Aláíró: Németh Zsolt
állami főépítész
2026.10.01. 15:29:59

VESZPRÉM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám:	VE/05/00676-47/2026.	**Tárgy:**	Köveskál község településrendezési eszközeinek módosítása
Ügyintéző:	Meilinger Csilla		*egyszerűsített eljárás*
Telefon:	06-88/579-320		***záró szakmai vélemény***
E-TÉR azonosító:	34328	**Melléklet:**	Jegyzőkönyv (másolatban) Államigazgatási szervek beérkezett véleményei (másolatban)

Györffy Szabolcs Zoltán polgármester
Köveskál Község Önkormányzata
Köveskál
(E-TÉR)

Tisztelt Polgármester Úr!

A Város és Ház Bt. által összeállított, *„Köveskál község helyi építési szabályzatának 4. módosítása Két területre vonatkozóan Ismételt Záró véleményezési Tervdokumentáció A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet szerinti Egyszerűsített eljárás alapján”* megnevezésű, *„2026. augusztus”* keltezésű záró véleményezési dokumentációt kérésére áttekintettem. A településrendezési eszközök módosításának véleményezésében *a magyar építészetről* szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 75. § (2) bekezdése, valamint a *településrendezési eszközök módosításával kapcsolatosan a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.419.) 67. § szerint az alábbi – **záró** – **szakmai véleményt adom.**

I. A tervezési munka előzményei, a tervezési feladat

Előzmények:
Köveskál Község Önkormányzata a 12/2026. (II. 13.) számú képviselő-testületi határozatában a településrendezési eszközök módosításának elindításáról döntött. Az erről szóló önkormányzati döntést a dokumentáció tartalmazza.

A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályait a képviselő-testület a 9/2017. (VII. 31.) számú rendeletében határozta meg.

A településrendezési eszközök módosítása során a Méptv. 56. § (1) bekezdése alapján és a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően **Farkas István** önkormányzati főépítész működik közre.

Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 12/2026. (II. 13.) határozatával az önkormányzati főépítészi feljegyzést jóváhagyta, az Eljr.419. 7. § (8) bekezdése szerinti döntést csatolták.

Tervezési feladat:

1. módosítás: Köveskál 548/5 hrsz.-ú ingatlan és 546 hrsz.-ú ingatlan egy részének övezeti átsorolása Lf5 jelű falusias lakóterület építési övezetről Lf3 jelű építési övezetre.

2. módosítás: Köveskál 548/6 és 548/7 hrsz.-ú ingatlanokat érintő Lf7 jelű falusias lakóterület építési övezet övezeti előírásainak módosítása a legkisebb kialakítható telekméret csökkentése tekintetében (1500 m^2 helyett 1200 m^2)

A tervezési feladat a felmerült változtatási szándéknak megfelelően a településszerkezeti terv, a helyi építési szabályzat és annak mellékletét képező szabályozási terv módosítását teszik szükségessé.

Hatályos településfejlesztési és településrendezési eszközök:

- a 158/2022. (XII. 08.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településfejlesztési koncepció,
- a 159/2022. (XII. 08.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott településszerkezeti terv és leírás,
- a 18/2022. (XII. 14.) Képviselő-testületi rendelettel megállapított helyi építési szabályzat (a továbbiakban: HÉSZ) és az annak mellékletét képező szabályozási terv.

Jogszabályi háttér

A Méptv. 229. § (3) bekezdése szerint: „***Azon településeknek, amelyek** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **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**. ...*”

A Méptv. 229. § (4) bekezdése szerint: *„A településtervek készítése és módosítása, valamint **a korábbi** településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és **településrendezési eszköz módosítása során a** településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet** (a továbbiakban: új R.) **eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni.**”*

A tervdokumentációt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT), a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet (a továbbiakban: MvM rendelet), továbbá a Veszprém Megyei Önkormányzat Közgyűlésének a Veszprém megye területrendezési szabályzatáról, térségi szerkezeti tervéről és övezeteiről szóló 15/2019. (XII. 13.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: VMTrT) figyelembevételével kell elkészíteni.

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (a továbbiakban: TÉKA) 135. § (2) bekezdése szerint: *„**A 2012. augusztus 6-át***

***követően** készült és elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök 2027. június 30-ig történő módosítása során a települési önkormányzat a módosítást **az OTÉK 2021. július 15-én hatályos II. és III. Fejezete, a 111. § (1) és (2) bekezdése, valamint 1. és 2. számú melléklete figyelembevételével készíti el.**"*

II. <u>Véleményezési eljárás</u>

A településrendezési eszközök tárgyi módosítását az Önkormányzat az Eljr.419. 68. § (1) bekezdés szerinti **egyszerűsített eljárás**ban az E-TÉR felületén kezdeményezte. Megállapítottam, hogy az egyszerűsített eljárás lefolytatásának Eljr.419. 68. § (1) bekezdésének aa) pontjában meghatározott **feltételei teljesülnek**.

Partnerségi egyeztetés

A csatolt dokumentumok szerint az Önkormányzat a partnerségi egyeztetést lefolytatta, a partnerségi egyeztetés során észrevétel, javaslat, kifogás nem érkezett, ezért a partnerségi egyeztetést és a véleményezési szakaszt a képviselő-testület a 71/2026. (VI. 11.) határozatában lezárta.

Egyeztető tárgyalás:

A benyújtott dokumentáció átvizsgálását követően, az Eljr.419. 68. § (2) bekezdés c) pontja e értelmében 2026. szeptember 22-én egyeztető tárgyalást tartottam a Veszprém Vármegyei Kormányhivatalban (Veszprém, Megyeház tér 1.). A Méptv. 75. § (3a) bekezdése alapján az egyeztető tárgyalás elektronikus úton került megtartásra digitális konferencia-megbeszéléssel (ZOOM program segítségével). Az egyeztető tárgyalásról VE/05/00676-29/2026. ügyiratszámon jegyzőkönyv készült.

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

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Koordinációs Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Útügyi Osztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Népegészségügyi Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdészeti Osztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály Gyorsforgalmi Útügyi Osztály,
- Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály,
- Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály
- Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály,
- Veszprém Vármegyei Rendőr-főkapitányság
- Balaton Fejlesztési Tanács.

A meghívóra hivatkozva írásban nyilatkozó véleményezésre jogosult szervek nem emeltek kifogást a településrendezési eszközök módosítása ellen.

A **<u>Veszprém Vármegyei Önkormányzat</u>** a 04/128-2/2026. számú véleményében az alábbiakat állapította meg: „***A településrendezési terv tervezett módosítása nem ellentétes a***

***vármegyei területrendezési tervvel**.”.*

Az egyeztető tárgyaláson a meghívás ellenére **nem jelentek meg és nem nyilatkoztak** az alábbi államigazgatási szervek és települési önkormányzatok:

- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály,
- Fejér Vármegyei Katasztrófavédelmi Igazgatóság,
- Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály,
- Közlekedési és Beruházási Minisztérium Hajózási Hatósági Főosztály,
- Közlekedési és Beruházási Minisztérium Légügyi Felügyeleti Hatósági Főosztály,
- Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága,
- Kővágóörs Község Önkormányzata,
- Szentbékkálla Község Önkormányzata,
- Balatonhenye Község Önkormányzata,
- Monoszló Község Önkormányzata,
- Zánka Község Önkormányzata.

Az egyeztető tárgyalást követően érkezett a **Közép-dunántúli Vízügyi Igazgatóság** Siófok-006424-0006/2026 ügyiratszámú véleménye, amelyben úgy nyilatkozott, hogy *„A módosítással érintett ingatlanokon Igazgatóságunk által kezelt vízfolyások, víztestek nem találhatóak. A tervezett beavatkozások vízgazdálkodási szempontból nem kifogásoltak.”.*

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Közlekedési, Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály** (továbbiakban: Útügyi Osztály) VE/62/00526-4/2026. ügyiratszámú nyilatkozatában a következőket rögzítette: *„A módosítást elfogadásra javaslom.*
Felhívom a figyelmet arra, hogy a környező úthálózat nagy része természetes módon, kitaposással alakult ki, tervezés s az azt követő tudatos kiépítés nem történt: 551, 483, 540, 531 hrsz., … A közlekedéstervező ezen körülményeket nem vizsgálta, az úthálózat rendbetételére ütemterv kidolgozása, mintakeresztszelvények csatolása nem történt. Az 548 hrsz.-ú útfelület sincs még kiépítve.
A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény: Kimondja, hogy a közutak építéséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges. Alapvető kötelezettségként írja elő a biztonságos közlekedésre való alkalmasságot. Egyedi útépítési engedélyezési eljárásnál az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V. 10.) Korm. rendelet 28. § paragrafusa szerint „A műszaki előírásokban foglaltakat az építtető, a tervező és a hatóság a műszaki fejlődés eredményeinek, valamint a közlekedésbiztonsági szempontok érvényre juttatása érdekében az e rendeletben foglalt eljárások során figyelembe veszi.”

A **Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály** (továbbiakban: Örökségvédelmi Osztály) a VE/51/02197-2/2026. ügyiratszámú véleményében a következőket rögzítette: „*A rendelkezésemre álló véleményezési tervdokumentáció vizsgálata alapján megállapítottam, hogy a módosítással érintett területeket nyilvántartott régészeti lelőhelyet, műemléki épületet, műemléki jelentőségű területet vagy műemléki környezetet nem érintenek.*

Felhívom a figyelmet arra, hogy a település Helyi Építési Szabályzatának Szabályozási Tervlapja a régészeti lelőhelyek vonatkozásában nincs összhangban a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás adataival. Az ellenőrzés során megállapítást nyert, hogy a

103008 azonosítószámú „Mandulás” nyilvántartott régészeti lelőhely a Szabályozási Tervlapon nem került feltüntetésre!

A fentiekre tekintettel kérem a közhiteles örökségvédelmi nyilvántartást vezető hatósággal történő kapcsolatfelvételt, valamint a Szabályozási Tervlap ennek megfelelő módosítását!

Tájékoztatom, hogy a régészeti lelőhelyek feltüntetésével és aktuális adataival kapcsolatban az Eljr. 419 10. mellékletének 23-25. pontjai alapján a Lechner Tudásközpont (Lechner Nonprofit Kft., 1111 Budapest, Budafoki út 59. E/3.) az adatszolgáltató szerv.

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (továbbiakban: Kötv.) 24. § (2) bekezdésében foglaltak értelmében, ha nem régészeti terepmunka keretében kerül elő régészeti emlék, lelet vagy annak tűnő tárgy, a felfedező, a tevékenység felelős vezetője, az ingatlan tulajdonosa, az építtető vagy a kivitelező köteles a) az általa folytatott tevékenységet azonnal abbahagyni, b) a régészeti gyűjtőkörrel rendelkező területileg illetékes múzeum (Laczkó Dezső Múzeum: 8200 Veszprém, Török Ignác utca 7.) vagy a jegyző útján, vagy közvetlenül az örökségvédelmi hatóságnak azt haladéktalanul bejelenteni, amely arról haladéktalanul tájékoztatja a mentő feltárás elvégzésére a 22. § (5) bekezdése szerint jogosult intézményt, valamint c) a tevékenységet szüneteltetni, továbbá a helyszín és a lelet őrzéséről – a felelős őrzés szabályai szerint – a mentő feltárásra jogosult intézmény intézkedéséig gondoskodni. A bejelentési kötelezettség elmulasztása a Kötv. 82. § (1) bekezdése, valamint az örökségvédelmi bírságról szóló 191/2001. (XI.18.) Korm. rendelet alapján örökségvédelmi bírság kiszabását vonhatja maga után!

A fejlesztést illetően tájékoztatom az Önkormányzatot, hogy a Kötv. 23/C. § (1) bekezdése szerint ún. nagyberuházás esetén a beruházónak előzetes régészeti dokumentációt kell készítenie: A fenti jogszabály 7. § 23. pontja alapján nagyberuházásnak minősül a földmunkával járó a) bruttó 800 millió forintos értékhatárt meghaladó teljes bekerülési költségű beruházást végeztek. Fenti jogszabály 7. § 5. pontja szerint az előzetes régészeti dokumentáció valamely terület régészeti érintettségének tisztázására, a régészeti örökség elemeire vonatkozó ismeretek (különösen a lelőhely jellegének, korának, kiterjedésének és intenzitásának) megszerzésére és pontosítására szolgáló, valamint az ebből következően elvégzendő régészeti feladatellátás formájának, idő- és költségvonzatainak meghatározásához hozzájáruló, az ismert adatok és források feldolgozásával, a lelőhely állapotában maradandó változással nem járó műszeres lelőhely-, illetve leletfelderítés, terepbejárás és próbafeltárás alkalmazásával készült dokumentum.

Köveskál község településrendezési eszközeinek módosítása ellen – fentiek figyelembe vétele mellett – örökségvédelmi szempontból kifogást nem emelek, azt a képviselő-testület részére elfogadásra javaslom.”

A **Fejér Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály** a FE/TIVVO/6682-3/2026 ügyszámú véleménye tartalmazza, hogy: *„Köveskál módosítással érintett ingatlanjai a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 7. § (4) bekezdésén alapuló 1:100.000-es méretarányú érzékenységi térkép alapján a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása a felszín alatti víz állapota szempontjából: fokozottan érzékeny (1.b) – „Azok a karsztos területek, ahol a felszínen, vagy 10 m-en belül a felszín alatt mészkő, dolomit, mész- és dolomitmárga képződmények találhatók.”*

A módosítással érintett ingatlanok felszín alatti vízbázist, valamint annak előzetesen lehatárolt, vagy hatósági határozattal kijelölt védőterületét, védőidomát nem érinti. Az ingatlanok közvetlen közelében felszíni vízfolyás nem található.

A fokozottan érzékeny területrészen a 219/2004. (VII.21.) Kormányrendeletben előírtakat, különösen a 10.-11.§-aiban megfogalmazott korlátozásokat, tiltásokat be kell tartani a területhasználat során.

Felhívjuk a figyelmet azonban arra, hogy a módosítással érintett terület – nyílt karsztos - területet érint, ahol a területhasználat vonatkozásában a vonatkozó jogszabály (219/2004. (VII.21.) Korm.rendelet) olyan korlátozásokat, tiltásokat fogalmaz meg, amelyeket a felszín alatti vizek védelme érdekében be kell tartani mind a meglévő, mind a tervezett tevékenységek során.

Adott ingatlanok az e-közmű rendszer adatai alapján jelenleg víziközművekre bekötéssel nem rendelkeznek. Az ingatlan beépítését akkor javasoljuk, ha a települési szennyvíztisztító telep kapacitása rendelkezik az ingatlanon esetlegesen keletkező többletszennyvizek befogadására. A lakóövezetben keletkezett szennyvizet csak közcsatornán lehet elvezetni.

Javasoljuk a gépjármű tárolás vonatkozásában, de általánosságban is a beépíthető, illetve a vízzáróan burkolt felületek csapadékvizeinek utcára kivezetésének, illetve szomszédok károsítása nélküli elhelyezésének szabályozását is.

Bárminemű kivitelezést és tevékenységet, úgy kell végezni, hogy az ne szennyezze a felszín alatti és felszíni vizeket, valamint a körülötte elhelyezkedő földtani közeget, a tevékenység során valamennyi vonatkozó előírást, így a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait, a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait be kell tartani.

Az övezet módosítás várhatóan nem jelent veszélyt a felszíni vagy felszín alatti vizekre, mindazonáltal a megvalósuló fejlesztés során vízminőség-védelem szempontjából alapvető környezetvédelmi elvárás a szennyvizek és csapadékvizek megfelelő kezelése.

Megállapítottam, hogy a helyi építési szabályzat módosításából várhatóan jelentős környezeti hatások nem származnak felszíni és felszín alatti vízvédelmi szempontból.

A záródokumentáció tartalmával a fentebb leírtak betartásával egyetértünk.”

Az Eljr.419. 64. § (6) bekezdés b) pontja értelmében azt az érdekeltet, aki az egyeztető tárgyaláson a szabályos meghívás ellenére **nem vett részt**, az adott eljárási szakaszban **kifogást nem emelő** véleményezőnek kell tekinteni. Ezért az egyeztető tárgyaláson nem képviselt államigazgatási szerveket, önkormányzatokat kifogást nem emelő véleményezőnek tekintettem.

Megállapítottam, hogy az egyeztetési eljárás során kifogást emelő, valamint eltérő vélemény nem maradt.

Környezeti vizsgálat:

Köveskál Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 71/2026. (VI. 11.) határozatában nyilatkozott arról, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet* szerinti környezeti vizsgálat lefolytatását nem tartotta szükségesnek.

Záró szakmai vélemény:

A tervezés előkészítése a jogszabályi előírásoknak megfelelően folyt.

A záró szakmai vélemény megadásához szükséges, az Eljr.419. 67. § (1) bekezdése szerinti dokumentumok megküldésre kerültek. A dokumentáció teljeskörűen vizsgálja a területrendezési tervekkel való összhangot.

Az egyeztető tárgyalásról készült jegyzőkönyv tartalmazza az állam főépítész észrevételeit, amelyek szerint az 1. módosítási pont vonatozásában a kialakítható legkisebb telekterület csökkentését a területek elaprózódása miatt nem támogatja.

Ezzel kapcsolatosan az egyeztető tárgyaláson a településtervező elmondta, hogy a kialakuló öt telek területe egyenként nagyobb, mint a javasolt 700 m^2, az általa elkészített szabályozási javaslat szerint a kialakuló telkek nagysága 940 m^2, 966 m^2, 967 m^2, 840 m^2, 867 m^2 lenne, így jelentős mértékű felaprózódás nem következne be. Indokolásában előadta, hogy a községben nem áll rendelkezésre önkormányzati telek, továbbá a módosítás célja, hogy a területen eggyel több ingatlan alakulhasson ki a tulajdonviszonyoknak megfelelően, így az önkormányzat tulajdonába két telek kerülhetne, amelyeket a helyben maradó fiatalok letelepedésére tudna felajánlani tizenöt éves kötöttséggel.

Az OTÉK 7. § (2) bekezdésében foglaltak szerint *„Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg.”*.

Fentiek alapján az **1. módosítást abban az esetben tudom támogatni, amennyiben** az 546 hrsz.-ú, módosítással érintett ingatlan egy részéből lehatárolt, megközelítéssel nem rendelkező, lakóépülettel jelenleg nem beépített, falusias lakóterület építési övezet övezethatára átkerül az 548/5 és 546 hrsz.-ú ingatlanok közös telekhatárára, amely egyben a tervezett szabályozási tervlapon jelölt 10 méter szélességű *„zöldfelületként megtartandó terület”* határa is, megszüntetve ezzel a zárványtelek kialakíthatóságát és egyértelműen elválasztva a különleges beépítésre nem szánt gazdasági terület (Kb-g) és a falusias lakóterület (Lf3) közötti eltérő területfelhasználást.

Fentiek alapján **<u>kérem</u> az 1. módosítással kapcsolatosan az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek átdolgozását és javítását a módosítás képviselő-testületi megtárgyalását megelőzően**.

A 2. módosítással kapcsolatban észrevételt nem teszek, kifogást nem emelek.

Megállapítottam, hogy a településrendezési eszközök módosításának egyeztetési eljárása során **eltérő vélemény, tisztázatlan kérdés nem maradt.**

Országos főépítész záró véleménye:
A településrendezési eszközök módosítása során új beépítésre szánt terület kijelölése nem történik, ezért a Méptv. 76. § (1) bekezdésének, az országos főépítész megkeresésére irányuló előírásait nem kellett alkalmazni.

Balatoni főépítész záró véleménye:
Köveskál község a MaTrT 1/2. melléklete alapján a Balaton Kiemelt Üdülőkörzethez tartozó település, ezért a Méptv. 54. § (6) bekezdés c) pontja, valamint az Eljr.419. 67. § (3a) bekezdése alapján a záró véleményezési szakasz során a VE/05/00676-31/2026. ügyiratszámú levelemben megkerestem a Balatoni főépítészt, hogy nyilatkozzon a településrendezési eszköz tárgyi módosításával kapcsolatosan.

A Balatoni főépítész az EPAT/5433-3/2026/BALAFO iktatószámú, 2026. szeptember 30-án kelt véleményében Köveskál község településrendezési eszközeinek tervezett módosítását **támogatta,** indoklásában rögzítette, hogy: „*Veszprém Vármegyei Kormányhivatal állami főépítésze által a fent megjelölt elektronikus levél mellékletében megküldött dokumentáció szerint Köveskál Község Önkormányzatának Képviselő-testülete döntött a hatályos*

településrendezési eszközeinek módosításáról. A tervezett módosítás célja az 548/6-7 hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az Lf7 falusias lakóterület építési övezetben a legkisebb kialakítható telekméret csökkentése, illetve az 548/5 hrsz.-ú telek övezeti átsorolása Lf5 jelű falusias lakóterület építési övezetből Lf3 jelű építési övezetbe. A módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett.

Az állami főépítész a módosítással kapcsolatosan 2026. július 15-én és 2026. szeptember 22-én online egyeztető tárgyalást tartott.

A módosítás célja, hogy lakosságnövelés, -megtartás érdekében több telket alakíthassanak ki az adott területen anélkül, hogy a beépítésre szánt területet növelnék.

A tervezett módosítás nagyságrendjét településrendezési szempontból elfogadhatónak tartom. Bár a tervezett módosítással sűrűsödik ugyan a terület beépíthetősége, annak mértéke nem tekinthető túlzónak.

Az EPAT/5433-1/2026/BALAFO ügyiratszámú levelemben kértem a módosítás indoklását bővebben kifejteni, amely a megismételt záró véleményezésre benyújtott dokumentációban megtörtént. Hivatkozott számú levelemben kértem átgondolni az 548/5 hrsz.-ú ingatlan tervezett telekfelosztását. Az átdolgozott dokumentációban felvázolt telekfelosztást elfogadhatónak tartom, azzal kapcsolatosan nem kívánok észrevételt tenni. Előzőek mellett kértem az 1. módosítási területet kiterjeszteni a jelenleg kijelölt Lf5 jelű építési övezet egészére és a teljes övezetet egyben kezelni. Megállapítottam, hogy az átdolgozott dokumentációban az 546 hrsz.-ú ingatlan vizsgálata is szerepel.

A módosítással érintett terület a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: Trtv.) által kijelölt tájképvédelmi terület övezet része, melyre vonatkozóan a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (2) bekezdés b) pontja alapján településképi rendeletben meg kell határozni a településképi követelményeket. Megállapítottam, hogy ezeket Köveskál Község Önkormányzat Képviselő-testületének Köveskál Község településképének védelméről szóló 18/2017. (XII. 30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Tkr.) tartalmazza. A Tkr. 17. § alapján az újonnan elhelyezett épületek a meglévő épületekhez hasonló paraméterekkel készülhetnek el az egységes településkép megőrzése érdekében.

Fentiek alapján a tervezett módosítás megfelel a Trtv., valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) vonatkozó előírásainak, ezért a tervezetet terület- és településrendezési szempontból támogattam.

A Méptv. 58. § (4) bekezdésére figyelemmel véleményem a balatoni főtájépítész álláspontját is tartalmazza.

Szeretném jelezni, hogy a balatoni főépítész által kiadott vélemény nem mentesíti az állami főépítészt a kérelem egyéb szempontú vizsgálata és az eljárás saját hatáskörben történő lefolytatása alól."

Szakmai véleményem összefoglalása:
Köveskál község településrendezési eszközeinek módosítására irányuló **záró véleményem az alátámasztó és a jóváhagyandó munkarészek átdolgozását és javítását követően egyetértő**, a **módosítás képviselő-testületi jóváhagyása ellen kifogást nem emelek**.

A képviselő-testület a településrendezési eszközök módosításáról az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében, annak figyelembevételével dönt [Méptv. 55. § (2) b), **Eljr.419. 67. § (9)].**

A záró szakmai vélemény 6 hónapig érvényes.

Tájékoztatásként az alábbiakra hívom fel a figyelmet:
A **polgármesternek gondoskodnia kell** az elfogadott fejlesztési terv, kézikönyv, rendezési terv és településképi rendeletet kormányrendeletben meghatározott, a településügyi műszaki követelményeknek megfelelő szerkeszthető állományainak **az E-TÉR-be történő feltöltéséről**. A fejlesztési tervet és a kézikönyvet, valamint azok módosítását legkésőbb a közzététel napján; a rendezési tervet és annak módosítását, valamint a településképi rendelet módosítását legkésőbb a hatálybalépése napján kell az E-TÉR felületre feltölteni [Eljr.419. 72. § (2)].

A **jegyző** a Nemzeti Jogszabálytár szolgáltatója által működtetett Integrált Jogalkotási Rendszer igénybevételével **gondoskodik** az önkormányzati rendelet kihirdetését követő öt munkanapon belül **az önkormányzati rendelet és valamennyi időállapot szerinti egységes szerkezetű szöveg Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről** [*a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet* 4/A §].

Ha az állami főépítész vagy az eljárásban részt vevő államigazgatási szerv szerint az elfogadott településterv és településképi rendelet jogszabályba ütközik, az E-TÉR-be történő feltöltéstől – feltöltés hiányában a helyben szokásos módon történő közzétételtől – számított 3 hónapon belül a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál – a polgármester egyidejű tájékoztatása mellett – **törvényességi felügyeleti eljárást kezdeményez** [Eljr.419. 73. § (1)].

Ha az E-TÉR üzemeltetője észleli az elfogadott önkormányzati rendelet vagy határozat 72. § (1) bekezdése szerinti határidőben történő feltöltésének elmaradását, a határidő lejártától számított 30 napon belül kezdeményezheti az önkormányzatnál az E-TÉR-be történő 15 napon belüli feltöltését, ennek elmaradása esetén 15 napon belül kezdeményezi a miniszternél a **mulasztás miatti törvényességi felügyeleti eljárás** lefolytatását. A miniszter a törvényességi felügyeleti eljárást 30 napon belül kezdeményezheti a fővárosi és vármegyei kormányhivatalnál [Eljr.419. 73. § (2)].

Az állami főépítészi szakmai feladatokat *a főépítészi tevékenységről szóló 190/2009. (IX.15.) Korm. rendelet* 2. § (1) bekezdése és a 7. §-a, valamint *a fővárosi és vármegyei kormányhivatalok szervezeti és működési szabályzatáról szóló 15/2024. (VI. 28.) KTM utasítás* 35. §-a alapján látom el.

Veszprém, elektronikus időbélyegző szerint

Tisztelettel

Fröhlichné Hamar Edit
kormánymegbízott
nevében és megbízásából:

Németh Zsolt
állami főépítész