

TERVEZŐI VÁLASZOK DÖRGICSE TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ, ITS, TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV, HÉSZ EGYÜTTES MÓDOSÍTÁSA V4 - VÉLEMÉNYEZÉSÉHEZ	
HELYI PARTNEREK ÉSZREVÉTELEI:	
1.	Deák Attila Csatolmány: Partneri vélemény_ Deák Attila_20250117_HÉSZ kifogás.pdf
1.1.	Létezik egy Települési Értéktár és egy Értéktár Bizottság. Gyanítom, a bizottság nem is olvasta ezt az anyagot. Hogy miért gondolom ezt? Mert több védendő épület sem szerepel benne, vagy pl. Felsődörgicsén a volt bolt és kocsmá épülete a régi iskolaként van feltüntetve. A ténylegesen iskolaként működött, ma már emléktáblával is megjelölt épület viszont nem került bele. Vajon figyelmetlenségből vagy mert az az alpolgármesteré? De említhetném azt is, hogy vajon a felsődörgicsei, volt Pántlika Pincészet épülete vajon miért műemléki környezete a kisdörgicsei kőhidnak, miközben a körülötte lévő épületek egyike sem?
Tervezői észrevétel: A vélemény a TKR-t érinti. A tervezetek ismertetése és a helyi szintű kommunikáció bonyolítása nem a mi hatáskörünkbe tartozik, viszont a TKR tervezetben szereplő Helyi egyedi védelemre javasolt épületek listájáról a következő tájékoztatást tudjuk adni: A jogszabályok a településképi rendeletben teszik lehetővé az egyes épületek helyi védelem alá helyezését, viszont a 2020-2023 közötti tervezési szakaszban irodánk csak a településrendezési eszközök felülvizsgálatára kapott megbízást, a településképi rendelet átdolgozására nem kaptunk felkérést. A felülvizsgálat során – a 68/2018. (IV.9) Korm. rendelet szerint – a Megalapozó vizsgálatok részeként elkészítettük az Örökségvédelmi hatástanulmányt. Ennek része volt a Műemlékvédelmi hatástanulmány, amelyet Dr. Vukov Konstantin okl. építészmérnökkel, műemlékvédelmi szakmérnökkel és -szakértővel, a Magyar Építész Kamara Műemlékvédelmi Tagozatának elnökével készítettünk el. Továbbá megismertük a Települési Értéktárat is és annak készítőjével, Pető Piroskával is saját költségünkre megbízási szerződést kötöttünk a Megalapozó vizsgálatok elkészítésében való részvételre. Vele közösen több helyszíni bejárást is tartottunk és felkértük arra is, hogy dr. Laposa Józseffel a szőlőhegyeket felmérjék és a kiemelten értékes kiváló dűlőket meghatározzák <i>(aminek a szakmai szempontok szerint javasolt szigorú szabályozását sajnos 2021. decembere és 2022. májusa között fokozatosan a törvények szerinti minimumra lazította a község).</i> Az elkészített Örökségvédelmi hatástanulmány tartalmazta az értékvizsgálatot és a műemléki és helyi védelemre javasolt épületek listáját, leírását. Az említett tanulmány a Megalapozó vizsgálatokkal és a Településfejlesztési koncepcióval együtt 2020. 11. 25-én lett helyben társadalmi egyeztetésre bocsátva, ami a mai napig szabadon elérhető Dörgicse honlapján. Ezzel kapcsolatban akkor megkaptuk a helyi civil szervezetektől és lakosoktól a véleményeket. Az Értéktár Bizottság nem szerepelt a véleményezőik között. Az Örökségvédelmi hatástanulmány elkészítése óta megvolt a mindenkori Önkormányzatnak a lehetősége arra, hogy a településképi rendeletét módosítsa és az említett épületeket helyi védelem alá helyezze (melyet a hatástanulmány birtokában saját hatáskörben, külön tervezői megbízás nélkül is megtehetett volna), továbbá az elmúlt 5 évben az Értéktár Bizottságnak is meg volt a lehetőség a lista bővítésére, szűkítésére és javítására. Hogy a Bizottság hányszor ül össze, milyen jellegű kapcsolatot tart fenn az Önkormányzattal, kettejük között milyen kommunikáció zajlik, azt mi nem tudjuk megítélni. A jelenlegi TKR módosítás kezdeményezése után hívtuk fel a figyelmet, hogy Dörgicsén a helyi védelem a jelenleg hatályos rendeletekben az eltelt idő alatt nem lett rendezve, így egyetlen olyan helyileg értékes és védendő építészeti érték sem kapott védelmet, amely megérdemelte volna. Így a műemlékeken kívül nem volt lehetőség pályázatokon való indulásra vagy helyi támogatás esetleges	

igénybevételére. Ezért javasoltuk, hogy az elmaradt helyi védelem alá helyezést a most készülő településképi rendeletben pótoljuk, felhasználva a már elkészített és leegyeztetett Örökségvédelmi hatástanulmányban szereplő épületek listáját. Erre a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet jogosít fel, miszerint:

„32.§ (1) A településképi rendelet 31. § (2) bekezdése szerinti helyi védelmet meghatározó előírása értékvizsgálat alapján készül.

Értékvizsgálatnak minősül

a) a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló kormányrendelet szerinti örökségvédelmi vagy műemlékvédelmi hatástanulmány települési értéktára

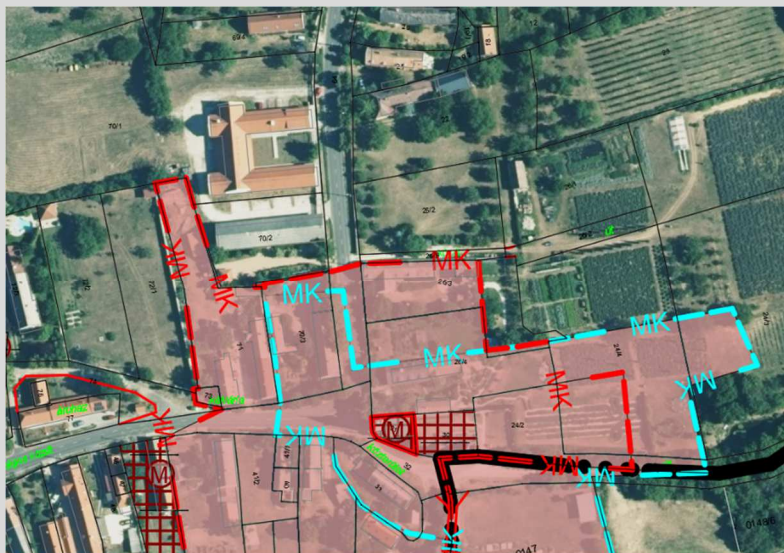
(2) Az (1) bekezdés szerinti értékvizsgálathoz felhasználható a helyi védelem alá helyezéshez korábban készült értékvizsgálat.”

A helyi védelmet megalapozó és a településképi rendelet alátámasztását szolgáló értéktartat a 68/2018. (IV.9) Korm. rendelet (3) bekezdése szerint az önkormányzati főépítész is elkészítheti.

A most helyi védelem alá kerülő épületek listája tehát később is bővíthető, illetve törölhető a megfelelő eljárás lefolytatásával, amihez tervező bevonása nem szükséges, azt a főépítész saját hatáskörben elvégezheti. Legkésőbb 2027-ben pedig a Településképi rendeletet be kell dolgozni a Helyi Építési Szabályzatba, így mindenképpen lesz még módosítási, bővítési lehetőség.

A műemléki környezetet az örökségvédelmi hatóság határozza meg, azt adatszolgáltatásként kaptuk még a 2020-2023-as tervezés során. A hatályos tervek azt az állapotot mutatják. A jelenlegi módosítások nem érintették Felsődörgicsét, így ehhez a területhez nem volt jogunk hozzányúlni. A jelen módosítással érintett telektömböket a véleményezésre bocsátott tervlapok kék pöttyözött határvonallal jelölik. Frissítésre csak ezen a területen belül volt módunk.

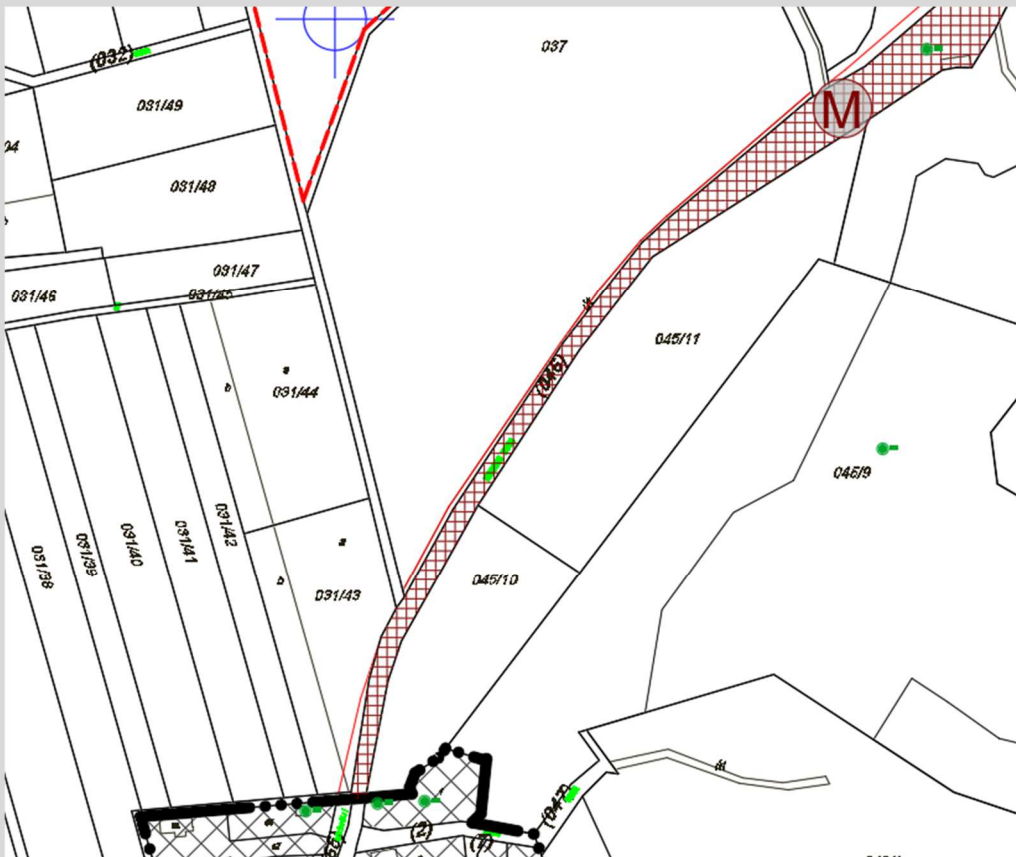
Az észrevétel megválaszolására megnéztük a 2024. évi adatszolgáltatást a kérdéses területre vonatkozólag. (Isd. részletesebben a csatolt Lakossági-1 jelű tervlapon). Az alábbi kivágaton látható, hogy a Pántlika Pincészet épülete nem része a műemléki környezetnek:



Lazacszínű kitöltés: Műemléki környezet, Piros körvonal: Evangélikus templom műemléki környezete, Cíánkék körvonal: Felsődörgicsei templomrom műemléki környezete

Az említett kisdörgicsei kőhídnak nincs műemléki környezete. A hatályos tervben lévő bordó négyzetrácsos sraff csak a műemléki védett kőhíd telkét jelöli, ami Felsődörgicse belterülethatáránál véget ér. Jogszámban előírt kötelezettség, hogy a műemlékek telkét ilyen módon jelöljük, függetlenül

attól, hogy a műemléket magába foglaló ingatlan mekkora méretű és milyen formájú. A kőhíd és telkének Felsődörgicsehez közelebb eső fele az alábbi térképkivágaton látható:



Nagy 'M' betű körben: kisdörgicsei kőhíd műemléke, bordó négyzetrács: műemlék telke (046 hrsz)

A műemléki környezetnek nem az a célja, hogy védett/védendő épületeket tartalmazzon, hanem az, hogy a műemlék közvetlen környezetében az örökségvédelmi szempontok figyelembe vételével lehessen csak építési tevékenységet végezni.

- 1.2. Az általános mezőgazdasági területek drasztikus szigorítása teljes mértékben átgondolatlan. Csak és kizárólag egy elvet követ: minél rosszabb, annál jobb. Nem törődik a jelenlegi gazdálkodókkal, a kialakult viszonyokkal, Dörgicse jövőjével.

Tervezői észrevétel:

Az általános mezőgazdasági területek szigorítása az alábbi területeken történik:

- A HÉSZ tervezet a Balaton-felvidék Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területe által érintett általános mezőgazdasági területeken tiltja meg a beépítést (Mt övezet). Ez magasabb rendű jogszabályi kötelezettség miatt kerül átvezetésre a HÉSZ-be, így ezért az Önkormányzat nem felel. A Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve az alábbiakat mondja ki:

53. § (1) Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be

a) a beépítésre nem szánt területen 2700 m²-nél kisebb telek – ide nem értve a közműépítmények telkeit – és

b) az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület.

Megjegyzem, ez a rendelkezés akkor is érvényes, ha a HÉSZ azt még nem követte le. Az építésügyi hatóság az építési engedélykérelmek elbírálásakor nem csak a HÉSZ-t vizsgálja, hanem az összes felsőbb szintű jogszabályt és rálátása van az összes országos és vármegyei övezetre és az építést befolyásoló, más szakhatósági adatszolgáltatásra, azok legfrissebb állapotában. Ily módon ha egy

község HÉSZ-e valamilyen oknál fogva elavult is lenne, az építéshatóság a magasabb rendű jogszabályokat és övezethatárokat veszi figyelembe.

- Az egyéb (Mc és Má) övezetekben három területen él szigorítással a tervezet: a beépíthetőség 600 m²-ről 300 m²-re csökkentésével, a lakó- és szállásfunkció (mint önálló rendeltetési egység) megtiltásával, valamint a birtokközpontok kialakításának tiltásával.
 - o a beépíthetőség csökkentésével a községben a 2003 és 2017 közötti állapotra áll vissza a szabályozás. A földhivatali adatszolgáltatásban feltüntetett, rendezett épületeket vizsgálva egyik érintett ingatlan területe sem haladja meg a 300 m²-t. A földhivatali nyilvántartásban nem szereplő, de a hivatalos ortofotón lemerített épületek sem haladták meg ezt az értéket.
 - o A lakó- és szállásfunkció nem gazdálkodási célt szolgál. Az OTÉK fogalma szerint: „A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek”, azon belül is „az általános mezőgazdasági területek alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből állnak.” „A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés és a halgazdálkodás, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el.” A jogszabályok szerint a lakórendeltetést a Helyi építési szabályzat megengedheti, lehetőségként.

Az adatszolgáltatásból rendelkezésre álló ingatlan-nyilvántartás alapján Dörgicse területén a szigorítás alá eső Má és Mc övezetekben a 016/6, 031/3, 031/59, 031/61-62, 061/66, 031/4, 031/83, 0251/2-3, 0258/19, 0225/6, 1054 hrsz-okon szerepel épület. Ezen épületek mindegyike gazdasági épületként bejegyzett, a legnagyobb épület közülük 229 m². Ezek tükrözik a kialakult viszonyokat, melyekhez a tervezet maximálisan alkalmazkodik.

Az más kérdés, hogy az adatszolgáltatásként kapott ortofotón:

- az előbb felsorolt ingatlanok némelyikén, valamint a 031/18, 031/65, 037, 0161/10, 0225/64, 0218/4, 0126/26 hrsz-ú ingatlanokon az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyzett, rendezetlen épületek is megtalálhatók.
- ezen bejegyzett és nem bejegyzett épületek közül is nagyon sok egyértelműen családi házként funkcionál,
- annak ellenére, hogy döntő többségük a Borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett, mégse tesznek eleget a Balatontörvény által kötelezően előírt 80%-os művelési kötelezettségnek, vagy olyan művelési ágban vannak, ami a törvény szerint nem is beépíthető, vagy jelentősen túlépítettek!

A kialakult viszonyok figyelembevétele határozott véleményem szerint nem jelentheti azt, hogy ezen szabálysértő beépítésekből, rendeltetésekből és területhasznalatokból kiindulva alakítsa ki egy település a helyi építés szabályait.

A helyi gazdálkodók számára a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló gazdasági épületek továbbra is elhelyezhetők lesznek. Nehezen értelmezhető, hogy egy helyi gazdálkodó számára a külterületen lakás megtiltása milyen formában lehetetleníti el a gazdasági tevékenységét, amikor Dörgicse központjától cca. 2,5 km távolságra fekszik a legtávolabbi érintett mezőgazdasági terület, továbbá Kisdörgicsétől is a legtávolabbi mezőgazdasági terület megközelítése közúton cca. 4,5 km megtételével jár.

1.3.

De mindez pénzügyi, a költségvetést is érintő következményekkel is járhat:

- kiegészítő adóbevételek (mert lakófunkció lehetősége nélkül ezek az épületek, mint 100 %-ban gazdasági épületek (adminisztratív eszközökkel könnyen kijátszhatóan) már nem adóztathatók, akkor sem, ha a tulajdonos valahogy megoldja a felépítésüket, mint "gazdasági épület", továbbá

A költségvetési és adóztatási kérdések megválaszolása nem tervezői hatáskör. A Balaton-felvidék egyedülálló táji örökségéről készült tanulmányokkal egy kisebb könyvtárt meg lehetne tölteni, de álljon itt legaktuálisabb idézetként a Balatoni Fejlesztési Tanács jelen tervmódosításhoz fűzött véleményéből egy részlet:

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

Nem gondolom, hogy különösebb magyarázatra szorul, hogy pusztán adóztatási megfontolásokból a külterületi ingatlanokra vonatkozóan általános szabályként megengedni a lakórendeltetésű épületek építését és ezzel tovább erősíteni a Dörgicsét övező táj kertvárosiasodását, az mennyire nem a fenntartható tájgazdálkodás irányába alakítja a szabályozást.

Természetesen mindig lehet azzal érvelni, hogy egyes tulajdonosoknak nem ez a szándéka és rendkívül érzékenyen, tájba illetetten, a helyi építészeti hagyományokon alapulva, környezetbarát és fenntartható építőanyagokból, a természeti és táji értékeket megőrző módon, saját magát a lehető legszükségesebb minimumra korlátozva szeretnének építkezni külterületen.

A település igen jelentős részét lefedő általános szabályokról lévén szó azonban sajnos a „legrosszabb” forgatókönyvből kell kiindulni, hogy egy szabály megalkotása után annak maximális kihasználásával potenciálisan mennyi, mekkora és milyen funkcióval bíró épületek jelenhetnek meg a tájban, amit azután a mindenkori Önkormányzatnak legalább 7 évig már csak nagyon korlátozottan lesz lehetősége kontrollálni. Csak ki kell sétálni a környező szőlőhegyekre, hogy láthatóvá váljon, milyen következményekkel jár, ha egy település megenged mindent, amit csak a törvények lehetővé tesznek.

A jelenlegi módosítás a mezőgazdasági területek általános keretszabályait szigorítja a szükséges minimum elvét szem előtt tartva. Ez nem zárja ki, hogy később megfelelően alátámasztva, egyes egyedi esetekben és bizonyos területekre vonatkozóan a rendezési terv előírásai lazuljanak.

- | | |
|------|---|
| 1.4. | <p>- felmerülhetnek kártérítési igények, amik akár több tíz millió forintot - vagy akár ennél többet is jelenthetnek a falunak.</p> <p>Készült-e (igen/nem) bármiféle előzetes vizsgálat a jelenlegi folyamat következményeként esetlegesen érintett, kártérítési igényt/kötelezettséget felvethető ingatlanokkal kapcsolatban? Ha igen, milyen eredménnyel, milyen várható következményekkel és tervezett költség vonzatokkal számol az Önkormányzat?</p> <p>Mindezekhez várható-e, szükséges-e újabb adóemelés?</p> |
|------|---|

Készült vizsgálat. A 2022.06.26-i időközi választásokon megválasztásra kerülő új testület többek között azzal a programmal került megválasztásra, hogy a készülő HÉSZ-ben a külterületi beépítéseket szigorítsa, visszafogja. Ennek következtében a még el nem fogadott tervek újbóli átdolgozására volt szükség a külterületet érintően.

Az újonnan megválasztott testülettel újra áttekintettük a külterületi építési lehetőségeket.

A felülvizsgálat előtti régi terv utoljára a 16/2019.(XII.23.) sz. Önkormányzati rendelettel módosult érdemben. Szerencsére ezzel együtt elkészült az összes korábbi módosítással egységes szerkezetbe hozott HÉSZ és Szabályozási terv, amely napra pontosan jelölte, hogy a régi HÉSZ egyes bekezdései mikor lettek beillesztve, módosítva vagy hatályon kívül helyezve.

Ebből kiderült, hogy az Általános mezőgazdasági területek vonatkozásában a 4/2017 (IV.3.) sz. Önkormányzati rendelet 1.§ (4) pontja csak az Má, Mc és Mt övezetekre és csak a gyp, gyümölcs és

szőlő művelési ágú ingatlanokra vonatkozóan emelte fel a beépíthetőséget a korábbi 300 m²-ről 600 m²-re. Ez az építési jog 2017. május 3-tól lett hatályos, tehát ekkor keletkezett.

Ez alapján megállapításra került, hogy pontosan a kérdező által felvetett kártalanítási aggályok miatt a testület nem tudja a választási programját teljes körűen megvalósítani, ennek következtében az Általános mezőgazdasági területeket érintő építési jogokat változatlanul hagyta.

A kártalanítás szabályait az Étv. 30.§-a rendezi, eszerint:

„(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti **építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül** kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a **korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti**. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”

„(7) A kártalanítási igény a vagyoni hátrány keletkezésekor válik esedékessé. Ez az időpont a helyi építési szabályzat, szabályozási terv hatálybalépésének (...) a napja.”

A jelen tervmódosítással tervezett szigorítások közül:

- Az Mt övezet beépítésének tiltása magasabb rendű jogszabály átvételéből ered, ezért arra vonatkozóan az önkormányzatnak nincs kártalanítási kötelezettsége
- Az Má és Mc övezetek gyp, gyümölcs és szőlő művelési ágú ingatlanaira 2024. május 3-án járt le a 7 éves kártalanítási időszak.
- Az Má és Mc övezetek szántó és kert művelési ágú ingatlanaira vonatkozóan az eredeti HÉSZ 2003-as megalkotása óta változatlanok a szabályok.
- Az Má és Mc övezetek minden művelési ágát tekintve az elhelyezhető funkciók köre az eredeti HÉSZ 2003-as megalkotása óta változatlan, így a funkciószűkítés szempontjából is már háromszorosan letelt a kártalanítás időszak.
- A birtokközpont létesítésének lehetőségét soha nem szabályozta a HÉSZ, illetve a szőlő művelési ág tekintetében érvényben volt egy ahhoz hasonló szabályozás, ahol a 2017-es módosítás szintén felemelte 600 m²-re a beépíthetőséget, de erre szintén 2024. május 3-án járt le a 7 éves kártalanítási időszak.

Összegezve tehát a jelen módosításból eredően az Önkormányzatnak kártalanítási kötelezettsége nem származik.

1.5.

A területeimen (kiemelten Dörgicse 037 hrsz.) a tervezett szabályok bevezetésével a jelenlegi használhatóság, beépíthetőség, ezzel együtt a fejlődés lehetősége gyakorlatilag megszűnik. Semmilyen új épületet (pl. takarmánytárolókat, feldolgozót) nem építhetek.

Azzal, hogy a részleges lakófunkció lehetőségét még a tulajdonos számára is eltörlik, továbbra is máshol kell laknom, ez viszont plusz költségekkel jár, ami jelentősen megrágítja az előállítást, ami persze kihat a gazdaságom jövedelmezőségére is.

De ugyanúgy kihat a magánéletre, a családommal, gyerekeimmel együtt tölthető időre. Tehát az Önkormányzat egyértelműen beavatkozik a kialakult használatba, azt megnehezíti, ellehetetleníti.

Tervezői észrevétel:

Nem vitatva a módosításnak a levélíró jövőbeli terveire gyakorolt hatását az alábbi információkkal tudom kiegészíteni az állításokat:

Az említett 037 hrsz-ú ingatlanon az adatszolgáltatásként kapott ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett épület nem található. Az adatszolgáltatásként kapott ortofotóról manuálisan mérve az ingatlan közepén egy cca. 100 m²-es épület, az ingatlan északi telekhatára mentén egy szintén cca. 100 m²-es állattartó épület található.

Az ingatlan területe 61.686 m², művelési ága rét. A HÉSZ tervezet szerint a beépíthető legkisebb telekméret ez esetben 50.000 m², ami megegyezik a korábbi szabályozással és a Balatontörvény által megengedett minimummal.

A javasolt új építési szabályok szerint tehát az ingatlanon (0,6 %-os beépíthetőséggel 370 m², de legfeljebb) 300 m² építhető be, két épülettömbben, gazdasági funkcióval. Ez alapján az egyik épület további 100 m²-es hozzáépítéssel egy 200 m²-es főépületté bővíthető, ahol a tetőtérbeépítés is megengedett. Ebben a kifogásolt gazdasági funkciókat (takarmánytároló, feldolgozó) el lehet helyezni. Igaz, hogy teljesen új épület nem lesz építhető, de a területen lévő meglévő beépítések és funkciók másfélszeresükre bővíthetők, fejleszthetők maradnak.

A levélíró csak a 037 hrsz-t emelte ki, a többi ingatlanáról nem tudunk tájékoztatást nyújtani.

Ami a kialakult használatot illeti. A 037 helyrajzi szám alatti ingatlan jelen állapotában rét művelési ágban lévő, legelőként hasznosítottak, azokon az ingatlannyilvántartásba bejegyzett épület nem áll, természetben egy cca. 100 m²-es épület és egy szintén cca. 100 m²-es állattartó épület található rajtuk. A tervezett új szabályozás **ezt a kialakult használatot** semmilyen formában nem nehezíti meg, az a jelen formájában továbbra is folytatható. **A területre érvényes, de nem kihasznált építési jog és az ezzel összefüggő jövőbeni elképzelések nem keverendő össze a jelenlegi használattal!** (lásd még: államigazgatási szervek észrevételeire adott tervezői válaszok 6. pontja, illetve a lakossági észrevételekre adott tervezői válaszok 2.6. pontjának 4. alpontja.)

1.6.

Ez az anyag is, ahogy az elmúlt évek ámokfutásai is, remek példája, hogy az átgondolatlan koncepció nélküliség, a hozzá nem értés milyen károkat okoz és milyen következményekkel fog járni!

Tervezői észrevétel:

Az előzők összefoglalásaként röviden a kifogásolt módosításokról:

- az országosan védett természeti területeken a Balatontörvény rendelkezéseinek átvezetése;
- az egyéb mezőgazdasági területeken a 2003-2017 között érvényben lévő maximum 300 m²-es beépíthetőség visszaállítása, amit a vizsgálatok szerint egyetlen érintett ingatlan sem halad meg a mai napig;
- a külterületi lakó- és szállásfunkció korlátozása (mint önálló rendeltetési egység).

A módosítások mögötti koncepcióról:

- Dörgicse értékes tájkarakterét minél inkább megőrző, a fenntartható tájgazdálkodás irányába mutató szabályozás történjen;
- A táj valóban minél inkább a gazdálkodás színtere maradjon a Balaton térségét egyre inkább élehetlenné tévő ingatlanfejlesztési hullámok közepette;
- A szükséges minimum elvét szem előtt tartva, a jelenlegi használathoz és beépítettséghez igazodó, de kellőképp szigorú szabályozás szülessen. Az ettől eltérő beépítettségi és használati feltételek csak megfelelően alátámasztva, egyes egyedi esetekben és területekre vonatkozóan jöhessenek csak létre.
- A manapság divatos elképzeléssel ellentétben az ember lakóhelye továbbra is a település (falu, község, város), nem pedig az erdő, mező vagy a hegy. A koncepció sarokpontja, hogy lakófunkciót és lakóterületeket csak belterületen, illetve a belterülethez csatlakozva lehessen elhelyezni, ahol a szükséges közüzemi hálózatok kiépítettek, a közszolgáltatások elérhetők, illetve ahol mindezek jövőbeni bővítése a legkevesebb ráfordítással és környezeti terheléssel.

A fenti szempontokkal lehet egyet nem érteni, de az nem állítható, hogy átgondolatlan lenne.

1.7.

Határozott kérésem tehát az, hogy a területeimre vonatkozóan a korlátozások ne kerüljenek bevezetésre, a jelenlegi előírások továbbra is fennmaradjanak, hogy a több, mint 10 éve működő gazdaságomat, vállalkozásomat továbbra is működtetni és fejleszteni tudjam.

Összegzés
Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:
Tervezői javaslat: A hatósági és lakossági észrevételek a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen megvizsgálásra kerültek és a HÉSZ tervezet 29.§ (10) bekezdésének és a 3. mellékletnek a jelentős átalakítása mellett született döntés, amelyben a borturizmushoz kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó funkciók elhelyezését – feltételekkel – a HÉSZ már deklarálta megengedi. Az egyeztetések eredményeként a kérést részben elfogadásra javasoljuk. A véglegesen javasolt szabályozás a következő: <i>„(10) Az Má és Mc jelű övezetekben a (6) és (8)-(9) bekezdésekben foglaltakon túl – a 3. mellékletben szereplő feltételek mellett – építeni az alábbi szabályok szerint lehet:</i> <i>a) az övezetekben legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el az alábbiak szerint:</i> <i>aa) a főépület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg, tetőtérbeépítés megengedett*,</i> <i>ab) a melléképület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg, a tetőtérbeépítés nem megengedett;</i> <i>b) az övezetekben lakórendeltetés az alábbi feltételekkel létesíthető:</i> <i>ba) önálló lakóépület nem építhető,</i> <i>bb) lakórendeltetés csak a tulajdonos számára szolgáló önálló lakórendeltetésű egységként, a gazdasági épületeken belül helyezhető el,</i> <i>bc) a lakórendeltetésű hasznos alapterület a beépített hasznos alapterület 10%-át nem haladhatja meg;</i> <i>c) az övezetekben szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés az alábbi feltételekkel létesíthető:</i> <i>ca) önálló szállás jellegű épület nem építhető,</i> <i>cb) szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés csak a borturizmust szolgáló önálló szállás jellegű és vendéglátó rendeltetési egységekként, a gazdasági épületeken belül helyezhető el,</i> <i>cc) szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés csak a legalább 5 hektár telekméretet meghaladó ingatlanon alakítható ki és a szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű hasznos alapterület együttes területe a telek 0,1%-át nem haladhatja meg,</i> <i>d) a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetés, a borturizmust szolgáló szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés együttes hasznos alapterülete a beépített hasznos alapterület 50%-át nem haladhatja meg;</i> <i>e) terepszint alatti beépítés csak a főépülethez kapcsolódóan alakítható ki. Önállóan vagy a melléképülethez csatlakozóan nem alakítható ki;</i> <i>f) az övezetekben mezőgazdasági birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.”</i> <i>(*A tetőtérbeépítés a főépületben a VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály javaslatának elfogadásának függvényében még változhat)</i> Továbbá a 3. melléklet Má és Mc övezetekben az egyes művelési ágakhoz kötötten javasoljuk a Balatontörvényben szereplő megfogalmazáshoz jobban közelítő fogalommeghatározásokat alkalmazni az övezetben elhelyezhető rendeltetések kapcsán az alábbiak szerint:

Az övezet megnevezése	A telek művelési ága	Az övezetben elhelyezhető rendeltetések, épületek (építmények)
Má	szántó	- a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény
	rét, legelő	- hagyományos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény
	gyümölcsös	- a gyümölcstermelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény
	szőlő	- szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést és borturizmust szolgáló szállásrendeltetést is biztosító gazdasági építmény
Mc	szántó	- épület nem építhető
	rét, legelő	
	gyümölcsös ²⁾	- a gyümölcstermelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény
	szőlő ^{1,2)}	- szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést és borturizmust szolgáló szállásrendeltetést is biztosító gazdasági építmény

A 2025. 06. 13-i egyeztetésen megfogalmazásra került az az igény, hogy a hatályos HÉSZ-ben nem szabályozott, de az egyeztetésre bocsátott véleményezési anyagban a „kert” művelési ágban a többi művelési ággal azonos építési jogokat adó rendelkezést a HÉSZ vonja vissza; továbbá az Má övezetben a szántó művelési ágban a tervezetben megemelt építési lehetőséget a HÉSZ állítsa vissza a hatályos terv szerinti állapotra.

Ebből következően javasolt:

- az Má övezetben a szántó művelési ághoz kötött építési lehetőségek közül a Beépítettség legnagyobb mértéke álljon vissza a „legfeljebb 100 m²”, továbbá a Terep-szint alatti beépítés legnagyobb mértéke álljon vissza a „legfeljebb 150 m²” értékre.
- az Má és Mc övezetekben a kertés művelési ágban legyen tiltva a beépítés.

A javaslatokkal összefüggésben felhívjuk a figyelmet arra, hogy ez utóbbi két változtatás esetében olyan szigorításokról beszélünk, ami a partnerek számára nem volt megismerhető, így az átdolgozott tervezetet újból partnerségi egyeztetésre kell bocsátani.

2.	Dr. Bisztray Dénesné Csatolmány: Partneri vélemény Dr Bisztray Dénesné_Beadvány 20250121_TRE vélemény.pdf
2.1.	Elsődlegesen azt kérem, hogy a Módosítást szíveskedjenek olyan tartalommal megalkotni, hogy az a dörgicsei külterületi 010/6, 010/7 és 010/10 helyrajzi számok alatt felvett, gyümölcsös művelési ágú, továbbá a dörgicsei külterületi 010/9 helyrajzi szám alatt felvett, szőlő művelési ágú ingatlan (a továbbiakban együtt: Ingatlanok) beépíthetőségét a lakófunkció tekintetében az eddigi, jelenleg is hatályos szabályozást nem változtatja meg.
Tervezői észrevétel: Nincs érdemi észrevétel. A jelenlegi képviselő-testületi program része a külterületi beépítések korlátozása és a lakófunkció tiltása és a tervezési folyamatot elindító határozatban szereplő tétel. Ugyanakkor felhívjuk a figyelmet arra, hogy az OTÉK 7.§ (2) illetve a TÉKA 7.§ (4) bekezdése is előírja az illeszkedés elvét, azaz hogy „(4) Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy építési övezetbe vagy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.” A mezőgazdasági területek szabályozásának jelenlegi módosítása általános szemléletű, a Borszőlő termőhelyi kataszteri és Nemzeti Parki érintettségük alapján azonos adottságuk szerint azonos építési jogokat ad az egyes általános mezőgazdasági területek övezetének. Az egyedi engedmények feltétele az, hogy a tulajdonos(ok) telepítési tanulmánytervvel igazolják a tényleges fejlesztési szándékaikat, amit a mindenkori Önkormányzat egyedileg bírálhat el és dönthet a HÉSZ módosításáról.	
2.2.	Előadom azt is, hogy a Módosítás jelenlegi szövegezés melletti elfogadása és hatálybalépése esetén megbízóim lakófunkciót is magában foglaló épületet már nem emelhetnének sem a szőlő, sem a gyümölcsös művelési ágú ingatlanukon [lásd a rendeletmódosítási javaslat 12 §-ban írtakat]. Ez nyilvánvalóan nagy összegű vagyonszökkenést okozna a számukra. E körben ugyanakkor jogi álláspontom szerint az önkormányzat a részükre kártalanítást lenne köteles fizetni. Itt utalok arra, hogy megdöbbenőnek tartom a Módosítás 49. oldalán található alábbi érvelést: <i>„Az ‘Má’, ‘Mt’, ‘Mc’ jelű külterületi mezőgazdasági övezetek paramétereit a korábban hatályos terv 2017. május 3-án módosította. Ebből kifolyólag Dörgicse településrendezési eszközeinek 2023. júliusában megtörtént felülvizsgálata után elfogadott új terve ezeket a paramétereket változatlanul hagyta annak érdekében, hogy a hét éven belüli szigorítás miatti kártérítési követeléseket megelőzze.</i> <i>Jelen módosítás idejére az említett hét éves periódus lezárult, így az övezeti paraméterek szigorítására lehetőség nyílik. Az eredeti szándékok szerint a Dörgicse külterületének jelentős részét kitevő és így településképíleg is meghatározó mezőgazdasági övezetekben a beépítési lehetőségek korlátozása tervezett. Ennek leglényegesebb elemeként a hatályos tervben szereplő legfeljebb 600 m²-es beépítési lehetőséget a 300 m²-ben maximalizálná egy legfeljebb 200 m²-es főépület és egy 100 m²-es melléképület formájában, a TKR-ben foglalt rendelkezéseket is párhuzamosan felülvizsgálva.”</i> Ez a szövegrész elárulja, hogy az önkormányzat csak azért hagyta hatályban az ügyfeleim ingatlanjait érintő -jelenleg is hatályos- paramétereket, hogy mentesüljön az 1997. évi LXXVIII. törvény 30. §-ban szabályozott kártalanítási kötelezettsége alól. (...) Ilyen indokkal pedig ez a jogintézmény [tilalom] nem alkalmazható. A nem rendeltetésszerű joggyakorlást csak aláhúzza annak ténye, hogy a korábbi, 2020-ban elrendelt változtatási tilalom

	indoklása („hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálata”), ugyanaz, mint a 2023-ban elrendelte.
	Tervezői észrevétel: A korábbi tervezési folyamat alatt (a település új HÉSZ-ének elfogadása előtt), 2022. június 26-án az új polgármestert és képviselő-testületet tudomásunk szerint épp a külterületi beépítések korlátozását is magába foglaló programmal választotta meg a lakosság! Ezt a programot az új testület az említett 2017-es HÉSZ módosítás miatt nem tudta teljes körűen beépíteni az előző tervezési folyamatba, ennek következtében a mostani módosítással fejezi be az akkor megkezdett munkát. Hibásnak tartjuk azt az érvelés, hogy a tilalom a kártalanítás alóli mentesülést szolgálta, hisz nincs összefüggés a rendezési terv módosítása és a tilalom elrendelése között. A rendezési tervet úgy is lehet módosítani, hogy az önkormányzat nem rendel el változtatási tilalmat. Rendezési terv módosításból eredően kártalanítás csak akkor jár, ha a módosítás a hatályba lépése előtt 7 éven belül keletkezett építési jogot szüntet meg, függetlenül attól, hogy a készítésének idejére elrendeltek-e változtatási tilalmat, vagy sem. Nem tisztünk az önkormányzat nevében nyilatkozni, de feltételezésünk szerint a tilalom a választási program maradéktalan betartását szolgálhatta, hogy a község külterületének további beépítései már a választási program szerint valósulhassanak meg. Az természetes, hogy a 2020-án és a 2023-ban is elrendelt változtatási tilalom indoklása ugyanaz, hiszen mindkét esetben a településrendezési tervek (helyi építési szabályzat) készítésének, módosításának időszakára vezette be az Önkormányzat, amire az Étv. 20.§ (1) bekezdés a) pontja világosan és nagyon egyértelműen felhatalmazza: <i>„(1) Az érintett területre</i> <i>a) változtatási tilalom rendelhető el a helyi építési szabályzat készítésének időszakára annak hatálybalépéséig,”</i> Nem világos, hogy ez miért erősítené meg a nem rendeltetésszerű joggyakorlást. Végül pedig az Építészjogi tilalmakat (20.§) és Kártalanítási szabályokat (30.§) szabályozó Étv.-ben nincs olyan előírás, ami akár a változtatási tilalom hosszát, akár az időbeni egymásutániságát korlátozná, szankcionálná, illetve megmondaná, hogy a kártalanítás időszaka a változtatási tilalom időszakával meghosszabbodna.
2.3.	Az Önök hivatalos oldalán található dokumentumok tanúsága szerint a HÉSZ elfogadását követő első testületi ülésükön már határoztak is az első módosítás folyamatának megindításáról [94/2023. (IX. 14.) képviselő-testületi határozat]. A nagyobb baj az, hogy ugyanezen határozat egyben ismételtlen bevezette a 3 éve már elrendelt és csak pár héttel korábban, a HÉSZ hatálybalépésével megszűnt változtatási tilalmat.
	Tervezői észrevétel: Az állítás nem teljesen felel meg a valóságnak. Dörgicse új Helyi Építési Szabályzata 2023. VII. 3-án lépett hatályba és ezzel együtt lett feloldva a változtatási tilalom. Az említett 94/2023. (IX. 14.) sz. határozatban csak a HÉSZ módosításának és - már csak az Általános mezőgazdasági területekre vonatkoztatva - az újabb változtatási tilalomnak az előkészítéséről döntöttek, azt nem vezették be! Ténylegesen csak a 103/2023. (XI. 24) sz. határozatának a 4./ pontjában hozta meg a testület a tényleges változtatási tilalmat! Tehát „pár hét” helyett öt hónapig nem volt érvényben tilalom. Az újabb tilalom előkészítéséről az előző feloldása után közel 10 héttel döntött és a honlapján tájékoztatta erről a lakosságot.
2.4.	A lényegében egyidőben lezajló önkormányzati döntések egyértelművé teszik, hogy <u>a változtatási tilalom</u> -amely a tulajdonjog lényeges elemének, azaz a használatnak jelentős és éppen ezért csak

	szigorú feltételek mellett eszközölhető korlátozását jelenti - Dörgicsén csak a kártalanítás alóli mentesülést szolgálta.
Tervezői észrevétel: Ez a mondatrész nem helyes. A változtatási tilalom éppen, hogy a használatot nem korlátozza semmilyen formában! Az Étv. 22. § (1) bekezdése szerint: „(1) A változtatási tilalom alá eső területen – a 20. § (7) bekezdésében foglalt esetek kivételével – <u>telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, továbbá elbontani, illetőleg más, építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.</u>” Továbbá a 20. § (7) bekezdés b) pontja szerint: „(7) A tilalom nem terjed ki: a) a tilalom hatálybalépésekor <u>hatályos építésügyi hatósági engedéllyel megvalósuló építési, javítási- karbantartási és a jogszabályokban megengedett más építési munkákra</u>, valamint a 33/A. § szerinti egyszerű bejelentés alapján megkezdett építési tevékenységre, b) a korábban gyakorolt használat folytatására, d) az a) pont szerinti, hatósági engedélyhez kötött építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő módosítására irányuló építésügyi hatósági engedélyezési eljárásra, vagy az egyszerű bejelentéstől eltérő építési munkáknak a településrendezési követelményeket nem érintő kivitelezésére,” Tehát az említett „használat” korlátozása nem valósult meg, sőt, a már meglévő engedélyek birtokában lehetett építeni, illetve a településrendezési követelményeket nem érintő építési munkákat is lehetett végezni! A használattal kapcsolatos további részletes választ lsd. a 2.6. pontra adott észrevétel 4) alpontjában.	
2.5.	E körben álláspontom szerint fennáll az önkormányzatnak a Ptk. általános szabályai szerinti kártérítési felelőssége.
Tervezői észrevétel: Az önkormányzatokkal szembeni kártalanítási igények rendezésére az Étv. 30. §-ban található Kártalanítási szabályok az irányadók. A kártalanítási eljárást a fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal folytatja le és a kártalanítás tárgyában hozott közigazgatási határozattal szemben is közigazgatási pert lehet indítani, nem pedig polgári pert. A településrendezési tervek készítése és elfogadása közigazgatási aktus, nem a polgárjog hatálya alá tartozik. A Ptk. kártalanításról vagy kártérítésről a településrendezéssel összefüggésben nem tartalmaz rendelkezést. A levélíró a 2.2. pontban idézett véleményének végén maga is elismeri az Étv. 30. §-ban szabályozott kártalanítási kötelezettséggel kapcsolatos szabályok érvényességét.	
2.6.	Ami pedig az építési jog alapján járó kártalanítást illeti, téves a Módosítás hivatkozása a 7 éves határidő elteltére. Az e körben 2024. október 10. óta hatályos törvényi szöveg (2023. évi C törvény 15. §) <u>nem az építési jog keletkezésétől, hanem a korlátozó szabály meghozatalától számítja a hét esztendő</u> . Mivel megbízóimnak a lakófunkcióval megvalósuló épület emelésére vonatkozó joga a hatályos szabályozás szerint jogfolytonosan fennáll, ezért esetükben a 7 év még el sem kezdődött. Ennek alapján nyilvánvaló, hogy nem várt esetben kártalanítási igényüket érvényesíteni fogják.
Tervezői észrevétel:	

- 1) A levél a 2023. évi C. törvény (Méptv.) szövegét idézi és arra hivatkozik. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy ez téves, hiszen a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15.§-a világosan meghatározza a szabályozási átmenet szabályait:

„15. § (1) A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően

a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint

b) megkezdett eljárási cselekményekre

kell alkalmazni.

(2) A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálya alatt

a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint

b) megkezdett eljárási cselekményekre

a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell.”

Tekintve, hogy mindkét változtatási tilalom a régi Étv. hatálya alatt keletkezett és a jelenleg folyamatban lévő módosítás is az alatt kezdődött meg, így az ezen határozatok megszületésekor érvényben lévő szabályok betartása kérhető csak számon az Önkormányzaton.

- 2) A kérdés első felével kapcsolatban felhívjuk a figyelmet arra, hogy az Étv. 30. § (3) bekezdése az alábbiakat mondja:

„(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése (Isd. lejjebb) szerinti **építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül** kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére a helyi építési szabályzat módosításával, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti. A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.”

Az előző bekezdésben hivatkozott 13. § (1) bekezdése a következő:

„13. § (1) Az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a települési önkormányzat az országos szabályoknak megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel a település közigazgatási területének felhasználásával és **beépítésével**, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével **kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg.**)

- 3) Ha megnézzük a levélben hivatkozott Méptv. 15. §-t, az is az alábbiakat mondja:

„(1) Ha törvény másként nem rendelkezik, az állam és az önkormányzat kártalanítással tartozik, amennyiben a **korábbi szabályozás hatálybalépésétől számított 7 éven belül az építési jogok** korlátozásával vagy megszűnésével járó új jogszabály következtében az ingatlan tulajdonosának, használójának kára származik.”

Továbbá ugyanígy az Méptv. 90.§-a ennél is tovább részletezi a kérdést:

„(2) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi helyi építési szabályzat szerinti **építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül** kerül sor az (1) bekezdés szerint **e jogok megváltoztatására** vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak, hasznélvezőnek – kérelmére – kártalanítás jár. A kártalanítás összege az ingatlanak a korábbi szabályozás alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbség.

(3) Ha **az építési jogok keletkezésétől** számított 7 év eltelte után kerül sor az (1) bekezdés szerint építési jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, kártalanítás csak akkor jár, ha az átsorolás, a rendeltetésváltoztatás vagy a tilalom **a korábbi használatot megnehezíti, vagy azt ellehetetleníti.**”

Látható, hogy ez gyakorlatilag megegyezik a régi Étv. 30. § (3) bekezdésével és mind a kettő **pontosan az építési jog keletkezésétől** és nem „a korlátozó szabály meghozatalától **számítja a hét esztendő**”, ahogy az a levélben megfogalmazásra kerül. Emellett az is egyértelműen kiderül mindkét

rendelkezésből, hogy 7 év eltelte után csak akkor jár kártalanítás, ha a korábbi használatot nehezíti meg vagy lehetetleníti el az átsorolás!

Véleményünk szerint a fenti idézetekből ered, hogy nem állja meg a helyét az a következtetés, hogy „a törvényi szöveg nem az építési jog keletkezésétől (...) számítja a hét esztendőt”.

- 4) Végül itt visszautalnék a levélíró véleményének elején közölt állításra, miszerint:

„Előadom azt is, hogy a Módosítás jelenlegi szövegezés melletti elfogadása és hatálybalépése esetén megbízóim lakófunkciót is magában foglaló épületet már nem emelhetnének sem a szőlő, sem a gyümölcsös művelési ágú ingatlanukon [lásd a rendeletmódosítási javaslat 12 §-ban írtakat]. Ez nyilvánvalóan nagy összegű vagyonsökkenést okozna a számukra. E körben ugyanakkor jogi álláspontom szerint az önkormányzat a részükre kártalanítást lenne köteles fizetni.”

A 010/6, 010/7, 010/9 és 010/10 helyrajzi számok alatti ingatlanok jelen állapotukban mezőgazdasági hasznosítás alatt állnak, gyümölcsösként műveltek, azokon az ingatlannylávtartásba bejegyzett épület nem áll, természetben a 010/7 hrsz-on egy cca. 15 m²-es, a 010/10 hrsz-on egy cca. 8 m²-es fészertalálható. A tervezett új szabályozás ezt a jelenlegi használatot semmilyen formában nem nehezíti meg, az a jelen formájában továbbra is folytatható. **A korábban a területre érvényes, de nem kihasznált építési jog nem keverendő össze a használattal!** Az építési jog megváltoztatása vagy megszüntetése a jogszabályok szerint csak azok megszerzése utáni 7 éven belül kártalanítás köteles! Ez az idézett rendelkezésekből egyértelműen kiderül.

Az országban általánosan elterjedt tévhit, hogy az építési jogok örökre szólnak. A jogalkotói szándék – az Étv. és az Métv. szövege szerint is – az, hogy egy településen megalkotott helyi építési szabályzatban biztosított építési jogokat 7 éven keresztül egészen biztosan lehessen érvényesíteni a tulajdonosoknak. A kártalanítás ad garanciát arra, hogy a tulajdonosok 7 évre előre kiszámíthatóan gondolkozhassanak az ingatlanuk fejlesztésében, hiszen ha akárcsak ez a jog is korlátozódik, rögtön kártérítésre jogosultak. A 7 év eltelte után viszont már csak a jelenleg meglévő használatukat korlátozó új szabályozás esetén jogosultak arra (pl. ha utat, bevásárlóközpontot, akkumulátorgyárat stb. tervez az önkormányzat vagy az állam az ingatlanukra). A – nem kihasznált – jogokat viszont 7 év elteltével elveheti az önkormányzat vagy az állam a változó gazdasági/társadalmi/környezeti/politikai stb. környezethez igazodva, ha arra szükség adódik, hiszen 7 éven belül rengeteg minden változhat egy ország vagy település életében.

2.7.

Kérem, hogy a fenti 1. pontban írt kérésünket a Módosítás véglegesítésekor, elfogadásakor figyelembe venni szíveskedjenek.

Összegzés

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Álláspontunk a beszerzett ügyvédi és Építésügyi Minisztériumi állásfoglalások alapján az, hogy a kártalanításra a tulajdonos nem jogosult. (Kiegészítés: Az eltelt időszakban a vitatott változtatási tilalmat az Önkormányzat már feloldotta, így a tilalommal kapcsolatos kártalanítási kérdés oka fogottá vált.)

A hatósági és lakossági észrevételek a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen megvizsgálásra kerültek és a HÉSZ tervezet 29.§ (10) bekezdésének és a 3. mellékletnek a jelentős átalakítása mellett született döntés, amelyben a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetést önálló lakórendeltetésű egységként, a gazdasági épületeken belül – feltételekkel – a HÉSZ már deklaráltan megengedi.

A javasolt új HÉSZ rendelkezést lásd az első véleményíró (Deák Attila) észrevételeire adott összegző tervezői javaslatban.

3.	Gaschler Gábor Csatolmány: Partneri vélemény_Gaschler_20250123_TRE-TKR észrevétel.pdf
3.1.	A lakossági fórumon előadtuk, és elhangzott többször is, hogy mezőgazdasági területen birtokközpont nem alakítható ki, azt nem támogatjuk. A tervezet szövegezésében a mezőgazdasági területeknél viszont ezt utólag ellenőrizve nem találtam. Javasolom ennek felvételét a szövegezésbe!
Tervezői észrevétel: Valóban kimaradt az erre vonatkozó rendelkezés a HÉSZ tervezetből. Köszönjük az észrevételt, pótoljuk!	
3.2.	Vitát váltott ki a mezőgazdasági területeken a lakó- és szállásfunkció eltörlése. A gazdasági épület gazdasági funkciót szolgál ki, ettől függetlenül véleményem szerint lehet benne lakó funkció (pl szoba, konyha, fürdő) ha az összes hasznos alapterület 50%-át nem haladja meg és nincs külön önállóbejárata. Ez építéshatósági kérdés. A rendeletben viszont ezt nem kell nekünk értelmezni. Az aktuális országos településrendezési és építésszabványokban a gazdasági épület fogalma nem definiált. A lényeg, hogy önálló rendeltetési egységként sem lakó, sem szállásfunkció nem megengedett. Tehát ha a gazdasági épület tetőterében - ami beépíthető -van pl szoba meg konyha az szabályos és az épület attól még gazdasági marad.
Tervezői észrevétel: Nincs észrevétel, illetve lásd az 5.2. pontban adott választ.	
Összegzés	
Önkormányzati/Főépítészeti válasz a partnernek:	
Tervezői javaslat: Javasoljuk a HÉSZ mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásainak kiegészítését azzal, hogy a területen birtokközpont nem alakítható ki.	

4.	Jámbor Mónika Csatolmány: Partneri vélemény_Jámbor Mónika_20250117_TRE 1. sz .mód véleményezése.pdf
4.1.	Jelen véleményezési eljárásban szereplő HÉSZ elfogadás esetén 2027. június 30-ig maradhat hatályban a 2024. október 1-jétől hatályos 2023. évi C. törvény a magyar építészetről (röviden Méptv.) 229. § (3) bekezdésben foglalt alábbi átmeneti rendelkezései szerint.: <i>„314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: korábbi R.) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket -vagy egyáltalán nem készítettek a korábbi R. tartalmi követelményeinek megfelelő tervet-, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük, és a 2012. augusztus 6-án hatályos szabályoknak vagy a korábbi R.-nek megfelelő településfejlesztési koncepciójuk, integrált településfejlesztési stratégiájuk vagy településrendezési eszközeik módosítására 2027. június 30-ig van lehetőségük. Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban, valamint módosításukra is eddig az időpontig van lehetőség*.”</i> Ergo 2026. tavaszán újra lehet indítani a folyamat. Holott a magyar építészetről szóló törvény társadalmi egyeztetése 2023. októberben elkezdődött, azaz már akkor lehetett tudni, hogy mi lesz az új irány.
Tervezői észrevétel: A kérdés tekintetében a polgármester és az önkormányzat felelősségének megítéléséhez feltétlenül fontos különbséget tenni a településfejlesztési és településrendezési tervek készítése (felülvizsgálata és annak módosítása között! Számtalan jogszabályhelyen egymástól megkülönböztetetten alkalmazzák ezt a két fogalmat. 1) Alább részletesebben is kifejtem, de a 2020-ban kezdődött felülvizsgálat a 140/2017. (XII. 18.) számú tervindító határozat alapján indult el. Ekkor a településrendezési eszközök tartalmi követelményeit és eljárásrendi szabályait a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet határozta meg. <u>A jelenleg hatályban lévő terv tehát ez alapján a Korm. rendelet alapján készült</u>, mivel ekkor még nem lehetett tudni a később megszülető 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet szerinti új tartalmi követelményekről, se arról, hogy a teljesen új településterveket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetni. Mindaddig a pontig, amíg a település teljes egészére nem készül új terv, addig minden egyes módosítást az alapterv szerinti <u>tartalmi</u> követelményeknek megfelelően kell elkészíteni <i>(nem ide sorolva az OTÉK/TÉKA, biológiai aktivitásérték, eljárásrendi és egyéb alterületeket szabályozó kormányrendeleteket, amiknek külön átmeneti alkalmazási szabályai vannak)</i>. Így módosulhatott egyébként Dörgicse 2003-ban hatályba lépett régi terve még 2019-ben is a régi tartalmi elvárások szerint. Tehát a jelen véleményezés tárgyát képező módosítás nem tud más tartalommal készülni, mint az alapterv. Ez teljes mértékben logikus is, hiszen ellenkező esetben előfordulhatna, hogy egy település egyik felén teljesen más tartalommal és más szempontok alapján lenne hatályban szabályozás, mint a másik felén. (Persze a valóság ennél bonyolultabb, mert a módosítások során az időközben változó magasabbrendű jogszabályok egyes részeit át kell venni, más részeket nem, de a kérdés lényegét ez nem befolyásolja.) Ily módon jelenleg az Önkormányzatnak nem volt más lehetősége, minthogy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint módosítsa a terveit (ahogy arra a beidézett Méptv. is utal), hacsak nem az, hogy az új terv elfogadása után már rögtön most újratervezteti a teljes településtervét az új szabályok szerint, ami viszont a 4.3. pontban kifogásolt tervezési díjnál jóval nagyobb anyagi ráfordítást igényelt volna.	

Az új, 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben, TÉKÁ-ban és Méptv-ben bevezetett számos új igazolás és részletszabály, valamint a megkövetelt térinformatikai alapokon nyugvó településtervezési készítésének költségei jelenleg (szerk.: 2024. év végi becslés szerint) megközelítőleg legalább nettó 12.000.000 Ft-ig tornázná fel az árakat.

- 2) A döntés mérlegeléséhez azt is hozzá kell tenni, hogy igen, jelenleg a magyar építészettről szóló törvény azt mondja ki, hogy pontosabban idézve:

„(3) Azon településeknek, amelyek a (...) 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (...) tartalmi követelményei alapján készítettek településfejlesztési koncepciót, integrált településfejlesztési stratégiát és településrendezési eszközöket (...)-, az új településfejlesztési tervüket és településrendezési tervüket legkésőbb 2027. július 1-ig hatályba kell léptetniük”.

Szigorúan csak ennyi vonatkozik Dörgicse-re. Azt mondja ki, hogy hatályba kell léptetni az új tervet, de nem szól a Méptv. arról, hogy mi történik annak elmaradása esetén, sem arról, hogy hatályon kívül kellene helyezni!

Valóban furcsa, de az a szövegrész, miszerint: „Az e rendelkezés hatálybalépésekor a korábbi R. tartalmi követelményei alapján folyamatban lévő településrendezési eszközök készítésénél, azok elfogadását követően 2027. június 30-ig maradhatnak hatályban (...)” azt mondja ki, hogy a Méptv. hatálybalépésekor készülő tervek és nem a módosuló(!) tervek maradhatnak addig hatályban. Az e rendelkezés hatálybalépésekor már elkészült tervek hatályban maradásáról a törvény itt sem rendelkezik.

- 3) Az ilyen és ehhez hasonló jogszabályban rögzített határidők az elmúlt másfél évtizedben gyakorlatilag félévente változtak, kitolódtak, amint a kitűzött határidő közelébe értünk és nyilvánvalóvá vált, hogy az ország igen jelentős része nem tudott eleget tenni ezeknek az előírásoknak. Nagyon kellemetlen, de a fentiekből kifolyólag én személyesen nem vonnék le hosszú távú következtetéseket a 2027. június 30-i határidővel kapcsolatban sem.

- 4) Végül meg szeretném említeni a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet következő pontját:

„17. § (1) A települési önkormányzat a fejlesztési tervet és a rendezési tervet együttesen legalább hétévente áttekinti, ellenőrzi, és dönt arról, hogy

- a) azt továbbra is változatlan tartalommal alkalmazza,
- b) azt módosítja, vagy
- c) újat készít.”

Tehát hétévente az Önkormányzatoknak egyébként is törvényi kötelezettsége (lenne) a településterveiknek az ellenőrzése és szükség esetén új terv készíttetése.

4.2.

Nem véletlenül emelte ki tehát az ÁFI is a levelében a tervezett új beépítésre szánt területek kapcsán, hogy az Önkormányzat mérlegelje újra ezt a tervét, mert alapelvekkel megy szembe a testület.

Tervezői észrevétel:

Az ÁFI levelében az említett kiemelés csupán figyelemfelhívás, ajánlás, nem pedig kötelező érvényű rendelkezés.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 15.§-a meghatározza a szabályozási átmenet szabályait:

„15. § (1) A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően

- a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint
- b) megkezdett eljárási cselekményekre

kell alkalmazni.

(2) A jogszabályi rendelkezést – ha jogszabály eltérően nem rendelkezik – a hatálya alatt

- a) keletkezett tényekre és jogviszonyokra, valamint
- b) megkezdett eljárási cselekményekre

a jogszabályi rendelkezés hatályvesztését követően is alkalmazni kell.”

Tekintve, hogy a jelenleg folyamatban lévő módosítás nem az új, magyar építészetről szóló törvény hatálya alatt kezdődött meg, így csak a tervezést indító határozat megszületésekor érvényben lévő szabályok betartása kérhető csak számon az Önkormányzaton.

Ezért is szerepelt az ÁFI levelében az, hogy újbóli **megfontolásra javasolja** az új beépítésre szánt területek kijelölését, nem pedig az, hogy **kéri/kötelezi** az Önkormányzatot a 2023. évi C. törvényben foglalt követelmények betartására!

Az egy ponttal korábban idézett Méptv. 229. § (3) bekezdésben is szerepel, hogy a korábbi R. tartalmi követelményei alapján készült tervek módosítására 2027. június 30-ig van lehetőség. Tehát amennyiben még 2027-ig úgy döntene a Képviselő-testület, hogy egy ingatlanra vonatkozóan új beépítésre szánt területet jelöl ki és ez ügyben dönt a településrendezési terv módosításáról, akkor már a 2024. október 1. óta hatályban lévő Méptv. követelményeit maradéktalanul be kellene tartani.

Kiegészítés: A 2025 első negyedében a törvényességi felügyelettel és az állami főépítési irodával lezajlott egyeztetések nyomán – bár jogszabályból kiolvasható kötelezettsége továbbra sincsen erre nézve – az önkormányzat a Méptv. szerinti megfelelés mellett dönthet, mely esetben a szükséges kiegészítéseket elvégezzük. Erre vonatkozó döntés esetén a tervezést indító határozatot a záróvéleményezésre küldés előtt módosítani szükséges, mely nem vonja magával az egyeztetési folyamat újraindítását.

4.3.

Az elmúlt két évben a HÉSZ módosítása a település költségvetését ezidáig az alábbiak szerint terhelte meg:

- A 2020-ban elkezdődött településrendezési eszközök felülvizsgálata befejeződött 2023. június 29-én. Ez bruttó 7.366.000,- millió Ft-ba került a településnek.
- Jelen HÉSZ módosítás díja bruttó 6.451.600,- + 500.000,- + Áfa, azaz összesen közel bruttó 7, 1 millió Ft, mely összegek a Pagony Táj- és Kertépítész Irodának kerültek/nek kifizetésre.

Felelősségteljes döntésnek tekinti-e a tervező/főépítész/polgármester az egész eljárást? Felelős gazdálkodásnak gondolja ezt a polgármester?

Tervezői észrevétel:

Költségvetési kérdésben nincs jogunk észrevételt tenni, így a kérdés tervezői szempontból nem releváns. A tervmódosítás eljárásrendjét nem befolyásolja.

Mivel azonban a tervezőt is megszólította a kérdés, röviden összefoglaljuk az eljárást érintő észrevételeinket:

- A korábbi terv felülvizsgálatára először 2018-ban kaptunk árajánlatkérőt, ekkor 4.700.000 Ft + ÁFA összeget ajánlottunk.
- Ezt követően két évvel, 2020-ban az Önkormányzat egy újabb ajánlatot kért tőlünk a felülvizsgálatra, amire 5.000.000 Ft + ÁFA összeget ajánlottunk. A szerződést 2020.07.09. napján írtuk alá.
- A megalapozó vizsgálatokat és a településfejlesztési koncepciót az elvárható és szerződésben is szereplő határidőn belül leszállítottuk, lakossági fórumot, önkormányzati és civil szervezeti egyeztetéseket tartottunk. Ezután 2021.03.05-én elfogadásra került a Koncepció.
- 2021. őszére szintén szerződésszerűen elkészítettük a teljesen felülvizsgált új tervet, majd 2021. november 4-én újabb lakossági fórumot tartottunk, majd a lakossági vélemények beérkezése után azok alapján 2021.12.15-én leszállítottuk az átdolgozott, a hatóságoknak is benyújtható tervezetet.
- Ezt követően még utólagosan, több alkalommal az akkori testület változtatásokat kért a tervben, 2022.03.18-án, 2022.04.18-án, 2022.04.25-én (ekkor lett a szőlőhegyekre általunk kezdetben javasolt 5.000 m²-es minimum beépíthető telekméret 2.700 m²-re csökkentve), majd beküldte hatósági véleményezésre és egy újabb lakossági egyeztetésre, amely fórumra 2022.06.16-án került sor.

- 2022.06.26-i időközi választásokon megválasztásra kerülő új testület többek között azzal a programmal került megválasztásra, hogy a készülő HÉSZ-ben a külterületi beépítéseket szigorítsa, visszafogja. Ennek következtében a még el nem fogadott tervek újbóli átdolgozására volt szükség a külterületet érintően.
- A 2021.12.15 óta felmerülő folyamatos önkormányzati és beruházói változtatási igények és a jogszabályban előírt kötelező lakossági fórumok számát jóval meghaladó egyeztetések miatt 800.000,- + ÁFA összeggel emeltük a meglévő tervezési díjunkat.
- Az újonnan megválasztott polgármesterrel és képviselő-testülettel újra áttekintettük a külterületi építési lehetőségeket, a szigorítási szándékokról tudomásom szerint a lakossággal is egyeztetések zajlottak. A tervek újabb átvizsgálásakor megállapításra került, hogy egy korábbi, 2017-es HÉSZ módosítás miatt a testület nem tudja a választási programját teljes körűen beépíteni folyamatban lévő tervezésbe, ennek következtében az Általános mezőgazdasági területeket érintő építési jogokat változatlanul hagyta, az egyéb területeken eszközölt szigorításokkal kapcsolatban pedig 2023.02.24-én újabb lakossági fórumot tartott, majd ez után lett elfogadva az új terv.
- Ezen előzmények után a testület gyakorlatilag a mostani módosítással fejezi be az akkor megkezdett munkát és választási programot. Az pedig magától értetődő, hogy ha már elköteleződött a településrendezési eszközeinek módosítása mellett, akkor az időközben felmerült kérések, módosítási szándékok is egy eljárásban és egy tervezési díjon osztozva legyenek teljesítve és az Önkormányzat a saját területein is felülértékeli a korábbi tervezési folyamatban (a korábbi testületek által) hozott döntéseket, a jogszabályi kereteket betartva.

Emellett felhívom a figyelmet arra, hogy mind a 2020-ban kezdődött felülvizsgálat, mind a mostani HÉSZ módosítás alatt a mindenkor Önkormányzat élt a jogával, hogy az egyes településfejlesztési célok megvalósítására az érintett telkek tulajdonosaival, illetve a telkeken beruházni szándékozókkaal településrendezési szerződést kössön és a településrendezési terv kidolgozásának költségét részben áterhelje az érdekelt felekre. Ezen túlmenően tudomásunk szerint pályázatok útján is finanszírozási forrásokhoz jutott.

Jelen módosítások tervezési díjában továbbá nem csupán a HÉSZ módosítás, hanem a TKR felülvizsgálata is benne foglaltatik.

Összegezve a teljes eljárás az elvárható alapossággal és a gyakorlatban máshol alkalmazott egyeztetéseket meghaladó számban folyt le, az Önkormányzat pedig minden rendelkezésére álló eszközt felhasznált a költségek csökkentésére.

4.4.

Dörgicse Község Önkormányzat Képviselő-testülete az eltelt időszak alatt felmerült lakossági, illetve önkormányzati igények miatt a 103/2023. (XI. 23), 37 /2024 {VII.5.) sz. és 45/2024 (VII.26.) sz. (ld. 1. melléklet) határozatával döntött a hatályos településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításának kezdeményezéséről.

A tervező irodának megküldött két észrevétel álljon újra elő itt:

1) Amikor a 103/2023 sz. képviselő-testületi döntés megszületett 2023-ban a 419/2021. kormányrendelet (korábbi R.) 59.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint szólt:

„59. § (2) A településterv, kézikönyv és településképi rendelet készítését és módosítását az önkormányzat képviselő-testületének
a) a készítés vagy módosítás tényét,
b) új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést,
e) amennyiben indokolt, a kiemelt fejlesztési területté nyilvánítást és
d) a 7. § (7) bekezdése szerinti feljegyzés elfogadását
együttesen tartalmazó döntése alapozza meg.”

	Látható, hogy a 59.§ (2) bekezdése tartalmazza a településképi rendelet módosítására vonatkozó képviselőtestületi döntés minimális tartalmi összetevőit. Ez taxatív felsorolás, amelyet szűkíteni nem lehet. Tehát kizárólag az ilyen tartalmú döntés alapozza meg a módosítást. Ezeknek a tartalmi követelményeknek EGYÜTTESEN kell szerepelnie a döntésben. Ezzel szemben <u>a szóban forgó 103/2023 sz. testületi döntés nem tartalmazza(!) az „új beépítésre szánt terület kijelölése esetén az Étv.-ben foglalt követelményeknek való megfelelést”~* mint a döntés kötelező tartalmi elemét. És pontosan ezzel volt baja az ÁFI-nak is. Pontosan ugyanezt a jogszabályi helyet emeli ki, ugyanilyen formában a levélben, ugyanekkori időállapot szerint.</u> A tervező válasza szerint ez jogos észrevétel, valóban hiányzik a határozatból ez a pont. Nem szerencsés, sajnos elkerülte a figyelmüket. 2) A hivatkozott 419/2021 (VII.15) Kormányrendelet 7.§ (8) A (7) bekezdés szerinti főépítési feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető. Ha ezt nézem, a KT által tavaly november 23-án elfogadott főépítési feljegyzés tartalma mostanra valami alapján módosult. Ugyanis a feljegyzés szerint minden Má, Mt, Mc övezetben a legfeljebb 600 m²-es beépítési maximumot legfeljebb 200 m²-re szerettük volna akkor korlátozni. <u>A tervezési feladat változása miatt csak csökkentés jöhet szóba,**</u> jelen esetben viszont a feljegyzéshez képest növelésről beszélhetünk. Erre a tervező azt a választ adta, hogy vélhetőleg véletlenül maradhatott benne a határozatban, s ez az ő figyelmüket is elkerülte. Márpedig, ahogy írta a tervező a válaszában az tény, hogy ilyen kifejezések egy határozatban nem szerencsések. A tervező iroda javaslata szerint a tervindító határozat módosítását, kiegészítését célszerű lenne elvégezni, hogy a véleményezési szakasz E-TÉR-en való hivatalos megindításakor ez már meglegyen. Tekintettel arra, hogy ez nem történt meg <u>ezidáig a fentiek alapján álláspontom szerint a mai napig nincs a 419/2021. kormányrendelet 59.§ (2) bekezdése szerinti megalapozott testületi döntés***!</u> Továbbá a <u>419/2021 (VII.15) 62. § (3) bekezdés szerinti</u> egyeztetési eljárás kezdeményezése a dokumentumok ETÉR-be történő <u>hiánytalan feltöltésével</u> válik érvényessé. Módosított testületi határozat nem született, <u>így nem került semmi feltöltésre****.</u>
	Tervezői észrevétel: * A kérdés megítéléséhez távolabbról kell megvizsgálni a településrendezéssel összefüggő eljárásokat, a rendszer sajátosságait és a kapcsolódó szabályokat. Természetesen az 59.§ (2) bekezdés szerinti tartalommal bíró döntés alapozza meg a településterv módosítását, de annak hatályba léptetése előtt! A településterv készítésének és módosításának folyamata igen bonyolult, de nagyvonalakban a következő lépések vezetnek a hatályba lépésig: 1. Ahhoz, hogy az Önkormányzat a településterv módosítására árajánlatokat kérhessen be, tervezési szerződést köthessen, valamint az E-TÉR-ben az eljárást elindítsa, ahhoz már kell, hogy szülessen egy, a tervezési feladatokat és módosítási szándékokat már definiáló tervezést indító döntés, de ez még természetszerűen nem tud végleges lenni, hiszen 2. Csak az E-TÉR folyamat elindításával (amihez már fel kell tölteni a tervindító határozatot, anélkül nem kezdhető meg a folyamat) nyer az Önkormányzat hozzáférést a legfrissebb adatszolgáltatásokhoz, ingatlan-nyilvántartási alaptérképhez, a különböző magasabb rendű tervek övezeteihez, védelmi és korlátozó elemeihez stb. Eddig a pontig nincsenek pontos ismeretek arról, hogy a módosítási szándékokat befolyásolja-e valami időközben módosult övezet. Az adatszolgáltatás birtokában a megalapozó vizsgálatokat a tervezők elvégzik és ha van

ellentmondás, akkor arra felhívják a figyelmet és ha kell, akkor amiatt máris változik a módosítás tárgya.

3. Ezután a tervek a partnerségi- és a hatósági véleményezési szakaszba kerülnek. Itt közel húsz különböző hatóság ad véleményt a tervről, amiben számos olyan új szempont és észrevétel felmerülhet, ami miatt a módosítás tárgya szintén változhat. Felmerülhetnek olyan egyéb, eddig nem ismert körülmények, amelyek az adatszolgáltatásban nem, de az egyes hatóságok nyilvántartásában szerepelnek és a tervet befolyásolják, illetve akár az Önkormányzat is helyt adhat egyes lakossági véleményeknek. Ez mind érintheti a tervezés által érintett terület nagyságát, a szabályozás egyes paramétereit, vagy akár teljes módosítási pontok törlését is magával vonhatja, aminek következtében változik a főépítési feljegyzés is és annak nyomán a tervtartalom is.
4. Nem véletlen, hogy az eljárásrend részletszabályait tartalmazó 66.§ (1) és 67.§. (1) bekezdések a véleményezési szakasznál még csak a véleményezendő tervezet feltöltését követelik meg a véleményezési szakasz kezdeményezésének feltételeként és csak a záró szakasz kezdeményezéséhez követelik meg az 59. § (2) bekezdése szerinti döntéseket, a 7. § (7) bekezdése szerinti főépítési feljegyzést etc.. Sőt, ha a benyújtott dokumentumokkal valami nem lenne rendben, akkor az Állami Főépítész ekkor még mindig hiánypótlásra szólíthatja fel az Önkormányzatot a hiányok pontos megnevezésével és legfeljebb 20 napos teljesítési határidővel. Ha példának okáért a záró szakaszban az Állami Főépítési Iroda hiányolja az Étv./Méptv.-nek való megfelelés igazolását, akkor először hiánypótlásra hívja fel az Önkormányzatot és ha ez se hoz megfelelő eredményt, akkor az adott módosítási pont elfogadásához nem járul hozzá (de a többi, nem érintett módosítási pont elfogadását helyben hagyhatja) a záró szakmai véleményében.
5. Látható tehát, hogy – bár természetesen törekedni kell rá minden esetben, de – nem a tervezés indulásakor kell maradéktalanul teljesnek és minden szempontból pontosnak lennie a tervezést indító határozatnak. Annak végleges tartalma az egyeztetési folyamat során számtalan okból változhat. Ezért is írtam egy korábbi válaszomban, hogy nem szerencsések a nagyon konkrét megfogalmazások az indító határozatban, hiszen ezek nagyon könnyen változhatnak. Egy kevesebb konkrétumot tartalmazó megfogalmazással megspórolható egy későbbi esetleges módosítás, de akkor meg az a kritika szokta érni az önkormányzatokat, hogy túl általánosan határozta el magát és kiforratlan koncepcióval rendelkezik, amiből esetleg nem ismerhető meg a tényleges szándék. Nehéz mindenkinek megfelelni.
6. Összegezve röviden tehát a 67.§. (1) bekezdés szerint a záró szakasz kezdeményezéséhez kötelező feltölteni a 59.§ (2) bekezdés szerinti tartalmi követelményeknek együttesen megfelelő döntést.

****** Az érvelés kettő ponton problémás. Egyrészt összekeveri a főépítési feljegyzés tartalmát a megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarész tartalmával, másrészt ezen tartalom módosításának lehetőségeit mossa össze:

1. Először is pontosan és teljesen idézve és együttesen értelmezve a 419/2021 (VII.15.) Kormányrendelet 7.§ (7) és (8) bekezdését:

„(7) A megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát, továbbá az (5) bekezdés szerinti megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat és településtervezési módosításához készült telepítési tanulmányterv felhasználhatóságát – ide nem értve a települési környezeti értékelést, valamint a műemlékvédelmi hatástanulmányt – a település önkormányzati főépítésze határozza meg az (1)–(6) bekezdés alapján, a képviselő-testületnek címzett feljegyzésben.

(8) A (7) bekezdés szerinti feljegyzést a képviselő-testületnek jóvá kell hagynia, és az a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat mellékletének részét képezi. A feljegyzésben szereplő tartalom a tervezés során csak a tervezési feladat változása vagy a tervezési terület csökkenése miatt csökkenthető, ugyanakkor a (2) bekezdésben foglalt követelmények teljesülése érdekében, a tervező által a feljegyzés módosítása nélkül kiegészíthető.”

Tehát a nekünk, tervezőknek elkészítendő megalapozó vizsgálatban és alátámasztó javaslatban lévő vizsgálati tényezők és szakterületi javaslatok tartalma módosulhat bizonyos feltételekkel és nem pedig magának a főépítési feljegyzésnek a tartalma! Ez az önkormányzatot védi, hogy a tervezők ne adhassanak le elégtelen tartalmú munkát, illetve ne módosíthassák, alakíthassák kedvükre a tartalmat az önkormányzat, illetve a főépítész beleegyezése nélkül.

2. Másodszor jobban megnézve a (8) bekezdést, abban az szerepel, hogy a tartalom „*csak a tervezési feladat változása **vagy** a tervezési terület csökkenése miatt **csökkenthető***” nem pedig azt, amit a Képviselő-asszony leírt, hogy a „*tervezési feladat változása miatt csak csökkentés jöhet szóba*”. Azt már csak mellékesen jegyzem meg, hogy tervezési terület csökkenésről van szó, nem a szabályozási paraméter csökkenéséről.

Ennek a szabálynak az a mögöttes értelme, hogy amennyiben a tervezési megbízásból (tervindító határozatból) egy módosítási pont teljesen kikerül VAGY egy módosítási pont által érintett terület csökken (mert pl. valami felmerült új körülmény miatt kisebb területen tud csak megvalósulni egy fejlesztés) és csak a példa kedvéért ezáltal a módosítás már nem fog érinteni semmilyen természetvédelmi oltalom alatt álló területet, akkor ez esetben nekünk tervezőknek se kell már kidolgozni a természetvédelmi szakkérdést érintő munkarészeket a vizsgálatban és az alátámasztásban. Bővítésről a szabály nem rendelkezik, bővíteni a módosítás tárgyán is lehet, de akkor értelemszerűen bővíteni kell a kidolgozandó tartalmat is. Egyetlen szabály van, hogy az első eljárásrendi cselekményben (a környezeti értékelés véleménykérőjében) a hatóságok tudomására hozott tervtartalom már csak szigorítani, illetve területileg csökkenteni lehet, ellenkező esetben az egyeztetési folyamatot újra kell indítani.

Nem teljesen világos, hogy mire irányul az észrevétel. Azt kifogásolja, hogy a kezdeti 200 m²-es beépíthetőséget az önkormányzat 300 m²-re módosította és kéri, hogy 200 m²-re csökkentsük le a beépíthetőséget?

*** A megállapítás igaz, jelen sorok írásakor még valóban nincs a 59.§ (2) bekezdés szerinti teljes döntés, de ez a korábbiakban leírtak szerint nem eljárásrendi hiba. A lakossági és hatósági vélemények alapján folyamatban van az egyeztetésre küldött anyag átdolgozása és a tervezést indító határozat és a főépítési feljegyzés ezen változásokkal való összhangba hozása és kiegészítése. Valóban azt tanácsoltuk, hogy szerencsés lenne minél előbb ezeket a hiányosságokat pótolni és az Étv./Méptv.-nek való megfelelést igazolni, amelyet (pl. biológiai aktivitás értékek való megfelelést, átlagosnál rosszabb minőségű termőföldek elsődlegességének elvének való megfelelést) a magunk részéről adható információkat megadtuk, illetve le is igazoltuk. Hogy ez a véleményezési szakasz megindításának idejére nem tudott megvalósulni az persze nem ideális, de az eljárásrendi szabályok ellen nem vét.

**** A 62.§ az egyeztetés eljárásainak általános szabályait részletezi, amit a fentebb említett 66.§ és 67.§-ok a részletszabályaikban tovább finomítanak. Emellett az említett (3) bekezdés az E-TÉR-re egyeztetésre feltöltött dokumentumok formátumára (.pdf/A) és a dokumentumok körére utal. Az E-TÉR rendszer a 67.§. szerinti véleményezési szakasznál csak az alátámasztó javaslatot és a megalapozó vizsgálatot jelöli kötelezőnek, a többi dokumentumtípus (pl. főépítési feljegyzés, önkormányzati döntések stb.) nem kötelező ebben a szakaszban. Az alábbiakban csatolok egy képernyőkivágot az E-TÉR rendszeréből az egyeztetésre feltöltendő dokumentumok típusainak listájáról:

Munkaszám

Dokumentum típusa*

Kérjük válasszon...

- feljegyzés a megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmáról
- megalapozó vizsgálat (kötelező)
- alátámasztó javaslat (benn a települési környezeti értékeléssel) (kötelező)
- egyeztetésre felkérő levél
- környezeti értékelés egyeztetésre felkérő levél
- állami főépítésszt felkérő levél
- állami főépítési záró szakmai vélemény
- önkormányzati döntés a beépítésre szánt területekről
- önkormányzati döntés a terv tartalmáról
- HÉSZ

A dokumentumok hiánytalan feltöltése egyébként sem jelent egyet azok tartalmi megfelelőségével! A hiánytalanság azt jelenti, hogy minden szükséges, a terv érdemi elbírálásához szükséges dokumentum benyújtásra került. A formailag vagy tartalmilag hibás dokumentumról nem rendelkezik az idézett bekezdés. Nem is rendelkezhet, hisz épp a tartalmi megfelelőség hatóságok általi ellenőrzése a célja az egyeztetésnek.

4.5.

A 11 /2021 (111.05) határozattal elfogadott Településfejlesztési koncepcióban az Önkormányzat úgy döntött, hogy további belterület növelés nem kívánatos.

Jelen véleményezési anyag szerint a településfejlesztési koncepció elfogadása óta eltelt három évben Dörgicsén rohamos ütemben épültek be a rendelkezésre álló lakóterületek. A jelenlegi módosítások és a TFK közötti összhang fenntartása érdekében - és annak érdemi célitűzéseit a lehető legnagyobb mértékben megtartva - jelen eljárás során a településfejlesztési koncepció módosítására is sor kerül oly módon, hogy a korábban kiemelt mondatrészek kiegészülnek „a törvény által biztosított kereteken túl” kitéttel.

Nem világos számomra, hogy miért is lenne elegendő a településfejlesztési koncepciónak össz-vissz egy ilyen kitéttel való módosítása, mikor a 419/2021 (VII.15) kormányrendelet 3. sz. melléklete szerint településfejlesztési terv tartalmi követelményeiben (jövőkép, stratégia, cselekvési program, fejlesztési tervlap) szereplő részekben is jelentős módosításokat kell, hogy eredményezzen ilyen mértékű belterületbe vonás.*

Csak példának kiemelném a kormányrendelet szövegéből, hogy a „A cselekvési program tartalmazza továbbá a fejlesztések pénzügyi tervét és ütemezését vázolását. Rögzíti a települési vízgazdálkodás és csapadékvízgazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek, programok vonatkozó elemeit is.”

Valóban nem kell mást is összhangba hozni a tervezett változásokkal???

Két jelentős méretű zöldterületű közpark kerül kialakításra, mellette szép számmal közutak. Közterületalakításról tervet kell készíteni, képviselő-testületi határozattal jóváhagyni, amihez tájépítész bevonása is kötelező. **

Hol van itt a monitoring, a településfejlesztési célok folyamatos vizsgálata, ellenőrzése?

A jóváhagyandó határozatok elfogadásával a település elkötelezi magát a Tervben lefektetett fejlesztési irányok hosszú távú és következetes betartása mellett, tehát nemcsak azért vonunk újabb területeket belterületbe, mert ez az utolsó lehetősége erre most az Önkormányzatnak.***

Tervezői észrevétel:

* Tévesen történik a 419/2021 (VII.15) Korm. rendeletre való hivatkozás. Az alapterv a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készült, így a módosítás során is annak a tartalmi követelményeknek kell megfelelni. A felülvizsgálat során Településfejlesztési Stratégia nem készült, csak Településfejlesztési koncepció.

A felsorolt és beidézett stratégia, cselekvési program, fejlesztési tervlap, pénzügyi terv, ütemezés mind-mind a 419/2021 (VII.15) Korm. rendeletben szereplő „Településfejlesztési Terv” részei, nem a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben szereplő „Településfejlesztési Koncepció” részei. A települési vízgazdálkodás és csapadékvízgazdálkodás fejlesztési feladatait és az ennek megvalósulását biztosító tervek szintén a 419/2021 (VII.15) Korm. rendelet része volt, de csak 2024.09.30-ig, utána azt kivették. Tehát ha ma kéne új településtervet készíteni, a tervnek akkor se lenne része a vízgazdálkodási és csapadékvízgazdálkodási fejlesztési feladatok meghatározása. Ez a terület mára teljesen önálló tervtípussá nőtte ki magát (Integrált Települési Vízgazdálkodási Terv) és már nem része a településterveknek.

** A közterület-alakításról nem kell tervet készíteni. A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2022.06.30-ig hatályos 27.§. (2) bekezdése szerint:

„A közterület alakítására közterület alakítási terv készíthető a helyi sajátosságoknak megfelelően, a 8. melléklet szerinti tartalommal.”

A jelenleg hatályos 55. § (2) bekezdése szerint:

„A közterület egységes kialakítása, elrendezésének szabályozása érdekében a települési önkormányzat – szabadter-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet készíthet. A közterület-alakítási tervet településtervezői jogosultsággal rendelkező tervező az érintett szakági tervezők bevonásával, a 8. melléklet szerinti tartalommal készíti el.”

Ebben egyébként a 419/2021 (VII.15) Korm. rendelet sem határoz meg mást.

A közterület-alakítási terv nem keverendő össze a településrendezési tervvel. Két külön tervtípusról van szó, egyik a másiknak nem része és közterület-alakítási terv készítésére nem kaptunk megbízást!

Az önkormányzat bármikor dönthet úgy, hogy közterület alakítási tervet készített és azt vagy a HÉSZ mellékleteként, vagy külön határozattal hagyja jóvá. Meg van az a lehetősége is, hogy a 'Közterület-alakítást' mint úgynevezett 'Településrendezési sajátos jogintézményt' a településrendezési tervekben vagy a településképi rendeletében alkalmazza. Ezzel az elemmel lefedhetünk egy nagyobb településrészt a Szabályozási tervben, vagy megnevezhetünk a településképi rendeletben közterületeket, amire ezek után az Önkormányzatnak saját magára nézve tervkészítési kötelezettsége keletkezik.

Mindkét esetben érdemes figyelembe venni azonban, hogy közterület-alakítási terv legalább a településszerkezetileg, forgalom-technikailag együtt kezelendő vagy a településképi rendeletben meghatározott közterületekre készül!

*** Gyakorlatilag az a jelenlegi helyzet Dörgicse esetében, hogy a mostani módosítással újonnan kijelölni tervezett beépítésre szánt területek az utolsó megmaradt területek, amiket a belterülethez csatlakozva ilyen célra lehet fordítani a jelenlegi jogszabályok szerint.

Ugyanis a jelenleg hatályos tervben szereplő belterületi és tervezett belterületi határ körül:

- szinte teljes egészében a BKÜKTrT Általános mezőgazdasági terület térségi övezete fedi, ami 95%-ban kötelezően általános mezőgazdasági terület kijelölését követeli meg, az 5%-os eltérési lehetőséget pedig a község már gyakorlatilag kimerítette,

- ahol a belterület nem határos a BKÜKTrT Ált. mzg. övezetével, ott az Ökológiai hálózat magterületével érintett, ahol új beépítésre szánt terület kijelölése tiltott,
- ahol sem a BKÜKTrT Ált. mzg. övezet, sem Magterület övezet nem határolja a belterületet, ott a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete érinti, ami szintén tiltja az új beépítésre szánt területek kijelölését, továbbá a telek belterületbe vonását is,
- végül déli irányban, **a 0197/2 hrsz ingatlant a BKÜKTrT Sajátos területfelhasználású térsége fedi, ami megint csak 95%-ban kötelezően különleges beépítésre nem szánt terület kijelölését követeli meg, az 5%-os eltérési lehetőséget pedig a mostani módosítással fogja kihasználni a település!**

A belterület körül egyedül a 0234/2 hrsz-ú ingatlan nem érintett egyik felsorolt övezettel sem, tehát ennek az ingatlan (és az előzőekben említett 0197/2 hrsz egy részének) átminősítésével **a település a törvény által biztosított kereteket ki is meríti a lakóterületek kijelölése és a belterületbe vonás terén!** Ezek után legfeljebb a belterületén belül lesz mozgástere a településnek ilyen célra területet kijelölni.

- 4.6. Az SKVr 4.§ a alapján A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntését az SKVr. 3. számú mellékletében szereplő környezet védelméért felelős szervek véleménye alapozza meg.
- A 3. számú melléklet szerint :
- "II. Nem országos hatáskörű szerv által kidolgozott terv, illetve program esetén*
- 11.1. Mindig részt vesz:*
- a) a környezetvédelemre kiterjedően: a környezetvédelmi hatóság;*
 - b) természet- és tájvédelemre kiterjedően: a nemzeti park igazgatóság és a természetvédelmi hatóság;*
 - c) környezet- és település-egészségügyre kiterjedően: közegészségügyi hatáskörében eljáró fővárosi és vármegyei kormányhivatal.*
 - d) a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően: a vízvédelmi és vízügyi hatóság.*
 - e) a hulladékgazdálkodásra kiterjedően: az illetékes hulladékgazdálkodási hatóság."*
- A csatolt iratok alapján az SKVr. egyeztetés során az Önkormányzat a felszíni és a felszín alatti vizek minőségi és mennyiségi védelmére kiterjedően a vízvédelmi és vízügyi hatóságot nem kereste meg.
- Az SKVr eljárás így szemmel láthatóan szabálytalanul került lefolytatásra, mivel a jogszabály által nevesített szerv az eljárásba nem került bevonásra.

Tervezői észrevétel:

Nincs ismeretünk arról, hogy képviselő asszony mely csatolt iratokat vizsgálta, minden esetre a lakossági fórum meghívójának csatolmányaként az önkormányzati honlapon megosztásra került a teljes Partnerségi véleményezési dokumentáció, amelyben az alábbi helyeken írunk a Környezeti értékelésről és a megkeresett szervekről:

- A Véleményezési anyag 6. és 42. oldalán írjuk, hogy a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban SKVr.) 4. § (4) bekezdése szerint megállapított határidőre nem *(megj.: és azon túl sem)* adott véleményt a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság!
- A dokumentáció 1. függelékében megosztottuk a beérkezett hatósági észrevételeket és a 2. sz. függelékben szereplő tervezői válaszok 2. oldalának 4. pontjában jeleztük, hogy a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság határidőre nem küldött véleményt, így kérjük a hatóságot nem nyilatkozó félnek tekinteni, hiszen az SKVr. 4. § (5) bekezdése szerint: „A kidolgozó az (1) bekezdés szerinti döntéséhez az általa megadott határidőre beérkezett véleményeket veszi figyelembe.”

Itt szeretném megjegyezni, hogy ha az előbb idézett jogszabályi felhatalmazást az Önkormányzat maradéktalanul betartja, akkor se a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság, se az Agrárügyi Főosztály, Növény- és Talajvédelmi Osztály, se az első körben kifogást emelő Állami Főépítési Iroda véleményét nem lett volna köteles figyelembe venni! Ennek ellenére az Önkormányzat úgy döntött, hogy mégis befogadja ezen véleményeket és az SKVr. 5. §. (1) bekezdése szerint a végleges döntését

megelőzően az eltérő vélemények és indokok tisztázása érdekében megbeszélést tart, ami 2024. szeptember 27-én megtörtént. Ezt követően még történt egy levélváltás az Állami Főépítési Irodával, ami után 2024. november 22-én megkaptuk a VE/05/1474-7/2024 ügyiratszámú véleményt, amiben az ÁFI a környezeti értékelés készítésétől eltekintett. Tehát nem valósult meg az eljárásrendi szabályok figyelmen kívül hagyása, sőt, még a határidőn túl beérkező vélemények is figyelembe lettek véve, személyes és írásos egyeztetés is történt az ellenvéleményt megfogalmazó hatósággal. A szakmai egyeztetés következtében pedig az Önkormányzat beszerezte az ÁFI-tól a környezeti értékelés szükségtelenségéről szóló nyilatkozatot.

Ezzel az SKVr. 4.§. és 5.§-a által szabályozott, a „várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésének” folyamata lezárult, amiről a Képviselő-testület meghozta a határozatát és Véleményezési anyag 2. mellékletében azt meg is osztotta.

A várható környezeti hatás jelentőségének eldöntésébe az Önkormányzat tehát bevonta a vízvédelmi és vízügyi hatóságot, azaz a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot! A 2024. augusztus 7-én megküldött Hivatali kapus megkeresésről megkaptuk a letöltési igazolásokat, ami szerint a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság 2024.08.07. 15:44 perckor letöltötte a megkereső levelet. Kérjük az Önkormányzatot, hogy ezen letöltési igazolásokat mutassa meg a tisztelt Képviselő asszonynak.

Megelőzve a későbbi kérdést, hogy miért a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot kérdeztük meg és miért nem a Veszprém Vármegyeit: a megkeresés időpontjában érvényes előírások szerint Veszprém vármegye területének szinte egészén a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság az illetékes vízügyi és vízvédelmi hatóság.

2024. augusztus 7-én aktuális időállapot szerint a vízügyi igazgatási és a vízügyi, valamint a vízvédelmi hatósági feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 223/2014. (IX. 4.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdése nem nevesíti a Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóságot, mint első fokon eljáró területi vízügyi hatóságot és területi vízvédelmi hatóságot. Ugyanezen rendelet 2. mellékletének 4. pontjának b) alpontjában a vízügyi hatósági és vízvédelmi hatósági ügyekben a Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság illetékességi területét az alábbiakban határozza meg: *„Veszprém vármegye – kivéve Kemenesszentpéter, Várkesző közigazgatási területét, valamint Egyházaskesző, Kemeneshőgyész, Magyargencs, Malomsok, Marcaltő közigazgatási területének a Marcal medrébe és bal partjára eső részét.”*

Összefoglalva tehát a vízvédelmi és vízügyi hatóságot felkereste és bevonta az Önkormányzat, tehát az eljárás szabályosan került lefolytatásra!

4.7.

Kérem jelölje meg a polgármester azt a dátumot, amikor a 0234/2 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa kézhez kapta a szakhatóságok véleményét, ahogy ezt a tervező javasolta! Tájékoztatta-e polgármester a földtulajdonosokat arról, hogy a belterületbe vonni tervezett területrésze kiterjedő jogi jelleg mit is jelent a földtulajdonosokra nézve?

A lakosság teljeskörű tájékoztatása végett miért nem került a véleményezési anyagok között felcsatolásra az Állami Főépítési Iroda VE/05/1474-4/2024 és VE/05/1474-7/2024 ügyiratszámú válasza, valamint Dörgicse Község Önkormányzatának 301/155-15/2024 iktatószámú, az ÁFI VE/05/1474-4/2024 számmal megküldött levelére készült válaszlevele?

Tervezői észrevétel:

A kérdés első fele tervezői szempontból nem releváns. A termódosítás eljárásrendjét és elfogadását nem befolyásolja, hogy a polgármester a kérelmezőkkel milyen módon kommunikál.

A kérdés második felével kapcsolatban ellenőriztük az Önkormányzattal folytatott levelezésünket és a megosztott felhőtárhelybe véleményezésre feltöltött dokumentumokat. Az Önkormányzatnak 2024. november 27-én megküldött levelünkben elküldtük a környezeti értékeléssel kapcsolatos döntés meghozatalához szükséges frissített tervezői válaszainkat és a beérkezett véleményeket, amely között

szerepelt az ÁFI VE/05/1474-7/2024 ügyiratszámú válasza. Ezt a Képviselő-testület megismerte és az alapján hozta meg a 2024. december 12-én a környezeti értékelés folyamatát lezáró testületi döntést, szabályosan.

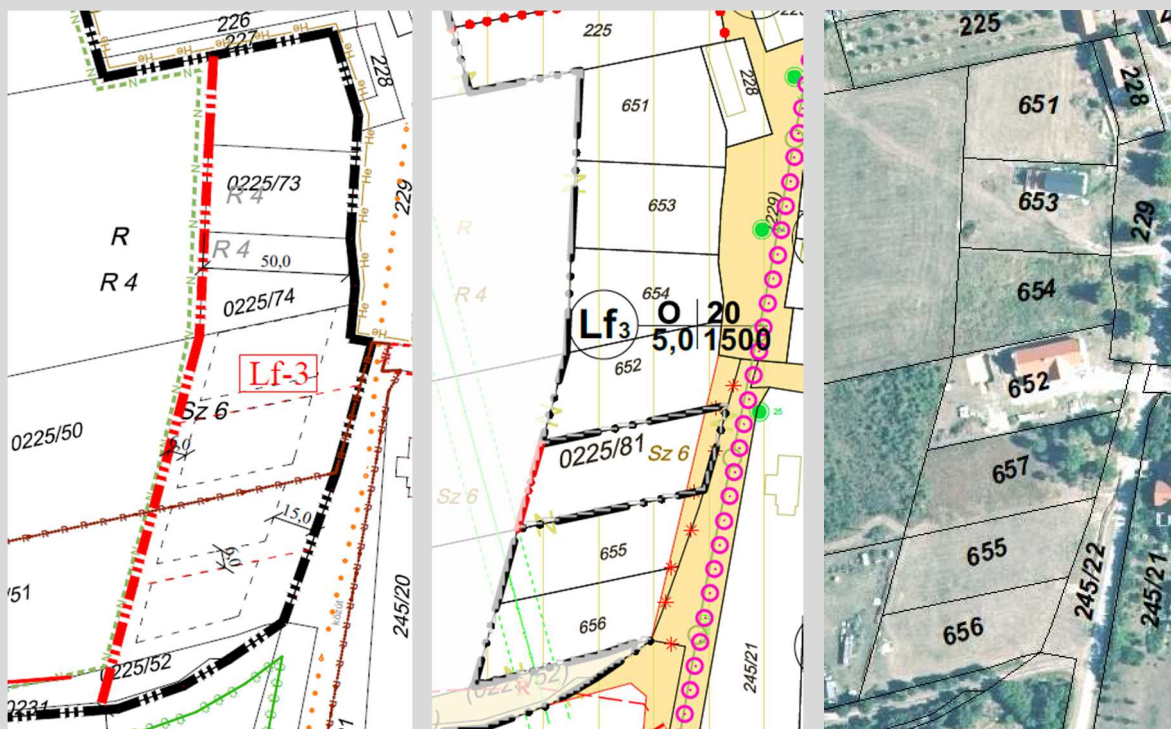
A felhőtárhelyünkön megosztott véleményezési anyagot újra ellenőrizve azt találtam, hogy elmulasztottuk az 1. és 2. függelék frissítését, így az még csak a 2024. szeptemberi állapotot tartalmazta. Köszönjük az észrevételt, a két függeléket 2025.02.15-én javítottam. Ettől függetlenül a véleményezési anyag szöveges munkarészeiben a 6-7. és 42-43. oldalán a környezeti értékelés folyamatát teljeskörűen bemutattuk. Véleményem szerint a VE/05/1474-4/2024 ügyiratszámú és 301/155-15/2024 iktatószámú köztes levelezések az eljárásrend tekintetében nem relevánsak. A döntés meghozatalához az ÁFI utolsó, VE/05/1474-7/2024 ügyiratszámú válasza tartalmazott érdemi információkat, de természetesen annak részünkről nincs akadálya, hogy a lakosság is megismerje ezt a köztes levelezést.

- 4.8. 78. oldal - A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA Az 1.1. Igazgatási határ, belterület határ módosítása' fejezet táblázata az alábbiak szerint módosul: Aggaglyiki utca teleksorán egyetlen nem belterületi lakótelek belterületbe vonása: 0225/81
Ez micsoda? Erről eddig nem volt szó? Ráadásul ilyen helyrajzi szám nem is létezik!

Tervezői észrevétel:

A bemutatott táblázatban a vastagbetűs szövegrészek jelentik a jelen módosítás során beemelni tervezett új elemet, azaz csak a 0234/15, 0234/1, 0234/2 egy része kerülne a véleményezésre kiküldött tervezet szerint újonnan belterületbe vonásra.

A 0225/81 hrsz-ú ingatlant a 2020-2023 közötti tervezési időszakban „javasoltuk belterületbe vonni” amit azért tettem most idézőjel közé, mert már az ezt megelőző eredeti szabályozási terv is belterületbe szánta ezt a területrészt. Ebből kifolyólag 2020-2023-ra az itt kijelölt új lakóterület jelentős részén a telkeket kialakították és már belterületbe is vonták. Egyedül a 0225/81 hrsz-ú ingatlan maradt ki még ekkor, ezért maradt a 2023-ban elfogadott TSZT leírásában benne, hogy ez az ingatlan még belterületbe vonásra tervezett.



Korábban hatályos Szabályozási terv (balra), jelenleg hatályos SZT (középen) és a 2024. márciusi földhivatali adatszolgáltatás szerinti állapot (jobbra)

Jelen termódosításnak nem tárgya ez a terület, így maradhatott benne a Településszerkezeti tervi leírás kifogásolt táblázatában ez a sor és ez a régi helyrajzi szám. Gyakorlatilag, mivel látható, hogy mostanra ezt a területet is belterületbe vonták (megkapta a 657-es helyrajzi számot), így annak a sornak már semmi jelentősége nincsen.

Köszönjük az észrevételt, a táblázatot és a szabályozási tervet javítjuk oly módon, hogy a Településszerkezeti terv 'Belterület határ módosítása' fejezet táblázatából töröljük a 0225/81 hrsz-ot és a Szabályozási terven frissítjük az alaptérképet.

Összegzés

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

Az észrevételből a terv tartalmára vonatkozó konkrét kérdés, javaslat nem olvasható ki. A levél a teljes termódosítás létjogosultságát kérdőjelezi meg, illetve eljárásrendi hibákat igyekszik találni.

A 4.8. pontban említett esetben javasoljuk a Településszerkezeti terv leírásának említett táblázatát frissíteni, mivel a 0225/81 hrsz-ú ingatlan belterületbe vonása az eltelt idő alatt megtörtént.

Az Állami Főépítési Iroda a tervre adott véleményében a Méptv-nek való megfelelés igazolásának szükségességéről nem nyilatkozott. A törvényességi felügyeleten megtartott egyeztetésről írásos emlékeztetőt, a Méptv. alkalmazásáról hivatalos állásfoglalást a felügyelet nem küldött.

5.	Jantek István Csatolmány: Partneri vélemény_ Jantek István_20250120_Településrendezés észrevétel és kérdések (lakossági fórum 2025. 01.16).pdf
5.1.	Jantek István vagyok, a Balázsajka dűlőben művelünk 8,3 ha területet, két hrsz alatt: 0225/34 és 0225/36. Hasznosítás borszőlő ültetvény. Övezetibesorolása MC szőlő. A területek bio átállás alatt vannak 2024 áprilistól. Dörgicse Településrendezési eszközeinek 1. sz. módosításával kapcsolatban szeretnék észrevételt tenni. Övezetünkben a 8/2023/ (VII.3) rendelet 29 paragrafus/7 pontja szerint lakó és szállás rendeltetésű épület gazdasági épülettel egy időben, vagy később épülhet. <u>Ezt a pontot a tervezet nem helyezi hatályon kívül</u>, viszont kiegészül a 9 és 10-es ponttal: <i>"Az Má és Mc jelű övezetekben a (6)-(7) és (9)-(10) bekezdésekben foglaltakon túl építeni az alábbi szabályok szerint lehet:</i> <i>a) az övezetekben legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el az alábbiak szerint:</i> <i>aa) a főépület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg, tetőtérbeépítés megengedett;</i> <i>ab) a melléképület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg, a tetőtérbeépítés nem megengedett;</i> <i>b) az övezetben lakó- és szállásfunkció nem alakítható ki;</i> <i>c) terepszint alatti beépítés csak a főépülethez kapcsolódóan alakítható ki."</i>
Tervezői észrevétel: Köszönjük szépen az észrevételt, ezt a hibát mi vétettük. A 29 §. (7) paragrafusa kizárólag csak az Mc1 (!) jelű övezetről rendelkezett. Ez változatlan formában marad, nem terveztük és nem is született döntés ennek hatályon kívül helyezéséről. A korábban érvényes (2) és (5) bekezdés hatályon kívül helyezésével viszont az Má és az Mc övezeteknek így nem maradt szabályozási normaszövege, ezért ezt pótolni kellett a (9) és (10) bekezdésekkel. Az idézett (10) bekezdés első sorában a „(6)-(7) és (9)-(10) bekezdésekben foglaltakon túl” szövegrész tévesen a (8) bekezdésből átvéve maradt benne a szövegben. Az ebből eredő félreértésért elnézést kérünk. A teljes 29.§ a tervezet szerint a következő formában áll össze egységes szerkezetben: (1) az egyes általános mezőgazdasági területek leírása, jellemzése, a megkülönböztetés oka és elsődleges rendeltetése (2) <i>hatályon kívül helyezve</i> (3) az M0 övezet részletszabályai (4) az Mt övezet részletszabályai (5) <i>hatályon kívül helyezve</i> (6) az Mc és Mc1 övezetek művelési ághoz kötött részletszabályai a szőlőkataszteri besorolásuktól függően <i>(illetve utalás a táblázatban szereplő általános építési szabályokra)</i> (7) az Mc1 övezet részletszabályai (8) az Má, Mc, Mc1 övezet szakrális építményekre vonatkozó kiegészítése (9) az Má övezet általános építési szabályai <i>(lényegében csak utalás a táblázatra, az M0 és Mt övezetre ezt külön kiemelni nem volt értelme, mert ott nem lehet építeni)</i> (10) az Má és Mc övezetek részletszabályai	

Ennek folyamánként az egységes szerkezetű 29.§ (10) pontját az alábbiak szerint szándékoztunk véleményeztetni *(a hivatkozott és figyelembe veendő egyéb pontokkal)*:

„29. §

(6) Az Mc és Mc1 jelű övezetekben a 28. §-ban foglaltakon túl, építeni és meglévő épületet bővíteni:

a) I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban tartott és ténylegesen is a szerint művelt,

b) II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri érintettség esetén kizárólag csak a legalább 80%-ban szőlő, gyümölcs vagy kert művelési ágban tartott és ténylegesen is a szerint művelt telken lehet

a 3. melléklet 'B' oszlopában szereplő művelési ág szerinti paraméterek és a terület szőlő termőhelyi kataszteri osztályának megfelelő egyéb jogszabályi feltételek szerint.

(8) Az Má, Mc, Mc1 övezetekben a (6)-(7) és (9)-(10) bekezdésekben foglaltakon túl egy darab szakrális építmény épülhet legfeljebb 3%-os beépítettséggel és maximum 30 m² bruttó alapterülettel, amely alapterület beleszámít a telekre érvényesíthető megengedett legnagyobb beépítettségbe.

(9) Az Má övezetben a 28. §-ban foglaltakon túl, építeni és meglévő épületet bővíteni a 3. melléklet 'B' oszlopában szereplő művelési ágnak megfelelő paraméterek szerint lehet.

(10) Az Má és Mc jelű övezetekben a **(6) és (8)-(9)** bekezdésekben foglaltakon túl építeni az alábbi szabályok szerint lehet:

a) az övezetekben legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el az alábbiak szerint:

aa) a főépület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg, tetőtérbeépítés megengedett;

ab) a melléképület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg, a tetőtérbeépítés nem megengedett;

b) az övezetekben lakó- és szállásfunkció nem alakítható ki;

c) terepszint alatti beépítés csak a főépülethez kapcsolódóan alakítható ki. Önállóan vagy a melléképülethez csatlakozóan nem alakítható ki.”

Felhívjuk a figyelmet, hogy a (10) bekezdés az egyéb lakossági észrevételek és Jantek István alábbi, 5.2. pontban tett észrevétele után további átalakításra került. A végleges javasolt változatot lásd az 5.2. pontra adott tervezői javaslatban.

- | | |
|------|---|
| 5.2. | <p>A területünkön elsősorban a borfeldolgozással és borturizmussal kapcsolatos építményeket szeretnénk (borászati üzem, kostolóterem, a kostolóval egybekötött vendéglátás), de ennek része lenne a szállásadás is.</p> <p>A lakossági fórumon elhangzott, hogy a "az övezetben lakó-és szállásfunkció nem alakítható ki;" úgy értelmezendő, hogy az épület legalább 51%-a gazdaságifunkciót töltsön be. A tervezet nem zárja ki a maradék 49% lakó és szállásfunkció jellegű hasznosítását.</p> <p>Szeretném kérni a testületet ennek írásbeli megerősítésére.</p> |
|------|---|

Tervezői észrevétel:

Az általános mezőgazdasági területeken elhelyezhető funkciók körét a Balatontörvény szem előtt tartásával határoztuk meg. A beépíthetőséget és a funkciókat alapvetően a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület térségi övezete (2018. évi CXXXIX. törvény 87.§) és az Általános mezőgazdasági

terület térségi övezete (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 13-17.§) szabályozza. Ezen övezetek egymásra fednek és együttes érintettség esetén mindig a szigorúbb előírást kell figyelembe venni.

A Borszőlő termőhelyi kataszteri terület térségi övezete elsősorban a kataszteri osztály szerint határozza meg a funkciót, illetve a művelési kötelezettséget. Ebből a kérdést illetően a lényegi információ a 87.§ (1) c) és cb) alpontjában található, miszerint:

„c) épület (...)

cb) az I. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen a legalább 80%-ban szőlő művelési ágban nyilvántartott és ennek megfelelően művelt telken, kizárólag szőlőművelést, szőlőfeldolgozást, bortárolást vagy borturizmust szolgáló rendeltetéssel, összesen legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel,

a II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszteri területen pedig a mezőgazdaságilag műveltnek minősülő telken, legfeljebb 3000 m² nagyságú bruttó alapterülettel

építhető és bővíthető;”

Tehát I. osztályban lévő területre kizárólag ennyit állapíthat meg a HÉSZ. Lakó rendeltetést egyáltalán nem lehet, a szállás rendeltetés pedig nincs egyértelműen se megengedve, se tiltva, de a borturizmus fogalmába beleérthető, az építéshatóság egyedi döntésén múlik, hogy ezt hogyan értelmezi. Az Önkormányzatok döntésére van bízva, hogy tovább szigorítják-e ezt az előírást, vagy sem.

II. osztályban nincs a funkcióra külön előírás, ezért itt automatikusan az MvM rendelet Általános mezőgazdasági területek térségi övezeteinek előírásai érvényesülnek.

Az Általános mezőgazdasági terület térségi övezete pedig többek között egyes művelési ágakhoz kötötten határozza meg a beépíthetőség mértékét és az egyes funkciók ezen belüli arányát a 14.§ (1) és 15.§-ban az alábbiak szerint:

„14.§ (1) a) szántó művelési ágban lévő területen 20 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 20 ha és azt meghaladó telekméret esetén a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 0,3%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

*(Tehát önálló lakóház nem, csak gazdasági épületen belül és az összes beépíthetőség 20%-ának megfelelő mértékig lehetne kialakítani lakórendeltetésű helyiséget)

b) gyep, illetve rét vagy legelő művelési ágban lévő területen 5 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 5 ha és azt meghaladó telekméret esetén hagymányos, almos állattartó, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

d) kert művelési ágban lévő területen 2 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 2 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete a 700 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg.

15.§ b) a szőlő művelési ágban lévő és ténylegesen így művelt területen – a c) pontban foglaltak kivételével – szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló gazdasági építmény, valamint a tulajdonos számára szolgáló lakóépület és borturizmust szolgáló egyéb szálláshely

*is elhelyezhető, de a 2 ha és 3 ha közötti telekméret esetén a beépített bruttó alapterület a 800 m²-t, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a 3000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület **10%-át** nem haladhatja meg;”*

Tehát II. osztályú szőlő termőhelyi kataszteri területen, illetve nem kataszteri területen legfeljebb ennek megfelelő, vagy ennél szigorúbb szabályokat lehet csak hozni a HÉSZ-ekben.

Látható, hogy gyakorlatilag az összes művelési ágban csak gazdasági rendeltetésű épület építhető és annak részeként max 20%-os arányban lehet saját lakás céljára lakórendeltetést is elhelyezni. Egyedül a szőlő művelési ágban jelenik meg az önálló lakóépület építésének lehetősége, illetve itt jelenik meg először és egyedül a szálláshely rendeltetés is! (Viszont itt a lakórendeltetés csak a fele lehet annak, mint amit a többi művelési ágban megenged a törvény.)

A tisztelt tulajdonos 0225/34 és 0225/36 hrsz-ú ingatlanai I. osztályú szőlőtermőhelyi kataszteri osztályba tartoznak, így a legszigorúbb előírásoknak kell megfelelni. Egyébiránt Dörgicse szőlőkataszteri területeinek 86%-a tartozik I. osztályba, és csak 14%-a II. osztályba (lsd. csatolt Lakossági-2 jelű tervlapot).

A véleményezésre bocsátott formájában a HÉSZ tervezet azzal, hogy a 3. melléklet szerinti táblázatban az Má és Mc övezetekben csak különböző gazdasági rendeltetést enged meg (azaz csak gazdasági épületet), azt teszi lehetővé az építésügyi hatóság számára, hogy a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, azzal összefüggő helyiségeket engedélyezzen, azaz pl. „tartózkodó”, „pihenő”, „mosdó” stb. Ezzel a huzamos, de nem életvitelszerű nappali és éjszakai ott-tartózkodás, pihenés céljára szolgáló helyiségek elhelyezhetők lennének, de az épületet nem lehetne lakóépületként, üdülőépületként, vegyes rendeltetésű épületként engedélyeztetni, csak gazdasági épületként.

Jogszábyon alapuló írásbeli megerősítést erre sajnos nem tudunk adni, mert az OTÉK/TÉKA a helyiségek, a rendeltetések és az épülettípusok engedélyeztetése kapcsán részletes előírásokat nem fogalmaz meg és a Balatonfüredi Építéshatóság telefonos tájékoztatása szerint más kormányrendelet, miniszteri rendelet sem szabályozza ezt a kérdést. A Hatóság az OTÉK/TÉKA, a HÉSZ és a benyújtott engedélyek alaprajza alapján a saját szakmai megfontolásai szerint egyedileg bírálja el a benyújtott engedélyezési terveket. Az előző bekezdésben foglaltakat a Hatósággal történt egyeztetés alapján írtam.

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

A hatósági és lakossági észrevételek a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen megvizsgálásra kerültek és a HÉSZ tervezet 29.§ (10) bekezdésének és a 3. mellékletnek a jelentős átalakítása mellett született döntés, amelyben a borturizmushoz kapcsolódó szállás jellegű és vendéglátó funkciók elhelyezését – feltételekkel – a HÉSZ már deklaráltnak megengedi.

Az egyeztetések nyomán véglegesen javasolt szabályozás a következő:

„(10) Az Má és Mc jelű övezetekben a (6) és (8)-(9) bekezdésekben foglaltakon túl – a 3. mellékletben szereplő feltételek mellett – építeni az alábbi szabályok szerint lehet:

- a) az övezetekben legfeljebb egy főépület és egy melléképület helyezhető el az alábbiak szerint:*
 - aa) a főépület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 200 m²-t nem haladhatja meg, tetőtérbeépítés megengedett*,*
 - ab) a melléképület csak földszintes kivitelben létesülhet, bruttó alapterülete a 100 m²-t nem haladhatja meg, a tetőtérbeépítés nem megengedett;*
- b) az övezetekben lakórendeltetés az alábbi feltételekkel létesíthető:*
 - ba) önálló lakóépület nem építhető,*

	bb) lakórendeltetés csak a tulajdonos számára szolgáló önálló lakórendeltetésű egységként, a gazdasági épületeken belül helyezhető el, bc) a lakórendeltetésű hasznos alapterület a beépített hasznos alapterület 10%-át nem haladhatja meg; c) az övezetekben szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés az alábbi feltételekkel létesíthető: ca) önálló szállás jellegű épület nem építhető, cb) szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés csak a borturizmust szolgáló önálló szállás jellegű és vendéglátó rendeltetési egységekként, a gazdasági épületeken belül helyezhető el, cc) szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés csak a legalább 5 hektár telekméretet meghaladó ingatlanon alakítható ki és a szállás jellegű és vendéglátó rendeltetésű hasznos alapterület együttes területe a telek 0,1%-át nem haladhatja meg, d) a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetés, a borturizmust szolgáló szállás jellegű és vendéglátó rendeltetés együttes hasznos alapterülete a beépített hasznos alapterület 50%-át nem haladhatja meg; e) terepszint alatti beépítés csak a főépülethez kapcsolódóan alakítható ki. Önállóan vagy a melléképülethez csatlakozóan nem alakítható ki; f) az övezetekben mezőgazdasági birtokközpont és kiegészítő központ nem alakítható ki.” (*A tetőtérbeépítés a VMKH Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály javaslatának elfogadásának függvényében még változhat) Továbbá a 3. melléklet Má és Mc övezetekben a szőlő művelési ághoz kötötten az alábbiak szerint fogalmaz az övezetben elhelyezhető rendeltetések kapcsán: <i>„szőlőtermelési, borászati célú és borturizmust szolgáló, valamint a tulajdonos számára lakórendeltetést és borturizmust szolgáló szállásrendeltetést is biztosító gazdasági építmény”</i>
5.3.	Valamint a szakrális épülettel kapcsolatban kérdezném, hogy erre lesz valamilyen specifikáció? (kápolna, sztúpa?) -vagy csak az alapterület lesz meghatározva? A szakrális épületnek milyen célja lehetséges?
	Tervezői észrevétel: A hatályos HÉSZ 1.§-ban a fogalommagyarázat résznél a korábbi tervezés során definiáltuk a szakrális építmény fogalmát: „szakrális építmény: vallásgyakorlás céljából létesített, közhasználat céljára korlátozottan átadott, legfeljebb három oldalról zárt, tartós emberi tartózkodásra nem szolgáló építmény (pl, harangláb, kápolna, kálvária).” A szabályozás célja tehát, hogy a tulajdonos, vagy a térségben túrázók, zarándokok számára kifejezetten csak vallásgyakorlási céllal létesülhessenek kis, legfeljebb 30 m²-es alapterületű építmények, ami lehet kálvária-stáció, szoborfülke, harangláb, kápolna stb. Kápolna esetén legfeljebb három oldalról zárt, negyedik oldalról nyitott (pl. rácsos ajtóval zárt) épület lehet, ami előtt a túrázó betekinthet a kápolnában álló oltárra, illetve szükség esetén megnyitható, hogy bent szertartásokat végezzenek. Fontos kitétel ezen építmények esetében, hogy ezek <u>nem tartós emberi tartózkodásra szolgálnak.</u> A rendelkezés kifejezetten a szőlőhegyi tulajdonosok kérésére került bele a korábbi tervezés során, akik időszakosan csoportos istentiszteletek számára megnyitható kápolnát szerettek volna építeni. Mivel a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Övezeti Terve is kifejezetten nevesíti és támogatja a szakrális építmények megjelenését, mint „a szőlőhegyek tájképéhez hagyományosan hozzátartozó tájképformáló elem”, ezért a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület térségi övezet által érintett területeken a 2023-as tervben lehetővé tettük ezen épületek elhelyezését.

A véleményezésre megküldött anyagban tervezőként javaslatot tettünk arra, hogy az Má övezetre is terjedjen ki a szakrális építmények építésének lehetősége, ugyanakkor az időközben tudomásunkra hozott készülő engedélyezési tervek kellő bizonyítékot szolgáltatottak arra, hogy egyes ingatlan tulajdonosok szakrális építmény elnevezés alatt a gyakorlatban préházak építésének az engedélyeztetését kívánják elérni. Ebből kifolyólag javasoljuk, hogy a HÉSZ 29.§ (8) bekezdését érintően kerüljön ki a szakrális építmények építési lehetőségének kiterjesztése az Má övezetre.

Összegzés

Főépítési javaslat:

Tervezői javaslat:

Jantek István által tett észrevételek alapján az alábbiak szerint javasoljuk módosítani a tervet:

- A HÉSZ 29.§ (10) bekezdés első sorában a hivatkozások kerüljenek javításra az 5.1. pontban foglaltak szerint.
- A HÉSZ 29.§ (10) bekezdése és a 3. melléklet kerüljön kiegészítésre a borturizmussal összefüggő szállás jellegű és vendéglátó funkciókkal a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen elhangzottak és az 5.2. pontban bemutatottak szerint.
- A HÉSZ 28.§ (8) bekezdésben a véleményezésre bocsátott tervezetben szereplő, „Má” övezetekre vonatkozó kiegészítés kerüljön törlésre és a (8) bekezdés a hatályos HÉSZ-nek megfelelően csak az „Mc” és „Mc1” övezetekben engedje meg továbbra is a szakrális építmények építésének lehetőségét.

6.	Jurasics Zsolt Csatolmány: Partneri vélemény_Jurasics Zsolt_20250120_Levendáriumra kiható tervezett rendelkezések észrevételezése - TRE 1. sz. mód_.pdf
6.1.	A jelenleg véleményezés alatt álló Területrendezési eszközök 1. sz. módosításának tervezete az Aszó egészét a jelenlegi Mc övezetből Mt övezetbe sorolná, arra hivatkozva, hogy "a legfrissebb hivatalos adatszolgáltatás alapján a területet a Borszőlő termőhelyi kataszteri terület övezete továbbra is érinti, ugyanakkor a terület az Országos jelentőségű védett nemzeti parki terület által is érintett". Ez a látogatói gyógynövénykert megteremtését véglegesen eltörli. Hiszen ahhoz sétányok, fogadó- és bemutató épület, parkoló, gazdaságfenntartási, kiegészítő épületek (pl.mosdók, öltözők, konyha, kisbolt, teázó, melegház...) kellene. Bárki, aki az érintett Aszó területét kicsit is ismeri, tisztában lehet vele, hogy ez nem feltétlenül szőlő telepítésre alkalmas terület. Nem volt rajtakorábban soha szőlőültetvény, csak kiskertek, szántó, gyepek, legelő, agyagbánya, bozótos. Itt, ilyen aranykorona értékű zónában a levendulák, a gyógynövények és a fűszernövények (olasz szalmagyopár, zsálya, muskotályzsálya), a mandula és gyümölcsfák érzik jól magukat, mint ahogyan ma is ezeket a növényeket műveljük rajta. Ugyanakkor az is megállapítható, hogy ez nem egy tipikus Mt terület, nem egy kizárólag szántóföldi mezőgazdálkodás gyakorlását megkívánó dűlő. Az Aszó a község beépített sűrű lakóövezetének közvetlen szomszédságában, a felső-temetőtől délre helyezkedik el. Éppen a Kaáli Autó Múzeum intézményének keleti oldala mellett, attól 20 méterre. Indokolatlan és aránytalan - a tipikusan mezőgazdasági termelési területeken alkalmazandó - a beépíthetőség szempontjából legszigorúbb, totális tilalmat előíró Mt besorolás olyan ingatlanokra, amelyeknek a több ezer négyzetméteren több, mint száz autó és motor iparilátványosságot kiállító nyilvános közlekedési múzeum a szomszédja. Kérem, hogy szíveskedjenek részemre megküldeni az Országos jelentőségű védett nemzeti parki terület besorolásával összefüggő adatszolgáltatási dokumentációt, mert ez általunk nem ismert. A TRE-módosítás tervezete több helyen a 6/c. sz. javaslatnál kizárólag erre a dokumentációra hivatkozik, hogy emiatt szükséges most az Mt besorolás. Emellett kérem, hogy az Önkormányzat a TRE szabályozás módosítása során vegye figyelembe a Herborétum bemutatógyógynövénykertünk kialakításának célkitűzését és támogassa azt.
	Tervezői észrevétel: Az E-TÉR adatszolgáltatás keretében nyújtott hivatalos adatcsomag átvételekor az Önkormányzatnak Adatbázis Átadás-Átvételi Nyilatkozatot kellett aláírnia, amiben vállalja, hogy a megosztott adatszolgáltatást kizárólag csak jelen tervezés céljára használhatja fel és a leszerződött településtervezőn kívül harmadik személlyel nem oszthatja meg. Ebből kifolyólag az eredeti adatszolgáltatást nem, de egy abból készített, ingatlan-nyilvántartási térképen ábrázolt lehatárolást meg tudunk osztani (Lakossági-3 jelű tervlap). Ezen kívül az állami természetvédelem hivatalos honlapján lehet tájékozódni az egyes ingatlanok természetvédelmi érintettségéről: Helyrajzi szám alapján: https://termeszetvedelem.hu/kereso/hrsz-kereso/ A Balaton-felvidéki Nemzeti Park területeinek térképes lehatárolása: https://termeszetvedelem.hu/talalati-oldal/?type=hrsz-kereso&id=282/NP/97 A Balaton-felvidék Nemzeti Park területe országos jelentőségű védett természeti területével kapcsolatban a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet Szerkezeti Terve az alábbiakat mondja ki: 2018. évi CXXXIX. törvény 53. § (1) Az országos jelentőségű védett természeti területen <u>nem építhető be</u>

a) a beépítésre nem szánt területen 2700 m²-nél kisebb telek – ide nem értve a közműépítmények telkeit – és

b) az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület.

Ez a rendelkezés akkor is érvényes, ha a HÉSZ azt még esetleg nem követte le. Az építésügyi hatóság az építési engedélykérelmek elbírálásakor nem csak a HÉSZ-t vizsgálja, hanem rálátása van az összes országos és vármegyei övezetre és az építést befolyásoló, más szakhatósági adatszolgáltatásra, azok legfrissebb állapotában. A Balatontörvény ezen kiegészítése 2023. december 30-án lépett érvénybe, így ekkortól fogva a Nemzeti Park által érintett összes 'általános mezőgazdasági területre' automatikusan érvényessé vált – függetlenül attól, hogy az egyes településeik HÉSZ-ei mit tartalmaznak.

Sajnos a településrendezési tervek mindig lépéshátrányban vannak a változó országos szabályokhoz képest és jelen esetben sem történik más, mint ezen magasabb rendű jogszabályi kötelezettségek átvezetése a HÉSZ-be, így ezért az Önkormányzat nem felel.

A szabály művelési ágtól függetlenül minden általános mezőgazdasági területen tiltja a beépítést, nem számít, hogy az szántóföldi művelésre, szőlőtelepítésre alkalmas, vagy művelésre kevésbé alkalmas, rosszabb minőségű termőföld (a b) pont második fele a településrendezési tervekben az 'általános mezőgazdasági terület övezetén' kívüli egyéb övezetekre vonatkozik (pl. kertés), ahol csak szántó művelési ág esetében tiltja a beépítést).

A kijelölést – hivatalosan – a Nemzeti Park Igazgatóságok természet- és élőhelyvédelmi szempontok szerint végezte. Ebben az Önkormányzatnak nincs mérlegelési lehetősége. Megértjük azokat az észrevételeket, amik a szomszédos beépítésekre vonatkoznak, de sajnos a belterülethatárnak minden településen valahol húzódna kell. Azon belül főleg beépítésre szánt területeknek, azon kívül beépítésre nem szánt területeknek van helye.

Egy másik megkeresésben a tulajdonos érdeklődött, hogy a Felsődörgicsei templomrom mögötti Zkp-3 és Kü-2 övezetbe sorolt területeit a 2020-2023 között készült terv miért változtatta meg. A Zkp övezetbe sorolt zöldterület az OTÉK/TÉKA szerint olyan „növényzettel fedett közterület, amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.” Emellett a tervezés során már hatályba lépett és alkalmazandó 2018. évi CXXXIX. törvény zöldterületekre vonatkozó átmeneti rendelkezései szerint új terv készítésekor átfogóan rendezni kellett a zöldterületek helyzetét, mert az elfogadása után a zöldterületek módosítása már igen megnehezített. Ezt elkerülendő vettük le a terület jelentős részéről a zöldterületet és csak a ténylegesen is kertként funkcionáló levendulás parkot hagytuk meg az övezetbe, a többi területet a valós meglévő területhasználat szerinti kertés mezőgazdaságiba soroltuk vissza.

A terület északabbi részén fekvő Kü-2 övezet is hasonló megfontolásokból sorolta vissza a terv. Ennek a körülményeiről az akkori tervben a belterület tervezéséért felelős tervező kollégánk választását csatolom:

„Az előző településtervezési terv óta elfogadott Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési terve – 2018. évi CXXXIX tv. – alapján kell a Balaton Kiemelt üdülőkörzetbe tartozó települések településterveit felülvizsgálni, elkészíteni.

A törvény 1. §-a többek között rögzíti, hogy a törvény célja a táji, természeti, kulturális adottságok és a hagyományos tájhasználat megőrzése. Az 50. § (1) bekezdés pedig kiemeli, hogy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési terveit a természetvédelmi, tájésztétikai szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni.

Ezen szakmai megerősítés birtokában és a táji értékek iránti elkötelezettséggel készítettük el Dörgicse településtervét is.

A Megalapozó vizsgálatok és a Konceptió elkészítése és elfogadása után azok alapján megkezdtuk a hatályos terv felülvizsgálatát és átrajzolását. Ennek egyik lépéseként megvizsgáltuk kül- és belterületen egyaránt a korábban kijelölt, de meg nem valósított fejlesztési területeket és ahol az a

fenti törvényi célok miatt indokolt volt, ott azok visszaszorolására tettünk javaslatot és a területeket az akkori kialakult állapot szerinti övezetbe javasoltuk sorolni. Azt nem állíthatom, hogy az akkori Képviselő-testület teljes mellszélességgel támogatta külterületet érintően a beépítés mértékét csökkentő, fékező szabályozásokat (az erre vonatkozó javaslataink többsége elutasításra került), mindenesetre a belterületet érintő visszaszorításokra és a kérdéses Herbárium területére kialakított szabályozás ellen kifogást nem kaptunk.

Az idézett törvényi célok teljesítése szempontjából szakmailag egyébként teljesen indokolt az, hogy egy műemlékként tisztelt középkori templomrom közvetlen környezetében, azaz műemléki környezetben, régészeti területen, az Országos Ökológiai Hálózat magterületével és a tájképvédelmi szempontból kiemelt jelentőségű övezet határán, a település legmagasabban fekvő beépítetlen belterületi telkein visszafogott módon lehessen építeni!

Magyarul a tervező fontosnak tartotta, hogy ebben a történelmi környezetben ne épülhessenek újabb nagyméretű épületek.

Az elmúlt másfél évtizedben a tulajdonos egyébként nem élt a fejlesztési, építési lehetőségével, így az a bizonyos jogszabályban rögzített 7 év eltelt, azaz a település ezen a tájkép-településkép szempontjából kiemelt értékű történelmi területen kártalanítás nélkül megváltoztathatta az övezeti szabályozást, a beépítés mértékét és a jelenlegi kertes mezőgazdasági hasznosításnak megfelelő Mkb-b övezetbe sorolta a kérdéses telkeket.

A több, mint két évig tartó egyeztetés során (melyben három alkalommal került lakossági véleményezés elé az anyag) hozzánk nem jutott el észrevétel, ellenvetés a használatnak megfelelő szabályozással kapcsolatban.”

Összegzés

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

A tisztelt tulajdonos kérést sajnos jelen módosítási eljárás során nem tudjuk figyelembe venni. Az Aszón kénytelenek vagyunk az országos szabályokhoz igazodni, mérlegelési lehetőség ebben nincs.

A Herborétum megvalósításának céljára két lehetőség adódik, egy következő módosítási eljárás során:

- 1) Az Aszón található területeken a fejlesztési célnak leginkább megfelelő 'Különleges beépítésre nem szánt – arborétum terület' övezetet jelölünk ki. Ez jelen esetben nem lehetséges, mivel a terület a BKÜKTrT. 'Általános mezőgazdasági terület térségi övezetének' része, ahol csak 5%-os eltéréssel lehet bármi más övezetet kijelölni. Dörgicse jelenleg ezt az 5%-os eltérési lehetőségét teljes mértékben kihasználja (Isd. csatolt Lakossági-4 jelű tervlapot), így erre csak akkor lenne lehetőség, ha a szükséges terület mértékében más helyszínen, valaki más ingatlanán a jelenlegi övezeti besorolást átminősíti az Önkormányzat általános mezőgazdasági területté.
- 2) A tulajdonos belterületi ingatlanain ugyanezen célt meg lehet valósítani a jelenlegi Mkb-3 övezet átsorolásával az említett 'Különleges beépítésre nem szánt – arborétum terület' övezetté, vagy még inkább a meglévő Kertes mezőgazdasági terület paramétereit úgy módosítani, hogy a tervezett használatnak megfeleljen.

Mindkét esetben telepítési tanulmányterv készítése lesz szükséges, hogy a pontos igények ismeretében a szükséges új övezet eldönthető legyen. Ettől függ, hogy még milyen egyéb jogszabályi pótlási és csereterületi kötelezettségeknek kell megfelelni.

7.	Lánczy Tibor Csatolmány: Partneri vélemény_Lánczy Tibor_20250122_TRE vélemény.pdf
7.1.	A polgármesteri tájékoztatóban elhangzott, hogy az Önkormányzat tervei szerint megvonnák a külterületi telkeken gazdasági épület létesítése esetén a tulajdonos számára szolgáló lakófunkciót. Idézem: "ez egy jelentéktelen rész (lakófunkció), ezért kivesszük a HÉSZ-ből" A helyszínen megkérdeztem, mi indokolja a lakófunkció megvonását? Kérdésemre a Polgármester Úr azt a választ adta, hogy ehhez lényegében nem áll rendelkezésre a település számára elegendő víz. Véleményem: Furcsa ez a válasz és érvnek semmi esetre sem elfogadható, mivel ugyanebben a HÉSZ tervezetben az Önkormányzat belterületbe kíván vonni közel 20 építési telek kialakításra elegendő területet. Tehát közel 20 új potenciális vízfogyasztó jelenhet meg a településen. Nem beszélve az új építésű településrészeiről, ahol még meg sem épült közel 30 ingatlan. Tehát, ha az Önkormányzat a lakosság jelenlegi biztonságos ellátásának érdekében cselekedne, akkor sem belterületen, sem külterületen nem engedélyezné a további közműbővítést! Természetesen erről szó sincs!
Tervezői észrevétel: A 0197/2 hrsz-on legfeljebb 9 telek, a 0234/15 hrsz-on legfeljebb 6 telek kialakítására lett volna lehetőség a véleményezésre bocsátott tervezet szerint. A külterületi lakófunkciót érintő korlátozások összesen 386,1 hektárt érintenek. (Mc övezet: 251,5 ha, Má övezet: 134,6 ha). Ezekben művelési ágtól függően eltérő minimum telekmérettől lehet építeni, de az egyes övezetekben a domináns művelési ágat figyelembe véve (Mc övezet: szőlő, min. 2 ha beépíthető telekméret; Má övezet: gyeper, min. 5 ha beépíthető telekméret) összesen potenciálisan a hatályos terv szerint külterületen 151 lakófunkcióval is rendelkező épület építésére nyílt lehetőség. A véleményezésre bocsátott tervezet tehát potenciálisan <u>151 db</u>, életvitelszerű tartózkodásra alkalmas lakófunkciót is tartalmazó épület elhelyezését korlátozta volna (ami feltételezhetően fűrt kutakkal a felszín alatti vízkészletet venné igénybe), szemben a <u>15 db</u> új lakótelekkel, amik a közüzemi hálózathoz hozzáférhető helyen került volna kijelölésre. Hiszen a Szabályozási Terveken kijelölt új beépítésre szánt területek nem jelentik automatikusan a terület beépítését. Általánosan a településrendezési eszközökben kijelölt övezetek távlati célokat fogalmaznak meg, legalább középtávra szólnak és a beépítés feltételeinek keretrendszerét határozzák meg. Ilyen értelemben a területfejlesztés „nulladik” lépésének tekinthetők. A törvények szerint a kijelölt beépítésre szánt területen épület csak „építési telken” helyezhető el, ami egy másik feltételrendszer, továbbá épület csak olyan telken helyezhető el, amelynek: – gépjárművel történő megközelíthetősége közterületről vagy magánútról biztosítható, – a rendeltetésszerű használatához szükséges villamos energia, ivóvíz, technológiai víz biztosítható, – a keletkező szennyvíz elvezetése vagy ártalommentes kezelése, valamint a csapadékvíz helyben tartása, elvezetése vagy ártalommentes kezelése biztosítható, – ahol a használat során képződő hulladék gyűjtésére szolgáló, a hulladékmennyiséghez igazodó méretű hulladék gyűjtőedény elhelyezése és a hulladék rendszeres elszállításának vagy ártalommentes kezelésének lehetősége biztosítható, és – ahol a gépjárművek elhelyezése biztosítható. Tényleges beépítés tehát csak ezen számos feltétel teljesítése, az engedélyek beszerzése és a szükséges közműfejlesztések elvégzése után valósítható meg, viszont ennek a folyamat elindításának „nulladik” lépése, hogy a terület a tervekben beépítésre szánt területként legyen kijelölve. A Bakonykarszt Zrt a	

	térségben folyamatosan fejleszti az ivóvízhálózatot, új vízműkutatokat létesít, nem kizárt, hogy a jövőben biztonsággal elláthatók lesznek az újonnan kijelölt területek is. Erre az eshetőségre készül fel a terv. Mindemellett a 2023-ban elfogadott új terv igen jelentős arányban csökkentette a beépítésre szánt területeket! Ezen belül is a falusias lakóterületek cca. 23.000 m²-el csökkentek! Összehasonlításként a véleményezésre bocsátott tervezetben mindösszesen 19.373 m² új lakóterület kijelölése volt tervezve. Továbbá az említett újépítésű településrész egyes ingatlanain a korábban hatályos tervben még kialakítható 4 lakás helyett 2023 után már csak 2-t enged meg a HÉSZ. A fentiek következtében Dörgicsén 2023-ban igen jelentős mértékben csökkent a településen a beépítésre szánt területek kiterjedése is és a már beépíthető részen az elhelyezhető lakások (fogyasztók) megengedett száma! Ezt a tágabb összefüggést is érdemes számításba venni, amikor azt ítéljük meg, hogy a véleményezésre bocsátott tervezetben szereplő max. 15 lakótelek milyen viszonyban áll az összes potenciális vízfogyasztó alakulásával és hogy a terv korábbi és véleményezésre bocsátott állapota összesen mennyire terheli a vízhálózatot, illetve a felszín alatti vizeket.
7.2.	Egy ilyen szigorítás rövid és hosszútávon is negatív hatást gyakorolhat a település jövőjére. A környék összes településén a lakófunkció benne van a helyi HÉSZ-ben. Jellemzően ezen településeken új HÉSZ van, ahol nem tartották fontosnak a lakófunkció megvonását. Az építési paraméterekben található némi szigorítás, de a lakófunkciót az országos szabályozásnak megfelelően érintetlenül hagyták. A lakófunkció megvonása egy új vállalkozás számára rendkívül negatív hatással bír, gyakorlatilag ellehetetleníti azt! Az kicsit sem életszerű ilyen esetben, hogy az érintett vásároljon egy lakóingatlant a faluban és járjon ki a külterületre dolgozni a helyett, hogy egy területre koncentrálhatná a teljes tevékenységét. Itt jegyzem meg, hogy ilyen esetben a vízfogyasztás még mindig ugyanabból a hálózathoz történik, ugyanolyan mennyiségben, csak a helyszín különbözik! Úgy gondolom, csak néhány ilyen külterületi beruházásra lehet számítani a jövőben, ami elenyésző differencia a jelenlegi fogyasztáshoz képest.
	Tervezői észrevétel: A szigorítás és annak mértéke Önkormányzati hatáskör, ezért azt nem tudjuk megválaszolni, viszont a lakossági fórumon is említésre került a környező többi településen – többek között általunk is – készített tervek példája, ezért erre vonatkozóan mégis reagálnánk: Tervezőként elsősorban Balaton Kiemelt Üdülőkörzetre vonatkozó törvényi előírások szerint dolgozunk. A törvény többek között rögzíti a táji, természeti, kulturális adottságok és a hagyományos tájhasználat megőrzésének fontosságát, továbbá kiemeli, hogy a Balaton Kiemelt Üdülőkörzet településeinek településrendezési terveit a természetvédelmi, tájésképítési szempontok, valamint a történeti településszerkezet, a táj és a település jellege, a kulturális és az építészeti örökség, valamint az építészeti hagyományok figyelembevételével kell elkészíteni. Egy településre érkezve ezeket az elveket igyekszünk betartani, azonban azt fontos tudni, hogy a tervezőnek nincs döntési joga a terv alakulására nézvést. Tanácsokkal látjuk el az Önkormányzatot, felhívjuk a figyelmet a szakmai tervezési alapelvekre és a jogszabályok biztosította keretekre, de alapvetően csak a formailag és tartalmilag megfelelő tervdokumentáció elkészítéséért felelünk. Az említett környező településeken is a fenti elveket figyelembe véve ültünk le a megrendelőkkel és azon esetekben is javasoltuk a külterületi beépítések visszafogását, az elhelyezhető funkciók korlátozását. A folyamat természetes része, hogy ha a Képviselő-testület vagy a főépítész más szempontokat fontosabbnak ítél és a mi javaslatunktól eltérő szabályozás megfogalmazására kér minket – ahogy az a 2020-2023-as tervezési időszak alatt is történt –, akkor annak megfelelően készítjük el a dokumentációt. Ebből ered, hogy a lakossági fórumon említett egyéb településeken végül megmaradt például a lakófunkció a mezőgazdasági övezetekben. Ismereteink szerint az Önkormányzat – a mi meglátásunkkal egyező – célja kettős volt: - a Balaton térségét egyre inkább élethetlenné tévő ingatlanfejlesztési hullámok, a szülőültevényeket károsító ingatlanspekulációk kivédése és annak megakadályozása, hogy a

	lakófunkció kihasználásával a külterületen valódi gazdálkodás nélküli lakó- és üdülőjellegű területhasználat alakuljon ki, amely trendet a térségben általánosan érzékelni; - a helyi gazdálkodók számára a mezőgazdasági géptárolás, a növénytermesztés, az állattartás, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termék feldolgozása, tárolására és árusítására szolgáló gazdasági épületek elhelyezésének biztosítása, hogy a külterület táj valóban minél inkább a gazdálkodás színtere maradjon. Egy helyi gazdálkodó számára a külterületen az életvitelszerű tartózkodásra szolgáló lakófunkció megtiltása nem lehetetleníti el a gazdasági tevékenységet, hiszen Dörgicse központjától mindössze cca. 2,5 km távolságra fekszik a legtávolabbi érintett mezőgazdasági terület, továbbá Kisdörgicsétől is a legtávolabbi mezőgazdasági terület megközelítése közúton és földutakon cca. 4,5 km megtételével jár. Emellett fontos kiemelni, hogy a tervezetben szereplő lakófunkció tiltásával nem lehetetlenülne el az, hogy a gazdasági tevékenységhez kapcsolódó, azzal összefüggő szociális helyiségek jöjjenek létre pl. „tartózkodó”, „pihenő”, „mosdó” stb. Ezzel a huzamos, de nem életvitelszerű nappali és éjszakai ott-tartózkodás, pihenés céljára szolgáló helyiségek továbbra is elhelyezhetők lennének, így a helyi (vagy esetleg távolabbi) gazdálkodóknak nem volna szükséges a településen lakóingatlant vásárolnia. A potenciális beköltözőkkel a vízfogyasztás valóban ugyanabból a hálózathoz történik, ugyanolyan mennyiségben, de a helyszín nem közömbös. Nem mindegy, hogy a lakófunkciót/lakóterületeket belterületen, illetve ahhoz csatlakozva, vagy külterületen helyezzük el. Előbbi esetében a szükséges közüzemi hálózatok már kiépítettek, a közszolgáltatások elérhetők, illetve ezek bővítése a legkevesebb ráfordítással és környezeti terheléssel jár.
7.3.	A lakófunkció megvonása negatív diszkrimináció, ami piaci hátrányt jelent a környék többi településével szemben! A lakófunkció megvonása a telkek esetében értékcsökkenést eredményez, ami komoly vagyoni hátrányt okoz a tulajdonos számára! Magyarország Kormánya, az Agrárminisztérium, a Nemzeti Agrár Kamara, mindannyian az agrárium, a turizmus és a vendéglátás fejlesztését támogatják és szorgalmazzák, míg Dörgicse Önkormányzata ezzel teljesen ellentétes szigorításban gondolkodik. Újra felteszem a kérdést: Mi indokolja a lakófunkció megvonását a külterületen? Milyen előnye származik a településnek abból, ha a lakófunkciót megvonják?
	Tervezői észrevétel: A képviselő testület Dörgicse közigazgatási területéért felelős <i>(amely önrendelkezési jogot a nemrég hatályba lépett helyi önkormányzatok védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvény is megerősít)</i>. Dönthet úgy, hogy a környező településekhez képest nem szeretne lakó funkciót a külterületen. Ez nem feltétlen versenyhátrány, hiszen az építési feltételek ismeretében az a réteg választja Dörgicsét, aki pont ezt keresi. A döntés mögött álló pontos indokokat az Önkormányzat tudja megválaszolni. Tervezőként a korábbi pontban említett alapelvek mentén igyekszünk dolgozni. A Balaton-felvidék egyedülálló táji örökségéről készült tanulmányokkal egy kisebb könyvtárt meg lehetne tölteni, de álljon itt legaktuálisabb idézetként a Balatoni Fejlesztési Tanács jelen tervmódosításhoz fűzött véleményéből egy részlet: <i>„A Balaton Fejlesztési Tanács, mint a régió fejlesztését szolgáló különböző együttműködések ösztönzője és koordinálója Dörgicse értékei közt kiemelkedőnek tartja a Balaton-felvidéki jellegzetes népi hagyományokat képviselő építészeti valamint gazdag természeti értékeit, melyek együttesen a Balaton-felvidéki táj olyan hiteles karakterét adják, melyek a további fejlesztési irányok kijelölésénél együttesen megőrzendők. Ezért javasoljuk a készülő új településtervben a tájkaraktert meghatározó épített környezet tájba illő módon gazdagító Balaton-felvidéki népi építészeti hagyományokra alapozó szabályozását, valamint a természeti értékek fenntartható tájgazdálkodás irányába mutató szabályozását.”</i>

A külterületi ingatlanokra vonatkozóan általános szabályként megengedni a lakórendeltetésű épületek építését (ezzel tovább erősíteni a táj „kertvárosiasodását”) nem a fenntartható tájgazdálkodás irányába viszi a szabályozást.

Természetesen mindig lehet azzal érvelni, hogy egyes tulajdonosoknak nem ez a szándéka és rendkívül érzékenyen, tájba illetetten, a helyi építészeti hagyományokon alapulva, környezetbarát és fenntartható építőanyagokból, a természeti és táji értékeket megőrző módon, saját magát a lehető legszükségesebb minimumra korlátozva szeretne építkezni külterületen és kizárólag csak a föld megműveléséhez feltétlenül szükséges igényeit szeretné kielégíteni. A település igen jelentős részét lefedő általános szabályokról lévén szó azonban sajnos a „legrosszabb” forgatókönyvből kell kiindulni, hogy egy szabály megalkotása után annak maximális kihasználásával potenciálisan mennyi, mekkora és milyen funkcióval bíró épületek jelenhetnek meg a tájban, amely folyamatot azután a mindenkori Önkormányzatnak legalább 7 évig már csak nagyon korlátozottan lesz lehetősége kontrollálnia. Csak ki kell sétálni a környező szőlőhegyekre, hogy láthatóvá váljon, milyen következményekkel jár, ha egy település megenged mindent, amit csak a törvények lehetővé tesznek.

A jelenlegi módosítás a mezőgazdasági területek általános keretszabályait szigorítja a szükséges minimum elvét szem előtt tartva. Ez nem zárja ki, hogy később megfelelően alátámasztva, egyes egyedi esetekben és bizonyos területekre vonatkozóan a rendezési terv előírásai lazuljanak.

Ha az elmondottak szerint valóban csak néhány ilyen külterületi beruházásra lehet számítani a jövőben, akkor a későbbiekben semmi akadálya nem lesz annak, hogy a fejlesztési igényt megfelelően alátámasztó telepítési tanulmányterv benyújtásával a jövőbeli ingatlantulajdonosok a rendezési terv módosítását kérje az Önkormányzattól

Az agrárium, a turizmus és a vendéglátás fejlesztéséről valóban sok program szól, de legalább ennyi jelentés és tanulmány született a Balaton térségének túlterheltségéről. Ezért nem mindegy, hogy a turizmust és a vendéglátást hol és milyen mértékben fejleszti egy térség vagy egy település.

Ezen a ponton általánosan is szólva hívnám fel az Önkormányzat és főleg a Borszőlő termőhelyi kataszteri területtel érintett összes ingatlantulajdonos figyelmét a Balatontörvény 87.§ (5) bekezdésére, miszerint: *„E § tekintetében mezőgazdaságilag műveltnek az a telek minősül, amelynek legalább 80%-a szőlő, gyümölcsös vagy kert művelési ágban nyilvántartott és ténylegesen is művelt. (...) Az épület, építmény használatbavételi engedélyének kiadását, valamint az egyszerű bejelentéshez kötött építési tevékenységhez kiadott igazolás kiadását követő egy év elteltével és azt követően **évente a hegybíró ellenőrzi a művelés fennállását. Ha a tényleges művelés megszűnt, az (1) bekezdés c) pontja alapján megvalósított épületet, építményt el kell bontani.**”*

A gyakorlatban ez a rendelkezés persze a legritkább esetekben kerül érvényesítésre, de az nagyon egyértelműen kiolvasható a szövegből, hogy a Balatontörvény nem hogy a külterületen lakást, de bármilyen beépítést a tényleges művelés befejezésének pillanatáig enged!

Dörgicse mezőgazdasági területeinek 68%-a tartozik a Borszőlő termőhelyi kataszteri övezetbe, további 17%-a országos jelentőségű védett természeti terület, ahol eleve minden beépítés tiltott. Ezekből az adatokból világos, hogy Dörgicse térségében elsődlegességet élvez a táj művelése és a gazdálkodás, illetve táj- és természetvédelem.

7.4.	Összegezve: Az új HÉSZ-ben megfogalmazott maximális beépíthető bruttó alapterület maximalizása elfogadható, de a lakófunkció megvonása elfogadhatatlan! Kérem Önöket, hogy az érveimet vegyék figyelembe és a lakófunkció lehetőségét az országos szabályok szerint hagyják változatlanul az új HÉSZ-ben!
------	---

Összegzés

Önkormányzati/Főépítési válasz a partnernek:

Tervezői javaslat:

A hatósági és lakossági észrevételek a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen megvizsgálásra kerültek és a HÉSZ tervezet 29.§ (10) bekezdésének és a 3. mellékletnek a jelentős átalakítása mellett született döntés, amelyben a tulajdonos számára szolgáló lakórendeltetést önálló lakórendeltetésű egységként, a gazdasági épületeken belül – feltételekkel – a HÉSZ már deklaráltan megengedi.

A javasolt új HÉSZ rendelkezést lásd az első véleményíró (Deák Attila) észrevételeire adott összegző tervezői javaslatban.

PARTNEREK DÖNTÉST IGÉNYLŐ ÉSZREVÉTELEIRE ADOTT TERVEZŐI VÁLASZOK ÖSSZEGZÉSE:	
Deák Attila	
1.	Az észrevételt részben elfogadásra javasoljuk. A HÉSZ 29.§ (10) bekezdése és a 3. melléklet kerüljön kiegészítésre a tulajdonos számára szolgáló önálló lakórendeltetésű funkcióval a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen elhangzottak és Deák Attila észrevételeire adott összegző tervezői javaslatban foglaltak szerint, azaz: - a szabályozás egészüljön ki a tulajdonos számára szolgáló önálló lakórendeltetésű egység gazdasági épületeken belüli elhelyezésének lehetőségével, - a lakórendeltetésű hasznos alapterület a beépített hasznos alapterület 10%-ában kerüljön korlátozásra.
Bisztray Dénesné	
2.	Az észrevételt részben elfogadásra javasoljuk. Lásd előző pontot.
Gaschler Gábor	
3.1.	Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A mezőgazdasági területek előírásaiba beépítjük, hogy azokon birtokközpont nem alakítható ki.
Jámbor Mónika	
4.2.	A 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetés alapján az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A véleményezési anyag legyen kiegészítve a Méptv. szerinti megfelelőségi követelmények igazolásával az új beépítésre szánt területekkel kapcsolatban.
4.5.	Kérjük a képviselő-testületet, hogy döntsön arról, hogy közterület alakítási terv készíttetésének kötelezettségét elő szeretné-e írni a készülő tervben. Az önkormányzat bármikor dönthet úgy, hogy közterület alakítási tervet készíttet és azt vagy a HÉSZ mellékleteként, <u>vagy a HÉSZ módosítása nélkül egy teljesen külön határozattal hagyja jóvá.</u> Meg van az a lehetősége is, hogy a 'Közterület-alakítást' mint úgynevezett 'Településrendezési sajátos jogintézményt' a településrendezési tervekben vagy a településképi rendeletében alkalmazza és azokba építi bele. Ezzel az elemmel lefedhetünk egy nagyobb településrészt a Szabályozási tervben, vagy megnevezhetünk a településképi rendeletben közterületeket, amire ezek után az Önkormányzatnak saját magára nézve tervkészítési kötelezettsége keletkezik. Mindkét esetben érdemes figyelembe venni azonban, hogy közterület-alakítási terv legalább a településszerkezetileg, forgalom-technikailag együtt kezelendő vagy a településképi rendeletben meghatározott közterületekre készül! Mivel már folyamatban lévő eljárásban vagyunk, ezért a jelenlegi HÉSZ-be csak a már lehatárolt módosításokkal érintett tömbökön belül tudjuk a Szabályozási tervekben a Közterület-alakítási kötelezettséget jelölni. Ha ez a terület nem felel meg, akkor javasoljuk a TKR-ben rendezni a kérdést.
4.8.	Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A 78. oldal - A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV LEÍRÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA Az 1.1. Igazgatási határ, belterület határ módosítása' fejezet táblázatát és a szabályozási tervet javítjuk oly módon, hogy a táblázatából töröljük a 0225/81 hrsz-ot és a Szabályozási terven frissítjük az alaptérképet.

Jantek István	
5.1.	Az észrevétel nyomán javasoljuk a tervezetben a 29. § (10) bekezdését az alábbiak szerint javítani: „(10) Az Má és Mc jelű övezetekben a (6) és (9)-(10) bekezdésekben foglaltakon túl építeni az alábbi szabályok szerint lehet:”
5.2.	Az észrevételt elfogadásra javasoljuk. A HÉSZ 29.§ (10) bekezdése és a 3. melléklet kerüljön kiegészítésre a borturizmussal összefüggő szállás jellegű és vendéglátó funkciókkal a 2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen elhangzottak és Jantek István észrevételeire adott összegző tervezői javaslatban foglaltak szerint.
5.3.	Az észrevétel nyomán javasoljuk, hogy a HÉSZ 28.§ (8) bekezdésben a véleményezésre bocsátott tervezetben szereplő, „Má” övezetekre vonatkozó kiegészítés kerüljön törlésre és a (8) bekezdés a hatályos HÉSZ-nek megfelelően csak az „Mc” és „Mc1” övezetekben engedje meg továbbra is a szakrális építmények építésének lehetőségét.
Jurasics Zsolt	
6.1.	Az észrevételt elutasításra javasoljuk. Az Aszón kifogásolt Mt övezetbe sorolás magasabb rendű jogszabály miatt szükséges változás, így annak átvétele kötelező. Az országos jelentőségű természetvédelmi területtel való érintettséggel kapcsolatos tájékoztatást megadtuk.
6.2.	A Herborétum bemutatógyógynövénykertünk kialakításával kapcsolatban megfogalmazott kérést sajnós a jelenlegi, már folyamatban lévő módosítási eljárásba nem lehet beilleszteni, ezért annak elutasítását javasoljuk és egy következő tervmódosítással javasoljuk tervbe illeszteni a fejlesztést.
Lánczy Tibor	
7.	Az észrevételt részben elfogadásra javasoljuk. Lásd az első pontot.
2025. 06. 13-i önkormányzati egyeztetésen elhangzott kiegészítések	
8.	- a HÉSZ 28.§ (8) bekezdésben a véleményezésre bocsátott tervezetben szereplő, „Má” övezetekre vonatkozó kiegészítés kerüljön törlésre és a (8) bekezdés a hatályos HÉSZ-nek megfelelően csak az „Mc” és „Mc1” övezetekben engedje meg továbbra is a szakrális építmények építésének lehetőségét. - az Má övezetben a szántó művelési ághoz kötött építési lehetőségek közül a Beépítettség legnagyobb mértéke álljon vissza a „legfeljebb 100 m²”, továbbá a Terep-szint alatti beépítés legnagyobb mértéke álljon vissza a „legfeljebb 150 m²” értékre. - az Má és Mc övezetekben a kertes művelési ágban legyen tiltva a beépítés. A javaslatokkal összefüggésben felhívjuk a figyelmet arra, hogy ez utóbbi két változtatás esetében olyan szigorításokról beszélünk, ami a partnerek számára nem volt megismerhető, így az átdolgozott tervezetet újból partnerségi egyeztetésre kell bocsátani.

Csatolmányok:

1. melléklet: Térképi mellékletek

Gaschler Gábor
települési főépítész

Dörgicse, 2025.04.....

Meszesán Péter
településrendezési zöldfelületi és
tájrendezési tervező
TK 01-5340
Budapest, 2025.04.22.

JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

Belterület határ

Tervezett belterület határ

E-TÉR adatszolgáltatás művi értékdelemmel kapcsolatos rétegei

Műemlék épület és telke

Műemléki környezet határa

ARIS

UNCUS

PAGONY

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ

IRODA

Pagony Táj- és Kertépítész Kft.

Székhely: 1111, Budapest, Bartók Béla út 34.

Levelezési Cím: 1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 24.

Cégjegyzékszám: 01-09-261955

E-mail cím: pagony@pagonyiroda.hu

É

↑

↓

↙

↘

DÖRGICSE

TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Műemlékek és műemléki környezettel érintett ingatlanok

Településtervezés

Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem

Mohácsi Katalin, okl. településmérnök

(TT 01-6108)

Mohácsi Katalin

Vincze Attila, okl. táj- és kertépítész

(TK/1 01-5089, K/1 01-5089)

Vincze Attila

Meszesán Péter, okl. tájépítésmérnök

(TK 01-5340)

Meszesán Péter

M = 1 : 20.000

2025. február

Tervszám: PAG/02/2024

Lakossági - 1

KÉSZÜLT A 2024. MÁRCIUSI E-TÉR ADATSZOLGÁLTATÁSBAN NYÚJTOTT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

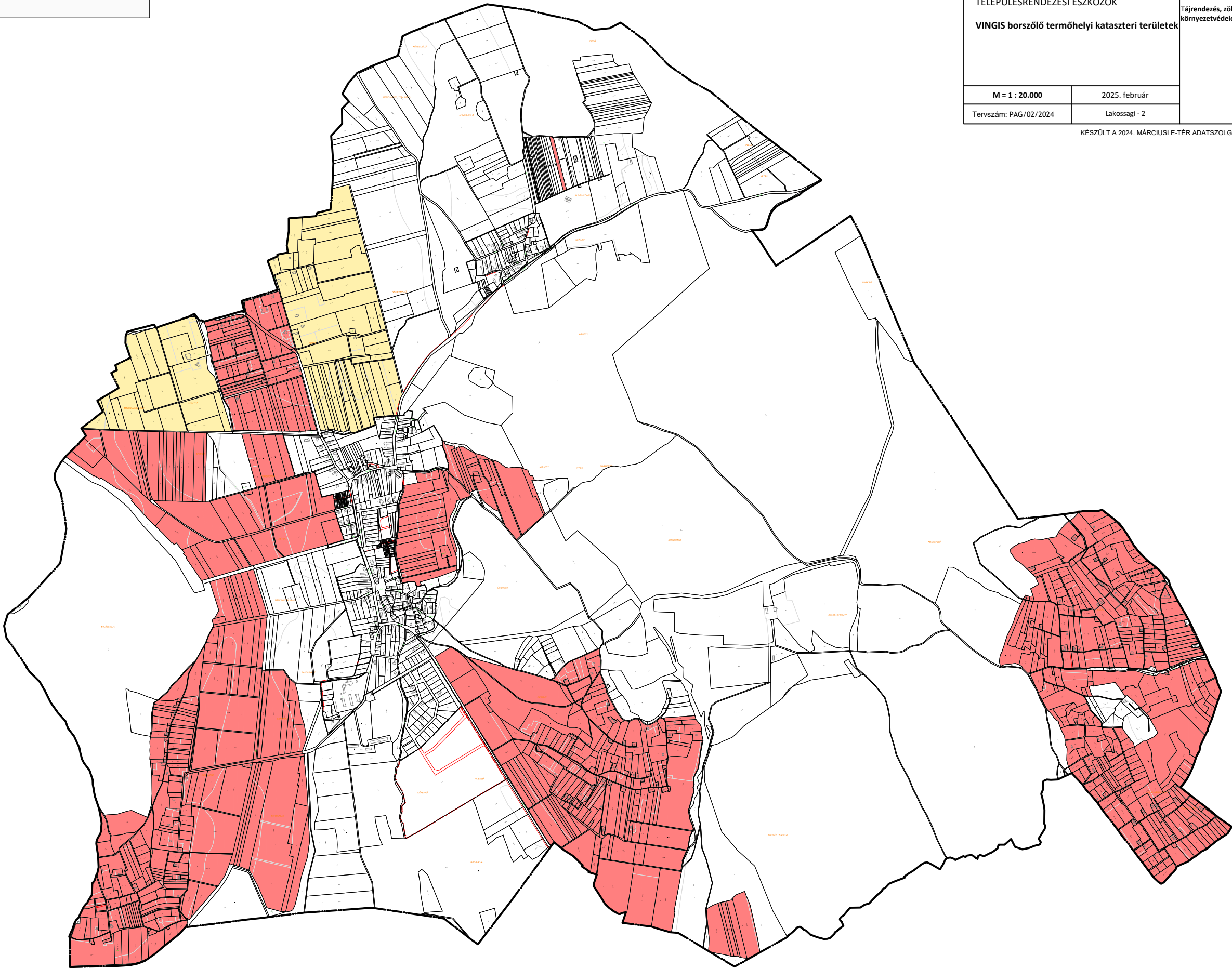
JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

- Belterület határ
Tervezett belterület határ

E-TÉR adatszolgáltatás VINGIS borszóló termőhelyi kataszteri területek

- I. osztály
II. osztály



Pagony Táj- és Kertépítész Kft.

Székhely: 1111, Budapest, Bartók Béla út 34.
Levelezési Cím: 1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 24.
Cégjegyzékszám: 01-09-261955
E-mail cím: pagony@pagonyiroda.hu



DÖRGICSE
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK
VINGIS borszóló termőhelyi kataszteri területek

Településtervezés

Tájrendezés, zöldfelület
környezetvédelem

Mohácsi Katalin, okl. településmérnök
(TT 01-6108)

Vincze Attila, okl. táj- és kertépítész
(TK/1 01-5089, K/1 01-5089)

Meszesán Péter, okl. tájépítésmérnök
(TK 01-5340)

M = 1 : 20.000

2025. február

Tervszám: PAG/02/2024

Lakossági - 2

KÉSZÜLT A 2024. MÁRCIUSI E-TÉR ADATSZOLGÁLTATÁSBAN NYÚJTOTT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.

HATÁROK

 Tervezett belterület határ

E-TÉR adatszolgáltatás természetvédelemmel kapcsolatos rétegei

 Országos jelentőségű védett természeti terület
Balaton-felvidéki Nemzeti Park



Székhely: 1111, Budapest, Bartók Béla út 34.
Levelezési Cím: 1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 24.
Cégjegyzékszám: 01-09-261955
E-mail cím: pagony@pagonyiroda.hu



TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

**Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos
jelentőségű védett természeti terület által
érintett ingatlanok**

M = 1 : 20.000

2025. február

Tervszám: PAG/02/2024

Lakossagi - 3

Településtervezés

Tájérendezés, zöldfelület
környezetvédelem

Mohácsi Katalin, okl. településmérnök
(TT 01-6108)

Vincze Attila, okl. táj- és kertépítész
(TK/1 01-5089, K/1 01-5089)

Meszesán Péter, okl. tájépítésmérnök
(TK 01-5340)

KÉSZÜLT A 2024. MÁRCIUSI E-TÉR ADATSZOLGÁLTATÁSBAN NYÚJTOTT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

JELMAGYARÁZAT

HATÁROK

Belterület határ

Új belterület határ

MvM RENDELET 14. MELLÉKLET

Általános mezőgazdasági terület övezete (619,77 ha)

SZERKEZETI TERV

Általános mezőgazdasági terület (564,65 ha)

Beépítésre szánt terület

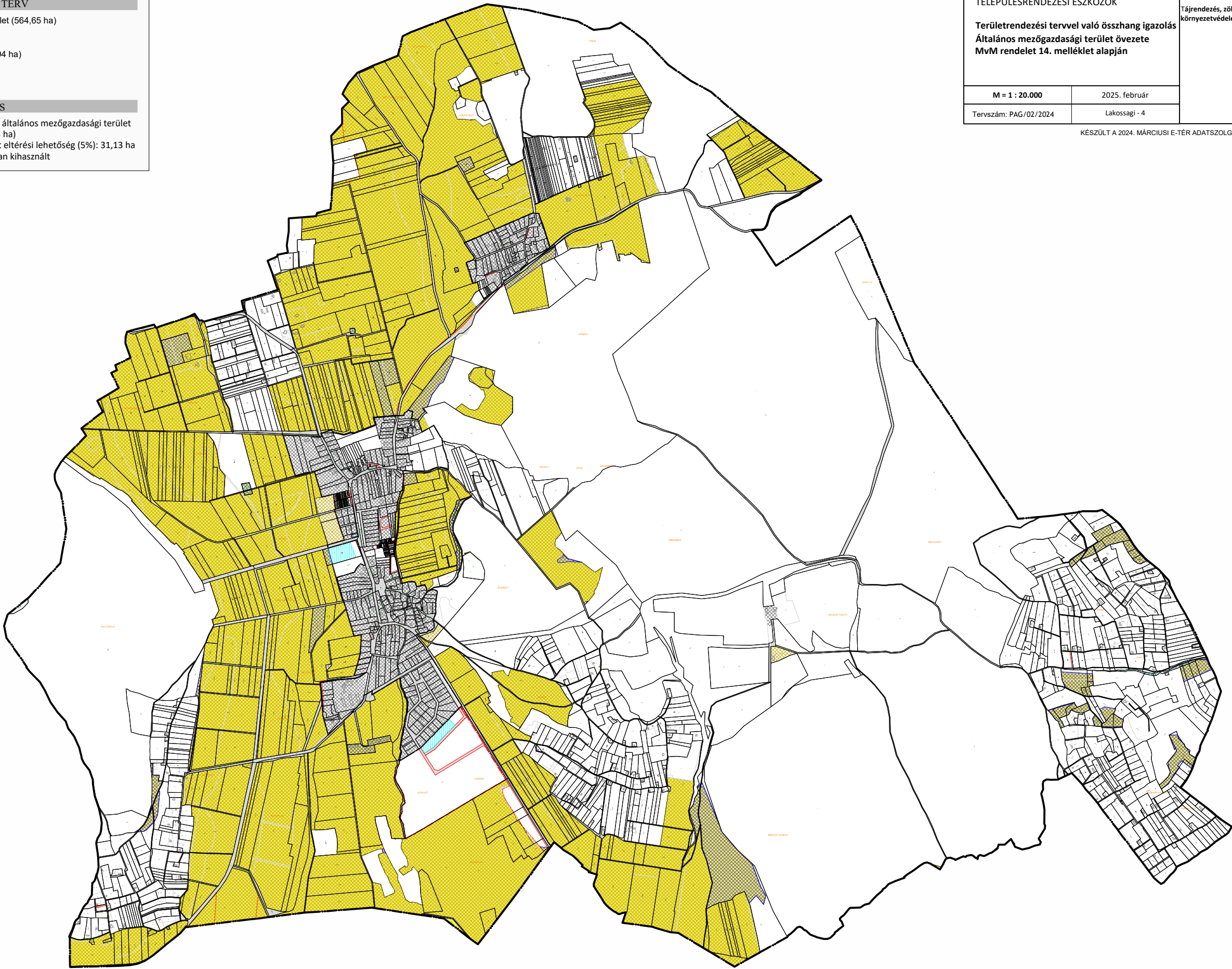
Új beépítésre szánt terület (1,94 ha)

Közlekedési terület

Vízgazdálkodási terület

ELTÉRÉS

Településszerkezeti terven az általános mezőgazdasági terület övezetétől való eltérés (31,13 ha)
Jogszabályban meghatározott eltérési lehetőség (5%): 31,13 ha
Az eltérési lehetőség 100%-ban kihasznált



ARS

UNCUS

PAGONY

TÁJ- ÉS KERTÉPÍTÉSZ

IRODA

Pagony Táj- és Kertépítész Kft.

Székhely: 1111, Budapest, Bartók Béla út 34.
Levelezési Cím: 1111 Budapest, Karinthy Frigyes út 24.
Cégjegyzékszám: 01-09-261955
E-mail cím: pagony@pagonyiroda.hu

É

↑

DÖRGICSE TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK Területrendezési tervvel való összhang igazolás Általános mezőgazdasági terület övezete MvM rendelet 14. melléklet alapján	Településtervezés Tájrendezés, zöldfelület környezetvédelem	Mohácsi Katalin, okl. településmérnök (TT 01-6108) <i>Mohácsi Katalin</i> Vincze Attila, okl. táj- és kertépítész (TK/1 01-5089, K/1 01-5089) <i>Vincze Attila</i> Meszesán Péter, okl. tájépítészmérnök (TK 01-5340)
M = 1 : 20.000	2025. február	
Tervszám: PAG/02/2024	Lakossági - 4	

KÉSZÜLT A 2024. MÁRCIUSI E-TÉR ADATSZOLGÁLTATÁSBAN NYÚJTOTT ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL.