



TÉR-SZER Kft.

8200 Veszprém, Viola utca 14/B.

Cg.19-09-514762

Tel.: +36 30 902 05 52

Fax: +36 88 403 818

email: terszerkft@gmail.com

Építészeti, településrendezési és mérnöki tervezés, beruházás lebonyolítás, műszaki ellenőrzés

KÖVESKÁL KÖZSÉG TELEPÜLÉSKÉPI RENDELETÉNEK MÓDOSÍTÁSA

A VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZBAN BEÉRKEZETT VÉLEMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

2025. február hó.

Megbízó:	Köveskál Község Önkormányzata 8274 Köveskál, Fő u. 10.
Tervező:	TÉR-SZER Kft. 8200 Veszprém, Viola u. 14/b. Tel: (88) 403-818 és (30) 642-36-62 Email: terszerkft@gmail.com
Képviselő ügyvezető:	Szabó Bence
Településrendező:	Szabó Zoltán okl. építészmérnök településrendező vezető tervező TT/1 19-0100.
Településrendező:	Szabó Bence okl. építészmérnök, okl. településmérnök településrendező tervező, TT 19-0454
Törzsszám:	TSZ-154/2/2024.

Köveskál község településképi rendeletének a 98/2024. (IX. 17.) számú képviselő-testületi határozattal megindított módosítási eljárása során a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § szerinti véleményezési eljárás lezajlott, jelen dokumentum a beérkezett véleményeket összegzi és értékeli.

A partnerségi egyeztetés összefoglalása

Köveskál Község Önkormányzata lefolytatta a partnerségi egyeztetést, amelynek keretében 2024. december 10-én 16 órai kezdettel lakossági fórumot tartott. A partnerségi egyeztetés során az alábbi észrevételek érkeztek, amelyek tervezői értékelése az egyes sorok végén olvasható.

Véleményező neve	Megadott vélemény, észrevétel	Tervezői észrevétel / válasz
Rimely Károly és Zajác Katalin	„A fenti Településképi rendelet módosítás kapcsán – mellyel egyetértünk – szeretnénk felhívni a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a Köveskál Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2022. XII.14-én elfogadott önkormányzati rendelet Részletes Rendezési Tervi mellékletében foglaltakkal nem értünk egyet.”	A partneri észrevétel nem a módosítással kapcsolatos, a tervezett módosítás kiegészítését, korrekcióját nem igényli.
Schrotti Ferenc	„Mint a Köveskál Kővágóörsi út 6. számú ingatlan tulajdonosa kifejezetten kérem, hogy a tervezetből (2. sz. melléklet 54. tétel) kerüljön ki a módosításból, hiszen az épület tervszerű megújításához, mint Ön, mint főépítész úr is kifejezetten hozzájárult. Az projekt folyamatban van, 10 millió forintos nagyságrend volt idáig a tervezés és az engedélyezés folyamata, valamint az eddig elvégzett közműfejlesztés. (...) Ugyanakkor, ahogy telefonban is említettem, nyitott vagyok rá, hogy a jóváhagyott és folyamatban lévő felújítást követően, vizsgáljuk meg a védettség alá vonás kérdését újfent.”	A partneri észrevétel elfogadható, tekintettel arra, hogy az épület értékőrző felújítása folyamatban van. Javasolom az építési tevékenység befejezését követően napirendre tűzni ismételten az épület helyi védetté nyilvánítását. Nevezett épületet jelen módosítás során javasoljuk a helyi védelemre javasolt épületek között szerepeltetni.
Héjja Róbert	„Ezúton tisztelettel kérem, hogy a Köveskál Község településképi védelméről szóló rendelet módosítására irányuló tervezetből a Köveskál Fő u. 8. szám alatti [helyrajzi szám: 3] ingatlant vegyék ki. Az épület több, mint húsz éve vendéglátóhelyként üzemel, és ezen időszak alatt mindvégig a vendégek igényeihez való folyamatos alkalmazkodás jelentette a működés alapját. A tervezett módosítások jelentősen megnehezítenék az ingatlan használatát és ügymenetét, valamint akadályozhatnák az üzletmenet fenntartását. Fontosnak tartjuk kiemelni, hogy az ingatlannal eddig is tisztelettel bántunk, annak megjelenése és állapota mindig megfelelt a településképi elvárásainak. Minden épületünket korhűen újítottuk fel, és óvjuk állagát és a jövőben is így járunk el. Ez az üzleti érdekünk is, hiszen	Nevezett épület (Fő utca 8, hrsz. 3) jelen módosítást megelőzően is helyi védett státusszal rendelkezett. A helyi védelem önmagában nem jelent hosszadalmasabb engedélyezési eljárásokat, mint bármely másik nem helyi védett szomszédos épület esetében. A helyi védelem az építészeti minőséget tudja

	<p>a Káli Art Inn egy országosan elismert, hagyományokat őrző vállalkozás, ez már vendégkörünk alapvető elvárása is. Ám apróbb, gyors változtatásokra bármikor lehet szükség. Például kazán csere esetén (mert elromlik a mostani) szükséges új kéményt létesítenünk, de ez a védelem miatt csak egy hosszú folyamat után lehetséges, ez nekünk nagyon komoly bevétel kiesést jelent, hisz ez idő alatt nem tudjuk az épületet használni. Az épület számtalan ilyen apró dolgot produkál, és ha a védelemmel járó procedúrát minden alkalommal le kell folytatnunk, komoly káraink keletkeznek.”</p>	<p>hatékonyabban előírni, amely egy ilyen nivós épületben működő nivós vendéglátóegység tekintetében el is várható. Fentiek alapján nem javaslom az épület törlését a helyi védett elemek listájáról.</p>
<p>Marton Gyula</p>	<p>A fenti Településképi rendeletmódosítás kapcsán – mellyel egyetértünk – szeretnénk felhívni a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a Köveskál Helyi Építési Szabályzatáról szóló 18/2022. XII. 14-én elfogadott önkormányzati rendelet Részletes Rendezési Tervi mellékletben foglaltakkal nem értünk egyet. Bár tudjuk, hogy ennek jóváhagyása megtörtént, ennek lakossági véleményezése nem volt kellően előkészített, az érintett telkek tulajdonosai csak mostanában szereztek tudomást a telkeikkel kapcsolatos rendezésről, kisajátításról.”</p>	<p>A partneri észrevétel nem a módosítással kapcsolatos, a tervezett módosítás kiegészítését, korrekcióját nem igényli.</p>
<p>Vásony Gergely és Vásonyné Neményi Anna</p>	<p>„A fenti Településképi rendeletmódosítás kapcsán – amivel kapcsolatban most nem kívánok véleményt nyilvánítani – szeretnénk felhívni a T. Önkormányzat figyelmét, hogy a Köveskál Helyi Építési Szabályzatáról 18/2022 XII. 14-én elfogadott önkormányzati rendelet Részletes Rendezési Tervi mellékletben foglaltak szerinti új út kialakításával – mely telkeinket érinti – nem értünk egyet. Bár tudjuk, hogy rendelet jóváhagyása megtörtént, ennek lakossági véleményezése nem volt kellően előkészített, az érintett telkek tulajdonosai csak később szereztek tudomást a telkeikkel kapcsolatos rendezésről, esetleges kisajátításról.”</p>	<p>A partneri észrevétel nem a módosítással kapcsolatos, a tervezett módosítás kiegészítését, korrekcióját nem igényli.</p>

A véleményezési szakasz során beérkezett vélemények összefoglalása

Köveskál Község Önkormányzata az E-TÉR felületen kezdeményezte a véleményezési szakaszt, a véleményezésre rendelkezésre álló idő 2024. december 23-án járt le. A határidőn belül az E-TÉR felületen az alábbi véleményező szervek adták meg véleményüket:

Szervezet neve	Megadott vélemény, észrevétel	Tervezői észrevétel / válasz
<p>Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság</p>	<p>1. A módosító rendelet 4. §, a zöldfelület kialakításának szabályai bekezdéssel kapcsolatban felhívjuk a figyelmet a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Tvt.) 38. § (1) bekezdés e) pontjára, amely szerint védett természeti területen a természetvédelmi hatóság engedélye szükséges különösen az erdőről és az erdő védelméről szóló törvény</p>	<p>1. Az észrevétel beépítését javasoljuk az elfogadásra kerülő módosító rendeletbe. 2. Az észrevételt tudomásulvételre javaslom.</p>

	<p>hatálya alá nem tartozó fa, facsoport, faszor, fás legelőn lévő fa kivágásához, telepítéséhez.</p> <p>2. A módosító rendelet 4. §-ában az „Egyéb műszaki berendezésekkel szembeni elvárások a településképi szempontból meghatározó területeken” f) pontjával kapcsolatban tájékoztatjuk, hogy Köveskál település területén „nem védett területek” nem fordulnak elő, mivel a település teljes közigazgatási területe a Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelettel (a továbbiakban: KTM rendelet) létrehozott Balaton-felvidéki Nemzeti Park országos jelentőségű védett területe.</p> <p>3. Felhívjuk a figyelmet a Tvt. tájvédelmi részére. A Tvt. 6-7. §-ai többek között kimondják, hogy: • A táj a földfelszín térben lehatárolható, jellegzetes felépítésű és sajátosságú része, a rá jellemző természeti értékekkel és természeti rendszerekkel, valamint az emberi kultúra jellegzetességeivel együtt, ahol kölcsönhatásban található a természeti erők és a mesterséges (ember által létrehozott) környezeti elemek • A tájhasznosítás és a természeti értékek felhasználása során meg kell őrizni a tájak természetes és természetközeli állapotát, továbbá gondoskodni kell a tájak esztétikai adottságait és a jellegét meghatározó természeti értékek, természeti rendszerek és az egyedi tájértékek fennmaradásáról. • A történelmileg kialakult természetkímélő hasznosítási módok figyelembevételével biztosítani kell a természeti terület használata és fejlesztése során a táj jellegének, esztétikai, természeti értékeinek, a tájakra jellemző természeti rendszereknek és egyedi tájértékeknek a megővését. • A táj jellege, a természeti értékek, az egyedi tájértékek és esztétikai adottságok megővése érdekében:</p> <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> gondoskodni kell az épületek, építmények, nyomvonalas létesítmények, berendezések külterületi elhelyezése során azoknak a természeti értékek, a mesterséges környezet funkcionális és esztétikai összehangolásával történő tájba illesztéséről;<input type="checkbox"/> a település-, a területrendezés és fejlesztés, különösen a területfelhasználás, a telekalakítás, az építés, a használat során kiemelt figyelmet kell fordítani a természeti értékek és rendszerek, a tájképi adottságok és az egyedi tájértékek megőrzésére;<input type="checkbox"/> biztosítani kell, hogy a gazdálkodással összefüggő épületek, építmények, létesítmények és berendezések elhelyezése, mérete, formája, funkciója és száma alkalmazkodjon a táj jellegéhez;<input type="checkbox"/> biztosítani kell a jellegzetes tájképi elemek fennmaradását. A fentiekén túl a Tvt. 35. § (1) bekezdés a) pontja kimondja, hogy védett természeti területen tilos olyan épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni, amely annak jellegét és állapotát veszélyezteteti, károsítja, vagy ott a tájképi egységet megbontja. A KTM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint 2.	<p>3. Az észrevételt az elfogadásra kerülő módosító rendeletbe beépítésre javasoljuk.</p>
--	--	---

	<p>§ (1) bekezdése szerint a védetté nyilvántartás célja a táj jellegének megőrzése, természeti értékeinek a felszíni és felszín alatti vizek és vízkészleteknek, a Balaton és vízgyűjtőjének, az érintett területek erdeinek, termőtalajának és más megújuló természeti erőforrásainak védelme, és a természetszerű gazdálkodási módok elterjesztése révén a Balaton vízminőségének javítása. 3. A fent idézett jogszabályi előírások alapján módosító rendelet 13. §-ában szereplő, a HÉSZ 20. § (2) bekezdésének tervezett módosítását, antennatorony kilátó építményen való elhelyezését táj- és természetvédelmi szempontból nem támogatjuk. Kérjük a hatályos településképi rendeletben lévő előírás – teljes mértékben meglévő objektumba rejtve helyezhető el – megtartását. A településképi rendelet jelen módosításait táj- és természetvédelmi szempontból kizárólag a fent leírtak figyelembevételével és érvényesítésével fogadjuk el.</p>	
<p>Honvédelmi Minisztérium HM Hatósági Főosztály</p>	<p>A fenti hivatkozási számon érkezett dokumentációban foglaltak a honvédelem érdekeit nem érintik, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért az abban foglaltakkal kapcsolatban külön észrevételt nem teszek.</p>	<p>Az észrevétel nem igényli a tervezet módosítását, tudomásulvételre javasoljuk.</p>

A véleményezési szakasz során beérkezett vélemények tervezői értékelése

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 70. § szerinti véleményezési eljárás képviselő-testületi lezárása során javasoljuk a fenti észrevételek elfogadását és a módosítási dokumentáció korrekcióit a tervezői válaszokban részletezettek szerint.

Veszprém, 2025. február

Gabó Bence

.....
Szabó Bence

okleveles építészmérnök
okleveles településmérnök
településrendező tervező
TT 19-0454.