

TERVEZŐI VÁLASZOK	
<i>HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE SORÁN A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉSZREVÉTELEKRE</i>	
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:	
1.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – Állami Főépítési hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
1.1.	Környezeti értékeléssel kapcsolatban: Az Eljr.419. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékelés tartalmával, kidolgozottságával – mint a SKVr. 3. melléklete alapján az épített környezet védelme tekintetében nevesített, a környezet védelméért felelős szerv – egyetértek, azzal kapcsolatban észrevételt nem teszek.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
1.2.	Településfejlesztési tervvel kapcsolatban: Az Önkormányzat a fejlesztési terv megállapításait, irányait a településtervezésben (helyi építési szabályzat és az annak mellékletét képező szabályozási terv) érvényesítette. A benyújtott településfejlesztési tervlap nem tartalmaz jelmagyarázatot. Kérem pótolni.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A kért kiegészítést a településfejlesztési tervlapon elvégezzük. Köszönjük.	
1.3.	Településszerkezeti változásokkal kapcsolatban: <ul style="list-style-type: none"> - Az „AJ-4M” jelű tervlapról több módosítás száma hiányzik, továbbá megállapítottam, hogy az Alátámasztó munkarészben felsorolt hrsz.-ok és tervezett besorolásuk, nincs összhangban a szabályozási tervlapok szerinti besorolással és az „AJ-4M” tervlap szerinti lehatárolással. Kérem javítani. - Az alátámasztó munkarészben részletesen bemutatott, területfelhasználásban tervezett változások ellen kifogást nem emelek. - A TÉKA 7. § (6) bekezdése előírja, hogy „községek közigazgatási területén nagyvárosias lakóterület és kisvárosias lakóterület nem jelölhető ki.” Megállapítottam, hogy a HÉSZ tervezet kisvárosias lakóterületek kijelölést tartalmaz. Kérem az érintett területek övezeti besorolásának felülvizsgálatát és – a TÉKA előírásaival összhangban – a tervezett funkciónak megfelelő másik építési övezetbe sorolását. - A MaTrT 12. § (2) szerinti megszűnő zöldterület miatt szükséges csereterület nagyságának meghatározása számítási hibát tartalmaz, kérem javítani. - Az Alátámasztó munkarész 55. oldalán található biológiai aktivitás érték számítás hibás. A „különleges beépítésre nem szánt terület övezete-temető területe” aktivitás értéke – tekintettel arra, hogy Kd-T övezetben a legkisebb zöldfelületi arány 70% – az Eljr.419. 9. melléklet 26. sora szerint 3 pont/hektár. Kérem javítani.

- Az **övezetek jelölése több helyen nem egyezik** a HÉSZ-tervezet szerint övezeti jelöléssel. (pl. K-T, K-Sp, K-Kf, K-B, K-Hv, K-Re) Kérem összhangba hozni.
- Felhívom a figyelmet az Eljr.419. 18. § (3) bekezdésére, amelynek értelmében a biológiai aktivitásérték számítás során keletkezett növekmény a teljes közigazgatási területre készülő új településtervezés elfogadásáig használható fel, amennyiben a felhasználás módját az alátámasztó javaslat biológiai aktivitásérték számítási eredménye és a helyi építési szabályzat tartalmazza. Az Eljr.419. 18. § (3) bekezdése értelmében az új településtervezés hatálybalépésével a biológiai aktivitás értéke nulla.

Főépítési javaslat:

Tervezői javaslat:

Az 1. 2. 4. 5. 6. pontban foglalt észrevételt elfogadásra javasoljuk. A 3. pontban foglalt észrevételt a tervezői válasz alábbi magyarázata alapján nem javasoljuk elfogadásra.

- Köszönjük az észrevételt, az „AJ-4M” jelű tervlapot javítjuk.
- Az alátámasztó munkarésszel kapcsolatban tett véleményét köszönjük, módosítást nem igényel.

- A településtervezés készítése során a település keleti felén elhelyezkedő József Attila lakótelep (610/2; 611; 612; 607/23; 613 hrsz) övezeti besorolása tervezői javaslatra megváltozott Lf-4 övezetről Lk-3 övezetre. A változtatást az indokolta, hogy a TÉKA 18. § (5) szabályai szerint a „falusias lakóterületen építési telkenként a kialakítható lakó rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénytel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

A kertvárosias lakóterület vonatkozásában a TÉKA 17. § (6) szintén korlátozza a rendeltetési egységek, és a melléklépületek számát: „A kertvárosias lakóterületen építési telkenként az elhelyezésre kerülő önálló rendeltetési egységek száma legfeljebb 2 lehet, és telkenként legfeljebb 2 melléklépület helyezhető el, kivéve, ha az ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénytel megegyező záró szakmai véleményt állít ki.”

Ebből számunkra az a jogalkotói szándék rajzolódik ki, hogy a hagyományos falusias és kertvárosias lakóterületek, - melyen jellemzően telkenként egy lakóépület áll - kerüljenek falusias lakóterület és kertvárosias lakóterület övezeti besorolásba. Az ettől eltérő intenzitású, jelen esetben épületenként 5-6 lakást tartalmazó lakóterületek az „alacsony intenzitású lakótelepek” közé tudjuk besorolni, a TÉKA 16. § (1)-ben foglalt meghatározása alapján.

Erre a módosításra úgy tekintünk, mint a magasabb rendű jogszabály által generált övezeti változás, mely során nem jelölünk ki új kisvárosias lakóterületet. Ez a lakóterület már kialakult, és az OTÉK szabályai szerint belefért a falusias lakóterület övezetébe. A vonatkozó kormányrendelet azonban megváltozott, és a TÉKA a falusias lakóterület övezetében a lakásszámot korlátozza. Így tehát egy kialakult beépítéshez kell megkeresnünk a TÉKA szabályai szerint megfelelő övezetet.

Természetesen ez azt is jelenti, hogy az övezet minden telkén megjelenhet 5 lakást tartalmazó társasház.

- Köszönjük az észrevételt, a számítást áttekintjük, javítjuk.
- Köszönjük az észrevételt, a BA érték számítást áttekintjük, javítjuk.

<ul style="list-style-type: none"> - Köszönjük, az övezeti jelöléseket javítjuk. - Köszönjük az észrevételt, a Hész 10. mellékletét javítjuk. 	
1.4.	<p>HÉSZ 2. § (3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A háromszintű növényzetre vonatkozó előírás a TÉKA 5. § 66., 71. és 102. pontjára, valamint 50. §-ára és figyelemmel kérem pontosítani. Amennyiben a település nem kíván a TÉKA-nál szigorúbb előírásokat bevezetni, kérem mellőzni, és a HÉSZ-tervezetben a TÉKA szerinti fogalmakat alkalmazni.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A TÉKA 50. §-ánál szigorúbb előírást nem szándékoztunk bevezetni. A kért javítást a HÉSZ-ben elvégezzük és a TÉKA szerinti fogalmat alkalmazzuk. Ahol szükséges, ott a háromszintű növényzet megszabott legkisebb arányával szigorítunk.</p>	
1.5.	<p>HÉSZ 2. § (8):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A MaTrT 87. § (5) bekezdése meghatározza a mezőgazdaságilag művelt telekre vonatkozó szabályokat. A HÉSZ-ben történő szabályozása szükségtelen, javasolom törölni.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Nem javasoljuk az észrevétel elfogadását. A szabályozás fenntartását javasoljuk.</p> <p>A hivatkozott MaTrT 87.§ (5) bekezdése kizárólag a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti tervében szereplő Borszőlő termőhelyi kataszteri területekre fogalmazza meg művelt telekre vonatkozó szabályokat és feltételeket. Hajmáskér nem része a Balaton Kiemelt Üdülőkörzetnek, ezért a HÉSZ szóban forgó bejegyzése nélkül nem vonatkoznak rá az MaTrT 87.§ (5) bekezdése.</p> <p>A HÉSZ 2. § (8) bekezdésének megtartását szükségesnek tartjuk. (Ez az előírás a Balaton-felvidéki Nemzeti Park és a Környezetvédelmi hatóság kérése alapján még kiegészítendő.)</p>	
1.6.	<p>HÉSZ 6. § (7) c), 11. § (7) d), 28. § (6), 30. § (2), (5), 36. § (2), 37. § (2), 38. § (2), 39. § (2), 40. § (2), 41. § (3) b), 43. § (2), 45. § (2), 46. § (2), 47. § (2), 50. § (2), 51. § (2):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A TÉKA átalakította a beépítési magasságra vonatkozó paramétereket. A TÉKA 8. § (5) bekezdés a) pontja értelmében a HÉSZ-ben meg kell határozni az „épület legmagasabb pontja” (TÉKA 5. § 38.) és a „párkánymagasság” (TÉKA 5. § 120.) mértékét. A TÉKA (7) bekezdése alapján „A helyi építési szabályzat – a beépítési határértékek között – megállapíthatja a szintterületi mutató megengedett legnagyobb értékét és az építmények legmagasabb pontját is”. A korábbi építmény- és épületmagasság helyett a HÉSZ normaszövegében kérem a TÉKA szerinti fogalmak használatát..
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Az észrevétel alapján a Hész javaslatot az alábbiak szerint javasoljuk kiegészíteni:</p>	

Az új terv készítése során törekedtünk arra, hogy az épületek magassági korlátozása egyik övezetben sem változzon a hatályos Hész-hez képest.

Az építésügyi jogszabályok változása az épületek magassági korlátozásának számítását is érintette. Míg a hatályos Hész az építménymagasság értékét határozza meg, a tervezett Hész az épületek párkánymagasságát és legmagasabb pontját kell hogy meghatározza.

Építménymagasság (OTÉK alapján): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Ez tehát egy számított érték, leegyszerűsítve és ezzel picit torzítva az ereszvonalak átlagos magassága.

Párkánymagasság (TÉKA alapján): az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint

a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,

b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófödém felső síkjának metszésvonala

között függőlegesen mért távolság;

Ez tehát leegyszerűsítve az ereszvonalak abszolút magassága.

Épület legmagasabb pontja (TÉKA alapján): az épületnek

a) a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez vagy

b) valamely domborzati vagy építészeti magas ponthoz

viszonyított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt és villámhárítót figyelmen kívül kell hagyni;

Ez az érték szintén egy abszolút magasság, példa kedvéért leegyszerűsítve egy nyeregtetős épület csúcsának magasságát jelöli.

A tervezett Hész párkánymagasság értékei tekintetében megegyeznek a hatályos Hész építménymagasság értékével, azzal a kiegészítéssel, hogy amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámítót épületkontúron belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúron belüli lejtő magasságával növelhető. (Hész tervezet 23. § (8)).

Ugyanakkor azt is látni kell, hogy a hatályos Hész-ben lévő építménymagasság paramétere nem váltható át egyértelműen a tervezett Hész párkánymagasság paraméter értékére. Amennyiben az Önkormányzat számára fontos, hogy biztosan ne növekedjen az épületek kialakítható magassága, javaslok beépíteni egy új fogalmat (építménymagasság) a tervezett Hész 22. §-a után, amely megegyezik a korábbi, OTÉK által megfogalmazott definícióval: (ld. lakossági kérésekre adott 9.6 válasz):

„....§

<p>(1) Az egyes építési övezetek és övezetekre vonatkozó előírásokat a Hész mellékletei tartalmazzák.</p> <p>(2) Az egyes övezetekben elhelyezett építmények építménymagassága a nem lehet nagyobb, mint a 6. mellékletben meghatározott párkánymagasság értéke.</p> <p>(3) Az <i>Építménymagasság</i> („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.</p> <p>(4) Az építménymagasság megállapítása során:</p> <p>a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,</p> <p>b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,</p> <p>c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,</p> <p>d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.</p> <p>Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”</p>	
1.7.	<p>HÉSZ 24. § (5):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kérem pontosítani a TÉKA 60. § (2) bekezdése alapján azzal, hogy „minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani”.
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért pontosítást a HÉSZ 24. § (5) bekezdésében elvégeztük azzal, hogy a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság véleménye alapján kiegészítjük a „tájhonos” kifejezéssel az alábbiak szerint:</p> <p>„24. § (5) Parkolóhely kialakítását minden megkezdett 4 db várakozóhely után 1 db közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott tájhonos lombos fa telepítésével kell megoldani.”</p>	
1.8.	<p>HÉSZ 24. § (8):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A TÉKA 19. § (2) bekezdésére tekintettel kérem az „és nem zavaró hatású gazdasági funkció is elhelyezhető” szövegrész törlését.
<p>Főépítési javaslat:</p>	

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk, azonban a szabályozás logikájának megfelelően a Hész tervezetet az alábbiak szerint javasoljuk átalakítani:

Vt-5 jelű építési övezet kizárólag a 616/16 hrsz-ú ingatlant érinti, mely a lakó és a gazdasági terület határán helyezkedik el, szándékaink szerint átalakuló terület. Hosszú távon azt szeretnénk elérni, ha lakó vagy településközpont vegyes funkciók jelennének meg a területen, azonban jelenleg gazdasági funkciójú, raktár épületek állnak rajta. A meglévő épületek felújítását, vagy a tevékenységük fenntartását viszont nem szeretnénk ellehetetleníteni.

Az egyértelmű alkalmazás kedvéért javasolom a 24. § (8) bekezdését az alábbiak szerint átfogalmazni:

A telken kialakult telephely funkció fenntartható, a meglévő épületállomány felújítható, átalakítható. Az épületek bővítése azonban csak az övezetben elhelyezhető funkciók megjelenése érdekében történhet.

Ehhez azonban kérjük az ÁFI hozzájárulását ehhez a többlet rendeltetéshez.

- | | |
|------|--|
| 1.9. | HÉSZ 25. §:
- A TÉKA 7. § (6) bekezdése alapján kérem az érintett területek övezeti besorolásának felülvizsgálatát és másik építési övezetbe sorolását. |
|------|--|

Főépítési javaslat:**Tervezői javaslat:**

Ld. 1.3 pont 3. gondolatjelére adott tervezői válasz.

- | | |
|-------|--|
| 1.10. | HÉSZ 26. § (4):
- Javasolom meghatározni a kialakítható legnagyobb telekméretet a rendezett telekstruktúra kialakítása és megóvása érdekében és korlátozni az épületek megengedett legnagyobb bruttó alapterületét az azonos építési jogok érvényesülése érdekében [TÉKA 7. § (4)]. |
|-------|--|

Főépítési javaslat:**Tervezői javaslat:**

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk, és a Hész tervezetet az alábbiakkal javasoljuk kiegészíteni:

Az észrevételt köszönjük. A falusias lakóterület jelentős része beállt, gyakorlatilag foghíj telek sem található benne, és a telkek összevonásának nincs valós veszélye.

Ugyanakkor az Ófalutó nyugatra (3-12 hrsz-ú ingatlanok, 89/ kezdetű hrsz-ok, 019 hrsz belterületbe vonása javasolt része), valamint az Kertvárosi karakterű területektől keletre található telektömbök, illetve egyes utcaszakaszok (495-529 hrsz-ú ingatlanok, 611-615 hrsz-ú ingatlanok, 026/12-/15 hrsz-ú ingatlanok), melyeken még csak a telekalakítást végezték el, de beépítés előtt állnak, vagy még a telekalakítás sem ment végbe rajtuk. Ezekben a nagyobb összefüggő beépítetlen területeken keletkezhet konfliktus abból, hogy szabálytalan telekstruktúrára hektikus, és nem ritmusos utcafronti beépítés jön létre, kedvezőtlen utcaképet eredményezve.

A felsorolt fejlesztési területek jelentős részén a szabályozási terv tervezet előzetesen kötelező telekalakítást ír elő. Azonban kétségtelen, hogy csak a kialakítható telek legkisebb nagysága és a legkisebb szélessége van meghatározva, a legnagyobb nem:

Lf-1: 900 m² – 18 m

	<p>Lf-2: 700 m² – 16 m Lf-3: 400 m² – 16 m Lf-4: 800 m² – 16 m.</p> <p>Ugyanakkor elsősorban az Lf-1 övezetben lévő lakótelkek esetén felmerül az a probléma, hogy nagyon eltérő mélységűek a telkek, így a maximális telekméret értéke sok esetben indokolatlanul korlátozó, vagy megengedő lenne. Az utcafronti beépítések ritmusát azonban az telkek szélességi paramétereinek meghatározásával is megfelelő szinten lehet szabályozni.</p> <p>Javasoljuk a telekalakítással, telekcsoport újra osztással jelölt ingatlanokra vonatkozó szabályokat előíró 21. § (7) bekezdést az alábbiak szerint átfogalmazni:</p> <p>„A szabályozási terven telekalakítással, telekcsoport újra osztással jelölt ingatlanok beépítése az egységes telekalakítást követően valósulhat meg. A javasolt telekhatárok kialakítása nem kötelező. A telekalakítás során kialakuló egyes ingatlanok utcafronti szélessége – saroktelek esetén egyik utcafronti szélessége – az övezeti paramétereket tartalmazó 6. mellékletben szereplő, a telek kialakítható szélessége min, max. érték figyelembe vételével alakítható ki.</p> <p>A 6. melléklet kiegészítése javasolt:</p> <p>a kialakítható telek legnagyobb (max.) szélessége: Lf-1 övezetben: 45 m, Lf-2 övezetben: 40 m.</p> <p>Mindezek mellett javasoljuk a telekalakítással, telekcsoport újra osztással jelölt ingatlanokra vonatkozó szabályokat előíró 21. § -t az alábbi (8) bekezdéssel kiegészíteni:</p> <p>(8) A 6. mellékletben szereplő, a telek kialakítható szélességére vonatkozó érték saroktelek esetén az egyik közterületi telekhatárra érvényes.</p> <p>Az egy tömegben elhelyezhető épület bruttó alapterületét a hatályos Hész nem korlátozza. Alapvetően egyetértünk az észrevétel szándékával, ezért megvizsgáltuk a falusias lakóterületen lévő, jellemző lakóépületek bruttó alapterülete 100 – 200 m² között van. Az újabb építésű lakóépületek jelentős része azonban 200 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű. Ehhez igazodva javaslom az egy tömegben elhelyezhető nagyságát 300 m²-ben maximalizálni.</p>
1.11.	<p>HÉSZ 28. § (7):</p> <p>- Kérem a mára elvetett biomasszát hasznosító erőmű létesítésére vonatkozó bekezdés törlését. Az érintett terület szabályozási terven történő javítását.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban a jelenleg a településtervezés készítésével párhuzamosan, egyszerűsített eljárással zajló módosítás során leegyeztetett, és elfogadásra kerülő tervek alapján javítjuk jelen záró véleményezési dokumentációt.</p>	
1.12.	<p>HÉSZ 30. § (3):</p> <p>- Javaslom korlátozni az egy telken elhelyezhető lakások és épületek számát. Telkenként legfeljebb egy tulajdonosi, vagy szolgálati lakás létesítését javaslom. Kérem továbbá a TÉKA 5. § 141. pontja szerinti „szolgálati lakás” és az 5. § 169. pontja szerinti „tulajdonosi lakás” fogalom használatát.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	

<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért kiegészítést a HÉSZ-ben az alábbiak szerint elvégezzük:</p> <p>„(3) A K-Mű-2 övezetben legfeljebb egy tulajdonosi lakás vagy szolgálati lakás is kialakítható önálló lakóépületként vagy önálló lakórendeltetésű egységként. A lakófunkciójú épület, illetve épületrész önmagában nem, csak a gazdasági rendeltetésű épületekkel egy időben, vagy az után épülhet.”</p>	
1.13.	<p>HÉSZ 32. § (3):</p> <p>- „Vasúti övezet”-et (Kök) a HÉSZ nem tartalmaz. A vasútvonalak az „Egyéb közlekedési terület övezete (Köe)” övezetbe vannak besorolva. Kérem pontosítani.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A (3) bekezdés helyesen:</p> <p>A közlekedési területek közötti közlekedési területek övezete-főhálózatra (KÖu), közötti közlekedési területek övezete-kiszolgálóút (KÖu-k) és egyéb közlekedési terület övezetre (Köe) oszlik.</p>	
1.14.	<p>HÉSZ 43. § (9), 45. § (3), 46. § (8), 47. § (11):</p> <p>- Kérem az építési hely határának a telek szélétől mért távolsága helyett, a TÉKA szerinti elő-, oldal- és hátsókert méretének meghatározását.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért javítást a HÉSZ-ben elvégezzük. Köszönjük.</p> <p>„43.§ (9) Az övezetekben új épület építése esetén:</p> <p>a. az előkert nagysága: 7 m,</p> <p>b. az oldalkert nagysága: 5 m,</p> <p>c. a hátsókert nagysága: 10 m.”</p> <p>„45.§ (3) Az övezetben új épület építése esetén:</p> <p>a. az előkert nagysága: 5 m,</p> <p>b. az oldalkert nagysága: 2 m,</p> <p>c. a hátsókert nagysága: 3 m.”</p> <p>„46.§ (8) Az övezetben új épület építése esetén:</p> <p>a. az előkert nagysága: 10 m,</p> <p>b. az oldalkert nagysága: 15 m,</p> <p>c. a hátsókert nagysága: 15 m.”</p> <p>„47.§ (11) Az övezetben új épület építése esetén:</p> <p>a. az előkert nagysága: 10 m,</p> <p>b. az oldalkert nagysága: 10 m,</p> <p>c. a hátsókert nagysága: 15 m.”</p>	

<p>„48.§ (6) Az övezetben új épület építése esetén:</p> <p>a. az előkert nagysága: 10 m,</p> <p>b. az oldalkert nagysága: 5 m,</p> <p>c. a hátsóker nagysága: 10 m.”</p>	
1.15.	<p>HÉSZ 44. § (1) c):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A mezőgazdasági területeket a TÉKA 34. § (2) bekezdése szerinti területekbe kell sorolni. Korlátozott mezőgazdasági övezet kertés, általános, vagy tájgazdálkodási terület övezeteként alakítható ki. (pl. Mk-0, Mk-ko, Má-0, Má-ko) Emellett a TÉKA 34. § (5) bekezdése alapján „A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.” <p>A HÉSZ-tervezet tájgazdálkodási területet nem tartalmaz. Javasolom a hivatkozott jogszabályi rendelkezésnek megfelelő területeket tájgazdálkodási terület övezetébe sorolni. (A HÉSZ-tervezet 47. § (1) bekezdése alapján a korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetek valószínűleg a TÉKA szerinti tájgazdálkodási terület övezetének felelnek meg.).</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban döntést kérünk.</p> <p>A TÉKA hivatkozott 34.§ (2) bekezdése nehezen értelmezhető, szabadabb szövegű és szerkezetű, így joghatással csak halványan bíró szöveg.</p> <p>„A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület <u>alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyepek (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll.”</u></p> <p>A rendelkezésben olyan kifejezések szerepelnek (például „alapvetően” vagy „jellemzően” – ez mit jelent?), illetve olyan nem átgondoltan megfogalmazott feltételek vannak (pl. „ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből” – tehát magterületbe tartozó szántóterületek nem?, vagy „védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből” – tehát más művelési ágban lévő területek nem?, vagy „vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület” definíciójának hiánya) amelyek nehezen értelmezhetőek, nem elég konkrétak vagy túlságosan megengedők.</p> <p>További nehézség, hogy művelési ághoz köti az övezetbe sorolást, ami egyrészt sok esetben elavult, másrészt pl. egy semmilyen természet- vagy tájvédelmi érintettségű területen bármikor a tulajdonos szándéka szerint megváltoztatható. További nehézséget okoz, hogy egy ingatlanon belül számtalan esetben több művelési ág is előfordul, továbbá a vízbázis külső védőterület sem veszi figyelembe a telekhatárokat, így a rendelkezés alkalmazása számtalan ingatlanon keresztül övezethatárt húzna.</p> <p>A fenti bizonytalanságok miatt döntöttünk a hatályos tervben szereplő övezeti beosztás megtartása mellett és csak minimális mértékben változtattunk ezek lehatárolásán. A HÉSZ tervezet szerinti</p>	

korlátozott használatú általános mezőgazdasági területek csak annyiban felelnek meg a TÉKA szerinti tájgazdálkodási területtel, hogy a Natura 2000 védelemmel érintett mezőgazdasági területeket teljes mértékben, ezen kívül az ezzel szomszédos, részben magterülettel érintett rét, legelő és szántóterületeket, illetve minden érintettség nélküli szántókat is magába foglalják.

Amennyiben a Képviselő-testület a javaslat elfogadása mellett dönt, abban az esetben a Tájgazdálkodási mezőgazdasági területbe sorolt területeken a lakórendeltetés elhelyezése tiltott lesz.

Ebben az esetben javaslat a mezőgazdasági területek új beosztására:

- a) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (1%-os beépíthetőséggel)
 - a. Natura 2000-es területtel és magterület övezettel érintett ingatlanok, ingatlanrészek, amelyek jelenleg is 1%-os beépíthetőségű Mko övezetben voltak.
- b) Tájgazdálkodási mezőgazdasági területek (3%-os beépíthetőséggel)
 - a. az előző pontba nem tartozó, Veszprémi-Séd két oldalán elhelyezkedő korábbi Mko-ba és Má-2 övezetbe sorolt területek
 - b. azon egyéb ingatlanok, amelyek teljes területe gyeper (rét, legelő) művelési ágban van
 - c. vízbázis külső védőterülettel érintett ingatlanrészek
- c) Általános mezőgazdasági területek (3%-os beépíthetőséggel és lakófunkció megtartásával)
 - a. minden egyéb általános mezőgazdasági terület

A fenti javaslattal:

- a 08/12 és 012/6 hrsz-ek előírásai szigorodnak (Má-2 -> 3%-os Tájgazdálkodási lakófunkció nélkül),
- a 077/2-9, 077/12 hrsz-ek előírásai részben szigorodnak (lakófunkció megszűnik, de 1%-ról 3%-ra emelkedik a beépíthetőség),
- a 014 hrsz előírásai enyhülnek (Má-2 -> Má-1)

a 070, 073/4-5, 088/6 hrsz-ek előírásai enyhülnek (Mko -> Má-1)

Amennyiben a Képviselő-testület a javaslat elutasítása mellett dönt, a Hész tervezetnek megfelelően általános mezőgazdasági területen gazdasági épülettel egyidőben, vagy azt követően lakóépület, illetve korlátozott használatú mezőgazdasági területen a gazdasági épületen belül lakó funkció is építhető. Az önálló lakóépület bruttó alapterülete a TÉKA szabályai szerint legfeljebb 150 m² lehet, mely alapján a Hész tervezet 43. § (3) pontja javításra kerül.

1.16.	<p>HÉSZ 46. § (3), 48. § (6):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A „tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetés” és „tulajdonos és/vagy a használó számára szolgáló lakórendeltetés” kifejezések helyett az egyértelmű alkalmazhatóság érdekében kérem a TÉKA 5. § 141. pontja szerinti „szolgálati lakás” és az 5. § 169. pontja szerinti „tulajdonosi lakás” fogalom használatát. Megállapítottam továbbá, hogy az érintett rendelkezés nincs összhangban a TÉKA 34. § (8) és (9) bekezdéseivel. Kérem javítani.
-------	---

Főépítési javaslat:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A kért kiegészítést a HÉSZ-ben az alábbiak szerint elvégezzük:

„(3) Az Má-1 általános mezőgazdasági terület övezetben legfeljebb egy tulajdonosi lakás vagy szolgálati lakás is kialakítható önálló lakóépületként vagy önálló lakórendeltetésű egységként. A

<p>lakórendeltetés az övezetben megengedett beépítési % felét nem haladhatja, de legfeljebb 150 m² lehet. Lakórendeltetés, illetve lakóépület kialakítása kizárólag a gazdasági épület(ek) kialakításával egy időben, vagy azt követően történhet.</p>	
1.17.	<p>HÉSZ 47. § (3):</p> <ul style="list-style-type: none"> - A TÉKA 34. § (10) bekezdése szerint „A tájgazdálkodási mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el”. Ebből következik, hogy táji-, természetvédelmi vagy vízminőségvédelmi okokból érzékeny mezőgazdasági területen lakó rendeltetés nem lehet, így szolgálati-, vagy tulajdonosi lakás sem. A TÉKA hivatkozott rendelkezésére tekintettel, kérem a bekezdés pontosítását.
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>A tervezői válasz megegyezik az 1.15 pontban foglaltakkal.</p>	
1.18.	<p>HÉSZ 48. § (1):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az erdőterületeket a TÉKA 33. § (2) bekezdése szerinti területekbe kell sorolni. A honvédelmi célú erdőterület övezete egyéb erdőterület övezetként alakítható ki. Az övezettel kapcsolatosan az egyéb erdőterületekre vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni. [TÉKA 33. § (7)-(8)] Kérem pontosítani.
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért kiegészítést a HÉSZ-ben az alábbiak szerint elvégezzük:</p> <p>„(1) A közigazgatási területen található erdővel borított vagy a szabályozási terv szerint erdősítésre javasolt telkek területe a szabályozási terven az alábbi övezetekbe soroltak:</p> <p>a. védelmi célú erdőterület (Ev),</p> <p>b. egyéb erdőterület – honvédelmi (Ee-h).</p> <p>c. rekreációs célú erdőterület (Er)”</p>	
1.19.	<p>HÉSZ 56. §:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A könnyebb alkalmazhatóság érdekében a településképi szempontból meghatározó eltérő karakterű területeket kérem ugyanolyan sorrendben felsorolni az 56. §-ban, a rajzi mellékletben és a követelmények kifejtése során.
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük.</p>	
1.20.	<p>HÉSZ 6. melléklet A) táblázat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Javasolom meghatározni a kialakítható legnagyobb telekméretet a rendezett telekstruktúra kialakítása és megóvása, valamint az azonos építési jogok érvényesülése érdekében [TÉKA 7. § (4)]. - Az egyértelmű alkalmazhatóság érdekében kérem a táblázatokat követően felsorolni az alkalmazott beépítési módok elnevezését és a táblázatban használt jelölését.

Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk, és a Hész tervezetet az alábbiakkal javasoljuk kiegészíteni:	
<ul style="list-style-type: none"> a kialakult telekméret nagyságára vonatkozó észrevételre a válasz megegyezik az 1.10 pontban adott válasszal, azzal a kiegészítéssel, hogy a telekalakítással és telekcsoport újraosztással érintett terület a Vt-6 és Kb-R övezeteket is érinti. 	
A 6. melléklet kiegészítése javasolt:	
a kialakítható telek legnagyobb (max.) szélessége: Vt-6 övezetben: 50 m.	
<ul style="list-style-type: none"> Köszönjük az észrevételt, a beépítési módok megnevezése a táblázat felett, a címsor alatt szerepel. 	
1.21.	<p>HÉSZ 6. melléklet A) táblázat 8-10. sor:</p> <ul style="list-style-type: none"> A TÉKA 18. § (4) bekezdése szerint falusias lakóterületen 900 m², ettől való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki, indokolt esetben a 3. § (4) bekezdésében foglaltak teljesülése esetén. Kérem a minimális telekméretre vonatkozó előírást előzőekre tekintettel felülvizsgálni.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk, valamint javasoljuk az állami főépítész eltérés kezdeményezését a falusias lakóterületen kialakítható telekmérettel kapcsolatban az alábbiak szerint:	
<p>Köszönjük az észrevételt, a falusias lakóterület minimális telekméretére vonatkozó előírásokat megvizsgálatuk, és megállapítottuk, hogy jellemzően a kialakult telekméretekhez igazodik. (Az Lf-2 övezetben 700 m², az Lf-3 övezetben 400 m², az Lf-4 övezetben 800 m² a minimális kialakítható telekméret.)</p> <p>A kialakítás előtt álló, a hatályos szabályozási terven már szereplő lakóterületek is ezekkel a paraméterekkel kerültek kijelölésre.</p> <p>A kialakult állapottól eltérő telekosztás egyedül a 7/2 hrsz-ú ingatlanon kijelölt új Lf-3 övezet telkén jelenik meg, lakossági kérésre.</p> <p>Ennek megfelelően javasoljuk, hogy a telekméretre vonatkozóan, - a TÉKA 3. § (1) b) pontja szerinti – állami főépítész eltérést kérelmezzünk, mellyel az Alátámasztó javaslat egészüljön ki. Az eltérés kérésének a feltételei (TÉKA 3. § (4) fennállnak:</p> <p>„(4) Az állami főépítész a (3) bekezdés szerinti záró véleményt akkor állítja ki az eltérésről, ha</p> <p>a) az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,</p> <p>b) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,</p> <p>c) az e rendeletben foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy</p> <p>d) az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a 14. § (4) bekezdésében foglaltak.”</p>	
1.22.	HÉSZ 6. melléklet A) táblázat 24-25. sor:

	<ul style="list-style-type: none"> - A TÉKA 1. melléklet második bekezdés 3. sora közúti közlekedési területen a kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke minimum 5%. Kérem a HÉSZ tervezet mellékletében található táblázat javítását.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A kért kiegészítést a településfejlesztési tervlapon elvégeztük. Köszönjük.	
1.23.	<p>HÉSZ 6. melléklet A) táblázat 32-34. sor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kérem a 2%-os legnagyobb beépítettség csökkentését. A kijelölt 10-15 hektár területű napelemparkok esetében a tervezett 2%-os beépítés 2-3000 m²-es épületek elhelyezését is lehetővé tenné. A napelemparkok esetében ekkora épülettömeg létesítése indokolatlan.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
<p>Az észrevételt elfogadásra vagy elutasítására egyelőre nem tudunk javaslatot tenni.</p> <p>A vélemény alapján a kértük a fejlesztés alátámasztásul szolgáló részletes helyszínrajzot, technológiai leírást beszerezni, ami alapján megírhatjuk a tervezői választ és az alátámasztott építési igényhez igazíthatjuk a legnagyobb beépíthetőséget.</p> <p>A válasz megegyezik a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság észrevételére adott, 9.21 pontban foglalt, és a Kormányhivatal észrevételére adott 2.22 pontban foglalt tervezői válasszal.</p>	
1.24.	<p>HÉSZ 6. melléklet A) táblázat 38. sor:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A HÉSZ-tervezet normaszövegében, a melléklet szerinti táblázat szerint, valamint a szabályozási tervlapokon nem egyezik a „különleges beépítésre nem szánt – honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület övezete” övezeti jele. Kérem összhangba hozni.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A kért kiegészítést a településfejlesztési tervlapon elvégeztük. Köszönjük.	
1.25.	<p>HÉSZ 6. melléklet B) táblázat maximális párkánymagasság:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Megállapítottam, hogy a HÉSZ-tervezetben több esetben a hatályos HÉSZ szerinti maximális építmény magasság értéke változtatás nélkül lett átvezetve legnagyobb párkány-magasság értékének. Az építménymagasság egy számított érték volt, ezzel szemben a párkánymagasság egy abszolút mértékadó magassági vonalat jelöl. Az azonos értékben megállapított párkánymagasság sok esetben azt jelenti, hogy a teljes vertikális homlokzati sík elérheti a megadott értéket, miközben a korábbi építménymagasság mellett ez a magasság (a tetősík beszámítása miatt) alacsonyabb homlokzatot követelt meg. Ez jelentős, nemkívánatos épülettömeg-növekedést és homlokzati magasság-emelkedést eredményezhet. A tervezett magassági paraméterek – a két fogalom műszaki különbsége miatt – megsérthetik a kialakult utcaképre jellemző homlokzati arányt, vizuálisan nyomasztó, eltúlzott magasságú épületek létesítését tehetik lehetővé. A fenti településképi

	<p>szempontok és az arányos beépítés biztosítása érdekében elengedhetetlen, hogy a párkánymagasság maximális értékét arányosan csökkentsük a korábbi építménymagassághoz képest. Ezzel biztosítható, hogy az új épületek tömeghatása illeszkedjen a régi beépítésekhez, ne lépje túl azokat.</p> <p>Előzőekre tekintettel kérem a párkánymagasság maximális értékeinek felülvizsgálatát és – különös települési indokok hiányában – annak a korábbi maximális építménymagasság körülbelül 85%-ában történő meghatározását.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk, és a Hész tervezetet az alábbiakkal javasoljuk kiegészíteni:</p> <p>(A tervezői válasz összhangban van a Lakossági észrevételekre adott 9.6 tervezői válasszal.)</p> <p>Az új terv készítése során törekedtünk arra, hogy az épületek magassági korlátozása egyik övezetben sem változzon a hatályos Hész-hez képest.</p> <p>Az építésügyi jogszabályok változása az épületek magassági korlátozásának számítását is érintette. Míg a hatályos Hész az építménymagasság értékét határozza meg, a tervezett Hész az épületek párkánymagasságát és legmagasabb pontját kell, hogy meghatározza.</p> <p>Építménymagasság (OTÉK alapján): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.</p> <p>Párkánymagasság (TÉKA alapján): az épület homlokzati síkja és a műszakilag indokolt rendezett terep metszésvonala, valamint</p> <p>a) magastetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala,</p> <p>b) lapostetős épület, vagy épületrész esetében az épület jellemző homlokzati síkja és a zárófüdém felső síkjának metszésvonala</p> <p>között függőlegesen mért távolság;</p> <p>Épület legmagasabb pontja (TÉKA alapján): az épületnek</p> <p>a) a műszakilag indokolt rendezett terephez, lejtős terepen a lejtőoldali legalacsonyabb műszakilag indokolt rendezett terephez vagy</p> <p>b) valamely domborzati vagy építészeti magas ponthoz</p> <p>viszonyított legfelső pontja, amelynek meghatározásánál az épület tetőzetén elhelyezett antennát, kéményt és villámhárítót figyelmen kívül kell hagyni;</p> <p>A tervezett Hész párkánymagasság értékei tekintetében megegyeznek a hatályos Hész építménymagasság értékével, azzal a kiegészítéssel, hogy amennyiben az eredeti - geodéziával alátámasztott - terepszint lejtése 5%-nál nagyobb, a bruttó beépítettségbe beszámítót épületkontúrton belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúrton belüli lejtő magasságával növelhető. (Hész tervezet 23. § (8)).</p>	

Ugyanakkor azt is látni kell, hogy a hatályos Hész-ben lévő építménymagasság paramétere nem váltható át egyértelműen a tervezett Hész párkánymagasság paraméter értékére. Amennyiben az Önkormányzat számára fontos, hogy biztosan ne növekedjen az épületek kialakítható magassága, javaslok beépíteni egy új fogalmat a tervezett Hész 22. §-a után, amely megegyezik a korábbi, OTÉK által megfogalmazott definícióval:

„....§

(5) Az egyes építési övezetek és övezetekre vonatkozó előírásokat a Hész mellékletei tartalmazzák.

(6) Az egyes övezetekben elhelyezett építmények építménymagassága nem lehet nagyobb, mint a 6. mellékletben meghatározott párkánymagasság értéke.

(7) Az Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

(8) Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”

1.26.

HÉSZ 6. melléklet B) táblázat közműellátás mértéke és módja:

- A HÉSZ-tervezet a település egészére kiterjedően a hiányos közművesítettség feltételét írja elő. Ez az előírás ütközik a Méptv. törvényi céljaival és a TÉKA alapvető követelményeivel. A helyi építési szabályzatnak biztosítani kell a környezet- és természetvédelmi, valamint egészségügyi követelmények érvényesülését, ez magában foglalja az alapvető közműellátás biztosítását is.

A TÉKA 11. § részletezi a közművesítettség mértékére vonatkozó követelményeket.

A hiányos közművesítettség feltételei (amely a részleges közművesítettség feltételeinek hiányát jelenti) csak a beépítésre nem szánt területeken vagy speciális esetekben írható elő.

A TÉKA 11. § (3) bekezdése szerint „A közművesítettség közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával történhet.” Kérem az előírás felülvizsgálatát.

Főépítési javaslat:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A közművesítés mértékére vonatkozó előírásokat az alábbi módon javasoljuk pontosítani:

1. Belterületen, beépítésre szánt területen:

Az egyes építési övezetek közművesítési feltételeit ismét áttekintettük, és megállapítható, hogy belterületen, beépítésre szánt területen a hatályos Hész 29. § (10)-ben foglalt teljes közművesítettség:

(az energia (villamos energia, földgáz vagy távhő),

az ivóvíz,

a szennyvízelvezetés és -tisztítás,

és a közterületi csapadékvíz-elvezetés együttesen közüzemi vagy közcélú szolgáltatással) feltételei a már kialakult közterület hálózaton teljesíthetőek, a közterületi csapadékvíz elvezetés többségében biztosítható.

A belterületi beépítésre szánt területek közművesítésének feltételeit javasoljuk a hatályos Hész-ben foglaltaknak megfelelően teljes közművesítéshez kötni. (6. melléklet javítása javasolt, valamint a Hész tervezet 23. § (2) törlése.)

Ennek az az eredménye, hogy a kialakítás előtt álló közterületek közművesítését is ilyen mértékben kell elvégezni.

2. Külterületen, és egyúttal belterületbe vonásra nem javasolt beépítésre szánt területen:

Megállapítható az is, hogy a külterületi, és egyúttal belterületbe vonásra nem javasolt beépítésre szánt területek közül a **belterülettel szomszédos** beépítésre szánt területek, melyek a közüzemi energia (villamos energia, földgáz vagy távhő), az ivóvíz, a szennyvízelvezetés és -tisztítást szolgáló hálózathoz közel települtek, ezek közüzemi hálózathoz való csatlakozása a közelség okán biztosítható, a közterületi csapadékvíz elvezető hálózat kiépítettsége hiányos, de biztosítható.





a külterületi, és egyúttal belterületbe vonásra nem javasolt beépítésre szánt területek közül **a belterülettel nem szomszédos** beépítésre szánt területek, egyelőre villamosenergia hálózat és hírközlési hálózattal érintettek. Vezetékes vízellátó és vízvezető hálózathoz való csatlakozásuk jelentős beruházással, de megoldható. A külterületi csapadékvíz elvezető hálózat kiépítettsége hiányos, de biztosítható.





A külterületi, és egyúttal belterületbe vonásra nem javasolt beépítésre szánt területek esetén a földgáz vagy távhő hálózathoz való csatlakozásuk megkövetelését az építés feltételeként – tekintettel arra, hogy egyre nagyobb arányban megújuló energiát használnak a vállalkozások – nem látom szükségesnek. Elégségesnek tartom **a részleges közművesítettség** előírását:

*(a villamos energia közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
az ivóvíz közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
a közterületi csapadékvíz-elvezetés közüzemi vagy közcélú szolgáltatással,
és a szennyvízelvezetés és -tisztítás közüzemi vagy közcélú szolgáltatással.*

3. A beépítésre nem szánt területek (bel- és külterületen),

Javasolt fenntartani a hiányos közművesítés előírását, mely során a Hész tervezet 31. §-a az alábbi ponttal egészül ki:

„Azon beépítésre nem szánt területek esetén, melyek övezeti előírásai a beépítést **hiányos** közművesítettséghez kötik, a telkek beépítésének feltétele a villamos energia, ivóvíz és szennyvízelvezetés biztosítása közüzemi ellátással vagy egyedi közműpótlók, megújuló energiaforrások műtárgya alkalmazásával.

HÉSZ 7. melléklet:

- 1.27. 4. A 7. melléklet szerinti táblázat nincs összhangban a HÉSZ normaszövegével (pl. 26. § (4)), kérem felülvizsgálni és szükség esetén pontosítani.

Főépítési javaslat:

<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A HÉSZ 7. mellékletét az alábbiakkal javasoljuk kiegészíteni:</p> <p>A 7. melléklet Lf övezetekre vonatkozó oszlopainak a lakásszámra vonatkozó érték mellé * jelölés kerül az alábbi jelentéssel:</p> <p>„* : Ettől eltérő lehet, a HÉSZ-ben megfogalmazott feltételekkel.”</p> <p>Mivel a HÉSZ tervezet a 26. § (4) így fogalmaz:</p> <p>(4) Az előírt kialakítható minimális telekméret kétszeresét meghaladó nagyságú telkeken két fő rendeltetésű épülettömeg, és legfeljebb négy lakó rendeltetési egység helyezhető el.</p> <p>(A falusias lakóterület övezetén kívül egyéb övezetben nem került előírásra többlet építési lehetőség az előírt kialakítható minimális telekméret kétszeresét meghaladó nagyságú telkek esetére.)</p>	
1.28.	<p>HÉSZ 9. melléklet:</p> <p>5. Az új településtervezés hatálybalépésével a biológiai aktivitás értéke nulla. [Eljr.419. 18. § (3)] Kérem javítani.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért javítást a HÉSZ 9. mellékletében elvégezzük.</p>	
1.29.	<p>A HÉSZ-tervezetben található néhány elírás. Kérem a tervezet felülvizsgálatát és az elírások javítását. (pl. helyesírási hibák, mellékletek számozása).</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük, az ellenőrzést elvégezzük.</p>	
1.30.	<p>A szabályozási tervlapon a jelölések több helyen fedik, takarják egymást, ami a tervlapot nem egyértelművé, helyenként értelmezhetetlenné teszi. (pl.: 619/176 és 619/146 között az övezeti határ szinte észrevehetetlen). Kérem a szabályozási tervlapok felülvizsgálatát és az esetleges takarások megszüntetését, egyértelművé tételét, illetve javítását.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük, a javításokat elvégezzük.</p>	
1.31.	<p>A HÉSZ-tervezetet és a mellékleteiben található táblázatokat a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 1. mellékletének 5.3.4.3. és 18.5. pontjában foglaltaknak megfelelően kérem javítani.</p>

Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük, a javításokat elvégezzük.	
Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025	
2.1.	A település szabályozási tervlapon ábrázolt táj- és természetvédelmi érintettségeit kérem kiegészíteni; kérem szerepeltetni a védőterület mellett magukat a barlangokat is (adatok: https://termeszetvedelem.hu/kereso/orszagos-barlangnyilvantartas/) és a védelemre tervezett földtani alapszelvényt (Hajmáskéri, Berek-hegy, EOvx: 199540, EOvy: 572000) is.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Köszönjük. Az észrevétellel elfogadásra javasoljuk. A kért kiegészítéseket elvégezzük.	
2.2.	A tájképvédelmi terület, az országos ökológiai hálózat pufferterület övezetének tervi lehatárolása a magasabb szintű jogszabálynak megfelelő. Az országos ökológiai hálózat magterülete esetében azonban a terv eltérést mutat az Agrárminisztérium (AM) aktuális – 2025. szeptember 11-ei - térinformatikai nyilvántartásában foglaltakkal; a terv az AM térképi állományától eltérően a 057/9, 057/16, 057/17 hrsz. területét nem érintve, a Séd partjára jelöli a magterület határát, illetve a 025 hrsz. területére magterületet jelöl az AM adatbázisával szemben. Kérem ennek okát megvizsgálni.
Főépítési javaslat:	
Tervezői észrevétel: Az észrevétellel kapcsolatban döntésre nincs szükség. Tájékoztatásul közöljük, hogy a biomassza erőművel kapcsolatos külön módosítási eljárás keretében lezajlott a Balaton-felvidéki Nemzeti Parkkal egyeztetett módon az országos ökológiai hálózat lehatárolása módosításra került. A tervezetben szereplő lehatárolás már ezt az állapotot mutatja.	
2.3.	Az alátámasztó munkarészben részletesen bemutatott, területfelhasználásban tervezett változások ellen kifogást nem emelek, a településfejlesztési tervet elfogadom, de kérem a tervlap jelmagyarázatát pótolni szíveskedjenek.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A kért kiegészítést a településfejlesztési tervlapon elvégezzük. Köszönjük.	
2.4.	Az SKVr. 1. § (2) bekezdésének a) pontja és 1. számú mellékletének 2. pontja alapján a környezeti vizsgálat lefolytatása kötelező. A dokumentáció alátámasztó munkarészeként benyújtott környezeti értékelés a rendelkezésre álló adatoknak és a helyi adottságnak megfelelően tartalmazza a terv

	megvalósulásával környezeti hatást kifejtő tényezők, okok feltárását, a megvalósulás esetén várható környezeti hatásokat. Az elkészült környezeti értékelést elfogadom.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Köszönjük Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
2.5.	A belterületi, B1 jelű szabályozási tervlapon a 322 hrsz. tömbjét Mk-1 övezet helyett kérem a lapterülethez hasonlóan természetközeli területként (Tk övezet) szabályozni. A telkek az ingatlan-nyilvántartás és a rendelkezésemre álló 2024. évi ortofotók alapján nem állnak intenzív kiskertes mezőgazdasági művelés alatt, ugyanakkor helyet adnak az ex-lege védett forrásoknak, melyek megőrzésére a kertés mezőgazdasági területfelhasználás által adott építési lehetőség veszélyt jelent. A HÉSZ-ben kérem a Tk övezet előírásait is megalkotni (a normaszöveg jelenleg csak telek természetközeli területként megartandó területet szabályoz).
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban döntést kérünk. A kérés magántulajdonú ingatlant érint, aminek álláspontunk szerint a lapterülettel eltérően nincsen megfelelő jogi alapja. A természetvédelmi törvény szerint ex lege védettnek minősül minden lápos terület, míg a forrásokra vonatkozóan csak az 5 liter/percet tartósan meghaladó források minősülnek annak. A rendelkezésre álló E-TÉR adatszolgáltatás szerint a szóban forgó Gémeskutas-forrás nem tartozik ebbe a körbe. Vízhozam alapján csak a Látó-hegyi forráscsoport lett felterjesztve ex-lege védelemre a településen. A kért átsorolással a jelenlegi ingatlan beépíthetősége nem változik, mert a mérete eddig is a beépíthető telekméret alatt volt, de a módosítás egy későbbi telekösszevonást, telekalakítást megakadályozna. a településfejlesztési tervlapon elvégeztük. Köszönjük.	
2.6.	A HÉSZ 2. § (8) bekezdésében a mezőgazdaságilag művelt telek fogalmát, mely később az egyes övezetknél építési feltételt jelent, kérem kiegészíteni a gyp, rét és legelő területekkel. Kérem valamennyi, természetvédelmi szempontból értékes gyp (rét, legelő) területet (pl. 08/10 hrsz.) általános mezőgazdasági terület helyett vagy korlátozott, vagy a TÉKA szerinti tájgazdálkodási mezőgazdasági területként szabályozni a tervlapokon.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban a tervezői javaslat megegyezik az 1.15 pontban szereplőkkel.	
2.7.	A HÉSZ 5. § (7) bekezdésében, a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (Tvt.) 7. § (2) bekezdésének c) pontja alapján kérek hivatkozni a táj- és településképet nem rontó telepítésnél az MSZ 20378-2018 - A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei c. szabvány szerinti igazolás szükségességére.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	

	<p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért kiegészítést és hivatkozást a HÉSZ-ben elhelyezzük.</p>
2.8.	A HÉSZ 6. § (1) és 6. § (3) bekezdéseiben kérem feltüntetni a barlang felszíni védőövezetét, a barlangokat és a földtani alapszelvényt is.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p>	
2.9.	A HÉSZ 6. § (2) bekezdéséből a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetét, a HÉSZ 6. § (3) bekezdéséből a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területeit kérem törölni, mivel a községben egyik sem található.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük, az említett megnevezéseket töröljük.</p>	
2.10.	A HÉSZ 6. § (3) bekezdésében kérem továbbá az építmények és berendezések elhelyezésén, a fajösszetétel megváltoztatásán túl szerepeltetni a területek használatát, hasznosítását is, tekintettel arra, hogy az érvényben lévő Natura 2000 fenntartási tervek számos gazdálkodáshoz köthető javaslatot és kötelező előírást határoznak meg a községben található egyes kezelési egységekre. Hatályos kezelési tervek: https://www.bfn.hu/hu/elfogadott-tervek
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A kért kiegészítést és hivatkozást a HÉSZ-ben elhelyezzük.</p>	
2.11.	A HÉSZ 6. § (6) bekezdés b) pontjában lévő előírást „távközlést vezeték” kérem javítani.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük, az előírást javítjuk.</p>	
2.12.	A HÉSZ 6. § (6) bekezdés d) pontját az egyértelműség okán kérem kiegészíteni az inváziós fajokat tartalmazó listát figyelembe kell venni; az abban szereplő fajok nem telepíthetők.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p>	

Köszönjük, a kiegészítést megtesszük.	
2.13.	A HÉSZ I. rész 9. fejezet címét „Hulladékok elhelyezése” javaslom „Hulladékgazdálkodás”-ra módosítani.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
Köszönjük, a kifejezést lecseréljük.	
2.14.	A HÉSZ 20. § (2) – (4) bekezdéseiben szereplő nyomdahibát (§ jel a bekezdések első sorában) kérem javítani.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
Köszönjük, a nyomdahibákat javítjuk.	
2.15.	A HÉSZ 28. § (7) bekezdése a Gipe-3 övezetnél a mára elvetett biomasszát hasznosító erőműre utal, kérem ennek törlését. Ugyan az Önkormányzat honlapján közzétett beruházói nyilatkozat szerint a fejlesztés elmarad, de a jelentős védett és fokozottan védett növényállománynak helyet adó terület továbbra is beépítésre szánt iparigazdasági területfelhasználásban marad. Mivel a terület részletes botanikai felmérése a biomassza projekt miatt elkészült, a Tvt. 5. § (1) és 42. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kérem az ott lehatárolt élőhelyfoltokat a HÉSZ 6. § (8) bekezdésében szereplő természetközeli megőrzendő telekrész jelöléssel ábrázolni a szabályozási tervlapon.
Főépítési javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban a jelenleg a településtervezés készítésével párhuzamosan, egyszerűsített eljárással zajló módosítás során leegyeztetett, és elfogadásra kerülő tervek alapján javítjuk jelen záró véleményezési dokumentációt.	
2.16.	A HÉSZ 37. §-ában szabályozott honvédelmi övezet a normaszövegben Kb-hon övezeti jelet kapott, a szabályozási tervlapon (018/2 hrsz.) Kb-honv pecséttel szerepel, míg a HÉSZ 6. mellékletében (építési paraméterek) Kb-Hv rövidítés alatt található. Kérem egységesíteni.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
Köszönjük, a hibákat javítjuk.	
2.17.	A HÉSZ 38. §-ában a napelemparkok övezeteinél kérem előírni, hogy a növénytelepítések megfelelőségét az MSZ 20378-2018 - A tájba illesztést igazoló dokumentáció műszaki követelményei c. szabvány szerinti vizsgálattal a használatbavétel során igazolni kell.
Főépítési javaslat:	

Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
A kért kiegészítést és hivatkozást a HÉSZ-ben elhelyezzük.	
2.18.	A HÉSZ 43. § (1) bekezdésében szereplő elírást (közterületek) kérem javítani.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
Köszönjük, az elírást javítjuk.	
2.19.	A mezőgazdasági területek fejezetcíméből hiányzik az Má-3 övezet, kérem pótolni.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
Köszönjük, a hiányosságot pótoljuk.	
2.20.	A HÉSZ 48. § (3) bekezdéséből a „kizárólag szakhatósági kötelezés” szövegrészt kérem törölni. Erdőterületen vadvédelmi kerítés elhelyezése a legtöbb esetben az erdőgazdálkodó kérelmére pl. friss erdőszítések védelmére, és nem hatósági kötelezés alapján történik.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.	
A kért szövegrészt a HÉSZ 48.§ (3) bekezdéséből töröljük. Köszönjük.	
2.21.	A HÉSZ 6. mellékletében a K-Mü, az Má, az Mk, az Mko és az Er övezetben kérem a maximális épületmagasság (bruttó összes és épülettömeg) meghatározását. A nagy telkek csak beépítési százalék szerinti szabályozással tájidegen nagy épülettömegek megjelenését eredményezhetik.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat:	
A tervezői javaslat megegyezik a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóságának 9.20 pontban feldolgozott észrevételével.	
2.22.	A HÉSZ 6. mellékletében a napelempark övezetknél (Kb-Kf 1-3) a 2%-os legnagyobb beépítettséget kérem csökkenteni. A szabályozási tervlapon kijelölt 10-15 hektár területű napelemparkok esetében a tervezet 2-3000 m ² -es épületek elhelyezését tenné lehetővé. A napelemparkok a technológiai építmények, napelemtáblák területigényén kívül nem indokolnak ekkora épülettömeget.
Főépítési javaslat:	

<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra vagy elutasítására egyelőre nem tudunk javaslatot tenni.</p> <p><i>A válasz megegyezik a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság észrevételére adott, 9.21 pontban foglalt, és a Kormányhivatal észrevételére adott 2.22 pontban foglalt tervezői válasszal.</i></p>	
3.	<p>Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – közlekedési hatáskörben</p> <p>2025-12-01</p> <p>Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025</p>
3.1.	<p>Alátámasztó: A közlekedési fejlesztési javaslat (65.old.) két területet jelöl. Kérem pontosítani, kifejtetni.</p> <p>A közlekedési létesítmények helyigényét csomóponti vázlattervekkel kell igazolni, figyelembe véve valamennyi kiépülő létesítményt (út, járda, kerékpárút, nyílt árok, közvilágítás, utcabútorok stb.).</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük, a hiányosságot pótoljuk.</p>	
3.2.	<p>A mintakeresztmetszvény tervezett kerékpárút-gyalogút vonatkozásában az útosztály besorolása nem jó (nem létezik B.IX.-X.).</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A minta keresztmetszvényt javítjuk.</p>	
3.3.	<p>Kérek nyilatkozatot arról, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Közlekedési szabályozási vonal nem vág ketté épületet. • A szabályozási vonal kialakítása során a terepviszonyokat figyelembe kell venni, hogy az egyedi útkialakítás során az út megvalósulása biztosítható legyen biztonságosan. <p>Ennek áttekintése megtörtént.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Köszönjük, az észrevételt elfogadásra javasoljuk, az Alátámasztó javaslatot kiegészítjük.</p>	
3.4.	<p>A 30/1988. (IV.21.) MT rendelet (továbbiakban: Vhr.) 5. § kimondja, hogy „A közúthálózat fejlesztésére tervet kell készíteni. A terv készítése során figyelembe kell venni a területfejlesztési koncepciókat és programokat, valamint a terület- és településrendezési terveket. ... Az országos és a helyi közúthálózat fejlesztésére vonatkozó tervet a közlekedési hatósággal egyeztetni kell.... A közúthálózat fejlesztési tervét öt évenként felül kell vizsgálni, és szükség szerint módosítani kell. ... Az elfogadott közúthálózat fejlesztési tervet a terület- és településfejlesztések és a településrendezések során figyelembe kell venni.” A fentiek figyelembe vételével az alátámasztó munkarész tartalmazza a közúthálózat fejlesztési tervét is.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	

Tervezői javaslat: Köszönjük, az észrevétel döntést nem igényel.	
3.5.	HÉSZ 34.§ (99-(10) bekezdéseit kérem egyértelműsíteni. Az egyik általánosságban, míg a másik konkrét területre vonatkozik.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A Hész tervezet 34. § (9) és (10) pontját az alábbi módon egyértelműsítjük: (9) Új közforgalom elől el nem zárt magánút legalább 8,0 m telekszélességgel, új gazdasági, vagy különleges területek megközelítését biztosító közforgalom elől el nem zárt magánút legalább 12,0 m telekszélességgel alakítható ki. (10) Közforgalom elől el nem zárt magánút csak közúthoz csatlakozhat.	
3.6.	Az elzárt magánutakra vonatkozóan nem találtam szabályozást a HÉSZ-ben.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Köszönjük, az észrevételt elfogadásra javasoljuk, a Hész tervezetet kiegészítjük.	
4.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – örökségvédelem hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
4.1.	Hajmáskér község településrendezési eszközeinek felülvizsgálata ellen örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
5.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – ingatlanügyi, földügyi igazgatás hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
5.1.	Részletesen tájékoztat a figyelembe veendő előírásokról. A fentiek alapján a Földhivatali Főosztály a tervezett változtatások ellen kifogást nem emel.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
6.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – erdészeti hatáskörben 2025-12-01

	Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
6.1.	Részletesen tájékoztat a figyelembe veendő előírásokról. Mindezek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításai ellen nem emelek kifogást.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
7.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – népegészségügyi hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
7.1.	Részletesen tájékoztat a közegészségügyi szakterület vonatkozásában a jogszabályon alapuló követelményekről. A Főosztály tárgyi ügyben a rendelkezésre álló dokumentációt szakmai szempontból áttekintette, a dokumentációban foglaltakkal kapcsolatban kifogást nem emel.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
8.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – talajvédelmi hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
8.1.	Részletesen tájékoztat a termőföldet érintő tevékenységekre vonatkozásában a követelményekről. A megküldött dokumentációval kapcsolatban földvédelem egyeztetési szakterületet érintően nem adott véleményt.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	
9.	Veszprémi Vármegyei Kormányhivatal – iparbiztonság hatáskörben 2025-12-01 Ügyiratszám: VE/05/1452-13/2025
9.1.	A megküldött dokumentációval kapcsolatban iparbiztonsági egyeztetési szakterületet érintően nem adott véleményt..
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.	