszolgáltatás alapján műemléki környezet nem került meghatározásra egyik műemlék esetében sem.” Az Örökségvédelmi Hatástanulmány 10. oldalán is csak annyi szerepel, hogy: „A katolikus templom előtti, a településen belüli karakteres teresedés védelmét a műemléki környezet biztosítja (...)” A Kerekikáli templomrom ex-lege műemléki környezet (törzsszám: 5229, azonosító: 24518) összesen 11, a Templomrom ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 5228, azonosító: 20832) összesen 35, a R. k. templom ex-lege műemléki környezete (törzsszám: 5231, azonosító: 24519) pedig összesen 7 védett ingatlant foglal magában. Kéri a vonatkozó dokumentumok kiegészítését e tekintetben is.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a dokumentumok a műemléki környezetekkel kiegészítésre kerülnek.

- Tájékoztatnak a vonatkozó jogszabályokról a műemléket, illetve műemléki területet érintően. Továbbá felhívják a figyelmet az 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (1) bekezdésének c) pontjára és a (2) bekezdés c) pontjára.

Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztályának véleménye:

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban BFKH) tájékoztatást küldött a Mindszentkállya területén található gyógytényezőkről. A Mindszentkállya K-4 OKK számú kút védett vízáadó réteget csapol meg, mely értelmében a kötelezően kijelölendő belső védőterületen (a Kút körüli 10 m sugarú kör) kívül a felszínen külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezet kijelölése nem szükséges. A BFKH a dokumentáció ellen **kifogást nem emel**, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a település

településrendezési tervének készítése során szükséges a kijelölt belső védőterületek, továbbá a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozások figyelembe vételével.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályának véleménye:

A dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, **észrevételt nem tesznek.**

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Innovációs és Technológiai Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztályának véleménye:

Mivel Mindszentkállya víziúttá nyilvánított vízfolyással nem érintett település, ezért a településrendezési eszközök készítésével, módosításával kapcsolatos eljárásokban a hajózási hatóság **hatáskörrel nem rendelkezik**, így azokban nem vesz részt.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Káptalantóti Község Önkormányzatának véleménye:

Káptalantóti polgármestere nyilatkozza, hogy a megküldött településterv Káptalantóti közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokat figyelembe veszi. Egyéb környezeti hatásokra vonatkozó **észrevételt nem tesznek**, az abban foglaltakat **elfogadják**.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság véleménye:

A Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság az alábbi észrevételeket tette:

1. észrevétel: Mindszentkállya település közigazgatási határán haladnak a Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő Szentbékállai-árok (Mindszentkállya 010 és 012 hrsz.) és a Köveskáljai-árok (Mindszentkállya 010 és 017 hrsz.) egyes szakaszai
2. észrevétel: Az új beépítésre szánt területek a Szentbékállai-árokkal és a Köveskáljai-árokkal nem határosak.
3. észrevétel: Nyilvántartásuk alapján Mindszentkállya település nem része belvízvédelmi öblözetnek, illetve rendszeresen vízjárta terület övezetével sem érintett.
4. észrevétel: Mindszentkállya település belterületét érintően a csapadékvíz elvezetés fejlesztéséhez kapcsolódóan az Igazgatóság vagyongazdálkodásában lévő vízi létesítmény nem található.

5. észrevétel: A megalapozó vizsgálat 98. oldalán a „Felszín alatti víz” fejezetet javasolják a karsztvíz készletekkel is kiegészíteni.

6. észrevétel: Tájékoztatnak, hogy a település közigazgatási területén helyezkedik el a Theodóra Kékkúti és Theodóra Kereki vízbázis 50 éves elérési idejű ún. „B” védőterülete. Felhívják a figyelmet a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet, valamint annak 5. számú mellékletben foglaltak betartására.

7. észrevétel: Az új beépítésre szánt területek vízbázis védelmi területet nem érintenek.

8. észrevétel: Tájékoztat a település vízellátásáról, a háztartások által felhasznált éves vízmennyiségről 2022-ben.

9. észrevétel: Tájékoztat a szennyvízelvezetéssel, szennyvíztisztítással kapcsolatban. Felhívja a figyelmet, hogy az alátámasztó munkarészben a 2021. évben az éves szennyvízmennyiség a településen 10129 m³ volt, a 2021. évi, üzemeltető által szolgáltatott adatok szerint pedig 9000 m³.

10. észrevétel: Felhívja a figyelmet, hogy a falusias lakóterület kialakítása során lakóházak építésére lesz lehetőség, mely a vízigény és szennyvízmennyiségek növekedésével jár. A vízigények kielégítése és a szennyvízmennyiségek fogadására vonatkozóan a víziközművel üzemeltetőjével, a Bakonykarszt Zrt.-vel egyeztetni szükséges.

11. észrevétel: A Köveskáli szennyvíztisztító telep kihasználtsági adatainak figyelembevételét kéri, valamint erre vonatkozóan az agglomeráció többi településével történő egyeztetést az esetlegesen azokat érintő tervezett fejlesztések miatt.

12. észrevétel: A településterv jóváhagyását vízügyi szempontból – a fentiek figyelembevételével – nem kifogásolják.

Az Önkormányzat a véleményben szereplő észrevételeket elfogadja. Az 5. észrevétel alapján a megalapozó vizsgálat kiegészítésre kerül.

Mindszentkállya Község Főépítésznének véleménye:

Kérdésként merült fel, hogy a 041/3 és a 041/4. hrsz-ú telek övezeti besorolása Lf-1 és Lf-2 vagy hiányzik?

Véleményében jelezi, hogy az Mt övezetek gyakorlatilag Mk övezetek és minden ott érvényes előírás biztosítandó.

Kéri, hogy a HÉSZ preambulumban valamennyi véleményezőt soroljuk fel tételesen.

A HÉSZ 1. § (2) bekezdés szövegezésében megfontolásra javasolja azt, hogy az OTÉK nevesítése helyett „valamennyi magasabb rendű jogszabályban előírtak figyelembe vételével” szerepeljen.

A HÉSZ 2. § (a) pontja alatt a „fehér akác kivételével” szövegrész helyett javasolja a „Balaton Felvidéki Nemzeti Park ajánlott növényjegyzékében szereplőket” szerepeltetni.

A HÉSZ 2. § (b) pontja alatt fontosnak tartaná kihangsúlyozni, hogy „még nem szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, vagy szerepel, de alapterületének legalább 50 %-át érintően átalakításra kerül”.

A HÉSZ 4. § (2) bekezdést kéri kiegészíteni a minimális beépíthető telekterület feltételével. (konkrét méret, vagy jogszabályi előírás szerint vagy a kialakítható telekterület arányában pl. 50 %)

A HÉSZ 4. § (b) pontja alatt a „megtartásával” helyett „biztosításával” kifejezés használatát javasolja.

A HÉSZ 4. § (5) bekezdés kiegészítését javasolja azzal, hogy az építési hely közterület felőli határvonala egyben kötelező építési vonal is.

A HÉSZ 4. § (8) c) pontját törlésre javasolja. Bővítés csak a szabályozásnak megfelelő módon hajtható végre.

A HÉSZ 17. §-ában javasolja, hogy az előkertek minimális mérete egyben kötelező beépítési vonalat is alkosson. A telkenkénti épülettömegek számát is javasolja korlátozni.

Felhívja a figyelmet, hogy a HÉSZ 26. § (6) bekezdése sokkal megengedőbb, mint a TKR a bruttó 60 m² építhető mérettel. Egyeztetendő a két rendelet előíráscsomagja.

Beépítésre szánt területeken a telkenként/egy épülettömegben létesíthető maximális bruttó alapterület is meghatározásra javasolja.

Az Mt övezetekben a 3000 m² bruttó alapterület valószínűleg elírás, így kéri javítani.

A 28. § (5) bekezdésben kéri javítani az elírást.

Jelzi, hogy az előírások a TKR-el való ütközések esetében egyeztetendők.

Építési övezetek, övezetek telekalakítási és beépítési szabályainak táblázatát kéri az előírásoknál tett észrevételek szerint korrigálni.

Az önkormányzati főépítész, Szabó Zoltán észrevételeit elfogadjuk, a helyi építési szabályzat a véleményben kérésekkel kiegészült.

Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság véleménye:

A Nemzeti Média és Hírközlési Hatóság levelében tájékoztat, hogy a tervdokumentáció nem sért hírközlési érdeket, a készítés ellen **kifogást nem emelnek.**

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ véleménye:

Figyelemmel arra, hogy kémiai biztonsági hatáskört érintő fejlesztési elképzelések nem kerültek azonosításra, érintettséget nem azonosítottak. **A dokumentációhoz észrevételt vagy módosítási javaslatot nem tesznek.**

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Országos Vízügyi Főigazgatóság véleménye:

Az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF) levelében tájékoztat, hogy véleményezésre minden esetben a 12 Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: VIZIG) közül a működési területtel érintett VIZIG-et/VIZIG-eket kéri fel, mivel megfelelő részletezettségű információval és helyismerettel csak a területileg illetékes VIZIG-ek rendelkeznek. A VIZIG/VIZIG-ek által benyújtásra kerülő véleményt az OVF véleményének is kéri tekinteni.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának véleménye:

A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Veszprémi Bányafelügyeleti Osztály véleményében leírja, hogy a tárgyi tervezet ásványvagyon-védelmi érdekeket nem sért, **kifogást nem emel**.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságának véleménye:

A dokumentációval szemben **kifogással nem élnek**.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság véleménye:

A Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben, tekintettel arra, hogy nem tervezett repülőter létesítése, **észrevételük, indítványuk nincsen**. A településterv készítéséhez rendelkezésre bocsátható adatuk nincs.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja.

Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Iroda

az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal szakmai véleménye:

A véleményben szereplő javaslatokat az Önkormányzat elfogadja, kivéve az alábbiakat:

A HÉSZ 5.§ (2) bekezdés első mondata a 384/2016. (XII.2.) kormányrendelet 23/E.§ (3) és (4) bekezdéseivel szinkronban van, így annak törlését nem javasoljuk.

A HÉSZ 25.§ előírásainak pontosításával kapcsolatosan a 2024.02.20-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzott, hogy a beépíthetőség mértéke a HÉSZ 2. mellékletében szereplő táblázatban van, annak szöveges megisméltése nem szükséges.

A környezetvédelmi és természetvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal szakmai véleménye:

A véleményben szereplő javaslatokat az Önkormányzat elfogadja, kivéve az alábbiakat:

Az egyedi tájértékek felsorolásával kapcsolatosan a 2024.02.20-án megtartott egyeztető tárgyaláson elhangzott, hogy nem a helyi építési szabályzat, hanem a településkép védelméről szóló önkormányzati rendelet kell, hogy tartalmazza azokat.

A népegészségügyi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal szakmai véleményében a tervezetet nem kifogásolta, a véleményt az Önkormányzat elfogadja.

A közlekedési hatósági hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal szakmai véleménye:

A véleményezési dokumentációt ügyi szempontból kérem kiegészíteni, továbbgondolni a mintakeresztszelvények és az alátámasztó munkarész tekintetében:

1. A Közutak tervezése c. (KTSZ) Ütügyi Műszaki Előírás 7,0 m ingatlanhatárok közötti minimális szélességet ír elő, míg az OTÉK 26.§ (2) bekezdése kiszolgáló utakra 12,0 szabályozási szélességet. Az eltéréseket (csökkentéseket) indokolni és alátámasztani szükséges. A Táncsics köz környezetében a tervezett szabályozási szélesség nem került kótázásra a szabályozás tervlapon.
2. Nem egyértelmű az alátámasztó munkarészben a minta keresztszelvényeknél a meglévő és tervezett kialakítás. Kerékpárút vonatkozásában nem látható mintakeresztszelvény és besorolás.
3. Hiányzik az útosztály megállapítása a meglévő és tervezett útszabályozásoknál.
4. Azon mintakeresztszelvényénél, ahol nem került ábrázolásra nyílt árok, ott kérem jelölni a csapadékvíz elvezetés formáját.

Tervezői válasz: 1. A Táncsics köz környezetében a tervezett szabályozási szélesség 7.5m, amely a szabályozási tervlapon a településtervező kolléga által feltüntetésre került utólag.
2. A kerékpárút vonatkozásában a javasolt mintakeresztszelvényi kialakítások ábrái kiegészítésre kerültek. A magasabb rendű szabályozásban előírányozott kerékpáros létesítmények nem a főhálózat részeit fogják képezni - a keresztmetszeti méreteket ez alapján állapítottuk meg. Megjegyezzük, hogy a tervezett térségi jelentőségű kerékpáros útvonalak közül releváns „16. Vöröstó – Monoszló – Badacsonytomaj”, illetve a „18. Hegyesd – Mindszentkál” kerékpárutak megvalósítására tervek még nem készültek, így a pontos területigényük nem ismert. Mivel az érintett útszakaszok forgalma meglehetősen alacsony (még az állami mellékúton is jócskán 1000 jármű/nap alatti), a hatályos ügyi műszaki előírások alapján vélhetően a közúti forgalommal közös felületen történik a kiépítés. A kerékpárutak típusának meghatározása helyi adottságok és kötétségek függvényében későbbi tervfázisban történhet, amely alapján a szabályozás szükség szerint a későbbiekben pontosítható. A kerékpárutak KTSZ szerinti ügyi osztály besorolása az alátámasztó javaslat 5.4. fejezetének mellékleteiben, valamint a helyi építési szabályzat mellékleteiben is feltüntetésre kerültek.

3. A KTSZ szerinti közúti tervezési osztályokat az alátámasztó javaslat 5.4. fejezetének mellékletei, valamint a helyi építési szabályzat mellékletei tartalmazzák.

4. A mintakeresztszelvényi kialakításoknál a vízelvezetés módja nyílt árkos, vagy zárt csapadécsatornás megoldással ábrázolt. Ahol nyílt árok kialakítására nincs mód a helyi adottságok miatt, ott a csatorna javasolt pozícióját a többi közmű elhelyezkedését is figyelembe véve, a mintarajzokon feltüntettük.

A javított tervdokumentáció a Közlekedési Osztály részére megküldésre került, melyet követően a következő vélemény érkezett emailben:

Kérem, hogy a minta keresztszelvényeknél a meglévő úthálózat egyes utcakiválasztással történő feltüntetését is jelenítsék meg. Jelenleg úgy néz ki, mintha a településen minden út rendben lenne. Ugyanakkor a szöveges rész nem ezt támasztja alá. Nem látható a jelenlegi állapot. Egy 8,0 m szabályozási szélességgel (ingatlan határok közötti szélességgel) rendelkező útnál nem hihető, hogy jelenleg 6,0 m burkolatszélesség található. Sőt tervezettként is nehéz elhinni, hogy kiszolgáló útnál mind szakmai, mind gazdaságossági szempontból ilyen szélességet terveznének kiépíteni. Ugyanakkor az 50 cm-es úrszelvény megtartása végett a járdába építendő közvilágítási oszlop mellett fennmaradó 90 cm-es közlekedési sávban kerítés mellett mozgásukban korlátozottak kerekesszékekkel nem tudnak közlekedni, de egy sportbabakocsi elhaladása, idősebb ember járókerettel esetleg plussz szattyorral történő elhaladása is épp hogy csak elfér.

Összefoglalva a keresztmetszetek szépek, de nem a település úthálózatára készültek. A szöveges rész szerinti szabályozási tervben fennmaradó kiszabályozásokat kérem bemutatni. Az egyirányúsításra javasolt utcákat kérem az alátámasztó munkarészben utcanévvel megemlíteni. A parkolófelületek vonatkozásában úgyszint kérem a lehetőséget bemutatni az adott útszakaszon.

Tervezői válasz: A véleményt az önkormányzat elfogadja. A belterületi úthálózat egyes elemeinek meglévő adottságait külön bekezdésben részletesen utcánként ismertetésre kerültek (telekadottságok, kiépítettség jellege és mértéke), illetve a felújításukra vonatkozó leírással és mintakeresztmetszelvekkel a javaslat kiegészült.

Az esetleges egyirányúsításra vonatkozó javaslatokat az adottságok szabta korlátok tükrében a Tervező megtette, illetve az utak melletti parkolási lehetőségeket szakaszonként ismertette az alátámasztó javaslatban.

Az örökségvédelmi hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal szakmai véleménye:

A 8552 egyedi azonosító számon nyilvántartott régészeti lelőhely megegyezik az adatszolgáltatásként megkapott lehatárolással, azon a Tervező nem módosított.

A 052/8, 052/10-13 hrsz.-ú ingatlanokon lévő vélhetően téves műemléki környezet lehatárolás kapcsán első körben a Tervező, majd az Önkormányzat is megkereste az Építési és Közlekedési Minisztériumot, azonban a megkeresésre válasz nem érkezett.

A vélemény kifogást nem emelt, a véleményt az Önkormányzat elfogadja.

Az ingatlanügyi, földügyi igazgatási hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal szakmai véleménye:

A Földhivatali Főosztály a termőföld mennyiségi védelme érdekében településterv dokumentációjában foglaltak ellen kifogást nem emel. A véleményt az Önkormányzat elfogadja.

Veszprém Vármegyei Önkormányzati Hivatal véleménye:

A vármegyei főépítész a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és a rendezési terv áttanulmányozását követően megállapította, hogy sem a megalapozó vizsgálat, sem az alátámasztó javaslat nem tartalmazza a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) rendeletében (a továbbiakban: VmTrT) foglalt előírásoknak való megfelelés, a VmTrT-vel való érintettség vizsgálatát. Az „Egyedileg meghatározott megyei övezetek”-re vonatkozó előírások a vármegye teljes közigazgatási területére, ezáltal a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet területére, így Mindszentkállya településre is hatályosak. Ezáltal szükséges a dokumentáció kiegészítése, különös tekintettel arra, hogy a VmTrT 3 övezete – a 3.12.4., a 3.12.5. és a 3.12.6. számú mellékletek – szerint egyértelműen megállapítható a település érintettsége.

Továbbá kéri, hogy a HÉSZ preambulumban nevesítésre kerüljön a véleményezők között a Veszprém Vármegyei Önkormányzat.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a megalapozó vizsgálat kiegészítésre kerül a Veszprém Megyei Területrendezési Terv érintett megyei övezeteinek való megfeleléssel.

Veszprém Vármegyei Önkormányzati Közgyűlés Elnökének véleménye:

A vármegyei közgyűlés elnöke a megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslat és a fejlesztési terv áttanulmányozását követően kéri, hogy a 34/2021. (IV. 21.) megyei közgyűlési határozattal elfogadott Veszprém Megye Területfejlesztési Programja – Stratégiai és Operatív Programnak való megfelelést is igazoljuk.

A vélemény tartalmazza, hogy a fejlesztési tervben megfogalmazott célok összhangban vannak a vármegyei fejlesztési célokkal.

Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a megalapozó vizsgálat kiegészítésre kerül a Veszprém Megyei Területfejlesztési Programja – Stratégiai és Operatív Programnak való megfeleléssel.

2. Partnerségi egyeztetés során beérkezett lakossági véleményekre adott válaszok:

Véleményezési szakaszban beérkezett lakossági és partnerségi vélemények	
1.	dr. Szabó Balázs, Jogi- és Vállalati Kapcsolatos Igazgató Szentkirályi Magyarország Kft. – Érkezett: 2023.12.12.
	A szabályozási terven – szinkronban az alátámasztó javaslat 116. oldalán lévő 8-as ábrán jelöltekkel – a vízbázis hidrogeológiai „B” védőövezet került feltüntetésre, azonban ez a felt tartalmazza mind a 4 kút védőövezetét. Összeraktuk a két feltot, ami egy feltként jelenik meg rajzilag. A helyi építési szabályzat 7.§ (5) bekezdése kiegészítésre kerül a kérteknek megfelelően. A vízműkút elnevezés a településtervezési szabályzattal szinkronban van. A szabályzat nem ad meg olyan jelkulcsot, hogy ásványvízkút. A szövegben mindenhol ásványvíz kútnak lesz említve. A helyi építési szabályzatban a kormányrendelet pontos elnevezését nem lehet beírni a jogszabályszerkesztésről szóló előírások miatt, magasabb szintű jogszabályra úgy lehet hivatkozni, ahogy az a rendelet tervezetben szerepel, a jogszabályszáma nem szerepelhet.
	Az alátámasztó javaslat 6.4.6. fejezete javításra kerül, kiegészül a Theodora-Kékkúti kutakkal is. Az alátámasztó javaslat 116. oldala javításra került.
2.	Petíció, Érkezett: 2023.12.11.
	A Kismező utcától nyugatra lévő tervezett Lf-4 jelű falusias lakóövezet (hrsz.: 052/8, 052/9, 05210, 052/11, 052/12) az államigazgatási szervektől beérkezett és a lakossági vélemények figyelembevételével a szabályozási tervről törlésre kerül, a továbbiakban Má-2 jelű általános mezőgazdasági övezetként kerül szabályozásra a jelenlegi területhasználatnak megfelelően. Az Lf-3 jelű falusias lakóövezetek továbbra is megmaradnak, mivel azok jelenleg is belterülethez tartoznak, azokon építeni ma is lehet.
3.	Újvári Péter, Érkezett: 2023.12.07.
	Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a Kismező utcától nyugatra lévő tervezett Lf-4 jelű falusias lakóövezet (hrsz.: 052/8, 052/9, 05210, 052/11, 052/12) az államigazgatási szervektől beérkezett és a lakossági vélemények figyelembevételével a szabályozási tervről törlésre kerül.
4.	Téglásy Gergely (Kaszián Ágota: Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság munkatársa) Érkezett: 2023.12.11.
	Az Önkormányzat a lakossági véleményt elfogadja, és a nemzeti park véleményét is szem előtt tartva a Kismező utcától nyugatra lévő tervezett Lf-4 jelű falusias lakóövezet (hrsz.: 052/8, 052/9, 05210, 052/11, 052/12) az államigazgatási szervektől beérkezett és a lakossági vélemények figyelembevételével a szabályozási tervről törlésre kerül.
5.	Sifter Viktória, Érkezett: 2023.12.11.
	Az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetben azok a területek vannak, melyeket az

	ökológiai hálózat pufferterülete, valamint a borszőlő termőhelyi kataszteri I. osztályú területek érintik. A borszőlő termőhelyi kataszteri I. osztályú területek érintettsége miatt ebben az övezetben a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telkeken kizárólag a szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást, vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel építhető/bővíthető épület. Birtokközpont csak az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezet szőlőművelésű (és ténylegesen így művelt) területein alakítható ki azokon a részeken, melyet nem érinti a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete. A Véleményező tulajdonában lévő területek (hrsz.: 030/26, 030/50, stb.) emiatt kerültek Má-3 jelű övezetbe, mely övezeti besorolás nem módosítható. A helyi építési szabályzat 3. mellékletében szereplő táblázatban az Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetben az (1.12) oktatási, (1.13) kulturális, (1.14) közösségi szórakoztató, (1.16) szolgáltatói önálló rendeltetési egység nem engedélyezhető. A (1.17) vendéglátó, (1.15) kereskedelmi és a (1.18) szállás jellegű rendeltetés, önálló rendeltetési egység esetén a 'T' jelzés a táblázatban 'M' jelzésre módosul, tehát kialakult állapot szerint megtartható, de újként nem létesíthető, figyelembe véve a területen jelenleg is folytatott szállás jellegű tevékenységet.
6.	Ladó Lóránt, Érkezett: 2023.12.11. Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a 405 hrsz.-ú telek szomszédságában tervezett új utca a szabályozási tervről törlésre kerül, az új utca és közművek kialakítására nem kerül sor. Állattartási és állattenyésztési épület nem helyezhető el az Lf-1 övezetben, állatól és állatkifutó igen a rendelet 3. melléklete alapján. Ez alapján csak kisebb léptékű állattartás végezhető az övezetben, az állatólra és az állatkifutóra, valamint a trágyatárolóra vonatkozóan a falusias lakóterület szabályai kiegészítésre kerülnek. A 406 hrsz.-ú út felújítása nem rendezési tervi lépték, azt a tervdokumentáció nem tartalmazza. A településen új gazdasági (egyéb ipari, vagy kereskedelmi szolgáltató) övezet nem alakítható ki. A jelenleg is már belterületi telkek rendszere beállt, azokon lakóterületek vannak, melyek módosítása nem cél. A külterületen gazdasági terület kijelölésére a Kereki-kút környékén lenne lehetőség, azonban az ásványvízkút védelme miatt annak kijelölése nem történik meg, egyeztetve a kút üzemeltetőjével. A gyommentesítés és a pollenkoncentráció elleni szankcionálás nem településrendezési tervi kérdés. A közvilágítás kérdése nem településrendezési szint, ezért nem része az anyagnak. Magasabb rendű jogszabály tiltja a napenergia parkok kialakítását, napelemek csak háztartási méretben, épületekre szerelve helyezhetők el Mindszentkállán. A feltett kérdés nem releváns.
7.	Nagyrónai László és dr. Péczely Terézia Módosítási javaslata, Érkezett: 2023.11.30. lakossági fórumon is beadva
8.	Nagyrónai László és dr. Péczely Terézia, Érkezett: 2023.12.07. A november 30-i javaslatban kéri a 768/2, 741/2, 732/1, 732/7 hrsz.-ú ingatlanok Mt-2 jelű övezet helyett Kb-tu jelű övezetbe sorolását. A december 7-én érkezett javaslatban kéri a 768/2 hrsz.-ú ingatlan Má-3 jelű övezetbe sorolását és a 741/2, 732/1, 732/7 hrsz.-ú ingatlanok Kb-tu jelű övezetbe sorolását. A 768/3 hrsz.-ú telek Má-3 jelű általános mezőgazdasági övezetbe sorolásának lehetősége a 2024. 02. 20.-án történt egyeztető tárgyaláson megvitatásra került. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park és az Állami Főépítési Iroda munkatársai a terület általános mezőgazdasági övezetbe sorolását nem támogatta, ugyanis az érintett terület a mozaikos tájszerkezet részét képezi, kertes mezőgazdasági övezet által érintett a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény alapján. A kertes mezőgazdasági övezetre vonatkozó szabályokat figyelembe kell venni. Ugyanez igaz a 741/2, 732/1, 732/7 hrsz.-ú területek esetében is, így azok Kb-tu jelű övezetbe sorolását sem támogatták.
9.	Nagyrónai László és dr. Péczely Terézia, Érkezett: 2023.12.07.

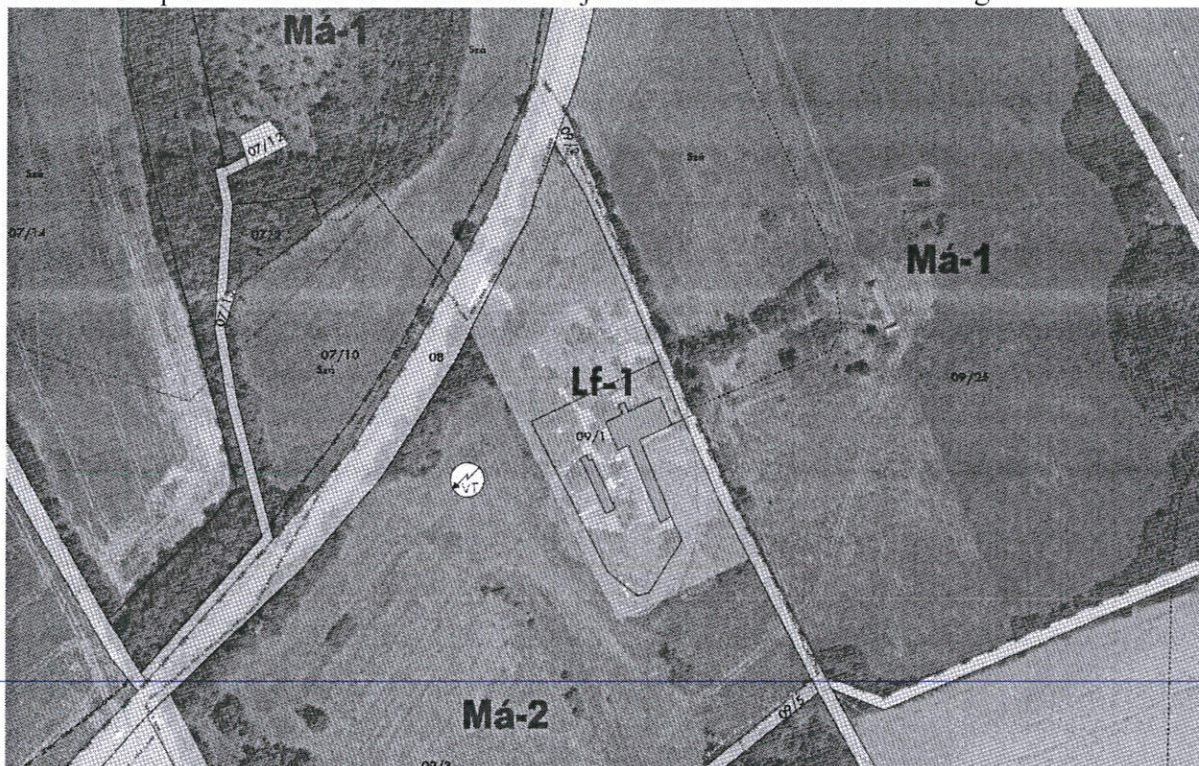
	A december 7-én beérkezett véleményükben kifogásolják a hész tervezet 3. mellékletében szereplő táblázat és a hész szövege közötti ellentmondásokat. A rendelet szövege és a melléklet módosításra került. A 25.§ (4) bekezdés módosításra került, az OTÉK szerinti általános megfogalmazások, rendeltetések törlésre kerültek, mivel az egyes Má övezetekben az elhelyezhető épületek, rendeltetések szövegesen övezetenként meghatározásra kerültek a 2018. évi LXXXIX. törvénnyel (MaTrT) és a 9/2019. (VI.14.) MvM rendeletben foglaltakkal szinkronban. A 25.§ (7) b) c) d) pontjai a lakó rendeltetést feltételhez kötik, (a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény) emiatt a táblázatban 'F' jellel szerepel a lakó rendeltetés, mivel nem önállóan helyezhető el, hanem a gazdasági építményen belül alakítható ki lakórendeltetés. Így a szöveg és a táblázat jelölése szinkronban van. A 25.§ (7) ec) pontjából a szálláshely törlésre került, mivel ezen a területen, ami Má-2 övezetként szabályozott a Balaton-felvidéki Nemzeti Park álláspontja szerint szállás rendeltetés nem kívánatos. A lakórendeltetés esetében a fentiek szerint megfelelő. A 25.§ (8) a) pontja kapcsán a HÉSZ 3. mellékletében szereplő táblázatban a borturizmussal kapcsolatosan a szállás, kereskedelem és szolgáltató rendeltetés módosítva lett, 'M' jellel kerül meghatározásra, tehát a kialakult állapot megtartható, de újként nem létesíthető. A 2024.02.20-án tartott egyeztetésen a Balaton-felvidéki Nemzeti Park kérte, hogy a település belterületétől északra elhelyezkedő Má-3 jelű övezetekben a szállás rendeltetés ne legyen engedélyezve. Ez a terület az, ahol újként megjelenhetne ilyen funkció. A 25.§ (8) bd) pontja az Má-3 övezetben kialakított birtokközpontokra vonatkozik, mely szintén ezt a területet (belterületétől északra elhelyezkedő Má-3 jelű övezetek) foglalja magába. Ezen a területen nincs szándék birtokközpont kialakítására, nagy parcellákon szőlő művelés folyik itt, de a területekhez kapcsolódó feldolgozás más településeken zajlik. Amennyiben felmerül itt birtokközpont kialakítására igény, akkor a rendelet módosítható. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park munkatársai a terület beépíttelenségének megőrzését tartanák szem előtt. A 25.§ (8) b) pontja törlésre került. A 25.§ (9) bekezdései az Má-4 övezetre vonatkoznak, mely övezet területe szintén ezen a területen helyezkedik el, csupán néhány telek szabályozott így, emiatt is szándék az Má-3 övezet szabályozásával szinkronban az, hogy szálláshelyet ne lehessen kialakítani. A terület használatával összefüggő szőlőtermelési, borászati célú gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület is elhelyezhető. a rendelet melléklete ezzel szinkronban van, a tulajdonosi lakás 'F' jellel jelölt. A borturizmust szolgáló egyéb szálláshely kifejezés törlésre került. A 26.§ (3) bekezdés módosításra került, az OTÉK szerinti általános megfogalmazások, rendeltetések törlésre kerültek, mivel az egyes Mt övezetekben az elhelyezhető épületek, rendeltetések szövegesen övezetenként meghatározásra kerültek a 2018. évi LXXXIX. törvénnyel (MaTrT) foglaltakkal szinkronban. Részleteket a (6) bekezdés tartalmaz. A 26.§ (7) (9) bekezdések kapcsán a borturizmus kifejezés miatt a 26.§ (5) bekezdése módosult, a vendéglátó és a kereskedelem funkcióval kiegészítésre került az elhelyezhető rendeltetések köre, e két rendeltetés csak a borturizmushoz kapcsolódóan alakítható ki a gazdasági épületen belül.
10.	Wertán Zsolt, Érkezett: 2023.11.28. A vélemény az 1. javaslatában kérte az Lf-1 és Lf-3 közötti övezethatár módosítását úgy, hogy az a 299 hrsz.-ú terület déli határára kerüljön és a 298, 299 hrsz.-ú területek az Lf-3 jelű övezetbe tartozzanak. Az észrevételt az Önkormányzat elfogadja, az övezet határa módosításra kerül a kértnek megfelelően. A vélemény a 2. javaslatában kérte a HÉSZ tervezet 3. mellékletében lévő táblázat módosítását úgy, hogy a szállás rendeltetés megengedett legyen az Lf övezetekben. Valamint megfontolásra javasolta az oktatási, szolgáltatói rendeltetések megengedését is. A javaslatot az önkormányzat elfogadja, a falusias lakóövezetekben elhelyezhető rendeltetések kiegészülnek az OTÉK-ban megengedettekkel.

	A vélemény a 3. javaslatában kéri a 268/2 hrsz.-ú terület útként való jelölését, a javasolt rajzon azonban a 291/2 hrsz.-ú telek északi nyúlványát is jelöli útként. A kérést az Önkormányzat nem fogadja el, a 268/2 és a 291/2 hrsz.-ú telek északi részén az út kialakítását nem támogatja. A Képviselő-testület nem kíván beavatkozni ilyen mértékben a magán viszonyokba, tekintettel arra, hogy minden ingatlan megközelíthető a nyugati irányból is.
11.	Wertán Zsolt, Érkezett: 2023.12.07.
	A beérkezett vélemény a településképi rendelet módosítására vonatkozó javaslatokat fogalmaz meg. Kéri a falusias lakóövezetben az utcára merőleges gerinc kialakítási kötelezettség felülvizsgálatát a 10 foknál meredekebb lejtős telkek esetében, valamint az épület legmagasabb pontjára vonatkozó előírás törlését. A településtervezési el fogadását követően a településképi rendelet felülvizsgálata szükséges lesz a két rendelet közötti szinkron megteremtése érdekében.
12.	Somfalvi Péter, Érkezett: 2023.12.06.
	A 2. pontban szereplő HÉSZ-t és szabályozási tervet érintő javaslatokat az önkormányzat elfogadja, ennek megfelelően a szabályozási terv javításra kerül. A 294, 295, 296, 298, 299 hrsz.-ú ingatlanok Lf-3 jelű övezetként kerülnek szabályozásra. Az Lf-3 jelű övezetben e megengedett beépítési mód szabadon álló, az előkert legkisebb mérete 5 méter. A jelenleg útkapcsolattal nem rendelkező telkek összevonását követően a megfelelő építési telkek kialakíthatók. A fejlesztési terv kiegészítése nem szükséges, mivel az Lf-3 jelű övezetre vonatkozóan a HÉSZ előírásai alapján követelmény a teljes közművesítettség, tehát a telkek beépítéséhez ennek kialakítása szükséges. Az alátámasztó munkarészek és a fejlesztési terv a közművekre vonatkozó fejlesztési elképzelésekkel kiegészítésre kerül. A településképi rendelet módosítására vonatkozó javaslatot az új településtervezési el fogadását követően a településképi rendelettel való szinkron megteremtésekor kell elvégezni a településképi rendelet módosítása során. Az épületmagasság meghatározását továbbra is fenn kívánjuk tartani. Az önálló rendeltetési egységek számát együttesen kell értelmezni. Az Lf övezetek szabályai kiegészülnek azzal, hogy telkenként legfeljebb két főépület helyezhető el. Ezzel a szabállyal és a maximális beépítettséggel az elhelyezhető épületek mérete és mennyisége már korlátozott.
12.	Istváni Lajos és Istváni Lajosné, Érkezett: 2023.12.06.
	Az Önkormányzat az észrevételt elfogadja, az új utca és közművek kialakítására nem kerül sor a telektömb közepén.
13.	Keszler Gyuláné, Érkezett 2023.12.06.
	Az Önkormányzat az észrevételt elfogadja, az új utca és közművek kialakítására nem kerül sor a telektömb közepén, a Jókai utca folytatásában lévő jelenlegi föld út kerül jelölésre, mint közút.
14.	László Katalin, Érkezett 2023.12.06.
	Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a Kismező utcától nyugatra lévő tervezett Lf-4 jelű falusias lakóövezet (hrsz.: 052/8, 052/9, 052/10, 052/11, 052/12) a beérkezett államigazgatási szervek és a lakossági vélemények figyelembevételével a szabályozási tervről törlésre kerül.
15.	Dr. Látrányi István Erik (meghatalmazott) 2024.05.02. (Mihályfi Márta Róza)
	Az Önkormányzat a véleményt elfogadja, a kerteknek megfelelően a lakóövezet határa módosításra került, így az északabbi telek 2025 m ² lesz, a délebbi 3072 m ² a következő ábrának megfelelően.

16.	Tóth Szabolcs 2024.05.03. Kérte a 041/3 hrsz.-ú telkét, hogy nyilvánítsa az Önkormányzat belterületté. A kérésnek megfelelően a telek belterületbe vonására lehetőség lesz, miután az új szabályozási terv hatályba lép. A terven a telek Lf-1 jelű falusias lakóterületként szerepel. Az új településterv elkészülte után az Önkormányzat dönt a telek belterületbe vonásáról, és a szabályozási terv szerint az úttal csökkentett új telek kialakulhat és belterületbe kerülhet.
17.	dr. Péczely Terézia, Érkezett: 2024.05.03. (Tóth Szabolcs kérelmének tolmácsolása) A véleményt az Önkormányzat elfogadja, a 041/3 hrsz.-ú telek belterületbe vonása lehetővé válik az előző pontban részletezettek alapján.
	A műemléki környezettel kapcsolatosan az adatszolgáltató által biztosított hibás adat kijavítására jelenleg nincs lehetőség. A településterven az adatszolgáltatásként megkapott adatot kell szerepeltetni. A vélt hibát a Minisztérium felé jeleztük. Amennyiben a Minisztérium jelzi, hogy nem kifogásolja a műemléki környezet lehatárolásának módosítását, azt a terven elvégezzük.
18.	Somfalvi Péter, Érkezett: 2024.05.03. Kérte a helyi építési szabályzat 4.§ (3) bekezdésének törlését és a 17.§ (6) bekezdés módosítását úgy, hogy az előkert ne legyen egyben építési vonal is. A véleményt az Önkormányzat elfogadja, a 4.§ (3) bekezdése törlésre került, a 17.§ (6) bekezdése pedig módosul. Az alátámasztó javaslat 15. és 112. oldala javításra kerül.
19.	Vincze Hanna, Vincze Dániel, Érkezett: 2024.05.02. Kérték a 255 hrsz.-ú telkük úttal való érintettségének törlését, korrigálását. A véleményt elfogadjuk, az útszabályozás törlésre kerül.
20.	Kerekipusztá, Sarkanti Attila Az önkormányzat a véleményt elfogadja, a 09/1 hrsz.-ú érintett ingatlan Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetből Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe kerül átsorolásra. Az átsorolást követően az önkormányzat kérvényezheti a terület belterületbe sorolását. A belterületbe sorolás sikeressége a Földhivaltól függ. Az ingatlan „osztatlan közös tulajdon”-i állapota nem rendezési tervi kérdés, ez már a tulajdonok megszerzése óta így van. Az épület és a terület megosztása különálló telkekre nem a rendezési terv helytelensége, hanem az épület műszaki tulajdonságai miatt nem lesz végrehajtható. (Hiszen a kialakuló új telekhatárok mentén lévő falaknak úgy kellene lennie

lenniük, hogy azok egymástól szerkezetileg függetlenek.) A tulajdonviszonyok rendezésének legjobb módja a társasház alapítása, melynek során minden lakás külön helyrajzi számot fog kapni. Minden lakás maradhat a jelenlegi állapotában, azok átalakítása műszakilag nem szükséges.

A terület jelenleg is rendelkezik útkapcsolattal keleti irányból (hrsz: 09/9 út). A valóságban a területet valóban megközelítik északi és nyugati irányból is más tulajdonán keresztül, mely nem helyes, emiatt 2024 júniusában egyeztetés történt a szomszédos telek tulajdonosa, a Szentkirályi Zrt. munkatársai és a terület tulajdonosai között. Ezen egyeztetés kimeneteléről, a született megállapodásokról az Önkormányzatot egyelőre nem tájékoztatták. Ennek ellenére a jelenlegi 09/1 hrsz.-ú terület kibővítésére tesz javaslatot a módosított tervdokumentáció, szabályozási terv. Amennyiben más megállapodás születik a terület rendezésével kapcsolatosan, úgy egy későbbi településrendezési terv módosítási eljárás során azt rendezni szükséges.



21. Kerekipusztá dr. Péczely Terézia (Kerekipusztá lakóinak tolmácsolása)

Az előző pontban ismertetett választ adjuk a beérkezett véleményre, továbbá az alábbi megállapításokat tennénk a véleményben foglaltakra:

Az önkormányzat a vélemény első részét elfogadja, a 09/1 hrsz.-ú érintett ingatlan Kmü jelű különleges mezőgazdasági üzemi övezetből Lf-1 jelű falusias lakóövezetbe kerül átsorolásra. Az átsorolást követően az önkormányzat kérvényezheti a terület belterületbe sorolását. A belterületbe sorolás sikeressége a Földhivataltól függ.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonának rendezését nem a rendezési terv fogja megoldani, ahogy ez az előző pontban is rögzítésre került. Ezt a tulajdonviszonyt nem a „hész övezeti besorolása kényszerítette rá” az itt lakókra. Az itt lakók így vették meg az ingatlanokat, ennek tudatában voltak.

az Önkormányzatnak nem feladata egy elbirtokolt terület, jelen esetben az útként elbirtokolt mezőgazdaságilag művelt területek útként történő kiszabályozása. A szabályozási terv javaslatot tesz a szomszédos telek és az érintett telek 09/1 és 09/3 hrsz.-ú területek telekhatárrendezésére vonatkozóan. A kialakuló telek saroktelek lesz, mely északról és keletről is úttal feltárható lesz, így nem kell már a szomszédos telket használni az épületek feltárására. A lakóépülettől északra engedély nélkül épített ingatlanok is így az új kibővített telekre kerülhetnek a telekalakítási eljárást követően.

22. Kerekipusztá (Szabó János....)

	A véleményt az Önkormányzat elfogadja, a 20. és 21. pontban ismertetteknek megfelelően a terv módosításra kerül.
23. Téglásy Gergely	Tervezett távközlési hálózat: A távközlési hálózat fejlesztésére vonatkozó leírások azt igazolják, hogy az adott fejlesztési területek igény esetén elláthatóak. A hálózat kiépítése abban az esetben valósul meg, ha szükség lesz rá. Fejlesztési akcióterületek: A puffterülettel érintett lakóterület a szabályozási tervről törlésre került. A többi lakóterület a jelenlegi belterületen található, melyek közműellátását biztosítani kell. Vízellátás: A vízvezeték hálózat fejlesztése minden fejlesztési területre szükséges, mivel a beépítés feltétele a teljes közművesítés.
24. Nyíró Mór	Épületmagasság: A 4 méteres magasságot a magasabb szintű jogszabályok határozzák meg, a kertes mezőgazdasági övezet előírásai között szerepel a törvényben. Az Mt-5 jelű tájgazdálkodási mezőgazdasági övezetre vonatkoznak a kertes mezőgazdasági kiemelt térségi övezet előírásai. Telekalakítás: A (2) bekezdést az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) kormányrendelet 23/E.§ (3) bekezdése fogalmazza meg. A (8) bekezdést a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 52.§-a fogalmazza meg. Tehát mindkettőt alkalmazni kell. Az érintett telkekre vonatkozó tervlapok a szükséges helyen javításra kerülnek.
25. dr. Péczely Terézia	Az Mt övezetekben elhelyezhető épület alapterülete maximum 60 m² lehet, ezt a szigorítást az Önkormányzat fenn kívánja tartani annak érdekében, hogy a település zártkerti területein ne jelenjenek meg lakóépület méretű és akként is hasznosított épületek. Amennyiben felmerül az igény ennél nagyobb épület kialakítására, mely a szőlőműveléssel összefüggésben szükséges, akkor a konkrét terület megjelölésével az Önkormányzat rendezési tervet módosíthat az érintett területre vonatkozóan, ahol a magasabb szintű jogszabály szerinti 150 m²-es maximális alapterületű épület elhelyezhető lesz. A zártkerti területeken lévő szabályozás és a Tusculanum területét érintő szabályozás különbsége a magasabb szintű jogszabályi előírások és a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Tervén meghatározott területfelhasználási kategóriák miatt jöhetett létre. Míg a zártkerti területek szőlő-gyümölcs- és kertművelési térségként, a Tusculanum területe pedig települési térség, mint a falu teljes belterülete, ahol bármilyen paraméterekkel bármilyen övezet kijelölhető. Tehát a jogszabályi előírások és érintettség alapján a Tusculanum helyzete kedvezőbb a zártkerti területekéhez képest. A véleményt részben elfogadva a megengedett legnagyobb épületmagasság mértéke 6 méterről 5 méterre csökkentésre kerül. Kerekipusztai területe Kmü helyett Lf-1 jelű falusias lakóterületként kerül szabályozásra a lakóépület tulajdonosainak és a szomszédos telek tulajdonosának megállapodása szerinti – jelenlegi telek területéhez képest - bővített területen. F M rendeltetések A helyi építési szabályzat 3. mellékletében szereplő elhelyezhető rendeltetések kiegészültek az OTÉK-ban megengedett rendeltetésekkel. (Az OTÉK 14.§ (2) bekezdése a vendéglátó rendeltetést nem tartalmazza, melyet a véleményben írnak, erre az Állami Főépítész is felhívta a figyelmet.) Az Önkormányzat szerint, azon övezetek esetében, ahol feltételként 'F' betű megjelenik, ott a helyi építési szabályzat szövegében az adott övezetnél a feltétel meghatározásra került (pl. A véleményben felvetett egyéb kérdések, mint öröklés, jogutódlás, stb. nem az építési szabályzat hatásköréhez tartoznak. Erre vonatkozó előírásokat itt nem lehet meghatározni.)

	A hibásan szereplő utcanévvel kapcsolatosan az Önkormányzat megkereste az illetékes Földhivatali Főosztályt, aki a nyilvántartásában rögzítette a Levendula út közterület nevet. A műemléki környezettel kapcsolatosan az adatszolgáltató által biztosított hibás adat kijavítására jelenleg nincs lehetőség. A településterven az adatszolgáltatásként megkapott adatot kell szerepeltetni. A vélt hibát a Minisztérium felé jeleztük. Amennyiben a Minisztérium jelzi, hogy nem kifogásolja a műemléki környezet lehatárolásának módosítását, azt a terven elvégezzük. A 732/1, 732/7, 741/2 hrsz.-ú telkek összevonásának lehetőségére a javasolt megszüntető jelet a szabályozási terven szerepeltetjük a megfelelő telekhatárokon, azonban ez nem biztos, hogy elegendő a telekalakításhoz. A telekalakítást, a helyi építési szabályzattal való szinkron tekintetében az állami főépítési iroda fogja elbírálni, annak kimenetele nem jósolható meg.
26.	Dr. Látrányi István Erik (meghatalmazott) 2024.08.02. (Mihályfi Márta Róza) Előzmény az Önkormányzat 2024.07.16.-án kelt válaszlevele. Az Önkormányzat 07.16.-án kelt válaszlevelében foglaltakkal egyetértettek, a területek megosztása a mellékelt rajz szerint fog történni, azonban kérelmükben kérjük megvizsgálni annak lehetőségét, hogy az ügyfelei által már most is kizárólagosan használt ingatlanrészekhez északról, illetve délről vezető, a gyakorlatban jelen idő szerint is útként funkcionáló területek ténylegesen is útként kerüljenek feltüntetésre a településtervben. E kérdéskörrel kapcsolatosan egyeztetésre is sor került 2024.09.26-án, melyről emlékeztető is készült. Az önkormányzat nem kívánja felvállalni a zöldterületen haladó út karbantartását, fenntartását a továbbiakban, azonban amennyiben az kiszabályozásra kerül, és közterület, út lesz, az kötelezően az önkormányzat feladata. Emiatt javasoljuk, hogy az északról szomszédos telek besorolása maradjon Zkk jelű zöldterület, közkert, melyen lehet út, de nem lesz külön helyrajzi számon. A zöldterület is közterület, így az alábbi jogszabályi megfelelés biztosított lesz: az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII.2.) kormányrendelet: 23/E. § (1) A telket – a nem építési telek telekegyesítése és telekhatár-rendezése, erdő művelés ág esetén a telekfelosztás és telekcsoport újraosztása, valamint a vízgazdálkodási terület övezetbe eső telkek kivételével – úgy kell kialakítani, hogy a kialakuló telkek közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint vagy önálló helyrajzi számon nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, vagy hídon illetve átereszen keresztül megközelíthetők legyenek.

