

JEGYZŐKÖNYV

HAJMÁSKÉR KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2025. december 10. napján megtartott nyilvános, önálló üléséről

Határozatok:

62/2025. (XII.10.) – 94/2025. (XII.10.) határozat

J E G Y Z Ő K Ö N Y V
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületének nyilvános, önálló üléséről

Készült: Hajmáskér Község Önkormányzat tanácstermében (8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)
2025. december 10. napján. 17:00

Jelen vannak:

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testülete:

Köbli Miklós polgármester
Kovács Botond alpolgármester
Ékes Tamás képviselő
Simon Csilla képviselő
Terjéki Péter képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző
Varga Orsolya település tervező
Borsik Beáta főépítész

Az ülésről távol maradt: Fornvald Zsolt képviselő, Miklós Judit képviselő

Jegyzőkönyvvezető: Kaszás Balázs

Lakosság részéről: 6 fő

I. Napirend előtt

Köbli Miklós Hajmáskér Község polgármestere köszönti képviselőtársait és megjelent meghívottakat. Jelenléti ív alapján megállapítja, hogy a testület határozatképes, 7 főből 5 fő jelen van. Miklós Judit képviselő és Ékest Tamás képviselő jelezte, hogy munkahelyi elfoglaltság miatt nem tudnak részt venni az ülésen. Javaslatot tesz a napirend elfogadására, melyet a Képviselő-testület határozathozatal nélkül elfogad.

Az ülés napirendje:

- 1.) Hajmáskér község új településrendezési tervének készítése során beérkezett partneri észrevételek tárgyalása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

II. Napirend

1.) Hajmáskér község új településrendezési tervének készítése során beérkezett partneri észrevételek tárgyalása

Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az előterjesztés kiküldésre került. Javasolja, hogy az államigazgatási szervek észrevételeivel kezdjék. A 9.19. pontot javasolja kiegészíteni, azzal, hogy a növénytelepítés a kerítés belső oldalán kerüljön megvalósításra.

Terjéki Péter képviselő:

Mekkora mennyiségű kavics kitermelésre van engedély?

Köbli Miklós polgármester:

A bányakapitányság határozza meg és adja ki az engedélyt. Arra az önkormányzatnak nincs rálátása.

Terjéki Péter képviselő:

Éves szinten 5 ezer köbméterre kaptak engedélyt és annál már jóval nagyobb mennyiséget termeltek ki.

Köbli Miklós polgármester:

Arról van tudomásuk, hogy volt hatósági bejárás, de arról nincs, hogy történt-e szabálysértés.

Terjéki Péter képviselő:

Arról volt szó, hogy halastavat fognak kialakítani. De ott már nagy ipari géppel folyik a kitermelés.

Köbli Miklós polgármester:

Kéri, hogy maradjanak a tárgynál.

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, Hajmáskér község új településrendezési terveinek készítése során a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek észrevételeit az elhangzott kiegészítéssel, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

62/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyta Hajmáskér Község új településrendezési terveinek készítése során a véleményezési szakaszban beérkezett államigazgatási szervek észrevételeit, az alábbi kiegészítéssel:

- a tájba illesztést szolgáló növénytelepítés a kerítés belső oldalán történjen.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy folytassák az Állami Főépítész által beküldött észrevételekkel. Vannak olyan észrevételek, amiket elutasításra javasol. Ilyen az 1.8; 1.15 és az 1.23 pont.

Terjéki Péter képviselő:

A családi házas résznél, hogy kell elképzelni?

Köbli Miklós polgármester:

Az 1.23 pont nem a családi házakra vonatkozik, hanem a külterületi részen kialakítható napelem parkokra.

Varga Orsolya település tervező:

Azért kérték a 2 %-s beépítést, mivel úgy változtak az országos előírások, hogy a trafó házakat és akkumulátor házakat is be kell számítani a beépítési százalékba. A paneleket nem kell beszámítani. A beruházótól kértek igazolást arra vonatkozóan, hogy hány db akkumulátor házat szeretne elhelyezni. A beruházó kérése a 2 %. Sok helyen nincs

beépítési százalék előírva a napelem parkos övezetknél.

Kollár Krisztina lakos:

A lakó övezettől való távolság hogyan alakul?

Varga Orsolya település tervező:

Nincs meghatározva. A tájba illesztéssel kapcsolatosan van előírás. A déli és a településsel határos részén takaró növényzet kialakítása van előírva. Az államigazgatási szervek ezt el is fogadják.

Kollár Krisztina lakos:

Egy tömbben helyezkednek el az építmények?

Varga Orsolya település tervező:

Helyszínrajzot nem kaptak, biztosat nem tud mondani.

Kollár Krisztina lakos:

A keleti oldalon 10 ezer m²a terület, aminek a 2%-a jelentős. A beültetés 20 méter. A trafónak van alaprajza.

Varga Orsolya település tervező:

A belterület van egy 20 méteres véderdősáv és még plusz 8 méteres beültetési kötelezettség van előírva a telken belül. Az engedélyezés során biztosítani kell lakóterületi kibocsátási normákat.

Köbli Miklós polgármester:

Az 1.26 pontot is javasolja elutasításra.

Varga Orsolya település tervező:

A közművesítéssel kapcsolatban is kaptak észrevételt. A hatályos HÉSZ-ben minden beépítésre szánt területre teljes közművesítést ír elő. A véleményezési szakaszban ezen lazítottak és hiányos közművesítést írtak elő, amit nem fogadtak el. Belterületen teljes közművesítés lett előírva. Külterületen megvizsgálták azokat a területeket, amik a belterületről elláthatók és azokat, amik távolabb vannak, ahol viszonylag nagy ráfordítással lehet csak közművesíteni. Azt javasolták, hogy a külterületi beépítésre szánt területeken legyen elégséges részleges közművesítés (villamos energia, ivóvíz-, csapadékvíz- és szennyvízelvezetés). A beépítésre nem szánt külterületi ingatlanokon javasolják, hogy legyen elégséges a hiányos beépítés. A javaslatban még szerepel, hogy belterületen a földgáz vagy távhő bekötési kötelezettség túlzott. Manapság sokan használnak már megújuló energiát.

Köbli Miklós polgármester:

Ha valaki az ingatlanát hőszivattyúval, légkondicionáló berendezéssel szeretné fűteni, akkor ne kelljen kötelezni a gáz bekötésére. A 2.5 pontot is javasolja elutasításra.

Varga Orsolya település tervező:

A Séd-patak mellett vannak forrás csoportok, amik nem rendelkeznek olyan vízhozammal, ami miatt ex lege védelem alá kellene helyezni. A hatóság javasolja, hogy legyen természetközeli területbe sorolva, ne pedig kertes mezőgazdasági területbe. Ott magán telkek vannak. Nem jogszabályi kötelezettség alapján javasolták, hanem szakmai javaslat alapján. A természetközeli területeken fóliasátrakat nem lehet elhelyezni. A tulajdonosoktól ne vegyék el a fóliasátrak állításának lehetőségét.

Simon Csilla képviselő:

Mennyire művelt a terület?

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:

Vannak, amiket művelnek.

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy ne szigorítsanak és adják meg a lehetőséget a fóliasátor telepítésére.

Simon Csilla képviselő:

Nem lehetne kiterjeszteni itt is a 3 éves zöldterület karbantartást. Lehet, hogy elültetnek több bokrot, de ha nincs gondozva, akkor az tönkre megy.

Varga Orsolya település tervező:

Jogos észrevétel, de fenntartást vagy karbantartást nem tudnak szabályozni. Építési engedélyhez nem lehet hozzá

kötni.

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző:

A közösségi együttélés szabályaihoz hozzá tartozik.

Terjéki Péter képviselő:

Hajmáskér és Gyulafirátót közötti honvédségi út található. Azt a honvédség dönti el, hogy mit akar vele tenni.

Varga Orsolya település tervező:

A Honvédelmi Minisztérium észrevétele volt, hogy külterületi út szakasza az ő kezelésükben van. Kérték különleges honvédelmi területbe való besorolását. Ellentét van a jogszabályok között. Ami honvédelmi tulajdonú terület az különleges besorolásba kell sorolni, ugyan akkora az utakról szóló jogszabály szerint 4 számjegyű utat nem lehet csak közlekedési területbe lehet csak sorolni. A Honvédelmi Minisztérium észrevétele el lesz utasítva és egyeztető tárgyalás keretében fogják majd megbeszélni, hogy milyen besorolásba kerüljön.

Terjéki Péter képviselő:

Az utat tönkre teszik, de kijavítani nem akarják, mert azt mondják, hogy a magyar közúthoz tartozik.

Köbli Miklós polgármester:

További kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, Hajmáskér község új településrendezési terveinek készítése során a véleményezési szakaszban beérkezett Állami Főépítész észrevételeit az elhangzottak kivételével, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

63/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és jóváhagyta Hajmáskér Község új településrendezési terveinek készítése során a véleményezési szakaszban beérkezett Állami Főépítész észrevételeit, a 2. sz. mellélet 1.8; 1.15,1.23 és 2.5 pontjainak kivételével.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A helyi partnerek által beérkezett javaslatokkal folytatják. Egyesével kell döntést hozni. Az 1.1 pontban szereplő tervezői javaslatot elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

64/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a 3. sz. melléklet 1.1 pontjában szereplő tervezői javaslatot.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolj, az 1.2 pontban szereplő tervezői javaslat elutasítását és a kérelmező véleményének elfogadását.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

65/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 1.2 pontjában szereplő

tervezői javaslatot elutasítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, az 1.3 pontban szereplő észrevétel elutasítását.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

66/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a 3. sz. melléklet 1.3., pontjában szereplő tervezői javaslatot.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, az 1.4 pontban szereplő tervezői észrevétel elfogadását

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

67/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és elfogadta a 3. sz. melléklet 1.4 pontjában szereplő tervezői észrevételt.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 2.1 pontban szereplő észrevétel elutasítását javasolja. Az út az önkormányzat tulajdona. Közútból nem szeretnének magánutat létesíteni.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

68/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 2.1 pontjában szereplő tervezői észrevételt elutasítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 3.1 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

69/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 3.1 pontjában szereplő

tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 4.1 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

70/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 4.1 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 4.2 pontban szereplő tervezői észrevételt elutasítását javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

71/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 4.2 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 4.3 pontban szereplő tervezői észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

72/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 4.3. pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 4.4 pont nem igényel döntést. Az 5.1 pontot javasolja elfogadásra.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

73/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.1 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.2 pontra vonatkozó tervezői javaslatot elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

74/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.2 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.3 pontra vonatkozó tervezői javaslatot elutasításra az észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

75/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.3 pontjában szereplő tervezői javaslatot elutasítja, és az észrevételt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.4 pont döntést nem igényel. Az 5.5 pont elfogadásra javasolja, azzal a pontosítással, hogy „legfeljebb 5-5 szomszédos telken” alakul ki.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

76/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.5. pontjában szereplő az tervezői javaslatot észrevételt elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Kollár Krisztina:

A település arculati kézikönyv hatályon kívül lesz helyezve az új rendelettel.

Varga Orsolya település tervező:

Nem lesz hatályon kívül helyezve, csak a településképvédelmi rendelet.

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.6 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

77/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.6 pontjában szereplő az tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.7 pontban szereplő észrevételt elutasítását javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

78/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.7 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.8 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Varga Orsolya település tervező:

Az észrevétel arról szól, hogy a fő és melléképületek tető hajlásszöge eltérően van szabályozva. Felmerült, hogy a közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületeken miért nem lehet lapostetőt alkalmazni. Jobb, ha nincs túl hajlásszög tartomány megadva. Vélhetően csak melléképületekről van szó, melyek nem látszódnak közterületről. Jobban szereti a szigorúbb szabályokat.

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy maradjon meg a lehetőség, mert sokan csak mobil lapostetős melléképületet engedhetnek meg.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

79/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.8 pontjában szereplő az tervezői javaslatot az észrevétel elfogadásáról elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.9 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

80/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.9 pontjában szereplő az tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.10 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

81/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.10 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.11 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Varga Orsolya település tervező:

Az észrevételt tevő a 616/124 hrsz. ingatlanon munkásszállás elhelyezésének a lehetőségének biztosítását kéri. A legelején lakossági, tulajdonosi kérés nem érkezett. Számára ez új információ.

Ékes Tamás képviselő:

Véleménye, hogy mindegy mire, de hasznosítsák az épületet.

Köbli Miklós polgármester:

Az 5.11 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

82/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 5.11 pontjában szereplő az tervezői javaslatot az észrevétel elfogadásáról elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Az 6.1 pontban szereplő észrevétel 1. és 2. pontjának elfogadását, a 3. pontnak pedig az elutasítását javasolja.

Varga Orsolya település tervező:

A tulajdonos kérte, hogy az épületek nagysága legyen megnövelve.

Juhász Ákos:

Az épület szélességgel van probléma, mivel a településkép-védelmi rendelet a közterületről 9 méteres épület szélességet engedélyez a régi laktanya területén. Egy másik fejezetében viszont van olyan megkötés, hogy maximum 9 méter széles lehet egy épület, ami abszolút értelemben kell értelmezni, ami 81 m² alapterületű épületet engedélyez. Abszolút értékben ne legyen szabályozva, mert aránytalan korlátozás. Utca képileg az utcafront felől a 9 méteres szélesség rendében van.

Varga Orsolya település tervező:

Az észrevételt megkapta. A 11. pontban szerepel majd.

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

83/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 6.1 pontjában szereplő a tervezői javaslatot elfogadja úgy, hogy az észrevétel 1. és 2. pontját elfogadja, a 3. pontját elutasítja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 7.1 pontot elfogadásra javasolja a mellékletben szereplő változtatásokkal.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

84/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 7.1 pontjában szereplő az tervezői javaslatot elfogadja a mellékletben szereplő változtatásokkal.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 7.2 pont döntést nem igényel.

Varga Orsolya település tervező:

Nem igényel mivel a telek alakítás folyamatban van, nem lehet beépíteni a HÉSZ-be még.

Köbli Miklós polgármester:

A 8.1 pont döntést nem igényel. A 9.1 pontban szereplő észrevételt elutasításra javasolja.

Kollár Krisztina:

A tervlapon kerül elutasításra, vagy azért mert, hogy a szövegezésben ne jelenjen meg.

Varga Orsolya település tervező:

Azért kerül elutasításra, mert a szövegezésben már megjelenik. Nem ültetési kötelezettségnek van elnevezve, hanem telken belül zöld területként kialakítandó területrésznek. A tervezetben benne vannak a szabályok.

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

85/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.1 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 9.2 pontban szereplő észrevételt elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

86/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.2 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy a 9.3 pontban szereplő tervezői javaslatot utasítsák el és ne támogassák a kérelmet.

Kollár Krisztina:

A tervezői javaslatban az szerepel, hogy siló elhelyezése nem megengedett. Nem tartályos ömlesztett anyag megjelenhet bármelyik gazdasági területen.

Varga Orsolya település tervező:

Az ő értelmezése szerint, azokon a gazdasági területeken depók megjelenhetnek. Az épület elhelyezéssel kapcsolatban, ömlesztett anyag, gáztároló alatt címszó alatt, amit próbáltak megengedni pont azoknak a tárolására szolgáló épületeknek az elhelyezése. Úgy gondolja, hogy a gazdasági területeken most is megjelenhetnek a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó depóniák. Ha azok köré épület építését is engedik, akkor rendezettebb a terület. Nincs garancia arra, hogy mindenki meg is fogja építeni.

Kollár Krisztina:

A távolság is el lesz utasítva?

Varga Orsolya település tervező:

A távolság az épületre vonatkozik. Csak az épület lehelyezését tudják befolyásolni.

Kollár Krisztina:

Véleménye, hogy szükség lenne rá.

Terjéki Péter képviselő:

A zöldfelület megmarad?

Varga Orsolya település tervező:

Igen, ugyan, úgy ahogy a jelenleg hatályos HÉSZ-ben is elő van írva.

Kollár Krisztina:

Új építés esetén a beültetési kötelezettség nem vész el?

Varga Orsolya település tervező:

Teljesítenie kell a kötelezettséget. Az építés hatóság fogja vizsgálni, hogy a beültetési kötelezettséget teljesítette-e, új épület építése során.

Borsik Beáta főépítész:

Használatbavételkor az építés hatóság vizsgálja. Úgy kapja meg a használatba vételi engedélyt, hogy azt is megcsinálta. Az építés hatóság a kormányhivatalhoz tartozik.

Köbli Miklós polgármester:

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

87/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.3 pontjában szereplő tervezői javaslatot elutasítja és a kérelmet nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy a 9.4 pontban szereplő tervezői javaslatot fogadják el.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

88/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.4 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy a 9.5 pontban szereplő tervezői javaslatot fogadják el.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

89/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.5 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy a 9.6 pontban szereplő tervezői javaslatot fogadják el.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

90/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.6 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Terjéki Péter képviselő:

Ugyan azok a magasságok lesznek, mint a régebbi HÉSZ-ben?

Varga Orsolya település tervező:

A 7. mellékletben úgy fog megjelenni, hogy építmény magasság érték is meg fog jelenni. pontosan ugyanaz le, mint a párkány magasság. Szövegbe is meg fog jelenni, a most hatályos kormányrendeletben meghatározott építmény magasság számítás. Lesz párkány magasság érték, amit a kormányrendelet alapján kell igazolni és lesz egy olyan érték, amit csak a HÉSZ kér. A 12 méter az épület legmagasabb pontja, egy becsült érték.

Kollár Krisztina:

Korábban 6,5 méter volt a területre jellemző legmagasabb épület magasság. Most 12 méter lesz.

Varga Orsolya település tervező:

A 6,5 méter az eresz magassága volt.

Kollár Krisztina:

Hat méter magas tetőt építettek?

Varga Orsolya település tervező:

Ha olyan széles épületet építettek gazdasági területen, akkor az abszolút magassága is növekszik. Mind a 3 értéket kell vizsgálni. Nem csak az egyik érték lesz korlátozó. Figyelni kell az építmény magasságot, párkány magasságot és az épület legmagasabb pontja sem lehet 12 méter felett.

Köbli Miklós polgármester:

A 9.7 pont döntést nem igényel. A fa nem az önkormányzat területén van. A Honvédelmi Minisztérium, mint a terület kezelője válaszolt, hogy nem ellenezik a védelembe vonást. Nem tervezik kivágni a fát.

A 9.8 ponttal kapcsolatban átadja a szót Varga Orsolya település tervezőnek

Varga Orsolya település tervező:

A javaslat az volt, hogy a gazdasági területnek a forgalma ne a szederfa utcán haladjon. A Szederfa utca jelenleg is úgy van szabályozva, amit meg is tartottak, hogy a szélessége 16 méter. Lehetne biztosítani, hogy a nyomvonalat keleti irányba vigyék. Keletre van egy kitaposott út, amit vélhetően használ a teherforgalom. Tudni kell, hogy mind a kettő utcát nem lehet megtartani, mert a csomópont távolság nagyon közel van. Ha a keleti oldalra átterelnék a forgalmat, akkor a Szederfa utca burkolattal ellátott szakasza, a lakó épületeknél 2 zsákutcába futna. Onnan akkor a Tábori útra nem lehetne kihajtani. A keleti úton lehetne kiszabályozni a Szederfa utcát. Nagy beruházás lenne, hatalmas költséggel. Keresztül menne véderdön, beépítetlen lakóterületen.

Kollár Krisztina:

A véderdő nem létezik, mivel csak egy üres terület.

Köbli Miklós polgármester:

Hatalmas költség lenne az önkormányzat részére. Az önkormányzat elveszítene egy telket. A másik oldalon van közművesített, építési telek, aminek a felét elvonnák. Nem tartja támogathatónak. Részben elfogadja indoknak a forgalmat. A településen átmenő út mellett lakók nagyobb forgalmat viselnek el. Az út széléhez a házak közelebb vannak. Az önkormányzatnak nem lesz rá kerete.

Kollár Krisztina:

Nem összehasonlítható a kettő. Az épült házak az úttól 1,5 méterre helyezkednek el. Örültek, amikor a mart aszfaltos út megépült. Ha valaki járt arra, akkor láthatja, hogy nem a személygépkocsiktól lett nyomvályús. Napi szinten sárban járnak és tócsák alakultak ki. Nem arra a forgalomra lett tervezve az út. Hosszú távon a lakóházak állagát is befolyásolni fogja a forgalom. A teherautó mellett úgy fér el, hogy a padkán kell mennie.

Köbli Miklós polgármester:

Az út szélesítésének a lehetősége meg van a hatályos rendelet szerint. Valamennyire a jelenlegi aszfalt szélétől eltudják tolni az utat, de más lehetőséget nem lát. A problémák az egész faluban meg vannak. A fő útnál lakók sokkal több terhelést viselnek el. Százával mennek el az autók, kamionok, buszok. Véleménye, hogy nem lehet megvalósítani, mert az önkormányzatnak nem lesz annyi pénze. Tavasszal a kanyar ívét kiszélesítik, hogy ne vigyék fel a sarat.

Kollár Krisztina:

Az ingatlan 2015-ben vásárolták meg, Az akkori HÉSZ szerint a 609 hrsz. ingatlannál 20 méter beültetési kötelezettséggel a József Attila lakótelep háta mögött, zöld területként volt megjelölve. Nem a Szederfa utca felől volt a forgalom megjelölve. Életszerűtlen volt, hogy az ingatlan bejárata a József Attila lakótelep első 2 sorháza felől volt megjelölve. Kérte annak a lehetőségnek a megvizsgálást, hogy a régi hadi utat, ami nem önkormányzati terület és a lakóterületen kívül helyezkedik el, használható-e. Azt a választ kapta, hogy nem mert ne az önkormányzat területe, így nem is kezdeményeznek egyeztetést a honvédséggel.

Terjéki Péter képviselő:

A régi tank pálya nyitott a 8-s főút felé. Nem lehet onnan megközelíteni?

Köbli Miklós polgármester:

A pálya magánterület. A 8. főúttól nem engednek csomópontot kialakítani. A későbbiekben lehet módosítani. Most azért nem javasolja, mert az önkormányzat hetente kapna levelet, hogy mikor készül el az út. Ilyen felelőséget és költséget nem tud bevállalni. Ha lesz pénz, akkor lehet a szabályozási tervet módosítani. Javasolja, hogy ne támogassák az észrevételt.

További kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete négy igen szavazattal, egy tartózkodással és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

91/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 9.8 pontjában szereplő észrevételt nem támogatja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

Javasolja, hogy a 10.1 pontban szereplő tervezői javaslatot fogadják el.

Terjéki Péter képviselő:

A rekreációs terület mit takar?

Varga Orsolya település tervező:

Az észrevételben volt, hogy legyen inkább rekreációs terület. A belterületi napelemparkra vonatkozik, hogy miért nem inkább lakóterület vagy rekreációs területi besorolást kap. Azt kérték, hogy az ingatlan napelem park telepítését lehetővé tevő övezetbe kerüljön.

Simon Csilla képviselő:

Mit jelent a tájba illesztési kötelezettség?

Varga Orsolya település tervező:

Hatóság fogja tőlük kérni, ami egy látványtervet jelent. Lakossági észrevételben szerepel. Nem tudja, hogy mire gondolt az észrevételt tevő

Kollár Krisztina:

Ott lesz még a plusz 8 méter?

Varga Orsolya település tervező:

Igen.

Kollár Krisztina:

Lehetne kérni, hogy a 20 méter megvalósítása még a beruházás előtt megtörténjen. Még önkormányzati terület?

Köbli Miklós polgármester:

Igen.

Kollár Krisztina:

Van lehetőség arra, hogy következő évben fásítás kezdődjön ott?

Köbli Miklós polgármester:

Következő évben nem. Törmelék van ott. Előtte építési telkek fognak kialakulni. Saját erőből biztosan nem. Elmondta a közmeghallgatáson is. Ha valaki meg veszi a területet napelem parknak, akkor azzal a feltétellel fogják eladni.

Kollár Krisztina:

A napelem parkok kapcsán olyan kifejezés szerepel, hogy napelemek helyezhetők el vagy megújuló energiaforrás. Csak és kizárólag napelemek elhelyezését fogja engedélyezni az építés hatóság vagy más is elhelyezhető, mint például biomassza, vagy kis atomenergia hasznosító erőmű?

Köbli Miklós polgármester:
Csak az ahhoz kapcsolódó felépítmény.

Varga Orsolya település tervező:
A HÉSZ-ben úgy szerepel, hogy az övezetbe a megújuló energiaforrások hasznosítására szolgáló területek tartoznak, ahol napelemek helyezhetők el. Konkrétan csak napelemet lehet elhelyezni.

Köbli Miklós polgármester:
További kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

92/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 10.1 pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

*Határidő: azonnal
Felelős: Köbli Miklós polgármester*

Köbli Miklós polgármester:
A 11. pontban az észrevételt elfogadásra javasolja.

Juhász Ákos:
Úgy gondolja, ha jogszabály nem írja le pontosan, hogy a 9 métert csak az utcafrontra kell használni, akkor az mindegyik oldalra kell értelmezni.

Varga Orsolya település tervező:
Érti a problémát. Az első mondatban ott van, hogy az utca vonal felé eső homlokzati szélessége. A második mondatba nem lett beírva, csak a lakó épület szélességére. Ki lesz egészítve, hogy az utca vonal felé eső szélesség.

Juhász Ákos:
Annál bentebb eső szélesség akkor lehet nagyobb is. A tábor területén is lehetne olyan konszenzus, mint az előző pontban, hogy párkány magasságban és épület magasságban is viszonyulni kell. A Tábori út mentén lévő romos épületeket is lehetne rehabilitálni. Ha olyan korlátozások vannak, amik ezeket nem teszi lehetővé, akkor nincs értelméről beszélni.

Varga Orsolya település tervező:
A Tábori út mentén lévő, jelenleg beépült területek kertvárosias karakterű övezetben vannak. Az arculati elemekre vonatkozó, ó falura, új falura és kertvárosias karakterű területekre az vonatkozik, hogy az utca vonal felé eső maximális homlokzati szélessége a telek határtól számított 6 méter mélységig, maximum 9 méter lehet. A felette lévő, eltérő, régi laktanya karakterű területeknél szigorítva van. Meg lehet-e engedni?

Borsik Beáta főépítész:
A településképi vélemény 9 méter széles épületre lett kiadva.

Juhász Ákos:
Nem minden esetben.

Borsik Beáta főépítész:
A kétlakásos épületnél a két épülettömb lett figyelembe véve.

Juhász Ákos:
Lehet, hogy két lakásos, de egy épülettömb. Mindegy, hogy hány lakó vagy mi az épület funkció.

Borsik Beáta főépítész:
Nem egy hasáb alakja volt, hanem két épülettömb volt egy nyaktaggal összekapcsolva. A nyaktag nem volt szabályozva.

Juhász Ákos:

Miért nincs szabályozva? Ugyan úgy az épület szélességének számít.

Borsik Beáta főépítész:

Az a másik irányba vett szélessége. A településkép védelmi rendeletben előírtaknak megfelelő kell, hogy legyen.

Köbli Miklós polgármester:

Majd meg kell beszélni, a napirendet nem befolyásolja.

Juhász Ákos:

A hiányos közművesítés az egész településre vonatkozik?

Borsik Beáta főépítész:

Csak külterületre.

Juhász Ákos:

Belterületen hiányos közművesítés esetén is lehet építési engedélyt kapni?

Varga Orsolya település tervező:

Nem. Az Állami Főépítész észrevételezte. Szigorítva lett részleges közművesítésre.

Juhász Ákos:

Zöldenergiát használva vízzel, árammal és csatornával kell rendelkezni?

Varga Orsolya település tervező:

Igen.

Juhász Ákos:

A területük közel 4 hektár. Az egészet el kell látni közművel, hogy utána bármit is tudjanak ott csinálni? Egész eddig indokolatlanul műemléki védelem alatt állt. Most a közművesítés fogja ellehetetleníteni.

Varga Orsolya település tervező:

Nem éri, hogy el lesz lehetetlenítve. Hatályos terv a területet olyan övezetbe tette, ahol a telkek felosztása volt meggátolva. Jelenleg a véleményezés alatt álló rendezési terv felszabadította a telkek beépítését. Nem csak arra a területre vonatkozik, hanem a tőle nyugatra és északra lévő területekre is. A beépítésnek keretet kell adni. Ötletszerűen, pont szerűen jelenjenek meg épületek az nem kívánatos. A telkek beépítése közművesítéshez és telekalakításhoz van kötve. A három telk tulajdonosának össze kell fognia, hogy közös telekcsoport újra osztás legyen, közös feltáró úttal, ésszerű, élhető telk struktúrával. Azt követően lehet csak a beépítést kezdeményezni. A közművesítési feltételek szigorítva lettek államigazgatási észrevételezésre. A telkek jobbra érdemesek. A családi házas beépítés keresett a településen. Nem szerettek volna lakótelepet vagy hatalmas társasházak területeke kijelölni. A családi házas területeknek van jövője, de nem felelőtlenül. A területek későbbi feltárást, közúthálózatot később az önkormányzatnak kell fenntartania. Elvárható az önkormányzat részéről, hogy legyen tisztességes telekalakítási terv. A területek hosszútávú élehetőségét kell mérlegelni.

Köbli Miklós polgármester:

Örül a szigorításnak. Két alkalommal is volt már, hogy a lakók közmű és utak nélkül maradtak. Tart tőle, hogy a kivitelező vagy a cég felosztatja magát és elmegy a pénzzel. A lakók meg itt maradnak, mint például a Zrínyi utca.

A 11. pontban az észrevételt elfogadásra javasolja.

További kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

93/2025. (XII.10.) határozat:

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 11. pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

Felelős: Köbli Miklós polgármester

Köbli Miklós polgármester:

A 12. pontban szereplő tervezői javaslatot elfogadásra javasolja.

Kérdés, hozzászólás hiányában kéri a Képviselő-testületet, hogy aki elfogadja, a javaslatot, az kézfeltartással jelezze.

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete öt igen szavazattal, tartózkodás és ellenszavazat nélkül az alábbi határozatát hozza:

94/2025. (XII.10.) határozat:

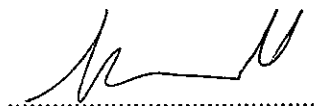
Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és a 3. sz. melléklet 12. pontjában szereplő tervezői javaslatot elfogadja.

Határidő: azonnal

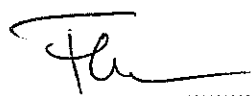
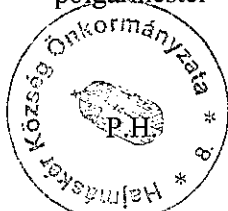
Felelős: Köbli Miklós polgármester

III. Napirend után

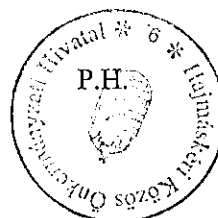
Több hozzászólás Köbli Miklós polgármester az ülést 18:46 órakor bezárja.



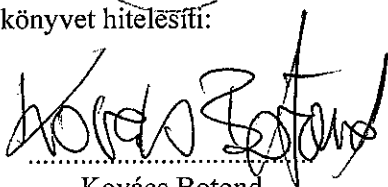
Köbli Miklós
polgármester



dr. Flórich-Tóth Ágnes
jegyző



A jegyzőkönyvet hitelesíti:



Kovács Botond
alpolgármester



**Hajmáskér Község Önkormányzata
Polgármestere**

8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.

Telefon: 88/587-470 Mobil: 06-30/22-66-211

Web: www.hajmasker.hu E-mail: polgarmester@hajmasker.hu

M E G H Í V Ó

Hajmáskér Község Polgármestere Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testületét **2025. december 10. napján 14:00 órára** a soron következő nyilvános testületi ülésre összehívja.
(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

Az ülés napirendje:

- 1.) Hajmáskér község új településrendezési tervének készítése során beérkezett partneri észrevételek tárgyalása
Előterjesztő: Köbli Miklós polgármester

Hajmáskér, 2025. december 05.



Köbli Miklós s.k.
polgármester

J E L E N L É T I Í V

Hajmáskér Község Önkormányzat Képviselő-testületének nyilvános, önálló üléséről

Az ülés helye: Hajmáskér Község Önkormányzat tanácsterme

(8192 Hajmáskér, Kossuth Lajos utca 31.)

Az ülés ideje: 2025. december 10. 14:00

Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete:

Köbli Miklós polgármester

Kovács Botond alpolgármester

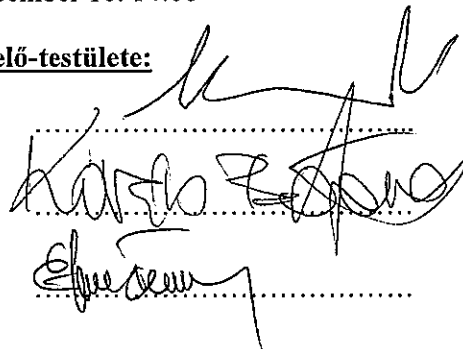
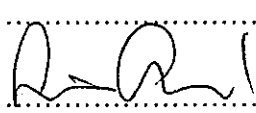
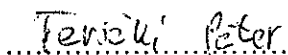
Ékes Tamás képviselő

Fornvald Zsolt képviselő

Miklós Judit képviselő

Simon Csilla képviselő

Terjéki Péter képviselő

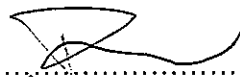

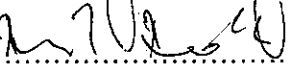

.....

.....


Tanácskozási joggal jelen van:

dr. Flórich-Tóth Ágnes jegyző

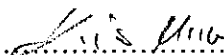
Varga Orsolya településtervező

Borsik Beáta főépítész

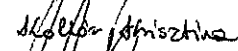

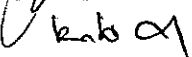

.....

.....


Jegyzőkönyvvezető:

Kaszás Balázs


.....

Lakosság részéről:

Kullár Krisztina 
Juhász Akos 
Szeres Ferenc 

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.
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<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.
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<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..
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<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</p> <p>Lf-3: 400 m² – 16 m</p> <p>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>- Javasolom 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-Mü-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 gyeperterület (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 övezeteként 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 közüti 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:	
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.	
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.	
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 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 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 épületkontúrán belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúrán 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.	
<i>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.</i>	
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.	

TERVEZŐI VÁLASZOK

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

ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK ÉSZREVÉTELEI:

1.	Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály 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 földtani veszélyforrás nincs, ásványvagyon védelmi és bányászati jogot érintő problémát nem vet fel.</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>
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv földtani és ásványvagyon védelmi szempontból változatlan formában elfogadható.	
Részletes tervezői válasz: 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.	Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 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 dokumentációval szemben kifogással nem élek.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv katasztrófavédelmi szempontból változatlan formában elfogadható.	
3.	Országos Vízügyi Főigazgatóság 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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség.</p>	
<p>Részletes tervezői válasz:</p> <p>Az Országos Vízügyi Főigazgatóságot, mint egyeztetésre bevonandó szervet az E-TÉR rendszer nevesíti. A téves megkeresés ebből ered.</p>	
4.	<p>Veszprém Megyei Rendőr-főkapitányság 2025-08-26 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, észrevételünk, indítványunk nincsen. A Rendelet 11. mellékletében meghatározott egyeztetési szakterület, a határrendészet vonatkozásában a településsel összefüggő, a koncepció készítéséhez rendelkezésre bocsátható adat szervünknel nem keletkezett.</p> <p>A Rendelet 64. §-ban foglaltak alapján nyilatkozom, hogy az eljárás további szakaszában a Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság nem kíván részt venni.</p> <p>A jóváhagyásra kerülő terv CD, vagy papír formátumára nem tartunk igényt, a honlapon való megjelenítése számunkra elegendő.</p>
<p>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv rendészeti szempontból változatlan formában elfogadható.</p>	
5.	<p>Veszprém Vármegyei Kormányhivatal – Erdészeti Osztály 2025-08-27 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>Főépítési javaslat:</p>	

<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv erdészeti szempontból változatlan formában elfogadható.</p>	
6.	<p>Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv természetes gyógytényező védelme szempontjából változatlan formában elfogadható.</p>	
7.	<p>Öskü Község Önkormányzata 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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv változatlan formában elfogadható.</p>	
8.	<p>Veszprém Vármegyei Önkormányzat 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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Köszönjük! Az észrevétellel kapcsolatban külön döntésre nincs szükség. A terv változatlan formában elfogadható.</p>	
9.	<p>Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság 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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük. A záróvéleményezési anyag fejlesztési tervén a jelmagyarázatot pótoljuk.</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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Kérjük a záróvéleményezési anyaggal az 1. mellékletet is megküldeni.</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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p>	

<p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>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.</p> <p>A záróvéleményezési anyagot kiegészítjük a barlangokkal.</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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük a kiegészítést. A záróvéleményezési anyagot kiegészítjük a védelemre tervezett természeti emlékekkel.</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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük a kiegészítést. A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javításokat, kiegészítéseket.</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>Főépítési javaslat:</p>	
<p>Tervezői javaslat:</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 m² 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.”
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítési javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítészeti javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítészeti javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.”.
Főépítészeti javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítészeti javaslat:	
Tervezői javaslat: 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.
Főépítészeti javaslat:	

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 településtervezés 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 m²

Má-1, Má-2: 300 m²

Má-1 övezetben birtokközpont esetén: 800 m²

Mko: 200 m²

Mko*: 300 m² (a meglévő malomromok alapterülete)

Er: 200 m²

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 m² 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 m² 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.”
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</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.
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>Köszönjük! A záróvéleményezési anyagban elvégezzük a kért javítást.</p>	
10.	<p>Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály</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) az alábbiak szerint javítani szükséges:</p> <ul style="list-style-type: none"> - A 069 hrsz.-ú ingatlant Mko övezetből (Köe övezet helyett) Kb-Hon övezetbe kell sorolni. - A 07 hrsz.-ú ingatlant Köe övezetből Ee-h övezetbe kell besorolni. - 024 rsz.-ú ingatlant KÖu-k övezetből Kb-Hon övezetbe kell besorolni. - A HÉSZ 6. számú mellékletében felsorolt övezeti jelet összhangba kell hozni a HÉSZ 37. §-ában szereplő övezeti jellel. - 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. - A Hajmáskér 069 és 07 hrsz.-ú ingatlanok 100 méteres védőtávolságát a HÉSZ-ben és a szabályozási tervlapon is jelölni kell. - 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).
Főépítési javaslat:	
<p>Tervezői javaslat:</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"> - 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. 	

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 megtelepedettek 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.

TERVEZŐI VÁLASZOK

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

HELYI PARTNEREK ÉSZREVÉTELEI:

1. Ürményi Adrián – ADA Alumínium Kft.

1.1.

Jelezzük, hogy a minket érintő területen a rendezési terv nem a jelen földhivatali állapotot tartalmazza. Végrehajtottuk a kiszabályozást, így új helyrajzi száma van az ingatlanak 616/240.

Nincs szükség a telekhatáron meghúzott szabályozási vonalra.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

Köszönjük jelzését. A szabályozási terv megkezdésekor megkapott állami adatszolgáltatás alapján, akkori állapotot tükröző földhivatali alaptérképre készült. Ettől függetlenül az időközben történt változásokat tudjuk szerepeltetni a szabályozási terven, ehhez azonban szükség lenne a földhivatali nyilvántartásba vett vázrajzra, és annak digitális formátumára, amennyiben a tulajdonos ezt biztosítja a tervezők részére.

1.2.

Ingatlanunk a Gá-4 gazdasági övezetbe tartozik. A 40% beépíthetőséget elfogadjuk. A 40% zöldterületi előírást kérjük a TÉKA szerinti minimumra, 20%-ra venni, mert a maradék 20%-on a parkolás, rakodás nem vagy csak erős kompromisszumokkal megoldható.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A szóban forgó ingatlan a jelenleg hatályos HÉSZ szerint 30%-os maximális beépíthetőséget (kivéve már meglévő, kialakult épületek), továbbá minimum 50%-os zöldfelületi arányt írt elő. Ezt az új településtervezés 40%-os beépíthetőségre emeli és 40%-os zöldfelületi arányra csökkenti.

A zöldfelületi arány a TÉKA szerinti minimumra csökkentése jogszabályokba nem ütközik, de településképi és településökológiai hatása negatív.

Felhívjuk továbbá a figyelmet, hogy a HÉSZ telekszinten nem szabályozható, a TÉKA 7.§ (4) bekezdése előírja, hogy „az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg”. Emiatt, ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a zöldfelületi arányt 20%-ra csökkenti, akkor azt az összes Gá-4 övezeti jelű ingatlanon be kellene vezetni, ami cca 13,2 hektárnyi övezeten (13,2*0,2) 26 400 m²-nyi telken belüli zöldfelület megszűnését jelentené tervi szinten.

Felhívjuk azonban a figyelmet arra, hogy a HÉSZ a telek beépíthettségét csak maximalizálja, a 40% beépítés kihasználása nem kötelező. A tervezett beépítés során a HÉSZ-ben előírt összes paraméter együttesen betartandó.

1.3.	Kérjük továbbá, hogy a 616/240-es hrsz.-ot a meghatározó karakterű területek tervlapon a velünk szemben lévő húsüzem lila színnel jelölt gazdasági övezetébe tegyék át. Az ingatlanon álló épület nem a műemléki laktanya karakterű épületekkel egy időben épült, s nem azt a karaktert követi.
Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevétel elutasítását javasoljuk.</p> <p>A Hész 14. melléklete szerepelteti az eltérő karakterű területek lehatárolását. A lehatárolás teljes mértékben követi a hatályos településépítészeti védelmi rendelet 4. mellékletének ábrázolását. A Karakter területek nem aszerint kerültek lehatárolásra, hogy mely épületek élveznek műemléki védelmet. A Régi laktanya karakterű területre előírt szigorú, az épületek tömegének, megjelenésének stb. szabályait tartalmazó előírások a lehető legnagyobb területen tartandók fenn.</p>	
1.4.	Kérjük, hogy a meglévő lapostetős épületeknél térjen ki a HÉSZ arra, hogy ebben az esetben a meglévő tetőszerkezet formája meghagyható az épület későbbi bővítésén is.
Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:	
<p>Tervezői javaslat:</p> <p>Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.</p> <p>A 616/240 hrsz-ú ingatlanon lévő, a telek beépítését meghatározó méretű lapos tetős épület bővítése magas tetős épületszárnyal eredményezheti azt, hogy megbomlik az épület építészeti harmóniája.</p> <p>Ezért javalom a Régi laktanya karakterű terület előírásait kiegészíteni azzal, hogy meglévő alacsony tetőhajlásszögű épület tetőhajlásszöge fenntartható, és bővítése során az alacsony hajlásszög alkalmazható.</p>	
2.	Sörös Lajos
2.1.	<p>Kéri, hogy a 616/115 hrsz-ú út 616/142 hrsz ingatlanon keresztülvezető szakaszát magánúttá nyilvánítani.</p> <p>A fent említett 616/142 hrsz ingatlan (volt szovjet katonai kórház) az 1960-as években épült és a szovjetek által kőkerítéssel lett bekerítve és azóta is zavartalanul lett használva. Az út közvetlenül az épületek mellett húzódik és ebből kifolyólag a biztonsági védőtávolság sem tartható, illetve a közművek is közvetlen mellette, illetve alatta húzódnak.</p> <p>A kérdéses szakasz magánúttá nyilvánítása esetén a kerítésen kívül (ahol jelenleg is működik az út) kialakít saját költségen egy szilárd burkolattal ellátott utat, ahonnan a többi összes telek megközelíthető.</p>
Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:	

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A 616/115 és 142 hrsz-ú ingatlanokat érintő tervezett közutat a hatályos szabályozási terv is közútként szerepelteti. Hálózati szerepű, távlatilag a Tábori út és az Iparos utca kapcsolatát biztosítja, ezért magánút kialakítása nem javasolt.



Szemléltető részlet a szabályozási tervről.

3. Csiszer Laura, Csiszer Liza - BÁ-JA-FA Kft.

- 3.1. Kéri, hogy a Hajmáskér, belterület 616/117 hrsz-ú ingatlanon a tervezett 15 m széles zöldterület csökkentésre kerüljön, mert az érintett területen saját használatra napelem park telepítését tervezik,

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A kérést a csatolt helyszínrajz és indoklás alapján elfogadásra javasoljuk és a 616/117 hrsz-ú ingatlan keleti telekhatárán a „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület” szabályozási elemet megszüntetni. A telek déli oldalán a sávot megőrzésre javasoljuk.

Javasoljuk továbbá a megszüntetett zöld sávval párhuzamosan, telken kívül, a 616/118 hrsz-ú közút jelenleg is zöldfelületként funkcionáló részén a „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület” szabályozási elemet jelölni.

4. Rába Árpád

- 4.1. 41.§ (3) szerint a vízgazdálkodási területen a védőtávolság lehatárolását a szabályozási terv tartalmazza.
A 11.§ (7) c. szerint 50-50 méteres védőtávolság csak a természetvédelmi érintettségű területekre vonatkozik, egyéb esetben 15-15 méter az előírás (lásd: b. pont).

A természetvédelmi érintettségű területeket, [azaz a 6. # (1) szerinti Natura 2000 terület, védett terület, "ex lege" terület, magterület, pufferterület] és a tájképvédelmi területeket tartalmazó SzAB-K-3 lapon a települést északról átszelő időszakos vízfolyás két szakasza nincs összhangban a HÉSZ előírásaival, azok védőtávolságát felcserélték.

A 015/23 hrsz. déli határától a belterülethez tartó van berajzolva a 15-15 méteres védőtávolság, holott pufferterületen és tájképvédelemmel érintett területen halad.

Ellenben 50-50 méteres védőtávolságot rajzoltak a vasút melletti belterület határtól a Séd-patakig, pedig ott semmilyen természet-, vagy tájképvédelmi érintettség nincs.

Kérem javítani a hibás rajzot!

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői válasz:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

Köszönjük az észrevételt, a javítást elvégeztük.

4.2.

Nem tartom megfelelőnek az "Erdőterület" katakterű területen a tető hajlásszögének szabályozását a 62. # (1) c. pontban. Célszerű a magastető minimális, például 35°-os meghatározása, de a 45°-os maximumot jobb lenne elhagyni (75°-nál nagyobbat úgy sem építenek), mivel a nagyobb hajlásszögnek a baleset és káreset megelőzésében meghatározó szerepe van az erdőben lévő épületekre, mert azon nagyobb eséllyel csúsznak le a kidőlő fák vagy ágak, mint hogy beszakítsák azt.

Nem véletlenül építettek eleink csúcsos erdősz-, és vadászházakat!!!

20-30 méter magas fákhöz esztétikailag is jobban illettek, mint a tervezett 45°-os!

Mindez akkor szembevetendő, ha összevetjük a "Mezőgazdasági" karakterű területtel, ahol elvileg ritka az épület mellett meglévő magas fa [63. # (1) h.i. pont], mégis van enyhítés: "alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét".

Ez a kiegészítés megfelelő lenne az erdőterületekre is!

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

Az erdő területek beépítésének nincs előképe Hajmáskér területén, a külterületen alapvetően kevés épület áll jelenleg is. A külterületen megjelenő épületek - a nagyüzemi állattartó épületek kivételével - fő tömegükben a hagyományos 45° körüli tetőhajlásszöget alkalmazzák, ezt tekinthetjük hagyományosnak. Az épületkárok megelőzése érdekében a tervezett épületek megfelelő telepítésével, az épületek körüli növényállomány gondozásával lehet hatékonyan fellépni.

Javasolom a tetőhajlásszög 45°-ban történő maximalizálásának fenntartását.

A Mezőgazdasági karakterű területeken elhelyezhető épületek tetőhajlásszöge 30-45° között lehet, alkalmazkodva a kialakult környezetéhez és figyelembe véve az épület szélességét. Ez az előírás picivel megengedőbb (30-45°), mint az erdőterületekre vonatkozó (35-45°), mivel a nagy szélességű állattartó vagy géptároló épületek tetőhajlásszöge

hagyományosan alacsonyabb szokott lenni. 45°-nál meredekebb tető azonban Mezőgazdasági karakterű területen sem helyezhető el.

- 4.3. Tájképvédelmi terület van rajzolva a már említett időszakos vízfolyás melletti 015/1, 015/10 és 022 hrsz. területekre, gondolom, a volt parancsnoki épület miatt.
- Ezzel tökéletesen egyet lehet érteni, még akkor is, ha ott a katonákon, gazdákon kívül más ritkán jár.
- Az egész település tájképét lerontja viszont annak 8. sz. út felőli látványa:
- a Budapest felől érkezők egy magas rézsű tetején lévő építőanyag teleppel találkoznak először, amit talán már meg is szoktak.
 - a Sóly, Veszprém felől érkezők először egy tornyokkal ékes, szinte bájos falucskát látnak maguk előtt a magasból, amit épp a tájképvédelemmel lehetne maradandóvá tenni!
- A rendezési terv elveszi ezt az illúziót, mert balra nézve egy erőmű sziluettjét fogják látni a domboldalban, ami ugyan Sóly, a "testvértelepülés" lakóira fogja majd fújni a füstöt, de ez legyen (?) Sóly baja.
- Csak hogy van úgy, hogy megfordul a széljárás!
- Nem akarom magam mélyebben beleártani, de ott a sok romos katonai épület, erre a település cégéréül annak bejáratánál lévő domra kell erőművet építeni? Az erdőben meg alacsony dőlésszögű "magastetőt"???

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

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. A vélemény e tekintetben a továbbiakban már nem releváns.

- 4.4. Köszönettel vettem a lakossági fórumra történő meghívást, azon sajnos kórházi beteglátogatás miatt nem tudok részt venni.
- Köszönöm a korábbi nyilatkozatomban jelzett víz védőtávolság módosítását.
- Alaposabb értelmezés szerint a területemre esetlegesen elhelyezendő építményekhez nincs is szükség 10 hektár nagyságú telekre, ezért korábbi aggodalmamat visszavonom.
- Továbbra is áll viszont a véleményem a település bejáratához tervezett erőmű és a rekreációs erdőre vonatkozó alacsony hajlásszögű magastetővel kapcsolatban.
- Gondolom, a településekkel kapcsolatos terveket zömében városi emberek készítik a falusiaknak is, illetve ők állapítják meg a szabályokat.
- Emiatt nem csodálkozom a fenti alacsony hajlásszög erőltetésén, pedig szerintem "faluhelyen más a szép". Főként erdőben!!!

[Mindez nem keverendő össze Hadházy László humorista által említett ugyanezen szlogen tréfás értelmezésével, aki ezt a szomszéd rózsái mellé leszúrt kiégett iskolai neonsövekre értette.]

Mindamellettt köszönöm a vélemény-nyilvánítás lehetőségét és az említett javítást.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

A tervezői javaslat megegyezik a 4.2. pontban foglaltakkal.

5. Strange Szilárd

- 5.1. „22. § (1)
a) a terep az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé összesen) legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg.
b) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbség esetén a terepalakítás lépcsőzetesen, több tagban készített rézsűkkel kell kialakítani, és a rézsűk között legalább 1,0 m széles, növényzettel fedett sáv alakítandó ki.”
Lehet vagy nem 1.5m-nél nagyobb szintkülönbség?

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

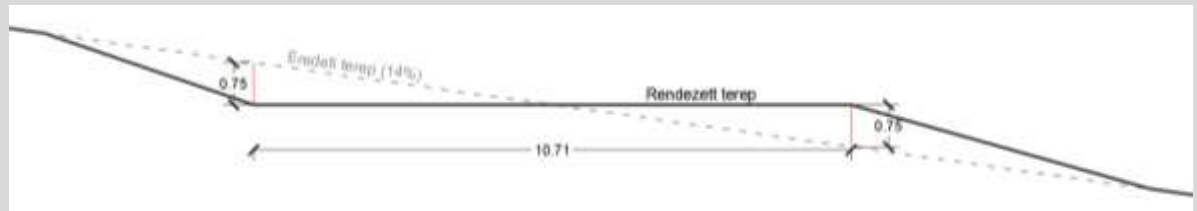
Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

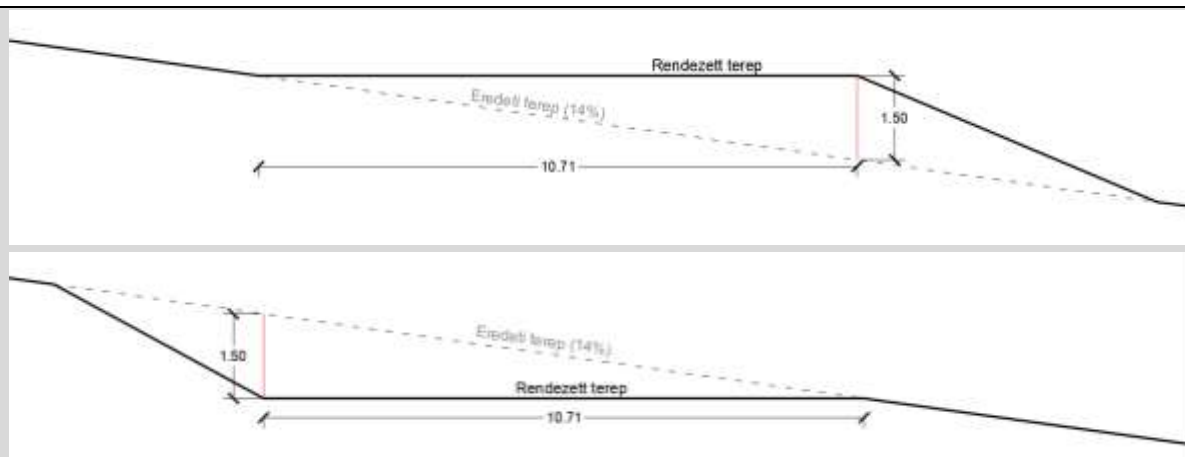
Köszönjük az észrevételt! A javaslatunk eredeti szándéka az, hogy egy tagban legfeljebb 1,5 méteres szintkülönbség legyen áthidalható, azaz egy sík (pl. építésre alkalmas terület) kialakításakor a töltés és a bevágás együttes nagysága a 1,5 métert ne haladja meg.

A 22. § (1) a) pontját javasoljuk az alábbi kiegészítéssel egyértelműsíteni: „a terep az eredeti terepszinthez képest (felfelé és lefelé összesen) **egy tagban legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg**”

Természetesen ennél nagyobb szintkülönbség is alakítható egy telken belül, de abban az esetben a rézsút, vagy támfalat már meg kell szakítani egy legalább egy méteres terrasszal, amit növényesíteni kell. Ennek az a célja, hogy ne alakulhassanak ki a táj- és településképebe nem illeszkedő, túlzó mértékű földmunkák, adott esetben nagy összefüggő támfalfelületek.

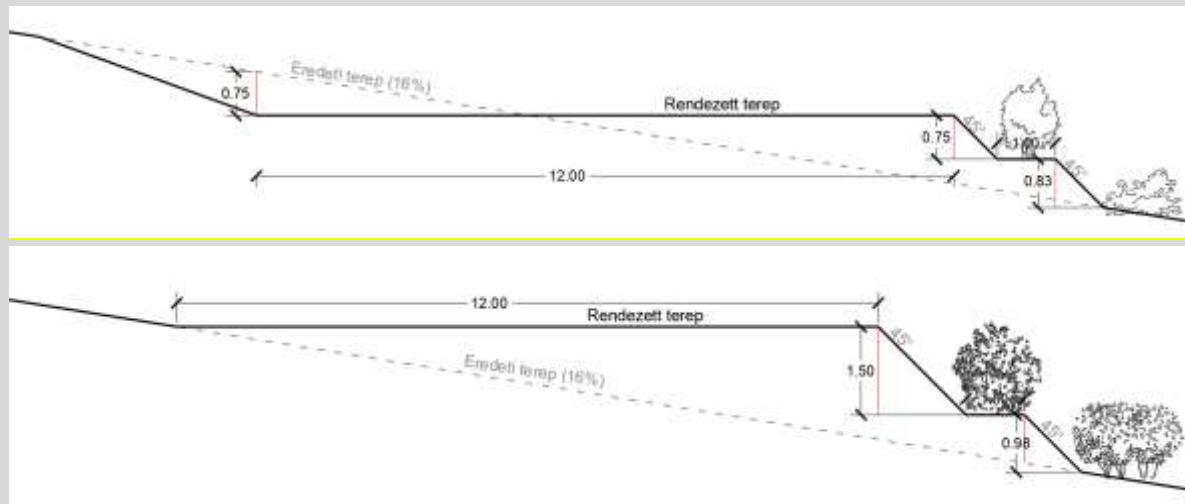
Az alábbi példákban látható, hogy mire gondoltunk:





A példaként szolgáló 14%-os lejtésű ingatlanon így egy cca. 10,7 méteres sík terep alakítható ki 1,5 méteres bevágással, 1,5 méteres töltéssel, vagy 0,75-0,75 méteres bevágással vagy töltéssel.

Alább pedig egy másik példán az látható, hogy egy kissé nagyobb lejtésű terepen egy 12 méter széles sík terep miként alakítható ki. Abban az esetben, hogy ha a bevágás, a töltés, vagy ha a bevágás és töltés együttes mértéke meghaladná a 1,5 métert, akkor az ezt a szintkülönbséget meghaladó részen teraszolni szükséges, ahol növényültetéssel elfedhető a terepalakítás.



Hész javasolt kiegészítése:

„22. § (1)

a) a terep az eredeti terepszinthez képest **egy tagban** (felfelé és lefelé összesen) legfeljebb 150 cm-rel változtatható meg.

b) 1,5 m-nél magasabb szintkülönbség esetén a terepalakítás lépcsőzetesen, **beépítésre nem szánt területen több tagban készített rézsúkkal, beépítésre szánt területen több tagban készített rézsúkkal, illetve támfalakkal** kell kialakítani, és a rézsúk illetve támfalak között legalább 1,0 m széles, növényzettel fedett sáv alakítandó ki.”

5.2.

„24. § (4) Vt-2 övezet telkein a kialakult beépítés felújítható, átalakítható, de nem bővíthető.”
Van különös oka ennek? Kastély mögötti terület, korlátozza a jövőbeni hasznosíthatóságot.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A Parancsnoki épület telke, - úgy ahogy azt a hatályos szabályozási terv is kezeli - önálló övezetben szerepel, ahol a telek beépítettsége terepszint felett nem növelhető. Kiemelkedő építészeti minőségű épület lévén, felújítása, hasznosítása kívánatos lenne, azonban bővítése, vagy a telken történő új épület kialakítása óvatos, és megfontolt építészeti koncepció mentén történhet csak. Ez pedig nem garantálható a rendezési terv adta eszköztárral, mivel többségében csak keretparamétereket tudunk meghatározni: építési hely, beépítési magasság stb. Részletes építészeti előírások pedig csak kidolgozott fejlesztői koncepció alapján írhatók elő. A terület tulajdonosa részéről észrevétel, kérés nem érkezett ezzel a korlátozással kapcsolatban, és a szabályok lazítását, egy előre nem látható fejlesztési igény kiszolgálására nem javasolom.

5.3.

„25. § (4) Lk-1 övezetben meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, de nem bővíthetők.”

Tetőtér beépítéstől megfosztják az ingatlanokat, javasolom felülvizsgálni.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

- Igen, a hatályos Hész előírásaival összhangban, ezen épületek bővítésére, tehát tetőtér kialakítására sincs lehetőség. Ez összefüggésben áll azzal a – jelenleg is hatályos - szabályozási koncepcióval, miszerint a Parancsnoki épület előterébe épület lakóépületek bontása esetén, az elbontott lakások a 491/36 hrsz-ú ingatlanon tudjanak felépülni. Ezért az Lk-1 övezetben, a Parancsnoki épület előterében lévő társasházak bővítése nem kívánatos. Felhívnom a figyelmet, hogy a hatályos Hész ezeket az épületeket felújítani sem engedi: 16. § (4) A K1-3 övezet épületein kizárólag az állagmegóvás, valamint a felújítási munkák közül az engedélyezési eljárásokhoz nem kötött (hő- és vízszigetelési, valamint a nyílászáró cserék) munkák végezhetők. A tervezett Hész ehhez képest felújításukat, átépítésüket már engedi, látva az igényt a tulajdonosok részéről.

- **Amennyiben** a képviselő-testület úgy dönt, hogy a tetőtér kialakításának, új lakószint létrehozásának lehetőségét megnyitja a társasházak előtt (tehát **az észrevételben foglaltakat elfogadja**), javasolom azt előírni, hogy Lk-1 övezetben meglévő épületek felújíthatók, átépíthetők, kialakult alaprajzi kontúrjukon belül bővíthetők.

Az övezetben lévő épületek eltérő magassága miatt külön övezetbe sorolásuk javasolt: A 616/140 hrsz-ú ingatlan 17,0 m-es párkánymagasság, míg a 616/20 és /42 hrsz-ú ingatlanokon 14,0 m-es párkánymagasság meghatározását. Ez lehetőséget ad magastető elhelyezésére, legfeljebb 1,5 m magas térdfal kialakításával.

5.4.

„25. § (6) Lk-2 övezetben új épület kizárólag az Lk-1 övezetben lévő lakóépületek egyidejű bontásával építhetők.”

	Mi értelme e két terület közötti feltételnek?
Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:	
Tervezői magyarázat: Döntést nem igénylő kérdés. Ez az előírás a jelenleg hatályos Hész egy koncepcionális eleme, mely szorosan kapcsolódik az előző pontban foglalt magyarázathoz. A Parancsnoki épület előterébe épült társasházak bontása esetén kíván az Önkormányzat területet biztosítani az elbontásra kerülő lakások elhelyezésére.	
5.5.	„ 26. § (6) Beépület telektömbökben az előkert nagysága az ingatlan környezetében (5-5 szomszédos telken) kialakult állapothoz illeszkedő kell, hogy legyen.” Elgépelés?
Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:	
Tervezői javaslat: Az észrevétel elutasítását javasoljuk. A hatályos Hész-ben megfogalmazott szabály, melynek célja, hogy ne csak a szomszédos, hanem az adott utcaszakaszon kialakult állapothoz illeszkedő előkertek alakuljanak ki. Értelemszerűen nem minden ingatlanban van 5-5 beépített ingatlan a szomszédjában, azonban ekkora területet kell vizsgálni. A 26. § (6) pontjának megfogalmazását az észrevétel alapján az alábbiak szerint javasoljuk pontosítani: Beépült telektömbökben az előkert meghatározása során a szomszédos 5-5 telken kialakult állapotot kell vizsgálni, és ehhez kell illeszkedni.	
5.6.	„ 33.§ (3) A csomóponti rálátási háromszögeket minden új szabályozású területen és a vasúti keresztezésekben biztosítani kell. Útcsatlakozásoknál és a vasúti átjáróknál a szabadlátást gátló létesítményt elhelyezni 0.8 m-nél magasabb növényzetet ültetni tilos.” Hiányzó vessző 0.8m előtt, ugyanez 34. § (6)
Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:	
Tervezői javaslat: Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Köszönjük az észrevételt, az elírást javítjuk.	
5.7.	„ 36.§ (8) A Kb-B-2 övezetben létesített bánya utóhasznosítása extenzív hasznosítású tóként történhet. Intenzív utóhasznosítás (pl. üdülés, horgászat stb.) nem megengedett. Az utóhasznosítás munkálatait a bányászati tevékenység felhagyását követően az illetékes hatóság előírásai alapján végre kell hajtani.”

Intenzív utóhasználat miért nem megengedett? Turisztikai célokra kiváló terület lenne esetlegesen a jövőben.

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A korlátozás a bánya bővítését engedélyező Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi Osztályának VE/30/03883-41/2023. ügyiratszámú határozatában támasztott környezetvédelmi feltételek között szerepelt.

A hatóság írta elő, hogy a Natura2000-es érintettség miatt a természetvédelmi érdekekkel összhangban a bánya utóhasznosítása extenzív hasznosítású tóként történhet, intenzív utóhasznosítás (pl. üdülés, horgászat stb.) nem megengedett.

5.8.

„59.§ (1) d. Közfunkciót ellátó épületek és épületrészek kivételével épület kizárólag magastetővel alakítható ki. A tető hajlásszöge a főépület fő tömegén 30-45°. A főépület fő tömegéhez kapcsolódó tornác, terasz fedés esetén a tető hajlásszöge 15-45° lehet, a fő tömeg héjalásának színéhez illeszkedő színű valamint natúr cink felületű korcolt fedéssel A közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszöge 15-45° között alakítható ki.”

Mellékfunkciójú épületnél lapostető miért nem engedhető? Elégge elterjedt már most is a településen.

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Kérem a képviselő-testületet döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

Az Ófalu, Újfalú és Kertvárosias karakterű területeken a közterülettel nem határos mellékfunkciójú épületek tetőhajlásszögére vonatkozó szabály a hatályos településképvédelmi rendeletben is szerepel, az Újfalú, és a Kertvárosias területekre vonatkozóan. Lazítására nem érkezett be lakossági kérelem.

5.9.

„59.§ (1) e. A homlokzat csak vakolt – festett (meszelt) felületű lehet. A lábazat téglá-, soros rakású terméskőburkolatú illetve festett lehet. Az oromfal anyaga falazott, a homlokzattal megegyező homlokzatképzésű lehet.”

Az elterjedt lábazati vakolat nem lehet? Ez se nem téga vagy egyéb burkolat illetve nem is festett.

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

Az Ófalu, Újfalú és Kertvárosias karakterű területeken a a lábazati vakolat megjelenésére vonatkozó szabály a hatályos településképvédelmi rendeletben is szerepel, az Újfalú, és a

Kertvárosias területekre vonatkozóan. Köszönjük az észrevételt, az alábbiak szerint javasoljuk javítani az előírást:

...A lábazat téglá-, soros rakású terméskőburkolatú, vakolt, illetve festett lehet.

5.10. „51. § (2) g. a gyepgazdálkodás és legeltetés fenntartását szolgáló épületek és építmények (pl. istálló, karám, állat beálló szénatároló szín stb.)”

Hiányzó vesszők

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

Köszönjük az észrevételt, az előírást javítjuk.

5.11. 7. MELLÉKLET: AZ EGYES ÖVEZETEKBE ELHELYEZHETŐ ÉS TILTOTT RENDELTETÉSEK
Gá-3-ban érdemes lenne megengedni a munkásszállást 616/124 potenciális hasznosítás bővítése miatt

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Kérem a képviselő-testületet döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy el nem fogadásáról.

Alapvetően nem zárkozunk el ennek a funkciónak az elhelyezésétől, azonban erre vonatkozó kérelem a tervezés kezdetén (és azóta sem) nem érkezett a 616/124 hsz-ú ingatlan tulajdonosai felől. Felmerül a kérdés, hogy az észrevétel miatt pont erre az ingatlanra fókuszál, megvizsgálta-e a többi hasonló helyzetű területet. Illetve azt is mérlegelni szükséges, hogy az előírással az összes Gá-3 jelű övezetben lévő telken megnyíljon a lehetőség a munkásszállás létesítésére.

6. Juhász József Sándorné

6.1. 2025. február 20-án benyújtott kérelmem a település jelenleg is hatályos településrendezési tervének módosítására irányult a 616/110 hrsz.-ú ingatlan tekintetében, amelynek célja az volt, hogy az érintett ingatlan jövőbeni hasznosítása és a tervezett beruházás megvalósítása lehetővé váljon. A mostani tervezetben szereplő Vt-6 területi besorolás azonban több ponton sem felel meg a tervezett építési és fejlesztési célok megvalósíthatóságának szempontjából, ezért szükségesnek tartom álláspontom ismertetését és kérelmem újbóli, az új településrendezési terv tervezete szerinti területi besorolás módosításának előterjesztését.

1. A tervezet szerinti besorolás előírásai már a jelenlegi állapotot tekintve is ellentmondásban vannak egymással, ugyanis a tervezett Vt-6 besorolás szerint a fő funkciók egy épülettömegben helyezhetők el, amelynek bruttó alapterülete legfeljebb 300 m² lehet. Az érintett ingatlanon azonban már jelenleg is 8 db, egyenként 350–400 m² bruttó alapterületű épület található, így azok hasznosítása a tervezet előírásai alapján eleve ellehetetlenülne. Ez olyan korlátozást jelent, amely nemcsak a meglévő állapotot teszi kezelhetetlenné, hanem a jövőbeni fejlesztési lehetőségeket is kizárja.

2. Az 1. pontban jelzett ellentmondáson túlmenően a meglévő épületek hasznosításához a tervezetben szereplő területi besorolás előírásai nem teszik lehetővé az épületek telephellyé alakításának lehetőségét, ugyanis a „HÉSz 7M - Elhelyezhető és tiltott rendeltetések” melléklet értelmében a raktározás és tárolás - mint funkció - tiltva van. Az épületek egyike már most is raktározásra van használva, amely a már folyamatban lévő és a további tervezett lakóépületek építéséhez további épületeket is igénybe fog venni a jövőben, így ebből a szempontból a raktározás és tárolás funkcióval történő kiegészítés is fontos lenne már jelenleg is, de még inkább a jövőben.
3. A Vt-6 besoroláshoz tartozó „HÉSz 6M - Építési paraméterek” mellékletben szereplő előírások, azon belül is az épület megengedett legnagyobb párkány-magasságának értéke a tervezés alatt álló, illetve a már építés alatt állóhoz hasonló paraméterű lakóépület létesítését gyakorlatilag ellehetetlenítené. Ez a korlátozás tehát nemcsak a jövőbeni fejlesztések megvalósítását akadályozná, hanem a már folyamatban lévő tervezési folyamatokat is hátrányosan érintené, így aránytalan korlátozást jelent az érintett ingatlan fejlesztése esetén.

A fenti pontokban az érintett ingatlannal kapcsolatban részletezett problémák alapján **tisztelettel kérem**, hogy a településrendezési terv módosítása során **az ingatlan Vt-6 besorolása helyett Vt-5 besorolás kerüljön megállapításra, kiegészítve a 2. pontban említett raktározási és tárolási funkcióval**, mivel ez a kategória alkalmas lenne a felvetett problémák egyidejű kezelésére, és összhangban állna mind a meglévő állapotokkal, mind a jövőbeni fejlesztési elképzelésekkel

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel 1. és 2. pontját elfogadásra javasoljuk, a 3. elutasítását javasoljuk.

1. A 616/110 hrsz-ú ingatlan Hajmáskér egyik átalakulás előtt álló területe. Közel 3,7 ha nagyságú, és az egykori barakk épületek romjai találhatóak rajta, némelyiküket raktárként hasznosítva. A korábban hatályos terv KI-2 övezetbe sorolta, és felosztását nem engedte. A Hész tervezet azonban funkcióváltást irányoz elő erre, és a szomszédos 616/111 és 616/143 hrsz-ú ingatlanokra. Településközpont vegyes terület övezetbe sorolja, ahol lakó, intézményi, kulturális, sport stb. funkciók vegyesen helyezhetők el. A telkek felosztása is lehetségessé válik annak érdekében, hogy az egyes, vélhetően eladásra kerülő épületek önálló telken, ne pedig egy nagy telek osztatlan közös részeként tudjanak megjelenni. Ennek azonban az a feltétele, hogy egységesen megtervezett, rendezett telekosztás alakuljon ki.

Annak érdekében, hogy a három érintett szomszédos telek egységes telekosztással, rendezett útfeltárással rendelkezzen, telekalakításuk, telekcsoport újraosztásuk kötelező. A telekalakítás során rendezhető az is, hogy a meglévő raktár épületek külön telken helyezkedjenek el. Azonban javasolom az észrevétel alapján az egy telken elhelyezhető épületek számát egy helyett kettőben meghatározni, mivel az egyes barakk épületek közel állnak egymáshoz, és közöttük az útfeltárási kialakítása nehezen lenne megoldható.

Köszönjük az észrevételt, és javasoljuk az épület bruttó alapterületének korlátozásán túl azt is rögzíteni a Hész-ben, hogy a kialakult állapot fenntartható.

2. A településközpont vegyes terület övezetében azonban az új építésügyi kormányrendelet, a TÉKA (280/2024.(IX. 30.) korm.r.) nem engedi önállóan új raktár épület elhelyezését. A kialakult állapot azonban fenntartható, mellyel javasoljuk kiegészíteni a Hész-t. Új raktár épület azonban önállóan nem, csak kereskedelmi, szolgáltató funkcióhoz kapcsolódva helyezhető el.

3. Az átalakuló terület az Iparos utca menti gazdasági, és a Tábori út menti családiházak lakóterület között helyezkedik el. Az épületmagasság értékének megállapítása során az motivált minket, hogy a lakóterületen kialakuló épületek magasságánál ne alakuljon ki magasabb épület.

A tervezett Hész a folyamatban lévő építkezésekre nem vonatkozik, kizárólag a hatályba lépését követően indított építésügyekben alkalmazandó. A jelenleg tervezés alatt álló épületek engedélyezésénél jó eséllyel már ezt kell alkalmazni. Mindezek ellenére azonban javasoljuk, hogy az elhelyezhető épületek magassági paramétereiben igazodjunk a szomszédos lakóterületi paraméterekhez.

7. Somfai Tibor Ottóné és Somfai Tibor Zsolt

- Az új építési szabályzat tervezetében lakhelyünk övezete módosult, amely a helyi lakosokat (hrsz.: 610/2, 611, 612, 613) több ponton hátrányosan érinti.
- A tervezetben a lakások maximális száma 5, de akad olyan ingatlan, ahol ennél jelenleg is több lakás van. Az új Lk-3: Kisvárosias lakóterület övezete több olyan korlátozást tartalmaz, amely a korábbi Lf-4: Falusias lakóterület övezetében nem szerepelt.
- Például tiltás alá került a pincék létesítése, habár, korábban több ilyen létesítmény is épült a területen és a jövőben sem lenne kívánatos ezen jog megvonása. A zöldségverem, valamint az állattól is hasonló, amely nemcsak a hektikus gazdasági helyzet, de a környezettudatos, klímaváltozást is szem előtt tartó életvitel szempontjából is igen hasznos és előnyös.
- 7.1. Hajmáskér ezen része az elnevezése ellenére nem egy klasszikus lakótelep. A legtöbb itt lévő lakás hátsó udvarának végében megvalósítható a háztáji állattartás, ezért ennek a lehetőségének megvonása hátrányt okoz a korábbi övezet lehetőségeihez képest.
- Az új övezeti besorolás a lakások kereskedelmi, vagy szállás jellegű felhasználását is tiltja, így kizárva az itt tulajdonnal rendelkezők falusi turizmusban való részvételét, valamint bolt nyitásának lehetőségét.
- Mivel a legtöbb lakás elő és hátsó kerttel is rendelkezik, nem sokban különbözik a falusias övezetben előforduló házaktól, vagy a falusi övezetben található sorházaktól, sorház jellegű házaktól, ezért nem látom indokoltnak olyan korlátozások bevezetését, amelyek a falusias övezetben engedélyezettek és inkább a valóban klasszikus lakótelepi területeken lennének indokoltak.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. Az alábbi változtatásokkal:

A 610/2; 611; 612; 613; 607/23 hrsz-ú ingatlanokat a hatályos Hész falusias lakóterületbe sorolta. A korábban említett építésügyi kormányrendelet, a TÉKA azonban a falusias lakóterületen (és a kertvárosias lakóterület övezetén is) telkenként legfeljebb két rendeltetési egység kialakítását teszi lehetővé. Ezeket a telkeket azonban már jelenleg is

telkenként 5, az észrevétel alapján esetenként ennél is több lakás helyezkedik el. Az ilyen jellegű, többlakásos társasházak kisvárosias lakóterület övezeti besorolásban kezelhetőek a jelenlegi jogszabályi környezetben.

Ez természetesen azt is jelenti, hogy az övezetben lévő többi, be nem épült telken is megvalósítható hasonló lakásszámú társasház.

A jelenleg kialakult állapotot azonban az övezeti átsorolással nem kívántuk megváltoztatni. Javasoljuk a Hész tervezet kiegészítését az észrevételben foglaltak alapján:

- A telken kialakult lakásszám fenntartható.
- A terepszint alatti beépítés nagyságát javasolom 10%-ban meghatározni.
- A TÉKA nem tiltja kisvárosias lakóterületen a szállás jellegű rendeltetés elhelyezését, a felmerült igényre való tekintettel javasoljuk ennek elhelyezését.

- A Hész tervezet 7. mellékletének módosítását javasoljuk olyan módon, hogy az "Állatól, állatkifutó" az Lk-3 jelű övezetben is elhelyezhető legyen, illetve hogy falusias lakóterületen és Lk-3 övezetben "az övezet telkein saját szükséglet kielégítésére szolgáló haszonállat tartására szolgáló épület elhelyezhető el."

Ezzel próbáljuk kizárni annak lehetőségét, hogy nagy számú állatállomány jelenik meg lakóterületen.

- 7.2. Hajmáskér Község Önkormányzata korábban felajánlotta a 612-es hrsz tulajdonosai számára tulajdonrészük arányában az Önkormányzat tulajdonrészének megvásárlását. Ekkor Hajmáskér Község Önkormányzata azt az ígéretet tette, hogy azonos, vagy valószínűleg alacsonyabb négyzetméter áron a 612-es helyrajzi szám mögötti területet is kiméri és külön telekként a 612-es hrsz tulajdonosai számára felajánlja közös megvásárlásra.
- Hogyan kívánja Hajmáskér Község Önkormányzata ezen ígéretét betartani az új tervezet szerint, hogy ne érje többletköltség a vásárlókat? Az új térképen nem szerepel a korábban felajánlott terület. A külön telkes megoldásnál a felvetett szabad 3-4 m-es sáv nem volt megvalósítható a telek mögött az új változatban, esetleg ez is megoldható?

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Kérem a képviselő-testületet döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy el nem fogadásáról

A tervezett telekosztást szemléltető vázrajzot nem kaptunk az Önkormányzattól, ezért ezt nem tudtuk beépíteni a szabályozási terv tervezetébe. Az Lk-3 övezet telkeinek telekalakítására vonatkozó legfontosabb paraméterek: Kialakítható telek nagysága 1000 m², legkisebb szélessége 16 m.

Amennyiben az Önkormányzat rendelkezik konkrét telekalakítási tervvel, szívesen megvizsgáljuk, hogy megvalósítható-e jelen szabályozási környezetben.

8. Zsida István

- 8.1. A 616/127 hrsz területemet érinti az északi oldalon a fatelep felől (616/117 hrsz). A telekhatár mellett egy meglévő épület beton alap található 12m széles és 25m hosszú a kerítéssel nem párhuzamos a legszűkebb pontja az alap és kerítés között 1,5 m, ami az alap végénél kiszélesedik 4,5m-re a távolság a kerítésig. Egy nagyon jó területi elhelyezkedése van a

meglévő beton alapnak az épület ami kialakításra kerülne nem korlátozná a szomszéd ingatlant, fatelepet, részben talán szűrő is lenne. Az ide csatolható jogszabályokat te jobban ismered ha van rá lehetőség és mód légy szíves nézd meg nekem hogy nem utca frontra épült kerítésnél van e méltányosság a telekhatár és az épület elhelyezkedésével kapcsolatosan ahol a két terület gazdasági övezetbe van.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői tájékoztatás:

Képviselő-testületi döntést nem igényel.

A kerítés elhelyezésére a TÉKA legfontosabb, alábbi előírásai vonatkoznak:

61. § (1) A telek határvonalain – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – kerítés és élősövény létesíthető. ...

(6) A közterületi határvonalon álló kerítésnek teljes egészében a saját telken kell állnia. ...

A Hész tervezet pedig az alábbi szabályokat tartalmazza:

23. § (4) Amennyiben a telket szabályozási vonal érinti, új kerítés kialakítása a szabályozási vonallal érintett telekhatár helyett a szabályozási vonal mentén lehetséges.

34. § (1) Az egyéb (nem országos) külterületi utak, mező-és erdőgazdasági utak mentén kerítést, támfalat ill. bármilyen építményt a tengelytől számított minimum 6-6 méter távolságra lehet elhelyezni.

Az érintett ingatlanok gazdasági karakterű területen helyezkednek el, melyre az alábbi részletszabályok vonatkoznak:

61. § (1) h. Az övezetet teljes áttörtségű, tájhonos cserjefajokkal befuttatott kerítéssel lehet bekeríteni.

9. Kollár Krisztina és Udvari Szabolcs

9.1.

A közzétett Hajmáskér község helyi építési szabályzat tervezete a Hajmáskér gksz megjelölésű ingatlanokat kereskedelmi szolgáltató terület megnevezésből általános gazdasági területbe sorolja.

Úgy véljük a módosítás több ponton is hátrányt okozhat a lakosság számára.

Az Alátámasztó javaslat” című dokumentum előírásai szerint:

„A más jogszabályban meghatározott elemeken felül, az önkormányzat maga is megfogalmazott külön előírásokat, mellyel elsősorban az egymással szomszédos, de eltérő területhasználatú tömbök határán kívánja a konfliktusokat csillapítani. Ezt a célt szolgálj a belterületi gazdasági területek határán a telek zöldfelületként kialakítandó részeként jelölt területsávok.”

A jelenleg hatályos szabályozási terv is tartalmazza a kötelező háromszintű beültetést.

„a gazdasági övezetekben az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. Az oldal a hátsó és előkertben a jelölt mélységig, de minimum a szabályozási terven megadott méretekig többszintű növényzetből (fasor alatta cserjesávval) álló zöldfelületi sáv létesítendő”

609 hrsz-ú ingatlan esetében a BSZA-2 tervlapon a kötelező zöldterület kijelölésre került. Azonban a véleményezésre közzétett HÉSZ tervezetben ez az előírás nem jelenik meg.

A lakóterületek védelme érdekében bejegyzést kérjük a szöveges dokumentumban is feltüntetni, a megvalósításra intézkedni szíveskedjenek!
Az előírás megszüntetése a lakosságot hátrányosan érintené!

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A hiányolt előírás a közzétett HÉSZ tervezet több pontján is megjelenik. A BSZA-2 tervlapon a jelölt zöldterület a jelmagyarázat szerint kötelező „Telken belüli zöldfelületként kialakítandó terület” néven szerepel.

A HÉSZ 2.§. (12) bekezdésében definiáljuk a szabályozási elemre vonatkozó előírásokat:

„Telken belül zöldfelületként kialakítandó terület:

- a. a gazdasági és településközpont vegyes övezetek érintett területén belül legalább gyep, cserje- és lombkoronaszintű, legalább 50%-ban télizöld, lehetőség szerint honos fajokat tartalmazó zöldfelületet kell kialakítani,**
- b. az egyéb övezetekben érintett területén belül teljes értékű zöldfelületet kell kialakítani, a kialakult természetes növényállomány fennmaradását biztosítani kell, fa- és cserjetelepítés honos fajokkal történhet,**
- c. területen 30 m²-ként legalább egy, közepes lombkoronát növesztő fa ültetése kötelező,**
- d. a területen belül építmény nem helyezhető el,**
- e. a beültetés az ingatlanok megközelítését biztosító útcsatlakozás és a közműbecsatlakozás és építményei érdekében megszakítható.”**

Látható, hogy a szóban forgó általános gazdasági területre vonatkoztatva is érvényben maradt – és némileg tovább részleteződött, szigorodott – a háromszintű beültetésre való kötelezés.

- 9.2. A HÉSZ 7. sz mellékletében feltüntetett GÁ-2 területen kérjük az alábbi tevékenységek pontosítását
- 1.30 Mezőgazdasági termék feldolgozás
 - 1.32 Településgazdálkodási , településüzemeltetési
 - 2.12 Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop (javasolt a kialakult állapot fenntarthatósága.
 - 1.34; 2.13, 3.1 Egyéb, hész-ban megfogalmazott fogalom szerint

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői válasz:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A hatályos Hész-ben Gksz jelű, gazdasági – kereskedelmi, szolgáltató terület övezeteit a tervezett Hész Gá jelű általános gazdasági terület övezetbe sorolta. Teszi ezt azért, mert az időközben megváltozott magasabb rendű jogszabály, a TÉKA az azonos nevű Gksz jelű övezetekben már kevesebb funkció elhelyezését teszi lehetővé. A Hész készítése során

azonban az elhelyezhető funkciók körének korlátozása nem volt cél. Szemléltetésül összehasonlításként táblázatba foglaltuk a korábbi kormányrendelet (OTÉK) és a most érvényes kormányrendelet (TÉKA) övezeteiben elhelyezhető rendeltetések körét:

OTÉK 19. § - Gazdasági - Kereskedelmi, szolgáltató terület	TÉKA 22. § - Általános gazdasági terület
1. mindenfajta, nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,	a) a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú – ideértve a kereskedelmi, szolgáltató, raktár –,
2. a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások,	c) a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
3. igazgatási, egyéb irodaépület,	b) iroda,
4. parkolóház, üzemanyagtöltő,	
5. sportépítmény.	
(3) A kereskedelmi, szolgáltató területen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető: 1. egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, 2. egyéb közösségi szórakoztató épület.	d) a gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási, e) a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi, és
	f) nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
	(3) Az általános gazdasági területen elhelyezhetőek a megújuló energiaforrás műtárgyai.

Mivel azonban a Hész külön nem nevesíti a Gá övezet előírásaiban a megújuló energiaforrás műtárgyait, ezért ezek önállóan nem helyezhetők el gazdasági területen.

Az egyértelműség kedvéért javasoljuk a 23. § - t kiegészíteni az alábbi ponttal:

Az elhelyezhető rendeltetések körét, és az övezetek részletszabályait a 6. és 7. számú mellékletek tartalmazzák.

Valamint a 14. §-t azzal, hogy:

A Háztartási Méretű Kiserőmű (HMKE)

a) minden övezetben elhelyezhető kizárólag épületen, a településképbe és tájba

illeszkedő módon.

b) gazdasági területen épületen, valamint földön helyezhető el.

Szélergiát hasznosító erőmű nem alkalmazható.

A fenti összehasonlításból látható, hogy a korábbi, és a most hatályos kormányrendelet hasonlóan, de nem egyformán határozza meg az elhelyezhető rendeltetések körét.

A Hész 7. mellékletében foglalt táblázat, mely az elhelyezhető rendeltetéseket bontja le egy, a településrendezési szabályzatban foglalt táblázat alkalmazásával.

A véleményben felsorolt rendeltetésekkel kapcsolatban a magasabb rendű jogszabályok az alábbi definíciókat tartalmazzák:

Mezőgazdasági termék feldolgozási: jogszabály nem definiálja.

Településgazdálkodási, településüzemeltetési: jogszabály nem definiálja.

Építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop: TÉKA 5. § 94: a telek és a telken álló főépület, főépületek rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmény.

A lakóterületekkel határos általános gazdasági területeken a lakosság védelme érdekében úgy véljük nem javasolt :

2.11 Ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló

9.3.

- Folyadék, gáztároló lakóterülettől való távolságát célszerű lenne szabályozni.
- A depóban elhelyezett ömlesztett anyag a településképet nagyban rontja.
- A szállítások, fel/le rakodások zaja a lakosságra nézve terhelő.
- Éghető anyag esetén a lakóházaktól nem megfelelő távolságra elhelyezett depó a lakóházakra nézve veszélyt jelent
- A mező- erdőgazdasági tevékenységből származó ömlesztett anyag a környezetre növényegészségügyi kockázatot jelent, esetlegesen bűzhatással jár

3.1 pont 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára garázs

Amennyiben a település vezetése a közútjait a kamion forgalomtól óvni kívánja vizsgálendő. A mellékutcák alapozatlan burkolt útjait, azok határán lévő lakóházak állagát veszélyezteti a nagy tömegek szállítása.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A terület a hatályos tervben is gazdasági területként szabályozott.

A jelenlegi tervezet ezen nem változtat. Az övezetben továbbra is a jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés az elsődleges fő funkció. Az új TÉKA szabályok szerint az elhelyezhető funkciók körét a korábbihoz képest már egy sokkal részletesebb

bontásban kell szerepeltetni. Ez látható a 7. mellékletben szereplő táblázatban. A Gá-2 övezetben azokat a funkciókat tettük elhelyezhetővé, amik a gazdasági tevékenységekhez kapcsolódhatnak. Az ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló és a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára szolgáló garázs is ilyen funkció, amik egy 5,3 hektáros gazdasági terület rendeltetésszerű használatához szükségesek.

Szállítás, rakodás, anyagtárolás nélkül bármely gazdasági tevékenység ellehetetlenülne. Emellett az ömlesztettanyag-, folyadék-, gáztároló rendeltetés azt jelenti, hogy ilyen funkciójú épületeket is lehet építeni a területen, tehát kifejezetten arról szól, hogy ne depóniákban legyen az anyag tárolva, hanem elzárt épületekben.

Az éghető, növényegészségügyi kockázatot rejtő, bűzhatással anyagok tekintetében meg kell különböztetni a környezetre bármilyen módon veszélyt jelentő anyagok és az egyéb anyagok között. A területen továbbra is környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló tevékenységek, azaz nem környezetvédelmi engedély köteles tevékenységek végezhetőek, így a környezetre veszélyes anyagok nem tárolhatók. Az éghető anyagok elhelyezhetőségét és tárolásának módját szintén más szabványok és előírások már kezelik.

A bűzhatással kapcsolatban a HÉSZ levegővédelmi előírásai rendelkeznek a 10.§ (2)-(4) bekezdésében:

„(2) Levegőtisztaság-védelmi szempontból védelmi övezetet igénylő tevékenység kizárólag a gazdasági területeken, kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha védő övezete lakóterületet, vegyes területet, rekreációs célú területet (különleges terület és zöldterület), továbbá természetvédelmi szempontból értékes területet (ökológiai hálózat területe, Natura 2000 terület) nem érint. Védelmi övezeten belül lakó-, üdülőépület, oktatási, egészségügyi, szociális és igazgatási célú épületek nem helyezhetők el.

(3) A lég- és bűszennyezést okozó, helyhez kötötten működő, és új építményeknél olyan technológiai és anyagkezelési eljárást kell alkalmazni, amelynek légszennyezőanyag kibocsátása nem haladja meg az illetékes környezetvédelmi hatóság által megállapított kibocsátási határértéket.

(4) Meglévő építményben folyó tevékenység korlátozható vagy betiltható, amennyiben az illetékes hatóság az onnan származó légszennyezést vagy bűzt a lakosság számára zavarónak minősíti.”

Mindentől függetlenül, amennyiben a Képviselő-testület a kérést támogatja, abban az esetben az ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolóknak a lakóterületektől való távolságát korlátozhatja a HÉSZ-ben a gazdasági területekre vonatkozóan, melyre 100 métert javasolunk.

A kialakult úthálózat minősége jelenleg nem befolyásolja a tervezett Hész előírásait. A gazdasági terület övezeti paraméterei, nagysága nem változik a jelenleg hatályos szabályozáshoz képest.

9.4.

A SZAB-2 tervlapon feltüntetett árokat „megszüntetés”-sel jelölték, a tervlapon célszerű lenne ennek áthelyezését jelölni, a jövőbeni telekosztások megvalósulásakor - a lakossági fórumon elhangzottak szerint - az önkormányzat azt más nyomvonalon, felszín alatt meg kívánja tartani azt.

Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

Az árok áthelyezése részletes felmérést, a vízrajzi viszonyok vizsgálatát igényli, településrendezési léptékű terv készítése során a nyomvonala nem tervezhető.

Javasoljuk az út tervezése során foglalkozni a kérdéssel.

9.5. A Megalapozó vizsgálat című dokumentum Zajvédelmi fejezetében felsorolt telephelyek felsorolása hiányos, a dokumentumokban rögzített:

„A vizsgálat készítésekor Hajmáskérre készült zajtérképek nem álltak rendelkezésre, így a lakóterületeket érintő konkrét zajhatásokról nem lehetett megállapítást tenni. Az ipari- és mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos zajártalom, lakossági panaszbejelentés nem ismert a településen. A zajvédelmi fejezetében a szabályozási feltételeket – amennyiben a település esetében releváns – meg kell határozni (pl. beépíthetőség, zajforrások maximális hangteljesítményszintje, védőtávolság stb.)”.

bekezdés nem tér ki a jelenlegi kereskedelmi, szolgáltató, illetve a tervezett gazdasági területek zajhatásaira.

Az alábbi telephelyek nincsenek a valóságban:

-a Kiss univerzál kft. hulladékgyűjtési telephely 609 hrsz

- Jasskary kft 075 hrsz hulladékgyűjtési telephely

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

A telephelyekkel kapcsolatos észrevételt köszönjük, az anyagban javítottuk.

A gazdasági területek már a hatályos tervben is szereplő övezetek, amelyek hosszú távon szolgálnak a jövőbeli különböző gazdasági tevékenységek helyéül. Konkrét fejlesztési igény a településtervek készítésének idején nem merült fel, így a tevékenység jellegének ismerete nélkül a zajhatás becslése sem lehetséges.

A HÉSZ az általános környezetvédelmi előírások között a 13.§ (1)-(2) bekezdésében rögzíti, hogy:

„(1) Zajt, rezgést előidéző meglévő, vagy új üzemi építményt, berendezést, technológiát, telephelyet és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak olyan módon szabad engedélyezni, létesíteni és üzemeltetni, hogy a keletkező zaj a területre, illetve rezgés az építményre az országos előírások szerint megengedett zaj- és rezgésterhelési határértéket ne haladja meg.

(2) A zajt keltő és a zajtól védendő létesítményeket egymáshoz képest úgy kell elhelyezni, hogy a területre vonatkozó zajterhelési határértékek betartásra kerüljenek. A zajterhelési határérték követelményeknek minden jogszerű használati, üzemelési körülmény mellett teljesülniük kell.”

A teljesítendő határértékeket a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló a 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet tartalmazza, amely

falusias lakóterületen az üzemi tevékenységből eredő zaj határértékét nappal 50 dB, éjjel 40 dB értékben határozza meg.

- 9.6. A 6. sz. melléklet 13 méterben meghatározza meg a gksz területeken megengedett legnagyobb építési magasságot. Úgy véljük, hogy a hatályos HÉSZ kereskedelmi, szolgáltató területen megengedett 7,5m a településképet nem rombolja, ugyanakkor a 13 méteres építmények zöfelülettel való takarása nem teljesíthető. Kérjük legalább a lakóövezettel határos területeken az előírt magasságot a jelenleg érvényes HÉSZ-ben foglaltakra igazítani azzal, hogy a jelenleg már meglévő építmények esetén a kialakult magasság megtartható.
- Kérjük esetlegesen környezeti hatástanulmány készítését, annak vizsgálatát, hogy a gksz besorolású ingatlanok általános gazdasági övezeti besorolás változása a lakosságra nézve hátránnyal járhat-e? Többek között: az engedélyezhető, lakosságra terhelő hatású tevékenységek, a megengedett zajterhelés, közúti forgalom növekedés, egyéb egészséget, falusias nyugodt életet veszélyeztető hatás.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk.

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 beszámító épületkontúrán belül, az övezetben/építési övezetben meghatározott párkánymagasság értéke a bruttó beépítettséget eredményező épület kontúrán belüli lejtő magasságával növelhető. (Hész tervezet 23. § (8)).

Mint látható, az épület legmagasabb pontjának magassága nem vethető össze a hatályos Hész épületmagasságának értékével, tehát az észrevételben felvetett probléma, miszerint az épületek magassága 7,5 m-ről 13,0 m-re emelkedik, nem áll fenn.

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:

„....§

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

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

(3) 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.

(4) 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.”

9.7. A „hajmáskéri szederfa”, melyet korábban védelembevételre javasoltak az utcánk jelképe. Tisztelettel kérjük Önöket, hogy megóvásáról intézkedni, gondoskodni szíveskedjenek!

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Képviselő-testületi döntést nem igényel.

A közterület fenntartására vonatkozó előírásokat a Hész nem szerepeltethet.

9.8. A közzétett 2023.09. 23-tól hatályos BSZA-3 tervlap szerint a 607/11, 607/13, 607/14, 607/24 hrsz-ú ingatlanok Lf-2 övezeti besorolásának megtartása a felsorolt ingatlanok környezetében élők és a település érdekeit egyaránt szolgálja.

Az Lf-2 övezettel határos 609 és 607/25 hrsz-ú ingatlanok összevonásával kialakuló Gksz-2 terület teherforgalmát a BSZA-3 tervlap szerint a 608 hrsz-ú út használatával kívánják megoldani.

Tisztelettel kérjük Önöket, hogy a várhatóan sokszorosra növekedő gépjárműforgalom, súlyterhelés elkerülése érdekében szíveskedjenek megvizsgálni a Gksz-2 terület teherforgalmának más útvonalon történő lebonyolításának lehetőségét!

A Szederfa utca lakóházainak alapja, az udvarok terepszintje a „töltés” út szintje alatt kb. 1 méterrel lejjebb helyezkedik el. A '90-es évek végén ebben a térségben épülő családi házak tervezésénél nem valószínű, hogy teherforgalommal számoltak, hiszen a 609 hrsz-ú ingatlan csak 2010-ben került Gksz besorolásba. Úgy gondoljuk, hogy a teherforgalom a házak állagának romlását eredményezheti.

Az udvarok csatlakozásából az úttest nem jól belátható.

A (608 hrsz-ú út) Szederfa utca és a (024 hrsz-ú) 8214 sz. út csomópont szélesítése a Szederfa megtartása mellett úgy véljük nem megvalósítható.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

A képviselő-testület döntsön az észrevétel elfogadásáról vagy elutasításáról.

- A Szederfa – Tábori út csomópontját a tervezett szabályozási terv a hatályoshoz hasonló módon, 16,0 m-re történő kiszélesítéssel kezeli, mely elégséges szélesség.



- Amennyiben a képviselő-testület úgy dönt, hogy a teherforgalmat el kívánja terelni, abban az esetben az alábbi változtatások szükségesek: A Szederfa mai nyomvonalának északi része nem köthet ki a Tábori útra, az zsákutcával végződő szervízútként kell kezelni. Helyette a Szederfa utcától keletre lévő területsáv igénybevételével, a csomópont keleti irányba történő elhúzásával, új út kialakításával kezelhető a probléma.



10. 616/187 hrsz-ú ingatlanon tervezett napelemparkkal kapcsolatban több aláíró

10.1.

(...)
A HÉSZ tervezet (...) lehetővé teszi a napelempark telepítését a 616/187 hrsz-on, a maximális műtárgymagasságot 3,5 méterben határozza meg, de a szabályozás nem tartalmazza az övezetben elhelyezhető építmények és technológiai elemek (inverterek, kerítések, transzformátorok) típusát és elhelyezési paramétereit.

(...)

Kérjük a Képviselő-testületet, hogy a 616/187 hrsz tervezett övezeti besorolását vizsgálja felül:

Esetlegesen a falusias lakóövezet, vagy rekreációs terület kialakításának lehetőségét.

(...)

Amennyiben az önkormányzat mégis ragaszkodik belterületen, a lakóövezettel közvetlen határos, szomszédos utcáktól 2-400 méter távolságra eső napelempark kialakításához, kérjük a HÉSZ-ben írjon elő:

- részletes tájbaillesztési és vizuális kötelezettségeket,
- a korábbi tervek szerinti véderdő terület nagyságának megtartását,
- a beruházás megindulása előtti fásítás megvalósítását,
- kötelező vízvédelmi monitoring rendszert,
- környezeti hatástanulmányt

és amíg ezek nem teljesülnek, függesse fel a napelempark megvalósításának lehetőségét.

Önkormányzati/Főépítész válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

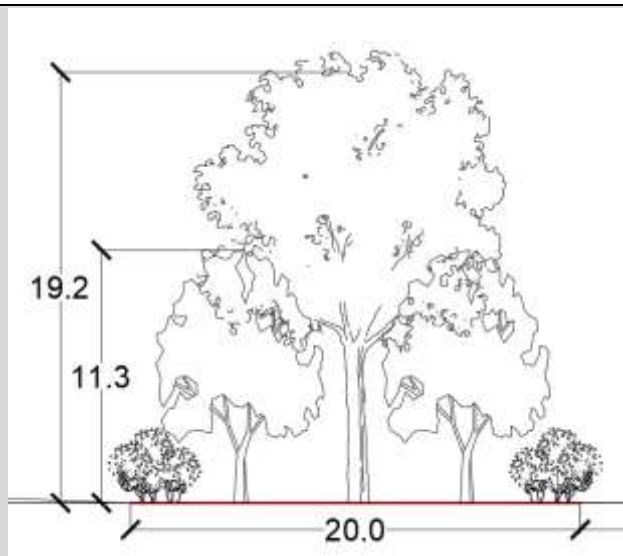
Az észrevételt részben elutasításra, részben elfogadásra javasoljuk. A Hész tervezet kiegészítésére is teszünk javaslatot.

Az övezeti előírásokban szereplő „a rendeltetéshez kapcsolódó, a megújuló energiákat fogadó, tároló, hasznosító építmények” megfogalmazást elegendőnek tartjuk. A terület kijelölése távlati célokat szolgál. A megvalósítandó naperőmű pontos műszaki paraméterei nem ismertek, így a HÉSZ-ben jelen pillanatban nem lehetséges megállapítani az elhelyezhető építmények pontos elhelyezési paramétereit. A helyi építési szabályzatokban csak az építmények rendeltetését, elhelyezését, méretét szabályozzuk. Pontos technológiai típus meghatározása azért sem javasolt, mert a terület távlati fejlesztési terület. Nem tudható, hogy a jövőben milyen technológiával lesz megvalósítva a napelempark. Túl kötött szabályozás esetén a rendezési terv újabb módosítása is szükségessé válhat.

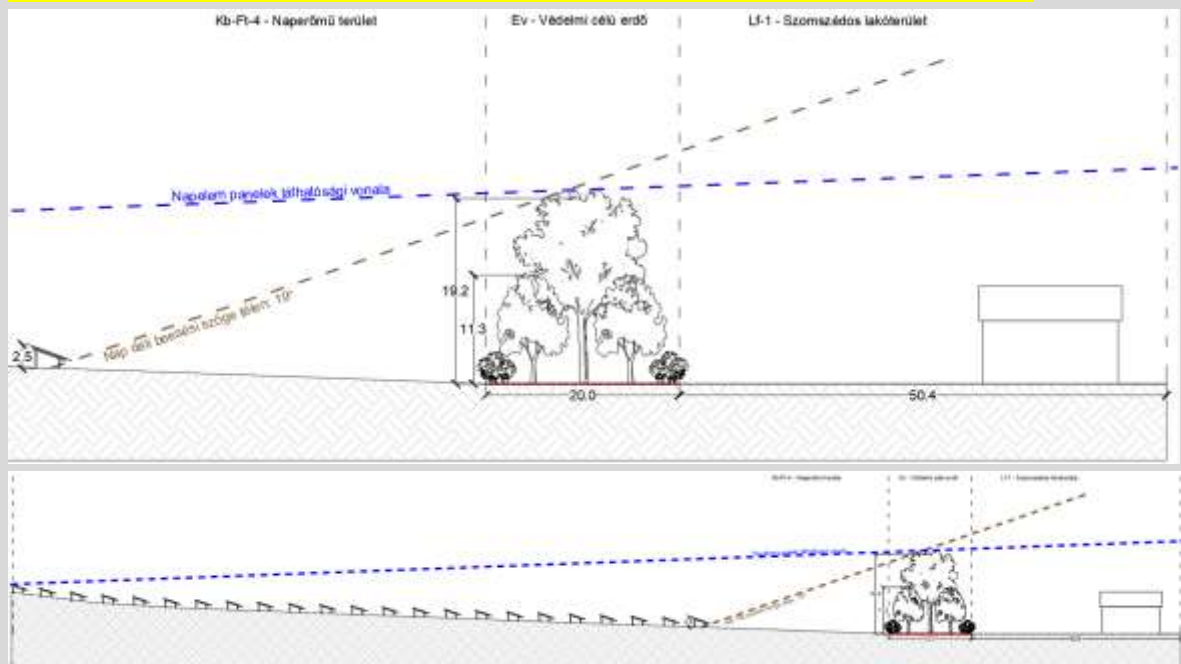
A tervekben meghagyni javasolt 20 méter széles zöldsáv véleményünk szerint elegendő takarást tud biztosítani a lakóterületek felől. Természetben ez a 20 méter megfelel az autópályák mentén alkalmazott véderdősávokkal, az alábbi példa az M6-os autópálya mentén telepített erdősávot mutatja be:



Egy 20 méteres sávba erdészeti módszerekkel egy nagy lombkoronájú, két közepes lombkoronájú fasor telepíthető, két oldalt záró cserjesávval:



Figyelembe véve, hogy a terület déli irányba, a lakóterületek felé folyamatosan lejt, a földhivatali alaptérkép domborzati adatait felhasználva az alábbi sematikus metszeten bemutatva látható, hogy a terület legmagasabb pontjára (+197,5 m tszfm) telepített napelem fákkal takart láthatósági vonala messze a lakóépületek fölött húzódik:



Vízvédelmi monitoring rendszer előírása véleményünk szerint nem indokolt, ugyanis a naperőművek a felszín alatti vizekre vonatkozóan nem keletkeztetnek jelentős környezeti hatást:

- Az építés időszakában a tereprendezés jelentős földmunkákat nem kíván, a rendszer egy része közvetlen földmunka nélkül telepíthető. A napelempanelk tartószerkezete pontalpra kerül, a betonházas transzformátor állomások alapozása beton sávalappal készül, ezen túl kis mélységű földkábelek fektetése jelent földmunkát. A Megalapozó vizsgálatban feltártak szerint a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat talajvíztérképe alapján a terület talajvízmentes terület, így a munkagödrök, árkok fenékszintje talajvízszintet nem érint. A terület legmagasabb és legalacsonyabb pontja között 16,5 m a különbség 380 méteres távolságra vetítve.

Átlagos lejtése mindössze ~4%, így a talajerózió – a kis mértékű földmunkát is figyelembe véve – veszélye nem áll fenn.

- Az üzemelés időszakában a tervezett tevékenység állandó jellegű iparívíz-felhasználást nem igényel. Az erőmű állandó személyzetet nem igényel, szociális helyiségek nem létesülnek, így szennyvíz nem keletkezik. A csapadékvíz a talajra telepített napelemeknél helyben elszikkad.
- A legjelentősebb vízfelhasználást a napelem panelek időszakonkénti mosása jelenti. A panelek mosása a rájuk rakódott por, pollen, rovar és egyéb szennyeződések okozta teljesítménycsökkenés miatt szükséges, a tapasztalatok szerint évi 2-3 alkalommal. Az legjobb hatékonyságú gépi mosást alapul véve 10.000 db panel mosása cca. 6 m³ vízfelhasználással jár. A vízhez adagolt mosószer jelenthet némi szennyezőforrást, amennyiben nem biológiai úton lebomló, környezetkímélő mosószert alkalmaznak. A mosással a napelemekről veszélyes anyag nem kerül eltávolításra.

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a HÉSZ általános környezetvédelmi előírásai az alábbiakat tartalmazzák:

„11.§ (1) A település közigazgatási területén az egyes területek használata, valamint az építési tevékenység során a talaj és a talajvíz szennyezése tilos.

(2) A település közigazgatási területén a nyílt karszt területeken kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, amelyek a nyílt karszt területen és az alatta levő vízkészlet minőségét nem befolyásolják, nem veszélyeztetik.

(3) Építményt elhelyezni kizárólag a felszíni és a felszín alatti vizek mozgását nem akadályozó, az érintett térség vízháztartását nem befolyásoló módon lehet, a vizek továbbáramlásának biztosításával.

Ettől függetlenül, ha a Képviselő-testület támogatja, a HÉSZ kiegészíthető azzal az előírással, hogy a naperőmű elemeinek tisztítása kizárólag biológiai úton lebomló, környezetkímélő anyagokkal történhet.

A települési önkormányzatok a hatóságoknak többletfeladatot nem adhatnak. A tájbaillesztési dokumentáció és környezeti hatástanulmányt készítésének kötelezettségét a magasabb rendű jogszabályok írják elő és az építés hatóság, illetve a környezetvédelmi hatóság követelheti meg. Mindazonáltal a terület a Tájképvédelmi terület övezetének része, így a HÉSZ – magasabb rendű előírásként – tartalmazza, hogy „**új épület, építmény elhelyezése tájba illően, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett történhet (6.§ (5))**”

Annak előírását támogathatónak tartjuk, hogy az Ev övezetben a beruházás megindulása előtt történjen meg a fásítás. Ennek megfelelően javasoljuk a HÉSZ kiegészítését azzal, hogy

„(4) Az övezetben a napelempark használatba vételét megelőzően az alábbiak szerint kell biztosítani a megfelelő tájbaillesztést:

...

d. A Kb-Kf-4 övezetben a délnyugati és nyugati övezethatár mentén min. 8 méter széles, legalább közepes lombkoronájú fákból álló szimpla fasor és takarásra alkalmas tájhonos cserjesor telepítendő, a 616/187 hrsz-on jelölt 20 méter széles Ev jelű véderdő legalább

egy nagy lombkoronájú és egy közepes lombkoronájú tájhonos fasorból és takarásra alkalmas tájhonos cserjesorból álló véderdősáv telepítendő.

11. Juhász Árpád

Hajmáskér Község településképeinek védelméről szóló, többször módosított 17/2017. (XII.14.) önkormányzati rendeletben szereplő épület-homlokzati szélességre vonatkozó előírások között ellentmondás tapasztalható.

- A 15. § (i) pontja szerint az épület legnagyobb homlokzati szélessége legfeljebb 9,0 m lehet.
- Ezzel szemben a 16. § (b) pontja szerint a fenti legfeljebb 9,0 m-es homlokzati szélesség csak a telekhatártól számított 6,0 m mélységig értelmezendő.

A rendelet felépítéséből adódóan - mivel a különböző karakterű területekre vonatkozó előírásokat a *V. Fejezet* tartalmazza - valamint a 15. § címsorában szereplő hivatkozás alapján is egyértelmű, hogy a „*Régi laktanya – honvédelmi és katonai*” karakterű területre érvényes követelményeket a 16. § határozza meg, ezért ezen paragrafus előírásainak alkalmazása tekinthető irányadónak.

A 2024. november 29-én, a település főépítésze által kiadott településképi véleményben foglaltak is azt támasztják alá, hogy a területre vonatkozó követelmények értelmezésekor a 16. § előírásait kell alkalmazni, hiszen a véleményben is ezen paragrafusra hivatkozik, majd sorolja fel az előírásait. Levelemhez csatolom az említett dokumentumot.

Fontos kiemelni, hogy az övezeti előírás szerint egy telken két lakóegység helyezhető el, egy épülettömegben. Ezen követelmények kielégítése praktikusán csak ikerházas beépítéssel megoldható, amelyből következik, hogy a 15. § szerinti feltétel nélküli 9,0 m-es maximális utcafronti homlokzati szélesség ebből a szempontból sem teljesíthető.

Továbbá a területen már meglévő épületek sem felelnek meg a 9,0 m-es szélességi korlátnak: rövidebb homlokzati oldalaik 12–13 m, hosszabb oldalaik pedig 28–32 m között változnak. Ez is alátámasztja, hogy a 15. § szerinti korlátozás ezen területre nem alkalmazható.

Szeretném jelezni, hogy az eljárás alatt álló településrendezési terv módosításához kapcsolódó Helyi Építési Szabályzat tervezetének 58. § (1) c) pontjában ugyanezen ellentmondás megtalálható.

Fentiek alapján tisztelettel kérem, hogy a tervetből kerüljön ki ez az átemelt és ellentmondó megfogalmazás, ellenkező esetben az ellentmondás továbbra is megmarad.

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A Hész tervezet javítása az észrevétel szempontjából nem szükséges.

Köszönjük az észrevételt. A hatályos Településképi védelmi rendelet (TKR) 15. §-a előírásokat fogalmaz meg a településképi szempontból meghatározott területekre, a 16. §-a pedig az eltérő karakterű területekre. Az előírások valóban ellentmondásosak a Régi laktanya területén elhelyezhető épületek szélességét tekintve.

A tervezett Hész-ben már próbáltuk kiküszöbölni a kettős szabályozást, az 57. §-ban az eltérő karakterű területek anyaghasználatára, az 58. §-tól kezdődően pedig az egyéb építészeti előírások megfogalmazására került sor.

12. Varga Imre

12.1. A tervezési folyamat indításának idején hozott 27/2024. (IV.24.) sz. határozat értelmében Hajmáskér Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta és befogadta Varga Imre, Hajmáskér község új településrendezési eszközök kialakításával kapcsolatos kérelmét, mely szerint Zrínyi Miklós utca Lf-4 övezetből Lf-2 övezetbe kerüljön átsorolásra. A tervezetben a döntés szerinti módosítás nem lett átvezetve, ezért kéri ennek pótlását.

Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevétel elutasítását javasoljuk.

A hatályos Hész a Zrínyi Miklós utca menti telkeket Lf-4 jelű falusias lakóterületbe sorolta. Az itt kialakítható telkek nagysága 900 m²-ben van meghatározva, míg a kialakult telkek egy része megközelíti, de nem éri el ezt a nagyságot.

A tervezett Hész kezelte ezt a problémát, az érintett területet Lf-4 övezetben tartotta, de a kialakítható telek nagyságára vonatkozó paramétereket megváltoztatta: A kialakítható telekméret legkisebb nagysága 800 m², legkisebb szélessége 16 m-ben lett meghatározva.

2025. 12. 04. Összeállított: Meszesán Péter, Varga Orsolya