



Vászoly Község Önkormányzat Polgármestere

Levelezési cím: 8245. V á s z o l y, B é k e tér 1.
Telefon: 87/ 445-053, 545-007, Fax.sz.: 87/445-053
E-mail cím: hivatal@vaszoly.hu

Szám: 401/324-3/2024.

Előterjesztő: Rózsahegyi Tibor polgármester

Előkészítő: Szabó Bence települési főépítész, Varga Orsolya főépítészeti asszisztens

ELŐTERJESZTÉS 2. NAPIRENDI PONT

A Képviselő-testület 2024. november 18-i ülésére

Tárgy: Szalai Péter változtatási tilalom elrendelésével és a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kérelme

Melléklet: 1. Szalai Péter változtatási tilalom elrendelésével és a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kérelme
2. Főépítész feljegyzés a kérelemben foglaltak szakmai megvalósíthatóságáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Szalai Péter a 401/324/2024. iktatószámmon iktatott, a saját tulajdonában álló Vászoly, 017/10; 017/11; 017/20 - 017/24 hrsz. alatti ingatlanokat érintően a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló, valamint a 017/24 hrsz-ú ingatlan területére változtatási tilalom elrendelésére irányuló kérelmet adott be, amely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi. A változtatási tilalom elrendelése iránti és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igény aktualitását a 017/24 hrsz-ú ingatlanon szabálytalanul elhelyezett állattartó és tároló épülettel szemben megindított építésrendészeti eljárás adja.

A kérelemben megfogalmazott igények megvalósíthatóságának szakmai elemzését, valamint a meglévő állapot kialakulását áttekintő vizsgálatot a határozati javaslat mellékleteként található főépítész feljegyzés részletesen ismerteti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a napirendet vitassa meg, és döntsön a napirenddel kapcsolatban a határozati javaslat szerint.

Vászoly, 2024. november 13.

Rózsahegyi Tibor
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

.../2024. (XI. 18.) képviselő-testületi határozat

Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Szalai Péter változtatási tilalom elrendelésével és a hatályos településrendezési eszközök módosításával kapcsolatos kérelme**” tárgyú előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1./ Vászoly Község Önkormányzatának Képviselő-testülete Szalai Péter 401/324/2024. iktatószámú beadványában megfogalmazott, a 017/24. hrsz-ú ingatlant érintő változtatási tilalom elrendelésére irányuló kérelmét elutasítja tekintettel arra, hogy az 5/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel 2020. május 1. és 2023. április 26. között elrendelt, a kérelemben szereplő telkekre is kiterjedő változtatási tilalom megszűnése óta a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény 86. § (2) szerinti két év még nem telt el, így újabb változtatási tilalom 2025. április 27-e előtt nem rendelhető el.

2./ A Képviselő-testület a 401/324/2024. iktatószámú beadványában megfogalmazott, Vászoly község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 4/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletben meghatározott övezet átsorolására irányuló kérelmét elutasítja tekintettel arra, hogy a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 77. § (1) 13. szerinti általános mezőgazdasági terület övezete által érintett területeken a mezőgazdasági területből való kivonás területi lehetőségei jelentősen lehatároltak a község esetében, a kivonható területmennyiséget önkormányzati vagy közösségi érdeket szolgáló fejlesztések számára tartja fenn, valamint a fejlesztési szándék a jelen határozat 1. mellékletét képező 401/324-2/2024. iktatószámú főépítési feljegyzés szakmai indokai értelmében a jelenleg hatályos magasabb rendű jogszabályi keretek között nem valósítható meg.

3./ A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy e döntését küldje meg Szalai Péter kérelmezőnek.

Felelős: Rózsahegy Tibor, polgármester

Határidő: azonnal



TELEPÜLÉSI FŐÉPÍTÉSZ VÁSZOLY

8245 VÁSZOLY, BÉKE TÉR 1.
Telefon: (+36 87) 445 053

Ikt.szám: / / 2024

Tárgy: Főépítész feljegyzés Szalai
Péter településrendezési
eszközök módosítására
irányuló kérelméhez

FELJEGYZÉS

Szalai Péter a saját tulajdonában álló, Vászoly, hrsz. 017/10; /11; /20 - /24 alatti ingatlanokat érintően a hatályos településrendezési eszközök módosítására irányuló, valamint a 017/24 hrsz-ú ingatlan területére változtatási tilalom elrendelésére irányuló kérelmet adott be. A változtatási tilalom elrendelése iránti és a településrendezési eszközök módosítására vonatkozó igény aktualitását a 017/24 hrsz-ú ingatlanon szabálytalanul elhelyezett állattartó és tároló épülettel szemben megindított építésrendészeti eljárás adja.

1. Miért szabálytalan a 017/24. hrsz-ú ingatlanon elhelyezett épület?

1.1 A hatályos Helyi Építési Szabályzat vonatkozásában

Vászoly község új helyi építési szabályzata hosszú tervezési folyamat és az általános és kertes mezőgazdasági területekre kiterjedő, közel három évig tartó (2020. 05. 01. és 2023. április 26. között) változtatási tilalom után 2023 márciusában került elfogadásra a 4/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelettel (továbbiakban: HÉSZ), 2023. április 28-tól kezdődően hatályos. Az érintett terület a HÉSZ 2. melléklete szerinti külterületi szabályozási tervlap szerint Má jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozik, dél-nyugati területeit a közút mentén szabályozási vonal érinti, valamint a szabályozási vonaltól számított 20 méteres mélységben a szabályozási terv „telek nem beépíthető része” jelölést alkalmaz. A HÉSZ. 36. § (7) rendelkezési határozzák meg az övezeten belül a beépíthető legkisebb telekméretet művelési ágak szerint:

- (7) Az Má jelű övezetben a legkisebb beépíthető telekméret:
- a) gyep, rét, legelő művelési ág esetén: 50.000 m² (5 ha),
 - b) kert művelési ág esetén: 20.000 m² (2 ha)
 - c) gyümölcsös művelési ág esetén: 30.000 m² (3 ha)
 - d) szőlő művelési ág esetén: 20.000 m² (2 ha).

A 017/24. hrsz-ú telek az ingatlannyilvántartási adatok szerint 3258 m² területű, legelő művelési ágba tartozik. Tekintettel arra, hogy területe nem éri el az 5 ha területet, így a HÉSZ 36. § (7) alapján nem építhető be. Kérelmező jelezte

kérelmében, hogy rendelkezik egybefüggően 5 ha feletti területtel, ugyanakkor ez több, ingatlan-nyilvántartás szerint külön helyrajzi számon nyilvántartott földrészletet jelent, a HÉSZ elfogadását követően nem kezdte meg a telkek összevonását.

1.2 Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozásában

A magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) 2023 decemberi elfogadásával módosult a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (a továbbiakban: MaTrT.). A módosítást követően a MaTrT. 53. § rendelkezései kiegészültek az alábbiak szerint:

53.§ (1) Az országos jelentőségű védett természeti területen nem építhető be
a) a beépítésre nem szánt területen 2700 m²-nél kisebb telek – ide nem értve a közműépítmények telkeit – és
b) az általános mezőgazdasági terület és a szántó művelési ágú terület.
(2) Az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti, de már jogszerűen beépült telken épület a terület rendeltetésszerű használatának megfelelő funkcióval megtartható, tájba illően és a helyi építési hagyományoknak megfelelően felújítható.

A MaTrT. tehát azóta nem teszi lehetővé országos jelentőségű védett természeti területen többek között az általános mezőgazdasági terület beépítését. Ezen rendelkezést a HÉSZ még nem tartalmazza tekintettel arra, hogy a HÉSZ elfogadása és hatálybalépése megelőzte a MaTrT. fent idézett módosításának hatálybalépését. A Balaton-felvidéki Nemzeti Park létesítéséről szóló 31/1997. (IX. 23.) KTM rendelet 2. melléklete értelmében Vászoly teljes kül- és belterülete a Balaton-felvidéki Nemzeti Park részét képezi, ezáltal országos jelentőségű védett természeti terület. A MaTrT. hivatkozott rendelkezése a község teljes közigazgatási területén található Má, Má-szó és az újjáépítés tekintetében az Má-m jelű általános mezőgazdasági terület övezeteket érinti (Má0 jelű övezetben a HÉSZ korábban sem tette lehetővé új épületek elhelyezését).

Fentiek alapján a 017/24. hrsz. alatti telek a HÉSZ rendelkezéseitől függetlenül nem beépíthető, amíg általános mezőgazdasági területként szabályozott.

1.3 A jelenleg meglévő állapot kialakulása - időrendiség

A kérelem 18. oldalán Kérelmező elmondása szerint:

„Az istálló első része fenti településképi bejelentésnek megfelelően 2020. 06. és 2021. eleje között megépült.
Később 2023. decemberében az istálló egyik oldalsó irányban 2,5 m széles fedett beállóval bővült, a másik oldalsó részen 2,5 m széles szerszám és géptároló létesült a fotózott állapotnak megfelelően.”

Fentiek alapján Kérelmező elmondása szerint a meglévő épület két ütemben valósult meg, a jelenlegi középső épületrész készült el elsőként 2020. június és 2021. év eleje között, míg a mindkét oldalirányt érintő bővítés 2023 decemberében.

Kérelmező a kérelem 5. oldalán hivatkozik arra, hogy adott le az önkormányzatnál az istálló épület első ütemére vonatkozóan településképi bejelentési kérelmet, amelyre

nem érkezett válasz. A hivatali irattárban iktatott dokumentumok között azonban nem találtunk olyan iratot, amely ezt az állítást igazolhatná. A hivatkozott településképi bejelentés során feltehetően benyújtott terveken (kérelem 18. oldala), valamint a kérelem 6/b. mellékletében részletezett táblázatban ugyanakkor 2021. január 15-i időpont szerepel, amelyet az első ütemben kivitelezett épületrész megvalósítása a Kérelmező beadványa alapján (kérelem 18. oldal) teljesen megelőz. A kérelmező szerint benyújtott településképi bejelentés időpontjában hatályos, a község településképi védelméről szóló 6/2019. (IX. 2.) önkormányzati rendelet 45. § (2) h) értelmében településképi bejelentést kell tenni a nem emberi tartózkodásra szolgáló építmény építése, átalakítása, felújítása, valamint bővítése előtt, ha az érintett épület mérete az építési tevékenység után sem haladja meg a nettó 100 m³ térfogatot és 4,5 m gerincmagasságot. Fenti feltétel nem teljesült, a Kérelmező szerint benyújtott településképi bejelentést megelőzte az épület megvalósítása. Amennyiben az épület méretei meghaladták az előzőekben felsorolt korlátokat, úgy építési engedélyt kellett volna kérni.

Az épület megvalósítása Kérelmező elmondása szerint 2020. júniusában kezdődött meg, amely már a korábban hivatkozott, 5/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalom időszakára (2020. 05. 01. és 2023. április 26. között) tehető, valamint annak területi hatályával érintett telken történ. Mindezek alapján a hivatkozott állattartó épület első szakasza településképi bejelentéssel sem lehetett megvalósítható.

Fontos tényező továbbá, hogy a megvalósítás megkezdésének időpontjában hatályos, a község Helyi Építési Szabályzatáról szóló 1/2006. (II. 10.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: régi HÉSZ) 2. melléklete szerinti külterületi szabályozási tervlap alapján a 017/24. hrsz-ú telek Má-2 jelű általános mezőgazdasági terület övezetbe tartozott, a régi HÉSZ 17. § 3. pont szerint területe nem érte el a beépíthető legkisebb terület nagyságát, valamint a megvalósult épület 17. §-ban meghatározott építési helyen kívüli.

Az állattartó épület 2023 decemberében kivitelezett bővítése során az épület méretei meghaladták az akkor hatályos 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. melléklet 8. pontjában meghatározott paramétereket, így az építési tevékenységet csak építési engedély alapján lehetett volna végezni. A telek ugyanakkor az 1.1 fejezetben foglaltak szerint méreténél fogva nem volt beépíthető, így az építési engedély kiadásának feltételei nem teljesültek.

A HÉSZ 2023. március végi elfogadását követően 2023. április 28-tól kezdődően hatályos, így ettől az időponttól egészen a MaTrT 2023. decemberi módosításáig Kérelmezőnek lehetősége volt a jogszerű építés feltételeinek megteremtésére, így beépíthető méretű telek létrehozására telekösszevonással, tekintettel arra, hogy a kérelemben is rögzítettek szerint rendelkezik egybefüggő, megfelelő méretű területtel, bár több külön telek formájában. Kérelmező a jogszerűen beépíthető telekméret elérése érdekében azonban lépéseket nem tett.

2. A kérelemben megjelölt változtatások megvalósíthatóságának szakmai elemzése

2.1 Változtatási tilalom

A kérelem I. pontjában részletezettek szerint Kérelmező változtatási tilalom elrendelését kéri 014/24. hrsz. alatti telkére. A változtatási tilalom elrendelésének szabályait a Méptv. 85. és 86. § részletezi. A 86. § értelmében:

86. § [A változtatási tilalom tartalma]

(1) A helyi építési szabályzat készítésének időszakára – a településtervezési szerződés megkötésétől a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb három évre – az érintett területre a települési önkormányzat rendelettel változtatási tilalmat írhat elő.

(2) A változtatási tilalom – ha az azt elrendelő önkormányzati rendelet rövidebb időről nem rendelkezik – három év eltelte után külön rendelkezés nélkül megszűnik. A változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre, építési telekre vagy telekre változtatási, valamint telekalakítási és építési tilalmat nem lehet elrendelni.

(3) A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalom időtartama legfeljebb három év lehet. A külön hatósági határozattal elrendelt változtatási tilalmat az azt elrendelő hatóság felhívására az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

(4) A változtatási tilalom alá eső területen – a 85. § (4) bekezdésében foglalt esetek kivételével – telket alakítani, új építményt létesíteni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni, elbontani, továbbá más, hatósági engedélyhez vagy egyszerű bejelentéshez nem kötött értéknövelő változtatást végrehajtani nem szabad.

A fentiekben idézettek szerint változtatási tilalmat csak a helyi építési szabályzat készítésére vonatkozó településtervezési szerződés megkötésétől lehet elrendelni a helyi építési szabályzatról szóló rendelet hatálybalépéséig, de legfeljebb 3 éves időtartamra. Mindezek alapján a változtatási tilalom Kérelmező szerinti azonnali elrendelése nem lehetséges. A 86. § (2) értelmében a változtatási tilalom megszűnését követő két éven belül a változtatási tilalommal érintett területre változtatási tilalmat nem lehet elrendelni. Tekintettel arra, hogy az 5/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelettel elrendelt változtatási tilalom 2020. 05. 01. és 2023. április 26. között a kérelem tárgyát képező 017/24. hrsz. alatti ingatlanra is kiterjedt, így erre a területre a Méptv. 86. § (2) értelmében a változtatási tilalom megszűnésétől számított két évig, azaz 2025. április 26-ig újabb változtatási tilalmat elrendelni nem lehet.

Véleményem szerint továbbá az építés helyi rendjét meghatározó önkormányzati rendeletek (HÉSZ, TKR) előírásainak megsértése miatti jogkövetkezmények elkerülése érdekében kérelmezett változtatási tilalom elrendelése szakmailag nem támogatható.

2.2 A hatályos településrendezési eszközökben meghatározott övezet átsorolása

Kérelmező a hatályos HÉSZ-ben meghatározott Má jelű általános mezőgazdasági terület övezet megváltoztatását kéri annak érdekében, hogy a kérelem 3. oldalán részletezett ingatlanhasznosítási csomagok valamelyike megvalósítható legyen, amelyek az alábbiak:

II./a Település rendezési eszközökben/tervekben övezeti átsorolást kérelmezek 017/24 hrsz-ú telkemre, ami lehetővé teszi a megépült istálló épület fennmaradását

II./b Szeretném, ha fennmaradhatna a meglévő istálló épület + szeretném visszakapni a Balaton-törvény változása miatt 5,4 hektáros területemen (területemet 1. számú melléklet mutatja be) elveszett építési jogosultságom fele részét (017/24 és 017/23 hrsz-okon)

II./c Szeretném, ha fennmaradhatna a meglévő istálló épület + szeretném visszakapni a Balaton-törvény változása miatt 5,4 hektáros elveszett építés teljes jogosultságom (017-22, 017/23, 017/24 hrsz-okon)

A fent megjelölt több lépcsőben megfogalmazott módosítási szándék megvalósíthatóságának elemzését megelőzően fontos megjegyezni, hogy a kérelmező által Balaton törvényként hivatkozott MaTrT 2023 decemberi módosítását megelőzően a hivatkozott telkek nem rendelkeztek építési joggal tekintettel arra, hogy a HÉSZ szerinti beépíthető legkisebb telekméretet nem érték el, összevonásuk pedig nem történt meg, így nem beszélhetünk elveszett építési jogosultságról.

2.2.1 Települési övezeti átsorolás lehetősége általános mezőgazdasági terület térségi övezeti érintettség esetén

A településrendezési eszközök készítését és módosítását magasabb rendű jogszabályok terelik keretek közé, ezek egyik alappillére a MaTrT. A törvény számos olyan övezetet határoz meg, amelyek a településrendezési eszközök módosítása során a konkrét területek esetében létrehozható építési övezeteket és övezeteket korlátozzák. A kérelemben szereplő terület településrendezési lehetőségeit legáthatóbban a MaTrT. 77. § (1) 13. szerinti általános mezőgazdasági terület övezete határozza meg, amely a kérelemben szereplő összes telket teljes területén érinti. Az általános mezőgazdasági terület övezetének részletszabályait a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. MvM rendelet (továbbiakban MvM rendelet) 13-17. § rendelkezései határozzák meg. A 13. § értelmében:

13. § Az általános mezőgazdasági terület övezetét a településrendezési eszközben le kell határolni, és azt legalább 95%-ban általános mezőgazdasági területbe, természetközeli területbe vagy közlekedési területbe kell sorolni. A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.

Fentiek értelmében az övezet területének túlnyomó részét három féle területfelhasználási egységbe lehet sorolni:

1. általános mezőgazdasági terület – Kérelmező ingatlanai jelenleg ebbe az övezetbe tartoznak, a MaTrT értelmében területmérettől függetlenül nem beépíthetők országos jelentőségű védett természeti területen.
2. természetközeli terület – a területre vonatkozó előírásokat az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) 30/A. § rendelkezései határozzák meg, a kérelem szempontjából legfontosabb előírás, hogy a (2) értelmében az övezetben épületet elhelyezni nem lehet

3. közlekedési terület - a területre vonatkozó előírásokat az OTÉK 26. valamint 26/A. § rendelkezései határozzák meg, a kérelem szerinti rendeltetések befogadására azonban nem alkalmas terület

Fentiek alapján a kérelem tárgya a MaTrT. 77. § (1) 13. szerinti általános mezőgazdasági terület térségi övezetének túlnyomó részén kijelölhető övezetek alkalmazásával nem valósítható meg.

2.2.2 Települési övezeti átsorolás lehetősége általános mezőgazdasági területi térségi övezettől való eltérés esetén

Az MvM. rendelet 13. § szerinti legfeljebb 5%-os eltérés területén kijelölhető övezetek vizsgálata szükséges.

Fontos megjegyezni, hogy a 2023. márciusában elfogadott, általános felülvizsgálat alapján megalkotott HÉSZ a lehetséges 5%-os eltérés nagy részét már felhasználta, a számítások szerint alig másfél hektár tartalékterülettel tud az Önkormányzat gazdálkodni.

A továbbiakban felvetett övezetek kijelölése kizárólag az alig másfél hektáros tartalékterület bizonyos hányadának felhasználásával történhet. Figyelembe véve a tényt, hogy Kérelmező problémája Vászoly teljes közigazgatási területén belüli általános mezőgazdasági területek egészét, azon belül számos hasonló helyzetű ingatlant érint, így a továbbiakban vizsgált megoldási lehetőségek - tekintettel az alig másfél hektáros tartalékterületre – csak korlátozott mennyiségben, korlátozott mezőgazdasági terület tulajdonosnak nyújthatnak megoldást. Nem tekinthetők általánosan, az összes hasonló helyzetű ingatlan esetében alkalmazható megoldásnak.

Tekintettel arra, hogy a fennmaradó másfél hektáros tartalékterület meglehetősen csekély, célszerű azt kizárólag az esetlegesen felmerülő önkormányzati fejlesztések számára fenntartani.

A korábban már hivatkozott MvM rendelet 13. § értelmében az általános mezőgazdasági terület térségi övezetétől való 5%-os eltérés esetén:

13. § „.... A fennmaradó területen nem jelölhető ki az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 24. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint a 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti építési övezet, valamint övezet.”

253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK) 24. § (2) bekezdés:

*„(2) Különleges beépítésre szánt területként határozható meg
a) a nagy bevásárlóközpont és nagykiterjedésű kereskedelmi célú terület,
b) a nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület,...”*

OTÉK 30/B. § (2) bekezdés i) pontja:

„i) az egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület.”

Új beépítésre szánt terület kijelölésének vizsgálata

Új beépítésre szánt terület kijelölése csak a magasabb rendű jogszabályokban meghatározott, nagyon szigorú feltételek mellett lehetséges. A terület túlnyomó részét – így a 017/24. hrsz-ú ingatlanon elhelyezett épületet is - érinti a MaTrT. 77. § (1) 4. szerinti tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete, amelynek részletszabályait a MaTrT. 81. §-a határozza meg, ennek értelmében:

81.§ (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete tekintetében a 19. § (4) bekezdése szerinti miniszteri rendeletben a tájképvédelmi terület övezetére meghatározott övezeti előírások mellett – a bányászatra vonatkozó rendelkezés kivételével – a (2) és (3) bekezdésben foglalt rendelkezés alkalmazandó.

(2) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki;

b) a művelési ág megváltoztatása, termőföld más célú hasznosítása csak a hagyományos tájhasználatnak megfelelő termelési- és tájszerkezet, illetve a sajátos tájkarakter erősítése, valamint közmű és közút építése érdekében engedélyezhető;

c) a látványvédelmet a településképi követelményekben és a településrendezési tervben biztosítani kell;

d) a kialakult geomorfológiai formák természetes domborzati adottságai és láthatósága megőrzendők.

(3) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezetén:

a) új épület vagy építmény elhelyezése tájba illesztve, a történeti tájszerkezet, a táji és tájképi értékek és az egyedi tájértékek megőrzésével, a tájkarakter erősítésével, a helyi építészeti hagyományok követése mellett, a beépítésre nem szánt területen a telek a meglévő beépítéshez igazodó, de legfeljebb 3%-os beépítettséggel történhet;

b) új üzemanyagtöltő állomás és hulladékkezelő létesítmény – a komposztáló telepet és az átrakóállomást kivéve – nem létesíthető;

c) csarnok nem helyezhető el;

d) az erőművek közül csak háztartási méretű kiserőmű helyezhető el épületre felszerelten;

e) új külfejtéses művelésű bányatelek nem állapítható meg, meglévő külfejtéses művelésű bányatelek horizontálisan nem bővíthető, célkitermelőhely nem létesíthető, felszíni tájsebeket rendezni kell.

Fentiek alapján a területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Különleges beépítésre nem szánt terület övezetének vizsgálata:

A kérelem 5. mellékletében részletezett, környező települések helyi építési szabályzataiból kiragadott példák egy része különleges beépítésre nem szánt terület. Különleges beépítésre nem szánt terület kijelölését illetően az MvM. rendelet 13. §-a kiköti, hogy az általános mezőgazdasági terület övezetben nem jelölhető ki az OTÉK 30/B. § (2) bekezdés i) pontja szerinti övezet. Az OTÉK 30/B. (2) i) alatt meghatározott övezet a különleges beépítésre nem szánt területek közül az egyéb, a 26–30/A. §-ban foglaltak egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó területként határozható meg. A kérelem 5. mellékletében példaként felvetett

különleges beépítésre nem szánt (jellemzően lovasport, lovarda) területek mindegyike helyi sajátosságot hordozó terület (tekintettel arra, hogy ilyen övezeteket az OTÉK nem nevesít), így az MvM. rendelet 13. §-a alapján a területen nem jelölhető ki.

Az OTÉK 30/B. § további, (2) a)-h) szerinti különleges beépítésre nem szánt területeinek (az egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület, a nagy kiterjedésű sportolási célú terület, a kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület, a vadaspark, arborétum területe, a temető területe, a nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület, a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület, burkolt vagy fásított köztér, sétány) egyike sem alkalmas kimondottan a kérelem tárgyát képező rendeltetések befogadására, így azok kijelölése szakmailag nem támogatható.

Kertes mezőgazdasági terület övezetének vizsgálata:

Az OTÉK a mezőgazdasági területek három fajtáját nevesíti, ezek a kertes mezőgazdasági terület, az általános mezőgazdasági terület és a tájgazdálkodási terület. Kérelmező ingatlanai jelenleg általános mezőgazdasági területként szabályozottak. A kertes mezőgazdasági terület kijelölése szakmailag nem támogatható, hiszen Vászoly közigazgatási területén belül jelenleg sem található olyan kertes mezőgazdasági terület, ahol állattartó, vagy állattartással kapcsolatos épület elhelyezhető lenne, valamint a terület adottságai eltérnek a hagyományos tájkarakter szerinti kertes mezőgazdasági területektől.

Tájgazdálkodási terület övezetének vizsgálata:

A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület az OTÉK 29. § (2d) értelmében „alapvetően természetközeli használatot folytató telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyep (rét, legelő), I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. Az övezetben a helyi építési szabályzat kizárhatja az épület elhelyezését”. A tájgazdálkodási mezőgazdasági terület esetében a beépíthető legkisebb telekméret az OTÉK 29. § (9) értelmében az MvM. rendelet 14. § (1) szerint határozható meg:

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

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

c) gyümölcsös művelési ágban lévő területen 3 ha alatti telekméret esetén épület nem létesíthető, 3 ha és azt meghaladó telekméret esetén a termelést, feldolgozást szolgáló, a tulajdonos számára lakórendeltetést is biztosító

gazdasági építmény építhető úgy, hogy a beépített bruttó alapterület a telek 1%-át és az egyes építmények bruttó alapterülete az 1000 m²-t nem haladhatja meg; a lakórendeltetés a beépített terület 20%-át nem haladhatja meg;

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

Fent idézett, művelési ágtól függően meghatározott legkisebb beépíthető telekméretek legalacsonyabb értéke is meghaladja a rendelkezésre álló 1,5 hektáros tartalék területet, így tájgazdálkodási mezőgazdasági terület kijelölésével sem valósítható meg a kérelemben felvázolt cél.

2.2.3 A vizsgálat szempontok összegzése:

A fenti szempontok, megoldások és következtetések szakmai egyeztetése érdekében személyes megbeszélést kezdeményeztünk Veszprém vármegye állami főépítészével. Az egyeztetés 2024. október 17-én 14 órai kezdettel került megtartásra a veszprémi Megyeháza könyvtárában. A megbeszélésen személyesen részt vett Németh Zsolt állami főépítész, Meilinger Csilla területileg illetékes szakügyintéző, Varga Orsolya főépítész asszisztens és jómagam, mint önkormányzati főépítész. A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal Állami Főépítész Irodája jelen lévő képviselői megerősítették következtetéseinket:

A kérelemben megfogalmazott fejlesztési célt különleges beépítésre nem szánt terület kijelölésével lehet teljesíteni, azonban az MvM. rendelet 13.§ értelmében helyi sajátosságot hordozó különleges beépítésre nem szánt terület nem jelölhető ki, az OTÉK 30/B. § (2) a)-h) pontjai szerinti különleges beépítésre nem szánt területek pedig nem alkalmasak a kérelemben megfogalmazott rendeltetések befogadására. Előzőek figyelembevételével **a kérelemben részletezett fejlesztési szándék a jelenleg hatályos magasabb rendű jogszabályi keretek között nem valósítható meg.**

A napirendi pont képviselő-testületi megtárgyalásánál kérem fentiek figyelembevételét.

Vászoly, 2024. 10. 27.

Szabó Bence
települési főépítész