



VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: VE/05/275-1/2025
Ügyintéző: Meilinger Csilla
Telefon: 06-88/579-320

Tárgy: Pécsely község településrendezési
eszközeinek módosítása
– jegyzőkönyv –

JEGYZŐKÖNYV

Tárgyalás helye: Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
(Veszprém, Megyeház tér 1.)

Tárgyalás időpontja: 2024. december 10. (kedd) 10.00 óra

Elektronikus módon jelen vannak:

Madarasi-Papp Rita önkormányzati főépítész – Pécsely Község Önkormányzata

Tóth Livia és Mészáros András – Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság

Meilinger Csilla főépítész szakügyintéző

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítész szakügyintéző

Pécsely Község Önkormányzata kérelmére indult tárgyi eljárásban a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 68. § (2) bekezdés c) pontja értelmében az állami főépítész hatáskörében eljáró Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze egyeztető tárgyalást hívott össze a fenti időpontra.

A kihirdetett veszélyhelyzetre való tekintettel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 157. § (1) bekezdés f) pontja alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton kerül megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével).

Tervezési feladat:

- 1. módosítás:** Pécsely 1931/1 hrsz.-ú ingatlan övezeti átsorolása Mk/3 jelű kertes mezőgazdasági jelű övezetből Kb-Bmü/1 jelű különleges beépítésre nem szánt borászati mezőgazdasági üzemi terület övezetbe, egyúttal a megengedett legnagyobb beépítettség mértéknek 3%-ról 5%-ra, a terepszint alatti beépíthetőség 0%-ról 3%-ra történő növelése, és a kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²-ről 3000 m²-re csökkentése pince bővítés érdekében.
- 2. módosítás:** Pécsely 1901-1930 hrsz.-ú Mk/3 jelű kertes mezőgazdasági övezetbe tartozó ingatlanok övezeti átsorolása Mk/1 jelű övezetbe az épületek elhelyezhetősége érdekében.
- 3. módosítás:** Pécsely 313, 314, 315, 306 hrsz.-ú falusias lakóterület építési övezetbe tartozó telkek esetében a telekosztásra vonatkozó szabályok módosítása, lakóépület

ÁLLAMI FŐÉPÍTÉSZI IRODA

8200 Veszprém, Megyeház tér 1.

telefon: 88/579-313, e-mail: allami.foepitesz@veszprem.gov.hu

KRID azonosító: 566185331

nélküli megosztás lehetőségének megteremtése.

- 4. módosítás:** Az Mk/1 jelű és Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági övezetekben a mezőgazdasági művelés folytatásához szőlőtermesztéshez és borkészítéshez szükséges különálló földdel borított pince elhelyezhetőségének biztosítása.
- 5. módosítás:** Pécsely 1306/1 hrsz.-ú ingatlant érintően a Kb-Rek/3 jelű különleges beépítésre nem szánt rekreációs terület övezet övezeti előírásainak módosítása (telekhatártól való minimális távolság 15 méterről 5 méterre csökkentése a gazdálkodáshoz szükséges építmények észszerű elrendezése érdekében).
- 6. módosítás:** Az Mk/1 jelű és Mk/2 jelű kertes mezőgazdasági övezetek esetében a borszőlő termőhelyi kataszter törvényi szabályainak átvezetése.
- 7. módosítás:** Pécsely 0144/4 hrsz.-ú, Má/2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozó ingatlan övezeti átsorolása Kb-Káp jelű különleges beépítésre nem szánt Kápolna területre kápolna és kriptá elhelyezhetősége érdekében.
- 8. módosítás:** A helyi építési szabályzatban történő hibajavítások, korrekciók (16 pontban) a települési főépítési- és az építéshatósági tapasztalatok alapján.

A tárgyalásra elektronikus úton küldött meghívóra az alábbi államigazgatási szervek **válaszoltak:**

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi és Járványügyi Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály,
- Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály,
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság,
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság,

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó államigazgatási szervek és a Veszprém Vármegyei Önkormányzat nem emelt kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen.

A beérkezett vélemények ismertetésére sor került, melyeket az állami főépítész a záró véleményhez csatolva megküld az Önkormányzat számára.

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály Természetvédelmi Osztály** (továbbiakban: Természetvédelmi Osztály) a VE/30/10144-2/2024. ügyiratszámú véleménye szerint:

„Valamennyi tervezéssel érintett ingatlan a Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett természeti területének része, valamint több védelmi övezetet is érintenek; Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvénnyel (MaTrT.) kijelölt országos ökológiai hálózat puffterülete, tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelettel meghatározott tájképvédelmi terület övezete.

A véleményezési dokumentációban bemutatott tervmódosítás ellen környezetvédelmi, táj- és természetvédelmi szempontból kifogást nem emelek, de az alábbi pontosításokat kérem:

A) A 2. számú módosítás esetében a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény 7. §-ában foglaltak alapján javaslat, hogy az újonnan elhelyezhető épületek a tömbben kialakult építési rendszerint, a telkek északi (dombtető) felé elő részére kerüljenek elhelyezésre. Kérem ezt a szabályozási tervlapon az alsó telekrészekre jelölt „telek be nem építhető része” szabályozási elemmel megoldani. Így a még művelt szőlőtáblák megóvhatók a beépítéstől és az ahhoz kapcsolódó telkeken belüli megközelítő utaktól, nyomvonalaktól. A módosítás kapcsán továbbá kérem, hogy valamennyi Mk övezet esetében legyen a HÉSZ-ben szabályozva, hogy a gazdasági épületek a Balaton-felvidéki hagyományok alapján a szintvonalakra merőleges gerinccel kerüljenek elhelyezésre.

B) A 6. számú módosítással kapcsolatban kérdés, hogy az építési engedélyezési eljárások során honnan lesz tudomása a hatóságnak, hogy mely telek tartozik a szigorúbb I. osztályú borszőlő területbe és melyik része a II. osztályú szőlőterületeknek. A Kormányhivatal a hegybírói nyilvántartáshoz hozzáféréssel nem rendelkezik, így kérem a HÉSZ 63. § (7) bekezdését kiegészíteni azzal, hogy a szőlőkataszteri osztályról szóló hegybírói adatszolgáltatást az építési engedélyezési dokumentációhoz mellékelni kell.

Az előzetes levelemben kért tervezési szempontok átvételét köszönöm.

A 7. számú módosítással kapcsolatban kérem, az Önkormányzat szíveskedjen felhívni az építető figyelmét, hogy a tervezett kápolna és kriptá helyszíne bár nem üzemtervezett erdő de gyakorlatilag a szomszédos 38A és 38CE erdőrészekhez (0140/8 hrsz.) hasonló faállomány borítja, így az építmények telken belüli elhelyezését előzetesen egyeztesse a természetvédelmi kezelő Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatósággal. A telket érintő fakitermelés és cserjeirtás továbbá kizárólag a Kormányhivatal véglegessé vált természetvédelmi engedélyének birtokában, az abban foglaltak szerint végezhető el.

Környezeti vizsgálat:

A benyújtott terv az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (Rendelet) hatálya alá tartozik. A Rendelet 1. § (3) bekezdése szerint, a település egy részére készülő szabályozási tervnél, illetve helyi építési szabályzatnál a várható környezeti hatás jelentőségének eseti meghatározása alapján dönthető el a környezeti vizsgálat szükségessége.

Az Önkormányzat előzetes megkeresésére VE/30/06469-2/2024. ügyiratszámom nyilatkoztam, hogy a tervmódosítással kapcsolatban a környezeti vizsgálatot nem tartom szükségesnek, melyet a kidolgozott véleményezési dokumentáció alapján továbbra is fenntartok.

Előzőek alapján, Pécsely község településrendezési eszközeinek tárgyi módosítását a Képviselő-testület részére környezetvédelmi, természetvédelmi és hulladékgazdálkodási szempontból elfogadásra javaslom.”

Madarasi-Papp Rita önkormányzati főépítész az A) pontban foglaltakkal településképi szempontból teljes mértékben egyetért.

Meilinger Csilla kéri az önkormányzat főépítészt, hogy a „telek be nem építhető része” konkrét jelölését követően egyeztessen a Természetvédelmi Osztállyal.

A Természetvédelmi Osztály véleményével, amely szerint „A módosítás kapcsán továbbá kérem, hogy valamennyi Mk övezet esetében legyen a HÉSZ-ben szabályozva, hogy a gazdasági épületek a Balaton-felvidéki hagyományok alapján a szintvonalakra merőleges gerinccel kerüljenek elhelyezésre.” **Madarasi-Papp Rita** nem ért egyet, építésztervezőként tudja, hogy minden eset egyedi, az épület tájolása, a telek lejtése, a megközelítés miatt nem mindig a szintvonalakra merőleges gerinccel kialakított épület az ideális. 2025-ben tervezik a településterv készítését, amelyben javasolni fogja, hogy a 100-150 m²-es épületnagyságokat csökkentsék le, szerinte ezek az épületek tájsebek, általában lakóházak. Amíg azonban nagy alapterületű házakat lehet elhelyezni, addig nem tartja elfogadhatónak a szintvonalakra merőleges gerincű épületet (lejtő felőli homlokzat hatalmas lesz), amely egyébként hatalmas földmunkával is jár.

A Természetvédelmi Osztály B) pontjában foglaltakat Madarasi-Papp Rita elfogadja.

Meilinger Csilla kéri, hogy az A) pontban foglaltakkal kapcsolatban a Természetvédelmi Osztállyal egyeztessenek és ennek eredményéről tájékoztassák az Állami Főépítészti Irodát.

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály a VE/62/00946-2/2024. ügyiratszámú véleménye szerint:

„A 2024. szeptemberben kelt, a Tájéoló-Kert Kft. dokumentációja (közlekedési tervező: -) alapján megállapítottam, hogy a település rendezési tervének módosítása útügyi érdeket közvetlenül nem érint.

A módosítás dokumentációját elfogadásra javaslom.

Felhívom a figyelmet arra, hogy a külterületen beépítésre szánt, különleges, nem beépítésre szánt területeken bárki által használható építmények elhelyezése során vizsgálatra kerül az őket megközelítő úthálózat a település belterületétől. Amennyiben a z úthálózat kétirányú biztonságos közlekedésre nem alkalmas, úgy annak alkalmassá tételéről gondoskodni kell az épület, építmény használatba vételéig. Erre vonatkozóan az érintett útkezelőnek az útkezelői nyilatkozatában, mint feladatkör ki kell térnie.”

Mészáros András a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság (továbbiakban: BfNPI) képviselője elmondja, hogy az ingatlanon vannak védett fajok, a pincerom és az előtte lévő terület, amit felhasználnának, ott nincs különösebb természeti érték, amennyiben erre a területre koncentrálnak az építés, akkor ezt el tudja fogadni, ha a fás ligetes állapot fennmaradna. A 0144/3 hrsz.-ú ingatlan nyugati része szántó művelési ágú terület, a pincerom előtti terület parlagterület inkább, de attól északra természetes élőhelyek, védett fajokkal, ennek a területnek a megőrzése mindenképpen szükséges lenne.

Madarasi-Papp Rita önkormányzati főépítész erre reagálva elmondja, hogy a tulajdonos a kápolna előterében parkosít vagy fasort ültet, de szerinte ez egy hegytetőn lévő, eléggé lepusztult nem jó minőségű szántó, ezért ezt erre nem sajnálná feláldozni, az erdőt biztosan nem szeretné bolygatni.

Mészáros András ezt megfelelőnek tartja, a kápolna előtti parlagterületen és a 0144/3 hrsz.-ú ingatlan nyugati felén viszonylag szárazságtűrő fafajjal fásítást végez, vagy fasort telepít, akkor ez megfelelő lenne. A kápolna tervezett maximum bruttó alapterülete 50 m², a tervezett épületmagasság 6,0 méter. Kérdezi, hogy ennek a kápolnának lenne-e tornya.

Madarasi-Papp Rita elmondja, hogy az épületmagasság 6,0 méter, ami átlagos magasságot jelent, még nem tudják, hogy lenne-e tornya, de a tervünk az, – és azt az építető is támogatja, – hogy meghívásos tervpályázat kerüljön kiírásra a kápolna tervezésére. Számára nagyon fontos, hogy a kápolna építészeti minősége nagyon magas színvonalú legyen. Egyelőre nem tudjuk, hogy lesz-e torony.

Mészáros András kérdezi, hogy a torony magasságát lehetne-e szabályozni.

Meilinger Csilla főépítési szakügyintéző felveti, hogy a toronnyal kapcsolatos előírásokat a településképi rendeletben vagy a helyi építési szabályzatban lehetne szabályozni.

Madarasi-Papp Rita kérdezi, hogy egy abszolút magasság lenne-e meghatározva.

Mészáros András elmondja, hogy természet-, táj- és látványvédelmi szempontból a tervezett épület ne lehessen hivalkodó, feltűnő, ne legyenek rajta nagy ablakfelületek, üvegfelületek, gyakorlatilag kis alapterületű legyen, túlzó toronyméret ne lehessen, ne egy attrakció legyen. Ez a Pusztai-domb nevezetű hely egy geológiai érték is, szél által kialakított, iránytűnek is felfogható, ami azt mutatja, hogy a jégkorszakban mi volt az uralkodó szélirány. Nyilván ezt nem veszélyezteti a viszonylag kis tömegű épület megjelenése, ugyanakkor van tájképi, geológiai és természetvédelmi értéke is.

Madarasi-Papp Rita jó ötletnek tartja, hogy legyen egy maximális magassági korlát a toronyépületre, szerintem ennek mértéke legfeljebb 8-9 méter.

Az egyeztető tárgyalás résztvevői egyhangúlag elfogadták, hogy a telken elhelyezhető épület toronymagassága legfeljebb 8,0 méter legyen.

Szlobodáné Bártfai Gabriella főépítési szakügyintéző kéri a legnagyobb terepszint feletti beépítettség 2%-ban történő meghatározását 1,7% helyett, mivel a tervezett beépítési paraméterek esetében a kialakítható legkisebb telek méretéhez (2700 m²) viszonyítva az 1,7%-os beépítés 45,9 m² nagyságot jelent, miközben a legnagyobb bruttó alapterület 50 m².

Madarasi-Papp Rita elfogadja az észrevételt, a HÉSZ tervezetet javítják.

Mészáros András elmondja, hogy a tervezet szerint az épülettől elkülönült földdel borított pincéket lehet különállóan elhelyezni. Kérdése ezzel kapcsolatban, hogy a földdel borított pince a beépíthető telekterületekre vonatkozik, vagy kisebb területekre is lehet építeni.

Madarasi Papp Rita szerint a földdel borított pince építése esetében is a legkisebb beépíthető telekméretet kell figyelembe venni.

Meilinger Csilla egyetért és megerősíti Madarasi-Papp Rita választát.

Mészáros András a HÉSZ 33. § (6) bekezdésének módosítása során a tervezett kerítések létesítésével kapcsolatban – amely szerint: *„Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból, kizárólag szabadsövényként vagy vadhálóként létesíthető.”* – elmondja, hogy a vadvédelmi célból történő kerítés építés nem értelmezhető. Véleménye szerint a mezőgazdasági területen a gazdálkodás céljából tesznek vadvédelmi kerítést annak érdekében, hogy például szőlő- vagy gyümölcs telepítést megvédjenek vele. Továbbá a vadhálóval az a probléma, hogy nagy mértékben szeparál, az ökológiai átjárhatóság több faj esetében nincs meg. A környező településeken a vadhálót kifejezetten tiltják, helyette szabadsövényt vagy villanypászort javasolják. Ennek megfelelően kéri az előírás módosítását úgy, hogy az előírásból a „vadvédelmi” cél és a „vadháló” törlésre kerüljön.

Madarasi-Papp Rita egyetért a Mészáros András által elmondottakkal és hozzáteszi, hogy a kerítésépítés az egyik legsarkalatosabb probléma a település mezőgazdasági területein. Azért indítványozták ezt a módosítást, mert az embereket szőlőtelepítésre kötelezzük az épületelhelyezés miatt, ugyanakkor megtiltjuk nekik, hogy hatékonyan meg tudják védeni a szőlőjüket a vadaktól és az látszik, hogy nagyon magas a vadállomány. Több bejelentés érkezett a tulajdonosoktól azzal kapcsolatban, hogy leleget a szőlőket a szarvasok, őzek. Emellett nagyon nehéz számonkérni a kerítés tiltását. Mindezeket túl a vadháló kerítés tiltását a képviselő-testület is el tudja fogadni.

Mészáros András szerint elindult egy negatív folyamat, amely nem jó, túl sok a kerítés és ha nagyon komoly kerítést készítenek, akkor az nagyon sok mindennek nagyon sok akadálya. Vadháló helyett javasolja a villanypásztor elhelyezését, fenntartási költsége kissé nagyobb, kialakítása olcsóbb. A drótfonatos vadhálós kerítést teljes mértékben nem tartja támogathatónak.

Az egyeztetésen résztvevők az előírás alábbi megfogalmazásával egyetértenek:

„Mezőgazdasági terület, erdőterület övezeteiben kerítés csak erdőgazdálkodási, mezőgazdálkodási vadvédelmi, illetve természetvédelmi célból, kizárólag szabadsövényként vagy villanypásztor kialakításával létesíthető.”

Madarasi-Papp Rita javasolja még, hogy az előírás kiegészüljön azzal, hogy csak az ültetvények körül és az épület körül ne létesülhessen kerítés.

Mészáros András egyetért, pontosítja, hogy a mezőgazdasági kultúra körül létesülhessen a kerítés.

Meilinger Csilla is egyetért ezzel, majd folytatja azzal, hogy a BfNPI korábbi, 2024. május 22-én kelt, 2397-2/2024 számú, a környezeti értékelés szükségességének eldöntése tárgyú levelét ismerteti, amely szerint a BfNPI kérte a „földdel borított pince” és a „tájgazdálkodási célú víztározó” fogalmainak rögzítését a HÉSZ tervezetben.

Madarasi-Papp Rita ezzel kapcsolatban elmondja, hogy a tájgazdálkodási célú víztározó tiltásával kapcsolatban inkább javasolja a „nyílt vízfelület nem tartható” előírás bevezetését.

Tóth Livia a BfNPI képviselője hozzáteszi, hogy az előírást több település esetében úgy került megfogalmazásra, hogy „földdel borított és zárt víztározó létesíthető”, így egyértelművé válik az önkormányzati szándék.

Meilinger Csilla fent elhangzott javaslatok figyelembe vételével kéri az előírás átdolgozását.

A véleményezésre megküldött tervdokumentációt átvizsgálva állami főépítési hatáskörben Meilinger Csilla az alábbiakat állapítja meg:

- Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 4/2023. (II. 14.) számú határozatában döntött a településrendezési eszközök módosításairól és a 10/2024. (II. 20.) számú határozatában az önkormányzati főépítész feljegyzését jóváhagyta. A döntéseket a megküldött iratanyag tartalmazza.
- Pécsely Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 40/2024. (IX. 30.) számú határozatában nyilatkozott arról, hogy a környezet védelméért felelős államigazgatási szervek véleménye alapján a 2/2005. (I. 11.) Korm. rendeletben meghatározott környezeti vizsgálat készítését nem tartja szükségesnek, továbbá nyilatkozott arról, hogy a partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat, kifogás nem érkezett, ezért a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt lezárta.
- A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik.

- A településen a főépítési feladatokat **Madarasi-Papp Rita** önkormányzati főépítész látja el.
- A tárgyi módosítás a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszi szükségessé.
- A HÉSZ-ben **kéri** mellőzni a „pl.”, „stb” kifejezések használatát, lehetőség szerint jelen módosításokkal egyidejűleg, kérem a HÉSZ-t ebből a szempontból is megvizsgálni és javítani.

Az államigazgatási szervek írásban beérkezett véleményeinek másolatát, valamint a jelen jegyzőkönyvet az állami főépítész a záró véleményhez csatolva megküldi az önkormányzat részére.

A vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, aki a tárgyaláson nem jelent meg, és nyilatkozatot sem tett, hozzájáruló véleményezőnek kell tekinteni.

Ezek után ellenvélemény, kifogás nem merült fel, ezért a főépítési szakügyintéző bezárja az egyeztető tárgyalást.

Az egyeztető tárgyalásról a jegyzőkönyv összeállítása céljából kép- és hangfelvétel készült, amelyhez a résztvevők hozzájárultak.

A jegyzőkönyvet összeállította:

Meilinger Csilla főépítési szakügyintéző

.....

A jegyzőkönyvet hitelesítette:

Nagy-Fülöp Borbála főépítési szakügyintéző

.....



