

.../2024. (IX. 30.) képviselő-testületi határozat melléklete

Főépítési és tervezői válaszok a Vászoly község három tervezési területet érintő településrendezési eszközeinek I. számú módosítása során beérkező partneri véleményekre

Vélemény sorszáma:	1.
Partner neve:	Endrődi Miklós
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Kéri a HÉSZ folyamatban lévő módosításában szerepeltetni azt is, hogy a zártkertben két kisebb telek összevonható legyen abban az esetben is, amikor a keletkező telek területe nem éri el az 5000 m ² -t, mert így az előzőnél kedvezőbb birtoktest alakul ki. Az 5000 m ² -es korlátozást meg kell tartani abban az esetben, amikor egy nagyobb telek felosztásáról van szó.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	<p>A telekegyesítés a jelenlegi jogszabályok alapján is végrehajtható abban az esetben is, amennyiben a keletkező telek mérete nem éri el a helyi építési szabályzatban előírt minimális kialakítható telekméretet. Ezt az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. (3) és (4) pontja az alábbiak szerint biztosítja:</p> <p><i>"(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendeítés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendeítés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.</i></p> <p><i>(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméretek – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő."</i></p> <p>Ezek alapján a HÉSZ javasolt módosítására nincs szükség.</p>
Vélemény sorszáma:	2.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A 020/5 és 020/6 hrsz-ú ingatlanok fejlesztése, a temető melletti parkoló kialakításával kapcsolatban jelzi, hogy a temetések idején eddig is megoldották a parkolást. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a 020/5 és a 020/6 hrsz-ú mindkét érintett termőföld ingatlan teljes területének parkoló céljából történő övezeti átsorolását túlzott mértékűnek tartotta a szakvéleményében, a 020/5 hrsz-ú ingatlan termőföld övezeti átsorolását nem támogatta, helyette a szomszédos 020/7 hrsz-ú út útként nem használt területének parkolóként történő hasznosítását javasolja első megoldásként.

	<p>Második megoldásként javasolja a 020/7 hrsz-ú út szabályozási szélességének kiszélesítését, parkolósáv kialakítása céljából.</p> <p>Harmadik megoldásként azt javasolja, hogy a 020/6 hrsz-ú ingatlanon alakítson ki az önkormányzat parkolót, a 017/17 hrsz-ú ingatlanon hozza létre a géptárolót.</p>
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri vélemények számát	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	<p>A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021.(VII. 15.) Korm. rendelet (Továbbiakban: Eljr.) 11. melléklete alapján véleményezésre jogosult államigazgatási szerv, tehát jelen eljárásban is ismertetni fogja szakmai álláspontját az eljárás következő szakaszában történő egyeztető tárgyaláson.</p> <p>A három javaslatot köszönjük, azonban egyik sem eredményez olyan kedvező állapotot, mint a véleményezési anyagban szereplő tervezet a parkoló kialakításával kapcsolatban. Az egy telken, gazdaságosan kialakítható parkolók mindegyike közelebb helyezkedne el egyrészt a temetőhöz, másrészt a település lakóterületeihez, hiszen a parkoló célja részben a megnövekedett turista forgalom parkolási igényeinek kiszolgálása.</p> <p>Önmagában a 020/6 hrsz-ú ingatlan beépítése nem lehetetlen, de jelentősen korlátozná a kialakítható épület elhelyezését és méreteit, ami településképi szempontból is kedvezőtlenebb épületet eredményezne.</p> <p>A 017/7 hrsz-ú ingatlan részben Má jelű általános mezőgazdasági, részben Vb jelű vízgazdálkodási terület övezetében szerepel. Bár a HÉSZ az általános mezőgazdasági terület övezetében szigorú feltételekkel, de engedi épület elhelyezését, azonban az időközben életbe lépő országos (szigorító) szabályok értelmében ez a terület már nem beépíthető.</p> <p>Mindezek alapján javasolt a véleményezési anyagban szereplő tervváltozat megtartása, és egyéb alternatívák felvetését abban az esetben amennyiben az az államigazgatási szervek részéről nem támogatható.</p>
Vélemény sorszáma:	3.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Az önkormányzat a 11/2023.(II.13.) számú képviselő-testületi határozatában valótlanságot állít, miszerint nincs a tulajdonában ingatlan, ahol az önkormányzati területek karbantartásához szükséges gép- és közparkot tárolni és parkoltatni tudná, az ehhez szükséges gazdasági terület kijelölhető lenne.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és	Nem, mivel nincs indokolva, hogy miért állítana valótlanságot. Ebben a

(2) partneri véleménynek számít	pontban nem ismerteti, hogy mely önkormányzati ingatlanokat tartja alkalmasnak a véleményező.
Főépítési és tervezői válasz:	-
Vélemény sorszáma:	4.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A településnek nincs településterve, és nem készült településfejlesztési stratégia sem, így a településrendezési eljárás nem volt jó és a jogszabályoknak megfelelő. A településnek nincs fejlesztési terve sem, így a HÉSZ nem készülhet ezzel összhangban. Előbb a településfejlesztési tervet kell elfogadni.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, mivel az észrevétel nincs közvetlenül összefüggésben a tervezet tartalmával, a korábbi településrendezési terv eljárásával kapcsolatos kritikát fogalmaz meg.
Főépítési és tervezői válasz:	Főépítési tájékoztatásban foglaljuk össze az adott észrevételre vonatkozó szakmai válaszunkat.
Vélemény sorszáma:	5.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A hatályos szabályozási terv nem tartalmazza a Népház és a 90 hrsz-ú területen lévő parkolókat, valamint nem szerepelteti a 020/6 hrsz-ú ingatlanon a 12 m széles közlekedési terület fejlesztést, csak a magán ingatlanokon. Ezekből megállapítja, hogy rossz a szabályozási terv és újat kell készíteni. A szabályozási terv a Tag út északi részén 20 m széles sávot a telek be nem építhető részeként jelöl, azonban az önkormányzati tulajdonú ingatlanokat ez nem érinti, ami diszkrimináció.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Az észrevételben felsorolt helyszíneken a Népházhoz tartozó parkoló helyek találhatóak, melyeket nem szükséges külön övezetben, közlekedési területként szerepeltetni. Jelen esetben azonban önálló telken egy, a teljes település parkolási gondjait mérséklő, valamint a temető körüli parkolást rendező, csak parkoló funkciójú ingatlan létrehozását tervezzük.
Vélemény sorszáma:	6.
Partner neve:	Boór József

A partneri vélemény rövid ismertetése:	<p>Hiányolja a teljes települést vizsgáló közlekedési- és közútfejlesztési tervet, melyet az önkormányzat nem készítettett, mégis módosít közlekedési területeket.</p> <p>Továbbá felhívja a figyelmet arra, hogy a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály a 18.524/2/2023. ügyiratszámú véleményében, valamint a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda sem járult hozzá a jobb minőségű területek övezeti változtatásához és nem támogatta az akkori szabályozási terven is megjelenő Kb-tű jelű övezet kijelölését.</p> <p>Miért szerepelteti a változtatást ismételten az önkormányzat.</p>
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítészeti és tervezői válasz:	<p>A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítészeti Iroda és a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Útügyi Osztálya az Eljr. 11. melléklete alapján véleményezésre jogosult államigazgatási szerv, tehát jelen eljárásban is ismertetni fogja szakmai álláspontját az eljárás következő szakaszában történő egyeztető tárgyaláson.</p> <p>A településfejlesztési cél az önkormányzat részéről változatlan, és a véleményezési anyagban kifejtésre került a tervezett funkciók helyhez kötöttsége. A végső döntés az államigazgatási vélemények ismeretében hozható meg.</p>
Vélemény sorszáma:	7.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	<p>A településfejlesztési koncepcióban szereplő temető fejlesztése megtörtént a temető bekerítésével, vadhálóval.</p> <p>A település belterületén való parkolás korlátozása is megtörtént a megállni tilos táblák kihelyezésével.</p> <p>a 10/1 hrsz.-ú ingatlan közlekedési közterület, de a valóságban az magántulajdon, amit a tulajdonos le is kerített.</p>
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, mivel az észrevételek megállapítások, és nincsenek közvetlenül összefüggésben a tervezet tartalmával, nem fogalmaznak meg döntést igénylő észrevételt.
Főépítészeti és tervezői válasz:	-
Vélemény sorszáma:	8.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	<p>A 020/6 hrsz-ú ingatlanon ki lehet jelölni parkolót. Ugyanakkor a HÉSZ tervzetből kiderül, hogy a 020/5 és 020/6 hrsz-ú ingatlanok újraosztásával 2 db 1000 m2 feletti ingatlan jönne létre, melyet a későbbiekben beépítésre szánt területbe sorolna át.</p>

Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	<p>Az érintett ingatlanokon a tervezet alapján valóban lehetséges lenne a telekalakítás, telekcsoport újraosztás, melynek célja a könnyebben hasznosítható arányú telkek létrehozása.</p> <p>A terület beépítésre szánt területbe sorolásáról nem döntött a képviselő-testület, és a véleményezési anyag sem tartalmaz erre való utalást.</p>
Vélemény sorszáma:	9.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentáció 24. oldalán szerepel, hogy a 020/5 és /6 hrsz-ú ingatlanokat belterületbe kívánja vonni. Egy következő lépéssel pedig már beépítésre szánt területté minősíti? Maradjon külterület.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	<p>A tervezet valóban belterületbe vonásra javasolja az érintett ingatlanokat, aminek az a magyarázata, hogy a közlekedési hálózat elemeinek fejlesztésével kapcsolatos pályázatok a belterületi ingatlanok fejlesztésére érhetőek el az utóbbi években. Az önkormányzat pedig szeretne pályázati forrást is bevonni a parkoló kialakításához.</p> <p>Önmagában a belterületbe vonás nem eredményezi, és nem is segíti elő a beépítésre szánt terület későbbi kijelölését.</p> <p>A terület beépítésre szánt területbe sorolásáról nem döntött a képviselő-testület, és a véleményezési anyag sem tartalmaz erre való utalást.</p>
Vélemény sorszáma:	10.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentáció 25. oldalán szereplő táblázat hibás adatokat tartalmaz.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Köszönjük az észrevételt, a hibákat javítjuk.
Vélemény sorszáma:	11.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A tervezett Kb-tű övezetben telkenként lehet majd épületet kialakítani, tehát nem egy, hanem két épület építhető. Miért lehet az épületeket majd a telekhatártól 1 m-re elhelyezni.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és	Igen.

(2) partneri véleménynek számít	
Főépítési és tervezői válasz:	Az övezet területén telkenként egy, legfeljebb 80 m ² nagyságú épületet lehet majd elhelyezni. Ugyanakkor az önkormányzat parkoló kialakításáról is döntött, melyet önálló ingatlanon kíván megvalósítani. Ezen az ingatlanon az egyéb paraméterek figyelembe vételével (legkisebb zöldfelületi arány: 50%) a parkolón kívül más épület kialakítására már nem lesz lehetőség.
Vélemény sorszáma:	12.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Ha tényleg parkolót akarnak kialakítani, miért nem jelöl ki közlekedési területet.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A Kb-tü övezet (valamint az, hogy a két önkormányzati érdeket szolgáló funkció elhelyezhető ebben az övezetben) lehetőséget ad arra, hogy ne kelljen jelen eljárásban rögzíteni a parkoló és a géptároló épület telkének tervezett határát. Amennyiben eltérő övezetben szereplnének, abban az esetben az övezet határa egyben a tervezett telekhatárt is jelentené, amit azonban a tervezés jelen fázisában még nem tudunk.
Vélemény sorszáma:	13.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Megdöböntőnek tartja, hogy a MATE Szőlészeti és Borászati Intézet szakvéleményében szőlőkataszterből való kivonásra javasolta az I. osztályba, szőlőtermesztésre kiválóan alkalmas, jó fekvésű, jó talajú, nagy terméshozamú, dombvidéki területet. Ez szembe megy a 2018. évi CXXXIX. törvény 4. § 4. pontjával (hosszú távú cél a minőségi szőlő- és bortermő területek védelme), valamint a 2018. évi CXXXIX. törvény 87. § (1) bekezdés f) pontjával („a borszőlő termőhelyi kataszteri területből való kivonás és átminősítés nem indítványozható, kivéve, ha nem áll rendelkezésre egyéb fejlesztési célú terület a település közigazgatási területén, a földvédelmi eljárás feltételei teljesülnek és a kivonást, átminősítést a települési önkormányzat kezdeményezi.”) Rendelkezésre áll egyéb fejlesztési terület, a 017/7 hrsz-ú ingatlanon.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A MATE Szőlészeti és Borászati Intézet szakvéleményét nem tudjuk véleményezni. A 017/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó építési korlátozást a 2. pontban ismertettük, tehát ez a terület nem alkalmas fejlesztési területként való kijelölésre.

Vélemény sorszáma:	14.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentációban szereplő indoklás szerint a telkek összevonása érdekében változott a településrendezési eszközök készítése során a 1061/1 hrsz-ú ingatlan hossza, ugyanakkor a kérelmező tulajdonában álló 1060/4; 1060/5; 1017 hrsz-ú ingatlanok enélkül is összevonhatók, nincs jól meghatározva a kérelem. Vélhetően újra akarja osztani a telkeket. A 1060/4 hrsz-ú ingatlanon elbontásra került az épület. A 1060/5 hrsz-ú ingatlanon pedig részben elbontásra került, majd újjá lett építve az épület szőlő telepítése, megléte nélkül.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, mivel nem tartalmaz az észrevétel olyan javaslatot, aminek elfogadásáról vagy elutasításáról döntést kell hozni.
Főépítési és tervezői válasz:	Köszönjük az észrevételeket, lakossági bejelentésként kezeljük, és Főépítési tájékoztatásban foglaljuk össze az adott észrevételre vonatkozó szakmai válaszunkat.
Vélemény sorszáma:	15.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A településrendezési eszközök készítése során a 1061/1 hrsz-ú ingatlanon a közút egy része eltűnik, miért kell ezt újra településrendezési eljárás keretében tárgyalni.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, mivel nem tartalmaz az észrevétel olyan javaslatot, aminek elfogadásáról vagy elutasításáról döntést kell hozni, tájékoztatást kér. A felmerülő kérdést a véleményezési dokumentáció tisztázza a Partner által is, néhány fejezettel korábban idézett fejezetében.
Főépítési és tervezői válasz:	Főépítési tájékoztatásban foglaljuk össze az adott észrevételre vonatkozó szakmai válaszunkat.
Vélemény sorszáma:	16.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A településszerkezeti terv, a szabályozási tervlap és az e-közműben szereplő alaptérkép eltérő adatokat tartalmaz a 1060/4 és 1060/5 hrsz-ú ingatlanokon meglévő, illetve elbontott épületek vonatkozásában. A kérelemben szereplő változási vázrajz pedig szintén szerepelteti a már elbontásra került épületet.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A hatályos településszerkezeti terv és szabályozási terv azonos tartalmú alaptérképre készült, melyen a 1060/4 és 1060/5 hrsz-ú ingatlanok mindegyikén szerepel épület. Ezek a tervek a településrendezési eszközök

	<p>készítésének kezdetén megkapott állami adatszolgáltatás (földhivatali alaptérkép) felhasználásával készültek, és azt az állapotot rögzíti.</p> <p>Ezzel szemben az e-közmű szolgáltatás alapjául szolgáló alaptérkép az aktuális földhivatali állapotokat tükrözi, és folyamatosan frissül.</p> <p>A településrendezési eljárásban az ügyfél részéről benyújtott vázrajz vélhetően az akkor érvényes földhivatali alaptérképre készült, ami a telek korábbi állapotát szerepelteti, és amely azóta megváltozott. A kérelem és a fejlesztési cél alátámasztására azonban alkalmas.</p>
Vélemény sorszáma:	17.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentáció 14. oldalán az olvasható, hogy a 2023-ban elfogadott szabályozási terv készítése során 81,68 m ² közút került megszüntetésre, miközben közutat nem lehet megszüntetni.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Mint azt a véleményezési anyag indoklása is tartalmazza, ezt a problémát orvosolja a jelen eljárásban a 1017 hrsz-ú ingatlan terhére történő út kiszélesítése.
Vélemény sorszáma:	18.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentáció 2. mellékletében közút eltüntetéssel és kipótlással kapcsolatosan, egyszer a 14. oldalon a 81,68m ² , majd itt a mellékletben 116m ² és a 103m ² szerepel.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A véleményezési anyagban szereplő két érték másra vonatkozik. A 2023-ban elfogadott szabályozási terv 81,68 m ² nagyságú közutat szüntettet meg, míg jelen eljárásban 103 m ² nagyságú közút kerül kijelölésre. Ezzel a közterület nagysága összességében nem csökken, kis mértékben nő.
Vélemény sorszáma:	19.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A 1061/1 hrsz-ú út teljes szakaszát meg lehetne szüntetni, teljesen felesleges szerkezeti elem és járható a jelenlegi szélességében is.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.

Főépítési és tervezői válasz:	A kialakult közterületi hálózat minél teljesebb körű megtartása cél, még abban az esetben is, amennyiben vannak olyan elemei, melyek építésügyi szempontból feleslegesek.
Vélemény sorszáma:	20.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Mergl Beáta megvásárolta az ingatlant 2018. év őszén, majd szinte azonnal elbontotta a pince épületet 1060/4 hrsz.-ú ingatlanról és az 1060/5 hrsz.-ú ingatlanon található épületet is, majd az utóbbit újjáépítette. Természetesen minden engedély nélkül. Polgármester Úr tájékoztatása szerint az épületek bontásának az az oka, hogy emberi csontvázat találtak az épületben. Miért nem hívták a rendőrséget?
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel nem a véleményezésre előkészített dokumentáció tartalmával kapcsolatos, képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz.
Főépítési és tervezői válasz:	-
Vélemény sorszáma:	21.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	2022. 10. 03-i képviselő-testületi ülésen tárgyalta és fogadta be a testület Mergl Beáta kérelmét, miközben a Partner 202. évi kérelme azzal lett elutasítva, hogy késve érkezett.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel nem a véleményezésre előkészített dokumentáció tartalmával kapcsolatos, képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz.
Főépítési és tervezői válasz:	Kérem a Partnert, mutassa be a 2020-ban beadott kérelmét, valamint a befogadását elutasító települési döntést annak érdekében, hogy az észrevételét meg tudjuk vizsgálni.
Vélemény sorszáma:	22.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	2022. 10. 03-i képviselő-testületi ülés nem az SZMSZ-nek megfelelően volt összehívva, Mergl Beátát nem hívták meg. Emiatt a határozat semmis. A határozatban szereplő meghatározás nem valós, a 1017 hrsz.-ú út nem közút.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel nem a véleményezésre előkészített dokumentáció tartalmával kapcsolatos, képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz.
Főépítési és tervezői válasz:	A korábbi eljárással kapcsolatban Főépítési tájékoztatást állítunk össze, és megküldjük a Partner részére.
Vélemény sorszáma:	23.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény	A kérelemben szereplő ingatlanok (1017; 1060/4; 1060/5 hrsz) a 1061/1 hrsz-

rövid ismertetése:	ú út egy szakaszának törlése nélkül is összevonhatók. A kérelmező által benyújtott váltázási vázrajz alapján az ingatlanokat nem kívánja összevonni.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Az észrevétel jogos, azonban a telkek összevonása helyett fontosabb cél az, hogy a telkeket tulajdonosuk együtt tudja használni, és ne ékelődjön be a területére a közút egy szakasza. Amennyiben az érintett telkek összevonása későbbiekben esetleg megtörténik, abban az esetben is szerencsésebb ha nincs beékelődő útszakasz, a telkek alakja és használhatósága szempontjából kedvezőbb állapot keletkezik mind a tulajdonos, mind az önkormányzat szempontjából.
Vélemény sorszáma:	24.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A kérelmezővel kötött településrendezési szerződés is késve lett megkötve, valamint az önkormányzat azóta sem végezte el a 1061/1 hrsz-ú út megosztásával kapcsolatos földhivatali eljárást, valamint nem kezdeményezte az önkormányzati törzsvagyonból való törlését.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel nem a véleményezésre előkészített dokumentáció tartalmával kapcsolatos, képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz.
Főépítési és tervezői válasz:	A korábbi eljárással kapcsolatban Főépítési tájékoztatást állítunk össze, és megküldjük a Partner részére.
Vélemény sorszáma:	25.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A 1060/5 hrsz-ú ingatlan beépítése nem történhetett volna meg, mert mezőgazdasági művelés alól kivont terület.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel nem a véleményezésre előkészített dokumentáció tartalmával kapcsolatos, képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz.
Főépítési és tervezői válasz:	Az építésügyi eljárással kapcsolatban Főépítési tájékoztatást állítunk össze, és megküldjük a Partner részére.
Vélemény sorszáma:	26.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A tervezett szabályozási terven csak az út megszüntetés szerepel, megtévesztés, nem fejlesztés a cél, csak az út megszüntetése.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel nem a véleményezésre előkészített dokumentáció tartalmával kapcsolatos, képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz.
Főépítési és tervezői	A véleményezési dokumentáció 39. oldalán található külterületi szabályozási

válasz:	tervlap tervezeten jól láthatóan szerepel az 1017 hrsz-ú ingatlant érintő csere terület kiszabályozása is. A továbbiakban megegyezik a 24. pontban adott válasszal.
Vélemény sorszáma:	27.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Kéri, hogy a beadvány teljes terjedelmével legyen feltöltve az E-TÉR-be és kér válaszokat és a válaszok mellé indoklásokat. A véleményeltérés esetén, kérnék egyeztetést is az eljárásban.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítész és tervezői válasz:	Az eljárás során az Eljr. szabályainak megfelelően járunk el. Az Eljr. és a Partnerségi rendelet szabályai szerint vélemény eltérés esetén a polgármester egyeztető tárgyalást kezdeményezhet a véleményezővel. A beérkezett vélemények értékelése során nem merült fel olyan súlyú észrevétel, melynek tisztázása érdekében egyeztető tárgyalás megtartását láttuk szükségesnek.
Vélemény sorszáma:	28.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/H. § (1) bekezdését idézi, miszerint „(1) A telekalakítási eljárásban a kérelem részeként nyilatkozni kell a telekalakítással érintett földrészleten történő tervezett épületelhelyezésről és a folyamatban lévő építési tevékenységről. Ha folyamatban van vagy tervezett az építési tevékenység, a kérelemhez mellékelni kell – ha rendelkezésre áll – a végleges építési engedélyhez tartozó, záradékolt építészeti-műszaki dokumentáció részét képező helyszínrajzot vagy az egyszerű bejelentési dokumentáció részét képező helyszínrajzot.” A településrendezési eljárás részeként, a -1082/9 hrsz.-ú kivett úttal és a hozzákapcsolódó csoportos telekösszevonáshoz és újra osztáshoz, amelyek a 1082/3, 1082/6, 1082/7, 1082/8, 1082/9, 1082/10, 1082/11 hrsz.- telkeket érinti - a csoportos telekösszevonás és újraosztással érintett ingatlanok tekintetében, a folyamatban lévő építési tevékenységről és a telkeken befejezett épületekről nem kaptunk tájékoztatást és az építészeti dokumentáció helyszínrajzát sem láttuk. Az építési hatóság eljárása ellenére, az engedély nélküli épületrész építése be lett fejezve és használatba lett véve.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítész és tervezői válasz:	Az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet nem határozza meg településrendezési eszközök készítésének műszaki tartalmát, az az Eljr. szabályai szerint, valamint a Főépítész feljegyzés tartalmának megfelelően állítja össze a tervező. A véleményezésre szánt anyag minden olyan információt tartalmazott a fejlesztési célról (a tervezett telekalakítás), mely alapján az eljárást le lehet folytatni.

Vélemény sorszáma:	29.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Az 1082 hrsz-szal kezdődő ingatlanokat érintő telekcsoport újraosztásával kapcsolatban felveti, hogy a helyi építési szabályzat azt mondja ki, hogy a kialakítható legkisebb teleknagyság 5000m ² . HÉSZ-ben nagyon sok olyan előírás van, ami az általános és magasabb szintű jogszabályoknál szigorúbb, azok esetében is a szigorúbb előírásokat kell betartani. A HÉSZ-be az MaTrT-ben meghatározott a 3000m ² -t kellene meghatározni a legkisebb kialakítható teleknagyságnak.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Köszönjük az észrevételt, de az önkormányzatnak nem áll szándékában a zártkerti ingatlanok elaprózódását elősegíteni, ezért szerepel a Hész 37. § (6) pontjában a kertes mezőgazdasági területek előírásai között az, hogy a kialakítható telek legalább 5000 m ² nagyságú kell hogy legyen.
Vélemény sorszáma:	30.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Az 1082/6; /10; /11 hrsz-ú ingatlanon az e-közmű alaptérképén fel vannak tüntetve az épületek, míg a szabályozási tervlapon nincsenek.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A szabályozási tervek a településrendezési eszközök készítésének kezdetén megkapott állami adatszolgáltatás (földhivatali alaptérkép) felhasználásával készültek, és azt az állapotot rögzítik. Ezzel szemben az e-közmű szolgáltatás alapjául szolgáló alaptérkép az aktuális földhivatali állapotokat tükrözi, és folyamatosan frissül. Ez az oka az alaptérképek közötti különbségnek.
Vélemény sorszáma:	31.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Az 1082/6; /10; /11 hrsz-ú ingatlanon szereplő épületek mikor lettek engedélyezve, használatba vételük mikor történt meg, és mikor történt ezen épületek településképi véleményezése?
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, a Partneri észrevétel képviselő-testületi döntést igénylő észrevételt nem tartalmaz. Főépítési tájékoztatásban foglaljuk össze az adott észrevételre vonatkozó szakmai véleményünket.
Főépítési és tervezői válasz:	Főépítési tájékoztatásban foglaljuk össze az adott észrevételre vonatkozó szakmai tájékoztatásunkat.

Vélemény sorszáma:	32.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentáció 3. oldalán található, az 1082/9 hrsz-ú úttal kapcsolatos megállapítás nem jó, az út nem közút, hanem magánút. A tervező hibájából lett a hatályos terven közútként szabályozva.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A 3. oldalon szereplő elírást javítjuk, köszönjük az észrevételt. A hatályos szabályozási terv KÖu övezetén belül a tervlap jelmagyarázatában valóban megkülönbözteti az országos közutat, az egyéb közlekedési célú közterületeket, valamint a közforgalom elől el nem zárható magánutakat. A hatályos terv ugyan valóban közterületi jelölést alkalmaz az ingatlanon, azonban a fejlesztési cél megvalósítása érdekében mindenképpen szükséges lenne a szabályozási terv módosítása.
Vélemény sorszáma:	33.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A tervező megállapítása, miszerint a 1082/11 helyrajzi számú ingatlanon álló gazdasági épületet a Vászoly Községben korábban hatályban volt változtatási tilalom hatálya alatti időszakban bővítették, amelynek az Építésügyi Hatóság 2022. október 19. napján építésrendészeti eljárást indított a kérelmezővel szemben, nem igaz, megtévesztő. A valóság az, hogy az építető nem kért építési engedélyt, sem településképi véleményt a megkezdett építési tevékenységhez.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Köszönjük az észrevételt, a megalapozó vizsgálatot kiegészítjük azzal a megjegyzéssel, hogy az érintett gazdasági épületet a változtatási tilalom alatti időszakban bővítették, a szükséges építési engedély megszerzése nélkül.
Vélemény sorszáma:	34.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Miért akarja az Önkormányzat a Településrendezési eszközök módosításával támogatni az engedély nélküli építkezőt, amikor ez az eljárás nem csak az 1082/9 hrsz-ú terület átalakításáról, változtatásáról szól, hanem csoportos telekösszevonással az összes terület lesz módosítva, összevonva és újra szétosztva, miközben az épület sem a hatályos, sem a korábbi Hész előírásainak sem felel meg. Mindeközben a település vezetés által megfogalmazott célok között az is szerepel, hogy gátat kell szabni a külterületi illegális építkezéseknek.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.

Főépítési és tervezői válasz:	Az önkormányzatnak valóban nem áll érdekében az, hogy segédkezzen minden szabálytalan épület helyzetének rendezéséhez, a HÉSZ módosításával. Ebben az esetben a tervezett telekalakítás során jóval nagyobb területű ingatlanok, tehát kedvezőbb telekállapotok jönnek létre. Az építettő továbbá bemutatott, és településképi véleményt is kapott egy olyan átalakítási tervre, mely településképi szempontból a korábbi állapotnál jóval kedvezőbb megjelenést biztosít.
Vélemény sorszáma:	35.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A véleményezési dokumentációban a 13. oldalon ez szerepel: „A fennmaradási, illetve továbbépítési engedély egyik feltétel a HÉSZ 37. § (5) bekezdés c) pontjában foglalt Mk2 övezetre vonatkozó beépítési szabályoknak megfelelő telekméret kialakítása” Ez a megállapítás nem helyes, mivel nem csak a fent megjelölt előírásnak kell megfelelni, hanem a HÉSZ 37. § (6) bekezdésének valamint a településképi rendeletnek is.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	Éppen ezért fogalmazott úgy a tervező helyesen, hogy „fennmaradási, illetve továbbépítési engedély <u>egyik feltétele</u> ”.
Vélemény sorszáma:	36.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	A szabályozási terv számos feltárt hibája miatt újat kell készíteni.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Nem, mert általánosságban tesz javaslatot egy új szabályozási terv készítésére, nem az anyag tartalmára vonatkozik az észrevétel.
Főépítési és tervezői válasz:	Főépítési tájékoztatásban foglaljuk össze az adott észrevételre vonatkozó szakmai véleményünket.
Vélemény sorszáma:	37.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	Úgy kell a telkeknél a csoportos telekösszevonást és újraosztást elvégezni, hogy a kialakuló telkek elérjék a legszigorúbb jogszabály szerinti, a HÉSZ 37. § (6) bekezdésében meghatározott legkisebb kialakítható területnagyságot, amely 5.000m ² -ben van meghatározva.
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	A telekalakítás a jelenlegi jogszabályok alapján is végrehajtható abban az esetben is, amennyiben a keletkező telek mérete nem éri el a helyi építési

	<p>szabályzatban előírt minimális kialakítható telekméretet. Ezt az egyes földügyi eljárások részletes szabályairól szóló 384/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 23/E. (3) és (4) pontja az alábbiak szerint biztosítja:</p> <p><i>"(3) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, valamint a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetve telkek területnagysága, egyéb mérete, beépítettsége nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.</i></p> <p><i>(4) A telekalakítás – a (3) bekezdésben foglaltakon túl – abban az esetben is engedélyezhető, ha a telekalakítási engedély iránti kérelemben szereplő új telekméreteket – a telekalakítás előtti állapothoz képest – a helyi építési szabályzat szerinti jogszerű állapotnak való jobb megfelelést segítik elő."</i></p> <p>Ezek alapján a HÉSZ javasolt módosítására nincs szükség.</p>
Vélemény sorszáma:	38.
Partner neve:	Boór József
A partneri vélemény rövid ismertetése:	<p>A véleményezési koncepció nem lett körültekintően kialakítva. Az 1082/6, 1082/7, 1082/8, 1082/3 hrsz.-ú ingatlanok északi része felett, az 1080/3, 1080/4, 1080/10, 1080/11, 1080,7 hrsz.-ú telkeknél szerepel az alaptérképen útrész, amely az 1080/9 hrsz.-ú közúttal történő összekötést eredményezné. Inkább ezt a közút kialakítást kellene támogatni, hiszen ezek a telektulajdonosok is kitalálhatják, hogy egy telekcsoport újraosztással más telekstruktúrát hoznak létre, és akkor kellhet az a közút vagy magánút.</p>
Az Eljr. 65. § (2) és a Partneri r. 10. § (1) és (2) partneri véleménynek számít	Igen.
Főépítési és tervezői válasz:	<p>A szomszédos ingatlanok terhére nem lehet a módosítással érintett ingatlanok helyzetének megoldását nyújtó magánút kialakítását megoldani. Egyelőre nincs információnk a szomszédos ingatlanokat érintő telekalakítási szándékról.</p>