

## TERVEZŐI VÁLASZOK

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÚJ TELEPÜLÉSTERVEINEK KÉSZÍTÉSE SORÁN A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT  
ÁLLAMIGAZGATÁSI ÉSZREVÉTELEKRE

### ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:

1.	<b>Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály</b> 2025-08-18 Iktatószám: SZTFH-BANYASZ/8041-2/2025
1.1.	<p>A Bányafelügyelet megállapította, hogy a hatáskörébe tartozó szakmai kérdések tekintetében érintett, mivel a módosítással érintett ingatlanok bányaterületeket érintenek. A módosítással érintett területeken <b>földtani veszélyforrás nincs, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel.</b></p> <p>Hajmáskér Község Önkormányzata településrendezési tervének módosításával kapcsolatban megállapítható, hogy jelenleg a közigazgatási területén találhatóak a PRACTICAL Építőipari Kivitelező és Tanácsadó Kft. Hajmáskér I. – dolomit, valamint a MAGYAR KÖTÖRŐ Zúzalékgyártó Kft. Hajmáskér II. - kavics védnevű bányatelkei, ezért amennyiben a módosítások érintik a bányatelkeket, a Bányavállalkozókkal egyeztetni szükséges.</p>
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv földtani és ásványvagyon védelmi szempontból változatlan formában elfogadható.	
<b>Részletes tervezői válasz:</b> A Hajmáskér I. – dolomit védnevű bányatelket érintően a terv nem él módosítási javaslattal. A Hajmáskér II. – kavics védnevű bányatelket érintően a módosítások a bányavállalkozó kérésére történtek.	
2.	<b>Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság</b> 2025-08-21 Iktatószám: 36900/1025- 1/2025.ált
2.1.	Hajmáskér község településrendezési eszközök módosításának egyeztetési dokumentációját áttanulmányoztam, és az abban foglaltak alapján a feladat- és hatáskörömbé tartozó további követelmények támasztását nem látom indokoltnak, a <b>dokumentációval szemben kifogással nem élek.</b>
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv katasztrófavédelmi szempontból változatlan formában elfogadható.	
3.	<b>Országos Vízügyi Főigazgatóság</b> 2025-08-22 Ügyiratszám: 31389-0072/2025

3.1.	<p>Tájékoztatom, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet részletezi a környezet védelméért felelős szerveket, melyek között az Országos Vízügyi Főigazgatóság (a továbbiakban: OVF), mint vízügyi igazgatási szerv nincs feltüntetve, ezért – hatáskör hiányában – a környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége tárgyában nem nyilatkozhatok.</p> <p>A 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 3. számú mellékletében részletezett vízvédelmi és vízügyi hatósági jogkörre kijelölt országos hatáskörű szerv a Pest Vármegyei Kormányhivatal, a nem országos hatáskörre kijelölt szerv Hajmáskér község esetében a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.</p>	
<p><b>Részletes tervezői válasz:</b></p> <p>Az Országos Vízügyi Főigazgatóságot, mint egyeztetésre bevonandó szervet az E-TÉR rendszer nevesíti. A téves megkeresés ebből ered.</p>	
4.	<p><b>Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság</b></p> <p>2025-08-26</p> <p>Ügyiratszám: 19000/573-98/2025 ált.</p>
4.1.	<p>A Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság hatáskörébe tartozó tárgykörben tekintettel arra, hogy nem tervezik repülőtér létesítését, <b>észrevételünk, indítványunk nincsen</b>. A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, <b>a határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünknel nem keletkezett.</b></p> <p>A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság <b>nem kíván részt venni</b>.</p> <p>A jóváhagyásra kerülő terv <b>CD, vagy papír formátumára nem tartunk igényt</b>, a honlapon való megjelenítése számunkra elegendő.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv rendészeti szempontból változatlan formában elfogadható.</p>	
5.	<p><b>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – Erdészeti Osztály</b></p> <p>2025-08-27</p> <p>Ügyiratszám: VE/32/03097-3/2025</p>
5.1.	<p><i>Részletesen tájékoztat a települést érintő Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőkről, az Adattárban szereplő erdőket érintő későbbi tevékenységek engedélyezéséről, erdő-igénybevétel feltételeiről és kötelezettségeiről.</i></p> <p>Mindezek alapján a településrendezési eszközök tervezett módosításai ellen nem emel kifogást.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	

<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv erdészeti szempontból változatlan formában elfogadható.</p>	
6.	<p><b>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály</b>  2025-08-29  Iktatószám: BP/FNEF/04615-2/2025</p>
6.1.	<p>A településen természetes gyógytényező érintettsége nem áll fenn, ezért jelen esetben a BFKH véleményezési lehetőséggel nem rendelkezik.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv természetes gyógytényező védelme szempontjából változatlan formában elfogadható.</p>	
7.	<p><b>Öskü Község Önkormányzata</b>  2025-09-01  Iktatószám: Ö/1837-2/2025</p>
7.1.	<p>Hajmáskér Község Önkormányzata településrendezési eszközeinek felülvizsgálatáról megküldött véleményezési dokumentációjával kapcsolatban észrevételt, véleményt nem fogalmazunk meg.  Az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv változatlan formában elfogadható.</p>	
8.	<p><b>Veszprém Vármegyei Önkormányzat</b>  2025-09-01  Ügyiratszám: 04/201-2/2025</p>
8.1.	<p>A <i>Fejlesztési tervben</i> foglaltak alapján a megfogalmazott célok összhangban vannak a vármegyei fejlesztési célokkal. A települési szolgáltatások erősítése (1.), a kellemes és változatos lakóhely a közterületek és a zöldinfrastruktúra fejlesztés mentén (2.), a fenntartható településfejlesztés (3.) és a több lábon álló gazdasági környezet fejlesztése (4.) célok a vármegyei célrendszernek és a megalapozó dokumentumban foglaltaknak megfelelően kerültek megfogalmazásra.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Köszönjük! Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv változatlan formában elfogadható.</p>	

8.2.	<p>Megállapítja, hogy a rendezési terv megalapozó vizsgálati, alátámasztó javaslati és rendezési tervi munkarészei megfelelően azonosítják be és tartalmazzák a VmTrT-ben foglalt területfelhasználások és övezetek érintettségét. Az Alátámasztó javaslat kitér a VmTrT övezeti előírásaira, azok megfeleltetésére, térképi munkarészekkel szemlélítve.</p> <p>A fentiek alapján megállapítja, hogy a településterv a VmTrT-ben foglaltakkal nem ellentétes.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Köszönjük! Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv változatlan formában elfogadható.</p>	
9.	<p><b>Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság</b>  2025-09-12  Ügyiratszám: 313-21/2025</p>
9.1.	<p>A településfejlesztési terv tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk. Felhívjuk a figyelmet, hogy a településfejlesztési tervlap nem tartalmaz jelmagyarázatot. Kérjük ennek javítását.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p><b>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</b>  <b>Köszönjük. A záróvéleményezési anyag fejlesztési tervén a jelmagyarázatot pótoljuk.</b></p>	
9.2.	<p>Felhívjuk a figyelmet, hogy az 1. melléklet (Munka indító határozat és Tervezői feljegyzés) nem került csatolásra. Kérjük ennek pótlását.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p><b>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</b>  <b>Kérjük a záróvéleményezési anyaggal az 1. mellékletet is megküldeni.</b></p>	
9.3.	<p>A Megalapozó vizsgálat 82. oldalán szerepel, hogy Hajmáskéren barlang ténylegesen nem található. A településen található ex lege barlangok adatait a Nemzeti Park megosztotta, kéri a dokumentum kiegészítését.</p> <p>Kéri az Alátámasztó javaslat 4.2 <i>Természetvédelmi javaslatok</i> című fejezetet, továbbá a HÉSZ <i>Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem</i> című rész 6.§ (1) és (3) bekezdését, valamint a Szabályozási tervlapot is kiegészíteni az ex lege barlangokkal.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p>	

<p><b>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</b></p> <p><b>Köszönjük! A tervezési munka megkezdésekor (2024. áprilisa) az E-TÉR szakrendszer által megosztott adatszolgáltatás nem tartalmazott barlangokra vonatkozó adatréteget, csupán a Megalapozó vizsgálatban is szereplő felszíni védőövezetek lehatárolását. A vizsgálatok készítésekor az állami természetvédelem honlapján szereplő Országos Barlangnyilvántartás sem tartalmazta még a most megosztott listát.</b></p> <p><b>A záróvéleményezési anyagot kiegészítjük a barlangokkal.</b></p>	
9.4.	<p>Tájékoztatjuk, hogy folyamatban van Magyarország földtani alapszervényeinek védetté nyilvánítása (mint országos jelentőségű védett természeti emlékek). Az Országos Alapszervény Nyilvántartás alapján a település területén található a T-002 jelű, Hajmáskér, Berek-hegy megnevezésű (199540, 572000) védelemre tervezett földtani alapszervény. Kérjük a dokumentum kiegészítését a fentiekkel.</p> <p>Kérjük a HÉSZ <i>Táj- és természetvédelem, kilátásvédelem</i> című rész 6.§ (3) bekezdését, valamint a Szabályozási tervlapot is kiegészíteni a földtani alapszervénnyel.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p><b>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</b></p> <p><b>Köszönjük a kiegészítést. A záróvéleményezési anyagot kiegészítjük a védelemre tervezett természeti emlékekkel.</b></p>	
9.5.	<p>MV-2M melléklet (Probléma- és érték térkép): Kérjük a jelmagyarázat pontosítását, ökológiai hálózat elemei helyett országos ökológiai hálózat megnevezés, magterület, illetve puffterület övezete, forrás megnevezés helyett ex lege forrás. Kérjük ezeket javítani. Továbbá kérjük a településen található ex lege barlangok és a földtani alapszervény jelölését is a tervlapon.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p><b>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</b></p> <p><b>Köszönjük a kiegészítést. A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat, kiegészítéseket.</b></p>	
9.6.	<p>A Megalapozó vizsgálat 111. oldalán (15.4.1.) tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek elnevezés szerepel. Ez félreérthető, mivel ez az övezet a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet térségi övezete, Hajmáskér települést csak a tájképvédelmi terület övezete, mint országos övezet érinti. Kérjük ennek javítását.</p> <p>A HÉSZ 6. § (2) bekezdésében kérjük a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetének törlését.</p>
<p><b>Főépítési javaslat:</b></p>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p>	

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

**Köszönjük az észrevételt. A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat.**

9.7.

A Környezeti értékelést az Alátámasztó javaslat című dokumentum tartalmazza, a dokumentum tartalmát táj- és természetvédelmi szempontból elfogadjuk.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.

**Köszönjük!**

9.8.

Az Alátámasztó javaslat 4.1 *Tájhasználat, tájszerkezet értékelése, javaslata* című fejezetben az általános mezőgazdasági területeket érintően szerepel: Általános mezőgazdasági terület – halgazdaság (Má-3): Beruházói kérelem alapján a 037/2 hrsz-ot érintően létrehozott új övezet. A tervezett halneveldét megítélni természetvédelmi szakmai szempontok szerint csak további információ birtokában lehet. Az élővíztől való 50 m-es távolság megtartása okán az érintett ingatlanon mintegy 300 m<sup>2</sup> lenne csak beépíthető. Kérjük bemutatni az itt tervezett technológiát és módszertant, különös tekintettel a termelésbe vont halfajokra, a vízvételi helyre, a lehalászásra, a halnevelde vízfolyására és a kotrási, fertőtlenítési munkafolyamatokra. Kérjük továbbá a tervezett beruházást átnézeti helyszínrajzon bemutatni, tekintettel a halnevelde tervezett épületekre, építményekre (az övezetre 3%-os beépítés van meghatározva).

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői válasz:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk, azonban a Beruházói döntés értelmében a terület övezeti besorolását az alábbiak szerint javasoljuk átalakítani:**

**A Beruházó időközben arról értesítette az Önkormányzatot, hogy nem kívánja megvalósítani a tervezett halneveldét, és elállt a kérelmétől. Ennek megfelelően a területet javasoljuk a szomszédos hasonló helyzetű területekhez hasonlóan Mko jelű általános mezőgazdasági terület övezetébe sorolni.**

9.9.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a napelempark a dokumentáció egyes részeiben Kb-Kf, más részeiben pedig Kb-Ft övezetként szerepel. Kérjük ennek javítását.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

**Köszönjük az észrevételt. A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat.**

9.10.	A HÉSZ 1. § (3) bekezdésében és a 8. mellékletben kérjük a 8. melléklet címét javítani: „A Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság által közzétett hazai inváziós növények listája.”
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat.	
9.11.	A HÉSZ 2. § (8) bekezdésében szereplő mezőgazdaságilag művelt telkek meghatározásában nem szerepel a gyepek és szántók művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen akként művelt telkek. Kérjük ennek javítását.
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat. Egyúttal ezzel összefüggésben javasoljuk a HÉSZ 44.§ (4) bekezdését az alábbiak szerint módosítani: (4) Mezőgazdasági területen építményt építeni, illetve bővíteni – amennyiben az övezeti részletszabályok szigorúbb feltételt nem támasztanak –: a. a hagyományos tájhasználatához igazodó módon, b. csak a mezőgazdaságilag művelt telken (Isd. fogalommagyarázat), c. az övezeti szabályokban részletezett építési móddal és építési feltételekkel lehet.	
9.12.	A HÉSZ-ben több helyen szereplő „lombos fa” szerepel, kérjük „tájhonos lombos fa” kifejezésre javítani. A 6. § (6) pontját kérjük kiegészíteni „tájhonos” szóval.
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat.	
9.13.	A HÉSZ 6. § (3) bekezdésében kérjük a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos védett természeti területei megnevezés törlését.
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b> Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javítást.	

9.14.	A HÉSZ 26.§ (6) bekezdésében elírás történt, beépült helyett beépület megnevezés szerepel.
<b>Főépítészeti javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b>	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javítást.	
9.15.	A HÉSZ 28.§-ban Egyéb ipari gazdasági terület övezetre (Gipe-3), a biomassza erőmű területére vonatkozóan a HÉSZ tervezet nem abban a formában tartalmazza az előírásokat, a szabályozási tervlap nem úgy ábrázolja az övezetet, ahogyan a 040/32 hrsz-ú ingatlan területére vonatkozó településrendezési eszközök módosításának a 2025. július 3-án a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban tartott egyeztető tárgyaláson elhangzottak. Kérjük ennek javítását.
<b>Főépítészeti javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b>	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban a jelenleg a településterv készítésével párhuzamosan, egyszerűsített eljárással zajló módosítás során leegyeztetett, és elfogadásra kerülő tervek alapján javítjuk jelen záró véleményezési dokumentációt.	
9.16.	A Natura 2000 területeket érintő övezetek előírásait kérjük kiegészíteni a következő előírással: „A természetvédelmi kezelő által közzétett Natura 2000 fenntartási tervben szereplő kezelési javaslatokat figyelembe kell venni.”.
<b>Főépítészeti javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b>	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban beillesztjük a kért kiegészítést.	
9.17.	A HÉSZ 16. fejezet címében hiányzik az Má-3 övezet megjelölése. Kérjük ennek javítását.
<b>Főépítészeti javaslat:</b>	
<b>Tervezői javaslat:</b>	
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javítást.	
9.18.	A HÉSZ 7. mellékletet az átláthatóság kedvéért javasoljuk úgy javítani, hogy minden oldalon láthatóak legyenek az övezeti jelek.
<b>Főépítészeti javaslat:</b>	

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

**Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javítást.**

9.19.

A HÉSZ 38.§ előírásait a látványvédelem miatt szükségesnek tartjuk kiegészíteni azzal, hogy a tájba illesztést szolgáló növénytelepítés a kerítés külső oldalán történjen, amely így takarja a belül elhelyezett kerítést. Továbbá fontosnak tartjuk a növénytelepítés minimum 3 évig tartó utógondozását, amelyet a településrendezési szerződésben kérünk rögzíteni.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.**

**A záróvéleményezési anyag HÉSZ előírásait kiegészítjük a kerítés elhelyezésére vonatkozó javasolt előírással.**

**Az utógondozás kérdése túlmutat a rendezési terv keretein, a településrendezési szerződés tartalmára vonatkozóan a településterv nem tehet előírásokat, a tervek elfogadását ez nem befolyásolja. Ettől függetlenül javasoljuk a Képviselő-testületnek a kérdés megvitatását és a településrendezési szerződések módosítását.**

9.20.

A HÉSZ 6. mellékletében a különleges beépítésre szánt – mezőgazdasági üzemi terület övezetben (K-Mü), az általános mezőgazdasági terület övezetében (Má), a kertes mezőgazdasági terület övezetében (Mk), a korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetben (Mko), és a rekreációs célú erdőterület övezetben (Er) övezetben kérjük a maximális épületmagasság meghatározását.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői észrevétel:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A Hész tervezetet az alábbiak szerint javasoljuk kiegészíteni:**

**A Nemzeti Park kérése nem jogszabályon alapuló kérés. Szakági szempontból méltányolható. Döntést kérünk annak elfogadásáról vagy elutasításáról.**

**A maximális épületmagasság korlátozása csak becslésen, általános elvek mentén és nem konkrét tevékenységek, termelési volumenek és technológiai igények ismeretében történhet. Ebből kifolyólag fennáll az esélye, hogy az épületmagasság maximalizálásával olyan felső korlátot alkot a Képviselő-testület, ami akár bizonyos jogos technológiai igény miatt nem tartható és a rendezési terv módosítását vonja magával. Másik oldalról a korlátok beiktatása megelőző jelleggel arra ösztönözheti a fejlesztőket, hogy a tevékenységüket több kisebb, a táji környezetre kisebb hatást gyakorló épületben tervezzék, ami településképi szempontból támogatandó.**

**Amennyiben a kérést a Képviselő-testület elfogadásra javasolja, abban az esetben a településen már meglévő, hasonló jellegű építmények méretét (082, 081/1 és 060/11 hrsz-on már meglévő épületeket) és a HÉSZ-ekben engedélyezett lakórendeltetésű**

épületrész méretét alapul véve javasoljuk az egy tömegben elhelyezhető épület maximális nagyságának meghatározását az alábbiak szerint:

K-Mű: 800 m<sup>2</sup>

Má-1, Má-2: 300 m<sup>2</sup>

Má-1 övezetben birtokközpont esetén: 800 m<sup>2</sup>

Mko: 200 m<sup>2</sup>

Mko\*: 300 m<sup>2</sup> (a meglévő malomromok alapterülete)

Er: 200 m<sup>2</sup>

9.21.

A HÉSZ 6. mellékletében a különleges beépítésre nem szánt – megújuló energiaforrások övezetekben (Kb-Kf) véleményünk szerint a 2%-os legnagyobb beépítettség rendkívül túlzó, ez akár több ezer m<sup>2</sup> beépítést jelenthet, amely indokolatlan mértékű. Kérjük ennek csökkentését.

#### **Főépítési javaslat:**

#### **Tervezői észrevétel:**

**Az észrevételt elfogadásra vagy elutasítására egyelőre nem tudunk javaslatot tenni.**

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.

9.22.

A HÉSZ 6. mellékletében a kertés mezőgazdasági terület övezetekben (Mk) is túlzónak tartjuk a 10%-os beépítést, például az Mk2 övezetben a 2,8 ha nagyságú ingatlanon ez 2800 m<sup>2</sup> beépítést jelent. Kérjük ennek csökkentését.

#### **Főépítési javaslat:**

#### **Tervezői észrevétel:**

**Az észrevételt elfogadásra javasoljuk**

A jelenleg hatályos terv 21.§ (2) és (3) bekezdése 0%-ban maximalizálja a beépíthetőséget és kizárólag a növénytermesztéshez, szőlő-, gyümölcsstermesztéshez, kertgazdálkodáshoz kapcsolódó építési engedélyhez és bejelentéshez nem kötött nagyságú fóliasátor és üvegház elhelyezését teszi lehetővé az övezetekben.

A tervezett Hész ez utóbbit megőrizve továbbra is kizárólag a növénytermesztéshez kapcsolódó fóliasátor és üvegház elhelyezését teszi lehetővé az övezetekben. Tekintettel arra, hogy a TÉKA mezőgazdasági területen a legfeljebb 9,00 méteres gerincmagasságú üvegházat és fóliasátort nem számítja bele a telek terepszint felett beépített területébe, ezért az ezt el nem érő fóliasátrak és üvegházak továbbra is szabadon elhelyezhetők.

Ennél nagyobb fóliasátor vagy üvegház építésének igénye nem ismert, így a beépíthetőség visszaállítható az eredeti 0%-os értékre.

Kérjük az Önkormányzatot, hogy a megosztott információk alapján döntsön a vélemény elfogadásáról vagy elutasításáról.

9.23.	A HÉSZ-t kérjük kiegészíteni a következő előírással: „A település területén szélerómú nem helyezhető el.”
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevételt településképi szempontokat figyelembe véve elfogadásra javasoljuk, azonban mivel nincs jogszabályi alapja, kérjük a testület döntsön a vélemény elfogadásáról vagy elutasításáról.</p>	
9.24.	A HÉSZ 7. mellékletben a korlátozott használatú általános mezőgazdasági övezetben (Mko) kérjük törölni a kulturális rendeltetést.
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javítást.</p>	
10.	<p><b>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</b></p> <p>2025-09-12</p> <p>Nyilvántartási szám: 11555-7/2025/h</p>
10.1.	<p>A véleményezésre megküldött településrendezési eszközöket (szabályozási tervlapok, helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ), alátámasztó javaslat, megalapozó vizsgálat) <b>az alábbiak szerint javítani szükséges:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A 069 hrsz.-ú ingatlant Mko övezetből (Köe övezet helyett) Kb-Hon övezetbe kell sorolni.</li> <li>- A 07 hrsz.-ú ingatlant Köe övezetből Ee-h övezetbe kell besorolni.</li> <li>- 024 rsz.-ú ingatlant KÖu-k övezetből Kb-Hon övezetbe kell besorolni.</li> <li>- A HÉSZ 6. számú mellékletében felsorolt övezeti jelet összhangba kell hozni a HÉSZ 37. §-ában szereplő övezeti jellel.</li> <li>- A HÉSZ-ben megjelenik az egyesített lőtér körül kijelölt 1000 és 1500 méteres védőtávolság, azonban a szabályozási terven csak az 1000 méteres védőtávolságot ábrázolták, az 1500 méteres védőtávolság feltüntetése is szükséges.</li> <li>- A Hajmáskér 069 és 07 hrsz.-ú ingatlanok 100 méteres védőtávolságát a HÉSZ-ben és a szabályozási tervlapon is jelölni kell.</li> <li>- A HÉSZ 55. § (2) bekezdésében a honvédelmi célú övezet beépítésére vonatkozó korlátozást törölni szükséges (ld.: Méptv. 85. § (4) bekezdés e) pontja és TÉKA 40. § (6) bekezdés).</li> </ul>
<b>Főépítési javaslat:</b>	
<p><b>Tervezői javaslat:</b></p> <p>Az észrevétel 4. 5. és 6. pontját elfogadásra javasoljuk. Az észrevétel 1. 2. 3. és 7. pontját elutasításra javasoljuk az alábbi tervezői válasz alapján:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- A 069 hrsz.-ú, az ingatlan nyilvántartásban kivett Állami terület I. besorolású területet a véleményezésre benyújtott szabályozási terv Köe jelű egyéb közlekedési terület övezetbe sorolja. HM adatszolgáltatása alapján honvédelmi és katonai célú területként jelöli.</li> </ul>	

Természetben felhagyott vasútvonal, mely korábban sem szolgált közforgalmi célokat. Mivel a MaTrT. 32. § (2) b) pontja kimondja, hogy a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett, és az ingatlan a MaTrT. erők övezete által érintett, ezért javasoljuk a kért Kb-Hon (különleges beépítésre szánt terület) övezet helyett **Ee-h** jelű honvédelmi erdő övezeti besorolását.

- A **07 hrsz-ú**, az ingatlan nyilvántartásban kivett Állami terület I. besorolású területet a véleményezésre benyújtott szabályozási terv Köe jelű egyéb közlekedési terület övezetbe sorolja. HM adatszolgáltatása alapján honvédelmi és katonai célú területként jelöli. Természetben felhagyott vasútvonal, mely korábban sem szolgált közforgalmi célokat. Mivel a MaTrT. 32. § (2) b) pontja kimondja, hogy a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett, és az ingatlan a MaTrT. erők övezete által érintett, ezért javasoljuk a kért **Ee-h** jelű honvédelmi erdő övezeti besorolását.

- A **024 hrsz-ú**, az ingatlan nyilvántartásban kivett Állami terület I. besorolású területet a véleményezésre benyújtott szabályozási terv Köu-k jelű közúti közlekedési terület – kiszolgáló út övezetbe sorolja. HM adatszolgáltatása alapján honvédelmi és katonai célú területként jelöli. Forgalmas köz használatú út, a 8214 Öskü-Gyulafirátót összekötő út Hajmáskért érintő keleti szakasza, melyen kijelölt kerékpárút is halad.

A területre vonatkozó jogszabályok ellentmondásosak:

Egyrészt a MaTrT. 32. § (2) a) pontja kimondja, hogy a b) pontban megfogalmazottak kivételével – minden területfelhasználási kategóriában – beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló építési övezetbe vagy övezetbe kell sorolni.

Ugyanakkor a TÉKA 28. § (1) pontja alapján a Közúti közlekedési terület övezete szolgál az országos és a helyi közút, a kerékpárút, a gépjármű-várakozóhely (parkoló) ..., a járda és gyalogút (sétány), a köztér, mindezek csomópontja, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az áteresztés, a környezetvédelmi építmények, valamint a közúti közlekedés, a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére.

Ezek alapján javasolt a terület önálló, **Köu-k-h** (honvédelmi és katonai célú területtel érintett közúti közlekedési terület övezete) övezetbe sorolása. Az övezeti kód és az előírások is szemléltetik a honvédelmi érintettséget.

- Az övezeti jeleket egységesen Kb-Honv jellel jelöljük.
- A szabályozási terven a lőtér körüli 1500 m-es védőterületet is szerepeltetjük.
- A 069 és 07 hrsz-ú ingatlanok körüli 100 m-es védőtávolság a szabályozási terven szerepel. Javasoljuk a Hész tervezet 37. § (5) bekezdés törlését, valamint a véleményben foglaltaknak megfelelően a Hész tervezet 18. §-át a következő ponttal javasoljuk kiegészíteni:

„Honvédelmi és katonai célú területek 100, 1000 és 1500 méteres védőterületén belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, korlátozza.”

- Az Önkormányzat nem kíván a Méptv. 85. § szerinti változtatási tilalmat elrendelni. A véleményben említett Hész 55. § (2) bek. a helyi területi védelemben részesített telekstruktúrára fogalmaz meg korlátozásokat. A Hész tervezet 11. mellékletében szerepelnek a helyi területi védelemmel érintett területek: Bem, Honvéd, Rákóczi és Hunyadi utca kétoldala és Kossuth utca templomhoz közeli szakasza. Honvédelmi és katonai célú terület egyik közterülettel sem határos, a legközelebbi, 018/2 hrsz-ú érintett ingatlan a Rákóczi köz mellett helyezkedik el. Emiatt a Hész 55. § (2) bekezdése nem vonatkozik rá. A Hész ezirányú módosítása meglátásunk szerint szükségtelen.

- 10.2. A Tájékoztatom továbbá, hogy Hajmáskér vasútállomásról az MH utaltságában lévő Veszprém 01025/2 hrsz.-ú ingatlanon épülő katonai bázishoz iparvágány bekötése tervezett. Az iparvágány kialakítása a rendelkezésre álló információk szerint az MH utaltságában lévő Hajmáskér 03/4 és 069 hrsz-ú ingatlanokon kívül a Hajmáskér 04/5; 070; 072; 073/2; 073/5 és 073/16-19 hrsz.-ú ingatlanok részterületét fogja érinteni.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

Köszönjük a tájékoztatást, az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A tervezett iparvágányt a pontos nyomvonal ismerete nélkül a szabályozási terven csak a „tervezett honvédelmi iparvágánnyal érintett ingatlanok területét” tudjuk szerepeltetni, önálló sraffozással.

11.

**Budapest Főváros Kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály**  
2025-09-15  
Ügyiratszám: BP/2602/00683-2/2025

11.1.

A közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás alapján megállapítja, hogy több módosítás kiemelten védett műemléket, és annak műemléki környezetét érint. Tájékoztatom, hogy a műemlékvédelem vonatkozásában a 2023. évi C. tv. (Méptv.) előírásai irányadóak.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

A jogszabályi hivatkozásokat leellenőriztük, és javítottuk, az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

11.2.

Az 1.10b és 1.10c jelű módosítás során területcsere tervezett. A telekalakítási eljárás során kulturális örökségvédelmi szakkérdést is vizsgálni kell. A telekalakítás a védettség hatályát nem érinti, a védelem a telekalakítással létrejövő telkekre is vonatkozik.

Nem támogatjuk a további beépítéseket a kiemelten védett laktanyaegyüttes műemléki környezetében. Az övezeti módosításokkal új beépítésre szánt területeket hoznak létre, melyekkel érdemben új épületek megjelenésével lehet számolni. Kérjük, hogy az együtt láthatóság szempontjából meghatározó látványterveket küldjék el részünkre.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Az alábbi módon javasoljuk átalakítani a Hész és a szabályozási terv tervezetét.

A 616/182 hrsz-ú ingatlan tulajdonosát megkereste az Önkormányzat, aki arról nyilatkozott, hogy eláll azon szándékától, hogy az érintett ingatlant beépítse, helyette itt parkoló kialakítását tervezi. Ugyanakkor a kérelmét továbbra is fenntartja annak érdekében, hogy a 616/182 hrsz-ú ingatlan beépítésre szánt terület övezetébe kerüljön, mivel azt a szomszédos 616/181 hrsz-ú ingatlannal összevonva, de a 616/181 hrsz-ú ingatlan területén, az Iparos utca felől kívánja az új funkciókat biztosító épületet elhelyezni.

A megváltozott beépítési koncepció mentén a szabályozási terv átdolgozása javasolt. A 616/182 hrsz-ú ingatlan déli felén a továbbiakban is jelöltük a telken belüli zöldfelületként kezelendő 15 m széles területsávot. A telek fennmaradó részét a „telek be nem építhető része” jellel jelöltük. Itt az alábbi előírások lennének érvényesek:

Gá-4 övezetben a telek be nem építhető része jellel jelölt területen épületet elhelyezni nem lehet. A területen parkolóhely kialakítása során 4 parkolóállásonként egy darab legalább közepes lombkoronájú környezettűrő, többször iskolázott lombos fa biztosítandó. A parkolóállások kijelölése során törekedni kell a kialakult fás növényállomány fenntartására, és az építési tevékenységgel érintett terület minimalizálására.

Valamint a parkolóhelyek kialakítására vonatkozó kormányrendelet előírásaival összhangban:

A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozóhelyet lehetőség szerint legalább 1,50 méter széles, a lehető legnagyobb mértékben összefüggő zöldfelületbe telepített fasor kialakításával fásítani kell.

A megváltozott beépítési koncepció alapján átdogozott alátámasztó javaslatot, valamint szabályozási tervet, és Hész tervezetét az Önkormányzat megküldte a véleményező államigazgatási szerv részére. Az illetékes Kormányhivatal véleményére még várunk.

11.3.

Megállapítom, hogy sem az Alátámasztó munkarész, sem az ÖH régészeti része nem tér ki a tervezett napelempark régészeti vonatkozásaira. Ugyan a nyilvántartás aktuális adatai alapján nem ismert régészeti lelőhely a módosítással érintett ingatlanokon, de a területek geomorfológiai jellemzői alapján régészeti érdekeltégűnek minősülnek, azon megtelepedhetnek régészeti korszakok. Környezeti értékelés részeként terepmunka során (terepbejárás, szükség szerint műszeres vizsgálat) meg kell vizsgálni a területet. A Környezeti értékelést kiválthatja örökségvédelmi hatástanulmány, illetve előzetes régészeti dokumentáció.

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A Kormányhivatal észrevételében nem jogszabályon, hanem szakmai elváráson alapuló véleményt fogalmazott meg. A környezeti vizsgálatot a véleményezést követően – a településfejlesztési és településrendezési tervek mellett - a képviselő-testületnek el kell majd fogadnia. Azt javaslom, hogy olyan tartalmú környezeti vizsgálat kerüljön elfogadásra, amivel a véleményező államigazgatási szervek egyetértettek.

Az észrevétel értelmében Polgármester Úr 2025. 11. 24-én nyilatkozatot tett azzal kapcsolatban, hogy ajánlat bekérése megtörtént a régészeti lelőhelyek felmérése érdekében.

Amiennyiben a terepbejárás megtörténik, az illetékes Kormányhivatal részér megküldésre kerül.

**12. Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság**

2025-08-28

Iktatószám: K/19878-2/2025

12.1.

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

**Főépítési javaslat:**

**Tervezői javaslat:**

Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv hírközlési szempontból változatlan formában elfogadható.